

上海市静安区嘉发大厦选聘物业服务企业方案

一、 拟选聘物业服务企业的标准

- 1、 近三年内信用信息中无不良业绩信息记录；物业服务诚信记录良好，无违法违章行为，无侵占小区维修资金或小区公共收益、拒不移交物业资料等不良记录；
- 2、 管理实绩要求：在管理项目中具有良好业绩及相似物业类型；
- 3、 其它：拟派项目经理应具备5年以上物业项目经理资质及管理经验。

二、 物业服务标准和费用

1、 物业服务标准：

应当符合《上海市住宅物业管理规定》和上海地方标准DB31/T360-2020《住宅物业管理服务规范》的相关要求。

2、 物业服务费用：

办公：3.6元/月/平方米，

住宅：1.9元/月/平方米，

商铺： 3.12元/月/平方米。

参与选聘物业服务企业应提供物业费分类价格，包括：

- 1、 综合管理服务 元/月/平方米，
- 2、 公共区域清洁卫生服务 元/月/平方米，
- 3、 公共区域秩序维护服务费 元/月/平方米，
- 4、 公共区域绿化日常养护服务费 元/月/平方米，
- 5、 共用部位、共用设备设施日常运行保养、维修服务费等 元/月/平方米等。

物业服务企业应在按现行收费标准前提下配备充足资源，提供满足上述物业服务标准的服务，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。

若按上述现行收费标准不足以支撑盈亏平衡，拟使用本小区公共收益（停车费、广告费等）予以补贴，但此补贴以基本保证物业服务企业的年度成本利润率控制在 15% 左右。

三、 收费形式： 物业服务费结算形式为包干制或酬金制。

四、 物业服务合同期限：不超过 5 年。

五、 选聘方式

以下二种选聘方式提交业主大会进行二选一表决：

- 1、采用协议选聘方式另聘物业服务企业；
- 2、继续聘用原物业服务企业。

上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

2023 年 9 月 28 日