

“龙锦馨园”项目前期物业管理更正公告  
(招标编号：津物区划[2023]第 047 号（经）)

**一、内容：**

招标公告附件 1、附件 2 内容，以此更正内容为准，其他内容不变

附件 1：招标项目基本情况

“龙锦馨园”住宅物业项目，由天津市河西区宜居安居建设有限公司建设，坐落地址为天津市河西区绿水道与鄱阳路交口，四至范围：东至江林西路、江西路；南至绿水道、鄱阳路、天津市肯特酒店有限责任公司用地；西至鄱阳路、赤水东道、天津市肯特酒店有限责任公司用地；北至赤水东道、江林西路。

地上建筑面积构成为：总建筑面积 104896.3 平方米【其中：高层住宅建筑面积 80323.3 平方米、公建建筑 10154 平方米、配套公建 14419 平方米（其中非经营性配套公建 4154 平方米、经营性配套公建 9250 平方米、市政配套公建 1015 平方米）】。

地下建筑面积构成为：总建筑面积 38901.23 平方米【其中：地下车库 20525 平方米、市政配套公建 380 平方米、其他设备用房 17996.23 平方米】。

本项目的建筑密度：30%；容积率 2.33；本项目内共含 14 栋建筑物（其中 8 栋 24-32 层的高层住宅、6 栋 1-5 层的配套公建）；项目总户数为 900 户。

绿化指标：

绿地率住宅：38.9%；绿地面积：17484.6 平方米

停车场库：

本项目规划建设机动车停车位 859 个（地上停车位 38 个，地下停车位 821 个）。

开发建设分期情况：一期

项目竣工时间：2023 年 10 月 31 日

以下为本项目配套设施设备情况：

一、

项目基本情况

序号	参数名称	数量	单位	备注
----	------	----	----	----

1	化粪池数量	4	个	
---	-------	---	---	--

2	物业管理用房面积	330	m <sup>2</sup>	
---	----------	-----	----------------	--

3 道路面积 5603.7 m<sup>2</sup>

4 高层住宅总面积 80323.3 m<sup>2</sup>

5 商业面积 19404 m<sup>2</sup> 经营性配套公建 9250 平方米+公建建筑 10154 平方米

6 居住户数 900 户

## 二、室内外照明情况

序号 参数名称 数量 单位 备注

1 室外路灯照明总功率 20 KW

2 室外景观照明总功率 20 KW

2 高层住宅楼内公共照明总功率 30 KW

## 三、监控情况

序号 参数名称 数量 单位 备注

1 消防监控设备总功率 20 KW 安防监控与消防监控  
设置在一起

2 安防监控设备总功率 20 KW

## 四、电梯情况

序号 参数名称 数量 单位 备注

1 高层住宅电梯 16 部 功率： 15 KW/部

## 五、其他设施设备情况

1 避雷检测点位： 8 个避雷带（每栋约 220 米）

2 项目出入口数量 3 个，主出入口 2 个，其中一个主出入口需要专人 24 小时值守，7:00-19:00 立岗；另一个主出入口行人实行门禁刷卡进出，机动车辆实行车牌识别出入；次出入口 1 个，行人实行门禁刷卡进出；

3 10KV 配电站（红号站） 1 个 需要专人 24 值守

4 仅提供地上车位管理方案，不需要提供地下车位管理方案及费用测算

## 附件 2:

### 物业管理服务内容及标准

#### 一、物业管理服务内容及标准

投标人根据招标人提出的服务内容、服务标准提供服务。内容及标准如下：

## （一）公共性基本服务内容

### 1. 综合管理服务内容

①服务中心：小区设置服务接待中心，配置办公家具及电话、传真机、计算机等办公设施设备。

②管理服务人员：管理人员服装统一、佩戴标志、仪表整洁规范、文明服务；水、电等特种作业员工均应持有专业部门颁发的有效证书上岗，严格遵守操作规程及保养规范。

③服务时间：每天 24 小时有管理人员接待业主和物业使用人，处理物业服务合同范围内的公共性事务，受理业主和物业使用人的咨询和投诉，答复率 100%、有效投诉处理率 100%。

#### ④日常管理与服务：

A. 日常服务应符合国家和我市《物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定；

B. 建立物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生的维护以及绿化养护等方面的规章制度；

C. 物业服务合同签订规范，公布物业服务内容、标准及物业管理服务费标准；

D. 实行 24 小时报修值班制度。急修半小时内到达现场，预约维修按双方约定时间到达现场，回访率 95%以上；

E. 对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，对装修现场进行巡视；

F. 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为，要求责任人停止侵害、恢复原状，对拒不改正的书面报告有关部门处理；

G. 运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理，建立完善的档案管理制度；

H. 每年进行二次业主满意度测评，覆盖率达到 85%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改；

I. 按规定使用共用部位、共用设施设备专项维修资金，公布专项维修资金使用情况；

J. 每年第四季度将物业共用部位、共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在小区内公告；

K 公示场地占用费的收取和使用情况；

L. 节假日进行专题布置，每年组织二次以上社区活动。

### 2. 清洁卫生服务内容

楼外公共区域：硬化地面、主次干道每天清扫 2 次，干净整洁；绿地无垃圾、纸袋等杂物；

公共区域日常设专人保洁，保持干净整洁无杂物；对区内主路、干路积水、积雪、烟花炮屑适时进行清扫；室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭 2 次；路灯每季度清洁 1 次；垃圾清

