

泉州物业招投标立“新规”

明确分级监管全程留痕,2026年元旦起施行

记者从泉州市住建局获悉,为规范物业服务招标投标行为、强化合同备案管理,破解行业乱象、保障业主权益,该局近日正式印发《关于加强物业服务招标投标管理的通知》(以下简称《通知》)。《通知》聚焦分级监管、流程规范、信用挂钩、质价相符等核心要点,明确各方职责、招标要求、收费机制及备案细则,将于2026年1月1日起正式施行,有效期至2027年12月31日。

■融媒体记者 许铨铨



1 明晰职责 构建分级监管体系

《通知》构建了清晰的多层级监督管理体系。市级住建部门负责全市统筹监督管理,各县(市、区)住建主管部门具体负责辖区内项目的监管,乡镇人民政府(街道办事处)负责指导业主大会选聘物业、调处纠纷等工作,村(居)民委员会负责协助配合。此外,物业管理行业协会将承担起加强行业自律、提供咨询服务的功能。这一分工明确了从市级到基层社区的管理脉络,旨在形成监管合力。

2 禁止拆分招标 鼓励老旧小区打包选聘

在物业服务区域划分方面,《通知》作出明确要求:建设单位需在办理新建项目建设工程规划许可证时,向住建主管部门申请区域划分,由主管部门结合红线范围、设施设备等因素核定。已划定区域需调整或未划分的,将由住建主管部门会同乡镇(街道)合理划分。

值得注意的是,单个物业服务区域须统一招投标,严禁通过拆分区域的方式规避招标;同时鼓励多个区域经业主共同决定后整体打包招标,支持村(居)委会组织无物业老旧小区通过该方式选聘物业服务企业,提升老旧小区服务水平。

3 规范流程 确保招投标公开公正

在招标启动条件上,《通知》明确要求总建筑面积2万平方米及以上住宅小区或1万平方米及以上高层住宅的前期物业服务必须通过招标方式选聘企业。对于投标人少于3个,或建筑面积较小的特定情形,经批准可采用协议方式选聘。

在招标文件编制方面,要求内容必须全面,除项目基本情况、服务内容标准外,特别强调了需包含“物业服务区

域安全管理”(涵盖消防、电梯、电动车、高空抛物、用水用电气安全管理等)、“公共收益管理”以及针对立体生态住宅的专门管理要求,突出了对当前社区治理重点与难点的针对性。

《通知》要求,招标公告发布前,投标人信息、中标结果及合同签订后等多个关键节点,相关材料均需扫描录入“泉州市物业综合监管系统”进行备案,实现信息的集中化和流程的透明化。

4 信用挂钩 推动服务“质价相符”

《通知》在物业服务费定价和引导优质服务方面也做出了详细规定。

一是引入第三方评估。前期物业招标前,招标人可委托第三方评估机构,根据项目实际情况测算物业服务费区间价格,且价格区间浮动比例不得超过10%,为投标报价提供了科学、统一的参考基准,避免恶性价格竞争。

二是推行服务收费与项目服务标

准、企业信用等级挂钩制度,推动物业服务品质“质价相符”。明确鼓励信用等级为AAA、AA、A级的物业服务企业分别承接《泉州市住宅物业管理服务规范》中推荐的五级、四级、三级服务标准的项目;不推荐其他信用等级企业承接三级及以上高标准项目。此举直接将企业信用与市场准入、服务标准关联,建立起“优胜劣汰”的市场筛选机制。

5 全程留痕 严格评标与中标管理

为保证评标专业性及公正性,《通知》规定评标委员会成员需从省级或市级物业专家库中随机抽取,且专家人数不得少于成员总数的三分之二。评标过程需有录音录像,记录保存不少于90日。开标及评标现场,必须有属地住建部门或乡镇(街道)派员监督签字。

对于中标人的确定,招标人应在评标结束后15日内按排序确定。中标后,双方须在30日内签订合同,且招标文件、中标方案、答辩记录等均可作为合同附件,确保了招投标成果的落实。

《通知》还强化了备案管理与法律责任。物业服务合同必须在签订后30日内备案,逾期将记入企业不良信用。

泉州市
深化精神文明创建

科普进社区 银发添彩志愿红



银发志愿者上街开展文明交通宣传



入户开展创建文明城市问卷调查



志愿者提供理发服务

本报讯(融媒体记者许奕梅 通讯员王萍萍 文/图)12月5日是国际志愿者日。昨日上午,“志愿无界 究心有约”国际志愿者日暨科普宣传志愿服务活动,在鲤城区清正社区“党建+”邻里中心开展。鲤城区“海丝先锋”党员突击队成员、银发志愿者、巾帼志愿者及社区居民共同参与,以

实际行动为社区治理注入科普动能与志愿暖流。

活动现场设置了多个服务专区。法治科普志愿岗上,志愿者通过发放宪法手册、法治宣传折页,用“方言+普通话”解读法律条文,同步开展垃圾分类、环保、禁毒等科普宣传;健康科普志愿行专区人气十足,志愿

者为居民提供免费血糖血压测量、中医理疗演示、眼科检查等服务;美发志愿服务区里,志愿者一边提供专业理发服务,一边分享不同发质护理、日常造型打理技巧。

值得一提的是,银发志愿者成为活动中的一道风景线。他们分组走上街头,在九一街开展文明劝导,引导居

民遵守公共文明规范、安全出行;在社区周边引导车辆有序停放,详解规范停车的安全意义与城市管理要求;到老旧小区开展爱国卫生宣传,分发垃圾分类、防灾减灾等方面的宣传资料,入户开展创建文明城市问卷调查,以“银发余晖”点亮文明底色,助推社区环境提质与居民文明素养提升。