

平顶山市人民政府文件

平政〔2016〕22号

平顶山市人民政府 关于印发平顶山市物业管理项目 招标投标管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，新城区、高新区管委会，市人民政府各部门：

《平顶山市物业管理项目招标投标管理办法》已经2016年4月20日市政府第46次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



平顶山市物业管理项目招标投标管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理项目的招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争，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》(国务院令 第 613 号)、《物业管理条例》(国务院令 第 504 号)、《建设部关于印发前期物业管理招标投标管理暂行办法的通知》(建住房〔2003〕130 号)等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 平顶山市行政区域内的物业管理项目招标投标活动及其监督管理，适用本办法。

第三条 物业管理项目招标投标活动，应当遵循公开、公平、公正、诚实守信的原则。

第四条 任何单位和个人不得将应当进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标。建设单位通过招标投标方式选聘物业服务企业前，不得在建设项目前期宣传资料中显示任何有关物业服务企业的信息。

第五条 任何单位和个人不得违反法律、法规和规章规定限

制或者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项目招标投标活动。

第六条 市物业管理行政主管部门是全市物业管理项目招标投标活动的监督管理部门。

市物业管理中心负责依法依规建立全市统一的物业管理项目招标投标平台，及时向社会公布物业管理项目招标信息，制定有关招标文件、合同等示范文本，为物业管理项目招标投标活动提供指导和服务。

各县（市、区）物业管理行政主管部门依据本办法规定，负责本辖区内物业管理项目招标投标活动的监督管理。

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项目招标的建设单位、业主大会和其他物业所有权人。尚未交付使用或者已交付使用但尚未成立业主大会的物业项目，建设单位是招标人。已成立业主大会的物业项目，业主大会是招标人。非出售的物业项目，业主是招标人。

业主大会决定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，具体组织招标活动。

招标人采用招标投标方式选聘物业服务企业的，应当通过统一的物业管理项目招标投标平台实施。

第八条 物业管理项目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者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人提出与物业管理项目实际要求不符的、过高的资格等要求。

第九条 物业管理项目招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采用公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在市物业管理行政主管部门指定的网站等媒体上免费发布物业管理项目招标公告。

招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的基本情况以及获取招标文件的办法等事项。

招标人采用邀请招标方式的，应当向 3 个以上具有相应资质等级、资信良好的物业服务企业发出投标邀请书。投标邀请书应当载明前款规定的事项。

第十条 下列物业管理项目应当公开招标：

（一）规划总建筑面积 5 万（含 5 万）平方米以上的多层项目；

（二）规划总建筑面积 1 万（含 1 万）平方米以上的高层项目；

（三）规划总建筑面积 5 万（含 5 万）平方米以上的多层、高层混合项目。

第十一条 规划总建筑面积 3 万（含 3 万）平方米以上 5 万平方米以下的多层项目或者多层、高层混合项目可以邀请招标。

第十二条 投标人少于 3 个或者多层规划总建筑面积 3 万平方米以下、高层规划总建筑面积 1 万平方米以下和多层、高层混合规划总建筑面积 3 万平方米以下的前期物业管理项目，经县（市、区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第十三条 招标人可以委托依法设立的物业管理项目招标代理机构办理招标事宜；招标人有能力组织实施招标活动的，也可以自行组织和实施。

物业管理项目招标代理机构应经工商行政管理部门核准经营，具备编制物业管理项目招标文件的业务能力和良好的经营诚信记录，应严格遵守招标投标法律、法规和政策规定，其从业人员应按有关规定具备相应的物业管理经验。

物业管理项目招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本办法对招标人的有关规定。

物业管理项目招标代理机构不得同时为一个物业管理项目承担招标和投标业务。

物业管理招标代理机构的从业人员应当参加市物业管理中心组织的物业管理业务培训。

建立平顶山市物业管理项目招标代理机构信用管理制度。市物业管理中心定期在市物业管理行政主管部门门户网站公布招标代理机构的相关信用信息。

第十四条 招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招

标文件。招标文件应当包括下列内容：

- （一）招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；
- （二）招标项目基本情况，包括物业名称、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、经城乡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）物业管理服务内容及标准；
- （四）对投标人及投标文件的要求；
- （五）招标活动方案；
- （六）评标标准和评标方法；
- （七）物业服务合同的签订说明；
- （八）其他事项的说明及法律、法规规定的其他内容。

招标文件要求投标人提交投标保证金或要求中标人提交履约保证金的，投标人或中标人应当提交。

第十五条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，持下列材料向市物业管理行政主管部门办理物业管理项目招标备案：

- （一）物业管理项目招标备案登记表；
- （二）招标公告或者投标邀请书；
- （三）招标文件；
- （四）新建项目《建设工程规划许可证》及经城乡规划部门

批准的规划详图或规划总平面图复印件；

（五）法律、法规规定的其他材料。

市物业管理行政主管部门自受理招标备案申请之日起 3 个工作日内，对符合条件的出具物业管理项目招标备案通知书。

第十六条 招标人可以根据招标文件的规定，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）申请投标物业服务企业的资质等级证书副本、营业执照副本复印件；

