

悦望名邸物业选聘项目 公开选聘公告

根据《民法典》和国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《杭州市业主大会和业主委员会工作指导规则》，并结合本小区《悦望名邸业主大会议事规则》和《悦望名邸物业选聘方案》的相关规定，进行公开选聘，欢迎具有独立法人资格且符合条件的企业前来报名参选。

一、物业选聘项目编号:LQ-YWMD-20250623

二、物业选聘项目概况:

悦望名邸小区位于杭州市富阳区东洲街道株林坞路。

东至：株林坞路 南至：首望澜翠府；

西至：杨梅山； 北至：规划空地。

本物业管理区域情况：占地面积：92480 平方米；总建筑面积：170057.88 平方米。地上建筑面职 93404.80 平方米，其中洋房建筑面积 41092.50 平方米，排屋建筑面积 47370.45 平方米。地下建筑面积 84360.00 平方米。

物业服务费用标准：参选企业根据提供的服务标准和服务方案自行报价，但不可超过以下收费标准：

洋房：2.80 元/m²·月（含公共能耗费）；

排屋：4.40 元/m²·月（含公共能耗费）；

商铺：5.0 元/m²·月（月·平方米）；

地下车位：50.00 元/个·月。

物业服务内容及服务标准：参照《杭州市普通住宅物业菜单

式服务标准》甲级标准。

三、选聘资格与条件：

（一）参选企业必须符合下列要求：

1、具有独立法人资格，《营业执照》经营范围包含物业管理或物业服务；

2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单和良好的商业信誉，自企业开办以来无欺诈及弄虚作假行为，未列入政府主管部门失信黑名单（报名提供下载文件加盖公章）；

3、注册资本金不低于 2000 万元；

4、公司成立年限不低于 5 年；

5、杭州区域内目前在管住宅楼盘不少于 3 个，且在管 15 万平方米以上住宅楼盘不少于 1 个（提供合同复印件及所在小区业主委员会或物业管理委员会出具的在管证明）；

6、获评 2024 年浙江省物业服务企业信用等级为 A 及以上的；（以浙江省住房和城乡建设厅发布的相关年度浙江省物业服务企业信用等级结果名单的公示为准，提供相应证明文件或信用等级网站截图加盖单位公章）

7、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；

8、单位负责人为同一人或者存在控股（含法定代表人控股）、管理关系的不同单位，不得同时报名参加竞聘；且不接受联合体竞聘。

(二) 拟任项目主任(经理)必须符合下列要求:

拟派项目经理应具备三年及以上管理住宅小区项目经理的经历(提供本单位近3个月以上连续社保证明),大专及以上学历。

(三) 参选物业企业另须作出的承诺

1、本项目物业服务人员配置不低于40人;

乙方配备在岗的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定,并经乙方相关专业考核合格后持证上岗,甲方有权进行审核。乙方每日在岗人员应接受业委会的日常考勤及业委会或不定期抽查,如果日常考勤或不定期抽查(包括但不限于10分钟限时集合)发现乙方投入的人员数量少于应在岗人数的,甲方可以按缺少人数每人1000元/次累计扣罚违约金;或经核实出现人员顶替或顶包情况,甲方可以按每人2000元/次累计扣罚违约金。该扣罚违约金可直接从履约保证金中进行扣除。

2、公共部位设施设备材料维修或更换所需材料费用单项单次(单个部位或单个部件)金额小于或等于3000元的,由物业服务企业全额承担并负责维修或更换,并承担由此投入的人力物力成本(双方另行书面约定的材料清单除外);

3、本项目物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备等的经营收入,物业企业收取的管理费用比例不得超过总收入额的35%(具体比例由参选企业在参选文件中自行填报);

4、本项目履约保证金为人民币20万元,中选物业企业须在收到中选通知书后10个工作日打入业主委员会账户;履约保证

金考核条款将在后续候选企业提供的合同中约定。其中须包括：

（1）共用电梯、增压水泵、水系景观、空调等高能耗设施设备运行所需的公共能耗费用含在物业服务费中缴纳，该公共能耗情况应每年进行公示。乙方不得以关闭上述能耗设备的方式，来节流公共能耗费用，否则扣罚履约保证金（甲方或业主每发现一次，经核实后扣罚 1000 元履约保证金）

