

秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市住房和城乡建设局 关于征求《秦皇岛市物业管理招标投标管理办法》（征求意见稿）修改意见的通知

各县（区）住建局、开发区城乡建设管理委员会，市物业协会，各相关单位：

为贯彻落实《秦皇岛市物业管理条例》，加强对全市物业服务招标投标活动的动态监管，我局起草了《秦皇岛市物业管理招标投标管理办法（征求意见稿）》，现征求你们的意见建议，请8月1日前将修改的意见建议以书面的形式（加盖公章）反馈我局。

联系人：白雪 联系电话：3650910

秦皇岛市住房和城乡建设局

2024年7月30日

秦皇岛市物业管理招标投标管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条为规范我市物业管理招标投标活动,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物业管理招投标活动及其监督管理,适用本办法。

第三条物业管理招投标应当遵循公开、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管理招投标活动。

第四条市住建行政主管部门负责全市物业管理招标投标活动的监督管理，建立统一的物业管理招标投标平台，为本市物业管理招标投标活动提供指导和服务。

各县（区）住建行政主管部门负责本辖区内物业管理招标投标活动的指导监督。

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管理，并签订前期物业服务合同。

投标人连续两次投标少于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投标或协议选聘物业企业备案证明。

第六条 除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，业主大会应当通过招标投标方式选聘物业服务企业。并将招标结果及在物业所在地的县（区）住建行政主管部门备案证明文件告知全体业主。

第二章 招标

第七条本办法所称招标人是指依法进行物业管理招标的建设单位、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 物业管理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管理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管理招标代理机构，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管理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名具有招标从业资格的专职人员；（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。

招标代理机构未按规定登记的，不得从事物业招标代理工作。

第十一条 物业管理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）投标人报名地点、开标地点、期限以及获取招标文件的办法；

（五）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；

（六）招标人联系方式，包括招标人名称或招标代理机构名称和联系方式。

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管理项目的特点和需要，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、绿化情况及物业管理用房配置等；

(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。其中评标细则中应当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) 《物业管理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《秦皇岛市物业管理项目招标备案通知书》。

第十四条 招标人可根据招标文件规定，对投标申请人进行资格预审。

实行投标资格预审的物业管理项目，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县（区）住建行政主管部门出具的企业信用信息证明。

第十五条 招标人在招标公告中未规定资格预审程序不得进行招标预审。

第十六条经资格预审后，招标人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，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。

第十八条招标人根据物业管理项目的具体情况，可组织投标申请人踏勘物业项目现场，并提供隐蔽工程图纸等项目的详细资料。对投标申请人提出的疑问，招标人应当予以澄清并以书面形式发送给所有招标文件收受人。

第十九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。

第二十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。

第二十一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。

第二十二条在确定中标人前，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。

第二十三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，完成物业管理招标投标工作：

（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物业管理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

第二十四条本办法所称投标人是指响应物业管理招标、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，在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。

第二十五条投标人应按照招标公告或投标邀请书指定的地点、时间投标报名，报名时需提供以下资料，获取招标文件：

（一）营业执照；

(二)市住建行政主管部门出具的物业服务企业和项目负责人信用信息等级证明文件;

(三)投标人委托书;

(四)其他证明材料。

第二十六条招标人在招标公告中要求提交投标保证金的,投标人应在投标截止时间前将投标保证金汇入招标人指定的账户。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。

第二十七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。投标函包括管理目标、服务费收费标准、履约承诺和编制说明等。

商务标书包括投标企业信用信息等级、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。

商务标书为明标,技术标书为暗标,明标和暗标需分别评审。技术标书应进行隐名处理,由招标文件规定使用统一的结构、格式、字体、编排和纸型、装订等,不符合暗标要求的否决其投标。

第二十八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。

第二十九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,应当按照本办法第三十条的规定送达、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。

第三十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

第三十一条开标应当在招标文件预先确定的提交投标文件截止时间后公开进行；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

第三十二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。

开标过程应当记录，并存档备查。

第三十三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，其中招标代表人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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条评标方法应采取标书评审及现场述标和答辩的综合评估法，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。

第三十八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。

第三十九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。

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。中标人确定后，招标人应当通过秦皇岛市住房和城乡建设局网站公示中标结果，公示期3日。

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。

第四十条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。在确定中标候选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。

第四十一条物业项目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物业管理备案手续。

第四十二条招标人无正当理由不与确定的中标人签订合同，给投标人造成损失的，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管理项目的投标。

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 年 月 日起施行。《秦皇岛市物业管理招标投标管理实施办法》同时废止。