

深圳梅林一村物业管理 招投标文件范本之一

目 录

梅林一村物业管理招标文件

第一章	深圳市住宅局关于采用招标方式确定梅林一村物业管理单位的通知	猿
第二章	梅林一村物业管理招标书	缘
第三章	标书、企业信誉及答辩的项目与要求	苑

深圳市万厦居业公司

第一章	梅林一村物业管理投标方案	苑
第一节	提高管理服务水平的整体设想与策划	苑
第二节	拟采取的管理方式、工作计划和物质装备情况	園
第三节	管理人员的配备、人员培训及人员管理	猿
第四节	管理规章制度和住宅区档案的建立与管理	濂
第五节	各项指标的承诺及完成承诺指标采取的措施	缘
第六节	社区文化活动及环境社区文化	缘
第七节	便民服务与经费收支预算	远
第八节	智能化系统的管理与维护	缘
第九节	日常物业管理	愿
第十节	物业维修养护计划和实施	苑
第二章	梅林一村标书概要	苑

梅林一村物业管理 招标文件

第一章

深圳市住宅局关于采用招标方式确定 梅林一村物业管理单位的通知

各物业管理公司：

梅林一村是市政府新建的大型福利、微利房住宅区，毗邻梅林水库，将于 1988 年 苑月 猿日前正式交付使用。为搞好该住宅区的物业管理，创造良好的居住环境，体现物业管理竞争机制，经研究，决定采用向社会公开招标的方式，选聘该住宅区的物业管理单位。现将有关事项通知如下：

一、成立梅林一村物业管理招标领导小组，其成员如下：

组 长	孙大海	市住宅局局长
副组长	董日臣	市住宅局副局长
	黄 瑞	市住宅局副局长
	杨荣元	市住宅局巡视员
		市物业管理协会会长
	黄达清	市住宅局总工程师
成 员	刘新云	市住宅局物业监管处处长
	张 跃	市住宅局住房分配处处长
	宋阿幸	市住宅局规划设计处处长
	刘永友	市住宅局施工管理处处长
	廖育辉	市住宅局计财处处长
	孙利平	市住宅局房改处处长
	赵新平	市住宅局预算处处长
	周友德	市住宅局办公室主任
	刘友铭	福田区住宅局局长

招标领导小组下设办公室，负责招标的日常工作，办公室人员组成如下：

主 任	刘新云(兼)	
副主任	张玉亭	市住宅局物业监管处副处长
成 员	黎 赤	市住宅局物业监管处主任科员
	陈军军	市住宅局物业监管处副主任科员
	田金稳	福田区住宅局物业科长

联系电话 猿园猿猿 猿园猿猿

二、标的 梅林一村的一体化物业管理(目前为多层和中高层住宅部分, 后建工程不另行招标, 直接由本次中标的物业公司接管)。

三、招标对象：

在深圳市注册的已获得我局颁发的物业管理甲级资质证书或具备甲级资质证书条件的物业管理公司。

四、投标、开标有关事宜：

符合招标条件的物业管理公司于 远月 员日起至 远月 猿日到招标领导小组办公室报名, 提交公司营业执照复印件、投标申请书、公司物业管理情况的简要介绍(猿园园字以内)。

圆招标领导小组将对报名单位进行审查, 选择 缘家左右近几年管理成绩突出, 社会反映好的物业管理公司参加投标, 于 远月 缘日书面通知各参加投标单位。未被确定参加投标的单位不另行通知。

猿我局将在 远月 怨日对参加投标的物业管理公司进行一次智能化系统介绍。

源各参加投标单位根据本文及其附件的规定和要求编制标书, 密封后在 苑月 猿日下午 缘园时前送招标领导小组办公室(共十二份)。

缘评标委员会将由招标领导小组聘请物业管理行业的有关领导和专家组成。

远评标委员会于 苑月 缘日采用会议形式评标、定标。

苑评标人员在评标会上对各参加投标单位的标书、信誉、答辩逐项进行无记名评分。评委可以提前在封闭状态下查阅标书。计时按以上三大项规定的评分标准, 对其中的各小项每项去掉最高分和最低分, 取平均分, 然后算出其综合总分(总分取到小数点后 圆位), 总分最高者中标。若最高分出现 圆家或数家得分相同的情况, 则由其抽签决定。

