

关于温州市鹿城区江峰阁小区物业招标公告

根据《中华人民共和国民法典》、国家、省、市《物业管理条例》的法律规定，以及江峰阁小区《业主大会议事规则》和《温州市鹿城区江峰阁小区召开业主大会会议的公告》等有关约定和业主大会决议，温州市鹿城区江峰阁小区第一届业主委员会委托第三方代理机构进行物业服务企业选聘工作。现将相关事项公告如下：

一、招标项目编号：WZJFG202503

采购类型：发布于浙江省政府采购网非政府采购 (<http://www.ccgp-zhejiang.gov.cn/>)。

二、项目概况：

- 1、物业名称：温州市鹿城区江峰阁小区
- 2、物业类型：高层住宅、沿街商铺等
- 3、坐落位置：浙江省温州市鹿城区瓯江路与蒲密路交汇处
- 4、项目概况：项目位于鹿城区滨江街道桃花岛社区，占地面积85567平方米，建筑面积为308865.55平方米，其中，住宅176190.99平方米（1023套）、非住宅25002.52平方米、物业管理用房1459.86平方米、人防工程20358.48平方米；其他配套：公共服务设施、托老所等5698.85平方米、公共活动架空层3343.71平方米、除人防工程外其他地下室建筑面积76820.96平方米。项目东至瓯江路；南至蒲密路；西至外滩首府；北至七都二桥。（以上数据来源于规划总平图及《业主名册》，如与现场实际情况有出入的，则以现场实际展示情况为准）
- 5、拟招标物业服务收费标准如下：

竞聘人自行报价，服务标准及物业服务收费应合理、透明，且具体收费标准需在服务方案中明确。

车库管理费应合理设定，同时需满足为每一个地库车位投保的要求，保险范围包括燃烧、爆炸、车库人员意外等。

泳池管理方案需制订符合本小区的管理运营方案，同时需购置泳池责任险。

其他公区需购置公众责任险（包含非机动车库）。

非产权车位停车按照小区车辆管理制度收费。

三、投标单位资格（须同时具有）：

- 1、依法注册登记、具有独立法人资格，注册资金在人民币20000万元（含）以上。
- 2、温州大市范围内具有单个项目建筑面积10万平方及以上的住宅小区物业服务项目至少3个（含）以上，且目前在管满一年以上。（建筑面积以物业服务合同为准，在管物业需在服务合同期限内）。
- 3、按专业化的管理要求配置管理服务人员，基本配置不低于70人。拟派项目物业经理具有3年以上住宅项目管理经验（提供单位承诺或相应业委会证明原件及复印件）；具备物业经理资格证（上岗证），具有全日制大专以上学历，无不良执业记录。要求须提供在本单位半年以上的社保缴纳证明（竞聘时提供社保缴纳原件复印件）。



4、竞聘企业近2年内未发生过欺诈及弄虚作假行为、未被有关行业主管部门行政处罚；未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人记录名单；（以竞聘截止日当天在信用中国网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，必须提供相关证明资料）。

5、与选聘人存在利害关系可能影响竞聘公正性的法人、其他组织或个人，不得参加竞聘。单位负责人为同一人或存在控股（含法定代表人控股）、管理关系的不同单位，不得参加同一项目的竞聘。

6、本次竞聘保证金20万，且竞聘人须承诺中选后按时缴纳履约保证金40万（业委会将定期对现场服务品质进行考核打分，并按双方约定罚则进行处罚，以确保服务品质，合同期满后30个工作日内无息退还，若因服务不达标提前解约，按实际损失扣除）。

7、竞聘企业须承诺单独划拨10万元备用金至业委会账户，专款用于日常维修的应急采购及维修，提高维修效率（本项不得计入100万专项资金，该款项使用按照小区议事规则及相关法规执行）。

8、竞聘企业承诺每年投入不低于人民币100万或针对本小区实质性的资金投入内容（不得虚假投入），需积极响应如下要求：

- 制定园区绿化提升优化方案，并分批次实施，改善小区绿化环境。
- 制定各楼幢架空层封闭方案，逐步实施，确保业主生活安全和舒适。
- 承诺后续工程日常入户维修免人工费（配件费用业主自行承担），减轻业主维修负担。
- 项目管理人员（主管级以上）人员调动、晋升、入离职需征得业委会同意，保证服务团队的稳定性。
- 若泳池需自管（只对内开放），需提前安排相关人员考证，物业协助办理各项证照，确保泳池安全开放。
- 建立日常考核激励机制，每月评定各部门服务之星，业委会现金奖励，具体费用待定，由物业提前打入业委会账户，激励服务人员提升服务质量（不含在投入费用内）。
- 双方建立共管账户，每年投入资金需打入双方共管账户，具体资金的使用需物业公司无条件配合业主委员会执行。

四、招标文件的发售时间及地点等：

1、招标报名时间：2025年3月11日至2025年3月21日 17 时。

2、获取招标文件地点：详见发布网站附件，或者联系招标服务机构（电话联系、发送邮件）。

五、投标截止时间：2025年3月30日 13 时（北京时间）

六、投标文件提交及评审地点：温州市鹿城区瓯江峯汇（即江峰阁）小区16幢2楼会议室。

七、评审时间：2025年3月30日 13 时（北京时间）

八、投标保证金及交付方式：

投标保证金：人民币贰拾万元整（请备注“江峰阁竞聘保证金”，须在 2025 年 3 月 26 日 17 时前向代理公司交纳保证金，以银行到账时间为准）

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：上海会务蜂科技有限公司
开户银行：中国农业银行上海新场支行
账户：0380 9700 0400 32619

说明：未入围的物业服务企业，竞聘保证金将在中选公示结束后10个工作日内无息退还；入围企业的竞聘保证金在业主大会投票结果公布并完成物业合同签订、缴纳合同约定保证金及缴纳选续聘物业相关费用后10个工作日内无息退还。物业选续聘费用由中选单位按业委会与第三方签订的服务合同标准支付给第三方。

九、选聘方式：

公开报名结束后，所有物业服务企业由代理公司协助评选小组审核通过后符合条件的企业参与评选会，由评选小组评出3家入围企业。入围企业与业委会确定物业服务合同草案并公示后，召开业主大会由全体业主公投表决。得票数最高且得票数及得票面积同时超过参与业主半数的物业企业，为中选企业。如该场业主大会会议表决结果得票数最高物业企业得票数及得票面积未同时达到参与业主半数，则取得票前两名再次提交业主大会另行表决，直到选出物业公司。

十、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、联系方式；
- 2) 企业法人营业执照副本复印件（营业执照副本原件核查）；
- 3) 在管小区的清单（应注明面积和收费标准、提供合同原件备查和接管证明）；

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、本项目后续相关公告（包括更正公告、候选入围公告等）在小区公示栏进行发布。

十一、联系方式

采购人：温州市鹿城区江峰阁小区第一届业主委员会

联系人、电话：业委会 19057626001（踏勘请报名后联系代理机构，统一组织，恕不另行接待单独踏勘）

代理机构：上海会务蜂科技有限公司

联系人、电话、邮箱：叶老师 15669856963 406011254@qq.com

特此公告。

温州市鹿城区江峰阁第一届业主委员会

2025年3月11日

