**深圳市物业服务招标投标指导规则**

**（征求意见稿）**

## **第一章 总则**

**第一条【目的和依据】**为加强我市物业管理区域选聘物业服务企业监管工作，规范物业服务招标投标活动，根据《深圳经济特区物业管理条例》，结合本市实际，制定本规则。

**第二条【适用范围】**本规则主要适用于本市行政区域内的住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业及其监督管理的活动。

**第三条【招标投标平台】**市住房和建设部门建立全市统一的物业管理招标投标交易平台（以下简称招标投标平台）。

**第四条【公开招标】除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业管理区域业主大会应当通过公开招标方式选聘物业服务企业。**

**第五条**【**市住建部门职责**】市住房和建设部门统筹全市住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业的监督管理工作，指导招标投标平台建设，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。

**第六条【市物管促进中心职责】**市物业管理服务促进中心负责指导市住房和建设部门指定的招标投标平台和专家库运行服务机构开展工作，并落实该平台的建设和运维，协助市住房和建设部门处理相关信访投诉。

**第七条**【**区住建部门职责**】区住房和建设部门负责辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业的业务指导和监管，依法查处物业管理招标投标活动中的违法行为，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。

**第八条**【**街道办职责**】街道办事处负责指导、监督辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业相关具体工作，指导业主委员会编制招标文件并对招标文件进行备案，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。

**第九条【招标人】**业主大会是住宅物业管理区域公开招标选聘物业服务企业的招标人。业主委员会依业主大会授权履行如下招标人职责：

（一）组织编制招标文件；

（二）发布招标公告及对招标文件进行澄清、答疑或作必要的修改；

（三）依照业主大会确定的招标事项组织开标、评标和定标会议；

（四）依照中标结果，与中标物业服务企业签订物业服务合同；

（五）法律、法规、规章制度规定的其他职责。

## **第二章 招标和投标**

**第十条【招标文件编制】**业主委员会应当在街道办事处的指导下组织编制招标文件，招标文件的主要内容应当包括招标公告、物业服务期限和范围、投标人的资格条件、投标报价要求、评标方法、定标方法、拟签订的合同文本等。

**第十一条【招标文件的要求】**物业管理招标文件应当符合物业管理项目的特点和需要，并按本规则及业主大会会议决定载明评标方法和定标方法。

对于投标人资格审查的标准、投标报价要求、评标标准等不允许偏离的实质性要求和条件，招标人应当在招标文件中规定，并以醒目的方式标明。

招标人不得在招标文件中以不合理的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。

**第十二条【重大事项报告和议题公示】业**主委员会召集业主大会决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项，应当提前三个工作日书面告知物业所在社区居民委员会及社区党委，社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议情况。

业主委员会应当在召集业主大会会议十五日前，将第十三条规定事项的有关议题进行公示；业主对议题提出书面意见建议的，业主委员会应当召开业主委员会会议讨论决定是否采纳，并予以答复。

业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。

**第十三条【业主大会会议决定】**对于选聘物业服务企业的以下事项，由业主大会会议作出决定：

（一）是否续聘原物业服务企业；

（二）通过选聘物业服务企业的招标文件；

（三）明确定标方法；

（四）是否委托招标代理机构办理招标事宜，并明确委托范围；

（五）其他需要业主大会决定的事项。

上述事项应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主大会不得授权业主委员会决定选聘物业服务企业相关事项，不得授权业主委员会直接确定中标人。

**第十四条【招标文件备案】**业主委员会应当在招标文件经业主大会会议表决同意后十五日内将招标文件副本报街道办事处备案。

**第十五条【招标公告和等标期】业主委员会**应当在全市统一的物业管理招标投标平台发布招标公告。

自招标文件发布之日起至投标人提交投标文件截止之日止，时间不得少于二十日。

**第十六条【招标文件的澄清或修改】**业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或修改，但澄清或修改不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。

业主委员会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十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**第十七条【招标文件的异议】**潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；超过三日未答复的，应当暂停招标投标活动。

**第十八条【投标文件编制】**投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

**第十九条【投标文件提交】**投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件提交至招标文件指定的投标地址。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后提交的投标文件，招标人应当拒收。

## **第三章 开标、评标和定标**

**第二十条【开标方式】开标应当在招标投标平台上进行。开标时间由招标人自行确定，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后。**

**开标时应当公布投标人名称、投标价格、投标保证金缴纳情况以及招标文件规定的其他内容。**

投标人不足三个的，不得开标。

**第二十一条【开标记录和开标异议】**开标由招标人组织开展。招标人确定开标时间后，应邀请投标人参加开标。

开标过程中，投标人有异议的应当在开标期间提出，招标人应在开标结束前作出答复。

开标结束时，招标人应立即在招投标平台公开开标结果。投标人自愿放弃参加开标，或在开标结束前主动退出开标的，均视为认可开标结果。开标结束后，投标人不得再对开标结果提出异议。

**第二十二条【评标委员会的组成和抽取】**评标委员会由物业管理评标专家组成，成员人数为五人以上单数。与投标人有利害关系的不得进入相关项目的评标委员会；已经进入的应当更换。

前款专家由招标人从市住房和建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。抽取评标专家的开始时间不得早于评标活动开始前一个工作日。

评标委员会成员的名单在评标结果公示前应当保密。

**第二十三条【评标】**在物业服务招标投标程序中，由评标委员会负责对投标文件进行评审、推荐中标候选人并出具书面评标报告。

招标人应当向评标委员会提供评标所需的重要信息和数据，但不得带有明示或者暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。

