

南京市旭东新城小区选聘物业服务企业公告

(招标编号: /)

项目所在地区: 江苏省南京市江北新区

一、招标条件

本物业选聘已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为,招标人为南京市旭东新城物业管理委员会。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: 南京市旭东新城小区位于南京市江北新区大厂街道健民路400号,占地面积: 33.4万平方米,总建筑面积37.3万平方米(其中多层住宅3.8万平方米,小高层住宅27.3万平方米,高层4.7万平方米,商业1.6万平方米)总户数: 3683户;共有住宅56幢,135部电梯;车位总数2310个(其中地下产权车位1090个,人防车位577个),地面停车位645个(其中安置房162个,一二期364个,三期117个);人车混行出入口3个。

范围: 本招标项目划分为1个标段,本次招标为其中的:

物业选聘

三、投标人资格要求

物业选聘:

根据选聘公告通过资格预审的企业需满足以下要求:

1、竞聘人要求

(1) 竞聘人必须是依照中华人民共和国国家法律法规成立,具有独立法人资格的公司(企业)。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,不得同时参与项目竞聘;

(2) 竞聘人注册资本不少于500万元,公司在本地注册时间五年以上,不接受总部在外地、在南京没有分支注册机构以总部名义报名。

2、商业信誉

(1) 竞聘人应具有良好的商业信誉。

(2) 竞聘人没有处于被责令停业、财产被接管、冻结破产状态;

(3) 竞聘人在最近三年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题;

(4) 竞聘人拟任项目经理人无刑事犯罪记录;

(5) 竞聘企业2018年至今未被列入《南京市物业管理行业失信企业信息名录》,近3年内未被国家企业信用信息公示系统列入严重违法失信企业名单;在近3年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题;

(6) 三年内未曾出现侵害小区公共收益的行为;

(7) 竞聘人在一年内在南京江北地区(包括浦口、江北新区、六合)区级物业服务检查中未上过黑榜。

本项目不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-11-11 00:00到2024-11-25 17:00

获取方式：报名后邮箱发送

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-11-25 17:00

递交方式：详见公告内容

六、开标时间及地点

开标时间：2024-11-25 17:00

开标地点：网上开标

七、其他

南京市旭东新城小区选聘物业服务企业公告

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》等法律法规的相关规定，结合本小区实际情况，现南京市旭东新城物业管理委员会（以下简称“物管会”）会本着公平、公开、公正、透明的原则，对外发布公开选聘物业服务企业公告，本公告将在江苏省招标投标公共服务平台以及小区主要位置、小区业主微信群、小区网格群以及“枫之都数字家园”微信小程序等方式发布。

一、项目概况

南京市旭东新城小区位于南京市江北新区大厂街道健民路400号，占地面积：33.4万平方米，总建筑面积37.3万平方米（其中多层住宅3.8万平方米，小高层住宅27.3万平方米，高层4.7万平方米，商业1.6万平方米）总户数：3683户；共有住宅56幢，135部电梯；车位总数2310个（其中地下产权车位1090个，人防车位577个），地面停车位645个（其中安置房162个，一二期364个，三期117个）；人车混行出入口3个。

二、选聘流程

- 1、由物管会制定、公示《选聘文件》，根据《选聘文件》发布《选聘公告》；
- 2、根据《选聘文件》由物管会组织成立“南京市旭东新城物业选聘工作小组”（以下简称“选聘小组”）。
- 2、根据《选聘文件》所规定的评分规则，由选聘小组对入围报名企业进行综合评分，投票选定两家提交业主大会会议进行“二选一”表决；
- 3、如参加竞聘企业只有两家的，则直接交业主大会会议进行表决；
- 4、如参加竞聘企业只有一家的，则需要选聘小组投票表决通过是否直接将唯一竞聘人提交业主大会表决，否则本次开标失败。

三、合同要求

合同期三年，自服务企业进场之日起1年期满前2个月，由选聘人发起并组织开展一次物业服务满意度调查，调查覆盖率 $\geq 30\%$ ，被访业主不满意率 $< 50\%$ 的，合同继续履行；被访业主不满意率 $\geq 50\%$ ，物管会扣除部分或全部履约保证金并有权解除物业服务合同。

四、物业服务标准

本项目物业服务标准，竞聘企业应参照《南京市普通住宅前期物业公共服务等级和收费标准》（宁发改价费字〔2021〕221号）中二级标准提供物业服务，并按相应标准提交物业服务人员配备承诺，该承诺将作为物业服务合同重要组成部分。

