

《关于规范我市物业服务招标投标管理工作 的通知》政策解读、起草说明

一、出台背景

因物业服务企业资质管理取消，物业服务企业准入门槛降低，物业服务市场“小散乱”现象和物业服务水平不高等问题较为突出，部分项目选聘物业服务企业过程中，存在程序不规范、操作不透明、竞聘不充分等问题。根据《宣城市住宅小区物业管理条例》、住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，结合我市实际，起草本《通知》。

二、起草过程

2023年11月，我局组织人员起草了《办法》初稿，并组织物业主管部门、行业协会及部分物业服务企业开展了多轮讨论，2023年12月7日-12月12日书面征求了各县（市、区）及市直有关单位意见，12月14日组织物业主管部门、市物业管理协会、部分物业服务企业及业委会、业主代表召开了征求意见座谈会，结合征求到的意见建议对文件做了进一步的修改完善。在吸收有关意见建议的基础上，经反复修改完善，经合法合规和公平竞争审查，形成《通知》。

三、决策依据

《中华人民共和国民法典》《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》、国务院《物业管理条例》、原建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《安徽省物业管理条例》《宣城市住宅小区物业管理条例》等法律法规规定。

四、工作目标

规范我市新建住宅前期物业服务、既有住宅项目和非住宅项目选聘物业服务招标程序，将物业服务招投标纳入公共资源交易平台，保护物业管理招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场公平竞争，加强投标、开标、评标、中标等过程监管，保证物业服务质量。

五、内容举措

《通知》共计 4 部分。包括：适用范围，招标方式，过程监管、信用管理。

一是填补政策空白，加强行业监管。市级物业管理事权下放以来，我市物业服务管理行业存在建设单位指定前期物业服务人、招标投标程序不够规范等问题。《通知》对物业管理招标投标管理活动进行了全面系统规范，并建立全市统一的物业服务招标投标信息管理系统，有利于规范物业服务市场秩序，推进市场公平竞争，有效避免“劣币驱逐良币”乱象。

二是明确范围责任，构建工作体系。我市新建住宅项目选

聘前期物业适用本《通知》，既有住宅项目和非住宅项目选聘物业参照本《通知》。《通知》详细规定了属地物业管理行政主管部门、属地街道办事处（乡镇人民政府）等在物业管理招标投标工作中的工作职责。

三是明确地点程序，全面加强监管。《通知》规定我市物业服务招标工作的方案拟定、招标备案、招标组织和中标备案的时间和程序安排。物业所在地县级物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当对中标物业服务企业进行标后监管。

四是推广信用评价，加强成果应用。招标人可结合物业服务企业信用等级，合理设置招标条件及评分标准，充分运用物业服务企业信用评价结果。

政策解读部门：宣城市住房和城乡建设局

政策咨询电话：0563-3010999

通讯地址：宣城市宣州区建设科技大厦7楼