

## 良语久园公开选聘物业服务企业公告

杭州市余杭区良语久园第一届业主委员会委托杭州友屋科技有限公司作为服务代理方，就杭州市余杭区良语久园小区物业服务项目（非政府采购）进行公开选聘的工作。欢迎对本项目有意向并具备合格资格要求的物业服务企业参加竞选。具体事项如下：

一、项目名称：杭州市余杭区良语久园小区物业管理服务项目

二、项目编号：HZYHLYJYXQ-WYXP-202507

三、项目概况：本项目位于杭州市余杭区瓶窑镇闻溪路与东兴路交叉口 260 米，东至：华兴路；南至：京福路；西至：溪北路；北至：闻溪路。占地面积：总占地面积 82938 平方米、总建筑面积 202060.8 平方米，其中：地上总建筑 124407 平方米，住宅建筑面积 121974.45 平方米。洋房（公寓）住宅建筑面积 30934.11 平方米，叠排住宅建筑面积 61493.20 平方米，联排住宅建筑面积 16368.03 平方米，自持用房建筑面积 6960.54 平方米，配建公租房建筑面积 6218.57 平方米，物业办公用房建筑面积 373.43 平方米，物业经营用房面积 497.63 平方米，商业用房 205.55 平方米，地下车位 1281 个（具体以实勘为准）。

四、选聘内容：主要为杭州市余杭区良语久园小区提供综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化日常养护服务、共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务等服务工作。

五、参与竞选的物业服务企业应至少同时具备以下业绩要求：

1、注册成立满 5 年（应当于 2020 年 4 月 1 日前成立），且实缴注册资金不少于 300 万元人民币，具有独立法人资格和物业管理（或服务）营业范围；

2、在物业管理项目中具有良好业绩，当前在管的项目中，浙江省范围内的单个建筑面积 10 万平方以上的住宅小区服务案例不少于 3 个，其中具备别墅或排屋型可收物业费面积不低于 70%的不少于 1 个；

3、2020 年 1 月 1 日起未被列入失信被执行人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（以信用中国网站——[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)、和中国政府采购网——[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn) 公布为准）；

4、不接受个人、联合体或挂靠企业参选，不接受同一集团旗下物业服务企业同时报名参选，不接受单位负责人为同一人、或者存在控股（含法定代表人控股）、或是管理关系的不同单位同时参选。

六、物业服务标准和收费标准

1、本物业的服务标准，以不低于《杭州市普通住宅物业菜单式服务参考收费标准》的甲级服务标准执行，但竞选物业企业另有其他优惠的承诺或改造承诺均作为本合同的组成部分。

2、本物业管理区域采用包干制。为激发市场竞争，同时也兼顾优质优价的实际需求，本次物业服务费用由物业企业根据实际情况对住宅服务费用进行自由报价（商业用房和地下车位管理费用除外），但各物业类型的物业服务费用需进行同

比例的调整，且最高限价不得超过下表所列的标准：

| 序号 | 物业类型          | 选聘收费标准限价     | 备注     |
|----|---------------|--------------|--------|
| 1  | 公寓（含公租房及房产自持） | ≤2.2 元/月·平方米 | 含公共能耗费 |
| 2  | 叠排            | ≤2.8 元/月·平方米 | 含公共能耗费 |
| 3  | 联排            | ≤3.0 元/月·平方米 | 含公共能耗费 |
| 4  | 商业用房          | 5.8 元/月·平方米  | 含公共能耗费 |
| 5  | 地下车位          | 60 元/月·个     | /      |

3、本物业管理区域内的物业经营用房、停车场、停车库及其他物业共用部位、共用设施设备等的收益归属全体业主所有，在业主委员会的监督下委托物业服务企业经营或管理服务，物业服务企业提取其中的 20%作为管理成本或分成。

七、物业服务期限：

本次物业选聘的物业服务合同期限为 3 年（以合同约定开始服务之日起计算），合同为一年一签。

八、竞选保证金

本次选聘的竞选保证金为 100000 元（大写：壹拾万元）人民币，并按下列方式处置：

（一）未中选（或入围）的企业，将于结果产生之日起 3 个工作日退还；

（二）如发生下列情况之一，除取消参选资格外，还须承诺同意由本届业主委员会对竞选保证金予以没收，归属良语久园全体业主：

1、竞选人在竞选有效期内撤回竞选文件或入围后退出竞选的。

2、因中选人原因未按中选通知书中规定的时间、地点与业主委员会签订合同；或虽签订合同但不按约定时间进场服务的。

3、不能履行竞选文件或现场答辩作出的承诺的。

4、竞选人在竞选期间有串通、贿选等违规违法行为的。

5、个人或者公司借用其他物业服务企业名义、资质竞选的。

6、竞选过程及竞选文件中有弄虚作假行为。

7、现物业服务企业参加竞选，未能中选且未能按本选聘文件规定在 15 日内与中选人完成交接的。

九、竞选报名需提交资料：

1、企业营业执照副本复印件（加盖公章）；

2、法定代表人签署的授权委托书（原件）；

3、被授权人的身份证复印件（加盖公章）。

以上材料请以扫描件形式通过电子邮件、小程序上传的方式送达，但应当于报名截止时间前与联系人进行有效确认。

十、竞选的报名：

1、报名时间：2025年7月16日至2025年7月24日（上午9:00—11:30时，下午14:00—17:00时）。

2、选聘文件发售时间：2025年7月16日至2025年7月24日（上午9:00—11:30时，下午14:00—17:00时）。

3、竞选文件售价：500元，售后恕不退还（报名资料、报名费缴纳及发票开据均可通过“物业招标投标”微信小程序或邮箱：292213367@qq.com）；

十一、竞选文件提交时间：2025年8月2日09:00-2025年8月2日09:30。

十二、竞选文件提交地点：杭州市余杭区瓶窑镇羊山社区二楼会议室

十三、竞选保证金及交纳方式：

1、竞选保证金：100000.00元(大写：壹拾万元整)人民币；

2、竞选保证金交纳截止时间：2025年8月1日17时前交纳保证金；

3、网银转账或电汇：

开户名称：杭州友屋科技有限公司

开户银行：余杭农商行瓶窑支行

开户账号：201000301033138

十四、联系方式：

选聘代理公司联系人：卢女士，联系电话：18258295970

如经评审，本次物业选聘中有效参与的物业服务企业仅为两家的，将视为符合《良语久园业主大会议事规则》约定的要求，直接将该两家物业服务企业提交业主大会进行二选一的表决；如有效选聘企业不足2家的，则由业委会重新组织选聘工作。

本次物业选聘公告同步在“杭州市智慧物业管理服务平台”、“乐采云”、“招标采购导航网”、“物业选聘”公众号、“良语久园业委会”公众号、小区宣传栏”发布。欢迎对本项目有意向且符合资格要求的物业服务企业参加报名与竞选。

特此公告！

杭州市余杭区良语久园第一届业主委员会  
杭州友屋科技有限公司  
2025年7月16日