

水岸康城小区2024年公开选聘物业服务企业公告
(招标编号: BGGP-SAKC20241113)

项目所在地区: 江苏省南京市溧水区

一、招标条件

本溧水区水岸康城小区物业服务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水岸康城住宅小区业主委员会。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: 溧水区水岸康城小区2024年物业服务公开选聘 (二)项目地址及四至: 南京市溧水区永阳街道天生桥大道9号 东至: 秦淮大道; 南至: 天生桥大道; 西至: 致远路; 北至: 秀园路。(三)物业类型: 住宅、商业 (四)小区业主户数及面积: 小区总户数 1848 户(住宅1737户、商业: 111 户), 总建筑面积约220385.04万平方米(其中多层约16.19万平方米,小高层约4.7万平方米,商业0.62万平方米)小区内设幼儿园一座。(五)小区车位: 小区地上共有固定车位约580余个,地下临停车位330余个,地下产权车位54个,门面临街车位40余个(最终以实际车位为准); (六)小区共有电梯12部; 出入口5个(其中2个消防入口); 污水泵86台,道闸、消防、监控室、配电房以现有状况为准。

范围: 本招标项目划分为1个标段,本次招标为其中的:

溧水区水岸康城小区2024年物业服务公开选聘

三、投标人资格要求

溧水区水岸康城小区2024年物业服务公开选聘:

(一)具有独立法人资格,具有市场监督管理部门颁发的营业执照,经营范围中有物业管理及其他与物业管理相关的经营范围,注册资本不少于人民币500万元,注册为物业服务企业三年以上(含)(法人或者其他组织提供营业执照或法人证书或组织机构代码证);

(二)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录,竞聘物业企业及其母公司法人代表未被人民法院列入失信被执行人名单,提供承诺书。(提供供应商资格承诺函);

(三)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力(根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明或证明材料);

(四)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、中国政府采购网网站中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(通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)、查询信用记录截图)。

(五)不接受联合体、分支机构或挂靠方式的企业报名竞聘。

(六) 具有住宅小区项目管理经验，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备设施承接查验工作及交接过程中需要解决的其他相关问题；能承诺严格按照小区管理公约、物业服务合同开展工作，维护业主利益，协助配合业委会解决房地产商遗留的房屋质量、公共配套设施、小区规划等遗留问题。

在南京市范围内①有在管住宅项目3个以上；②单个有15万平方米以上的在管住宅项目；③三个在管住宅项目累计面积不少于40万平方米，以上条件满足任意两条即可参观在管项目现场环境业主反映良好，应聘企业须提供相应项目的合同复印件。

(七) 具有良好的企业信誉（物业服务企业和物业项目管理经理在南京房管局物业诚信档案中无不良记录，自2023年10月1日后未列为物业不合格黑榜记录）；企业2021年1月1日（含）以来在管物业服务项目无重大治安、安全事故；

(八) 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12个月（需提供相应的社保证明），具有高中及以上学历，3年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；消控人员应具备“建筑消防员资格证”并会真实操作消控系统；电工等其他特定行业均需持相关行业资格证上岗；

(九) 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、管网疏通等特种设备或技术含量较高的系统运行维保可委托第三方专业公司进行，委托合同需报甲方业委会备案。

本项目不允联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-11-20 09:00到2024-11-20 18:00

获取方式：（一）报名时间 公告发布次日起至2024年11月19日止。（二）报名资料

1、物业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，原件备查）。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、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、从业经历证明文件等。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）及近半年依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录证明。8、应聘企业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应聘资格；在中选后发现弄虚作假情形的，立即终止服务合同，应聘人应赔偿水岸康城小区业主（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）。以上资料均一式二份，并按上述顺序装订，所有复印件须带原件核对并加盖公章（多页加盖骑缝章），上述资料有任何一项缺漏，报名都将被拒绝，后果由应聘企业自负。符合报名条件的物业服务企业将被通知购买选聘文件。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-12-07 09:00

