

《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

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

序号	具体意见	采纳情况	说明
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：</p> <p>（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；</p> <p>（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>
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，对原有物业企业来说，特别不公平，且手段恶略，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问題，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>

序号	具体意见	采纳情况	说明
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，应当通过市住房和城乡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>

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”，招标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>