

# 东莞市房产管理局文件

东房通〔2018〕123号

## 关于印发《东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则》的通知

各镇人民政府（街道办事处）、各园区管委会、市直各有关单位、各房地产开发企业：

《东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则》经市法制局合法性审查同意发布，编号为 DGSFCGLJ-2018-050，现印发给你们，请认真贯彻实行。

东莞市房产管理局  
2018年11月26日

# 东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则

为规范我市房地产项目物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，杜绝物业服务领域违法违规现象，保障业主及相关单位的利益不受侵犯，促进物业管理市场的公平竞争，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》等有关规定和本市实际，制定我市物业服务招标投标实施细则：

## 一、适用范围

本市行政区域内的房地产项目物业服务招标投标活动及其监督管理，适用本细则，涉及到政府采购的物业项目招投标除外。

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过公开招投标的方式选聘物业服务企业。

总建筑面积不超过5万平方米的住宅物业（含配套的商业场所），经市房产管理局批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

## 二、基本原则

提倡和鼓励业主大会和其他物业所有权人通过招标投标方式，选聘物业服务企业。

业主、业主大会可以通过公开招标或邀请招标的方式，选

聘物业服务企业。

一个物业管理区域的建设项目分期开发的，其前期物业服务招投标应当以该物业管理区域为范围。

符合招标条件而未通过招投标的方式选聘物业服务企业或未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，按国务院《物业服务条例》第五十七条规定予以处理。

通过招投标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成物业服务招投标工作：

（一）新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；

（二）预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；

（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成；

（四）重新选聘物业服务企业的物业服务项目，一般在物业服务合同届满或解除前 60 日完成。

### 三、管理机构

东莞市房产管理局负责全市房地产项目物业服务招投标管理及协议备案审批工作，各镇（街）房产管理部门负责协助辖区内的房地产项目物业服务招投标管理及协议备案审批工作。

### 四、招标

（一）招标人、招标代理机构

本细则所称招标人是指提出招标项目，进行房地产项目物业服务招标的物业建设单位。

招标人可自行选定一家代理机构代理相关项目的招投标业务。具有编制招标文件和组织评标能力的，也可以自行办理招标事宜。

## （二）招标公告

招标人采用公开招标方式的，应当在东莞市房产管理局公众信息网、东莞市物业管理协会网及招标小区现场发布招标公告，公告时间不少于 20 天。

招标公告应当载明以下主要内容：

- 1、招标人的名称、地址、使用性质、建筑面积、竣工交付使用时间和联系方式等基本情况；
- 2、招标项目的名称和基本情况；
- 3、投标人的资格要求；
- 4、获取招标文件的时间、地点、方式及招标文件售价；
- 5、投标截止时间、开标时间及地点。

## （三）招标备案

招标人应当发布招标公告，持如下资料到项目所在地房管所备案：

- 1、《东莞市物业服务项目招投标备案表》（附件 1）；
- 2、招标人的营业执照正副本和企业法人代表身份证明；
- 3、经办人身份证明及授权委托书；

4、与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件（包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国有土地使用证的复印件、项目标准地名证书等）；

5、《招标公告》（附件2）或《投标邀请书》（附件3）；

6、招标文件；

7、属重新选聘物业服务企业的，应提供原物业服务合同；

8、法律、法规规定的其他材料。

当属地房管所自受理申请之日起5个工作日内加具意见，东莞市房产管理局应当自收到申请材料之日起5个工作日内对符合条件的，发出《物业服务项目招投标备案回执》（附件4）。

#### （四）招标文件

招标文件应包括以下内容，详见《物业服务项目招标文件（示范文本）》：

1、招标人及招标项目简介，包括招标人名称、地址、联系方式等，项目基本情况：包括物业名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、总建筑面积、房屋幢数、套数、设施设备、建筑结构、各类技术参数指标、物业档案、物业总平面图、物业服务用房的配备、专项维修资金情况等；

