

广州市住房和城乡建设局文件

穗建物业〔2021〕68号

广州市住房和城乡建设局关于规范前期 物业管理招标投标有关事项的通知

各相关单位：

为进一步规范我市前期物业管理招标投标活动，维护业主、建设单位、物业服务企业的合法权益，根据《物业管理条例》《广州市物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号）等规定，结合我市实际，现就有关事项通知如下，请遵照执行。

一、招标方式

建设单位应当在销售首套房屋前，以公开招标方式选聘前期物业服务企业，前期物业管理招标的服务范围是整个物业服务区

域。

二、招标公告

建设单位选聘前期物业服务企业采取公开招标方式的，应当在广州市物业管理行业协会网站上发布招标公告。广州市物业管理行业协会收到建设单位的招标公告后，应当及时发布招标公告。

三、投标方式

（一）响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业应当在招标公告截止时间前，在市住房城乡建设局建立的广州市物业管理信息平台报名参与投标，报名成功后在信息平台打印报名回执，并凭报名回执参与投标。

（二）投标人少于 3 个或者总建筑面积不超过 5 万平方米的，经区住房城乡建设行政主管部门批准，建设单位可以采用协议方式选聘物业服务企业。

四、评标委员会

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由 5 人组成，其中：招标人代表 1 人，物业管理专家 4 人。评标委员会应当在 4 名物业管理专家中选定 1 名专家作为评标委员会主任。

评标委员会的物业管理专家应当是市住房和城乡建设局建立的物业管理专家库的成员，由招标人于招标文件确定的开标时间前 1 日，在区住房城乡建设行政主管部门的监督下采取随机抽取的方式确定。

与投标人有利害关系的人不得进入相关项目的评标委员会。已经进入的，应当在区住房城乡建设行政主管部门的监督下采取随机抽取的方式予以更换。

五、填报信息

建设单位应按照《广州市物业管理条例》规定，自确定中标的前期物业服务企业之日起 15 日内，在本市物业管理信息平台填报招标、评标和中标的相关信息。建设单位与中标的前期物业服务企业签订前期物业服务合同的，物业服务企业应当自合同签订之日起 15 日内在本市物业管理信息平台填报合同信息。建设单位不需要办理前期物业管理的招标备案、中标备案。

六、其它事项

（一）建设单位向物业买受人交付首套房屋后，选聘或解聘前期物业服务企业应当由全体业主共同决定。

（二）前期物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业服务费。

（三）除本通知上述规定以外的其他前期物业管理招标投标事项，请按照《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130 号）的有关规定执行。使用财政资金的前期物业服务采购，法律法规另有规定的从其规定。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局

2021 年 3 月 8 日

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2021 年 3 月 9 日印发
