

南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区公开选聘物业服务企业公告
(招标编号: NJLH2024001)

项目所在地区: 江苏省南京市六合区

一、招标条件

本南京市六合区横梁街道东骏华府住宅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, 项目资金来源为自筹资金:240万元, 招标人为南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会。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: 东骏华府小区位于南京市六合区瑞成路8号-9号, 为南京市六合区横梁街道管辖, 东骏华府小区建筑总面积125876平方米, 建筑物总面积(收费面积)103958.8平方米, 其中: 多层住宅面积8139.2平方米, 高层住宅面积71970.1平方米, 商业面积23849.5平方米, 包含4幢多层、7幢带电梯高层, 3幢商业; 小区共有车位547个, 其中地面租赁车位208个, 地下租赁车位339个; 小区共有7个出入口(其中4个消防通道); 小区电梯共29台。

(最终以实际数据为准)

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会

三、投标人资格要求

南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会:

(一) 具有独立法人资格, 注册为物业服务企业五年以上(含), 依法年报的物业服务企业(经营范围中有“物业管理或物业服务”)。

(二) 具有普通住宅项目管理经验, 能够协助物业管理委员会处理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物业企业交接过程中需要解决的其他相关问题。

(三) 南京市范围内至少有一个在管住宅项目且建筑总面积不少于10万平方米, 可供参观。

(四) 不接受联合体、分支机构或挂靠方式的企业报名。

(五) 具有良好的社会信誉, 住宅项目无物业行业行政主管部门行政处罚记录, 无投标的不良行为(全国所有在管服务与投标项目, 含分支机构)。

(六) 2021年以来没有被记入《南京市物业管理行业失信企业名录》(以南京市住房保障和房产局发布信息为准), 具有“2022年度南京市物业管理行业信用手册”。

(七) 拟派项目负责人在投标企业工作不得少于12个月(需要提供社保缴纳证明), 南京市主管部门颁发的项目经理继续教育证明, 且承诺至少为本小区服务12个月以上; 具有高层普通住宅项目管理经验, 并具有五年以上物业服务企业从业经验; 在过去12个月内未有被任命为其他选聘项目拟派项目负责人并中选后担任项目负责人的情形。

(八) 拟派驻项目负责人必须亲自全程参与本项目投标的现场勘查、文件制定及说明、答辩评审等环节，未经招标人书面同意，不得擅自更换拟派驻项目负责人。

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-08-31 00:00到2024-09-06 23:59

获取方式：线下购买

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-09-28 13:30

递交方式：按选聘文件要求纸质密封递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024-09-28 13:30

开标地点：另行通知

七、其他

根据《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》、《南京市业主大会选聘物业服务企业实施细则》（暂行）（宁房物字〔2017〕232号）等法律法规的规定，结合东骏华府小区实际情况，现物业管理委员会本着公平、公正、公开、透明的原则，对外发布公开选聘物业服务企业的公告。兹邀请所有符合选聘资格的物业企业参加应聘，欢迎广大业主积极推荐物业服务企业，共建美好家园。

一、六合区横梁街道东骏华府小区概况

东骏华府小区位于南京市六合区瑞成路8号-9号，为南京市六合区横梁街道管辖，东骏华府小区建筑总面积125876平方米，建筑物总面积（收费面积）103958.8平方米，其中：多层住宅面积8139.2平方米，高层住宅面积71970.1平方米，商业面积23849.5平方米，包含4幢多层、7幢带电梯高层，3幢商业；小区共有车位547个，其中地面租赁车位208个，地下租赁车位339个；小区共有7个出入口（其中4个消防通道）；小区电梯共29台。（最终以实际数据为准）。

二、应聘物业服务企业（以下称“应聘人”）资格要求

（一）具有独立法人资格，注册为物业服务企业五年以上（含），依法年报的物业服务企业（经营范围中有“物业管理或物业服务”）。

（二）具有普通住宅项目管理经验，能够协助物业管理委员会处理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物业企业交接过程中需要解决的其他相关问题。

