

包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目 公开选聘公告

项目编号 (ZY-NMZB-2025-186)

项目所在地: 内蒙古自治区, 包头市, 稀土高新区

一、选聘条件

本项目包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目 (项目名称) 选聘人为诺德花园小区物业管理委员会, 项目资金来自自筹资金 (资金来源)。该项目已具备选聘条件, 现对本项目进行公开选聘。

二、项目概况

规模: 占地面积: 92471.59平方米, 总建筑面积: 287938.04平方米。其中: 住宅824套, 面积224020.64平方米; 地下车位924个, 地上公用车位22个; 幼儿园1个, 2341.13平方米; 会所3575.96平方米; 社区用房370平方米; 物业用房820.88平方米; 公共设施用房3600平方米; 绿化面积33705.68平方米。现有电梯34部、燃气锅炉8台、地源热泵主机4台、板式换热器10个、新风机组62台、水泵98台、监控设施241个、消防设施8505个、道路2700米、路灯120个、公共照明设施2500个、信报箱17个、水系沟渠13处、污水井249个。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目

三、参选人资格要求:

【1】包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目的参选人资格能力要求:

1.参选人需为依法登记注册的独立法人单位, 具备物业管理能力。近三年无违法违规行为, 没有处于被责令停业或破产状态, 且资产未被重组、接管和冻结; 与选聘人 (诺德花园业主委员会或物业管理委员会) 存在利害关系可能影响采购公正性的参选人, 不得参选。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同参选人, 不得同时参选本项目, 否则均按无效参选处理; 2.项目实际负责人和工作人员应为参选企业正式员工, 不得进行资质、品牌、项目、财会、税务等方面的挂靠或委托行为。一经发现, 取消参选资格、已选聘的取消选聘资格, 签订的合同视为无效合同。3.参选人应在近三年 (2022年、2023年、2024年) 任一年度评为包头市物业服务企业信用评价AAA级、或连续三年评为包头市物业服务企业信用评价AA级。国内其他省市具有相同水平层次以上的知名物业企业均可参选。4.参选人有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录; 5.项目经理具有由建设部人事教育司和建设部住宅与房地产业司颁发的全国物业管理从业人员岗位证书或全国房地产行业培训中心颁发的全国物业管理从业人员岗位证书; 6.参选人在信用中国网 (<http://www.creditchina.gov.cn>), 未被列入重大税收违法失信主体名单; 7.参选人在中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>), 法定代表人及单位未被列入失信被执行人; 8.参选人在国家企业信用信息公示系统网 (<https://www.gsxt.gov.cn>), 未被列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息; 9.参选人近三年在中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn/>), 法定代表人及单位无行贿犯罪行为; 10.本项目不接受联合体参选。

本项目是否允许联合体参选: 否。

四、选聘文件获取

获取时间: 从2025-08-07 9:00:00到2025-08-13 17:00:00。

获取方式: 邮箱获取。

五、参选文件递交

递交截止时间: 2025-08-21 09:30:00。

递交方式: 纸质文件递交, 包头市青山区万达广场写字楼A座1607室。

六、选聘时间及地点

选聘时间: 2025-08-21 09:30:00。

选聘地点: 包头市青山区万达广场写字楼A座1607室。

七、其他



具体内容详见附件;

公告发布媒介: 中国招标投标公共服务平台(<http://www.cebpubservice.com/>), 内蒙古招标投标公共服务平台(<https://www.nmgztb.com.cn/>);

八、监督部门

本项目监督部门为诺德花园小区物业管理委员会。

九、联系人

选聘人: 诺德花园小区物业管理委员会

地址: 山水文苑小区内友谊社区办公楼

联系人: 张婷婷、王梦媛

电话: 0472-5311885

邮件: /

咨询服务机构: 正源信通项目管理有限公司

地址: 包头市青山区万达广场写字楼A座1601

联系人: 王蓉

电话: 0472-5199098-802

邮件: nmgzyxt@163.com

选聘人或其咨询服务机构主要负责人(项目负责人):  (签名)

选聘人或其咨询服务机构: _____ (盖章)



包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统 管理服务项目公开选聘公告

项目编号：ZY-NMZB-2025-186

一、选聘条件

本项目包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目（项目名称）选聘人为诺德花园小区物业管理委员会，项目资金来自自筹资金（资金来源）。该项目已具备选聘条件，现对本项目进行公开选聘。

