

东莞市房产管理局文件

东房〔2013〕3号

关于印发《东莞市房产管理局关于业主、业主大会实施物业服务招投标有关问题的通知》的通知

各镇人民政府（街道办事处）、各园区管委会、市直各有关单位：

《东莞市房产管理局关于业主、业主大会实施物业服务招投标有关问题的通知》经市法制局合法性审查同意，现印发给你们，请认真贯彻实行。



东莞市房产管理局

2013年1月28日

东莞市房产管理局关于业主、业主大会实施 物业服务招投标有关问题的通知

为进一步加强对我市物业服务市场的监督管理，根据《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则》的规定，现就业主、业主大会实施物业服务招投标有关问题通知如下：

一、基本原则

选聘物业服务企业必须依法由业主或业主大会决定，业主委员会不得擅自与物业服务企业达成相关管理协议或签订物业服务合同。

经业主、业主大会决定采取招投标方式选择物业服务企业的，业主、业主大会可以通过公开招标或邀请招标的方式，选聘具有相应资质的物业服务企业。

业主委员会任期届满后，因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会任期内委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的村（居）委在镇（街）人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责，组织召开业主大会表决物业服务招投标有关事宜，代行签订物业服务合同，待新一届业主委员会成立后重新正式签订物业服务合同。

业主和业主大会通过招投标的方式选聘物业服务企业

的，参照《东莞市房产管理局物业服务招标投标实施细则》规定的程序执行。

二、招标准备

（一）在前期物业服务合同到期或合同中止前三个月，由业主委员会或所在地居委会组织召开业主大会，决定是否续聘原物业服务企业或重新选聘物业服务企业，并确定物业服务招标事宜，包括：招标方式、招标机构、评标委员会中的业主代表及招标机构权限、招标主要条件以及中标后委托签约方等事宜。

（二）业主委员会或居委会应将业主大会表决物业服务招标事项向业主公布。采用票决方式表决上述事项的，收回的全部表格及资料应在所在地居委会监督下封存并由业主委员会保管。

（三）确定重新选聘物业服务企业的，由招标人或招标机构草拟《招标公告》或《投标邀请书》、《招标文件》等，并在小区（大厦）内明显位置张贴公布 15 天，征求业主意见并进行修改。

三、招标备案

经业主、业主大会自主决定采取招投标方式选择物业服务企业的，招标人应当在发布招标公告或发出投标邀请书 10 日前，到项目所在地房管部门备案。备案时，业主委员会应提供以下资料：

（一）《东莞市物业服务项目招投标备案表》；

(二) 业主委员会备案通知书;

(三) 经办人身份证明及授权委托书;

(四) 与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件(包括物业区域的建设工程规划许可证及其总平面图和国有土地使用证的复印件等);

(五) 《招标公告》或《投标邀请书》;

(六) 招标文件;

(七) 属重新选聘物业服务企业的, 应提供原物业服务合同和经居委会确认的业主大会决议;

(八) 招标人委托招标代理机构代理招标的, 应提交招标代理委托合同;

(九) 法律、法规规定的其他材料。

当地房管所自受理申请之日起 5 个工作日内加具意见, 市房产管理局应当自收到申请材料之日起 5 个工作日内对符合条件的, 发出《物业服务项目招投标备案回执》。

四、开标、评标和中标

公开招标和邀请招标选择委托招标代理机构办理招标事宜的, 应按规定在招标代理机构中随机抽取。

评标委员会应由业主代表和物业服务方面的专家组成, 成员为 5 人以上单数, 其中物业服务方面的专家(按规定随机抽取)不得少于成员总数的 2/3, 评标委员会业主代表由业主大会依法推举产生。

业主委员会应当将中标结果在物业服务区域内明显位置

向业主公告，公告期不少于 7 日。

自中标通知书发出之日起 30 日内，业主委员会应根据业主大会决议及代表业主、业主大会与物业服务企业签订物业服务合同，应当加盖业主委员会印章，并由业主委员会全体委员签名。

招标人应当在签订物业服务合同后，同时向当地房管所提交中标备案资料和合同备案资料，其中招投标中标备案资料包括：

- 1、《物业服务招投标中标备案表》；
- 2、评标委员会的评标报告；
- 3、中标人的投标文件；
- 4、中标通知书；
- 5、法律、法规规定的其他资料。

当地房管所自受理申请之日起 5 个工作日内加具意见，市房产管理局应当自收到申请材料之日起 5 个工作日内对符合条件的，提出意见并发出《物业服务项目中标备案回执》。

