

眉山市住房和城乡建设局文件

眉建规〔2024〕3号

眉山市住房和城乡建设局 关于进一步加强业主大会选聘物业服务企业 管理的通知

眉山天府新区、各县（区）住房城乡建设行政主管部门，市物业服务协会、各物业服务企业：

为规范我市业主大会选聘物业服务企业行为，促进公平竞争，维护物业服务市场秩序，根据《四川省物业管理条例》《四川省物业服务招标投标管理办法》《眉山市物业服务企业信用信息管理办法》等规定，现就相关工作通知如下。

一、业主共同决议。选聘物业服务企业属于业主共同决定事

项，续聘、另聘物业服务企业应召开业主大会会议共同决议，业主委员会执行业主大会决议事项。业主委员会应当提前 15 日告知属地街道（乡镇）和社区居委会选聘物业服务企业相关事宜，并接受指导。业主大会应就物业服务企业选聘方案、招标方式、具体实施者、招标文件等有关事项形成决议。参与竞标的物业服务企业应当在投标前先核实业主大会决议情况。

二、选聘方式。业主大会可通过公开招标、邀请招标及其他方式选聘物业服务企业。建筑面积在 3 万平方米以上的居民小区，鼓励业主大会采用公开招标、邀请招标方式选聘物业服务企业；采用邀请招标的优先向信用等级 A 级企业发出投标邀请书，具体企业信用等级情况可前往眉山市住建领域信用信息公示平台（<http://xy.msjsjl.com>）查看。

三、评标委员会组成。公开招标、邀请招标的评标委员会应为 5 人以上单数，由招标人代表和物业管理、建筑工程、成本会计等专家组成。其中招标人代表以外的专家不得少于成员总数的三分之二。物业管理专家可在市物业管理专家库中抽选，由招标人在开标前一天联系市物业服务协会专家委员会确定。

四、开标监督。公开招标的，业主委员会应当邀请街道（乡镇）工作人员现场监督。街道（乡镇）可以安排市物业管理专家协助开标监督工作。

五、信用评价结果应用。公开招标、邀请招标的，招标人可以在评标标准和评标方法中根据物业服务企业的信用评价结果

设置加分项和减分项，要求竞标物业服务企业提供物业管理主管部门出具的信用凭证。业主大会授权业主委员会实施选聘物业服务企业具体工作，业主委员会决定与无信用凭证企业或失信企业签订物业服务合同的，应在物业服务区域显著位置公示选聘该企业的具体情况说明，并通过互联网方式告知业主。

六、招标结果公示。市房地产服务中心官网（www.msfgj.cn）免费提供招标公告、中标结果挂网服务。业主大会采取公开招标、邀请招标的，应将中标结果公示 5 日，期间收到异议的，应当暂停招标投标活动。异议应有相应证据，不得任意干扰正常招投标程序。异议人对答复结果不满意的，可以向属地街道（乡镇）反映，情况复杂的，街道（乡镇）可以组织物业管理专家调查核实。

七、行业自律。市物业服务协会要规范企业从业行为，抵制恶意低价投标、投标文件造假等扰乱行业正常秩序的行为，发现相关线索及时报送属地街道（乡镇）和物业管理主管部门。

八、鼓励第三方专业机构参与。鼓励物业管理第三方专业机构参与业主大会选聘物业服务企业相关活动，提供招投标代理、业主大会会议表决电子投票、业主大会会议程序咨询、物业管理政策咨询等服务。

九、合同抄报。物业服务合同时限应与当届业主委员会任期一致。业主大会选聘物业服务企业的，物业服务企业应当在物业服务合同签订之日起 30 日内，将物业服务合同抄报属地街道（乡镇）和物业管理主管部门，同时提供业主大会选聘物业服务企业

的决议证明、企业信用凭证、物业服务合同，及其在小区内显著区域公示图片。

十、强化监管。各地住房城乡建设主管部门要根据物业服务企业的信用情况实施差异化监管。对信用等级差的物业服务企业服务的、市民反映问题较多的物业小区加大日常检查力度；对未按规定报送信用信息、与业主委员会签订合同未按时抄报的物业服务企业依法进行查处。

附件：眉山市业主大会物业服务合同抄报申请表

眉山市住房和城乡建设局

2024年10月10日



附件

眉山市业主大会物业服务合同抄报申请表

经办人:

联系电话:

填报日期:

小区基本情况	项目名称		物业类型	☐ 住宅 ☐ 商住
	项目地址		总建筑面积	
	总户数		物业用房面积	
业主大会情况	业主大会或业主委员会名称		任期	年 月 日至 年 月 日止
	联系人		联系电话	
	物业选聘方式	☐ 公开招标/ ☐ 邀请招标/ ☐ 其他方式		
物业服务企业情况	企业名称			
	法定代表人		联系电话	
	项目负责人		联系电话	
	信用等级（附凭证）		信用得分	
物业服务合同基本情况	物业服务标准			
	物业收费标准	住宅：_____元/m ² /月、商业：_____元/m ² /月；		
	服务期限	年 月 日至 年 月 日止		

抄报单位申请	以上填报内容真实，如有虚假本单位（组织）愿意承担由此引起的一切法律责任。现申请抄报业主大会物业服务合同，请给予办理。 业主委员会（盖章） 签名： 物业服务企业（盖章） 签章： 年 月 日		
社区意见	签名（公章）： 年 月 日	街道（乡镇）意见	签名（公章）： 年 月 日
物业管理主管部门意见	签名（公章）： 年 月 日		

注：以上申请表仅供参考，具体以属地物业管理主管部门制定表格为准。

信息公开选项：主动公开

眉山市住房和城乡建设局办公室

2024 年 10 月 10 日印发