附件1

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〔2025〕 号

各区住房保障房屋管理局、市物业管理事务中心、各业主委员会、各相关单位：

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，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合我局修改制定了《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》，请贯彻执行。原《关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见》（沪房规范〔2021〕4号）同时废止。

上海市房屋管理局

2025年 月 日

关于进一步规范本市物业管理招投标工作的若干意见

**第一章 总则**

第一条【目的和依据】

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，建立质价相符的物业服务市场机制，根据《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》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本市实际情况，制定本若干意见。

第二条【适用范围】

本市行政管理区域内的住宅项目建设单位、业主大会选聘物业服务企业和房屋行政管理部门对物业管理招投标活动实施监督管理，适用本若干意见。

第三条【主管部门分工】

上海市房屋管理局(以下简称市房管局)负责建立本市统一的物业管理监管与服务信息平台（以下简称监管服务平台)。

区房屋行政管理部门（以下简称区房管局）负责所辖行政区域内以下物业管理招投标活动的指导和监督：

（一）指导建设单位、业主大会和业主委员会开展物业服务企业选聘活动；

（二）建设单位选聘物业服务企业的招标备案；业主大会采用招标方式选聘物业服务企业的招标备案；

（三）落实开标场地并维护开标现场的正常运行；

（四）开标评标活动现场的监管，保管评标评分表、现场答疑记录等过程性资料；

（五）物业招标项目的中标备案；

（六）受理并处理物业管理招标备案至中标备案的相关投诉。

第四条【评审专家管理】

评审专家由市房管局择优选用。

市房管局定期组织评审专家业务培训。评审专家有违规行为或者不称职行为的，市房管局可以取消对其的选用，不得再作为评审专家参加物业项目的评标活动**。**

**第二章 招标选聘物业的情形**

第五条【招标方式】

招标方式分为公开招标或邀请招标。

公开招标，是指招标人以招标公告邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标，是指招标人以投标邀请书邀请特定的法人或者其他组织投标。

第六条【建设单位招标选聘物业服务企业的情形】

建设单位应当通过监管服务平台公开招标选聘前期物业服务企业，并按照以下规定时限完成物业项目招投标工作：

（一）预售新建住宅项目应当在申请办理预售许可证前完成；

（二）现售新建住宅项目应当在申请办理销售方案备案前完成；

（三）非出售的物业项目应当在交付使用前90日完成。

第七条【变更前期物业服务企业的情形】

业主大会尚未成立，物业管理区域内有下述情形之一的，建设单位应当按照原物业服务合同的约定，制定选聘方案并通过监管服务平台重新公开招标选聘前期物业服务企业；建设单位注销、吊销未注销的，业主可以委托居民委员会代为履行变更前期物业服务企业的相关工作：

（一）物业服务企业提出解除合同；  
　　（二）物业服务企业因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同。

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。

第八条【业主大会招标选聘物业服务企业的情形】

物业服务企业愿意继续提供服务的，应当在物业服务合同期限届满前九十日，通过监管服务平台向业主委员会提交包括物业服务内容和服务标准、物业服务收费标准、物业服务计费方式、委派项目经理具体情况等相关信息的续聘物业服务企业方案（以下简称续聘方案）。业主委员会应当自收到续聘方案之日起的30日内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。另聘方案应当包括以下主要内容：

（一）拟另聘物业服务企业的信用情况、诉求处置以及信息报送评价、社会公众满意度测评、综合能力等级、物业服务履约质量评价、社会责任履行社区满意度评价等管理实绩综合评价情况；

（二）物业服务内容和服务标准或者物业服务收费标准；

（三）物业服务合同的其他主要条款：包干制或者酬金制的物业服务计费方式；拟另聘物业服务企业委派至本项目的项目经理信用情况、业绩与物业经理职业水平评价情况等；物业服务合同期限等；

