

唐山市住房和城乡建设局(通知)

唐住建发〔2020〕68号

唐山市住房和城乡建设局 关于完善前期物业服务招标投标工作的通知

各县(市)、区(开发区、管理区)住建局(城建局)、丰润区住房管理中心,市物业服务行业协会:

为深入贯彻我市《印发〈关于理顺物业管理体制机制加强新时代城市社区治理的实施方案〉的通知》(唐办〔2019〕39号)精神,结合我市实际,现就进一步规范我市前期物业服务招标投标工作有关事项通知如下:

一、招标主体

开发建设单位是前期物业服务招标活动主体,前期物业服务招标活动由开发建设单位组织实施。

二、招标范围

非使用财政资金政府采购类的新建住宅、商住两用建筑和分割出售的非住宅项目选聘前期物业服务企业的活动适用本通知。

符合以下情况的项目，可以采用协议方式选聘前期物业服务企业：

（一）物业管理区域建筑面积低于 3 万平方米的项目，经属地县（市、区）物业管理主管部门同意的。

（二）通过公开招标方式选聘前期物业服务企业的项目，连续 3 次投标人少于 3 个，经属地县（市、区）物业管理主管部门同意的。

三、招标方式

前期物业服务招标方式分为公开招标和邀请招标。

四、招标时限

新建现售项目应当在现售前 30 日完成；预售项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成。

五、招标服务平台

招标服务平台是符合招投标政策法规要求的招投标服务场所，前期物业服务招标服务平台应当达到以下要求：

（一）有相对独立的开标、评标场所；

（二）开标、评标场所须配备音视频监控设施，且投标资料和影像资料保存时间不少于 15 年。

开发建设单位应当在项目所在地县（市）、区物业管理主管部门监督下，通过符合标准的招标服务平台开展前期物业服务招标投标工作。

鼓励开发建设单位通过唐山市物业服务行业协会搭建的物业招标服务平台组织开展招标活动。

六、招标程序

(一) 公开招标

1. 招标备案: 开发建设单位应当在发布公开招标公告前到属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)进行招标备案。

属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)应当一次性告知招标人有关招标备案事项,并在接到招标人招标备案申请后三个工作日内完成招标备案有关工作。

2. 信息发布: 开发建设单位在唐山市物业服务行业协会网站发布公开招标信息。公开招标信息应当包括:

- ① 招标人名称;
- ② 招标项目名称及概况;
- ③ 招标内容及要求;
- ④ 获取招标文件的方法及投标截止时间;
- ⑤ 开标时间及地点;
- ⑥ 招标公告发布媒体名称和联系方式。

3. 投标文件编制时间: 自招标公告发布之日起至开标之日止,不得少于 20 日; 开发建设单位对投标人发放答疑澄清文件之日起至开标之日止,不得少于 15 日。

4. 开标: 开发建设单位在属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)的监督下组织开标。

5. 评标委员会: 开发建设单位负责组织成立评标委员会; 评标委员会由 5 人(含)以上单数组成,其中,从唐山市物业服务行业专家库抽取的专家人数不少于总人数的三分之二。

6. 评标: 评标委员会在属地县(市、区)物业管理主管部门

和街道（乡镇）的监督下组织评标。评标委员会完成评标后，应当出具书面评标报告，并确定 3 名有排序的合格中标候选人。

7. 中标：开发建设单位应当确定排序第一的中标候选人中标。

8. 公告：中标公告期不少于 3 日。

9. 中标备案：开发建设单位应当在中标公告期结束后 3 日内向中标单位发出中标通知书；双方签订合同后 15 日内，开发建设单位持《前期物业服务合同》和《临时管理规约》到属地县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇）备案。

（二）邀请招标

1. 招标备案：开发建设单位应当在发出投标邀请书前到属地县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇）进行招标备案。

属地县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇）应当一次性告知招标人有关招标备案事项，并在接到招标人招标备案申请后三个工作日内完成招标备案有关工作。

2. 投标邀请人：开发建设单位可以通过发布资格预审公告的方式征集不少于 5 家资信优良的物业服务企业或者在物业服务供应商名录中选取不少于 5 家资信优良的物业服务企业作为投标邀请人。

3. 招标邀请书信息应当包括：

- ① 招标人名称；
- ② 招标项目名称及概况；
- ③ 招标内容及要求；
- ④ 开标时间及地点。

3. 投标文件编制时间: 自投标邀请书发出之日起至开标之日止, 不得少于 20 日; 开发建设单位对投标人发放答疑澄清文件之日起至开标之日止, 不得少于 15 日。

4. 开标: 开发建设单位在属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)的监督下组织开标。

5. 评标委员会: 开发建设单位负责组织成立评标委员会; 评标委员会由 5 人(含)以上单数组成, 其中, 从唐山市物业服务行业专家库抽取的专家人数不少于总人数的三分之二。

6. 评标: 评标委员会在属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)的监督下组织评标。评标委员会完成评标后, 应当出具书面评标报告, 并确定 3 名有排序的合格中标候选人。

7. 中标: 开发建设单位应当确定排序第一的中标候选人中标。

8. 公示: 中标公示期均不少于 3 日。

9. 中标备案: 开发建设单位应当在中标公示期结束后 3 日内向中标单位发出中标通知书; 双方签订合同后 15 日内, 开发建设单位持《前期物业服务合同》和《临时管理规约》到属地县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)备案。

七、招投标监管

(一) 市住房和城乡建设局负责对全市前期物业服务招投标活动进行监督指导; 各县(市、区)物业管理主管部门和街道(乡镇)负责本行政区域内的前期物业服务招投标活动的监督指导工作。

(二) 市住房和城乡建设局负责组建唐山市物业服务行业专

家库，并负责建立科学公正的专家抽取、使用和管理制度。

八、业主大会、业主委员会选聘物业服务企业，可以参照本通知执行。

九、本通知自 2020 年 10 月 1 日起施行。



唐山市住房和城乡建设局办公室

2020年8月7日印发