

温州市人民政府令

第 109 号

《温州市物业管理项目招标投标办法》已经市人民政府第 23 次常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

市 长 赵一德

二〇〇九年四月十七日

温州市物业管理项目招标投标办法

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理项目的招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争，根据《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》及有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业管理项目招标投标活动。

第三条 物业管理项目招标投标活动，应当遵循公开、公平、公正、诚实、信用的原则。

第四条 温州市房产管理局是全市物业管理项目招标投标活动的主管部门。其主要职责是：

- （一）指导、监督物业管理项目招标投标活动；
- （二）制定物业管理项目评标办法和招标文件标准文本；
- （三）建立并管理物业管理项目招标评标专家库；
- （四）负责市区物业管理招标的备案管理工作；

(五) 处理有关投诉;

(六) 查处违法招标投标行为。

市物业招标投标监理办公室具体负责市区物业管理项目招标投标活动的监督管理工作。

县(市)物业主管部门负责本行政区域内物业管理项目招标投标活动的监督管理工作。

第二章 招 标

第五条 下列物业管理项目应当通过招标投标方式确定物业服务企业:

(一) 住宅及同一物业管理区域内非住宅的前期物业管理项目;

(二) 业主或者业主大会决议选聘物业服务企业的物业管理项目。

第六条 下列物业管理项目应当公开招标:

(一) 规划总建筑面积 10 万(含)平方米以上的多层项目;

(二) 规划总建筑面积 5 万(含)平方米以上的高层项目;

(三) 规划总建筑面积 7 万(含)平方米以上的多层、高层混合项目。

第七条 下列物业管理项目可以邀请招标:

(一) 规划总建筑面积 5 万(含)平方米以上 10 万平方米以

下的多层项目；

（二）规划总建筑面积 3 万（含）平方米以上 5 万平方米以下的高层项目；

（三）规划总建筑面积 4 万（含）平方米以上 7 万平方米以下的多层、高层混合项目。

第八条 投标人少于 3 个或者多层规划总建筑面积 5 万平方米以下、高层规划总建筑面积 3 万平方米以下和多层、高层混合规划总建筑面积 4 万平方米以下的前期物业管理项目，经物业主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第九条 建设单位通过招标投标方式选聘物业服务企业的，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》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。

业主或者业主大会选聘物业服务企业的物业招标投标工作，应当在原物业服务合同终止前 1 个月完成。

第十条 招标人可以成立招标小组或者委托依法成立的招标代理机构，具体办理招标事宜。

前期物业招标小组成员由建设单位指派，业主或者业主大会物业招标小组由业主大会选举产生。招标小组成员人数不得少于 3

人。

第十一条 招标人采用公开招标方式的，应当按照国家有关规定在指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布招标公告。

招标公告应当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。

第十二条 招标人采用邀请招标方式的，应当向 3 个以上具备承担招标项目能力、资信良好的物业服务企业发出投标邀请书。

投标邀请书应当载明本办法第十一条第二款规定的事项。

第十三条 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；

（二）物业管理服务内容、服务标准及要求；

（三）投标人资格、投标文件格式和主要内容、投标保证金；

（四）评标标准和评标方法；

（五）招标组织机构、开标时间及地点、投标有效期截止时间；

（六）物业服务合同签订说明；

（七）其他需要说明的内容。

第十四条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，持下列材料向物业主管部门备案：

（一）建设工程规划许可证；

- (二) 业主大会决议;
- (三) 招标公告或者招标邀请书;
- (四) 招标文件;
- (五) 法律、法规规定的其他材料。

招标人委托招标代理机构的,还应当提交招标代理委托合同。

物业主管部门发现招标备案材料有违反法律、法规规定的,应当及时责令招标人改正。

第十五条 公开招标的招标人可以按照招标文件规定,对投标申请人进行资格预审。

第十六条 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。

资格预审合格的投标申请人超过 5 家的,招标人可以从中选择不少于 5 家的正式投标人。

第十七条 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至少 15 日前,以书面形式通知所有招标文件收受人,并报物业主管部门备案。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第三章 投 标

第十八条 持有物业服务企业资质等级证书、企业法人营业

执照的物业服务企业均可按照核准的资质等级和业务范围参加相应的物业管理项目投标活动。

第十九条 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件，投标文件包括技术标文件和信誉标文件。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，投标文件不得含有虚假承诺等不正当竞争行为的内容。

有投标竞价的，投标文件可以设立经济标，经济标文件应当按前款要求进行编制。

第二十条 投标文件形式应当符合招标文件的要求，技术标、信誉标和经济标文件应当分别编制。

第二十一条 招标人可以在招标文件中要求投标人提交投标保证金。投标保证金除现金外，可以是银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或者现金支票。

投标保证金一般不得超过一年物业服务费的 5%，最高不得超过 10 万元人民币。

第二十二条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。

招标人收到投标文件后，应当签收保存，并向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，不得擅自开启。投标文件提交截止时间过后，有效投标人少于 3 个的，招标人应当重新组织招标。

