**深圳市物业管理专家及专家库管理办法**

**第一章 一般规定**

**第一条【目的和依据】**为推动我市物业管理行业高质量发展，充分发挥物业管理专家对行业发展的专业技术支撑作用，规范物业管理评标评审等活动，根据《深圳经济特区物业管理条例》，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本办法适用于本市行政区域内物业管理专家的管理及全市统一的物业管理专家库的组建、使用和管理。

**第三条【相关定义】**本办法所称物业管理专家（以下简称专家），是指符合本办法规定的条件和要求，经市住房和建设部门审定后受聘并纳入本市物业管理专家库（以下简称专家库）的专业技术人员。

本办法所称物业管理评标评审等活动，主要指物业服务项目评标、绿色物业管理星级评审和物业管理行业标准评审及其他政策研究、决策咨询等活动。

市住房和建设部门可根据专家的专业程度对专家实施分类管理，分别设置普通专家和资深专家。其中普通专家分为物业服务项目评标专家和绿色物业管理星级评审专家两类，主要参与物业服务项目评标、绿色物业管理星级评审等；资深专家主要参与我市物业管理领域重要课题、重大项目和疑难复杂问题的研究、咨询、评估、论证等，以及根据自愿原则参与物业管理评标评审活动。

**第四条【市住房和建设部门职责】**市住房和建设部门是负责统筹本市专家和专家库管理工作的行政主管部门，其主要职责如下：

1. 制定专家资格认定标准；
2. 审定专家的入库资格；
3. 负责专家库的组建与管理；
4. 指导和监督专家的聘用、解聘、抽取、评标评审以及专家培训考评等工作；
5. 指导专家管理信息系统的建设与运维；
6. 依法查处专家违法违规行为，处理相关异议和申诉；
7. 法律、法规规定的其他职责。

**第五条【市物管促进中心职责】**市物业管理服务促进中心（以下简称市物管促进中心）受市住房和建设部门委托，负责专家及专家库管理的日常事务性工作，其具体职责如下：

1. 配合市住房和建设部门组建本市专家库，负责专家的聘用、入库和解聘等相关事务性工作；
2. 落实专家管理信息系统的建设和运维；
3. 组织落实专家培训和考试；
4. 组织落实专家考评，发现专家在招标投标活动中有违法违规行为报市住房和建设部门依法查处；
5. 建立入库专家电子档案，做好专家信息的日常维护；
6. 协助市住房和建设部门处理相关异议及申诉；
7. 市住房和建设部门交办的其他工作。

**第六条【区住房和建设局职责】**区住房和建设部门负责配合市住房和建设部门、市物管促进中心对其辖区内物业管理专家评审活动进行监督管理。

**第七条【专家审查认定委员会】**市住房和建设部门可以设立深圳市物业管理专家审查认定委员会（以下简称专家审查认定委员会）负责专家的聘用、解聘、重大事项的决策以及物业管理前沿性工作的研究。专家审查认定委员会的成员主要由市住房和建设部门相关负责人和部分专家组成，数量为五人以上单数，其中专家成员不少于两人。专家审查认定委员会协调处理相关重大事项和重大疑难问题时，可以根据需要听取人大代表、政协委员的意见。

1. **专家的入库方式、条件及程序**

**第八条【专家入库方式】**专家入库采取个人申请和特邀入库两种方式。

普通专家以个人申请的方式入库，且应当事先征得所在单位同意。

资深专家以特邀入库的方式入库，由市住房和建设部门向意向人员发出邀请，但应当事先征得被邀请人同意，被邀请人接受入库邀请应当事先征得所在单位书面同意（离退休人员除外）。

**第九条【普通专家的入库条件】**普通专家应同时具备下列条件：

1. 品德良好，作风正派，诚实守信，能认真、公正、廉洁地履行职责，遵守职业道德；
2. 身体健康，年龄不超过六十五周岁，能够胜任评标工作，特别优秀的，经市住房和建设部门批准，年龄可放宽至七十周岁；
3. 熟悉物业管理有关法律法规和政策规定，掌握计算机操作的基本技能；
4. 熟悉物业管理技术要求及行业发展现状，从事物业管理专业领域工作满八年；
5. 满足一定的学历条件：大专毕业满十年，或本科毕业满八年，或硕士研究生毕业满五年，或博士研究生毕业满三年；
6. 物业服务评价等级符合下列条件之一：

