

中山市西区街道城市建设和管理局 2026 年 物业小区专项服务采购需求书

	类别	内容
1	名称	中山市西区街道城市建设和管理局 2026 年 物业小区专项服务
2	项目业主情况	项目业主（采购人）名称：中山市西区街道 城市建设和管理局 地址：中山市西区街道升华路 8 号 联系电话：0760-88662603 联系人：祁先生
3	中介服务名称	会计师事务所服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 会计师事务所须持有会计师事务所执业证书； 2. 近 3 年无行政处罚、无不良执业记录，具有物业管理/小区公共收益/小区专项维修资金相关经验的优先考虑；
5	服务内容和 服务要求	1. 工作对象：由采购人确定 5 个具体住宅小区名单后开展服务； 2. 服务内容：协助采购人开展以下工作（包括但不限于以下方面，投标机构可根据自身专业优势在方案中提出具体侧重和实施方案）：

		(1) 公共收益管理情况核查（收入来源、收支使用程序、专户管理、分配执行等）； (2) 其他采购人要求的与公共收益、物业管理相关的审查事项。 3. 服务要求：出具专业报告（审计报告、法律合规审查意见书）、提出整改建议、配合采购人进行结果通报、整改跟踪等工作； 4. 成果提交：纸质版报告、电子版报告、工作底稿、证据资料、整改台账，所有成果资料需按要求归档并移交采购人；
6	合同履行地点和方式	1. 服务地点：中标机构工作场所、项目单位现场； 2. 履行方式：按委托合同及工作方案要求完成全流程服务。
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取； 2. 报价方式：下浮率 40-50%； 3. 计价标准：参照广东省及中山市相关服务收费标准，按实际工作量计算后，按下浮率计取。
8	服务时间	预计 2026 年 6 月，以合同约定为准。
9	验收	1. 验收时间：服务完成后 10 个工作日内验收；

		2. 验收标准：报告真实客观、依据充分、符合国家相关准则及物业管理相关规定； 3. 不合格处理：限期整改、重新出具报告，逾期或整改不合格按合同追究违约责任。
10	结算方式	按合同约定分阶段支付，以正式专业报告通过验收为支付依据。
11	违约责任	以合同约定为准。
12	补充合同和 解决争议方式	合同未尽事宜由双方协商签订补充合同，不得与相关管理制度抵触；合同纠纷协商不成的，依法向中山市人民法院提起诉讼。
13	备注	1. 全部服务成果知识产权归采购人所有； 2. 中标机构须对业主信息、财务数据、服务内容严格保密； 3. 中标机构对委托造价机构的服务质量、成果、合规性负全部责任； 4. 未尽事宜以正式采购合同为准。

