

# 聊城市住房和城乡建设局 聊城市行政审批服务局

## 关于印发《聊城市前期物业管理招标投标管理 办法（试行）》的通知

各县（市区）、市属开发区住房和城乡建设局（建设管理部）、行政审批服务局：

现将《聊城市前期物业管理招标投标管理办法（试行）》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

聊城市住房和城乡建设局



聊城市行政审批服务局

2024年1月25日



# 聊城市前期物业管理招标投标管理办法

## ( 试行 )

### 第一章 总则

**第一条** 为规范物业管理招标投标活动，保护物业管理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和物业管理行业的有序发展，根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、《物业管理条例》、《国务院办公厅转发国家发展改革委关于深化公共资源交易平台整合共享指导意见的通知》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《山东省物业管理条例》、《聊城市物业管理条例》等有关文件，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。建设单位通过招标投标的方式选聘物业服务企业和行政主管部门对物业管理招标投标活动实施监督管理，适用本办法。

**第三条** 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招标投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于 3 个或者建筑面积小于 3 万平方米的，经物业所在地的县（市、区）

住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

**第四条** 市住房和城乡建设主管部门负责全市行政区域内物业服务招标投标活动的监督管理，负责建立前期物业管理评标专家库，指导建设单位、业主和业主大会选聘物业服务企业。各县（市、区）住房和城乡建设主管部门或行政审批部门按职责分工负责本行政区域内物业服务招标投标活动的指导、监督和管理。

聊城市东昌府区、聊城经济技术开发区、聊城高新技术产业开发区、聊城江北水城旅游度假区（以下简称“主城四区”）的前期物业管理招标投标活动应当在聊城市公共资源交易中心进行；各县（市、区）的前期物业管理招标投标活动应当在各县（市、区）公共资源交易中心进行。市住房和城乡建设主管部门负责主城四区四级、五级前期物业服务项目招标投标监督管理工作，东昌府区、市属开发区住房和城乡建设主管部门负责一级、二级、三级前期物业招标投标的监督管理工作。

**第五条** 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。任何单位和个人不得违反法律、行政法规规定，不得以任何方式非法干涉物业管理招标投标活动。

**第六条** 鼓励其他物业的建设单位采取招标方式选聘物业

服务企业。

## 第二章 招 标

**第七条** 本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的物业建设单位。

前期物业管理招标由招标人依法组织实施。招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇，不得对潜在投标人提出与招标物业管理项目实际要求不符的过高的资格等要求。

**第八条** 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标原则上采取电子化方式，公开招标为主要招标方式。

招标人采取公开招标方式的，应当在聊城市公共资源交易中心网站发布招标公告，并同时聊城市物业服务企业信用信息管理平台和公共媒介上发布招标公告。招标公告应当载明招标人的名称和地址，招标项目的基本情况以及获取招标文件的办法等事项。

招标人采取邀请招标方式的，应当向 3 个以上具备承担招标项目能力的特定物业服务企业发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前款规定的事项。

**第九条** 招标人有权自行选择招标代理机构，委托其办理招标事宜。任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标

代理机构。招标人选择招标代理机构的应当择优选取。

物业管理招标代理机构在物业管理招标代理中，必须严格遵守招标投标法律、法规和政策规定，不得同时为一个物业管理项目承担招标和投标业务。从事招标代理业务违反相关规定的，依法承担相应的法律责任。

**第十条** 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）招标人及招标项目简介，包括招标人名称、地址、联系方式、项目规划建设（类型、位置、建筑面积、区域四至、主要经济技术指标、建设与竣工交付日期、相关设施设备、物业管理用房配置）、项目可收费物业面积汇总表等基本情况；

（二）物业管理前期介入的时间、服务等级，相关业主共有的道路、绿地、公共场所、公用设施、车位（库）、物业管理用房以及房屋共用部位、共用设施设备的接管验收要求；

（三）对投标人及投标书的要求，包括投标人的资格、投标书的格式、投标书份数、企业情况、管理服务总体目标及各项指标要求、拟派出的管理项目负责人和主要技术人员简历与业绩、物业管理设计模式、机构设立、岗位安排、员工培训计划、管理制度及装备的机械设备和采取的措施、物业服务费标

准的测算、公共能耗管理、投标承诺、投标书密封加盖企业印鉴和法定代表人签章等要求；

（四）交付使用后经营性物业的经营与管理，包括停车场（库）、会所等相关设施权利归属、服务收费方式等；

（五）物业服务内容（包括对业主入住、建立服务系统和服务网络，房屋共用部位、共用设施设备维修养护，公共绿化养护管理，公共秩序维护、车辆停放管理、消防等安全防范管理，装饰装修管理服务，公共环境卫生保洁〈含清运〉，垃圾分类管理、全装修管理方案、社区文化，物业资料管理、客户服务和便民措施等）及服务标准；

（六）财务管理，包括对物业服务费（选择收费的包干制、酬金制或其他方式）和专项维修资金的使用方案；

（七）前期物业服务合同的签订说明以及临时管理规约的制订说明；

（八）评标标准和评标方法；

（九）招标人、中标人违约的责任；

（十）其他招标事项的说明及法律法规规定的其他内容。

**第十一条** 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，提交以下材料报物业项目所在地县级以上住房和城乡建设或行政审批部门备案，主城四区四级、五级物业服务项

目向市住房和城乡建设主管部门备案：

（一）招标人的相关资格证明文件，包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国土使用证或房屋所有权证的复印件、业主大会决议（原件）等；

