

阜新市住房和城乡建设局文件

阜住建发〔2023〕13号

关于印发《阜新市物业服务行业专家库 管理办法（试行）》的通知

各县、区住建局、物业服务企业：

为充分发挥行业专家作用，进一步规范我市住宅小区物业服务项目招标投标和评审等活动，建立健全专家库管理制度，促进物业服务行业健康有序发展，根据《中华人民共和国招标投标法》和《辽宁省物业管理条例》等有关法律法规，结合实际，制定《阜新市物业服务行业专家库管理办法（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

阜新市住房和城乡建设局

2023年5月31日

（此件公开发布）

阜新市物业服务行业专家库管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为充分发挥行业专家作用，进一步规范我市住宅小区物业服务项目招标投标和评审等活动，建立健全专家库管理制度，促进物业服务行业健康有序发展，根据《中华人民共和国招标投标法》和《辽宁省物业管理条例》等有关法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于阜新市物业服务行业专家库（以下简称“专家库”）的组建、管理和使用，以及物业服务行业专家（以下简称“专家”）的选聘、抽取、考核和退出等活动。

第三条 专家库的组建、管理和使用应当遵循入库核准、管用分离、资源共享、公开公正的原则。

第二章 专家库管理

第四条 市住房和城乡建设局委托市住房和城乡建设服务中心（以下简称“市住建中心”），对专家库具体开展以下工作：

- （一）专家库的建设与动态管理；
- （二）专家的日常考核、培训和信用管理；
- （三）为住宅小区物业服务项目提供专家随机抽取服务，开展评标、评审活动，并保管专家抽取及有关档案资料。

第五条 入选专家库条件。

具有较高的业务素质和良好的职业道德；熟悉物业管理、招标投标等有关法律法规、规章和政策；能够认真、公正、诚实、廉洁履行评标、评审工作职责，遵纪守法。

专家应当同时具备以下条件之一：

（一）从事物业管理及相关专业领域工作满 10 年，且具有中级（含中级）以上专业技术职称满 10 年；

（二）从事物业服务行业工作 15 年（含 15 年）以上，且担任物业服务企业项目经理及以上职务 10 年（含 10 年）以上，在行业内享有较高声誉。项目经理应当经培训上岗且所接管的物业服务项目获得过市级以上（含市级）荣誉；

（三）具有国家注册物业师或省物业服务行业专家资格。

第六条 有下列情形之一的，不得入选专家库：

（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力的；

（二）有违法违纪或违反物业管理相关法规等不良记录的；

（三）曾被清退出专家库的；

（四）法律、法规和规章规定的其他情形。

第七条 符合本办法第五条规定条件的人员可采取个人申报或单位推荐的方式申请入选专家库。采取单位推荐方式的，应事先征得被推荐人同意。

第八条 入选专家库工作程序

（一）登录阜新房产信息网站 www.fxfdcw.com，下载《阜新市物业服务行业专家申请表》；

（二）经所在单位签署意见并加盖印章后，与相关证明材料同时上报市住建中心；

（三）市住建中心按照公开、公平、公正和实事求是的原则，对专家进行审核、认定、入库、公布和培训考核，并颁发专家证书。

第九条 专家库按照行政管理类、专业技术类、物业服务类、法律服务类等不同专业进行分类设置。专家聘期届满或需要临时增补和调整的，按照第八条程序办理。

专家聘期每届 2 年，聘期届满经考核合格的，可以续聘。

每年第一季度对上年度建立的专家库信息进行全面更新，并在阜新房产信息网站上公布，接受社会监督。

第三章 专家库使用

第十条 在本市范围内开展下列住宅物业服务活动需要专家评标、评审的，招标人、市住建中心应当从专家库中随机抽取。

- （一）物业服务项目招投标评审；
- （二）物业服务示范项目评审；
- （三）物业服务质量标准评审；
- （四）物业管理政策法规的研讨、咨询、培训和宣传；
- （五）物业服务争议调解及重大事件调查；
- （六）物业管理课题调研；
- （七）物业服务行业规范、标准的编制与审定。

