

中大凤栖花园物业项目公开选聘公告

中大凤栖花园第八届业主委员会委托杭州昊地科技有限公司，对杭州市拱墅区潮鸣街道中大凤栖花园物业管理服务项目（非政府采购）进行公开选聘。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。

一、项目名称：杭州市中大凤栖花园物业管理服务项目

二、项目编号：ZDFXHY-WYXP-202408

三、项目概况：中大凤栖花园小区位于浙江省杭州市拱墅区潮鸣街道小天竺社区中大凤栖花园，占地面积：50 亩；总建筑面积：105537.43 平方米；其中住宅 87255.22 平方米，非住宅 7444.11 平方米，绿化面积 8794 平方米。凤栖花园住宅 695 户，其中：1#楼 96 户（回迁户，多层共 5762.93 m²；3#、5#-9#楼多层 232 户（25041.6 m²）；2#、10#、11#楼小高层 175 户（23321.71 m²，8 台电梯）；12#、15#、16 楼高层 192 户（33128.98 m²，电梯 12 台）；写字楼 30 间（2637.73 m²，电梯 2 台）；商铺 12 间（4806.38 m²）；地下车库（位）135 个；物管用房 3#楼 1 单元 101 室、3#楼 2 单元 101 室、3#楼 2 单元 102 室；会所用房 15#楼 3 楼约 200 m²。

四、选聘内容：主要为杭州市中大凤栖花园提供综合管理服务、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、维护等服务工作，具体内容详见选聘文件《客户需求书》。

五、竞选人资格要求：

1、物业企业注册资金伍佰万元（含）以上，注册时间满 5 年及以上的独立法人；

2、目前在杭州市区在管住宅项目不少于 3 个，其中在管住宅项目总建筑面积 10 万平方米不少于 1 个（合同复印件加盖公章，原件备查）；

3、项目经理须具有 5 年以上住宅项目管理经验（提供证明原件），无不良执业记录；持有政府培训的物业管理企业经理或物业管理项目主任行业岗位证书；本项目实行项目经理负责制制度，承诺项目经理在合同期内未经甲方同意不得中途换人；要求须提供在本单位一年内的社保缴纳证明（竞聘时提供社保缴纳原件备查）；

4、竞聘单位自单位开办以来未列入杭州市或各区政府主管部门黑名单；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；（以投标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，须需提供相关证明资料）

5、物业公司必须要有一支稳定的专业服务管理队伍，项目管理人员必须是公司内部人员，不得为临时工；所有服务不得整体外包；

6、本物业管理区域内乙方工作人员不少于 26 人，其中秩序人员年龄 50 周岁以下占比 50%以上；

7、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，能承诺本项目一级财务独立建账；

8、所有竞标人都需承诺向业主委员会缴纳履约保证金人民币 10 万元整及承担本次选聘工作的会务费、招标代理及承接查验费用。能承诺缴纳竞聘履约保证金人民币 10 万元（违反选聘规则、串标、陪标行为的罚没竞聘履约保证金）；

9、与竞选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（含法人代表控股）、管理关系的不同单位，不得参加同一项目的竞聘；

10、本项目不接受联合体投标。

以上资格和条件（5、6、7、8、9），竞聘单位需有书面承诺书作为竞聘文件的一部分，递交选聘人。

六、物业服务标准和收费标准

1、本次选聘物业服务企业的物业服务标准参照《杭州市普通住宅物业服务菜单式服务参考收费标准》的甲级服务标准执行；

2、物业服务费用按当前的“一费制”计算办法保持不变，收费方式为包干制，物业服务费用及地下车位管理费具体如下：

物业类型		收费标准
住 宅	多层住宅：	1.2 元/月·平方米
	多层（1 号楼）	0.5 元/月·平方米
	小高层住宅	1.65 元/月·平方米
	高层住宅	1.65 元/月·平方米
商业用房		3 元/月·平方米
办公用房		4 元/月·平方米
地下室车位		55 元/月·个(辆)

电梯等高能耗设施设备按实际消耗向高层和小高层业主分摊，由乙方代收代缴；增压水泵电费由甲方从经营服务性收费中支出。

公共区域停车收费和利用小区进行的商业活动，由乙方负责经营，但经营方案应报业主委员会同意，其经营性收入入业主委员会账户，甲、乙按照约定分成，甲方占 60%，乙方 40%，每半年结算一次。电梯广告费用由业主委员会负责管理，相关单元专款专用，用于电梯日常维修。甲方委托乙方负责洽谈、协助签约的经营用房出租，基础部分（委托前出租合同金额）所得收益归甲方所有，溢价收益部分乙方提取 40%，其余归甲方所有。

七、物业服务合同期限

三年，以合同约定开始服务之日起计算。

八、竞选保证金

本项目竞选保证金 100000 元人民币（壹拾万圆整）。未中选（或入围）的企业，将于结果产生之日起 10 个工作日无息退还。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，归属中大凤栖花园全体业主：

- 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、竞选过程及竞选文件中有弄虚作假行为。

九、竞选报名时需携带资料：

- 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、被授权人的身份证原件及复印件（加盖公章）；
- 4、杭州市在管的住宅项目不少于 3 个的证明，且单个住宅项目建筑面积 10 万平方米及以上的项目不少于 1 个（可提供合同关键页，能证明在管年限和总建筑面积及甲乙双方盖章页即可）。

以上材料可通过邮箱发送或者邮寄方式送达，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：2024 年 8 月 26 日至 2024 年 9 月 1 日（每天 9 时-17 时，来前请电话确认）
- 2、报名地点：杭州市拱墅区祥园路 39-2 号 5 幢 311 室（支持线上报名）
- 3、售 价：600 元人民币，售后恕不退还
- 4、服务单位：杭州昊地科技有限公司
- 5、联 系 人：陈先生
- 6、联系方式：13646823145
- 7、电子信箱：cxx822@163.com
- 8、业主委员会联系人：徐主任
- 9、联系方式：13645718737

中大凤栖花园第八届业主委员会
2024 年 8 月 25 日