（三）主要管理业绩的证明材料、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、业绩等证明材料。

第十七条 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，告知获取招标文件的时间、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。

资格预审合格的投标申请人过多时，招标人可以从中选取不少于 5 家资格预审合格的投标申请人参与竞标。

第十八条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的

合理时间。公开招标的物业管理项目，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。

第十九条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有的招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第二十条 招标人根据物业管理项目的具体情况，可以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的招标文件收受人。

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、数量以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 建设单位通过招标投标方式选聘物业服务企业的，应当按照下列规定时限完成物业管理项目招标投标工作：

- （一）新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；
 - （二）预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》前完成；
 - （三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。
- 业主或者业主大会选聘物业服务企业的物业管理项目招标

投标工作，应当在原物业服务合同终止前1个月完成。

第三章 投 标

第二十四条 本办法所称投标人，是指响应物业管理项目招标、参与投标竞争的物业服务企业。

投标人应当具备相应的物业服务企业资质等级和招标文件要求的其他条件。

第二十五条 投标人报名时需提供以下要件：

- （一）营业执照副本复印件；
- （二）资质等级证书副本复印件；
- （三）授权委托书；
- （四）其他相关证明材料。

第二十六条 投标人对招标文件有疑问需要澄清的，应当以书面形式向招标人提出。

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做出响应。

投标文件应当包括以下内容：

- （一）投标函，包括物业服务费、管理目标及其他履约承诺等；
- （二）技术部分，包括物业服务的内容和标准、人员配备、

主要工作环节运行程序及检查方法、物业服务企业的内部管理制度等；

（三）商务部分，包括物业管理服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费标准报价，物业管理服务费收费形式以及相应的项目财务收支测算等；

（四）资信部分，包括营业执照副本复印件、资质等级证书副本复印件、管理业绩、项目主要管理人员资格证书等情况。

（五）招标文件要求提供的其他材料。

第二十八条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，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，任何单位和个人均不得开启投标文件。

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，为无效的投标文件，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，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分，并应当按照本办法第二十八条的规定送达、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者修改的内容无效。

第三十条 投标文件有下列情形之一的，投标无效：

（一）未按招标文件规定密封或者加盖印章的；

(二) 未按招标文件规定的格式要求提交的;

(三) 逾期送达的;

(四) 其他不符合招标文件实质性要求的。

投标人不按招标文件要求提交投标保证金的,视为投标无效。

第三十一条 投标人不得以他人名义投标或者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,不得损害招标人或者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、社会公共利益或者他人的合法权益。

禁止投标人以向招标人或者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

第三十二条 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。

第三十三条 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:

由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况,也可以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主要内容。

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。

第三十四条 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。

评标委员会的专家成员，应当由招标人从符合规定的专家名册或专家库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。

第三十五条 招标人应当在开标前 24 小时内，到市物业管理中心抽取评标专家，并由招标人代表书面签字确认。同时，至少确定 2 名后备人选。评标委员会成员名单在中标结果确定前应当严格保密。

第三十六条 评标方法一般应采用综合评估法。

评分标准应当采取百分制的方法，合理确定技术部分、商务部分、资信部分和现场答辩等各项内容的比重和分值。

第三十七条 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，客观公正地进行评标，遵守评标工作纪律，对投标

文件进行独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人的干预。

评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人及其他利害关系人的财物或者其他好处。

评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐等情况，并接受市、县（市、区）物业管理行政主管部门的监督、检查。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

第三十八条 评标委员会可以用书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确的内容做必要的澄清或者说明。投标人应当采用书面形式进行澄清或者说明，其澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

第三十九条 在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。

评标委员会应当按照招标文件的评标要求，根据投标文件评分、现场答辩等情况进行综合评标。

第四十条 召开现场答辩会时，投标人拟定的项目经理应当参加答辩。

第四十一条 投标文件评定过程在保密的情况下进行，评标

委员会成员应当遵守下列规定：

（一）客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见，承担个人责任；

（二）不得外出、不准会客、不准使用任何通讯工具与外界联系；

（三）独立评审投标文件，不准互相串联、议论有关投标文件的内容；

（四）严格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，并将评审结果签字确认。

第四十二条 经评审，根据有关规定所有投标被否决的招标人，在分析招标失败的原因并采取相应措施后应当重新招标。

第四十三条 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

（一）评标的基本情况和有关数据表；

（二）评标委员会成员名单；

（三）开标记录；

（四）符合要求的投标人一览表；

（五）废标情况说明；

（六）评标标准、评标方法或者评标因素一览表；

（七）评分一览表；

（八）经评审的投标人排序；

（九）推荐的中标候选人名单和签订合同前要处理的事宜；

(十) 澄清、说明、补充事项纪要。

第四十四条 评标委员会应当按照招标文件规定的评标方法和评标标准,依序推荐不超过 3 名有排序的合格的中标候选人。

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者因不可抗力提出不能履行合同的,招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人为业主大会的,业主委员会应当将中标结果在物业管理区域内明显位置向业主公告,公告期不少于 3 日。

