

# 昆山市住房和城乡建设局文件

昆住建通〔2022〕111号

---

## 关于加强昆山市业主大会选聘物业服务企业 招标投标管理的通知

各区镇物业管理部门，市物业服务管理协会，各物业服务企业：

为进一步规范我市业主大会选聘物业服务企业招标投标活动，保障物业服务招标投标当事人的权益，促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》和昆山市人民政府办公室文件〔2017〕102号《关于进一步加强物业服务管理的实施意见的通知》等文件精神，结合实际情况，现就进一步加强我市业主大会选聘物业服务企业招标投标管理工作通知如下：

## **一、居住小区物业服务企业招标投标相关要求**

### **（一）招标主体**

符合条件在任期内的业主委员会或者物业管理委员会；未选举产生业主委员会或物业管理委员会的，由物业项目所在地居（村）民委员会组织代行业主委员会职责。

动迁安置小区（包括享受物业费财政补贴的其他老旧小区）由物业项目所在区镇人民政府进行公开招标（采购），招标（采购）形式从其规定。

### **（二）第三方招标代理**

招标人委托第三方服务的，建议第三方招标代理在昆山市物业服务管理协会（以下简称物业协会）企业名录中选取。

### **（三）评标专家**

评标委员会的专家成员，应当由招标人从物业协会评标专家名录库中抽取。

### **（四）选聘方式**

鼓励业主大会通过公开招投标方式选聘品牌优质、信用良好的物业服务企业。

公开招标项目应统一在物业协会网站上发布招标公告，同时由物业协会微信公众号进行推送。招标公告应当载明招标人的名称、地址、联系方式，招标项目的基本情况、招标投标活动时间安排、投标申请人条件以及投标资格预审办法等事项。

## **二、招投标的条件及要求**

### **(一) 备案要求**

招标人应当在发布招标公告的 10 日前，提交以下材料报物业项目所在地的区镇物业管理部门：

1. 项目建设的土地、规划建设、施工许可等政府批件；
2. 招标公告；
3. 招标文件；
4. 代理招标委托合同（适用委托机构代理）；
5. 法律、法规规定的其他材料。

### **(二) 投标人资格要求**

1. 投标企业及法人要求：从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格，没有欺诈、违约、违规等不良行为记录，具备市场监督管理部门登记的含有物业管理或物业服务经营范围的营业执照，且在有效期内。

2. 投标企业信用要求：当年度及上年度获得物业服务质量“红黑榜”中红榜项目和“省示范”“苏州市示范”“昆山市示范”项目的企业予以加分；物业服务质量“红黑榜”中列入黑榜项目的企业，从黑榜公布之日起 1 年内不得参与新项目投标；企业管理的项目存在重大安全隐患，在未解除安全隐患前不得参与新项目投标；未按照要求进行项目合同备案的企业不得参与新项目投标。

### **(三) 投标文件要求**

1. 投标文件中服务内容及标准，要符合招标文件的具体要求，在综合服务、物业公共部位和共用设施设备维护、公共秩序

维护、保洁服务、绿化养护服务方面制定与招标文件相一致的服务内容。

2. 投标文件中投标报价书应当符合《昆山市物业服务收费实施细则》的相关规定，人员工资标准要符合国家《劳动法》《劳动合同法》以及不低于昆山市最新公布的最低工资标准。

3. 投标文件中技术标的内容应当包括物业管理服务整体设想与计划、物业管理服务机构组织；物业管理服务规章制度、物业管理服务物资配备和物业管理服务其他设想。技术服务方案编制应符合物业管理相关法律法规及招标文件要求，未按招标文件要求编制的为废标。

#### **（四）评标专家组成要求**

评标委员会由物业管理及相关专业的专家和招标人代表组成，成员为5人，其中招标人代表1人。评标委员会的专家成员，应当由招标人从昆山市物业管理协会建立的专家名册中，于开标的前一日采取随机抽取的方式确定。评标委员会成员名单在开标前应当保密。招标人与投标人之间有利害关系的，招标人代表不得进入评标委员会，已进入的应当更换。开标前，投标人提出要求评标委员会成员回避的，由评标委员会判定是否足以影响评标的公正性，并决定是否应当回避。

#### **（五）招标投标场所要求**

为建立健全物业服务有形市场，统一规范物业服务招投标行为，全市范围内业主大会选聘物业服务企业招投标活动须在我市

物业协会进行，物业协会负责提供独立的开标室和评标室且具有音视频监控及存储功能，同时对招投标活动进行监管。

### **三、违规情况处理要求**

参照《中华人民共和国招标投标法》相关规定，在招投标活动中存在严重违规情形的，取消投标人其一年至三年内参加招标项目的投标资格，市住建局将对违反物业管理招标投标的企业采取列入黑名单措施，并予以公告。

### **四、加强物业服务二级市场招标投标的监督管理**

全市范围内的业主大会选聘物业服务企业工作按属地管理原则，由各区镇物业管理部门负责。各区镇物业管理部门要严格按照国务院、省、市物业管理招投标的有关规定，明确专人指导物业管理招投标工作，加强本行政区域内物业管理招标投标活动的指导、监督、管理，主要职责是：

1. 指导和监督业主委员会拟定选续聘方案交由业主大会表决；
2. 负责二级市场物业管理招标备案工作；
3. 负责指导和监督招标投标实施过程；
4. 负责招标项目材料审核工作；
5. 负责调解本行政区域内招标投标活动中出现的矛盾纠纷。

### **五、标后管理**

中标企业与原企业交接完毕三个月后，由区镇物业管理部门联合小区所在社区不定期对物业服务项目进行标后检查，重点检

查物业服务合同服务内容、人员配置等情况，对未按照投标文件中涉及的服务内容进行服务的，将对企业进行通报，并要求限期改正。同时，市住建局将不定期组织抽查、检查。

各区镇物业管理部门应严格落实通知要求，履行监管职责，市住建局将把业主大会选聘物业服务企业监管落实情况纳入推进高质量发展考核指标对区镇进行考核。

昆山市住房和城乡建设局

2022年9月9日