附件1

**采购项目需求**

一、项目名称：湛江市霞山住房保障中心政府公租房

二、项目类型：高层住宅，多层住宅

三、项目地点及收费标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋地址** | **总建筑 面积** | **住宅面积** | **住宅套数** | **房屋结构** | **物业费单价**  **（元／平方米）** |
| 1 | 霞山区椹川东一  路3号公租房 | 7701.77 | 5218.95 | 86 | 住宅步梯 | 0.7 |
| 2 | 霞山区椹川大道  南81号公租房 | 8690.09 | 7849.12 | 154 | 住宅步梯 | 0.7 |
| 3 | 霞山区椹川西二  路4号4幢公租房 | 5541.07 | 4775.32 | 96 | 高层电梯 | 1.2 |
| 4 | 霞山区建设路24  号公租房 | 80254.28 | 66050.06 | 1404 | 高层电梯 | 1.2 |
| 5 | 霞山区机场路18  号公租房 | 38778.77 | 29605.58 | 507 | 高层电梯 | 1.2 |
| 6 | 逸仙路62-82号公房 | 5660.74 | 3746.13 | 84 | 高层电梯 | 1.2 |
| 合计 |  | 146626.72 | 117245.16 | 2331 |  |  |

尚未分配的空置房按每月每平方米0.60元收取，由本站向物业公司支付，每季度结算一次。

四、物业管理内容

1.水电管理。水电各户独立装表，由水电管理单位抄表收费。建设路24号二期负一层为住户电动车停放位,安装充电桩，由用户付费使用；其通风照明及清洁用的水电及水泵用电费用由住户分摊负担；小区内的楼梯照明、地下室停车场照明用电、道路照明和绿化用的水电费用由物业公司按住户面积分摊到户公示并收取；抽水泵日常维修由物业公司负责，公共照明灯更换，以及物业公司办公用水用电由物业公司自负。

2.车辆管理。电动车按10元/辆/月收取车辆管理费。物业公司做好小区内车辆停放管理，发现不按要求停放的车辆必须采取相应的措施。电动充电桩维护管理，本站引进“闪开 来电”充电站，由物业公司配合抓好日常巡查和管理工作，发现问题要及时上报。各小区的汽车停放费由物业公司收取，车位租金标准：小车车位200元/个·月（含车位服务费），电动车位10元/个·月（不含充电费，含车位服务费）。小区车位要按规定划分，不能影响消防通道，车辆划分方案要向招标方报备，经招标方同意后方可使用，同时向招标方报备小区停车位规划图。

3.电梯管理。电梯维护单位由房管站选取。电梯日常维修费由物业公司负责支付，每年的电梯质检费由房管站负责支付。每月电费由物业公司按住户面积分摊到户并收取，电梯维修费由本站负责。

4.房屋维修。房屋本体在保质期内的质量问题，由原施工单位负责，保质期后所有质量问题，包括房屋开裂、厕所漏水、墙体阳台渗漏、瓷砖脱落、排污排水损坏等问题由本站负责。

5.化粪池管理。本站根据实际情况委托专业公司进行清理，每年至少清理一次。

6.清洁卫生。物业公司负责小区内的清洁卫生，包括地面、地下室、走廊、电梯间及公共区域，一天清扫两次；每半月清扫二楼平台区域一次，每月冲洗楼梯一次，每月电梯维保两次，每季度检查公共设备设施一次，生活垃圾按物业公司指定的地点堆放，对于公共走道堆放垃圾由物业公司清理，垃圾日产日清，不能隔夜。定期投药灭鼠灭蚊灭蛇。

7.小区绿化。物业公司派专人负责日常浇水、除草、修枝、施肥、杀虫等。草坪成活率在75%以上，无明显的草荒，无明显的堆物堆料、践踏、侵占现象。

8.秩序管理。物业公司配备足够保安人员、装备对小区实行24小时值班巡逻，做好交接班记录登记，对出入的车辆、人员实行智能监控管理，做好消防、防盗工作，建立消防责任制。

9．公用设施设备和相关场地维护、运行和管理。包括道路、化粪池、沟渠水池、照明系统、电梯、发电机、供水设施设备、消防设施设备、电动车充电桩管理和巡查。

10.智能监控管理。本站要提供安装小区智能监控系统，由物业公司管理。

11.物业服务电话。在小区值班室或电梯内公示服务热线电话，便于住户发现险情及时打电话报告。

12.每半年向公租房住户公布物业收支情况。

附件2

**采购需求反馈意见书**

湛江市君行招标代理有限公司：

针对《湛江市霞山住房保障中心政府公租房物业管理服务采购采购项目需求公示》，我单位反馈意见如下：

一、技术需求存在倾向性内容，建议进行如下修改。

1、

2、

…

二、技术需求存在不明确（或不完整）内容，无法报价，建议进行如下完善。

1、

2、

…

特此函告

单位名称（公章）：

年 月 日

（联系人：XXX，联系电话：XX- XXX XXX）