

上海市律师协会物业管理专业委员会

物业服务法律资讯



上海市律师协会物业管理专业委员会

2026年4月

目录

一、法律法规与政策解读	1
关于印发《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》的通知	1
关于印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》的通知	11
政策解读	17
关于印发《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》的通知	19
政策解读	23
关于印发《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规记分管理办法》的通知	24
政策解读	44
关于印发《上海市物业服务招标投标管理办法》的通知	47
政策解读	57
二、行业资讯与法律观点	60
物业公司雇佣达到退休年龄员工用工风险与规避	60
关于新《上海市物业服务招标投标管理办法》的亮点与疑惑	66

一、法律法规与政策解读

关于印发《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》的通知

沪房物业〔2026〕36号

各区区委组织部、区委社会工作部、区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现将《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》印发给你们，请认真抓好落实。

特此通知。

市委组织部

市委社会工作部

市建设交通工作党委

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

2026年3月23日

关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见

上海市律师协会物业管理专业委员会

业主大会、业主委员会是住宅小区业主自治的重要载体，提高业主大会、业主委员会规范化水平是深化推进党建引领物业治理的关键举措。为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公厅关于加强党建引领物业治理的若干措施》等文件精神，进一步规范住宅小区业主大会和业主委员会的组建换届、日常运作、管理监督，推动形成居民区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行新模式，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市居民委员会组织法》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规，结合本市实际，制定本实施意见。

一、发挥业主委员会重要作用，夯实小区物业治理基础

（一）明确业主大会和业主委员会定位

房屋所有权人为业主，物业管理区域内的全体业主组成业主大会，业主大会应当代表和维护全体业主在物业管理中的合法权益。业主委员会由业主大会选举产生，业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会作为业主大会的执行机构，按照相关法律法规的规定和业主大会的授权履行职责，对业主大会负责并报告工作，接受居民区党组织领导，接受业主大会和业主的监督。

（二）健全业主大会决策机制

业主大会通过召开定期会议或者临时会议，共同决定下列事项：制定和修改业主大会议事规则和管理规约，选举业主委员会或者更换业主委员会委员，选聘和解聘物业服务企业，使用和筹集维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动，决定有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主大会会议每年至少召开一次，可以采用集体讨论和书面征求意见等形式。

（三）规范业主委员会组建和换届改选

对于符合业主大会成立条件和业主委员会换届改选条件的住宅小区，乡、镇人民政府或者街道办事处（以下简称街镇）应当及时组建筹备组或者换届改选小组。筹备组、换届改选小组由街镇代表、居民委员会代表、业主代表等组成，组长由街镇内设机构或者直属单位人员担任。筹备组或者换届改选小组应当依法组织召开业主大会会议选举产生业主委员会。

（四）做好业主委员会委员选举

业主委员会委员应当由政治可靠、品行端正、能力过硬、热心公益、责任心强的业主担任，业主大会议事规则可以结合小区实际对其任职条件进行约定。筹备组或者换届改选小组根据物业管理区域规模及建筑物区分所有权的比例，综合考虑政治面貌、年龄、专业背景、房屋类型、分布区域等因素，确定业主委员会委员的分布和构成比例。

鼓励业主向居(村)党组织推荐或者自荐业主委员会委员候选人。居(村)党组织应当用好业主委员会委员储备库,广泛听取意见,积极择优向筹备组或者换届改选小组推荐。候选人名单经筹备组或者换届改选小组审查后,应当及时向乡、镇党委或街道党工委(以下简称街镇党(工)委)报告。

业主委员会委员候选人应当签署全市统一的履职承诺书,对当选后自觉履行业主义务和业主委员会委员职责作出承诺。业主委员会依法选举产生后,应当向街镇办理备案手续。

(五) 建立业主委员会候补委员制度

业主大会议事规则可以设立业主委员会候补委员并约定具体人数,其任职条件、选举程序、选举时间与业主委员会委员相同。候补委员可以列席业主委员会会议,不具有表决权。业主委员会委员出现空缺时,一般按照候补委员得票高低顺序依次递补;经依次递补后,业主委员会委员人数仍不足半数的,依法启动提前换届改选程序。

二、加强业主委员会自身建设,提升业主自治能力水平

(六) 明确业主委员会职责

业主委员会按照相关法律法规的规定和业主大会的授权全面履行职责,包括召开业主大会会议,执行业主大会决定,报告年度履职情况;拟订业主大会年度财务预算决算方案、经营管理及收益分配方案、物业共用部分维修更新计划、停车管理等业主自我管理制度;监

督维修资金使用，组织维修资金再次筹集；代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，督促业主交纳物业服务费，并监督协助物业服务企业履约；监督管理规约实施，对业主违反管理规约的行为进行制止。业主委员会可以配备秘书，协助其履行职责。

（七）完善业主委员会工作制度

业主委员会应当根据业主大会议事规则的约定和小区实际情况，建立执行定期会议和临时会议制度，讨论研究物业管理事项，对业主反映集中的疑难复杂问题，及时向居（村）党组织、居（村）民委员会（以下简称居村“两委”）报告。业主大会印章、业主委员会印章、业主大会财务专用章应由不同的业主委员会委员分别保管，并实行使用登记制度。业主委员会应当做好业主大会会议、业主委员会会议、合同协商签订活动以及其他重要事项的记录，并建立资料查阅和保管制度。业主委员会主任、副主任出现空缺的，应当及时推选产生新的业主委员会主任、副主任。

（八）落实业主委员会信息公开制度

业主委员会应当建立信息公开制度，及时公布业主大会会议情况、业主大会和业主委员会决定，以及物业服务企业选聘、物业服务合同、利用共有部分从事经营活动的合同等物业管理中的各项决定和重大事项；定期公布维修资金和公共收益的收支、审计情况，以及业主委员会工作经费审计结果；接受业主查询所保管的物业管理信息。

（九）保障业主委员会履职

业主委员会委员可以领取津贴，具体金额由业主大会决定。鼓励街镇探索给予业主委员会委员适当履职津贴的路径。街镇党（工）委可以将优秀业主委员会委员列入居村“两委”后备力量培养管理，加强政治吸纳，加大“两代表一委员”等推荐提名力度。街镇应当依托党建引领基层治理工作机制，统筹协调辖区内相关职能部门，支持保障业主委员会履职尽责。