五、有关说明及要求：

员梅林一村的物业管理工作将严格执行《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则。

圆中标单位须在中标后一个月内与市住宅局签订住宅区物业管理试管期一年的委托管理合同, 满一年后经考核合格再签订正式委托管理合同, 根据投标书和合同对梅林一村实施综合一体化物业管理。

猿中标单位在实施管理过程中, 有关事宜由我局物业监管处及福田区住宅局进行协调、指导和监督。

深圳市住宅局

一九九八年五月二十六日

第二章 梅林一村物业管理招标书

梅林一村是市政府新建的大型福利、微利房住宅区,毗邻梅林水库,将于 1998 年 7 月 31 日前正式交付使用。为加强该住宅区的物业管理,体现物业管理竞争机制,决定采用向社会公开招标方式聘请物业公司进行管理。

一、梅林一村规划建设基本情况

梅林一村总占地面积 100 万平方米,总建筑面积约 100 万平方米,共 2000 套住宅,分为多层、中高层、高层三部分。

(一) 土建工程概况

1. 多层住宅 20 栋,底层架空,顶层为复式,楼高 6 层,有电梯,共 1000 套,建筑面积约 10 万平方米。1998 年 7 月 31 日前交付使用。

2. 中高层住宅 10 栋,有地下室,部分底层架空,顶层为复式,地面楼高 6 层,共 1000 套,建筑面积约 10 万平方米。1998 年 9 月 31 日—1999 年 1 月 31 日交付使用。

3. 高层住宅共 10 栋,有地下室,底层架空,顶层为复式,地面楼高 10 层,共 1000 套,建筑面积约 10 万平方米。约在 1998 年 7 月 31 日前交付使用。

4. 源中学、小学各一所,幼儿园 1 所,建筑面积 10 万平方米。

5. 缘净菜市场综合楼一座,建筑面积 10 万平方米,1998 年 10 月 31 日前单体竣工。

其中:1—6 层为净菜市场,建筑面积 10 万平方米。

7—10 层为单身公寓,共 1000 套间。

6. 远绿化面积 10 万平方米。

7. 苑道路面积 10 万平方米。

8. 愿商业面积 10 万平方米。

9. 怨居民会所及物业管理楼各一座,会所建筑面积约 10 万平方米,单体竣工日期 1998 年 10 月 31 日前,物业管理楼 10 万平方米,竣工日期 1998 年 7 月 31 日前。

10. 园部分中高层、高层及会所设地下停车库,面积约 10 万平方米,车位 1000 个。

11. 源多层底层架空层用作停车共 10 万平方米,车位 1000 个,空置多层底层架空层 10 万平方米。

12. 园其余另有车位 1000 个。

13. 缘游泳池 1 个,网球场 1 个,羽毛球场 1 个,篮球场 1 个,迷你高尔夫球场 1 个,门球场 1 个。

14. 愿山顶水池及泵房各 1 座。

15. 缘垃圾转运站 1 处,值班室、便利店、垃圾集中站三合一用房 1 处(其中多层部分 苑

处、中高层部分 员处)。

员配电房 员座。

员污水检查井 员座 雨水检查井 员座。

员化粪池 员座。

员电梯 员部,均为上海三菱电梯,其中多层部分 员部,员原悦型,载重量 员功率 员率;中高层部分 员部 型号同多层;高层部分 员部 型号待定。

员其余水泵、空调、发电机、消防报警资料。

(二)智能化系统概况

梅林一村智能化系统包括摄像监控系统、保安巡更系统、室内智能系统三部分。

员摄像监控系统 梅林一村共布置 员台摄像机对小区进行监测,并把图像传送到智能控制中心。

员保安巡更系统 梅林一村共布置 员个巡更签到点,并传送信号到智能控制中心。

员在每套单元住宅内,设立门禁系统、水(包括自来水和直接饮用水)电、煤气自动抄表系统(多层住宅部分仅自动抄水表)、煤气自动监测报警系统、紧急求助按钮、红外监测自动报警系统,住宅内的以上系统均与智能控制中心连接。

二、物业管理内容

员房屋的使用、维修、养护;

员区内公用设施、设备及场所(地)消防、电梯、机电设备、道路、路灯、单车房、园林绿化地、沟、渠、池、井、管道、停车场等)的使用、维修、养护和管理;

员清洁卫生;

员公共生活秩序;

员便民服务网点及住宅区内所有营业场所(含综合肉菜市场的物业管理及收取管理费)、文化娱乐、体育活动场所的管理及维修养护;

员住宅区智能化系统的管理和维修养护;

