

# 江阴市黄山华都小区公开选聘物业服务企业的公告

江阴市黄山华都小区因前期物业服务合同期限届满，业主大会决议公开选聘物业服务企业。业主委员会依据相关规定，制定了《江阴市黄山华都选聘新物业服务企业方案》并已经公示。

为了更好地维护业主权益，本着“国家提倡业主通过公平、公正的市场竞争机制选择物业企业”的原则，现面向社会公开选聘。

请意向企业根据《江阴市黄山华都选聘新物业服务企业方案》的要求，于2024年2月5日（周一）前将电子材料（要求格式为PDF并打包）发送至指定邮箱，若有疑问请致电联系人询问。

联系人：陆荣华 业主委员会主任

联系电话：13915210929

收件邮箱：634051961@qq.com

附件：

1. 江阴市黄山华都选聘新物业服务企业方案
2. 竞聘指引
3. 授权委托书



## 附件1

# 江阴市黄山华都选聘新物业服务企业方案

### 一、项目基本信息：

物业项目名称为黄山华都，物业类型为高层 10 幢，座落于江阴市澄江街道。物业管理区域（四至范围）：东至纵六路，南至横三路，西至纵五路，北至横一路，占地面积：50081 平方米，总建筑面积约 210079 平方米（规划面积，最终以实测面积为准）。10 幢高层面积 143593.32 平方米，地面车位 30 个，地下车位 1152 个（其中人防车位 126 个）。详见下表：

物业名称	户数	用地面积	地上部分产权面积（平方）	地下建筑面积	状态	物业类型
高层	799	/	143593.32	/	交付	高层
物业用房	1	/	659.83	/		
社区用房	10		1308.34	37466.18		
消、监控室	1	/	90	/		
公厕	1	/	64.14	/		
地面车位	30	/	/	/		
地下车位	1152	/	/	47879.7		

### 二、选聘方式：协议方式选聘物业服务企业

### 三、服务期限：

合同期：本次物业选聘的物业服务期限为 3 年，每年第三季度由业委会通过组织业主代表、电子问卷或其他方式对物业服务进行满意率测评，满意率高于 50%（含）的，继续履行合同。如满意率低于 50%，则提交业主大会表决是否提前解聘。若业主大会决议解聘的，由业委会书面通知，物业服务合同立即解除，本小区全体业主无需支付任何违约金或经济补偿。

物业服务过渡期：根据《民法典》第九百五十条规定，物业服务合同终止后，

在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

#### **四、物业服务标准、物业服务费价格和计费方式：**

**1. 本小区物业服务标准：**参照澄发改规〔2023〕1号文件中《江阴市物业服务收费管理实施办法》执行。

**2. 收费标准：**物业公共服务等级标准保持现行的物业公共服务等级标准不变；服务标准及内容详见澄发改规〔2023〕1号文件附件。

服务等级维持五级标准，收费 2.0 元/平方（含能耗、电梯费）。

#### **3. 停车收费标准：**

业主自有车位负一层、负二层：管理费 50 元/月/个。

公共车位（人防）：200 元/月/个（管理费 50 元归物业，150 元用于该人防工程设施的维护管理，由业委会收取，专款专用）。

业主共有室外车位：170 元/月/个（管理费 50 元归物业，120 元归全体业主，用于业主共有室外车位设施的维护管理，由业委会收取）。

注：小区访客临时机动车辆停放费可按发改委物价科备案价计费。

#### **4. 服务管理方式：**

① 本物业项目采取包干制物业收费方式，即业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由物业服务企业享有或承担。

② 中标企业应该制定特约（有偿）服务项目和收费标准，并在物业服务中心公示，业主接受特约服务的应支付相关费用。

#### **5. 公共收益：**

**收益项目：**是指利用本小区共有部位或本小区资源、场地经营所得收益。包括但不限于所有广告收益（灯箱、橱窗、通道、电梯等）、电信基站服务费、租用小区内场地的租金、快递柜租金、业主共有用房租金、露天临时车位费、小区访客临时机动车辆停放费等。中标人应向业委会备案收益项目相关合同，同时相

