

上海市房屋管理局文件

沪房物业〔2021〕61号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市物业管理招标投标评审 专家管理规则》的通知

各区住房保障房屋管理局：

根据《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》（沪房规范〔2021〕4号）的规定，重新制定了《上海市物业管理招标投标评审专家管理规则》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告知。原《上海市物业管理招标投标评审专家管理规则》（沪房物业〔2018〕80号）同时废止。



关于印发《上海市物业管理招标投标评审专家管理规则》的通知

沪房物业〔2021〕61号

各区住房保障房屋管理局：

根据《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》（沪房规范〔2021〕4号）的规定，重新制定了《上海市物业管理招标投标评审专家管理规则》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告知。原《上海市物业管理招标投标评审专家管理规则》（沪房物业〔2018〕80号）同时废止。

上海市房屋管理局

2021年4月2日

上海市物业管理招标投标评审专家管理规则

为进一步规范本市物业管理的评标活动，加强物业管理招标投标评审专家管理，规范评标过程，提高评标质量，维护招标投标当事人的合法权益，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》《上海市住宅物业管理规定》和《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》等相关规定，结合本市实际情况，制定本规则。

第一条 适用范围

本规则适用于上海市房屋管理局（以下简称市房管局）对物业管理招标投标评审专家（以下简称评审专家）选聘、培训、使用、监督等管理。

第二条 管理原则

本市对评审专家实行考聘结合的管理原则。

市房管局对选聘的评审专家建立物业管理评审专家库（以下简称专家库），定期对评审专家进行有关法律法规、政策和业务培训。

上海市物业管理事务中心受市房管局委托，负责评审专家的日常事务性管理工作。

评审专家以独立身份参加本市物业管理招标投标评审（以下简称招标投标评审）。

第三条 评审专家选聘条件

评审专家应当同时具备以下条件：

（一）熟悉国家招投标和物业管理行业招投标的相关法律法规；熟悉国家和本市物业管理相关法律法规政策；

（二）在物业管理行业的工程管理、设备设施管理、经济管理、绿化管理、人事管理、价格评估等领域具有丰富的实践经验且不在行政管理部门、招标代理机构工作；

（三）具有良好的职业道德，廉洁自律，遵纪守法；能够认真、公正、诚实地履行职责；承诺以独立身份参加评标活动，依法履行评审专家工作职责并承担相应法律责任；

（四）年龄在 65 周岁以下，身体健康，能够承担评标活动；能保障参加评标活动的时间；

（五）法律法规和有关规定要求的其他条件。

第四条 评审专家选聘程序

市房管局根据招投标评审的工作需要，分批次开展评审专家的选聘工作。选聘程序包括：

（一）发布招聘公告。市房管局在官方网站发布招聘公告，明确选聘条件、申请时间、申请方式和流程以及需要提交的材料等；

（二）网上申报与材料报送。有意向的申请人按照公告要求在官方网站上进行申报，并提交相关材料；

（三）查询信用记录。市房管局通过有关信用信息查询平台查询申请人的信用记录情况，进行初步筛选；

（四）审核申请。市房管局对申请人是否符合选聘条件进行审核；

（五）组织培训考核。市房管局对通过审核的申请人开展物业管理法律法规和评标活动实务培训并组织考核；

（六）聘用。通过培训考核的申请人，由市房管局在官方网站上公布名单，纳入专家库管理；

（七）专家库规模。专家库规模一般不少于 300 人。市房管局适时根据实际情况对专家库的评审专家做合理调整，原则上每三年调整一次。

第五条 评审专家权利与义务

评审专家在评标活动中享有以下权利：

- （一）对应邀参加评标的物业项目的评审权；
- （二）中标候选人推荐权；
- （三）按规定获得相应的评标劳务报酬；
- （四）法律法规和有关规定明确的其他权利。

评审专家在评标活动中承担以下义务：

（一）严格遵守评标活动纪律，不向外界泄露评审情况和商业秘密；

（二）发现投标人在招投标活动中有不正当竞争或恶意串通等违法违规行为的，应及时向区房管局报告；

（三）配合有关部门处理投标人的询问、质疑和投诉；

（四）评审结束后，由于投标方质疑等原因，需要原评审专家协助的，相关评审专家接到市、区房管局通知后应当配合；

（五）法律法规和有关规定明确的其他义务。

第六条 评审专家的通知与回复

评审专家在收到专家库随机抽取的开标评标通知短信后，应在规定时间内及时回复短信。回复超时或回复错误，均视作放弃开标评标。

已确认参加但因突发事件而无法到场参与评审的，应提前通知相关区房管局，区房管局应当及时在专家库随机抽取应急专家。

第七条 回避原则

有下列情形之一的，评审专家应当回避相关项目的评标：

（一）与投标人的法定代表人或主要负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（二）参加评标活动前二年内，与投标人、招标人存在劳动关系，或者担任过法定代表人、监事、股东等，存在利益关系的；

（三）给本次招标项目的投标人做过顾问咨询；或与在管物业服务企业、未入围投标人存在劳动关系；或有其他可能影响公平、公正评审的往来情况的。

评审专家有前款规定情形之一的，应当主动提出回避。

第八条 评审职责

评审专家应当严格遵守物业管理招投标相关制度，依法履行下列职责：

（一）严格遵守评标时间、评标活动纪律和评标回避的相关规定、主动出具相关身份证明；

（二）充分理解并严格按照招标文件约定的招标需求、技术

标准、评标标准和方法，以客观、公正、审慎的原则依法独立评审，出具和签署评审意见，并承担个人责任；最终评审结论存有异议的，可保留个人意见，并以书面方式阐述其不同意见和理由；

