陕西省物业服务招标投标管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范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《中华人民共和国民法典》《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》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《陕西省物业服务管理条例》等法律法规定，结合本省实际情况，制定本办法。

第二条 本省行政区域内住宅物业服务招标投标活动及其监督管理，适用本办法。

非住宅物业服务招标投标活动，参照本办法执行。

第三条 物业服务招标投标活动，应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第四条 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、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或物业管理委员会。

本办法所称投标人是指响应物业服务招标、参加投标竞争的物业服务人。

第五条 省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省行政区域内物业服务招标投标活动的指导、监督和管理，并在省住房城乡建设主管部门业务系统中建立全省统一的物业服务招标投标服务平台（以下简称招标投标平台），为物业服务招标投标提供指导和服务。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业服务招标投标活动的监督、管理。

街道办事处或者乡（镇）人民政府负责本辖区内业主大会通过招投标方式选聘物业服务人的具体指导和监督工作。

第二章 招标的一般规定

第六条 住宅物业的建设单位，应当在申请《商品房预售许可证》前或者现房销售三十日前，在县（市、区）住房城乡建设主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下通过招标方式选聘前期物业服务人。建设单位在招标过程中应当听取当地物业服务行业协会的意见和建议。投标人少于三个或者物业服务区域住宅物业总建筑面积在三万平方米以下的，经物业所在地县（市、区）住房城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

第七条 住宅物业的建设单位选聘前期物业服务人的，应当执行以下规定：

（一）新建住宅物业，建设单位应当在取得《商品房预售许可证》前或者现房销售三十日前完成前期物业服务人选聘；并将其与选聘的物业服务人签订的前期物业服务合同，向物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门备案。

（二）在物业服务项目交付的专有部分面积未超过建筑物总面积50%时，物业服务区域内发生下述情形之一，住宅建设单位应按照前期物业服务合同条件，在物业服务区域公告后，按照本办法第六条规定选聘新的物业服务人：

1.前期物业服务合同主体灭失的；

2.前期物业服务合同依法解除的；

3.前期物业服务合同期满的。

建设单位应当在与其选聘新的物业服务人签订的前期物业服务合同三十日内，将前期物业服务合同向物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门备案。

第八条 因前期物业服务合同主体灭失、前期物业服务合同依法解除、前期物业服务合同期满等原因，在物业服务项目交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，业主委员会根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当在街道办事处或者乡（镇）人民政府和县（市、区）住房城乡建设主管部门监督指导下进行；未产生业主委员会的，经业主共同决定，可以委托街道办事处或者乡（镇）人民政府或者县（市、区）住房城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。

第九条 业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当形成决议，明确招标文件有关事项。街道办事处或者乡（镇）人民政府应对业主共同决定签章确认。

业主委员会等组织选聘物业服务人的，应当持业主共同决定通过的选聘方案开展物业服务招标投标活动。

第三章 招标

第十条 物业服务招标分为公开招标和邀请招标。

住宅物业建设单位选聘前期物业服务人的，应当采用公开招标方式。

第十一条 招标人可以自行组织实施招标，也可以委托招标代理机构办理。委托招标代理机构实施招标的，鼓励招标人委托信用状况良好的招标代理机构。

物业服务招标代理机构应当遵守本办法对招标人的有关规定，在招标人委托的范围内办理招标事宜。

第十二条 物业服务招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

物业服务招标代理机构应当具备下列条件：

（一）有从事招标代理业务的营业场所和开展业务所需办公条件；

（二）有健全的组织机构和内部管理规章制度；

（三）有编制物业服务招标文件和组织评标的相应专业力量。其中，有熟悉物业管理及招标投标法律法规、具有物业管理相关专业中级及以上专业技术职称的人员不低于三人.

物业服务招标代理机构在代理招标事宜前，应当在招标投标平台录入机构信用信息。

第十三条 招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。招标文件不得含有倾向或者排斥潜在投标人的内容。招标文件应当对投标文件的格式、内容等方面作出说明，对招标人和招标项目的情况进行明确阐述，对投标人的商务部分、技术部分和资信部分等提出具体要求并确定评标标准和方法。

招标文件应当包括以下内容：

（一）招标人（授权委托人）基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）招标日程安排，包括开标时间及地点等；

（三）招标项目基本情况，包括项目名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、总建筑面积、房屋幢数、房屋建筑结构、配套设备的技术参数、绿化情况、物业服务用房配置、规划总平面图及隐蔽工程图纸等；

（四）物业服务内容、标准、收费等；

（五）物业服务合同及签订说明；

（六）对投标人及投标文件的要求，包括投标人的资格、投标文件的格式、主要内容等；

（七）评标标准和评标方法；

（八）其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十四条 招标人可以在招标文件中明确投标人在陕西省行政区域范围内有下列情形之一的，取消投标申请人的投标资格：

