

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕4号

上海市房屋管理局 关于印发《关于进一步规范本市物业管理 招标投标工作的若干意见》的通知

各区住房保障房屋管理局，市物业管理事务中心，各街镇，各业主委员会，各相关单位：

为进一步加强本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的事中、事后监管工作，规范和推行物业管理招标投标制度，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，我局印发《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》，请认真按照执行。

2021年3月19日

关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见

第一章 总则

第一条【目的和依据】

为进一步加强本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的事中、事后监管工作，规范物业管理招标投标活动，建立质价相符的物业服务市场机制，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条【适用范围】

住宅项目建设单位、业主大会选聘物业服务企业和行政主管部门对物业管理招标投标活动实施监督管理，适用本办法。

第三条【主管部门分工】

上海市房屋管理局（以下简称市房管局）负责建立本市统一的物业管理监管与服务信息平台（以下简称监管服务平台）。

区房屋行政管理部门（以下简称区房管局）负责所辖行政区域内以下物业管理招标投标活动的指导和监督：

（一）指导建设单位、业主大会和业主委员会开展物业服务企业选聘活动；

（二）建设单位选聘物业服务企业的招标备案；业主大会采用招标方式选聘物业服务企业的招标备案；

（三）落实开标场地，维护开标场地的正常运行；

（四）开标评标现场的监管；

（五）物业招标项目的中标备案；

(六) 受理并处理物业管理招投标的相关投诉。

第四条【招标代理机构的信息上报】

从事物业管理招标代理业务的企业法人和社会服务组织，应当遵守招投标法律、法规和政策规定，具备编制招标文件的业务能力和良好的经营诚信记录，其从业人员应当熟悉国家和本市物业管理、招标投标等相关法规政策和实务操作、具备相应的物业管理专业经历，并通过监管服务平台上报从事招标代理业务的相关信息。

第五条【评审专家管理】

评审专家由市房管局择优选聘。

市房管局定期组织评审专家业务培训。评审专家有违规行为或者不称职行为的，市房管局可以取消其评审专家资格；被取消评审专家资格的人员，不得再作为评审专家参加物业管理项目的评标活动。

第二章 选聘物业一般规定

第六条【招标选聘情形】

招标方式分为公开招标或邀请招标。

公开招标，是指招标人以招标公告邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标，是指招标人以投标邀请书邀请特定的法人或者其他组织投标。

第七条【建设单位招投标工作完成时限】

建设单位应当通过监管服务平台公开招标选聘前期物业服务企业，并按照以下规定时限完成物业管理招投标工作：

(一) 预售新建住宅项目应当在申请办理预售许可证前完成;

(二) 现售新建住宅项目应当在申请办理销售方案备案前完成;

(三) 非出售的物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

第八条【前期物业服务期间变更物业服务企业的情形】

业主大会尚未成立，物业管理区域内有下述情形之一的，建设单位应当按照原物业服务合同的约定，制定选聘方案并向全体业主公告后，通过监管服务平台重新公开招标选聘物业服务企业：

(一) 物业服务企业违约，致使合同约定不能实现的；

(二) 物业服务企业提出解除合同；

(三) 物业服务企业因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同；

(四) 法律法规规定的其他情形。

第九条【业主大会选聘物业服务企业的情形】

物业服务企业愿意继续提供服务的，应当在物业服务合同期限届满前九十日内，通过监管服务平台向业主委员会提交包括物业服务内容和标准、物业服务收费标准、物业服务计费方式、委派项目经理具体情况等相关资料的方案。

业主委员会应当在合同期限届满前九十日内，根据管理规约和合同履行情况等相关约定，拟定选聘方案并完成组织召开业主大会作出续聘或另聘物业服务企业的决定。选聘方案应当包括以下主要内容：

（一）拟选聘物业服务企业的信用情况、诉求处置以及信息报送评价、社会公众满意度测评、综合能力等级、物业服务履约质量评价、社会责任履行社区满意度评价等管理实绩；

（二）物业服务计费方式（包干制或酬金制）；

（三）物业服务内容和标准或者物业服务收费标准；

（四）拟选聘物业服务企业委派至本项目的项目经理的信用情况、业绩、职业能力水平等；

（五）物业服务合同期限；

（六）物业服务合同主要条款；

（七）续聘实施方案或者按管理规约约定的公开招标、邀请招标等另聘方式以及入围资格、选聘程序等招投标活动的实施方案。

选聘方案经业主大会会议表决通过后，业主委员会应当在物业管理区域内公告。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当与物业服务企业在合同期限届满前重新签订物业服务合同。