2、物业服务内容及要求，包括服务内容、服务标准等；

3、对投标人及投标书的要求，包括投标人的资格、投标书的格式、主要内容等；

4、评标标准和评标方法；



- 5、招标活动方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；
- 6、《前期物业服务合同》或物业服务合同的签订说明；
- 7、其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

实行政府指导价管理的住宅前期物业服务招标价格如需突破政府指导价标准的，需先报市价格主管部门审批后方可进行招投标。

招标人应当根据招标项目的特点和需要，在招标前完成招标文件的编制。

招标文件可载明投标保证金、中标后的履约保证金等相关问题。

招标文件发售时间不得少于 5 个工作日。招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间；但依法必须进行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，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间 15 日前，书面通知所有招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

招标人根据物业服务项目的具体情况，可以自行组织投标人召开招标答疑会和现场踏勘。

发现上述招标材料有违反法律、法规和规章的，应当责令招标人及时改正。

招标人不得向他人透露已设的标底、已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可以影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

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。

## 五、投标

### （一）投标人

投标人具体资格条件和业绩要求在招标文件详细载明。

投标人办理报名时需提供以下要件：

- 1、企业有效营业执照正副本；
- 2、经办人身份证及授权委托书；
- 3、法定代表人身份证复印件；
- 4、法律法规规定的其他材料

投标人出具的授权委托书中应明确固定联系人。

### （二）投标文件

投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件，投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出响应。投标文件包括以下主要内容：

- 1、投标函，包括物业管理服务费、管理目标及其他履约承诺等；
- 2、技术部分，包括服务物业管理方案、技术装备、财务状况和拟派出的项目负责人与主要管理人员的简历、业绩等材

料。

3、商务部分，包括物业管理服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费价格标准报价，物业管理服务费收费形式以及相应的项目财务收支测算；

4、对招标文件所要求提供的其他材料。

投标人应当在招标文件要求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，应当妥善保存投标文件，在开标前，任何单位和个人均不得开启投标文件，并向投标人出具《投标文件收件回执》（附件5），回执标明签收人和签收时间，并同时标明投标文件送达人。

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。

投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

投标人不得相互串通投标，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或者其他投标人的合法权益。

投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。

禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等不正当手段谋取中标。

## 六、开标、评标和中标



### （一）开标

开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。

开标时，由招标人和推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构进行检查并公证。经确认无误后，当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

开标过程应当书面记录，并由招标人存档备查。

### （二）评标

开标过程结束后应当立即进入评标程序。评标由招标人依法组建的评标委员会负责，并遵守有关评标规则。评标委员会应由招标人代表和物业服务方面的专业人员组成，成员为 5 人以上单数，其中物业服务方面的专家不得少于成员总数的 2/3。

招标代理机构应当在开标前一个工作日将招标项目报名情况表提交到市房产管理局，并由招标人在物业服务行业专业人才库中以随机抽取的方式确定，在评标前予以保密。市房管局根据回避制度通知专家评标事宜。

物业服务行业专业人才库由市房产管局根据相关制度建立。

与招标人、投标人有利害关系的评标专家不得进入相关项

目的评标委员会，抽到的评审专家如有此种情形，应主动提出回避。

评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，客观公正地进行评标，遵守评标工作纪律，对投标文件进行独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人的干预。

评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人及其他利害关系人的财物或者其他好处。

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、中标候选人的推荐等情况并接受市房产管理局的监督、检查。

前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。

投标文件评定过程在保密的情况下进行，评标委员会成员应当遵守下列规定：

- 1、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；
- 2、不得外出、不准会客、不准使用任何通讯工具与外界联系；

