

秦皇岛市住房和城乡建设局文件

秦建〔2024〕12号

秦皇岛市住房和城乡建设局 关于印发《秦皇岛市物业服务招标投标 管理办法》的通知

各县区住建局、开发区城乡建设管理委员会，各有关单位：

现将《秦皇岛市物业服务招标投标管理办法》印发给你们，
请认真贯彻执行。



秦皇岛市住房和城乡建设局

2024年12月27日

秦皇岛市物业服务招标投标管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我市物业服务招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场的公平竞争，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》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《秦皇岛市物业管理条例》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的住宅物业，通过招投标方式选聘物业服务企业及其监督管理活动，适用本办法。

第三条 物业服务招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。任何单位和个人不得违反法律、法规和规章规定，限制或排斥具备投标资格的物业服务企业参加投标，不得以任何方式非法干涉物业服务招标投标活动。

第四条 市住建行政主管部门负责全市物业服务招标投标活动的监督管理。

各县（区）住建行政主管部门负责本辖区内物业服务招标投标活动的监督管理。

第五条 建设单位出售新建住宅物业前，应当通过招标投标方式选聘物业服务企业进行物业服务，并签订前期物业服务合

同。

连续两次投标人少于 3 个或总建筑面积不超过 3 万平方米的，经县（区）住建主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。建设单位在办理房屋预售许可证时，应当向物业项目所在地行政审批部门提供前期物业服务招标投标或协议选聘物业服务企业备案证明。

第六条 业主大会除表决决定选聘的物业服务企业之外，其它应当通过招标投标方式选聘物业服务企业。招标人应将招标结果在物业所在地的县（区）住建行政主管部门备案，并告知全体业主。

第二章 招标

第七条 本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主大会。

业主大会通过招标投标方式选聘物业服务企业的，应当授权其业主委员会履行招标人职责，组织招标活动。

第八条 物业服务招标由招标人依法组织实施。

招标人不得以不合理条件限制或排斥潜在投标人，不得对潜在投标人提出与物业服务项目实际要求不符或和履行合同无关的要求。

第九条 招标人可委托依法设立的物业服务招标代理机构，

在招标人委托范围内办理招标事宜，并遵守本办法的规定。招标代理机构应具备相应物业服务招标代理的业务能力，以及良好的经营诚信记录。不得组织串标、围标，不得同时为一个物业服务项目承担招标和投标业务，不得私自抽取评委进行评标活动。若违反规定从事招标代理业务的，依法承担相应的法律责任。

第十条 招标代理机构在开展物业服务招标活动前应当到市住建行政主管部门登记，并具备以下条件：

（一）具有独立承担民事责任的能力；（二）有健全的组织机构和内部管理的规章制度；（三）拥有不少于 3 名熟悉招标投标法律法规、具备编制招标文件和组织招标活动等相应能力的专职从业人员；（四）具备独立办公场所和代理招标投标业务所必需的办公条件；（五）在自有场所组织开评标工作的，应当具备必要的场地和录音录像等监控设备设施并符合省级人民政府规定的标准。

第十一条 物业服务招标分为公开招标和邀请招标。物业服务项目 3 万平方米以上的，应当采取公开招标。投标不足 3 家的，招标人可以通过邀请招标的方式选聘物业服务企业。招标人应在本市主要公共媒介上发布招标公告，同时在市住建行政主管部门网站发布公告。公告期不少于 5 个工作日。

招标公告应当载明以下主要内容：

- （一）招标人名称；
- （二）招标项目名称、地址、使用性质、建筑面积、竣工交

付使用时间等基本情况；

（三）投标人资格条件；

（四）获取资格预审文件或招标文件的时间期限、地点、方式；

（五）递交资格预审文件或投标文件的截止时间、地点、方式；

（六）业主大会选聘物业服务企业的，应当说明物业服务企业变更情况；

（七）招标人联系方式，包括招标人及其代理机构的名称、地址、联系人及联系方式。

招标人采取邀请招标方式的，应当向 3 个以上符合条件的物业服务企业发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前款规定事项。

第十二条 招标人应当根据物业服务项目的特点和需要，在发布招标公告前完成招标文件的编制。招标文件应当包括以下内容：

（一）招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）项目基本情况，包括物业项目名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、总建筑面积、房屋幢数、房屋建筑结构、经规划部门批准的规划详图或规划总平面图、物业功能分区、配套设备的技术参数、绿化情况及物业服务用房配置等；

