

海玥花园小区公开选聘物业服务企业及科技系统服务企业公告
(招标编号: BGGG-HYHY20240816)

项目所在地区: 江苏省南京市建邺区

一、招标条件

本海玥花园小区公开选聘物业服务企业及科技系统服务企业公告已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为南京市建邺区南苑街道海玥花园小区业主委员会。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: (一) 项目名称: 海玥花园小区物业服务企业及科技系统服务企业公开选聘项目 (二) 项目地址: 南京市建邺区南苑街道海玥花园小区 (三) 物业类型: 高层住宅; (四) 小区面积: 总占地面积 69205平方米; 总建筑面积约263587.6平方米, 其中: 1、高层住宅: 165607.13平方米 2、地下建筑面积约: 69320.66平方米, 地表出让面积约: 69205.44平方米 3、会所面积约: 5800平方米(目前暂未交付), 物业管理用房约1000平方米, 设备用房1835.21平方米, 机动车库2个: 共94136.84平方米, 非机动车库2个: 共630.96平方米 4、绿化面积约: 21170平方米 5、道路: 约31812平方米 (五) 小区业主户数: 515 户(专有部分面积102428.08平方米)。 (六) 小区停车位1300个, (其中地下人防公共车位 100个); (七) 小区共有电梯 49 部; 污水井约 307 个、雨水井约367个、水泵约 328 个、水箱 5个, 道闸、消防、监控、科技系统以现有状况为准, 小区设有出入口 8 个, 其中 3 个为自动进出口。(具体信息以现场勘查情况为准)

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

海玥花园小区物业服务企业及科技系统服务企业公开选聘项目

三、投标人资格要求

海玥花园小区物业服务企业及科技系统服务企业公开选聘项目:

竞聘企业资格

(一) 竞聘企业为中华人民共和国境内合法注册的独立法人或其他组织, 具有独立承担民事责任能力, 具有独立订立合同的权利且没有被行政主管部门责令停产、停业或进入破产程序(提供企业营业执照复印件、“国家企业信用信息公示系统”网站

(www.gsxt.gov.cn) 企业信息查询页码截图及法定代表人身份证复印件); 其中:

包一: 要求物业管理服务企业: 营业执照范围需包含物业管理等相关内容。

包二: 要求科技系统管理服务企业: 遵循国家既有规范和行业规范, 需具备运维管理小区科技系统所应具备的企业资质和人员资质。

(二) 包一: 具有与本项目类似项目的管理经验, 具有解决原开发商遗留问题的经验和能力, 并全力配合业主委员会开展工作, 能够协助业主委员会处理与小区现有物业服务企业

交接过程中的公共设施设备承接查验工作及交接过程中需要解决的其他相关问题，新任物业公司必须聘请具有专业资质的第三方公司进行全面承接查验工作并出具评估报告。

包二：具有与本项目类似项目的管理经验，具有解决原开发商遗留问题的经验和能力，并全力配合业主委员会开展工作，能够协助业主委员会处理与小区现有系统服务企业交接过程中的公共设施设备承接查验工作及交接过程中需要解决的其他相关问题，新任科技系统公司必须聘请具有专业资质的第三方公司进行全面承接查验工作并出具评估报告。

（三）在南京市范围内有在管项目，可参观在管项目现场，业主反映良好，竞聘企业须提供相应项目的合同复印件（原件备查）。

（四）不得挂靠或将本项目服务事项整体外包、转包给他人（自行起草《承诺函》）。

（五）具有良好的社会信誉，最近三年内未被国家企业信用信息公示系统列为严重违法失信企业名单。在经营活动中没有重大违法违规记录；具有认真履行合同讲诚信的精神，支持业主自治工作，选聘过程中，严禁使用不正当手段参与竞聘，包括但不限于贿选、利益输送等行为，严禁在选聘期间，通过微信群等渠道和手段操控舆论，影响业主选择，影响正常选聘过程。一经发现将取消竞聘资格并没收竞聘保证金。

（六）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2021-2023年度财务审计报告复印件）；具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供书面证明或网站截图打印件）。

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-08-16 00:00到2024-08-23 18:00

