**泰安市前期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**　为规范我市前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争，根据有关法律、法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条**　本办法适用于本市范围内物业服务项目前期物业管理的招标投标活动。

前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业服务人之前，由建设单位选聘物业服务人实施的物业管理。

**第三条** 建筑工程项目总建筑面积在3万平方米以上的住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应通过招投标的方式选聘物业服务人。

建筑工程项目总建筑面积不足3万平方米的，由建设单位向物业项目所在县（市、区）物业主管部门、功能区管委会提交建设工程规划许可证、经规划部门批准的规划详图等材料，经批准后，可以采取协议的方式选聘物业服务人。

应招标选聘物业服务人但连续两次投标人少于3个的，由建设单位向物业项目所在县（市、区）物业主管部门、功能区管委会提交招标文件、经评标专家签字认可的招标和投标过程书面说明等材料，申请办理协议选聘物业服务人手续。

**第四条**　前期物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

**第五条**　市住房城乡建设局负责本行政区域内物业管理招标投标活动的监督管理。市房产管理服务中心协助市住房城乡建设局做好相关工作。

各县（市、区）物业主管部门、各功能区管委会具体负责本区域内物业管理招标投标活动的监督管理。

第二章　招　标

# **第六条**　前期物业管理招标由招标人依法组织实施。本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的建设单位。

**第七条**　前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采取公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在泰安市住宅与房地产信息网上免费发布招标公告。

招标人采取邀请招标方式的，应当向3家以上物业服务人发出投标邀请书。  
　　通过招标方式选聘物业服务人的,投标人少于3家的应当重新招标。

**第八条**　招标人应当根据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）招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）招标项目具体情况，包括物业名称、坐落位置、总占地面积、总建筑面积、绿化面积、物业类型、产权状况、房屋幢数、套数、建筑结构、配套公建、共用部位共用设施设备、营业用房及管理用房、投标报价测算所需的各类技术参数和指标、物业档案(含施工或竣工图纸)、小区平面图及物业服务用房配置、物业出售、业主入住、物业计划竣工交付时间等情况。

（三）物业服务的内容及标准，包括服务内容、服务标准等；

（四）投标人及投标书的要求，包括投标人的信用等级、投标文件的格式、主要内容、编制要求及份数等；

（五）招标活动方案，包括招标人和招标代理机构、组织解释招标文件(答疑)、实地考察物业项目、开标时间、地点、方法与程序等；

（六）评标标准和评标方法。评标项目分为信用部分、商务部分、技术部分、现场答辩部分等四部分，招标文件应分别提出具体要求。评分采用百分制形式。原则上，四部分权重比例为30:30:30:10；

（七）投标书密封要求和送达的截止时间、地点及方式；

（八）明确投标保证金及返还要求；

（九）悔标的责任；

（十）废标条件说明；

（十一）前期物业服务合同的签订说明；

（十二）其他事项的说明及法律、法规和规章规定的其他内容。

第三章　投　标

**第九条**　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人。

**第十条** 投标人应当按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全面响应，投标文件不得含有虚假承诺等不正当竞争行为的内容。投标文件应当包括但不限于以下内容：

（一）投标函。包括但不限于投标人基本情况介绍、项目服务理念、管理目标、履约承诺等；

（二）信用部分。包括但不限于投标人信用等级、优良信息情况、不良信息情况等；

（三）商务部分。包括但不限于投标人营业执照、经营业绩、企业管理技术人员资格情况、收费标准报价（包括物业服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等）、物业服务费收费形式等；  
 （四）技术部分。包括但不限于服务内容和标准、项目管理组织架构、人员配备、主要工作环节运行程序、服务质量控制方法、创新服务方法等。

