

句容市汤山鑒园小区选聘物业服务企业公告  
(招标编号: BHZX-TSLY2025-9)

项目所在地区: 江苏省镇江市句容市

### 一、招标条件

本句容市汤山鑒园小区选聘物业服务企业公告已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为句容市黄梅街道汤山鑒园物业管理委员会。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. 名称: 汤山鑒园 2. 地址: 江苏省镇江市句容市沪蓉高速与南巷路交叉口西行250 米路南。 3. 面积: 占地面积 114933.908 平方米, 建筑总面积 85109.57 平方米, 建筑物总面积 81298 平方米, 其中高层住宅 281 户 24427 平方米, 联排别墅 383 户 56371 平方米; 4. 车位: 一期车位 135 个, 地下车位 71 个, 二期车位 179 个; 5. 电梯: 共有电梯 7 台; 6. 消防、监控以现有状况为准; 7. 出入口: 设有出入口 1 个, 岗亭 1 个, 道闸 1 套; 8. 以上数据以实际最终勘察结果为准。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

句容市汤山鑒园小区选聘物业服务企业公告

### 三、投标人资格要求

句容市汤山鑒园小区选聘物业服务企业公告:

1. 具有独立法人资格, 注册为物业服务企业五年以上(含), 注册地为南京市和句容市, 依法年报的物业服务企业;
2. 拟派驻项目经理具有大专及以上学历、需持有本行业物业管理从业人员 培训合格证, 必须具有五年以上物业服务企业从业经验(住宅或别墅区管理经验), 具有三年以上二手楼盘小区经理岗位经验; 要求承诺必须亲自全程参与 本项目选聘的现场勘查、文件制定及说明、答辩以及中标后的现场管理, 未经 选聘人书面同意, 不得更换拟派驻项目负责人;
3. 具有普通住宅项目管理经验, 能够在物管会的协助下独立处理服务企业 交接过程中的公共设施设备承接查验工作及物业企业交接过程中需要解决的其 他相关问题;
4. 具有良好的社会信誉, 最近三年内未被国家企业信用信息公示系统列为 严重违法失信企业名单(以“ 国家企业信用信息公示系统 ”的报告为准);
5. 应聘企业提供一个及以上正在服务的二手小区住宅项目, 并可供参观;
6. 本次选聘不接受联合体应聘、不得挂靠应聘。

本项目不 允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：2025-09-18 00:00到2025-09-22 00:00

获取方式：现场购买

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-09-29 00:00

递交方式：现场递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2025-09-29 00:00

开标地点：另行通知

#### 七、其他

根据《江苏省物业管理条例》、《镇江市住宅物业管理条例》等法律法规的规定，结合小区实际情况，现物管会本着公平、公正、公开、透明的原则，对外发布公开选聘物业服务企业的公告。兹邀请所有符合选聘资格的物业服务企业参加应聘，欢迎广大业主积极推荐物业服务企业，共建美好家园。

##### 一、项目概况

1. 名称：汤山鑒园

2. 地址：江苏省镇江市句容市沪蓉高速与南巷路交叉口西行 250 米路南。

3. 面积：占地面积 114933.908 平方米，建筑总面积 85109.57 平方米，建筑物总面积 81298 平方米，其中高层住宅 281 户 24427 平方米，联排别墅 383 户 56371 平方米；

4. 车位：一期车位 135 个，地下车位 71 个，二期车位 179 个；

5. 电梯：共有电梯 7 台；

6. 消防、监控以现有状况为准；

7. 出入口：设有出入口 1 个，岗亭 1 个，道闸 1 套；

8. 以上数据以实际最终勘察结果为准。

##### 二、资格要求

1. 具有独立法人资格，注册为物业服务企业五年以上(含)，注册地为南京市和句容市，依法年报的物业服务企业；

2. 拟派驻项目经理具有大专及以上学历、需持有本行业物业管理从业人员培训合格证，必须具有五年以上物业服务企业从业经验（住宅或别墅区管理经验），具有三年以上二手楼盘小区经理岗位经验；要求承诺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、答辩以及中标后的现场管理，未经选聘人书面同意，不得更换拟派驻项目负责人；