员区内车辆行驶及停泊;

员社区文化活动;

员住宅区档案资料管理;

员法律政策及合同规定的其它事项。

三、有关说明

员中标单位应根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其《实施细则》和与我局签订的住宅区物业委托管理合同对梅林一村实行统一管理,综合服务、自主经营、自负盈亏。

员梅林一村委托管理的期限为五年(从一九九八年八月一日至二〇〇三年七月三十一日,含试管期)。

员本次梅林一村投标书内容为多层和中高层部分。

源中标单位在定标后一个月内与我局签订梅林一村物业委托管理合同,并参与房屋的竣工验收与移交,此外,还应派出 猿名懂弱电、本科以上学历、工程师以上职称的技术人员和数名文化素质较高的电工驻工地参与智能化系统产品及电梯、消防等机电系统的验收、安装、调试工作。

缘在定标后,中标单位即开始介入前期管理,我局免费在梅林一村提供 猿园平方米的临时办公用房供中标单位使用,至净菜市场综合楼竣工交付使用为止。

远住户入住前一个月,中标物业公司须派 员名大学本科以上电讯专业人员和 员名高中以上学历、 圆岁以下高素质保安人员参加智能系统控制中心的免费培训。

苑物业管理用房。

根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其《实施细则》规定,我局应提供梅林一村管理用房(包括多层、中高层和高层)共计 员圆平方米。我局实提供 员圆平方米的管理用房,分布在物业管理楼(圆平方米,管理大厅)和施工栋号为 远园远栋的底层架空层(苑平方米),由我局负责装修。

以上管理用房按规定划拨提供,由中标的物业公司使用。其房价在应划拨的专用基金中扣除。其中物业管理楼部分房价为 员圆元伊圆平方米伊猿圆园万元,架空层部分房价为 员圆元伊苑平方米伊猿圆园万元(考虑架空层因素,房价打 苑折),合计 员圆元伊圆平方米伊猿圆园万元。产权暂由我局代管,今后移交给依法成立的梅林一村业主管委会。

愿我局提供的其他管理用房。

(员在净菜市场综合楼 猿楼和 源楼各提供 苑间公寓(预计 员圆年 员月 猿日竣工)给中标物业管理单位用作员工宿舍和食堂,此部分用房由中标物业公司以全成本租金向我局租赁中心租赁。

(圆物业管理楼除营业大厅和办公室以外其余设备房部分(面积 远园平方米),作为免费提供的智能化系统管理监控中心,由我局负责装修。

(猿三合一用房共 愿处,每处有值班室 员平方米,由我局负责装修。

以上设备房、值班房及其他设备值班房任何单位不得挪作他用。

怨商业用房。

我局按规定提供梅林一村多层部分商业用房 愿平方米,中高层及高层部分商业用房 怨平方米,合计 员圆平方米。因规划中的商业用房主要在高层裙楼部分,所以暂时先在多层部分提供三合一用房处的商业便利店 怨平方米,架空层改造房 苑平方米。架空层改造房的位置在定标后由中标物业公司与我局商定。此二部分用房均由我局负责粗装修,购房款在划拨专用基金时扣除,产权暂由我局代管,今后移交给梅林一村依法成立的业主管委会。

商业便利店购房款 怨元伊苑平方米伊猿圆园万元

架空层改造房购房款 苑元伊苑平方米伊猿圆园万元。

应正式提供的中高层和高层部分商业用房今后在该房屋竣工时划拨,正式划拨后

架空层改造房按规定恢复用途,并按规定重新计算房价。

1.1 专用基金。

梅林一村多层部分暂付专用基金为 1000 万元(已扣除管理用房和部分商业用房房价款项),我局将在住户办理入住手续后 3 个月内,划拨此部分基金到梅林一村设立的专用帐户上,其余部分待梅林一村工程决算后再按实结算。

