

锦城外滩前期委托物业管理项目

招 标 文 件

甘肃闽恒置业有限公司

2025 年 4 月 27 日

根据建设部《前期物业委托招标管理暂行办法》规定，现就“锦城外滩”小区前期物业管理进行公开招标，将有关事项公告如下：

一、住宅小区规划建设基本情况

1. 总占地面积 25989.93 平方米；
2. 总建筑面积 87480.22 平方米；
3. 共 10 栋楼 498 套住宅，-2F 是停车及设备用房，-1F 是库房及设备用房。
4. 公用设施及公共场所(地)情况：
 - (1)道路：车行道（消防车道） 600 平方米；人行道 450 平方米；
 - (2)绿化面积 9096.48 平方米；
 - (3)配电箱站 3 座；
 - (4)污水管距 1000 米，污水检查井 90 座；雨水管距 1300 米，雨水检查井 170 座；
 - (5)化粪池 4 座；
 - (6)路灯 89 盏；
 - (7)热交换供热系统 2 套(热源由热力公司提供)；
 - (8)休闲游乐设施：运动场地、儿童活动场地、羽毛球场地、乒乓球场地；
 - (9)非机动车停放场地 2 个；机动车车位数共计 517 个车位；
 - (10)摄像监控系统。

二、委托物业管理的内容

锦城外滩住宅小区物业管理包括对住宅小区的各类建筑和基础设施的养护、维修，也包括对小区内的治安、公共卫生、道路、庭院绿化和环境容貌等项目的整治、维护和修缮。

1. 建筑管理。包括小区范围内所有建筑之楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础承重部位，外墙面、楼梯间、设备机房等各类各种用途房屋的定期管理、定期保养和维修，并为每一项物业设立养护档案，使之保持良好的可使用状态。

2. 设备管理。包括小区范围内之供水供电、公共照明、暖气干线、摄像监控系统、通讯网络系统、机电等公用设备的使用、维修、养护和管理。

3. 设施管理。包括规划部门划定物业所管辖区红线范围内的基础设施和市政配套设施，含道路、路灯（定时开关）、供电设施、文化

娱乐、体育活动场所、供排水管网、自来水加压站、生活污水处理站、煤气、天然气与供热管道、连廊、沟、渠、池、井等使用、维护和管理。

4. 治安管理。包括小区范围内的安全、保卫、警戒等，排除各种干扰，保证居住、办公区的安静，确保业主和业户的生命财产的安全。

5. 保洁管理。包括对小区范围内公共场所、房屋建筑物共用部分（含楼道）的垃圾、各种废物、化粪池、污水、雨水、积雪进行定时定点排污、清除，以及公共区域门窗玻璃的清洁和公共设施的抹尘等。保持物业及物业周围环境的清洁外貌，营造干净、整洁的工作、生活环境。

6. 绿化管理。包括对小区范围内的绿化用地、设施、小区美化用的各种雕塑美术作品及水池等进行有效管理、维护和保养，保持小区清新宜人的生态环境。

7. 消防管理。包括小区范围内制定并执行消防制度，建立消防组织，并负责管理、维护消防设施，使消防组织和消防器材常年处于良好的备战状态。

8. 交通管理。包括小区范围内（含地下车库）的车辆（含自行车、摩托车）停放，统一管理小区内的交通，保持良好的交通秩序。

9. 委托管理。接受业主或业户的委托，提供包括房屋代管、室内清洁、物业置换、租赁经营、装饰工程等家政服务。

10. 费用管理。负责向业主和物业使用人收取下列费用：

- （1）物业管理服务费；
- （2）代收代交费用（水、电、暖费等）；
- （3）有偿服务费用。

11. 其他管理，法律政策及合同规定的其他事项。

三、物业管理的目标

物业管理公司要通过科学的管理手段和专业化管理技术，实现最优化的综合效益，包括社会效益、经济效益、环境效益和心理效益。

1、物业管理公司要对住宅小区的各类房屋建筑及其各项配套设施、设施实行集中统一管理，以延长其使用寿命，保护权益人的利益；配电、摄像监控系统、供暖等设备必须由专业人员按规定操作且有记录备查；门岗和各类设施操作人员必须做到24小时值班，实行24小时执勤巡逻制度，如因违规操作、脱班或维修不及时等所造成的一切损失，由物业公司承担。

