四川省肿瘤医院宿舍区物业管理询价文件

项目名称：四川省肿瘤医院宿舍区物业管理项目

工程地点：成都市人民南路四段55号

比价人： 四川省肿瘤医院

2017年2月21日印制

目       录

第一章、项目介绍

一、四川省肿瘤医院宿舍的地理位置

二、物业概况

 三、物业管理用房

四、物业管理的内容和要求

五、询价人的资质与条件

六、有关说明

七、奖惩措施

第二章、询价

一、询价依据

二、询价程序

第三章、询价书密封和送达要求

第一章    项目介绍

四川省肿瘤医院·宿舍区，为推进物业管理服务的市场化运作，加强物业服务水平，现按照国务院《物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，采用公开比价的方式选聘本项目的物业服务企业。

一、四川省肿瘤医院·宿舍区的地理位置

四川省肿瘤医院·宿舍区位于成都市武侯区人民南路四段55号

二、物业概况

（一）整体概况

项目总建筑面积 4.8万平方米，共计14幢、45个单元、616户。

（二）公用设施概况

1、四川省肿瘤医院·宿舍区为多层房屋，水、电、燃气均采用一户一表。

2、设有公厕、垃圾收集点、自行车库等公建配套设施。

3、路灯、楼梯灯、绿化等公共设施用电用水单独安装计量表。

（三）智能化系统概况

1、安全防范系统：

（1）电视监控系统

（2）单元门禁系统

（3）小区门禁系统。

2、物业管理系统：小区信息发布系统。

三、物业管理用房

1、四川省肿瘤医院提供（且不少于20平方米）提供物业管理用房，及（100平方米）值班用房产权属四川省肿瘤医院所有。

2、四川省肿瘤医院·宿舍区路面停车位25个，统一委托物业公司管理。

四、物业管理的内容和要求（根据四川省肿瘤医院·宿舍区合同内容调整）

1、房屋及共用部位、公用设施、设备的使用管理和维修养护；

2、房屋共用部分和公共场所的保洁服务；

3、绿化养护和管理；

4、安全监控、巡视等安全防范，维持公共秩序；

5、车辆进出及停放和管理；

6、配合社区建设；

7、物业档案资料的保管；

8、受托向业主、使用人提供的特约服务；

9、便民服务；

10、文娱活动组织；

11、法律政策及合同规定的其他事项；

12、其它物业管理事项。

五、询价人的资质与条件

1、具有国家住房和城乡建设部《物业管理企业资质管理办法》规定的一级物业服务企业资质证书，能承担本项目招标文件所规定的物业管理要求，并具有良好的工作业绩和履约记录。