3、独立评审投标文件，不准互相串联、议论有关投标文件的内容；

4、严格按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，并将评审结果签字确认。

经评审，所有投标文件均不符合招标文件要求的，评标委员会可以否决所有投标。依法应当进行招标的物业管理项目，所有投标被否决的，招标人应当重新招标。

评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

- 1、评标的基本情况和有关数据表；
- 2、评标委员会成员名单；
- 3、开标记录；
- 4、符合要求的投标人一览表；
- 5、废标情况说明；
- 6、评标标准、评标方法或者评标因素一览表；
- 7、评分一览表；
- 8、经评审的投标人排序；
- 9、推荐的中标候选人名单和签订合同前要处理的事宜；
- 10、澄清、说明、补充事项纪要。

评标委员会根据标书、现场答辩等情况进行综合评分，将评标分值进行统计，按照分值高低推荐前 3 名为中标候选人，并对评标结果签字确认。招标人应当将中标候选人在现场、东莞市房产管理局公众信息网上及市物业管理协会网站公示，公示期不少于 5 个工作日，并在公示期满后 5 个工作日内确定中标人，详见《中标候选人公示名单》（附件 6）。

### （三）中标及备案

评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并按照招标文件规定的评标标准和评标方法、推荐不超过 3 名有排序的合格中标候选人。

招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人，当确定中标的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

招标人应当在确定中标人之日起 7 日内向中标人发出《中标通知书》（附件 7），同时将中标结果书面通知所有未中标的投标人。

中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

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物业服务合同；招标人



无正当理由不与中标人签订合同，给中标人造成损失的，招标人应当给予赔偿。

招标人应当自确定中标之日起 15 日内，向物业项目所在地的房管所备案，备案资料包括：

- 1、《物业服务招投标中标备案表》（附件 8）；
- 2、评标委员会的评标报告；
- 3、中标人的投标文件；
- 4、中标通知书；
- 5、法律、法规规定的其他资料。

当地房管所自受理申请之日起 5 个工作日内加具意见，市房产管理局应当自收到申请材料之日起 5 个工作日内对符合条件的，发出《物业服务项目中标备案回执》（附件 9）。

物业服务企业（中标人）应当于合同签订之日起十五日内将前期物业服务合同报物业所在地房管所备案。

备案材料和事项发生变更的，应重新备案。备案材料不实的，应承担相应的法律责任。

#### （四）投标保证金和履约保证金

招标人收取投标人投标保证金的，在与中标人签订相应的物业服务合同后 5 日内，应当向中标人和未中标的投标人退还投标保证金。

履约保证金的交存与退还，按招标文件的要求执行。

#### 七、专家库及专家资格



东莞市物业管理行业协会配合东莞市房产管理局建立评标专家名册，负责评标专家的日常管理工作。对评标专家进行有关法律和业务培训，并建立评标专家档案，详细记载其评标的具体情况，对评标能力、廉洁公正情况定期进行考评。物业管理招投标服务机构应当协助做好相关工作。

有下列情形之一的，取消其评标专家资格：

- 1、私下接触投标人的；
- 2、收受利害关系人的财物或者其他好处的；
- 3、向他人透露投标文件评审过程中相关信息的；
- 4、不能客观公正履行职责的；
- 5、无正当理由，拒不参加评标活动的；
- 6、存在利害关系而不主动提出回避的。

#### 八、协议方式审批

总建筑面积不超过5万平方米的住宅物业（含配套商业场所）而采用协议方式选聘前期物业服务企业的，请持以下资料到项目所在地房管所申请：

- （一）《协议选聘前期物业服务企业申请表》（附件10）；
- （二）申请人营业执照正副本和企业法定代表人身份证明；
- （三）经办人身份证明及授权委托书（招标人出具的授权委托书中应明确固定联系人）；
- （四）与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件

(包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国有土地使用证的复印件、项目标准地名证书等)等);

(五) 拟选聘企业的营业执照正副本复印件;

(六) 拟选聘企业的服务物业管理方案等材料;

当地房管所自受理申请之日起5个工作日内加具意见,市房产管理局应当自收到申请材料之日起5个工作日内对符合条件的,发出《协议选聘前期物业服务企业同意书》(附件11)。

