附件：

西咸新区物业管理招标投标管理暂行办法

(试行)

1. 总 则

**第一条**  为了规范西咸新区物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场健康发展。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《陕西省物业管理条例》等相关规定，结合新区实际，制定本办法。

**第二条** 西咸新区范围内物业管理招标投标活动，适用本办法。

**第三条** 新区房屋行政主管部门负责物业管理招标投标活动的监督管理工作。各新城房屋行政主管部门具体负责本辖区内物业管理招标投标的监督管理工作。

**第四条** 物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

**第五条** 新区范围内物业服务企业招标投标活动统一纳入新区公共资源交易中心，采用电子招标投标方式进行，参加投标的物业服务企业必须从西咸新区物业服务企业信用管理平台中选取，且信用分值须达到120分以上（含120分）。

本办法所称物业服务企业，是指依法设立、在新区范围内从事物业服务活动的企业及其分支机构。

**第六条** 住宅及同一物业管理区域内非住宅的招标人，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个或规模不超过3万平方米的，经项目所在新城房屋行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

**第七条** 任何单位和个人不得限制或者排斥具备投标资格的物业服务企业参加投标，不得以任何方式干涉物业管理招标投标活动。

第二章招标

**第八条** 本办法所称招标人是指依法进行物业管理招标的物业建设单位、业主大会和其他物业所有人，其中业主大会招标投标的，应当授权其业主委员会履行招标人职责。

**第九条** 物业管理招标由招标人依法组织实施。招标人可以直接组织招标，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；具有招标工作经验的人员和相应的专业力量。

物业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，并遵守本办法对招标人的有关规定。

**第十条** 招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人提出与物业管理项目实际要求不符或过高资格等要求。

**第十一条** 招标人应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）招标人或其委托代理机构简介，包括名称、地址、资质、联系方式等;  
 （二）招标项目基本情况，包括物业名称、坐落、四至范围、总建筑面积、物业类型、物业总平面图、产权性质、功能区划分、房屋幢数、套（间）数、建筑结构及其配套的设施设备清单、环境设施清单、物业管理用房配置情况、投标报价所需其他技术参数和指标、专项维修资金建立情况等；  
 （三）物业管理服务内容、服务标准、计费方式（包干制或酬金制）、公共收益的分配与管理等；  
 （四）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、密封要求、送达截止时间、地点及方式等；  
 （五）投标报价要求、评标方法和标准；  
 （六）物业服务合同的签订说明，包括是否将投标文件作为物业服务合同一部分、期限、违约责任等；  
 （七）招标活动方案，包括招标组织机构及踏勘招标物业的方式和时间、开标的时间、地点、方法与程序等；  
 （八）其他事项说明及法律法规规定的其他内容。  
 **第十二条** 物业管理招标分为公开招标和邀请招标

规划总建筑面积5万（含5万）平方米以上的项目应当公开招标；  
　　规划总建筑面积3万（含3万）平方米以上5万平方米以下的项目可以邀请招标；  
　　招标方式一经确定，中途不得变更。

**第十三条** 招标人采取公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在西咸新区物业服务企业信用管理平台和西咸新区公共资源交易平台发布招标公告。

招标公告应当载明招标人的名称、地址及联系方式，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个以上物业管理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。

**第十四条**  招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书10日前，到项目所在地新城房屋行政主管部门备案。

备案时招标人应提供以下资料：  
 （一）招标人的相关资格证明文件，包括物业区域的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及总平面图等复印件；  
 （二）招标公告或者投标邀请书；  
 （三）招标文件；  
 （四）重新选聘物业管理企业的，应提供原物业服务合同；  
 （五）招标人自行招标的，应提交招标小组和招标程序等资料；委托招标代理机构的，应提交招标代理委托合同；  
 （六）法律法规规定的其他资料。  
 备案材料内容不完整的，有违反法律、法规规定的，备案机关应当及时责令招标人改正。

**第十五条** 采用公开招标的，招标人可以根据招标文件的规定，对投标人进行资格预审。  
 实行投标资格预审的，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。  
 资格预审文件应当包括资格预审申请书，申请人须知以及需要投标人提供的公司管理业绩、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、资格证书、业绩等证明材料。

