
北京市朝阳区国奥村小区
2022 年第一次业主大会附件

国奥村小区物业服务企业 选聘方案

2022 年 4 月

北京市朝阳区国奥村小区 2022 年第一次业主大会
附件

《国奥村小区物业服务企业选聘方案》

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等有关规定，为顺利推进小区依法选聘物业服务企业，订立《物业服务合同》的工作，保障广大业主的合法权益，特制定《国奥村小区物业服务企业选聘方案》，提交全体业主表决。

一、选聘方式

采用公开招标方式，选聘物业服务企业。

二、选聘标准

- 1、物业服务费（住宅）固定不变。
- 2、物业服务标准参照前期物业合同规定的国优标准，既北京市物业服务四级以上标准。
- 3、一级物业服务企业资质。
- 4、有能力可以提供增值服务。
- 5、有能力提供小区智能化服务。
- 6、物业服务诚信记录良好，承诺无侵占小区维修资金或小区物业公共收益或业主共有权的公共场地、擅自退出小区管理服务、拒不移交物业资料等历史记录，履行在管理服务

的物业项目的合同过程中，未有明显的违反物业服务合同规定的行为、表现、投诉、纠纷等情况。

7、具有管理服务类似社区（楼盘）经验，且在管理服务过程中具有良好的服务意识和服务态度。

三、选聘要求

1、物业服务须含有管家式服务。

2、业委会可依据业主反馈提出更换项目经理及团队的要求。

3、不得挂靠、加盟形式参与项目服务。

四、服务方式

实行酬金制。

五、合同期限

合同期为三年，如果业主满意可以续签两年。

六、选聘流程

（一）经业主委员会比选确定的招标代理机构组织开展物业服务企业招投标工作

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》等法律法规规定，拟定招标文件，组建评标委员会，公示招标方案，开展招投标工作。

（二）公示中标候选人

将中标候选前三名的物业服务公司及合同进行公示。

（三）提交下次业主大会表决

组织年度第二次业主大会，将由中标候选前三名的物业服务公司及合同，按顺序分别提交下次业主大会表决通过。

（四）授权业主委员会与业主大会表决通过物业服务公司签署《物业服务合同》。

（五）新老物业交接查验

业主委员会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同后，授权业主委员会与第三方评估监理单位组织新老物业交接查验。

七、生效说明

本方案在业主大会通过后实施。