

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2024〕8号

福建省住房和城乡建设厅关于印发 《福建省物业服务招标投标管理办法》的通知

福州市房管局，厦门、泉州、宁德市住建局，漳州、三明、莆田、南平、龙岩市城管局，平潭综合实验区交建局：

为加强我省物业服务招标投标活动管理，明确市场各方主体的权利义务，进一步规范物业管理行业秩序，省厅根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等法律、法规、规章，制定了《福建省物业服务招标投标管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：福建省物业服务招标投标管理办法



（此件主动公开）

附件

福建省物业服务招标投标管理办法

第一章 总则

第一条 为规范物业服务招标投标行为，保护当事人的合法权益，建立质价相符的物业服务市场机制、促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内的住宅物业，通过招投标方式选聘物业服务企业及其监督管理活动，适用本办法。

非住宅物业服务招投标及其监督管理活动，参照本办法有关规定执行。

第三条 本办法所称招标人，是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主、业主大会或者业主共同决定依法委托的其他主体。

本办法所称投标人，是指响应物业服务招标、参加投标竞争的物业服务企业。

第四条 物业服务招标投标活动，应当遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

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物业服务招标投标活动。

第五条 省人民政府物业管理主管部门负责研究制定全省物业服务招标投标政策，并监督执行。

设区的市、县（市、区）物业管理主管部门依据本办法规定职责，负责本行政区域内物业管理招投标活动的监督管理。

第六条 街道办事处（乡镇人民政府）负责指导本辖区内业主大会通过招投标方式选聘物业服务人的具体工作，调处相关矛盾纠纷。

居（村）民委员会负责协助、配合街道办事处（乡镇人民政府）做好辖区内物业服务招标投标相关工作。

第七条 物业管理行业协会负责加强物业服务招标投标行业自律，提供相关咨询和服务。

第二章 招标

第八条 住宅物业的建设单位，应当按照国家有关规定通过招投标的方式选聘前期物业服务企业；有下列情形之一的，经物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务企业：

- （一）投标人少于 3 个的；
- （二）总建筑面积不足 2 万平方米的住宅小区；
- （三）总建筑面积不足 1 万平方米的高层住宅。

提倡业主、业主大会通过招标投标的方式选聘物业服务企业实施物业管理。

第九条 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。

第十条 物业服务招标以符合规定的物业服务区域为单位进行。物业服务区域应严格按照《福建省物业管理条例》规定的原则进行划分，不得通过将物业服务区域化整为零的方式规避招标。

多个物业服务区域经各自业主共同决定可以整体打包一并进行招标选聘物业服务企业。鼓励居（村）民委员会组织、指导多个物业服务区域的无物业服务老旧小区通过前述方式进行招标。

第十一条 业主、业主大会选聘物业服务企业，实施物业服务招标前，应当由业主依法共同确定招标方式、具体实施者、招标文件有关事项。

第十二条 物业服务招标分为公开招标和邀请招标。

物业服务项目公开招标，招标人应当在公共媒介上发布招标公告。招标公告应当载明招标人的名称、地址、招标项目的基本情况、联系人、联系方法以及获取招标文件的办法等事项。

招标人要求缴纳投标保证金或投标保函的，应当在招标公告中载明。

第十三条 招标文件应当包括以下内容：

（一）招标人（授权委托人）的基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）物业项目基本情况，包括项目名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积，住宅、商业、公建配套等建筑面积及总建筑面积，房屋幢数、房屋建筑结构、车位车库数量、共用设施设备的技术参数、绿化情况、物业服务用房配置及规划总平面图等；

（三）物业服务的内容、标准、服务期限、收费及人员配置等相关说明，并包括但不限于以下 2 个专篇：

1. 物业服务区域安全管理：包括消防、防汛、电梯、电动车、高空抛物、用水用电用气安全管理等相关内容；

2. 公共收益管理：包括共有部分经营、公共收益分配及使用等相关内容；

（四）对投标人及投标文件的要求，包括投标人的资格，投标文件的格式、主要内容及份数等；

（五）评标方法和标准；

（六）招标活动方案，包括招标组织机构、组织解释招标文件（答疑），实地踏勘物业项目现场、投标、开标的时间及地点等；

（七）其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十四条 前期物业服务的招标人在发布招标公告或者发出投标邀请书的 10 日前，应提交以下材料报物业项目所在地的县

(市、区)物业管理主管部门备案:

- (一) 与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件;
- (二) 招标公告或者投标邀请书;
- (三) 招标文件;
- (四) 法律、法规规定的其他材料。

县(市、区)物业管理行政主管部门发现招标违反法律、法规规定的,应当及时责令招标人改正。

第十五条 采取公开招标方式的,招标人应当发布招标公告等相关信息,公告期不少于5个工作日。招标公告应当载明以下主要内容:

