

厦门富兴房地产开发有限公司破产重整案

关于公开招募物业公司的公告

第一章 公开招募物业公司的目的和方式

一、本次公开招募物业公司的目的

2022 年 3 月 15 日，厦门市中级人民法院作出（2022）闽 02 破申 9 号民事裁定书，裁定受理申请人厦门市同安区建设发展有限公司对被申请人厦门富兴房地产开发有限公司（以下简称“富兴公司”）的破产重整申请，并于 2022 年 3 月 30 日作出（2022）闽 02 破 57 号决定书，指定福建英合律师事务所担任厦门富兴房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）。

本次招募物业公司，旨在妥善安排富兴公司“富贵家园三期”项目的前期物业管理，为推进“富贵家园三期”项目销售提供保障。

二、本次公开招募物业公司的方式

管理人以公告形式公开招募物业公司，包括在全国企业破产重整案件信息网、厦门法院破产案件辅助系统、阿里司法拍卖网、京东司法拍卖网发布招募公告等。

第二章 物业项目概况

一、项目名称

厦门富兴房地产开发有限公司富贵家园三期 C 地块 1#、2#楼（以下简称“富贵家园三期”）。

二、地点

福建省厦门市同安区西桥路 14 号 。

三、项目批文

该项目已取得政府有关批文以及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预销售许可证》。

四、项目数据

该项目获批可销售住宅房产面积 26082.15 平方米/195 套，商业房产面积 2236.11 平方米/21 套，车位面积 5538.65 平方米/159 个。截至目前，已售住宅房产 39 套，商业房产 1 套，车位 0 个。尚有未售住宅房产 156 套，商业房产 20 套，车位 159 个。

五、建设进展

“富贵家园三期”项目 1#、2#楼主体已完成，已通过主体验收、消防验收，目前该项目通过竣工备案尚需办理如下事项：

序号	富贵家园三期竣工备案剩余事项
1	绿化补植、验收
2	规划验收
3	档案资料归档
4	竣工验收备案

上述事项目前正在办理当中。

六、物业服务范围

（一）业主入住前，物业工作范围如下：

- 1.对已接收的物业进行维护；
- 2.做好公共区域的清洁工作；
- 3.协助做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

（二）业主入住后，物业工作范围如下：

1. 根据法律、法规和此次公告招募物业公司意向物业公司提交的报名资料制定物业服务工作计划并组织实施、管理物业承接查验资料、制定物业服务的有关制度；

2. 物业共用部位的日常维修、养护和管理，物业共用部位包括：房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、天井、户外墙面、屋面、传达室等公共区域；

3. 物业共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

4. 公共绿化、景观的养护和管理；

5. 清洁服务，包括物业共同部位、公共区域卫生的清洁，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等；

6. 协助维护秩序，对车辆（包括汽车、电动自行车、自行车等）停放进行管理；

7. 协助做好本区域内的公共秩序维护和安全防范等工作，发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作；

8. 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案；

9.发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告；

10.制定应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件及紧迫性维修的具体内容；

11.设立服务监督电话，并在物业管理区域显著位置公示；

12.物业档案资料的保管；

13.法律、政策、合同约定以及此次公告招募物业公司意向物业公司提交的报名资料承诺的其他事项。

第三章 物业公司的招募程序

一、报名条件

（一）资格条件

1.依照中华人民共和国法律设立的企业法人，有效存续，营业执照经营范围须具有物业服务内容；

2.具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，最近三年无违法行为或涉嫌违法行为，无未决纠纷，未被列入失信被执行人名单；

3.成立满三年，且需提供近三年内（2020年、2021年、2022年）三个同级别项目（建筑面积相同及以上）的物业服务经验证明。

4.物业公司机构上年度经会计师事务所审计的净资产为正值。

（二）服务报价

物业公司的物业管理费最高不超过 3 元/平方米。未出售部分物业不计取物业费，停车位不计取物业费。

二、报名时间及方式

1.报名时间：自本公告发布之日起至 2023 年 12 月 14 日。

2.报名方式：意向物业公司应于上述截止日下午 17:30 前通过邮寄或当面交付的方式向管理人提交报名资料，选择当面提交的，以当面提交的时间为提交时间；选择通过邮寄方式提交的，以邮件到达的时间为提交时间。

3.收件地址：厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场 5 层；联系人：刘岩律师、林鋈律师；联系电话：18060940423。