（三）南京市范围内至少有一个在管住宅项目且建筑总面积不少于10万平方米，可供参观。

（四）不接受联合体、分支机构或挂靠方式的企业报名。

（五）具有良好的社会信誉，住宅项目无物业行业行政主管部门行政处罚记录，无投标的不良行为（全国所有在管服务与投标项目，含分支机构）。

(六) 2021年以来没有被记入《南京市物业管理行业失信企业名录》(以南京市住房保障和房产局发布信息为准),具有“2022年度南京市物业管理行业信用手册”。

(七) 拟派项目负责人在投标企业工作不得少于12个月(需要提供社保缴纳证明),南京市主管部门颁发的项目经理继续教育证明,且承诺至少为本小区服务12个月以上;具有高层普通住宅项目管理经验,并具有五年以上物业服务企业从业经验;在过去12个月内未有被任命为其他选聘项目拟派项目负责人并中选后担任项目负责人的情形。

(八) 拟派驻项目负责人必须亲自全程参与本项目投标的现场勘查、文件制定及说明、答辩评审等环节,未经招标人书面同意,不得擅自更换拟派驻项目负责人。

三、本次选聘适用的物业服务标准

按《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》(三级)标准执行;(见附件一)。

四、本次选聘物业服务费用报价

(一) 物业服务费报价:本次选聘采取固定报价的方式,所有与固定报价不一致的,均为无效应聘。

物业服务费按业主房屋的建筑面积计算,具体标准如下:

1、多层(4幢共8139.2平方):0.8元/月·平方米(含0.2元/月·平方米的公共能耗费);

2、高层(7幢共71970.1平方米):1.4元/月·平方米(含0.2元/月·平方米的公共能耗费);

3、商业(共23849.5平方):2.7元/月·平方米(含0.2元/月·平方米的公共能耗费)。

(二) 汽车停放费收费标准:本次选聘采取固定报价的方式,所有与固定报价不一致的,均为无效应聘。

1、地面租赁车位(208个):应聘人按照80元/个·月收取汽车停放费;

2、地下租赁车位(339个):应聘人按照180元/个·月收取汽车停放费;

3、小区内临时停车收费:1个小时内免费,超过1小时不足12小时的按照5元/次收取临时停车服务费,超过12小时不足24小时的,按照10元/次收取临时停车服务费,超过24小时的以此类推。

(三) 公共能耗费:本次选聘采取固定报价的方式,所有与固定报价不一致的,均为无效应聘。

本项目的公共能耗费含在物业服务费中,业主在缴纳物业服务费后,无需另行支付公共能耗费。

(四) 公共收益分成方式:本次选聘采取固定报价的方式,所有与固定报价不一致的,均为无效应聘。

公共收益指: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(所有涉及公共收益的多种经营项目需要物业管理委员会同意后方可实施)。

地面(地下)公共车位及其他利用公共区域、公共场地经营的收入,按照实际收入的五五分成,其中50%(含税金及所有成本)归物业公司所有,50%归全体业主所有,由物业管理委员会根据议事规则的约定进行管理和使用。

五、报名时间及材料

报名时间：公告发布次日起七天。

报名材料：（请按本公告要求和表格样式填写）

- 1、物业服务企业应聘报名表（按照公告附件提供的表格形式填写）。
- 2、物业服务企业营业执照复印件和公司简介。
- 3、法定代表人身份证复印件、被授权委托人身份证复印件及授权委托书原件。
- 4、南京市范围内至少有一个在管住宅项目（建筑总面积不少于10万平方米）《物业服务合同》复印件；
- 5、南京市行业主管部门颁发的“2022年度南京市物业管理行业信用手册”复印件；
- 6、拟派项目负责人资格证明材料，包括：南京市主管部门颁发的项目经理继续教育证明（报名时携带原件备查）、不少于12个月的社保缴纳记录、身份证复印件、学历证明复印件及项目负责人履历。
- 7、其他专业人员的社保缴纳记录、身份证复印件、从业证书。
- 8、应聘人认为可以证明企业实力和管理水平的其他文件。