五、物业费及公共收益

本小区物业服务费采取包干制，本服务费不包含小区公摊水电费用。

1、物业服务费按业主房屋的建筑面积计算，具体标准如下：

（1）普通住宅

一期：0.9元/平方米·月；

二期、三期：1.3元/平方米·月；

负一楼产权车库：1.3元/平方米·月；

安置房：0.6元/平方米·月；（原住民在原标准基础上优惠0.2元/平方米·月）

（2）商业用房：2.5元/平方米·月。

2、车位租用费和其他经营性收入：

（1）临时停车费由乙方按1小时内免费，超出时间按5元一次收取，小区直系亲属每家限定一户提前审核登记，继续执行临时停车服务费3小时内免费政策；过夜车辆按10元一次收取；

（2）露天车位停车费：120元/辆·月；

（3）地下车库专用车位（已出售）车位管理费：60元/辆·月；

（4）地下车库共用车位停车费：200元/辆·月。

3、公共收益：

（1）乙方利用其他公共设施、场地产生的经营收入，须由甲方、乙方共同参与合作商签署三方合同，其经营收入单独列账，独立核算，由甲乙双方按小区业主共有70%，物业公司30%进行分配（包含税金），每年结算一次。乙方建立业主公共收益专项台账，每年报业主委员会核对并公示；

（2）露天车位停车费、地下车库共用车位停车费、临时停车费，70%归全体业主，打入物管会专用账户，30%用于补贴物业服务企业（包含管理成本及税收）；

（3）电梯收入，在扣除实际运营电费后，70%物管会提取，专款专用，用于维修改造；30%物业公司提取，用于运营管理成本支付；

（4）所涉及物管会部分的收益款项，归全体业主所有，物管会可委托物业公司代管，也可根据物管会决议，随时收回款项管理权，物业公司须无条件予以配合执行。

六、资格要求

根据选聘公告通过资格预审的企业需满足以下要求：

1、竞聘人要求

（1）竞聘人必须是依照中华人民共和国国家法律法规成立，具有独立法人资格的公司（企业）。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参与项目竞聘；

（2）竞聘人注册资本不少于500万元，公司在本地注册时间五年以上，不接受总部在外地、在南京没有分支注册机构以总部名义报名。

2、商业信誉

(1) 竞聘人应具有良好的商业信誉。

(2) 竞聘人没有处于被责令停业、财产被接管、冻结破产状态；

(3) 竞聘人在最近三年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题；

(4) 竞聘人拟任项目经理人无刑事犯罪记录；

(5) 竞聘企业2018年至今未被列入《南京市物业管理行业失信企业信息名录》，近3年内未被国家企业信用信息公示系统列入严重违法失信企业名单；在近3年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题；

(6) 三年内未曾出现侵害小区公共收益的行为；

(7) 竞聘人在一年内在南京江北地区（包括浦口、江北新区、六合）区级物业服务检查中未上过黑榜。

3、主要人员的资格

(1) 拟任项目经理需具备大专及以上学历并持有南京市物业主管部门相关教育培训证书，3年及以上物业服务企业从业经验，需在竞聘企业工作2年以上，提交本单位2年社保缴纳证明；

(2) 要求承诺派任的项目负责人，必须亲自全程参与本项目选聘的现场勘查、文件制定及现场答辩、说明等环节；

(3) 合同期1年内竞聘企业不得调整项目负责人，特殊情况需提前知会并经物管会同意，否则属于严重违约。

4、质量保证和质量控制

竞聘人通过质量管理体系认证、环境管理体系认证和职业健康安全体系认证，相关体系证书处于有效期内的优先。

5、竞聘企业须承诺在竞聘成功后，小区保洁、保安优先录用小区业主，不得将小区内保洁、保安等专业服务专项物业服务进行分包、转包，否则属于严重违约。

6、竞聘企业法定义务

本小区已与南京豪庭物业管理有限公司解除不定期物业服务合同，根据《民法典》及相关法律法规规定，物业服务合同终止后，物业公司应做好交接手续准备工作，并及时向物管会移交物业管理资料和设施，若南京豪庭物业管理有限公司（或关联公司）报名本次竞聘，需同时履行以下相关法定义务：

(1) 南京豪庭物业管理有限公司需在报名后15日内将归属于全体业主的公共收益余额、物业资料移交给选聘人，移交和接收须双方签字认可；

(2) 南京豪庭物业管理有限公司书面承诺做好后续物业交接工作，即若选聘中标物业企业为新物业公司，须配合对物业管理区域内共用设施设备、物业管理用房等进行逐项验收交接，并且按时退出物业管理区域，验收过程全程记录，并存档备查；

