

表一：

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（向社会公开反馈6条）

序号	具体意见	采纳情况	说明
1	<p>第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，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人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。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。</p> <p>建议： 针对“最终按照合格投标人人数的50%择优推荐中标候选人”，考虑百分比计算时存在小数可能，建议明确小数位取舍规则，例如合格投标人数为7家，按50%计算结果为3.5，最终确定的中标候选人是3家还是4家？</p>	采纳	完善相关内容
2	<p>第三十九条【票决抽签定标程序】采用票决抽签定标法时，招标人应先组建定标委员会，定标委员会由业主代表组成，成员数量为七名以上单数，最高不得超过十五名。评标委员会成员以及与投标人有利害关系的人员不得进入定标委员会。定标委员会组建方式如下：业主委员会在街道办事处的指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表，并通知备选业主代表，如备选业主代表无法参加定标，由业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上。定标当日，业主委员会从备选业主代表中抽取预定人数组成定标委员会。定标委员会成员对评标委员会推荐的中标候选人独立投票，得票最多的三名中标候选人进入抽签程序，如中标候选人只有三名，则由定标委员会票决审定后全部进入抽签程序，通过随机抽取方式确定中标人。定标委员会投票及抽签过程应当全程录音录像并在业主代表监督下进行，社区党委应派员列席监督。采用票决抽签定标法时，招标人应当编制定标报告，记录定标委员会产生、投票及抽签过程。定标报告由业主委员会、定标委员会全体成员及现场监督人员签字。</p> <p>建议： 为体现公平公正抽签结果，建议现场抽签定标在交易中心进行。</p>	采纳	完善相关规定
3	<p>第四十五条【施行日期】本规则自 年 月 日起施行，有效期 年。</p> <p>建议： (1) 基于提高招标的效率和规范招标文件格式，建议提供招标文件范本； (2) 为避免倾向性地设置评审因素，影响公平公正，建议补充评审因素设置规则及其负面清单。</p>	采纳	<p>1.深圳市住房和建设局拟同期印发《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》作为本指导规则的配套文件，届时招标人可从深圳市住房和建设局官网“物业管理服务主页—相关政策及规范标准”栏目下载最新版本。</p> <p>2.《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》中设置了评标标准作为评标的参考因素，评标标准包括技术部分、资信部分以及商务部分，各部分均有详细的评审标准，且在《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》中设置了“投标文件的否决性条款”，明确了投标文件不予受理及应予否决投标的情形。</p>

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（向社会公开反馈6条）

序号	具体意见	采纳情况	说明
4	<p>强烈建议住建部门统一跟进物业服务招投标事宜，因为小区更换物业服务企业，很大一部分原因是业委会在其中煽动，作为小区业主，只要小区环境卫生好，维修及时，微信群响应高效，就会很满意。但是很多业委会总拿历时遗留问题炒作，把与开发商的矛盾转嫁到物业公司下，恶意引导，而且，美名其曰是找了招标代理机构，其实很多招标文件是量身定做，这也是一个恶性循环的链条，对原有物业服务企业来说，特别不公平，且手段恶劣，不利于良性竞争。更换物业服务企业，这其中存在很多交接程序，移交过程又容易出现出问题，又称是前物业不配合。希望统一进行招投标，防止出现量身定做挤兑行为。</p>	采纳	<p>本指导规则的制定，旨在统一全市各区物业服务招标投标规则，并建立全市统一的物业服务招标投标交易平台，规范我市物业服务招标投标秩序。</p>
5	<p>第十三条【业主大会会议决定】对于选聘物业服务企业的以下事项，由业主大会会议作出决定：.....</p> <p>疑议：</p> <p>1.指导规则第十三条规定的内容，在实际工作中实施起来比较困难。特别是比较大型的住宅小区，业主多，召开一次业主大会表决，想达到规定的人数与票数比较困难。根据以往案例，很多住宅小区成立业委会比较困难，大多原因是人数与票数比例不足。</p> <p>2.业主大会表决，由哪个部门负责现场监督，以确保公平公正？规则中没有明确规定。</p> <p>建议：如果要按指导规则内容召开业主大会表决，需借助智能电子投票系统，且电子系统在主管部门的指导和监管范围内，确保公平公正且高效完成。电子投票系统由谁组建和监管最好也有明确的规定。</p>	采纳	<p>1.本指导规则中涉及业主大会会议决定事项以及表决比例要求均依据《民法典》和《深圳经济特区物业管理条例》有关规定制定。</p> <p>2.按照《深圳经济特区物业管理条例》第二十六条规定，业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开，采用互联网方式表决的，应当通过市住房和建设部门建立的电子投票系统进行。市住房建设局已建立全市统一的物业管理信息平台，我市业主大会表决如采取互联网方式均在该平台的电子投票系统中进行。采用书面形式投票的也要将投票信息录入至物业管理信息平台，投票结果也应按条例规定在物业管理信息平台发布和小区显著位置公开张贴，避免暗箱操作。</p>

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（向社会公开反馈6条）

序号	具体意见	采纳情况	说明
6	<p>第二十一条【开标记录和开标异议】开标由招标人组织开展。招标人确定开标时间后，应邀请投标人参加开标。</p> <p>疑议：</p> <p>1.该条款没有明确开标时由哪个主管部门对开标环节进行监管。开标环节是招投标过程中非常重要的一个环节，单由招标人组织开展，缺乏监管，难免缺乏公平公正。</p> <p>2.规则第九条写着业主大会是招标人，那么开标环节是否也是召开业主大会现场开标？还是由业主大会授权业主委员会？规则中没有明确的规定。</p> <p>建议：开标环节中，如召开业主大会表决，因涉及业主较多，会影响开标的时效性及顺利开标，建议在规则中要明确：由业主大会授权业主委员会和随机抽签若干业主参与开标，同时开标时主管部门派员参加，以确保开标环节顺利进行，确保公平公正。或者在主管部门的指导和监督下委托专业的招标代理机构，由招标代理机构组织开标评标。</p>	采纳	<p>1.关于对开标环节的监督管理</p> <p>（1）本指导规则第二十条规定“开标应当在招标投标平台上进行”，招投标平台是市住房和城乡建设部门建立的全市统一的物业服务招标投标平台，在该平台上开标可有效监督开标过程。</p> <p>（2）本指导规则第二十一条规定，开标应邀请投标人参加，开标过程中如投标人有异议可在开标期间提出，开标结束后招标人应立即在招标投标平台公开开标结果，这些都是对开标的监督措施。</p> <p>2.开标环节无需召开业主大会会议进行。本指导规则第九条已明确，业主委员会可依业主大会授权，依照业主大会确定的招标事项组织开标、评标和定标会议。即开标环节可由业主大会授权业主委员会组织开展，如业主大会同意委托招标代理机构并授权其组织开标的，则由招标代理机构代行该项职责。</p>

表二：

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（局系统1条）

建议单位	具体意见		采纳情况	说明
建设工程消防验收处	1	《中华人民共和国消防法》第十八条第二款规定，住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。 建议在本《指导规则》的条文中予以提示。	解释说明	本指导规则主要适用于本市行政区域内的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，对于物业服务企业的义务不进行规定。

