

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2022〕2号

市房管局关于印发《武汉市前期物业管理招标投标管理办法》的通知

各区房管部门，市物业指导中心，机关相关处室，各房地产开发企业、各物业服务企业：

为规范前期物业管理招标投标活动，促进物业管理市场的公平竞争，维护物业管理市场的正常秩序，我局制定了《武汉市前期物业管理招标投标管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

市住房保障和房屋管理局

2022年4月20日



武汉市前期物业管理招标投标管理办法

第一条 为了规范本市住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业前期物业管理招标投标活动，促进物业管理市场的公平竞争，维护物业管理市场的正常秩序，保护招标投标当事人的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，结合工作实际制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业的建设单位在业主、业主大会首次选聘物业服务企业前，选聘前期物业服务企业和房屋主管部门对前期物业管理招标投标活动实施监督管理，适用本办法。

第三条 住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业总建筑面积在 20 万平方米以上（含 20 万平方米）的，建设单位应当通过公开招标方式选聘前期物业服务企业。

住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业总建筑面积在 3 万平方米以上、20 万平方米以下的，建设单位可以采取公开招标或者邀请招标方式选聘前期物业服务企业。

投标人少于三个或者物业管理区域内建筑物总面积在 3 万平方米以下（含 3 万平方米）的，经物业项目所在地区房屋主管部门批准，建设单位可以采取协议方式选聘前期物业服务企业。

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。任何单位和个人不得违反法律、法规和规章规定，限制或者排斥具备投标资格的物业服务企业参加投标，不得以任何方式非法干涉前期物业管理招标投标活动。

第五条 通过招标方式选聘前期物业服务企业的，建设单位应当在申请《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》之前完成前期物业管理招标投标工作，并与中标人签订前期物业服务合同。

第六条 市房屋主管部门负责全市前期物业管理招标投标活动的制度建设和监督管理。

市物业管理事务指导中心（以下简称“市物业指导中心”）负责建立全市统一的前期物业管理招标投标平台（以下简称“招投标平台”），通过招投标平台为建设单位开展前期物业管理招投标活动提供以下服务：

- （一）建设前期物业管理评标专家库，负责评标专家的档案管理、日常考评、定期培训、年度考核工作；
- （二）组织招标方抽取评标委员会专家评委；
- （三）提供开评标场地并做好现场服务；
- （四）做好与招投标平台相关的其他事务性工作。

区房屋主管部门负责本辖区内前期物业管理招投标活动的日常监督管理：

- （一）指导建设单位开展前期物业服务企业选聘工作；
- （二）前期物业管理招标备案；

(三) 汇集和发布本辖区前期物业管理招标信息;

(四) 开评标现场的监督;

(五) 发布中标结果及相关信息;

(六) 前期物业服务合同备案;

(七) 组织开展前期物业管理招投标标后履约评价工作。

(八) 受理并处理前期物业管理招投标的相关投诉。

第七条 依法进行前期物业管理招标的建设单位是招标人。响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业是投标人。

提倡建设单位通过电子招标投标系统开展前期物业管理招标投标活动。

招标人有权自行选择招标代理机构,委托其办理招标事宜。任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标代理机构。招标人自行办理招标事宜的,应授权委托本单位工作人员作为招标人代表负责招标工作。

招标代理机构、自行招标的招标人应通过招投标平台录入有关信息。

第八条 招标人应当结合招标项目的特点和需要,在招标前完成招标公告或投标邀请书、招标文件的编制。

招标公告或投标邀请书、招标文件的编制可参照市房屋主管部门制订的《武汉市前期物业管理招标文件示范文本》。

招标人应当将投标物业服务企业和项目经理的信用信息及行业党建、物业服务质量考评、投诉处置等情况作为评

标的主要依据。

招标人编制的招标文件内容违反法律、行政法规的强制性规定，违反公开、公平、公正和诚实信用原则，影响潜在投标人投标的，招标人应当在修改招标文件后重新招标。

第九条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，提交招标公告或招标邀请书、招标文件报物业项目所在地区房屋主管部门备案。

区房屋主管部门受理后，对资料齐备的应在 3 个工作日内在武汉市物业管理综合信息系统通过招标备案，并及时向招标人发出《前期物业管理招标备案证明》，同步向物业服务企业统一发布招标公告，或由招标人向受邀物业服务企业发出投标邀请。

