长沙市天心区前期物业管理招标投标管理

暂 行 办 法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 【目的和依据】为规范前期物业管理招标投标活动，保障物业管理招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场公平竞争，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》《电子招标投标办法》和《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号）及《长沙市住房和城乡建设局关于前期物业管理招投标相关工作的通知》（长住建发〔2023〕132号）等规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】前期物业管理是指在业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘前期物业服务企业实施的物业管理。

建设单位通过招投标的方式选聘前期物业服务企业的，适用本办法。

第三条 【基本原则】前期物业管理招投标应当遵循公开、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、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管理招标投标活动。

第四条 【部门职责】长沙市天心区住房和城乡建设局(以下简称天心区住建局)负责本行政区域内前期物业管理招投标活动的监督管理；负责前期物业管理招标前备案资料审查、组织开标、评标管理工作；负责中标结果备案资料审查；负责前期物业服务合同的备案；负责接受并处理前期物业管理招投标活动中的投诉；负责将前期物业管理招投标专家日常履职情况上报长沙市住房和城乡建设局。

街道办事处、社区(村)应当指导并参与建设单位及招投 标代理机构依法开展前期物业管理招投标活动；未成立业主委员会前，居民委员会在街道办事处的指导和监督下，代行业主委员会职责。街道负责指派一员熟悉物业管理工作的人员作为监委，对评标过程进行监督。

第五条 【平台职责】公共资源交易平台负责前期物业管理项目进场交易的事务性工作，包括按照本办法和全面实行电子化招标后按照天心区前期物业管理招标文件示范文本的要求升级电子交易系统，优化交易流程，提供交易场地和配套的信息化设施，规范交易现场管理，指导协助招标人(或招标代理机构)组织开展交易活动，配合天心区住建局处理异议投诉事宜，并为政策制定提供数据和信息支撑等。

第二章 一般规定

第六条 【进场交易及公告发布规定】前期物业管理项目招 标投标实行进场交易制度，招标人采取公开招标方式的招标项目应当进入湖南省批准建设的潇湘交易云公共资源交易中心(以下简称潇湘交易云)发布招标公告，并同时在中国招标投标公共服务平台发布免费招标公告。

第七条 【电子招投标规定】前期物业管理项目全面实行电子化招标投标后。招标人应以数据电文形式，依托潇湘交易云平台电子招投标系统完成项目招标投标全过程交易。

第八条 【公开招标规定】达到下列规模标准的住宅项目及同一物业管理区域内非住宅项目，建设单位应当采用公开招标方式选聘前期物业服务企业实施前期物业管理：

(一)总建筑面积在5万平方米及以上的住宅物业；

(二)总建筑面积在2万平方米及以上的非住宅物业。

第九条 【资格审查方式】前期物业管理公开招标资格审查方式采用资格后审。

第十条 【邀请招标或协议选聘情形】符合下列条件之一 的，建设单位可向天心区住建局申请采用邀请招标或协议方式选聘物业服务企业：

( 一)总建筑面积小于5万平方米的住宅物业；

(二)总建筑面积小于2万平方米的非住宅物业；

(三)连续两次公开招标，有效投标人均少于三名的；

(四)分期开发项目，前期( 一 期)已选聘物业服务企业的。

第十一条 【限制性条款】投标截止时间前两年内被长沙市住建行政主管部门列入黑名单(黑榜)的；投标截止时间前半年内物业服务企业被长沙市住建行政主管部门记入严重不良行为的，不得参与前期物业管理投标和协议选聘活动。

第十二条 【招投标工作完成时限】通过公开招标方式选聘前期物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成：

(一)新建现售商品房物业应当在现售前30日完成；

(二)预售商品房物业应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；

(三)非出售类的新建物业项目应当在交付使用前90日完成。

第三章 招 标

第十三条 【招标人】本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的建设单位。

前期物业管理招标投标实行招标人负责制，招标人对招标过程和结果的合法性负责。招标人可以委托依法成立的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。

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要求。

第十四条 【招标代理机构】本办法所称招标代理机构是指从事前期物业管理招标代理业务的企业法人和社会中介组织。招标代理机构应具备编制招标文件的业务能力和良好的诚信经营记录，其从业人员应当具备相应的物业管理或工程相关项目管理经历。

招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本办法对招标人的有关规定。招标代理机构应在项目进场交易前登录潇湘交易云平台完成企业及相关人员信息注册。

第十五条 【招标备案办理】招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书的10日前向天心区住建局提交以下材料，办理招标备案：

(一)《前期物业管理招标备案表》;

(二)物业项目详细规划批复、项目建议书批复、建设工 程规划许可证(附建设工程项目表)、规划部门核准的项目总平面图等；

(三)招标公告及招标邀请书；

(四)招标文件；

(五)物业管理项目的其他必要资料。

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。

1. 【招标备案审核】天心区住建局对符合规定条件的申请，在受理之日起3个工作日内完成备案手续。申请备案材料需要补充证明或不符合规定的，可以要求申请人在规定期限内补正；逾期未提交材料或者补充材料不符合相关要求的，可退回受理的相关材料。
2. 【招标文件的编制要求】招标人应当根据天心区住建局制订的示范文本，结合物业管理项目的特点和需要，依托潇湘交易云平台电子招投标系统编制前期物业管理项目的招标公告、招标文件、评标方法和标准。

