

# 阳江市住房和城乡建设局

阳住建通〔2024〕9号

## 关于印发《阳江市住房和城乡建设局前期物业服务招标投标实施细则》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、房管中心，各房地产开发企业，物业服务企业：

为持续推动我市物业服务行业健康、有序发展，我局经组织对《阳江市住房和城乡建设局前期物业服务招标投标实施细则》进行延期，现印发给你们，请认真贯彻执行。该文的部门规范性文件统一编号为阳部规〔2024〕3号。

阳江市住房和城乡建设局

2024年1月16日

# 阳江市住房和城乡建设局前期物业服务招标投标实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范我市前期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《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《广东省物业管理条例》等有关规定,结合我市实际,制定本细则。

**第二条** 本市行政区域内的前期物业服务招标投标活动及其监督管理,适用本细则,涉及到政府采购的物业项目招标投标除外。

本细则所称前期物业服务,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服务。

**第三条** 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位,应当通过招投标的方式选聘具有相应承接能力的物业服务企业。

投标人少于3个的或者总建筑面积不超过5万平方米的住宅物业(含配套的商业场所),经向物业所在地的住房建设行政主管部门备案,可以采用协议选聘方式选择具有相应承接能力的物业服务企业。

**第四条** 前期物业服务项目招标投标应遵循公开、公平、公

正和诚实信用的原则。

**第五条** 一个物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但由一个物业服务企业提供物业管理服务，其设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

**第六条** 任何单位和个人不得违反法律、行政法规规定，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涉前期物业服务项目招投标活动。

**第七条** 阳江市住房城乡建设行政主管部门负责指导和监督全市前期物业服务招标投标工作，负责市区前期物业服务招标投标管理工作；各县（市、区）住房城乡建设行政主管部门负责辖区内的前期物业服务项目招标投标管理工作。

## 第二章 招 标

**第八条** 本细则所称招标人是指依法进行前期物业服务招标的物业建设单位。

前期物业服务项目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服务项目实际要求不符的过高的资格等要求。

**第九条** 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜；有能

力组织和实施招标活动的，也可以自行组织实施招标活动。任何单位或个人不得以任何方式为招标人指定招标代理机构。

**第十条** 前期物业服务项目招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采用公开招标方式的，应当将招标公告在《阳江日报》或阳江市住房和城乡建设局网站发布。

招标公告应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，应当向三个以上具备承担招标项目能力的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。

**第十一条** 招标人应当根据物业服务项目的特点和需要，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、项目基本情况、物业管理用房的配备情况等；

（二）物业管理服务内容及要求，包括服务内容、服务标准等；

（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、主要内容等；

（四）评标标准和评标方法；

（五）招标活动方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；

(六) 物业服务合同的签订说明；

(七) 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容；

(八) 约定投标保证金、中标后的履约保证金的，应当约定其数额及缴存方式。

**第十二条** 招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书十日前，填写《阳江市前期物业服务项目招标投标备案表》及提交相关招标投标备案材料到物业所在地的住房城乡建设行政主管部门备案。

物业所在地的住房城乡建设行政主管部门发现招标有违反法律、法规规定的，应当在收到备案材料之日起3个工作日内责令招标人改正。对符合条件的自受理申请之日起5个工作日内发出《前期物业服务项目招标投标备案回执》。

招标人对编制的招标文件依法承担相应的法律责任。

**第十三条** 招标人采用公开招标方式的，可以根据招标文件的规定，对投标申请人采用资格预审或资格后审的方法进行资格审查。

实行投标资格预审的前期物业服务项目，招标人应当在招标公告或者投标邀请书中载明资格预审的条件和获取资格预审文件的办法。

资格预审文件一般应当包括资格预审申请书格式、申请人须知，以及需要投标申请人提供的企业资格文件、业绩、技术装备、财务状况和拟派出的项目负责人与主要管理人员的简历、业绩等

证明材料。

实行资格后审的前期物业服务项目，招标人要在开标后评标前，由资格后审评审委员会成员按照招标文件规定的标准和方法对投标人的资格进行审查。

**第十四条** 经资格预审后，公开招标的招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书，告知获取招标文件的时间、地点和方法，并同时向资格不合格的投标申请人告知资格预审结果。

在资格预审合格的投标申请人过多时，可以由招标人从中选择不少于五家资格预审合格的投标申请人。

实行资格后审的前期物业服务项目，不再设报名环节，也不进行截标前的资格审查，各投标人必须在截标前的规定时间内递交投标文件，按招标文件规定的时间进行开标、定标。

**第十五条** 住宅前期物业服务招标价格需遵守政府指导价相关收费标准，物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

**第十六条** 招标人应当根据招标项目的特点和需要，在招标备案前完成招标文件的编制。

**第十七条** 招标人根据物业服务项目的具体情况，可以自行组织投标人召开招标答疑会或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，但不得组织单个或者部分潜在投标人踏勘项目现场。

**第十八条** 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间 15 日前,以书面形式通知所有招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**第十九条** 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间;公开招标的前期物业服务项目,自招标信息发布或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。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 通过招标投标方式选择前期物业服务企业的,招标人应当按照以下规定时限完成前期物业服务招标投标工作:

- (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

**第二十二条** 参加我市前期物业服务项目招投标,投标人应具有相应承担招标项目的的能力,并持有合法有效的物业服务类营业执照及招标文件要求的其他条件。

**第二十三条** 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。投标文件包括以下主要内容：

- （一）投标函；
- （二）投标报价，包括物业服务费用收支预算方案；
- （三）物业服务方案，包括物业服务理念与目标、物业服务机构运作方法及管理制度目录、物业服务人员配备、物业服务分项标准与承诺等；
- （四）招标文件所要求提供的其他材料。

**第二十四条** 投标人应当在招标文件要求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，任何单位和个人不得开启投标文件。

**第二十五条** 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，并应当按照规定时间送达、签收和保管。

**第二十六条** 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

**第二十七条** 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；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

**第二十八条** 开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。

开标时，由投标人或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。

开标过程应当书面记录，并由招标人存档备查。

**第二十九条** 开标过程结束后应当立即进入评标程序。评标由招标人依法组建的评标委员会负责，并遵守有关评标规则。评标委员会应由招标人代表和物业服务方面的专家组成，成员为5人以上单数，其中招标人代表以外的物业服务方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

物业服务评标专家由招标人一般在开标前半天内从市前期物业管理评标专家库中采取随机抽取的方式确定，在中标结果确定之前评标委员会成员名单应当保密。与投标人有利害关系的专

家不得进入相关项目的评标委员会。

**第三十条** 评标委员会经评审,认为所有投标文件都不符合招标文件要求的,可以否决所有投标。

依法必须进行招标的物业服务项目的所有投标被否决的,招标人应当重新招标。

**第三十一条** 评标委员会应当严格按照招标文件确定的标准和方法,对投标文件进行评审和比较,招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标依据。

评标委员会成员应当客观、公正地对投标文件提出评审意见,并对评审结果签字确认,对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由,评标报告应当注明不同意见,评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明不同意见和理由的,视为同意评标结果。

评标结束后,评标委员应向招标人提交评标报告和依次推荐不超过三名中标候选人,招标人在评标结束后正式确认中标人前,3天内应当将不超过三名中标候选人的中标结果信息在《阳江日报》或阳江市住房和城乡建设局网站公示不少于5个工作日,公示期满无异议的,招标人确认中标结果。

**第三十二条** 招标人应当按照推荐的中标候选人确定中标人。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。

**第三十三条** 招标人应当在确定中标人之日起七日内向中

标人发出《中标通知书》，同时将中标结果书面通知所有未中标的投标人。

**第三十四条** 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的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

**第三十五条** 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签订物业服务合同；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。

**第三十六条** 招标人应当在签订前期物业服务合同之日起十五日内，填写《前期物业服务项目招投标中标备案表》及提交相关中标备案材料到物业所在地的住房城乡建设行政主管部门备案。

物业所在地的住房城乡建设行政主管部门自收到材料之日起5个工作日内，对符合条件的招标人发出《前期物业服务项目中标备案回执》。

**第三十七条** 招标人收取投标人投标保证金的，评标会结束后5个工作日内，招标人应按照规定退还前三名中标候选人以外的投标人的投标保证金及银行同期存款利息；承包合同签订后5个工作日内招标人应按照规定退还前三名中标候选人的投标保证金及银行同期存款利息。

履约保证金的缴存，按招标文件的要求执行，但不得超过中标合同金额的10%。

**第三十八条** 在投标文件截止时间投标人少于3个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业（含配套商业场所），经向物业所在地的住房建设行政主管部门备案，可采用协议（合同）选聘方式选择前期物业服务企业的，需要填写《协议选聘前期物业服务企业申请表》及提交相关协议选聘备案材料到物业所在地的住房建设行政主管部门备案。

物业所在地的住房建设行政主管部门自受理申请之日起5个工作日内对符合条件的，发出《协议选聘前期物业服务企业备案同意书》。

## 第五章 附 则

**第三十九条** 违反本细则的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经备案，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，依法予以处罚。

**第四十条** 前期物业服务项目招标投标过程中发生违法违规行为，将依照有关法律法规进行处理，并将违法违规的物业服务企业的不良行为记录入其信用档案。

**第四十一条** 招标人备案材料事项发生变更的，应进行变更备案。备案材料不实的，招标人应承担相应的法律责任。

**第四十二条** 招投标活动结束后，招标人或者原物业服务企业应按有关规定，办理物业服务承接验收手续，移交相关物业服务资料和物业服务用房。

**第四十三条** 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，参照本细则执行。

**第四十四条** 本细则自发布之日起施行，自施行之日起有效期 1 年，有效期内可根据实际情况按有关规定修改或废止。

部门规范性文件编号：阳部规〔2024〕3号

公开方式：主动公开