

苏城北苑小区公开选聘物业服务企业  
(招标编号: BGGP-SCBY20240718)

项目所在地区: 江苏省南京市鼓楼区

### 一、招标条件

本苏城北苑小区物业服务已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为, 招标人为南京市鼓楼区凤凰街道苏城北苑小区业主委员会。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: 苏城北苑小区物业服务 (二)项目地址及四至: 南京市鼓楼区湛江路98号 东至: 清江东沟; 南至: 汉江路; 西至: 湛江路; 北至: 龙园南路。  
(三)物业类型: 住宅、商业办公; (四)小区业主户数及面积: 小区总户数449户(住宅445户、商业: 5户), 总建筑面积约7.6万平方米, 专有部分面积: 63526.53平方米(其中多层住宅15006.44平方米, 高层: 47420.16平方米, 商业: 1110平方米) (五)小区车位: 小区地库共有固定车位约273个(其中地下: 产权车位39个, 人防车位94个; 地面公共车位约140个), 地下临停车位23个; (六)小区共有电梯12部; 出入口2个(其中东南门准备开放, 方便小区业主出行); 污水泵86台, 道闸、消防、监控室、配电房以现有状况为准。(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:

苏城北苑小区物业服务

### 三、投标人资格要求

苏城北苑小区物业服务:

- (一)具有独立法人资格, 依法年报的服务企业。
- (二)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。
- (三)在南京市范围内有在管同类型项目5个以上, 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。
- (四)不接受联合体、分支机构或挂靠方式的企业报名竞聘。
- (五)具有良好的社会信誉, 最近二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; 具有认真履行合同讲诚信的精神。
- (六)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), 具有大专以上学历, 5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。

(七) 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。

(八) 竞聘企业近三年财务状况良好, 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。

本项目不允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间: 2024-07-18 09:00到2024-07-26 17:00

获取方式: 一、报名时间及材料 (一) 报名时间 公告发布次日起至2024年7月26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)。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、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。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(黑名单)(须提供报名前一天网站信息并打印加盖公章); 8、投标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, 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。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顾问服务代理机构购买选聘文件。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竞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)。九、联系人及联系方式 (一) 报名联系人及电话: 姜女士 13770729172 (二) 报名地址: 南京市鼓楼区山西路8号金山大厦B座802室 (三) 勘察联系人及电话: 周主任 13809041375 不组织集中考察, 报名企业自行考察, 各潜在应聘企业及其承诺拟任项目负责人本人, 须自行到小区勘察项目现场。未现场勘察和未提出疑义的应聘人, 提交应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: 2024-08-10 09:00

递交方式: 现场递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间: 2024-08-10 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

## 七、其他

### 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）不低于四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+1+1)，自正式签订物业服务合同之日起算。每年合同期期满前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70%，业主满意率不低于80%，方可自动续签下一年的物业服务合同。反之，无条件不再续签合同。

### 三、本次选聘物业服务费用报价

#### （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，本次选聘报价标准采取限价的方式，所有超出限价的，均为无效应聘。

- 1、多层住宅：不高于1.2元/平方米/月；
- 2、高层住宅：不高于1.8元/平方米/月；
- 3、商业用房：不高于3.6元/平方米/月。

#### （二）汽车停放费收费标准

- 1、地下产权车位管理费：80元/个/月；
- 2、地下公共车位：300元/个/月（含车位管理费80元/个/月，因地下人防车位产权目前仍有争议，待后期解决后，人防车位的收益可用于小区的公共服务及建设）；
- 3、地面公共车位：150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。

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，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 800 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800 元（不计人工费）以上的维修项目，报甲方审批安排并由甲方承担费用。

#### （五）履约保证金

中选企业应在签订合同前5日内支付6万元（大写：陆万元整）的履约保证金，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

#### （一）组建选聘工作小组

成立物业服务企业选聘工作小组。选聘小组全程参与应聘企业的答辩评审和相关工作，负责本次物业服务企业选聘的具体工作，并接受上级主管部门、全体业主共同监督。

#### （二）发布选聘公告、应聘企业报名

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/](http://www.jszbtb.com/)）发布选聘公告，并在小区显著位置进行公示。接受符合条件的物业服务企业报名。

#### （三）资格初审

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

#### （四）入围企业公示、发放选聘文件、缴纳应聘保证金

将符合条件的入围企业在管理区域内进行公示七天，且应聘企业在规定的时间内购买《选聘文件》，并缴纳应聘保证金。

#### （五）入围企业现场展示、答辩

符合条件且按照规定时间缴纳应聘保证金的应聘企业参加选聘工作小组组织的选聘答辩会。选聘小组成员参与整个现场选聘会过程。选聘小组采用综合评审法，根据信誉调查、应聘文件、应聘报价、应聘答辩（演讲初定30分钟左右）四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（若关键名次出现同分现象，由选聘小组投票决定名次）确定为候选物业服务企业，提交业主大会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

选聘工作小组与“进二”的两家物业服务企业洽谈合同，两家进入业主大会会议表决的候选企业提交合同草案，选聘工作小组将合同草案在小区内公示七天，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、两家候选企业的《物业服务合同》（表决稿）在小区公告栏内公示十五天。公示结束后对两家候选物业服务企业及其《物业服务合同》（表决稿）进行投票表决。最终经达到法定条件的业主同意，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（法律法规有最新规定的，从其约定）；若两家物业服务企业经业主大会会议投票表决都未达到法定条件的，以得票最多的一家物业服务企业单独再次提交业主大会会议再次表决，如该物业服务企业投票表决达到法定条件的，确定该物业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七天。

(九) 业主委员会根据业主大会决议与中选物业服务企业签约

(十) 物业服务企业根据《物业服务合同》的约定进行物业交接，并同时小区进行承接查验。

#### 五、其他说明

(一) 若应聘者少于或等于二个时，应聘者应当按照《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，则本次选聘活动中止。

(三) 本公告最终解释权归南京市鼓楼区凤凰街道苏城北苑小区业主委员会。

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人： 南京市鼓楼区凤凰街道苏城北苑小区业主委员会  
地 址： 南京市鼓楼区湛江路98号  
联 系 人： 周主任  
电 话： 13809041375  
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： 南京市鼓楼区山西路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 2

## 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：				
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 <sup>2</sup> )	项目地点 (市/区)	物业类型	获奖情况
合计					