递交方式：现场递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024-12-07 09:00

开标地点：南京市鼓楼区山西路8号金山大厦A座15楼（暂定）

七、其他

为提升小区整体居住环境，维护业主的合法权益，规范和完善小区的物业服务工作，根据《中华人民共和国民法典》、《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》等法律法规规定，南京市溧水区水岸康城住宅小区业主委员会本着公平、公正、公开的原则，结合小区实际情况，面向社会公开选聘优质物业服务企业，欢迎符合条件的物业服务企业前来竞聘。

一、本次选聘适用物业服务标准

本次业主大会选聘物业服务企业的服务标准：参照《南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准》（2021）不低于三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、本次选聘拟定的合同期限

拟签物业服务合同期限：合同期三年(1+2)，自正式签订物业服务合同之日起算。合同期期满前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开展满意度调查。若进行满意度调查，则调查率不低于60%，业主满意率不低于60%，方可自动续签物业服务合同；如若业主满意率低于60%，则无需通过业主大会，业委会依据考评结果下达撤场通知书，物业公司在限定期限内无条件撤场；在合同存续期间如若连续两次物业评比被列为黑榜，则无需通过业主大会，业委会依据考评结果下达撤场通知书，物业公司在限定期限内无条件撤场。

三、本次选聘物业服务费用报价

（一）物业管理公共服务费（人民币）

物业服务费按业主房屋的建筑面积计算，本次选聘按照现有的价格进行固定报价，所有不符合本报价的，均为无效应聘。

1、多层住宅：0.5元/平方米/月

2、小高层、高层住宅：1元/平方米/月。

3别墅：0.6元/平方米/月。

4、商业用房：1.5元/米/月。

（二）汽车停放费收费标准

1、地下产权车位：50元/个/月，

2、地下车库公共车位停放费：150元/个/月；

3、地上公共车位：80元/个/月，

（三）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（公共区域及公共部位经营前应该业委会讨论同意后方可实施）。

公共收益分成方式：由应聘的物业服务企业自行测算综合报价分成方式（竞聘物业自拟方案，此项纳入物业终评），每半年结算一次（每年1月和7月和业委会各结算一次）。

（四）小修

小修界定标准：应急抢修及日常维保维修中使用的单项单次单处 600元（含）（不计人工费）以内的维修项目，由乙方自行安排并承担费用（列物业服务费开支，物业服务企业不得将单项金额分次累计）；单项单次超过600元（不计人工费）以上的维修项目，报甲方业委会审批安排，超出600元部分由甲方承担。

（五）履约保证金

中选企业应在签订合同前5日内支付20万元（大写：贰拾万元整）的履约保证金（需支付现金或转账），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。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）人员安排

投标人投入本项目的服务人员按项目实际情况配备，且需要配置合理，管理团队精干，基层操作人员充足。

四、选聘流程及选聘文件购买

（一）选聘流程

发布选聘物业公告；接受物业服务企业报名；选聘小组对物业服务企业报名材料进行审核，确定入围物业服务企业名单；对入围企业进行公示并发放选聘文件；召开物业服务企业选聘现场大会“多选二”；选聘小组参与整个现场选聘会评审过程，采用综合评审法，根据信誉调查、应聘方案、应聘报价、多维考察、应聘答辩五个部分进行综合评审投票。按照各企业综合得票从高到低顺序排列，以得票最高的前两名（若关键名次出现同票现象，由选聘小组投票决定名次）确定为候选物业企业，晋级业主大会会议作为选聘对象由全体业主进行表决。

（二）选聘文件购买

1. 所有报名企业请根据本项目实际，结合企业实际情况和管理服务能力，准备报名材料，符合条件的报名企业向代理机构购买《选聘文件》，确定参加竞聘的报名企业根据《选聘文件》的约定缴纳应聘保证金。