说明：1、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应聘资格（并不因第三方机构或选聘人已审核为由而免除应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，应聘人应赔偿东骏华府小区业主（物业管理委员会）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）。

2、应聘的物业服务企业提供以上资料均一式两份，并按上述顺序装订，所有复印件加盖物业服务企业公章，报名时须带原件核对（第三方机构只对应聘人提供的原件负责），上述资料有任何一项缺漏，报名都可能被拒绝。

3、报名时未按以上材料要求准备的，报名将被拒绝，符合报名条件的应聘人将被通知购买选聘文件。

六、购买选聘文件的时间及费用：

1. 发放选聘文件时间：应聘人报名经过现场审核符合报名条件的，当场向选聘顾问机构购买《选聘文件》，未当场购买选聘文件的，视为主动放弃报名。

2. 选聘文件资料费：800元/套，提供选聘顾问机构发票（售后不退）。

七、拟签物业服务合同期间：

拟签物业服务合同期限：合同期三年（第一年为试用期，第一年结束前进行满意度调查，根据调查的结果决定是否继续履约），即2025年1月1日至2027年12月31日（合同的起始日，由实际进场日为准）。

八、应聘保证金及缴纳方式：

（一）应聘保证金：60000.00元整（大写：陆万元整）。

拟继续参与应聘的应聘人在报名结束截止后三日内支付应聘保证金，逾期未支付应聘保证金的应聘人视为放弃参与应聘。

（二）应聘保证金的收款账户：

账户名：南京诚平物业服务评估咨询有限公司

银行账号：4301026909100048239

开户行：中国工商银行股份有限公司南京扬子三村支行

九、联系人及联系方式

(一) 报名联系人：梅先生 17002552345

(二) 勘察联系人：许先生 13584089460

十、其它说明：

(一) 若应聘者少于或等于两个时，应聘者应当按照《选聘文件》的要求提交《应聘文件》，物业管理委员会将根据应聘人的应聘承诺直接与应聘者洽谈《物业服务合同》（草案），并将初步达成一致意见的《物业服务合同》（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无应聘者报名，则本次选聘活动终止，选聘人将择机再次开展选聘工作。

(三) 本公告在东骏华府小区显著位置进行张贴，且在“江苏省招标投标公共服务平台”或小区公告栏发布“物业选聘公告”。

特此公告！

选聘人：南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会

2024年8月29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：南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会

地 址：南京市六合区东骏华府小区

联 系 人：许先生

电 话：13584089460

电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构：南京诚平物业服务评估咨询有限公司

地 址：南京市江宁区将军大道20号中惠大厦6栋503室

联 系 人：梅先生

电 话：17002552345

电 子 邮 件：43614251@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：吴涛（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区 公开选聘物业服务企业公告

根据《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》、《南京市业主大会选聘物业服务企业实施细则》（暂行）（宁房物字〔2017〕232号）等法律法规的规定，结合东骏华府小区实际情况，现物业管理委员会本着公平、公正、公开、透明的原则，对外发布公开选聘物业服务企业的公告。兹邀请所有符合选聘资格的物业企业参加应聘，欢迎广大业主积极推荐物业服务企业，共建美好家园。

一、六合区横梁街道东骏华府小区概况

东骏华府小区位于南京市六合区瑞成路8号-9号，为南京市六合区横梁街道管辖，东骏华府小区建筑总面积125876平方米，建筑物总面积（收费面积）103958.8平方米，其中：多层住宅面积8139.2平方米，高层住宅面积71970.1平方米，商业面积23849.5平方米，包含4幢多层、7幢带电梯高层，3幢商业；小区共有车位547个，其中地面租赁车位208个，地下租赁车位339个；小区共有7个出入口（其中4个消防通道）；小区电梯共29台。（最终以实际数据为准）。

