

镇江市扬中市檀府景苑小区公开选聘物业服务企业公告
(招标编号: TFJY202508)

项目所在地区: 江苏省镇江市扬中市

一、招标条件

本镇江市扬中市檀府景苑小区物业管理项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为扬中市檀府景苑小区首届业主委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 1、物业项目名称: 镇江市扬中市檀府景苑小区。项目编号: TFJY202508 2、物业项目坐落位置: 镇江市扬中市三街道同心路668号。 3、物业类型: 多层、别墅类住宅。 4、物业管理区域: 东至新民路, 南至同心路, 北至宜和路, 西至联丰路。 总建筑面积: 186706.70平方米; 专有部分总面积: 130254.42平方米。 5、项目总户数约891户(其中一期洋房276户, 二期204户, 高层411户) 6、项目电梯57部。 7. 停车位: 共约1125个(其中地面露天车位约85个, 地下车位约876个, 地下人防车位约249个)。 8、以上项目建筑标准、消防、电气、供水排污、智能配套、景观绿化工程、公用照明系统等, 如与现场实际情况有出入, 则以项目实际情况为准, 涉及的实际数据、能耗以投标人现场勘察进行经验预估。 9、物业服务标准: 参照《镇江市扬中市普通住宅物业服务等级(试行)》第五级服务标准提供物业服务。 10、物业服务费价格: 一期住宅(洋房)0.8元/㎡*月(不含公共能耗); 二期住宅(高层)1.0元/㎡*月(不含公共能耗)。公共能耗按预收制(预收0.4元/㎡*月)按实际使用费用多退少补原则执行

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

镇江市扬中市檀府景苑小区物业管理项目

三、投标人资格要求

镇江市扬中市檀府景苑小区物业管理项目:

- 1、具有独立法人资格, 依法年报(提供近三年纳税证明)的物业服务企业。
- 2、具有多层类、别墅类物业服务管理经验, 在本省在管项目有三个及以上, 可参观现场环境, 业主反映良好的服务小区。应聘企业须提供相应项目的合同复印件。
- 3、应聘企业应有良好的社会信誉。近3年内未被国家企业信用信息公示系统列入违法失信企业名单。选聘过程中, 如使用不正当手段参与竞聘, 包括但不限于贿选、利益输送等行为, 一经发现将取消竞聘资格并没收竞聘保证金。
- 4、承诺拟派任的项目负责人, 需具备大专及以上学历并持有物业管理资格证书, 三年及以上物业服务企业从业经验, 需在本单位工作一年以上, 提交本单位一年社保缴纳证明。要求承诺派任的项目负责人, 必须亲自全程参与本项目选聘的现场勘查、文件制定及说明等环节; 合同期限内, 未经业主委员会书面同意, 竞聘企业不得擅自更换委派的项目负责人。

5、本次选聘不接受联合体应聘，不允许挂靠，借用企业竞聘，否则取消竞聘资格，并扣除竞聘保证金。

6、中选后，除专业分包项目，本小区物业服务不允许整体分包、转包。若整体分包或转包，则视为违约，檀府景苑小区业委会可以随时解除合同并追究违约责任，扣除全部履约保证金。

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2025-08-10 09:00到2025-08-10 17:30

获取方式：现场纸质获取

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-09-01 09:30

递交方式：纸质递交

六、开标时间及地点

开标时间：2025-09-01 09:30

开标地点：另行书面通知

七、其他

根据《中华人民共和国民法典》《镇江市住宅物业管理条例》等有关法律、法规，以及本小区《业主大会议事规则》的规定，经镇江市扬中市檀府景苑小区业主大会授权，小区首届业主委员会公开选聘物业服务企业并签订物业服务合同，符合法定条件公开招投标。檀府景苑小区首届业主委员会本着公平、公正、公开、透明的原则，兹邀请符合招标资格的物业服务企业参加投标，现就镇江市扬中市檀府景苑小区物业管理项目公开招标公告如下：

一、招标项目

1、物业项目名称：镇江市扬中市檀府景苑小区。

项目编号：TFJY202508

2、物业项目坐落位置：镇江市扬中市三街道同心路668号。

3、物业类型：多层、别墅类住宅。

4、物业管理区域：东至新民路，南至同心路，北至宜和路，西至联丰路。

总建筑面积：186706.70平方米；专有部分总面积：130254.42平方米。

5、项目总户数约891户（其中一期洋房276户，二期204户，高层411户）

6、项目电梯57部。

7、停车位：共约1125个（其中地面露天车位约85个，地下车位约876个，地下人防车位约249个）。

8、以上项目建筑标准、消防、电气、供水排污、智能配套、景观绿化工程、公用照明系统等，如与现场实际情况有出入，则以项目实际情况为准，涉及的实际数据、能耗以投标人现场勘察进行经验预估。

9、物业服务标准：参照《镇江市扬中市普通住宅物业服务等级（试行）》第五级服务标准提供物业服务。

10、物业服务费价格：一期住宅（洋房）0.8元/㎡*月（不含公共能耗）；二期住宅（高层）1.0元/㎡*月（不含公共能耗）。公共能耗按预收制（预收0.4元/㎡*月）按实际使用费用多退少补原则执行。