第四十五条 评标结果应当在评标会议结束后在市物业管理行政主管部门指定的网站等媒体上予以公示,公示期为 3 日。公示期间,投标人和其他利害关系人有权以书面形式向招标人提出异议,或者向市、县(市、区)物业管理行政主管部门投诉或者举报。市、县(市、区)物业管理行政主管部门应当自接到投诉或者举报之日起 5 个工作日内依法处理。

第四十六条 招标人应当在投标有效期截止时限 30 日前确定中标人。投标有效期应当在招标文件中载明。

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。

第四十七条 招标人应当对投标文件的内容进行保密,不得

复印、抄录。

第四十八条 为维护业主、建设单位及物业服务企业的合法权益，投标人或中标人应当按照招标文件中要求的金额、缴纳地点、时间及方式等及时足额缴纳投标保证金或履约保证金。市物业管理中心依照招标文件的要求代收代退统一管理。

物业管理项目投标保证金不得超过招标项目物业服务费用估算金额的 2%，且最高不得超过 10 万元人民币。履约保证金不得超过中标合同金额的 10%。

招标人最迟应当在物业服务合同签订之日起 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及其银行同期存款利息；中标人未依约履行服务合同的，不予退还部分或全部履约保证金。不予退还的履约保证金及其银行同期存款利息可以用于相关物业管理项目的善后处理事宜。如有结余，可以归入该物业管理项目的物业专项维修资金。

第四十九条 中标人无正当理由拒不签订物业服务合同的，投标保证金不予退还；招标人无正当理由拒不签订物业服务合同的，应当给予中标人不少于投标保证金金额的赔偿。

第五十条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向市物业管理行政主管部门办理物业管理项目中标备案：

- （一）开标评标过程；
- （二）确定中标人的方式及理由；
- （三）评标委员会的评标报告；

(四) 中标人的投标文件;

(五) 法律、法规规定的其他材料。

第五十一条 招标人有下列行为之一的，中标无效:

(一) 招标人向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况的;

(二) 招标人违反规定，与投标人就投标方案等实质性内容进行谈判的;

(三) 招标人与投标人串通投标的。

第五十二条 投标人有下列行为之一的，中标无效:

(一) 投标人互相串通投标或者与招标人串通投标的;

(二) 投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等违法违规手段谋取中标的;

(三) 投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的;

(四) 投标人无正当理由拒不签订物业服务合同的。

第五十三条 中标人应当按照物业服务合同履行义务，不得向他人转让中标项目。

第五十四条 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持下列文件向县（市、区）物业管理行政主管部门办理物业项目备案手续:

(一) 物业服务合同;

(二) 管理规约;

- (三) 物业承接查验协议;
- (四) 物业项目应移交的资料;
- (五) 查验记录;
- (六) 交接记录;
- (七) 其他相关资料。

第五章 评标专家

第五十五条 建立平顶山市物业管理项目评标专家信用管理制度。市物业管理行政主管部门按规定建立全市物业管理项目评标专家名册，负责评标专家的日常管理工作，对评标专家进行有关法律和业务培训，并建立评标专家档案，详细记载其评标的具体情况，对评标能力、廉洁公正情况定期进行考评。

第五十六条 有下列情形之一的，取消其评标专家资格：

- (一) 私下接触投标人的；
- (二) 收受利害关系人的财物或者其他好处的；
- (三) 向他人透露投标文件评审过程中相关信息的；
- (四) 不能客观公正履行职责的；
- (五) 无正当理由，拒不参加评标活动的。

第六章 责任追究

第五十七条 对违反本办法规定的行为，由市、县（市、区）物业管理行政主管部门依法予以行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合本办法有关规定的，有权向招标人提出异议，或者依法向市、县（市、区）物业管理行政主管部门或有关部门投诉。

第五十九条 市、县（市、区）物业管理行政主管部门工作人员在物业管理招标投标管理工作中，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的，由其所在单位或有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十条 物业管理项目招标投标活动市场服务收费按照有关收费政策执行。

第六十一条 政府采购物业管理项目的招投标活动按照有关政府采购的法律、法规、规章等规定执行。

第六十二条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。我市原有规定与本办法不一致的，按照本办法执行。国家和省另有规定的，从其规定。

规范性文件“三统一”编号：HNDC-2016-ZF007

主办：市房产管理中心

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，平顶山军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

平顶山市人民政府办公室

2016年6月20日印发