三、报名需提交的材料及要求

（一）报名文件

1.服务方案：包括但不限于（1）设施、设备的维护、运行方案，内容包括高低压配电、电梯、消防等系统日常维修养护工作流程，维修养护内容与标准等；（2）消防管理方案，内容包括消防安全管理工作流程、消防培训、工作细则等；（3）公共秩序维护服务及车辆停放管理方案，内容包括门岗执勤、消防监控管理、安全巡逻、车辆引导管理的工作流程，服务标准等；（4）公共环境卫生管理方案，内容包括环境卫生管理流程、消杀组织计划、保洁工作细则及标准等；（5）公共绿化养护环境管理方案，内容包括公共绿化养护和管理、

病虫害防治的工作流程、工作细则及标准等；（6）房屋建筑的维护和管理方案，内容包括日常巡检与维修养护的内容、管理养护的重点及对策、养护计划等；（7）人员培训管理、履职考核及分配激励等方案，内容包括人员培训目标与方式、培训内容与效果评价、员工履职管理与评价、员工收入分配制度、激励机制等；（8）档案建立与管理方案等；

2.现场勘查报告：意向物业公司对项目总体的踏勘报告；

3.业绩证明，包括物业服务合同，服务项目的产权证书（用以证明项目建筑面积）；

4.意向物业公司出具的未被人民法院列为失信被执行人名单、不属于失信惩戒对象、不存在未决纠纷以及其他违法行为的承诺函；

5.意向物业公司提供最近一个会计年度（2022 年）审计报告；

6.意向物业公司营业执照副本复印件；

7.法定代表人身份证明原件及居民身份证复印件；

8.授权委托书，包括受托人姓名、联系电话、送达地址、授权范围及受托人居民身份证复印件；

9.物业服务人员名单以及社会保险参保缴费情况证明(单位)；

10.报价函。

意向物业公司提交的报名文件应一式叁份，按前述序号顺序装订成册、胶印并密封，加盖意向物业公司公章，并由意向物业公司法定代表人签字。

（二）缴交投资保证金

1.投资保证金的缴交

参与“富贵家园三期”物业公司的**保证金为人民币 100 万元**。意向物业公司最迟应于**2023 年 12 月 14 日下午 17:30 前**将保证金汇入管理人指定银行账户（户名：厦门富兴房地产开发有限公司管理人，开户行：中国银行股份有限公司厦门莲花支行，账号：422182302572）。因银行系统原因导致未能按时到账的责任由意向物业公司承担。

意向物业公司虽按时提交报名文件，但未按规定时间及金额缴交投资保证金的，视为放弃参与物业公司遴选。

2.保证金的没收

物业公司中选后，拒绝按管理人与其谈判磋商的结果签订协议的，管理人有权没收其缴交的保证金，取消其报名资格，重新确定物业公司。

3.保证金的退还

物业公司遴选完成后，自管理人向中选物业公司发放物业公司确认函之日起 5 个工作日内，管理人向非中选物业公司无息退还其缴交的保证金。

四、评审时间

管理人将组织于 2023 年 12 月 15 日下午 15:30 对意向销售代理机构提交的报名资料进行评审，评审人员由管理人的工作人员组成，届时管理人将邀请富兴公司主要债权人【厦门市同安区建设发展有限公司、亦龙（厦门）房地产投资管理有限公司、厦门城健建设有限公司、乾城（厦门）股权投资基金管理有限公司以及拆迁安置户债权代表 1 人】到现场审核评审结果。其他债权人亦可以到评审现场核查管理人的评审结果。

五、评分办法

1.服务方案

意向物业公司提供服务方案的本项目得 6 分，否则本项目不得分。服务方案内容完整可行的本项目得 30 分（每项服务方案为 3 分，8 个项目合计为 24 分）。本项目满分 30 分；

2.现场勘查报告

提供踏勘报告的本项目得 4 分，否则本项目不得分。踏勘报告详实、实地照片清晰，采集全面、涵盖服务范围内重点区域、列出管理重点、难点并提出相应合理有效的解决措施的本项目得 10 分。本项目满分 10 分；

3.业绩证明

近三年内（2020 年、2021 年、2022 年）服务过三个同级别项目的本项目得 4 分，否则本项目不得分。每增加一个服务项目，增加 2 分，本项目满分 20 分；

4.物业服务人员

物业服务人员达到 10 人的本项目得 2 分，否则本项目不得分。每增加 2 名物业服务人员加 1 分，本项目满分 20 分；

5.服务报价

本项目根据服务报价从高到低设置得分，报价最低者得 20 分，次者得 18 分，以此类推，服务报价设置第十名以及之后的不加分。本项目满分 20 分。

六、确定物业公司

管理人将向符合报名条件且评分最高的意向物业公司寄送《物业公司确认函》，并与该物业公司签订物业公司协议。

厦门富兴房地产开发有限公司管理人

2023 年 11 月 29 日