（四）另聘方式、另聘程序、评标委员会中评审专家人数和招标人代表产生办法等具体实施方案。

续聘方案、另聘方案经业主大会会议表决通过后，业主委员会应当在物业管理区域内公告。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当与物业服务企业在物业服务合同期限届满前通过监管服务平台网签物业服务合同。

业主大会决定招标方式选聘物业服务企业的，应当通过监管服务平台选聘物业服务企业。

**第三章 招标备案**

第九条【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，编制物业项目的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）招标人简介，包括招标人名称、地址、联系方式；招标项目简介，包括项目基本情况、共用设施设备场地基本情况、物业管理用房配备情况以及招标人对物业服务关注的问题等；

（二）物业服务内容和服务标准或者物业服务收费标准等；

（三）物业服务计费方式；

（四）对投标人、应标人的要求以及投标文件编制的要求；

（五）评标标准和评标方法；

（六）招投标活动实施方案；

（七）物业服务合同主要条款；

（八）其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

专有部分的服务内容和服务标准，不得作为招标内容。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。

第十条【招标备案申请】

招标人应当通过监管服务平台，向项目所在地的区房管局提交以下材料，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；

（三）其他相关资料。

业主大会办理招标备案的，还应当提交本若干意见第八条规定的业主大会依法通过的另聘方案，招标文件应当与业主大会依法通过的另聘方案一致。

第十一条【招标备案办理】

区房管局受理招标人的招标备案申请后，应当在受理之日起5个工作日内完成招标备案。区房管局认为需要补充申请材料的，可以要求招标人在规定期限内补充材料；逾期未补充材料或者补充材料不符合要求的，区房管局不予备案。

第十二条【招标公告、投标邀请书发布】

区房管局应当在完成招标备案的2个工作日内通过监管服务平台发布招标公告或者投标邀请书。

招标公告的公示时间和邀请招标的应标时间自发布之日起不得少于5个工作日。

**第四章 投标**

第十三条【招标文件获取】

符合招标公告设定的申请条件的物业服务企业，可以在招标公告发布至投标申请截止期间，通过监管服务平台申请投标，获取招标文件。

符合投标邀请书设定的被邀请条件的物业服务企业，可以在投标邀请书发布至应标截止期间，通过监管服务平台应标，获取招标文件。

第十四条【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。投标或应标人数超过预先设定的入围投标人数的，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。

入围投标人一经确定，招标人应当向所有投标人或应标人出具入围通知书或者未入围通知书。

第十五条【投标文件编制】

投标文件应当对照招标文件载明事项，就招标人所提出的物业服务内容、服务标准或者物业服务收费标准、物业服务实施方案等实质性要求和条件作出响应。

投标文件应当包括根据物业服务收费标准响应的分项服务内容和服务标准、服务承诺或者根据物业服务内容和服务标准响应的投标报价与费用测算；应急预案等管理制度；对物业服务其他实质性响应等内容。其中，以物业服务内容和服务标准为招标内容的，由投标人或应标人承诺相对应的不低于成本价的物业服务收费标准；以物业服务收费标准为招标内容的，由投标人或应标人承诺相应的物业服务内容和服务标准，物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》《上海市住宅物业服务规范》等相关要求。

投标人或应标人还应响应招标文件实质性条件，提供除房管部门之外的行政管理部门出具的相关证明材料。

第十六条【投标文件送达】

投标人应当根据招标文件要求，将投标文件密封送达招标人。任何单位和个人在开标前均不得开启投标文件。

未按招标文件要求送达的投标文件为无效投标文件，招标人应当拒收。

**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日内通过监管服务平台，从物业管理评审专家库中随机抽取评审专家，并在评审专家中随机确定评标委员会的组长。

招标人按照本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市房管局指定的监管账户。

第十八条【开标程序】

招标人应当委派1至2名招标工作人员在开标前验明投标人或应标人的证明资料，检查投标文件的密封情况，经确认无误后，当众开启，清点投标文件。符合开标条件的，当众拆封投标文件并做好开标记录，交由投标人或应标人签字确认。

