

南京市溧水区一品骊城小区物业服务企业公开选聘

(招标编号: NJFU2023005)

项目所在地区: 江苏省南京市溧水区

一、招标条件

本南京市溧水区一品骊城小区物业服务企业公开选聘已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为南京市溧水区一品骊城小区物业管理委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式有其他。

二、项目概况和招标范围

规模: 1. 项目名称: 一品骊城小区物业服务企业公开选聘。 2. 物业名称: 南京市溧水区一品骊城小区。 3. 物业地址: 南京市溧水经济开发区宝塔北路16号。 4. 物业管理区域: 东至双塘路, 西至宝塔路, 南至马场路, 北至机场路。 5. 小区占地面积183614.7平方米, 地上总建筑面积235025.47万平方米(多层120651.17平米、小高层住宅86776.4平米、商业2135.46平米、办公7985.85平米、其他17476.59平米)。绿地率35.0%。 6. 总户数: 2070户。 7. 电梯数: 39部。 8. 车位数量: 地上750个, 地下288个。 9. 本次业主大会选聘物业服务企业的服务标准: 不低于《南京市住宅物业服务标准》(推荐试行稿)三级标准提供物业服务。 10、合同期限: 物业服务合同期限叁年 11、项目人员配置不少于40人。 12、多层住宅: 0.52元/m<sup>2</sup>; 小高层住宅: 1.00元/m<sup>2</sup>; 商业用房: 1.00元/m<sup>2</sup>(暂定); 办公用房: 1.00元/m<sup>2</sup>(暂定); 公共能耗(代收代缴)。 13、汽车停放费(车位数量以实际交接为准): 地上车位750个, 停车费70元每月; 地下288个, 停车费待定。车库内

范围: 本招标项目划分为2个标段, 本次招标为其中的:

物业服务企业报名及审核

三、投标人资格要求

物业服务企业报名及审核:

1. 具有独立法人资格, 企业注册地南京市范围内, 资金不低于1000万元, 依法年报的物业服务企业。
2. 具有多层、高层住宅类物业服务管理经验, 在南京市具有2个及以上住宅物业管理项目, 在管项目中有不低于13万方的二手住宅小区, 可参观考察本地在管项目, 业主反映良好。应聘企业须提供相应项目的合同复印件; 竞聘企业须提供ISO2001或9001、ISO14001、ISO18001或45001体系证书。
3. 应聘企业应有良好的社会信誉, 最近两年内未被国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)列为严重违法失信企业名单, 无涉及招投标的不良行为。
4. 承诺拟派任的项目负责人, 需具备大专及以上学历并持有南京市物业主管部门相关教育培训证书, 三年及以上物业服务企业项目经理从业经验。要求承诺拟派任的项目负责人, 必须亲自全程参与本

项目选聘的现场勘查、文件制定及说明等环节。合同期限内，未经物业管理委员会书面同意，竞聘企业不得擅自更换拟派任的项目负责人。

5. 本次选聘不接受联合体应聘，不允许挂靠，否则取消竞聘资格。

6. 中选后，除专业分包项目，本小区物业服务不允许整体分包、转包。保安、保洁不允许外包。若整体分包或转包，则视为违约，小区物业管理委员会可随时解除合同并追究违约责任。

7、中选后，物业服务企业如出现下列严重违约行为中的一项或多项，经物业管理委员会书面警告并依合同约定罚款后，在指定的时间内仍不改正的，合同自动终止，物业管理委员会可直接参照“业主大会选聘物业服务企业实施细则”开展选聘工作：①不能自觉接受物业管理委员会、物业管理委员会授权人员的监督指导；②破坏小区业主自治、煽动小区不同人群之间的矛盾、人为制造不和谐的声音；③公开对抗、拒不执行物业管理委员会依法做出的决议、决定；④拒不履行竞聘承诺、合同约定；⑤在物业服务合同执行期间，提前终止合同。

本项目不允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：2023-12-15 00:00到2023-12-21 00:00

获取方式：线下

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2023-12-21 17:00

递交方式：纸质当面递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2023-12-23 14:00

开标地点：南京市溧水区一品骊城小区

#### 七、其他

南京市溧水区一品骊城小区选聘

物业服务企业公告

依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》和《南京市住宅物业管理条例》等法律法规的规定，结合小区实际情况，公开选聘物业服务企业，欢迎符合条件的物业管理公司前来报名应聘。

