**《宁波市物业服务招标投标管理办法(试行)》**

**政策解读**

**一、制定背景**

**1、制定的意义**

2017年初，国务院取消物业服务企业资质等级，并要求各地对物业服务企业监管职能从事前的门槛监管逐步转变为事中事后具体项目履约的监管。目前，我市起草了《宁波市物业服务企业和物业项目经理信用信息管理办法(试行)》，将诚信体系纳入到物业服务监管过程中，《办法》进一步规范了物业服务招标投标活动的同时，与诚信体系挂钩，营造优胜劣汰、公平竞争的市场环境。

当前部分住宅小区在业主委员会成立后换聘、选聘物业服务企业存在程序不规范、操作不透明、竞聘不充分等问题，未进行有效、合理、公平的物业招投标，甚至少数小区存在业主委员会擅自裹挟全体业主意愿选聘物业服务企业的情况，这些问题都要求对换聘、选聘物业服务企业的行为进行规范，适时出台宁波市物业服务招标投标管理办法既是规范物业招标投标市场的需要，也是保障全体业主的合法权益的迫切需要。

**2、制定的目的**

为进一步规范我市的物业服务招标投标活动，保护物业服务招标投标当事人的合法权益，形成公平竞争的市场环境，促进我市物业服务行业健康有序发展。

**3、制定的依据**

《中华人民共和国招标投标法》；2018年4月4日修订的《物业管理条例》；2018年9月印发的浙江省印发《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》的通知（浙建〔2018〕19号）；以及《宁波市住宅小区物业管理条例》等相关法律法规是本办法的制定依据。

**二、主要内容**

1、**工作目标**

（1）将物业服务企业和物业项目经理的信用信息与招标投标挂钩。

（2）将既有住宅小区选聘物业服务企业纳入到物业招投标体系之中。

（3）实现物业招投标和公共资源交易平台招投标的并轨。

（4）统一全市招投标行为操作规范，放开各地招标事前事后操作自由度。

（5）提出适合我市实际、切实可行的针对物业服务市场的招标投标管理模式和管理办法。

**2、主要任务**

（1）建立主体信用和招标投标挂钩机制

物业服务企业和物业项目经理信用状况作为市场行为的客观事实，需要物业招投标来直接体现。通过信用信息与物业招标投标挂钩，让信用评价结果成为物业招标投标的资信组成，成为物业服务企业参与市场竞争的关键因素之一。提高物业服务企业和物业项目经理违约失信成本，真正让信用评价结果落地使用，实现市场的公平竞争。

（2）实现招标投标在物业服务市场的全覆盖

现有物业招标投标政策只对前期物业招标投标做了相应规定，对体量庞大的既有住宅小区来说，选聘物业服务企业缺乏规范和约束。就目前市场状况而言，住宅小区业主一般都希望通过公开招标投标程序择优选聘物业服务企业，因缺乏政策支持和交易途径无法实现。在新的《办法》中，应该就此开放公开招标投标的通道，为住宅小区选聘物业服务企业提供公开平台和规范流程，实现招标投标在物业服务市场的全覆盖。

（3）构建一体化交易平台

当前政策对于政府公共项目既可用物业招标投标政策又可在公共资源交易平台招投标，客观上存在政策、尺度不一致的情况。在新的《办法》中，明确物业招标投标都纳入到公共资源交易平台，作为物业招标投标的唯一通道，实现交易平台的一体化。

（4）组建物业评标专家库

为适应物业服务市场招标投标的需求，有必要组建物业评标专家库，遴选具有较高的业务素质和良好的职业道德，在物业服务招标投标评审过程中能以客观公正、廉洁自律、遵纪守法为行为准则；从事物业服务专业领域、社区工作，且熟悉物业服务业务；熟悉有关物业服务招标投标的法律法规和政策规定，能够胜任招标投标评审工作；愿以独立身份参加招投标评标工作，并自觉接受辖区物业主管部门的监督管理；身体健康，没有违纪违法及不良信用记录的业内人士作为物业评标专家，并纳入宁波市综合评标专家库统一管理。