招标工作人员应当对投标文件进行隐名处理，当众宣布会场纪律和注意事项。

因缺席、中途退席等原因，造成评标委员会成员少于成员总数二分之一的，该项目评标暂停。

第十九条【评标会议】

评标过程应当保密。

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。

评标采用评标委员会综合评标的方式。评标委员会应当先对暗标进行评定，再对明标进行评定。

暗标应当由评标委员会根据招标文件载明的物业服务内容和服务标准或者物业服务收费标准，按照质价相符、优质优价的原则，对投标文件进行评审；

明标应当由评标委员会结合监管服务平台提供的投标人或应标人响应招标文件实质性条件的情况进行评审；当出现不同投标人或应标人评标分值相同的情形时，结合本若干意见第十五条投标人或应标人提供的除房管部门以外的其他行政管理部门出具的证明材料进行评审。

评标过程中，评标委员会成员认为投标文件内容含义不明确的，可以要求投标人或应标人通过现场答辩的方式作必要的澄清或者说明。投标人或应标人的澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件实质性内容的。

招标工作人员应当做好现场答疑记录，并由评审专家签字。

第二十条【确定中标人】

评标委员会完成评标后，各成员应阐明对各投标文件的评审和比较意见，由评标委员会的组长汇总意见后出具书面评标报告。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署意见的，视为同意评标报告。

评标委员会应当按照招标文件的要求直接确定中标人或者向招标人推荐不超过3名有排序的中标候选人。评标委员会向招标人推荐中标候选人的，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。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。

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，区房管局应当责令其限期改正；逾期不整改的，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，通过监管服务平台向项目所在地的区房管局提交以下材料，办理中标备案并领取中标备案表：

（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管理招投标工作的证明材料。

第二十三条【物业服务合同签订】

招标人和中标人应当通过监管服务平台签订物业服务合同，其中投标文件、现场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项目所在地的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提交的续聘方案或者投标文件中响应条件不符的，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。

**第六章 其他**

第二十四条【监督管理】

市房管局应当对区房管局招标备案、中标备案及其督促当事人网签物业服务合同等工作进行监督检查，并通报检查情况。

第二十五条【资料管理】

完成招标备案、中标备案等工作后，区房管局应当将招标人提交的申请材料以及投标文件在5个工作日内返还招标人；对开标评标活动现场监管过程中的评标评分表、现场答疑记录等过程性资料以及内部审核流转资料立卷归档，保管期限为10年。

第二十六条【信用信息】

本市建立物业管理招标投标信用管理制度。投标人、评审专家有违法违规行为的，市房管局、区房管局应当予以通报或者依法做出行政处理。

第二十七条【投诉处理】

招标人、投标人、评审专家认为招标投标活动中有不符合法律、行政法规规定的行为，应当按照信访管理相关规定向房管部门投诉。

第二十八条【其他】

非住宅项目建设单位采用招标方式选聘物业服务企业的，参照本办法执行。

鼓励业主大会采用招标方式选聘物业服务企业。

第二十九条【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。

附件1. 招标备案表

附件2. 中标备案表

附件1

前期物业项目招标备案表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | |
| 项目地址 |  | |
| 招标人 |  | |
| 招标备案  文件清单 | (一)《物业项目招标备案表》 | □有 □无 |
| (二)招标公告及招标文件 | □有 □无 |
| (三)其他相关资料 |  |
| 备案申请人 | 联系人：  联系电话：  （ （公章）  年 月 日 | |
| 备案意见 | 区房管部门（业务部门）意见：  （ （公章）  年 月 日 | |

附《物业项目招标（入网）申请暨承诺书》

**物业项目招标（入网）申请暨承诺书**

**上海市物业管理监管与服务信息平台:**

物业项目，招标人已符合上海市有关物业管理招标的相关条件，特申请入网招标并承诺如下：

一、遵守国家和本市物业管理招投标管理规定，恪守诚信和公平交易原则，维护本市物业管理招投标秩序，遵守《中华人民共和国招标投标法》《上海市住宅物业管理规定》及相关规定，杜绝下列有违诚信的行为：