（三）招标文件内容违反国家有关强制性规定或者招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标活动无法进行的，应当停止评审并向招标人或其委托的招标代理机构书面说明情况；

（四）评标过程中出现招标失败情形的，应就招标文件是否存在不合理条款出具论证意见；

（五）因投标人询问、质疑和投诉等事项需要有关评审专家进行协助处理的，应予以配合；

（六）法律法规和有关规定要求的其他事项。

第九条 禁止行为

评审专家在评标活动中应当遵循公平、公正、科学、择优的原则，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审专家的评标活动。评审专家在聘用期内发生下列行为累计 2 次的，市房管局取消其评审专家资格：

（一）应当回避而不回避；

（二）提供虚假、不实信息或材料的；

（三）迟到、无故缺席、擅离职守、违规使用通讯设备；

（四）擅自委托他人代为参加评标活动的；

（五）未按照招标文件约定的评标程序、评标标准和方法进行独立评审或者泄露评标文件、评审情况，影响中标结果的；

（六）发表任何具有倾向性、歧视性、排他性、引导性的言

论；明示或暗示授标意图；泄露评标文件、评标情况和在评标活动中获悉的商业秘密；

（七）暗示或者诱导投标人作出澄清、说明；

（八）对依法应当否决的投标不提出否决意见；

（九）私下接触投标人，收受投标人给予的财物或者其他好处；

（十）在评标现场给投标人、招标代理机构、招标人留下姓名和联络方式等；

（十一）不客观、不公正履行职责以及法律法规和有关规定明确的其他情形。

评审专家收受招标人、招标代理机构、投标人贿赂或者获取其他不正当利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十条 解释部门

本办法由市房管局负责解释。

本办法自 2021 年 6 月 1 日起执行。

附件：

1、上海市物业管理招投标评审专家声明书

2、上海市物业管理招投标评审专家诚信承诺书

附件 1

上海市物业管理招投标评审专家声明书

本着对本次物业管理招投标项目评标活动负责的态度，我愿自觉遵守有关法律、法规，恪守职业道德，认真完成本次评标活动。现就如下内容进行声明：

一、廉洁声明

本人未违反规定与投标人或者其他利害关系人进行私下接触、收受其财物与其他好处。评审结束后将不向外界透露评审情况和商业秘密。

二、利害关系声明

本人与该项目不存在以下利害关系：

- 1、与投标人的法定代表人或主要负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- 2、参加评标活动前二年内，与投标人、招标人存在劳动关系，或者担任过法定代表人、监事、股东等，存在利益关系的。
- 3、给本次招标项目的投标人做过顾问咨询；或与在管物业服务企业、未入围投标人存在劳动关系；或有其他可能影响公平、公正评审的往来情况的。

三、业务声明（以划“√”方式）

- 1、熟悉物业招投标项目评标活动纪律的全部内容。（）
- 2、熟悉本招投标项目技术标书的评审内容。（）
- 3、熟悉本招投标项目商务标书的评审内容。（）

本人承诺上述声明属实。如有不实，愿意承担相关法律责任。

特此声明

评审专家（签名）：

二〇 年 月 日

附件 2

上海市物业管理招标投标评审专家诚信承诺书

姓 名：_____

身份证号码：_____

手机号码：_____

专家类别：_____



本人自愿成为上海市物业管理招标投标评审专家，所填报的申请材料真实有效，为更好地履行评标委员会职责，保证评标活动公正、公平、科学、择优地进行，现郑重承诺如下：

一、严格遵守《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》等有关法律、法规和规定：

（一）按照招标文件约定的评标标准和办法进行评标；不受任何单位和个人的非法干预，客观、公正、独立地对投标文件提出评审意见，对所提出的评审意见署名并承担个人责任；

（二）不私下接触投标人，不收受投标人给予的财物或其他好处，不征询确定中标人的意向，不接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求；

（三）如与投标人有利害关系或经济利益关系，可能影响对投标公正评审的，在评标开始前主动申请回避；

（四）对依法应当否决或作废的投标应提出否决意见或作废标处理；

（五）不诱导投标人作出澄清、说明，不接受投标人主动提出

的澄清、说明；

（六）对评标项目及全过程进行保密，不得以任何形式透露评审、中标候选人推荐等与评标活动有关的情况；

（七）不得有其他不客观、不公正的行为。

二、严格遵守上海市物业管理招投标管理的相关规定：

（一）遵守评标纪律，不另行记录、复制或带走任何评标资料；

（二）在评标全过程中关闭携带的所有移动通讯设备，暂停与外界一切联系；

（三）无条件接受全市范围内的物业管理项目评审；

（四）无正当理由，不缺席由房屋行政管理部门组织的评审专家继续教育；

（五）个人重要信息如工作情况、通讯方式以及与本人有利害关系的回避信息等发生变化时，应及时登录评审专家信用信息平台进行更新完善；

（六）积极接受招投标管理部门的指导和监督，自觉抵制违规的招投标活动，遇异常情况主动与招投标管理部门联系并协助调查处理。

三、严格遵守其他与评标委员会有关的现行规定。

四、如有违反上述承诺的行为发生，自愿接受主管部门相应处理（包括约谈、暂停评标、取消评审专家资格，构成犯罪的，依法追究刑事责任）。

承诺人签字：_____

签字日期：_____