

奥园禧悦台二期业主大会选聘物业服务企业方案

奥园禧悦台二期全体业主们：

按照《民法典》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的规定，制定奥园禧悦台二期业主大会选聘物业服务企业方案，具体如下：

一、项目基本情况

(一)基本情况

本项目位于奥园禧悦台二期位于台山市台城策文路12号，四至范围：东至金福花园，西至空地，南至奥园一期，北至星衢路。

本项目的物业类型为：

本项目总用地面积约 38382.3 平方米。用地构成为：专有部分面积 146988.26 平方米，专有部分人数：1258 户。住宅面积约 123810 平方米，商业面积约：10225.15 平方米，产权车位：约 449 个，商住环境完善，交通畅达全城，生活配套近在咫尺，拥有丰富的教育资源，东晖小学、昌大昌广场就在周围，小区为电梯洋房及其公共服务配套楼的居民小区项目。

(二)项目开工和竣工交付使用时间

本项个建设约于 2019 年全部建成竣工交付使用。

(三)住宅专项维修资金建立情况

本项目有建立住宅专项维修资金。

二、物业服务的内容

1、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理；

- 2、共用设施、设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、共用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理；
- 4、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生、垃圾的收集、清运；
- 5、交通与车辆停放秩序的日常管理；
- 6、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理；
- 9、社区文化活动的组织开展；
- 10、其他方面。

三、物业服务合同期限

物业服务合同期限：五年。

四、物业服务收费报价范围

高层住宅（有电梯）：1.5元/月·平方米至1.68元/月·平方米；

商业：2.2元/月·平方米至2.5元/月·平方米；

产权车位：30元/月·个至40元/月·个。

五、竞聘物业服务企业的资格要求

（一）在广东省内注册且具备合法有效工商营业执照的物业服务企业（竞选企业的营业执照正本、副本复印件）；

（二）竞聘企业在台山市有至少一个在管的住宅项目（需提供物业服务合同复印件、收费发票）；

（三）竞选企业注册资金 50 万元或以上；

（四）法定代表人证明书原件及身份证复印件。如属法定代



表人授权的还需要提供法定代表人委托书原件及代理人身份证复印件；

(五) 物业服务企业简介；

(六) 派驻项目负责人至少具有三年或以上同类型项目管理经验(提供社保证明、简历)；

(七) 竞选企业未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。(在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料)；

(八) 竞聘企业承诺不能有扰乱市场秩序行为，如私下承诺支付费用给部分业主或其他利益输送等不公平行为(如发现即废除企业参选资格并报相关部门处理)；

六、选聘物业服务企业流程

(一) 发布选聘公告，发布地址：奥园禧悦台二期小区公开栏及各栋楼梯间。

(二) 接受企业报名

1、报名时间：2025年9月27日上午9:00至2025年10月3日下午5:30；

2、报名材料递交点：台山市台城街道奥园禧悦台二期小区。

(三) 报名企业需符合上述第五点资格要求，缺项者将被视为

资格审查不合格。

(四)业委会实施报名资格预审并告知资格预审结果。

(五)参选企业项目踏勘及答疑

1、现场踏勘：竞聘企业可自行前往项目现场；

2、答疑地点：台山市台城街道奥园禧悦台二期小区。

(六)召开业主大会会议选聘。

根据后续《选聘物业服务企业公告》要求提交需要的资料后
交由业主大会表决最终中选的物业服务企业。

(七)签订物业服务合同。

七、其他

若业主大会会议未能按《民法典》第二百七十八条规定产生
物业服务企业的，可以选取第四次业主大会会议以得票户数排名
前两名物业服务企业召开第五次业主大会会议。

本方案公示时间:2025年9月27日至2025年10月3日。(联
系人:杨健鹏 联系电话:13631808099)

台山市台城街道奥园禧悦台第一届业主委员会

2025年9月27日



2025年9月27日