二、项目概况

1. 项目名称：包头稀土高新区诺德花园小区物业服务 and 科技系统管理服务项目。

2. 项目地址：包头市稀土高新区友谊大街 16 号。东至：自由南路，西至：干部村，南至：山水文苑，北至：友谊大街。

3. 服务范围：包头稀土高新区诺德花园小区范围内物业服务 and 科技系统管理服务。

4. 项目管理区域概况：

占地面积：92471.59 平方米，总建筑面积：287938.04 平方米。其中：住宅 824 套，面积 224020.64 平方米；地下车位 924 个，地上公用车位 22 个；幼儿园 1 个，2341.13 平方米；会所 3575.96 平方米；社区用房 370 平方米；物业用房 820.88 平方米；公共设施用房 3600 平方米；绿化面积 33705.68 平方米。

现有电梯 34 部、燃气锅炉 8 台、地源热泵主机 4 台、板式换热器 10 个、新风机组 62 台、水泵 98 台、监控设施 241 个、消防设施 8505 个、道路 2700 米、路灯 120 个、公共照明设施 2500 个、信报箱 17 个、水系沟渠 13 处、污水井 249 个。

5. 项目目标：打造成“红色物业小区、星级小区、品牌小区”。

6. 服务期限：3 年；

7. 收费方式：包干制；

8. 最高限价：

8.1 物业费：不高于 2.5 元/平方米/月，地下车位管理费不高于 80 元/个/

月。

8.2 科技费：包含制热、制冷、新风三项费用，按年度单独计价，总价不高于 50 元/平方米/年。

8.3 热水费：24 小时循环热水不高于 200 元/户/月。按量使用热水不高于 25 元/吨。

9. 参选保证金 3 万，履约保证金 50 万元。中选单位参选保证金可计入履约保证金。

10. 业主委员会活动经费从每年收缴物业服务费中列支 5%，集中管理。用于维护小区业主权益，处理小区疑难事项，开展业主集体活动等。

三、物业服务和科技系统管理服务标准和内容

（一）本项目物业服务标准

参选人需按照《内蒙古自治区居住物业管理规范》（DB15/T970-2024）五星级服务标准提供本项目的物业服务。

（二）本项目物业服务内容

负责项目规划红线范围内的共用财产，共用部位、设施、设备的日常维护，绿化养护，卫生保洁，公共秩序维护，安全保卫，车辆管理，消防管理，高压供水日常养护、运行，电梯运行、维护，其它公共事务，营造整洁、优美、安全、舒适、文明的公共环境。

1. 基本服务内容。包括但不限于以下内容，所需费用计入物业费报价范围。

1.1 修复破损监控，更换老旧监控设备，合理设计增设监控点位，实现园区住宅、道路、围墙和车位车辆监控全覆盖，摄像头清晰度不低于 1080p，地下车库和光线较暗区域摄像头应具备夜视功能。

1.2 对物业管理区域内的地下车位道路、园区内路面、路灯及相关公用设施（含消防设施、照明设施等）进行相应的粉刷、修复，确保正常使用。

1.3 园区内绿化面积和树木只增不减，并进行园林绿化设计，增设草坪音乐系统。维修维护灭蚊灯设施，确保正常使用。

1.4 确保园区内水系和喷泉水池等正常使用，增加观赏动植物。

1.5 接通室内可视系统，实现业主、地上和地下车库单元门、小区进出口、物业服务台多方互联。

1.6 在小区出入口人行通道更新人脸识别和刷卡系统,严格落实非本小区人员进出管理。

1.7 修复车辆进出口控制杆、地库进口、地上道路进出口电动门,加强外来车辆管理和人车分流管理。

1.8 改造楼顶厨房烟道排风管道,确保抽吸效果,改善厨房返烟问题。

1.9 积极修复外墙密封老化等导致的房屋漏雨。

2. 有固定的服务场所,客户服务中心根据实际工作需要至少应配备相应数量的智能化办公设备以及接待台、饮水机等设备,应有专职人员负责为业主或物业使用人提供咨询、缴费、报修、受理投诉等服务。

3. 应在客户服务中心明显位置公示企业营业执照、服务人员姓名、照片、岗位信息、服务事项及标准、收费标准、24 小时服务电话等信息。

4. 客服服务中心应有工作人员 24 小时值班。

5. 建立物业交接期间完善的查验方案和计划,确保顺利交接,防范服务真空产生。

6. 每年提供 1 次免费外墙玻璃清洁服务,覆盖所有正常缴费业主。

7. 传统节日或法定节假日等氛围营造,开展丰富的业主活动,每年不少于 5 次。

8. 积极建立智慧物业平台。

9. 积极推进小区地下充电桩安装。

10. 每年至少进行 1 次居民满意度调查,达到 60%为基本合格,达到 70%为良,达到 80%为良好,达到 80%以上为优秀,不足 60%,要向业委会提出整改方案,连续两次满意度不足 60%,则解除合同。对业委会提出的合理要求及时整改到位,否则计入不良记录,扣除部分履约保证金。累计 5 次,解除合同。