1.现任物业服务企业（独立法人）负责人或部门经理以上职务，且该物业服务企业上年度根据《深圳市物业服务评价管理办法》获得的物业服务评价等级为AAA、AA或A；

2.现任物业服务项目负责人，且本人上年度根据《深圳市物业服务评价管理办法》获得的物业服务评价等级为AAA或AA。

绿色物业管理星级评审专家，除应符合本条第一款规定的条件外，还应同时具备下列条件：

1. 熟悉节能环保相关技术要求，具有相关专业中级（或以上）技术职称或者同等专业水平；
2. 参与过绿色物业管理规范性文件的编制，或具有深圳市二星级以上绿色物业管理评价标识的实施经验。

**第十条【资深专家的入库条件】**资深专家除应符合本办法第九条第一款第一、二、三项规定的条件外，还应具备下列任意一项条件：

1. 长期从事物业管理相关工作，在物业管理行业或相关行业享有较高声誉，做出过突出贡献；
2. 从事物业管理相关学术理论研究或教学八年以上，同时具有副高级以上职称；
3. 取得律师执业资格八年以上，代理过五宗以上涉及物业管理纠纷的案件；
4. 取得注册会计师资格，出具过五个以上物业管理区域业主共有资金审计报告；
5. 参与过本市物业管理相关法律法规政策或规范性文件的研究编制工作。

 普通专家因评标评审工作表现优秀的，经市住房和建设部门审核并经其本人同意后，可被认定为资深专家。

**第十一条【普通专家入库程序】**普通专家入库程序如下：

1. 发布征集信息。市住房和建设部门在官方网站上发布专家征集信息。
2. 申报与资料提交。有意向申报普通专家的人员，可通过征集信息上载明的方式及要求提交相关证明材料。
3. 核查与考试。市物管促进中心对申请人提交的相关资料进行核查，并组织核查合格的申请人进行入库考试。通过考试的申请人编入拟入库人员名单，报市住房和建设部门审定。
4. 审定与聘用入库。市住房和建设部门对市物管促进中心提出的拟入库人员资格进行审定，通过后予以聘用并纳入专家库。

**第十二条【资深专家入库程序】**资深专家入库程序如下：

（一）发出邀请。市物管促进中心受市住房和建设部门委托向意向人员发出邀请函。

（二）接受邀请与资料提交。收到邀请函的人员如接受邀请，应提交同意入库声明、所在单位同意书（离退休人员除外）及其他相关证明资料。

（三）核查、审定与聘用入库。市物管促进中心就被邀请人提交的资料进行核查，核查通过后报市住房和建设部门审定，通过后予以聘用并纳入专家库。

**第十三条【不能入库的情形】**有下列情形之一的，不能入选专家库：

（一）曾被开除公职或受过刑事处罚的；

（二）市、区住房和建设部门与市物管促进中心的现职工作人员；

（三）按照本办法第三十一条、第四十六条规定被解聘出库的；

（四）申报日期截止前三年内因物业管理行为受到过行政处罚的。

**第十四条【聘期】**专家入库由市住房和建设部门颁发电子聘书，聘期三年。聘期届满，专家考评结果合格且仍符合入库条件的，由市住房和建设部门审核决定予以续聘并颁发续聘的聘书。

市住房和建设部门根据专家库的实际组建情况可随时增补符合条件的专家入库，增补入库的专家原则上应与最近一次公开征集并聘用入库的专家的聘期截止日期保持一致。

1. **物业服务项目评标专家的评标与管理**
2. **权利与义务**

**第十五条【评标专家的权利】** 物业服务项目评标专家（以下简称评标专家）享有以下权利：

1. 依照相关法律法规和本办法参与物业服务项目评标活动，提出专业意见，不受任何单位或个人的非法干预；
2. 对投标文件中含义不明确的内容，要求投标人作必要的澄清或者说明；
3. 对评标结论有异议的，可以书面方式阐述其不同意见和理由；
4. 抵制和举报评标过程中的违法违规行为；
5. 对自身履职评价、考评计分或处理结果有异议的，可依照本办法规定提出异议及申诉；
6. 合法合规获得参与专家工作的劳务报酬；
7. 法律法规规章规定的其他权利。