**第十一条**　投标文件有下列情况之一的，招标人应当拒收：

（一）未通过资格预审的申请人提交的；

（二）逾期送达；

（三）不按照招标文件要求密封的。

招标人应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，并存档备查。

第四章　开标、评标和中标

**第十二条**　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行业专家组成，总成员数为5人及以上单数。其中专家成员人数不得少于评标委员会总人数的三分之二。

# **第十三条** 评标委员会设负责人的，评标委员会负责人由评标委员会成员从物业管理行业专家中推举产生。评标委员会负责人与评标委员会的其他成员有同等的表决权。

**第十四条** 评标委员会负责人承担以下职责：

（一）评审开始前，组织各成员学习招标文件、评标方法和评标程序；

（二）组织指导各成员正确、有序的按照招标文件规定的评标程序、标准和方法进行评标，合理分配工作任务，掌控评标进度；

（三）评标工作中出现争议或重大问题时，组织所有成员进行讨论，并集体记名表决，并将有关情况和表决结果记入评标报告；

（四）评标过程中出现重大问题时，组织所有成员听取并充分考虑业务主管部门意见，经讨论后进行集体记名表决；

（五）根据各成员评审意见拟定评标报告；

（六）整理汇总评标材料。

**第十五条** 物业管理行业专家，应当由招标人在开标前24小时内，在项目所在县（市、区）物业主管部门、功能区管委会的监督下，从泰安市物业管理行业专家库中随机抽取确定。

**第十六条**　评标委员会要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明的，招标人应当做好现场澄清或说明情况的记录，并由评标委员会全体成员和投标人签字后存档备查。

**第十七条**　评标委员会应当按照招标文件的评标标准和评标方法，根据信用部分、商务部分、技术部分、现场答辩部分进行综合评标。

**第十八条**　评审投标文件时，商务部分采用明标方式，技术部分采用暗标方式。技术标书应进行隐名处理，按照招标文件要求使用统一的结构、格式、字体、编排和纸型、装订等。

**第十九条**　经评审，因投标文件存在以下情形之一，评标委员会应当否决其投标：

（一）投标文件未经投标单位法定代表人或者授权代表签字和加盖投标人公章的；

（二）投标人不符合法律、法规、规章和规范性文件或者招标文件规定的资格条件；

（三）同一投标人提交两个以上不同投标文件或者投标报价，招标文件要求提交备选投标文件或者投标报价的除外；

（四）投标报价高于招标文件设定的最高投标限价；

（五）投标报价明显低于其个别成本，且不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；

（六）投标文件未对招标文件的实质性要求和条件作出全面响应，或未遵守招标文件中技术部分标书要求，会对其它投标人造成不公平结果的；

（七）投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（八）投标人拒不按照评标委员会要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

（九）存在其他法律、法规、规章规定的情形，导致不符合招标文件要求或者投标文件全部无效的。

**第二十条** 应当进行招标的物业管理项目，因评标委员会依法否决投标致使有效投标不足三个或所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。

**第二十一条**　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，或根据评标结果向招标人推荐不超过3名有排序的中标候选人。

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](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%80%99%E9%80%89%E4%BA%BA/6918859" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%89%8D%E6%9C%9F%E7%89%A9%E4%B8%9A%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%8A%95%E6%A0%87%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%9A%82%E8%A1%8C%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)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。

**第二十二条**　评标报告应当如实记载以下主要内容：

（一）评标委员会成员名单；

（二）开标记录；

（三）符合要求的投标人情况；

（四）废标情况说明；

（五）评标标准、评标方法；

（六）综合评分情况及经评审的投标人排序；

（七）推荐的中标候选人名单；

（八）澄清、说明、补正事项纪要。

**第二十三条**　招标人应当根据招标文件要求，在[投标有效期](https://baike.baidu.com/item/%E6%8A%95%E6%A0%87%E6%9C%89%E6%95%88%E6%9C%9F/7680238" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%89%8D%E6%9C%9F%E7%89%A9%E4%B8%9A%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%8A%95%E6%A0%87%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%9A%82%E8%A1%8C%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)截止时限30日前向中标人发出中标通知书。

**第二十四条**　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书面物业服务合同；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。

**第二十五条** 招标人自签订前期物业服务合同之日起10日内，持以下材料到物业项目所在县（市、区）物业主管部门、功能区管委会办理前期物业服务合同备案手续：

（一）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；

（二）招标公告或者招标邀请书；

（三）招标文件；

（四）招标人关于开标评标过程的情况说明；

（五）确定中标人的方式及理由；

（六）评标委员会的评标报告；

（七）中标人的投标文件；

（八）前期物业服务合同；

（九）法律、法规和规章规定的其他材料。

委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

经审查，符合备案条件的，项目所在地物业主管部门应为其办理备案手续。

**第二十六条**　招标人应当按照以下规定时限完成前期物业管理招标投标工作：

（一）预售商品房项目应当在取得《商品房预（销）售许可证》之前完成；

（二）新建现售商品房项目应在现售备案前完成；

（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前90日完成。

第五章　附　则

**第二十七条**　招标文件或者投标文件用文字表示的金额与数字表示的金额不一致的，以文字表示的金额为准。

**第二十八条**　本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第二十九条**　本办法有效期自\*\*年\*\*月\*\*日起至\*\*年\*\*月\*\*日止。