

曲靖市住房和城乡建设局

曲靖市住房和城乡建设局关于征求 《曲靖市前期物业管理招标投标管理办法》 (征求意见稿) 意见建议的通知

各县(市、区)住房和城乡建设局、曲靖经开区规划建设局，局机关相关科室：

按照《曲靖市物业管理办法(试行)》有关要求，新建住宅小区前期物业管理应通过招投标的方式选聘物业服务企业，现将《曲靖市前期物业管理招标投标管理办法》(征求意见稿)印发给你们，请认真组织研究，并于2021年1月22日前将意见建议反馈至市住房和城乡建设局。

联系人：罗顺谦，联系电话(传真)：0874—3216708，电子邮箱：1805987310@qq.com。

附件：《曲靖市前期物业管理招标投标管理办法》(征求意见稿)

曲靖市住房和城乡建设局

2021年1月14日



附件

《曲靖市前期物业管理招标投标管理办法》 (征求意见稿)

第一条 为了规范本市前期物业管理招标投标活动，促进物业管理市场的公平竞争，维护物业管理市场的正常秩序，保护招标投标当事人的合法权益，根据有关法律、法规及建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，结合工作实际制定本办法。

第二条 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

第三条 开发建设单位通过招投标的方式选聘物业服务企业和行政主管部门对物业管理招投标活动实施监督管理，适用本办法。

第四条 新建房地产开发项目，在商品房项目预售或者新建商品房项目现售之前，开发建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。

开发建设单位下属或控股的物业公司取得优秀企业（4A）及以上信用等级或被授予“市级金牌物业企业”，且在小区管理中未出现重大的物业纠纷，可以采取邀请招标、竞争性谈判或比选方式选聘物业服务企业，在制订物业管理方案后，向各县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门申请登记后，自行开展前期物业管理。

小区规模较小（20000 平方米以下）或经两次公告投标人少于 3 家的，报县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门核准后，可采用协议方式选聘物业服务企业。

第五条 通过招标方式选聘前期物业服务企业的，开发建设单位应当在申请《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》之前完成前期物业管理招标投标工作并与中标人签订前期物业服务合同。

第六条 前期物业服务应当签订合同期限不超过 3 年的书面前期物业服务合同，并报县级住房和城乡建设行政主管部门及乡镇（街道办）、社区登记。

第七条 曲靖市住房和城乡建设局负责全市前期物业管理招投标活动的监督管理。各县（市、区）住房和城乡建设局负责本辖区内物业项目招投标活动的备案管理及指导监督。

第八条 依法进行前期物业管理招标的开发建设单位是招标人。响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业是投标人。

第九条 通过公开招标、邀请招标、竞争性比选或谈判等方式选聘物业服务企业，应综合考核企业的业绩情况、诚信经营情况、物业服务管理的水平和质量、物业服务企业的信用信息等级、服务管理人员的配置以及服务费报价。不得采用恶性竞争方式，完全以服务费用高低作为选择物业服务企业的依据。

第十条 招标公告或投标邀请书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）投标资格条件；

（四）投标人报名地点、期限以及获取招标文件的方式。

第十一条 招标人应当结合物业管理项目的特点和需要，在招标前完成招标文件的编制。

招标文件应包括以下内容：

（一）招标人情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）招标项目基本情况，包括物业项目名称、坐落地址、物业管理区域范围、总占地面积、总建筑面积、房屋类型、产权性质、房屋幢数、套（间）数、建筑结构、设施设备、环境条件、投标报件所需的各类技术参数和指标、物业总平面图、物业服务用房配置情况等；

（三）物业服务内容及标准；

（四）投标人及投标书的要求；

（五）投标书密封要求和送达的方式、地点及截止时间；

（六）投标有效期；

（七）招标活动方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；

（八）评标标准和评标方法；

（九）前期物业服务合同的签订说明；

（十）其他事项的说明及法律、法规和规章规定的其他

内容。

第十二条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，提交物业区域划分备案证明、招标公告或招标邀请书、招标文件报物业项目所在地区房管部门备案。

