

中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦物业管理服务项目招标公告

一、招标条件

中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司（以下简称“招标人”）委托公诚管理咨询有限公司（以下简称“招标代理机构”）就中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦物业管理服务项目（招标代理项目编号：SZ-17-04A-2025-D-F-E21661）进行公开招标采购，项目资金由中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司自筹，资金已落实。项目已具备招标条件，欢迎符合资格条件的潜在投标人（以下简称投标人）前来投标。

二、项目概况与招标范围

2.1 项目名称：中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦物业管理服务项目

2.2 招标代理项目编号：SZ-17-04A-2025-D-F-E21661

2.3 项目概况：中国人寿保险股份有限公司深圳中国人寿大厦（以下简称“本物业”或“本项目”），本项目规划总占地面积 5009.35 m²，建筑面积 75,476.20 m²；主体结构地下 5 层，地上 35 层，总建筑高度 149.5 米，标准层层高 4.2 米。具备完善的配套设施，包括 3 层会议中心、4-5 层餐厅、停车场等，其中 3 层会议中心总面积 3172.9 m²，小型会议室 6 个、中型会议室 3 个、大型会议室 1 个、贵宾室 1 个；4-5 层餐厅总面积 3819.98 m²，可同时容纳约 500 人用餐；停车场车位共计 193 个，其中地下 4 层车位 182 个，地上车位 11 个。大厦是一座集办公、餐饮、会议中心、商铺等于一体的 5A 甲级商业写字楼。

2.4 招标范围：本项目拟选择 1 家供应商为中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦提供大厦规划红线范围内的所有场地、道路、建筑物、构筑物及其相关的配套设施的物业管理服务，具体包括但不限于物业相关的综合、人事、财务、安全、工程、客服、环境管理以及会议中心、停车场运营等方面工作（本项目人员配备服务总人数不少于 66 人）。具体技术内容详见招标文件“第五章 技术规范书”。



2.5 项目预算：项目总预算含税人民币 3136 万元，其中物业服务人工成本总预算含税人民币 3000 万元（含人工成本包干预算含税人民币 2850 万元、招标人设立物业管理项目激励资金含税人民币 150 万元）；物业管理酬金预算含税人民币 136 万元。

2.6 服务期限：合同有效期为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日，共计 36 个月。

2.7 项目地点：广东省深圳市福田区福华一路 123 号中国人寿大厦。

2.8 标段划分：本项目不划分标段。

2.9 合作方式：本次物业服务采购采用酬金制，其中人工成本费用为包干制（不含清洁外包人员）。

2.10 本项目设置最高投标限价为物业管理酬金最高投标限价 0.5 元/平方米建筑面积/月，物业服务人工成本包干最高投标限价金额为含税人民币 2850 万元，单个合同年度人工成本包干最高投标限价金额为含税人民币 950 万元；投标人投标报价任一项高于最高投标限价的，其投标将被否决。本项目招标人设立每年最高 50 万元的物业管理项目激励基金，基金发放与业户满意度、本项目出租率、节能降耗成效等专项指标直接挂钩，具体发放标准由招标人每季度根据供应商专项指标达成情况确定。

三、投标人资格要求

3.1 投标人必须具有独立法人资格或经其授权具有承接本项目能力的分支机构（须提供营业执照，如果是分支机构参与本项目投标，还须同时提供其具备独立法人资格的上级主体出具的有效授权书，但只接受直接授权，不接受逐级授权。提供授权书（格式自拟），原件备查）。本项目不接受总公司与分支机构同时参与投标，也不接受同一总公司授权两个或以上分支机构同时参与本项目投标；如出现以上情形，该两家或以上投标人的投标文件均按无效投标处理。

3.2 投标人须满足下列规定：

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

4) 具备履行合同所必须的设备和专业技术能力;

5) 参加采购活动前 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录及参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

(投标人须提供书面承诺书, 格式自拟)。

3.3 投标供应商未被列入“信用中国”网站中“失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单”。(如查询结果显示“很抱歉, 没有找到您搜索的数据”, “在全国范围内没有找到(公司名称)相关的结果”。视为没有上述三类不良信用记录。投标人提供信用中国网站 www.creditchina.gov.cn 查询结果截图并加盖公章。最终以招标人或招标代理机构评审当日在网上查询结果为准)。

3.4 投标供应商不得存在以下情形:

1) 在参与采购活动中, 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的, 给予招标人或者采购工作组成员财物以及非财产性利益, 采用围标、串标、串通、行贿等不正当手段谋取中标、成交的;

2) 在参与采购活动中, 不遵守招标方有关信息安全保密条例, 导致招标方商业和技术等秘密泄露的;

(投标人须提供《供应商廉洁及信息安全保密声明书》, 格式详见第六章投标文件格式)

3.5 业绩要求:

