

珠海市住房和城乡建设局规范性文件

珠建房规〔2019〕2号

关于印发《珠海市物业管理招标投标管理办法》的通知

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业管理招标投标管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

附件：珠海市物业管理招标投标管理办法

珠海市住房和城乡建设局

2019年2月28日

珠海市物业管理招标投标管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范物业服务项目招标投标活动，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》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》及其他有关法律、法规、规章规定，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的招标投标活动。

第三条 市物业管理行政主管部门（以下简称“市物业主管部门”）应当建立物业管理招标投标平台，负责指导、监督本市行政区域内物业服务项目的招标投标活动。

各区物业管理行政主管部门（以下简称“区物业主管部门”）负责指导、监督本辖区内物业服务项目的招标投标活动。

镇人民政府、街道办事处（以下简称“镇街”）负责指导、监督本辖区内物业服务项目的招标投标活动。

第四条 物业服务项目的招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

第五条 任何单位和个人不得违反法律、法规、规章和规范性文件规定，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预物业服务项目的招标投标活动。

第二章 招标

第六条 本办法所称招标人是指依法对物业服务项目提出招标、组织招标的建设单位、业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构。

任何单位和个人不得将一个物业服务项目化整为零规避招标或者为不具备投标资格的物业服务企业创造投标条件。

第七条 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标方式选聘物业服务企业。

业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构通过物业管理招标投标等平台，以招标的方式选聘物业服务企业，应当将招标方案交业主大会审议通过，并依法按照招标投标程序进行。业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构拟不通过招标方式选聘物业服务企业的，应当组织召开业主大会会议，作出不通过招标方式选聘物业服务企业的决定，决定内容应当向全体业主公示，并书面告知区物业主管部门和镇街。

提倡住宅以外的其他物业服务项目的招标人通过招标投标方式，选聘物业服务企业。

第八条 招标采用下列方式：

（一）公开招标：是指建设单位或者其委托的招标代理机构以在物业管理招标投标平台发布招标公告的方式邀请不特定的物业服务企业投标；其他招标人或者其委托的招标代理机构以在物业管理招标投标平台或者其他公开媒介发布招标公告的方式邀请不特定的物业服务企业投标。

（二）邀请招标：由建设单位或者其委托的招标代理机构通过物业管理招标投标平台邀请特定的物业服务企业投标；其他招标人或者其委托的招标代理机构通过物业管理招标投标平台或者以其他方式邀请特定的物业服务企业投标。

通过招标方式选聘物业服务企业，投标人少于三个的应当重新招标。

建筑物总面积超过三万平方米（不包含三万平方米）的物业管理区域，建设单位应当公开招标。

第九条 存在下列情形之一的，招标人可以向区物业主管部门申请采用协议方式选聘物业服务企业：

（一）建筑物总面积不超过三万平方米的物业管理区域，经过两次邀请招标，投标人均少于三个的；

（二）依法应当通过公开招标选聘物业服务企业的物业服务

项目，委托招标代理机构公开招标，且经过两次公开招标，投标人均少于三个的；

经招标人申请，区物业主管部门应当自受理之日起的七个工作日内予以批复。

业主大会向区物业主管部门申请采用协议方式选聘物业服务企业，应当向区物业主管部门提交业主大会会议同意选聘该物业服务企业及审议、批准拟签订物业服务合同的表决结果等材料。

第十条 鼓励招标人委托招标代理机构实施招标活动。

第十一条 招标代理机构应当在招标人委托的范围内实施招标活动。

招标代理服务收费实行市场调节价，按照等价有偿原则，由招标人和招标代理机构协商确定，并由招标人支付。经招标人和招标代理机构约定，招标代理服务费可以由中标人承担，招标人或者招标代理机构应当在招标文件中注明。

第十二条 建设单位应当在下列规定时限内完成物业服务项目的招标工作：

（一）新建现售商品房项目应当在发售前三十日内完成；

（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）非出售的新建物业服务项目应当在交付使用前九十日

完成；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他情形。

第十三条 经业主大会表决通过，决定不再续聘原物业服务企业，业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当在原物业服务企业退出物业管理区域前三个月，启动物业服务企业的选聘工作。

