**关于《深圳市物业管理专家及专家库管理办法（征求意见稿）》的说明**

为进一步规范我市物业管理评标评审活动和评标评审专家管理，深圳市住房和建设局在广泛调研、科学论证的基础上，起草了《深圳市物业管理专家及专家库管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现将有关情况说明如下：

# 一、制定《办法》的必要性

（一）完善物业管理制度体系建设

物业管理作为城市基层治理的重点所在，对于维系社会稳定，构建和谐社会具有重要意义。根据《深圳经济特区物业管理条例》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均通过公开招标方式选聘物业服务企业。近期，我局正在制定《深圳市物业服务招标投标指导规则》，旨在建立全市统一的物业服务招标投标制度，而评标环节作为其中最为核心的环节之一，由评标专家凭借自身的专业知识和工作经验对投标文件作出评审意见。因此，完善我市物业管理制度体系的建设，需要加强对专家的统筹管理，最大限度地发挥专家的专业技术作用。

## （二）建立全市统一的物业管理专家库

实践表明，整合专家资源是推动物业管理行业发展的基础性工程，也是确保物业服务项目评标、绿色物业管理评审以及物业管理标准评审等公平、公正、客观的关键，非常有必要由市住房和建设部门建立一个全市统一的物业管理专家库（以下简称专家库），统筹全市物业管理专家的管理工作，组建一支高素质的物业管理专家队伍，充分发挥物业管理专家对行业发展的专业技术支撑作用，以推动我市物业管理行业高质量发展。

# 二、《办法》的起草过程

1. 前期法律研究阶段

研究《深圳经济特区物业管理条例》《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》《评标委员会和评标方法暂行规定》等关于物业管理、招标投标和评标评审专家的法律法规，以及国内有关物业管理评标评审专家的相关政策文件，参阅学习公共资源领域专家管理的相关法律法规，为制定《办法》提供充分的法律法规及法理支持。

1. 广泛深入调研阶段

前往市发改委、市财政局调研学习公共资源（含政府采购）领域专家管理情况；走访南山、龙岗等区住房和建设部门调研了解各区当前物业管理专家管理和专家库建设的情况；赴深圳公共资源交易中心调研相关领域专家库建设情况等，为制定《办法》与实际业务操作的衔接提供了符合我市实际情况的经验，在此基础上形成《办法》初稿。

（三）专题研讨听取意见阶段

《办法》形成初稿后，组织开展了5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和物业管理行业专家代表专题交流、业委会代表和物业服务企业代表座谈交流、市发改委和市公共资源交易中心座谈交流以及与市财政局（市政府采购中心）的座谈交流。在深入调研的基础上广泛听取意见，反复修改完善，现已形成《办法》的征求意见稿。

# 三、《办法》的主要内容

《办法》共列五章，共五十一条，包括：一般规定、专家的入库方式、条件及程序、物业服务项目评标专家的评标与管理、绿色物业管理星级评审专家的评审与管理、附则。主要内容如下：

## 《办法》的适用范围

《办法》第二条规定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，并在第三条明确了物业管理专家的定义和物业管理评标评审等活动的范围。

1. 物业管理专家的分类

《办法》第三条根据专家的专业程度将物业管理专家分别设置为普通专家和资深专家，并且明确了普通专家的主要工作内容是参与物业服务项目评标、绿色物业管理星级评审等工作，资深专家主要参与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。

（三）部门职责分工

《办法》第四条至第六条对市、区相关部门的职责分工进行明确规定：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；市物业管理服务促进中心受市住房和建设部门委托负责专家及专家库的具体事务性工作；区住房和建设部门负责对其辖区内物业管理专家评审活动进行监督管理。《办法》第七条还规定市住房和建设部门可以设立市物业管理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。

## （四）专家入库的方式、程序及聘期

《办法》第八条规定，普通专家以个人申请的方式入库，资深专家以特邀入库的方式入库。普通专家的入库程序为意向人员根据市住房和建设部门在官方网站上发布的征集信息进行申报并提交相关证明资料，通过资格核查和入库考试，由市住房和建设部门审定后被聘用入库。资深专家的入库程序为市住房和建设部门向意向人员发出邀请函，意向人员接受邀请后提交相关证明资料，通过市住房和建设部门审定后被聘用入库。普通专家和资深专家聘期均为三年。

（五）专家的入库条件

《办法》规定，两类专家都必须具备的基本条件有三条：一是品德良好，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；二是身体健康，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；三是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。在上述基础上，《办法》第九条和第十条分别规定了普通专家和资深专家的入库条件，第十三条规定了不能入选专家库的情形。

（六）物业服务项目评标专家的评标与管理

《办法》第三章规定了普通专家中的物业服务项目评标专家（以下简称评标专家）的权利与义务、抽取与评标、监督与管理。第一节“权利与义务”第十五条从评标专家参与评标活动的独立性、评标工作的有偿性等方面规定了相应的权利，第十六条则从保密义务、评标过程的纪律等方面规定了其相应的义务。第二节“抽取与评标”明确了专家抽取、临时请假和补充抽取的规则。第三节“监督与管理”主要对专家的日常管理和履职评价作出规定，并制定了专家年度考评制度和相应的《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》）。

《计分标准》是《办法》的附件，由市住房和建设部门结合实际情况制定并可适时调整补充。《计分标准》将专家的行为分为良好行为和不良行为，良好行为加分，不良行为减分，计分周期为一个自然年度，初始分数为12分，计分周期届满，根据实时计分情况分为合格、不合格、差三种考评结果，《办法》同时规定了考评结果“不合格”和“差”分别对应暂停评标资格和取消专家资格、解聘出库的处理结果。除此以外，对于《计分标准》中列明的一次性扣减3分、6分、9分及12分的不良行为情形，分别对应责令改正、暂停评标资格六个月、暂停评标资格一年以及解聘出库的处理方式。

（七）绿色物业管理星级评审专家的评审与管理

《办法》第三十七条至第四十八条对绿色物业管理星级评审专家的权利义务、抽取与评审、监督与管理三个方面也做了详细规定。在评审专家的监督与管理方面，虽没有规定“履职评价”“年度考评计分制”等制度对专家进行严格管理，但也规定了不良行为认定及记录在档的情形、取消评审专家资格的情形以及终止评审专家资格的情形，以此管理专家、规范评审专家的行为。