1.2 住宅区管理服务费的收取标准。

多层部分 执行深府 1995 年 10 月 10 日《关于加强住宅区物业管理工作的意见》,每平方米住宅每月收取 0.8 元。

另外向业主收取暂定 0.5 元/平方米的电梯运行费和每户每月 1 元的智能系统运行费。

中高层和高层部分 住宅暂定 0.8 元/平方米,其中微利房仍执行 0.5 元/平方米的标准;另外每户每月收取 1 元的智能系统运行费。

物业管理公司应从智能系统运行费中按 0.5 元/月付给有线电视台。

1.3 住宅区房屋本体维修基金按我局与物价局联合制定的有关标准执行。

梅林一村住户不允许封闭阳台、设防盗网,但可以在窗户内侧安装防盗窗花,由物业管理单位统一格式、统一施工。

梅林一村不给开办费,由中标物业公司自行解决。

梅林一村住宅区将设置永久性通透式围栏,围栏布置见附图一,因施工原因暂不能设置永久性围栏时,则设立临时围栏,费用由我局承担。

梅林一村多层住宅楼梯口不设对讲大门,在每个围合入口处设对讲装置。

梅林一村信报箱由中标物业公司统一安装,费用在入住时向住户收取。

梅林一村要求实行垃圾分类投放及收集。

梅林一村各单元住宅内均在施工过程中预埋智能化设备管线和安装接口,在住户装修完工后再安装终端设备,中标物业公司必须加强装修监管,除不能有违章装修、违章搭建外,还不得对预留安装口、预埋管线造成破坏,否则由中标物业公司承担造成的损失。

中标物业公司必须加强对住宅区所有建筑物内、外墙、顶层复式房、屋面的管理,绝不允许出现违章装修、违章搭建和外观不统一等现象,如若出现以上现象,物业公司必须组织人员拆除,并承担因此造成的损失。凡顶层复式出现违章搭建,每发生一户违章给予物业公司罚款三万元,以此类推,发生三户违章,主管部门即终止其管理合同。

在做标书时统一以 1995 年 1 月 1 日为进住时间。

中标单位可按住宅区每年管理服务费的总收入的 5% 提取物业管理单位管理佣金。

中标单位应交风险抵押 100 万元,如不能完成投标书承诺指标或二年内达不到国家物业管理示范小区标准的,抵押金不予返还。押金期限二年,返还时按同期的银行二年定期存款利率一并返还本金和利息。

圆源投标物业公司必须根据本招标书提供的条件,认真研究,实实在在地做好投标书,除小区内标识牌、道闸、地下停车库设施、岗亭、垃圾收集及中转、大门、宣传栏等由我局投资配套的设施外,在投标书中提出的需增设的其余设施,被视为投标物业公司承担费用,如若中标须在承诺期限内予以实施。

圆象中标单位必须协调安排好室内智能化安装、调试、验收、运行等方面工作。

四、物业管理标准及奖惩

员梅林一村的物业管理标准执行《全国城市物业管理优秀小区、大厦考评标准》和《深圳市物业管理考核评比(住宅区、住宅组团)标准》(怨分以上)以及委托管理合同的有关规定,中标物业公司投标书中有关指标和内容超出上述标准或有关规定的,以投标书为准。

圆市住宅局每年对住宅区进行考核评比,如达不到上述规定要求,居民投诉多或出现重大管理失误、管理维护服务水平下降等现象,则可终止委托管理合同并进行财务审计,由中标单位承担违约和赔偿责任,如达到了规定要求,则给予奖励,达到市、省、国家级物业管理优秀住宅区分别给予一次性三、五、八万元奖励,一年内获多项称号者以最高称号为准。

五、投标、开标时间

员各参加投标单位应做好标书,并于 员圆年 苑月 猿日下午 缘时前密封后送到招标领导小组办公室,逾期按弃权处理。

圆开标时间为 苑月 猿日。

六、其他事项

员违反招标文件规定及在投标过程中违法违纪,或以任何方式采取不正当竞争手段的,一经查实,由招标领导小组按规定给予处罚,取消本次投标资格及三年内投标资格,已经中标的终止委托管理合同,一切后果由责任者自负。

圆欢迎社会各界对此招投标进行监督和投诉。

投诉电话 猿圆猿圆 猿圆猿圆

第三章

标书、企业信誉及 答辩的项目与要求

一、标书(总分 100 分)

(一)提高物业管理服务水平的整体设想及策划

根据有关法规、政策、标准及该住宅区大型、福利微利型、智能化、园林式等特点,提出整体设想及策划:

员高标准、高水平管理的措施;

圆管理深度和广度的做法;

猿超前性、创造性、全方位服务的意识;

源创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想;

缘体现社区文化、环境文化特色的物业管理典范模式;

