

关于印发《常州市住宅物业管理项目 招标投标办法（试行）》的通知

(常住建规〔2019〕1号)

各辖市（区）住房和城乡建设局、金坛区城管局、各有关单位：

为了进一步规范我市住宅物业管理招标投标活动，维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，根据国务院《物业管理条例》、《常州市住宅物业管理条例》、《江苏省前期物业管理招标投标实施办法》等规定，结合本市实际情况，制定《常州市住宅物业管理项目招标投标办法（试行）》，现印发给你们，请认真组织实施。

常州市住房和城乡建设局

2019年9月27日

常州市住宅物业管理项目招标投标办法（试行）

第一条 为了进一步规范我市住宅物业管理招标投标活动，维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

常州市行政规范性文件

争，根据国务院《物业管理条例》、《常州市住宅物业管理条例》、《江苏省前期物业管理招标投标实施办法》等规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内的住宅物业管理项目(不含政府采购的住宅物业管理项目)招投标活动及监督管理，适用本办法。

本办法所称住宅物业是指含有住宅的物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地。

本办法所称住宅物业管理项目招投标，是指住宅物业的招标人在市公共资源交易中心（分中心）选聘物业服务企业的活动。

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、经业主大会授权通过市公共资源交易中心（分中心）招标的业主委员会（以下简称业委会）和物业管理委员会（以下简称物管会）。

本办法所称投标人是指具有投标资格，并响应住宅物业管理招标、参与住宅物业管理投标竞争的物业服务企业。

本办法所称前期物业管理招投标，是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位通过招投标的方式选聘具有相应资格的物业服务企业，并与其签订合同，约定对物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护

常州市行政规范性文件

区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 市住房和城乡建设行政主管部门负责全市住宅物业管理项目招投标活动的指导、监督和管理工作。

辖市（区）物业管理主管部门具体负责本辖区内住宅物业管理项目招投标活动的日常管理和监督指导工作。

市物业管理协会应当发挥社会组织的作用，配合市公共资源交易中心（分中心）做好服务工作，并为业委会或物管会选聘物业服务企业提供便利条件。

业委会在社区居（村）民委员会党组织领导下依法依规选聘物业服务企业。

第四条 住宅和同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当依法通过市公共资源交易中心（分中心）选聘具有相应资格的物业服务企业，负责前期物业管理。

鼓励业主大会通过市公共资源交易中心（分中心）选聘物业服务企业。

物管会应当通过市公共资源交易中心（分中心）选聘物业服务企业。

第五条 实行前期物业管理招标的，招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书 10 日前，将以下材料报送项目所在地的

常州市行政规范性文件

辖市（区）物业管理主管部门：

（一）招标公告或者投标邀请书；

（二）招标文件，包括前期物业管理方案以及落实物业管理配套设施和用房建设的规划图纸；

（三）招标代理委托合同（委托代理机构招标的）；

（四）关于材料真实性的承诺书；

（五）法规规定的其他材料。

第六条 业委会或物管会招标的，应当在发布招标公告或发出投标邀请书 10 日前，将以下材料报送项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门：

（一）项目招标申请报告；

（二）业主大会作出关于不再续签物业服务企业的决议、关于选聘新的物业服务企业方案的决议（方案应当载明物业服务内容、服务标准和收费标准等）、授权业委会招标的决议，业主授权物管会招标的共同决定；

（三）招标公告（投标邀请书）和招标文件；

（四）招标代理委托合同（委托代理机构招标的）；

（五）法规规定的其他材料。

上述材料属实的，由市公共资源交易中心（分中心）组织开

常州市行政规范性文件

展住宅物业管理项目招投标。

第七条 住宅物业管理区域总建筑面积 10 万平方米以下的，招标人可以采用邀请招标方式选聘物业服务企业。总建筑面积超过 10 万平方米的，招标人应当采用公开招标方式选聘物业服务企业。