二、应聘物业服务企业（以下称“应聘人”）资格要求

（一）具有独立法人资格，注册为物业服务企业五年以上（含），依法年报的物业服务企业（经营范围中有“物业管理或物业服务”）。

（二）具有普通住宅项目管理经验，能够协助物业管理委员会处理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物业企业交接过程中需要解决的其他相关问题。

（三）南京市范围内至少有一个在管住宅项目且建筑总面积不少于10万平方米，可供参观。

（四）不接受联合体、分支机构或挂靠方式的企业报名。

（五）具有良好的社会信誉，住宅项目无物业行业行政主管部门行政

处罚记录，无投标的不良行为(全国所有在管服务与投标项目，含分支机构)。

(六) 2021 年以来没有被记入《南京市物业管理行业失信企业名录》(以南京市住房保障和房产局发布信息为准)，具有“2022 年度南京市物业管理行业信用手册”。

(七) 拟派项目负责人在投标企业工作不得少于 12 个月(需要提供社保缴纳证明)，南京市主管部门颁发的项目经理继续教育证明，且承诺至少为本小区服务 12 个月以上；具有高层普通住宅项目管理经验，并具有五年以上物业服务企业从业经验；在过去 12 个月内未有被任命为其他选聘项目拟派项目负责人并中选后担任项目负责人的情形。

(八) 拟派驻项目负责人必须亲自全程参与本项目投标的现场勘查、文件制定及说明、答辩评审等环节，未经招标人书面同意，不得擅自更换拟派驻项目负责人。

三、本次选聘适用的物业服务标准

按《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》(三级)标准执行；(见附件一)。

四、本次选聘物业服务费用报价

(一) 物业服务费报价：本次选聘采取固定报价的方式，所有与固定报价不一致的，均为无效应聘。

物业服务费按业主房屋的建筑面积计算，具体标准如下：

1、多层(4 幢共 8139.2 平方)：0.8 元/月·平方米(含 0.2 元/月·平方米的公共能耗费)；

2、高层(7 幢共 71970.1 平方米)：1.4 元/月·平方米(含 0.2 元/月·平方米的公共能耗费)；

3、商业(共 23849.5 平方)：2.7 元/月·平方米(含 0.2 元/月·平方米的公共能耗费)。

(二) 汽车停放费收费标准：本次选聘采取固定报价的方式，所有与固定报价不一致的，均为无效应聘。

1、地面租赁车位（208个）：应聘人按照80元/个·月收取汽车停放费；

2、地下租赁车位（339个）：应聘人按照180元/个·月收取汽车停放费；

3、小区内临时停车收费：1个小时内免费，超过1小时不足12小时的按照5元/次收取临时停车服务费，超过12小时不足24小时的，按照10元/次收取临时停车服务费，超过24小时的以此类推。

（三）公共能耗费：本次选聘采取固定报价的方式，所有与固定报价不一致的，均为无效应聘。

本项目的公共能耗费含在物业服务费中，业主在缴纳物业服务费后，无需另行支付公共能耗费。

（四）公共收益分成方式：本次选聘采取固定报价的方式，所有与固定报价不一致的，均为无效应聘。

公共收益指：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（所有涉及公共收益的多种经营项目需要物业管理委员会同意后方可实施）。

地面（地下）公共车位及其他利用公共区域、公共场地经营的收入，按照实际收入的五五分成，其中50%（含税金及所有成本）归物业公司所有，50%归全体业主所有，由物业管理委员会根据议事规则的约定进行管理和使用。

