

苏州市高新区湖畔佳苑小区选聘物业服务企业公告
(招标编号: CHSQ2024-WYXP-0702)

项目所在地区: 江苏省苏州市虎丘区

一、招标条件

本苏州市高新区湖畔佳苑小区已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为,招标人为苏州高新区湖畔佳苑业主委员会。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、本小区坐落位置: 苏州高新区学府路152号。 二、小区四至界限为东至玉湖街,南至科源路,西至学府路,北至科华路。 三、本小区总建筑面积约130000平方米。住宅总建筑面积约121587.87平方米,商业建筑面积约467.89平方米,停车位总计约708个【其中露天362个,地下346个(已售81个)】,本小区共有2个出入口。 四、本选聘项目选聘文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入,仅供竞聘人用于本次竞聘时作为参考。一旦中选,可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

范围: 本招标项目划分为1个标段,本次招标为其中的:

苏州市高新区湖畔佳苑小区选聘物业服务企业

三、投标人资格要求

苏州市高新区湖畔佳苑小区选聘物业服务企业:

1. 具有独立企业法人资格,独立承担民事责任能力;
2. 相关经营范围含有物业管理或物业服务经营范围的营业执照,且在有效期内(提供企业营业执照复印件);

3. 企业及法人商业信誉良好,无失信被执行人历史;

4. 成立年限2年以上,成立时间不晚于2022年7月31日。

二、法定代表人身份证明原件和法定代表人身份证复印件。如有法定代表人授权委托人的,需提供法定代表人授权书原件、被授权人身份证复印件;

三、近三年内未被列入“国家企业信用信息公示系统”网站(www.gsxt.gov.cn)中“严重违法失信名单(黑名单)”;

四、竞聘人须承诺,不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人(如有委托给第三人的,需根据《江苏省物业管理条例》第四十五条及《苏州市住宅区物业管理条例》第四十三条须在征得业委会同意后方可实施);

五、竞聘人须承诺,中选后将按照《选聘文件》之规定承担支付选聘代理服务费和业主大会费用(选聘物业),在领取中选通知书时向第三方代理机构一次性付清代理服务费

(¥: 36000元, 大写: 叁万陆仟圆整) 及向会务服务机构一次性付清业主大会会务服务费 (¥: 18000元, 大写: 壹万捌仟圆整);

六、竞聘人须承诺按照选聘文件要求缴纳合同履行保证金100000元(人民币大写: 壹拾万圆整), 自行起草《承诺函》(注: 履约保证金由业主委员会管理, 待合同终止时, 业主委员会与服务企业完善移交工作无异议的情况下按合同约定一次性退款(不计息); 中选企业可以选择将竞聘保证金直接转为合同履行保证金;

七、本项目不接受联合竞聘, 不允许挂靠, 不接受同一实际控制人下辖的物业服务企业同时参选。

八、竞聘保证金: 竞聘人在递交资格预审资料前以银行转账方式向代理机构账户缴纳竞聘保证金100000.00元(人民币大写: 壹拾万圆整), 并自行打印竞聘保证金缴纳凭证以供代理机构查证。

本项目不 允许联合体投标。

四、资格预审文件的获取

获取时间: 2024-07-15 09:00到2024-07-21 17:00

获取方式: 现场, 选聘文件每份500元, 领取《选聘文件》后不予退还。

五、资格预审申请文件的递交

递交截止时间: 2024-07-15 09:00

递交方式: 现场

六、资格预审开始时间及地点

资格预审开始时间: 2024-07-15 09:00:45

资格预审地点: 苏州市苏站路1599号(好百年商业广场9号楼807室)

七、其他

苏州市高新区湖畔佳苑小区选聘物业服务企业公告

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》和《苏州市住宅区物业管理条例》等相关法律法规以及住建部《业主大会和业主委员会指导规则》、湖畔佳苑小区《议事规则》和《管理规约》之规定, 本着“公开、公平、公正”的原则, 苏州高新区湖畔佳苑业主委员会(以下简称“选聘人”)就湖畔佳苑(以下简称“本小区”)选聘物业服务企业进行公开选聘, 欢迎符合条件的物业服务企业前来竞聘。

第一章 项目基本情况

一、本小区坐落位置: 苏州高新区学府路152号。

二、小区四至界限为东至玉湖街, 南至科源路, 西至学府路, 北至科华路。

三、本小区总建筑面积约130000平方米。住宅总建筑面积约121587.87平方米, 商业建筑面积约467.89平方米, 停车位总计约708个【其中露天362个, 地下346个(已售81个)】, 本小区共有2个出入口。