（三）物业项目收费面积、物业服务内容、服务标准和服务

期限等；

（四）对投标人及投标文件的要求，包括投标人资格、投标书格式、主要内容等；

（五）招标活动方案；

（六）评标标准、评分细则、评标方法和评标程序。其中评标细则中对企业党建引领工作、信用信息等级等内容占有相应分值；

（七）物业服务合同的签订说明；

（八）其他事项的说明及法律、法规和规章规定的其他内容。

第十三条 招标人应当在发布公告或发出投标邀请书 10 日前，提交以下材料报县（区）住建行政主管部门备案。

（一）《物业服务项目招标备案申请表》；

（二）招标公告或投标邀请书；

（三）招标文件；

（四）新建项目《建设工程规划许可证》及经规划部门批准的规划详图或规划总平面图复印件；

（五）重新选聘物业服务企业的，应当提供业主大会决议原件、原物业服务合同复印件；

（六）招标人委托招标代理机构办理招标事宜的，应当提交委托招标代理合同；

（七）法律、法规规定的其他材料。发现招标有违反法律法规规定的，应当及时责令招标人改正。

县（区）住建行政主管部门自受理招标备案申请之日起 3 个工作日内，对符合条件的出具《秦皇岛市物业服务项目招标备案通知书》。

第十四条 招标人采用资格预审办法对投标申请人进行资格审查的，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预审申请书格式、申请人须知、需投标人提供的资格文件、业绩、技术装备、财务状况和拟派出项目负责人与主要管理人员的简历、业绩等证明材料以及市住建行政主管部门出具的企业信用信息证明。

第十五条 资格预审结束后，招标人应当及时向资格预审申请人发出资格预审结果通知书。未通过资格预审的申请人不具有投标资格。通过资格预审的申请人少于 3 个的，应当重新招标。

第十六条 招标人采用资格后审办法对投标人进行资格审查的，应当在开标后由评标委员会按照招标文件规定的标准和方法对投标人的资格进行审查。

第十七条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需的合理时间。自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日。

第十八条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改的，应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人应当顺延提

交投标文件的截止时间。澄清或修改的内容为招标文件的组成部分。

第十九条 潜在投标人或其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出，招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复。

第二十条 招标人不得向他人透露已获取招标文件的投标人的名称、数量及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

第二十一条 在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

第二十二条 通过招标投标方式选聘物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限，完成物业服务招标投标工作：

（一）新建预售商品房项目应当在取得《商品房销售许可证》之前完成；

（二）新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；

（三）重新选聘物业服务企业的项目应当在物业服务合同届满或解除合同前完成。

第三章 投标

第二十三条 本办法所称投标人是指响应物业服务招标、参与投标竞争的物业服务企业。

投标人应当具备独立法人资格，符合招标文件要求并在河北

省物业行业信用信息平台的信用等级评定中,获得 B 级及以上信用等级。

第二十四条 招标文件要求投标人提交投标保证金的,投标保证金不得超过招标项目年度物业服务费用估算金额的 2%。投标保证金可采用银行汇票、银行电汇、支票、银行保函及保证保险等非现金形式提交。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的,投标无效。投标保证金有效期应当与投标有效期一致,并在招标文件中明示。

第二十五条 招标人或者招标代理机构应当自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人的投标保证金,自物业服务合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人的投标保证金。

第二十六条 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件,投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书包括投标函、企业信用信息等级、企业文化和管理水平、管理实力、管理业绩、主要管理人员介绍、投标报价及年度收支预算等。

技术标书包括项目管理服务理念、模式和目标,物业服务分项目标、标准与承诺,项目组织架构,主要工作环节、管理制度、运行程序及检查控制方法、费用收取形式,物业服务早期介入、特约服务、其他委托代理服务等内容,共用设施和共用部位的经

营活动安排、预计收益和收益分配使用等。

第二十七条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标人收到投标文件后，应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保存投标文件。在开标前，任何单位和个人不得开启投标文件。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件无效，招标人应当拒收。

