

河南省前期物业管理招标投标管理暂行办法

豫建〔2018〕26号

第一章 总则

第一条 为了规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 前期物业管理招标投标，是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位通过招标投标方式选聘物业服务企业，按照合同约定对物业管理区域内的建筑物及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生、安全防范和相关秩序的活动。

第三条 建设单位通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业，以及行政主管部门对物业管理招标投标活动依法实施监督管理，适用本办法。

住宅及非住宅物业的建设单位，应当通过招标投标方式选聘前期物业服务企业，实施前期物业管理。

鼓励业主、业主大会按照本办法的规定，通过招标投标方式选聘物业服务企业实施物业管理。

第四条 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。

第五条 省住房城乡建设行政主管部门负责全省行政区域内前期物业管理招标投标活动的指导、监督和管理。

县级以上人民政府物业管理行政主管部门负责本行政区域内前期物业管理招标投标活动的监督管理。

第六条 任何单位和个人不得违反法律、行政法规规定，限制或者排斥潜在投标人参加前期物业管理投标，不得以任何方式非法干涉物业管理招标投标活动。

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项目建设单位。

第八条 前期物业管理招标应当以县（市、区）物业管理行政主管部门备案的物业管理区域范围进行。同一物业管理区域分期建设的，前期物业管理招标约定的内容应当与物业管理区域实际内容一致。

第九条 招标人有能力组织招标活动的，可以自行组织招标，也可以委托招标代理机构组织招标。

招标人委托代理机构组织招标的，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 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。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。同时，建设单位通过“河南省房地产开发行业综合管理平台”免费发布招标公告，物业服务企业通过“河南省物业管理综合监管平台”查看、办理招标投标事项。

招标公告应当载明招标人的名称、招标项目的基本情况、招标投标活动时间安排、联系方式、投标申请人条件、资格预审方式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 总建筑面积在五万平方米以上的物业管理区域，应当通过公开招标方式选聘前期物业服务企业。

总建筑面积在五万平方米以下的物业管理区域，可以通过公开招标或邀请招标的方式选聘前期物业服务企业。

第十二条 招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。

招标文件应当包括下列内容：

- （一）招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；
- （二）招标项目的类型、总占地面积、总建筑面积、房屋幢

数、房屋建筑结构、经城乡规划部门批准的规划详图或规划总平面图、物业功能分区、配套设备的技术参数、绿化情况及物业管理用房配置等；

（三）物业管理服务内容及标准；

（四）对投标人及投标文件的要求；

（五）招标活动方案；

（六）评标标准和评标方法；

（七）前期物业服务合同签订说明；

（八）其他事项的说明及法律、法规规定的其他内容。物业管理行政主管部门可以制定前期物业管理招标示范文本，供招标人参考使用。

第十三条 招标文件要求投标人对投标行为进行承诺保证的，推行银行保函制度。投标人以银行保函方式提供，银行保函在确定中标人后五日内解除。

招标文件对未中标人承诺支付投标书编制补偿金的，招标人应当支付。

第十四条 建设单位应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，通过“河南省房地产开发行业综合管理平台”向物业所在地县级以上人民政府物业管理行政主管部门在线备案。

备案时应当通过平台提交以下资料电子版或者扫描件：

（一）河南省前期物业管理项目招标备案申请表；

（二）招标公告或者投标邀请书；

(三) 招标文件;

(四) 《建设工程规划许可证》及经城乡规划部门批准的规划详图;

(五) 物业管理区域划分证明材料;

(六) 法律、法规规定的其他材料。物业管理行政主管部门应当自受理招标备案申请之日起三个工作日内,对符合条件的,通过“河南省物业管理综合监管平台”出具物业管理项目招标备案通知书。

第十五条 公开招标的招标人可以根据招标文件的规定,对投标申请人进行资格预审。

实行投标资格预审的物业管理项目,招标人应当在招标公告或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的简历和业绩等证明材料。

第十六条 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,并同时向资格预审不合格的投标申请人告知资格预审结果。

第十七条 符合招标公告要求或者资格预审合格的投标申请人过多时,招标人可以从中随机选择不少于五家合格的投标申

请人。

符合招标公告要求或者资格预审合格的投标申请人不足三家的，招标人应当重新招标。

第十八条 公开招标的物业管理项目，投标报名的时间自招标公告发布之日起至投标报名截止之日止，不得少于五个工作日。招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。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，不得少于二十日。

第十九条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在投标截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有的招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

招标人澄清或者修改招标文件实质内容的，包括招标项目主要经济技术指标、项目建设进度及竣工交付时间、物业管理条件、物业管理服务内容或标准、开标评标时间或地点、评标方法、前期物业服务合同签订等内容，应当书面报送物业管理行政主管部门备案。

第二十条 招标人根据物业管理项目的具体情况，可以组织投标申请人踏勘物业项目现场，并提供隐蔽工程图纸等项目的详细资料。对投标申请人提出的疑问，招标人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。

第二十一条 招标人不得向他人透露已获取招标文件的投

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。

第二十二条 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。

第二十三条 建设单位应当按照下列规定时限完成物业管理项目招标投标工作：

- （一）新建现售商品房项目应当在现房销售备案前三十日完成；
- （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九十日完成。

第三章 投标

第二十四条 本办法所称投标人，是指响应前期物业管理项目招标、参与投标竞争的物业服务企业。

投标人应当符合招标文件要求的条件。

第二十五条 投标人对招标文件有异议的，应当在投标截止日期前十日内以书面形式向招标人提出。

第二十六条 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）物业管理方案及其管理服务承诺；
- （四）招标文件要求提供的其他材料。

