**安康市物业服务招标投标管理指导意见（试行）**

**第一章 总 则**

 **第一条** 为了规范物业服务管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务管理市场的公平竞争，依据《中华人民共和国招标投标法》《陕西省[物业服务管理条例](http://www.fdcew.com/fgwk/fggwy/2123.html%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.fdcew.com/fgwk/fgsd/_blank)》《安康市物业服务与管理条例》、住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等法律法规的有关规定，结合本市实际，制定本意见。

**第二条** 新建住宅及同一物业服务区域内非住宅的建设单位，应当通过招标投标方式选聘前期物业服务企业；业主大会和其他物业所有权人选聘物业服务企业，提倡采用招标投标的方式进行。

**第三条** 市辖区内的住宅建设单位选聘前期物业服务企业，以及业主大会和其他物业所有权人采用招标投标的方式选聘物业服务企业的活动，适用本意见。

**第四条** 物业服务管理招标投标应遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门负责全市物业服务管理招标投标活动的监督管理。

各县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本辖区物业服务管理招标投标活动的监督管理和指导工作。

街道办事处或者镇人民政府负责本辖区业主大会招标投标选聘物业服务企业的具体监管和服务工作。

**第六条** 本意见所称招标人是指依法进行物业服务管理招标的建设单位或业主大会；本意见所称投标人是指响应物业服务管理招标并参加投标竞争的物业服务企业。投标人必须经县（市、区）住房和城乡建设主管部门审核备案后方可参加本辖区的物业服务管理投标。

**第七条** 新建小区按照建管分离的原则，建设单位应当在申请《商品房预售许可证》之前或者现房销售三十日前，完成物业服务管理招标投标工作；重新选聘物业服务企业的物业项目应当在物业服务合同届满或解除合同前完成。

**第八条** 业主大会决定通过招标投标方式选聘物业服务企业的，应形成决议，明确招标文件等有关事项。街道办事处或者镇人民政府、村（居）民委员会应对业主大会决议进行签章确认。

业主委员会组织选聘物业服务企业，应持有业主大会通过的决议和选聘方案。

其他物业所有权人或单一业主通过招标投标方式选聘物业服务企业，参照业主大会方式组织实施。

**第二章 招 标**

 **第九条** 物业服务管理招标由招标人依法组织实施。招标人可以自行组织招标，也可以委托招标代理机构办理招标事宜。

招标人自行组织招标的，应当具有编制招标文件和对投标人进行资格评审、组织评标的能力并报县（市、区）住房和城乡建设主管部门审核。

物业服务管理招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本指导意见对招标人的有关规定。

**第十条** 招标人应当在县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请办理招标备案，经核准后，方可发布招标公告或者发出投标邀请书。

（一）建设单位选聘前期物业服务企业，办理招标备案应当提供下列资料：

1、招标申请表；

2、营业执照原件及复印件；

3、建设工程规划许可证及经规划部门批准的修建性详细规划图或规划总平面图原件及复印件；

4、招标代理机构授权委托书或代理协议；

5、招标公告；

6、招标文件；

7、物业服务区域划分备案表。

（二）业主大会选聘物业服务企业，办理招标备案应当提供下列资料：

1、招标申请表；

2、业主大会决议；

3、招标代理机构授权委托书或代理协议；

4、招标公告或投标邀请书；

5、招标文件；

6、法律、法规和规章规定的其他材料。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当自受理招标申请之日起5个工作日内完成审查工作，并指导和监督招标人依照本指导意见开展招标投标活动。

**第十一条** 招标分为公开招标方式和协议方式。规划总建筑面积在3万（含）平方米以上的物业项目应当公开招标；规划总建筑面积在3万平方米以下的物业项目，经县（市、区）住房和城乡建设主管部门批准，可采用协议方式选聘物业服务企业。

采取公开招标方式的，招标人应当在指定的报刊、信息网络发布招标公告，应当按照招标公告规定的时间、地点发售招标文件。招标文件的发售期不得少于5日。

招标公告应当载明以下主要内容：

（一）招标人（授权委托人）名称及联系方式；

（二）招标项目名称、地址、使用性质、建筑面积、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）提交投标文件截止时间、开标时间、评标时间与地点；

（五）招标人要求的其他事项。

采取协议方式的，应当向3个及以上具备承担该项目能力、资信良好的物业服务企业发出投标邀请书，投标邀请书内容应参照招标公告内容。

**第十二条** 当公开招标的投标申请人少于3个应重新招标，若第二次招标申请人仍然少于3个，报经县（市、区）住房和城乡建设主管部门同意后可以采用协议方式进行。

**第十三条** 公开招标的项目，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。

**第十四条** 招标文件一般应包括以下内容：

（一）招标人或其委托代理机构的基本情况，包括名称、地址、资格、联系方式等；

（二）招标项目基本情况，包括物业名称、坐落地址、四至范围、总占地面积、总建筑面积、房屋类型、产权性质、房屋幢数、套（间）数、建筑结构及其配套的设施设备、环境条件、投标报件所需的各类技术参数和指标、物业档案、物业总平面图、物业管理用房配置、专项维修资金建立情况等；