11、汽车停放费：地面露天车位停车服务费1000元/辆·年；地下车库人防车位停车服务费1500元/辆·年，地下车库产权车位停车管理费40元/辆·月。临时停放2小时内（含2小时），免收停车费用，超过2小时后，每小时收取1元。收费以半小时为单位计算，不足半小时的部分按半小时计收0.5元。单日封顶最高收取10元，超过24小时，按照上述标准重新计算收费。

12、项目人员配置：不少于20人。

13、公共收益及分配：公共收益总额去管理成本和税费后30%补贴物业服务费用，70%归全体业主所有，要求每半年公示业主公共收益收支情况。

二、招标范围

1、招标内容：镇江市扬中市檀府景苑小区物业管理服务；

2、中标人进驻时间：以招标人正式书面通知时间为准；

3、服务期限：3年（1+2），合同第一年期满前两个月，由甲乙双方共同确认的第三方机构开展一次物业服务满意度调查，调查样本量不低于总户数的二分之一，如满意率低于60%，扣除履约保证金总额的50%，并在30日内足额补齐。要求乙方在三个月内限期整改，整改后仍未达标的，扣除全部履约保证金。满意率高于50%的，自动续约两年，如满意率等于和低于50%的，物业服务合同终止。

三、物业服务报价

物业服务费收费标准报价（本次招标采取固定报价方式，所有与固定报价不一致的均为废标）

1、物业服务费价格：一期住宅（洋房）0.8元/㎡*月（不含公共能耗）；二期住宅（高层）1.0元/㎡*月（不含公共能耗）。公共能耗按预收制（预收0.4元/㎡*月）按实际使用费用多退少补原则执行。

2、汽车停放费：地面露天车位停车服务费1000元/辆·年；地下车库人防车位停车服务费1500元/辆·年，地下车库产权车位停车管理费40元/辆·月。临时停放2小时内（含2小时），免收停车费用，超过2小时后，每小时收取1元。收费以半小时为单位计算，不足半小时的部分按半小时计收0.5元。单日封顶最高收取10元，超过24小时，按照上述标准重新计算收费。

四、投标人资格要求

1、具有独立法人资格，依法年报（提供近三年纳税证明）的物业服务企业。

2、具有多层类、别墅类物业服务管理经验，在本省在管项目有三个及以上，可参观现场环境，业主反映良好的服务小区。应聘企业须提供相应项目的合同复印件。

3、应聘企业应有良好的社会信誉。近3年内未被国家企业信用信息公示系统列入违法失信企业名单。选聘过程中，如使用不正当手段参与竞聘，包括但不限于贿选、利益输送等行

为，一经发现将取消竞聘资格并没收竞聘保证金。

4、承诺拟派任的项目负责人，需具备大专及以上学历并持有物业管理资格证书，三年及以上物业服务企业从业经验，需在本单位工作一年以上，提交本单位一年社保缴纳证明。要求承诺派任的项目负责人，必须亲自全程参与本项目选聘的现场勘查、文件制定及说明等环节；合同期限内，未经业主委员会书面同意，竞聘企业不得擅自更换委派的项目负责人。

5、本次选聘不接受联合体应聘，不允许挂靠，借用企业竞聘，否则取消竞聘资格，并扣除竞聘保证金。

6、中选后，除专业分包项目，本小区物业服务不允许整体分包、转包。若整体分包或转包，则视为违约，檀府景苑小区业委会可以随时解除合同并追究违约责任，扣除全部履约保证金。

五、公开选聘物业服务企业流程

1. 第三方机构拟定竞聘公告发布至公开媒体，并在小区显著位置进行公示。

2. 业主委员会成员和业主代表组成的选聘工作小组（以下简称：选聘小组）接受物业服务企业报名。

3. 第三方机构协助选聘小组对报名企业进行资格审查，符合报名要求的物业服务企业如超过五家，选聘小组对这些物业服务企业进行投票，得票高的前五家物业服务企业入围，并通知其购买领取选聘文件；如符合报名要求的竞聘企业少于等于五家大于等于二家，可直接通知领取选聘文件进入下一轮；入围的物业服务企业领取选聘文件后3日内必须缴纳竞聘保证金陆万元整（人民币），否则视为放弃本次竞聘，选聘小组有权取消没有按规定缴纳竞聘保证金的物业服务企业的竞聘资格。

4. 选聘小组组织确定参加竞聘的物业服务企业（已按规定缴纳竞聘保证金的）在小区显著位置如展示企业简介、营业执照、在管项目业绩、拟派项目负责人简历等。

5. 在上述展示期内，选聘小组可对竞聘物业服务企业现管理的项目进行实地考察、测评，选一个周六或周日的上午9点组织确定参加竞聘的物业服务企业进行竞聘讲解（开标），每家限时15分钟以内，地点另行公告通知。所有竞聘物业公司讲解结束后，在镇江市行业专家库抽取的物业行业专家和选聘小组对竞聘企业进行评选打分，按得分高低顺序确定两家物业公司晋级业主大会候选企业（如出现两家分数并列第一名，则这两家直接晋级；如出现三家或三家以上并列第一，则对这几家重新评分，选出得分高的晋级；如出现两家或两家以上并列第二名，则对这几家重新评分，选出得分高的一家作为第二名）。如参与讲解的竞聘企业只有两家，无须评分环节，直接晋级为业主大会选聘对象。如前两名有退出情况，依次递补。