第十四条 招标人应当根据物业服务项目的特点和需要，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）物业服务项目基本情况，包括物业名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、建筑物总面积、房屋幢数、房屋建筑结构、物业功能分区、配套设备的技术参数、绿化情况及物业服务用房配置、物业专项维修资金交纳情况等；
- （三）物业服务内容及标准；
- （四）对投标人及投标文件要求，包括对投标人的信用等级及投标文件的格式、主要内容、份数等；
- （五）招标活动方案，包括招标人和招标代理机构、开标时间、地点、方法、程序等；
- （六）评标标准和评标方法；
- （七）前期物业服务合同或物业服务合同的签订说明；

(八) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他内容。

招标文件不得含有倾向或排斥潜在投标人的内容。招标文件应当对投标文件的规格、格式等方面作出说明；对招标人和物业服务项目的情况进行明确阐述；对投标人的商务部分、技术部分和经济部分提出具体要求并确定评标标准和方法。其中技术部分的分值不得低于总分值的百分之五十。

第十五条 招标人是业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构的，应当在招标文件交区物业主管部门备案后，将招标文件交业主大会审议、批准。

业主大会会议召开前，招标人根据业主意见修改招标文件的，应当将修改后的文件按照前款规定重新备案。

招标文件经业主大会审议、批准后不得修改。

第十六条 建设单位作为招标人的，应当在发布招标公告或发出投标邀请书十日前，持物业服务项目招标文件、招标公告或者投标邀请书、招标代理合同或者招标小组成员等资料，到物业服务项目所在地的区物业主管部门办理招标备案。

第十七条 业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构作为招标人的，应当在发布招标公告或发出投标邀请书十日前，到物业服务项目所在地的区物业主管部门再次办理招标备案。办理物业服务项目招标备案

时应当提供以下材料：

- （一）解聘原物业服务企业的业主大会会议决议；
- （二）与招标代理机构签订的委托代理合同；
- （三）招标公告或者投标邀请书；
- （四）业主大会审议、批准招标文件的会议决议；
- （五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他材料。

前期物业服务期间，镇街组织成立的招标小组做为招标人的，应当持本条第（二）、（三）、（四）、（五）项规定的材料办理招标备案。

第十八条 区物业主管部门应当在收到备案文件之日起十日内完成备案工作，并向招标人发出《招标备案通知书》。区物业主管部门发现招标文件有违反法律、法规、规章和规范性文件规定的，应当责令招标人改正。

第十九条 招标人应当持下列材料在物业管理招标投标平台或者其他公开媒介及物业管理区域内发布招标公告或者投标邀请书：

- （一）《招标备案通知书》；
- （二）营业执照复印件；
- （三）建设工程规划许可证以及经规划部门批准的修建性详细规划图或规划总平面图复印件；
- （四）授权委托书；

(五) 招标文件；

(六) 招标公告；

(七) 其他材料。

公告期不少于七日。

招标人通过邀请招标选聘物业服务企业，应当向不少于三个物业服务企业发送投标邀请书。

第二十条 招标公告应当载明以下主要事项：

(一) 招标人名称、地址、联系方式；

(二) 拟招标的物业服务项目名称、地址、建筑物总面积、竣工交付使用时间等基本情况；

(三) 投标人的资格条件和投标截止时间；

(四) 报名地点、期限以及获取招标文件途径；

(五) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他事项。

第二十一条 建设单位作为招标人的，可以设置最高投标限价，并在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。

建设单位不得规定最低投标限价。

第二十二条 招标人可以在招标文件中要求投标人交纳投标保证金。投标保证金除现金外，可以提供银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或者现金支票等。

投标保证金不得超过拟招标的物业服务项目在约定服务期

限内，物业服务费估算总价的百分之二，投标保证金有效期应当与投标有效期一致。

第二十三条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。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，不得少于二十日。

第二十四条 建设单位对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改的，应当将澄清或者修改的内容再次报区物业主管部门备案。在取得新的《招标备案通知书》后，应当将招标文件中澄清或者修改的内容，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的潜在投标人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

