公 开

上 海 市 房 屋 管 理 局 文 件

沪房物业〔2021〕97号

上海市房屋管理局
关于印发《本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的相关示范文本》的通知

各区房屋管理局、建设单位、业主委员会、物业服务企业、招标代理机构，各相关单位：

根据《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，结合本市物业管理实际情况，我局制定了《本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的相关示范文本》，自发文之日起施行。

2021年6月5日

本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的相关示范文本

目　录

1、建设单位的相关示范文本.....3

1.1 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件.....4

1.2 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件.....21

2、业主大会的相关示范文本.....32

2.1 在管物业愿意继续提供服务与公开招标.....33

2.1.1 已经确定物业服务收费标准.....33

2.1.2 已经确定物业服务内容和标准.....52

2.2 在管物业愿意继续提供服务与邀请招标.....69

2.2.1 已经确定物业服务收费标准.....69

2.2.2 已经确定物业服务内容和标准.....90

2.3 在管物业未提出继续提供服务与公开招标.....109

2.3.1 已经确定物业服务收费标准.....109

2.3.2 已经确定物业服务内容和标准.....116

2.4 在管物业未提出继续提供服务与邀请招标.....122

2.4.1 已经确定物业服务收费标准.....122

2.4.2 已经确定物业服务内容和标准.....129

1、建设单位的相关示范文本

1.1 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件

上海市_____区_____项目
建设单位公开招标选聘物业的招标文件

_____物业项目，由_____开发建设。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本前期物业项目采用公开招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：_____

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____　　电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____,西至_____,

南至_____,北至_____；

上述范围不包括 _____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。

本项目共计建筑物_____幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化

率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率___%，集中绿化面积_____平方米。

项目于_____年____月开工建设，共分___期，计划于_____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计_____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口_____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放_____天，每天开放时间为____点到_____点）。

本项目规划建设机动车停车位_____个，其中地上停车位_____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

本公开招标项目招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务收费标准

（一）物业服务费的计费方式为第_____种方式：

1、包干制；

2、第___种酬金制方式：

（1）酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%。

（2）每月提取固定酬金_____元。

（二）向不同物业类型的业主收取物业服务费的标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

6、停车位收费情况

全体业主共有的地面机动车停车位租赁费____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

全体业主共有的地下机动车停车位租赁费____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费____元/个•月。

请根据上述本招标项目物业服务收费标准对物业服务内容、标准（包括综合管理、共用部位设施设备日常运行、保养和维修、公共区域秩序维护、公共区域清洁卫生、公共区域绿化养护、其他明示承诺等内容）进行实质性响应，同时应当符合《上海市住宅物业管理规定》和上海市地方标准 DB31/T 360-2020《住宅物业管理服务规范》的相关要求。

五、物业服务合同期限

招标人与中标人签署的物业服务合同期限为____年，从交付使用之日起，即预计自_____年____月____日至_____年____月____日止。

六、投标人条件

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标人应提交_____元（人民币）投标保证金，收款单位为_____，须注明投标项目名称。退出报名和未入围的投标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

投标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

七、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，投标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，投标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出投标报名的投标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第六条约定提交了投标保证金的投标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占_____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占_____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占_____%（20%-30%）、综合能力等级分值占_____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占_____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占_____%（20%-30%）。

八、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，物业服务内容和标准承诺表一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）物业服务内容、标准与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

A、_____；

B、_____；

C、_____；

D、_____；

E、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

1、法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

2、物业服务企业信用信息情况；

3、物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

4、本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

（1）委派的项目经理信用记分值不高于___分；

（2）委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____。

（三）物业服务内容和标准的投标要求

根据本招标文件中物业服务收费标准的要求，依据物业服务内容和标准承诺表要求进行投标，不得偏离（详见附件 3）。

九、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知；

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十一、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的 30 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十二、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的 30 日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长 30 日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十三、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后（包括但不限于会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等）退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十四、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业服务内容和标准，按照中标的内容和标准确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在招标公告、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____ 银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

投标项目名称：

投标文件分类：【 】技术标　　【 】商务标

投标人全称（公章）：

投标人地址：　　邮编：

投标联系人：　　电话：

文件开封时：　　年　月　日　时　分前不得开封

说明	1.投标文件密封封面必须用永久性笔迹详细填写或打印； 2.本封面复印或打印有效； 3.在确定的‘技术标’或‘商务标’前打 ‘√’； 4.投标文件密封各封口处须加盖投标人公章。

（1）“《　　》住宅小区物业服务投标文件”字体格式：加粗黑体 1 号；（2）“技术标书”字体格式：加粗黑体 2 号；（3）“标书编号”字体格式：加粗黑体 3 号；（4）“（注:本编号由区房屋行政管理部门填写）”字体格式：宋体小四号。**（5）技术标书（暗标）封面只能显示虚框内的内容，不得增减任何字符。**具体格式如下：

《　　》

住宅小区物业服务投标文件

（技术标书）

标书编号

（注：本编号由区房屋行政管理部门填写）

附件 3：物业服务内容和标准承诺表

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

物业服务内容和标准承诺表

服务内容	**综合管理服务标准**
客户接待	
质量管理	
报修受理	
社区活动	
服务内容	**秩序维护服务标准**
从业人员	
管理要求	
门岗	
技防	
安全巡视	
车辆停放管理	
服务内容	**清洁卫生服务标准**
管理要求	
走廊、门厅、大堂、 楼梯/消防梯地面	
电梯轿厢	
楼梯扶手	
门、窗	
灭/防火设施	
天花板、风/百页口、公共灯具	
平台、屋顶	
公共道路	
停车场及车库	
健身、休闲设施	

水池（景）		
垃圾箱/桶		
垃圾收集与清运		
外墙（幕墙）		
石材养护		
绿化带/区域		
消毒灭杀		
服务内容		**绿化管理服务标准**
集中绿化/面积		
草坪养护		
乔灌木养护		
花坛、花境养护		
重点树木养护		
屋顶绿化		
绿化标识标牌		
室内绿化植物盆栽养护		
项目	**设备设施名称**	**共用设施和共用设备日常管理标准**
供电系统	公共电器箱/柜	
	公共照明（公共照明/泛光/霓虹/大堂照明吊灯）	
弱电系统	电子防盗门/禁	
	楼宇对讲（含可视）	
	电子防越报警（周界报警、电子围栏等）	
	监控摄像	
	电子巡更	
	信息发布系统	
	行人门禁闸机系统	
	车辆道闸系统	

消防系统		
升降设备系统		
给排水系统	二次供水设施	
	各类排水泵及管网	
	二级生化处理	
空调系统		
服务内容		**其他明示承诺**

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

公开招标的技术标（暗标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	物业服务内容、标准	**物业服务内容、标准与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准**	**30**
		A. 服务内容、标准与费用测算细致有依据；服务人员配置方案合理，监督措施有效，服务标准与价格相符，实施方案全面合理	30-26
		B. 个别服务内容、标准与费用测算不够合理，测算不够细化；服务人员配置基本合理，有监督措施，服务标准与价格基本相符，实施方案基本合理	25-16
		C. 服务内容、标准与费用测算不够细化，不符合法规，缺少依据；服务标准与价格不符，无监督措施，实施方案不够合理	15-10
2	应急预案	**物业服务和维修等应急预案、管理制度**	**5**
		A. 应急预案、管理制度完善全面、可操作性强	5
		B. 应急预案、管理制度有部分缺项、操作性一般	4-2
		C. 应急预案、管理制度较不全面、缺项较多、操作性差	1
3	实质性响应	**对物业服务其他要求的实质性响应**	**10**
		A. 对项目个性化服务要求作出积极、全面且切合实际的响应，有针对性的实施方案	10-8
		B. 对项目个性化服务要求作出部分且较为勉强的响应	7-1