6. 将两家业主大会候选企业的公示材料及合同草案，在小区显著位置公示，并发布业主大会临时会议通知15日后投票。投票结束后，业主委员会在政府部门监督下组织唱票、计票，经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，已达参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意选聘的候选物业服务企业中选；若两家物业服务企业经业主大会投票表决均未达法定票数，则将得票数{得票数=（票数占比+面积占比）/2}高的物业企业单独进行业主大会表决（即二轮投票）。

六、报名材料

投标报名人提供的资料中应包括上述第三项资格要求中所需提供的资料以及下列

①②③④⑤⑥项中所要求提供的资料，缺项者将被视为资格审查不合格，报名资料一式二份，并按下列顺序装订成册，所有复印件须加盖物业服务企业公章：

①物业管理项目竞聘报名表（按照附件提供的表格形式制表填写）；

②物业服务企业营业执照副本复印件，原件备查；

③物业服务的业绩证明文件：至少提供一个20万平方米以上在管项目的合同复印件，或者由业主单位或业委会出具的证明文件；（最多提供三份即可）

④拟派任的项目负责人的简历、身份证复印件、再教育培训证书、相关经验证明材料及在本物业服务企业具有一年以上的工作经历的证明材料（提供一年社保缴纳记录）；

⑤法定代表人身份证复印件（如授权，则应提供法定代表人授权委托书原件、授权代理人身份证复印件）。

⑥近3年内未被国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn>）列入严重违法失信企业名单截图。

七、时间、地点安排

1、报名时间为：公告公开发布次日起7日内，每日上午9时至下午17时。

2、报名材料递交地址：镇江市场中市三街道同心路668号业主委员会办公室。（纸质递交）

3、选聘文件购买：1000元/套(售后不退)。

4、报名、购买选聘文件地址：镇江市学府路75号-3明朗德咨询服务有限公司。

5、资格预审时间：2025年8月9日。

6、投标文件递交接收时间：2025年9月1日上午9:00-09:30。

7、开标时间：2025年9月1日上午09:30。

8、投标文件递交地址：开标现场具体地址另行通知。

八、发布公告的媒体

1. 本招标公告在招标采购导航网（<https://www.okcis.cn>）、江苏省招标投标公共服务平台发布；

2. 招标人在小区公告栏等处发布。因轻信其他组织、个人或媒介提供的信息而造成的损失，招标人、招标权限代理机构概不负责。

九、拟签物业服务合同期

拟签物业服务合同期：合同期三年（试用期一年），合同起始日，由实际进场日为准，合同终止日以此类推。

十、竞聘保证金及缴纳方式

（一）应聘人在充分考虑本选聘文件的有关条件和要求后，按选聘文件规定的时间内支付陆万元人民币竞聘保证金到选聘人指定账户，逾期未支付的视为放弃参加本次应聘资格。收取方式：银行转账（不接受现金）。

（二）竞聘保证金的收款账户：

企业名称：镇江明朗德咨询服务有限公司

银行账号：32050175864100000805

开户银行：中国建设银行股份有限公司镇江学府华庭支行

十一、联系人及联系方式

报名联系人：瞿女士 18952810085 严女士 18652809000

十二、其它

- 1、投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的相关费用；
- 2、本招标公告所涉及的时间一律为北京时间；
- 3、本招标公告由招标人负责解释，招标人保留变更、修改本公告的权利，本招标公告中有关招投标工作开展的时间、地点为预先拟定，在投标有效期内招标人可根据实际情况予以变更，并进行通知；
- 4、本项目概况中的相关数据仅供参考，可能与实际稍有偏差，报名企业自行承担报价中的风险；
- 5、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；
- 6、投标企业中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人： 扬中市檀府景苑小区首届业主委员会
地 址： 镇江市扬中市三街道同心路668号
联 系 人： 瞿女士
电 话： 18952810085
电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 镇江明朗德咨询服务有限公司
地 址： 江苏省镇江市京口区学府路75-3号
联 系 人： 郭志阳
电 话： 13913977212
电 子 邮 件： /

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：郭伟（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

物业管理项目竞聘报名表

竞聘项目名称		填表日期			
竞聘人情况	竞聘人（章）：				
	法定代表人：				
竞聘联系人		联系电话 (办公/手机)			
拟派项目负责人		联系电话 (办公/手机)			
单位地址		邮政编码			
所有在管项目情况（可另附页）					
序号	管理项目名称	管理面积 (m ²)	项目地点 (市/区)	物业类型	获奖情况
合计					