

# 杭州市上城区锦润公寓物业管理服务项目 公开选聘公告

为提升小区整体品质，优化物业服务标准，及时推进杭州市上城区锦润公寓物业选聘工作，根据工作安排，杭州市上城区锦润公寓第三届业主委员会委托杭州目光科技有限公司作为服务代理方，就杭州市上城区锦润公寓物业服务项目进行公开选聘的工作。具体如下：

一、项目名称：杭州市上城区锦润公寓物业管理服务项目

二、项目编号：JRGY-WYXP-2025

三、项目概况：本项目位于杭州市上城区笕桥街道锦润公寓，东至：全福桥路；南至：梅家曲街；西至：梅家曲巷；北至：百田巷。总建筑面积：100300.42平方米，地下建筑面积 26813.4 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 73487.02 m<sup>2</sup>。

四、选聘内容：主要为杭州市上城区锦润公寓提供综合管理服务、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条件和业绩要求：

1、注册时间不少于5年（以竞选文件提交截止时间为准），且注册资金不少于人民币3000万元，具备物业服务相关资格和独立法人的物业服务企业；

2、杭州市（除淳安、建德桐庐外）在管的项目不少于5个且杭州市累计在管的项目建筑总面积不少于100万平方米；

3、未被列入严重失信主体名单（以 [www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn) 信用中国网站公布的信息为准）、政府采购严重违法失信行为记录名单（以中国政府采购网 [www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn) 公布为准）；

4、不接受个人、分公司、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（由竞选人在竞选文件中作出承诺）。

六、参与的竞聘企业还应做到以下承诺：

1、须承诺本项目的专职物业服务总人数不少于26人，且秩序员门岗（保安）的年龄不得超过50周岁，保洁员年龄原则上不得超过60周岁，确属特别优秀且年龄超过60周岁的，须经业主委员会专项审批后方可录用，客服部、工程部员工的年龄应当在劳动年龄范围内，消控人员必须持有国考证上岗、工程部电工需持证上岗。

2、提交履约保证金不少于10万元人民币，接受《锦润公寓物业服务合

同》的相关约定，且承诺按《锦润公寓物业服务合同》约定的方式进行考核。

3、竞选物业服务企业如带资投入的或承诺投入改造项目的（包括竞选人利用自身资源带来的项目或服务均需折算成具体金额，但不含物业服务企业的开办费，以及为提供物业服务需要采购的设施设备费用），该带资投入及承诺改造项目对应评估价值总额须在被确定为中标物业服务企业后、物业服务合同签订前，一次性汇入业主委员会账户或共管账户（若违约，则选聘人有权扣除竞选保证金，并取消中标资格）；并同意在实际投入时由业主委员会进行公开询价后使用，且以竞选人承诺投入的金额有限，用完为止。有带资投入的或承诺投入改造项目用于增设设施设备的，产权归属全体业主。

4、承诺拟配置项目经理应具有专科及以上学历、年龄在30周岁至49周岁、拥有3年及以上住宅小区的项目经理经验，且在该项目服务合同期限内更换须经业主委员会同意。

5、承诺在合同签署且入场前，依据住建部《物业承接查验办法》及《浙江省物业项目承接验收管理办法（试行）》，协助第三方完成承接查验及确认工作；同时，如中标，自收到选聘代理机构的《中标通知书》后10个工作日内，将支付2场业主大会会务服务费用、1次承接查验费用及招标代理费用。

以上内容均采用资格后审，即在评审时由评审小组根据竞聘企业的实际情况进行评定。

### 七、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甲级服务标准执行，但竞选物业服务企业另有其他优惠的承诺或品质提升改造承诺均作为物业服务合同的组成部分。

2、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服务企业根据实际情况对高层住宅、商业用房（不含地下车位管理费）物业服务费用按照物业费与（公共能耗+高能耗）能耗费“一费制”模式，进行自主报价且调价幅度（涨幅或降幅）不超过30%范围内（其中物业费报价应当已包含能耗费）。

本物业管理区域现行物业费收费标准如下：

序号	物业类型	现行收费标准 (含公共能耗)	新报价区间收费标准 (含公共能耗)
1	高层住宅	3.00元/月·平方米	2.50~3.80元/月*平方米
2	商业用房	3.90元/月·平方米	3.90~5.07元/月*平方米
3	地下车位管理费	60元/月·个	/

3、本物业服务费用在中选的 36 个月内不允许调整，后期如因物价指数、最低人工工资（包括社保、公积金）等调整导致物业费用确需调整的，应当经双方协商并经业主大会表决同意。

#### **八、物业服务期限：**

本次物业选聘的物业服务合同期限为 3 年。

#### **九、竞选保证金：**

本次选聘的参选保证金 10 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 10 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投标保证金予以没收，归属本物业管理小区全体业主：

- 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。

#### **十、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）。

以上材料请以电子邮件或快递的方式送达，但应当于报名截止时间前与联系人进行有效确认。

#### **十一、选聘文件的发售时间及地点：**

1、选聘报名时间：2025 年 7 月 1 日至 2025 年 7 月 7 日（上午 9：00—11：30，下午 14：00—17：00）；

2、选聘文件发售时间：2025 年 7 月 1 日至 2025 年 7 月 7 日（上午 9：00—11：30，下午 14：00—17：00）；

3、选聘文件售价：800 元，售后恕不退还（报名资料提交、报名费缴纳及发票开据均通过“物业招标投标”微信小程序）；

4、选聘文件发售地点：杭州市余杭区云联路禹航云谷 11 层杭州目光科技有限公司。

十二、竞选文件提交时间：2025 年 7 月 13 日 9：30 至 2025 年 7 月 13 日 13：30。

十三、竞选文件提交地点：杭州市上城区笕桥街道枸桔弄社区党群服务

中心。

#### 十四、竞选保证金及交纳方式：

- 1、竞选保证金：100000.00 元（大写：拾万元整）人民币；
- 2、竞选保证金交纳截止时间：2025 年 7 月 10 日 17 时前交纳保证金；
- 3、交付方式：网银转账或电汇；
- 4、户名：杭州目光科技有限公司；
- 5、开户银行：招商银行股份有限公司杭州海创园小微企业专营支行；
- 6、账号：571910969310802
- 7、电子邮箱：[service@hzmogo.com](mailto:service@hzmogo.com)

#### 十五、联系方式

业委会联系人：董主任，联系电话：15858289535；

选聘代理公司联系人：雷先生，联系电话：19706867109。

如经评审，本次物业选聘中有效参与的物业服务企业仅为 2 家的，将视为符合《锦润公寓业主大会议事规则》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；如有效标不足 2 家的，则由业主委员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”、“锦润公寓第三届业主委员会”微信公众号、“物业选聘”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！

杭州市上城区锦润公寓第三届业主委员会  
杭州目光科技有限公司  
2025 年 7 月 1 日