关收益应使用专用账户进行收缴，专户专管专用。对于所有公共收益项目禁止通过签订多份协议、另行签署物业管理协议等方式对公共收益进行任何形式的拆分，一个项目仅允许对应一份合同。

### **收益分配:**

(1) 所有涉及公共收益的合同必须先报业委会同意，由业委会向全体业主公示。公示期满后，全体业主确无异议的方可实施。

(2) 包括但不限于地面停车费、临时停车费用及各类广告费等利用公共场地和公共设施产生的一切收益，须按规定向全体业主公示。

(3) 公共收益分配按照中标人与全体业主3: 7比例分配。中标人需要在公共收益费用收缴的次月10日前将上月收取的公共收益70%汇入业委会的专有账户。

业委会有权定期就中标人应向业委会支付的公共收益委托审计机构进行审计，中标人应当配合。审计结果与中标人支付金额一致的，审计费用由业委会承担并自公共收益中开支；审计结果超过中标人支付金额的，中标人除补缴差额外，还应承担审计费用。

### **五、 物业服务委托合同:**

1. 本次物业选聘执行的物业管理委托合同以江苏省住建厅和江苏省市场监督管理局联合印发的《江苏省住宅物业管理委托合同》示范文本为基准，业委会与中标企业可就部分条款进行协商和修订。业主可以自行通过省市场监督管理局或省住建厅网站查询合同文本。

2. 根据《民法典》第二百七十八条之规定：业主共同决定本次业主大会所需表决事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，方可最终确定为中标企业，由业委会与其签订物业服务合同。

3. 业委会与中标企业签订物业服务委托合同后，在小区公告栏向全体业主进行合同公示。

4. 选聘文件中的各项指标要求、中标企业的标书、投标承诺等文件材料将成为物业服务合同的组成部分，与物业服务合同内容具有同等法律效力。

5. 业主委员会与中标企业若需要对物业服务合同内容进行补充，可以签订补充协议，补充协议与物业服务合同具有同等法律效力。

6. 物业服务合同中需约定业主定期对物业服务满意度开展调查，由业委会组织实施，每年一至两次。

## **六、 遴选潜在投标企业资格要求：**

1. 企业营业要求：具有独立企业法人资格并具备物业资质、企业设立3-5年以上，不限注册地。

2. 企业财务要求：财务状况良好，近三年未出现亏损，有足够的财力承担本项目的实施。（提供近三年财务审计报告、财务报表、银行征信报告）；

3. 业绩要求：具有服务过单个面积达10万平方米及以上物业类似业态全委项目（需提供合同原件备查），并提供服务中以及曾经服务过的全部住宅项目清单。

4. 企业信誉要求：投标企业自单位开办以来未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）“严重违法失信企业名单”；

5. 拟任项目负责人要求：投标企业拟派项目经理（需三年以上的住宅小区项目经理工作经验）、秩序负责人、工程负责人、消防监控人员在本企业连续缴纳6个月及以上社保、持有相关岗位证书、企业拟任职本项目证明资料。

6. 投标企业禁止将本项目物业管理事项整体外包、分包、转包给他人（如有部分分包项目，需提前与业委会报备，在经业委会的同意后方可施行，保洁服务工作严禁外包），电梯、消防等检测、维保除外。

7. 投标企业禁止与本招标项目其他报名投标企业为同一个控股股东、实际控制人、单位负责人或法定代表人，或存在控股、参股、关联关系等；其中，关联关系是指：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的。

8. 无违法违规行及不良信用记录（无侵占小区维修基金或小区物业公共收益，擅自退出小区管理区域，无故占用、置换和私自出租物业用房，不移交物业资料等），由竞聘人在《承诺函》中作出声明。