招标文件应当包括以下内容：

(一)招标人和委托代理机构情况，包括名称、地址、联系方式等；

(二)招标项目基本情况，包括物业项目名称、招标范围、物业类型、总建筑面积、设施设备和环境及物业管理服务用房配置等；

(三)物业管理服务内容及要求，包括服务内容、服务标准、物业服务收费标准及分项说明、结算方式等；

(四)对投标人及投标文件的要求，包括投标人的信用等级、投标文件的格式、主要内容等；

(五)评标方法和标准；

(六)招标活动方案，包括招标组织机构、投标、开标时间及地点等；

(七)物业服务合同的签订说明；

(八)其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十八条 【投标担保】招标人可以在招标文件中要求投 标人提交投标担保，投标担保可以是现金、银行出具的银行保函、担保(保险)公司出具的投标担保(保险)等。担保额度不得超过招标项目估算价或最高投标限价的2%,采用现金转账时最高不得超过80万元，并从投标人基本账户转出。投标担保有效期应当与投标有效期一致。

第十九条 【否决性条款编制要求】招标人应当在招标文件中，将否决性条款集中予以载明。招标文件澄清、修改时增 加或者删除否决性条款的，应当将修改后完整的否决性条款集中载明。未集中载明的否决性条款，评标时不予认可。否决性条款应当表述明确、易于判断，不得含有难以界定的条款。

第二十条 【招标公告的发布】完成招标备案的前期物业管理项目，招标人应当在收到招标备案证明材料之后通过潇湘交易云平台发布招标公告。

前期物业管理招标自招标公告和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20日。

第二十一条 【招标文件的澄清】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的投标截止时间至少15日前，通过潇湘交易云平台发出补充通知，不足15日的，招标人应当顺延投标截止时间。该澄清或修改的内容为招标文件的组成部分。

第四章 投 标

第二十二条 【投标人】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。

投标人不得相互串通或与招标人串通投标，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。

第二十三条 【招标文件的获取】符合招标文件关于投标人资格条件要求的物业服务企业，可在招标公告发布后登录潇湘交易云平台获取招标文件，在投标截止时间前完成投标。

第二十四条 【对招标文件的异议】潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议或疑问的，应当在投标截止时间10日前提出，招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。答复内容影响投标文件编制的应当在投标截止时间15日前发出答疑文件，不足15日的，招标人应当顺延投标截止时间。

第二十五条 【投标文件的编制要求】投标文件应当对照招标文件载明事项，就招标人所提出的物业服务内容、服务标准、收费标准和物业管理实施方案等实质性要求和条件作出响应。

投标文件由商务文件和技术文件组成。商务文件应当包括物业服务企业最新信用评价情况、信访投诉情况、物业项目业绩(包括保障性住房、拆迁安置房、老旧住宅物业)、荣誉评定、企业年度财务盈亏情况等。

技术文件应当包括物业服务费用收支预案，开办费预算方案和筹措意向，项目管理服务理念，分项服务目标、标准与承诺，服务人员配置和管理制度，物业服务早期介入和项目交接方案以及维修养护、清洁卫生、秩序维护、绿化养护等分项服务实施方案，项目突发事件应急预案，项目无偿、有偿服务方案以及与业主沟通的具体措施和需要招标方配合的建议和要求，对招标项目特性的实质性响应等内容。

第二十六条 【递交投标文件】投标人应当在投标截止时间前通过潇湘交易云平台电子招投标系统加密并上传投标文件。潇湘交易云平台在收到投标人上传的投标文件后，应当即时向投标人发出确认回执通知，并妥善保存投标文件。

在投标截止时间前，除投标人补充、修改或者撤回投标文件外，任何单位和个人不得解密、提取投标文件。

在未实施电子招标前，投标文件的制定及递交按招标文件相关要求执行。

1. 开标、评标和中标

第二十七条 【开标规定】招标人应当按照招标文件规定的时间通过潇湘交易云平台在线开标，所有投标人应当准时在线参加。投标人少于3个的，不得开标，招标人应当重新招标。

开标时，投标人应按照招标文件的规定按时在线解密投标文件，解密全部完成后，应当向所有投标人公布投标人名称、投标价格和招标文件规定的其他内容。

因投标人原因造成投标文件未解密或解密不成功的，视为撤销其投标文件。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场通过潇湘交易云平台在线提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

在未实施电子招标前，开标规定按招标文件相关要求执行。

第二十八条 【评标委员会的组成】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物业管理方面的专家不得少于成员总数的三分之二。在长沙市住建局建立长沙市前期物业管理招投标评标专家库之前，评标委员会的专家成员应当由招标人从潇湘交易云平台专家库中随机抽取产生。（如长沙市政府或长沙市住建局出台有关新文件，则按新文件要求执行。）