序号		项目内容	分值
		C. 对项目个性化服务要求没有作出响应	0
4	文件编制	**技术标编制的响应度**	**5**
		A. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等统一	5
		B. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等基本统一	4-1
		C. 技术标书有打印模糊，字体、行距、格式不统一等未响应的情况	0
合计			**50**

公开招标的商务标（明标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	企业信用信息	**上海市物业服务企业失信记分情况**	**12**
		A. 企业失信记分值为 0	12
		B. 企业失信记分值为 0（不含）-2 分	9
		C. 企业失信记分值为 2 分（不含）-6 分	2
		D. 企业失信记分值大于 6 分（不含）	0
2	企业管理业绩情况	**住宅项目经理持中级物业经理证的情况**	**3**
		A. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%	3
		B. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%（不含）-50%	2
		C. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 50%（不含）-20%	1
		D. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 20%（不含）以下	0
		上海市物业管理行业的获奖情况	**3**
		A. 管理的项目获得上海市物业管理行业评选的市优项目	1
		B. 管理的项目获得上海市物业管理行业党建品牌、或上海市建交系统建设先锋示范点、或上海市物业管理行业先进基层党组织、或上海市物业管理行业优秀示范服务窗口	2
		上海市相关政府部门的获奖情况	**5**
		A. 获得上海市著名商标	1
		B. 获得上海品牌	1
		C. 获得上海市质量奖	1
		D. 获得上海市发明创造专利奖	1

序号		项目内容	分值
		E. 获得上海市文明单位	1
3	企业管理体系	**企业管理体系的建立**	4
		A. 取得质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证之一的	2
		B. 取得企业社会责任管理体系认证、信息安全管理体系认证、能源管理体系认证、售后服务认证等之一的	2
4	增值服务	**提供社区增值服务与多种经营服务**	3
		A. 企业有内部信息化管理系统	1
		B. 企业有采取信息化方式为住户提供智慧物业的相关服务	1
		C. 企业有为社区提供其他多种经营的相关服务	1
5	其他响应情况	**对物业服务以外的其他响应情况**	20
		符合全部响应要求的，得满分；缺一项扣相应分，扣完为止	20-0
合计			50

附件 5：授权委托书

授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托_____（姓名）为我授权的委托人，以本公司的名义参加_____（物业项目名称）的投标，授权委托人签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

授权委托人无转让权，特此委托。

法定代表人（签字）：_____

投标单位：（盖章）_____

授权生效日：　　年　　月　　日

件注：此表作为投标文件内容之一，请以信封单独封存后放入投标文件封存提交。

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

（一）中华人民共和国招标投标法

第三十二条 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通投标，损

害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标。

第三十三条 投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

（二）中华人民共和国招标投标法实施条例

第三十四条 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。

单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

违反前两款规定的，相关投标均无效。

第三十六条 未通过资格预审的申请人提交的投标文件，以及逾期送达或者不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人应当拒收。

招标人应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，并存档备查。

第三十八条 投标人发生合并、分立、破产等重大变化的，应当及时书面告知招标人。投标人不再具备资格预审文件、招标文件规定的资格条件或者其投标影响招标公正性的，其投标无效。

第三十九条 禁止投标人相互串通投标。有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：

（一）投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；

（二）投标人之间约定中标人；

（三）投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；

（四）属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；

（五）投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

第四十条 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（五）不同投标人的投标文件相互混装；

（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

第四十一条 禁止招标人与投标人串通投标。有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

（一）招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；

（二）招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；

（三）招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；

（四）招标人授意投标人撤换、修改投标文件；

（五）招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便；

（六）招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

第四十二条 使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的，属于招标投标法第三十三条规定的以他人名义投标。

投标人有下列情形之一的，属于招标投标法第三十三条规定的以其他方式弄虚作假的行为：

（一）使用伪造、变造的许可证件；

（二）提供虚假的财务状况或者业绩；

（三）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

（四）提供虚假的信用状况；

（五）其他弄虚作假的行为。

第四十四条 招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。投标人少于3个的，不得开标；招标人应当重新招标。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

第五十一条 有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

（一）投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字；

（二）投标联合体没有提交共同投标协议；

（三）投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件；

（四）同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

（五）投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价；

（六）投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；

（七）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

第五十六条 中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，应当在发出中标通知书前由原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

1.2 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件

上海市_____区_____项目
建设单位公开招标选聘物业的招标文件

_____物业项目，由_____开发建设。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本前期物业项目采用公开招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：_____

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____　　电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____；

上述范围不包括_____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积 _____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平

方米。

本项目共计建筑物___幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率_____%，集中绿化面积_____平方米。

项目于_____年____月开工建设，共分___期，计划于_____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放____天，每天开放时间为____点到_____点）。

本项目规划建设机动车停车位_____个，其中地上停车位_____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

本招标项目公开招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务内容、标准与明示承诺（详见附件 1 物业服务合同方案）

（一）综合管理

（二）共用部位设施设备日常运行、保养和维修

（三）公共区域秩序维护

（四）公共区域清洁卫生

（五）公共区域绿化养护

（六）其他明示承诺

请根据上述本项目物业服务内容、标准对物业服务收费标准进行实质性响应，同时投标企业应承诺不低于成本价的相对应的物业服务收费标准。

五、物业服务费的计费方式和停车收费等情况

（一）物业服务费的计费方式为第____种方式：

1、包干制;

2、酬金制。

（二）全体业主共有的地面机动车停车位租赁费____元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（三）全体业主共有的地下机动车停车位租赁费____元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（四）建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费_元/个•月。

六、物业服务合同期限

招标人与中标人签署的物业服务合同期限为____年，从交付使用之日起，即预计自_____年____月____日至_____年____月____日止。

七、投标人条件

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标人应提交_____（人民币）投标保证金，收款单位为_____，须注明投标项目名称。退出报名和未入围的投标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

投标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

八、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，投标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，投标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出投标报名的投标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第七条约定提交了投标保证金的投标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占___%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占___%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占___%（20%-30%）、综合能力等级分值占___%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占___%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占___%（20%-30%）。

九、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应使用招标文件所提供的投标文件格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，报价单一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）投标报价与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

A、_____；

B、_____；

C、_____；

D、_____；

E、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

1、法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

2、物业服务企业信用信息情况；

3、物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

4、本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

（1）委派的项目经理信用记分值不高于____分；

（2）委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____。

（三）投标报价单要求

根据本招标文件中物业服务内容、标准的要求，依据报价单要求进行报价，不得偏离（详见附件 3）。

十、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知。

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十一、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十二、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的 30 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十三、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的 30 日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长 30 日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十四、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后（包括但不限于

会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等)退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十五、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业服务收费标准，按照中标价格确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在招标公告、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____ 银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

详见本示范文本中 1.1 的附件 2

附件 3：投标报价单

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

投标商务报价

项　　目		报价	单位
_____物业服务费报价			（元/㎡•月）
_____物业服务费报价			（元/㎡•月）
_____物业服务费报价			（元/㎡•月）
_____物业服务费报价			（元/㎡•月）
_____物业服务费报价			（元/㎡•月）
地上车位物业服务费			（元/个•月）
地下车位物业服务费			（元/个•月）
预计利润/酬金			（元/月）
税　　金			（元/月）
人员配置			（名）
其中	综合服务人员		（名）
	保洁人员		（名）
	保安人员		（名）
	绿化人员		（名）
	工程人员		（名）
	其他人员（如果有）		（名）

