

杭州市拱墅区天珏华庭物业服务公开选聘公告

根据《中华人民共和国民法典》、《杭州市物业管理条例》和《天珏华庭物业选聘方案》等有关规定，杭州市拱墅区天珏华庭第一届业主委员会委托杭州优声会务服务有限公司协助组织本小区物业公开选聘工作。欢迎符合条件的物业服务企业前来报名竞聘。

一、选聘项目编号：TJHT20250617

采购类型：非政府采购

二、项目概况：

项目概况：物业辖区共有建筑物 10 幢，东至棠子桥路；南至杭州市花园汽车滤清器厂；西至益乐路；北至东园路；占地面积 33103 平方米；总建筑面积：102961.3 平方米；其中住宅 69516.3 平方米，地下建筑面积 33445 平方米。本次选聘的物业管理服务期限为三年。

二、竞聘人资格（须同时具有）：

1、注册资金 1000 万元及以上，实缴资本不少于 500 万，独立法人，成立满五年；

2、杭州市在管的住宅项目不少于 5 个；

3、拟派项目物业经理在本单位工作满两年；

4、承诺拟派物业服务人员不得少于 30 人；门岗秩序员年龄不超过 40 岁；保洁平均年龄不超过 60 周岁，需要身心健康，无基础疾病；项目经理、客服、工程人员需要在就业年龄段内，消控人员必须持证上岗；高配电等特殊从业人员应有资格证书，持证上岗；

5、本项目以下物业服务企业员工包括项目经理、客服（前台接待、管家）、工程（工程维护）为竞聘企业自有员工；

6、未被列入失信被执行人名单，无重大税收违法案件、当事人名单、信用信息以信用中国网站（www.credit.china.gov.cn）公布为准（提供网站截图资料，如相关失信记录已失效，须提供相关证明资料）；

7、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

8、与选聘人存在利害关系可能影响选聘公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加竞聘。单位负责人为同一人或者存在控股（含法定代表人控股）、关联关系的不同单位，不得参加竞聘；

9、本项目不接受联合体物业服务企业竞聘；不接受物业服务企业中选后转包（提供承诺书）。

10、承诺中选后向业主委员会缴纳履约保证金人民币 20 万元整（提供承诺书）；

11、承诺合同签署后入场前，按照住建部《物业承接查验办法》、《杭州市物业承接查验实施办法》完成承接查验及确认工作，并承诺支付本次承接查验的相关费用；

12、承诺支付选聘相关的选聘代理费用及业主大会会务服务费用、承接查验费用；

13、竞聘单位需承诺不少于 30 万元现金投入或事项投入，用于小区整改建设，改造项目由业委会商定并负责验收。整改事项须罗列明细清单及价格；

14、能承诺严格执行小区管理规约、业主大会通过的决议，按照物业服务合同开展工作，维护全体业主利益，协助配合业主委员会解决共用部位、共用设施设备等问题。

四、选聘文件的发售时间及地点等：

1、选聘文件发售时间：2025 年 6 月 17 至 6 月 30 日 17 时止（来前请电话确认）

2、获取选聘文件地点：联系选聘服务机构（电话联系、在线售卖、发送邮件）

3、选聘文件售价（元）：1000（售后不退）

五、竞聘截止时间：2025 年 7 月 6 日 13 时 30 分（北京时间）

六、竞聘文件提交与评审地点：申沁社区会议室

七、评审时间：2025 年 7 月 6 日 13 时 30 分（北京时间）

八、竞聘保证金及交付方式：

竞聘保证金：人民币贰拾万元整（须在 2025 年 7 月 3 日 17 时前向选聘服务机构交纳保证金，缴款凭证须附在竞聘文件内或竞聘评审时提供）

交付方式：网银、汇票、电汇、转账支票方式（不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金）

收款人：杭州优声会务服务有限公司

开户银行：泰隆银行杭州拱墅支行

账 户：3302 0070 2010 0000 3523

九、其他事项：

1、购买选聘文件时须提交的资料：



1) 介绍信或法人授权书（原件）、授权代表身份证原件及复印件；

2) 企业法人营业执照副本复印件；

3) 业绩证明材料（合同原件及复印件）；

4) 以上资料提供复印件的，复印件加盖公章。

2、本项目采用资格后审方式。

3、本次公开选聘物业服务企业采用公开报名方式，并按照下列方式产生最终中选企业：

(1) 物业选聘评审工作组按照选聘文件的要求，仅对各竞聘企业的报名资格和竞选文件符合性（明显不符合技术规格、技术标准的要求或不满足选聘文件技术要求中的主要参数或偏离的选聘人不予接受的竞聘文件，不响应选聘文件规定的实质性要求的；竞聘文件附有选聘人不能接受的条款；竞聘人的竞聘报价明显不合理且又不能提供合理的理由或存在串通、抬价或弄虚作假情况的；符合选聘文件中规定可能作无效处理条款的竞聘文件；违反国家及相关规定或经评审工作组认定的其他属于重大偏离的竞聘文件。重大偏离和保留、细微偏离由评审工作组界定。初审时如发现竞聘文件与选聘要求有重大偏离（保留），其竞聘文件将被拒绝。竞聘人不得通过修正或撤销不合要求的偏离和保留从而使其竞聘成为实质上响应的竞聘。但允许竞聘文件在基本满足选聘要求的前提下出现的细微偏差）进行审查，审查通过后，现场由各竞聘企业按竞聘保证金缴纳先后顺序依次抽签决定评审投票排序先后，并提交业主评审。

(2) 审查通过的物业服务企业，按照规定制作宣传物料，统一放置于小区内进行宣传。

(3) 在资格评审后，根据各物业服务企业的提交的方案，由业主委员会组织全体业主以业主大会的形式（不少于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）进行候选物业企业审查并推选。推选采用每个业主限推选两家物业服务企业，根据得票从高到低选取两家物业服务企业为候选物业服务企业的方式进行（如得票相同的按面积多少排序），如在推选过程中，仅其中一家达到法定条件（即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，并应当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）则直接确定为天珏华庭的最终物业服务企业。推选结果（最终入围候选物业服务企业名单）在本物业管理区域显著位置公告。

(4) 如入围候选物业服务企业退出，则按业主海选推荐的得票多少（如得票相同的按面积多少排序）依次递补。但如本次物业选聘中有效竞选人为2家的，

将视为符合《天珏华庭业主大会议事规则》的要求，直接提交业主大会进行二选一的表决。如本次物业选聘中有效竞选人低于 2 家的，需要修改选聘方案，重新表决。

4、本项目相关公告（包括选聘更正公告、候选入围公告等）在小区公示栏、采购与招标网等媒介进行发布。

十、联系方式

选聘服务机构：杭州优声会务服务有限公司

地点：杭州市拱墅区杭行路 1499 号润城置地中心 1806 室

联系人及电话：宋工 13567118224

邮箱：765235955@qq.com

特此公告。

杭州市拱墅区天珏华庭第一届业主委员会

2025 年 6 月 17 日