招标人应当按照招标公告或投标邀请书规定的时间、地点发售招标文件，招标文件的发售期不得少于 5 日。

区房屋主管部门发现招标有违反法律、法规规定的，应当及时责令招标人改正。

第十条 投标人应当按照招标公告设定的条件和约定期限，向招标人提交投标申请资料。招标人如需对投标人进行资格预审的，投标人还应按照招标公告中资格预审的要求提交资格预审资料。

第十一条 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。

投标文件应当包括投标函、投标报价、物业管理方案以

及招标文件要求提供的其他材料。

第十二条 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，为无效的投标文件，招标人应当拒收。

招标人应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，并存档备查。

第十三条 开标应当在物业项目所在地的区房屋主管部门现场监督下进行，在开标前当众宣布会场纪律和相关注意事项。

招标人应邀请投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，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。投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，招标人应当记录开标过程，并存档备查。

第十四条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

评标委员会应由招标人代表和物业管理方面的专家组成，成员为5人或者以上单数。评标委员会成员与投标人有利害关系的，应当主动回避。

评标委员会的专家成员，应当由招标人从市房屋主管部门建立的物业管理评标专家库中采取随机抽取的方式确定。

评标委员会的专家日常管理依照《武汉市前期物业管理招标投标评标专家及评标专家库管理办法》有关规定执行。

第十五条 招标人应当在开标前2日内确定专家成员人数和后备人数并填写申请表后，可通过邮递、电子邮件等方式向招投标平台申请抽取评标委员会专家成员。招投标平台在招标文件确定的开标时间前24小时内，从前期物业管理招标投标评标专家库中随机抽取专家成员及后备成员，系统后台依序通知抽取的评标委员会专家成员。

评标委员会专家成员因故不能参加评标活动的，依序从抽取的后备成员中予以补充。招标人按照国家规定承担专家评审费等费用。

第十六条 评标中除了现场答辩部分外，应当在保密的情况下进行并遵守下列规定：

（一）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；

（二）评审投标文件工作必须在市公共资源交易中心评标封闭区进行。评标委员会成员评标过程中应严格遵守评标现场纪律，不得擅自外出、会客、使用任何通讯工具与外界联系；

（三）评标委员会成员必须严格按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较、评分。

（四）投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人澄清、说明，澄清、说明应当采

用书面形式,并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,评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明,不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

第十七条 评标委员会完成评标后,应当出具书面评标报告,阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见,并由评标委员会全体成员签字确认。评标委员会应当按照招标文件的要求直接确定中标人或者向招标人推荐不超过3名有排序的中标候选人。

对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由,评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的,视为同意评标结果。

第十八条 评标委员会向招标人推荐中标候选人的,招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标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,也可以重新招标。

第十九条 招标人应当自收到评标报告之日起3日内公示中标人,公示期不得少于3日。公示期满,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。

第二十条 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签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同的标的、服务内容、收费标准、服务承诺、履行期限、规章制度等主要条款应当与招标文件、中标人的投标文件和现场答辩的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第二十一条 采取招投标或协议方式选聘前期物业服务企业的，招标人与中标人应当在签订前期物业服务合同后15日内，向物业项目所在地的区房屋主管部门办理前期物业服务合同备案手续。

区房屋主管部门在完成前期物业管理招标备案、前期物业服务合同备案等工作后，应当将招标人提交的申请材料及招投标活动中产生的相关材料及时立卷归档。

立卷归档按照《武汉市住房保障和房屋管理档案分类方案、归档范围和保管期限表》的相关要求执行。

第二十二条 区房屋主管部门在完成前期物业管理招投标相关资料立卷归档工作后，应在招投标平台公开发布招投标物业项目的下列信息：

（一）物业项目名称、地址、招标人、招标时间、招标形式和投标情况；

（二）物业管理项目中标结果；

（三）前期物业服务合同签订情况；

（四）其他需要发布的物业管理招投标信息。

第二十三条 建设单位未依法通过招投标的方式选聘前期物业服务企业，或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业的，由区房屋主管部门依据相关法律、法规

依法给予行政处罚。

第二十四条 申请办理相关备案手续时，申请人应当提交真实有效的备案材料。备案材料不实的，由申请人承担相应的法律责任。

第二十五条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合有关规定的，有权向招标人提出异议，或者向区房屋主管部门投诉。

第二十六条 其他物业管理项目以及业主或者业主大会通过招投标的方式选聘物业服务企业的，可以参照本办法执行。

第二十七条 本办法自 2022 年 6 月 1 日起施行，有效期五年。