**第二十四条【资格审查】**投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，评标委员会应当否决其投标。

**第二十五条【符合性审查】**评标委员会应当对投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。未能在实质上响应的投标，应当予以否决。

**第二十六条【投标文件的澄清、说明或者补正】**投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

评标委员会可以要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会应当否决其投标。

**第二十七条【违法行为审查】**在评标过程中，评标委员会发现投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的，应当否决该投标人的投标。

**第二十八条【其他应予否决的投标】**投标人存在下列情况之一的，评标委员会应当予以否决：

（一）没有按照招标文件要求提供投标担保；

（二）投标文件没有投标人授权代表签字和加盖公章；

（三）报价超过招标文件中规定的最高限价的；

（四）投标文件附有招标人不能接受的条件；

（五）法律、法规和招标文件规定的其他情形。

**第二十九条【否决全部投标】**评标委员会否决不合格投标后，因有效投标不足三个，使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会应当否决全部投标。

投标人少于三个或者所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。重新招标后投标人仍少于三个的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

**第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，由**评标委员会对所有资格审查和符合性审查合格的投标人，依照招标文件规定的服务方案、商务报价、诚信评价等各项评标标准进行优劣比较，最终按照合格投标人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。

招标人在设置评标标准时应参考投标人及其项目负责人上年度在市物业管理信息平台中的物业服务评价情况。

**第三十一条【评标报告】**评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告如实记载以下内容：

（一）基本情况和数据表；

（二）评标委员会成员名单；

（三）符合要求的投标一览表；

（四）否决投标的情况说明；

（五）评标标准、评标方法或者评标因素一览表；

（六）推荐的中标候选人名单，对每个中标候选人的总体评价、中标候选人对招标文件的响应程度、服务方案优劣对比、报价合理性，与其签订合同前要处理的事宜；

（七）澄清、说明、补正事项纪要。

**第三十二条【评审意见保留】**评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

****第三十三条【公示**中标候选人**】****招标人应当自评标结束之日起三日内在招标投标平台公示评标报告和中标候选人，公示期不得少于三日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

**第三十四条【定标方法】物业服务招标项目的**定标方法分为票决定标法和票决抽签定标法，由业主大会会议表决确定其中一种定标方法并在招标文件中载明。

**第三十五条【票决定标法】**票决定标法，即召开业主大会投票表决确定中标人。

**第三十六条【票决方式】**鼓励业主大会通过互联网方式投票表决；业主大会会议采用互联网方式表决的，应当通过市住房和建设部门建立的电子投票系统进行。

业主委员会应将票决情况现场进行记录。

**第三十七条【票决定标程序】**业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将定标会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。

定标会应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，得票顺序排第一的为中标人。

若首轮业主大会表决中所有中标候选人的得票均未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则依照首轮表决的得票顺序选前两名中标候选人进入第二轮投票表决。第二轮表决得票顺序排第一且达到业主大会会议作出决定的比例要求的确定为中标人。若第二轮表决中两个中标候选人的得票仍未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则本次物业服务招标项目流标。

得票顺序按照所得投票业主专有部分面积数占参会业主专有部分面积总数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得面积数较多者排名靠前，所得面积数相等的，抽签确定排名顺序。

**第三十八条【票决抽签定标法】**票决抽签定标法是指由招标人组建定标委员会，由定标委员会以投票表决方式在中标候选人中确定三名中标候选人进入抽签程序，再以随机抽签方式确定中标人的定标方法。

**第三十九条【票决抽签定标程序】**采用票决抽签定标法时，招标人应先组建定标委员会，定标委员会由业主代表组成，成员数量为七名以上单数，最高不得超过十五名。评标委员会成员以及与投标人有利害关系的人员不得进入定标委员会。定标委员会组建方式如下：

业主委员会在街道办事处的指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表，并通知备选业主代表，如备选业主代表无法参加定标，由业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上。定标当日，业主委员会从备选业主代表中抽取预定人数组成定标委员会。

定标委员会成员对评标委员会推荐的中标候选人独立投票，得票最多的三名中标候选人进入抽签程序，如中标候选人只有三名，则由定标委员会票决审定后全部进入抽签程序，通过随机抽取方式确定中标人。

定标委员会投票及抽签过程应当全程录音录像并在业主代表监督下进行，社区党委应派员列席监督。

采用票决抽签定标法时，招标人应当编制定标报告，记录定标委员会产生、投票及抽签过程。定标报告由业主委员会、定标委员会全体成员及现场监督人员签字。

**第四十条【中标结果公示】**招标人应在确定中标结果之日起三个工作日内将中标结果进行公示，公示期不得少于十日。

中标结果公示期满后五个工作日内，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

**第四十一条【物业服务合同签订与备案】**招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。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。

书面合同应当参照市住房和建设部门发布的合同范本签订。

中标人应当在书面物业服务合同签订之日起十五日内将合同副本报物业所在地区住房和建设部门备案。

**第四十二条【提请街道办更换物业服务企业的情形】**依据《深圳经济特区物业管理条例》第四十九条、第六十七条规定，街道办事处通过招标投标方式选聘物业服务企业的，街道办事处行使招标人的有关权利。招标投标相关事项由街道办事处根据项目情况合理确定。

## **第四章 附则**

**第四十三条**【**异议和投诉**】投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合本规则规定的，可以自知道或者应当知道之日起十日内向物业所在地街道办事处投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

**第四十四条【选聘物业服务企业】**下列情形选聘物业服务企业的，参照本规则执行：

（一）住宅物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位采用公开招标方式选聘物业服务企业的；

（二）非住宅物业管理区域采用公开招标方式选聘物业服务企业的。

（三）原农村城市化社区等其他采用公开招标方式选聘物业服务企业的。

**第四十五条【施行日期】**本规则自 年 月 日起施行，有效期 年。