

泰州市住房和城乡建设局文件

泰建发〔2021〕216号

泰州市住房和城乡建设局 关于印发《泰州市住宅物业管理招标投标办法 (试行)》的通知

各市(区)住房和城乡建设局,各有关单位:

为进一步规范全市住宅物业管理招标投标活动,我局研究制定了《泰州市住宅物业管理招标投标办法(试行)》,现印发给你们,请认真遵照执行。

泰州市住房和城乡建设局

2021年8月23日



泰州市住宅物业管理招标投标办法（试行）

第一条 为规范住宅物业管理招标投标活动，维护物业管理招标投标当事人合法权益，促进物业管理市场公平竞争和物业管理行业健康发展，根据《中华人民共和国招标投标法》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《泰州市住宅物业管理条例》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用本市行政区域内住宅物业管理招标投标活动及其监督管理。

本办法所称住宅物业管理招标投标，包括建设单位通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业，以及业主大会通过招标投标方式选聘物业服务企业。

本办法所称住宅，包括住宅以及与住宅同在一个物业管理区域内的非住宅。

第三条 市住房城乡建设部门负责全市物业管理招标投标活动的监督管理，负责建立全市统一的物业管理公众服务平台，用于发布物业管理招标投标信息。

市（区）住房城乡建设部门、街道办事处（乡镇人民政府）负责所辖行政区域内物业管理招标投标活动的监督管理。

第四条 选聘前期物业服务企业，住宅物业管理区域总建筑面积在10万平方米以内（含）的，招标人可以采用邀请招标方式，邀请招标应当有3家（含）以上有能力承担物业管理任务的单位参加投标；总建筑面积超过10万平方米的，招标人应当采用公开招标方式有下列情形之一的，可以采用协议方

式选聘前期物业服务企业：

- (一)住宅物业管理区域总建筑面积小于3万平方米；
- (二)公开招标或者连续两次接受邀请投标人少于3个。

第五条 业主大会选聘物业服务企业，可以通过召开会议、书面征求意见、电子投票等实名制方式，由业主直接共同决定选聘物业服务企业。

业主大会可以授权业主委员会通过公开招标方式选聘物业服务企业。

业主大会不能形成业主共同决定的，可以由社区物业管理联席会议研究形成决议，通过公开招标方式选聘物业服务企业，并在原物业服务合同终止且不再延续或原物业服务企业撤出项目前30日内完成。

第六条 公开招标选聘前期物业服务企业的，招标人应当在发布招标公告10日前，将以下材料报送属地街道办事处（乡镇人民政府）和项目所在地住房城乡建设部门备案：

- (一)招标公告；
- (二)招标文件，包括建设单位及招标项目相关资料、前期物业管理方案以及落实物业管理配套设施和用房建设的规划图纸等；
- (三)招标代理委托合同（委托代理机构招标的）；
- (四)关于材料真实性的承诺书；
- (五)法律规定的其他材料。

第七条 公开招标选聘物业服务企业的，招标人应当在发布招标公告10日前，将以下材料报送属地街道办事处（乡镇人

民政府)和项目所在地住房城乡建设部门备案:

(一) 业主大会决议,决议应当包括以下主要内容:不再续聘原物业服务企业、选聘新物业服务企业、授权公开招标等;

(二) 招标公告;

(三) 招标文件,招标文件应当包括以下主要内容:拟选聘物业服务企业的资信情况和管理实绩要求、物业服务内容和标准、与物业服务内容和标准相对应的物业服务收费标准及分项说明、物业服务费用结算方式、物业服务合同期限;

(四) 招标代理委托合同(委托代理机构招标的);

(五) 法律规定的其他材料。

第八条 采用公开招标方式选聘前期物业服务企业的,招标人应当在市物业管理公众服务平台发布招标信息,招标人也可以增加发布招标信息的媒介。

第九条 公开招标按照以下程序进行:

(一) 发布招标公告。招标公告应当载明招标人的名称、地址和联系方式、招标项目的基本情况、招标投标活动时间安排、投标申请人条件以及投标资格预审办法等事项,公告期不少于5日。

(二) 投标报名。投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件,并在规定的截止时间前,将投标文件密封送至投标地点。

(三) 组织开标。由招标人或招标投标活动组织人主持开标,邀请所有投标人参加。开标过程应当由招标人记录,并由投标人代表确认后存档备查。

（四）组织评标。评标委员会由市物业管理专家库成员和招标人代表组成，人数为 5 人以上的单数，其中专家库成员不少于 2/3。评标委员会应当在保密的情况下，按照招标文件确定的评标标准和方法开展评标，推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人；招标人也可委托评标委员会直接确定中标人。

（五）确定中标人。招标人应当按照中标候选人的排序依法确定中标人。招标人可以推荐 2-3 名代表观摩开标活动，但不得干预评标委员会的评标和开标。

第十条 评标委员会中的专家成员，由招标人从市物业管理主管部门建立的专家库中于开标前 1 日通过随机抽取的方式确定。评标委员会成员与投标人有利害关系的，应当主动回避。

选聘前期物业服务企业的，评标委员会中的招标人代表由建设单位书面委托；选聘物业服务企业的，评标委员会中的招标人代表由业主委员会（物业管理委员会）、社区物业管理联席会议主任或其书面委托的其他成员担任。

评标委员会在评标前应当签定承诺书，成员名单在开标前应当保密。

第十一条 近三年在管项目获得示范物业管理项目、党建引领物业管理服务工作示范点、宜居住区等市级及以上荣誉并保持称号的投标人，评标时应当给予相应优惠分值，具体要求由招标人在招标文件中载明。

第十二条 招标人应当自确定中标人 30 日内，将有关招标投标的资料报送项目所在地住房城乡建设部门备案。报送资料包括开标评标过程说明、确定中标人的方式及理由、评标委员

会的评标报告、中标人的投标文件、（前期）物业服务合同等资料。

项目所在地住房城乡建设部门应当自收齐上述资料之日起5日内，办理中标备案手续。

第十三条 前期物业管理期间，业主大会尚未组建，物业管理区域内因客观原因确需变更物业服务企业的，建设单位应当书面告知项目所在地住房城乡建设部门、属地街道办事处（乡镇人民政府），制定选聘方案并向全体业主公示，按照本办法规定通过招标投标平台另聘物业服务企业。

第十四条 投标人在物业管理招标投标活动中，经市（区）住房城乡建设部门核查并确认存在以下违规行为之一的，报上级住房城乡建设部门批准后，两年内不得参与全市范围的物业管理招标投标活动。

（一）以明显低于本市物业服务社会平均成本价套取中标；

（二）以向招标人、评标委员会成员或其他工作人员行贿等不正当手段谋取中标；

（三）法律、法规规定的其他禁止性行为。

第十五条 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜。招标代理机构应具备招标代理业务能力和诚信经营记录，并在招标人委托的范围内办理招标事宜，不得组织串标、围标，不得同时为一个项目承揽招标和投标业务。

招标代理机构在物业管理招标投标活动中，经市（区）住房城乡建设部门核查并确认存在违规行为的，报上级住房城乡建设部门批准后，两年内不得代理全市范围的物业管理招标投标

标业务。

第十六条 投标人或者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，可以依法向招标人提出异议；对异议答复不服的，可以在收到书面答复之日起 15 日内，向项目所在地住房城乡建设部门投诉。

招标人应当依法处理异议，并配合住房城乡建设部门处理投诉。

第十七条 招标人、招标代理机构、投标人、评标人、中标人、住房城乡建设部门工作人员违反本规定的，由有关部门依照国家有关法律、法规进行责任追究；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 本办法涉及的招标文件编制、招标公告发布、投标、开标、评标、中标、备案等环节具体要求按照《江苏省前期物业管理招标投标实施办法》（苏建房〔2007〕114号）文件执行。

第十九条 本办法自印发之日起施行。