备注：地上车位租赁费为　　元/个•月，物业服务费提取比例为　　% 地下车位租赁费为　　元/个•月，物业服务费提取比例为　　%

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

公开招标的技术标（暗标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	物业服务收费标准	**投标报价**	**10**
		所有投标企业不同类型收费标准总和的平均价为基准，与基准一致得 10 分；每偏离基准 5%扣 1 分，扣完为止	10-0
		投标报价与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准	**20**
		A. 投标报价与费用测算合理，细致有依据；人员配置方案合理，监督措施有效；实施方案全面合理，能确保服务标准的实现	20-16
		B. 投标报价与费用测算基本合理，测算不够细化；人员配置基本合理，有监督措施；实施方案基本合理，基本保证服务标准的实现	15-9
		C. 投标报价与费用测算不够合理，测算不细化，不符合法规，缺少依据；人员配置不合理，无监督措施；实施方案不够合理，不能确保服务标准的实现	8-5
2	应急预案	**物业服务和维修等应急预案、管理制度**	**5**
		A. 应急预案、管理制度完善全面、可操作性强	5
		B. 应急预案、管理制度有部分缺项、操作性一般	4-2
		C. 应急预案、管理制度较不全面、缺项较多、操作性差	1
3	实质性响应	**对物业服务其他要求的实质性响应**	**10**
		A. 对项目个性化服务要求作出积极、全面且切合实际的响应，有针对性的实施方案	10-8
		B. 对项目个性化服务要求作出部分且较为勉强的响应	7-1
		C. 对项目个性化服务要求没有作出响应	0
4	文件编制	**技术标编制的响应度**	**5**
		A. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等统一	5

序号		项目内容	分值
		B. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等基本统一	4-1
		C. 技术标书有打印模糊，字体、行距、格式不统一等未响应的情况	0
合计			50

公开招标的商务标（明标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	企业信用信息	**上海市物业服务企业失信记分情况**	**12**
		A. 企业失信记分值为 0	12
		B. 企业失信记分值为 0（不含）-2 分	9
		C. 企业失信记分值为 2 分（不含）-6 分	2
		D. 企业失信记分值大于 6 分（不含）	0
2	企业管理业绩情况	**住宅项目经理持中级物业经理证的情况**	**3**
		A. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%	3
		B. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%（不含）-50%	2
		C. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 50%（不含）-20%	1
		D. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 20%（不含）以下	0
		上海市物业管理行业的获奖情况	**3**
		A. 管理的项目获得上海市物业管理行业评选的市优项目	1
		B. 管理的项目获得上海市物业管理行业党建品牌、或上海市建交系统建设先锋示范点、或上海市物业管理行业先进基层党组织、或上海市物业管理行业优秀示范服务窗口	2
		上海市相关政府部门的获奖情况	**5**
		A. 获得上海市著名商标	1
		B. 获得上海品牌	1
		C. 获得上海市质量奖	1
		D. 获得上海市发明创造专利奖	1
		E. 获得上海市文明单位	1
3	企业	**企业管理体系的建立**	**4**

序号		项目内容	分值
	管理体系	A. 取得质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证之一的	2
		B. 取得企业社会责任管理体系认证、信息安全管理体系认证、能源管理体系认证、售后服务认证等之一的	2
4	增值服务	**提供社区增值服务与多种经营服务**	3
		A. 企业有内部信息化管理系统	1
		B. 企业有采取信息化方式为住户提供智慧物业的相关服务	1
		C. 企业有为社区提供其他多种经营的相关服务	1
5	其他响应情况	**对物业服务以外的其他响应情况**	20
		符合全部响应要求的，得满分；缺一项扣相应分，扣完为止	20-0
合计			50

附件 5：授权委托书

详见本示范文本中 1.1 的附件 5

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

详见本示范文本中 1.1 的附件 6

2、业主大会的相关示范文本

2.1 在管物业愿意继续提供服务与公开招标

2.1.1 已经确定物业服务收费标准

2.1.1.1 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见《物业服务合同》。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见本公告的附件1。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）公开招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本住宅物业项目的全体公共收益中列支。

2、另聘物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（3）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑:

A、委派的项目经理信用记分分值不高于____分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件2。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收;

3、_____;

4、_____;

5、_____。

特此公告

附件：1、续聘物业服务企业的《物业服务合同》

2、另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.1.1.2 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的公开招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）公开招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、另聘物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于____分；

（3）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑:

A、委派的项目经理信用记分值不高于____分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

	表决以下内容	您的意见
1	继续聘用_____公司	
2	公开招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
	公开招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.1.1.3 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件

上海市_____区_____项目业主大会公开招标选聘物业的招标文件

_____ 业主大会已于_____年_____月通过了采用公开招标方式选聘物业服务企业的决议。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本物业项目采用公开招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：上海市_____业主大会

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____ 电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____；

上述范围不包括 _____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平

方米。

本项目共计建筑物____幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率_____%，集中绿化面积_____平方米。本项目于____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放____天，每天开放时间为____点到____点）。

本项目机动车停车位_____个，其中地上停车位_____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

（六）本项目公共能耗费情况如下：

年度公共水费：_____；

年度公共电费：_____；

本招标项目招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务收费标准

（一）物业服务费的计费方式为第____种方式：

1、包干制；

2、第___种酬金制方式：

（1）酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%。

（2）每月提取固定酬金_____元。

（二）向不同物业类型的业主收取物业服务费的标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

6、停车位收费情况

全体业主共有的地面机动车停车位租赁费____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

全体业主共有的地下机动车停车位租赁费____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费____元/个•月。

（三）公共收益补充物业服务费用情况

全体共用部分获取的收益中提取_____元/平方米•月作为补贴物业服务费用（此项仅适用于包干制计费方式）。

请根据上述本招标项目物业服务收费标准对物业服务内容、标准（包括综合管理、共用部位设施设备日常运行、保养和维修、公共区域秩序维护、公共区域清洁卫生、公共区域绿化养护、其他明示承诺等内容）进行实质性响应，同时应

当符合《上海市住宅物业管理规定》和上海市地方标准 DB31/T 360-2020《住宅物业管理服务规范》的相关要求。

五、物业服务合同期限

业主大会与中标人签署的物业服务合同从签订之日起___年后终止。

六、投标人条件

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标人应提交_____元（人民币）投标保证金，收款单位为_____，须注明投标项目名称。退出报名和未入围的投标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

投标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

七、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，投标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，投标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出投标报名的投标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第六条约定提交了投标保证金的投标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占___%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占___%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占___%（20%-30%）、综合能力等级分值占___%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占___%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占___%（20%-30%）。

八、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可

在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，物业服务内容和标准承诺表一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）物业服务内容、标准与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

A、_____；

B、_____；

C、_____；

D、_____；

E、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

1、法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

2、物业服务企业信用信息情况；

3、物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

4、本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

（1）委派的项目经理信用记分值不高于___分；

（2）委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

（3）满足属地管理的要求：_____；

（4）_____；

（5）_____。

（三）物业服务内容和标准的投标要求

根据本招标文件中物业服务收费标准的要求，依据物业服务内容和标准承诺表要求进行投标，不得偏离（详见附件 3）。

九、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知。

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十一、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的 30 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十二、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的 30 日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长 30 日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十三、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后(包括但不限于会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等)退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十四、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业服务内容和标准，按照中标的内容和标准确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在招标公告、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____ 银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按照最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

详见本示范文本中 1.1 的附件 2

附件 3：物业服务内容和标准承诺表

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

物业服务内容和标准承诺表

服务内容	**综合管理服务标准**
客户接待	
质量管理	
报修受理	
社区活动	
服务内容	**秩序维护服务标准**
从业人员	
管理要求	
门岗	
技防	
安全巡视	