五、报名时间及材料

报名时间：公告发布次日起七天。

报名材料：（请按本公告要求和表格样式填写）

- 1、物业服务企业应聘报名表（按照公告附件提供的表格形式填写）。
- 2、物业服务企业营业执照复印件和公司简介。
- 3、法定代表人身份证复印件、被授权委托人身份证复印件及授权委托书原件。
- 4、南京市范围内至少有一个在管住宅项目（建筑总面积不少于10万

平方米) 《物业服务合同》复印件;

5、南京市行业主管部门颁发的“2022年度南京市物业管理行业信用手册”复印件;

6、拟派项目负责人资格证明材料,包括:南京市主管部门颁发的项目经理继续教育证明(报名时携带原件备查)、不少于12个月的社保缴纳记录、身份证复印件、学历证明复印件及项目负责人履历。

7、其他专业人员的社保缴纳记录、身份证复印件、从业证书。

8、应聘人认为可以证明企业实力和管理水平的其他文件。

说明: 1、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应聘资格(并不因第三方机构或选聘人已审核为由而免除应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,应聘人应赔偿东骏华府小区业主(物业管理委员会)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)。

2、应聘的物业服务企业提供以上资料均一式两份,并按上述顺序装订,所有复印件加盖物业服务企业公章,报名时须带原件核对(第三方机构只对应聘人提供的原件负责),上述资料有任何一项缺漏,报名都可能被拒绝。

3、报名时未按以上材料要求准备的,报名将被拒绝,符合报名条件的应聘人将被通知购买选聘文件。

六、购买选聘文件的时间及费用:

1. 发放选聘文件时间:应聘人报名经过现场审核符合报名条件的,当场向选聘顾问机构购买《选聘文件》,未当场购买选聘文件的,视为主动放弃报名。

2. 选聘文件资料费:800元/套,提供选聘顾问机构发票(售后不退)。

七、拟签物业服务合同期间:

拟签物业服务合同期限：合同期三年（第一年为试用期，第一年结束前进行满意度调查，根据调查的结果决定是否继续履约），即 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（合同的起始日，由实际进场日为准）。

八、应聘保证金及缴纳方式：

（一）应聘保证金：60000.00 元整（大写：陆万元整）。

拟继续参与应聘的应聘人在报名结束截止后三日内支付应聘保证金，逾期未支付应聘保证金的应聘人视为放弃参与应聘。

（二）应聘保证金的收款账户：

账户名：南京诚平物业服务评估咨询有限公司

银行账号：4301026909100048239

开户行：中国工商银行股份有限公司南京扬子三村支行

九、联系人及联系方式

（一）报名联系人：梅先生 17002552345

（二）勘察联系人：许先生 13584089460

十、其它说明：

（一）若应聘人少于或等于两个时，应聘人应当按照《选聘文件》的要求提交《应聘文件》，物业管理委员会将根据应聘人的应聘承诺直接与应聘人洽谈《物业服务合同》（草案），并将初步达成一致意见的《物业服务合同》（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无应聘人报名，则本次选聘活动终止，选聘人将择机再次开展选聘工作。