获取方式：报名时间及资料（一）报名时间 公告发布次日起至2024年8月 23 日止。

（二）报名资料 1、物业/科技系统服务企业投标报名表（按照附件提供的表格形式填写、加盖公章）。 2、公司简介（加盖公章）。 3、营业执照复印件（加盖公章）。 4、法定代表人身份证复印件，授权委托人身份证复印件及授权委托书原件。 5、在管同类项目合同复印件（加盖公章）。 6、拟派项目负责人资格证明材料，包括：主管部门颁发的项目经理证明、继续教育证明、社保缴纳记录、身份证复印件、学历证明复印件、从业经历证明文件。 7、在“国家企业信用信息公示系统”、中国政府采购网网站中，未列入严重违法失信企业名单（须提供报名前三天内的网站信息截图并打印加盖公章）。 8、竞聘人认为可以证明企业实力和管理水平的其他文件。 说明：报名人对提供资料的真实性负责，若有弄虚作假一经查实将取消竞聘资格（并不因第三方机构或选聘人已审核为由而免除竞聘人对提供虚假材料应当承担的责任）；在中选后发现弄虚作假情形的，立即终止服务合同，竞聘企业应赔偿小区业主（业主委员会）全部损失（包括但不限于物业选聘工作的支出、重新选聘物业工作的支出、物业服务过渡期的支出等）。 以上资料均一式三份，并按上述顺序装订，所有复印件须加盖公章。 联系人及联系方式（一）报名联系人及电话：姜工 13770729172

（二）报名地址：南京市鼓楼区金山大厦B座802室（三）勘察联系人及联系电话；联系人：姜工 联系电话：13770729172 不组织集中考察，报名企业自行考察，各潜在竞聘企业

及其承诺拟任项目负责人本人，须自行到小区勘察项目现场。未现场勘察和未提出疑义的竞聘人，提交竞聘文件时均视为已勘察并认同本项目要求的内容。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-09-07 09:00

递交方式：现场递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024-09-07 09:00

开标地点：暂定：南京市鼓楼区山西路8号金山大厦A座15楼开标室

七、其他

一、项目概况

(一) 项目名称：海玥花园小区物业服务企业及科技系统服务企业公开选聘项目

(二) 项目地址及四至：南京市建邺区南苑街道海玥花园小区

东至：黄山路； 南至：兴隆大街；

西至：学校建设用地； 北至：白鹭东街。

(三) 物业类型：高层住宅；

(四) 小区面积：总占地面积 69205平方米；总建筑面积约263587.6平方米，其中：

1、高层住宅：165607.13平方米

2、地下建筑面积约：69320.66平方米，地表出让面积约：69205.44平方米

3、会所面积约：5800平方米（目前暂未交付），物业管理用房约1000平方米，设备用房1835.21平方米，机动车库2个：共94136.84平方米，非机动车库2个：共630.96平方米

4、绿化面积约：21170平方米

5、道路：约31812平方米

(五) 小区业主户数： 515 户（专有部分面积102428.08平方米）。

(六) 小区停车位1300个，（其中地下人防公共车位 100个）；

(七) 小区共有电梯 49 部；污水井约 307 个、雨水井约367个、水泵约 328 个、水箱 5个，道闸、消防、监控、科技系统以现有状况为准，小区设有出入口 8 个，其中 3 个为自动进出口。

（具体信息以现场勘查情况为准）

二、项目需求

本项目分为两个包（物业服务企业选聘为包一；科技系统服务企业选聘为包二）。本项目不接受联合体竞聘。

具体如下：

包一：海玥花园小区物业服务

(一) 本次选聘适用物业服务标准

参照《南京市普通住宅前期物业公共服务等级和收费标准》不低于五级服务标准为小区提供物业服务。可根据本项目的实际情况进行调整，具体以选聘文件及合同要求为准。

(二) 本次选聘拟定的物业服务合同期限

拟签物业服务合同期限：合同期3年(1年试用期+2年正式服务期)，自正式签订物业服务合同之日起算。试用期期满前3个月，业委会可以根据物业服务实际情况自主开展业主满意度调查或者委托第三方满意度调查。若进行满意度调查，业主满意率不低于80%，方可自动续签2年物业服务合同。反之，无条件不再续签合同。

(三) 本次选聘物业服务费用报价

1、物业管理公共服务费

物业服务费按业主房屋的建筑面积计算，本次选聘采取区间报价的方式，竞聘企业根据小区的实际情况自行测算，分别报价。所有超过区间报价的，均为无效竞聘。

(1) 公共物业服务费：1.9~2.6元/平方米·月；

(2) 增值和特约服务费：1.0~1.4元/平方米·月；

(3) 会所服务（后续约定价，在会所具备启用条件后，物业需无条件配合运营管理会所并提供不低于承诺条款的服务）。

2、公共水电能耗费

物业服务企业向供水供电部门缴纳后，按实分摊，预收费用不高于1.5元/平方米·月，每半年与业主委员会（选聘人）共同核对，每半年在管理区域内公示一次分摊明细后，每一年向业主收取一次。