##### 一、项目概况

1. 项目名称：一品骊城小区物业服务企业公开选聘。

2. 物业名称：南京市溧水区一品骊城小区。

3. 物业地址：南京市溧水经济开发区宝塔北路16号。

4. 物业管理区域：东至双塘路，西至宝塔路，南至马场路，北至机场路。

5. 小区占地面积183614.7平方米，地上总建筑面积235025.47万平方米（多层120651.17平米、小高层住宅86776.4平米、商业2135.46平米、办公7985.85平米、其他17476.59平米）。绿地率35.0%。

6. 总户数：2070户。
7. 电梯数：39部。
8. 车位数量：地上750个，地下288个。
9. 本次业主大会选聘物业服务企业的服务标准：不低于《南京市住宅物业服务标准》（推荐试行稿）三级标准提供物业服务。
- 10、合同期限：物业服务合同期限叁年
- 11、项目人员配置不少于40人。
- 12、多层住宅：0.52元/m<sup>2</sup>；小高层住宅：1.00元/m<sup>2</sup>；商业用房：1.00元/m<sup>2</sup>（暂定）； 办公用房：1.00元/m<sup>2</sup>（暂定）；公共能耗（代收代缴）。
- 13、汽车停放费(车位数量以实际交接为准)：  
地上车位750个，停车费70元每月；地下288个，停车费待定。车库内停车管理费20元每月。
- 14、履约保证金：贰拾万元整，且分别于每年的6月30日、12月31日之前足额补齐。
- 15、公共收益及分配：  
公共收益（停车费除外）50%补贴物业服务费用（含物业管理成本），50%归全体业主所有。  
停车费分成比例自行报价。

## 二、资格要求

1. 具有独立法人资格，企业注册地南京市范围内，资金不低于1000万元，依法年报的物业服务企业。
2. 具有多层、高层住宅类物业服务管理经验，在南京市具有2个及以上住宅物业管理项目，在管项目中有不低于13万方的二手住宅小区，可参观考察本地在管项目，业主反映良好。应聘企业须提供相应项目的合同复印件；竞聘企业须提供ISO2001或9001、ISO14001、ISO18001或45001体系证书。
3. 应聘企业应有良好的社会信誉，最近两年内未被国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）列为严重违法失信企业名单，无涉及招投标的不良行为。
4. 承诺拟派任的项目负责人，需具备大专及以上学历并持有南京市物业主管部门相关教育培训证书，三年及以上物业服务企业项目经理从业经验。要求承诺拟派任的项目负责人，必须亲自全程参与本项目选聘的现场勘查、文件制定及说明等环节。合同期限内，未经物业管理委员会书面同意，竞聘企业不得擅自更换拟派任的项目负责人。
5. 本次选聘不接受联合体应聘，不允许挂靠，否则取消竞聘资格。
6. 中选后，除专业分包项目，本小区物业服务不允许整体分包、转包。保安、保洁不允许外包。若整体分包或转包，则视为违约，小区物业管理委员会可随时解除合同并追究违约责任。
- 7、中选后，物业服务企业如出现下列严重违约行为中的一项或多项，经物业管理委员会书面警告并依合同约定罚款后，在指定的时间内仍不改正的，合同自动终止，物业管理委员会可直接参照“业主大会选聘物业服务企业实施细则”开展选聘工作：①不能自觉接受物业管理委员会、物业管理委员会授权人员的监督指导；②破坏小区业主自治、煽动小区不同人群之间的矛盾、人为制造不和谐的声音；③公

开对抗、拒不执行物业管理委员会依法做出的决议、决定；④拒不履行竞聘承诺、合同约定；⑤在物业服务合同执行期间，提前终止合同。

### 三、报名须知

报名时间：2023年12月15日至2023年12月21日17时。

报名地点：江北新区兴隆路9号奕炫科创大厦1612室。

报名联系人及邮箱或联系电话：张经理 476215823@qq.com，17327737571。

报名材料：

应聘报名人提供的资料中应包括上述第二项资格要求中所需提供的资料以及下列①②③④⑤⑥项中所要求提供的资料，缺项者将被视为资格审查不合格，报名资料一式二份，并按下列顺序装订，所有复印件须加盖物业服务企业公章：