（三）本公告在东骏华府小区显著位置进行张贴，且在“江苏省招标投标公共服务平台”或小区公告栏发布“物业选聘公告”。

特此公告！

选聘人：南京市六合区横梁街道东骏华府住宅小区物业管理委员会

2024 年 8 月 29 日

附件一：选聘适用的物业服务标准（参照《南京市普通住宅前期物业公共服务等级和收费标准》三级标准）

服务标准 服务项目	三级
一、基础服务	1. 设立服务中心并配备办公设备； 2. 签订物业服务合同； 3. 建立基本档案资料； 4. 制定应急预案并配合处置突发事件，每年组织1次应急预案演练； 5. 园区出入口、楼栋单元、物业用房、交通等标识清晰、完整； 6. 服务员工佩戴明显工作标志。
二、客户服务	1. 设立客户服务接待电话，8小时受理客户服，务诉求，处理记录完整； 2. 收费明码标价，每年不少于一次物业收支情况公示； 3. 开展年度客户满意率调查； 4. 对园区装修行为进行管理，对违规行为劝阻、制止，并向主管部 门报告； 5. 按年度适当组织开展社区文化活动。
三、共用部位管理	1. 每半年1次清理上人屋面排水沟、落水口；对不可上人屋面，每年雨季来临前清理1次； 2. 每半年1次检查室外排水管道，窨井等，发现问题安排疏通清理； 3. 每季度1次检查房屋外立面是否发生破损、脱落、渗水、污迹、乱涂乱画和乱挂现象； 4. 每季度1次检查安全防范警示标识，主要通道安全疏散指示和应急照明设施缺损的，及时补齐； 5. 每季度1次检查门厅、楼梯间、走廊、围墙、景观小品、凉亭、雕塑、休闲椅、健身器材和儿童娱乐设施。
四、共用设施设备管理	1. 对共用设施设备进行日常管理和维修保养，设施设备的检修等记录齐全； 2. 建立设施设备台帐、设备卡，设施设备运行正常； 3. 设备机房无跑、冒、滴、漏和鼠害现象； 4. 小区道路平整，雨污井每半年疏通一次，化粪池原则上每年清掏一次，地下室配备的潜水泵能正常启动； 5. 路灯、楼道灯功能完好。 【给排水系统】 1. 每周1次巡检机房和主要设备，并保存记录； 2. 有月度、季度、年度保养计划； 3. 每月1次打扫水泵房卫生（专营单位直管除外）； 4. 消防水箱、生活水箱保持正常水位； 5. 制定停水和事故处理应急预案，每年演练1次。 【避雷系统】 1. 每年1次维护避雷设施，并保存记录；

	<p>2. 每年1次检测接地电阻。</p> <p>【消防系统】</p> <p>1. 及时对报警信号进行处理、发现异常及故障现象及时报告；</p> <p>2. 按要求填写值班记录；</p> <p>3. 消火栓柜每月检查1次；</p> <p>4. 应急消防器材齐全，在有效期内。</p> <p>【电梯】</p> <p>1. 执行《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备使用管理规则》TSG08-2017、《电梯维护保养规则》TSG T5002-2017等相关强制性规定；</p> <p>2. 电梯机房7天巡检一次；</p> <p>3. 发生电梯困人事件时，物业服务人员15分钟之内到场。</p> <p>【弱电系统】</p> <p>1. 门禁、监控系统运行正常，设备点位、地址码表完整，监控录像保持30天以上；</p> <p>2. 每半年一次设备系统保养，设备故障及时处理，保存维修保养记录。</p>
五、秩序维护管理	<p>1. 主出入口实行24小时值守，维持秩序；</p> <p>2. 监控24小时值守；</p> <p>3. 维持消防通道畅通；</p> <p>4. 夜间巡逻不少于4小时1次。</p>
六、环境卫生管理	<p>1. 按单元设置垃圾收集点(如实施垃圾分类的，按照垃圾分类要求调整设置)；</p> <p>2. 每日1次清运垃圾；</p> <p>3. 垃圾箱(桶)、果皮箱周围地面每日清扫1次；</p> <p>4. 设置装修垃圾临时堆放点；</p> <p>5. 每日1次清洁门厅及电梯地面，每周2次清洁公共楼道地面；</p> <p>6. 每周1次擦抹公共楼道设施；</p> <p>7. 每日1次清扫公共道路、绿地、停车场、文体活动区域，道路无杂物；</p> <p>8. 每周2次擦抹公共设施；</p> <p>9. 每年3次以上消杀。</p> <p>如实施垃圾分类，与上述标准不一致的，按照垃圾分类法规规定和相关行政监管部门的要求调整。</p>
七、绿化养护管理	<p>1. 绿化适时浇水、治虫；</p> <p>2. 草坪修剪每年不少于3次；</p> <p>3. 乔木根据需要适时修剪；</p> <p>4. 灌木整形修剪每年不少于1次；</p> <p>5. 篱、球等按造型要求修剪每年不少于1次；</p> <p>6. 草坪除杂草每年不少于2次。</p>