- (一) 招标人(授权委托人)名称及联系方式;
- (二) 招标项目名称、地址、物业类型、建筑物总面积、竣工交付使用时间等基本情况;
- (三) 投标人报名地点、期限以及获取招标文件的办法;
- (四) 提交投标文件截止时间、开标时间、评标时间与地点;
- (五) 招标人要求的其他事项。

采取邀请招标方式的,招标人应当向不少于3个物业服务企业发出投标邀请书,投标邀请书应当包含前款规定的事项。

第十六条 招标人可以在招标文件中明确投标人的信用等级的分值,并在福建省物业服务企业信用评价系统中查询投标人的信用等级情况。

发布招标公告或者发出投标邀请书之日前两年内,投标人有

被物业管理主管部门责令退出物业服务项目仍拒不退出的情形，不得参与新的物业服务项目投标。

第十七条 公开招标的物业服务项目，自招标文件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。

招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。不足 15 日的，招标人应当顺延提交投标文件的截止时间。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在提交投标文件的截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 个日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第十八条 建设单位通过招标方式选聘前期物业服务企业的，新建现售商品房物业应当在申请办理销售方案备案前完成，新建预售商品房物业应当在申请办理《商品房预售许可证》前完成。

第三章 投标

第十九条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金由招标人依法合理确定，投标人应当按照招标文件提交投标保证金或者投标保函，投标保证金或者投标保函有效

期应当与投标有效期一致。

第二十条 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实质性要求和条件作出响应。

投标文件包括以下内容：

（一）投标函。包括履约承诺；

（二）商务部分。包括物业服务企业的管理业绩及获奖证明、主要管理人员相关证书等；

（三）价格部分。包括物业服务投标报价、收费方式以及物业服务费用测算明细等；

（四）技术部分。包括物业服务实施方案、服务内容和标准、组织管理机构框架、管理人员配置和管理制度等，并包括但不限于以下 2 个专篇：

1. 物业服务区域安全管理：包括安全管理方案、日常检查巡查机制、隐患处理机制、应急管理、报告记录、档案管理等相关内容；

2. 公共收益规范管理：包括公共收益经营方案、分配方式、使用方案、专户专账管理、公示公开等相关内容。

（五）资信部分。包括物业服务企业的信用状况、纳税情况等；

（六）招标文件要求提供的其他材料和规定的其他内容。

投标文件应当按照招标文件规定的格式要求编制装订。

第二十一条 投标人应当在提交投标文件的截止时间前，将

投标文件密封送达投标地点。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。开标之前，任何单位和个人均不得开启投标文件。投标人在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。

第二十二条 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分，并应当按照本办法第二十一条规定送达、签收和保管。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的补充或者修改的内容无效。

第四章 开标、评标和中标

第二十三条 招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。

第二十四条 开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。开标应当按照下列规定进行：

（一）由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经投标人确认无误并签字后，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；

（二）招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收

到的所有投标文件，开标时都应当当众予以拆封；

（三）开标过程应当记录。建设单位组织招投标选聘前期物业服务企业的，由县（市、区）物业管理主管部门派出的工作人员在现场监督并在记录上签字；业主大会或者其授权业主委员会等其他主体组织招投标选聘物业服务企业的，由街道办事处（乡镇人民政府）派出的工作人员现场监督并在记录上签字。现场监督签字的记录应存档备查。

（四）投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当现场作出答复，并做好记录。

开标、评标场所必须有摄像录音装置，开标和评标录音录像记录保存不少于 90 日。

招标人可委托公证机构对开标全过程进行公证。

开标结束时，招标人应立即公开开标情况。

第二十五条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和有关物业管理专家组成，成员人数为 5 人及以上单数，其中招标人代表以外的物业管理专家不得少于成员总数的 2/3。

前款规定的专家由招标人在开标当日，从省人民政府物业管理主管部门或设区市物业管理主管部门公布的物业管理专家库中随机抽取确定。

评标专家名单在评标结果公示前应当保密。

招标人或其委托的招标代理机构违反规定未从物业管理专

家库中抽取评标专家的，违法确定或者更换的评标委员会成员作出的评审结论无效。

第二十六条 有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员：

（一）投标人或者投标人主要负责人的近亲属；

（二）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（三）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

（四）其他应当回避的情形。

评标委员会成员有前款规定情形之一的，应当主动提出回避。因回避或其他原因缺席的评标专家应按规定予以替补。

第二十七条 评标专家有违规行为或者不称职行为的，按照有关规定调出专家库或者取消专家资格，并依法由县（市、区）物业管理主管部门责令改正；情节严重的，禁止其在1年内参加依法必须进行招标的项目的评标；情节特别严重的，取消其担任评标委员会成员的资格。