3. 具有普通住宅项目管理经验，能够在物管会的协助下独立处理服务企业交接过程中的公共设施设备承接查验工作及物业服务企业交接过程中需要解决的其他相关问题；

4. 具有良好的社会信誉，最近三年内未被国家企业信用信息公示系统列为严重违法失信企业名单(以“国家企业信用信息公示系统”的报告为准)；

5. 应聘企业提供一个及以上正在服务的二手小区住宅项目，并可供参观；

6. 本次选聘不接受联合体应聘、不得挂靠应聘。

### 三、报名须知

报名时间：2025 年 9 月 10 日起至 2025 年 9 月 17 日下午 5 点前结束

报名方式：以邮箱形式进行网上报名，将报名资料发送至本次物业应聘的 统一接收资料邮箱内，《物业管理应聘报名表》需加盖企业公章并扫描单独和 报名资料一起发至邮箱中，邮箱地址：375270207@qq.com（纸质版报名材料需 加盖企业公章在递交应聘文件时一并交至物管会）；

报名材料：（按以下顺序装订）

1. 应聘企业报名表（按照附件提供的表格形式制表填写）；
2. 物业服务企业正本营业执照复印件；
3. 法定代表人身份证复印件，代理人身份证复印件及授权委托书；
4. 拟派驻项目负责人资格证明材料，包括：本市主管部门颁发的项目经理 继续教育证明、身份证复印件、学历证明复印件、其他从业证书及项目负责人 履历。
5. “ 国家企业信用信息公示系统 ” 的报告
6. 应聘企业应具一个及以上二手盘小区住宅项目管理经验（提供不少于 1 个二手盘住宅小区项目物业合同复印件）。

7. 承诺书，承诺拟派项目经理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、答辩以及中标后的现场管理；

8. 应聘企业公司简介。

9. 应聘者认为可以证明企业实力和管理水平的其他文件。

### 四、资格预审

1. 资格预审时间：2025 年 9 月 18 日

2. 发放资格预审合格通知书及选聘文件

（1）发放时间：2025 年 9 月 18 日

3. 应聘文件递交

（1）递交截止及选聘时间：另行通知

（2）递交及选聘地点：另行通知

### 五、物业服务收费标准及服务标准

1. 物业管理公共服务费收费标准（不含公共能耗费）：

高层住宅： 不高于 1.00 元/月 · 平方米

联排别墅： 不高于 2.10 元/月 · 平方米

备注：（1）物业管理服务费可预收，但预收不得超过一年。业主预缴一年物 业费的按 90%缴纳；预缴半年物业费的按 95%缴纳。小高层空置房预缴一年物 业费按 70%缴纳，联排别墅空置预缴一年物业费按 80%缴纳（注：空置房一年 水、电度数各不超过 10 度）。空置房不预交一年物业费的，需按照正常缴纳 物业费。

（2）应聘物业企业有效物业费报价算术平均值的90%为评标基准价（高 层住宅和联排别墅分别计算）。基准价即为中标入驻物业公司收取物业费的执 行价。

2. 汽车停放费收费标准：

地上车位：应聘人按照 80 元/•个月收取停车服务费(其中一期 135 个 车位，二期 179 个车位)；

架空层车位：应聘人按照 90 元/•个月收取停车服务费(共计 71 个车 位)；

临时停车：2 个小时(含)内免费；超过 2 个小时不足 4 小时的，每辆收取 3 元；超 过 4 个小时(含)不足 12 小时，每辆收取 5 元；超过 12 小 时(含)不 足 24 小时，每辆 收取 8 元；

备注：预交物业费的业主每户免收两辆机动车停车费(需满足三证合一条件)，超过两辆 汽车的按临时停车收取停车费，凡在 12 个月交费周期内缴纳物业 费的，在该周期内所交的 停车费退还该业主。

