

四川省物业服务招标投标管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范物业服务招标投标行为，保护当事人的合法权益，促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》和《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 本规则适用于四川省行政区域内住宅物业的建设单位、业主、业主大会通过招投标方式选聘物业服务人及其监督管理的活动。

非住宅物业服务招标投标活动，参照本办法执行。

第三条 物业服务招标投标活动，应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第四条 本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主、业主大会或者业主共同决定依法委托的其他主体。

本办法所称投标人是指响应物业服务招标、参加投标竞争的物业服务人。

第五条 省住房城乡建设主管部门负责全省行政区域内物业服务招标投标活动的监督管理,建立全省统一的物业服务招标投标服务平台(以下简称招标投标平台),制定招投标示范文本,为物业服务招标投标提供指导和服务。

各市(州)、县(市、区)住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业服务招标投标活动的监督管理。

街道办事处(乡镇人民政府)指导本辖区内业主大会通过招投标方式选聘物业服务人的具体工作。

第二章 一般规定

第六条 住宅物业的建设单位,应当按照国家有关规定通过招投标的方式选聘物业服务人;投标人少于3个或者住宅物业总建筑面积在3万平方米以下的,经物业所在地的县(市、区)住房城乡建设主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务人。

第七条 新建住宅物业,建设单位应当在房屋销售前完成前期物业服务人选聘,并与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同。

第八条 因前期物业服务合同主体灭失、前期物业服务合同依法解除、前期物业服务合同期满等原因,物业服务项目交付的专有部分面积占比超过50%,业主委员会根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的,应当在街道办事处(乡镇人民政

府)或者县(市、区)住房城乡建设主管部门监督指导下进行;未产生业主委员会的,经业主共同决定,可以委托街道办事处(乡镇人民政府)或者县(市、区)住房城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。

因前期物业服务合同主体灭失、前期物业服务合同依法解除、前期物业服务合同期满等原因,物业服务项目交付的专有部分面积占比未超过50%的,住宅建设单位应按照前期物业服务合同条件,在物业服务区域显著位置公告后,按照本办法第六条规定选聘新的物业服务人。

第九条 业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的,应当形成决议,明确招标方式、具体实施者和招标文件有关事项。

通过前款规定授权的业主委员会等组织选聘物业服务人的,应当持业主共同决定通过的选聘方案开展物业服务招标投标活动。

第三章 招标

第十条 招标人可以自行组织实施招标,也可以委托招标代理机构办理。委托招标代理机构实施招标的,鼓励招标人委托信用状况优良的招标代理机构。

物业服务招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织，在招标人委托的范围内办理招标事宜。

第十一条 招标人应当根据招标的物业服务项目特点和需要编制招标文件。招标文件应当对投标文件的格式、内容等方面作出说明，对招标人和招标项目的情况进行明确阐述，对投标人的商务部分、技术部分和资信部分等提出具体要求并确定评标标准和方法。

招标文件一般包括以下内容：

（一）招标人（授权委托人）基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）招标日程安排，包括开标时间及地点等；

（三）招标项目基本情况，包括项目名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、总建筑面积、房屋幢数、房屋建筑结构、共用设施设备的技术参数、绿化情况、物业服务用房配置及规划总平面图等；

（四）物业服务内容、标准、收费等；

（五）签订物业服务合同期限及相关说明；

（六）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、主要内容等；

(七) 评标标准和评标方法;

(八) 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十二条 招标人可以在招标文件中明确投标人的信用等级状况,并在四川省物业服务企业信用信息管理系统查询投标人信用。

投标开标前二年内,投标人有被住房城乡建设主管部门责令退出物业服务项目拒不退出的情形,不得参与承接新的物业项目投标。

第十三条 评标方法一般采用综合评分法,采用法律、法规允许的其他评标方法进行评标的,应当事先在招标文件中说明。

第十四条 采取公开招投标方式的,招标人应当发布招标公告等相关信息,公告期不少于3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、物业类型、建筑物总面积、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。

采取邀请招标方式的，招标人应当向不少于 3 个物业服务人发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前款规定的事项。

第十五条 招标人应当确定提交投标文件截止时间，给予投标人充分的编制投标文件时间。

公开招标的物业服务项目，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 20 日。

第十六条 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人应当顺延提交投标文件的截止时间。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在提交投标文件的截止时间 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。

第四章 投标

第十七条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金由招标人依法合理确定，投标保证金有效期应当与投标有效期一致。