第十一条 招标人、市住建中心应当在评标、评审活动开始前从专家库中随机抽取专家，其经济、技术类专家不得少于成员总数的三分之二。

专家抽取结果应在开标前告知招标人。任何单位和个人不得违规干预专家抽取活动。

第四章 专家管理

第十二条 专家享有下列权利：

- （一）受聘参加评标、评审活动；

(二) 依据要约邀请文件规定的标准和方法, 依法进行独立评审, 提出评审意见;

(三) 法律、法规和规章规定的其他权利。

第十三条 专家应当履行下列义务:

(一) 遇到法定回避的情形, 应当主动提出回避;

(二) 客观公正进行评标、评审, 对提出的评审意见承担责任;

(三) 对确定中标人的要约文件, 依法提出意见;

(四) 发现违法违规行为, 及时向有关监管部门反映或举报;

(五) 配合对评标、评审结果的异议、质疑、投诉等事项的答复;

(六) 不得向招标人或其代理机构征询确定投标人的意向。不得接受任何单位和个人的明示或暗示, 排斥特定投标人的要求;

(七) 不得私下接触投标人, 不得收受其财物或其他好处;

(八) 不得暗示或诱导投标人作出澄清和说明, 或者接受投标人主动提出的澄清和说明;

(九) 不得违法透露评标、评审过程中获得并应当保密的各种信息;

(十) 及时报送个人变更信息;

(十一) 遵守评标、评审工作纪律;

(十二) 法律、法规和规章规定的其他义务。

第十四条 专家应当遵守下列工作纪律:

(一) 已接受邀请, 因故不能参加评标、评审活动的, 应当及时请假;

- (二) 按要求准时到达指定地点;
- (三) 不得委托他人或接受他人委托参加评标、评审活动;
- (四) 进入评标、评审区域前, 应按要求提交身份证明、存放通讯工具;
- (五) 不得擅离职守;
- (六) 不得无故拖延评标、评审时间;
- (七) 不得无正当理由拒绝在评标、评审报告上签字;
- (八) 不得将评标、评审过程中涉及的资料或者数据信息等带离评标、评审区域;
- (九) 不得有其他影响评标、评审秩序的行为。

第十五条 有下列情形之一的, 不再聘用:

- (一) 年龄超过 65 周岁的;
- (二) 因健康或者工作等原因不能继续担任专家的;
- (三) 无正当理由推卸、放弃专家活动的;
- (四) 本人书面提出不再担任专家的。

第十六条 有下列情形之一的, 从专家库中予以清退:

- (一) 不按规定参加培训或考核不合格的;
- (二) 弄虚作假骗取专家证书的;
- (三) 存在徇私舞弊、弄虚作假、玩忽职守等影响评审结果或造成其他不良后果的;
- (四) 不履行专家义务, 不执行评标、评审工作纪律, 以及法律、法规和规章规定的其他情形的;
- (五) 发生各级主管部门、单位或者他人投诉, 经核实查证的;

(六)被依法追究刑事责任或者违法犯罪的。

第十七条 市住建中心建立健全专家信用管理制度，及时更新专家的基本信息以及抽取、考核、培训和奖惩等信息。

第五章 责任追究

第十八条 相关工作人员在专家评定、专家管理中涉及徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守造成不良后果，情节严重的，移交纪检监察机关依法处理。

第十九条 专家应当回避但未回避的，一次给予警告，并予以通报；二次取消任期内专家资格，两年内不得受聘；三次清退出专家库，不得再聘用，并予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 因专家个人违法违规等行为对有关单位造成损失的，由其本人承担相应责任。

第二十一条 专家因回避导致物业服务评标、评审活动无法正常进行的，应暂停该活动的开展，并依照本办法规定对专家进行补充抽取。

第二十二条 本办法未尽事宜，参照《评标委员会和评标方法暂行规定》（国家计委等6部委第12号令）执行。

第二十三条 本办法自发布之日起施行，由市住房和城乡建设局负责解释，试行期为两年。

抄送：阜新市住房和基础设施建设服务中心。