金东区住宅小区“业标街管”工作指导意见

（征求意见稿）

为进一步健全党组织领导下的小区治理机制，规范住宅小区重大项目交易行为，根据《金华市物业管理条例》、《关于巩固拓展“后陈经验”深化党建引领社区居委会、业主委员会和物业服务企业三方协同共治的实施意见》相关政策法规文件，结合我区实际制定本意见。

一、总体原则

（一）“业标街管”是指住宅小区重大事项经小区业主（代表）大会决定或按业主大会议事规则规定，以业主委员会为招标人，接受属地街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督，依托公共资源交易平台实施招投标活动。

（二）“业标街管”应当遵循党委领导、政府指导、业主自治相结合的原则，推动住宅小区重大项目交易规范化、公开化、透明化。

（三）“业标街管”应当尊重住宅小区招投标活动的主体和权益，保证招投标活动的自主性、独立性、完整性。

（四）筹备首次业主大会会议或业主委员会换届时，制定或修订的小区管理规约和业主大会议事规则应当包含本住宅小区需公开招投标的重大项目清单。下列项目应当列入需公开招投标的重大项目清单：

1.规划总建筑面积5万平方米以上的住宅小区，业主大会委托业主委员会推荐物业服务人的；

2.5万元以上的设施设备采购、维修改造等工程，涉及公共安全的应急工程除外；

3.年租金5万元以上的业主共有资产承包和出租的；

4.业主（代表）大会决定或业主大会议事规则规定的其他项目。

（五）组织部门负责指导做好住宅小区重大事项决策“五议两公开”制度落实及党组织建设；公共资源交易行业主管部门负责指导街道（乡镇）和招标人开展“业标街管”业务工作；物业行政主管部门负责监管物业管理服务；其他有关职能部门按照各自职责，依法推进“业标街管”工作。

（六）街道（乡镇）负责推动住宅小区“业标街管”工作，优化办理流程，提高工作效率，并协助提供招投标活动场所、设施和技术支持。

二、组织实施

（七）业主委员会可以委托招标代理机构或者自行开展招投标活动，并接受属地街道（乡镇）的指导监督。

（八）招标公告拟定后，应当由属地街道（乡镇）在公共资源交易平台上发布招标公告；业主委员会还须在小区的公开栏及信息化平台上发布招标公告。

（九）招标公告须载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及投标人条件、报名方式、获取招标文件的办法等事项并注明属地街道（乡镇）监督举报电话及邮箱，广泛接受小区业主监督。

（十）业主委员会不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，严禁肢解招标项目、化整为零或者以其他方式规避公开交易。

（十一）业主委员会应当自中标结果确定后3个工作日内，在住宅小区公开栏、公共资源交易平台及信息化平台对中标结果进行公告。

（十二）经招标人和招标代理机构约定，招标代理服务费可以由中标人承担，招标人或者招标代理机构应当在招标文件中注明。

（十三）经业主（代表）大会决定或根据业主大会议事规则规定，不采用公开招投标的项目，需报项目所在街道（乡镇）同意后可自行实施，并建档备查。

三、监督处置

（十四）街道（乡镇）对招投标过程中发现的问题，应当及时牵头调查核实，依法依规处理；有关职能部门应当按照各自职责予以指导和协助。

四、附则

（十五）本意见实施对象为住宅小区、住宅和非住宅混合小区。

（十六）尚未召开业主大会制定或修订业主大会议事规则的，应当依照本意见规定的需公开招投标的重大项目清单实施。

（十七）涉及申请使用物业专项维修资金的项目按照省市规定执行。

（十八）街道（乡镇）可根据实际情况，结合本意见，出台具体实施细则。

（十九）本意见自2025年X月X日起开始施行。