（二）招标公告或者招标邀请书及招标文件；

（三）物业管理用房和物业经营用房配置情况说明；

（四）招标人委托招标代理机构办理招标事宜的，还应提供招标委托代理合同；

（五）物业管理项目的其他必要资料。

物业管理招标投标备案部门应当对符合规定条件的申请，在受理之日起5个工作日内办理备案手续，发现有违反法律、法规规定的，应当及时责令招标人改正。

**第十二条** 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。公开招标的物业管理项目，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，最短不得少于20日。

**第十三条** 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的。澄清或修改的内容可能影响招标文件编制的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少15日前，以书面形式通知所有的招标文件收受人，不足15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。

**第十四条** 招标人根据物业管理项目的具体情况，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详细资料。对投标申请人提出的疑问应当予以澄清并以书面形式发送给所有的招标文件收受人。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 通过招标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作：

（一）新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；

（二）预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；

（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

### 第三章 投 标

**第十八条** 本办法所称投标人是指响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业。



投标人应当具有招标文件要求的有关条件。投标人对招标文件有疑问需要招标人澄清的，应当以书面形式向招标人提出。

**第十九条** 招标人原则上不向诚信记录良好的投标人收取投标保证金，但存在一般失信行为的投标人可以按规定收取，并按照招标投标法相关规定按时退还保证金。

投标保证金的交存与退还，按招标文件的要求执行。

**第二十条** 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作出响应。

投标文件应当包括以下内容：

- （一）投标函；
- （二）投标测算和投标报价；
- （三）物业管理方案及其物业服务承诺；
- （四）投标企业经营的法定相关证书、企业业绩情况、企业信用等级情况证明；
- （五）招标文件要求提供的其他材料。

**第二十一条** 投标人应当在招标文件要求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。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。在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，为无效的投标文件，招标人应当拒收。

**第二十二条** 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二十一条的规定送达、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的补充或者修改的内容无效。

**第二十三条** 采用电子招标投标的，投标人应当按照招标文件规定和交易系统操作步骤编制、确认、加密投标文件，并在投标文件提交截止时间前通过交易系统进行提交。投标文件提交截止时间前，成功提交投标文件的投标人，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件；进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的投标文件，补充、修改后重新提交，重新提交时间不得晚于提交截止时间。

**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。

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。

禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等不正当手段谋取中标。

#### 第四章 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。

**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：

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，宣读投标人名称、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。

开标过程应当记录，并由招标人存档备查。

**第二十七条** 采用电子招标投标的，投标人应当在开标时间按照招标文件的规定对其提交的投标文件进行在线解密，除因交易系统发生故障导致投标文件无法按时全部解密外，投标文件未按时全部解密的，作为无效投标处理。招标人、代理机构应当在招标文件中就投标文件开启、解密以及投标人承担的风险

等内容进行明示。招标人、代理机构应当按照招标文件规定的时间通过交易系统组织开标、开启投标文件，在线依法依规公布开标结果。

投标人不足 3 家的，不得开标。

**第二十八条** 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方面的专家组成，成员为 5 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。

招标人代表以外的专家组成员，应当由招标人申请从市住房和城乡建设局建立的专家库中采取随机抽取的方式确定。被抽取的来自同一法人参评专家只能为 1 人。

代理项目的代理机构工作人员和与投标人有利害关系的人员不得进入相关项目的评标委员会。

**第二十九条** 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责。

评标委员会成员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，不得收受投标人、中介人、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对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及与评标有

关的其他情况。

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的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。

**第三十条** 评标委员会可以用书面形式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。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。

**第三十一条** 评标委员会应当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和比较，并对评标结果签字确认。

**第三十二条** 评标委员会经评审，合格投标人不足 3 个的，评标委员会应当否决全部投标。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，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并按照招标文件规定的评标标准和评标方法，推荐不超过 3 名有排序的合格的中标候选人。

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。

**第三十四条** 招标人应当在投标有效期截止时限 30 日前确定中标人。投标有效期应当在招标文件中载明。

确定中标人后，招标人或代理机构应在聊城市物业服务企业信用信息管理平台和聊城市公共资源交易中心网站发布中标公告。

**第三十五条** 招标人应当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。

招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向物业项目所在地的住房和城乡建设主管部门备案。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件等资料。委托招标代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 招标人无正当理由不与中标人签订合同，给中标人造成损失的，招标人应当给予赔偿。

**第三十八条** 中标人应当按照合同约定履行权利与义务。中标人不得向他人整体转让中标项目，不得将中标项目肢解后分别向他人转让，也不得将全部物业服务一并委托给他人。

中标人按照合同约定或经招标人同意，可以将中标项目的部分专项服务业务委托专业性服务企业实施。受托方应当具备相应的专营资格条件，并不得再次委托。

## **第五章 附 则**

**第三十九条** 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，或者依法向住房和城乡建设主管部门投诉。

**第四十条** 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；如对不同文本的解释发生异议的，以中文文本为准。用文字表示的数额与数字表示的金额不一致的，以文字表示的金额为准。

**第四十一条** 业主和业主大会通过招标投标的方式选聘物业服务企业的，参照本办法执行。

**第四十二条** 住宅物业的建设单位未通过招标方式选聘物业服务企业，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由住房和城乡建设主管部门依据《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《山东省物业管理条例》、

《聊城市物业管理条例》等有关文件规定，给予行政处罚。

**第四十三条** 本办法涉及招标投标的未尽事宜按照《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》进行解释和执行。

**第四十四条** 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。