(3) 南京豪庭物业管理有限公司需移交的物业管理资料和设施包括但不限于以下内容：

① 小区竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

- ② 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- ③ 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- ④ 预收的物业管理服务费、场地占用费、车位租赁费等；
- ⑤ 物业管理项目的档案资料；
- ⑥ 动用维修资金开展设备设施维修工作档案资料；
- ⑦ 公共收益收支情况的财务资料；
- ⑧ 物业管理用房；
- ⑨ 物业管理必需的其他资料；

(4) 南京豪庭物业管理有限公司（或关联企业）若参加本次竞聘，但未能履行以上义务，其竞聘文件以作废处理；

7、通过资格预审的企业，由物管会通知购买选聘文件。

七、 报名须知

1、报名时间:2024年 11 月 15 日 - 2024年 11 月 25 日17:00截止；

2、报名方式:采用网络报名形式，请将报名材料以PDF格式发送至邮箱 maplecity188@126.com，邮件主题为“项目名称+单位全称+联系人+联系电话”，并短信通知 17766084926；

3、报名材料:(按以下顺序排列)

- (1) 物业竞聘报名材料封面（格式自拟，加盖公章）；
- (2) 物业管理竞聘报名表（按附件1表格形式填写）；
- (3) 物业服务企业营业执照扫描件；
- (4) 法定代表人身份证复印件、代理人身份证复印件及授权委托书；
- (5) 企业简介，注册资本实缴证明；
- (6) 拟派项目负责人资格证明材料（包括:拟派项目负责人任命书、岗位证书、个人简历、身份证复印件、其他所需提供资料）；
- (7) 企业体系认证相关证明材料(ISO9001、ISO14001、OHSAS18001等)；
- (8) 《2022、2023年度南京市物业管理行业信用手册》；
- (9) 在管理项目获得省优、市优证明材料。

4、本次选聘不接受联合体应聘、不得挂靠应聘，否则取消竞聘资格。

说明：竞聘物业公司提供的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物业服务企业公章，上述资料有任何一项缺漏，报名都可能被拒绝。提交资料符合要求的企业将被通知购买选聘文件。

八、 报名联系

- 1、 选聘文件费用：500元/套（购买时间根据资格预审结果另行通知）；
- 2、收取方式:现金（出具收据，售后不退）；
- 3、联系人：亦凡（17766084926）。

九、 代理、发布

选聘代理、发布机构：江苏枫之都物业评估监理有限公司；

地址：南京市鼓楼区清江苏宁广场1807室；

电话：17766084926。

南京市旭东新城物业管理委员会

2024年 11 月 11 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： 南京市旭东新城物业管理委员会
地 址： 南京市江北新区大厂街道健民路400号
联 系 人： 亦凡
电 话： 17766084926
电 子 邮 件： maplecity188@126.com

招 标 代 理 机 构： /
地 址： /
联 系 人： /
电 话： /
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）：亦凡（签名）

招标人或其招标代理机构： （盖章）

南京市旭东新城小区选聘物业服务企业公告

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》等法律法规的相关规定，结合本小区实际情况，现南京市旭东新城物业管理委员会（下简称“物管会”）本着公平、公开、公正、透明的原则，对外发布公开选聘物业服务企业公告，本公告将在江苏省招标投标公共服务平台以及小区主要位置、小区业主微信群、小区网格群以及“枫之都数字家园”微信小程序等方式发布。

一、项目概况

南京市旭东新城小区位于南京市江北新区大厂街道健民路 400 号，占地面积：33.4 万平方米，总建筑面积 37.3 万平方米（其中多层住宅 3.8 万平方米，小高层住宅 27.3 万平方米，高层 4.7 万平方米，商业 1.6 万平方米）总户数：3683 户；共有住宅 56 幢，135 部电梯；车位总数 2310 个（其中地下产权车位 1090 个，人防车位 577 个），地面停车位 645 个（其中安置房 162 个，一二期 364 个，三期 117 个）；人车混行出入口 3 个。