车辆停放管理	
服务内容	**清洁卫生服务标准**
管理要求	
走廊、门厅、大堂、楼梯/消防梯地面	
电梯轿厢	
楼梯扶手	
门、窗	
灭/防火设施	
天花板、风/百页口、公共灯具	
平台、屋顶	
公共道路	
停车场及车库	
健身、休闲设施	
水池（景）	
垃圾箱/桶	
垃圾收集与清运	
外墙（幕墙）	
石材养护	
绿化带/区域	
消毒灭杀	
服务内容	**绿化管理服务标准**
集中绿化/面积	
草坪养护	
乔灌木养护	
花坛、花境养护	
重点树木养护	
屋顶绿化	
绿化标识标牌	
室内绿化植物盆栽养护	

项目	设备设施名称	共用设施和共用设备日常管理标准
供电系统	公共电器箱/柜	
	公共照明（公共照明/泛光/霓虹/大堂照明吊灯）	
弱电系统	电子防盗门/禁	
	楼宇对讲（含可视）	
	电子防越报警（周界报警、电子围栏等）	
	监控摄像	
	电子巡更	
	信息发布系统	
	行人门禁闸机系统	
	车辆道闸系统	
消防系统		
升降设备系统		
给排水系统	二次供水设施	
	各类排水泵及管网	
	二级生化处理	
空调系统		
服务内容		**其他明示承诺**

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

详见本示范文本中 1.1 的附件 4

附件 5：授权委托书

详见本示范文本中 1.1 的附件 5

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

详见本示范文本中 1.1 的附件 6

2.1.2 已经确定物业服务内容和标准

2.1.2.1 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见《物业服务合同》。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估

报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见本公告的附件1。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）公开招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、另聘物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（3）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

A、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务内容、标准

具体详见本公告的附件2。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件3。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：1、续聘物业服务企业的《物业服务合同》

2、另聘物业服务企业的物业服务内容、标准

3、另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.1.2.2 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的公开招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）公开招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、另聘物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（3）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑:

A、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务内容、标准的方案。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%），物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

	表决以下内容	您的意见
1	继续聘用_____公司	
2	公开招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
	公开招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.1.2.3 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件

上海市_____区_____项目业主大会公开招标选聘物业的招标文件

_____业主大会已于_____年_____月通过了采用公开招标方式选聘物业服务企业的决议。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本物业项目采用公开招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：上海市_____业主大会

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____　电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____；

上述范围不包括 _____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积 _____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建

筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。

本项目共计建筑物___幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率_____%，集中绿化面积_____平方米。本项目于____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放____天，每天开放时间为____点到_____点）。

本项目机动车停车位_____个，其中地上停车位____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

（六）本项目公共能耗费情况如下：

年度公共水费：_____；

年度公共电费：_____；

本招标项目招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务内容、标准与明示承诺（详见附件 1 物业服务合同方案）

（一）综合管理

（二）共用部位设施设备日常运行、保养和维修

（三）公共区域秩序维护

（四）公共区域清洁卫生

（五）公共区域绿化养护

（六）其他明示承诺

请根据上述本项目物业服务内容、标准对物业服务收费标准进行实质性响应，同时投标企业应承诺不低于成本价的相对应的物业服务收费标准。

五、物业服务费的计费方式和停车收费等情况

（一）物业服务费的计费方式为第____种方式：

1、包干制;

2、酬金制。

（二）全体业主共有的地面机动车停车位租赁费_____元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（三）全体业主共有的地下机动车停车位租赁费_____元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（四）建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费_元/个•月。

六、物业服务合同期限

业主大会与中标人签署的物业服务合同从签订之日起____年后终止。

七、投标人条件

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标人应提交_____元（人民币）投标保证金，收款单位为_____，

须注明投标项目名称。退出报名和未入围的投标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

投标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

八、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，投标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，投标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出投标报名的投标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第七条约定提交了投标保证金的投标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占___%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占___%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占___%（20%-30%）、综合能力等级分值占___%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占___%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占___%（20%-30%）。

九、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标文件格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，报价单一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）投标报价与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

A、_____；

B、_____；

C、_____；

D、_____；

E、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

1、法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

2、物业服务企业信用信息情况；

3、物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

4、本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

（1）委派的项目经理信用记分值不高于____分；

（2）委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

（3）满足属地管理的要求：_____；

（4）_____；

（5）_____。

（三）投标报价单要求

根据本招标文件中物业服务内容、标准的要求，依据报价单要求进行报价，不得偏离（详见附件 3）。

十、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知。

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十一、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十二、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的 30 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十三、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的 30 日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长 30 日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十四、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后（包括但不限于会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等）退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十五、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业服务收费标准，按照中标价格确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在招标公告、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____　　银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按照最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

详见本示范文本中 1.1 的附件 2

附件 3：投标报价单

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

投标商务报价

项　　目		报价	单位
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
地上车位物业服务费			（元/个·月）
地下车位物业服务费			（元/个·月）
预计利润/酬金			（元/月）
税　　金			（元/月）
人员配置			（名）
其中	综合服务人员		（名）
	保洁人员		（名）
	保安人员		（名）
	绿化人员		（名）
	工程人员		（名）
	其他人员（如果有）		（名）

备注：地上车位租赁费为　　元/个·月，物业服务费提取比例为　　%
地下车位租赁费为　　元/个·月，物业服务费提取比例为　　%

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

详见本示范文本中 1.2 的附件 4

附件 5：授权委托书

详见本示范文本中 1.1 的附件 5

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

详见本示范文本中 1.1 的附件 6

2.2 在管物业愿意继续提供服务与邀请招标

2.2.1 已经确定物业服务收费标准

2.2.1.1 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的邀请招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见《物业服务合同》。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见本公告的附件1。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）邀请招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、邀请招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施；

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、受邀物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于____分；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____；

（6）_____；

（7）_____；

（8）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

A、委派的项目经理信用记分值不高于____分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件2。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：1、续聘物业服务企业的《物业服务合同》方案

2、另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.2.1.2 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的邀请招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）邀请招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、邀请招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、受邀物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于__分；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____；

（6）_____；

（7）_____；

（8）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

A、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履

行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

	表决以下内容	**您的意见**
1	继续聘用_____公司	
2	公开招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
	公开招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.2.1.3 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件

上海市_____区_____项目
业主大会邀请招标选聘物业的招标文件

_____ 业主大会已于_____年_____月通过了采用邀请招标方式选聘物业服务企业的决议。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本物业项目采用邀请招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：上海市_____业主大会

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____ 电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____；

上述范围不包括 _____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平

方米。

本项目共计建筑物___幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率_____%，集中绿化面积_____平方米。本项目于____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放____天，每天开放时间为____点到_____点）。

本项目机动车停车位_____个，其中地上停车位____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

（六）本项目公共能耗费情况如下：

年度公共水费：_____；

年度公共电费：_____；

本招标项目招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务收费标准

（一）物业服务费的计费方式为第____种方式：

1、包干制；

2、第___种酬金制：

（1）酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%。

（2）每月提取固定酬金_____元。

（二）向不同物业类型的业主收取物业服务费的标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

6、停车位收费情况

全体业主共有的地面机动车停车位租赁费_____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

全体业主共有的地下机动车停车位租赁费____元/个•月，提取_____%作为停车位物业服务费；

建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费____元/个•月。

（三）公共收益补充物业服务费用情况

全体共用部分获取的收益中提取_____元/平方米•月作为补贴物业服务费用（此项仅适用于包干制计费方式）。

请根据上述本招标项目物业服务收费标准对物业服务内容、标准（包括综合管理、共用部位设施设备日常运行、保养和维修、公共区域秩序维护、公共区域清洁卫生、公共区域绿化养护、其他明示承诺等内容）进行实质性响应，同时应当符合《上海市住宅物业管理规定》和上海市地方标准 DB31/T 360-2020《住宅