11. 积极完成社区交予的任务(如创建红色物业、垃圾分类等)。

12. 积极完成业委会交予的其他合理任务。

(三) 本项目科技系统管理服务标准

1. 温度: 通过天棚毛细管网辐射系统,在无任何污染、无任何噪声的前提下,对在处于封闭状态下的房间内进行均匀柔和的供暖或制冷,温度在 22-26℃ 范围内可分室调节。单元物业达标率原则上不低于 80%。

2. 新风：采用全置换式新风系统，用经过多重过滤、除尘、加湿后的新风，置换室内的污浊空气，保持室内空气新鲜。使市内相对湿度平衡保持在 30%-70% 左右。单元物业达标率原则上不低于 80%。

3. 热水：入户主管道温度原则上不低于 50℃或户内多有出水口部地区，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）的要求，确保水质安全，涵盖微生物、化学物质、放射性物质及感官性状等基本指标。

4. 时间：制热时间不少于 7 个月，10 月 1 日-4 月 30 日；制冷时间不少于 4 个月，5 月 15 日-9 月 15 日；制热、制冷时间可根据天气情况适当调整；新风系统全年运行。

5. 检修：每年 5 月 1 日至 6 月 1 日、9 月 1 日至 10 月 1 日期间分别开展一次温度系统冷热切换和全面检修，原则上每次时间不超过 15 天，全年不超过 30 天。检修时间和方案报业委会或物管会审核并提前 15 日公示，检修期间室内温度以实际为准。

（四）本项目科技系统管理服务内容

1. 设备：科技系统运行所需的地源热泵、天然气锅炉、新风机组、换热机组等设施设备及其配套设施设备、管道、线路等的使用和维修维护。关键部位设置监控设施，每日查看各项设施设备和管路运行情况。

2. 新风：每日检查室外进风口网罩及周边，每月清洁室外进风口。初效滤网每月清理，每 3 个月水洗更换；高效滤网每 3-6 个月更换一次；每月清洗加湿膜，检查水位传感器，每季度清洁加湿罐和过滤器等；每月检查轮式热交换器。为确保空气质量和湿度，检修内容包括但不限于以上要求，检修周期可视实际情况缩短。

3. 每个服务期内提供免费的毛细管网冲洗 1 次，覆盖所有正常缴费业主。

4. 积极建立智慧科技三恒科技系统服务平台，提供业主付费选装服务，推动实现温度、湿度室内可调、远程控制、平台管理等功能。

四、参选人资格要求

1. 参选人需为依法登记注册的独立法人单位，具备物业管理能力。近三年无违法违规行为，没有处于被责令停业或破产状态，且资产未被重组、接管和冻结；与选聘人（诺德花园业主委员会或物业管理委员会）存在利害关系可能影响采购

公正性的参选人，不得参选。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同参选人，不得同时参选本项目，否则均按无效参选处理；

2. 项目实际负责人和工作人员应为参选企业正式员工，不得进行资质、品牌、项目、财会、税务等方面的挂靠或委托行为。一经发现，取消参选资格、已选聘的取消选聘资格，签订的合同视为无效合同。

3. 参选人应在近三年（2022 年、2023 年、2024 年）任一年度评为包头市物业服务企业信用评价 AAA 级、或连续三年评为包头市物业服务企业信用评价 AA 级。国内其他省市具有相同水平层次以上的知名物业企业均可参选。

4. 参选人有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录；

5. 项目经理具有由建设部人事教育司和建设部住宅与房地产业司颁发的全国物业管理从业人员岗位证书或全国房地产行业培训中心颁发的全国物业管理从业人员岗位证书；

6. 参选人在信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn>），未被列入重大税收违法失信主体名单；

7. 参选人在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），法定代表人及单位未被列入失信被执行人；

8. 参选人在国家企业信用信息公示系统网（<https://www.gsxt.gov.cn>），未被列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单（黑名单）信息；

9. 参选人近三年在中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>），法定代表人及单位无行贿犯罪行为；