二、选聘流程

- 1、由物管会制定、公示《选聘文件》，根据《选聘文件》发布《选聘公告》；
- 2、根据《选聘文件》由物管会组织成立“南京市旭东新城物业选聘工作小组”（下简称“选聘小组”）。
- 2、根据《选聘文件》所规定的评分规则，由选聘小组对入围报名企业进行综合评分，投票选定两家提交业主大会会议进行“二选一”表决；
- 3、如参加竞聘企业只有两家的，则直接交业主大会会议进行表决；
- 4、如参加竞聘企业只有一家的，则需要选聘小组投票表决通过是否直接将唯一竞聘人提交业主大会表决，否则本次开标失败。

三、合同要求

合同期三年，自服务企业进场之日起 1 年期满前 2 个月，由选聘人发起并组织开展一次物业服务满意度调查，调查覆盖率 $\geq 30\%$ ，被访业主不满意率 $< 50\%$ 的，合同继续履行；被访业主不满意率 $\geq 50\%$ ，物管会扣除部分或全部履约保证金并有权解除物业服务合同。

四、物业服务标准

本项目物业服务标准，竞聘企业应参照《南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准》（宁发改价费字〔2021〕221 号）中二级标准提供物业服务，并按相应标准

提交物业服务人员配备承诺，该承诺将作为物业服务合同重要组成部分。

五、物业费及公共收益

本小区物业服务费采取包干制，本服务费不包含小区公摊水电费用。

1、物业服务费按业主房屋的建筑面积计算，具体标准如下：

(1) 普通住宅

一期：0.9 元/平方米·月；

二期、三期：1.3 元/平方米·月；

负一楼产权车库：1.3 元/平方米·月；

安置房：0.6 元/平方米·月；(原住民在原标准基础上优惠 0.2 元/平方米·月)

(2) 商业用房：2.5 元/平方米·月。

2、车位租用费和其他经营性收入：

(1) 临时停车费由乙方按 1 小时内免费，超出时间按 5 元一次收取，小区直系亲属每家限定一户提前审核登记，继续执行临时停车服务费 3 小时内免费政策；过夜车辆按 10 元一次收取；

(2) 露天车位停车费：120 元/辆·月；

(3) 地下车库专用车位（已出售）车位管理费：60 元/辆·月；

(4) 地下车库共用车位停车费：200 元/辆·月。

3、公共收益：

(1) 乙方利用其他公共设施、场地产生的经营收入，须由甲方、乙方共同参与合作商签署三方合同，其经营收入单独列账，独立核算，由甲乙双方按小区业主共有 70%，物业公司 30% 进行分配（包含税金），每年结算一次。乙方建立业主公共收益专项台账，每年报业主委员会核对并公示；

(2) 露天车位停车费、地下车库共用车位停车费、临时停车费，70%归全体业主，打入物管会专用账户，30%用于补贴物业服务企业（包含管理成本及税收）；

(3) 电梯收入，在扣除实际运营电费后，70%物管会提取，专款专用，用于维修改造；30%物业公司提取，用于运营管理成本支付；

(4) 所涉及物管会部分的收益款项，归全体业主所有，物管会可委托物业公司代管，也可根据物管会决议，随时收回款项管理权，物业公司须无条件予以配合执行。

六、资格要求

根据选聘公告通过资格预审的企业需满足以下要求：

1、竞聘人要求

(1) 竞聘人必须是依照中华人民共和国国家法律法规成立，具有独立法人资格的公司（企业）。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参与项目竞聘；

(2) 竞聘人注册资本不少于 500 万元，公司在本地注册时间五年以上，不接受总部在外地、在南京没有分支注册机构以总部名义报名。

2、商业信誉

(1) 竞聘人应具有良好的商业信誉。

(2) 竞聘人没有处于被责令停业、财产被接管、冻结破产状态；

(3) 竞聘人在最近三年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题；

(4) 竞聘人拟任项目经理人无刑事犯罪记录；

(5) 竞聘企业 2018 年至今未被列入《南京市物业管理行业失信企业信息名录》，近 3 年内未被国家企业信用信息公示系统列入严重违法失信企业名单；在近 3 年内没有骗取中选和严重违约及重大质量问题；

(6) 三年内未曾出现侵害小区公共收益的行为；

(7) 竞聘人在一年内在南京江北地区（包括浦口、江北新区、六合）区级物业服务检查中未上过黑榜。

3、主要人员的资格

(1) 拟任项目经理需具备大专及以上学历并持有南京市物业主管部门相关教育培训证书，3 年及以上物业服务企业从业经验，需在竞聘企业工作 2 年以上，提交本单位 2 年社保缴纳证明；