第二十八条 招标人根据招标文件确定的评标标准和评标方法，制定综合评分表及具体评分方法。

评分方法应当按照综合评分表规定的内容，采取百分制的方法，合理确定技术部分、商务部分、价格部分等各项内容的比重和分值。

招标人可以根据省住房城乡建设主管部门记录的物业服务

企业信用状况，在评分方法中设置加分项或者减分项。

第二十九条 在评标过程中需现场答辩的，应当事先在招标文件中说明，并注明答辩部分分值。采取项目负责人答辩的，招标人应当出具不少于 3 套的答辩题供答辩人抽取选答，由评标委员会进行评分。

第三十条 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和评标方法，根据投标文件进行综合评标。除现场答辩外，评标应当在保密状况下进行。

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、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

本条第二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。

第三十一条 评标委员会可以书面方式或者现场答辩的方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字或计算错误的内容作必要的澄清和说明或者补正，但其内容不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

第三十二条 经评审，投标文件存在以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

（一）投标文件未经投标单位法定代表人或者授权代表签

字，或者未加盖投标单位公章；

（二）投标人不符合法律、法规、规章和规范性文件或者招标文件规定的资格条件；

（三）同一投标人提交两个以上不同投标文件或者投标报价，招标文件要求提交备选投标文件或者投标报价的除外；

（四）投标报价高于招标文件设定的最高投标限价；

（五）投标文件未对招标文件的实质性要求和条件作出全面响应；

（六）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

（七）存在其他法律、法规、规章规定的情形，导致不符合招标文件要求或者投标文件无效的。

评标委员会经评审，认为所有投标文件都不符合招标文件要求的，应当否决所有投标，因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，应当否决全部投标。

第三十三条 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

（一）基本情况和数据表；

（二）评标委员会成员名单；

（三）开标记录；

（四）符合要求的投标一览表；

（五）否决投标的情况说明；

（六）评标标准、评标方法或者评标因素一览表；

(七) 经评审的价格或者评分比较一览表;

(八) 经评审的投标人排序;

(九) 推荐的中标候选人名单, 每个中标候选人对招标文件的响应程序、服务方案优劣对比、报价合理性等, 以及签订合同前要处理的事宜;

(十) 澄清、说明、补正事项纪要。

第三十四条 评标委员会对同一招标项目只能作出一种评标结论。评标委员会成员对评标结论如有异议, 应投票表决, 按少数服从多数的原则确定评标结论。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, 不同意见应经评标委员会成员本人签名后以书面形式连同评标报告一并提交招标人。

第三十五条 评标报告由评标委员会全体成员签字。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。

第三十六条 评标委员会推荐的中标候选人不应超过 3 名, 并按照得分从高到低的顺序, 推荐中标候选人。

招标人应当在评标委员会完成评标之日起 15 日内确定排序在前的中标候选人为中标人。中标人放弃中标项目、因不可抗力提出不能履行合同、不按招标文件规定的期限和数额提交履约保证金或者履约保函, 或者被查实存在影响中标结果的违法行为等

情形，不符合中标条件的，招标人可以依排序从其他中标候选人中确定中标人。

第三十七条 在确定中标人之前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

第三十八条 招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示中标候选人，公示期不得少于 3 日。

第三十九条 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 3 个日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第四十条 中标结果公示期满后无异议或者异议不成立的，招标人应当向中标人发出中标通知书，同时通知所有未中标人。

中标通知书对招标人和中标人具有法律约束力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果或者中标人放弃中标的，应当承担法律责任。

招标人最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

第四十一条 前期物业服务的招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向县（市、区）物业管理主管部门办理中标备案手续。

第四十二条 招标人和中标人应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的内容依法就招标项目的服务签订物业服务合同。招标人和中标人不得再行订立背

离已签合同实质性内容的其他协议。

第四十三条 招标人应当按照有关规定对招投标档案进行保管，保存期限不得少于5年。

未设立业主委员会的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）保管。

第四十四条 招标人与中标人签订物业服务合同后，中标人应当自签订之日起三十日内，向县（市、区）物业管理主管部门办理合同备案手续。

第四十五条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合规定的，有权依法向招标人提出异议，或者依法向物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）投诉。也可以通过调解等方式进行协调。

第五章 附则

第四十六条 县（市、区）物业管理主管部门应当督促物业服务招标投标当事人落实本办法规定。省人民政府物业管理主管部门、设区的市物业管理主管部门建立工作抽查和通报制度，推动物业服务招投标活动依法开展。

第四十七条 招标文件或者投标文件使用两种以上语言文字的，必须有一种是中文；如对不同文字的解释发生异议的，以中文文本为准。用中文文字表示的数额与数字表示的金额不一致的，以中文文字表示的金额为准。

第四十八条 本办法自 2024 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。原福建省建设厅印发的《福建省物业管理招标投标暂行办法》（闽建房〔2004〕147 号）同时废止。