（2）不得以未缴纳物业费为由，对业主采取限制性措施，发现一次扣 1000 元。

（3）乙方在履行上述义务时，应在维修或更换之日起七日内向甲方报备，且在完工后应与甲方一同验收；若乙方不向甲方报备（包括但不限于维修表单和支付凭证等）或未经与甲方一同验收的，则视为乙方未实际维修或更换，甲方有权对乙方作出扣罚 1000 元/次的履约保证金。乙方不得将上述维修或更换的单项内容化零为整、积小成大，如经报修后未及时处理导致破损处于持续状态（持续状态是指知道或应当知道破损之日起连续 15 日未修复或更换的）或损坏扩大及连带损坏等情况的，视为乙方构成违约，乙方应全额承担维修费用并承担违约责任，如乙方仍拖延履行、不履行维修或更换义务的或不全额承担维修费用的，则甲方可直接从乙方的履约保证金中扣除相应金额用于维修或更换，并有权要求乙方承担违约责任。单项费用超出 3000 元（不含人工费用）的，乙方应将损坏事件及时上报业主委员会进行处理和审核，其中单项费用（不含人工费用）的超出部分由甲方承担，未超出部分由乙方承担。对明显属于人为恶意破坏的，乙方应协助相关执法部门追查责任人；无法追查到责任人的，属于乙

方未尽到管理职责，由乙方承担相应责任。单项费用的报价清单，一般情况下由物业询价（不少于三家）并将询价情况报业委会和审核无异议后作为计算和执行依据；但业委会审核后认为物业询价可能存在巧立名目虚增项目费用、询价明显高于市场价等情况的，则可由业委会再行询价（不少于三家），最终实际确定的单项费用以各方询价的最低费用价格作为计算和执行依据。

5、合同有效期内，物业企业每年投入小区资金不少于 25 万元用于小区的提升改造；关于本小区改造提升投入由业主委员会和物业企业双方另行约定，但物业企业方不得以小区改造提升为由而规避乙方本应承担的共用（共有）部位、共用（共有）设施设备和相关场地、绿化等维修、养护及相关费用承担的义务。

四、参选报名须知：

（一）报名时间：2025 年 6 月 24 日起至 2025 年 6 月 30 日 16 时止。

（二）报名方式：仅限网上报名，有意向的单位可将报名资料电子扫描版本发至邮箱 154504576@qq.com，并及时电话联系。

（三）报名资料：法定代表人证明书或授权委托书、参选企业营业执照副本复印件，委托人身份证复印件、项目经理上岗证复印件及项目经理简历，“信用中国”等查询结果，以上文件须加盖参选企业公章。

（四）选聘文件售价：人民币 800 元整，售后不退。（报名费直接转入杭州零启公司账户，并备注报名企业名称，电子普通发票在递交参选文件时统一发放。）

五、参选文件提交时间与地点：

(一) 参选文件提交开始时间:2025 年 7 月 6 日 13 时 (只接受现场提交)

(二) 参选文件提交截止时间:2025 年 7 月 6 日 14 时 (只接受现场提交)

(三) 参选文件资格审核时间:2025 年 7 月 6 日 14 时

(四) 参选文件提交地点:悦望名邸 65 号楼横山社区党群服务中心二楼会议室

(五) 参选保证金及交付方式:

1、本次物业服务项目选聘采用公开报名方式,符合选聘资格条件的企业均可在规定时间内报名:企业排名顺序以参选企业缴纳参选保证金到账的先后排序。

2、参选保证金:人民币 20 万元整(须在 2025 年 7 月 5 日 16 时前交纳保证金,未交纳参选保证金的视作放弃本次参选)。注:参选保证金转账证明需放入参选文件中,以到账为准。

参选保证金交付方式:银行转账(注明:参选保证金)汇入
户名:杭州零启信息技术有限公司

开户行:杭州银行滨江支行

账号:3301040160015670097

3、保证金以银行往来款形式。

六、相关联系与联系方式:

(一) 选聘报名联系人:戴先生 手机:13867185718

相关疑问咨询联系人:戴先生 手机:13867185718。

(二) 书面质疑请盖章确认于 2025 年 7 月 3 日 16 时前发送至邮箱:154504576@qq.com, 并电话联系。

（三）选聘委托人负责监督、选聘相关工作。

监督联系人：莫亚炜 联系电话：18005717700

（四）相关公告(包括选聘公告、中选公告及更正公告等)
均通过小区公告宣传栏进行发布。

特此公告！

杭州市富阳区东洲街道悦望名邸业主委员会（第一届）

2025年6月23日

抄送：横山社区