

东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市物业服务评标细则》的通知

东住建规〔2025〕11号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位：
《东莞市物业服务评标细则》现予以印发，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局
2025年10月14日

东莞市物业服务评标细则

为了规范物业服务评标活动，保证评标的公平、公正，维护招标投标活动当事人的合法权益，依据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《广东省物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《评标委员会和评标方法暂行规定》等有关规定，结合我市实际制定本细则。

一、基本原则

本市行政区域内物业服务招标投标项目的评标活动及其监督管理适用于本细则。

本细则所称招标人是指提出招标项目，进行住宅项目物业服务招标的物业建设单位。

物业服务招标投标项目的评标活动遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则；评标活动必须依法进行，任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果；招标人应当采取必要措施，保证评标活动在严格保密的情况下进行。

市住房和城乡建设局依法对评标活动实施监督，必要时市住房和城乡建设局派遣工作人员对整个评标活动实施监督。

二、评标委员会

评标委员会由招标人依法组建，负责评标活动，向招标人推荐合格的中标候选人，或者根据招标人的授权直接确定中标人。

（一）评标委员会的组成

评标委员会由招标人代表和物业服务方面的专家组成，成员为五人以上单数，其中招标人代表以外的物业服务方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

（二）评标委员会成员的注意事项

1. 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

2. 评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处。

3. 评标委员会成员应按照招标文件确定的评标标准和方法，独立地对投标文件进行评审和比较、评分，不得互相串联、议论有关评标文件的内容。

4. 评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

5. 评标委员会的专家成员，应当由招标人从市住房和城乡建设局建立的评标专家名册中采取随机抽取的方式确定。

6. 有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员：

（1）本人任职于投标人或者与投标人主要负责人有近亲属关系的；

- (2) 本人与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (3) 本人任职于项目主管部门或者行政监督部门的；
- (4) 本人曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法违规行而受过行政处罚或刑事处罚的。

评标委员会成员有前项规定情形之一的，应当主动提出回避，补充的专家另行由招标人从市住房城乡建设局建立的评标专家名册中采取随机抽取的方式确定。评标委员会成员应当回避而不回避，造成招标人或投标人经济损失的，应依法承担赔偿责任。

7.评标委员会成员名单应于开标 1 日前确定，并在中标结果确定前保密。

三、评标的准备

(一) 评标委员会成员应当认真研究招标文件，至少应了解和熟悉以下内容：

- 1. 招标目的；
- 2. 招标物业的具体情况；
- 3. 对投标人及投标书的要求；
- 4. 物业服务内容及要求，包括招标文件中规定的主要技术要求、管理服务标准和其他条件；
- 5. 招标文件规定的投标报价要求、评标标准、评标方法和在评标过程中考虑的相关因素。

(二) 招标人应当向评标委员会如实提供评标所需的重要信息和数据，包括从市住房城乡建设局物业服务人及其从业人员信用档案中获得的投标人的相关记录。

四、初步评审

初步评审，又称投标文件的符合性鉴定。通过初评，将投标文件分为响应性投标和非响应性投标两大类。

响应性投标是指投标文件的内容与招标文件所规定的要求、条件、合同条款和规范等相符，无显著差别或保留，并且按照招标文件的规定提交了投标担保的投标；非响应性投标是指投标文件的内容与招标文件的规定有重大偏差的投标。通过初步评审，响应性投标可以进入详细评标，而非响应性投标则应当作否决投标处理。

初步评审的主要内容有：

(一) 投标文件符合性鉴定

1. 评标委员会应当根据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行系统的评审和比较。招标文件中没有规定的标准和方法不得作为评标的依据。

2. 评标委员会可以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。澄清、说明或者补正应以书面方式进行，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；对不同文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

(二) 否决投标

1. 在评标过程中，发现有下列情形之一的，评标委员会应将投标人的投标作否决投标处理：

(1) 投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

(2) 投标人的报价明显低于其他投标报价或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其管理服务成本或者管理服务内容、标准、质量要求被实质性裁减，投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；

(3) 法律、法规规定的其他情形。

如投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

2. 评标委员会应当审查每一投标文件是否对招标文件提出的所有实质性要求和条件作出响应。未能在实质性要求和条件上作出响应的投标文件，应作否决投标处理。

(三) 重大偏差和细微偏差

评标委员会应当根据招标文件要求，审查并逐项列出投标文件的全部投标偏差。投标偏差分为

重大偏差和细微偏差。

1.下列情况属于重大偏差：

- (1) 没有按照招标文件要求提供投标担保或者所提供的投标担保有瑕疵；
- (2) 投标文件没有投标人授权代表签字和加盖公章；
- (3) 物业设施的维护方案明显不符合相关技术标准的要求；
- (4) 投标文件载明的物业服务内容和标准等不符合招标文件的要求；
- (5) 投标文件内容明显不符合法律法规、行业规范、技术规范的要求，或投标文件提出明显不切实际、不可实现的管理服务承诺目标；
- (6) 投标文件附有超出物业服务相关法律法规规定等使招标人不能接受的条件；
- (7) 投标文件未按招标文件要求顺序编制，或投标文件有重要实质内容遗漏、缺失；
- (8) 投标文件未对招标项目特点进行有针对性的策划，明显存在文不对题、抄袭或敷衍应付的情况；
- (9) 不符合招标文件中规定的其他实质性要求。

投标文件有上述情形之一的，视为未能对招标文件作出实质性响应，并按规定作否决投标处理。招标文件对重大偏差另有规定的，从其规定。

2.细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

评标委员会应当书面要求存在细微偏差的投标人在评标结束前予以补正。拒不补正的，在详细评审时可以对细微偏差作不利于该投标人的量化，量化标准应当在招标文件的评标标准和方法中规定。

