

关于印发《长春市物业服务招标投标管理办法》的通知

长房规字〔2019〕3号

各城区、开发区物业管理主管部门，各相关单位：

为规范我市物业服务招标投标活动，促进物业服务市场的公平竞争，维护物业服务市场的正常秩序，保护招标投标当事人的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《长春市物业管理条例》等有关规定，制定《长春市物业服务招标投标管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：《长春市物业服务招标投标管理办法》。

长春市住房保障和房屋管理局

2019年12月31日

附件

长春市物业服务招标投标管理办法

第一章 总 则

第一条 为了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》、国务院《物业管理条例》、住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《长春市物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区内，建设单位或者业主大会为选聘物业服务企业开展物业服务而进行的招标投标活动，适用本办法。

第三条 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。业主大会决议通过招标投标方式选聘物业服务企业的，应当授权业主委员会行使招标人职能。业主委员会未成立或者因故解散无法重新选举产生的，业主大会应当委托社区居民委员会作为招标人开展物业服务招标投标活动。

本办法所称投标人是指参加投标竞争的物业服务企业。

第四条 长春市住房保障和房屋管理局为市物业服务招标投标管理主管部门（以下简称市房管局），负责对全市物业服务招标投标活动的指导和监督，制定有关政策，建立评标专家库。

各城区、开发区物业管理主管部门负责本辖区内的物业服务招标投标活动的监督管理及协议方式选聘物业服务企业的监督管理。

第五条 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招投标方式选聘物业服务企业开展前期物业服务。住宅物业区域总建筑面积在3万平方米以下的，经区物业管理主管部门批准，可以采取协议方式选聘物业服务企业。

第二章 招 标

第六条 物业服务招标由招标人依法组织实施。

住宅物业区域总建筑面积在3万（含3万）平方米以上的，应当采用公开招标方式选聘物业服务企业。一个住宅物业区域分期建设的，应当按照物业区域整体规划面积计算。

第七条 招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人。

招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜。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。

第八条 采取公开招标方式的，招标人应当在市房管局政务网（<http://fdj.changchun.gov.cn>）上发布免费招标公告，公告期不得少于3个工作日。

采取邀请招标方式的，应当向3个以上物业服务企业发出投标邀请书。

第九条 招标公告和投标邀请书应当载明以下主要内容：

- （一）招标人名称、地址和联系方式；
- （二）招标项目名称、地址、物业类型与建筑面积、服务起始时间等基本情况；
- （三）投标资格条件；
- （四）投标人报名地点、期限及获取招标文件的方法。

业主大会作为招标人的，还应当说明招标项目物业服务企业变更情况。

第十条 招标人应当根据物业服务项目的需要编制招标文件。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）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、房屋栋数、房屋建筑结构、物业功能分区、配套设备的技术参数、共用设施设备配置和权属状况等；
- （三）物业服务等级标准及具体服务内容；
- （四）对投标人及投标文件的要求；
- （五）招标方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；
- （六）评标标准和评标方法；
- （七）物业服务合同的订立说明；
- （八）其他事项的说明。

第十一条 建设单位作为招标人选聘物业服务企业的，应当在发布招标公告 10 日前，持下列资料到市房管局办理招标公告发布：

- （一）发布招标公告申请书；
- （二）《建设工程规划许可证》及经规划部门批准的规划详图或者规划总平面图复印件；
- （三）招标公告；
- （四）招标文件；
- （五）委托代理招标的，提供招标代理委托合同复印件。

第十二条 业主大会作为招标人的，其授权的业主委员会或者社区居民委员会应当在发布招标公告 10 日前，持下列资料到市房管局办理招标公告发布：

- （一）发布招标公告申请书；

(二) 业主大会决定通过招投标方式选聘物业服务企业的相关决议复印件(查验原件)、原物业服务合同复印件;

(三) 招标文件;

(四) 招标公告;

(五) 委托代理招标的,提供招标代理委托合同复印件。

第十三条 市房管局应当自受理招标公告发布申请之日起3个工作日内对申请材料进行核实。申请材料符合规定的,由市房管局在政务网上发布招标公告;申请材料不符合规定的,及时通知招标人补正。

第十四条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。

公开招标的物业服务项目,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。

第十五条 招标人根据物业服务项目的具体情况,可以组织潜在的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。

第十六条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前,以书面形式通知所有招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第十七条 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有关招标投标的其他情况。招标人设有标底的,标底必须保密。

在确定中标人之前,招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

第十八条 物业服务招标投标工作应当在下列时限内完成:

(一) 新建物业,建设单位应当在取得《商品房预售许可证》之前完成;

(二)重新选聘物业服务企业的,应当在原物业服务合同届满或者解除前完成。

第三章 投 标

第十九条 投标人应当具有招标文件要求的具体条件。

对信用等级评定为不合格的物业服务企业,将按照相关法律法规规定在物业服务招投标活动中予以合理限制。

外埠物业服务企业应当按照法律法规规定办理相关手续后方可参加本市的物业服务投标活动。

第二十条 投标人投标时需提供以下文件:

