

平急

福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2026〕10号

福州市住房和城乡建设局关于加强物业服务 招标投标监管工作的通知

各县（市）区住建（房管）局，市物业管理协会：

为进一步规范完善我市住宅物业服务招标投标活动，强化事中事后监管，增强行业监管刚性约束，保护招标投标当事人的合法权益，建立质价相符的物业服务市场机制，促进物业服务市场的公平、有序竞争。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《福建省物业管理条例》《福州市物业管理若干规定》《福建省物业服务招标投标管理办法》等法律法规，现就进一步做好物业服务招标投标监管工作有关事项通知如下

一、明确职责分工

（一）市住建局。负责全市物业服务招标投标活动及物业服务合同备案工作的监督管理和业务指导。

（二）各县（市）区物业主管部门。具体负责辖区内物业项目招标投标活动及物业服务合同备案工作的监督管理。

（三）乡镇人民政府（街道办事处）。负责指导辖区内业主大会通过招标投标方式选聘物业服务人的具体工作，调处相关矛盾纠纷，派员对开标、评标进行现场监督。

（四）村（居）民委员会。负责协助、配合乡镇人民政府（街道办事处）做好辖区内物业服务招标投标相关工作。

（五）物业管理行业协会。负责加强物业服务招标投标行业自律，提供相关咨询和服务，开展从业人员培训。

二、招标投标相关方要求

（一）物业服务招标人。招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的 10 日前，将相关招标信息录入“福州市智慧物业服务平台（<https://fzzhwy.ctxjj.com/>）”。

（二）物业服务投标人。投标人投标前应当提前进入“福州市智慧物业服务平台（<https://fzzhwy.ctxjj.com/>）”进行企业信息采集或完善企业信息。

（三）评标专家。福州市住建局建立市级物业行业专家库，加强评标专家的培训、考核、监督和管理。评标专家由招标人或招标代理机构从省级或市级物业行业专家库中抽取确定。

（四）招标代理机构。必须进入“福州市智慧物业服务平台（<https://fzzhwy.ctxjj.com/>）”进行机构信息录入及企业信息采集。

三、前期物业招标监管工作

（一）凡在本市行政区域范围内住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业。

有下列情形之一的，经物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务企业

1. 投标人少于 3 个的
2. 总建筑面积不足 2 万平方米的住宅小区
3. 总建筑面积不足 1 万平方米及以上的高层住宅。

（二）前期物业服务招标分为公开招标和邀请招标，由招标人确定招标方式。招标人采用公开招标方式的，应当在公共媒介上公布招标公告，招标人采用邀请招标方式的，应当向 3 个（含）以上物业服务企业发出投标邀请书。

招标人根据招标文件确定的评标标准和评标方法，制定综合评分表及具体评分方法。评分方法应当按照综合评分表规定的内容，采取百分制的方法，合理确定各项内容的比重和分值。

招标人可以在招标文件中明确投标人的星级评价结果的分值，并在福州市物业企业星级评价系统中查询投标人的星级评价情况。

（三）建设单位通过招标方式选聘前期物业服务企业的，应当按照以下规定时限完成住宅前期物业服务招投标工作

- 1.新建预售住宅项目应当在申请办理预售许可证前完成
- 2.新建现售住宅项目应当在申请办理销售方案备案前完成。

（四）前期物业服务招标的招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的 10 日前，提交以下材料报物业项目所在地的县（市）区物业管理行政主管部门备案

- 1.福州市前期物业服务招标备案表（见附件 1）；
- 2.与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件（主要包括：建设项目立项批文、建设工程规划许可证、经规划部门批准的规划总平面图、开发建设单位企业法人营业执照及资质证书）；
- 3.招标公告或者投标邀请书
- 4.招标文件
- 5.法律、法规规定的其他材料。