五、详细评审

(一) 物业服务评标方法一般采用综合评估法，或者法律、行政法规允许的其他评标方法。

(二) 综合评估法是将物业服务投标评审分为几个量化因素进行，一般可以分为技术、商务、价格、现场答辩等部分，采取百分制的方法将几个部分评审评分加权求和，按总评分从高到低顺序最后确定中标候选人的评标方法。

量化因素部分的评分项目和评分方法、评分权重等应在招标文件的评标标准和方法中明确。

1.技术部分评审，是评标委员会对投标文件中的物业服务内容和标准、人员配备、人员培训状况、物业服务机构运作方法及管理制度情况、项目收支预算和各项收费标准报价等，进行评比、打分。

2.商务部分评审，是评标委员会对投标文件中的物业公司信用信息、履约能力、获奖情况及信誉、公司同类项目业绩等，进行评比、打分。

3.价格部分评审，是评标委员会对投标文件中住宅、商铺、停车位等服务报价、特约服务费和其他委托代理服务的费用等，进行评比、打分。

4.投标答辩评审，是由招标人组织，投标企业的投标答辩人出席作答，评标委员会按评标标准和方法对投标答辩人进行现场提问、考核、比较，并量化打分。

(三) 经投标有效性评审合格的投标文件，评标委员会应评审、衡量投标文件是否最大限度地满足招标文件中规定的各项评价标准，根据招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件载明的物业服务内容、质量标准、管理服务承诺目标、资源配置、管理措施、服务流程设计、管理服务成本分析等作进一步评审、比较、并量化打分。

(四) 根据综合评估法，评分加权后总评分最高，且最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标，应当推荐为中标候选人。

(五) 评标委员会对各个评审因素进行量化时，应当将量化指标建立在同一基础或者同一标准上，使各投标文件具有可比性。

(六) 评标和定标应当在投标有效期内完成。不能在投标有效期内完成评标和定标的，招标人应当通知所有投标人延长投标有效期。拒绝延长投标有效期的，投标人有权收回投标保证金。同意延长投标有效期的投标人应当相应延长其投标保证金的有效期，但不得修改投标文件的实质性内容。因延长投标有效期造成投标人损失的，招标人应当给予补偿，但因不可抗力需延长投标有效期的除

外。

招标文件应当载明投标有效期。投标有效期从提交投标文件截止日起计算。

六、推荐中标候选人

(一) 评标委员会根据招标人的授权直接确定中标人的，应由评标委员会成员各自根据评定结果对投标人进行排序后交评标委员会汇总确定中标人。

评标委员会推荐中标候选人的，应当以评审综合得分高低向招标人推荐不多于三名且标明排列顺序的合格的中标候选人。

(二) 评标委员会根据国家有关规定和本规则的规定及招标文件的要求，否决不合格投标后，若依法必须进行招标的物业服务项目的所有投标均被否决，招标人依法应当重新招标。

(三) 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，阐明评标委员会对投标文件的评审、比较意见。评标报告应当如实记载以下主要内容：

- 1.基本情况和数据表；
- 2.评标委员会成员名单；
- 3.开标记录；
- 4.符合要求的投标一览表；
- 5.否决投标情况的说明；
- 6.评标标准、评标方法或者评标因素一览表；
- 7.经评审的投标人排序；
- 8.经评审的价格或者评分比较一览表；
- 9.推荐的标明排列顺序的中标候选人名单；
- 10.签订合同前要处理的事宜；
- 11.澄清、说明、补正事项纪要。

(四) 评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员应当以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

(五) 向招标人提交书面评标报告后，评标委员会即告解散。评标过程中使用的文件、表格以及其他资料应即时归还招标人。

七、业主和业主大会参照执行

业主和业主大会决定通过招投标方式选聘物业服务企业的，参照本细则执行。

八、其他

(一) 本细则由东莞市住房和城乡建设局负责解释。

(二) 本细则自 2025 年 10 月 15 日起施行，有效期至 2030 年 10 月 14 日。本细则施行前有关物业服务评标的规定、措施与本细则不符的，以本细则为准。

附件：东莞市物业服务项目招投标评标报告书

附件：

东莞市物业服务项目 招标投标评标报告书 (示范文本)

招标单位 _____

物业名称 _____

年 月 日

6、评标负责人： _____

7、招投标代理机构负责人： _____

8、招标监督管理人员： _____

二、评标委员会成员名单

	姓名	单位	职称(职务)
招标 单位 评委			
专 家 评 委			

备注：本次招标专家评委于____年____月____日____时在市住房城乡建设局物业管理专家库抽取。

三、开标记录

四、本次招标确定投标单位共____家，投标人名单如下：

序号	投标单位	项目经理	入围方式
1			

2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			

八、评标因素一览表

序	评分项目	最高分	百分比	备注
1	技术标			
2	商务标			
3	价格标			
4	项目经理人答辩			
评审最后得分				

九、投标单位综合得分

投标单位	指标	技术标	商务标	价格标	现场答辩	得分
	百分比					

十、 评委评分表(另附)

十一、 评审后投标人排序

1、 _____

2、 _____

3、 _____

4、 _____

5、 _____

6、 _____

7、 _____

8、 _____

9、 _____

10、 _____

11、 _____

12、 _____

13、 _____

十二、 评标委员会推荐中标候选人名单

1、 _____

2、 _____

3、 _____

十三、澄清、说明、补正事项纪要（填写不下可附页）

十四、评标委员会签字

经全体评标委员会成员综合评审和比较，得出本评标报告中的评标结论，现由全体评标委员会成员签字，对评标结论负责。

评委签字

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

说明：对评标结论持有异议的评标委员会成员应当以书面方式阐述其不同意见和理由；评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

十五、招标人确定中标人名单：

年 月 日