

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2025〕6号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市物业服务招投标管理办法》 的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《上海市物业服务招投标管理办法》给你们，请贯彻执行。

2025年11月3日

(此件公开发布)

上海市物业服务招投标管理办法

第一章 总则

第一条【目的和依据】

为进一步加强我市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的指导和监督，规范物业服务招投标活动，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条【适用范围】

我市行政管理区域内住宅物业管理区域的建设单位、业主大会物业服务招投标活动及其监督管理，适用本办法。

我市推行全过程电子化招标投标活动。

第三条【招标人】

本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主大会。

第四条【主管部门】

上海市房屋管理局(以下简称市房屋管理局)负责建立我市统一的物业管理监管与服务信息平台(以下简称市物业监管服务平台)，建立物业服务招投标评审专家库，对区房管部门招标备案、中标备案等工作进行监督检查，具体由市物业管理事务中心实施。

区房屋行政管理部门（以下简称区房管部门）负责所辖行政区域内物业服务招投标活动的指导和监督，办理招标备案、中标备案；落实开标场地，监管开标评标活动；保管评标评分表、现场答疑记录等过程性资料。

乡、镇人民政府和街道办事处（以下简称街镇）负责指导和监督辖区内业主大会选聘物业服务企业相关具体工作。

第五条【评审专家管理】

评审专家应当符合我市物业服务招投标评审专家管理有关规定，可以通过自荐、推荐等方式产生。区房管部门和街镇可以择优推荐本辖区的行政管理人员、社区工作者、业主委员会成员纳入评审专家库。

评审专家有违规行为或者不称职行为的，市房屋管理局应当取消其参加物业项目评标活动资格。

第二章 招标选聘物业的情形

第六条【招标方式】

招标方式分为公开招标和邀请招标，应当通过我市统一的市物业监管服务平台实施。

建设单位应当在申请办理预售许可证或者销售方案备案前通过公开招标方式选聘物业服务企业，业主大会应当根据业主大会决议采用公开招标或者邀请招标方式选聘物

业服务企业。

第七条【前期物业服务招投标情形】

业主大会成立前，物业服务企业提出解除合同或因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同并在小区内公告的，建设单位应当重新公开招标选聘前期物业服务企业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同。

业主大会成立前，经专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居（村）委员会应当组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居（村）委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

第八条【业主大会招标选聘物业服务企业的情形】

物业服务合同期限届满的九十日前，业主委员会应当拟定物业服务企业选聘方案，并及时向居村“两委”报告。

业主大会决定招投标方式选聘物业服务企业的，选聘方案应当包括以下主要内容：

- (一) 拟选聘物业服务企业的综合评价等级要求；
- (二) 物业服务内容和标准或者物业服务收费标准；
- (三) 物业服务合同其他主要条款：包干制或者酬金制的物业服务计费方式、物业服务合同期限等；
- (四) 按管理规约约定的选聘方式、选聘程序、评标委员会人数和招标人代表产生办法等具体实施方案。

原物业服务企业符合招标条件的，可以参加该项目的投标。

业主委员会应当在物业管理区域内公告业主大会表决通过的选聘方案，并及时书面告知居村“两委”。

第九条【业主大会不得续聘物业服务企业的情形】

物业服务企业有下列情形之一的，业主大会不得续聘：

- (一) 在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；
- (二) 物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；
- (三) 物业服务企业综合评价为最低等级的；
- (四) 业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于 80%的；
- (五) 企业的失信行为记分满 6 分的；
- (六) 物业服务合同中约定的不得续聘情形。

第三章 招标备案

第十条【招标公告、投标邀请书、招标文件和评标标准的编制要求】

招标人应当结合物业项目的特点和需要，编制招标公告或者投标邀请书、招标文件。

招标文件应当包括以下内容：

- (一) 招标项目简介;
- (二) 物业服务计费方式;
- (三) 招标内容, 包括以物业服务内容、服务标准和最高限价为招标内容, 或者以物业服务收费标准为招标内容;
- (四) 物业服务人员人数配置、服务时间等要求;
- (五) 对投标人的要求以及投标文件编制的要求;
- (六) 评标标准和评标方法, 包括商务标、技术标的比重和分值、中标候选人数量等;
- (七) 利用共有部分获得收入的管理方式;
- (八) 招投标活动实施方案;
- (九) 物业服务合同主要条款;
- (十) 物业服务内容以外的其他服务要求;
- (十一) 法律法规规定的其他内容。

