

# 东莞市万江街道黄金铺华府（中央美地）物业选聘方案（草案）

## 一、项目基本信息

### （一）采购人

由于本小区未成立业主委员会，本物业项目的采购人拟定为东莞市万江街道办事处万新社区居民委员会。

### （二）项目规模（以现场实际勘测数据为准）

1. 本项目位于东莞市万江街道莞穗路万江段 601 号，四至范围：东至莫屋大街，南至莞穗路，西至文明路，北至拔蛟窝市场。

2. 本项目建筑面积 48913.68 平方米，涵盖住宅、商业等区域（具体区域划分可根据项目实际规划图纸进一步明确），涉及公共设施维护、环境卫生管理、秩序维护等多方面物业服务需求。

3. 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。具体预收标准如下：

多层住宅：2.4 元/月.平方米；

高层住宅：2.4 元/月.平方米；（房屋的总层数在七层（含）以上）

别墅：   /   元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或于3层的住宅）；

办公楼物业：   3.0   元/月.平方米；

商业物业：   4.0   元/月.平方米。

详情请查阅各楼栋张贴的《物业服务合同》（草案）。

## 二、对选聘物业公司的要求

- 1、须在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格；
- 2、财务要求：参选人应具有独立订立合同的能力，同一法人的企业或有隶属关系（母公司、全资子公司及其控股公司）的企业只允许一家参与；

3、本项目不接受联合体投标，不允许全部服务转包分包；


4、参选人自2023年1月1日起至今在东莞市内没有被2家及以上小区业主大会解聘的案例（提供承诺函并加盖公章，如承诺情况不符，按提供虚假材料处理：取消参选资格并没收保证金）；

5、参选人未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）失信被执行人、政府行政处罚或重大税收违法案件当事人名单；

6、承诺小区物业管理费收费标准实行包干制且不高于目前收费标准。

## 三、如何选定招标代理机构

为确保招标代理服务的质量和效率，根据项目实际需求及行业标准，采取定向邀请方式选择招标代理机构。在“东



莞市住房和城乡建设局”官网招标代理机构上选择工商注册所在地“广东省东莞市”排名前 20 家的代理机构进行筛选，重点考察其过往业绩和信用评价情况。经过综合评估后，定向邀请 3 家及以上综合实力较强的机构参与报价。这些受邀机构均具备丰富的行业经验、专业的技术团队和良好的市场信誉。在评标过程中，要求各机构必须满足项目基本服务要求，包括资质合规、人员配备、服务承诺等核心条件。在此基础上，采用最低价中标原则，选取报价最低且符合所有要求的机构作为最终中标单位。这种方式既保证了服务质量，又实现了成本控制，体现了公平、公正、公开的采购原则。

#### **四、合同签署**

由于本小区未成立业主委员会，如表决通过本方案，《物业服务合同》拟由东莞市万江街道办事处万新社区居民委员会代表业主对外签署服务合同，确保权益得到保障。

#### **五、招标和邀标评分标准的设置**

如业主表决选择公开招标或邀请招标的方式选聘物业，则参照《关于印发(东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则)的通知》(东房通【2018】123 号)和《东莞市房产管理局物业服务评标细则》执行，细则详情可登录“东莞市住房和城乡建设局”官方网站查阅。

#### **六、招标费用问题**

招标或邀标费用由中标企业承担。