①物业管理项目竞聘报名表（按照附件提供的表格形式制表填写）；

②企业简介；

③物业服务企业营业执照副本复印件，原件备查；

④提供物业服务管理经验证明文件（合同复印件提供一份即可）及体系证书；

⑤拟派任的项目负责人的简历、学历证明、再教育培训证书、身份证复印件、相关工作履历材料；

⑥法定代表人身份证复印件（如授权，则应提供法定代表人授权委托书原件、授权代理人身份证复印件）。

### 四、资格预审及选聘文件领取

1、资格预审时间：报名截止后。

2、选聘工作小组对报名物业服务企业进行资格初审，对符合报名要求的竞聘企业报物业管理委员会审议后，通知竞聘企业购买选聘文件进入下一轮。

领取地点：江北新区兴隆路9号奕炫科创大厦1612室。

时间：接到通知后次日。

费用：500元/套；收取方式：现金。

### 五、竞聘保证金

应聘人在充分考虑本选聘文件的有关条件和要求后，按选聘文件规定的时间支付伍万元人民币竞聘保证金，逾期未支付的视为放弃参加本次应聘资格。收取方式：银行转账等（不接受现金）。

### 六、应聘文件接收信息

应聘人应在选聘人规定的时间内将应聘文件现场提交，过时拒收，同时提交与应聘文件内容一致的电子版文件及演讲PPT（U盘拷贝）。

### 七、应聘答辩有关信息

应聘答辩时间：另行书面或电话通知；

应聘答辩地点：另行书面或电话通知；

应聘答辩方式：由每家应聘的物业服务企业限时30分钟以内（演讲20分钟，答疑10分钟）时间介绍应聘方案并现场答疑；

所有竞聘企业答疑结束后，选聘工作小组对按选聘文件要求递交的应聘企业进行投票，每人只能投一票，每票最多选两家竞聘企业，唱票统计后按得票高低顺序，报物业管理委员会集体研究决定后，确定两家物业公司晋级为业主大会选聘对象。如参与竞聘答疑的竞聘企业只有两家，无须投票环节，直接报物业管理委员会集体研究决定后，晋级为业主大会选聘对象。

#### 八、应聘答疑及澄清

若应聘人对选聘文件有疑问，请于竞聘保证金缴纳截止日之前书面文件或发邮件给选聘人（逾期无效），邮箱:476215823@qq.com。选聘人将答疑澄清内容告知全部已缴纳竞聘保证金的应聘人，请各应聘人注意查看有关澄清内容。若不及时查看，造成的后果由应聘人自负。

#### 九、应聘文件制作份数要求

正本份数：壹份 副本份数：肆份

#### 十、其他应说明的事项

1、各潜在应聘者及其承诺拟任项目经理本人，须于竞聘保证金缴纳前自行到一品骊城小区勘察项目现场。未现场勘察和未提出疑义的应聘者，将被视为已经勘察，并认同选聘项目要求的内容。

2、竞聘文件与选聘要求（响应偏离）不符的将被作为废标。

3、上述所列时间节点，如遇特殊情况，将作相应调整，届时将及时通知相关人。

附件：物业管理项目竞聘报名表

南京市溧水区一品骊城小区物业管理委员会

2023年12月 15日

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人：南京市溧水区一品骊城小区物业管理委员会

地 址：南京市溧水区一品骊城小区

联 系 人：张先生

电 话：17327737571

电 子 邮 件：/

招 标 代 理 机 构：南京富有物业服务咨询评估监理有限责任公司

地 址：兴隆路9号4号楼1612室

联 系 人：张彩龙

电 话：17327737571

电 子 邮 件：781897745@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）张彩龙（签名）

招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）

附件

## 物业管理项目竞聘报名表

竞聘项目名称		填表日期			
竞聘人 情 况	竞聘人（章）:				
	法定代表人:				
	办公地址:				
竞聘联系人		联系电话 (办公/手机)			
拟派项目 负责人		联系电话 (办公/手机)			
单位地址		邮政编码			
拟派项目负责人简历及荣誉					
序号	任职时间	项目名称	职 务	物业类型	获奖情况
合计					