四、本选聘项目选聘文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入, 仅供竞聘人用于本次竞聘时作为参考。一旦中选, 可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

第二章 物业服务模式

一、本项目物业服务模式为酬金制服务，物业服务费计费方式为酬金制,其中固定酬金为元/月（由参选企业自行申报，酬金金额将作为评选分值）。

二、酬金制物业服务计费方式（以下简称“酬金制计费方式”）是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第三章 物业服务内容及服务标准

本小区物业服务内容和服务标准见选聘文件附件《物业服务合同》。竞聘人可通过增加服务内容，提高服务标准，提供优质管理增加竞争力。

第四章 选聘范围和期限

一、选聘范围：本小区物业管理服务

二、服务期限：

1. 本次物业服务合同期限为3年，采用1+2方式，第一年为试用期，试用期届满前3个月由业主委员会组织评审团或聘请第三方评估机构对物业服务进行满意度测评。如测评分值为75分以下（不含75分），届时业主委员会可以启动业主大会对是否提前解聘还是继续物业服务相关事项的投票表决；如满意度测评分值达75分以上（含75分）则继续执行本合同。

2. 满意度评分标准：按照签署的物业服务合同约定，从下列维度进行评分：物业上门服务满意度分值占15%，公共区域绿化养护服务满意度分值占15%，公共区域的秩序维护服务满意度分值占25%，公共区域及楼道的清洁卫生服务满意度分值占15%，垃圾分类的清洁服务满意度分值占10%，共用部位的维护、设施设备的日常运行满意度分值占20%。

第五章 物业服务相关费用

本小区1年预算金额合计：约壹佰玖拾叁万壹仟伍佰玖拾玖元玖角肆分元

（¥：1931599.94元）

一、物业管理服务费（121587.87m²）

多层住宅：0.55元/月/平方米，约捌拾万贰仟肆佰柒拾玖元玖角肆分元

（¥：802479.94元）。

二、楼道电费（1084户）

楼道电费按照每户20元/年的标准收取，约贰万壹仟陆佰捌拾元（¥：21680元），每2个月公示一次收支明细。

三、地面车位（362个）

1. 小区道路临时通道车位，每月120元（车位停车费归全体业主所有）；

2. 原规划以及后期改造的车位（草坪砖），每月120元（车位停车费归全体业主所有）；

上述1至2项地面车位约伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元（¥：521280元）

3. 临时停放车辆，临停车辆（业主）按3小时内免费，超过3小时按5元/24小时；（临时停放车辆的停车费归全体业主所有）

四、地下车位（地下346个，其中已售81个）

地下车库车位每月停放费（含管理费）150元（业主购买的，只须每月缴纳30元管理费，管理费归全体业主所有），约伍拾万陆仟壹佰陆拾元（¥：506160元）。

五、公共收益

利用共有部分产生的收入（包括但不限于各类广告、公共场地租赁、房屋租赁、商业促销、临停车位等），约捌万元（¥：80000元）。

备注：以上为预估金额，以实际为准。

第六章 竞聘人报名要求

一、企业营业要求：

1. 具有独立企业法人资格，独立承担民事责任能力；
2. 相关经营范围含有物业管理或物业服务经营范围的营业执照，且在有效期内（提供企业营业执照复印件）；
3. 企业及法人商业信誉良好，无失信被执行人历史；
4. 成立年限2年以上，成立时间不晚于2022年7月31日。

二、法定代表人身份证明原件和法定代表人身份证复印件。如有法定代表人授权委托人的，需提供法定代表人授权书原件、被授权人身份证复印件；

三、近三年内未被列入“国家企业信用信息公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）中“严重违法失信名单（黑名单）”；

四、竞聘人须承诺，不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人（如有委托给第三人的，需根据《江苏省物业管理条例》第四十五条及《苏州市住宅区物业管理条例》第四十三条须在征得业委会同意后方可实施）；

五、竞聘人须承诺，中选后将按照《选聘文件》之规定承担支付选聘代理服务费和业主大会费用（选聘物业），在领取中选通知书时向第三方代理机构一次性付清代理服务费（¥：36000元，大写：叁万陆仟圆整）及向会务服务机构一次性付清业主大会会务服务费（¥：18000元，大写：壹万捌仟圆整）；

六、竞聘人须承诺按照选聘文件要求缴纳合同履行保证金100000元（人民币大写：壹拾万圆整），自行起草《承诺函》（注：履约保证金由业主委员会管理，待合同终止时，业主委员会与服务企业完善移交工作无异议的情况下按合同约定一次性退款（不计息）；中选企业可以选择将竞聘保证金直接转为合同履行保证金；