（一）招投标期间，在省住房城乡建设主管部门建立的物业服务企业信用系统查询信用等级为A级以下的（不含A级）；

（二）投标开标前两年内，投标人被住房城乡建设主管部门责令退出物业服务项目，投标人拒不退出的。

第十五条 招标人应当在发布招标公告十日前，提交以下材料报物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门备案。

（一）建设单位作为招标人的，应当提供以下材料：

1.营业执照；

2.招标项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；

3.物业服务区域划分意见书；

4.招标文件；

5.招标公告或者投标邀请书；

6.委托代理机构的应当提供招标代理委托合同；

7.法律、法规和规章规定的其他材料。

（二）业主大会（授权委托人）作为招标人的，应当提供以下材料：

1.业主共同决定选聘物业服务人的决议，并经街道办事处或者乡（镇）人民政府签章确认；

2.授权委托业主委员会组织的，提供业主委员会备案证明；

3.物业服务区域划分意见书；

4.招标文件；

5.招标公告或者投标邀请文件；

6.委托代理机构的应当提供招标代理委托合同；

7.法律、法规和规章规定的其他材料。

县（市、区）住房城乡建设主管部门对申请材料不符合规定的，应通知招标人补正，对符合规定条件的申请，在受理之日起十日内办理备案手续。

第十六条 招标人应当持县（市、区）住房城乡建设主管部门出具物业服务招标材料备案凭证，办理招标投标平台招标人账号，招标人在招标投标平台开展相关招标活动。

第十七条 采取公开招投方式的，招标人应当在招标投标平台发布招标公告等相关信息，公告期不少于五个工作日。招标公告应当载明以下主要内容：

（一）招标人（授权委托人）名称、地址及联系方式；

（二）招标项目名称、地址、物业类性、建筑物总面积、竣工交付使用时间等基本情况；

（三）投标人报名地点、期限以及获取招标文件的办法；

（四）投标人资格和提交投标文件截止时间、开标时间、评标时间与地点；

（五）拦标价；

（六）招标人要求的其他事项。

采取邀请招标方式的，招标人应当按照意向邀请单位名单向不少于三个物业服务人发出投标邀请文件，投标邀请文件应当包含前款规定的事项。

第十八条 招标人应当确定提交投标文件截止时间，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，不得少于二十个工作日。招标人和所有投标人协商一致可以提前开标。

第十九条 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在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购买人；不足十五日的，招标人应当顺延提交投标文件的截止时间。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在提交投标文件的截止时间七日前提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第二十条 招标人可以组织投标申请人踏勘物业服务项目现场。投标申请人如有疑问，应当以书面形式向招标人提出，招标人应当予以澄清并以书面形式发送给所有的招标文件购买人。

第四章 投标

第二十一条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金不得超过招标项目估算价的百分之二，投标保证金有效期应当与投标有效期一致。

招标人不得挪用投标保证金。

第二十二条 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件，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。

投标文件包括以下内容：

（一）投标函。包括管理目标及其他履约承诺等；

（二）商务部分。包括物业服务收费报价、收费形式以及物业服务项目物业费的测算清单等；

（三）技术部分。包括物业服务实施方案、服务内容和标准、组织管理机构框架、管理人员配置及管理制度等；

（四）资信部分。包括物业服务人的信用状况、管理业绩及获奖证明、相关主要管理人相关证书等；

（五）招标文件要求提供的其他材料和规定的其他内容。

投标文件应当按照招标文件规定的格式要求编制装订。

第二十三条 投标人应当在提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点或者提交招标投标平台。招标人或者招标投标平台收到投标文件后，不得开启或者解密，并妥善保存。

在开标前，任何单位和个人均不得开启或解密投标文件。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，招标人应当拒收。

逾期提交投标文件、提交投标文件时未密封的、密封处无投标人的法定代表人或委托代理人签字和企业公章的，视为无效投标文件，招标人应当拒收。

第二十四条 投标人在招标公告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，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分，并应当按照本办法第二十三条的规定送达、签收和保管。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达或提交的补充或者修改的内容无效。

第五章 开标、评标和中标

第二十五条 招标人应当按照招标公告规定的时间、地点开标。

第二十六条 开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。开标应当按照下列规定进行：

（一）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检查并公证。经投标人确认无误并签字后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称和投标价格。

