关于《深圳市物业服务招标投标指导规则

（征求意见稿）》的说明

为进一步完善我市物业服务制度体系建设，规范物业服务招标投标活动，促进物业服务行业健康发展，深圳市住房和建设局在深入调研、科学论证的基础上，根据2020年3月1日实施的《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）有关规定，起草了《深圳市物业服务招标投标指导规则（征求意见稿）》（以下简称《指导规则》），现将有关情况说明如下：

一、制定《指导规则》的必要性

（一）完善物业管理制度体系建设,实现全市物业服务招标投标“一盘棋”

《条例》第五十六条规定“除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业应当公开招标”，并“鼓励业主大会通过住房和建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业”。当前，我市10个区均严格按照《条例》规定，住宅物业管理区域业主大会均通过公开招标方式选聘物业服务企业。因现行法律法规未对业主大会公开招标选聘物业服务企业的具体方式作出强制性规定，目前我市各区的招标投标制度尤其是定标方式不统一，不利于物业服务市场的规范管理。为进一步落实《条例》的要求，需加强统筹指导，出台我市物业服务招标投标制度，建立全市统一的物业服务招标投标交易平台，实现全市物业服务招标投标“一盘棋”。

（二）规范物业服务市场行为，推动我市物业服务行业高质量发展

物业服务涉及千家万户，是提升人民群众安全感、幸福感和获得感的重要保障，也是城市精细化管理与社会基层治理的重要一环。目前因各区物业服务招标投标活动制度不一，尚未形成全市统一监管，招标投标相关矛盾纠纷时有发生。因此，很有必要制定全市统一的物业服务招标投标相关规则，以统筹规范物业服务招标投标秩序，规范物业服务市场行为，促进物业服务企业加强自身建设，从而提升我市物业服务企业整体服务水平，逐步形成可复制、可借鉴、可推广的物业管理招投标制度“样板”，推动深圳物业管理行业高质量发展，力争在全国范围内充分发挥深圳的先行示范作用。

二、《指导规则》的起草过程

（一）前期法律研究阶段

梳理《条例》有关公开招标选聘物业服务企业的规定；搜集、整理并研究我国有关物业服务招标投标的法律、法规，以及国内其他城市相关政策文件；参阅研究建设工程领域和政府采购招标投标法律法规及政策。

（二）深入基层调研阶段

调研我市各区当前开展物业服务招标投标实践情况，走访南山、龙岗等区住房和建设部门，听取其相关业务具体开展情况及经验介绍；深入学习和了解我市建设工程领域和政府采购招标投标政策制定和实际开展情况。在此基础上，形成《指导规则》初稿。

（三）专题研讨听取意见阶段

《指导规则》形成初稿后，组织了4场专题会议听取各方意见，包括：市区住建部门专题研讨，市物业管理行业协会、市公共资源交易中心、物业管理行业专家代表专题交流，业委会代表座谈交流和物业服务企业代表座谈交流。形成《指导规则》修改稿后专门邀请市司法局先行对《指导规则》的合法性、可行性等进行指导，经过反复研讨及修改完善，形成《指导规则》征求意见稿。

三、《指导规则》的主要内容

《指导规则》是依据《条例》有关规定制定的配套规范性文件，旨在完善物业服务市场机制，构建公平、有序、质价相符的物业服务市场环境，营造安全、舒适、文明、和谐、幸福的物业小区环境。《指导规则》共列四章，共四十五条，明确了由市住房和建设局建立全市统一的物业管理招标投标交易平台及市、区各有关部门职责，制定了招标、投标、开标、评标和定标全流程相关要求。主要内容如下：

（一）关于适用范围

依据《条例》第五十六条，本《指导规则》第二条规定，该规则适用于我市住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业及其监督管理的活动，考虑到我市实际情况，《指导规则》第四十四条规定了参照适用本规则的其他情形，包括住宅物业管理区域依法成立业主大会之前、非住宅物业管理区域以及原农村城市化社区等其他采用公开招标方式选聘物业服务企业的情形。

（二）关于全市统一的招标投标交易平台

《条例》第五十六条第三款“鼓励业主大会通过住房和建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业”，为统筹规范全市物业管理招标投标活动，《指导规则》第三条明确了由市住房和建部门建立全市统一的物业管理招标投标交易平台，并在第十五条规定住宅物业管理区域业主委员会应当在全市统一的物业管理招标投标平台发布招标公告。

（三）关于招标人及业主委员会的职责范围

《指导规则》第九条明确了“业主大会”是住宅物业管理区域公开招标选聘物业服务企业的招标人，并对业主委员会依业主大会授权履行招标人的职责范围作了详细规定，同时在第十三条明确规定了不得授权业主委员会决定而是必须由业主大会会议作出决定的事项，包括但不限于:是否续聘原物业服务企业,如不续聘是否通过选聘物业服务企业的招标文件并明确定标方法以及是否委托招标代理机构办理招标事宜等。

（四）关于招标文件编制和备案

根据《条例》第六条第五款关于街道办事处相关职责的规定，《指导规则》第十条规定业主委员会应当在街道办事处的指导下组织编制招标文件，明确招标文件的内容主要包括招标公告、物业服务期限和范围、投标人的资格条件、投标报价要求、评标方法、定标方法、拟签订的合同文本等，并在第十四条规定业主委员会应当在招标文件经业主大会会议表决同意后十五日内将招标文件副本报街道办事处备案。

（五）关于评标方法

《指导规则》第二十二条至第三十三条对评标流程作了详细规定，第三十条明确了评标方式，即由评标委员会对所有资格审查和符合性审查合格的投标人，依照招标文件规定的服务方案、商务报价、诚信评价等各项评标标准进行优劣比较，最终按照合格投标人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。

（六）关于定标方法

经过充分的基层调研，从实际出发，《指导规则》在制度设计上充分尊重业主自治管理权，保留了票决定标和票决抽签定标两种方法，把具体决定权交与广大业主（本规则第三十四条规定由业主大会会议表决确定其中一种定标方法并在招标文件中载明），既尊重业主自治权又兼顾公平和效率。《指导规则》第三十五条至第三十九条详细规定了上述两种定标方法的规则和程序。

（七）关于物业服务评价在物业服务招投标中的运用

2022年1月1日，《深圳市物业服务评价管理办法》开始实施，该办法旨在通过对物业服务企业和项目负责人的评价管理，推进我市物业服务市场主体诚信建设，引导物业服务企业和从业人员良性竞争，提升物业服务质量。为使物业服务评价切实发挥上述作用，进一步完善我市物业监管体系，《指导规则》第三十条规定“招标人在设置评标标准时应参考投标人及其项目负责人上年度在市物业管理信息平台中的物业服务评价情况”。