表三：

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（各区政府47条）

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
1	福田区政府	<p>建议《征求意见稿》对物业管理招标投标活动中的违法行为的法律责任予以明确。</p> <p>理由：根据《征求意见稿》第七条【区住建部门职责】规定，区住房和建设部门负责依法查处物业管理招标投标活动中的违法行为。但《征求意见稿》及各级法律法规均未对物业管理招标投标活动中的违法行为的法律责任予以明确，区住房和建设部门无法可依。</p>	采纳	修改完善相关条款。
2	福田区政府	<p>建议《征求意见稿》第九条【招标人】第（四）项修改为“依照中标结果，以业主大会名义与中标物业服务企业签订物业服务合同。”</p> <p>理由：未明确“以业主大会名义”签订合同的情况下，部分业主委员会可能会误以为可以业主委员会名义与物业服务企业签订物业服务合同，建议明确以避免造成误解。</p>	采纳	修改完善相关内容：第九条第（四）项“依照中标结果， 以业主大会名义 与中标物业服务企业签订物业服务合同。”
3	福田区政府	<p>建议明确《征求意见稿》中规定应当“邀请街道办、社区党委、社区居委会参与”而未执行的相关责任。</p>	解释说明	本条参考《条例》相关规定，《条例》并未对业主大会此类情形进行责任规定，在本指导规则中规定相关责任没有法律依据，但在本指导规则中，招投标全流程都规定了街道办、社区党委、社区居委的指导、监督和参与。
4	福田区政府	<p>建议《征求意见稿》第十五条【招标公告和等标期】明确具体的“全市统一的物业管理招标投标平台”。</p> <p>理由：目前使用的部分物业管理招标投标平台存在流程不规范、程序不公开透明的情况，建议由市里明确或建设统一的、符合《征求意见稿》要求的物业管理招标投标平台。</p>	采纳	本指导规则第三条已确定由市住房和建设部门建立全市统一的物业管理招标投标交易平台。
5	福田区政府	<p>建议《征求意见稿》第二十六条【投标文件的澄清、说明或者补正】明确澄清、说明或者补正的时间节点。</p> <p>理由：在实践中存在专家评标过程中发现投标人投标文件存在问题需要澄清、说明或者补正时，业主委员会要求该公司在了解其他投标人标书内容的情况下进行当场修改，严重影响招标投标的公平性。建议明确澄清、说明或者补正的时间节点，以避免此类临时修改标书的情况。</p>	解释说明	<p>1.本指导规则第二十二规定，评标委员会由物业管理评标专家组成，业主委员会或业主代表不是评标委员会成员。</p> <p>2.本条规定“澄清或者说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容”，投标人当场只是针对评标委员会对投标文件含义不明确的内容进行澄清或说明，并不会影响到招标投标的公平性。</p> <p>3.评标环节由评标委员会负责，深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》对专家进行管理，如果专家确有出现影响招投标公正的情形的，将被暂停评标、取消专家资格、移送司法机关处理等。</p>
6	福田区政府	<p>建议《征求意见稿》第二十九条【否决全部投标】明确投标人不足三人时流标情况的证明标准。</p> <p>理由：目前实践中部分物业管理招标投标平台存在无法出具流标真实性证明的情况，建议明确流标情况的标准，以防止部分业主委员会直接采取协议选聘方式，而街道办、区住建部门无法有效核实真实性。</p>	采纳	本指导规则已通过第二十四、二十五、二十七、二十八条，明确规定导致有效投标人不足三人的各种情形。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
7	福田区政府	建议《征求意见稿》第三十七条【票决定标程序】第四款“所得面积数相等的，抽签确定排名顺序。”修改为“所得面积数相等的，由辖区街道办抽签确定排名顺序。”	不采纳	1.本条规定的票决定标法，由业主大会会议召集人组织业主大会投票决定中标人，第四款“抽签确定排名顺序”也由业主大会会议召集人组织实施。 2.《条例》及本办法第八条均规定了街道办对业主大会选聘物业服务企业的指导监督职责，并非一定要由街道办来抽签才能起到监督作用，且票决定标的本质是尊重业主自治，交由街道办抽签容易引发业主争议。
8	福田区政府	建议《征求意见稿》第三十九条【票决抽签定标程序】第二款“业主委员会在街道办事处指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表……”修改为“业主委员会在街道办事处的指导、监督下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表……”。	采纳	完善相关内容：第三十九条【票决抽签定标程序】第二款业主委员会在街道办事处的指导、 监督 下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表……
9	福田区政府	建议《征求意见稿》第四十四条【选聘物业服务企业】增加按照“居代业”程序采用公开招标方式选聘物业服务企业的情况。	部分采纳	“居代业”指社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责，不是参照本指导规则，而是按照本指导规则，可增加一条相关内容。
10	南山区政府	保留区级招标投标平台。建议第三条修改为“市住房和城乡建设部门负责建立和规范全市统一标准的物业管理招标投标交易平台（以下简称招标投标平台）。各区应按照全市统一标准对本区招投标事宜进行审核或者以市专家库为基础，按照本规则建立自己的招标平台。” 理由：2018年至今，我区物业管理招标投标平台共计完成70个住宅小区招投标工作，均实现100%平稳交接，未发生群体性事件，物业交接相关投诉明显下降。我局以平台为抓手指导、监督辖区物业项目招标、投标工作，在为招标人提供招标投标服务的同时也利用平台加强对招标人及代理的监督管理。鉴于目前各区标准不统一，各区按照统一标准结合自身实际建立区级平台可为各区局指导、监督辖区物业项目招标、投标工作提供有力抓手。	不采纳	本指导规则旨在统一全市物业服务招标投标制度，建立全市统一的招标投标交易平台，以利于落实相关制度。如各区再建立自己的招标平台，不利于全市招投标活动的统一规范。
11	南山区政府	明确区住建部门职责。建议在第七条区住建部门职责中明确依法查处物业管理招标投标活动中的 违法行为的具体违法情形以及法律依据 。 理由：明确具体的违法行为及法律依据有利于各区住建部门统一标准，避免出现政策的多种解读。	采纳	修改完善相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
12	南山区政府	<p>评标委员会的组成和抽取。建议第二十二第一款修改为“评标委员会由物业管理评标专家、业主代表、街道代表组成，成员人数为五人以上单数，且业主代表占比不得低于20%，与投标人有利害关系的不得进入相关项目的评标委员会；已经进入的应当更换。前款专家由招标人从市住房和城乡建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。抽取评标专家的开始时间不得早于评标活动开始前一个自然日。评标委员会成员的名单在评标结果公示前应当保密。”</p> <p>理由：一是评标委员会成员主体多元化，将业主代表、街道工作人员等主体纳入评标委员会主体，避免出现专家权利过于集中的问题，该办法目前在全国多地被采纳且运行良好，经了解，部分专家存在主动向招投标相关主体索取报酬并控标；二是缩短抽取专家至开标评标时间，避免评标专家名单泄露。例如将开标评标时间安排在周一，提前一个工作日则周五抽取专家名单，抽取专家至开标评标间隔2个自然日，专家名单泄露的风险较大。</p>	部分采纳	<p>1.经研究，评标委员会成员构成还是只保留评标专家。理由如下： （1）根据本指导规则第三十条规定“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”可知，评标委员会对投标文件进行评审时，依据的是业主大会表决通过的招标文件而非其主观判断，且评标委员会仅推荐中标候选人，且不打分排序，最后的中标人由全体业主大会投票决定或由业主组成的定标委员会抽签决定，因此不存在专家权利过于集中的问题。 （2）在本指导规则第三十九条规定的票决抽签定标程序中，评标委员会成员不得进入定标委员会，如业主作为评标委员会成员则将被剥夺参与定标的权利，不利于实现业主自治权。 （3）深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》对专家进行管理，对于专家的违规违法行为等明确设置了相应的处罚规定。 （4）物业管理专家的评审专业性较强，由评标专家进行评审也能保证评审结果的专业性，业主代表和街道工作人员不是必须。</p> <p>2.第二十二第二款修改为：前款专家由招标人从市住房和城乡建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。抽取评标专家的开始时间不得早于评标活动开始前24小时。</p>
13	南山区政府	<p>明确抽签程序。建议出现第三十七条中需抽签确定排名顺序的情形的，明确抽签程序。</p> <p>理由：第三十七条规定中存在需要抽签确定排名顺序情形未明确抽签主体、方式、地点等具体要求。</p>	解释说明	<p>本条规定的票决定标法，由业主大会会议召集人组织业主大会投票决定中标人，第四款“抽签确定排名顺序”也由业主大会会议召集人组织实施，抽签具体要求在《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》中明确。</p>
14	南山区政府	<p>票决抽签定标程序。一是建议第三十九条第二款修改为“业主委员会在街道办事处的指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表，并通知备选业主代表，如备选业主代表无法参加定标，由业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上。定标当日，在街道办事处的指导下业主委员会从备选业主代表中抽取预定人数组成定标委员会。”；二是建议第三十九条第三款修改为“中标候选人全部进入抽签程序，通过随机抽取方式确定中标人。”</p> <p>理由：一是定标是招投标至关重要的环节，定标委员会成员的产生容易引起质疑，为保障定标的公平公正性，定标当日，在街道办事处的指导下业主委员会从备选业主代表中抽取预定人数组成定标委员会；二是定标委员会成员为业主代表，个别业主代表不能代表大部分业主的意愿，通过定标委员会成员投票选取三名中标候选人进入抽签程序，容易引发质疑，建议与票决定标保持一致，中标候选人全部进入抽签程序，通过随机抽取方式确定中标人。</p>	解释说明	<p>1.本指导规则第八条已明确街道办事处负责指导、监督辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业相关具体工作，此处表述无需重复；</p> <p>2.如果第三款直接规定评标委员会推荐的中标候选人全部进入抽签程序，无需定标委员会投票表决，则此处定标委员会的存在无实质意义且业主没有实际参与到对中标候选人的表决之中，不利于业主自治权的实现。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
15	南山区政府	<p>明确街道办更换物业服务企业的相关要求。建议在第四十二条相关规定中明确街道办事处依照《条例》第四十九条、第六十七条的规定选取物业服务企业的招投标活动参照本指引执行，同时明确，评标定标方法可以采用综合评估法，确定评标委员会推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标，具体方式由街道办事处在招标文件中确定，对于主动放弃中标资格的企业，本办法应明确处理办法，包括暂停一定数量或者一定时间的投标资格，避免被违规人为操作最终中标结果。</p> <p>理由：第四十二条“招标投标相关事项由街道办事处根据项目情况合理确定。”的相关规定较为笼统，容易引发各区标准不统一的问题，不利于物业服务市场的规范管理。</p>	部分采纳	<p>1.本指导规则不设立综合评估法，评标专家不对中标候选人进行打分排名，一定程度上限制评标专家的权力。</p> <p>2.为避免歧义，可将第四十二条修改为“依据《深圳经济特区物业管理条例》第四十九条、第六十七条规定，街道办事处通过招标投标方式选聘物业服务企业的，依据本规则行使招标人的有关权利。招标投标相关事项由街道办事处根据项目情况合理确定”。</p> <p>2.对于主动放弃中标资格的企业，在招标文件中明确，由业主大会决定是否通过保证金约束中标单位履约行为，且可以在投标人资格条件中增加投标人不存在曾经主动放弃中标资格的情形。</p>