投标人少于 3 个或者住宅物业管理区域总建筑面积小于 3 万平方米的，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第八条 招标人应当根据项目分期开发情况和不同物业的使用性质，按照物业服务收费政策规定，确定不同的物业服务费标准。

第九条 招标人通过市公共资源交易中心（分中心）按照交易流程选聘物业服务企业的，主要包括以下流程：

（一）发布招标公告。招标人采取公开招标方式的，应当在公共资源交易中心网站和“常州市物业管理网”上发布招标公告，招标人也可以增加发布公告的媒介。招标公告应当载明招标人的名称、地址和联系方式、招标项目的基本情况、招投标活动时间安排、投标申请人条件以及投标资格预审办法等事项。招标人采取邀请招标方式的，应当向 3 个以上具有相应资格的物业服务企业发出投标邀请书。

常州市行政规范性文件

(二) 投标报名。投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件，并在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送至投标地点。

(三) 组织开标。由招标人或招投标活动组织人在市公共资源交易中心（分中心）主持开标，邀请所有投标人参加。开标过程应当由招标人记录，并由投标人代表确认后存档备查。

(四) 组织评标。评标委员会由物业管理及相关专业的专家和招标人代表组成。评标委员会应当在保密的情况下，按照招标文件确定的评标标准和方法开展评标，推荐不超过 3 名有排序的合格的中标候选人。

(五) 确定中标人。招标人应当按照中标候选人的排序依法确定中标人。

第十条 项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门应当对住宅物业管理项目的开标、评标过程进行监督。

业委会或物管会可以推荐 2-3 名代表观摩开标活动，但不得干预评标委员会的评标和开标。

第十一条 禁止投标人有下列行为：

(一) 以明显低于本市物业服务社会平均成本价套取中标；

(二) 以向招标人、评标委员会成员或其他工作人员行贿等

常州市行政规范性文件

不正当手段谋取中标；

（三）法律、法规规定的其它禁止性行为。

第十二条 建设单位应当自确定中标人 30 日内，将有关招标投标的资料报送项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门。报送资料包括开标评标过程说明、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、前期物业服务合同等资料。

辖市（区）物业管理主管部门应当自收齐上述资料之日起 5 日内，办理中标有关手续。

第十三条 建设单位销售物业前，应当参照物业管理主管部门提供的示范文本制定前期物业服务合同。

建设单位销售物业时，应当将前期物业服务合同向物业买受人明示并予以说明，并将前期物业服务合同作为房屋买卖合同的附件。

第十四条 投标人或者其他利害关系人认为招投标活动不符合本办法有关规定的，可以依法向招标人提出异议；对异议答复不服的，可以在收到书面答复之日起 10 日内，向项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门投诉。

招标人应当依法处理异议，并配合物业管理主管部门处理投

常州市行政规范性文件

诉。

第十五条 前期物业管理期间，前期物业服务合同已依法终止或解除，建设单位需要重新选聘物业服务企业的，应当遵循以下程序：

（一）新的服务内容、服务标准和收费标准等内容的选聘方案征得已销售物业总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并在物业管理区域内显著位置进行公示，公示期限不少于 15 日；

（二）建设单位作出解聘原物业服务企业的决定后，应当同时书面告知项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门、街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会；

（三）建设单位按照本办法第五条规定提交材料告知项目所在地的辖市（区）物业管理主管部门后，在市公共资源交易中心（分中心）重新选聘物业服务企业。

第十六条 招投标当事人在招投标过程中有违法行为的，由有关部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条 本办法自 2019 年 11 月 1 日起施行。原市房管局《关于颁布〈常州市市区前期物业管理招标投标管理暂行办法〉的通知》（常房发〔2005〕2 号）、原市房管局《关于印发〈常州

常州市行政规范性文件

市市区前期物业管理招标投标工作规程>的通知》(常房发〔2005〕3号)、原市房管局《关于进一步加强前期物业管理工作的通知》(常房规发〔2013〕1号)同时废止。