

# 关于邵阳金都新地置业有限公司 东方·香榭里小区前期物业服务招标公告

## 一、项目概况

邵阳市东方·香榭里小区(以下简称称)项目位于湖南省邵阳市双清区邵阳大道与屏丰路交汇处西北角地块,系招标人通过出让方式取得,宗地总面积103217.91m<sup>2</sup>,用途为商住用地,其中,建筑物、构筑物占地面积为24222.98m<sup>2</sup>,商业用地使用期限40年、住宅用地使用期限70年(1#2#地块自2008年1月起算,3#地块自2018年1月起算)。

东方·香榭里小区建设用地规划许可证、建设工程规划许可证载明的技术经济指标为:总用地面积103217.91m<sup>2</sup>,总计容面积252790.84 m<sup>2</sup>,容积率2.88,绿地率33.16 %。住宅户数1590户(建成1158户),机动车停车位1671个(建成1009个);总建筑面积256398.58 m<sup>2</sup>,包括地上建筑面积199882.57 m<sup>2</sup>、地下建筑面积49146.09 m<sup>2</sup>。按功能划分,住宅面积187541.98 m<sup>2</sup>,物业管理与设备用房600面积m<sup>2</sup>,商业面积12366.88 m<sup>2</sup>,车库面积49146.09 m<sup>2</sup>;

## 二、建设单位基本情况

邵阳市东方·香榭里小区建设单位为邵阳金都新地置业有限公司(以下简称金都新地公司),也即本公告的招标人。邵阳市中级人民法院根据金都新地公司的申请,于2024年9月26日作出(2024)湘05破申10号民事裁定书,裁定受理金都新地公司破产重整一案,并于2024年11月6日指定湖南天地人律师事务所和湖南森力律师事务所联合担任邵阳金都新地置业有限责任公司管理人,管理人已进驻并接管金都新地公司,依法开展破产重整相关工作,本次前期物业服务招标系由管理人主持。

三、物业管理内容(包括但不限于以下内容,投标人可根据自身经营情况增加内容)

1. 东方·香榭里小区规划范围内全部房屋建筑共用部位的维修、养护、管理;

2. 以上物业管理项目范围内的公用设施设备及场所内消防、机电设备、道路、路灯、停车场、管道、井、电梯等使用、维修、养护和管理；

3. 承接查验工作，即招标人将已建成的公共设施设备移交给中标人管理，中标人按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，对物业共用部位、共用设施设备及相关档案资料等进行检查、验收和管理；

4. 重整计划执行期间或执行完毕后，对剩余的具备交付条件但尚待销售或购房人未接收的房产，招标人将移交至物业公司，由物业公司接收并承继对该部分房产办理相关交接事宜。包括对后续购房人装修进行监督及住宅使用说明文件、住宅质量保证文件的交付等。

5. 公用绿地、花木、景观小品等的养护和管理；

6. 物业区域内交通与车辆停放秩序的管理；

7. 管理与物业相关的工程图纸、住户档案和竣工验收资料等；

8. 业主装修秩序监督与管理；

9. 公共场所、房屋共用部位的清洁卫生；

10. 公共生活秩序、安全、消防等事项的管理和服务；

11. 《前期物业服务合同》确定的其他管理内容以及法律政策规定的其他事项。

#### **四、有关说明及要求**

1. 中标人应当严格按照国家和本市物业管理的有关规定和物业服务合同，对物业项目实施专业化管理，综合服务，自主经营，自负盈亏；

2. 招标人开标并确定中标人后，与中标人签订本物业项目的物业服务合同，根据项目建设现状移交物业管理用房和相关的档案资料；

3. 本项目的物业管理公共服务收费标准由物业管理企业根据服务内容、服务深度、质量进行核算，商业物业管理服务收费标准为市场调节价，合同签订后，报邵阳市双清区住房和城乡建设局备案；

4. 鉴于建设单位现处于破产重整期间，投标人应配备具备破产重整相关法律知识的专业人士，以便物业管理过程中与建设单位、购房人、破产重整管理人、债权人等沟通协作。如符合本条要求的，需提供相应的证明材料，如法律顾问合同、服务类似企业的案例等；

5. 东方·香榭里项目物业将分期交付，目前计划为分期交付。投标人在服务方案中应当体现分期服务方案及阶段报价的内容。具体项目建设情况、施工安排等可向公告记载联系人咨询；

6. 对未售商业、住宅部分的物业管理，承诺不向招标人收取物业管理费用的优先。

7. 因招标人拖欠原提供前期物业服务的邵阳市恒居物业管理有限公司部分物业服务费，导致该公司欠付职工工资，为确保中标人接管顺利，平稳过渡，中标人应垫付邵阳市恒居物业管理有限公司欠付的职工工资（暂估50万元左右，具体以接管时各方共同确认的金额为准）；破产重整过程中，管理人对中标人垫付的该款项认定为共益债权并优先偿付。

8. 破产重整过程中，中标人应自行垫付资金提供物业服务和维持公司运作，在中标后应缴纳履约保证金50万元，该保证金可实行双控，自招标人进场后第三个月开始每月返回5万元。招标人（即金都新地公司）依照《前期物业服务合同》应支付给中标人的物业服务费，管理人将认定为共益债权并在资金充足时优先偿付。

9. 《前期物业服务合同》确定的其他要求。

## **五、标书要求：**

物业服务投标书应具备的内容：

1. 企业有效营业执照(复印件)、企业法定代表人身份证明；法定代表人授权委托书、法定代表人身份证(复印件)、经办人身份证（复印件）；

2. 投标人(物业管理公司)情况介绍,包括但不限于(1)企业基本信息、资质证书、荣誉证书，(2)目前提供物业服务项目的情况简介，（3）投标人对本次招标项目的物业服务预备方案；

3. 报价单；

4. 违约责任。

5. 投标企业应承诺，一旦中标，即完全接受招标人拟定的《前期物业服务合同》的全部内容（详见附件），并按照该文本与招标人签署物业服务合同。

## **六、中标结果**

投标文件对招标文件作出了实质性响应、投标单位具有良好的履行合同的能力和条件、能够最大限度满足招标文件的各项要求，

在上述基础上，经招标人综合评审确定中标人。

## **七、招标时间及投标方式**

公告期间为2025年2月17日起至2025年2月22日止，公告期满之日起接收投标文件，有意向的投标人应于2025年2月24日17时30分前向招标人提交投标文件资料（标书需现场提交）。

联系人：小宁，电话13874256007；

投标文件提交地址：湖南省邵阳市双清区邵阳大道香山道营销中心管理人办公室。

## **八、其他**

投标人提供的投标文件、投标文件中作出的承诺，相关补充文件均作为合同的附件。

邵阳金都新地置业有限责任公司管理人

二〇二五年二月十七日