16	南山区政府	<p>增加专家、招标代理监管制度。一是加强专家监管。加强对专家名单的全程保密性；二是建立专家、招标代理负面清单制度，物业管理招标投标活动中出现违规行为的专家、招标代理纳入负面清单，严禁纳入负面清单的专家、招标代理继续参与物业招标、投标；三是建议专家动态管理。专家库应成立党组织或者纳入党组织领导，专家成员组成由全市制定统一规范，由企业推荐，各区审核，报市专家委员会讨论通过公示后入库，专家库不接受个人报名推荐，专家有3年任期限制，且上一年度或者本年度必须有参与投标所在区招投标公益授课或者物业管理研讨会的记录方可评标。</p> <p>理由：招投标过程中存在招标人或招标代理干扰专家评标，或专家按照投标人、招标人或招标代理意愿进行评标的情形，为保证招投标的公平公正性，加强对专家名单的全程保密性，同时建立专家、招标代理负面清单制度，物业管理招标投标活动中出现违规行为的专家、招标代理纳入负面清单，并对专家实行动态管理。</p>	部分采纳	<p>深圳市住房和建设局正在草拟《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》，物业管理专家的管理以及全市统一的物业管理专家库的组建、使用和管理遵照上述办法执行，本指导规则不对上述内容做规定。</p>
17	南山区政府	<p>明确可启动复评情形、复评方式。建议明确在物业项目招投标过程中可启动复评的情形及复评的具体方式。</p> <p>理由：我区曾发生评标结束后，因招标人不满意评标结果，利用资格审查的标准规定不够明确，推翻由招标人（此处“招标人”可能为笔误，应为“评标专家”）签字确认的资格审查结果，并要求复评。为杜绝部分招标人因不满意评标结果钻漏洞开展复评行为，明确可启动复评的情形及复评的具体方式。</p>	采纳	<p>增加招标人不满意评标结果有关情形的条款</p>
18	宝安区政府	<p>《指导规则》第八条、第十四条、第十六条涉及的指导业主委员会编制招标文件并对招标文件进行备案的事项，属专业领域范畴，建议由专业机构人员协助。招标文件的备案建议由区层面备案，抄送街道办事处。</p> <p>理由：街道办事处可以通过购买服务的方式，聘请相关专业服务机构人员协助做好指导业主委员会编制招标投标文书等相关工作。</p>	采纳	<p>修改完善相关条款。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
19	宝安区政府	<p>《指导规则》第十条【招标文件编制】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……等。建议直接由业主自行委托专业招标代理机构进行招标文件编制。</p> <p>理由：招标文件编制涉及专业性较强，由街道办事处指导业主委员会编制招标文件，街道办事处专业力量不足，由专业招标代理机构编制招标文件较合适。</p>	解释说明	<p>1.是否委托招标代理机构、委托招标代理机构的事项范围等事项由业主大会决定，不能在本指导规则中直接规定招标文件由专业招标代理机构编制。</p> <p>2.对于招标文件的编制，街道办事处仅为“指导”，而非代替其编制。</p>
20	宝安区政府	<p>《指导规则》第十二条【重大事项报告和议题公示】业主委员会召集业主大会决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项……业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。</p> <p>（一）建议修改为：业主委员会召集业主大会决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项……业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委及街道办事处报告。</p> <p>理由：根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）第六条第五款，街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和建设部门对物业管理活动进行监督管理。另外，业主委员会召集业主大会前应当在物业管理信息平台公示相关业主大会公告及附件，需经街道办系统审核通过后方可公示。</p> <p>（二）建议增加一款：在召开业主大会前，重大异议应得到妥善处理。占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名提出的异议，以及涉及违法违规线索等事项的异议，应视为重大异议。</p> <p>理由：《条例》第二十二条款第三款规定：业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。选聘物业服务企业属于小区重大事项，其重要性不亚于召开首次业主大会，故应参照相关规定，在召开业主大会之前对重大的业主异议应给予合法合规合理的处置。</p>	部分采纳	完善第十二条第一款，业主委员会召集业主大会决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项……业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委 及街道办事处 报告，本款已包含可能出现的重大异议等情形。
21	宝安区政府	<p>《指导规则》第二十二条款【评标委员会的组成和抽取】前款专家由招标人从市住房和建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。抽取评标专家的开始时间不得早于评标活动开始前一个工作日。建议此条内容对评标委员会开展一系列评标活动是否需要支付相关费用予以明确。</p>	解释说明	深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》，该办法明确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。本指导规则不做规定。
22	宝安区政府	<p>《指导规则》第四十三条款【异议和投诉】投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合本规则规定的，可以自知道或者应当知道之日起十日内向物业所在地街道办事处投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。建议直接由负责招标工作的招标代理机构或者业主委员会进行处理。</p> <p>理由：投诉后必然涉及处理投诉，街道办事处对于招投标专业性不足，如何处理投诉和谁去处理投诉均未作规定。</p>	解释说明	<p>1.在招投标活动的具体环节均有关于异议处理的规定，如第十七条【招标文件的异议】、第二十一条【开标记录和开标异议】、第二十六条【投标文件的澄清、说明或者补正】、第三十二条【评审意见保留】、第三十三条【公示中标候选人】。拟将第四十三条款【异议和投诉】修改为【投诉处理】，并规定未按期收到异议答复或对答复不满意的，可在十日内向街道办事处投诉。</p> <p>2.根据《条例》第六条第五款街道办事处责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和建设部门对物业管理活动进行监督管理。街道办负有处理投诉的职责，具体处理过程中，街道办事处可请招标人作出解释。将进一步完善本条内容。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
23	盐田区政府	<p>建议在第三十四条增加兜底条款，业主大会会议表决明确选取“票决抽签定标法”的，若招标人依照“票决抽签定标程序”未能组建定标委员会而无法定标的，则直接采用“票决定标法”，即以新的业主大会决议覆盖原业主大会决议事项。同时业主大会会议表决明确选取“票决抽签定标法”的，建议由业主大会会议在表决招标文件时，同时明确定标委员会的组成人数。</p> <p>理由：为避免因组成人数未明确而在组建定标委员会时出现矛盾纠纷。</p>	解释说明	<p>1.定标委员会成员人数仅为9-15人（单数），基本上不存在组建不成功的情况；</p> <p>2.采取何种定标方式，应由业主大会表决决定。</p> <p>3.定标委员会的组成人数不在本指导规则中规定，会在《招标文件》中交由业主大会决定。</p>
24	盐田区政府	<p>建议借鉴《深圳经济特区物业管理条例》第二十条成立筹备组的规定组建定标委员会。定标委员会由五到七名成员组成，成员数量为五名以上单数。其中，居民委员会环境和物业管理委员会工作人员一名，小区党支部成员(本小区业主)一名业主代表三到五名。</p> <p>理由：2023年2月16日，市委组织部、市民政局、市城市理和综合执法局和市住房和城乡建设局四部门联合印发《关于推进居民委员会环境和物业管理委员会建设的通知》，要求在2023年5月31日前在全部居民委员会成立环境和物业管理委员会。同时结合“支部建在小区上”的要求，建议充分发挥居民委员会环境和物业管理委员会与小区党支部党员业主的作用，贯彻业主自治与政府监督管理和指导相结合的原则，规范小区物业服务招标投标活动。</p>	不采纳	《条例》第二十五条规定选聘物业服务企业由业主大会作出决定，定标委员会成员必须由业主组成，定标委员会成员仍限于业主。
25	盐田区政府	<p>建议定标委员会备选业主代表通过民主推荐形式产生并尽可能覆盖小区所有楼栋单元。定标当日，参加定标的业主代表由业主委员会从备选业主代表中抽取，居民委员会环境和物业管理委员会工作人员由居民委员会环境和物业管理委员会随机抽取，小区党支部成员由小区党支部随机抽取。</p> <p>理由：“从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表”，该项设定的抽取基数过大，随机抽取的具体方式未明确，在具体招投标活动中存在较大的操作难度。“如备选业主代表无法参加定标，由业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上”，该项设定可能导致招投标活动的周期过长，不利于物业管理矛盾纠纷处置工作的开展，可能增加业主的负担，同时可能出现因始终无法满足“参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上”的条件而导致招投标活动中止的情形。通过民主推荐形式所产生的备选业主代表，一方面既具备较充分的民意基础，另一方面也能相对集中，提高招投标活动的效率，同时兼顾公平与效率。居民委员会环境和物业管理委员会工作人员和小区党支部成员随机抽取，避免人为干预。</p>	不采纳	<p>1.《条例》第二十五条规定选聘物业服务企业由业主大会作出决定，定标委员会成员应由业主组成，定标委员会成员仍限于业主。</p> <p>2.全市小区情况各异，如覆盖各楼栋、单元，操作较为复杂，现指导规则第三十九条规定定标委员会的产生是从全体业主中随机抽取的，可以保证公平公正。</p>
26	盐田区政府	<p>建议定标委员会投票及抽签过程由业主委员会作为监督小组，明确业主委员会委员不担任定标委员会委员。</p> <p>理由：业主委员会作为业主大会决议的执行者和招标活动的组织者,基于招投标利益相关方回避的原则，为避免业委员会成员人为干涉具体的定标结果，建议其不参与定标委员会。</p>	解释说明	与司法局、局法规处研讨时，市司法局的意见是不得剥夺业委会成员作为业主的权利参与定标委员会。
27	盐田区政府	为进一步排除小区招投标活动的人为干扰因素，建议可由评标委员会依照得分高低顺序从合格投标人中直接评选出三家中标候选人后，由业主大会依照“票决定标法”表决中标单位或由招标人通过电脑或摇号随机抽取的方式确定最终的中标单位。	解释说明	<p>1.本指导规则第三十条规定，评标委员会对所有资格审查和符合性审查合格的投标人进行优劣比较，而不对投标人进行打分排序，对评标委员会的权力有所限制。</p> <p>2.具体采用何种定标方式，由业主大会表决。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
28	龙岗区政府	关于《深圳市物业服务招标投标指导规则（征求意见稿）》（以下简称“《规则》”）第三条，建议在《规则》中明确业主大会选聘物业服务企业应进入全市统一招标投标平台的要求，避免出现规避规则，进入其他平台开展招标投标活动的情况。	采纳	修改完善相关条款。
29	龙岗区政府	建议删除《规则》第七条“区住建部门负责依法查处物业管理招标投标活动中的违法行为”的表述。 理由：《中华人民共和国行政处罚法》第十六条明确规定，除法律、法规、规章外，其他规范性文件不得设定行政处罚。《深圳经济特区物业管理条例》并无涉及区住建局查处物业招标投标违法行为的规定。	采纳	修改完善相关条款。
30	龙岗区政府	《规则》第八条建议修改为：“街道办事处负责指导、监督辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业相关具体工作，指导业委会组织召开公开招标物业服务企业的业主大会，审核议题及招标文件，按照本规则规定负责处理相关信访投诉”。 理由：根据《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定，选聘、续聘、解聘物业服务企业事项应由业主大会会议作出决定，街道办事处指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动。街道办对业主大会选聘物业服务企业的指导不能仅限于招标文件的指导，应把关审核招标议题的设置以及议题配套的招标文件。	采纳	修改完善相关条款。
31	龙岗区政府	《规则》十三条的“是否续聘原物业服务企业”修改为：“是否通过对原物业服务企业的续聘方案”。 理由：不表决续聘方案，只表决是否续聘物业服务企业的议题会导致续聘议题通过后，无法确定续聘物业服务的服务标准，物业服务费的收费标准等，无法实际开展续聘工作。	采纳	修改完善相关条款。