(2) 要求承诺派任的项目负责人，必须亲自全程参与本项目选聘的现场勘查、文件制定及现场答辩、说明等环节；

(3) 合同期 1 年内竞聘企业不得调整项目负责人，特殊情况需提前知会并经物管会同意，否则属于严重违约。

4、质量保证和质量控制

竞聘人通过质量管理体系认证、环境管理体系认证和职业健康安全体系认证，相关体系证书处于有效期内的优先。

5、竞聘企业须承诺在竞聘成功后，小区保洁、保安优先录用小区业主，不得将小区内保洁、保安等专业服务专项物业服务进行分包、转包，否则属于严重违约。

6、竞聘企业法定义务

本小区已与南京豪庭物业管理有限公司解除不定期物业服务合同，根据《民法典》

及相关法律法规规定，物业服务合同终止后，物业公司应做好交接手续准备工作，并及时向物管会移交物业管理资料和设施，若南京豪庭物业管理有限公司（或关联公司）报名本次竞聘，需同时履行以下相关法定义务：

(1) 南京豪庭物业管理有限公司需在报名后 15 日内将归属于全体业主的公共收益余额、物业资料移交给选聘人，移交和接收须双方签字认可；

(2) 南京豪庭物业管理有限公司书面承诺做好后续物业交接工作，即若选聘中标物业企业为新物业公司，须配合对物业管理区域内共用设施设备、物业管理用房等进行逐项验收交接，并且按时退出物业管理区域，验收过程全程记录，并存档备查；

(3) 南京豪庭物业管理有限公司需移交的物业管理资料和设施包括但不限于以下内容：

① 小区竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

② 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

③ 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

④ 预收的物业管理服务费、场地占用费、车位租赁费等；

⑤ 物业管理项目的档案资料；

⑥ 动用维修资金开展设施设备维修工作档案资料；

⑦ 公共收益收支情况的财务资料；

⑧ 物业管理用房；

⑨ 物业管理必需的其他资料；

(4) 南京豪庭物业管理有限公司（或关联企业）若参加本次竞聘，但未能履行以上义务，其竞聘文件以作废处理；

7、通过资格预审的企业，由物管会通知购买选聘文件。

七、 报名须知

1、报名时间:2024 年 11 月 15 日 - 2024 年 11 月 25 日 17:00 截止；

2、报名方式:采用网络报名形式，请将报名材料以 PDF 格式发送至邮箱 maplecitv188@126.com，邮件主题为“项目名称+单位全称+联系人+联系电话”，并短信通知 17766084926；

3、报名材料:(按以下顺序排列)

(1) 物业竞聘报名材料封面（格式自拟，加盖公章）；

(2) 物业管理竞聘报名表（按附件 1 表格形式填写）；

- (3) 物业服务企业营业执照扫描件；
- (4) 法定代表人身份证复印件、代理人身份证复印件及授权委托书；
- (5) 企业简介，注册资本实缴证明；
- (6) 拟派项目负责人资格证明材料（包括：拟派项目负责人任命书、岗位证书、个人简历、身份证复印件、其他所需提供资料）；
- (7) 企业体系认证相关证明材料（ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 等）；
- (8) 《2022、2023 年度南京市物业管理行业信用手册》；
- (9) 在管理项目获得省优、市优证明材料。

4、本次选聘不接受联合体应聘、不得挂靠应聘，否则取消竞聘资格。

说明：竞聘物业公司提供的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物业服务企业公章，上述资料有任何一项缺漏，报名都可能被拒绝。提交资料符合要求的企业将被通知购买选聘文件。

八、报名联系

- 1、 选聘文件费用：500 元/套（购买时间根据资格预审结果另行通知）；
- 2、收取方式：现金（出具收据，售后不退）；
- 3、联系人：亦凡（17766084926）。

九、代理、发布

选聘代理、发布机构：江苏枫之都物业评估监理有限公司；

地址：南京市鼓楼区清江苏宁广场 1807 室；

电话：17766084926。

南京市旭东新城物业管理委员会

2024 年 11 月 11 日

附件 1：南京市旭东新城物业小区物业管理项目竞聘报名表

应聘项目名称			填表日期		
应聘人 情 况	应聘人（章）：				
	法定代表人：				
物业服务 企业资质	资质等级：				
	资质证书编号：				
应聘联系人			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)	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

注：“在管项目”指企业仍在服务的所有全委托管理项目；“物业类型”列清物管区域内涵盖的物业种类，如多层住宅、多层电梯住宅、高层住宅、商业、办公等；如在管项目是二手盘，请在编者备注栏中注明。