3.5.1 投标人须具有在管的全委物业管理项目(须满足建筑高度 ≥ 140 米且建筑面积 ≥ 7 万平方米的办公物业项目)。

3.5.2 投标人为本项目拟派项目负责人须具有在全委物业管理服务项目(须满足建筑面积 ≥ 7 万平方米的办公物业项目)中担任项目负责人的经验。

注:(1) 在管项目定义: 业绩合同开始时间在本项目物业管理服务招标公告发布日之前, 且结束时间在本项目物业管理服务招标公告发布日之后。

(2) 全委物业管理服务: 是指由业主和物业管理企业按照物业管理服务合同约定, 全权委托负责物业综合管理服务、秩序维护与安全管理服务、环境卫生

管理、设备维修维护与保养和客户服务以及停车场运营等国家法律法规、深圳市地方政策规定的物业管理人应尽的义务。其它如驻场物业顾问、物业顾问、合资管理等将不予认可。

(3) 业绩须为投标人所有，可以是总公司或分公司、全资子公司业绩，控股公司业绩不予认可。

(4) 业绩证明材料为合同，合同无法体现项目特征或职责的，须提供业主证明材料。

3.6 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加该项目投标，投标人提交投标文件时必须提供《投标人控股及管理关系情况申报表》。

3.7 本次招标不接受联合体投标，不允许转包、分包。

四、资格审查方法

本项目将进行资格后审，资格审查方法为合格制，资格审查标准和内容见招标文件第三章“评标办法”。未通过资格后审的投标人，投标将被否决。

五、招标文件的获取

5.1 中国人寿招标采购网注册流程：供应商须先在中国人寿招标采购网上进行供应商注册（<https://cpmsx.e-chinalife.com/xycms/#/home>）（必须使用谷歌浏览器且允许插件弹出）（项目归口单位为深圳市分公司），注册审核成功后方可到公诚管理咨询有限公司招标代理机构购买招标文件（如未在中国人寿招标采购网注册或注册未成功供应商视为报名无效）。相关程序及说明详见中国人寿招标采购网首页《报名供应商申请须知》。系统联系人及电话：张工 0755-83787133。

5.2 本项目实行网上发售电子版招标文件，不再出售纸质招标文件。

5.3 招标文件获取时间：2025年8月26日至2025年9月3日17时30分（北京时间，下同）；

5.4 招标文件费用：每套售价 300.00 元人民币，售后不退。

5.5 招标文件获取方式：凡有意参与投标的潜在投标人，请按以下步骤顺序

进行操作，获取招标文件：

通过“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）完成本项目招标文件的费用支付并及时下载招标文件。

（1）输入网址，点击【新用户注册】（注册步骤详见门户网站：【投标人操作指南】-【注册指引】）。登陆账号后点击【常用文件】，下载《投标人&供应商操作手册》（已注册供应商跳过本步）；

（2）注册成功后登录平台，点击【商机发现】，检索本项目并直接支付；

注意：无论招标文件是否收费，投标人请务必在标书售卖截止时间前登录平台，选择招标项目进行招标文件购买操作；否则将无法正常投标。

（3）选择支付方式：①网上支付（微信/支付宝扫码）、②电汇（须上传汇款凭证）。

（4）点击【我的项目】，进入项目后下载招标文件即完成文件获取。

（5）疑问反馈：投标人针对投标人注册、招标文件获取、CA证书办理、网上操作等相关业务的咨询，可查询平台首页“帮助中心”专区，或致电客服热线：020-89524219，服务时间 8:30-17:30（工作日）。

（6）免责声明：“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）为本项目招标文件获取的唯一渠道，其他平台支付及获取文件均属无效。

注意：招标文件的获取方式及操作步骤详见《投标人&供应商操作手册》-“投标人报名”、“购买文件”等。

六、投标文件的递交

6.1 投标文件递交截止时间：2025年9月17日09时30分（即投标截止时间）。

6.2 投标文件递交地点：深圳市福田区新闻路2号英龙商务中心33楼33E二号会议室。

6.3 本项目将于上述同一时间、地点进行开标，招标人/招标代理机构邀请投标人的法定代表人或者其委托代理人准时参加。

6.4 出现以下情形之一时，招标人/招标代理机构不予接收投标文件：

6.4.1 逾期送达或者未送达指定地点的；

6.4.2 未按照招标文件要求密封的；

6.4.3 未按照招标公告要求获取招标文件的。

七、发布公告的媒介

本项目招标公告同时在中国人寿招标采购网 (<https://cpmsx.e-chinalife.com/xcms/#/home>)、中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cebpubservice.com>)、诚E招电子采购交易平台 (<https://www.chengezhao.com/>) 上发布，其他媒介转载无效。对于非法转载、篡改招标公告信息的组织或个人，招标人/招标代理机构保留追究其法律责任的权利。

八、联系方式

招标人：中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司

联系人及联系方式：张工 0755-83787133、马工 0755-83787550

监督代表联系人及联系方式：周工 0755-83786316

联系地址：深圳市福田区福华一路 123 号中国人寿大厦

招标代理机构：公诚管理咨询有限公司

地 址：深圳市福田区新闻路 2 号英龙商务中心 33 楼 33E 室

项目负责人：金煜尧、杨云梅、马姗姗、陈泽斌、赵锐、宋晋刚、宗正月、孙婉超

电 话：13928484064、18924161881

电子邮件：13928484064@139.com、yangym@gcbidding.com

开 户 名：公诚管理咨询有限公司

开户银行：中信银行广州花园支行

账 号：3110910037672521661 （账号仅对应本项目）

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：金煜亮

招标人或其招标代理机构：公诚管理咨询有限公司

2025 年 8 月 26 日