七、本项目不接受联合竞聘，不允许挂靠，不接受同一实际控制人下辖的物业服务企业同时参选。

八、竞聘保证金：竞聘人在递交资格预审资料前以银行转账方式向代理机构账户缴纳竞聘保证金100000.00元（人民币大写：壹拾万圆整），并自行打印竞聘保证金缴纳凭证以供代理机构查证。

收款单位：长航社区服务（江苏）有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司苏州城西支行

银行账号：5129 0836 5110 101

九、特别说明：

1. 竞聘人须按要求填写资格预审表（见附件）并提交纸质报名资料一式二份，并按上述要求的顺序进行装订，竞聘人所提交的资料均须加盖竞聘申请人公章及法定代表人印章，每份文件资料须加盖骑缝章，封面需有联系人姓名及联系方式、邮箱。

2. 上述资料有任何缺失，代理机构将不予接受。竞聘人应对所提供资料的真实性、准确性负责，若有虚假或欺诈，一经查实，将取消其竞聘资格，没收其竞聘保证金，一切后果由该竞聘人自行承担。

第七章 选聘文件获取与企业报名

一、选聘文件获取时间：自2024年7月15日上午9：00至2024年7月21日下午17:00止。选聘文件每份500元，领取《选聘文件》后不予退还。

二、竞聘人报名时间：2024年7月15日上午9：00至2024年7月21日下午17:00止。如在上述时间内没有竞聘人报名的，则选聘人可以延长报名时间。

三、选聘文件获取和竞聘人报名地址：苏州市苏站路1599号（好百年商业广场9号楼807室）。

第八章 《竞聘文件》的递交及评选时间和地点

一、《竞聘文件》递交截止时间：2024年8月5日上午10：00（暂定，若有变化提前通知）。

二、《竞聘文件》评选时间：2024年8月5日上午10：00（暂定，若有变化提前通知）。

三、《竞聘文件》递交和评选地址：学府社区会议室（暂定，若有变化提前通知）

第九章 媒体发布及其他

一、竞聘人应自行承担参与本次竞聘的相关费用和 risk。

二、本公告所涉及的时间一律为北京时间。

三、本公告由选聘人负责解释，选聘人保留变更、修改本公告的权利，本公告中有关竞聘工作开展的时间、地点为预先拟定，选聘人可根据实际情况予以变更，并另行通知。

四、本小区选聘人及代理机构不组织踏勘现场，由竞聘人自行踏勘现场，踏勘现场的责任和 risk 由竞聘人自行承担。

五、本小区基本情况中的相关数据等信息仅供参考，可能与实际稍有偏差，竞聘人应自行承担相关 risk。

六、本《选聘公告》在中国招标投标网发布<http://www.infobidding.com>和江苏省招标投标公共服务平台发布<https://www.jszbtb.com/>；选聘人在本小区公告栏发布。

第十章 联系人及联系方式

选聘人：苏州高新区湖畔佳苑业主委员会

联系人：钱先生

联系电话：13815263050

电子邮箱：/

代理机构：长航社区服务（江苏）有限公司

地址：苏州市苏站路1599号（好百年商业广场9号楼807室）

联系人：钱女士

联系电话：18912685659 0512-66879736

电子邮箱：szchsq@126.com

相关信息见附件：

附件一：获取【苏州高新区湖畔佳苑小区物业服务竞聘报名资格预审表】二维码

附件二：获取【苏州高新区湖畔佳苑小区物业服务内容和等级标准】二维码

苏州高新区湖畔佳苑业主委员会

2024年7月15日

抄送：苏州高新区狮山横塘街道办事处、学府社区居民委员会

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人： 苏州高新区湖畔佳苑业主委员会
地 址： 苏州高新区学府路152号
联 系 人： 钱先生
电 话： 13815263050
电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 长航社区服务（江苏）有限公司
地 址： 苏州市姑苏区干将西路1099号采香花园7号楼
联 系 人： 钱娟娟
电 话： 18912685659
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） szch001 （签名）

招标人或其招标代理机构： _____ （盖章）

苏州市高新区湖畔佳苑小区第三届业主委员会文件

业委公告[2024]第016号

苏州市高新区湖畔佳苑小区选聘物业服务企业公告

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》和《苏州市住宅区物业管理条例》等相关法律法规以及住建部《业主大会和业主委员会指导规则》、湖畔佳苑小区《议事规则》和《管理规约》之规定，本着“公开、公平、公正”的原则，苏州高新区湖畔佳苑业主委员会（以下简称“选聘人”）就湖畔佳苑（以下简称“本小区”）选聘物业服务企业进行公开选聘，欢迎符合资格条件的物业服务企业前来竞聘。

