关于加强我市前期物业管理招标投标

工作的通知

各市（区）住建局，各房地产开发企业、各物业服务企业：

为规范我市前期物业管理招投标活动，促进物业管理市场的公平竞争，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号），结合我市物业管理工作实际，现就加强我市前期物业管理招标投标工作有关事项通知如下：

一、凡本市行政区域内处于前期物业管理阶段的住宅物业（商品房项目预售或者新建商品房项目现售的），建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业进行前期物业管理服务。投标人少于3个的或者总建筑面积不超过5万平方米的住宅物业，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，应当由同一物业服务企业提供服务。

二、招投标方式选聘物业服务企业的要求

前期物业管理招标分为**公开招标**和**邀请招标**。采取**公开招标**方式的，建设单位应当在公共媒体上发布招标公告；采取**邀请招标**方式的，建设单位应当向3个以上物业服务企业发出投标邀请书。

**预售商品房项目**应当在取得《商品房预售许可证》之前完成。**新建现售商品房项目**应当在实施现售前30日完成。建设单位应当在中标后和前期物业服务合同签订生效之日起15日内，提交《江门市前期物业管理中标备案申报表》及相关资料（见附件1）报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

三、协议方式选聘物业服务企业的要求

符合《广东省物业管理条例》第三十六条“投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业”条件的，建设单位提交《江门市以协议方式选聘前期物业服务企业申请表》及相关材料（见附件3）报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门，经批准后可采用协议方式选聘物业服务企业。

四、新建住宅物业项目的建设单位依法自行组织实施前期物业管理招投标工作，并到物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门进行前期物业管理中标备案或以协议方式选聘前期物业服务企业的申请。

五、各市（区）住建局要认真做好辖区内前期物业管理中标备案、协议方式选聘前期物业服务企业审批工作，以备案和审批工作为抓手，指导和督促前期物业管理招投标活动依法进行。

本通知自下发之日起执行。

附件: 1.江门市前期物业管理中标备案申报表

2.前期物业管理中标备案回执

3.江门市以协议方式选聘前期物业服务企业申请表

江门市住房和城乡建设局

2019年 月 日

附件1:

江门市 　　前期物业管理中标备案

**申**

**报**

**表**

申 请 单 位

填 报 日 期

 （单位印章）

**说 明**

一、适用范围：适用于江门市行政区域内的前期物业管理中标备案；

二、本表由申报单位如实填写，申报单位对填写内容的真实性负责，提交的所有复印件须加盖申报单位公章；

三、一个物业管理区域填写一份申请表，n个区域填写n份;

四、本表用蓝色或黑色墨水笔填写，字迹要端正、清楚，也可打印；

五、本表统一以A4纸打印，一式两份报物业所在地区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

|  |
| --- |
| **前期物业管理中标备案申请书**江门市 区（主管部门名称）：按照《广东省物业管理条例》第三十六条、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房[2003]130号）第三十七条等规定，我司以招投标的方式选聘了(物业服务企业名称)，并书面签订了前期物业服务合同。现提交以下材料向贵单位申请办理(项目名称)的前期物业管理中标备案：1.江门市前期物业管理中标备案申报表；2.招标人工商营业执照正、副本和资质证书；3. 中标人工商营业执照正、副本;　　4. 招标文件，招标公告或投标邀请书；　　5. 开标评标过程资料，包括：开标评标会议签到表、会议记录、投标单位情况（含企业名称、法人代表、统一社会信用代码）、评标专家评分表等；　　6.评标委员会的评标报告；　　7.中标人的投标文件；8.招标代理合同（招标人委托招标代理机构招标的提供）；9. 前期物业服务合同；10. 物业管理区域备案回执；11.其他材料。请予办理。（单位印章）年 月 日 |

|  |
| --- |
| **前 期 物 业 管 理 中 标 基 本 情 况** |
| **建设单位** | **企业名称** | **（盖章）** |
| **办公地点** |  | **邮政编码** |  |
| **联 系 人** |  | **联系电话** |  |
| **项目总期数（期）** |  | **项目已开发期数（期）** |  |
| **招标代理****机构** | **单位名称** | **（盖章）** |
| **办公地点** |  | **邮政编码** |  |
| **资质等级** |  | **资质证书编号** |  |
| **联 系 人** |  | **联系电话** |  |
| **中标物业服务企业** | **企业名称** | **（盖章）** |
| **法定代表人** |  | **联系电话** |  |
| **办公地点** |  | **邮政编码** |  |
| **联 系 人** |  | **联系电话** |  |
| **招标方式** | □公开招标 □邀请招标 | **项目中标时间** | 年 月 日 |
| **物 业 服 务 项 目 基 本 情 况** |
| **项目名称** |  | **项目类型** |  |
| **项目服务经理** |  | **联系电话** |  |
| **项目地址** |  |
| **四至范围** | 东： | 南： |
| 西： | 北： |
| **总占地面积** | （万㎡） | **总建筑面积** | （万㎡） |
| **物业管理服务费标准(元/月·平方米)** |  |