**第十六条【评标专家的义务】**评标专家负有以下义务：

1. 遵守招标投标相关法律、法规、规章及规范性文件等规定，遵循公平、公正、客观、独立评审的原则，按照招标文件确定的评标标准、方法和程序进行评标评审工作；
2. 被抽取后应当严格遵守保密义务，不得对外披露拟参与评标的相关信息，不得私下接触投标人，不得收受投标人或者其他利害关系人任何形式的利益；
3. 按时参加评标评审活动，严格遵守工作纪律，服从评标评审现场管理，及时报告评标过程中发现的违法违规行为，并配合市住房和建设部门及有关部门的调查取证、监督检查和考评；
4. 在评标报告上签字，对本人的评审意见承担法律责任，对评标结论有异议的，应当以书面形式阐述其不同意见和理由，否则视为同意该评标结论；
5. 对评标过程保密，不得泄露评标过程有关文件、情况及获悉的商业秘密和技术秘密及其他相关法律法规规定不得公开的信息；
6. 依照本办法规定参与培训，接受考评管理；
7. 具有本办法规定回避情形的，主动回避；
8. 法律法规规章规定的其他义务。
9. **抽取与评标**

**第十七条【专家的抽取】**本市物业服务项目进行招标投标的，招标人或代理机构应当于评标开始前不早于一个工作日从评标专家库中通过随机抽取的方式确定评标专家，并按规定组建评标委员会。被抽取的专家除出现需要回避的情形外，招标人或代理机构不得拒绝。

在同一物业服务评标评审项目中，同一物业服务企业只抽取一名评标专家。

**第十八条【专家评标临时请假】**已确定参与评标的专家如临时有特殊情况不能参加评标，应当于评标开始前四个小时向招标人或代理机构请假。

**第十九条【补充抽取情形】**评标专家抽取确定后，原则上不得更换。符合下列情形之一确需更换的，应当及时补充抽取：

1. 所抽取的专家按照本办法第四十九条规定应当回避的；
2. 所抽取的专家因故请假而不能参加评标的；
3. 所抽取的专家虽已开始评标，但因违反本办法规定或其他突发情形需终止其评标活动的；
4. 其他需重新或补充抽取专家的情形。

**第二十条【评审费】**评标专家的评审费由招标人或代理机构承担，相关费用标准可参考深圳市人民政府财政部门有关规定。

1. **监督与管理**

**第二十一条【电子档案管理】**评标专家实行电子档案管理制度。内容主要包括：专家基本信息、教育培训、评标记录、履职评价、年度考核等。

**第二十二条【信息更新】**评标专家的工作单位、住址、联系电话等个人基本信息发生变更，应当自信息变化之日起十个工作日内登录专家库进行信息变更申报。

专家信息中涉及手机号、联系地址等信息变更的，由专家自行变更；涉及学历学位、职称、工作单位、专业类别、资格资质等信息变更的，由市物管促进中心审核后变更。

**第二十三条【履职评价】**评标专家履职评价实行“一标一评”，由招标人或代理机构于评标结束后五个工作日内通过专家库完成在线评价，相关履职评价结果存入专家个人电子档案。

对评标专家的负面评价结果，市物管促进中心应当同时报送市住房和建设部门登记备案，并同步通知专家。

**第二十四条【履职评价的异议处理】**评标专家对履职评价结果有异议的，应当自收到评价结果通知之日起三个工作日内向评价方提出异议。对异议结果不服的，可在收到异议结果之日起五个工作日内向市物管促进中心提出申诉，市物管促进中心在收到申诉之日起二十个工作日内予以答复，并将答复情况同时报送市住房和建设部门。