2、询价人接管过综合住宅小区。

3、询价人所服务的小区中有成都市优或省优、国优项目。

六、有关说明

1、除询价书中已注明设施及设备外，若比价单位提出需增设备，可以在询价书中列明。

2、询价书中具体待定的配套设施，询价单位可提出合理性、可行性建议，视作标书创新内容予以评分，对于合理性建议招标单位将予以采纳。

3、询价单位按照物价部门文件规定支付空置房的物业费。

七、奖惩措施

询价单位必须参加成都市物业管理主管部门组织的日常检查和年度考评。

第二章     询价须知

一、询价依据

1、国家、四川省、成都市物业管理相关政策、法规。

2、本询价文件。

二、询价程序

1、询价报名时间从即日起至2017年2月28日15:30时日前，在四川省肿瘤医院官网上发布《四川省肿瘤医院·宿舍区物业管理询价公告》。

2、地点：成都市人民南路四段55号。联系电话：028-85420270，联系人：李千 郑世贤。

3、比价时间、地点另行通知。标书密封自行携带。

第三章    询价书的编制要求

编制要求如下：

一、技术询价的项目理念和目标

1、要求结合本项目的规划布局，智能化等硬件设施配置及针对本物业不同类型业主的不同特点，提出物业管理服务定位、目标及具体实施措施。

2、物业管理机构运作方法及管理制度。

包括机构设置、组织框图、工作流程安排。管理、激励、监督、反馈机制等规章制度，企业的近期目标、远期规划。

3、管理服务人员配置和管理。

分期交付各阶段管理服务人员配备、数量、素质、精神；人员的培训和管理。包括人员录用和考核、专业培训计划、奖惩淘汰机制，人员上岗仪表、行为、态度的标准规定。

4、物业管理用房及相应管理设施的配置。

提供物业管理用房的使用计划、装修标准、办公经费的投入预算、开办费筹措和处理意向。

5、物业管理费用的收支预案。

按招标文件项目分别列收入、支出项目，编制收支预算书；列出收支盈亏情况测算，增收节支措施，有明确的以业养业的发展计划、指标和较强的发展后劲。

6、物业管理服务分项标准与承诺。

6.1房屋零修、急修及时率；

6.2维修工程质量合格率；

6.3绿化完好率；

6.4保洁率；

6.5道路、路灯及公共楼道公共灯具完好率；

6.6管理费收取率；

6.7业主投诉率与处理率；

6.8业主物业管理满意率；

6.9消防火灾发生率；

6.10治安事件发生率。

 7、物业的维修养护设想。

7.1对业主、使用人自用部位提供维修服务的措施；

7.2物业管理区域内房屋设施、设备管理、维修管理措施；

7.3市政等公共设施管理实施措施；

7.4保障物业管理区域内环境卫生的措施；

7.5物业管理区域内公共秩序的维护及治安的具体实施方案；

7.6四川省肿瘤医院·宿舍区园绿化养护管理的具体措施；

7.7智能化设施的管理与维修方案；

7.8各类管理档案的建立与管理。

8、物业维修和管理的应急措施。

8.1业主、使用人自用部位突然断水、断电、无燃气的应急措施；

8.2四川省肿瘤医院·宿舍区物业管理范围突然断水、断电、无燃气的应急措施；

8.3业主与使用人自用部位排水设施阻塞的应急措施；

8.4雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施；

8.5发生火警时的应急措施。

9、初期管理方案和措施：

9.1四川省肿瘤医院·宿舍区管理：人员的安排、管理、监督、配合及费用方案；

9.2入住工作程序及制度；

9.3便民服务项目，按有偿服务和无偿服务两部分逐项分列；

9.4业主、使用人房屋装修及外观管理的措施及承诺；

9.5建筑垃圾的处理措施；

9.6安全防范措施：车辆、流动人口、噪音控制等；

9.7管理服务收费标准公布上墙及做好宣传工作的措施；

9.8对四川省肿瘤医院·宿舍区有关配套的合理化建议。

9.9丰富社区文化，加强社区建议。

10、提供《临时管理规约》的建议稿。

二、询价价的项目内容

1、四川省肿瘤医院·宿舍区管理费报价表；

2、询价申请报告。在报告中表明‚询价人对询价文件所提出的规定和要求表示理解，询价书连同比价者的书面中标通知书均具有法律约束力。

3、法人代表证明或法人代表的授权委托书；

4、《工商营业执照》复印件、《物业管理资质等级证书》及其他证书；

5、询价单位基本情况说明，包括企业性质、注册地址、通讯地址、法人代表姓名、人员情况、管理业绩、企业发展方向等；

6、询价单位法定代表人、拟派出参与四川省肿瘤医院·宿舍区管理机构负责人履历表（姓名、简介、职称、经历）和专业资格证书（复印件）；

第四章  询价书密封和送达的要求

一、询价书外包装及文书要求

1、主询价书通篇不能出现比价单位名称的字样，询价单位的相关示意性提示及标志询价单位的信息。

2、按询价书编制要求，各询价单位应将技术标和商务标分开装订，但同时装入一个文件袋内（可以分袋包装）。

3、技术标和商务标书统一使用A4纸，文件中应无涂改，用A4纸封面，竖向装订成册，一式四份。

4、每个文件袋封面要求写明比价项目、比价单位名称、地址、邮编、法定代表人及送达的日期。

5、每个文件袋封口要求用薄纸粘贴，在骑缝处加盖比价单位的公章和法定代表人的图章。

二、询价文件有下列情况之一者，为无效询价书

1、询价文件未按规定密封；

2、未按询价文件说明的技术标和商务标的规定制作；

3、询价书未经法定代表人签字或盖章及未盖比价单位公章；

4、收费测算标准超过询价文件规定范围，以及未按指标文件规定测算费用。

5、询价未在规定最后时限前送达指定地点；

6、询价单位未参加评标会议； 无效投标书将不参加开标、评标程序。