

# 宿州市房产管理服务中心文件

宿房〔2022〕64号

---

## 关于进一步规范宿州市前期物业管理 招投标的通知

埇桥区、灵璧县住建局，萧县、砀山县、泗县房管中心，各园区物业主管部门，各物业服务企业：

为贯彻落实市人民政府办公室《关于进一步加强宿州市物业管理服务工作的意见》精神，加强前期物业招投标监管，在执行建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《安徽省物业管理条例》的基础上，现将宿州市前期物业招投标纳入市公共资源交易平台进行交易，进一步规范我市前期物业管理招标投标市场，保护招标投标当事人的合法权益，促进前期物业管理市场公

平竞争。

## 一、基本原则

新建物业实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当通过公开招投标方式选聘物业服务企业实施前期物业管理。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。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的资格等要求。

## 二、职责分工

（一）市房管中心负责全市前期物业管理招标投标活动的指导、监督工作。

（二）各县区（园区）物业管理行政主管部门负责招标投标项目前期备案、中标备案、后期履约、投诉受理和日常监管。

（三）市、县区公共资源交易中心按照交易项目流程提供服务保障。

（四）按照属地管理原则，四县一区的物业项目招投标进入所在地的公共资源交易平台交易，三个市管园区物业项目招投标进入市公共资源交易平台交易。

## 三、前期物业管理招标代理机构

（一）招标人可以委托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。

(二)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《前期物业管理招标投标管理暂行办法》对招标人的有关规定。

#### **四、前期物业管理招标方式**

住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

全市范围内新开发建筑面积 5 万平方米以上的住宅物业、建筑面积 2 万平方米以上的非住宅物业，建设单位应当在销售物业前通过市、县区政府公共资源交易平台公开招投标的方式选聘物业服务企业实施前期物业管理。

建筑面积 5 万平方米以下的住宅物业、建筑面积 2 万平方米以下的非住宅物业，经物业所在地的县区（园区）人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

#### **五、完成时限**

通过招标投标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作：

(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》之前完成；

(三)非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

#### **六、工作流程**

(一)招标文件编制。招标人负责编制招标文件和招标公告。

公开招标的物业管理项目，应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间，自招标公告开始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。

招标人应当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：

1. 招标人及招标项目简介，包括招标人名称、地址、联系方式、项目基本情况、物业管理用房的配备情况等；
2. 物业管理服务内容及要求，包括服务内容、服务标准等；
3. 对投标人及投标书的要求，包括投标人的资格、投标书的格式、主要内容等；
4. 评标标准和评标方法；
5. 招标活动方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；
6. 物业服务合同的签订说明；
7. 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

招标文件除应当载明上述事项外，还应当包括对投标人信用情况等要求。

（二）项目招标前备案。建设单位应当在发布公告或发出投标邀请书 10 日前，持《宿州市前期物业管理招标前备案表》向物业项目所在地的县区（园区）物业管理行政主管部门备案，并提供如下资料：与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件、招标公告（或者招标邀请书）、招标文件、法律法规规定的其他材料。物业管理行政主管部门应当在收到完整资料之日起 5

个工作日完成招标备案。

（三）业务受理。物业服务项目备案后，开发建设单位应到项目所在地公共资源交易中心进行登记受理，市、县区公共资源交易中心按照交易项目流程提供服务保障。

外地物业服务企业参与宿州市域物业管理项目投标的，应在投标前到招标物业项目所在地物业管理行政主管部门办理备案手续，并在投标时提供书面备案材料。

（四）信息发布。市、县公共资源交易中心进行登记受理后，招标公告同时在市、县区公共资源交易中心（网站）和市房管中心网站公开发布。

招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当向县区（园区）备案的物业主管部门报送《宿州市前期物业管理招标文件澄清（变更）送审表》，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前，在招标公告发布的媒介公开，并以书面形式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。

（五）物业服务企业投标。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。

1. 投标文件应当包括以下内容：投标函；投标报价；物业管理方案；招标文件要求提供的其他材料。



2. 投标标书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和标准或者物业服务收费标准、物业服务实施方案等实质性要求和条件作出响应。

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书应当包括企业信用情况、企业管理业绩以及其他物业服务以外的实质性响应等内容。

技术标书应当包括根据物业服务收费标准响应的分项服务内容和标准与服务承诺或者根据物业服务内容和标准响应的投标报价与费用测算；应急预案等管理制度；对物业服务的其他实质性响应等内容。其中，以物业服务内容和标准为招标内容的，由投标企业承诺相对应的不低于成本价的物业服务收费标准；以物业服务收费标准为招标内容的，由投标企业承诺相应的物业服务内容和标准，物业服务标准应当符合宿州市相关要求。

（六）前期物业招投标开标、评标。招标人及其委托代理机构按照规定组织实施，市、县区公共资源交易中心按照进场交易项目流程提供服务保障。

（七）中标通知。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，并应当返还其投标书。

（八）中标后备案。招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。备案资料应当包括评标委员会的评标报告、中标人的投标文件、中标通知书、招标人和中标人在规定的时间内签订的

物业服务合同资料。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

## 七、前期物业管理评标规则

### （一）评标委员会组成

1. 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。
2. 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 2/3。
3. 与投标人有利害关系的人不得进入相关项目的评标委员会。

### （二）评标规则

1. 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责。
2. 评标委员会成员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、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处。
3. 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。

## 八、重新选聘的特殊情况

前期物业服务合同期限未满，且业主委员会未成立的情况下，若确需重新选聘物业服务企业，由街道办事处成立临时管理委员会与原物业服务企业协商一致后，可以按本规定重新进行前期物业管理招标。重新选聘物业服务企业时，应告知全体业主并经专有部分占建筑总面积过半数的业主且占人数占比过半数以上的业主同意，同时应将重新招标情况予以公示。在制定的选聘方案中，应当明确载明物业服务等级和收费标准。征求业主意见应当在街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会的监督、指导下进行。