业主大会决定公开招标或者邀请招标等另聘物业服务企业的，应当通过监管服务平台选聘物业服务企业。

第十条【招标实施方式】

建设单位、经业主大会授权的业主委员会，可以自行组织招标，也可以委托招标代理机构代理招标。

其中，委托招标代理机构的，业主大会应当明确委托范围、权限和招标代理费用列支渠道。

第三章 招标

第十一条【招标备案的申请】

招标人应当通过监管服务平台，向物业所在地的区房管局公布的受理窗口提交以下材料，办理招标备案：

- （一）物业管理项目招标备案表；
- （二）招标公告或者投标邀请书、招标文件；
- （三）其他相关资料。

招标文件以物业服务内容和标准作为招标内容的，招标人可以提交住宅物业服务价格评估报告作为评标时参考资料。

业主大会办理招标备案的，还应当提交本办法第九条规定的业主大会依法通过的选聘方案。

第十二条【招标公告、投标邀请书、招标文件和评标标准的编制要求】

招标人应当结合物业管理项目的特点和需要，编制物业管理项目的招标公告或者投标邀请书、招标文件。

招标文件应当包括以下内容：

- （一）招标人简介，包括招标人名称、地址、联系方式；招标项目简介，包括项目基本情况、共用设施设备场地基本情况以及物业管理用房配备情况等；
- （二）物业服务计费方式；
- （三）物业服务内容和标准或者物业服务收费标准等；
- （四）对投标人及投标文件的要求，包括入围资格、委派至本项目的项目经理的具体要求、投标文件的格式、主要内容等；
- （五）评标标准和评标方法；

(六) 招投标活动实施方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；

(七) 物业服务合同主要条款；

(八) 物业服务合同的签订说明；

(九) 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

招标文件除应当载明上述事项外，还应当包括对投标人信用情况等要求。

第十三条【招标备案办理】

区房管局受理招标人的招标备案申请后，应当在受理之日起5个工作日内完成招标备案；申请材料需要补充证明的，可以要求招标人在规定期限内补充材料；逾期未提交材料或者补充材料不符合要求的，退回受理的相关材料。

第十四条【招标公告、投标邀请书发布】

区房管局应当在完成招标备案的2个工作日内通过监管服务平台发布招标公告或者投标邀请书。

招标公告的公示时间和邀请招标的应标时间自发布之日起不得少于5个工作日。

第四章 投标

第十五条【招标文件获取】

符合招标公告设定申请条件的物业服务企业，可以在招标公告发布至投标申请截止期间，登陆监管服务平台申请投标，获取招标文件。

符合被邀请条件的物业服务企业可以在投标邀请书发布至

应标截止期间，登陆监管服务平台应标，获取招标文件。

第十六条【入围投标人确定】

招标人应当预先设定入围投标人的人数。投标或应标人数超过预先设定的入围投标人数的，招标人应当按招标文件载明的条件择优选定投标人或应标人入围投标。

入围投标人一经确定，招标人应当向所有投标人或应标人出具入围通知书或者未入围通知书。

第十七条【投标文件编制】

投标标书应当对照招标文件载明事项，就招标人所提出的物业服务内容和标准或者物业服务收费标准、物业服务实施方案等实质性要求和条件作出响应。

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书应当包括企业信用情况、企业管理业绩以及其他物业服务以外的实质性响应等内容。

技术标书应当包括根据物业服务收费标准响应的分项服务内容和标准与服务承诺或者根据物业服务内容和标准响应的投标报价与费用测算；应急预案等管理制度；对物业服务的其他实质性响应等内容。其中，以物业服务内容和标准为招标内容的，由投标企业承诺相对应的不低于成本价的物业服务收费标准；以物业服务收费标准为招标内容的，由投标企业承诺相应的物业服务内容和标准，物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》《上海市住宅物业服务规范》等相关要求。