|  |
| --- |
| **备 案 要 件 情 况** |
| 1.江门市前期物业管理中标备案申报表（原件2份） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 2.招标人工商营业执照正、副本和资质证书（复印件各1份，验原件） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 3.中标人工商营业执照正、副本（复印件各1份，验原件） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 4.招标文件，招标公告或投标邀请书（原件各1份，加盖公章） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 5.开标评标过程资料，包括：开标评标会议签到表、会议记录、投标单位情况（含企业名称、法人代表、统一社会信用代码）、评标专家评分表等（原件各1份，加盖公章） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 6.评标委员会的评标报告（原件1份，加盖公章） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 7.中标人的投标文件（原件1份，加盖公章） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 8.招标代理合同（招标人委托招标代理机构招标的提供，复印件1份，验原件） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 9.前期物业服务合同（复印件1份，验原件） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 10.按《广东省物业管理条例》第八条规定已办理物业管理区域备案的证明文件（复印件1份，验原件） |  具备， 符合法定形式要求 |
| 11.物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门要求的其他材料 |  具备， 符合法定形式要求 |
| **备 案 意 见** |
| **备案实施机关意见** |  （盖章） 年 月 日 |
| **前期物业管理中标备案回执文号及备案时间** | 物中备〔 〕第 号备案时间： 年 月 日 |

**注**：1.本页由备案登记机关填写；2.“备案要件情况”栏目的下划线处填写“是”或者“不”。

附件2：

 物中备〔 〕第 号

前期物业管理中标备案回执

（申请单位名称）：

你单位申请座落于 　（项目地点） 　的（项目名称）前期物业管理中标备案资料收悉。备案主要内容如下：

（申请单位名称）于 年 月 日经评标委员会评审，确定（中标单位名称）为（项目名称）的前期物业管理中标单位。

（备案机关印章）

年　　月　　日

签收人签章：　　　　　　 时间：　　年　　月　　日

备注：一式两份，申请单位与备案实施机关各留存一份。

附件3：

江门市以协议方式选聘前期物业服务企业申请表

填表日期： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请单位（加盖公章） |  | 法定代表人 |  |
| 单位地址 |  | 邮政编码 |  |
| 联 系 人 |  | 联系电话 |  |
| 物业服务项目基本情况 | 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 总占地面积 （万平方米） |  | 总建筑面积（万平方米） |  |
| 本项目采用协议方式选聘物业服务企业，符合《广东省物业管理条例》第三十六条规定的条件。（请在符合的条件前划“√”，只能选择一项） | □ 总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业。 |
| □ 投标人少于三个。 |
| 一、符合《广东省物业管理条例》第三十六条**“总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业”**条件的，申请人应提供如下资料：1．申请单位工商营业执照正、副本和资质证书（复印件各1份，验原件）；2．土地使用权出让合同（复印件1份，验原件）；3．建设用地规划许可证（复印件1份，验原件）；4．建设工程规划许可证（复印件1份，验原件）；5．建设工程施工许可证（复印件1份，验原件）；6．经规划部门批准的规划总平面图（复印件1份，验原件）7．法定代表人证明原件、身份证（复印件1份，验原件）；8．法定代表人授权委托书原件、代理人身份证（复印件1份，验原件）；9．物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门要求的其他材料。 |

续表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 二、符合《广东省物业管理条例》第三十六条**“投标人少于三个”**条件的，请填写如下表格并提供相关资料：

|  |  |
| --- | --- |
| 招标方式 | □公开招标 □邀请招标 |
| 招标组织形式 | □自行组织招标 □委托代理机构代理招标 |
| 发布招标公告或发出邀请投标的时间 |  年 月 日 |
| 招标公告或邀请投标的起止日期 | 自 年 月 日起至 年 月 日止 |
| 投标人数量（人） |  | 投标人名称 | 1. |
| 2. |
| 申请人须递交的资料：1．招标人工商营业执照正、副本和资质证书（复印件各1份，验原件）；2．招标文件，招标公告或投标邀请书（原件各1份，加盖公章）3．与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件，包括：土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证（复印件各1份，验原件）；4．经规划部门批准的规划总平面图（复印件1份，验原件）；5．招标代理合同（招标人委托招标代理机构招标的提供，复印件1份，验原件）；6．投标人少于三个的情况说明及相关证明资料（须加盖申请单位公章）；7．法定代表人证明原件、身份证（复印件1份，验原件）；8．法定代表人授权委托书原件、代理人身份证（复印件1份，验原件）；9．物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门要求的其他材料。 |

 |
| 物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门意见 | （（ （盖章）年 月 日 |

**注：**1.所有复印件须加盖申请单位公章；2.本表一式两份报物业所在地区、县人民政府房地产行政主管部门审批。