- (一)营业执照复印件;
- (二)授权委托书;
- (三)招标人要求的其他相关材料。

第二十一条 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件,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,包括管理目标、物业服务费等;
- (二)技术部分,包括服务的内容和标准、人员配备、主要工作环节运行程序及检查方法、企业内部管理制度;
- (三)商务部分,包括物业服务费和其他委托代理服务费等收费标准报价,收费形式以及相应的项目财务收支测算;
- (四)资信部分,包括营业执照复印件、管理业绩等情况;
- (五)招标文件要求提供的其他材料。

第二十二条 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指定投标地点。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。

截止时间后送达的投标文件，为无效投标文件，招标人应当拒收。

第二十三条 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，并书面密封通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。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。

第二十四条 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。

投标人不得与招标人串通投标，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。

第三章 开标、评标和中标

第二十五条 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；招标人应当委托公证机构到场监督物业服务开标、评标过程并公证。

开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

第二十六条 开标由招标人主持，所有投标人参加。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进行检查并公证。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时间前收到的所有投标文件，开标时都应当当众予以拆封。

招标人应当记录开标过程，并存档备查。

第二十七条 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服务方面的专家组成，成员人数为5人以上单数，其中物业服务方面的专家人数不得少于评标委员会成员总数的三分之二。

评标委员会的专家成员，应当由招标人在开标前一日，从物业服务评标专家库中随机抽取。市房管局应当及时通知参评专家按时参加评标。评标委员会成员的名单在开标前应当保密。与招标人、投标人有利害关系的评标专家应当回避评标。

第二十八条 对投标文件中含义不明确的内容，评标委员会可以用书面形式要求投标人作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。

第二十九条 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。相关内容应当由投标人拟定的具有合法资格的项目经理说明。

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

第三十条 投标文件评定过程应当保密，评标委员会成员应当遵守下列规定：

（一）遵守职业道德，客观、公正、诚实、廉洁地履行职责，严格按照招标文件确定的评标标准和方法，独立评审投标文件，并对评审结果签字确认；

（二）遵守评标工作纪律，评标过程中不得外出、会客、使用通讯工具与外界联系，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。

第三十一条 在评标过程中，发现有下列情况之一的，评标委员会应当将投标人的投标作为废标处理：

（一）投标人串通投标或者有其他弄虚作假行为的；

(二) 投标人的投标报价明显低于其他投标报价或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本，不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；

(三) 投标人资格条件不符合法律有关规定和招标文件要求的，或者不能按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

(四) 投标人的投标文件未对招标文件提出的所有实质性要求和条件做出响应。

第三十二条 评标委员会经评审，认为所有投标文件都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。

依法必须进行招标的物业服务项目的所有投标被否决的，招标人应当重新招标。

第三十三条 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订立合同前要处理事宜；
- (十) 澄清、说明、补充事项纪要。

第三十四条 招标人需评标委员会推荐中标候选人的，应当在招标文件规定的定标办法中予以明确。

招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。招标人也可以授权评标委员会直接确定中标人。

招标人为业主大会授权的业主委员会或者委托的社区居民委员会的，应当从依法组建的评标委员会推荐的中标候选人中按顺序确定中标人，并将中标结果及时在物业服务区域内向业主公告。

第三十五条 招标人应当在评标委员会出具评审结果后及时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。

招标人应当按照招标文件和中标人的投标文件与中标人订立前期物业服务合同或者物业服务合同，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。

第三十六条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，到市房管局办理招标投标情况备案。备案资料应当包括公证机构出具的关于开标评标过程的公证书、评标委员会的评标报告和中标人的投标文件。

第三十七条 招标人无正当理由不与中标人订立合同的，招标人应当对中标人参加投标活动发生的合理费用给予赔偿。

中标人无正当理由不与招标人订立合同的，给招标人造成损失的，应当予以赔偿。

存在本条一、二款行为的房地产开发企业和物业服务企业，由市房管局将其行为作为不良记录记入企业信用信息档案，依法处理。

第四章 评标专家

第三十八条 市房管局应当依法选拔、确定物业服务评标专家组成人员，建立评标专家库、专家档案，详细记载专家评标的具体情况，对评标能力、廉洁公正情况进行考评。

第三十九条 物业服务评标专家应当具备下列条件：

（一）从事物业服务、建筑工程管理及相关工作5年以上，并具有中级以上技术职称或者大学本科以上学历；

（二）熟悉物业服务和招标投标方面的政策法规和相关业务知识；

（三）能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，无不良执业记录；

（四）身体健康、能胜任评标工作，能保障时间参与物业服务评标评审。

第四十条 聘任专家采取个人申请和单位推荐两种方式。

市房管局对申请人或者被推荐人进行评审，对符合条件的颁发聘书，专家有关情况应当存档备查。

评标专家聘期一般为三年，期满后对符合条件的重新进行认定。

第四十一条 评标专家有下列情形之一的，取消其专家资格：

（一）违反规定私下接触与投标结果相关的利害关系人的；

（二）收受与投标结果相关的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）不能客观公正地履行职责的；

（五）因身体健康状况、业务能力及信誉等原因不能胜任评标工作的；

（六）无正当理由，拒不参加评标活动的。

第五章 附 则

第四十二条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合本办法有关规定的，有权向招标人提出异议，或者依法向市房管局和其他有关部门投诉。

第四十三条 本办法自 2020 年 2 月 15 日起施行。2011 年 8 月 8 日印发的《长春市物业服务招标投标管理办法》（长房字[2011]56 号）同时废止。