2、物业管理公司要坚持实行以业主或业户为中心的全方位服务，加强人文关怀，积极开展社区服务，千方百计地让业主和业户感到生活的方便、舒适、安全和满意。

3. 物业管理公司要坚持以创造优美整洁、舒适方便、安全文明的小区环境为重点，使业主、业户的生活空间更加多彩，提高居民素质，陶冶人们的情操。

4. 物业管理公司要努力减轻小区业主、业户的负担。

5. 物业管理工作必须达到业主方的要求，否则，业主方有权解除合同，由此造成的一切损失，由物业公司承担。

四、技术规范及要求

（一）物业管理服务方案

1、物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维修保养；

2、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护；

3、物业管理区域内的绿化养护和管理；

4、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所管理，达到车行慢速，合理停泊，人车分流；

5、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；

6、物业管理区域的日常安全巡查服务；

7、垃圾的收集、清运，及雨、污水管道的疏通服务；

8、合同服务期前、后之物业盘点、交接的配合及服务。

9、物业档案资料的保管及有关物业服务费用的帐务管理；

10、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的服务；

11、配合社区建设；

12、其他应由物业完成的管理事项。

（二）物业管理服务标准

1、本项目物业服务标准必须达到《甘肃省定西市住宅物业服务指导标准》四星标准为招标方提供服务。

2、物业管理服务与收费质价相符。

3、投标人委托管理事项，均按照国家有关规定执行。

五、编制标书的技术说明

（一）投标公司简介

（二）管理说明

1、管理整体设想

2、物业服务人员配备情况

3、管理方式、措施

4、管理规章制度

5、突发事件应急预案

（三）前期介入阶段

1、工程前期及物业筹备期介入方法，主要工作内容

2、全面进驻前的入住服务。

（四）正常管理阶段

1、该项目范围内的安保、秩序、环境绿化、道路广场及公共区域卫生保洁、地上、地下车辆引导停放及停车场管理、消防供暖设施维护管理、水电及房屋维修以及业主委托交办的其它事项。工程维修等管理内容、措施及标准。

2、客户投诉处理、装修管理及档案管理。

（五）物业管理费预算

1、前期开办费预算

2、开办物资设施说明

包括：管理服务所需工具、通讯、治安装备及办公用品等。

（六）投标报价

投标人的投标报价应为投标范围物业管理服务过程中的全部费用，包括投标文件所列出的、或未列出的，以及按相关物业管理文件规定及定西市地区物业管理服务惯例应属于甲方承担的。物业服务及管理发生的全部费用包括：直接成本、管理费等间接成本，以及利润、税金和风险等。在邀请招标及本合同实施过程中，投标人未报出费用的项目，不论何种原因，均视为投标人已经考虑、合并计算到其他项目报价之中。

投标人报价应充分考虑相关成本、税、费波动的因素和风险，在合同执行中不再更改或调整价格。

报价内容：

- 1、物业前期开办费 30 万元整；
- 2、未售空置房物业费补贴 20 万元整；
- 3、物业管理服务费价格标准。

六、投标人的条件

1、依法注册登记、具有独立法人资格，并在房产行政主管部门无不良记录；

2、具有相关专业持证上岗的管理人员；

七、开标、中标的确定及物业服务合同的签订

1. 接受邀请的单位于_____年___月___日前到 房地产开发有限公司办公室领取锦城外滩小区物业管理招标书，于_____日前做好标书，分别密封后，连同企业物业公司概况简介、《企业法人营业执照》副本复印件、《税务登记证》（原件）、《企业资质证书》（原件）、与物业管理相关的各种资质证书（原件）其他有关证明文件，送至金城房地产开发有限公司办公室。逾期按弃权处理。

2. 领取招标书的同时，以现金或支票的方式交纳投标保证金人民币壹万元整，该保证金对未中标单位将于中标通知书发出后三天内

无息全额返还。未中标人无标书编制补偿金。中标单位待与招标人签订物业管理委托合同后，其投标保证金作为履约保证金，在正常履行物业管理约六个月后的一周内无息全额返还给中标单位。

3、 招标人在投标文件截止之日起的 3 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书；招标人在向中标人发出中标通知书之日起的 3 日内，按要求以书面形式签订物业服务合同。

4、双方签订物业服务合同后向上级部门备案。

甘肃闽恒置业有限公司

2025 年 4 月 27 日

响应文件格式自拟