三、规范重大事项决策流程，确保运作机制公开透明

（十）优化物业服务企业选聘

业主大会选聘物业服务企业前，业主委员会应当充分听取业主的意见建议，拟订选聘方案，组织召开业主大会会议作出续聘或者另聘的决定。鼓励业主大会采用招投标方式，通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台，公开、公平、公正地选聘物业服务企业，并签订物业服务合同。鼓励在物业服务合同中约定物业费动态调整机制。

（十一）严格维修资金筹集使用

业主应当按照规定交纳维修资金，维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会应当及时依法依约组织再次筹集。筹集方式和金额按照业主大会的决定，可以采取一次性筹集，或者按月、按季度分期筹集。

业主大会应当合理确定授权业主委员会、物业服务企业直接使用维修资金的范围和金额标准。超出授权以外的物业共有部分维修、更新、改造项目，业主委员会应当在充分听取业主意见建议的基础上编制实施方案，并根据业主大会表决通过的实施方案确定施工单位，签订施工合同，组织竣工验收，按规定和约定进行审价。工程金额超过审价金额的部分，不得在维修资金中列支。

（十二）加强公共收益管理

经业主共同决定，可以利用物业共有部分进行经营，产生的公共收入应当全额存入监管账户。物业服务企业应当开立监管账户并以物业管理区域为单位分别设置账簿，单独列账、公开透明。公共收入扣除税收、人工等管理成本后获得的公共收益，归业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

（十三）确立工作经费使用规则

业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可以由业主分摊，也可以从公共收益中列支。工作经费包括办公经费、会议经费、委员津贴和其他工作经费，按照管理规约、业主大会议事规则的约定筹集、管理和使用。没有约定或者约定不明的，应当提交业主大会会议表决。

（十四）规范财务管理

业主大会可以授权业主委员会或者委托物业服务企业、代理记账机构进行账务管理。业主委员会进行账务管理的，应当在街镇的指导下建立规范的财务管理制度；物业服务企业、代理记账机构进行账务管理的，业主委员会应当及时将资金使用决议等抄送给账务管理单位。业主委员会应当按规定和约定委托专业机构开展财务审计、工程审价。代理记账、审计、审价费用可以从公共收益中列支，业主大会承担费用确有困难的，可以向属地政府申请资金支持。

四、健全联动指导监督机制，保障业主自治规范运行

（十五）强化街镇居（村）指导监督

业主委员会应当接受街镇、相关行政管理部门、居（村）民委员会的指导监督，按时参加街镇组织的政策法规和物业管理实务等培训。召开业主大会会议、业主委员会会议应当邀请居（村）民委员会派员参加，业主大会会议还应当邀请街镇派员参加。

街镇可以通过投诉分析、居民评议会等方式，加强对业主委员会组建换届及运行情况的动态监测，重点聚焦组建换届及时性、重大事项决策规范性以及群众反映的突出问题，及时组织沟通会商，确保问题有效解决。居（村）“两委”定期就业主委员会运作、信息公开等情况，集中听取居民意见，及时督促问题整改。

（十六）构建多方联动沟通机制

业主委员会在履职过程中要充分听取业主、使用人的意见和建议，接受业主的咨询、投诉和监督，每月至少安排一次业主接待日，及时协调、解决业主反映的问题；主动参加居（村）党组织牵头的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业月度联席会议，沟通商议物业管理重大事项，并邀请相关业主参会，推动形成共识。业主委员会在修改业主大会议事规则和管理规约、大额维修资金和公共收益使用、物业服务收费调整、物业服务企业选聘解聘、改造公共设施等重大事项启动业主大会决策前，应当主动向居（村）党组织报告。

（十七）加大业主委员会履职约束力度

业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动，不得损害住宅小区公共利益。业主委员会履职不规范的，街镇可以采取约谈、发函等方式督促其依法履职。业主委员会及其委员的违法违规行为给业主造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十八）发挥物业治理委员会补位救济功能

业主委员会无法按时组建换届的，由街镇牵头组建物业治理委员会，发挥临时过渡和救济补位等功能，组织业主开展协商议事，协调解决小区物业治理事项，推动业主委员会组建换届，确保物业治理不停摆、物业服务不缺位。

上海市律师协会物业管理专业委员会

非住宅物业管理区域业主大会、业主委员会建设，参照本意见实施。

关于印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》的通知

沪房规范〔2025〕9号

关于印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》，请贯彻执行。

2025年12月31日

为进一步规范我市业主大会成立后住宅小区业主大会账户资金的使用和管理，根据《上海市住宅物业管理规定》，现将年度审计工作实施意见通知如下。

一、适用范围

我市已开通业主大会账户的住宅小区应当开展专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费等资金及管理责任年度审计工作。

二、审计期间

年度审计期间为每年1月1日起至12月31日止。业主大会账户开通不满1年的，首次年度审计期间自开通业主大会账户之日起至次年12月31日止。

三、审计内容

（一）规范化运作方面

包括资金是否应收尽收、及时入账；资金使用过程中决策程序及印章使用是否合规、业主大会或者业主委员会决议是否公布并履行；收支是否按时公布；业主委员会委员、物业服务企业人员有无挪用、侵占资金和私设“账外账”“小金库”等。

（二）财务收支方面

包括公共收入和业主大会账户资金的收支情况、会计核算、使用程序、列支使用的金额和范围是否符合规定和业主大会或者业主委员会决议等。

（三）上一年度审计问题整改情况

包括审计整改对象是否采取整改措施，是否已经完成整改等。

四、审计流程

（一）审计准备

1、组织动员准备

街镇在每年10月底前摸清辖区内当年需开展年度审计工作的业主大会数量，报属地区房屋管理部门。

2、聘请审计机构

业主委员会委托会计师事务所（以下简称事务所）后，应当将事务所信息及时反馈属地街镇。选择委托与业主大会账户开户银行合作事务所的，由银行安排事务所将委托情况告知街镇。

3、经费来源渠道

年度审计费用应当由全体业主承担，可以从小区公共收益中列支。小区业主大会承担年度审计费用确有困难的，业主委员会可以向属地街镇提出申请，由街镇协调解决。

鼓励有条件的区、街镇委托事务所实行统一审计，探索建立相应的经费支持机制。

（二）实施阶段

1、签署审计业务约定书

业主委员会应当与事务所签署审计业务约定书，并在物业管理区域内显著位置公告委托情况七日。约定书中应明确审计期间、项目负责人信息、提交审计材料时间、审计所需资料、出具审计报告时间和审计收费等事项。