32	龙岗区政府	《规则》第三十条“评标方法”的内容修改为采取定性评审法，即只对投标人是否为合格投标人进行评审，不对投标人进行择优推荐。 理由：（一）评审委员会大部分由物业服务企业或是物业行业内的专家组成，对投标人择优推荐，容易衍生串标的现象。（二）择优推荐的标准无法确定，按照招标人负责制原则，择优的标准应该由业主大会确定，而不是由评审委员会专家确定。（三）对于择优推荐的结果，如果业主不认可或是定标委员会最终选择了排名靠后的投标人，都会遭到不同业主群体对中标结果质疑，引发纠纷矛盾。	采纳	修改完善评标方法与定标方法相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
33	龙岗区政府	<p>《规则》三十五条规定的票决定标法不符合现行实际情况，容易激化小区纠纷矛盾。</p> <p>从实际工作中看，对于换物业的小区，大部分业主与原物业的关系都是紧张，业主希望尽快选聘新物业，物业服务企业希望赶紧退场，政府层面希望尽快引入新物业，缓解小区纠纷压力。通过召开业主大会表决确定中标人方式，容易引发以下问题，一是拉长整个招标周期，加剧业主与物业服务企业的矛盾。业主单方面不缴费，物业企业无法维持日常经营而要求尽快退出，引发物业真空状态，政府维稳和安全等监管压力大。二是易引发部分小群体捆绑大部分业主意愿的现象。部分业主为了达到主导表决结果，操纵选择中标企业的目的，往往会在小区发布不实言论，攻击部分物业等，引发小区不稳定因素。大部分不了解情况的业主往往被“带节奏”，使得实际表决通过的中标企业并非业主真实意愿的体现。三是业主参与度不够导致无法通过业主大会表决选定中标人，使得招标流程中止，陷入无法继续推进的尴尬局面。</p>	采纳	<p>1.本指导规则提供两种定标方法供招标人选择，业主大会如认为票决定标法不符合本小区目前实际情况，可以选择票决抽签定标法进行定标。</p> <p>2.根据《民法典》以及《条例》规定，业主大会选聘、续聘、解聘物业服务企业均有一定的比例要求，只要业主大会的召开和表决比例达到法定要求，即为有效，且能代表业主意志。</p>
34	龙岗区政府	<p>《规则》第三十七条第三款和第四款无法律依据支撑。</p> <p>根据《民法典》的有关规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。《规则》第二款已明确了中标人的法定表决比例要求，但在第三、四款又突破了《民法典》的法定表决比例，参照业委会两轮选举，放低了表决比例的要求，但两者存在实质的不同，业委会两轮投票的法定依据是《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定，而《规则》第三、四款放宽比例要求并无法律依据支撑。</p>	解释说明	<p>1.本指导规则第三十七条第三款规定“若第二轮表决中两个中标候选人的得票仍未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则本次物业服务招标项目流标”，本规定即是根据《民法典》第278条规定制定，未突破法律规定。</p> <p>2.第四款是关于“得票顺序”的解释，参照《条例》第三十七条第三款制定，未突破法律法规规定。</p>
35	龙岗区政府	<p>建议删除《规则》第四十四条第（一）项“关于建设单位采取公开招标方式选聘物业的参照本规则执行”的表述。</p> <p>根据修订后的《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定，前期物业服务企业选聘物业服务企业并无公开招标的法定要求。</p>	解释说明	<p>本条款并没有强制要求建设单位选聘前期物业服务企业的必须公开招标，只是为需要采取公开招标方式选聘物业服务企业的建设单位提供参照。</p>
36	龙岗区政府	<p>综上，考虑到目前各个区在业主大会招标过程中的工作开展方式、交易平台建设、业主参与度等各方因素存在比较大的差异，建议指导规则以试点的方式开展，选定一个条件较成熟，业主参与度高的大区作为试点。一方面，通过总结试点开展情况，针对实际开展中遇到的问题等，进一步细化、完善指导规则；另一方面，以一年时间作为过渡期，各区可以对标全市指导规则的有关要求，实现平稳、有序过渡。</p>	部分采纳	<p>本建议不是对文件规则的修改建议。经研究，本指导规则可以试行，但不宜选个别区作为试点。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
37	龙华区政府	<p>建议删除征求意见稿第七条【区住建部门职责】中“依法查处物业管理招标投标活动中的违法行为，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。”的规定。</p> <p>理由：该规定与《中华人民共和国行政处罚法》第十六条：“除法律、法规、规章外，其他规范性文件不得设定行政处罚。”和《深圳经济特区物业管理条例》第六条第五款：“街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。”的规定不符。该规定作为规范性文件不宜规定行政处罚相关问题，而且《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国招标投标法实施条例》均未规定由住房和城乡建设部门统一负责依法查处招标投标活动中的违法行为。另外，《深圳经济特区物业管理条例》第六条第五款已规定街道办事处负责调解物业管理纠纷，物业管理招标投标相关信访投诉也应由街道办事处负责调解。</p>	部分采纳	修改完善相关条款。
38	龙华区政府	<p>建议进一步完善票决抽签定标法。</p> <p>理由：征求意见稿第三十条【评标方法】规定物业服务招标项目的评标，最终按照合格投标人人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。而票决抽签定标法是指由招标人组建定标委员会，由定标委员会以投票表决方式在中标候选人中确定三名中标候选人进入抽签程序，再以随机抽签方式确定中标人的定标方法。当中标候选人刚好是三个时，符合评标方法的规定，但票决抽签定标法无法实施。</p>	采纳	修改完善评标方法与定标方法相关条款
39	光明区政府	<p>关于意见稿第十三条“上述事项应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”的内容，建议：修改为“上述事项应当由所持业主投票权数三分之二以上的业主和业主总人数三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决业主投票权数过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”</p> <p>理由：意见稿第一条中明确了根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”），结合本市实际，制定本规则，而《条例》第十八条确定了业主投票权数、业主人数、业主总人数的方法，后续条款也是按照第十八条确定的表述行文。《条例》实施以来，我区辖区内小区召开业主大会根据亦按照《条例》要求的方法先行确定投票权数。因此建议意见稿中的表述与《条例》中的表述统一。</p>	解释说明	本条表述根据《民法典》第二百七十八条第二款之规定“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。”起草，无需进行修改。
40	光明区政府	<p>关于意见稿第三十七条“定标会应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，得票顺序排第一的为中标人。”的内容，建议：修改为“定标会应当由业主投票权数占比三分之二以上的业主且业主总人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决业主投票权数过半数的业主且参与表决业主人数过半数的业主同意，得票顺序排第一的为中标人。”</p> <p>理由：同上</p>	解释说明	本条表述根据《民法典》第二百七十八条第二款之规定“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。”起草，无需进行修改。
41	光明区政府	<p>关于意见稿第四十四条建议增加一类表述“（四）保障房物业管理区域采用公开招标方式选聘物业服务企业的。”</p> <p>理由：当前保障房租赁主体多样化，不仅有政府作为产权单位管理的，还有一些保障房专营机构自持运营的，其多数只有一个业主，产权较为单一，不满足成立业主大会的条件。</p>	解释说明	保障房物业管理区域公开招标选聘物业服务企业，如属由政府财政性资金支付物业管理费的物业项目，根据《条例》第五十六条第四款规定，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采纳的有关规定执行。如非政府财政性资金支付物业管理费，已包含在本指导规则的适用范围之内。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
42	坪山区政府	<p>建议将征求意见稿中第十三条第（四）项“是否委托招标代理机构办理招标事宜，并明确委托范围”修改为“是否委托招标代理机构办理招标事宜，并明确委托范围、委托费用支付主体和来源等”。</p> <p>理由：聘请招标代理机构一般由投标人支付费用，为保障委托事项完整性，如遇特殊情况约定由招标人支付的，则需明确来源。</p>	解释说明	经研究，已删除本项。
43	坪山区政府	<p>建议对征求意见稿第四十三条中“利害关系人”和“投诉”的处理方式进一步明确。</p> <p>理由：结合日常实际，目前小区业主对于业主大会程序和决定的投诉也越来越多，首先业主是否属于利害关系人；其次投诉后街道办事处应如何处理；最后，业主是否具备在十日之后再次向街道办事处投诉或者要求撤销业主大会会议决定的权利。</p>	采纳	<p>1.关于进一步明确利害关系人的问题： （1）目前相关法律法规（包括《招标投标法》及《招标投标法实施条例》）并未对能够影响招标公正性的“利害关系”进行明确规定。查询相关司法案例，司法实践中也未直接给出认定“利害关系”的指导性意见，需结合具体情形，以及是否存在影响招标公正性的其他事实进行综合判断。 （2）业主属于利害关系人，拟参照《深圳市工程建设项目招标投标活动异议和投诉处理办法》第四十六条之规定，在附则中增加关于其他利害关系人的解释。</p> <p>2.修改完善“投诉”相关规定。</p>
44	大鹏新区管委会	<p>建议第十七条、第三十三条第二款明确“应当暂停招标投标活动”的暂停、恢复流程及招标人未暂停的相关处置规定。如：</p> <p>暂停流程：（一）潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议超过三天未回复的，由招标投标平台自动暂停招标投标活动；（二）投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议，招标人自收到异议之日起，由招标投标平台自动暂停招标投标活动。</p> <p>以上流程暂停后，招标人答复期限超过XX日（如7日）后仍未答复的，招标人依法重新招标。</p> <p>暂停流程（一）的恢复流程：招标人向街道办事处提出恢复申请，说明逾期未回复理由。街道办事处经审查确认可以恢复后在系统操作恢复招标投标活动。</p> <p>暂停流程（二）的恢复流程：招标人在暂停后三日内在招标投标系统录入答复意见后系统自动恢复招标投标活动。超过三日后答复的，招标人向街道办事处提出恢复申请，并明逾期未回复理由；街道办事处经审查确认可以恢复后在系统操作恢复招标投标活动。</p> <p>理由：招标投标活动暂停后，应该有恢复、终止等后续衔接环节，规范招标投标活动流程；避免投标人逾期未答复产生异议。</p>	解释说明	经研究，删除第十七条、第三十三条“超过三日未答复的，应当暂停招标投标活动”。具体操作中，如相关部门收到投诉后，可根据需要暂停招投标。
45	大鹏新区管委会	<p>建议第二十条明确开标期限。</p> <p>理由：为节约时间成本，避免招标人不及时开标。</p>	采纳	修改第二十条，“开标应当在招标投标平台上进行。开标时间由招标人自行确定，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后的三个工作日内完成”。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
46	大鹏新区管委会	<p>建议第二十二条明确评标专家的参与方式、收费标准及时间冲突的解决方式。</p> <p>理由：1.专家住所地远近不一，若现场评标将涉及专家的交通费等费用，若使用业主共有资金支付专家费用，应该公开透明使用。</p> <p>2.选取确定的专家若时间安排有冲突，不利于评标活动的顺利进行。</p>	采纳	<p>深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》对评标专家的评标活动进行管理，其中涉及评标专家的评审费、以及专家临时请假等规定，本指导规则不做规定。</p>
47	大鹏新区管委会	<p>建议第二十九条第二款明确协议选聘物业服务企业的范围。</p> <p>理由：避免协议选聘异议。第二十九条第二款的协议选聘有2种理解：一是选聘范围为已投标人（如第一次投标人和（或）第二次投标人）；二是业主大会自行决定选聘范围。</p>	解释说明	<p>本条依据《条例》第五十条第三款制定，按《条例》规定，“协议选聘物业服务企业”由业主大会决定，在本指导规则中不作相关规定。</p>