### 3. 服务标准：

不低于（包含）《句容市普通住宅小区物业公共服务等级标准》四级标准。

### 4. 公共能耗费

小高层按照预交 300 元/年，多退少补；联排别墅按照 180 元/年收取。

### 5. 公共收益

利用小区公共场地、公共区域及公共部位经营的收益(所有的多种经营项 目需要物管会 同意后方可实施)：

1. 属于全体业主共有的停车位，按照实际收入进行分配，30%属于物业公 司，计入物业 公司的经营收入，70%归全体业主所有，由物管会管理；

2. 其它利用公共区域(场地、部位)经营的，按照实际收入 30%补贴物业服 务企业，70% 归全体业主所有，由物管会负责管理；

3. 公共收益每半年结算一次，并向全体业主公示结算清单。

### 六、物业服务企业选聘流程

1. 发布选聘物业公告（在江苏省招标投标公共服务平台、小区显著位置公 示、微信等 方式发布）；

2. 接受物业服务企业报名（应聘企业在第三方机构报名）；

3. 公示资格预审（入围）物业服务企业名单；

4. 入围应聘企业在本小区显著位置展示企业简介、在管业绩、营业执照等 相关资料， 拟派项目负责人简历等资料；

5. 召开物业服务企业选聘现场会（多选二）；

6. 按规定召开业主大会投票表决一家为小区物业服务公司；

7. 物管会与中标物业服务企业签订物业服务合同；

8. 中标物业服务企业入驻小区。

### 七、相关费用

1. 符合入围条件的物业服务企业为应聘人，在收到第三方服务机构通知后 购买选聘文 件。

2. 选聘文件费用：500 元/套；收取方式：现金（售后不退）

### 八、应聘保证金缴纳方式

1. 应聘保证金：人民币 50000 元（大写：伍万元整），应聘人根据选聘文件中规定的时间进行缴纳，逾期未交，视为放弃参与应聘。

应聘保证金的收款账户：

账户名：南京百汇物业服务咨询有限公司

银行账号：01490120210015082

开户行：南京银行云南路支行

2. 未进入业主大会“二选一”表决候选的应聘人的应聘保证金，将在评审答辩日起 7 个工作日内按照原支付方式予以退还，不计利息。

#### 九、注意事项

1. 应聘报名时，提供资料均为一式一份，物业管理应聘报名表（必须加盖公章）并严格按照上述顺序装订；

2. 应聘人对提供资料的真实负责，若有弄虚作假，一经查实将取消选聘资格（并不因第三方机构或选聘人已审核为由而免除应聘人对提供虚假材料应当承担的责任）；

3. 联系人及联系方式：

（1）勘察联系人（物管会）：楼先生 联系电话：13905168929

（2）报名联系人（第三方机构）：郑女士 联系电话：18913968918

4. 物业服务合同有效期为 3 年。物业公司入驻满 10 个月时，由物管会业主委员及业主代表共同依据考核细则，对物业服务企业进行考核。若考核合格，将续用至合同期满（三年）；若考核不合格，物管会将无需召开小区业主大会直接解除物业合同。三年到期是续用还是停止续用，须召开全体业主大会定夺。

5. 附件：应聘企业报名表

句容市黄梅街道汤山鑒园物业管理委员会 汤山鑒园小区选聘工作小组

2025 年 9 月 10 日

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人：句容市黄梅街道汤山鑒园物业管理委员会

地 址：句容市黄梅街道汤山鑒园物业管理委员会

联 系 人：楼先生

电 话：13905168929

电 子 邮 件：/

招 标 代 理 机 构：南京百汇物业服务咨询有限公司

地 址：科学园芝兰路18号

联 系 人：姜永健

电 话：13305171692

电 子 邮 件：1481922367@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）姜永健（签名）

招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）

汤山鑒园应聘企业报名表

|                        |            |              |                 |      |      |
|------------------------|------------|--------------|-----------------|------|------|
| 应聘项目名称                 |            |              | 填表日期            |      |      |
| 应聘人<br>情    况          | 应聘人（章）：    |              |                 |      |      |
|                        | 法定代表人：     |              |                 |      |      |
| 应聘联系人                  |            |              | 联系电话<br>(办公/手机) |      |      |
| 拟派项目<br>负责人            |            |              | 联系电话<br>(办公/手机) |      |      |
| 单位地址                   |            |              | 邮政编码            |      |      |
| 所有在管<br>项目情况<br>(可另附页) | 管理项目<br>名称 | 管理面积<br>(m²) | 项目地点<br>(市/区)   | 物业类型 | 获奖情况 |
|                        |            |              |                 |      |      |
|                        |            |              |                 |      |      |
|                        |            |              |                 |      |      |