第十三条 招标人收到《前期物业管理招标备案证明》后，采用公开招标的应在公共资源交易中心申请发布招标信息。采用邀请招标的由招标人向受邀物业服务企业发出投标邀请。

招标人应当按照招标公告或投标邀请书规定的时间、地点发售招标文件，招标文件的发售期不得少于 5 日。

第十四条 投标人应当按照招标公告设定的条件和约定期限，向招标人提交投标申请。招标人对投标人进行资格预审的，投标人还应按照招标公告中资格预审的要求提交资格预审资料。

招标人应当将有效投标人相关信息报送房地产管理部门。

第十五条 实行公开招标或邀请招标方式的，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，不得少于二十日。

第十六条 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件，制作的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。

投标文件应当包括投标函、投标报价、物业管理方案以及招标文件要求提供的其他材料。

第十七条 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。

第十八条 开标应当在物业项目所在地的房管部门或建设工程招标管理部门的现场监督和见证下进行。招标人应邀请投标人或者其推选的代表检查投标箱和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。

第十九条 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。与投标人有利害关系的人不得成为相关项目的评标委员会成员。

评标委员会的专家成员，应当由招标人从市房管部门建立的物业管理评标专家库中采取随机抽取的方式确定。

第二十条 招标人应当在开标前2日内确定专家成员人数和后备人数并填写申请表后，开标前1小时到物业管理专家库中申请抽取评标委员会专家成员。招标人按照国家规定承担专家评审费等费用。

第二十一条 评标中除了现场答辩部分外，应当在保密的情况下进行并遵守下列规定：

（一）评标委员会成员应当客观、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）评审投标文件工作必须在市公共资源交易中心评标封闭区进行。评委不得外出、不准会客、不准使用任何通讯工具与外界联系；

（三）评委必须严格按照招标文件确定的评标标准和办法，对投标文件进行评审和比较、评分。

第二十二条 评标委员会完成评标后，应当出具书面评标报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，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者向招标人推荐不超过3名有排序的中标候选人。

第二十三条 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。

第二十四条 评标专家应客观、公正地履行职责，能保障时间参与物业管理投标评审。评标专家应符合下列条件之一：

（1）从事物业管理及工程管理、建筑管理、财务会计等相关领域工作满五年，具有中级以上技术职称或同等专业水平，熟识物业管理业务知识并具有较丰富的实践经验；

(2)有中专以上学历负责小区管理、担任小区经理(负责人)六年以上,具有丰富的管理经验。

第二十五条 评标委员会成员有下列情形之一的,应当主动提出回避:

(1)市及各县(市、区)房地产行政管理人员;

(2)本人任职于投标人或者本人是投标人主要负责人的近亲属;

(3)本人与投标人有经济利益关系;

(4)本人或本人所在单位为投标人作投标指导或制作投标书的。

评标委员会成员应当回避而不回避,造成招标人或投标人经济损失的,应承担赔偿责任。

第二十六条 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、中介人、其他利害关系人的财物。

评标委员会成员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及与评标有关的其他情况。

第二十七条 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实际投标人。

第二十八条 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签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同的标的、服务内容、收费标准、服务承诺、履行期限、规章制度等主要条款应当与招标文件、中

标人的投标文件和现场答辩的内容一致。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。

第二十九条 采取招投标或协议方式选聘前期物业服务企业的，招标人与中标人应当在签订前期物业服务合同后15日内，向物业项目所在地的区房管部门办理前期物业服务合同备案手续。

第三十条 开发建设单位未依法通过招投标的方式选聘前期物业服务企业，或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业的，由县级住房和城乡建设行政主管部门依据法律、法规依法给予行政处罚。

第三十一条 申请办理相关备案手续时，申请人应当提交真实有效的备案材料。备案材料不实的，由申请人承担相应的法律责任。

第三十二条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合有关规定的，有权向招标人提出异议，或者向县级住房和城乡建设行政主管部门投诉。

第三十三条 其他物业管理项目以及业主或者业主大会通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业的，参照本办法执行。

第三十四条 本办法自2020年2月1日起施行。