潜在投标人自收到该澄清或者修改的内容之日起，距招标文件要求的投标截止时间不足十五日，招标人应当将提交投标文件截止时间顺延，顺延时间不得少于十五日。

第二十五条 招标人不得向他人透露潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况。

第二十六条 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。

第三章 投标

第二十七条 本办法所称投标人是指具备投标资格并符合招标人确定的投标条件参加投标竞争的物业服务企业。

第二十八条 投标人对招标文件有异议的，应当书面向招标人提出。

招标人对已发出的招标文件进行澄清或修改的，投标人应当在规定时间内领取澄清或者修改的补充文件，逾期未领取的，视为放弃投标资格。

第二十九条 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。投标文件应当包括以下内容：

（一）投标函。包括物业服务费、服务目标及其他履约承诺等；

（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、物业服务企业内部管理制度；

（三）经济部分。包括物业服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费标准报价，物业服务费收费形式以及相应项目的财务收支测算；

（四）商务部分。包括营业执照、信用等级文件、经营业绩、物业服务项目主要管理人员资格证书等情况。

第三十条 投标人应当在招标文件要求的提交投标文件截

止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标人或者招标代理机构收到投标文件后，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。

第三十一条 投标人在招标文件要求的提交投标文件截止时间前，可以补充、修改已提交的投标文件。补充、修改的投标文件应当按照本办法第三十条的规定送达、签收和保管。

在招标文件要求的提交投标文件截止时间后送达的补充、修改内容无效。

第三十二条 投标文件有下列情形之一的，招标人应当拒收：

- （一）逾期提交的；
- （二）提交时未密封的；
- （三）密封处无投标人的法定代表人或者授权代表签字和物业服务企业公章的；
- （四）未按招标文件规定格式要求提交的；
- （五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他情况。

第三十三条 招标人根据物业服务项目具体情况，可以组织所有潜在投标人踏勘物业服务项目现场，并提供隐蔽工程图纸等材料。对潜在投标人提出的疑问，招标人应当予以澄清，并以书面形式发送给所有的潜在投标人。

第三十四条 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。

投标人不得相互串通投标报价，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。

投标人不得以向招标人或者评标委员会委员行贿等不正当手段谋取中标。

第四章 开标、评标和中标

第三十五条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

第三十六条 开标由招标人或者招标代理机构主持，邀请所有投标人参加。开标应当按照下列程序进行：

（一）由投标人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、投标价格等内容；

（二）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，开标时都应当当众拆封、宣读；

(三) 应当记录开标过程，并存档备查。

第三十七条 评标委员会由招标人代表和物业管理评标专家（以下简称“评标专家”）组成，评标活动由评标委员会负责。

评标委员会成员为五人以上单数，其中招标人代表以外的评标专家不得少于评标委员会成员总人数的三分之二。

评标委员会的专家成员，应当由招标人在开标前一个工作日内，在区物业主管部门的监督下，从市物业主管部门建立的专家名册中随机抽取，并在评标前予以保密。评标专家与招标人或者投标人存在利害关系的应当主动回避，不得进入相关物业服务项目的评标委员会；已经进入的应当更换。

第三十八条 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，客观公正地评标，遵守评标工作纪律，对投标文件独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人干预。

评标委员会成员不得与投标人或者任何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投标文件评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况，并接受物业主管部门的监督、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，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。

第三十九条 评标包括评议技术标文件、经济标文件、商务标文件和现场答辩。除现场答辩外，评标应当保密进行。

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。

召开现场答辩会时，应当由投标人拟定的项目经理或者授权代表参加答辩。

第四十条 投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清或者说明的，可以要求投标人作出澄清或者说明。投标人应当响应评标委员会的要求进行澄清或者说明，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。