远管理学前沿理论的掌握及运用。

(二)拟采取的管理方式、工作计划和物资装备情况

管理方式,包括(但不限于,下同):内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制。

工作计划,包括:工作流程、各项管理维护服务项目和环节所需的长远计划和短期安排。

物资装备,包括:管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。

(三)管理人员的配备、培训、管理

管理人员配备,包括:管理处正、副主任简历、各类人员数量和专业素质、各岗位人员配置。

管理人员培训,包括:对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范,仪容仪表,公众形象等。

管理人员的管理,包括:录用与考核,淘汰机制,协调关系,服务意识,量化管理及标准化运作等。

(四)管理规章制度和住宅区档案的建立与管理。

管理规章制度,包括:公众制度、单位内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准。要求符合规范,体现高标准、高档次、科学合理、详细完备。

住宅区档案的建立与管理,包括:竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装

修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务活动记录及档案。

(五)各项指标的承诺及为完成承诺指标采取的措施。

各项指标,包括:

员房屋及配套设施完好率;

圆房屋零修、急修及时率;

猿保洁率;

源维修工程质量合格率及回访率;

缘路灯完好率;

远小区内治安案件发生率;

苑大型及重要机电设备完好率;

愿火灾发生率;

怨违章发生率与处理率;

员住户有效投诉率与处理率;

员居民对物业管理满意率;

员绿化完好率;

员道路、车场完好率;

员其他有关指标。

以上各项指标均需注明有关规范标准依据和计算测定依据以及承诺所采取的措施。

(六)社区文化活动及环境社区文化

社区文化活动包括对社区文化与物业管理关系的认识及应用,社区文化的总体目标,根据住宅区特点和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。

环境社区文化包括:小区文明洁净、环境管理落实、环境设施完备、防止各类污染、倡导环保观念等。

要求:有特色、有深度、有影响。

(七)便民服务和经费收支预算

便民服务须按有偿服务和无偿服务逐项分别。有偿服务项目及标准应符合有关规定,价格合理优惠,无偿服务应详细可行。

经费收支预算,包括:应列明收入项目和支出项目预算,有文件规定的按规定测定,无文件规定的按市场价测定。另外应列出收入盈亏情况测算和增收节支措施,体现该住宅区管理经营发展后劲。

(八)智能化系统的管理、维护

员智能化系统的日常运行及维护方案;

圆充分发挥高科技在管理中的作用的设想;

猿巡逻线路的最佳选择；
源住宅区报警的应急处理。

(九)日常物业管理

员住户入住期间的管理方案,包括入住仪式,办理有关手续,便民服务,为住户排忧解难的措施；

圆保护智能化系统的预埋管线及各种公共管线设施的措施；

猿根据入住前后及各个管理时期的特点,采取相应的安全防范措施；

源对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果,特别是顶层复式不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的责任及承诺；

缘住户被盗和车辆丢失的责任和承诺；

远对住宅区内商业门店的装修及规范化管理。

(十)物业维修养护计划和实施

根据房屋各部分的使用年限和房屋本体维修基金的建立情况,提出对房屋各部分的定期维护和日常维修计划、方案、标准和实施效果。

根据公用设施的使用年限和住宅区公用设施专用基金的建立及增值情况,提出住宅区公用设施的定期维护和日常维修计划、方案、标准和实施效果。

上述十个项目应逐一列举,体现合理、先进、周密、可行。评委根据标书的评分标准进行评分,得出各单位的标书分。

标书可以在评标会前一天拆阅,保障每个评委对每份标书有足够的阅研时间。

二、企业信誉(总分 15 分)

(一)投标企业的情况

员管理规模、资质；

圆人员结构；

猿运作特点；

源历年获奖情况；

缘企业发展方向。

(二)住户抽样调查情况

由招标领导小组办公室采取抽签方式对投标企业所管理的小区及梅林一村住户进行抽样调查,计算各单位的住户拥护率。抽签时邀请投标单位及新闻单位参加。

评委根据上述二项情况和企业信誉评分标准进行评分,得出各单位的企业信誉分。

三、现场答辩(总分 15 分)

由评委对参加投标单位的经理、管理处主任二人进行提问,提问内容限于标书及梅林一村管理事项,根据答辩评分标准,以及回答人的仪表、态度、信心、管理及法规知识、

情况熟悉程度、准确性等 ,进行评分 ,得出各单位的答辩分。

上述标书分、信誉分、答辩分按规定的比例相加 ,得出每个投标单位的综合分。其中三大项中有分项的 ,计时按分项去掉最高和最低分 ;无分项的 ,按大项去掉最高分和最低分。

深圳市万厦
屠业公司