异议成立的，市物管促进中心应当将最终履职评价结果存入专家个人电子档案。

**第二十五条【年度考评制度】**对评标专家的管理实行年度考评计分制。市住房和建设部门结合实际情况，制定《深圳市物业服务项目评标专家考核评价计分标准》（以下简称《计分标准》，见附件），并可以根据实际情况对《计分标准》适时调整补充。

**第二十六条【考评计分规则】**对评标专家的考评按照《计分标准》实行动态加减分制，良好行为加分，不良行为减分。一个自然年度为一个计分周期。一个计分周期内专家的初始分数为12分，计分周期届满，无暂停评标资格或解聘出库的情形，自动恢复初始分数。

评标专家被暂停评标活动六个月期限届满恢复评标资格后，仍处于同一计分周期的，积分继续累计；暂停评标活动期间跨越计分周期的，恢复评标资格时，恢复初始分数。

计分周期内，评标专家的良好行为加分与不良行为累计扣分实时相抵，对于一次性扣减9分或12分的不良行为，抵扣后仍需按照本办法第三十条、第三十一条规定对评标专家进行处理。

**第二十七条【考评结果】**评标专家实时评价计分得7分以上，为考评结果合格；实时评价计分1-6分，为考评结果不合格，其中4-6分，暂停评标活动六个月，1-3分，暂停评标活动一年；实时评价计分得0分或负分，为考评结果差，经市住房和建设部门认定，取消专家资格，解聘出库。

**第二十八条【责令改正的情形】**评标专家存在《计分标准》中一次性扣减3分的不良行为时，由市住房和建设部门责令改正。

**第二十九条【暂停评标资格六个月的情形】**评标专家存在《计分标准》中一次性扣减6分的不良行为时，经市住房和建设部门认定，暂停其评标资格六个月，在其暂停评标资格期间不得参与本市物业服务项目的评标。

**第三十条【暂停评标资格一年的情形】**评标专家存在《计分标准》中一次性扣减9分的不良行为时，经市住房和建设部门认定，暂停其评标资格一年，在其暂停评标资格期间不得参与本市物业服务项目的评标。

**第三十一条【因违规被解聘的情形】**评标专家存在《计分标准》中一次性扣减12分的不良行为时，经市住房和建设部门认定，取消专家资格、解聘出库；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

**第三十二条【异议复核及申诉】**评标专家对考评计分或处理有异议的，可以自收到告知信息之日起五个工作日内向市物管促进中心申请复核，市物管促进中心在十个工作日内予以答复；对答复不服的，可以在收到答复之日起五个工作日内向市住房和建设部门提出书面申诉，市住房和建设部门在收到书面申诉之日起二十个工作日内予以书面答复。

**第三十三条【恢复评标资格】**评标专家被暂停评标资格的，在暂停期满后自动恢复评标资格。

**第三十四条【暂停参加评标活动报备】**评标专家有下列情形之一的，可由本人凭相关证明向市物管促进中心申请暂停参加评标活动。经批准，可在一段时期内不参与评标活动：

1. 因健康原因，一定时间内不能胜任评标工作的；
2. 阶段性工作繁忙或工作调动，一定时间内不能从事评标活动的。

因上述情形暂停参加评标活动的，一年内累计不得超过六十个工作日。

**第三十五条【培训】**市物管促进中心组织对评标专家进行培训。专家在聘期内应按照市物管促进中心的要求完成相应的培训任务，培训情况列入专家考评。

**第三十六条【正常解聘的情形】**评标专家有下列情形之一的，经市住房和建设部门认定后予以解聘：

1. 聘期届满未予以续聘的；
2. 聘期内自行申请出库的；
3. 聘期内达到限定的最高入库年龄的；
4. 聘期内无法联系达半年以上的；
5. 聘期内因身体健康或其他原因不适宜再担任评标专家或参与评标的。
6. **绿色物业管理星级评审专家的评审与管理**
7. **权利与义务**