以上第 1 项材料需填报一式二份，第 2-5 项提交的材料可为复印件（需加盖招标人公章），同时需提交其相应的原件进行核实。

（五）符合可以采用协议方式选聘前期物业服务企业的，开发建设单位应当提交以下材料报物业所在地的县（市）区物业管理行政主管部门批准

- 1.福州市协议选聘物业服务企业申请表（见附件 2）；
- 2.采用招标方式选聘物业服务企业但投标人少于 3 个的书面证明材料

3. 建设工程规划许可证及经规划部门批准的规划总平面图
4. 开发建设单位企业法人营业执照及资质证书
5. 法律、法规规定的其他材料。

以上第 1 项材料需填报一式二份，第 2 项材料需加盖开发建设单位公章，第 3~7 项提交材料可为复印件（需加盖开发建设单位公章），同时需提交其相应的原件进行核实。

（六）各县（市）区物业管理行政主管部门要严格按照相关法律法规的要求对申请人提交的材料进行审核。

对经审核符合要求的前期物业服务招标备案与中标备案申请，应在受理之日起 5 个工作日内出具《福州市前期物业服务招标备案证明》（见附件 3）与《福州市前期物业服务中标备案证明》。

对经审核符合要求的协议选聘物业服务企业申请，应在受理之日起 5 个工作日内出具《福州市协议选聘物业服务企业批准通知书》（见附件 4）。

各县（市）区物业管理行政主管部门负责参与辖区内物业服务招投标活动的全过程和指导、监督工作。县（市、区）物业管理行政主管部门发现建设单位违反相关规定的，依法予以处理。

四、业主大会选聘物业服务企业招标监管工作

业主大会决定采用公开招标或邀请招标方式选聘物业服务企业的，应当确保程序公开、公平、公正，择优选择物业服务企业，充分保障全体业主的知情权、参与权和选择权。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）和村（居）民委员会选聘物业服务企业相关事宜，并接受指导。

物业服务合同期限届满前，业主委员会应当做好另聘或续聘物业服务企业的前期工作，并组织召开业主大会决定续聘或另聘物业服务企业。明显低于原服务标准的物业服务应当明确告知业主，并作出相应的说明。

业主委员会应当于召集业主大会会议十五日前，将有关议题予以公示；业主对议题提出书面意见建议的，业主委员会应当召开业主委员会会议研究决定是否采纳并予以书面答复。业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向村（居）民委员会报告。

业主委员会召集业主大会会议决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项，应当提前十五日书面告知物业所在地村（居）民委员会。

五、规范物业服务合同备案工作

前期物业服务的招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向县（市）区物业管理行政主管部门办理中标备案手续。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式和理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件等。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

物业管理招标的招标人应当自与中标人签订物业服务合同之日起 30 日内，提交以下材料报物业所在地的县（市）区物业管理行政主管部门备案：

1. 福州市（前期）物业服务合同备案表（附件 5 或附件 6）；
2. 开标评标过程记录；
3. 确定中标人的方式及理由；
4. 评标委员会的评标报告；
5. 中标人的投标文件；
6. 召开业主大会公告；
7. 业主大会表决结果公告；
8. 与中标人签订的物业服务合同；
9. 招标代理委托合同（委托代理招标的）；
10. 法律、法规规定的其他材料。

以上第 1 项材料需填报一式二份，采用招标方式选聘物业服务企业的需提供 2-5、8-10 项材料，招标人自行组织实施招标活动的可不提交第 9 项材料。采用业主大会投票表决选聘物业服务企业的需提供 6-8 项材料需加盖招标人公章，同时需提交其相应的原件进行核实。

六、有关工作要求

各物业服务企业应当严格按照本通知的要求承接住宅小区物业服务项目，对未依法通过招标投标擅自承接前期物业服务项目的，或在前期物业服务招标投标活动中与招标人或者其他投标人

相互串通，以不正当手段谋取中标的，由县（市）区物业管理行政主管部门依法予以处理。

本通知自 2026 年 11 月 1 日起施行，有效期五年。

- 附件
1. 福州市前期物业服务招标备案表
 2. 福州市协议选聘物业服务企业申请表
 3. 福州市前期物业服务招标备案证明
 4. 福州市协议选聘物业服务企业批准通知书
 5. 福州市前期物业服务合同备案表
 6. 福州市物业服务合同备案表


福州市住房和城乡建设局
2026 年 9 月 18 日

（联系人：潘龙，联系方式 18559119198）