第二十三条 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。

第二十四条 招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止时间止，最短不得少于 20 日。

第二十五条 投标文件有下列情形之一的，投标无效：

- （一）未按招标文件规定密封或者加盖印章的；
- （二）未按招标文件规定的格式要求提交的；
- （三）逾期送达的。

投标人不按招标文件要求提交投标保证金的，视为投标无效。

第四章 开标、评标和中标

第二十六条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的当日在物业主管部门监督下由招标人组织公开进行。

第二十七条 评标应当由依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和有关物业管理方面的专家组成，成员为 5 人以上单数，其中物业管理方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

第二十八条 评标委员会的专家，应当由招标人在开标前 1 日从温州市物业管理项目招标评标专家库中随机抽取，评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当保密。

有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员：

- （一）投标人或者投标人主要负责人的近亲属；

(二) 与投标人有经济利益关系的;

(三) 曾在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法或者不正当行为受过行政处罚或者刑事处罚的。

评标委员会成员有前款规定情形之一的,应当主动提出回避。

第二十九条 评标委员会经评审,认为所有投标都不符合招标文件要求的,可以否决所有投标。所有投标被否决的,招标人应当重新组织招标。

第三十条 评标委员会成员应当客观、公正地履行职责,遵守职业道德,对所提出的评审意见承担个人责任。

评标委员会成员不得私下接触投标人,不得收受投标人的财物或者其他好处。

评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得透露对投标文件的评审、比较以及与评标有关的其他情况。

第三十一条 评标包括评议技术标文件、经济标文件、信誉标文件和现场答辩。除现场答辩外,评标应当保密进行。

第三十二条 技术标文件评议标准,主要包括下列内容:

- (一) 物业管理机构设置和资源配置方案;
- (二) 管理方案;
- (三) 创优规划和创新管理方法;
- (四) 服务质量控制方法。

第三十三条 信誉标文件评议标准,主要包括下列内容:

- (一) 企业规模和资质;
- (二) 社会信誉和经营业绩;

(三) 物业管理机构负责人业绩。

第三十四条 现场答辩评议标准，主要包括下列内容：

- (一) 语意表达；
- (二) 物业管理法规、政策熟悉程度；
- (三) 物业管理业务水平。

第三十五条 设有经济标的，经济标文件评议标准，主要包括下列内容：

- (一) 物业管理投标报价；
- (二) 物业管理项目经营成本支出测算。

第三十六条 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面报告，推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人。

招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。在确定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。

第三十七条 评标结果应当在评标会议结束后由物业主管部门予以公示，公示期为 3 日；公示期间，投标人和其他利害关系人有权以书面形式向招标人提出异议或者向物业主管部门投诉或者举报。物业主管部门应当自接到投诉或者举报之日起 5 个工作日内依法处理，并予以书面答复。

第三十八条 招标人应当在评标会议结束后 30 日内确定中标人，并向中标人和未中标的投标人发出中标通知书，将未中标的投标文件退还投标人。

第三十九条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，持下

列材料向物业主管部门备案：

- （一）评标委员会的评标报告；
- （二）中标人的投标文件；
- （三）法律、法规规定的其他材料。

第四十条 招标人应当自中标人接到中标通知书之日起 30 日内和中标人签订书面合同，招标人和中标人不得另行签订背离合同实质性内容的其他协议。合同签订之日起 5 日内，招标人应当向中标人和未中标的投标人退还投标保证金。

中标人无正当理由拒不签订物业服务合同的，投标保证金不予退还。

招标人无正当理由拒不签订物业服务合同的，应当给予中标人不少于投标保证金金额的赔偿。

第四十一条 中标人应当按照物业服务合同履行义务，并不得向他人转让中标项目。

第四十二条 招标人有下列行为之一的，中标无效：

- （一）招标人向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况的；
- （二）招标人违反规定，与投标人就投标方案等实质性内容进行谈判的；
- （三）招标人与投标人串通投标的。

第四十三条 投标人有下列行为之一的，中标无效：

- （一）投标人互相串通投标或者与招标人串通投标的；
- （二）投标人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；

（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）投标人无正当理由拒不签订物业服务合同的。

第五章 法律责任

第四十四条 对违反本办法规定的行为，由物业主管部门依法予以行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十五条 物业主管部门工作人员在招标投标工作中以权谋私、徇私枉法、收受贿赂的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十六条 物业管理项目招标费用由招标人承担。

第四十七条 本办法自发布之日起施行。2001年8月6日温州市人民政府发布的《温州市物业管理项目招标投标办法》（市政府令第52号）同时废止。

发：各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位。

抄：省政府办公厅、省政府法制办、省建设厅，市委各部门，

市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

温州市人民政府办公室

2009 年 4 月 20 日印发