附件二：南京市六合区横梁街道东骏华府小区物业服务质量奖扣标准

1、物业服务质量扣款标准

1.1 下列情况每项（次）扣除 50 元：

1.1.1 秩序维护员在岗睡觉的；

1.1.2 门卫岗无故擅自脱离岗位的；

1.1.3 保洁有污尘没有整改的；

1.1.4 客服值班人员擅离岗位的（8 小时接待）；

1.1.5 秩序维护人员未按时巡逻的（每 3 个小时一次，未有有效记录）；

1.1.6 维修人员不按时、不到位的（小修 1 个小时到现场，24 小时解决，急修 30 分钟到场）；

1.1.7 抽查消防通道停车超过三辆，按每辆进行一次扣款；

1.1.8 其他不文明行为的（包括但不限于员工着装不整齐、不规范，员工随地大小便、吐痰，拾捡废品乱放等）。

1.2 下列情况每项（次）扣除 100 元：

1.2.1 物管人员配备不足的（人员离职应在 15 个工作日内补齐），按照单人次进行扣款；

1.2.2 消防通道堵塞的，在业主（经营户）投诉后未依法作出处理的；

1.2.3 装修垃圾不能及时清理，堆积到道路上影响交通的；

1.2.4 小区公共区域垃圾长时间堆放的，按照每处进行扣款；

1.2.5 投诉/报修未按照记录、处理、回访的流程进行处理的，按照每一件进行一次扣款；

1.2.6 物业员工辱骂业主的；

1.2.7 设备房管理不到位，有跑、冒、滴、漏和鼠害现象的；

1.2.8 雨污井、化粪池未能做到每半年疏通与清掏，地下室配备的潜水泵不能正常启动；

1.2.9 其他轻微违约行为。

1.3 下列情况每项（次）扣除 150 元：

1.3.1 资料室管理缺失，资料缺少，每缺少一项，扣款一次；

- 1.3.2 服务中心的所有收费未明码标价，每缺一项扣款一次；
- 1.3.3 未按照合同或标准进行物业服务费用收支情况公示的；
- 1.3.4 按周（7天）、月进行设备设施检查（巡检）并记录的工作未做的；
- 1.3.5 监控完好率低于 95%，每低 1%，扣 150 元；
- 1.3.6 路灯、楼道灯完好率低于 98%，每低 1%，扣 150 元；
- 1.3.7 标识缺失未及时补充，且经过提醒仍不补充的；
- 1.3.8 监控室等设备房有除工作必须的工具以外的物品堆积的；
- 1.3.9 秩序维护人员无保安证上岗的，按人进行扣款；
- 1.3.10 绿化养护频率和保洁（消杀）工作频率不到，每缺一次扣款一次；
- 1.3.11 未定时开启喷泉，未定时对水面垃圾进行清理的。

1.4 属较严重违约的以下每项（次）扣除 500 元：

1.4.1 火灾发生时消防管道无水的，在此之前物业企业未依法作出处理的，物业管理委员会给出书面整改通知后，仍未处理的，超过通知约定期限每五天计一项，即超过通知约定期限达到 10 天的，即扣 1000 元，以此类推；

1.4.2 出租公共区域或场地进行经营，应向物业管理委员会备案但未备案的或应当经过物业管理委员会同意而未征求物业管理委员会意见的；或未正确提交完整审核登记表的；或存在未审核已经营的；