2、提交审计材料

物业服务企业应当在签署审计业务约定书后三十日内向事务所提供年度审计所需资料；无物业服务企业的小区由业主委员会提供资料。业主委员会对物业服务企业提供的材料存在异议的，应当及时向

事务所提供补充材料或者情况说明。业主委员会委托代理记账公司记账的，应当督促代理记账公司配合做好年度审计工作。

（三）审计结果公告

1、出具审计报告

同一物业管理区域应当出具一份审计报告。因物业管理区域调整等导致业主大会账户合并或拆分的，审计报告应分阶段披露相关资金使用情况。

事务所应当在每年6月30日前出具上一年度审计报告，并在相关业务系统上填报审计报告摘要、上传审计报告。

2、公告审计结果

业主委员会应当在收到审计报告3日内，将审计结果在物业管理区域内显著位置公告三十日（审计结果公告样张详见附件），同时，还可以采用小区公众号、微信群、小程序等线上方式公告。逾期不公告的，街镇应当督促业主委员会3日内完成整改；业主委员会拒不整改的，街镇应当代为公告审计结果。

五、工作要求

区房屋管理部门负责指导督促各街镇、开户银行推进年度审计工作，及时掌握事务所审计工作开展情况。

上海市律师协会物业管理专业委员会

各街镇负责推进本辖区年度审计工作，指导和监督业主委员会依法开展年度审计，督促业主委员会和物业服务企业落实审计问题整改工作。

业主大会账户开户银行应当建立事务所年度审计工作评价机制，优先考虑与执业质量良好、内部治理规范的事务所合作。

六、监督管理

物业服务企业无故拖延、拒不提供相关资料、或提供的相关资料不完整、不真实，导致年度审计工作无法正常开展的，由街镇会同区房屋管理部门约谈物业服务企业，拒不整改的，应根据我市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则有关规定予以处理。

本通知自 2026 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。原《关于住宅小区专项维修资金、公共收益的收支情况以及业主委员会工作经费年度审计工作有关问题的通知》（沪房规范〔2021〕8 号）废止。

附件

20**年度业主大会账户资金及管理责任年度
审计结果公告
(样张)

小区全体业主：

依据《中国注册会计师审计准则》和我市物业管理相关法规政策文件规定，
(会计师事务所名称)
对本小区 20**年**月**日至 20**年 12 月 31 日期间的业主大会账户资金及管理责任进行审计，并出具 无保留意见 带强调事项段的无保留意见 保留意见 否定意见 无法表示意见的审计报告，相关内容如下：

。(摘抄于审计报告中形成审计意见的基础相关段落主要内容)

您可前往 (小区物业服务接待处等) 查询审计报告原文。原文公告时间为即日起 30 日。

特此公告。

(业主委员会盖章) / (街镇盖章)

年 月 日

《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》的政策解读

为进一步规范本市业主大会成立后住宅小区专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费的使用和管理，我们研究修订了《关于住宅小区专项维修资金、公共收益的收支情况、以及业主委员会工作经费年度审计工作有关问题的通知》（沪房规范〔2021〕8号）相关内容，并将文件名修改为《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》。

主要包括：

一是调整审计期间。考虑到部分小区业主大会账户开通不满一年即要开展年度审计工作，财务活动较少，为避免产生不必要的审计支出，将此类情形小区的首次年度审计期间调整为自开通业主大会账户之日起至次年12月31日止。

二是增加审计内容。将业主委员会规范化运作情况纳入年度审计内容，包括资金是否应收尽收、及时入账；资金使用过程中决策程序及印章使用是否合规、业主大会或者业主委员会决议是否公布并履行，收支是否按时公布等。同时，增加了上一年度审计问题整改情况，并明确街镇要督促业主委员会、物业服务企业完成整改。

三是新增审计经费来源渠道。落实党建引领物业治理若干措施有关工作要求，明确小区业主大会承担年度审计费用确有困难的，业主委员会可以向属地街镇提出申请，由街镇协调解决。鼓励有条件的区、街镇委托事务所实行统一审计，探索建立相应的经费支持机制。

上海市律师协会物业管理专业委员会

四是新增审计业务约定书内容。明确业主委员会与事务所签署的审计业务约定书应当包含审计期间、项目负责人信息、提交审计材料时间、审计所需资料、出具审计报告时间和审计收费等事项。同时，删除了附件中审计所需资料。

五是调整审计资料提交主体。明确物业服务企业为审计资料移交的主体，无物业服务企业的小区由业主委员会提供资料。业主委员会对物业服务企业提供的材料存在异议的，应当及时向事务所提供补充材料或者情况说明。同时，在《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》中增加了“业主委员会应当及时将资金使用决议等抄送给账务管理单位”有关条款。

六是新增业主大会账户合并及拆分情形审计要点。明确同一物业管理区域应当出具一份审计报告。因物业管理区域调整等导致业主大会账户合并或拆分的，审计报告应分阶段披露相关资金使用情况。

七是新增不及时公告审计报告的救济途径。明确业主委员会应当将审计结果在物业管理区域内显著位置公告，还可以采用小区公众号、微信群、小程序等线上方式公告。逾期不公告的，街镇应当督促业主委员会完成整改；业主委员会拒不整改的，街镇应当代为公告审计结果，保障业主的知情权。

八是删除附件审计报告摘要样张。目前，我市相关业务系统中已具备审计报告摘要填报及审计报告全文上传功能，正文附件中不再赘述。

关于印发《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》的 通知

沪房规范〔2026〕1号

关于印发《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》的通知
各区住房保障房屋管理局，各区住宅修缮管理部门，各相关单位：

现将《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》印发给你们，
请认真贯彻执行。

2026年2月2日

第一条 为了规范本市房屋检测鉴定活动、保证房屋检测鉴定质量，保障房屋安全，根据《上海市房屋使用安全管理办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的房屋检测鉴定，是指按照国家、本市相关法律法规及相关技术标准、规范，通过资料调查、现场检测测试等，对房屋的安全性、使用性、可靠性、危险性等性能进行分析评估并给出评估结果的活动，主要包括房屋安全性检测鉴定、房屋抗震检测鉴定、危险房屋检测鉴定、房屋质量综合检测鉴定等。

