

肥东县店埠镇人民政府

店埠镇论证纪要

一、项目概况

1. 项目名称：店埠镇第一批老旧三无小区物业服务项目单一来源专家论证
2. 论证时间：2025年10月23日9时00分
3. 论证地点：肥东县公共资源交易中心评标区磋商室
4. 论证小组成员：

序号	专家姓名	单位	身份证号码	联系电话	备注
1	张治军	中国移动安徽公司	340124197903177913	13955118256	组长
2	龙波	芜湖市住建局	342601197610136133	13966339808	
3	钟娟	安徽子珊建筑工程有限公司	340405198408020020	18154223198	
4					
5					

5. 业主代表：

序号	业主代表姓名	单位	身份证号码	联系电话	备注
1					

二、论证背景说明

根据店埠镇老旧三无小区物业管理难点及现存问题，针对店埠镇9个老旧三无小区物业（以下简称老旧三无小区）管理服务，拟通过单一来源采购的形式由安徽奈斯物业管理公司（以下简称奈斯物业）承接。

（一）老旧三无小区基本情况

1. 南苑新村：私人开发楼，建筑面积14040平方米，5栋多层、156户，2012年2月交付，因无物业管理，小区环境脏乱差。



2. 店埠镇宿舍楼：单位宿舍，建筑面积 11000 平方米，4 栋多层、114 户，无物业管理。

3. 嘉兴园文明小区：商品房，建筑面积 12000 平方米，4 栋多层、127 户，2008 年 12 月交付，因交付年限较久，基础设施不完善，加之体积小，物业企业不愿入驻。

4. 福泉花园：商品房，建筑面积 36000 平方米，8 栋多层、204 户，2004 年交付，基础设施不完善，环境卫生差。

5. 状元府：商品房，建筑面积 14000 平方米，5 栋多层、140 户，2004 年交付，前期退出后，小区环境脏乱差。

6. 光大新村：回迁安置小区，建筑面积 170305.5 平方米，共 23 栋，其中高层 3 栋，20 栋多层，830 户，2011 年交付。

7. 排头恢复楼-定光恢复楼：回迁安置小区，建筑面积 232570 平方米，共 62 栋，其中高层 21 栋、多层 40 栋，1632 户，分别于 2012 年 2 月、2013 年交付，基础设施不完善，环境卫生差。

8. 合六公司宿舍：单位宿舍，建筑面积 9600 平方米，2 栋多层，106 户，2006 年交付，2019 年，为了响应国资委文件精神，移交给店埠镇。

9. 皖通高速公路宿舍：单位宿舍，建筑面积 6000 平方米，2 栋多层，48 户，1995 年交付，2019 年，为了响应国资委文件精神，移交给店埠镇。

（二）物业服务确定方式

2020 年是肥东创建全国文明城市的关键之年，以上 9 个老旧“三无”小区，交付年限较久，基础设施较差，小区面积小、居民缴纳物业费意识不强，物业公司不愿意接手管理。为补齐文明创建短板，考虑到工作实际，决定将这 9 个“三无”小区整体打包，引入物业管理管理。2020 年 9 月 11 日，经县公管委主任第 8 次会议研究，同意采取单一来源方式委托安徽奈斯物业管理公司负责对第一批（9 个）老旧三无小区提供服务。合同到期后，经县政府常务会议研究，拟继续采用单一来源方式

（三）单一来源采购依据

一是奈斯物业进驻后，小区品质得到提升。9 个老旧三无小区，交付年限较久且无物业管理，管理难度大，奈斯物业进驻后，从秩序管理、环境卫生、基础



设施设备维护等方面入手，持续提升小区服务水平。目前，9个老旧三无小区面貌焕然一新，多次获得文明小区称号，嘉兴文明园小区2024年被评为皖美红色物业示范小区，助力肥东成功创建全国文明城市。

二是“三无”小区基础设施年久失修，奈斯物业进驻后投入成本较高。前期，这9个“三无”小区基础设施及硬件设施多年未维护，电梯、路灯、路面、管道、端面等出现了不同程度的损坏。物业进驻后，为保障小区公共安全，提供良好居住环境，奈斯物业投入了大量的人力、物力，先后投入10万元，对基础设施进行完善，对设备进行了更新，消除了安全隐患，提升了小区居民的幸福指数。

三是“三无”小区收费率低，政府补贴不足以支撑物业服务。“三无”小区居民缴纳物业费意识不强，奈斯物业进驻后，依靠良好的服务赢得了小区业主的支持，但物业收费率每年仍不足50%。如采取公开招标的形式，可能会存在物业公司恶意低价中标、降低服务质量、甚至中途退出等情况，不利于小区服务质量的持续提升。合同到期后，各小区业委会（物管会）召开业主大会，对是否由安徽奈斯物业继续提供物业服务进行表决，大部分业主同意继续由安徽奈斯物业提供服务。

综上所述，为深入推进城市精细化管理提升行动，巩固这9个小区管理成果，不断提升居民宜居指数与幸福指数，申请采取单一来源方式，将店埠镇第一批9个老旧三无小区物业管理服务交由奈斯物业承接。

三、论证结论

经查看店埠镇人民政府提供的背景说明及“县公管委主任第8次会议研究情况”“县政府常务会议关于该事项研究情况”以及“定光新农村等9个小区物业续签报告”，论证小组认为根据该9个小区的物业续签报告，该9个小区明确由安徽奈斯物业管理服务有限公司继续提供服务，符合《政府采购法》第三十一条关于“只能从唯一供应商处采购”的情形，且前期该物业服务良好，结合“老旧三无小区”的特点和实际困难，同意采取单一来源方式采购。

论证小组成员签名：

张治军 龙光 钟娜

2025年10月23日

