

《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、工作目标

规范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，规范投标、开标、评标、中标等过程监管。

四、主要内容

《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）关于适用范围。适用于我市新建住宅项目建设单位选聘前期物业服务，既有住宅项目和非住宅项目选聘物业服务参照执行。

（二）关于招标方式。公开招标或邀请招标。

（三）关于过程监管。物业招标人在组织选聘物业服务企业前，应拟定选聘方案，明确招标方式；招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书前，向物业所在地县级物业管理行政主管部门办理招标备案；在办理物业服务招标备案前，属地物业管理行政主管部门可结合实际组织相关人员对选聘方案进行论证；招标备案后，招标人应通过属地公共资源交易平台依法发布招标公告信息；招标人应当在中标人确定后，向物业所在地县级物业管理行政主管部门备案；招标人和中标人应当在中标通知书发出后订立书面合同；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）关于信用管理。招标人可结合物业服务企业信用管理相关规定，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