

阜新市住宅物业服务项目招标投标管理办法 (试行)

阜住建房管〔2024〕53号

第一章 总则

第一条 为规范我市住宅物业服务项目招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场公平竞争，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》等有关法律、法规和规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内非政府采购类的住宅物业服务项目招标投标（以下简称物业服务招投标）活动及监督管理。

第三条 市住房和城乡建设局负责物业服务招投标活动的政策指导和物业服务行业专家库建设。

区（县）物业行政主管部门负责本行政区域内物业服务招投标活动的监督管理和备案工作。

市物业管理协会负责物业服务项目招投标网上公告工作。

第四条 投标人少于3人或建筑面积不超过3万平方米的物业服务项目，经区（县）物业行政主管部门批准，可以采取协议方式选聘物业服务人。

第五条 物业服务招投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第二章 招标

第六条 本办法所称招标人是指依法提出物业服务招标项目并进行招标的建设单位、业主大会或业主。

第七条 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜。

招标人具有编制招标文件和组织评标能力的，可以自行办理招标事宜，并通过物业服务项目所在地区（县）物业行政主管部门备案。

第八条 前期物业服务招投标应当在下列规定时限内完成：

- （一）预售项目应当在取得《商品房预售许可证》前完成；
- （二）现售项目应当在现售前 30 日完成。

第九条 业主大会作为招标人的，业主委员会或物业管理委员会应当接受业主大会授权委托，履行招标人职责。

居民委员会临时代行业主委员会职责的，应当在街道办事处的指导下履行招标人职责。

第十条 招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书前，到物业所在地的区（县）物业行政主管部门办理物业服务招标备案。

第十一条 建设单位作为招标人的，办理物业服务项目招标备案时应当提供以下材料：

- (一) 统一社会信用代码证；
- (二) 招标项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- (三) 物业管理区域划分意见书；
- (四) 物业服务用房证明；
- (五) 委托代理机构的应当提供招标代理委托合同；
- (六) 法律、法规和规章规定的其他材料。

第十二条 业主大会作为招标人的，业主委员会、物业管理委员会或居民委员会办理物业服务项目招标备案时应当提供以下材料：

- (一) 经属地街道办事处确认的业主大会关于选聘物业服务人方案决议、招标授权委托证明；
- (二) 业主委员会或物业管理委员会备案证明；
- (三) 与代理机构签订的招标代理委托合同；
- (四) 法律、法规和规章规定的其他材料。

第十三条 区（县）物业行政主管部门应当在 3 个工作日内完成物业服务项目招标备案手续并出具招标备案表。

招标人应当将招标备案表在物业服务项目显著位置公示不少于 5 日。

第十四条 招标人在办理招标备案前，可以委托物业服务第三方评估机构测算物业服务价格，并作为拦标价在物业服务项目

显著位置公示不少于 5 日。

拦标价由成本和利润构成，作为招标公告和投标邀请书的要件，对所有投标人公开。

第十五条 招标人应当通过区（县）物业行政主管部门招标备案后，在市物业管理协会网站或者其他媒介发布招标公告，公告期不少于 5 日。

第十六条 招标公告应当载明以下主要事项：

（一）招标人的名称、地址、联系方式；

（二）招标项目的名称、地址、建筑面积、竣工交付使用时间等基本情况；

（三）拦标价；

（四）投标资格条件和投标截止时间；

（五）投标人报名地点、期限以及获取招标文件的途径；

（六）法律、法规和规章规定的其他事项。

第十七条 招标公告期满后，投标人少于 3 人的，经区（县）物业行政主管部门批准，招标人可以采用协议方式选聘物业服务人。

采用协议方式选聘物业服务人的，招标人可以向具备承接招标项目能力、信用良好的物业服务人发出投标邀请书。投标邀请书应当载明本办法第十六条规定的事项。

第十八条 招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标

文件，招标文件不得含有倾向或排斥潜在投标人的内容。

招标文件内容应当包括：招标人及招标项目情况，投标人的资格和投标文件格式，对投标人的商务部分、技术部分和资信部分提出具体要求并确定评标标准和方法等。

第十九条 招标人在发布招标公告或发出投标邀请书后，发出招标文件，招标文件的发出时间不得少于 5 日。

招标人对已发出的招标文件予以澄清或修改的，应当于提交投标文件截止时间前 15 日，以书面形式通知所有的招标文件收受人。澄清或修改的内容应作为招标文件的组成部分。

第二十条 公开招标的招标人可以根据招标文件的规定或具体情况，对投标人进行资格预审。实行投标资格预审的物业服务项目，招标人应当在招标公告或投标邀请书中载明资格预审的条件和获取资格预审文件的办法。

