

## 开标一览表

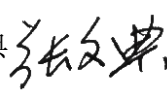
项目编号：长招采公字[2019]115 号

项目名称：长葛市大周镇后吴社区集中采购安置房项目

单位：元（人民币）

| 标段   | 项目名称                | 投标报价<br>(每平方米单价)            | 交付日期<br>(天)      | 备注 |
|------|---------------------|-----------------------------|------------------|----|
| 第一标段 | 长葛市大周镇后吴社区集中采购安置房项目 | 大写：叁仟贰佰元整<br>小写：¥3,200.0000 | 合同签订后<br>36 个月交付 | 无  |
| ...  |                     |                             |                  |    |

投标人名称：长葛大周发展投资有限公司（公章）：

投标人法定代表人（单位负责人）或授权代表签字：张文典 

日期：2020 年 02 月 27 日

注：1、交付日期指完成该项目的最终时间（日历天）。

2、如招标公告明确项目交付日期以年为单位，本表应填写完成该项目的年限。

## 4.4 项目实施方案及售后服务方案

### 4.4.1项目实施方案

#### 一、投标人简介

长葛大周发展投资有限公司是长葛市财政投资设立的国有全资公司，主要经营城市综合开发，城市基础设施建设，市政工程总承包，房地产开发，旅游开发，文化产业咨询服务，园林绿化工程，园林古建筑工程设计、施工等政府委托的其他项目建设。

公司履属于政府直接监管，实行独立法人管理机制，公司依照公司法设立有党工作支部委员会、董事会、监事会，使行党委统一领导下的总经理负责制，内设综合办公室、财务部、投资管理部、房地产开发部、融资管理部、技术开发部等科室。

目前公司主要功能是根据政府委托，依托政府建设项目进行投资融资，开展政府重点项目开发与建设。

#### 二、项目概述

本项目主要为加快城市现代化进程，进一步提升城市品味，提升居民的幸福指数，实现奔小康的具体目标，将改革红利落到实处，切实解决社区群众实际困难，政府最大限度帮扶社区搞好精神文明建设，优化居住环境，使人民群众人人有所居、人人有所养，实现和协、公平、富足、法制的终极目标。

大周镇后吴社区已纳入城区棚改范围，为了加快棚改项目施实，改善社区居民居住环境，提高人民群众的生活质量，提升城市环境形像，广大社区居民群众要求加快本社区现代化改造，社区居民一至要求镇政府组织社区居民团购商品房。

依据河南省政府文件的规定，经市政府同意，该镇政府作为被委托团购主体，统一向符合社区居民居住要求房产开发企业购买住房，解决棚改社区居民住房问题。

#### 三、本项主要实现的目标

（一）本社区购买的集中安置房为 1600 套，建筑面积总数为 275378.19 平方米。其中住宅面积为 187906.22 平方米、商业用房为 8873.24 平方米、社区配套用房为 6204.35 平方米。

(二) 购买房屋的户型主要包括 80 平方米、100 平方米、120 平方米、160 平方米四种。其中 80 平方米为 404 套、100 平方米为 404 套、120 平方米为 289 套、160 平方米为 504 套。

(三) 购买的住房主要为 18 层以上的小层、高层住宅为主；还包括有社区配套用房、商业服务用房、地下车库等低层用房；水电暖、电视网络、IT 通信网络等基础设施配套齐全。

(四) 房源位置为长葛市区域内，且具有集中居住和完善的社区管理功能。

(五) 房屋质量标准必须符合国家规定的商品房质量标准，产权期限为 70 年。

(六) 交房时间为合同签订后 36 个月，且《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程开工许可证》、《预售许可证》必须齐全，不得缺项。

#### 四、售房规划方案

(一) 概况:公司主要承担长葛市的重点工程项目的投资、融资平台的工作任务，以政府投资主体的身份，对外进行投资、融资重点项目的开发与建设。本次大周后吴社区委托镇政府组织团购房符合我公司有主营业务。目前公司在市区内有多个项正在开发建设当中，本项目可以纳入我们公司城区内棚区改造规划中，正在进行前期开发的项目完全可以满足后吴社区的需求。

(二) 我公司正在开展大周镇城区连片开发项目，对镇区进行合理开发利用。其中纳入社区改造项目的有五期，每期开发建设近 10 万平方米，总开发量达到 50 万平米住宅。包含公共社区配套、商业服务配套、学校、医疗机构配套等完整现代社区建设标准。

我公司在大周镇城区正在开发一期项目、二期项目 30 多万平，规划建设商品住宅房 2000 多套，住宅楼设计为 18 层框架结构。楼内户型设计为 80 平方、100 平方、120 平方、160 平方四种，房层结构设计合理，体现在节能利用和人性化设计，水、电、暖、通信、电视网络等配套基础设施一次安装到位。项目各种功能性配完善，包小区商业设计建设近 2 万平，社区管理配套用房（包括幼儿教育用房建设）1 万多平方，地下面积（含停车场）近 10 万平米。

(三) 我公司位于大周镇城区一期项目 2021 年 6 月建设完成，可提供近千

套配套设施齐全的住宅，基本满足急需住房的社区居民住房的要求。到 2022 年 6 月第二期项目建设完成，建成商品住 1000 多套，完全满足大周社区居民 1600 多套的住房需求，同时各项配套用房和地下车库也具备交付条件。确保在中标后 36 个月内交付完全合格的住房，根据我公司的规划，我公司可在 24 个月内交付完全符合要求的住宅和配套设施用房。

