平凉市住房和城乡建设局文件

平住建发〔2026〕33 号

平凉市住房和城乡建设局
关于印发《平凉市住宅物业服务招标投标管理办法》的通知

各县（市、区）住建局:

为规范我市物业服务招标投标活动，促进物业服务行业健康有序发展，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》《平凉市物业管理条例》和住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等有关规定，结合我市实际，制定了《平凉市住宅物业服务招标投标管理办法》，现予印发，请遵照执行。

平凉市住房和城乡建设局

2026 年 4 月 9 日

平凉市住宅物业服务招标投标管理办法

第一章　总则

第一条　为规范我市住宅物业服务招标投标活动，促进物业服务市场的公平竞争，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内的住宅物业管理区域（以下简称住宅项目）业主大会或全体业主通过公开招标方式选聘物业服务人的监督管理。

新建小区建设单位选聘物业服务企业严格执行住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》。

第三条　市住建局负责研究制定全市物业服务招标投标政策，并监督执行；县（市、区）住建局负责本行政区域内住宅项目物业服务招标投标活动的监督和技术指导。

街道办事处或乡镇人民政府（以下简称街道或乡镇）依法指导、监督本辖区内住宅项目物业服务招标投标活动的具体工作，调处相关矛盾纠纷；居（村）民委员会依法协助街道或乡镇做好相关工作。

第四条　业主大会或全体业主是住宅项目公开招标选聘物业服务人的招标人。

业主委员会或物业管理委员会（以下简称业委会或物管会）作为招标人的执行机构在招标活动中履行如下职责：

（一）编制选聘方案、招标文件、招标公告；

（二）发布招标公告，对招标文件进行澄清、答疑和补遗；

（三）依照业主大会或全体业主会议确定的招标事项组织开标、评标和定标；

（四）依照本办法组建评标委员会；

（五）依照本办法答复相关异议；

（六）依照中标结果，发布中标公告，以业主大会或全体业主名义向中标人发出中标通知书；

（七）依照中标结果，以业主大会或全体业主名义与中标物业服务企业签订物业服务合同。

第五条 招标人公开招标选聘物业服务企业的，鼓励通过所在地公共资源交易中心或由县（市、区）住建局提供规范的物业招标服务场所进行招标。

第二章 前期准备

第六条 住宅项目物业服务企业聘用方式确认和选聘方案应当由招标人决定。选聘方案应包括物业服务内容、服务标准、服务期限、收费标准、评标标准和方法、进入定标环节合格投标人数量和投票表决结果应用规则等内容。鼓励将投标人的信用状

况、经营业绩、履约情况、人员要求等纳入选聘的前置条件。

第七条 聘用方式确认和选聘方案等议题应当于召开业主大会或全体业主会议15日前在本住宅项目区域内显著位置予以公示，业主对议题提出书面意见建议的，业委会或物管会应当召开业委会会议或物管会会议研究决定是否采纳并予以答复。

业主大会或全体业主会议召开前3个工作日书面告知物业所在地街道或乡镇派人员现场监督。

会议决议和选聘方案应当予以公示，公示期不少于5日。

第三章 招标与投标

第八条 招标人可自行组织实施招标，也可以委托招标代理机构办理。招标人和招标代理机构应依法依规开展招标活动。

第九条 县（市、区）住建局、街道或乡镇应指导招标人按照经决议后的选聘方案编制招标文件。

招标文件应当对投标文件的格式、内容等方面作出说明，对招标人和招标项目的情况进行明确阐述，对投标人的商务部分、技术部分和资信部分等提出具体要求并确定评标标准和方法，对不允许偏离的实质性要求和条件应当以醒目的方式标明。

第十条 招标人应当在发布招标公告10日前，提交以下材料报住宅项目所在地的县（市、区）住建局：

（一）招标公告；

（二）招标文件；

（三）业主大会决议、业主表决结果；

（四）法律、法规规定的其他材料。

县（市、区）住建局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，并妥善留存相关材料。

第十一条 招标人应当在指定网站向社会公开发布招标公告，公告期不少于5日。

招标公告应当载明招标人的名称及联系方式，项目地址、物业类型、建筑物总面积、竣工交付使用时间等基本情况，投标报名地点、期限，获取招标文件的办法，提交投标文件截止时间、开标时间、评标时间与地点等事项。

第十二条 招标公告发出后，无正当理由不得停止招标活动。

第十三条 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改。澄清或修改的内容影响投标文件的，应当至少在投标截止时间15日前，以书面形式通知所有潜在投标人；不足15日的，应当顺延投标文件提交截止时间。澄清或修改内容应作为招标文件的组成部分。

投标人或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10日前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

第十四条 招标人应当确定编制投标文件所需要的合理时

间。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20日。

第十五条 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明确响应，不得违反国家、省、市物业管理有关法律、法规、规章和政策规定，不得含有虚假承诺等不正当竞争行为的内容。

第十六条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封后送达招标文件中指定的接收地点。截止时间后送达的投标文件为无效投标文件，招标人应当拒收。