第三条 市房屋管理局是本市房屋检测鉴定活动的监督管理部门，负责政策制定、综合协调和业务指导。

市房屋安全监察所具体负责本市房屋检测鉴定活动的日常管理、技术指导和培训。

各相关部门应当按照《上海市房屋使用安全管理办法》规定的职责，协同实施本办法。

第四条 市房屋修建行业协会加强行业自律管理，依托专家委员会，承担异议报告的技术鉴定等工作。

第五条 房屋检测鉴定单位应当遵循守法诚信、客观独立、科学准确、公平公正的原则开展房屋检测鉴定活动。

第六条 房屋检测鉴定单位应当配备与其检测鉴定业务范围相适应的人员、场地、设施设备，并建立相应的管理体系。

第七条 按照国家和本市有关规定，应当进行检测鉴定的，房屋检测鉴定单位应当与检测鉴定委托人签订检测鉴定合同，明确双方的权利与义务。

第八条 房屋检测鉴定单位应当公开检测鉴定收费项目和标准。

第九条 房屋检测鉴定单位应当按照国家和本市的相关规定及技术标准，开展房屋检测鉴定、房屋体检（按照本市房屋安全体检制度开展的城镇住宅结构、外立面安全专业评估活动）业务，对出具的检测鉴定及体检评估报告的真实性和准确性负责，并承担相应的法律责任。

第十条 房屋检测鉴定单位在检测鉴定过程中发现房屋有坍塌危险的，应当立即通知检测鉴定委托人，同时报告区房屋管理部门。

第十一条 对检测鉴定报告结论有异议的，可以自报告收到之日起 10 个工作日内，向出具报告的检测鉴定单位提出书面复核申请，并指出报告存在的问题。检测鉴定单位应当自收到书面复核申请之日起 15 个工作日内对报告进行复核。复核后，改变原报告结论的，应

当收回原报告，重新出具检测鉴定报告；结论没有改变的，应当书面告知复核申请人。

对复核结论有异议的，可以自收到复核结论之日起 10 个工作日内，向专家委员会提出技术鉴定的申请。专家委员会接受申请后，组织开展技术鉴定。

第十二条 市房屋管理局应当组织制定房屋检测鉴定单位名录，向社会公布，并对纳入名录的房屋检测鉴定单位，重点评估以下方面：

- （一）房屋检测鉴定质量管理体系的建立情况；
- （二）实验室、仪器设备室等办公场所情况；
- （三）测量设备、材料强度测试设备、无损超声检测设备检测所需的仪器设备情况；
- （四）国家一级注册结构工程师、从事房屋检测鉴定或者结构加固设计工作的高级工程师等技术人员配备及培训情况；
- （五）房屋检测鉴定能力范围情况，以及在本市开展房屋检测鉴定、房屋体检业务的相关经营情况；
- （六）近两年未发生重大的检测鉴定、房屋体检事故。

具体评估技术导则结合检测鉴定工作实际制定，并动态更新。

第十三条 房屋检测鉴定单位名录每年公布。公布前，由市房屋管理局组织专家委员会对报送单位的技术能力、说明材料和承诺书进行综合评估，评估结果通过市房屋管理局官方网站向社会公示，公示时间不少于 7 个工作日。公示结束后结合反馈意见形成名录，在市房屋管理局官方网站上予以公布。

第十四条 房屋检测鉴定单位名录公布实行动态调整。房屋检测鉴定单位不符合第六条规定的，或者在公布期间被确认有违法违规行为，或者有重大技术失误造成严重后果的，应当及时调整出公布单位名录。

第十五条 名录内的房屋检测鉴定单位应当树立良好的社会信誉，自觉接受管理部门的监督管理和行业协会的技术指导。

第十六条 名录内的房屋检测鉴定单位停业、转业，变更名称、经营场所、联系方式的，应当及时向市房屋安全监察所报送相关信息，以便对名录信息进行相应变更。

第十七条 名录内的房屋检测鉴定单位完成检测鉴定工作后，应当将检测鉴定报告上传至市房屋使用安全管理平台，取得统一编码后向委托人送达，并报送检测鉴定委托合同等信息。市房屋安全监察所依法依规进行监督管理，相关情况报送市房屋管理局。

第十八条 违反本办法规定的，按照国家及本市有关法律、法规的规定予以处理。

第十九条 本办法自 2026 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。《关于印发〈上海市房屋检测鉴定单位公示办法〉的通知》（沪房规范〔2020〕1 号）同时废止。

《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》解读材料 (2026 年 02 月 05 日)

为了规范本市房屋检测鉴定活动、保证房屋检测鉴定质量，保障房屋安全，根据《上海市房屋使用安全管理办法》等规定，结合本市实际，制定《上海市房屋检测鉴定单位管理办法（暂行）》（以下简称《办法》）。

《办法》包含目的依据、职责分工、检测鉴定单位管理要求、检测鉴定单位名录管理等共计 19 条内容，其中明确：市房屋管理局是本市房屋检测鉴定活动的监督管理部门，负责政策制定、综合协调和业务指导。市安监所具体负责本市房屋检测鉴定活动的日常管理、技术指导和培训。市房屋修建行业协会加强行业自律管理，依托专家委员会，承担异议报告的技术鉴定等工作。同时，《办法》明确了房屋检测鉴定单位应当按照国家和本市的相关规定及技术标准，开展房屋检测鉴定、房屋体检业务，对出具的检测鉴定及体检评估报告的真实性和准确性负责，并规范了向社会公布房屋检测鉴定单位名录的程序，提出了信息报送要求，以保障房屋检测鉴定行业的规范运行与健康发展。

关于印发《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》的通知

沪房规范〔2026〕2号

关于印发《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》的通知

各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》印发给你们，请遵照执行。

2026年2月9日

第一条（目的和依据）

为了进一步加强本市住宅修缮工程施工、监理单位管理，落实施工项目经理（以下简称项目经理）和总监理工程师（以下简称总监）的质量安全管理责任，根据《建筑施工项目经理质量安全责任十项规定（试行）》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市住宅修缮工程管理办法》等规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条（适用范围）