**第三十七条【评审专家的权利】**绿色物业管理星级评审专家（以下简称评审专家）享有以下权利：

（一）向市住房和建设部门提出绿色物业管理发展的意见和建议；

（二）依照相关法律法规和本办法参与绿色物业管理星级评审等活动和工作，提出专业意见，不受任何单位或个人的非法干预。

（三）获得我市与绿色物业管理有关的信息及技术资料；

（四）合法合规获得参与专家工作的劳务报酬；

（五）法律、法规赋予的其他权利。

**第三十八条【评审专家的义务】**评审专家负有以下义务：

1. 遵守物业管理相关法律、法规、规章及规范性文件等规定，遵循公平、公正、客观、独立评审的原则，严格依照绿色物业管理相关规范文件对项目绿色物业管理的实施情况进行评价，对个人意见承担责任；
2. 了解、掌握和研究绿色物业管理的发展动态，及时向市住房和建设部门提供信息和工作建议；
3. 参与专家工作时不得收受被评审方财物或者其他好处，
4. 参加评审会议前三年内与申请单位人存在劳动关系或利害关系的，应主动申请回避；
5. 对所从事的专家工作涉及的商业机密、技术秘密和未公开决策负有保密义务；
6. 法律、法规规定的其他义务。
7. **抽取与评审**

**第三十九条【评审专家的抽取】**评价组织机构应当于评审会议开始前不早于一个工作日从评审专家库中通过随机抽取的方式确定评审专家，组成申报项目的绿色物业管理星级评审专家组。被抽取的专家除出现本办法第四十九条规定需要回避的情形外，评价组织机构不得拒绝。

在同一个申报项目进行绿色物业管理星级评审项目的过程中，同一物业服务企业只抽取一名评审专家。

**第四十条【专家评审临时请假及补充抽取】**已确定参与评审的专家如临时有特殊情况不能参加评审，应当于评审会议开始前四个小时向评价组织机构请假。

评价组织机构在收到专家的请假申请后，应当及时补充抽取专家。

**第四十一条【评审费】**评审专家的评审费由市住房和建设部门承担，相关费用标准可参考深圳市人民政府财政部门有关规定。

1. **监督与管理**

**第四十二条【评审专家档案】**市住房和建设部门建立评审专家档案，记录专家的基本信息、工作次数、通报情况、不良行为和社会反馈信息等内容。

**第四十三条【评审专家信息反馈制度】**市住房和建设部门建立评审专家信息反馈制度，听取有关各方对专家业务水平、职业道德、工作态度和工作能力等方面的意见，核实后记入评审专家档案。

**第四十四条【定期审核】**市住房和建设部门根据工作需要对评审专家档案信息每年进行定期审核，对审核不合格的，或出现本办法第四十六条、第四十七条规定情形的，移出专家库。

**第四十五条【评审专家不良行为的情形】**评审专家有下列情形之一的，将作为一次不良行为记入评审专家档案：

（一）承诺参与评审专家工作，未按规定时间参与且未说明原因或未提前请假的；

（二）两次无法联系且未向工作人员说明原因的；

（三）工作存在明显错误的；

（四）被市住房和建设部门或其他政府部门通报批评的；

（五）有其他不良行为或法律法规规定的其他情形。

**第四十六条【取消评审专家资格的情形】**评审专家有下列情形之一的，取消其评审专家资格、解聘出库：

1. 提供虚假材料获取评审专家资格的；
2. 违反职业规范或职业道德，弄虚作假或串通损害他人利益的；
3. 违反有关规定向外界透露保密信息、造成严重不良影响的；
4. 一年内产生两次及以上不良行为记录的；
5. 帮助隐瞒违法违规行为的；
6. 经举报查实有行贿或受贿行为的；
7. 有其他违法违规行为且情节严重的；