第十八条【投标文件送达】

投标人应当根据招标文件要求，将投标文件密封送达招标人

或者其委托人。任何单位和个人在开标前均不得开启投标文件。

未按招标文件要求送达的投标文件为无效投标文件，招标人或者其委托人应当拒收。

第五章 开标、评标和中标

第十九条【评标委员会组成】

评标委员会由招标人代表和评审专家组成，成员为 5 人或者以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

招标人应当在开标前的 2 日内登录监管服务平台，从物业管理评审专家库中随机抽取评审专家。

第二十条【开标程序】

招标人应当在开标前验明投标人的证明资料，检查投标文件的密封情况，经确认无误后，当众开启，清点投标文件。

符合开标条件的，招标人当众宣布会场纪律和相关注意事项，当众拆封投标文件并做好开标记录，交由投标人签字确认。

招标人应当对技术标书进行隐名处理。

第二十一条【评标会议】

评标过程应当保密。

评审投标文件时，商务标书采用明标方式，技术标书采用暗标方式。评标委员会成员应当按照招标文件设定的评标标准和方法进行独立评审。

评标采用评标委员会综合评标的方式。评标委员会应当先对技术标书进行评定，再对商务标书进行评定。

技术标书评定时，评标委员会应当根据招标文件载明的物业

服务内容和标准或者物业服务收费标准，按照质价相符的原则，结合项目实际进行综合评审。

评标过程中，评标委员会成员认为投标文件内容含义不明确的，可以通过工作人员要求投标人作必要的澄清或者说明。投标人的澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

招标人应当做好现场答疑记录，并由评审专家签字。

第二十二条【确定中标人】

评标委员会完成评标后，应当出具书面评标报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并由评标委员会成员签字确认。

评标委员会应当按照招标文件的要求直接确定中标人或者向招标人推荐不超过 3 名有排序的中标候选人。

评标委员会向招标人推荐中标候选人的，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出现招标文件中约定的不能作为中标人的情形和相关处理规则的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

第二十三条【发出中标通知书】

招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示评标结果，公示期不得少于 3 日。公示期间无异议或作出异议答复后，招标人向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，返还其投标书。

第二十四条【中标备案】

招标人应当自确定中标人之日起的 15 日内，向物业所在地

的区房管局公布的受理窗口提交以下材料，办理中标备案并领取中标备案证明：

- （一）评标委员会的评标报告；
- （二）中标人的投标文件；
- （三）中标通知书。

中标备案证明作为完成物业管理招投标工作的证明材料。

第二十五条【物业服务合同签订】

招标人和中标人应当通过监管服务平台签订物业服务合同。

物业服务合同的标的、物业服务内容和标准、物业服务收费标准、委派的项目经理、履行期限、违约责任、规章制度等主要条款应当与选聘方案、招标文件、中标人的投标文件和投标明示承诺、现场答辩内容一致，不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

物业服务合同生效之日起3日内，物业服务企业委派的项目经理应当将承接查验、项目经理身份证明、委托书等相关资料报项目所在地街镇办理信息核实手续。其中，委派的项目经理与物业服务企业提交的续聘方案或招标文件、投标文件的约定不符或者擅自更换项目经理的，区房管局应当按照本市物业服务企业信用信息管理相关制度的规定，给予物业服务企业记分处理。

第六章 其他

第二十六条【监督管理】

市房管局应当对区房管局招标备案及其督促当事人网签物业服务合同等工作进行监督检查，并通报检查情况。

第二十七条【立卷归档】

区房管局在完成招标备案、中标备案等工作后，应当将招标人提交的申请材料及招投标活动中产生的相关材料及时立卷归档。

内部审核流转资料及其它相关资料应当另行立卷，一并归档。

第二十八条【信用信息】

本市建立物业管理招标投标信用管理制度。招标代理机构、投标人、评审专家等当事人有违法违规行为的，市房管局、区房管局应当予以通报或者依法做出行政处理。

第二十九条【投诉处理】

招标人、投标人、评审专家、招标代理机构认为招标投标活动中有不符法律、行政法规规定的行为，按照信访管理相关规定向房管部门投诉。

第三十条【其他】

非住宅项目建设单位采用招标方式选聘物业服务企业的，参照本办法执行。

鼓励业主大会采用招标方式选聘物业服务企业。

第三十一条【施行日期】

本办法自 2021 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。