物业管理服务规范》的相关要求。

五、物业服务合同期限

业主大会与中标人签署的物业服务合同从签订之日起__年后终止。

六、本项目邀请满足以下条件的企业应标

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）应标人应提交_____元（人民币）投标保证金，收款单位为_____，须注明投标项目名称。退出报名和未入围的应标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

应标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

七、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，应标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，应标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出应标报名的应标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第六条约定提交了投标保证金的应标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占___%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占___%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占___%（20%-30%）、综合能力等级分值占___%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占___%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占___%（20%-30%）。

八、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，物业服务内容和标准承诺表一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）物业服务内容、标准与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

1、_____；

2、_____；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

1、法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

2、物业服务企业信用信息情况；

3、物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

4、本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

（1）委派的项目经理信用记分值不高于___分；

（2）委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

（3）满足属地管理的要求：_____；

（4）_____；

（5）_____。

（三）物业服务内容和标准的投标要求

根据本招标文件中物业服务收费标准的要求，依据物业服务内容和标准承诺表要求进行投标，不得偏离（详见附件 3）。

九、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知。

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十一、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因

不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的30日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十二、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的30日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长30日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十三、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后(包括但不限于会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等)退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十四、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业服务内容和标准，按照中标的内容和标准确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在投标邀请书、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____ 银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按照最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

详见本示范文本中 1.1 的附件 2

附件 3：物业服务内容和标准承诺表

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

物业服务内容和标准承诺表

服务内容	**综合管理服务标准**
客户接待	
质量管理	
报修受理	
社区活动	
服务内容	**秩序维护服务标准**
从业人员	

管理要求	
门岗	
技防	
安全巡视	
车辆停放管理	
服务内容	**清洁卫生服务标准**
管理要求	
走廊、门厅、大堂、楼梯/消防梯地面	
电梯轿厢	
楼梯扶手	
门、窗	
灭/防火设施	
天花板、风/百页口、公共灯具	
平台、屋顶	
公共道路	
停车场及车库	
健身、休闲设施	
水池（景）	
垃圾箱/桶	
垃圾收集与清运	
外墙（幕墙）	
石材养护	
绿化带/区域	
消毒灭杀	
服务内容	**绿化管理服务标准**
集中绿化/面积	
草坪养护	
乔灌木养护	
花坛、花境养护	

重点树木养护		
屋顶绿化		
绿化标识标牌		
室内绿化植物盆栽养护		
项目	**设备设施名称**	**共用设施和共用设备日常管理标准**
供电系统	公共电器箱/柜	
	公共照明（公共照明/泛光/霓虹/大堂照明吊灯）	
弱电系统	电子防盗门/禁	
	楼宇对讲（含可视）	
	电子防越报警（周界报警、电子围栏等）	
	监控摄像	
	电子巡更	
	信息发布系统	
	行人门禁闸机系统	
	车辆道闸系统	
消防系统		
升降设备系统		
给排水系统	二次供水设施	
	各类排水泵及管网	
	二级生化处理	
空调系统		
服务内容		**其他明示承诺**

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

邀请招标方式的技术标（暗标）评分标准

序号		项目内容	分值
	物业服务内容、标准	**物业服务内容、标准与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准**	**40**
		A. 服务内容、标准与费用测算细致有依据；服务人员配置方案合理，监督措施有效，服务标准与价格相符，实施方案全面合理	40-36
		B. 个别服务内容、标准与费用测算不够合理，测算不够细化；服务人员配置基本合理，有监督措施，服务标准与价格基本相符，实施方案基本合理	35-16
		C. 服务内容、标准与费用测算不够细化，不符合法规，缺少依据；服务标准与价格不符，无监督措施，实施方案不够合理	15-10
2	应急预案	**物业服务和维修等应急预案、管理制度**	**5**
		A. 应急预案、管理制度完善全面、可操作性强	5
		B. 应急预案、管理制度有部分缺项、操作性一般	4-2
		C. 应急预案、管理制度较不全面、缺项较多、操作性差	1
3	实质性响应	**对物业服务其他要求的实质性响应**	**10**
		A. 对项目个性化服务要求作出积极、全面且切合实际的响应，有针对性的实施方案	10-8
		B. 对项目个性化服务要求作出部分且较为勉强的响应	7-1
		C. 对项目个性化服务要求没有作出响应	0
4	文件编制	**技术标书编制的响应度**	**5**
		A. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等统一	5
		B. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等基本统一	4-1
		C. 技术标书有打印模糊，字体、行距、格式不统一等未响应的情况	0
合计			**60**

邀请招标方式的商务标（明标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	企业信用信息	**上海市物业服务企业失信记分情况**	**12**
		A. 企业失信记分值为 0	12
		B. 企业失信记分值为 0（不含）-2 分	9

序号		项目内容	分值
		C. 企业失信记分值为2分（不含）-6分	2
		D. 企业失信记分值大于6分（不含）	0
2	企业管理业绩情况	**住宅项目经理持中级物业经理证的情况**	**3**
		A. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比100%	3
		B. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比100%（不含）-50%	2
		C. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比50%（不含）-20%	1
		D. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比20%（不含）以下	0
		上海市物业管理行业的获奖情况	**3**
		A. 管理的项目获得上海市物业管理行业评选的市优项目	1
		B. 管理的项目获得上海市物业管理行业党建品牌、或上海市建交系统建设先锋示范点、或上海市物业管理行业先进基层党组织 上海市物业管理行业优秀示范服务窗口	2
		上海市相关政府部门的获奖情况	**5**
		A. 获得上海市著名商标	1
		B. 获得上海品牌	1
		C. 获得上海市质量奖	1
		D. 获得上海市发明创造专利奖	1
		E. 获得上海市文明单位	1
3	企业管理体系	**企业管理体系的建立**	**2**
		A. 取得质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证之一的	**1**
		B. 取得企业社会责任管理体系认证、信息安全管理体系认证、能源管理体系认证、售后服务认证等之一的	**1**
4	增值服务	**提供社区增值服务与多种经营服务**	**3**
		A. 企业有内部信息化管理系统	**1**
		B. 企业有采取信息化方式为住户提供智慧物业的相关服务	**1**
		C. 企业有为社区提供其他多种经营的相关服务	**1**
5	其他响应情况	**对物业服务以外的其他响应情况**	**12**
		符合全部响应要求的，得满分；缺一项扣相应分，扣完为止	**12-0**
合计			**40**

附件 5：授权委托书

详见本示范文本中 1.1 的附件 5

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

详见本示范文本中 1.1 的附件 6

2.2.2 已经确定物业服务内容和标准

2.2.2.1 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的邀请招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见《物业服务合同》。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估

报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见本公告的附件1。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）邀请招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、受邀物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于__分；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____；

（6）_____；

（7）_____；

（8）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

A、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务内容、标准

具体详见本公告的附件2。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件3。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名；

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：1、续聘物业服务企业的《物业服务合同》

2、另聘物业服务企业的物业服务内容、标准

3、另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.2.2.2 物业已表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的邀请招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，在管物业服务企业已按规定提交了继续提供服务的书面函。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、在管物业服务企业提出的续聘方案

（一）在管物业服务企业的标准

1、物业服务企业信用记分值不高于___分；

2、_____。

（二）物业服务内容、标准与收费标准

1、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

2、不同物业类型的物业服务收费标准

（1）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（2）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（3）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（4）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