**第十六条** 经资格预审后，招标人应当向资格预审合格的投标人发出资格预审合格通知书，告知获取招标文件的时间、地点和方式，并同时向资格预审不合格的投标人告知资格预审结果。  
 资格预审合格的投标人过多的，招标人可从中随机抽取5个以上资格预审合格的投标人，随机抽取活动在公共资源交易中心进行，由招投标管理机构进行监督。

**第十七条** 招标文件发售时间不得少于5日。招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间，自招标文件发售截止日起至投标人提交投标文件截至之日止，不得少于20日。

**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，书面通知所有的招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**第十九条** 招标人根据物业管理项目的具体情况，可组织投标人踏勘物业项目，并提供投标文件编制所需各项数据指标资料。对投标人提出的疑问应当予以澄清并书面形式发送给所有招标文件收受人。

**第二十条** 招标人不得向他人透露已设的标底，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具体情况。  
 在确定中标人之前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

**第二十一条** 通过招标投标方式选择物业服务企业的，招标人应按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作：  
（一）预售新建商品房项目的，应当在取得《商品预售许可证》之前完成。  
（二） 新建现售商品房项目出售的，应当在现售前30日内完成。  
（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前90日内完成。

（四）现房销售备案和《商品预售许可证》核发应以西咸新区公共资源交易平台物业企业中标公示结果为准；

（五）重新选聘物业服务企业的物业管理项目，在物业服务合同届满或解除前60日完成。

第三章投标

**第二十二条** 本办法所称的投标人是指响应物业管理招标、参加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。  
投标文件包括以下内容：  
 （一）投标函。  
 （二）投标报价，包括物业服务费收支预算方案。  
 （三）物业管理方案，包括物业服务理念与目标、物业管理服务机构运作方法及管理制度，物业管理服务人员配备，物业管理服务分项标准与承诺。  
 （四）对招标文件所列其他内容的陈述。  
 （五）招标文件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提交投标文件的截止时间前，将由投标人的法定代表人签署和加盖公章的投标文件密封送达投标地点。招标人收到投标文件后应向投标人出具签收收据，并按要求加以妥善保管。在开标前，任何单位和个人不得开启投标文件。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。（不见面开标按照招标文件规定方式进行）

**第二十五条**  投标人在招标文件要求提交投标文件的截至时间前，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，并应按照本规定第二十四条的规定送达、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、业主利益或者他人的合法权益。

禁止投标人以任何形式向招标人、评标委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统一时间公开进行，开标地点为西咸新区公共资源交易中心。

**第二十八条**  开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。开标程序应符合以下要求：

由投标人或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、投标报价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。

唱标结束后应当立即进入评标程序。

**第二十九条** 评标由招标人依法组织的评标委员会负责。

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。新城或新城委托镇街对招投标活动全程监督。

评标委员会的专家，应由招标人从新区房屋行政主管部门建立的专家名册中随机抽取确定。  
　　与投标人有利害关系的应回避相关项目的评标工作。

**第三十条**　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、中标候选人的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。  
　　**第三十一条**　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。  
　　**第三十二条**　在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。  
　　评标委员会应当按照招标文件的评标要求，根据标书评分、现场答辩等情况进行综合评标。  
　　除了现场答辩部分外，评标应当在保密的情况下进行。  
　**第三十三条**　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。  
　　**第三十四条**　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管理项目的所有投标被否决的，招标人应当重新招标。  
　　**第三十五条**　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。  
　　**第三十六条**　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。  
　　**第三十七条**　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，向物业项目所在新城房屋行政主管部门备案。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。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

**第三十八条**　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。  
　　**第三十九条** 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。

第五章　附则

**第四十条** 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，或者依法向有关部门投诉。  
　　**第四十一条** 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。  
 **第四十二条** 招标人未通过招标投标方式选聘物业服务企业的或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业，依法依规处理,并按不良信用信息计入西咸新区物业服务企业信用管理平台向社会公布，同时推送至陕西省物业企业信用评价管理信息系统。

招标投标活动中物业服务企业的违法违规行为，依法依规处理。

**第四十三条** 招标人备案材料和事项发生变更的，应重新备案。备案材料不实的，招标人应当承担相应的法律责任。

**第四十四条** 其他未尽事宜可参照相关规定执行，执行过程中，国家、省级、市级及新区对相关政策进行调整的，按照新政策执行。

**第四十五条** 写字楼、酒店、商业广场、工业园区等其他业态项目物业服务企业招标投标可参照本办法执行。

**第四十六条** 本办法自印发之日起实施,有效期2年。