表四：

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（交易集团2条）

建议单位	具体意见		采纳情况	说明
交易集团	1	第二十一条【开标记录和开标异议】：开标结束时，招标人应 立即 在招投标平台公开开标结果。 因为平台发布出去的结果发布之前，平台要对内容进行检查后发布。无反动或不正当言论即发布。难以做到“立即”发布，建议删除。	采纳	经咨询交易集团，开标记录内容的审核环节时长并不会太久，招标人提交资料后交易集团会立即进行审核，当天便能审核完成。修改为“ 开标结束后，招标人应于当日在招投标平台公开开标结果 ”。
	2	第三十三条 应该3天内未回复才自动暂停的，如果按目前的，项目会很轻易就被暂停了，影响项目正常招标进程。 建议参考第十七条的修改方式。	采纳	经研究，删除“ 作出答复前，应当暂停招标投标活动。 ”

表五：

《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》意见采纳情况反馈表（物业服务企业29条）

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
1	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第十一条【招标文件的要求】</p> <p>建议：删除第三款“招标人不得在招标文件中以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇”。</p> <p>理由是：业主大会组织招标，往往会对入围物业服务企业设置相应的主体条件要求或门槛，该款与业主的主观意愿存在差距。</p>	解释说明	<p>1.本条参考《招标投标法》第十八条规定“招标人可以根据招标项目本身的要求，在招标公告或者投标邀请书中，要求潜在投标人提供有关资质证明文件和业绩情况，并对潜在投标人进行资格审查；国家对投标人的资格条件有规定的，依照其规定。招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇”设置。</p> <p>2.招标文件应经业主大会表决通过，会议有效和表决比例均按法律规定执行。</p>
2	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第十二条【重大事项报告和议题公示】</p> <p>建议：第二款“业主委员会应当在召集业主大会会议十五日前，将第十三条规定的有关议题进行公示；业主对议题提出书面意见建议的，业主委员会应当召开业主委员会会议讨论决定是否采纳，并予以答复”中的业主建议权，前置至公示前。</p> <p>理由是：业主大会议题确定后，公示满十五日会议表决，是符合法律规定的规则。十五日公示期设置的目的，出于充分保障业主的参会知情权，而非业主行使建议权的目的。</p> <p>据此，可在业主大会议题正式公示前10日(建议期限)设置为业主对拟定议题的建议期，届满后由业委会会议决定是否采纳，并在业主委员会公告中回复。</p>	采纳	修改完善相关条款。
3	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第十四条【招标文件备案】</p> <p>该条原文：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。</p> <p>建议修改为：业主委员会应当在招标文件经街道办指导及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。</p> <p>理由是：备案的性质为告知性备查，结合本规则第八条的规定来看，街道办事处应当对招标文件的编制予以指导。同时，需要向贵局汇报的是：目前招标文件的编制，主要由少数招标代理机构根据有利于业主的规则设置，有失公允，街道办事处如何在指导编制招标文件及备案的职责中，使得招标文件符合行业规则与市场规律、法律环境，提请贵局考虑。</p>	部分采纳	本指导规则第八条已经规定街道办事处的职责包括指导业主委员会编制招标文件，此处不做重复规定，且本条（第十四条）主要内容是规定招标文件备案的流程。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
4	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第十七条【招标文件的异议】</p> <p>建议：删除“超过三日未答复的，应当暂停招标投标活动”。</p> <p>理由是：不建议中止招投标活动。另外，提出异议的主体范围应局限于报名参与的投标人，提出异议的方式应明确为，以书面方式向招标人提出，并阐明理由。</p>	采纳	修改完善相关条款。
5	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第三十三条【公示中标候选人】</p> <p>建议：删除“作出答复前，应当暂停招标投标活动”</p> <p>理由是：不建议中止招投标活动。</p>	采纳	修改完善相关条款。
6	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第二十二条【评标委员会的组成和抽取】</p> <p>建议：将“评标委员会由物业管理评标专家组成，成员人数为五人以上单数”改为“评标委员会由至少一名招标人代表和物业管理评标专家共同组成，成员人数为五人以上单数”。相应的，本条第二款增加该招标人代表的确定办法，可由业主委员会在征求街道办意见后确定。</p> <p>理由是：评标环节也让业主代表参与其中，也能体现尊重业主自治和街道办的指导。</p>	不采纳	<p>经研究，评标委员会成员构成还是只保留评标专家。理由如下：</p> <p>（1）根据本指导规则第三十条规定“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”可知，评标委员会对投标文件进行评审时，依据的是业主大会表决通过的招标文件而非其主观判断，且评标委员会仅推荐中标候选人，且不打分排序，最后的中标人由全体业主大会投票决定或由业主组成的定标委员会抽签决定，因此不存在专家权利过于集中的问题。</p> <p>（2）在本指导规则第三十九条规定的票决抽签定标程序中，评标委员会成员不得进入定标委员会，如业主作为评标委员会成员则将被剥夺参与定标的权利，不利于实现业主自治权。</p> <p>（3）深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》对专家进行管理，对于专家的违规违法行为等明确设置了相应的处罚规定。</p> <p>（4）物业管理专家的评审专业性较强，由评标专家进行评审也能保证评审结果的专业性，业主代表和街道工作人员不是必须。</p>
7	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第二十六条【投标文件的澄清、说明或者补正】</p> <p>建议：删除本条第一款。</p> <p>理由是：属于认定层面的表述，招标文件中会作以释明，管理性规定可不涉及。</p>	采纳	调整到招标文件中