## 九、附则

招投标活动结束后,招标人或者原物业服务企业应按有关规定,办理物业服务承接验收手续,移交相关物业服务资料和物业服务用房。

物业服务的招投标违法违规行为将会记入我市的物业服务行业诚信档案,并作出相应的处罚。

招投标过程中的违法违规行为,依照有关法规处理。

本实施细则由东莞市房产管理局负责解释。

业主大会决定通过委托代理机构进行招标选聘物业服务企业的,参照本细则实施。

本实施细则自2018年12月1日起施行,有效期至2023年12月1日。在2018年6月1日前开发商抽签确认的项目继续由确认的代理机构代理该项目的招投标业务。本办法未尽事宜按国家、省相关规定执行。

附件:1. 东莞市物业服务项目招投标备案表

2. 招标公告
3. 投标邀请书
4. 物业服务项目招投标备案回执
5. 投标文件收件回执
6. 中标候选人公示名单
7. 中标通知书
8. 物业服务招投标中标备案表
9. 物业服务项目中标备案回执
10. 协议选聘前期物业服务企业申请表
11. 协议选聘前期物业服务企业同意书

2018年11月26日

---

抄送：各业主委员会、开发建设单位、物业服务企业、招标代理机构

---

东莞市房产管理局办公室

2018年11月26日印发

---

附件 1

备案编号: \_\_\_\_\_

# 东莞市物业服务项目 招投标备案表

招 标 人: \_\_\_\_\_ (盖章)

物业服务项目名称: \_\_\_\_\_

所在镇(街): \_\_\_\_\_

项 目 地 址: \_\_\_\_\_

东莞市房产管理局制

年 月 日

## 说 明

一、本表由开发建设单位或业主委员会应当如实填报，并对提交的以下所列备案资料以及填写内容的真实性负责。

二、本表用蓝色或黑色墨水笔填写，字迹要端正、清楚；也可打印。

三、填写时，如表格内不敷填写，可另加附页，也可适当调整表格大小。

四、填报本表的同时，应当提交下列资料（以下规定的各类证明材料的复印件都须加盖企业或业主委员会公章，由窗口工作人员核对原件后，应当加盖“此件与原件相符”印，并按以下顺序装订成册。）：

1、招标人营业执照正副本、企业法人代表身份证明或业主委员会备案通知书；

2、经办人身份证明及授权委托书；

3、与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件（包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国有土地使用证的复印件、项目标准地名证书等）；

4、《招标公告》或《投标邀请书》；

5、招标文件；

6、属重新选聘物业服务企业的，应提供原物业服务合同和经居委会确认的业主大会决议；

7、招标人委托招标代理机构的，应提交招标代理委托合同；

8、法律、法规规定的其他材料。



## 物业服务招标备案表

招标人名称				
物业服务项目名称		项目地址		
招标代理单位	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有（单位名称）			
评标区名称	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有（单位名称）			
物业服务项目基本情况	<p>1、物业类型：<input type="checkbox"/>电梯住宅    <input type="checkbox"/>非电梯住宅      <input type="checkbox"/>别墅    <input type="checkbox"/>办公楼  <input type="checkbox"/>写字楼    <input type="checkbox"/>商业用房    <input type="checkbox"/>工业用房    <input type="checkbox"/>学校    <input type="checkbox"/>医院      <input type="checkbox"/>公园  <input type="checkbox"/>其他_____</p> <p>2、物业层高：<input type="checkbox"/>10层以下    <input type="checkbox"/>10层以上20层以下的    <input type="checkbox"/>20层以上的</p> <p>3、项目规模：总建筑面积_____m<sup>2</sup>，物业服务用房面积_____m<sup>2</sup>，          业主委员会议事用房面积_____m<sup>2</sup>。                  其中：住宅 _____栋，建筑面积_____m<sup>2</sup>                        非住宅 _____栋，建筑面积_____m<sup>2</sup></p>			
招标单位联系人			电话及传真	
按规定提交的相关资料	内容	份数	验件人	备注
	1、招标人营业执照正副本复印件或业主委员会备案通知书			
	2、企业法人代表身份证明、经办人身份证明及授权委托书			
	3、建设工程规划许可证			
	4、总平面图			
	5、国有土地使用证			
	6、招标公告或投标邀请书			
	7、招标文件			
	8、原物业服务合同			
	9、业主大会决议			
	10、招标代理委托合同			
11、其他资料				
该项目是否成立过业主委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			