9. 物业服务企业报名时需缴纳30万元投标保证金（可以现金、支票形式），中标后7日内再缴纳20万元作为履约保证金（可以现金、支票形式），30万元投标保证金自动转为履约保证金，合计 50万元履约保证金。未中标企业投标保证金在评选工作结束7日内无息返还；中标企业履约保证金在物业服务合同到期后视服务质量无息返还。原物业服务企业参加报名的，需提交书面承诺：如未中标的，则保证在物业选聘结果公告发布之日起 30 天内全面办理物业管理移交手续；逾期未办理移交手续的，同意不予退还投标保证金，以弥补本小区业主的损失。

10. 如中标物业服务企业逾期未向甲方支付足额履约保证金，则视为放弃中标，同意不予退还投标保证金，以弥补本小区业主的损失。

#### **七、本小区拟完成改造项目：**

投标物业服务企业需对以下维修整改项目出具改造方案、预算费用及实施时间（暂定第1至8项为竞聘物业企业必需承诺改造内容，如竞聘物业企业对第1至8项未做实质性响应，评选时直接视为无效投标）；9至12项为选改造项目，竞聘物业企业如愿意改造，评选时可作为加分项。

1. 南、北门岗车库路面更新改造，人车分流的管理改造；
2. 小区内绿化重新景观布局、各单元门口绿化改造；
3. 非机动车停放区域改造，电瓶车改成地面停放，要有充电设备，有顶棚能遮风挡雨。
4. 各单元大厅墙面、顶棚维修、大厅进出口地面改造、各楼层电梯门厅等公共部位墙面、顶棚涂料修复；
5. 地下车库灯光照明改造，目前车库能见度很低，开车视野受影响；
6. 小区内部道路砖面破损维修、公共部位地沟盖板 维修、更换；

7. 安防系统升级改造（包括小区单元入户门口增加摄像头、大门口电子围栏维护改造以及高空高清摄像头、抛物摄像头更新）；
8. 南北小区增加业主娱乐休闲活动场所，儿童乐园改造；
9. 店铺门口道路改造，地面车位区域增加停车收费系统；
10. 露天泳池正常使用和日常维护；
11. 增加点信息化管理方式，比如访客平台、智能报修（上报、进展、评价）
12. 其他（如物业公司愿意承担其他维修项目可以自行添加并出施工方案，评委会评选时可作为加分项）

以上拟完成改造项目可申请维修基金的，优先申请维修基金进行改造。竞聘物业公司对黄山华都所有承诺维修整改项目明确维修的详细清单及主材设备规格型号并明确完工时间；由业委会、单元代表、热心业主组织验收。如未完成或验收不合格，业委会会有权启用履约保证金进行维修和改造。

#### **八、评选方式：**

1. 本次选聘遵循公开透明、公平竞争、公正合理、诚实信用、科学择优的原则。

2. 本小区物业管理选聘项目评选组的组成如下：由业委会成员代表8名与各单元业主代表17名共同组成并邀请社区、澄江街道物管科工作人员现场监督。

3. 评审方式采用票选制，评审组成员从商务方案、技术方案、拟改造项目方案和陈述答辩四个方面对竞聘企业开展考察。结束后，由每位成员向评审组推荐3家候选企业（不得重复推荐，也不得少于3家），评审组依据得票数量的排名顺序确定3家企业入围。若发生并列排名，则由评审组成员对并列企业进行二轮投票，票高者入围。入围企业确定后，业委会将择期召开业主大会，由全体业主进行表决。

4. 评审组成员所推荐的企业名单，将向业主公示，接受业主监督。选聘过程中如发现竞聘物业公司之间或与业委会成员、业主代表有相互串通、不正当竞争

行为的，一经核实直接取消其竞聘资格并可没收其投标保证金。

## 九、选聘流程

黄山华都选聘新物业服务企业具体流程如下（具体时间节点根据实际进程调整）

选聘方案制订、选聘方案业主意见征集、结果公示、选聘公告制定、业主委员会审核、发布选聘公告、物业企业报名、评选、中标候选人名单公示、业主大会公告、业主投票、结果公示、合同签订、物业交接。