第二十七条 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及其补充、修改的投标文件，均为无效的投标文件，招标人应当拒收。

第二十八条 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，应当按照本办法第二十七条的规定送达、签收和保管。

第二十九条 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

第三十条 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。

第三十一条 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。

招标人在招标文件要求提交投标文件的截止日期前，收到的所有投标文件，开标时应当众予以拆封。

开标过程应当记录，并由招标人存档备查。

第三十二条 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，成员为五人以上单数，其中招标人代表以外的物业管理评标专家不得少于成员总数的五分之四。

与投标人有利害关系的评标专家不得进入评标委员会。投标

人认为评标委员会成员中需要回避的，应当当场提出申请，并说明理由。

第三十三条 设区的市、县（市）物业管理行政主管部门应当通过“河南省物业管理综合监管平台”建立市级物业管理评标专家名录库。

省住房城乡建设行政主管部门建立的省级物业管理评标专家名录库供各地随机抽取使用。

物业管理行政主管部门应当对进入专家名录库的成员，进行相关法律法规和业务培训，对其评标能力、廉洁公正等进行综合考评和监督，及时取消不称职或者违法违规人员的评标专家资格。被取消评标专家资格的人员，不得再参加任何物业管理项目评标活动。

第三十四条 评标委员会的专家成员，由招标人从物业管理行政主管部门建立的专家库中采取随机抽取的方式确定。

招标人应当在开标前二十四小时内抽取评标专家，并由招标人代表书面签字确认。同时，至少确定两名后备人选。评标委员会成员名单在中标结果确定前应当严格保密。

第三十五条 评标方法一般应采用综合评估法。评分标准应当采取百分制的方法，按照招标文件规定的内容，合理确定各个部分的比重和分值。

第三十六条 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，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，不得收受投标人及其他利害关系人的财物或者其他好处，不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐等情况。

第三十七条 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准，对投标文件进行独立、客观、公正的评审，并对所提出的评审意见承担个人责任。

第三十八条 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。

第三十九条 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。投标人应当派拟担任项目经理的人员参加答辩。

评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，进行综合评标，并对评标结果签字确认。

除了现场答辩部分外，评标应当在保密的情况下进行。

第四十条 经评标委员会评审，认为所有投标文件都不符合招标文件实质性要求的，可以否决所有投标。

所有投标被否决的，或者某一投标人被否决后使得投标人不足三个的，招标人应当重新招标。

第四十一条 符合下列情形之一的，评标委员会应当认定为无效投标：

（一）投标文件没有按照招标文件要求加盖印章或者出具授权委托书的；

（二）投标文件中承诺的服务标准或管理方案与法律法规规定或服务规范明显不一致的；

（三）投标报价的最终价格和计算方法不符合招标文件要求，成本核算中未如实核算相关社会保险、税费的或者以明显低于同城市物业服务社会平均成本价竞标的；

（四）发现投标人以他人名义投标、串通投标、以其他弄虚作假方式投标，或者以行贿手段谋取中标的。

第四十二条 评标委员会完成评标后，应当向招标人出具书面评标报告，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，推荐不超过三名有排序的合格的中标候选人。认定无效投标的还应当出具无效投标说明。

招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人，也可以委托评标委员会直接确定中标人。

第四十三条 招标人应当在完成评标后十五日内确定中标人，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。

招标人和中标人应当按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第四十四条 投标人和其他利害关系人对评标过程或中

标

结果有异议的，应当在知道其权益受到侵害之日起十日内，以书面形式向招标人或者向县级以上人民政府物业管理行政主管部门投诉。招标人或物业管理行政主管部门应当自接到投诉之日起三十个工作日内依法处理。

第四十五条 建设单位应当自确定中标人之日起十五日内，通过“河南省房地产开发行业综合管理平台”向物业所在地县级以上人民政府物业管理行政主管部门在线备案。

备案时应当提交以下资料：

- （一）开标评标过程；
- （二）确定中标人的方式及理由；
- （三）评标委员会的评标报告；
- （四）中标人的投标文件；
- （五）前期物业服务合同；

（六）法律、法规规定的其他材料。采用委托代理招标的，应当同时提交委托代理合同。物业管理行政主管部门应当自受理中标备案申请之日起三个工作日内，通过“河南省物业管理综合监管平台”对符合条件的出具物业管理项目中标备案通知书。

第四十六条 未经招标人或投标人同意，任何单位和个人不得向他人泄露或者在它处引用招标文件或者投标文件的内容。

第五章 责任追究

第四十七条 建设单位存在下列情形之一的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门按照有关规定予以处理，并记入该企业不良行为记录。

- （一）未通过招标投标方式选聘物业服务企业的；
- （二）向他人透露潜在投标人名称、数量的；
- （三）与投标人串通、泄露招标信息的。

第四十八条 物业服务企业存在下列情况之一的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门按照有关规定予以处理，并记入该企业不良行为记录。

- （一）未通过招标投标方式擅自承接物业项目的；
- （二）与他人串通投标的；
- （三）投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的；
- （四）以向招标人或者评标委员会成员行贿等违法违纪手段谋取中标的；
- （五）无正当理由拒不签订前期物业服务合同的。

第四十九条 物业管理行政主管部门工作人员在物业管理招标投标管理工作中，有下列行为之一的，由其所在单位或有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按照有关规定履行监督管理职责的；

- (二) 泄露评标专家名单的；
- (三) 对举报、投诉的物业管理招标违法行为不予查处或者查处不力的；
- (四) 有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第六章 附则

第五十条 本办法由省住房城乡建设厅负责解释。

第五十一条 本办法自发布之日起施行。