物业服务内容以外的服务内容和服务标准, 不得作为物业服务收费标准的测算依据。采用酬金制物业服务计费方式的, 招标内容可设定为物业服务内容与服务标准, 或设定为物业服务收费标准; 采用包干制物业服务计费方式的, 招标内容仅限于物业服务内容与服务标准。

第十一条【招标备案申请】

招标人应当通过市物业监管服务平台, 向区房管部门提交以下材料, 办理招标备案:

（一）物业项目招标备案表；

（二）招标公告或者投标邀请书、招标文件。

业主大会的招标文件应当与业主大会通过的选聘方案一致。

第十二条【招标备案办理】

区房管部门应当受理招标备案申请 5 个工作日内完成招标备案。需要补充申请材料的，应当一次性告知招标人补充的材料和补件时限；逾期未补充材料或者材料不符合要求的，区房管部门不予备案。

第十三条【招标公告、投标邀请书发布】

招标人应当在区房管部门完成招标备案的 2 个工作日内通过市物业监管服务平台发布招标公告或者投标邀请书，发布时限不得少于 5 个工作日。

第四章 投标

第十四条【招标文件获取】

有意向投标的物业服务企业应当在投标申请截止日前，通过市物业监管服务平台申请报名投标，并获取招标文件。

第十五条【入围投标人确定】

招标人应当预先设定入围投标人的人数，一般为 3 至 10 名。投标人数超过预先设定的入围投标人人数的，招标人

应当按招标文件载明的条件择优确定投标人，并向所有投标人出具入围通知书或者未入围通知书。

第十六条【投标文件编制】

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书应当包括物业服务投标报价、计费方式、物业服务费用测算明细、综合评价、企业信用情况、企业管理业绩、拟派驻项目经理的物业管理相应简历等内容，其中，投标报价不得低于最低成本价。

技术标书应当包括物业服务内容和标准、物业服务实施方案、应急预案、服务承诺等内容，其中，物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》中的服务标准、服务频次。

投标人应当将投标文件通过监管平台送达招标人。

第五章 开标、评标和中标备案

第十七条【评标委员会组成】

评标委员会由招标人代表和评审专家组成，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。

招标人应当在开标前的2日内通过市物业监管服务平台，从评审专家库中按规则随机抽取评审专家。

招标人按照我市政府采购评审劳务报酬标准支付评审

专家的报酬，并在抽取评审专家前将评审专家的报酬转入评审费用监管账户。

第十八条【评标办法】

评标按照综合评估法，采用百分制。

第十九条【评标会议】

招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

评标前，评标委员会成员应当推选评标委员会的组长。

评标过程中，评标委员会成员应当按照招标文件设定的评标标准和评标方法进行独立评审，认为投标文件内容含义不明确的，可以要求投标人通过答辩的方式作必要的澄清或者说明。答辩人应当为投标人的法定代表人或其授权委托人。招标人应当做好答疑记录，并由评审专家签字。

第二十条【确定中标人】

评标完成后，由评标委员会组长汇总意见并出具评标报告。评标委员会成员应在评标报告上签字确认，若拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标报告。

评标委员会应当根据招标文件的要求向招标人推荐2-3名有排序的中标候选人，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。

当确定中标的候选人放弃中标，招标人可以依序确定

其他候选人为中标人。中标候选人非因解散、破产等客观因素或者不可抗力放弃中标的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

第二十一条【发出中标通知书】

招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内在市物业监管服务平台上公示评标结果并明确受理异议的方式，公示期不得少于 5 日。公示期间无异议的或有异议作出答复的，招标人应当在 3 日内向中标人发出中标通知书，中标结果还应同时通知所有未中标的投标人。

招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的，区房管部门应当责令其限期改正；逾期不整改的，区房管部门通告全体业主。

第二十二条【中标备案】

招标人应当自确定中标人之日起的 15 日内，通过市物业监管服务平台向区房管部门提交以下材料，办理中标备案并获取中标备案表：

- (一) 评标委员会的评标报告；
- (二) 中标通知书。

中标备案表作为完成物业服务招投标工作的证明材料。

评标的过程性资料保管期限为 10 年。

第二十三条【物业服务合同签订】

招标人和中标人应当通过市物业监管服务平台签订物业服务合同，其中投标文件、答疑内容作为合同附件之一，不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

物业服务合同生效之日起 3 日内，物业服务企业委派的项目经理应当将承接查验相关资料、项目经理身份证明和委托书向街镇办理信息核实手续。其中，委派的项目经理的基本情况与物业服务企业在投标文件中响应条件或者与提交的续聘方案不符的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

第六章 其他

第二十四条【参照执行】

非住宅物业项目采用招投标选聘物业服务企业的，参照本办法。

第二十五条【施行日期】

本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

