

北京外交人员服务局(外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部)酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目招标公告
(招标编号: 0610-2541NF031418)

项目所在地区: 北京市

一、招标条件

本北京外交人员服务局(外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部)酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为国有资金 1080 万元,招标人为北京外交人员服务局外交服务集团有限公司房屋服务分公司。本项目已具备招标条件,现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模 北京外交人员服务局(外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部)酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目

范围: 本招标项目划分为 1 个标段,本次招标为其中的:

(001)北京外交人员服务局(外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部)酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目;

三、投标人资格要求

(001 北京外交人员服务局(外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部)酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目)的投标人资格能力要求: 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求:

2.1 中小企业政策

☐ 本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☐ 本项目专门面向 ☐ 中小 ☐ 小微企业 采购。即提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

☒ 本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额,提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行: 预留该部分采购项目预算总额的 30% 专门面向中小企业,其中预留给小微企业的比例不低于 60%。如投标人为大型企业,中小微预留部分必须以分包形式专门面向中小微企业采购,

如投标人为中型企业，小微预留部分必须以分包形式专门面向小微企业采购。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求： / 。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否接受分支机构参与投标：☐是 ☒否；

3.2 本项目是否属于政府购买服务：

☒否

☐是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.3 其他特定资格要求：

(1) 承接安保服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有有效的公安机关核发的《保安服务许可证》；

(2) 承接垃圾清运服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有有效的从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务的行政许可，许可内容应涵盖生活垃圾类的行政许可。根据《北京市关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的工作方案》（京审改办发〔2021〕5号），注册地（营业执照住所）在北京市自由贸易试验区所属的朝阳区、海淀区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区、北京经济技术开发区全域范围内的供应商无须提供此行政许可。其他省市与地区有相关规定也无需提供上述行政许可，但应附相关证明文件。

(3) 承接设备设施维修服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有《特种设备生产许可证》，许可内容涵盖电梯修理。

本项目采用全流程电子化采购方式，供应商必须在外交服务集团有限公司采购网

（<http://cms-bds.zhongcy.com/>）获取招标文件并投标（具体流程见六、其他补充事宜），否则投标无效。；

本项目 不允许 联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2025 年 11 月 14 日 09 时 00 分到 2025 年 11 月 20 日 17 时 00 分

获取方式：供应商登录外交服务集团有限公司采购网（<http://cms-bds.zhongcy.com/>）

获取电子版招标文件。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025 年 12 月 04 日 09 时 00 分

递交方式：详见公告正文。电子上传文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2025 年 12 月 04 日 09 时 00 分

开标地点：详见公告正文。

七、其他

项目概况 北京外交人员服务局和外交服务集团有限公司为同一家单位，外交服务集团有限公司房屋服务分公司为外交服务集团有限公司直属分公司，本项目的采购人为外交服务集团有限公司房屋服务分公司。

一、项目基本情况

1. 项目编号：0610-2541NF031418
2. 项目名称 北京外交人员服务局（外交服务集团有限公司房屋服务分公司金岛丽都物业管理部）酒仙桥 2026-2028 年物业管理服务项目
3. 项目预算金额：1080 万元、项目最高限价（如有）：1080 万元
4. 采购需求 本次采购需求为酒仙桥语言文化中心项目全面物业委托管理及服务，内容包含但不限于客服、工程管理、设备设施维保、安保、保洁、园林绿化等，详见第五章采购需求。本次采购招标有效期为 3 年，首次合同期一年，到期后结合考核情况确认是否续签，续签不超过两年，物业服务费每年预算金额（最高限价）为 1080 万元，三年预算金额（最高限价）为 3240 万元，投标人的报价不得超出本项目预算金额及最高限价。
5. 合同履行期限 服务期三年，合同一年一签，最多不超过三年，后续两年合同金额以预算批复情况为准。每年合同到期后将根据履约考核情况续签。
6. 本项目是否接受联合体投标：☐是 ☒否。

二、申请人的资格要求（须同时满足）

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

2.1 中小企业政策

☐本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☐本项目专门面向 ☐中小 ☐小微企业 采购。即提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

☒本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：预留该部分采购项目预算总额的 30%专门面向中小企业，其中预留给小微企业的比例不低于 60%。如投标人为大型企业，中小微预留部分必须以分包形式专门面向中小微企业采购，

如投标人为中型企业，小微预留部分必须以分包形式专门面向小微企业采购。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求： / 。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否接受分支机构参与投标：☐是 ☒否；

3.2 本项目是否属于政府购买服务：☒否

☐是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.3 其他特定资格要求：

(1) 承接安保服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有有效的公安机关核发的《保安服务许可证》；

(2) 承接垃圾清运服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有有效的从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务的行政许可，许可内容应涵盖生活垃圾类的行政许可。根据《北京市关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的工作方案》（京审改办发（2021）5号），注册地（营业执照住所）在北京市自由贸易试验区所属的朝阳区、海淀区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区、北京经济技术开发区全域范围内的供应商无须提供此行政许可。其他省市与地区有相关规定也无需提供上述行政许可，但应附相关证明文件。

(3) 承接设备设施维修服务内容的单位（投标人或分包承接单位）须具有《特种设备生产许可证》，许可内容涵盖电梯修理。

(4) 本项目采用全流程电子化采购方式，供应商必须在外交服务集团有限公司采购网（<http://cms-bds.zhongcy.com/>）获取招标文件并投标（具体流程见六、其他补充事宜），否则投标无效。

三、获取招标文件

1. 时间：2025年11月14日至2025年11月20日，每天上午9:00至12:00，下午12:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2. 地点：外交服务集团有限公司采购网（<http://cms-bds.zhongcy.com/>）