资格预审文件一般应当包括下列内容：

- (一) 预审申请书格式和申请人须知；
- (二) 申请投标物业服务人的统一社会信用代码证；
- (三) 主要管理业绩证明材料，技术装备和财务状况；
- (四) 拟派出项目负责人和主要管理人员的简历、资格和业绩等证明材料。

第二十一条 招标人进行资格预审的，应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书，告知获取招标文件的时间

间、地点和方法，并同时向资格预审不合格的投标申请人告知资格预审结果。

第二十二条 招标人根据物业服务项目的具体情况，可以组织所有招标文件收受人踏勘物业服务项目现场，并提供隐蔽工程图纸等材料。对招标文件收受人提出的疑问，招标人应当予以澄清。

第二十三条 招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况。

第三章 投标

第二十四条 本办法所称投标人是指具备承接物业服务招标项目相应条件和能力要求、响应招标并参加投标竞争的物业服务人。

第二十五条 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件，自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于 20 日。

第二十六条 投标文件应当对招标文件提出的要求和条件做出响应。投标人对招标文件有疑问的，应当书面向招标人提出。投标文件应当包括以下内容：

- (一) 投标函。包括物业管理服务目标及其他履约承诺等；
- (二) 商务部分。包括物业服务收费价格和成本构成等；
- (三) 技术部分。包括物业管理服务实施方案、服务内容和标

准、组织管理机构框架、服务人员配置及管理制度等；

(四) 资信部分。包括物业服务人的信用等级状况、管理业绩及获奖证明等。

第二十七条 投标人应当于招标文件确定的提交投标文件截止时间前将投标文件密封送达开标场地。

第二十八条 投标文件有下列情形之一的，视为无效：

- (一) 逾期送达的；
- (二) 未按招标文件规定格式要求提交的；
- (三) 未按招标文件规定密封或加盖印章的；
- (四) 法律、法规和规章规定的其他情况。

第四章 开标、评标和中标

第二十九条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行。开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。

第三十条 开标应当按照下列程序进行：

由投标人检查投标文件的密封情况。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

第三十一条 评标委员会由招标人代表和评标专家组成，负责评标活动。评标委员会成员为 5 人（含 5 人）以上单数，其中技术、经济、物业管理等方面的专家不得少于成员总数的三分之

二。

招标人应当在开标前当日从市物业服务行业专家库中随机抽取评标专家。评标委员会成员名单在中标结果确定前应当保密。

与招标人和投标人存在利害关系的评标专家不得进入评标委员会，已经进入的应当及时更换。

第三十二条 招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行，并接受区（县）物业行政主管部门监督。

第三十三条 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较。

评标标准应当合理确定商务部分、技术部分、资信部分等各项内容的比重和分值。需要投标人现场答辩的，应当在评标办法中明确规定相关事宜。

物业服务人年度信用评价结果可作为物业服务招投标活动参考依据具体应用。

第三十四条 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。中标候选人应当不超过 3 个，并标明排序。排名第一的应当作为中标人；中标人放弃中标的，招标人应当按排名先后顺序确定中标人。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理

由，评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。

第三十五条 经评审后投标人少于3人的，招标人应当重新组织招标。重新招标后经评审仍少于3人的，参照本办法第十七条执行。

第三十六条 招标人应当保存招投标过程中的书面材料，包括招标文件、中标人的投标文件等，以及采集的开标、评标全程影音资料。

第三十七条 招标人应当自收到评标报告之日起3日内在市物业管理协会网站或者其他媒介公示中标候选人，公示期不得少于3日。

第三十八条 评标公示结束后3日内，招标人与中标人应当持公示证明到原物业服务项目招标备案机关办理中标备案，并同时提供如下备案资料：

- （一）招标备案表；
- （二）招标人的招标文件；
- （三）开评标过程资料；
- （四）评标委员会书面报告；
- （五）中标人的投标文件；
- （六）中标通知书。

区（县）物业行政主管部门应当在受理之日起3个工作日内办理中标备案手续。

第三十九条 招标人应当将中标通知书在物业服务项目显著位置公示不少于5日，并在中标通知书发出后30日内与中标人签订物业服务合同。

第五章 附则

第四十条 单一产权人的物业服务项目拟采用招投标方式选聘物业服务人的，可参照本办法执行。

第四十一条 违反本办法规定，法律、法规、规章已设定行政处罚的，从其规定。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起施行，试行期两年。

阜新市住房和城乡建设局

2024年5月6日