（5）_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

（三）物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

（四）物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

（五）物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的物业服务合同的方案。

二、选聘物业服务企业的实施方案

（一）继续聘用_____公司（在管物业服务企业）；

（二）邀请招标另聘物业服务企业（实施细则如下）：

1、招标实施方式选择第_____种作为表决方案：

（1）自行组织实施

（2）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

2、受邀物业服务企业的标准

（1）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（2）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（3）_____；

（4）_____；

（5）_____；

（6）_____；

（7）_____；

（8）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

A、委派的项目经理信用记分值不高于____分；

B、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

3、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务内容、标准的方案。

4、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

5、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

6、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

7、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

8、评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（1）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（2）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

9、中标人的确定采取下列方式：评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

10、通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

	表决以下内容	您的意见
1	继续聘用_____公司	
2	邀请招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
	邀请招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择第1项或者第2项的其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.2.2.3 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件

上海市____区_____项目
业主大会邀请招标选聘物业的招标文件

_____业主大会已于_____年_____月通过了采用邀请招标方式选聘物业服务企业的决议。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》等相关规定，本物业项目采用邀请招标的方式组织本次物业服务企业的选聘工作。

一、招标人基本情况

招标人：上海市_____业主大会

所　属：_____街镇_____居委　　邮编：_____

联系人：_____　电话：_____

二、物业项目基本情况概述

1、本项目建造的物业类型为：_____；

2、本项目座落地址：_____路_____弄_____号；

3、本项目的物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____；

上述范围不包括 _____。

4、本项目建设规模

本项目总用地面积_____平方米；总建筑面积_____平方米。建筑面积构成为：地下总建筑面积_____平方米，地上总建筑面积_____平方米。

地上建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，办公建筑面积_____平方米，会所建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平方米。地下建筑面积构成：住宅建筑面积_____平方米，商业建筑面积_____平方米，车库建筑面积_____平方米，其他建筑面积_____平

方米。

本项目共计建筑物___幢（住宅_____幢，非住宅_____幢），住宅____套。绿化率_____%，绿化面积_____平方米；集中绿化率_____%，集中绿化面积_____平方米。本项目于____年____月全部建成并交付使用。

5、本项目出入口和停车场库情况

本项目出入口共计____处；分设在_____路，_____路和_____路。其中：需要安排人员值守的出入口____处（每天值守_____小时）；不需要安排人员值守的出入口有____处（每周开放____天，每天开放时间为____点到_____点）。

本项目机动车停车位_____个，其中地上停车位____个，地下停车位_____个。

6、物业管理用房的配置情况

以《房屋土地权属调查报告书（实测）》为准

（1）物业服务企业用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

（2）业主委员会用房

建筑面积为_____平方米；

座落位置：_____路____弄__幢__层__号_____室 。

三、主要设施设备的配置及技术指标说明

（一）电梯（住宅电梯、商业办公电梯、景观电梯等）

（二）给排水（生活给水、消防给水、排水、水池水箱、公共水景等）

（三）公共照明（室外公共照明、室内公共照明）

（四）建筑智能化（车辆管理、门禁、安防、监控、消防等）

（五）其他

垃圾处理系统：_____

公共空调：_____

其他：_____

（六）本项目公共能耗费情况如下：

年度公共水费：_____；

年度公共电费：_____；

本招标项目招标文件提交的相关数据可能与实际数据存在出入，仅供投标人用于本次投标时作为参考。一旦中标，可以在承接后依据实际情况进行适当调整。

四、物业服务内容、标准与明示承诺（详见附件 1 物业服务合同方案）

（一）综合管理

（二）共用部位设施设备日常运行、保养和维修

（三）公共区域秩序维护

（四）公共区域清洁卫生

（五）公共区域绿化养护

（六）其他明示承诺

请根据上述本项目物业服务内容、标准对物业服务收费标准进行实质性响应，同时投标企业应承诺不低于成本价的相对应的物业服务收费标准。

五、物业服务费的计费方式和停车收费等情况

（一）物业服务费的计费方式为第____种方式：

1、包干制;

2、酬金制。

（二）全体业主共有的地面机动车停车位租赁费___元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（三）全体业主共有的地下机动车停车位租赁费___元/个•月，提取____%作为停车位物业服务费；

（四）建设单位或个人业主所有的机动车停车位物业服务费____元/个•月。

六、物业服务合同期限

业主大会与中标人签署的物业服务合同从签订之日起____年后终止。

七、本项目邀请满足以下条件的企业应标

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）应标人应提交____元（人民币）投标保证金，收款单位为_____，须注明投标项目名称。退出报名和未入围的应标人凭《未入围通知》领回保证金；在中标人与招标方签订物业服务合同后退回所有保证金。

应标人允许招标人在报名截止日当天获得其六个维度各项分值用于综合评分排序。

八、现场踏勘和入围投标人确定

本招标项目统一安排现场踏勘，应标报名截止日后的第 1 个自然日上午 9 点为现场踏勘时间，应标人自行前往本项目现场，招标人不再另行通知。

有意向退出应标报名的应标人可以在现场踏勘日后的第 1 个自然日申请退出。不申请退出且按照招标文件第七条约定提交了投标保证金的应标人是本招标项目的有效投标人。有效投标人过多时，本项目设定_____（3-5）家并按照物业服务企业六个维度综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。

本招标项目对企业六个维度综合评价分值的设定如下（分值占比总和为 100%）：

上海市物业服务企业信用记分分值占___%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占___%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占___%（20%-30%）、综合能力等级分值占___%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占___%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占___%（20%-30%）。

九、投标文件的编制要求

投标人编制投标文件应避免政策规定为废标的情况（详见附件 6）。

同时，投标人提交的投标文件应使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。未按招标人提供的格式编制投标文件，评标委员会可在量化评分过程中做出不利于该投标人的量化。

投标人须用胶水密封的方式封装投标文件，投标文件外包装标签格式依据要求粘贴在表面（详见附件 2）。投标人应根据本招标文件的要求，编制投标书共五套，报价单一份。

（一）技术标书（暗标）

1、技术标书封面格式根据本招标文件要求排版；技术标建议采用热胶方式装订，不建议采用硬质封面。

2、技术标书的正文建议按以下要求排版制作：

（1）全文建议单面黑白打印；

（2）全文纸张建议使用 80 克 A4 白色复印纸；

（3）全文**不允许出现任何本项目投标企业的名称、LOGO、在管项目或其他特指的信息**。

3、技术标书（暗标）应当包括以下内容：

（1）投标报价与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准；

（2）物业服务和维修等应急预案及其他管理制度；

（3）本招标项目要求对以下物业服务内容作出响应：

A、_____；

B、_____；

C、_____；

D、_____；

E、_____。

暗标评审方式是对投标单位匿名后获取随机编号的投标文件进行评审。

（二）商务标书（明标）应当包括以下内容：

（1）法定代表人授权委托书（详见附件 5）；

（2）物业服务企业信用信息情况；

（3）物业服务企业管理业绩、企业管理体系等情况；

（4）本招标项目要求对以下物业服务以外的内容作出响应：

A、委派的项目经理信用记分值不高于_____分；

B、委派的项目经理持有物业经理____（高级、中级、初级）证书；

C、满足属地管理的要求：_____；

D、_____；

E、_____。

（三）投标报价单要求

根据本招标文件中物业服务内容、标准的要求，依据报价单要求进行报价，

不得偏离（详见附件 3）。

十、开标的时间、地点

1、开标、评标会议举行日期由招标人根据入围情况、答疑情况另行通知。

2、开标会议全过程接受区房屋行政管理部门的现场监督。

十一、评标程序和评标标准

（一）评标委员会构成采取下列第____种方式：

1、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 4 名和招标人代表 1 名组成；

2、市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取 5 名。

（二）评标程序

区房屋行政管理部门在开标前验明投标企业的相关资料后，由区房屋行政管理部门工作人员当众开启投标文件，进行以下评标程序：

1、物业管理评审专家评审技术标书（评标结果由区房屋行政管理部门封存）；

2、区房屋行政管理部门根据各投标人商务标书中相关信息，出具商务投标部分对应的分值，并最终由评标委员会确定各投标人的商务分值；

3、评标委员会出具书面评标报告。

（三）评标标准（详见附件 4）

十二、中标人的确定

经评标委员会评审，本项目按照下列第_____种方式确定中标人：

（一）评标委员会按评标结果直接确定中标人；

（二）评标委员会向招标人推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人在投标文件截止之日起的 30 日内确定中标人，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