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
8	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第二十八条【其他应予否决的投标】 建议1:将本条第二种情形改为“(二)未按照投标文件要求签字、盖章的”。 理由是:招标文件中会作以释明,管理性规定可不涉及。 建议2:删除本条第四种情形“招标人不能接受的条件”。 理由是:评标委员会难以界定,也建议删除。</p>	采纳	经研究,删除第二十八条【其他应予否决的投标】,将本条在《深圳市物业服务招标文件(示范文本)》中列明。
9	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第三十四条【定标方法】 建议:在本条最后增加“提倡业主大会通过票决定标法选聘物业服务人”。 理由是:票决定标法更能贯彻体现业主意思自治。</p>	采纳	第三十四条修改为:物业服务招标项目的定标方法分为票决定标法和票决抽签定标法,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。 提倡业主大会通过票决定标法选聘物业服务人。
10	深圳市万科物业服务股份有限公司	<p>第四十一条【物业服务合同签订与备案】 建议:何谓实质性内容,可根据行业特征释明。服务质量、价款、费用管理模式、履行期限宜界定为实质性内容,物业费列支范围、违约责任可界定为实质性内容。同时,明确中标后允许双方根据实际情况对合同细节作进一步的协商,就非实质性内容可作出相应的修改。 理由是:实践中,业主委员会以合同已经业主大会表决为由,在中标后不允许任何调整,实际剥夺了物业服务企业协商合同权利。</p>	部分采纳	修改第四十一条第一款“招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内,按照招标文件和中标人的投标文件签订物业服务合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。 合同实质性内容主要包含物业服务费、履行期限等 ”。
11	长城物业集团股份有限公司	<p>第三章第二十一条,“开标结束后,投标人不得再对开标结果提出异议”, “开标结束后”是否指评标结束即得出评标结果后;如是,我司考虑是否要增加公示期时间,避免出现一些极端情况出现(存在问题想质疑无通路的情况)。</p>	解释说明	开标结束仅指开标过程结束,并非是评标结束。第二十条规定开标应当在招标投标平台上进行,即全程为电子开标;第二十一条规定,开标应邀请投标人参加,投标人有异议可在开标过程中提出且招标人应在开标结束前作出答复。该规定已经给投标人足够的权利对开标过程进行监督和异议,故规定开标结束后投标人不得再对开标结果提出异议。
12	长城物业集团股份有限公司	<p>第三章第二十二条,“抽取专家……前一个工作日”按此规定,如开标时间设定在周一,前一周五即可抽取专家,或如开标时间为法定节假日后第一个工作日,则可在法定假日前最后一个工作日抽取专家,如是的话抽取评委的时间就不能保证一致,是否可以修改为“提前一个自然日”或“开标前24小时内抽取专家”。</p>	采纳	修改完善相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
13	长城物业集团股份有限公司	第四章第四十三条，“应当知道之日”能否明确说明何为“应当知道”，避免企业在异议与投诉环节出现不必要的争议出来。	解释说明	<p>1.目前相关法律法规并未能对“应当知道”有一个明确的定义和规定。</p> <p>2.“应当知道”是一种法律上的推定，不论当事人事实上是否知道招投标活动不符合本规则规定的，只要从客观上存在知道的条件和可能性，即使权利人由于主观过错，应当知道而没有知道的，也应当作为起算点。</p> <p>3.如果明确说明何为“应当知道”，可能会造成误解，没有罗列的情况就不认定其“应当知道”，会导致街道办事处在规定的十日时间之后还不断地收到投诉，不利于招投标活动的开展。</p>
14	中海物业管理 有限公司深圳 分公司	<p>第二十二条原文：评标委员会由物业管理评标专家组成，成员人数为五人以上单数。</p> <p>建议：修改为“评标委员会由招标人的代表和有关物业管理评标专家组成，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。采购预算金额在1000万元/年以上、技术复杂或社会影响较大时，评标委员会成员人数应当为7人以上单数，但不得多于9人。”</p> <p>理由：（1）参考《中华人民共和国招标投标法》第三十七条增加招标人的代表参与评标委员会；</p> <p>（2）参考《政府采购货物和服务招标投标管理办法》对高合约额或特殊项目提高评标委员会人员最低组成数量，以保证重大项目评审结论的科学性、合理性；</p> <p>（3）根据物业管理行业实际，住宅物业管理区域利润透明，如评标委员会成员过多将严重影响评审效率，且增加评审费用，给竞标物业服务企业产生过重预算负担。</p>	不采纳	<p>经研究，评标委员会成员构成还是只保留评标专家。理由如下：</p> <p>（1）根据本指导规则第三十条规定“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”可知，评标委员会对投标文件进行评审时，依据的是业主大会表决通过的招标文件而非其主观判断，且评标委员会仅推荐中标候选人，且不打分排序，最后的中标人由全体业主大会投票决定或由业主组成的定标委员会抽签决定，因此不存在专家权利过于集中的问题。</p> <p>（2）在本指导规则第三十九条规定的票决抽签定标程序中，评标委员会成员不得进入定标委员会，如业主作为评标委员会成员则将被剥夺参与定标的权利，不利于实现业主自治权。</p> <p>（3）深圳市住房和建设局拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》对专家进行管理，对于专家的违规违法行为等明确设置了相应的处罚规定。</p> <p>（4）物业管理专家的评审专业性较强，由评标专家进行评审也能保证评审结果的专业性，业主代表和街道工作人员不是必须。</p>
15	中海物业管理 有限公司深圳 分公司	<p>第二十条原文：开标时间由招标人自行确定。</p> <p>建议：修改为“开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行。”</p> <p>理由：参照《中华人民共和国招标投标法》中第三十四条，明确开标时间，避免争议。</p>	部分采纳	<p>第二十条【开标方式】开标应当在招标投标平台上进行。开标时间由招标人自行确定，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后的五个工作日内完成。开标时间不一定必须是截标时间的同一时间。</p>
16	中海物业管理 有限公司深圳 分公司	<p>第十二条原文：业主对议题提出书面意见建议的，业主委员会应当召开业主委员会会议讨论决定是否采纳，并予以答复；</p> <p>建议：修改为“15人以上的业主实名对议题提出书面意见建议的。”</p> <p>理由：因住宅物业管理区域业主人数众多，如任一业主提出书面意见建议即需召开会议并回复，实际操作难度极高，建议提高异议门槛。</p>	解释说明	<p>1.原则上只要有业主提出书面意见建议，业委会都应予以答复。</p> <p>2.业委会可以召开会议集中研究业主提出的书面意见和建议。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
17	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第十七条原文：潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前提出；</p> <p>建议：修改为“潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前向招标人以书面文件邮寄或现场送达至招标文件所载明的通信地址提出，提出时间以邮寄寄出或现场送达签收时间为准。”</p> <p>理由：明确提出异议的主体与方式，避免提出异议执行过程中产生争议。</p>	部分采纳	修改：潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前按招标文件规定的方式提出。提出异议的具体方式会在《招标文件（示范文本）》中写明。
18	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>4.第三十条原文：招标人在设置评标标准时应参考投标人及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。</p> <p>建议：修改为“招标人在设置评标标准时应参考投标人及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，但不得将此做为拟投入项目经理人选或其它服务团队评审标准”或删除此条。</p> <p>理由：（1）因市物业管理信息平台中所登记项目负责人为其它物业项目的在管项目经理，属正在其它项目履约中，如将该项目经理物业服务评价情况作为拟投入项目人选或其它服务团队评审标准，即使中标，该名项目经理也不可将其转入新项目实施管理；</p> <p>（2）市物业管理信息平台为深圳市特有，将此做为评审标准，疑为《中华人民共和国招标投标法实施条例》中第三十二条所载明的“依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件”行为，属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。</p>	解释说明	本条关于投标人及项目负责人的物业服务评价情况供评标委员会评标时参考，本指导规则设定的评标方法不计分不排名，此处的设置并非加分条件或中标条件，并不属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。
19	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第三十九条原文：业主委员会在街道办事处的指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表。</p> <p>建议：进一步明确业主代表的抽取方式，如线上采用何种平台抽取或线下采用何种方式抽取。</p> <p>理由：规范业主代表抽取方式，避免后期实施过程中产生争议。</p>	部分采纳	深圳市住房和建设部门拟同期印发《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》作为本指导规则的配套文件，关于抽取定标委员会备选业主代表的相关操作流程，在招标文件示范文本中将作出详细规定，本指导规则不做规定。
20	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第三十九条原文：定标委员会投票及抽签过程应当全程录音录像并在业主代表监督下进行，社区党委应派员列席监督。</p> <p>建议：修改为“定标委员会投票及抽签过程应当全程录音录像并在业主代表监督下进行，社区党委应派员列席监督。抽签过程应邀请三名中标候选人代表列席监督。”</p> <p>理由：中标候选人为直接相关方，增加中标候选人代表监督抽签过程更具公开、公平性。</p>	解释说明	本指导规则规定，定标委员会投票、抽签均应当在招标投标平台上进行并全程录音录像，可确保定标过程的公开、公平、公正，无需另行邀请中标候选人代表列席监督。
21	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第二十一条原文：应邀请投标人参加开标。</p> <p>建议：修改为“应邀请所有投标人参加开标。”</p> <p>理由：参照《中华人民共和国招标投标法》第三十五条，避免争议。</p>	采纳	第二十一条【开标记录和开标异议】开标由招标人组织开展。招标人确定开标时间后，应邀请 所有 投标人参加开标。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
22	中海物业管理有限公司深圳分公司	第三十四条原文：物业服务招标项目的定标方法分为票决抽签法和票决定标法。 建议：修改为“物业服务招标项目的定标方法为票决抽签法。” 理由：（1）票决定标法中业委会成员倾向对广大业主票权具有极强的引导作用，实施过程中易产生不正当竞争，不利于小区和谐，易造成物业行业恶性竞争环境，业委会本质上为民间组织，无较强的廉政防范机制，过度依赖业委会成员的自身素养，与指导规则的公平原则相悖； （2）票决抽签法中，定标委员会由随机抽取的业主代表组成，抽签结果随机，增加了招投标过程中的不确定性因素，实施中廉政风险小，相对更具公平性。	解释说明	1.本指导规则提供的两种定标方法招标人可自行选择，业主大会如认定票决定标法不符合本小区目前实际情况，可以选择票决抽签定标法进行定标。 2.票决定标法是指由业主通过投票的方式进行表决，根据《民法典》以及《条例》规定，业主大会选聘、续聘、解聘物业服务企业均有一定的比例要求，只要业主大会的召开和表决比例达到法定要求，即为有效，且能代表业主意志。
23	中海物业管理有限公司深圳分公司	第二十二原文：评标委员会由物业管理评标专家组成。 建议：增加“前款专家需满足《深圳市财政局政府采购评审专家管理实施办法》所载明的资格条件。” 理由：明确专家资格条件，便于指导规则后期实施过程中产生争议。	解释说明	深圳市住房和建设部门拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》，该办法对于专家入库的基本条件，抽取专家的方式以及专家应当回避的情形均作出了详细规定，相关内容不在本指导规则中规定。
24	中海物业管理有限公司深圳分公司	第二十三条原文：在物业服务招标投标程序中，由评标委员会负责对投标文件进行评审。 建议：增加“评审委员会成员的评标活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价、确定中标供应商、编写评审报告的工作程序。” 理由：明确评审委员会成员应独立开展评审，保障评审结论的科学性、合理性。	解释说明	深圳市住房和建设部门拟印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》，该办法对于专家的权利及义务作出了详细规定，其中包括独立进行评标活动，不受任何单位或个人的非法干预，相关内容不在本指导规则中规定。
25	中海物业管理有限公司深圳分公司	第三十七条原文：得票顺序排第一的为中标人。 建议：增加如第一名中标后放弃中标资格，应如何处置。 理由：为后续实践过程中发生第一名放弃中标资格的处置程序提供法律依据。	采纳	1.在指导规则中增加一条关于中标人放弃中标资格后如何处理的规定。 2.深圳市住房和建设部门拟同期印发《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》作为本指导规则的配套文件。业主大会须明确并在招标文件中载明是否要求投标人缴纳投标保证金的，且如有保证金，中标人放弃中标资格，则没收其保证金。
26	中海物业管理有限公司深圳分公司	第三十九条原文：通过随机抽取方式确定中标人。 建议：增加如随机抽取中标人放弃中标资格，应如何处置。 理由：为后续实践过程中发生随机抽取中标人放弃中标资格的处置程序提供法律依据。	采纳	同上述第25条。
27	中海物业管理有限公司深圳分公司	第三十九条原文：定标委员会投票及抽签过程应当全程录音录像并在业主代表监督下进行。 建议：增加定标委员会抽签过程的抽签方式，线上采用何种平台抽取或线下采用何种方式抽取。 理由：为抽签过程标准操作提供法律依据，避免后期产生争议。	采纳	修改完善相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
28	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第四十条原文：招标人应在确定中标结果之日起三个工作日内将中标结果进行公示，公示期不得少于十日。</p> <p>建议：增加需公示的内容如：（1）中标候选人排序、名称、投标报价、质量、工期（交货期），以及评标情况；（2）中标候选人按照招标文件要求承诺的项目负责人姓名及其相关证书名称和编号；（3）中标候选人响应招标文件要求的资格能力条件；（4）提出异议的渠道和方式；（5）招标文件规定公示的其他内容。</p> <p>理由：参照《招标公告和公示信息发布管理办法》规范公示内容，保障招投标流程公开、公平。</p>	部分采纳	修改完善相关条款。
29	中海物业管理有限公司深圳分公司	<p>第四十一条原文：招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其它协议。</p> <p>建议：增加如招标文件中所载明的合同文本未涵盖招标过程中约定的其它事项时，应如何处置。</p> <p>理由：业务实践中，常出现招标文件未约定清晰或与招标人要求与招标文件出现偏离情况，完善此类情况的处置程序，为后续实施过程中提供法律依据，避免争议。</p>	解释说明	<p>1.深圳市住房和建设局已印发《深圳市物业服务合同（示范文本）》，且拟于近期修订，招标文件中的物业服务合同应参考该示范文本制定。</p> <p>2.该示范文本的条款已经涵盖了招标过程中所涉及到的所有实质性内容，双方应按照招标文件以及中标人的投标文件如实拟定。</p> <p>3.对于招标过程中约定的其他事项，该示范文本未涵盖的，双方当事人可自行协商确定，原则是实质性内容不得改变。</p>