在本市行政区域内，纳入上海市建设市场管理信息平台（住宅修缮工程）管理的工程中从事施工活动的项目经理与总监，其质量安全违法违规行为适用本办法。

第三条（管理部门）

上海市房屋管理局负责本市住宅修缮工程施工项目经理和总监质量安全违法违规行为记分的综合监督管理。

区房屋行政管理部门负责管辖范围内住宅修缮工程项目经理和总监的质量安全违法违规行为记分的综合管理工作。

市住宅修缮管理部门负责本市住宅修缮工程施工项目经理和总监质量安全违法违规行为记分的指导监督、异议复核工作。

区住宅修缮管理部门具体实施项目经理和总监质量安全违法违规行为的记分登记、告知、复核和记分处理工作。

第四条（记分分值和记分标准）

依据质量安全违法违规行为的类别以及严重程度，一次记分的分值为 12 分、6 分、3 分、1 分四种。记分初始分值为零，最高记分分值不封顶。

上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分标准详见附件 1 和附件 2。

第五条（记分周期）

项目经理和总监质量安全违法违规行为记分周期为 12 个月，从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

第六条（记分方式）

区住宅修缮管理部门按照规定，对被记分的项目经理（总监）开具《上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）质量安全违法违规行为记分告知单》（以下简称《告知单》，详见附件 3），并抄送其所在单位。记分达到需要停止执业资格分值的，将《告知单》按照规定同步报送至相关部门，依法依规处理。

涉及行政处罚的，相关部门在做出行政处罚决定后，区住宅修缮

管理部门按规定对项目经理（总监）进行记分。

涉及其他行政措施的，房屋行政管理部门或其他有关部门在开具相应行政措施单后，区住宅修缮管理部门按规定对项目经理（总监）进行记分。

依法依规任不同项目的项目经理（总监），记分处理由记分后累计分值首先达到处理标准分数的区住宅修缮管理部门实施。

一次发现存在两个或两个以上违法违规行为的，分别计算累加分值。不同记分代码的事项实质属于同一违规、违法行为、事件的，按最高分值记分。

工程项目在通过开工审核前已经违规开工的，相关违法违规行为的记分，区住宅修缮管理部门应在调查项目经理（总监）是否已经履职尽责等情况后，予以补记。

第七条（异议处理）

项目经理（总监）对记分有异议的，可以自接到《告知单》之日起10个工作日内，向区住宅修缮管理部门提出复核申请。区住宅修缮管理部门于10个工作日内完成对记分事项的复核，并向被记分人出具《上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）违法违规行为记分复核告知单》（以下简称《复核单》，详见附件4）。

经复核，原记分分值、内容需要调整的，相应记分分值予以变更或者撤销。

项目经理（总监）对区住宅修缮管理部门复核结论不服的，可以自接到《复核单》之日起10个工作日内向市住宅修缮管理部门提出

异议复核申请，市住宅修缮管理部门应按照相关法律法规在规定期限内作出答复。

第八条（记分处理）

（一）在一个记分周期内累计被记分值达到 12 分不足 20 分的，由区住宅修缮管理部门对其进行约谈，形成《谈话记录》（详见附件 5），并责令其参加市住宅修缮管理部门组织的质量安全教育培训和考核。

（二）在一个记分周期内累计被记分值达到 20 分不足 30 分的，除进行上述第（一）项处理外，由区住宅修缮管理部门约谈项目经理（总监）所在单位的主管领导，形成《谈话记录》，同时对项目经理（总监）进行不良行为记录，相关记录将作为对其信用评价的依据，并按照规定与其他有关行政管理部门共享。

（三）在一个记分周期内累计被记分值达到 30 分，除进行上述第（一）（二）项处理外，限制项目经理（总监）一年内承接新的住宅修缮工程，限制起始日从执行处理之日起计算。项目经理（总监）所在单位应当在一个月对所有从业人员开展培训和整顿工作。同时，将记分事项报送至相关部门，对责任人员依法依规处理。

（四）在一个记分周期内记分分值未达到 12 分，或者达到 12 分已按照规定处理的，下一周期开始时，记分予以清除。达到 12 分，未按照规定接受培训等处理或者培训考核不合格的，记分转入下一记分周期。

（五）《谈话记录》《告知单》《复核单》等记分管理资料应当

归入区住宅修缮管理部门的工程项目监督档案，市住宅修缮管理部门定期抽查。

（六）记分工作纳入相关企业年底质量安全相关工作考核内容。

第九条（信息化管理）

依托智慧修缮平台建立全市统一的项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行信息化记分管理模块。相关单位和个人可以按照有关规定查询记分事项。

第十条（解释部门）

本办法由市房屋管理局负责解释。

第十一条（施行时间）

本办法有效期自 2026 年 4 月 1 日起，至 2031 年 3 月 31 日止。

附件 1

上海市住宅修缮工程施工项目经理
质量安全违法违规行为记分标准

一、有下列行为之一的，一次记 12 分

（一）（代码 XMJL1201）超越执业范围或未取得安全生产考核合格证书担任项目经理的；

（二）（代码 XMJL1202）执业资格证书或安全生产考核合格证书过期仍担任项目经理的；

（三）（代码 XMJL1203）因未履行安全生产管理职责，或未执行法律法规、工程建设强制性标准，或违章指挥、强令工人冒险作业，造成质量安全事故的；

（四）（代码 XMJL1204）谎报、瞒报质量安全事故的；

（五）（代码 XMJL1205）发生质量安全事故后故意破坏事故现场或未开展应急救援的。

二、有下列行为之一的，一次记 6 分

（一）（代码 XMJL0601）违反本市住宅修缮工程人员备案规定，同时在多个工程项目上担任项目经理，或已担任在建工程的项目经理且已达到备案项目数量上限而违反规定以项目经理身份参加工程投标的，或参与将承包的工程转包、违法分包、超资质施工的；

（二）（代码 XMJL0602）未按照工程设计图纸和施工技术标准组织施工，或施工单位已自检合格的工程项目，实际未按照设计图纸施工，或施工中发生设计变更，未经设计单位同意擅自违规施工的；

(三) (代码 XMJL0603) 未按规定组织编制、论证和实施危险性较大分部分项工程专项施工方案, 或未按规定编制专项施工方案, 或编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误, 或未按照审批的方案施工的;

(四) (代码 XMJL0604) 未按规定组织对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料进行见证取样的;

(五) (代码 XMJL0605) 送检试样弄虚作假的;

(六) (代码 XMJL0606) 篡改或者伪造检测报告的;

(七) (代码 XMJL0607) 明示或暗示检测机构出具虚假检测报告的;

(八) (代码 XMJL0608) 无正当理由, 未参加分部工程验收, 或未参加单位工程和工程竣工验收的;

(九) (代码 XMJL0609) 签署虚假文件, 或者在非本人负责完成的文件上签字或盖章的;

