

南京市栖霞区紫园小区公开选聘物业服务企业公告（更正公告）
（招标编号：XZP2024120200309）

一、内容：

- 1、小区建筑总面积误写为“146.2”万平方米，拟更正为14.62万平方米；
- 2、招标文件递交截止期误写为“2024.12.13，拟更正为2024.12.22；
- 3、原公告附件也有相同误写处需要更正。

二、监督部门

本招标项目的监督部门为南京市栖霞区人民政府马群办事处。

三、联系方式

招 标 人： 南京市栖霞区马群街道紫园小区业主委员会
地 址： 南京市栖霞区马群街道环陵路99号
联 系 人： 赵菁菁
电 话： 13390788709
电 子 邮 件： /

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）赵菁菁（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

南京市栖霞区紫园小区 公开选聘物业服务企业公告

根据《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》、《南京市业主大会选聘物业服务企业实施细则》(暂行)(宁房物字〔2017〕232号)等法律法规的规定,结合紫园小区实际情况,现业主委员会本着公平、公正、公开、透明的原则,对外发布公开选聘物业服务企业的公告。兹邀请所有符合选聘资格的物业企业参加应聘,欢迎广大业主积极推荐物业服务企业,共建美好家园。

一、栖霞区紫园小区概况

紫园小区位于栖霞区环陵路99号,为南京市栖霞区马群道管辖,紫园小区建筑总面积约14.60万平方米(四界:东至复地御钟山;西至环陵路;南至中山门大街;北至陶家营),建筑物总面积(收费面积)107537.44平方米,其中:住宅1-10幢面积23840.96平方米,住宅11-17幢面积15391.21平方米,住宅18-25幢面积38412.12平方米,住宅27-33幢面积26994.67平方米、商业26幢面积2899.15平方米;小区共有车位709个(不含商业停车位),其中地面租赁车位67个,地下产权车位642个(含人防车位);另小区共有4个出入口。

二、应聘物业服务企业(以下称“应聘人”)资格要求

(一)具有注册独立企业法人资格,年检合格的营业执照;提供2023年度企业年度报告;

(二)企业在南京有3个以上在管项目;

(三)近三年内不曾被物业管理主管部门处罚;

(四)拟派项目负责人应有3年以上的物业管理工作经历或有2年以上项目经理任职经历。

三、本次选聘适用的物业服务标准

具体内容参照《南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准》五级标准（见附件一）。

四、本次选聘物业服务费用报价

（一）物业服务费报价：本次选聘采取区间报价的方式，所有超出区间报价的报价，均为无效应聘。物业服务费用按业主房屋的建筑面积计算，具体标准如下：

1. 应聘企业在现有住宅物业服务费标准范围内 1.5 元-3.3 元区间内报价，并分别说明报价的依据。

2. 商铺 3.8~5.5 元自由报价。

（二）汽车停放费收费标准报价：本次选聘采取固定报价的方式，所有与固定报价不一致的，均为无效应聘。

1、地面租赁车位（67 个）：应聘人按照 120 元/个·月收取汽车停放费；

2、地下产权车位（642 个）：应聘人按照 80 元/个·月收取停车服务费，地下车位租金按照 240 元/个·月收取；

3、小区内临时停车收费：1 个小时内免费，超过 1 小时不足 12 小时的按照 5 元/次收取临时停车服务费，超过 12 小时不足 24 小时的，按照 10 元/次收取临时停车服务费，超过 24 小时的以此类推。

（三）公共能耗费报价：

公摊水电费由物业企向供水供电业部门缴纳后按实际使用情况分摊交纳。

（四）公共收益分成方式报价：公共收益指：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（所有涉及公共收益的多种经营项目需要业主委员会同意后方可实施）：

地面（地下）公共车位及其他利用公共区域、公共场地经营的收入，按照实际收入的三七分成，其中 30%归物业公司所有，70%归

全体业主所有，由业主委员会根据议事规则的约定进行管理和使用。

五、报名时间及材料

报名时间：公告发布次日起七天。

报名材料：（请按本公告要求和表格样式填写）

1、物业服务企业应聘报名表（按照公告附件提供的表格形式填写）。

2、物业服务企业营业执照复印件和公司简介。

3、法定代表人身份证复印件、被授权委托人身份证复印件及授权委托书原件。

4、南京市范围内至少有三个在管项目《物业服务合同》复印件；

5、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（报名时携带原件备查）、不少于12个月的社保缴纳记录、身份证复印件、学历证明复印件及3年的项目负责人履历。

6、其他专业人员的社保缴纳记录、身份证复印件、从业证书。

7、应聘人认为可以证明企业实力和管理水平的其他文件。

说明：1、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，应聘人应赔偿紫园小区业主（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）。

2、应聘的物业服务企业提供以上资料均一式两份，并按上述顺序装订，所有复印件加盖物业服务企业公章，报名时须带原件核对，上述资料有任何一项缺漏，报名都可能被拒绝。

3、报名时未按以上材料要求准备的，报名将被拒绝，符合报名

条件的应聘者将被通知购买选聘文件。

六、购买选聘文件的时间及费用：

1. 发放选聘文件时间：2024年12月2日起至2024年12月8日止应聘者报名经过现场审核符合报名条件的，当场选聘工作组购买《选聘文件》或文件电子档，未当场购买选聘文件的，视为主动放弃报名。

2. 选聘文件资料费：500元/套，选聘工作组提供业委会收据（售后不退）。

七、拟签物业服务合同期间：

拟签物业服务合同期限：合同期三年（第一年为试用期，第一年结束前进行满意度调查，根据调查的结果决定是否继续履约），即2025年1月1日至2027年12月31日（合同的起始日，由实际进场日为准）。

乙方履行《物业服务合同》满十二个月前3个月内，由甲乙双方共同组织进行一次满意度调查，决定本合同是否继续履行：

1、业主满意度调查应当面向全小区业主进行，调查比例应不少于全小区业主（按户统计）的20%（依照每个户型业态的20%计算）

2、业主满意度调查采用三个调查项（满意、基本满意、不满意）进行，其中“满意”和“基本满意”项计入到满意度的统计中，计算公式为：“满意”项户数/收到的调查表对应户数*100%。

3、当满意度调查的满意度达到80%的，本合同继续履行，满意度达到70%，不足80%的，则试用期延长6个月，在6个月到期前再次进行满意度调查，如调查的满意度结果仍然不足80%的，则启动召开临时业主大会，决定是否解除合同；若满意度达到80%的，则《物业服务合同》继续履行。

4、若满意度调查的满意度未达到70%的，则业主大会可解除物业服务合同，且不承担任何违约责任。

八、应聘保证金及缴纳方式：

（一）应聘保证金：40000.00 元整（大写：肆万元整）。

拟继续参与应聘的应聘人在报名结束截止后三日内支付应聘保证金，逾期未支付应聘保证金的应聘人视为放弃参与应聘。

（二）应聘保证金的收款账户：

账户名：南京市栖霞区马群街道紫园小区业主委员会

银行账号：4301028909100059756

开户行：中国工商银行股份有限公司南京马群支行

九、联系人及联系方式

报名及勘察联系人：赵女士 13901587829

戴女士 13605148968

潘女士 13851589589

十、其它说明：

（一）若应聘人少于或等于两个时，应聘人应当按照《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人洽谈《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人报名，则本次选聘活动终止，选聘人将择机再次开展选聘工作。

（三）本公告在紫园小区显著位置进行张贴，且在“江苏省招标投标公共服务平台”发布。

特此公告！

选聘人：南京市栖霞区马群街道紫园小区业主委员会

2024年12月2日