**第四十七条【终止评审专家资格的情形】**评审专家有下列情形之一的，终止其评审专家资格：

1. 自愿退出专家库的；
2. 因工作变动、健康等原因无法继续参与工作的。

**第四十八条【绿色物业管理星级评审专家委托管理】**市住房和建设部门可以委托具有管理公共事务职能的组织负责绿色物业管理星级评审专家日常工作的监督和管理。

**第五章 附则**

**第四十九条【回避情形】**对于拟评标评审项目，专家具有下列情形之一的，应当主动申请回避：

1. 参加评标评审前三年内与投标人存在劳动关系，或以全职、兼职方式担任过投标人的董事、监事，或是投标人的股东、实际控制人；
2. 与投标人的法定代表人或负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或近姻亲关系；
3. 与投标人有其他可能影响评标评审公平、公正进行的利害关系；
4. 法律法规规章规定的其他情形。

专家未主动回避经发现后，招标人或代理机构应当立即终止其评标，并报市住房和建设部门核查处理。

**第五十条 【物业管理行业标准专家】**物业管理行业标准专家从资深专家中产生，主要为物业管理行业标准化工作发展战略、发展规划和物业管理技术标准的研究制定提供咨询、提出建议，并可参加物业管理行业标准的评审等。物业管理行业标准专家的日常管理工作由深圳市物业管理标准化技术委员会秘书处承担。