(十) (代码 XMJL0610) 危险性较大分部分项工程施工期间, 无故未在现场带班或未进行现场检查、无检查记录的;

(十一) (代码 XMJL0611) 未组织起重机械、模板支架等使用前验收的;

(十二) (代码 XMJL0612) 使用安全保护装置失效的起重机械的;

(十三) (代码 XMJL0613) 使用国家和本市明令淘汰、禁止使用的危及施工质量安全的工艺、设备、材料的, 或因项目经理失职, 在施工中偷工减料, 或者使用不合格的建筑材料、构配件、设备, 或者应当复试的建筑材料未经复试投入使用, 或对不合格的材料、构配件、设备和工程实体未按照有关规定处理的;

(十四) (代码 XMJL0614) 未组织落实住宅修缮管理部门和工程建设相关单位提出的质量安全隐患整改要求, 或工地存在严重质量安全隐患, 不及时按要求进行整改, 或被责令停工, 仍继续施工的;

(十五) (代码 XMJL0615) 未正确履职, 任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被国家相关部门通报批评或开具执法建议书, 涉及行政处罚事项的(如与其他代码是同一事项, 按照最高记分标准记一次);

(十六) (代码 XMJL0616) 未正确履职, 任项目经理的工程因安全、质量、文明施工等问题, 被媒体曝光, 造成较坏社会影响的;

(十七) (代码 XMJL0617) 未按要求使用本市住宅修缮工程信息化管理工作系统、安装监控, 逃避监管的;

(十八) (代码 XMJL0618) 未落实本市住宅修缮工程垃圾清运相关工作要求的。

三、有下列行为之一的, 一次记3分

(一) (代码 XMJL0301) 合同约定的项目经理未在岗、履职, 包括仅在项目挂名平时不到岗履职, 或因故需离开施工现场未按照规定请假、请假未落实人员代行其质量安全管理职责, 或本人、本人管理的项目其他备案施工管理人员每月现场出勤天数少于规定时间的, 或本人、本人管理的项目其他备案施工管理人员考勤签到弄虚作假由他人代替的, 或未通过开工审核擅自开工, 或因质量问题投诉处理不当产生后果, 或无正当理由拖延履行质量保修义务的;

(二) (代码 XMJL0302) 未按规定组织对进入现场的建筑材料、构

配件、设备、预拌混凝土等进行检验的；

(三) (代码 XMJL0303) 未按规定组织做好隐蔽工程验收, 或未进行隐蔽工程验收, 擅自进入下一道工序施工的；

(四) (代码 XMJL0304) 挪用安全生产费用, 或违反文明施工相关规定造成后果的；

(五) (代码 XMJL0305) 现场作业人员未配备安全防护用具上岗作业的；

(六) (代码 XMJL0306) 未组织质量安全隐患排查, 或隐患排查治理不到位的；

(七) (代码 XMJL0307) 特种作业人员或其他应当持证上岗而无证上岗作业的；

(八) (代码 XMJL0308) 作业人员未经质量安全教育上岗作业的；

(九) (代码 XMJL0309) 未正确履职, 任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被市级住宅修缮管理部门或市级其他有关部门通报批评, 或者开具停止施工通知书, 或者行政处罚的(内容如与其他代码的事项相同, 同一事项按照最高记分标准记一次)；

(十) (代码 XMJL0310) 未按规定组织编制本市住宅修缮工程要求的各类专项施工方案的, 或编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误, 或未按照审批的方案施工的；

(十一) (代码 XMJL0311) 未按规定组织落实好应急管理工作的, 包括未储备充足应急管理物资、汛期来临前未组织防台防汛应急演练、项目开工后未组织消防疏散演练等。

四、有下列行为之一的，一次记1分

- (一) (代码 XMJL0101) 未按规定配备专职质量、安全管理人员，或项目管理机构人员的配备不符合规定的；
- (二) (代码 XMJL0102) 未落实质量安全责任制的；
- (三) (代码 XMJL0103) 未落实企业质量安全管理规章制度和操作规程，或关键岗位人员无正当理由不到岗履职的；
- (四) (代码 XMJL0104) 未按规定组织编制施工组织设计或制定质量安全技术措施的；
- (五) (代码 XMJL0105) 未组织实施质量安全技术交底的；
- (六) (代码 XMJL0106) 未按规定在验收文件或隐患整改报告上签字，或由他人代签，或无正当理由拒绝在应当签字盖章的文件上签字盖章，或不及时签字盖章的；
- (七) (代码 XMJL0107) 未正确履职，任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被区级住宅修缮管理部门或同级其他有关部门通报批评，或者行政管理部门开具的整改通知单逾期未改正，或者开具局部暂缓施工通知单的(内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次)；
- (八) (代码 XMJL0108) 未及时组织报送检验批、分部工程、分项工程的验收资料的。

附件 2

**上海市住宅修缮工程总监理工程师
质量安全违法违规行爲记分标准**

一、有下列行为之一的，一次记 12 分

（一）（代码 ZJ1201）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章的；

（二）（代码 ZJ1202）超出规定执业范围或者聘用单位业务范围从事执业活动的；

（三）（代码 ZJ1203）以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的；

（四）（代码 ZJ1204）未经注册，擅自以注册监理工程师的名义从事工程监理及相关业务活动的；

（五）（代码 ZJ1205）违反规定，未办理变更注册仍执业的；

（六）（代码 ZJ1206）以个人名义承接业务的；

（七）（代码 ZJ1207）弄虚作假提供执业活动成果的；

（八）（代码 ZJ1208）未依照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理，发生质量、安全事故的。

二、有下列行为之一的，一次记 6 分

（一）（代码 ZJ0601）未按照规定组建施工现场项目监理机构，并根据合同约定配备相应的专业监理工程师和监理员等人员，明确岗位职责，或装配式混凝土建筑，驻厂（场）监理人员配备不符合要求，总监未书面报告项目监督机构的；

(二) (代码 ZJ0602) 工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系承担该项住宅修缮工程的监理业务, 总监明知或应当知晓情况, 未书面报告项目监督机构的;

(三) (代码 ZJ0603) 超过本市住宅修缮工程人员备案规定, 同时在多个项目担任监理管理人员, 或者仅挂名、一半以上工作时间未到施工现场的;

(四) (代码 ZJ0604) 未按照规定对施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案进行审查的;