3、汽车停放费收费标准

产权车位：80元/个/月；

公共车位：270+80=350元/个/月；

注：车位管理费由乙方收缴，但不得与物业费捆绑。

4、公共收益分成方式

公共收益：小区公共车位的租金、利用小区公共场地、公共区域及公共部位经营的收益。

公共收益分成方式：30%归物业服务企业所有（包含管理成本及税收），70%归全体业主所有，每半年结算一次。

(四) 人员安排

1、竞聘企业投入本项目的服务人员按项目实际情况配备（需报具体人数及具体岗位配置），且需要配置合理，管理团队精干，基层操作人员充足。其中，安保人员不得转包及外包。需提报基层服务人员最低工资标准及福利待遇明细，包括但不限于：是否配备保洁人员、园丁、工程人员等服务人员的专属休息室和卫生间等。

2、拟派项目负责人在竞聘物业服务企业的工作年限不得少于36个月，必须具有大专（含）以上学历，5年及以上物业管理任职经历。项目经理必须亲自全程参与选聘的勘察、竞聘文件制定及说明、评审答辩等环节。

(五) 履约保证金

本项目实行履约担保制度。履约保证金额为合同总价的8%。用以约束中标人在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给选聘人带来的各种损失。中选企业应在签订合同前5日内向选聘人提交履约保证金。

如乙方未按约履行，甲方应书面通知乙方限期整改，限定期满乙方仍未整改的，甲方可执行相关奖惩条例。

(六) 中选后，除选聘人同意的专业分包项目，本小区物业服务不允许整体转包。若整体转包，则视为违约，选聘人（业主委员会）有权在不召开业主大会表决的前提下直接解除物业服务合同。电梯、消防、智能监控、管网疏通等特种设备或技术含量较高的运行维保可委托第三方专业公司进行，与第三方专业公司的委托谈判须有甲方业委会参与并征得其同意。委托合同报业委会备案。

(七) 针对本项目的前期整改提升建议和计划

竞聘物业服务企业需对本小区的现有硬件条件（包括但不限于建筑物、公共区域、消防系统、绿化景观、设施设备、其他物资等）提出合理的整改提升建议和计划，明确各项整改完成时间及完成标准，并承诺若中标，将根据所提报的整改提升计划实施落实（所涉费用由竞聘企业承担）。

包二：海玥花园小区科技系统服务

(一) 本次选聘科技系统维护服务标准

1、科技系统全年365天，7*24小时不间断运行参数：

- (1) 全置换式超洁净新风，满足AQI-I级，且PM2.5过滤效率达95%；
- (2) 集中供应生活热水，配水点水温不低于45摄氏度；
- (3) 室内温度22-26摄氏度；
- (4) 室内湿度40-65%。

竞聘企业竞聘方案需明确标注系统参数，系统运维的考核办法及考核标准，尽可能详细。

2、科技系统辐射主机、新风主机、热水主机、冷却塔等涉及系统运营的设备维护标准达到厂家要求。具体细则选聘文件中有详细规定。

(二) 本次选聘拟定的科技系统服务合同期限

拟签科技系统服务合同期限：合同期3年(1年试用期+2年正式服务期)，自正式签订科技系统服务合同之日起算。合同期满每一年后，业委会可以根据科技系统服务企业实际工作情况决定是否对该企业进行续聘，若业委会认为可以续聘，则科技系统服务企业继续履行合同。

(三) 本次选聘科技系统服务费用报价

科技系统服务费按业主房屋的建筑面积计算，本次选聘采取区间报价的方式，竞聘企业根据小区的实际情况自行测算，分别报价。所有超过区间报价的，均为无效竞聘。

- (1) 系统服务费：3.5~4.0元/平方米·月；
- (2) 热水：15~20元/吨。

(四) 人员安排

竞聘企业投入本项目的服务人员按项目实际情况配备（需报具体人数及具体岗位配置），且需要资质齐全，配置合理，管理团队精干，基层操作人员充足。

(五) 针对本项目的前期整改提升建议和计划

竞聘科技系统服务企业需对本小区的现有科技系统进行全面摸查，并列出自身可以做到的前期整改提升清单（所涉费用由竞聘企业承担），提出未来维保、调试、提升等计划，尽可能详尽。

三、选聘流程

（一）组建选聘工作组及选聘决策组

选聘工作组：由业主委员会成员和专业工作组成员共同组成；

选聘决策组：由11至19名业主代表共同组成（业主代表由每个楼栋自行推荐确定1名业主代表参加，最终以实际推荐人数为准）；

选聘工作组负责组织并全程参与竞聘企业的调研、答辩、评审等工作，负责本次物业服务企业选聘的相关具体工作，负责向选聘决策组提交“多进二”方案，由选聘决策组最终决策。

（二）发布选聘公告、竞聘企业报名

业主委员会在公开媒体南京市物业管理协会招标投标服务平台

（<https://www.njswyxh.cn/>）、江苏省招标投标公共服务平台（网址：www.jszbtb.com/）发布选聘公告，并在小区显著位置进行公示。接受竞聘企业报名。

