附件

**关于《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见（征求意见稿）》的起草说明**

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指导和监督，规范物业管理招投标活动，我局修订了《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见（征求意见稿）》。

一、修订的必要性

2021年3月19日我局制定并印发了《关于印发〈关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见〉的通知》（沪房规范〔2021〕4号），2021年6月1日起施行,有效期至2025年12月31日。在总结实践经验、深入调查研究、广泛听取意见的基础上，我局根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，对现有的物业管理招投标工作做出了较大幅度的修订完善。

二、所要解决的问题

一是完善前期物业费价格形成机制，推进物业服务质价相符，强化“明明白白消费”理念，进一步明确建设单位招标项目不得约定共有部分的公共收入除税以外的成本和公共收益的用途；采用包干制物业服务计费方式的，招标文件应当以物业服务内容和服务标准作为招标内容。

二是通过运用信息化管理手段，对商务标书等投标材料进行精简优化，有效减少纸质耗材的使用与浪费，进一步提升招标流程的运转效率，切实响应基层减负的工作要求。

三是进一步规范招标评标行为，细化完善招标文件的编制要求，明确评标的工作流程，便于业主监督。

三、修订的主要内容

《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》主要从以下方面着手修订：

**一是删除招标代理机构相关内容**，涉及修订的条款第二十六条【信用信息】、第二十七条【投诉处理】，并删除了原文件第四条【招标代理机构的信息上报】。鉴于招标代理机构的管理缺乏上位法依据，相关备案、准入等规则无法依法制定，其运营属于受招标人委托的完全市场行为，并非法定监管范畴。因此，原文件中涉及代理机构信息上报、信用信息管理等全部内容予以删除，包括投标保证金的相关内容，均不再纳入本文件规范范围。

**二是完善前期物业服务期间变更物业服务企业的情形，**涉及条款为第七条，增加了业主大会尚未成立，经20%以上业主提议，居民委员会组织业主依法共同决定解聘物业服务企业的，可以委托建设单位或授权居民委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

**三是明确业主大会选聘物业服务企业的情形，**涉及条款为第八条，进一步明确了物业服务企业愿意继续提供服务的，通过监管服务平台向业主委员会提交续聘方案，业主委员会应当组织召开业主大会会议，对续聘方案进行表决；物业服务企业未提供续聘方案或业主大会未表决通过续聘方案的，业主委员会应当依据管理规约拟定另聘物业服务企业方案，并组织召开业主大会会议对另聘物业服务企业方案进行表决。

**四是增加入围人数和现场答辩环节，**明确本市入围投标人数一般设定为3至10名。当投标活动应标人数超过10名的，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。同时，在开标评标环节，通过恢复评标过程中现场答辩，增加评审专家对投标人的沟通和指导。

**五是完善评标委员会构成，**涉及修订的条款为第十七条【评标委员会组成】、第十八条【开标程序】、第二十条【确定中标人】。对评标委员会的成员进行了扩充，规定成员为5人及以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二；新增从评审专家中随机确定评标委员会组长，明确组长在评标全流程中的核心责任，同时在评标工作完成后，负责汇总意见并出具书面评标报告，确保评审意见的完整性与准确性。

**六是简化投标文件相关内容**，涉及修订的条款为第十五条【投标文件编制】、第十九条【评标会议】。原商务标书中涉及的物业服务企业信用信息及相关业绩材料，目前已全部纳入物业监管平台的信息化档案管理体系，可通过平台直接查询调用，无需再以纸质形式重复提交。后续评分将直接以平台登记备案的信息为依据。

**七是加强对投标人和招标人的监督管理，**明确当确定中标的中标候选人放弃中标，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。其中，中标候选人非因客观不可抗力放弃中标的，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，给予物业服务企业失信记分处理。招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的，区房管局应当责令其限期改正；逾期不整改的，通告全体业主。

考虑到《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见若干意见》修订后，需要对全市各区房管部门、街镇、业主委员会、评审专家进行培训，并对现有的上海市物业管理监管和服务信息平台进行修改与完善，拟于2026年1月1日起施行修订后的文件。