**第五十一条【有效期】**本办法自2024年1月1日起施行，有效期5年。本办法实施后，法律法规或者国家相关政策文件对物业管理专家有其他规定的，将适时予以调整。

附件：深圳市物业服务项目评标专家考核评价计分标准

附件

|  |
| --- |
| **深圳市物业服务项目评标专家考核评价计分标准** |
| **良好行为** |
| **类别号** | **类别** | **序号** | **行为描述** | **分值** | **备注** |
| 一 | 有效建议/检举 | 1 | 书面提出意见、建议被主管部门或综合管理部门采纳的 | +4 |  |
| 2 | 及时向现场监督人员提出交易项目的邀约文件存在违法违规问题，经查证属实的 | +4 |  |
| 3 | 书面检举违法、违纪、违规行为，经查证属实的 | +4 |  |
| 二 | 通报表扬 | 4 | 获主管部门或综合管理部门通报表扬的 | +3 |  |
| 三 | 表彰/奖励 | 5 | 获深圳市住房和建设局及深圳市各区委、区政府颁发的与评标工作相关的表彰或奖励 | +3 |  |
| 6 | 获广东省住建厅及深圳市委、市政府，或广东省之外的其他省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团党委、政府颁发的与评标工作相关的表彰及奖励 | +4 |  |
| 7 | 获国家部委及广东省委、省政府颁发的与评标工作相关的表彰及奖励 | +5 |  |
| 8 | 获党中央、国务院颁发的与评标工作相关的表彰及奖励 | +6 |  |
| **不良行为** |
| 一 | 信息更新 | 1 | 个人信息发生变化后未及时通过专家管理系统进行变更，影响评标评审的 | -3 |  |
| 二 | 出勤率 | 2 | 被抽取到评标但出勤率≤50%的 | -2 |  |
| 三 | 评标纪律 | 3 | 违反评标纪律，不服从工作人员管理，经劝阻仍不改正，影响评标评审 | -3 |  |
| 三 | 评标纪律 | 4 | 在评标评审工作中出现错误时，不主动承认并纠错，相反故意编造虚假情形或发表不实言论，以推卸责任，规避处罚，影响评标评审 | -3 |  |
| 5 | 参加评标时无故迟到、早退的 | -1～-3 | 迟到、早退不足15分钟的，不扣分；迟到/早退15～25分钟的，每次扣1分；迟到、早退25～30分钟的，每次扣2分，迟到、早退超过30分钟的，每次扣3分。 |
| 6 | 在评标前四小时内临时请假的 | -2 |  |
| 7 | 不按规定提交身份证明、登记录检的 | -2 |  |
| 8 | 未按要求存放手机、智能手环、智能手表等通讯设备的 | -2 |  |
| 9 | 擅自将评标活动中涉及的资料、数据等信息带离评标区域的 | -2 |  |
| 10 | 要求招标人超标准承担食宿、交通费用 | -2 |  |
| 11 | 未按要求提前报告或办理请假手续，缺席评标的 | -3 |  |
| 12 | 迟到超过30分钟，导致招标人重新抽取更换专家的 | -3 |  |
| 13 | 不配合对评标结果提出的异议、质疑、投诉等事项进行答复或处理，或者其他不配合监督部门工作的 | -3 |  |
| 14 | 在评标区大声喧哗吵闹，经劝阻仍不改正扰乱正常评标秩序，影响评标 | -3 |  |
| 15 | 评标评审工作中存在错误，造成严重后果的 | -9 |  |
| 16 | 不服从评标现场管理，擅离职守，影响评标评审的 | -6～-9 |  |
| 四 | 履职情况 | 17 | 将个人意见强加于其他专家、或发表倾向性言论，影响正常评标秩序，妨碍评标公正性 | -3 |  |
| 18 | 拖延评标进度或提出不合理要求，影响评标评审 | -3 |  |
|
| 19 | 评标期间从事与评标无关的活动 | -2 |  |
|
| 20 | 无正当理由拒绝在评标报告上签字 | -3 |  |
| 21 | 不及时报告可能影响评标公正性的情况 | -3 |  |
| 22 | 借鉴或抄袭其他专家评审结果，或将个人已完成的评审结果供其他专家借鉴或抄袭 | -3 |  |
| 23 | 提交的评标报告中没有评标结论或有多个评标结论 | -3 |  |
| 24 | 评标专家个人评分与其他成员存在重大分歧未作出书面说明，或虽然作出书面说明但不能合理解释 | -3 |  |
| 25 | 应当启动澄清、说明和补正程序而未启动 | -3 |  |
| 26 | 依法应当否决的投标不提出否决意见的 | -3 |  |
| 27 | 评标结果被异议且发现存在明显失误的 | -3 |  |
| 五 | 履职评价 | 28 | 标后评价，专家评审工作被招标人反馈不满意的 | -2 |  |
| 29 | 标后评价，认为专家评审工作不认真或评审意见不专业，未能指出投标文件中存在的明显缺陷及签订合同时应注意和澄清的问题 | -3 |  |
| 六 | 培训 | 30 | 经培训仍不能熟练操作电子评标系统的 | -1 |  |
| 31 | 未按市物业管理服务促进中心规定的最低标准完成培训任务的 | -2 |  |
| 七 | 违规行为 | 32 | 明知应当回避而不主动提出回避申请的 | -6～-9 | 情节相对轻微，尚未造成严重后果的，每次扣6分，暂停评标资格六个月；情节严重，且造成严重影响公正需重新招标等后果的，每次扣9分，暂停评标资格一年 |
| 33 | 评审前私下接触投标人及存在其他严重影响评标公正性情形的 |
| 34 | 向投标人征询确定中标人的意向或者接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求 |
| 35 | 不按照招标文件明确的评标标准和方法评标的 |
| 36 | 暗示或者诱导投标人作出澄清、说明或者接受投标人主动提出的澄清、说明 | -6～-9 |
| 37 | 其他不客观、不公正履行职务的行为，导致评标评审结果不合理 |
| 38 | 以专家名义从事有损专家库公信力活动的 |
| 39 | 一个聘期内被暂停评标资格两次的 | -12 | 解聘出库 |
| 八 | 行政处罚/涉嫌刑事犯罪 | 40 | 提供虚假申请资料，骗取入库资格的 | -12 | 解聘出库 |
| 41 | 泄漏评标评审文件、情况及获悉的商业秘密和技术秘密的 | -12 | 解聘出库 |
| 42 | 收受可能影响评标评审公正的礼品、礼金、有价证券等财物的 | -12 | 解聘出库 |
| 43 | 因评标评审违法行为受到行政处罚的 | -12 | 解聘出库 |
| 44 | 向他人透露与评标评审有关的实质性消息，依法被予以行政处罚的 | -12 | 解聘出库 |
| 45 | 在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为被予以行政处罚的 | -12 | 解聘出库 |
| 46 | 有上述行政处罚情形之一，情节严重或受到刑事处罚、涉嫌犯罪的 | -12 | 解聘出库 |
| 九 | 其他 | 47 | 被人民法院列为失信被执行人 | -12 | 暂停评标资格一年 |