表六：

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
1	深圳市建星项目管理顾问有限公司	<p>第五条【市住建部门职责】市住房和城乡建设部门统筹全市住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业的监督管理工作，指导招标投标平台建设，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。</p> <p>第六条【市物管促进中心职责】市物业管理服务促进中心负责指导市住房和城乡建设部门指定的招标投标平台和专家库运行服务机构开展工作，并落实该平台的建设和运维，协助市住房和城乡建设部门处理相关信访投诉。</p> <p>第七条【区住建部门职责】区住房和城乡建设部门负责辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业的业务指导和监管，依法查处物业管理招标投标活动中的违法行为，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。</p> <p>第八条【街道办职责】街道办事处负责指导、监督辖区内住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业相关具体工作，指导业主委员会编制招标文件并对招标文件进行备案，按照本规则规定负责处理相关信访投诉。</p> <p>建议内容：职责不是很明确，如哪些项目由区管，哪些项目是市管。另外街道办的职责主要是由社区承担。</p>	采纳	修改完善相关条款。
2	深圳市建星项目管理顾问有限公司	<p>第十七条【招标文件的异议】潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；超过三日未答复的，应当暂停招标投标活动。</p> <p>建议内容：其中“三日内”和“三日”如为包含周末或者包含节假日的情况，答复时间可能不足，容易导致项目延期，建议改为“三个工作日内”。</p>	采纳	修改相应部分：第十七条【招标文件的异议】潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前提出。招标人应当自收到异议之日起 五个工作日内 作出答复。
3	深圳市建星项目管理顾问有限公司	<p>第二十条【开标方式】开标应当在招标投标平台上进行。开标时间由招标人自行确定，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后。开标时应当公布投标人名称、投标价格、投标保证金缴纳情况以及招标文件规定的其他内容。</p> <p>投标人不足三个的，不得开标。</p> <p>建议内容：1. 其中“开标时间由招标人自行确定”，由于物业服务项目均具有一定的紧迫性，关系到广大业主日常生活，建议约定开标期限：如在截标后15天内。 2. 其中“投标保证金缴纳情况”，招标文件示范文本中有投标保函相关内容，此处是否同步增设投标保函相关内容描述？</p>	部分采纳	<p>1.第二十条已修改为：开标应当在招标投标平台上进行。开标时间由招标人自行确定，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后的五个工作日内完成。</p> <p>2.招标文件示范文本中已有规定，招标人可根据项目情况自行调整或修改，本指导规则不做规定。</p>