2. 选聘小组根据报名企业信誉、相关业绩等进行资格审核，资格审核符合要求的应聘企业购买《选聘文件》，每份伍佰元整，提供选聘顾问机构发票（售后不退）。

3. 在《选聘文件》规定的时间内，应聘企业要将应聘保证金汇到《选聘文件》指定账户，逾期视为放弃应聘；缴纳应聘保证金的账户名称必须与应聘企业名称一致。

五、联系人及联系方式

（一）报名联系人：姜女士 13770729172

（二）报名地址：南京市鼓楼区金山大厦B座8楼

（三）勘查联系工作电话：姜女士 13770729172

选聘人不组织集中考察，应聘申请人可自行联系选聘人。各潜在应聘企业及其承诺拟任项目负责人本人，须自行到小区勘查项目现场。请务必对项目现场和周围环境仔细认真查勘，未现场勘查和未提出疑义的应聘申请人，提交应聘文件时均视为已勘查并认同本项目要求的内容，对现场资料和数据所作出的推论、解释和结论及由此造成的后果由应聘企业自行负责。

六、其他说明

(一) 若应聘企业少于或等于二个时，应聘企业可以按照《选聘文件》的要求提交《应聘文件》，业主委员会将根据应聘企业的应聘承诺直接与应聘企业洽谈《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)提交业主大会会议进行表决。

(二) 若在公告约定的报名时间内无应聘企业报名，则本次选聘活动中止。

(三) 本公告在水岸康城小区显著位置进行张贴，并在“江苏省招标投标公共服务平台”(网址：www.jszbtb.com)同步发布“物业选聘公告”。

(四) 本公告最终解释权归属南京市水岸康城住宅小区业主委员会。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人： 南京市溧水区水岸康城住宅小区业主委员会
地 址： 溧水区永阳镇金蛙路99号
联 系 人： 姜女士
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

物业服务企业竞聘报名表

竞聘项目名称		填表日期			
竞聘人情况	竞聘人（章）：				
	法定代表人：				
竞聘企业情况	营业执照编号：				
	注册资金：	实缴金额：			
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					

物业服务标准

服务标准 服务项目	服务标准
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、凉亭、休闲椅、健身器材及其他设施。

四、共用设施设备管理	<ol style="list-style-type: none"> 1.对共用设施设备进行日常管理和维修养护，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； 6.容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。
	<p style="text-align: center;">【给排水系统】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
	<p style="text-align: center;">【避雷系统】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.每年 1 次维护避雷设施，并保存记录； 2.每年 1 次检测接地电阻。
	<p style="text-align: center;">【消防系统】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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； 2.按要求填写值班记录； 3.消火栓柜每月检查 1 次； 4.应急消防器材齐全，在有效期内。
	<p style="text-align: center;">【电梯】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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； 2.电梯机房 7 天巡检一次； 3.发生电梯困人事件时，物业服务人员 15 分钟之内到场； 4.对轿内报警对讲装置进行测试。

	<p>【弱电系统】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 门禁、监控、周界等弱电系统运行正常，设备点位、地址码表完整，设备、线路标识清晰、完整，监控录像保持 30 天以上； 2. 每半年一次末端设备保养，每季度一次机房设备保养、连接器紧固、线缆整理，设备故障及时处理，保存维修保养记录； 3. 监控室设备表面无积尘、无污垢。
<p>五、秩序维护管理</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主出入口实行 24 小时值守，维持秩序； 2. 监控 24 小时值守； 3. 维持消防通道畅通； 4. 夜间巡逻不少于 4 小时 1 次。
<p>六、环境卫生管理</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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）； 2. 每日 1 次清运垃圾； 3. 垃圾箱（桶）、果皮箱周围地面每日清扫 1 次； 4. 设置装修垃圾临时堆放点； 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； 6. 每周 1 次擦抹公共楼道设施； 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； 8. 每周 2 次擦抹公共设施； 9. 每年 3 次以上消杀。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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 绿化适时浇水、治虫； 2. 草坪修剪每年不少于 3 次； 3. 乔木根据需要适时修剪； 4. 灌木整形修剪每年不少于 1 次； 5. 篱、球等按造型要求修剪每年不少于 1 次； 6. 草坪除杂草每年不少于 2 次。