(五) (代码 ZJ0605) 未按照规定对进入施工现场的工程材料和设备进行核验并提出审核意见的;

(六) (代码 ZJ0606) 未按照规定对施工单位的工程材料的质量检测进行检查的;

(七) (代码 ZJ0607) 施工单位拒不改正或者不停止施工, 或者施工现场发生质量和安全事故, 或者项目未通过开工审核擅自施工, 未立即向属地住宅修缮管理部门或者其他有关部门报告的;

(八) (代码 ZJ0608) 将不合格的住宅修缮工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的;

(九) (代码 ZJ0609) 与实施单位或者施工单位串通, 弄虚作假、降低工程质量的;

(十) (代码 ZJ0610) 未正确履职, 任总监理工程师的工程因质量安全违法违规行为被国家相关部门通报批评或开具执法建议书, 涉及

行政处罚事项的(如与其他代码是同一事项,按照最高记分标准记一次);

(十一)(代码 ZJ0611)未正确履职,任总监理工程师的工程因安全、质量、文明施工等问题,被媒体曝光,造成较坏社会影响的;

(十二)(代码 ZJ0612)施工单位未按要求使用本市住宅修缮工程信息化管理工作系统、安装监控,逃避监管,未立即要求施工单位改正;或者施工单位拒不改正,未及时报告实施单位的;

(十三)(代码 ZJ0613)施工单位未落实本市住宅修缮工程垃圾清运相关工作要求,未立即要求施工单位改正;或者施工单位拒不改正,未及时报告实施单位的。

三、有下列行为之一的,一次记3分

(一)(代码 ZJ0301)未按照规定编制监理规划,审批监理实施细则,明确采用旁站、巡视、平行检验等方式实施监理的具体范围和事项的;

(二)(代码 ZJ0302)未按照规定组织检查施工单位现场质量、安全生产管理体系的建立及运行情况;或未按照规定审核施工单位报送的施工现场项目管理机构组建方案、质量安全管理制度;

(三)(代码 ZJ0303)未按照规定组织审查施工组织设计、(专项)施工方案的,或对于编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误的或不符合国家强制性条文要求的施工组织设计或者(专项)施工方案按符合要求加盖执业印章确认的;

(四)(代码 ZJ0304)未按照规定核查施工单位、分包单位的资质、

安全生产许可证以及项目负责人、专职管理人员和特种作业人员资格证书的；

（五）（代码 ZJ0305）未按照规定对施工单位安全防护措施费的使用和管理进行审查；或者未按照规定督促施工单位进行安全生产自查，并巡查施工现场安全生产情况的；

（六）（代码 ZJ0306）未按照规定审查开复工报审表，签发工程开工令、暂停令和复工令的；

（七）（代码 ZJ0307）未按照规定组织审查和处理工程变更；或者监理过程中，发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求，未报告实施单位要求设计单位改正的；

（八）（代码 ZJ0308）发现施工不符合法律法规、强制性技术标准、施工图设计文件、施工组织设计文件、专项施工方案或者合同约定的，未立即要求施工单位改正；或者施工单位拒不改正，未及时报告实施单位的；

（九）（代码 ZJ0309）发现存在质量安全事故隐患，未立即要求施工单位改正，或者情况严重，未要求施工单位暂停施工，并及时报告实施单位的；

（十）（代码 ZJ0310）未按照规定在本人执业活动所形成的工程监理文件上签字、加盖执业印章的；

（十一）（代码 ZJ0311）未按照规定和监理合同约定根据工程进展及监理工作情况调配监理人员的；

（十二）（代码 ZJ0312）未正确履职，任总监理工程师的工程因质

量安全违法违规行为被市级住宅修缮管理部门或市级其他有关部门通报批评，或者开具停止施工通知书，或者行政处罚的(内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次)；

(十三) (代码 ZJ0313) 任总监理工程师的工程，本人或本人管理的项目其他备案监理管理人员在考勤中弄虚作假或每月现场出勤天数不满足本市住宅修缮相关文件要求的。

四、有下列行为之一的，一次记 1 分

(一) (代码 ZJ0101) 未按照规定将合同报住宅修缮管理部门或者其他有关部门备案，总监未书面报告项目监督机构的；

(二) (代码 ZJ0102) 监理合同约定的总监理工程师人选、监理工作范围、监理服务期、监理费等主要内容发生变更，未按照规定向原合同备案部门办理合同变更备案，总监未书面报告项目监督机构的；

(三) (代码 ZJ0103) 未按照有关规定和监理合同约定履行总监职责，或者违反规定将其工作委托给总监理工程师代表的；

(四) (代码 ZJ0104) 未按照有关规定组织召开监理例会，或者会议记录等材料存在弄虚作假、代签字等情况的；

(五) (代码 ZJ0105) 未按照规定委托具有相应资质的检测单位实施监理平行检验的；

(六) (代码 ZJ0106) 未按照规定定期将施工现场的有关情况向属地住宅修缮管理部门或者其他有关部门报告的；

(七) (代码 ZJ0107) 工作时间段需要请假 1 天以上不在施工现场，未书面报告实施单位同意的；

(八) (代码 ZJ0108) 正常工作期间或关键工序施工时, 确因正当事由临时离开施工现场时, 未按照规定书面指定总监理工程师代表或项目监理临时负责人代为行使其部分职权的;

(九) (代码 ZJ0109) 装配式混凝土建筑, 驻厂(场) 监理人员履职不符合要求, 或监理验收资料不符合要求, 或监理验收后的构件不符合技术标准、设计要求的;

(十) (代码 ZJ0110) 在确定旁站、巡视的关键部位、关键工序施工时, 未安排、督促监理人员进行旁站、巡视, 或未及时记录旁站、巡视情况的;

(十一) (代码 ZJ0111) 未按照规定对施工单位报送的检验批、分部工程、分项工程的验收资料进行审查, 提出验收意见的, 或施工单位未及时报送检验批、分部工程、分项工程的验收资料, 未要求施工单位整改的;

(十二) (代码 ZJ0112) 未按照规定审查施工单位的竣工申请, 组织工程竣工预验收, 组织编写工程质量评估报告, 参与工程竣工验收; 或者对验收中提出的整改意见, 未督促施工单位进行整改的;

(十三) (代码 ZJ0113) 未按照规定参与或配合工程质量安全事故的调查和处理的;

(十四) (代码 ZJ0114) 未按照规定组织编写监理月报、 监理工作总结, 组织整理监理文件资料的;

(十五) (代码 ZJ0115) 在实施工程监理过程中, 实际情况或条件发生变化而需要调整监理规划时, 总监未组织专业监理工程师修改,

并经工程监理单位技术负责人批准后报实施单位的；

(十六) (代码 ZJ0116) 未正确履职，任总监理工程师的工程因质量安全违法违规行为被区级住宅修缮管理部门或区级其他有关部门通报批评，或者被开具整改通知单逾期未改正，或者开具局部暂缓施工通知单的(内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次)。

附件 3

上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）

质量安全违法违规行为记分告知单

沪 住修监记[202 -]号

项目经理（总监）姓名 :

因 为 项目（报
建编号 ）中存在如下质量安全违法违规行为，
根据有关 规定，给予你（证书注册编号 ）以下记分
处理：

序号	违法违规行为	记分事项代码	记分值
1			
2			
...			