十三、物业服务合同的签订

招标人向中标人发出中标通知书之日起的 30 日内，按照招标文件、物业服务合同方案和中标人的投标文件，与中标人在网上以书面形式签订物业服务合同，如遇特殊情况可以延长 30 日。中标企业的投标文件将作为与招标人签订的物业服务合同的附件。

十四、投标保证金处置方式（招标人设定投标保证金时适用）

发生以下情形，投标保证金在扣除本次招标所发生的费用后(包括但不限于会场费、评标专家劳务费、招标代理工作经费等)退还投标人：

（1）因入围投标人弃标、废标等原因造成开标评标不能顺利完成的；

（2）中标人在签署物业服务合同时，未将承诺写入合同且造成招标人需重新组织招标的。

十五、其他事项的说明

1、本招标项目对企业六个维度综合评价分值的折算方式为：

（1）物业服务企业信用信息记分分值按企业实际记分值（X）进行换算，公式为：100-X*100/18；

（2）物业服务履约质量评价分值按企业在本市已有物业服务履约质量评价分数的所有项目平均分值为依据；

（3）诉求处置和信息报送评价分值按企业实际分值为依据；

（4）综合能力等级分值按企业实际分值（X）进行换算，公式为：X/10；

（5）社会公众满意度测评分值按企业实际分值为依据；

（6）市级社会责任履行社区满意度评价分值按企业实际分值为依据。

2、本招标项目物业管理服务收费标准，按照中标价格确定。

3、根据国家和本市物业管理招投标的有关规定，投标人在投标过程中有违法、违纪、违规行为的，一经查实取消本次投标资格，已经中标的取消中标资格，投标保证金不予退还，由此造成的经济损失、招标人有权要求予以赔偿。

4、投标人应表明对招标人在投标邀请书、招标文件中所提出的约定和要求表示理解；应表明投标书连同招标人的书面中标通知均具有法律约束力。

5、补充说明事项：

(1)技术标页码不超过 60 页，否则技术标评分标准的第四项得 0 分;

(2)招标代理机构基本情况

招标代理机构：_____

开户银行:_____　　银行账号: _____

地　址：_____路_____号　　邮　编：_____

联系人：_____　　电　话：_____

招标人：　　（单位公章）

年　　月　　日

附件 1：物业服务合同方案

（按照最新物业服务合同示范文本制定）

附件 2：投标文件外包装标签及技术标封面样张

详见本示范文本中 1.1 的附件 2

附件 3：投标报价单

物业服务费计费方式： 投标日期：　　年　　月　　日	投标人编号： （由区房屋行政管理部门随机编号）

投标商务报价

项　　目		报价	单位
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
_____物业服务费报价			（元/㎡·月）
地上车位物业服务费			（元/个·月）
地下车位物业服务费			（元/个·月）
预计利润/酬金			（元/月）
税　　金			（元/月）
人员配置			（名）
其中	综合服务人员		（名）
	保洁人员		（名）
	保安人员		（名）
	绿化人员		（名）
	工程人员		（名）
	其他人员（如果有）		（名）

备注：地上车位租赁费为　　元/个·月，物业服务费提取比例为　　% 地下车位租赁费为　　元/个·月，物业服务费提取比例为　　%

说明：此表作为技术标内容之一，除在技术标中体现外，请另外以信封单独封存后放入技术标封存提交。

附件 4：评标标准

邀请招标方式的技术标（暗标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	物业服务收费标准	**投标报价**	**10**
		所有投标企业不同类型收费标准总和的平均价为基准，与基准一致得 10 分；每偏离基准 5%扣 1 分，扣完为止	10-0
		投标报价与费用测算；岗位人员配置、职责与管理制度；分项实施方案与服务标准	**30**
		A. 投标报价与费用测算合理，细致有依据；人员配置方案合理，监督措施有效；实施方案全面合理，能确保服务标准的实现	30-26
		B. 投标报价与费用测算基本合理，测算不够细化；人员配置基本合理，有监督措施；实施方案基本合理，基本保证服务标准的实现	25-11
		C. 投标报价与费用测算不够合理，测算不细化，不符合法规，缺少依据；人员配置不合理，无监督措施；实施方案不够合理，不能确保服务标准的实现	10-5
2	应急预案	**物业服务和维修等应急预案、管理制度**	**5**
		A. 应急预案、管理制度完善全面、可操作性强	5
		B. 应急预案、管理制度有部分缺项、操作性一般	4-2
		C. 应急预案、管理制度较不全面、缺项较多、操作性差	1
3	实质性响应	**对物业服务其他要求的实质性响应**	**10**
		A. 对项目个性化服务要求作出积极、全面且切合实际的响应，有针对性的实施方案	10-8
		B. 对项目个性化服务要求作出部分且较为勉强的响应	7-1
		C. 对项目个性化服务要求没有作出响应	0
4	文件编制	**技术标书编制的响应度**	**5**
		A. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等统一	5

序号		项目内容	分值
		B. 技术标书打印清晰，字体、行距、格式等基本统一	4-1
		C. 技术标书有打印模糊，字体、行距、格式不统一等未响应的情况	0
合计			60

邀请招标方式的商务标（明标）评分标准

序号		项目内容	分值
1	企业信用信息	**上海市物业服务企业失信记分情况**	**12**
		A. 企业失信记分值为 0	12
		B. 企业失信记分值为 0（不含）-2 分	9
		C. 企业失信记分值为 2 分（不含）-6 分	2
		D. 企业失信记分值大于 6 分（不含）	0
2	企业管理业绩情况	**住宅项目经理持中级物业经理证的情况**	**3**
		A. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%	3
		B. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 100%（不含）-50%	2
		C. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 50%（不含）-20%	1
		D. 项目经理持有物业经理中级及以上证书占比 20%（不含）以下	0
		上海市物业管理行业的获奖情况	**3**
		A. 管理的项目获得上海市物业管理行业评选的市优项目	1
		B. 管理的项目获得上海市物业管理行业党建品牌、或上海市建交系统建设先锋示范点、或上海市物业管理行业先进基层党组织 上海市物业管理行业优秀示范服务窗口	2
		上海市相关政府部门的获奖情况	**5**
		A. 获得上海市著名商标	1
		B. 获得上海品牌	1
		C. 获得上海市质量奖	1
		D. 获得上海市发明创造专利奖	1

序号		项目内容	分值
		E. 获得上海市文明单位	1
3	企业管理体系	**企业管理体系的建立**	2
		A. 取得质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证之一的	1
		B. 取得企业社会责任管理体系认证、信息安全管理体系认证、能源管理体系认证、售后服务认证等之一的	1
4	增值服务	**提供社区增值服务与多种经营服务**	3
		A. 企业有内部信息化管理系统	1
		B. 企业有采取信息化方式为住户提供智慧物业的相关服务	1
		C. 企业有为社区提供其他多种经营的相关服务	1
5	其他响应情况	**对物业服务以外的其他响应情况**	12
		符合全部响应要求的，得满分；缺一项扣相应分，扣完为止	12-0
合计			40

