

关于规范我市物业服务招标管理工作的通知

建房〔2024〕22号

各县（市、区）住建局，市直有关单位：

为规范物业服务招标行为，保障业主合法权益，促进物业服务市场公平、公正，根据《中华人民共和国招标投标法》《安徽省物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等规定，现就规范我市物业服务招标管理工作通知如下：

一、适用范围

本通知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、招标方式

公开招标或邀请招标。

三、过程监管

（一）拟定方案

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，可自行拟定选聘方案，也可以委托专业机构拟定

选聘方案，委托专业机构拟订选聘方案的，应当明确委托范围和权限。

（二）招标备案

招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的 10 日前，向物业所在地县级物业管理行政主管部门办理招标备案，按规定提交备案材料，县级物业管理行政主管部门受理备案申请后，材料齐全的，应当在 5 个工作日内完成备案。

招标人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街道办事处（乡镇人民政府）、村（居）民委员会及行业专家等对选聘方案进行论证。既有住宅项目选聘方案的论证应邀请业主委员会（物业管理委员会）、业主代表参加，论证后的选聘方案应经业主大会表决通过。

（三）招标组织

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。投标、开标、评标、中标等活动按招标投标管理规定组织实施。评标委员会由招标人代表和物业管理方面的专家组成，成员为 5 人（含）以上单数，其中招标人代表以外的物业管理方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

（四）中标备案

招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，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订立书面合同。物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起 30 日内，将物业服务合同报送县级物业管理行政主管部门和属地街道办事处（乡镇人民政府）。

（五）标后监管

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是否按照招标文件和投标文件订立物业服务合同，是否按照物业服务合同约定标准配备人员、提供服务等加强监督检查。对不履行合同约定、损害业主利益的物业服务企业，要加强通报并实施信用惩戒。

四、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，推动物业服务企业守信激励、失信惩戒。

宣城市住房和城乡建设局

2024 年 1 月 31 日

（此件公开发布）