第一章 项目基本情况

一、本小区坐落位置：苏州高新区学府路152号。

二、小区四至界限为东至玉湖街，南至科源路，西至学府路，北至科华路。

三、本小区总建筑面积约130000平方米。住宅总建筑面积约121587.87平方米，商业建筑面积约467.89平方米，停车位总计约708个【其中露天362个，地下346个（已售81个）】，本小区共有2个出入口。

四、本选聘项目选聘文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供竞聘人用于本次竞聘时作为参考。一旦中选，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

第二章 物业服务模式

一、本项目物业服务模式为**酬金制服务**，物业服务费计费方式为**酬金制**，其中固定酬金为 ____元/月（由参选企业自行申报，酬金金额将作为评选分值）。

二、酬金制物业服务计费方式（以下简称“酬金制计费方式”）是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第三章 物业服务内容及服务标准

本小区物业服务内容和服务标准见选聘文件附件《物业服务合同》。竞聘人可通过增加服务内容，提高服务标准，提供优质管理增加竞争力。

第四章 选聘范围和期限

一、选聘范围：本小区物业管理服务

二、服务期限：

1. 本次物业服务合同期限为3年，采用1+2方式，第一年为试用期，试用期届满前3个月由业主委员会组织评审团或聘请第三方评估机构对物业服务进行满意度测评。如测评分值为75分以下（不含75分），届时业主委员会可以启动业主大会对是否提前解聘还是继续物业服务相关事项的投票表决；如满意度测评分值达75分以上（含75分）则继续执行本合同。

2. 满意度评分标准：按照签署的物业服务合同约定，从下列维度进行评分：物业上门服务满意度分值占15%，公共区域绿化养护服务满意度分值占15%，公共区域的秩序维护服务满意度分值占25%，公共区域及楼道的清洁卫生服务满意度分值占15%，垃圾分类的清洁服务满意度分值占10%，共用部位的维护、设施设备的日常运行满意度分值占20%。

第五章 物业服务相关费用

本小区1年预算金额合计：约壹佰玖拾叁万壹仟伍佰玖拾玖元玖角肆分元

（¥：1931599.94元）

一、物业管理服务费（121587.87m²）

多层住宅：0.55元/月/平方米，约捌拾万贰仟肆佰柒拾玖元玖角肆分元

（¥：802479.94元）。

二、楼道电费（1084户）

楼道电费按照每户20元/年的标准收取，约贰万壹仟陆佰捌拾元（¥：21680元），每2个月公示一次收支明细。

三、地面车位（362个）

1. 小区道路临时通道车位，每月 120 元（车位停车费归全体业主所有）；
2. 原规划以及后期改造的车位（草坪砖），每月 120 元（车位停车费归全体业主所有）；

上述 1 至 2 项地面车位约伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元（¥：521280 元）

3. 临时停放车辆，临停车辆（业主）按 3 小时内免费，超过 3 小时按 5 元/24 小时；
（临时停放车辆的停车费归全体业主所有）

四、地下车位（地下346个，其中已售81个）

地下车库车位每月停放费（含管理费）150元（业主购买的，只须每月缴纳30元管理费，管理费归全体业主所有），约伍拾万陆仟壹佰陆拾元（¥：506160元）。

五、公共收益

利用共有部分产生的收入（包括但不限于各类广告、公共场地租赁、房屋租赁、商业促销、临停车位等），约捌万元（¥：80000元）。

备注：以上为预估金额，以实际为准。

第六章 竞聘人报名要求

一、企业营业要求：

1. 具有独立企业法人资格，独立承担民事责任能力；
2. 相关经营范围含有物业管理或物业服务经营范围的营业执照，且在有效期内（提供企业营业执照复印件）；
3. 企业及法人商业信誉良好，无失信被执行人历史；
4. 成立年限2年以上，成立时间不晚于2022年7月31日。

二、法定代表人身份证明原件和法定代表人身份证复印件。如有法定代表人授权委托人的，需提供法定代表人授权书原件、被授权人身份证复印件；

三、近三年内未被列入“国家企业信用信息公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）中“严重违法失信名单（黑名单）”；

四、竞聘人须承诺，不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人（如有委托给第三人的，需根据《江苏省物业管理条