附件 5：授权委托书

详见本示范文本中 1.1 的附件 5

附件 6：投标文件认定为废标的相关规定

详见本示范文本中 1.1 的附件 6

2.3 在管物业未提出继续提供服务与公开招标

2.3.1 已经确定物业服务收费标准

2.3.1.1 物业未表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的公开招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、公开招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、另聘物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务收费标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

（若物业服务收费标准与原物业服务合同不一致的，详见物业服务价格评估报告。）

四、物业服务费的计费方式

现物业服务合同中约定的物业服务费计费方式_____（维持不变/调整）为包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的

中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.3.1.2 物业未表达继续提供服务的意愿且已经确定物业服务收费标准的公开招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、公开招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、另聘物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务收费标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可

以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

勾选以下内容	您的意见
公开招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
公开招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.3.1.3 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件

详见 2.1.1.3 招标文件

2.3.2 已经确定物业服务内容和标准

2.3.2.1 物业未表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的公开招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于___年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、公开招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、另聘物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于_____分；

（三）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于_____分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、另聘物业服务企业的物业服务内容、标准

具体详见本公告的附件。

四、另聘物业服务企业的物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

五、另聘物业服务企业的物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、另聘物业服务企业的物业服务合同方案

具体详见本公告的附件。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.3.2.2 物业未表达继续提供服务的意愿且已经确定物业服务内容和标准的公开招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函。**根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、公开招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、另聘物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合

同的方案。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

勾选以下内容	您的意见
公开招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
公开招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.3.2.3 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件

详见 2.1.2.3 招标文件

2.4 在管物业未提出继续提供服务与邀请招标

2.4.1 已经确定物业服务收费标准

2.4.1.1 物业未表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务收费标准的邀请招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、邀请招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、受邀物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）_____；

（八）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务收费标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：**本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：**

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.4.1.2 物业未表达继续提供服务的意愿且已经确定物业服务收费标准的邀请招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、邀请招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、受邀物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）_____；

（八）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于___分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务收费标准

1、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

2、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

3、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

4、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米；

5、_____（可收费物业类型）____元/平方米•月，可收费面积_____平方米。

上述物业服务收费标准不包含利用全体共用部分获取的公共收益补充物业服务费的_____元/平方米•月（此项仅适用于包干制计费方式）。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制，其中酬金提取比例为应收物业服务资金的_____%或____元/月。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候

选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

勾选以下内容	您的意见
邀请招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
邀请招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.4.1.3 已经确定物业服务收费标准，对物业服务内容和标准进行承诺的招标文件

详见 2.2.1.3 招标文件

2.4.2 已经确定物业服务内容和标准

2.4.2.1 物业未表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的邀请招标选聘方案公告

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的公告

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函**。根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，选聘物业服务企业方案经先期公示及听取业主反馈意见后，将于____年__月__日采用书面征询意见的方式召开业主大会表决。现将方案公告如下：

一、邀请招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、受邀物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于_____分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）_____；

（八）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于_____分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务内容、标准

具体详见本公告的附件。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见本公告的附件。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

注：本次业主大会会议表决票采取以下_____种方式进行表决：

1、设立投票箱；

2、专人送达、回收；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

特此公告

附件：另聘物业服务企业的物业服务合同方案

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.4.2.2 物业未表达继续提供服务意愿且已经确定物业服务内容和标准的邀请招标表决票

上海市_____区_____小区选聘物业服务企业方案的表决票

编号：_____　　日期：_____年__月__日

_____号_____室　　业主（签名）：_____

专有部分建筑面积：_____ 平方米

本住宅物业项目的物业服务合同将于_____年__月__日到期，**在管物业服务企业未按规定提交继续提供服务的书面函。**根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合《业主大会议事规则》《管理规约》的约定，本住宅物业项目将于_____年___月___日采用书面征询意见的方式召开业主大会，表决选聘物业服务企业方案以及拟签物业服务合同中主要条款等相关事项。

一、邀请招标另聘物业服务企业的实施方式，选择第_____种作为表决方案：

（一）自行组织实施

（二）委托_____（招标代理机构名称）组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支。

二、受邀物业服务企业的标准

（一）依法在本市注册登记的物业服务企业；

（二）报名截止日当天的物业服务企业信用记分值不高于___分；

（三）_____；

（四）_____；

（五）_____；

（六）_____；

（七）_____；

（八）投标文件中的商务标书满足以下条件的可优先考虑：

1、委派的项目经理信用记分值不高于__分；

2、委派的项目经理持有物业经理_____（高级、中级、初级）证书；

3、满足属地管理的要求：_____；

4、_____；

5、_____。

三、物业服务内容、标准

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费计费方式为_____包干制/酬金制。

五、物业服务合同期限

本次物业服务合同的期限为_____年。

六、物业服务合同方案

具体详见在本住宅物业项目公示栏公告的另聘物业服务企业的物业服务合同的方案。

七、本项目设定_____（3-5）家入围投标人数，并按照物业服务企业综合评价分值排名由高至低的顺序择优确定入围投标人参与投标。本项目对企业综合评价分值的设定如下（分值占比总和为100%）：上海市物业服务企业信用记分分值占____%（10%-20%）、物业服务履约质量评价分值占____%（10%-20%）、诉求处置和信息报送评价分值占____%（20%-30%）、综合能力等级分值占____%（10%-20%）、社会公众满意度测评分值占____%（10%-20%）、市级社会责任履行社区满意度评价分值占____%（20%-30%）。

八、评标委员会组成

评标委员会由 5 名成员组成，选择第____种方式：

（一）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取4名和招标人代表1名组成（招标人代表采取_____方式产生）；

（二）市房屋管理局聘用的物业管理评审专家随机抽取5名。

九、中标人确定方式

评标委员会推荐不超过三名有排序的合格中标候选人。排序在前的中标候选人为中标人，与代表业主大会的业主委员会签订物业服务合同。如排序在前的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行物业服务合同，业主委员会可以依序确定其他中标候选人为中标人。

十、物业服务合同签订方式

通过本市物业管理监管与服务信息平台选聘物业服务企业并网签物业服务合同。

请对以上选聘物业服务企业的实施方案进行表决：

勾选以下内容	您的意见
邀请招标另聘物业服务企业并自行组织实施	
邀请招标另聘物业服务企业并委托_____招标代理机构组织实施，代理相关费用_____元由全体业主承担，从本小区公共收益中列支	

注：请在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”。涂改、多选、用其他符号、用铅笔填写均无效。

注：本次业主大会会议的表决规则

一、表决票采取以下___种方式进行表决

1、设立投票箱。业主在_____年___月___日前将填写好的表决票送至_____，将本表决票投入投票箱内。

2、专人送达、回收。_____年__月__日至_____年__月__日业主委员会组织有关人员逐户送达并回收业主意见。

3、_____；

4、_____；

5、_____。

二、表决票的认定

在“您的意见”栏里只选择其中一项打“√”；以下情形被认定为废票：涂改、多选、用其他符号、业主未签名、用铅笔填写、_____。

请广大业主珍惜自己的权利，积极参与投票表决。

上海市_____区_____小区业主委员会

_____年___月___日

2.4.2.3 已经确定物业服务内容和标准，对物业服务收费标准进行报价的招标文件

详见 2.2.2.3 招标文件

上海市房屋管理局办公室　　2021年6月5日印发