本实施细则自 2013 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2018 年 5 月 31 日。

- 附件：1. ___小区（大厦）召开物业服务招投标业主大会通知
2. ___小区（大厦）选聘物业服务企业意见表
 3. ___小区（大厦）重新选聘物业服务企业方式意

见表

4. ___小区（大厦）物业服务招投标业主大会选举、
表决投票委托书
5. 关于对___小区（大厦）《招标公告》和《招标文件》征求意见的通知
6. 业主大会决议（选聘）
7. 业主大会决议（续聘）
8. ___小区（大厦）业主大会会议结果公告（选聘）
9. ___小区（大厦）业主大会会议结果公告（续聘）
10. ___小区（大厦）物业服务招投标结果公告

二〇一三年一月二十八日

抄送：各业主委员会、开发建设单位、物业服务企业、招标代理机构

东莞市房产管理局办公室

2013年1月28日印发

附件 1:

_____小区（大厦）召开物业服务 招投标业主大会通知

为顺利召开_____小区（大厦）物业服务招投标业主大会，现将本小区物业服务招投标有关事项通知如下：

一、会议召开时间、地点、方式及会议内容

会议召开时间：_____

会议召开地点：_____

会议召开方式：集体讨论或书面征求意见

会议内容：

（一）投票表决是否续聘原物业服务公司；

（二）招标方式：公开招标或邀请招标；

（三）招标机构：本小区业主委员会或随机抽取市房管局登记在册的招标代理机构；

（四）选举评标委员会业主代表，本次评标委员会成员为__人，其中物业服务专家为__人，本次应选业主代表为____人。

（五）表决招标机构权限，包括：

1、拟订招标方案；

2、审查投标人资格；

3、编制标底；

4、组织投标人踏勘现场；

5、组织开标、评标，协助招标人定标；

6、草拟合同。

二、选票发放人为_____，记票人为_____；
监票人为_____。

三、业主大会会议程序：

（一）村（居）委会会同业主委员会核实到会业主身份，发放选票；请各业主或委托代理人带齐房产证、身份证及投票委托书到场投票；

（二）进行物业服务招投标有关事项的表决。

_____业主委员会
(盖章)

_____村（居）委会
(盖章)

年 月 日

附件 2:

_____小区（大厦）选聘物业服务企业意见表

表决是否续聘原物业服务公司

同意 续聘（现）_____物业服务公司

同意 重新选聘其他物业服务企业

楼座房号：_____ 建筑面积：_____

业主（签名）：_____

填写时间：_____年_____月_____日 业主联系电话：_____

说明：1、本表必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，字迹必须清晰，工整；

同意的请在下面的空栏内划“√”。

2、务必于_____年_____月_____日前将此选票投入票箱。

附件 3:

__小区（大厦）重新选聘物业服务企业方式意见表

重新选聘物业服务企业事项表决

一、招标方式：公开招标 邀请招标

二、招标机构：授权业主委员会办理 委托招标代理机构代理

三、推举评标委员会业主代表

本次评标委员会成员为____人，其中物业服务专家为____人，本次应推举业主代表为____人。

序号	1	2	3	4
业主姓名				

四、表决授予招标机构权限

同意 不同意 _____ 招标机构承担以下招标事宜：

1、拟订招标方案；

2、审查投标人资格；

3、编制标底；

4、组织投标人踏勘现场；

5、组织开标、评标，协助招标人定标；

6、草拟合同。

楼座房号：_____ 建筑面积：_____

业主（签名）：_____

填写时间：_____年_____月_____日 业主联系电话：_____

说明：1、本表必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，字迹必须清晰，工整；同意的请在下面的空栏内划“√”。

2、务必于_____年_____月_____日前将此选票投入票箱。

附件 4:

_____小区（大厦）物业服务招投标 业主大会选举、表决投票委托书

兹委托_____代表本人（房号：_____产权证号：_____）参加_____小区（大厦）业主大会会议，选举投票，委托期限____年____月____日至____年____月____日。

委托人（签章）_____ 受托人（签章）：_____

联系电话：_____ 联系电话：_____

_____年____月____日

附：委托人、受托人身份证复印件

委托人身份证复印件粘贴处	受托人身份证复印件粘贴处
--------------	--------------

附件 5:

关于对_____小区（大厦）《招标公告》 和《招标文件》征求意见的通知

为保证本次物业服务招投标公平、公正进行，现将草拟的《招标公告》和《招标文件》公开征求意见 15 天，各业主对以上两份草稿有修改意见的，请于__年__月__日前将修改意见报_____。