开标前，任何单位和个人不得开启投标文件。

第十七条 招标人不得向他人透露投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况。在确定中标人前，不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

第十八条 投标人少于3个的，应当依法重新招标。

第四章 开标与评标

第十九条 招标人应当按照招标公告规定的时间、地点邀请所有投标人参加开标。

招标人应当提前3个工作日，书面告知所在地县（市、区）住建局、街道或乡镇派人员现场监督开标评标工作。

第二十条 开标过程应当记录，投标人代表及其他相关人员

签字确认。

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。

开标过程应当全程录音录像，影像记录存档备查。

第二十一条 评标工作由评标委员会负责。评标委员会由评标专家组成，成员为5人以上单数。规范建立物业管理专家库，供招标人随机抽取使用。

招标人应在县（市、区）住建局、街道或乡镇的监督下，从物业管理专家库中随机抽取评标专家，现场通知评标专家。抽取评标专家的开始时间不得早于评标开始前24小时。评标专家名单在评标开始前应当保密。

与投标人有利害关系的专家，不得进入评标委员会。在同一评标项目中，来自同一单位的评标专家不得超过1人。

第二十二条 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。有违规行为或者不称职行为的，由县（市、区）住建局责令改正；情节严重的，禁止其在1年内参加评标活动；情节特别严重的，取消其担任评标委员会成员的资格。

第二十三条 评标委员会应当按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，对服务方案、投标报价、物业服务评价等进行优劣比较，按照得分从高到低的顺序排序，原则上按照合格投标人数的50%（采取四舍五入取整）择优推荐

进入定标环节。

进入定标环节的合格投标人数量不少于3名、不多于5名。

评标过程应当全程录音录像，影像记录存档备查。

第二十四条 有下列情形之一的，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）投标人的资格条件不符合法律法规和招标文件要求的；

（三）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；

（四）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。

第二十五条 评标委员会应当向招标人提交书面评标报告，阐明评标委员会对投标的评审和比较意见。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果持有异议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。评标委员会应当对此作出书面说明。

第二十六条 招标人应当自收到评标报告之日起3日内将评标结果书面告知投标人，投标人有异议的，招标人应当自收到

异议之日起3日内作出答复，并返还未进入定标环节投标人的投标书。

第五章　定标与中标

第二十七条　采取评定分离法定标。定标通过召开业主大会会议或全体业主会议对进入定标环节的合格投标人投票表决确定中标人。

第二十八条　鼓励进入定标环节的合格投标人在投票表决前，依据招标人统一要求和投标文件载明内容进行现场或视频推介，以保障业主的知情权与选择权，不得虚假宣传。

第二十九条　定标投票表决按照以下程序执行：

（一）业主大会或全体业主会议投票表决前5日，将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等向全体业主公示；

（二）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对合格投标人进行投票表决；

（三）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，得票顺序排名第一的合格投标人为中标人；

（四）若首轮表决中所有进入定标环节的合格投标人的得票数均未达到法定比例要求时，则依照首轮表决的得票顺序前两名合格投标人进入第二轮投票表决；

（五）第二轮表决得票顺序排名第一且达到法定比例要求的确定为中标人。若第二轮表决中两个合格投标人的得票仍未达到法定比例要求的，按照选聘方案制定的投票结果应用规则确定中标人。

（六）投票表决结果应在物业管理区域显著位置公示。

前款所称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。

招标人应当提前3个工作日书面告知所在地街道或乡镇派人员现场监督。

第三十条 招标人应当在确定中标结果之日起3日内，将中标结果向社会公示，公示期不少于3日。投标人对中标结果有异议的，应当在公示期满前向招标人提出，招标人应及时予以答复。

公示期满后3日内，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进入定标环节未中标的合格投标人，并返还其投标书。

第三十一条 招标人应当妥善保存包括开标评标定标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、有效中标人的投标文件、中标通知书等招标资料，委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同，保存期限不得少于5年。

第三十二条 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书面物业服务合同，且双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。合同实质性内容主要包含服务范围、服务期限、服务质量、服务价款等。

中标人应当自物业服务合同订立之日起15日内，将合同副本报物业所在地县（市、区）住建局备案。

第三十三条 定标后有下列情形之一的，招标人按本规则第二十九条重新召开业主大会或全体业主会议从进入定标环节的合格投标人中重新确定中标人：

（一）中标人放弃中标资格的；

（二）中标人因自身原因未在规定时间内与招标人签订物业服务合同的；

（三）被查实存在影响中标结果的违法行为的。

第六章 附则

第三十四条 居（村）民委员会代行业主委员会职责期间，需公开招标选聘物业服务人的，居（村）民委员会应当按照本规则规定组织开展相关工作。

第三十五条 在招标投标活动中，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，中标的物业服务人无正当理由放弃中标人资格的，在企业

诚信评价活动中评价等级直接确定为最低等级；存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的公职人员、居（村）民委员会人员、业委会或物管会成员，按相关规定移交有关部门追究责任。

第三十六条 本办法自2026年4月9日起施行，有效期5年。

平凉市住房和城乡建设局办公室　　2026年4月9日印发