备 案 意 见	招标人意见:           法人代表: 招标人(盖章): 年 月 日
	当地房管所意见:           经办人:                          负责人: (盖章): 年 月 日
	市房产管理局市场科意见:           经办人:                          科室负责人: (盖章): 年 月 日
	局领导意见:           年 月 日

注: 本表一式三份, 市房产管理局一份, 当地房管所一份, 招标人一份。

附件 2:

## 招标公告

招标编号:

按照《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、建设部《前期物业管理招标投标暂行办法》等法规、政策的规定,决定对\_\_\_\_\_物业服务采用公开招标的方式选聘物业服务企业,现将有关事项公告如下:

### 一、招标物业服务项目的简要说明

项目名称: \_\_\_\_\_

建设单位: \_\_\_\_\_

本物业服务项目位于\_\_\_\_\_, 四至范围: 东至\_\_\_\_\_, 西至\_\_\_\_\_, 南至\_\_\_\_\_, 北至\_\_\_\_\_。

本物业服务项目规划设计的物业类型为: \_\_\_\_\_。

本物业服务项目竣工交付时间: \_\_\_\_\_。

本物业服务项目总用地面积\_\_\_\_\_平方米。

本物业服务项目总建筑面积\_\_\_\_\_平方米; 其中地下总建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 地上总建筑面积\_\_\_\_\_平方米 (住宅建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 商业建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 其他用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米)。

本物业服务项目共计建筑物\_\_\_\_\_幢; 总户数\_\_\_\_\_户; 建筑结构有\_\_\_\_\_结构。

本物业服务项目内的建筑密度为\_\_\_\_\_%，容积率\_\_\_\_\_；绿化率为\_\_\_\_\_%。

本物业服务项目规划建设机动车停车位\_\_\_\_\_个，其中地上停车位\_\_\_\_\_个，地下停车位\_\_\_\_\_个；按照规划设计建造了非机动车停车位\_\_\_\_\_个。

## 二、物业服务用房的配置情况

物业服务用房的建筑面积总计\_\_\_\_\_平方米，其中：

（一）物业服务企业及其他管理人用房：

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

座落位置：\_\_\_\_\_。

（二）业主委员会会议事活动用房：

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

座落位置：\_\_\_\_\_。

## 三、招标人

招标人：

地 址：

联系人：

电 话：

传 真：

## 四、报名时间和要求

（一）报名要求：持企业有效营业执照正副本、有效期内的资质证书正副本（外市公司备案证明）或东莞市物业行业协会出具的诚信证明、经办人身份证及授权委托书、法定代表人

身份证复印件（以上证件查验原件，留加盖公章的 A4 纸复印件）。

（二）有意向的投标人请于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年  
月\_\_\_\_\_日上午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时、下午\_\_\_\_\_时至  
时到\_\_\_\_\_报名。

（三）招标代理机构：

联系人：

联系电话：

### 五、投标单位资格要求

投标申请人须是具有独立法人、具有专业物业管理能力且符合：

（一）为物业服务项目配备的物业服务力量与本市物业服务力量配置指导标准相对应；

（二）建立了企业及从业人员的信用信息，且上年度信用记录累计高于\_\_\_\_\_分。企业物业服务行业信用等级必须达到二级或以上才符合投标资格）；

（三）未处于行政主管部门限制投标的状态。

### 六、投标截止时间

投标文件递交截止时间和地点：

开标时间：

开标地点：

### 七、所需费用

（一）招标文件售卖时间：

招标文件售卖地点：



招标文件(及资格审查文件)每套人民币:

(二) 保证金金额:

收取保证金单位:

投标担保提交方式: 现金、银行转帐、电汇或银行汇票;  
银行出具的或由担保机构与银行共同出具的投标保函。

招标人:

年 月 日

附件 3:

## 投标邀请书

\_\_\_\_\_公司:

按照《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、建设部《前期物业管理招标投标暂行办法》等法规、政策的规定,采取邀请招标的方式邀请贵公司参与\_\_\_\_\_项目的物业服务投标,并请函复。现将有关事项说明如下:

### 一、招标物业服务项目的简要说明

项目名称: \_\_\_\_\_

建设单位: \_\_\_\_\_

本物业服务项目位于\_\_\_\_\_, 四至范围: 东至\_\_\_\_\_, 西至\_\_\_\_\_, 南至\_\_\_\_\_, 北至\_\_\_\_\_。

本物业服务项目规划设计的物业类型为: \_\_\_\_\_。

本物业服务项目竣工交付时间: \_\_\_\_\_。

本物业服务项目总用地面积\_\_\_\_\_平方米;

本物业服务项目总建筑面积\_\_\_\_\_平方米; 其中地下总建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 地上总建筑面积\_\_\_\_\_平方米 (住宅建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 商业建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 其他用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米)。

本物业服务项目共计建筑物\_\_\_\_\_幢; 总户数\_\_\_\_\_户; 建筑结构有\_\_\_\_\_结构。

本物业服务项目内的建筑密度为\_\_\_\_\_%，容积率\_\_\_\_\_；绿化率为\_\_\_\_\_%。

本物业服务项目规划建设机动车停车位\_\_\_\_\_个，其中地上停车位\_\_\_\_\_个，地下停车位\_\_\_\_\_个；按照规划设计建造了非机动车停车位\_\_\_\_\_个。

## 二、物业服务用房的配置情况

物业服务用房的建筑面积总计\_\_\_\_\_平方米，其中：

（一）物业服务企业及其他管理人用房：

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

座落位置：\_\_\_\_\_。

（二）业主委员会会议事活动用房：

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

座落位置：\_\_\_\_\_。

## 三、招标人

招标人：

地 址：

联系人：

电 话：

传 真：

## 四、报名时间和要求

（一）报名要求：持企业有效营业执照正副本、有效期内资质证书正副本（外市企业备案证明）或东莞市物业行业协会

出具的诚信证明、经办人身份证及授权委托书、法定代表人身份证复印件(以上证件查验原件,留加盖公章的 A4 纸复印件)。

(二)有意向的投标人请于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日上午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时、下午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时到\_\_\_\_\_报名。

(三)招标代理机构:

联系人:

联系电话:

### 五、投标截止时间

投标文件递交截止时间和地点:

开标时间:

开标地点:

### 六、所需费用

(一)招标文件售卖时间:

招标文件售卖地点:

招标文件(及资格审查文件)每套人民币:

(二)保证金金额:

收取保证金单位:

投标担保提交方式:现金、银行转帐、电汇或银行汇票;  
银行出具的或由担保机构与银行共同出具的投标保函。

招标人:

年 月 日

附件 4:

备案号:

## 物业服务项目招投标备案回执

\_\_\_\_\_ (招标人名称):

送来\_\_\_\_\_ (物业名称)的物业服务招投标资料收悉。现根据国家《物业管理条例》及建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》(建住房〔2003〕130号)有关物业服务招投标的规定,同意备案。

(盖章)

年 月 日



附件 5:

## 投标文件收件回执

\_\_\_\_\_公司:

我们于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日收到你公司申请参加\_\_\_\_\_小区(大厦)投标的资料一份。

(招标人盖章)

年 月 日

投标文件送达人:

投标文件送达时间:

签收人:

签收时间:

附件 6:

## 中标候选人公示名单

\_\_\_\_\_物业管理项目（招标编号：\_\_\_\_\_）已于  
年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开标。经评标委员会的认真评审推荐的中标候  
选人如下：

第一候选人：\_\_\_\_\_

第二候选人：\_\_\_\_\_

第三候选人：\_\_\_\_\_

此结果经公示（公示期为\_\_\_\_个工作日）无异议后生效，  
公示期后的质疑不再受理。

招标人（盖章）：\_\_\_\_\_ 招标代理机构（盖章）：\_\_\_\_\_

办公地址：\_\_\_\_\_ 办公地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_ 联系人：\_\_\_\_\_

年 月 日

附件 7:

## 中 标 通 知 书

\_\_\_\_\_:

根据\_\_\_\_\_物业服务项目招标文件和你单位于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日提交的投标文件,经评标专家委员会评审,现确定你单位为上述物业项目的中标人,主要中标条件如下:

物业名称			
物业坐落		建筑面积	M <sup>2</sup>
中标住宅物业服务费	小写:	元/m <sup>2</sup> ·月	大写: 元/m <sup>2</sup> ·月
中标商铺物业服务费	小写:	元/m <sup>2</sup> ·月	大写: 元/m <sup>2</sup> ·月
中标停车位物业服务费	小写:	元/m <sup>2</sup> ·月	大写: 元/m <sup>2</sup> ·月
中标物业范围			
中标日期		计划移交 接管日期	
拟管理服务期限			
备 注			

请在接到本中标通知书后\_\_\_\_\_天内,到我单位签订物业服务合同。

招标人: (建设单位或业委会盖章)

法定代表人: (签章)

年 月 日

附件 8:

备案编号: \_\_\_\_\_

# 物业服务招投标 中标备案表

物业服务项目名称: \_\_\_\_\_

所在镇(街): \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

招 标 人: \_\_\_\_\_ (盖章)

招标代理机构: \_\_\_\_\_ (盖章)

东莞市房产管理局制  
年 月 日

## 说 明

一、招标人应当在签订物业服务合同后，持所需资料到当地房管所办理中标备案和合同备案手续。

二、开发建设单位或业主委员会应当如实填报，并对填写内容的真实性负责。

三、填报本表的同时，应当提交下列资料（以下规定的各类证明材料的复印件都须加盖企业或业主委员会公章，由窗口工作人员核对原件后，应当加盖“此件与原件相符”印，并按以下顺序装订成册）：

- 1、评标委员会的评标报告（原件）；
- 2、中标人的投标文件（原件）；
- 3、中标通知书（原件）；
- 4、法律、法规规定的其他资料。

注：本表一式三份，市房产管理局一份，当地房管所一份，招标人一份。

招标人 情况	名称:		物业服务 项目名称		
	联系人:            联系电话:		项目地址		
中标人 情况	名称:		资 质 等 级		
	法定代表人:		资 质 证书号		
	物业服务负责人:	联系方式	联系电话:	传真:	
中 标 备 案 资 料	内 容		份 数	验件人	备注
	1、评标报告(原件)				
	2、中标人的投标文件(原件)				
	3、中标通知书(原件)				
	4、其它材料				
备 案 意 见	招标人意见:				
	法人代表: 招标人(盖章): 年 月 日				
	当地房管所意见:				
经办人:                                  负责人: (盖章): 年 月 日					
市房产管理局意见:					
经办人:                                  负责人:                                  局领导: (盖章): 年 月 日					



附件 9:

## 物业服务项目中标备案回执

\_\_\_\_\_ (招标人名称):

送来\_\_\_\_\_ (物业名称) 物业服务招投  
标中标人\_\_\_\_\_ (企业名称) 的资料收悉。现根  
据国家《物业管理条例》及建设部《前期物业管理招标投标管  
理暂行管理办法》(建住房〔2003〕130号)有关物业服务招  
投标的规定,同意其中标备案。

(盖章)

年 月 日

附件 10:

备案编号:

# 协议选聘前期物业服务企业 申请表

物业服务项目名称: \_\_\_\_\_

所在镇(街): \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

招 标 人: \_\_\_\_\_ (盖章)

招标代理机构: \_\_\_\_\_ (盖章)

东莞市房产管理局制

年 月 日

## 说 明

一、在投标文件截止之日投标人少于 3 个或者总建筑面积不超过 5 万平方米的住宅物业（含配套商业场所）而采用协议方式选聘具有相应资质的前期物业服务企业的，请持以下资料到项目所在地房管所申请。

二、招标人应当如实填报，并对填写内容的真实性负责。

三、填报本表的同时，应当提交下列资料（以下规定的各类证明材料的复印件都须加盖企业公章，由窗口工作人员核对原件后，应当加盖“此件与原件相符”印，并按以下顺序装订成册）：

（一）申请人营业执照正副本和企业法定代表人身份证明；

（二）经办人身份证明及授权委托书；

（三）与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件（包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国有土地使用证的复印件等）；

（四）拟选聘企业的营业执照正副本复印件；

（五）拟选聘企业的业绩、技术装备、财务状况和拟派出项目负责人与主要管理人员的简历、资格证书等证明材料；

（七）应当提交的其他资料。

招标人 情况	名称:		物业服务 项目名称	
	联系人:      联系电话:		项目地址	
拟选聘 物业服 务企业 情况	名称:		资质等级	
	法定代表人:		资质证书号	
	物业服务负责人:	联系方式	联系电话:	传真:
物业服务 项目 基本情 况	1、物业类型: <input type="checkbox"/> 电梯住宅 <input type="checkbox"/> 非电梯住宅 <input type="checkbox"/> 别墅 <input type="checkbox"/> 办公楼 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 商业用房 <input type="checkbox"/> 工业用房 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 其他 2、物业层高: <input type="checkbox"/> 10层以下 <input type="checkbox"/> 10层以上20层以下的 <input type="checkbox"/> 20层以上的 3、项目规模: 总建筑面积_____m <sup>2</sup> , 物业服务用房面积_____m <sup>2</sup> , 其中: 住宅 _____栋, 建筑面积_____m <sup>2</sup> 非住宅 _____栋, 建筑面积_____m <sup>2</sup>			
提 交 的 相 关 资 料	内容		份数	备注
	1、申请人营业执照复印件			
	2、企业法定代表人身份证明、 经办人身份证明及授权委托书			
	3、建设工程规划许可证			
	4、总平面图			
	5、国有土地使用证明			
	6、拟选聘企业营业执照正副本			
	7、拟选聘企业资质证书			
	8、拟选聘企业的业绩、技术装备、财务状况			
	9、拟派出项目负责人与主要管理人员简历、资格证书			
	10、在公共媒体发布招标公告证据			
	11、向3家以上物业服务企业发出投标邀请书证据			
12、其他资料				
该项目是否成立过业主委员会		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

核 准 意 见	<p>招标人意见:</p>          <p style="text-align: right;">法人代表: 招标人(盖章): 年 月 日</p>
	<p>当地房管所意见:</p>          <p style="text-align: right;">经办人:                      负责人: (盖章): 年 月 日</p>
	<p>市房产管理局市场科意见:</p>          <p style="text-align: right;">经办人:                      科室负责人: (盖章): 年 月 日</p>
	<p>局领导意见:</p>          <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

注: 本表一式三份, 市房产管理局一份, 当地房管所一份, 招标人一份。

附件 11:

## 协议选聘前期物业服务企业备案同意书

\_\_\_\_\_ (招标人名称):

送来\_\_\_\_\_ (物业名称) 物业服务以协议选聘\_\_\_\_\_ (企业名称) 的资料收悉。现根据国家《物业管理条例》及建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》(建住房〔2003〕130号)有关物业服务招标投标的规定, 同意备案。

(盖章)

年 月 日