3. 方式：供应商登录外交服务集团有限公司采购网（<http://cms-bds.zhongcy.com/>）获取电子版招标文件。

4. 售价：0 元。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标截止时间、开标时间：2025年12月04日09点00分（北京时间）。

地点：北京市东城区朝阳门内大街223号北京外交人员服务局局大楼礼堂及外交服务集团有

限公司采购网 (<http://cms-bds.zhongcy.com/>) 递交电子投标文件。投标人登录外交服务集团有限公司采购网 (<http://cms-bds.zhongcy.com/>) 参与电子开标。投标人需携带拥有解密电子投标文件功能的手机数字证书于投标截止时间、开标时间前至北京市东城区朝阳门内大街 223 号北京外交人员服务局局大楼礼堂现场对电子投标文件进行解密, 解密时间为 2025 年 12 月 04 日(北京时间)当日投标文件提交截止时间后, 自发起解密指令起 30 分钟, 如未在规定的时间内进行文件解密, 将视为无效投标。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 本项目需要落实的政府采购政策: 扶持不发达地区和少数民族地区、政府采购促进中小企业发展管理办法、支持监狱企业发展政策、促进残疾人就业政策、北京市财政局关于进一步优化政府采购营商环境的通知、优先购买节能产品政策、优先购买环境标志产品政策、强制购买节能产品政策、优先采购无线局域网认证产品政策、优先采购贫困地区农副产品等政府采购政策、关于开展政府采购信用担保试点工作的通知。对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目, 以及预留份额项目中的非预留部分采购包, 且接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目, 对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 2% 的扣除, 用扣除后的价格参加评审。

2. 本项目采用全流程电子化采购方式, 请供应商认真学习外交服务集团有限公司采购网发布的相关操作手册(供应商可在采购网下载中心下载相关手册), 进行外交服务集团有限公司采购网注册绑定, 办理 CA 手机证书、并认真核实 CA 手机证书情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 手机证书服务热线: 010-58515511、4009197888

CA 手机证书服务热线服务时间: 上午 9:00-12:00, 下午 13:30-17:00 (北京时间, 法定节假日除外)

技术支持服务热线: 010-65233239

技术支持服务热线服务时间: 上午 8:00-11:00, 下午 13:00-17:00 (北京时间, 法定节假日除外)

(1) 办理 CA 手机证书 供应商登录外交服务集团有限公司采购网查阅“下载中心”——“CA 手机证书办理 及操作指南”, 按照程序要求办理, 正常情况下办理时长为 2-3 个工作

日。

(2) 注册：供应商登录外交服务集团有限公司采购网查阅“下载中心”——“供应商入驻指引手册”进行自助注册绑定。

(3) 驱动、客户端下载：供应商登录外交服务集团有限公司采购网查阅“下载中心”——“电子招投标系统：投标文件编制、签名安装包和大采购手机 APP 下载及 CA 手机证书办理及操作指南”下载相关驱动及相关客户端。

(4) 获取电子招标文件：供应商登录外交服务集团有限公司采购网获取电子招标文件。供应商如计划参与多个采购包的投标，应在登录外交服务集团有限公司采购网后，分别按采购包下载招标文件电子版。未在规定期限内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子投标文件。

(5) 编制电子投标文件：供应商应使用电子投标客户端编制电子投标文件并进行线上投标，供应商电子投标文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子投标文件中加盖电子签章和加密，请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

(6) 提交电子投标文件：供应商应于投标截止时间前在外交服务集团有限公司采购网提交电子投标文件，上传电子投标文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

(7) 电子开标：供应商在开标地点登录外交服务集团有限公司采购网解密投标文件并参与开标。如因供应商问题，解密不成功，则响应无效。

3. 本项目评审办法：综合评分法。

4. 届时请投标人派代表携带开标的相关工具及代表本人身份证参加开标仪式。投标人请于投标文件提交截止时间当日（提交投标文件截止时间之前）至提交地点。

5. 本次公告发布媒体：本公告同时在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、中国招标投标公共服务平台(<http://bulletin.cebpubservice.com/>)、外交服务网(<https://www.bds-cn.com/html/home/>)、外交服务集团有限公司采购网(<http://cms-bds.zhongcy.com/>)上发布。

6. 北京外交人员服务局和外交服务集团有限公司为同一家单位，外交服务集团有限公司房屋服务分公司为外交服务集团有限公司直属分公司，本项目的采购人为外交服务集团有限公司房屋服务分公司。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：北京外交人员服务局外交服务集团有限公司房屋服务分公司

地 址：北京市东城区朝阳门内大街 223 号

联系方式：王老师 010-65120459

2. 采购代理机构信息

名 称：北京国际招标有限公司

地 址：北京市东城区朝阳门北小街 71 号

联系方式：冯雪 刘丽 高岩 吴迪 郭旭 010-84049216

3. 项目联系方式

项目联系人：冯雪 刘丽 高岩 吴迪 郭旭

电 话：010-84049216

八、监督部门

本招标项目的监督部门为外交服务集团有限公司纪检部门，监督电话：65121227，详细地址：东城区朝内大街 223 号北京外交人员服务局纪委。。

九、联系方式

招 标 人：北京外交人员服务局外交服务集团有限公司房屋服务分公司

地 址：北京市东城区朝阳门内大街 223 号

联 系 人：王老师

电 话：010-65120459

电子邮件：/

招标代理机构：北京国际招标有限公司

地 址：北京市东城区朝阳门北小街 71 号

联 系 人：冯雪 刘丽 高岩 吴迪 郭旭

电 话：010-84049216

电子邮件：/

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：



(签名)

招标人或其招标代理机构：_____ (盖章)