九、本规定自发布之日起施行，同时宿州市物业管理专家库废止。

- 附件：1. 宿州市前期物业管理招标前备案表  
2. 宿州市前期物业管理招标文件澄清（变更）送审表  
3. 宿州市物业管理中标备案表

宿州市房产管理服务中心  
2022年8月4日



抄送：宿州市政务服务管理局



附件 1

## 宿州市前期物业管理招标前备案表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

所在县区\_\_\_\_\_

地 址\_\_\_\_\_

招 标 人（盖章）\_\_\_\_\_

联 系 人\_\_\_\_\_

联系电话\_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXX(单位)制

## 说明

一、根据《关于进一步规范宿州市前期物业管理招投标的通知》规定，各县区（园区）物业主管部门负责前期物业管理招标前备案。

二、开发建设单位应当如实填报，并对填报内容真实性负责。

三、申请前期物业管理招投标时，应当提交下列资料（资料应装订成册，复印件应加盖公章）

1. 开发建设单位营业执照；
2. 物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件：立项批复、项目规划总平面图、建设用地规划许可证等
3. 招标公告；
4. 招标文件；
5. 委托代理招标的，应附招标代理委托合同。

四、备案表一式两份，各县区（园区）物业主管部门、开发建设单位各一份。

招标人名称			
招标人统一社会信用代码			
项目名称			
项目所在地址			
法定代表人		联系电话	
联系人		联系电话	
建筑区划基本情况	<p>1. 物业类型：<input type="checkbox"/>电梯住宅<input type="checkbox"/>非电梯住宅<input checked="" type="checkbox"/>别墅  <input type="checkbox"/>办公楼<input type="checkbox"/>写字楼<input type="checkbox"/>工业用房<input type="checkbox"/>学校<input type="checkbox"/>其他</p> <p>2. 物业层高：<input type="checkbox"/>10层以下 <input type="checkbox"/>10层以上20层以下 <input type="checkbox"/>20层以上</p> <p>3. 项目规模：总建筑面积__m<sup>2</sup>，物业管理用房面积__m<sup>2</sup>，社区配套用房面积__m<sup>2</sup>。</p> <p>其中：普通住宅__栋，__套，建筑面积__m<sup>2</sup>  别墅__栋，__套，建筑面积__m<sup>2</sup>  商业__栋，__套，建筑面积__m<sup>2</sup>  其他建筑面积__m<sup>2</sup></p>		
招标方式	<input type="checkbox"/> 自行组织 <input type="checkbox"/> 委托代理机构		
	代理机构名称	(盖章)	
	办公地址		

	法定代表人	
	联系人	
	联系电话	
物业服务等级	（）级	
拟定开标时间		
提交材料 (按序装订成册)	内容	备注
	1. 物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件：立项批复、项目规划总平面图、建设用地规划许可证等	
	2. 招标公告；	
	3. 招标文件；	
	4. 委托代理招标的，应附招标代理委托合同。	
招标人 申请意见	招标人（盖章）          年 月 日	
县区（园区） 物业主管部门 意见	经办人：                      负责人：    （盖章）    年 月 日	



附件 2

## 宿州市前期物业管理招标文件澄清（变更） 送审表

项目名称	
项目编号	
招标人名称	
招标人统一 社会信用代码	
代理机构名称	
代理机构统一 社会信用代码	
招标文件 澄清（变更） 主要内容	
招标人意见	单位（公章）  年 月 日
物业行政主管部门 部门意见	经办人：                      负责人：  单位（公章）  年 月 日

备注：本表一式三份，物业主管部门、招标人、代理机构各一份。

附件 3

# 宿州市物业管理中标备案表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

所在县区\_\_\_\_\_

地 址\_\_\_\_\_

招 标 人（盖章）\_\_\_\_\_

联 系 人\_\_\_\_\_

联系电话\_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXX(单位)制

## 说明

一、根据《关于进一步规范宿州市前期物业管理招投标的通知》规定，各县区（园区）物业主管部门负责前期物业管理招投标的中标备案。

二、开发建设单位应当如实填报，并对填报内容真实性负责。

三、申请前期物业管理招投标时，应当提交下列资料（资料应装订成册，复印件应加盖公章）

1. 中标通知书复印件；
2. 评标委员会的评标报告及评标记录；
3. 中标人的投标文件；
4. 招标人与中标人签订的前期物业服务合同；
5. 中标物业服务企业的统一社会信用代码证。

四、备案表一式三份，各县区（园区）物业主管部门、招标人、中标人各一份。

招标人名称			
招标人统一社会信用代码			
项目名称			
项目编号			
项目所在地址			
法定代表人		联系电话	
联系人		联系电话	
招标代理机构名称			
招标代理机构统一社会信用代码			
开标时间			
开标地点			
评标时间			
评标地点			
评标委员会成员情况	姓名	工作单位	职务
中标人名称			
中标人情况	统一社会信用代码		
	法定代表人		联系人



	联系电话			
	办公地址			
	项目建筑面积			
	合同期限			
	服务等级	( ) 级	住宅 物业费	每月 元/m <sup>2</sup>
商业 物业费			每月 元/m <sup>2</sup>	
提交资料	内容		备注	
	1. 中标通知书（复印件）			
	2. 评标委员会评标报告及评标记录			
	3. 中标人投标文件（副本）			
	4. 中标物业服务企业统一社会信用代码证（复印件）			
	5. 临时管理规约			
县区（园区） 物业主管部门 意见	（盖章）  年 月 日			

备注：备案表一式三份，各县区（园区）物业主管部门、招标人、中标人各一份。