评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清或者说明，不得接受投标人主动提出的澄清或者说明。

第四十一条 技术标文件评议标准，主要包括下列内容：

- （一）物业服务的内容和标准等方案；
- （二）人员配备；
- （三）物业服务质量控制方法；
- （四）创优规划和创新服务方法；

(五)物业服务企业组织架构设置和资源配置方案等内部管理制度；

(六)其他主要内容。

第四十二条 设有经济标的，经济标文件评议标准，主要包括下列内容：

(一)物业服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费标准的报价；

(二)物业服务项目经营成本支出测算报告或者服务酬金的比例；

(三)其他主要内容。

第四十三条 商务标准文件评议标准，主要包括下列内容：

(一)物业服务企业规模和信用等级资料；

(二)经营业绩；

(三)物业服务项目主要管理人员的资格证书；

(四)其他主要内容。

第四十四条 投标文件评定过程应当在保密的情况下进行，评定过程期间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责任；

(二)独立评审投标文件；

(三)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，并在评审结果中签字确认；

（四）招标人或者招标代理机构依法确定的其他评标纪律。

第四十五条 评标委员会完成评标后，应当向招标人出具书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

- （一）评标的基本情况；
- （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）评分一览表；
- （六）依据评标结果排序推荐的中标候选人名单；
- （七）澄清、说明等事项纪要；
- （八）废标情况说明；
- （九）其他主要内容。

评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以采用书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述理由的，视为同意评标结论，评标委员会应当对此作出书面说明。

第四十六条 招标人应当根据评标结果的顺序直接确定中标人。排名第一的中标候选人出现放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名

单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。招标人应当在招标文件中予以明确。

第四十七条 经评审，因投标文件存在以下情形之一，导致不符合招标文件要求或者投标文件全部无效，不符合开标条件的，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，或者未加盖投标人公章；

（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）投标文件未对招标文件的实质性要求和条件作出全面响应；

（六）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

（七）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。

依法应当进行的物业服务项目，所有的投标均被否决或者不符合开标条件的，招标人应当重新组织招标。

第四十八条 建设单位应当依法公示物业服务项目的招标文件、最高投标限价评估报告和中标物业服务企业投标文件中的

主要事项。

业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当依法公示物业服务项目的招标文件和中标人投标文件中的主要事项。

评标结束后三日内，招标人应当在物业管理招标投标平台或其他公开媒介以及物业服务项目的物业管理区域内公示上述资料。公示时间不少于十五天。

第四十九条 公示期内投标人或者其他利害关系人对中标结果提出异议的，招标人或者招标代理机构应当自收到异议之日起三日内做出书面答复。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

公示期届满后，投标人或者其他利害关系人提出异议的，不予受理。

第五十条 招标人应当自公示期满之日起三十日内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。

中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

第五十一条 招标人应当保存招标投标过程中的书面材料，包括招标文件、中标物业服务企业的投标文件等，以及开标、评标过程中采集的影音资料。

第五十二条 自确定中标人之日起十五日内，招标人与中

标人应当到物业服务项目所在地的区物业主管部门办理中标备案手续。

第五十三条 招标人应当自确定中标人之日起三十日内与中标人签订物业服务合同，中标人的投标文件应当作为物业服务合同的附件。招标人和中标人不得另行签订背离合同实质性内容的其他协议。

第五十四条 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。

第五十五条 招标人或者投标人有下列行为之一的，中标无效：

（一）招标人向他人透露潜在投标人的名称、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；

（四）投标人互相串通投标的；

（五）投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等违法违纪手段谋取中标的；

（六）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；

（七）中标人无正当理由拒不签订物业服务合同的；

(八) 法律、法规规定的其他情形。

第五章 投诉与处理

第五十六条 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动的程序不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起十日内持证据资料向区物业主管部门投诉。

第五十七条 区物业主管部门应当自收到投诉之日起三个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起三十个工作日内作出书面处理决定。需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内，因检验、检测、鉴定、专家评审所产生的费用，由投诉人预付，最终由责任人承担。

投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证据材料进行投诉的，区物业主管部门应当予以驳回。

第五十八条 区物业主管部门处理投诉时，有权查阅、复制有关文件、资料，调查有关情况，相关单位和人员应当予以配合。

区物业主管部门对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密，应当依法予以保密。

第六章 附则

第五十九条 本办法自 2019 年 4 月 1 日起施行，有效期至

2024年3月31日。

公开方式：主动公开

珠海市住房和城乡建设局办公室

2019年2月28日印发
