

云梦新城小区选聘物业管理服务企业 公 告

云梦新城小区业主委员会

云业委函（2025）0004 号

根据《中华人民共和国民法典》，国家、省《物业管理条例》及《云梦小区业主大会议事规则》等相关规定。云梦新城小区业主委员会就物业服务项目将依法选聘物业服务企业，欢迎具有独立法人资格且符合条件的物业服务企业前来报名选聘。现将公开选聘物业服务企业的有关事项及要求公示如下：

一、 选聘项目名称、项目内容、项目概况；

- 1、项目名称：南湖新区求索街道《云梦新城小区》。
- 2、项目内容： 小区物业管理服务，服务期限三年。
- 3、项目概况： 物业类型（住宅、商业门面、办公楼）。

物业管理区域：云梦新城小区域，占地面积 56 万平方，建筑面积 21.7 万平方，住宅用房 1704 套，始建于 2010 年，现入住率达 90%，入住人口 6489 人。

以上小区用地红线内的所有建筑及附属配套设施设备等如与现场实际情况有出入，则以现场实际情况为准，需由竞聘企业自行到现场进行勘察。

二、对服务企业的资质及其他要求；

物服企业一般资格规定：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有物业经营许可，在经营活动中没有重大违法记录、法律、行政法规规定的其他条件。

特定要求：

1、公司注册时间不少于三年。

2、未被“信用中国”列入失信被执行人，重大税收违法案件当事人名单，政府采购严重违法失信行为记录名单，具有良好的商业信誉，自企业开办以来，无欺诈及弄虚作假行为。未列入政府主管部门失信黑名单（报名提供下载文件加盖公章）。

3、在湖南省范围内在管住宅项目建筑面积不少于 30 万平方米。在岳阳市在管住宅项目建筑面积不少于 20 万平方米的管理项目，目前正在服务的楼盘需不少于三家（限定区域长沙，岳阳），且其中一家小区不少于 1200 户，不接受联合经营，及挂靠经营的项目。

4、小区业主委员会成员及配偶，直系亲属所属或持股权的物业服务企业不得参加。

5、选聘工作小组存在法律纠纷，利害关系等可能影响选聘公正性的物业服务企业不得参加竞聘。

6、不接受挂靠，不接受联合体参加竞聘。

7、拟派的项目经理必须符合下列要求，年龄：30~50 周岁，大专学历，持有《物业行业项目经理岗位证书》，公司在职一年以上。

8、物业企业内部各项审批流程不得超过 15 个工作日，物业公司开设维修周转金专户存有不低于人民币 5 万元的备用金，且授权项目经理有随时使用备用金的权限，如有使用备用金需在 10 个工作日内补足。

9、参加选聘物业要求。

(1) 提交合同履约金：10 万元（被正式确定进入多选三候选物业企业时打入云梦新城业主委员会对公账户）。中选单位的保证金在签订合同时转为合同履约保证金，非中选单位的保证金在业主大会表决后无息退还。合同期内每年提供业主委员会工作经费 6.5 万元。

(2) 提供建设基金 30 万元无偿投入小区公共建设，合同期满不要求退还，物业服务企业不得主张任何权益和收益。

(3) 日常维修单项维修费用低于 2000 元（含 2000 元）由物业服务企业承担。超过 2000 元的由小区公共收益或者以公共建设资金中支出。

(4) 物业服务企业承担小区选聘和交接的所有费用。包括选聘物业召开业主大会的经费，律师费以及因交接不成引起诉讼的诉讼费和律师费。

(5) 负责新旧交接事宜，交接不成的由中选物业提请业主委员会起诉。

(6) 参选物业企业应提供考察便利，方便本小区业主委员会和志愿者前往物业企业正在服务的小区考察。

(7) 选聘过程中保证无拉票贿选行为，保证不干扰本次选聘，如经发现业主委员会有权直接取消选聘资格，保证金不予退还。

(8) 服从小区业主委员会对物业公司的考核标准。

(9) 未按本规定交纳保证金和未按规定提交相关文件的视为放弃竞聘，未按小区业主委员会通知签订物业服务合同的保证金不予退还。

(10) 本小区签订物业服务合同后,未按规定及时进入小区提供物业服务的,每逾期一天付 1000 元违约金。逾期 30 日的业委会有权解除合同,且不退还保证金。

(11) 物业服务标准三级(标准参照岳阳市发改委文件)。收费标准住宅物业费不高于 1 元/平方米,商业不高于 2 元/平方米。水费:4 层以下每吨 3.92 元/吨、一级加压 4.27 元/吨、二级加压 4.35 元/吨(最终按合同执行)。

(12) 业主委员会接受符合报名条件的物业服务企业报名,报名费 1000 元,不退还。

三、报名提供资料(按以下顺序排列)。

(1) 物业服务企业营业执照复印件,银行基本账户,开户许可证,开票信息。

(2) 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及联系人、联系方式。

(3) 湖南省范围内的管住宅物业建筑面积不少于 30 万平方米,或在岳阳市在管住宅项目建筑面积不少于 20 万平方米的业绩清单(提供在管物业合同复印件或在管证明)。

(4) 关于非挂靠,非联合体竞聘,无“与选聘人存在法律纠纷利害关系可能影响选聘公正性的法人,其他组织或者个人”,无“小区业主委员会成员及其配偶,直系亲属所属或持股权的声明”。

(5) 拟派项目经理身份证,学历证书,资格证等复印件,最近在本单位 12 个月以上的社保证明。

(6) 关于“开设维修周转金专户且存有不低于人民币 5 万元的备用金，并授权项目经理有随时使用备用金的权限。如有使用备用金，需在 10 个工作日内补足，以及内部各项审批流程不超过 15 个工作日的承诺。

(7) 提供企业介绍、业绩及获得的荣誉，如有必要参加现场演讲（另行通知）。

四、竞聘资格确定；

1、经公开报名，由业主委员组织初评，审核符合选聘资格的物业服务企业进入选聘工作小组考察评定。如通过初审的物业不足 3 家，则延长报名期至满足 3 家为止，初审时间为报名期满后 2 日内。

2、物业服务企业经选聘工作小组投票确定业主大会候选企业并接到业主委员会通知后三日内向业主委员会提交参与选聘方案，主要内容为对本小区的管理建设详细方式方法。

五、报名文件提交及报名截止时间；

2025 年 6 月 28 日至 2025 年 7 月 8 日止。

联系人：熊秋红 电话：19310915429

联系人：王桃桃 电话：13575017033

六、报名资料提交地点：

云梦新城业主委员会办公室（七栋 2 楼）

七、保证金支付方式：

对公转账：

户名：岳阳市云梦新城业主委员会

账号：436703888013000241041

开户行：交通银行德胜路支行

南湖新区云梦新城小区业主委员会

2025年6月28日



注：报名时应将本公告打印后签字同意以上选聘要求加盖公司印章后与其它资料一起交给业主委员会。