

# 沙坡头区物业管理评标专家库及评标委员会 管理暂行办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范物业管理招标投标活动,保证物业管理评标活动公平、公正进行,提高评标质量,根据有关法律法规,结合沙坡头区实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的物业管理评标专家库(以下简称专家库)是指由具有较高的物业管理及相关专业理论水平和丰富实践经验的专业人员组成的人才库。

第三条 采取招标投标方式选聘物业服务企业的,物业管理招标人组建评标委员会,必须从专家库抽取物业管理评标专家。

第四条 沙坡头区物业管理评标专家库及评标委员会的管理适用本办法。

第五条 沙坡头区住房城乡建设行政主管部门(以下简称区物业主管部门)负责专家库的具体管理工作。

区物业主管部门负责指导、监督评标委员会的组成、负责随机抽取确认评标委员会物业管理评标专家工作。

区物业主管部门不得以任何名义非法控制、干预或者影响专家库成员的具体评标活动。

## 第二章 专家的资格认定

第六条 专家应当具备以下条件:

(一) 中专学历从事物业管理或相关工作满 10 年，大专以上学历从事物业管理或相关工作满 5 年，并担任物业管理项目经理满 3 年，取得物业管理资格岗位证书，年龄在六十五周岁以下；

(二) 掌握和熟悉国家招投标和物业管理方面的法律、法规、规章和物业管理相关业务知识、规范标准，具有丰富的物业管理服务实践经验；

(三) 能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责；

(四) 身体健康，能够胜任评标专家工作；

(五) 从事物业管理活动中，没有违反国家各项法律法规的不良记录。

#### 第七条 专家的认定程序

(一) 凡符合专家条件的个人，经所在单位同意，应提交以下申报材料：

1. 《沙坡头区物业管理评标专家申请表》（见附件）；

2. 申请人身份证、学历、职称证书等原件及复印件（原件经与复印件核对后退回申请人）。

3. 担任物业管理项目经理年限证明材料。

4. 申请人符合专家应具备条件的其他证明材料。

(二) 区物业主管部门按照以下程序审核、认定专家资格：

**1. 审核：**区住建和交通局会同沙坡头区物业协会对申请材料进行初步审核；

**2. 考试：**审核通过的，组织统一进行考试。

**3.公示:** 取考试成绩前 20 名人员入选专家库, 在区人民政府网站公示七日;

**4.发证:** 公示期满无异议或者异议不成立的, 发放聘用证书。

第八条 聘用证书有效期二年, 有效期满后按照本办法第五条的规定进行复审, 符合条件的经当事人及当事人工作单位同意, 予以延长证书有效期二年。

### 第三章 评标委员会管理

第九条 评标委员会由招标人代表以及在评标专家库内随机抽取的专家组成, 在评标专家库内随机抽取专家应当按照下列方式进行:

(一) 招标人应当向区物业主管部门提出申请, 由区物业主管部门于开标前二十四小时内从物业管理评标专家库中随机抽取确定专家组成评标委员会, 并在评标前予以保密。

(二) 区物业主管部门当即以电话方式通知被抽取的专家, 确定是否可以出任当次评标委员会成员;

(三) 如遇下列情况之一, 应当立即进行补抽或重抽:

1. 抽取的专家因故不能参加评标的;

2. 抽取的专家与招标人有特殊关系应回避的。

第十条 抽取的专家如遇下列情况之一, 必须及时向区物业主管部门提出回避申请:

(一) 本人、配偶以及直系亲属在招标人及其关联企业工作的, 或者在投标人及其关联企业工作的;

- (二) 与招标项目存在或曾经存在利害关系的；
- (三) 法律、行政法规、规章规定应当回避的。

第十一条 评标委员会成员享有下列权利：

(一) 依法对投标文件进行独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人的干预；

- (二) 检举揭发评标过程中的任何不正当行为；
- (三) 接受参加评标活动的合理劳务报酬；
- (四) 法律、行政法规规定的其他权利。

第十二条 评标委员会成员承担下列义务：

(一) 按时参加评标工作；

(二) 遵守评标工作纪律，不得私下接触投标人，不得收受投标人的财物或者其他好处，不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及与评标有关的其他情况；

- (三) 自觉向区物业主管部门申报需回避的事项；
- (四) 客观公正地进行评标；
- (五) 参与起草书面评标报告；
- (六) 协助、配合有关行政监督部门的监督、检查；
- (七) 法律、行政法规规定的其他义务。

第十三条 评标委员会成员应当持证参加物业管理评标活动。

第十四条 评标委员会成员不得向外界透露参与评标项目的商业秘密及其他规定或约定不得公开的事项。

第十五条 评标委员会成员因故不能参加评标工作时，应及时向区物业主管部门或招标人说明原因。连续三次或一年内累计三次不能参加者，应向区物业主管部门提交书面说明材料。

#### 第四章 专家库管理

第十六条 区物业主管部门应当建立年度考核制度，对每位专家进行考核，建立档案。

第十七条 专家存在下列情形之一时，区物业主管部门应当及时终止其专家资格，并予以公告：

- （一）本人申请退出的；
- （二）离开本区工作的；
- （三）失去民事行为能力的；
- （四）不再从事物业管理行业相关工作一年以上的；
- （五）因违法犯罪等原因不能履行专家职责的；
- （六）在履行职责时严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则，直接参与招标投标活动中的违规或者不正当竞争等行为的；
- （七）无正当理由连续三次或一年内累计三次以上推卸、放弃专家工作、且未按规定提交书面材料说明原因的；
- （八）按本办法第十条规定应该申请回避而没有申请回避，或招标投标当事人、区物业主管部门提出应该回避而没有回避造成恶劣影响的；
- （九）在履行专家职责时徇私舞弊、获取不正当利益的；

(十) 其他不适宜担任专家的情形。

第十八条 任何人发现专家有本办法第十七条第(二)至第(十)项规定的情形的,可以向相关部门举报。举报应当采取书面形式,并留下举报人的姓名、联系地址或者联系电话。

第十九条 举报人反映的情况经调查属实的,区物业主管部门应当及时终止其专家资格,从专家库中除名,并予以公告。被举报人的行为触犯刑律的,交由司法部门依法追究其刑事责任。

第二十条 专家被取消资格后,应当向区物业主管部门交回聘用证书,并不得再用专家的名义从事相关活动。

## 第五章 附 则

第二十一条 其他物业管理招标投标、物业管理示范项目考评等物业管理活动如有需要,经活动主办单位提出申请,区物业主管部门审核同意,可以参照本办法的有关规定抽取专家参加。

第二十二条 评标专家评标报酬参照《关于自治区综合评标专家库评标专家劳务报酬的指导意见》(宁发改法规〔2019〕647号)执行。

第二十三条 本办法自2022年7月7日起施行,有效期至2024年7月6日。