**密级：**公开

建议第20230032号

**案 由**：关于优化深圳市业主大会物业管理招标投标工作的建议

**提 出 人：**周珂锐(共1名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市住房和建设局

**内 容：**

一、概况

 选聘物业服务企业的方式直接关系到广大业主的切身利益，为保证业主大会选聘物业服务企业工作的顺利开展，促进物业服务市场公平有序竞争，减少选聘过程中的矛盾纠纷，深圳市政府在1998年施行的《深圳经济特区物业行业管理办法》中规定“委托物业管理企业对物业进行管理服务的，应当采用招标的方式确定物业管理企业”。2020年3月1日起新施行的修订版《深圳经济特区物业管理条例》第五十六条同样明确规定“除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业业主大会选聘物业服务企业应当公开招标”。然而，在具体实践过程中，深圳市级及各区关于业主大会物业管理招标投标管理虽然在评标定标的评定分离方面做出一定创新实践，但各区相关规定标准不一,且近年来对定标方式限制颇多，对业主大会真正选聘出业主满意的优质物业服务企业造成了阻碍（具体案例见附件一），不利于物业服务行业的良性发展。

 2019年3月1日起施行的《广东省实施中华人民共和国招标投标法办法》第二十一条明确规定“禁止采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人”。然而，深圳部分行政区域如龙岗区、福田区、南山区、宝安区、罗湖区等区住房和建设局从2015年始相继出台规范性文件（具体规定见附件二），在过往或现在均存在要求采用票决抽签定标法确定中标人，同时深圳市龙华区、光明区等住房和建设局虽未出台相关规范性文件，却一直执行票决抽签定标法确定中标人的方式。

 根据《中华人民共和国立法法》的相关规定，《广东省实施中华人民共和国招标投标法办法》属于地方性法规，法律效力高于广东省和下级地方政府规章、行政性规范文件。目前深圳市龙岗区福田区、南山区、宝安区、罗湖区等住房和建设局的以上规范性文件及实际执行均与上位法相悖。

 二、建议

 招投标制度是现代物业管理基本制度之一，是构建物业管理市场良性竞争机制、维护市场秩序的重要保障。进一步规范物业管理招标投标工作，不仅有利于遏制违法违规、恶意竞标的行为，维护社区和谐稳定，让业主真正选聘到满意的物业服务企业；同时也有利于激励物业服务企业完善经营管理制度和创新物业服务产品，提高服务能力与市场竞争能力，有利于物业管理行业形成积极创新与有序竞争的良好发展环境，符合《民法典》新规，让业主真正“当家作主”，以及住房和城乡建设部等十部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》里“落实物业服务企业服务质量主体责任，提升物业服务质量”、“优化市场竞争环境，完善物业管理招投标制度，强化市场退出机制，建立物业服务企业红黑名单制度，推动形成优胜劣汰的市场环境”的初衷。

 物业管理活动本质上是一项民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系，而是作为两个平等的民事主体，平等的做出意思表示，达成民事法律关系的结果。相对一个物业管理区域来说，业主选聘物业服务企业为市场行为，不应被行政指定评标定标方式。

 因此，针对物业管理招投标制度施行的初衷与深圳市现行业主大会物业服务招投标管理中存在的问题，我们拟作出以下建议：

 明确通过业主大会会议表决的方式确定中标人，排除抽签、摇号等随机方式。在深圳市级管理办法中明确：“已成立业主大会的物业管理区域，由业主大会根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的3名中标候选人，通过业主大会会议表决的方式确定中标人”，各区按此框架原则对具体招投标管理作出指引。如南山区已根据上述法律法规对原有制度《南山区物业管理招投标实施办法（试行）》(2018)进行修订，于2021年3月5日印发《南山区住宅物业服务招标投标工作指引》，明确改变抽签法定标方式，变更为通过业主大会会议表决的方式确定中标人；宝安区于2020年11月对外征求意见的《宝安区住宅物业管理招标投标工作办法（征求意见稿）》同样修订相关条款，除抽签法外，增设业主大会决定法，由业主大会对择优选出的3个投标人进行票决，以得票第一者确定为中标人。由此，方能真正表示全体业主的真实意思，保障业主合法权益，促进了物业行业良性竞争与有序发展。