10. 本项目不接受联合体参选。

五、选聘办法

1. 通过资格和响应情况审查的参选人确定为候选人。

2. 公开选聘采取业主大会投票的方式，根据报名情况每个投票人可推荐一定数量的无排序的候选人，专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，根据物业公司得票数量从高到低依次排名，得票最多的排名第一，以此类推。如出现票数过于分散等情况，必要时根据投票结果缩小范围再次投票。

3. 选聘期间由选聘人委托的正源信通项目管理有限公司作为咨询服务企业，

负责发布信息、组织报名、资格审查、制作公开选聘文件、响应情况审查、制作统一宣传册、展示小程序等。宣传资料印刷和小程序开发费用由候选人共同承担（自愿参与），咨询服务企业其他费用由中选单位支付。参选人经申请可以进行实地展示，参选人可预约进行实地查看设施设备。

4. 选聘人应确定排名第一的物业公司为中选人。除非排名第一的候选人放弃中选；因不可抗力提出不能履行合同；经核实，参选文件中构成实质性响应内容存在弄虚作假的行为；在3个月内未完成本项目物业服务服务内容中1.1—1.8所列更新维修内容等情况的，选聘人可以确定排名第二的候选人为中选人。排名第二的候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，选聘人可以确定排名第三的候选人为中选人，以此类推。

六、合同签订

诺德花园业主委员会或物业管理委员会依据公开选聘结果确定中选企业后，按照包头市物业服务合同模板与中选企业签订物业服务合同，并组织开展物业交接工作。按照公开选聘文件附件内容签订科技系统管理服务协议，并组织开展科技系统交接工作。

七、选聘文件的获取

1. 凡有意参加的参选人，请于2025年8月7日至2025年8月13日上午9:00-12:00，下午14:30-17:00时，提供以下资料盖章扫成PDF，附件名称为参选人全称，发送至nmgzyxt@163.com，邮件主题写明“项目名称+参选人名称”，申请获取选聘文件。

2. 获取文件资料需单面打印逐页加盖单位公章，单位公章必须是公司注册所在地公安局审批刻制的印章，财务章、投标专用章、电子章、彩扫章等其他印章无效。如资料不全，选聘人不予受理。

（1）获取文件登记表（项目编号、项目名称、参选人名称、参选人通讯地址、联系人、联系电话、电子邮箱，格式自拟）；

（2）法定代表人授权委托书或法定代表人身份证明（法定代表人获取文件的，需提供法定代表人身份证明；委托代理人获取文件的，需提供法定代表人身份证明及法定代表人授权委托书，格式自拟）；

（3）营业执照副本；

（4）参选人名称如有变更，需提供有关行政机关出具的变更证明；

(5) 开户许可证 (如企业当地已取消开户许可证, 请参选人出具开户银行出具的基本存款账户信息或基本账户说明并加盖公章);

(6) 物业服务企业信用评价证书或信用评价文件;

(7) 2025 年 1 月 1 日至今连续 6 个月缴纳税收和社会保障金的证明;

(8) 项目经理证书;

(9) 信用中国网未被列入重大税收违法失信主体名单查询截图;

(10) 中国执行信息公开网法定代表人及单位未被列入失信被执行人查询截图;

(11) 国家企业信用信息公示系统网未被列入经营异常名录信息、未被列入严重违法失信名单(黑名单)查询截图;

(12) 近三年在中国裁判文书网法定代表人及单位无行贿犯罪行为查询截图。

3. 选聘文件售价 500.00 元, 售后不退。

账户信息:

开户行: 建行包头青山支行

帐号: 15001716677059666666

户名: 正源信通项目管理有限公司

行号: 105192066774

八、参选文件的递交

1. 参选文件递交的截止时间 (投标截止时间, 下同) 为 2025 年 8 月 21 日 09 时 30 分, 地点为 包头市青山区万达广场写字楼 A 座 1607 室。

2. 逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照选聘文件要求密封的参选文件, 选聘人将予以拒收。

九、发布公告的媒介

本次公开选聘公告在内蒙古招标投标公共服务平台 (<https://bulletin.nmgztb.com.cn/>)、中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cebpubservice.com/>) 上发布, 其它媒介转发无效。

十、报名联系方式

咨询服务机构: 正源信通项目管理有限公司

地址: 包头市青山区万达广场写字楼 A 座 1601

报名联系人: 王蓉

报名电话：0472-5199098-802

十一、选聘人联系方式

诺德花园小区物业管理委员会

地址：山水文苑小区內友谊社区办公楼

联系人：张婷婷、王梦媛

电话：0472-5311885

2025 年 8 月 7 日