第二十八条 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可补充、修改或撤回已提交的投标文件，书面通知招标人。补充、修改内容为投标文件的组成部分，应当按照本办法第二十七条的规定送达、签收和保管。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的补充或修改的内容无效。

第二十九条 投标人不得以他人名义投标或以其他方式弄虚作假，骗取中标。投标人不得相互串通投标，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或他人的合法权益。禁止投标人以向招标人或评标委员会成员行贿等不正当手段谋取中标。

第四章 开标、评标和中标

第三十条 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。

第三十一条 开标由招标人主持,邀请所有投标人参加。开标应当按照下列规定进行:由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况,也可由招标人委托的公证机构检查并公证。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其他内容。

招标人在招标文件要求提交投标文件的截止日期前收到的所有投标文件,开标时应当众予以拆封。投标人对开标有异议的,应当在开标现场提出,招标人应当当场作出答复。

开标过程应当记录,并存档备查。

第三十二条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和物业管理方面的专家组成,成员为 5 人以上单数,其中招标人代表以外的物业管理方面的专家不得少于成员总数的三分之二。评标委员会的物业管理专家,应当在开标前一个工作日内由招标人从市住建行政主管部门建立的专家名册中采取随机抽取的方式确定。

与投标人有利害关系的评标专家不得进入相关项目的评标委员会。

第三十三条 市住建行政主管部门应当建立评标专家名册。对进入名册的专家进行有关法律和业务培训,对其评标能力、廉

洁公正等进行综合考评，及时取消不称职或违法违规人员的评标专家资格，被取消评标专家资格的人员，不得再参加任何评标活动。

第三十四条 评标过程应当保密。评标委员会成员应当按照招标文件设定的评标标准和方法独立进行评审。

评审顺序为先评审商务标书，再评审技术标书。评标委员会根据相关规定否决不合格投标后，因有效投标不足三个，使投标明显缺乏竞争，评标委员会可否决全部投标。所有投标文件被否决的，招标人应当依法重新招标。

第三十五条 在评标过程中评标委员会成员可按评审程序听取投标人的述标和答辩，进一步考证投标人的履约能力。述标和答辩顺序通过抽签确定，抽签方式由招标文件规定。答辩人可为两人，其中一人应为投标人拟定的项目经理，其述标和答辩的内容不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。招标人应当做好现场述标和答辩记录，并由答辩人和评标专家签字。

第三十六条 评标方法应采取标书评审及现场述标和答辩的综合评分法，采取百分制。评标标准和评分细则应合理确定技术部分、商务部分及现场述标和答辩等各项内容的比重和分值。因投标人自身原因不能参加答辩的，其答辩部分不得分。

第三十七条 评标委员会完成评标后应当出具书面评标报告，阐明评标委员会的评审意见，并由评标委员会成员签字确认。评标委员会应当按照招标文件的要求直接确定中标人或向招标

人推荐不超过 3 名有排序的中标候选人。

评标委员会向招标人推荐中标候选人的，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标的中标候选人放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可依序确定其他中标候选人为中标人。

第三十八条 招标人应当在评标委员会出具评审结果之日起 3 日内确定中标人。中标人确定后，招标人应当通过主要公共媒介及市住建行政主管部门网站公示中标结果，公示期 3 日。

第三十九条 招标人应当向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。招标人和招标代理机构应当对投标文件的内容保密，不得复印、抄录。在确定中标人当日将全部投标人的投标文件封存一份备查，其余投标文件退还。

第四十条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向项目所在地的县（区）住建行政主管部门备案。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件、中标通知书等资料。委托代理机构招标的，还应当附招标代理委托合同。

第四十一条 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立物业服务合同；招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

招标人无正当理由不与确定的中标人签订合同，给中标人造成损失的，招标人应当对中标人给予赔偿，赔偿标准应当在招标

文件明确约定。

中标人无正当理由不与招标人签订合同的，扣除投标保证金，且一年内不得参加物业服务项目的投标。

第四十二条 招标人与中标人应当自签订物业服务合同之日起十五日内，到县（区）住建行政主管部门办理合同备案手续。

第五章 附则

第四十三条 非住宅物业项目招标投标活动，参照本办法执行。政府采购项目按照国家有关政府采购的法律法规执行。

第四十四条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行。凡与本办法不一致的，按本办法执行。