## 附件2

# 竞 聘 指 引

致竞聘意向企业：

一、企业根据《江阴市黄山华都选聘新物业服务企业方案》的要求提交材料，无法提供或不便提供的项目可以书面说明。如涉及重大机密事项，请予以特别注明。

### 1、工商档案及相关文件

- 1.1 营业执照正副本，分公司参与竞聘的，同时提供总公司证照。
- 1.2 企业的各项管理制度。

### 2、关联关系

- 2.1 企业控股或参与投资的物业服务类企业名单。
- 2.2 企业实际控制人控股或投资的物业服务类企业名单。
- 2.3 企业的最新组织结构图。

### 3、资信情况

- 3.1 近三年财务审计报告、财务报表（含现金流量表）。
- 3.2 企业人民银行征信证明文件。
- 3.3 “信用中国”网站(<https://www.creditchina.gov.cn/>)查询界面。

### 4、人员资历

- 4.1 企业拟派项目经理履历。
- 4.2 秩序负责人、工程负责人、消防监控人员在本企业连续缴纳6个月及以上社保、岗位相关证书。

### 5、服务能力

- 5.1 100000平方米以上物业类似业态项目服务合同。
- 5.2 目前服务中的住宅项目清单，备注项目所属城市。
- 5.3 《方案》第七条1至8项实施方案（认为实施存在障碍或有更优化方式的，也可提供替代方案）。
- 5.4 物业费测算方案，包括但不限于收入、人员成本（含加班费、高温补贴、残疾人保障金等）、各项支出、合理盈利。
- 5.5 房屋大修基金使用计划（明确需要使用大修基金的工程种类、金额门槛）。
- 5.6 外包项目清单（需要委外实施的项目，如电梯维保）。
- 5.7 电梯维护保养及维修计划，包括电梯保养计划、拟合作的服务企业收费标准、维保费用承担（明确费用由业主承担、基金支出、物业服务企业承担）。

或其他方式承担，以及承担方式)。

5.8 《方案》要求之外，承诺向业主提供的免费增值服务。

5.9 上半年工作计划(如何在较短时间内提高全体业主的体验感、幸福感、获得感)。

## 6、其他材料

6.1 授权委托书。

6.2 其他可以证明资信优良及体现服务能力的材料。

二、格式要求为PDF，可以合并为一个文件，也可以打包至一个压缩包。邮件查收后三日内会发送回执，未收到邮箱回执的，请电话联系业委会负责人。经审查符合参加初选条件的，业委会将通知企业授权的工作人员。

三、企业可以根据《方案》第七条的要求自行至本小区，现场考察拟更新升级的项目，需要协助的可与负责人联系。第七条1至8项为竞聘物业企业必需承诺改造的内容。**特别提示：**如因多数业主不同意使用维修基金或主管机关认为不属于基金支出范围或其他任何原因，中标企业在不能使用基金的情况下，仍必须落实1至8项的升级改造，并不得向业主筹款，不得要求业委会使用公共收益，改造费用由中标企业承担。

四、《方案》要求以及企业为中标所作的全部承诺，属于本小区与中标企业签订《物业服务合同》的附件，具同等法律效力。

五、《方案》第四条第3项关于人防车位及地面公共车位的出租项目系计划方案，须经产权人同意后方可实施，**不属于本小区的承诺。**

## 六、保证金收款信息

收款账户名称:黄山华都业主委员会

银行账号:5119 0328 8410 201

开户银行:招商银行股份有限公司江阴澄江支行

联行号:3083 0220 7024



### 附件3

## 授权委托书

致：江阴市黄山华都小区业主

1. 本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_的法定代表人（负责人），现全权委托 \_\_\_\_\_（姓名）为我司代理人，以本企业的名义负责竞聘贵小区物业服务企业过程中处理与之相关的一切事务，其代表本企业签署的一切文件均有效，我司对其签署的文件承担相应法律责任，我司均予以承认。本授权自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效。

2. 授权范围：竞聘文件、主合同及补充协议、会议纪要、工作联系函、承诺书等与竞聘及合同履行相关的文件。

法人身份证复印件	代理人身份证复印件
联系电话：	联系电话：

授权单位（盖章）：

法定代表人/负责人（签字）：