（三）开标、评标的日程安排；

（四）物业管理服务内容、标准及收费价格；

（五）对投标人及投标文件的要求，包括投标人的信用要求、投标文件的格式及密封要求、主要内容；

（六）评标方法和标准；

（七）投标文件的递交的地点和截止时间；

（八）物业服务合同及签订说明；

（九）其他事项说明及法律法规政策规定的其他内容。

**第十五条** 招标人根据物业项目的具体情况，可以组织投标申请人踏勘物业项目现场。投标申请人提出的疑问，招标人应当予以澄清。

**第三章 投 标**

**第十六条** 投标人应当按照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响应

**第十七条** 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委员行贿等不正当手段谋取中标。

违反《安康市物业服务企业信用评价管理实施细则》相关规定，信用等级评定为失信并实施惩戒和限制的物业服务企业，不具备投标人资格。

**第十八条** 投标文件应当包括以下内容：

（一）商务标部分

1、投标函，包括管理目标、物业服务费等；

2、投标报价，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的项目财务收支测算；

（二）技术标部分

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、物业服务企业的内部管理制度；

1. 资信部分

包括企业营业执照、企业上年度信用评价结果和信用等级、项目主要服务管理人员资格证书、服务业绩等情况；

**第十九条** 投标人应当在招标文件要求的截止时间前将投标文件密封送达指定投标地点。截止时间后送达的，视为无效标书。

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。

**第二十条** 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，并书面密封通知招标人。截止时间后送达的补充或者修改的内容无效；补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

**第四章 开标、评标和中标**

**第二十一条** 开标应当在招标文件预先确定的提交投标文件截止时间后公开进行。开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

　　**第二十二条** 开标由招标人或委托代理机构主持，所有投标人参加。由投标人或法人授权代表检查投标文件的密封情况。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。招标人应当记录开标过程，并存档备查。

　**第二十三条** 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服务管理方面的专家组成，成员人数为5人以上单数，其中专家人数不得少于成员总数的二分之一。

评标委员会的专家成员，应当由招标人在投标截止时间前24小时内，从“安康市物业服务管理专家库”中随机抽取。评标委员会成员的名单在开标前应当保密。与招标人、投标人有利害关系的评标专家回避评标。招标人或其委托的招标代理机构未从物业服务管理评标专家库中抽取专家的，评标无效。

**第二十四条** 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分值和评分标准。

**第二十五条** 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行综合评审。投标文件中有含义不明确的内容，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。

**第二十六条** 在评标过程中，发现有下列情况之一的，评标委员会应当将投标人的投标文件视为无效标书：

（一）投标人串通投标或者有其他弄虚作假行为的；

（二）投标人的投标报价明显低于标底，不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；

（三）投标人资格条件不符合法律有关规定和招标文件要求的，或者不能按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的。

　**第二十七条** 投标文件评定过程应当保密，评标委员会成员应当遵守下列规定：

（一）遵守职业道德，客观、公正、诚实、廉洁地履行职责，严格按照招标文件确定的评标标准和方法，独立评审投标文件，并对评审结果签字确认；

　　（二）遵守评标工作纪律，评标过程中不得外出、会客、使用通讯工具与外界联系，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。

　　**第二十八条** 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

　　（一）评标的基本情况和有关数据表；

　　（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）无效标书情况说明；

　　（六）评标标准、评标方法或者评标因素一览表；

　　（七）评分一览表；

　　（八）经评审的投标人排序；

　　（九）推荐的中标候选人名单和订立合同前要处理的事宜；

　　（十）澄清、说明、补充事项纪要。

**第二十九条** 评标委员会完成评标后，向招标人推荐不超过3名中标候选人，并按照得分高低排序。

招标人应当按照中标候选人的排名顺序确定中标人。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。

中标人确定后，招标人应当在评标完成后的两个工作日内在招标公告发出的网站进行中标结果公示，公示期不得少于3日。招标人为业主大会的，业主委员会还应当将中标结果在物业管理区域内明显位置向业主公示，公示期不少于3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。

**第三十条** 中标结果公示期满后无异议或者异议无效的，招标人应当在15日内向中标人发出中标通知书。

**第三十一条** 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30日内，依法订立物业服务合同。招标人应当自合同签订之日起15日内，向所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

备案资料包括：评标委员会的评标报告、中标通知书、双方签订的服务合同等。

**第三十二条** 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，招标人应当依法给予赔偿；中标人无正当理由不与招标人签订合同，或在签订合同时向招标人提出附加条件的，取消其中标资格，并记入诚信档案。

**第三十三条** 招投标活动结束后，招标人、中标人应当按相关规定办理物业交接手续。

****第五章 附 则****

**第三十四条** 未按照本指导意见规定的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，依据《陕西省物业服务管理条例》相关规定处理。

**第三十五条** 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、法规、规章和本指导意见有关规定的，有权向招标人提出异议，或者向所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门提出书面投诉。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当自收到投诉之日起3个工作日内决定是否受理，并自受理之日起30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。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，县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当予以驳回。
 **第三十六条** 本指导意见自发布之日起执行。