运日产日清，无满溢现象；垃圾桶、果皮箱每天清洁 2 次,夏季每天进行消毒。

### 3. 公共秩序维护服务内容（含机动车及非机动车管理）

①人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，当值时立岗不倚不靠，语言文明规范；配备对讲装置；正确使用各类消防、物防、技防器械和设备；协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作，发生治安案件或者各类灾害事故时，及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

②门岗：一个主出入口 24 小时执勤，其中一个主出入口 7：00-19：00 立岗，并有详细的交接班记录；对外来机动车实行询问登记。

③巡逻岗：按照规定路线和时间每 2 小时巡查一次，做好巡查记录。

④车辆管理：引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放，停放有序；非机动车停放整齐。

### 4. 绿化养护服务内容

①草坪及地被植物整齐，草坪适时修剪，高度不应超过 10 公分。

②树冠完整美观，无枯枝死杈。

③绿篱修剪及时，适时补种无缺株

④根据气候和季节状况，适时组织浇灌、施肥和松土。

⑤适时做好病虫害防治，保持树木花草正常生长。

⑥适时采取植物防冻保暖措施，扶正加固。

### 5. 共用部位、共用设施设备维修养护服务内容

①维修养护制度：在工作场所公示工作标准及岗位责任制度，执行良好，有检查记录、维修记录、保养记录。

②小区平面分布图、楼门标识等：保持完好齐全、规范美观，有缺损及时更换修补。

③房屋外檐：房屋外檐：每周巡查一次，发现损坏按规定维修。

④雨水井、化粪池：每月检查一次，定期清理疏通，保持畅通，无堵塞外溢。

⑤场地、道路：每月巡查一次，场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。

⑥安全标识：每天巡查一次，危及人身安全隐患处有明显标识，发现损坏及时修补。

⑦围墙：每周巡查一次，保持围墙完好，发现损坏按规定维修。

### 6. 其它管理服务内容：无

#### （二）各业态专享服务内容及标准

##### A、高层住宅业态服务内容

### （1）清洁卫生服务内容

楼内公共区域：地面每天清扫1次，擦拭1次；墙面无灰尘、无乱悬挂等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网；楼梯扶手、栏杆、窗台每天擦拭2次；门窗玻璃每月擦拭2次；消防栓、标识牌等设施每周擦拭1次；楼道灯每季度清洁1次；电梯轿厢每天擦拭2次；操作板面每天消毒1次；每月对电梯门、壁保养1次。

### （2）专属部位、专属设施设备维修养护服务内容

楼梯扶手、门窗：每周巡查一次，保持楼内公共部位门窗玻璃、配件完好，开闭灵活。

楼内墙地面、顶面：每周巡查一次，遇有损坏适时修补。

楼道灯：接到业主或使用人报修后2小时内修复，完好率98%以上。

电梯系统：保证电梯24小时运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁；设电梯安全员，负责电梯运行的日常巡视，做好电梯日常使用状况记录，落实电梯检验计划，委托专业维修保养单位进行定期保养，物业公司应有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理；电梯发生一般故障，专业技术人员半小时内到达现场修理，发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理须在五分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在半小时内到现场救助。

### B、商业业态服务内容（公建建筑及经营性配套公建）

商业部分只需提供外围服务，内部无需提供物业管理服务，外围服务内容及标准参照公共性基本服务内容执行。

### 二、物业管理服务费收费方式

包干制

### 三、物业管理服务费测算方式

物业管理服务费按照招标人明确的服务内容、服务标准根据管理服务成本一级服务标准指导价格进行测算，计价单位为：元/月·平方米。

投标人应将物业管理基本服务费与机电设施设备日常运行养护费分别测算。

### 二、监督部门

本招标项目的监督部门为天津市住房和城乡建设委员会。

### 三、联系方式

招 标 人：天津市河西区宜居安居建设有限公司

地 址：天津市河西区围堤道55号

联 系 人：崔悦

电 话：022-28301800

电子邮件： /

招标代理机构：中诺（天津）招标代理有限公司

地 址：天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 4402 室

联 系 人：姜大志

电 话：27121160、18920190335

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）：\_\_\_\_\_（签名）

招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）