招标人不得挪用投标保证金。

第十八条 投标人对招标文件有疑问需要澄清的，应当在招标文件规定时限内，以书面形式向招标人提出。

第十九条 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。包括履约承诺；
- （二）商务部分。包括物业服务投标报价、收费方式以及物业服务费用测算明细等；
- （三）技术部分。包括物业服务实施方案、服务内容和标准、组织管理机构框架、管理人员配置及管理制度等；
- （四）资信部分。包括物业服务人的信用状况、管理业绩及获奖证明、主要管理人员相关证书等；
- （五）招标文件要求提供的其他材料和规定的其他内容。

投标文件应当按照招标文件规定的格式要求编制装订。

第二十条 投标人应当在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。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。

投标文件的截止时间为开标时间。

第二十一条 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，并应当按照本办法第二十条的规定送达、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。

第五章 开标、评标和中标

第二十二条 招标人应当按照招标公告规定的时间、地点开标。

第二十三条 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：

（一）由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经投标人确认无误并签字后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称和投标价格和投标文件的其他主要内容。

（二）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。

（三）开标过程应当记录，建设单位组织的招投标选聘前期物业服务人的，由县（市、区）住房城乡建设主管部门派出的工作人员应在现场监督并在记录上签字；业主大会或者其授权业主委员会组织的招投标选聘物业服务人的，由街道办事处（乡镇人民政府）派出的工作人员现场监督并在记录上签字。现场监督签字的记录应存档备查。

（四）投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当现场作出答复，并做好记录。

开标、评标场所必须有摄像录音装置，开标和评标录音录像记录保存不少于 30 日。

第二十四条 评标由招标人依法组建的评标委员会（评标小组）负责。

评标委员会（评标小组）由招标人代表和物业管理、建筑工程、成本会计等专家组成，成员为 5 人以上单数，其中招标人代表以外的专家不得少于成员总数的三分之二。

与投标人有利害关系的人不得担任相关项目的评标专家。因否决投标等原因需要重新评标的，应当经招标人认定。

第二十五条 招标人应当在开标前 1 个工作日内申请抽取评标专家。

评标专家从四川省物业管理专家库中以随机抽取方式确定。

评标专家名单在中标结果确定前应当保密，任何人不得提前泄露评标专家名单。

第二十六条 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比重和分值。

鼓励将项目负责人述标、项目负责人答辩列入招标文件中评分内容。采用项目负责人答辩的，招标人应出具不少于三套的答辩题供答辩人抽题选答，由评标委员会（评标小组）进行评分。

招标人可以根据省住房城乡建设主管部门记录的物业服务人信用状况，在评分方法中设置适量加分项或者减分项。

第二十七条 评标委员会（评分小组）应当按照招标文件确定的评标标准和评标方法，根据投标文件进行综合评标，并对评标结果签字确认。除现场答辩外，评标应当在保密情况下进行。

评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的，应当在评标报告上签署不同意见及理由，记录在案，评标报告由业主委员会保存。没有设立业主委员会的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）存档。

第二十八条 评标专家应当在评标时间内要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作出必要的澄清或者说明。投标人应当采取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。

第二十九条 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及综合评审意见，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 名中标候选人，是否授权评标委员会确定排名顺序由招标文件规定。

第三十条 确定有中标候选人排名顺序的，招标人应当按排名顺序确定中标人。中标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中标人。

招标文件没有要求确定中标候选人排名顺序的，招标人可以综合考虑信用状况、报价等因素确定较优的中标候选人为中标人。

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。

第三十一条 中标人确定后，招标人应当在招标投标平台中将中标结果进行公示，公示期不少于 5 日。

招标人或者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。招标人应当自收到异议之日起 5 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第三十二条 中标结果公示期满后无异议或者异议无效的，招标人应当向中标人发出中标通知书，并将中标结果通知所有未中标的投标人。同时应当返还未中标投标人的投标保证金及银行同期存款利息，中标人投标保证金及银行同期存款利息应当在中标结果公示后 5 日内返还。

第三十三条 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依法订立物业服务合同。

第三十四条 建设单位选聘前期物业服务人的，应当将签订的前期物业服务合同向县(市、区)住房城乡建设主管部门备案。

业主、业主委员会应当与选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自签订物业服务合同之日起 30 日内，将物业服务合同抄报街道办事处(乡镇人民政府)和县(市、区)住房城乡建设主管部门。

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本办法有关规定的，有权向招标人提出异议，或者依法向住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)投诉。

第六章 附则

第三十六条 市(州)、县(市、区)住房城乡建设主管部门应当督促物业服务招标投标当事人落实本办法规定，省住房城

乡建设主管部门建立工作抽查和通报制度，推动物业服务招投标活动依法开展。

第三十七条 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；如对不同文字的解释发生异议的，以中文文本为准。用文字表示的金额与数字表示的金额不一致的，以文字表示的金额为准。

第三十八条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行。有效期 5 年。