#### （四）具体组织规划

1、针对本项目特殊性，我公司组建专职项目小组，具体负责本次团购房销售及服务事项，做好售前咨询服务、售中跟踪服务、售后事项服务。制定各阶段的具体措施，确保社区居民按照各自的情况，分步实现签约、交房、入住等。

2、项目小组由项目经理一人、售房专职服务员 4 人。具体分工如下：

（1）项目经理全面负责本次大周社区团购房的销售工作，领导组织小组人员制定具体销售计划，协调镇政府、社区及社区居民具体要求，了解排查每户居民的现实情况，定制针对性服务方案，保证所有社区居民都能得到最优入住方案。

（2）售房专职工作人员是在项目经理的领导下，分工到每个工作人员服务对象，及时了解所服务的对象的具体需求和实际情况，做到每都有具体工作流程和工作台帐。

（3）定期召开项目小组会议，汇总项目进展情况，了解工作中出现的具问题，提出解决问题的具体办法。会同镇政府和社区管理部门研究解决办法，发现问题及时处理，发矛盾及时化解。深入到社区、到户，了解每户居民的具体情况，提出有效的处理方法。

3、具体工作流程：第一步，团购项目合同签订后，尽快汇综招标采购文件，形成具体工作方案提交采购方领导小组；第二步，与团购方领导小组会商，根据招标采购文件及合同约定的具体条件，确定售房具体步骤和台帐。第三步，对后吴社区 1600 套商住房的用户进行摸低排查，了解每户的具体情况，根据用户所需急、缓、慢分类建立台帐，每类情况的具体数量和所需住房的户型、面积，排查出秋类情况具体数量，制定不同解决方案。第四步，将摸排具体情况向公司汇报，公司根据情况进行决策，推进项目建设最优化方案，尽快分批次向采购方提出交房的具体方法和意见，让社区居民入住满意的住房。第五步，制定交房后的售后服务规划，让社区居民入住放心、安心，获得良好的幸福感。

#### 4、交房方案

根据我公司整体项目开发建设进度，我公司承诺一期项目近 10 万平方商住房建设在 2021 年 3 月份全部建设完成，6 月份工期项目各项配套工程完成，并进行验收，7 月份具备交房入住条件。根据我们前期制定详细交房台账，可以满足第一批急需住房用户（约 800 套）可以进行交房，业主可以进行二次装修入住。2021 年 12 月份项目二期建设完成，2022 年 3 月验收完毕，2022 年 6 份完成各种配套设施建设满足交房条件，根据前期预案第二批需要入住的社区居了可以办理入手续。2022 年 10 月份项目三期全部建成，12 月份前项目全部完工，并进行验收。其中商业用房、公共物业用房、教育用房、地下车库等配套设施验收完毕，按照团购协议及台账预案全面向大周后吴社区居民全面交付入住使用。

#### 4.4.2 售后服务方案

##### 一、售后服务概述

该项目据有如下特殊性。一是整个社区是一个村民自治主体，社区居民为社会管理的最基层社会组织；二是社区建有党的组织和社区居民委员会自治组织；三是有健全的社会管理机构。根据以上特性我公司将该团购项目作为一个特别组织项目，制定全新的售后服务机构和办法。制定长期的有机构的售后服务团队，提供终身售后服务，结合该社区管理机构的组建将售后队伍和管理方式与政府管理机构进行有机结合。

##### 二、售后服务方案

##### （一）组建专职售后服务团队

在交房的同时公司组建 10 人售后服务办公室，主要任务是协助居民解决入住当中出现的各种有关问题；聘请前期物业公司入住，解决物业管理服务工作；解决入住期间房子的质量修缮问题；协助物业公司制定前期物业管理规章制及管理办法等。

（二）聘请前期物业公司入住。为了理工好的让居民入住新房，我公司将选聘组织机构完善、管理规范的物业进驻小区，对小区进行物业管理，使社区物业管理快速而有序的开展。前期物业管理公司是在我公司售后服务团队的指导下，按照国家有关小区物业管理规范开展物业服务工作。

（三）提供全方位的物业服务。售后服务管理团队协助物业服务公司，建立

健全小区前期物业管理的规章制度。成立维修小组、水电管理小组、环卫小组、治安管理小组等不同功能的管理岗位，及时有效解决社区居民的实际问题和困难。

（四）所有社区业主入后，协助政府对小进行管理，在社区居委会的领导下开展小区管理服务，提供多种多样社会化服务。住房交接完成，居民全部入住后，协助全体业主成立业主委员会，并为业主委员会提供办公场所和办公用具。在社区居委会的指导下，协助业主委员会确定小区长期进行物业管理的物业公司。

### 三、售后服务承诺

- （一）交房之日起我对房质量实行终身免费质保；
- （二）免费为住户提供水、电、暖、网络通信修缮服务；
- （三）协助本小区社区住房户进行二次装修；
- （四）定期组织小区住房户进行社会精神文明、治安、防火、防盗、预防疾病常识教育；
- （五）协助居委会开展文明小区建设；
- （六）指导物业公司对小区进行规范化管理。

单位名称（盖章）：长葛大周发展投资有限公司

日期：2020年2月27日