（三）资格初审

选聘小组根据报名资格对物业服务企业/科技系统服务企业报名材料进行预审，确定符合条件的物业服务企业/科技系统服务企业名单，符合条件的报名企业均可以参加竞聘。

（四）入围企业公示、发放选聘文件、缴纳竞聘保证金

符合条件的入围企业名单在管理区域内公示7天，竞聘企业在规定的时间内购买《选聘文件》，并在选聘文件规定的时间内缴纳竞聘保证金人民币100000元（拾万元整）到指定账户，逾期视为放弃。

（五）入围企业现场展示、答辩

符合条件的竞聘企业参加选聘工作组组织的答辩会，选聘工作组成员参与整个现场选聘会过程。选聘工作组采用综合评审法，根据资格信誉、竞聘报价、多维考察、竞聘方案、竞聘答辩（演讲初定30分钟左右）5个部分进行综合评审并投票。按照各企业综合得票从高到低顺序排列，以得票最高的前二名提交物业选聘决策组进行表决，表决通过后确定的候选企业晋级提报给业主大会作为选聘对象，由全体业主进行表决。

（六）候选企业合同草案公示、征集业主意见

选聘工作组与确定两家物业服务企业/两家科技系统服务企业洽谈合同，合同草案在小区内公示7天，征集业主的修改意见。

（七）业主大会临时会议召开、候选企业合同公示、业主投票

业主委员会拟定业主大会的公告，并将业主大会的议题、投票的票样、两家物业服务候选企业的《物业服务合同》（表决稿）、两家科技系统服务候选企业的《科技系统服务合同》（表决稿）在小区公告栏内公示15天。公示结束后对两家物业服务候选企业及其《物业服务合同》（表决稿）、两家科技系统服务候选企业的《科技系统服务合同》（表决稿）进行投票表决。最终经达到法定条件的业主同意，分别以得票最高的一家确定为中选企业并授权小区业主委员会与中选企业签订物业服务合同、科技系统服务合同（法律法规有最新规定

的，从其约定）；若两家物业服务/科技系统服务企业经业主大会会议投票表决均未达到法定条件的，以得票最多的一家物业服务/科技系统服务企业单独再次提交业主大会会议再次表决，如该物业服务/科技系统服务企业投票表决达到法定条件的，确定该物业服务/科技系统服务企业为中选企业。

（八）业主大会结果唱票、公示

业主大会投票结束后，业主委员会组织热心业主进行公开唱票，并将业主大会决议结果在小区内公示7天。

（九）业主委员会根据业主大会决议与中选物业服务企业、科技系统服务企业签约

（十）物业服务企业根据《物业服务合同》的约定进行小区物业交接，并同时对外区物业进行承接查验。

（十）科技系统服务企业根据《科技系统服务合同》的约定进行小区科技系统交接，并同时对外区科技系统进行承接查验。

四、其他说明

（一）若包段的竞聘人少于或等于二个时，竞聘人应当按照《选聘文件》的要求提交《竞聘文件》，业主委员会将根据竞聘人的竞聘承诺直接与竞聘人洽谈《XX服务合同》（草案），并将初步达成一致意见的《XX服务合同》（草案）提交业主大会临时会议进行表决。

（二）若在公告约定的报名时间内分包无竞聘人报名，则本分包选聘活动中止。

（三）本公告最终解释权归南京市建邺区南苑街道海玥花园小区业主委员会。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人： 南京市建邺区南苑街道海玥花园小区业主委员会
地 址： 南京市建邺区恒山路100号
联 系 人： 姜工
电 话： 13770729172
电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 南京本固物业服务咨询评估监理有限公司
地 址： 鼓楼区山西路8号金山大厦B座802室
联 系 人： 孙云金
电 话： 13813363119
电 子 邮 件： 327594941@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）孙云金（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

附件 1

物业服务竞聘企业报名表

项目名称		填表日期			
竞聘人情况	竞聘人（章）：				
	法定代表人：				
竞聘企业情况	营业执照编号：				
	注册资金：				
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			
所有在管项目情况（可另附页）					
序号	管理项目名称	管理面积 (m ²)	项目地点 (市/区)	物业类型	获奖情况
合计					

附件 2

科技系统服务竞聘企业报名表

项目名称		填表日期			
竞聘人情况	竞聘人（章）：				
	法定代表人：				
竞聘企业情况	营业执照编号：				
	注册资金：				
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			
所有在管项目情况（可另附页）					
序号	管理项目名称	管理面积 (m ²)	项目地点 (市/区)	物业类型	获奖情况
合计					