- 附件：1、招标公告
2、招标文件

_____业主委员会
(盖章)

_____村（居）委会
(盖章)

年 月 日

附件 6:

业主大会决议（选聘）

根据***文件规定，__年__月__日至__年__月__日，本小区业主委员会采用集体讨论（书面征求意见）方式组织召开业主大会，本小区共有业主票权数__人，面积票权数为__平方米。共收回__业主的票权数，面积票权数为__平方米。全体业主就有关物业服务招投标事项进行了表决，决议结果：

一、同意选聘新物业服务公司__票，面积票权数__平方米，通过率分别为__、__。

二、同意公开招标__票，面积票权数__平方米，通过率分别为__、__。

同意邀请招标__票，面积票权数__平方米，通过率分别为__、__。

因此，本次业主大会同意以__方式进行招投标。

三、同意__为招标机构__票，面积票权数__平方米，通过率分别为__、__。

同意__为招标机构__票，面积票权数__平方米，通过率分别为__、__。

因此，本次业主大会同意__为招标机构。

四、评标委员会业主代表推举结果：

序号	姓名	票数	当选否
1			

2			
3			
4			
5			

五、招标机构权限表决结果：

（一）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

（二）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

（三）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，本次业主大会同意招标机构权限为_____

_____。

五、业主委员会全体委员签名确认：

_____业主委员会
(盖章)

_____村(居)委会
(盖章)

年 月 日

附件 7:

业主大会决议（续聘）

根据***文件规定，__年__月__日至__年__月__日，本小区业主委员会采用集体讨论（书面征求意见）方式组织召开业主大会，本小区共有业主票权数__人，面积票权数为__平方米。共收回__业主的票权数，面积票权数为__平方米。全体业主就有关物业服务招投标事项进行了表决，决议结果：

一、同意续聘_____物业服务公司_____票，面积票权数__平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，同意续聘__物业服务公司，有效期为__至__，其中物业服务费用为：住宅_____元/月·平方米、露天停车位_____元/个·月、室内停车位_____元/个·月。

二、业主委员会全体委员签名确认：

_____业主委员会
(盖章)

_____村(居)委会
(盖章)

年 月 日

附件 8:

_____小区（大厦）业主大会会议结果公告 （选聘）

东莞市_____镇（街）_____小区（大厦）业主大会会议于____年__月__日举行。本小区共有业主票权数____人，面积票权数为_____平方米。共收回_____业主的票权数，面积票权数为_____平方米；会议结果如下：

一、同意选聘新物业服务公司_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

二、同意公开招标_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

同意邀请招标_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，本次业主大会同意以_____方式进行招投标。

三、同意_____为招标机构_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

同意_____为招标机构_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，本次业主大会同意_____为招标机构。

四、评标委员会业主代表选举结果为：

序号	姓名	票数	得票率	面积票权数	得票率	当选否
----	----	----	-----	-------	-----	-----

1						
2						
3						
4						
5						

五、招标机构权限选举结果：

（一）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

（二）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

（三）同意_____票，面积票权数
平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，本次业主大会同意招标机构权限为_____

_____。

特此公告。

_____业主委员会

(盖章)

_____村(居)委会

(盖章)

年 月 日

附件 9:

_____小区（大厦）业主大会会议结果公告 （续聘）

东莞市_____镇（街）_____小区（大厦）业主大会会议于____年__月__日举行。本小区共有业主票权数____人，面积票权数为_____平方米。共收回_____业主的票权数，面积票权数为_____平方米；会议结果如下：

同意续聘_____物业服务公司_____票，面积票权数_____平方米，通过率分别为_____、_____。

因此，同意续聘_____物业服务公司，有效期为____至____，其中物业服务费用为：住宅_____元/月·平方米、露天停车位_____元/个·月、室内停车位_____元/个·月。

特此公告。

_____业主委员会
（盖章）

_____村（居）委会
（盖章）

年 月 日

附件 10:

_____小区（大厦）物业服务招标投标结果公告

经过招标、投标、评标、开标和中标等程序，根据评标委员会评标结果，选聘_____物业服务公司为本小区（大厦）物业服务公司，有效期为____至____，其中物业服务费用为：住宅_____元/月·平方米、露天停车位_____元/个·月、室内停车位_____元/个·月。

特此公告。

_____业主委员会
(盖章)

_____村（居）委会
(盖章)

年 月 日

