

惠州市住房和城乡建设局

关于进一步规范前期物业管理 招标投标活动的通知

各县（区）住建局、房管局（中心），市物业管理协会，各建设单位、物业服务人：

为进一步规范我市前期物业管理招标投标工作，创新交易机制、公共服务和监督方式，加快物业管理市场化进程，建立和完善优胜劣汰的市场竞争机制，提高物业管理的服务意识和服务水平，推动物业管理行业的健康有序发展，根据《中华人民共和国招标投标法》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《电子招标投标办法》等规定，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

一、前期物业管理阶段的住宅物业或住宅、非住宅混合物业规划总建筑面积在五万平方米以上的，应当采取公开招标方式选聘物业服务人。

住宅物业或住宅、非住宅混合物业规划总建筑面积在五万平方米以下的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

鼓励建设单位采用依法合规建设的电子交易平台选聘物业服务人。

二、招标人应当按照以下规定时限完成前期物业招标工作：

（一）新建预售商品房应当在办理商品房预售许可证之前完成；

（二）新建现售商品房应当在办理商品房现房销售许可证之前完成。

三、招标人应当在市住房和城乡建设局官网、惠州市智慧物业服务平台、惠州市物业管理协会官网、惠州市物业管理招标投标服务平台等公共媒介上同时发布招标公告。

四、前期物业管理招标投标活动应当选择在符合《广东省公共资源交易平台场所设施标准和服务标准》建设的场所及通过国家相关部门认证依法合规建设的公共资源交易平台进行，实行全流程电子化交易，接受市住房和城乡建设局的实时监督管理。

五、招标人同时具备下列条件，可按本通知要求自主选择在第三方平台组织实施招标活动：

（一）与招标物业相适应的经济、技术或管理类专业人员；

（二）自行编制招标文件，具备对投标人进行资格评审和组织评标的能力；

（三）具有对接公共服务平台、行政监督平台的公共资源交易平台，能独立完成电子招标投标法规定的招标投标流程。

六、前期物业管理招标投标流程分为招标准备、招标项目备案、招标公告发布、潜在供应商投标、抽选评标专家、开标评标、中标备案、中标结果公布、合同备案、合同履约、投诉质疑、服务评价等 12 个主要步骤，分别在依法建设的公共服务平台、交易平台和行政监督平台完成。

七、公共服务平台连接交易平台等共建共享平台，提供信息交换、整合、发布服务，连接依法设立的评标专家库，实现专家资源共享；交易平台提供在线报名、投标、开标、评标等交易活动全过程服务；行政监督平台提供在线监督电子招标投标活动的信息记录。

八、鼓励采用酬金制服务收费模式实施前期物业管理，招标人应当在招标文件中明确把采用酬金制服务收费模式作为加分项（不少于 5 分），并不得设置标底。

九、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 人以上单数依法组建，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，由招标人依法在行政监督平台随机抽选。评标委员会物业管理方面的专家应当是市住房和城乡建设局建立的物业管理专家库的成员或广东省综合评标评审专家库的成员。

十、评标委员会以招标文件为依据，对投标文件进行评审，对投标人的投标报价、技术文件及商务文件等三部分内容按百分制打分，其中价格分 45 分，技术分 40 分，商务分 15 分。

十一、市住房和城乡建设局委托市物业管理协会开展前期物业管理招标投标的公共服务工作。

十二、市物业管理协会应当定期开展对建设单位、物业服务人、招标相关服务机构和评标专家的培训工作，服务各方主体依法公开市场信息，构建信用评价体系，完善公共服务平台功能。

十三、业主委员会选聘物业服务人的，参照本通知执行。

十四、本通知自 2021 年 10 月 1 日开始实施。


惠州市住房和城乡建设局
2021 年 6 月 25 日

公开方式：依申请公开