3、**适用范围**

在本市行政区域内的物业服务招标投标活动及其监督管理，适用本办法。

4**、执行的标准**

执行的标准主要来自《中华人民共和国招标投标法》；2018年4月4日修订的《物业管理条例》；2018年9月印发的浙江省印发《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》的通知（浙建〔2018〕19号）；以及《宁波市住宅小区物业管理条例》、《宁波市物业服务企业和物业项目经理信用信息管理办法(试行)》等相关法律法规和政策性文件。

**5、关键词释义**

（1）招标人：是指依照本办法规定提出物业服务招标项目、进行物业服务招标的法人或者其他组织。这里的其他组织就包括了业主委员会。

（2）招标代理机构：是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

（3）投标人：是指响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。一般是指物业服务企业。

（4）公开招标：是指招标人以招标公告的方式邀请不特定物业服务企业投标的一种方式。新的《办法》中对此设置了条件。

（5）邀请招标：是指招标人以发出投标邀请书的方式邀请特定物业服务企业投标的一种方式。新的《办法》中对此设置了条件。

**6、其他注意事项**

（1）明确交易场所及适用范围：

新建项目的前期物业服务招标投标活动应纳入各级公共资源交易中心平台。对于业主大会、业主委员会在原物业服务企业退管后，选聘新物业服务企业的；业主大会、业主委员会未成立前，由有关单位代为选聘物业服务的；新建或已建含国有资金的单一业主项目选聘物业服务企业的，可参照本办法执行。

（2）对分期建设及多单位联合开发的规定：

新建项目分期建设或者由多家单位开发建设，拥有共同配套设施设备的，应划分为一个物业管理区域的，前期物业招标应由多个招标人联合招标，招标约定的物业管理区域应当与实际交付使用的物业管理区域相一致。

（3）公开招标、邀请招标的界面，协议选聘的条件：

新建多业主住宅项目以总建筑面积3万平方米为区分点；新建多业主非住宅项目(含商业、办公及居住混合型物业)以总建筑面积2万平方米为区分点。连续两次参加投标的单位不足三家的或按照有关法律法规规定不适宜采用招标方式的，经辖区物业主管部门同意，可采用协议方式选聘物业服务企业。采用协议方式选聘物业服务企业的，应当选择在宁波市物业信用信息系统中登记录入的物业服务企业和物业项目经理。

（4）完成招标投标的时限规定：

新建现售商品房项目应当在现售前30日完成；预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；非出售的新建物业项目应当在交付使用前90日完成。

（5）需登记事项：

招标人应当在发布招标公告或者发出招标邀请书前，向辖区物业主管部门办理登记手续。招标人应当自物业服务合同签订之日起15日内，向辖区物业主管部门进行登记。

（6）注意时间规定：

招标人采用公开招标方式的，应及时在交易平台发布招标公告，公告期不得少于5日。

未中标单位的投标保证金在发出中标通知书后3个工作日内返还，中标单位的投标保证金在双方签订合同后3个工作日内返还。

资格预审文件发出之日起至投标人提交资格预审申请文件截止之日止，最短不得少于10日；招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于20日。

澄清或者修改应在投标人递交资格预审申请文件截止日期至少5日前；澄清或者修改应在招标文件规定的投标文件截止日期至少15日前。

招标人应当在评标完成后的下一个工作日在属地公共资源交易平台上进行公示，公示期不得少于3日。

招标人应当自确定中标人之日起15日内向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的实际投标人。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30日内签订物业服务合同。

**三、实施时间，**

本办法自2020年1月1日起施行。

**四、解读机关及联系方式**

本办法解读机关：宁波市住房和城乡建设局；

责任处室：物业房管处；

处室负责人：张波，处室联系电话：89187248。