（一）提交伪造、虚假的申请入网招标文件；

（二）发布与实际情况有明显差异、不真实的小区招标信息；

（三）诋毁网上信息的准确性；

（四）在招标活动中存在其他违背诚信的行为。

二、遵守关于网上招标的各项技术管理规定，维护网络运行安全。在入网招标期间，因不可预见的网络故障可能造成的损失和因本招标人操作失误导致的经济损失和法律责任由本招标人承担。

三、根据市房屋管理局制订的示范文本，结合本项目物业管理的特点和需要，编制招标公告、投标邀请书、招标文件和评分标准。

四、授权上海市物业管理监管和服务信息平台在本项目的物业管理招投标过程中实施以下行为：

（一）接受投标申请、入围、组织开标、评标和发放中标通知书；

（二）对项目的招投标实施过程进行见证。

五、按照市政府和市房屋管理局规定，由上海市物业管理监管和服务信息平台独家公示招标公告、招标备案、招标中标情况等相关信息并通过网上招标程序与中标物业服务企业签订物业服务合同。

六、规范招标行为，提供投标人知情权，不从事暗标、串标、陪标等违反公平原则的行为。

七、接受上海市物业管理监管和服务信息平台对招标人网上招标行为的监督，妥善处理投标人的投诉。上海市物业管理监管和服务信息平台要求对投标人投诉事项进行调查和解释的，本招标人在规定的时间内及时反馈，确属本招标人有违有关管理规定和所承诺事项的，应当及时改正并消除影响。

八、在网上招标期间，本招标人有违有关管理规定和所承诺事项的，上海市物业管理监管和服务信息平台可通过“上海市房屋管理局”网站予以揭示并载入本招标人的信用信息档案。

申请人（盖章）：

年 月 日

#### 业主大会物业项目公开招标备案表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | |
| 项目地址 |  | |
| 招标人 |  | |
| 招标备案  文件清单 | (一)《物业项目招标备案表》 | □有 □无 |
| (二)招标公告及招标文件 | □有 □无 |
| (三)业主大会选聘物业服务企业的决定 | □有 □无 |
| (四)其他相关资料 |  |
| 备案申请人 | 联系人：  联系电话：  （业主大会章）  年 月 日 | |
| 备案意见 | 区房管部门（业务部门）意见：  （公章）  年 月 日 | |

附《物业项目招标（入网）申请暨承诺书》

#### 业主大会物业项目邀请招标备案表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | | |
| 项目地址 |  | | | |
| 招标人 |  | | | |
| 招标备案  文件清单 | (一)《物业项目招标备案表》 | | □有 □无 | |
| (二)投标邀请书及招标文件 | | □有 □无 | |
| (三)业主大会选聘物业服务企业的决定 | | □有 □无 | |
| (四)其他相关资料 | |  | |
| 邀请对象 | 物业服务企业名称 | 统一社会信用代码 | 联系人 | 联系电话 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 备案申请人 | 联系人：  联系电话：  （业主大会章）  年 月 日 | | | |
| 备案意见 | 区房管部门（业务部门）意见：  （公章）  年 月 日 | | | |

附《物业项目招标（入网）申请暨承诺书》

附件2

物业项目中标备案表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | |
| 项目地址 |  | |
| 招标人 |  | |
| 招标方式 | （ ）公开招标 （ ）邀请招标 | |
| 开标时间 | 年 月 日 时 分 | |
| 开标地址 |  | |
| 中标物业服务企业 |  | |
| 中标备案  文件清单 | (一)评标委员会评标报告 | □有 □无 |
| (二)中标通知书 | □有 □无 |
| 备案申请人 | 联系人：  联系电话：  （ （公章）  年 月 日 | |
| 备案意见 | 区房管部门（业务部门）意见：  （ （公章）  年 月 日 | |