（二）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。

（三）开标过程应当记录，县（市、区）住房城乡建设主管部门派出的工作人员应在现场监督并在记录上签字，记录应存档备查。

（四）投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当现场作出答复，并做好记录。

开标、评标场所必需有摄像录音装置，开标和评标录音录像记录保存不少于三十日。

第二十七条 评标由招标人依法组建的评标小组负责。

评标小组由招标人代表和物业服务管理、建筑工程、成本会计等专家组成，成员为五人以上单数，其中招标人代表以外的专家不得少于成员总数的三分之二。

业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当邀请业主代表（除业主委员会成员外）参加评标小组。参加评标小组的业主代表，由县（市、区）住房城乡建设主管部门从公开报名的业主中确定，有物业服务管理、建筑工程、成本会计等工作经验的业主优先。

与投标人有利害关系的人不得担任相关项目的评标专家。鼓励跨市（区）抽选评标专家。

第二十八条 招标人应当在开标前一个工作日内到招标投标平台申请抽取评标专家。

招标投标平台从物业服务管理评标专家库中自动抽取专家，经评标小组确定为有效评标专家。

评标专家名单应当在开标后公布，任何人不得提前泄露评标专家名单。

第二十九条 评标方法一般采用综合评估法，采用电子评标系统。采用法律、行政法规允许的其他评标方法进行评标的，应当事先在招标文件中说明。

第三十条 招标人根据招标文件确定的评标标准和评标方法，制定综合评分表及具体评分方法。

评分方法应当按照综合评分表规定的内容，采取百分制的方法，合理确定技术部分、商务部分、资信部分等各项内容的比重和分值。

鼓励将项目负责人述标、项目负责人答辩列入招标文件中评分内容，采用项目负责人答辩的，评标时由评标小组三名不同成员出具共三套问答题方案，经评标小组组长密封后，由招标人代表在密封封面上编号，供答辩人抽题选答。答辩时已启动拆封答辩题，不影响答辩效力。

招标人可以根据省住房城乡建设主管部门记录的物业服务人信用状况，在评分方法中给予适量加分或者减分。

第三十一条 评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和评标方法，根据投标文件及设置有拟任项目负责人现场述标、现场答辩等情况进行综合评标，并对评标结果签字确认。

除现场答辩外，评标应当在保密情况下进行。

第三十二条 评标专家可以要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作出必要的澄清或者说明。投标人应当采取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。

第三十三条 评标小组完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，阐明评标小组对各投标文件的评审意见，并按照招标文件规定的评标标准和评标方法，推荐不超过三名有排名顺序的中标候选人。

第三十四条 招标人应当按照中标候选人的排名顺序确定中标候选人。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。

同等条件下，招标人可以优先确定信用状况优的物业服务人为中标人。

招标人应当在投标有效期截止时限三十日前确定中标人。投标有效期应当在招标文件中载明。

第三十五条 中标人确定后，招标人应当在招标投标平台中将中标结果进行公示，公示期不少于三日。

投标人或其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在中标结果公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第三十六条 中标结果公示期满后无异议或者异议无效的，招标人应当向中标人发出中标通知书，并将中标结果通知所有未中标的投标人。同时应当返还未中标投标人的投标保证金，中标人投标保证金应当在招标人签订物业服务合同后五日内返还。

第三十七条 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件依法订立物业服务合同。

第三十八条 建设单位选聘前期物业服务人的，由建设单位在房屋销售前，将签订的前期物业服务合同向县（市、区）住房城乡建设主管部门备案。

业主、业主委员会应当与选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自签订物业服务合同之日起十五日内，将物业服务合同报送县（市、区）住房城乡建设主管部门备案。

第六章 监督管理

第三十九条 市、区（县）住房城乡建设主管部门应当加强本行政区域内物业服务招标投标活动的监督管理，督促物业服务招标投标当事人落实本办法规定。市住房和城乡建设主管部门应当建立招投标工作抽查和通报制度，推动物业服务招标投标活动有序开展。

第四十条 投标人和其他有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，或者依法向有关行政监督管理部门投诉。

投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，有关行政监督管理部门应当予以驳回，并依法追究其法律责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条 住宅物业建设单位未通过招投标方式选聘物业服务人的，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务人的，按照《陕西省物业服务管理条例》规定予以处罚。

第四十二条 招标人、投标人、招标代理机构、评标专家以及有关物业服务招标投标监督管理工作人员在物业服务招标投标活动中违反法律、法规规定的，依据《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》等法律法规的相关规定进行处罚。

第四十三条 县（市、区）级住房城乡建设主管部门依法公告对招标人、投标人、招标代理机构及评标专家等当事人违法行为的行政处罚，计入物业服务信用信息档案。

第七章 附则

第四十四条 招标文件或者投标文件使用两种以上语言文字的，必须有一种是中文；如对不同文字的解释发生异议的，以中文文本为准。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。

第四十五条 本办法自2023年Х月Х日起施行。