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
4	深圳市建星项目管理顾问有限公司	第二十一条【开标记录和开标异议】开标由招标人组织开展。招标人确定开标时间后，应邀请投标人参加开标。开标过程中，投标人有异议的应当在开标期间提出，招标人应在开标结束前作出答复。开标结束时，招标人应立即在招投标平台公开开标结果。投标人自愿放弃参加开标，或在开标结束前主动退出开标的，均视为认可开标结果。开标结束后，投标人不得再对开标结果提出异议。 建议内容：1.其中“招标人确定开标时间后，应邀请投标人参加开标”，如果是线上开标，没有开标会场地，投标人无法参加，如果是线下开标，则可邀请投标人。2.其中“开标过程中，投标人有异议的应当在开标期间提出，招标人应在开标结束前作出答复”，是否具备操作性？开标过程如有异议及答复处理，需要做好书面记录，建议此处结尾增加“同时做好书面记录，全程录音录像。”等相关内容，以确保开标环节的可追溯性。	解释说明	1.本指导规则第二十条明确规定开标在全市统一的物业管理招标投标交易平台进行，即线上开标。第二十一条明确规定，确定开标时间后应邀请投标人参加开标。 2.电子开标可以通过系统实现投标人线上参与开标，提出异议也是通过系统提出并在系统留下书面记录，包括招标人的答复均通过系统完成并记录。无需另外录音录像。已经与交易集团研究过系统开发中的操作性，均可实现。
5	深圳市建星项目管理顾问有限公司	第二十二条【评标委员会的组成和抽取】评标委员会由物业管理评标专家组成，成员人数为五人以上单数。与投标人有利害关系的不得进入相关项目的评标委员会；已经进入的应当更换。前款专家由招标人从市住房和城乡建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。抽取评标专家的开始时间不得早于评标活动开始前一个工作日。评标委员会成员的名单在评标结果公示前应当保密。 建议内容：其中“评标结果公示前应当保密”，此处建议修改为“中标结果公示前应当保密”，由于评标结果开始公示至中标结果公示结束前，期间均有可能发生需要由原评标专家委员会评标复议的情况，故建议评标专家委员会名单的保密时间尽量保守一点，修改为在中标结果公示结束前是否更为妥当？	解释说明	保密时间的确定已经过充分讨论研究： 1.评标开始时，评标专家的名单已经不再严格保密：因为不仅参与评标的专家知道其他评标专家的名单，被评标委员会要求当场作出澄清修改的投标人也知道。 2.在实践中，鉴于上述第1点原因，评标结束后评标专家的信息将会与评标结果一起公开，而不是等到中标结果公示结束时公开。
6	深圳市建星项目管理顾问有限公司	第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，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。 建议内容：1.其中“50%”，如人数为单数，是采用否四舍五入取整？此处建议明确该内容。2.其中“不得多于七个、少于三个”，建议与招标文件示范文本中的“不少于3家且不多于7家”作统一描述。	采纳	已修改完善第三十条，……最终按照合格投标人数的50%（ 采取四舍五入取整 ）择优推荐中标候选人，但不得多于七个、…少于三个。
7	深圳市建星项目管理顾问有限公司	第三十三条【公示中标候选人】招标人应当自评标结束之日起三日内在招标投标平台公示评标报告和中标候选人，公示期不得少于三日。 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。 建议内容：其中“三日内”，如为包含周末或者包含节假日的情况，答复时间可能不足，建议改为“三个工作日内”。	采纳	完善相关内容：第三十三条【公示中标候选人】招标人应当自评标结束之日起三日内在招标投标平台公示评标报告和中标候选人，公示期不得少于三日。 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 五个工作日内 作出答复。
8	深圳市建星项目管理顾问有限公司	建议条文：第三十七条【票决定标程序】部分内容：“业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将定标会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。” 建议内容：其中“业主大会会议召集人”是指由谁召集？是否为业主委员会？是否可以明确？	解释说明	根据《条例》第二十六条第一款，业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会召集，或者由物业所在地街道办事处依法召集。本条依照《条例》第二十条第二款制定。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
9	深圳市建星项目管理顾问有限公司	第三十九条【票决抽签定标程序】部分内容：“业主委员会在街道办事处的指导下，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表，并通知备选业主代表，如备选业主代表无法参加定标，由业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员总人数的两倍以上。定标当日，业主委员会从备选业主代表中抽取预定人数组成定标委员会。” 建议内容：是否可行？实际操作中，如果出现无法参加的业主代表偏多的情况，需要不断的抽取和通知，是否存在工作量巨大的情况？建议可事先通知全体业主代表，如有意向参加定标工作的，进行报名登记，并作为备选名单，定标当日在报名名单（备选名单）中抽取定标委员会。这样不仅可以降低工作量，同时也可以最大程度的增加备选名单人数，让有意向参加定标工作的业主代表均有参与感，更能体现公平性。	解释说明	1.发出报名通知、收集、录入报名信息等也是一项巨大的工作量。 2.如果采用报名的形式，需要业主主动申请，可能导致出现业主与投标人串通的情况，随机抽取更能保证公正性。
10	京圳	第四条【公开招标】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应当通过公开招标方式选聘物业服务企业。 问题：其他国有物业类型是否有规定必须强制公开招标？	解释说明	国有物业项目不强制公开招标，可以按照单位相关管理规定招标。如采用公开招标，可参照本指导规则执行。
11	京圳	第十六条【招标文件的澄清或修改】业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或修改，但澄清或修改不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。 业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。 问题：质疑、答疑补遗时间是否可以按73号文方式约定	采纳	由于本指导规则第十七条规定对招标文件的异议应当在投标截止时间十日前提出，为给招标人预留答疑时间，参考73号文规定，针对第十六条作出修改如下： 第十六条【招标文件的澄清或修改】业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或修改，但澄清或修改不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。 业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 五日 前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。
12	京圳	第二十八条【其他应予否决的投标】投标人存在下列情况之一的，评标委员会应当予以否决： （一）没有按照招标文件要求提供投标担保； （二）投标文件没有投标人授权代表签字和加盖公章； （三）报价超过招标文件中规定的最高限价的； （四）投标文件附有招标人不能接受的条件； （五）法律、法规和招标文件规定的其他情形。 问题：《指导规则》主要是在大方向上提出要求，具体否决投标情形可以在招标文件中列出即可	采纳	经研究，删除第二十八条【其他应予否决的投标】，将本条在《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》中列明。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
13	京圳	<p>第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，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人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。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。</p> <p>问题:按投标人数量50%那计取，存在有小数点的情形，建议加上“采用四舍五入”</p>	采纳	修改完善相关条款。
14	京圳	<p>第三十三条【公示中标候选人】招标人应当自评标结束之日起三日内在招标投标平台公示评标报告和中标候选人，公示期不得少于三日。</p> <p>投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起三日作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。</p> <p>问题：是否受73号文约束，若受73号文约束，则此条款则违背73号文，73号文约定公示3个工作日。</p>	解释说明	不受73号文约束
15	京圳	<p>第四十四条【选聘物业服务企业】下列情形选聘物业服务企业的，参照本规则执行：</p> <p>（一）住宅物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位采用公开招标方式选聘物业服务企业的；</p> <p>（二）非住宅物业管理区域采用公开招标方式选聘物业服务企业的。</p> <p>（三）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。</p> <p>问题：是否必须？</p>	解释说明	参照执行不是必须
16	国招工程咨询有限公司	<p>“第十六条【招标文件的澄清或修改】...业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。”</p> <p>建议：考虑实操过程中需要给投标人提疑时间，若要求十五日前进行澄清，时间比较紧张。此处建议与建设工程项目要求保持一致，即澄清或修改时间为投标截止时间至少五日前。同时，建议明确投标人提疑截止时间为投标截止时间至少十日前。</p>	采纳	<p>1.本指导规则第十七条规定对招标文件的异议应当在投标截止时间十日前提出，本条不再规定。</p> <p>2.为给招标人预留答疑时间，参考73号文规定，针对第十六条作出修改如下：第十六条【招标文件的澄清或修改】业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或修改，但澄清或修改不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。</p> <p>业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。</p>
17	国招工程咨询有限公司	<p>“第二十二条【评标委员会的组成和抽取】评标委员会由物业管理评标专家组成，成员人数为五人以上单数。...”</p> <p>建议：此处描述建议表述为“评标委员会由招标人负责组建，专家成员人数为...”</p>	采纳	修改完善相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
18	国招工程咨询有限公司	“第二十二条【评标委员会的组成和抽取】...前款专家由招标人从市住房和城乡建设部门建立的物业管理评标专家库中随机抽取确定。” 建议：考虑第三十九要求“评标委员会成员不得进入定标委员会”，此处建议明确，招标人可委派一名代表作为评标委员会成员。	解释说明	在本指导规则第三十九条规定的票决抽签定标程序中，评标委员会成员不得进入定标委员会，如招标人委派代表作为评标委员会成员则将被剥夺参与定标的权利，不利于实现业主自治权。
19	国招工程咨询有限公司	“第二十八条【其他应予否决的投标】...（二）投标文件没有投标人授权代表签字和加盖公章；” 建议：若是推行电子招投标，可弱化此类要求，使用电子秘钥加签即可。	采纳	经研究，删除第二十八条【其他应予否决的投标】，将本条在《深圳市物业服务招标文件（示范文本）》中列明并弱化此类要求。
20	国招工程咨询有限公司	“第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，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。” 建议：明确未被推荐的投标人，是否可以进入定标环节，甚至被选为中标人？	采纳	修改完善相关条款。
21	国招工程咨询有限公司	“第四十条【中标结果公示】招标人应在确定中标结果之日起三个工作日内将中标结果进行公示，公示期不得少于十日。 中标结果公示期满后五个工作日内，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时中标结果通知所有未中标的投标人。” 建议：删除“并同时中标结果通知所有未中标的投标人”，避免实操过程中，由此引发不必要的质疑投诉。	采纳	修改完善相关条款。
22	国招工程咨询有限公司	“第四十三条【异议和投诉】” 建议：只明确了投诉受理时限和受理部门，建议同时明确异议受理时限及受理部门，在投诉前应先向招标人提出异议，异议回复不满意的可以进一步向街道办投诉。	解释说明	1.关于异议的处理，在招投标活动的每个具体环节（如对招标文件、评标结果的异议等分别在本指导文件第十七、三十三条）均有明确规定，本条是在前述基础上补充投诉相关规定。 2.根据《条例》第六条第五款街道办事处责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。街道办依法负有处理相关投诉的职责，本指导规则不另做详细规定。
23	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第十七条【招标文件的异议】潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间十日前提出。招标人应当自收到异议之日起三日内作出答复；超过三日未答复的，应当暂停招标投标活动。 可参考建设工程招投标质疑和答疑时间节点设置。	采纳	修改完善相关条款。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
24	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第二十八条【其他应予否决的投标】投标人存在下列情况之一的，评标委员会应当予以否决： （一）没有按照招标文件要求提供投标担保；—— 此内容应该设置在资格审查阶段，并由招标人判定。 （二）投标文件没有投标人授权代表签字和加盖公章；—— 不适应电子评标系统 （三）报价超过招标文件中规定的最高限价的；—— 此内容应该设置在开标阶段，并由招标人判定。 （四）投标文件附有招标人不能接受的条件；—— 无法判断。 （五）法律、法规和招标文件规定的其他情形。	采纳	经研究，删除第二十八条： 1.拟在投标环节通过系统设置来把关，未提供真实的投标担保不能投标。 2.电子投标通过U盾验证身份，此项可要可不要。 3.报价拟在投标环节通过系统设置来把关，不符合招标文件规定的报价不能投标。 4.删除第四项
25	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第十六条【招标文件的澄清或修改】第二款：业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。 1.此条款不适应电子招投标系统。 2.可参考建设工程招投标质疑和答疑时间节点设置。	部分采纳	1.深圳市住房和建设部门拟建立全市统一的物业管理招标投标交易平台，该平台能实现第十六条规定的相关操作。 2.第十六条【招标文件的澄清或修改】业主委员会可以对已发出的招标文件含义不明确的内容作出必要的澄清或修改，但澄清或修改不得变更业主大会表决通过的物业服务期限、投标报价要求、投标人的资格条件、评标方法、定标方法等实质性内容。 业主委员会对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 五日前 ，以书面形式通知所有招标文件收受人，并同时报街道办事处备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。
26	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第十九条【投标文件提交】投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件提交至招标文件指定的投标地址。 在招标文件要求提交投标文件的截止时间后提交的投标文件，招标人应当拒收。 此条款不适应电子招投标系统。	采纳	修改第十九条第一款“投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件提交 至招标投标平台 ”。
27	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第二十一条【开标记录和开标异议】开标由招标人组织开展。招标人确定开标时间后，应邀请投标人参加开标。 此条款不适应电子招投标系统。	解释说明	深圳市住房和建设部门拟建立全市统一的物业管理招标投标交易平台，该平台能实现第二十一条规定的相关操作。
28	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第二十四条【资格审查】投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，评标委员会应当否决其投标。 资格审查应由招标人负责	不采纳	建设工程招投标由招标人进行资格预审，因建设工程投标人比较多，通过资格预审排除预审不合格的招标人。物业服务招投标的投标人数量较少，且因投标保证金、投标价格等均可通过系统在投标环节核查，不符合基本条件的无法成功投标，为缩短招投标周期，故将资格审核交由评标委员会统一审查。
29	深圳市诚恩工程咨询有限公司	第二十七条【违法行为审查】在评标过程中，评标委员会发现投标人以他人的名义投标、串通投标、 以行贿手段谋取中标 或者以其他弄虚作假方式投标的，应当否决该投标人的投标。 无法判断。	解释说明	本条参照《招标投标法实施条例》第五十一条制定。

序号	建议单位	具体意见	采纳情况	说明
30	深圳市诚恩工程咨询有限公司	<p>第三十条【评标方法】物业服务招标项目的评标，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人数的50%择优推荐中标候选人，但不得多于七个、少于三个。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。</p> <p>1.非政府资金，此条款是否适用于物业招标项目？ 2.合格投标超过14名后此条款无法执行。 3.第二款应该在定标阶段作为招标人选取中标单位的重要参考因素。</p>	解释说明	<p>1.非政府财政性资金支付物业管理费，已包含在本指导规则的适用范围之内。由政府财政性资金支付物业管理费的物业项目，根据《条例》第五十六条第四款规定，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采纳的有关规定执行。</p> <p>2.超过14名的，如20名物业服务企业，50%为10家，按照本条款规定不得多于七家，则最后推荐七家中标候选人即可。</p> <p>3.第二款不作为定标阶段的参考因素，理由如下： 评标是指招标人依法组建的评标委员会按照招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行审查、评审和比较，提出书面评标报告，并向招标人推荐中标候选人，将物业服务评价情况设置为评标时的评标标准是有必要的。在定标环节就不再重复以此统一作为定标标准。</p>
31	深圳市诚恩工程咨询有限公司	<p>第三十一条【评标报告】评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告如实记载以下内容：</p> <p>（一）基本情况和数据表； （二）评标委员会成员名单； （三）符合要求的投标一览表； （四）否决投标的情况说明； （五）评标标准、评标方法或者评标因素一览表； （六）推荐的中标候选人名单，对每个中标候选人的总体评价、中标候选人对招标文件的响应程度、服务方案优劣对比、报价合理性，与其签订合同前要处理的事宜； （七）澄清、说明、补正事项纪要。</p> <p>物业管理费为单价合同，非总价合同。无法对报价合理性进行评审。</p>	采纳	删除“报价合理性”。
32	深圳市诚恩工程咨询有限公司	<p>第三十三条【公示中标候选人】招标人应当自评标结束之日起三日内在招标投标平台公示评标报告和中标候选人，公示期不得少于三日。投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起三日作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。</p> <p>1.如采用票决定标法，即召开业主大会投票表决确定中标人。时间上是无法做到的。 2.第二款可参考建设工程招投标时间节点设置。</p>	部分采纳	<p>1.此条设置的公示时间为到期公示中标候选人，与定标方式的选择并无联系。</p> <p>2.投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起五个工作日内作出答复。</p>
33	深圳市诚恩工程咨询有限公司	<p>第四十条【中标结果公示】招标人应在确定中标结果之日起三个工作日内将中标结果进行公示，公示期不得少于十日。中标结果公示期满后五个工作日内，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时中标结果通知所有未中标的投标人。</p> <p>公示时间前后矛盾。</p>	解释说明	公示期为十日，发出中标通知书的时间在公示期满后的五个工作日内，公示时间并不矛盾。