评标委员会成员名单在评标前应当保密，与投标人有利害关系的人不得担任相关项目的评标委员会成员。

第二十九条 【开标与评标监督】天心区住建局负责区域内前期物业管理招标项目开标、评标过程的现场监督工作，在项目开标当日可指派相关工作人员到交易现场进行监督。

招标人为国有企业的，可委派单位纪检或审计部门人员共同参与监督。相关街道办事处指派一名熟悉物业管理工作的人员作为监委，对评标过程进行监督。

第三十条 【评标规则】评标委员会应当采取独立评审的方式对投标文件、现场答辩情况进行综合评标。评标过程应当在保密状况下进行。

招标人应当在开标后由评标委员会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。

评审投标文件时，评标委员会应当根据招标文件载明的方法和标准先对技术文件进行评审，再对商务文件进行评审。

第三十一条 【澄清、说明和补证】评标过程中，评标委员会可以要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清和说明。投标人的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。澄清、说明应该采用书面形式。评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

第三十二条 【否决投标的情形】有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(一)投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字；

(二)投标联合体没有提交共同投标协议；

(三)投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件；

(四)同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

(五)投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价；

(六)投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；

(七)投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

第三十三条 【废标规定】评标委员会根据本办法及招标文件规定否决不合格投标后，有效投标不足3个，评标委员会认为投标明显缺乏竞争的，可否决全部投标。全部投标被否决的，招标人应当依法重新招标。

第三十四条 【评标报告要求】评标完成后，评标委员会 应当出具评标报告，记录评标委员会对所有投标文件、现场答辩情况的评审和比较意见，并按照招标文件的要求向招标人推荐不超过3名有排序的中标候选人。评标报告应由评标委员会全体成员签字。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。

第三十五条 【公示中标候选人】招标人应当自收到评标报告之日起3日内在潇湘交易云平台公示中标候选人，公示时间不得少于3日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出，招标人应当自收到异议之日起3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 【确定中标人】中标候选人公示期满后，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人，并在潇湘交易云平台发出中标公告。

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或依法重新进行招标。

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。

第三十七条 【发出中标通知书】中标公告发出后，招标人应当在3个工作日内向中标人发出中标通知书。中标通知书对招标人和中标人具有法律约束力。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的，应当承担法律责任。

第三十八条 【签订物业服务合同】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、中标人的投标文件、现场答辩记录(如有)签订物业服务合同。

物业服务合同的标的、服务内容、收费标准、服务承诺、履行期限、规章制度等主要条款应当与招标文件、中标人的投标文件和现场答辩(如有)内容一致。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。

合同中应当注明物业费的收取：

1. 最终以价格行政主管备案审批价为准；

2. 不得超过招投标确定的中标价。

第三十九条 【退还投标保证金】招标人收取投标保证金的，最迟应当在书面合同签订5日后向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行存款利息。

中标人接到中标通知书30日后，无正当理由不与招标人签订物业服务合同的，中标无效，投标保证金不予退还；给招标人造成损失的，中标人应予以赔偿。

招标人在发出中标通知书30日后，无正当理由不与中标人签订物业服务合同的，应当给予与中标人投标保证金相当的赔偿；给中标人造成损失的，招标人应予以赔偿。

第四十条 【中标备案办理】招标人应当自签订物业服务合同之日起15日内向天心区住建局提交以下材料，办理中标备案：

(一)物业管理招投标活动中标备案书；

(二)评标委员会的评标报告；

(三)中标人的投标文件；

(四)中标通知书；

(五)与中标企业签订的物业服务合同正本；

(六)评标过程音视频资料；

（七）法律、法规规定的其他材料。

1. 监督管理

第四十一条 【异议处理】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，应当先向招标人提出异议，对异议答复不满意的，可依法向天心区住建局进行投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

第四十二条 【无效评标】招标人或其委托的招标代理机构未依法从潇湘交易云平台专家库中抽取评标专家的，依据 国家计委《评标专家和评标专家库管理暂行办法》第十七条规定，评标无效。

第四十三条 【法律责任】建设单位未通过招投标方式选聘物业管理企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，由天心区住建局依照国务院《物业管理条例》等有关规定予以行政处罚。

第四十四条 【立卷归档】天心区住建局在完成招标备案、中标备案、核准协议选聘物业服务企业等工作后，应当将申请人提交的申请材料及招投标活动中产生的相关材料及时立卷归档。

内部审核流转资料及其他相关资料应当另行立卷，一并归档。

第四十五条 【信用管理】招标人、投标人、评标专家及招标代理机构在招标投标活动中的相关诚信信息，由区住建局采集、报送给市住建局，纳入物业管理信用档案库。

第七章 附 则

第四十六条 【用语规则】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得金额不一致的，以文字表示的金额为准。

第四十七条 【施行日期】本办法自发布之日起施行，有效期两年，由长沙市天心区住房和城乡建设局负责解释。