例》第四十五条及《苏州市住宅区物业管理条例》第四十三条须在征得业委会同意后方可实施)；

五、竞聘人须承诺，中选后将按照《选聘文件》之规定承担支付选聘代理服务费和业主大会费用（选聘物业），在领取中选通知书时向第三方代理机构一次性付清代理服务费（¥：36000元，大写：叁万陆仟圆整）及向会务服务机构一次性付清业主大会会务服务费（¥：18000元，大写：壹万捌仟圆整）；

六、竞聘人须承诺按照选聘文件要求缴纳合同履行保证金100000元(人民币大写：壹拾万圆整)，自行起草《承诺函》（注：履约保证金由业主委员会管理，待合同终止时，业主委员会与服务企业完善移交工作无异议的情况下按合同约定一次性退款（不计息）；中选企业可以选择将竞聘保证金直接转为合同履行保证金；

七、本项目不接受联合竞聘，不允许挂靠，不接受同一实际控制人下辖的物业服务企业同时参选。

八、竞聘保证金：竞聘人在递交资格预审资料前以银行转账方式向代理机构账户缴纳竞聘保证金100000.00元（人民币大写：壹拾万圆整），并自行打印竞聘保证金缴纳凭证以供代理机构查证。

收款单位：长航社区服务（江苏）有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司苏州城西支行

银行账号：5129 0836 5110 101

九、特别说明：

1. 竞聘人须按要求填写资格预审表（见附件）并提交纸质报名资料一式二份，并按上述要求的顺序进行装订，竞聘人所提交的资料均须加盖竞聘申请人公章及法定代表人印章，每份文件资料须加盖骑缝章，封面需有联系人姓名及联系方式、邮箱。

2. 上述资料有任何缺失，代理机构将不予接受。竞聘人应对所提供资料的真实性、准确性负责，若有虚假或欺诈，一经查实，将取消其竞聘资格，没收其竞聘保证金，一切后果由该竞聘人自行承担。

第七章 选聘文件获取与企业报名

一、选聘文件获取时间：自2024年7月15日上午9：00至2024年7月21日下午17:00止。
选聘文件每份500元，领取《选聘文件》后不予退还。

二、竞聘人报名时间：2024年7月15日上午9：00至2024年7月21日下午17:00止。如在上述时间内没有竞聘人报名的，则选聘人可以延长报名时间。

三、选聘文件获取和竞聘人报名地址：苏州市苏站路1599号（好百年商业广场9号楼807室）。

第八章 《竞聘文件》的递交及评选时间和地点

一、《竞聘文件》递交截止时间：2024年8月5日上午10：00（暂定，若有变化提前通知）。

二、《竞聘文件》评选时间：2024年8月5日上午10：00（暂定，若有变化提前通知）。

三、《竞聘文件》递交和评选地址：学府社区会议室（暂定，若有变化提前通知）

第九章 媒体发布及其他

一、竞聘人应自行承担参与本次竞聘的相关费用和风险。

二、本公告所涉及的时间一律为北京时间。

三、本公告由选聘人负责解释，选聘人保留变更、修改本公告的权利，本公告中有关竞聘工作开展的时间、地点为预先拟定，选聘人可根据实际情况予以变更，并另行通知。

四、本小区选聘人及代理机构不组织踏勘现场，由竞聘人自行踏勘现场，踏勘现场的责任和风险由竞聘人自行承担。

五、本小区基本情况中的相关数据等信息仅供参考，可能与实际稍有偏差，竞聘人应自行承担相关风险。

六、本《选聘公告》在中国招投标网发布<http://www.infobidding.com>和江苏省招标投标公共服务平台发布<https://www.jszbtb.com/>；选聘人在本小区公告栏发布。

第十章 联系人及联系方式

选聘人：苏州高新区湖畔佳苑业主委员会

联系人：钱先生

联系电话：13815263050

电子邮箱： /

代理机构：长航社区服务（江苏）有限公司

地 址：苏州市苏站路1599号（好百年商业广场9号楼807室）

联系人：钱女士

联系电话：18912685659 0512-66879736

电子邮箱：szchsq@126.com

相关信息见附件：

附件一：获取【苏州高新区湖畔佳苑小区物业服务竞聘报名资格预审表】二维码



附件二：获取【苏州高新区湖畔佳苑小区物业服务内容和等级标准】二维码



苏州高新区湖畔佳苑业主委员会

2024年7月15日

抄送：苏州高新区狮山横塘街道办事处、学府社区居民委员会