1.4.3 应按季度检查和保养的设备设施未做检查且进行记录的；

1.4.4 未制定小区应急预案并进行演练的；

1.4.5 有危及业主人身安全的设施设备缺少警示标识的；

1.4.6 绿化养护不到，经过物业管理委员会书面要求整改仍不整改的；

1.4.7 消防监控人员无证上岗的；

1.4.8 项目经理未持南京市物业行业继续教育证书的；

1.4.9 经过检查监控录像缺少或保存时间不足 30 天的；

1.4.10 对于违章装修或违规占用公共区域及设备设施的，物业服务企业未履行劝阻、制止和向相关主管部门报告的职责；

1.4.11 其它较严重违约行为。

1.5 属严重违约的每项（次）扣除 1000 元：

1.5.1 公共收益不能按时结算的，每推迟 5 天计一次，即推迟达到 10 天的扣 2000 元，以此类推；

1.5.2 经过双方确认的公共收益，未及时转账，经过物业管理委员会书面催告仍不转账的，每推迟 5 天计一次，即推迟达到 10 天的扣 2000 元，以此类推；

1.5.3 收取物业服务合同约定标准以外费用的，或是超过物业服务合同约定标准收取费用的；

1.5.4 发生因物业企业责任而导致盗窃事件的（无法提供监控、巡逻证明，同时发生事件后，未及时处置），除依法承担相关责任外；

1.5.5 未制定年度维保计划，造成设备设施维保缺失因造成损坏的，除承担恢复责任外；

1.5.6 小区绿化整改完成后，因养护不到位导致小区绿化完好率低于 95%的；

1.5.7 经核实物业员工（含外包员工）私受业主钱财，影响小区物业服务品质的；

1.5.8 物业员工先动手殴打业主的；

1.5.9 未按照约定对水池定期清污的。

1.6 属严重违约的每项（次）扣除 2000 元：

1.6.1 被行业主管部门提出书面整改意见未整改或是被行业主管部门处罚（或诚信/征信扣分）的；

1.6.2 物业员工盗窃小区公共财物及业主（用户）私有财产的，除依法赔偿相关业主损失外；

1.6.3 因为物业管理原因，造成小区火灾等责任事故的，除依法赔偿相关损失外；

1.6.4 使用或参与使用不正当手段影响或干扰小区业主大会召开的，经过书面提醒仍不改正的；

1.6.5 物业服务合同到期，经过业主大会会议决定不再续签，拒不退出的，每推迟一天扣款一次；

1.6.6 采用暴力手段对业主及家人进行人身威胁或生活干扰的；

1.6.7 每年两次社区文化活动，每少一次扣款一次；

1.6.8 每年未进行不少于一次消防演习的；

1.6.9 每年未进行不少于一次满意度调查的。

1.1 至 1.6 的扣款项，经过物业管理委员会扣款通知后，仍不整改的，同一事项加倍扣款，以此类推。

2、当物业服务企业履行《物业服务合同》时有以下情况的，则物业管理委员会可以启动业主大会临时会议，就解聘物业服务企业提交业主大会表决，根据本条约定物业服务企业被解聘的，则东骏华府小区业主及物业管理委员会不承担物业服务企业因被解聘造成的任何损失：

2.1 当小区发生重大人身伤亡事故的；

2.2 当小区发生重大消防事故，造成损失三十万元以上的；

2.3 当乙方未及时结算公共收益，且经过甲方书面催告，仍不进行结算达到三个月上的，除正常扣款外；

2.4 经过结算后，物业服务企业不及时将公共收益转账至物业管理委员会账户，且经过甲方书面催告，仍不进行转账达到二个月上的，除正常扣款外；

2.5 第一条的第5、6条中任一款扣款内容在一年中发生三次或三次以上，造成扣款的。

附件三：

南京市六合区横梁街道东骏华府小区物业服务企业 应聘报名表

应聘项目名称		填表日期			
应聘人 情况	应聘人（章）：				
	法定代表人：				
应聘联系人		联系电话 (办公/手机/ 邮箱)			
拟派项目 负责人		联系电话 (办公/手机/ 邮箱)			
单位地址		邮政编码			
所有南京市 同类型在管 项目情况 (可另附页)	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