在本记分周期内，你已被累计达 分。

如果你的记分值累计达到规定的处理记分值标准，将根据《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》等有关规定处理。

如果你对本次记分有异议，可以自接到本单之日起 10 个工作日内向我单位提出复核申请。

签发单位 (章)

年 月 日

任职单位名称：

签收人： ， 签收日期：

本单一式三份，一份项目经理（总监）留存，一份项目经理（总监）所任职的单位留存，一份管理部门归档。记分达到需要停止执业资格分值的，本《告知单》同时报送

相关部门。

附件 4

上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）

质量安全违法违规为记分复核告知单

沪 住修监记核[202 -]号

项目经理（总监）姓名_____：

本单位对你提出的上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）质量安全违法违规为记分告知单（沪__住修监记[202__-__]号）中记分事项代码为_____的事项异议进行了复核，复核结果如下：

一、对你作出的记分处理，符合有关规定，维持记分告知单结论。

二、对你作出的记分处理，适用条款不当，现更正为记____分（更正后的记分事项代码_____）。

三、对你作出的记分处理，因 _____，相应记分给予撤销。

签发单位 _____（章）

年 月 日

任职单位名称：_____

签收人：_____， 签收日期：_____

本单一式三份，一份项目经理（总监）留存，一份项目经理（总监）所任职的单位留存，一份管理部门归档。

附件 5

谈话记录

编号:

谈话人:
被谈话人:
记录人:
事由:
主要内容:
被谈话人签名:

单位名称:

谈话日期: 年 月 日

《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规记分管理办法》解读材料

为了进一步加强本市住宅修缮工程施工、监理单位管理，落实施工项目经理（以下简称项目经理）和总监理工程师（以下简称总监）的质量安全管理责任，结合本市住宅修缮工程实际情况，制定出台本办法。

一、制定依据

根据《建筑施工项目经理质量安全责任十项规定(试行)》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市住宅修缮工程管理办法》等规定，结合本市实际情况，制定本办法。

二、起草过程

市房屋管理局会同市修缮中心于2025年初启动文件起草工作，征询并采纳了各区修缮管理部门和相关企业意见建议，形成了本办法。

三、主要内容

《办法》的主要内容如下：

（一）明确职责分工

上海市房屋管理局负责本市住宅修缮工程施工项目经理和总监质量安全违法违规行为记分的综合监督管理。

上海市律师协会物业管理专业委员会

区房屋行政管理部门负责管辖范围内住宅修缮工程项目经理和总监的质量安全违法违规行为记分的综合管理工作。

市住宅修缮管理部门负责本市住宅修缮工程施工项目经理和总监质量安全违法违规行为记分的指导监督、异议复核工作。

区住宅修缮管理部门具体实施项目经理和总监质量安全违法违规行为的记分登记、告知、复核和记分处理工作。

（二）明确记分分值和记分标准

依据质量安全违法违规行为的类别以及严重程度，一次记分的分值为 12 分、6 分、3 分、1 分四种。依据住建部和上海市规定的记分标准内容，结合本市结合住宅修缮工程实际，制定了记分标准。

（三）明确记分周期

项目经理和总监质量安全违法违规行为记分周期为 12 个月。

（四）明确记分方式

区住宅修缮管理部门对被记分的项目经理（总监）开具《上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）质量安全违法违规行为记分告知单》，并抄送其所在单位。

一次发现存在两个或两个以上违法违规行为的，分别计算累加分值。不同记分代码的事项实质属于同一违规、违法行为、事件的，按最高分值记分。

(五) 明确记分处理

根据一个记分周期内记分分值大小，对相关人员进行约谈、责令参加培训考核、限制承接住宅修缮工程等处理。根据分值大小和参加质量安全教育培训情况，对记分予以清除或转入下一记分周期。

(六) 进行信息化管理

依托智慧修缮平台建立项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为信息化记分管模块，相关单位和个人可以按照有关规定查询记分事项。

关于印发《上海市物业服务招标投标管理办法》的通知

沪房规范〔2025〕6号

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《上海市物业服务招标投标管理办法》，请贯彻执行。

2025年11月3日

第一章 总则

第一条【目的和依据】

为进一步加强我市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的指导和监督，规范物业服务招标投标活动，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条【适用范围】

我市行政管理区域内住宅物业管理区域的建设单位、业主大会物业服务招标投标活动及其监督管理，适用本办法。

我市推行全过程电子化招标投标活动。

第三条【招标人】

本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主大会。

第四条【主管部门】

上海市律师协会物业管理专业委员会

上海市房屋管理局(以下简称市房屋管理局)负责建立我市统一的物业管理监管与服务信息平台(以下简称市物业监管服务平台),建立物业服务招投标评审专家库,对区房管部门招标备案、中标备案等工作进行监督检查,具体由市物业管理事务中心实施。

区房屋行政管理部门(以下简称区房管部门)负责所辖行政区域内物业服务招投标活动的指导和监督,办理招标备案、中标备案;落实开标场地,监管开标评标活动;保管评标评分表、现场答疑记录等过程性资料。

乡、镇人民政府和街道办事处(以下简称街镇)负责指导和监督辖区内业主大会选聘物业服务企业相关具体工作。

第五条【评审专家管理】

评审专家应当符合我市物业服务招投标评审专家管理有关规定,可以通过自荐、推荐等方式产生。区房管部门和街镇可以择优推荐本辖区的行政管理人员、社区工作者、业主委员会成员纳入评审专家库。

评审专家有违规行为或者不称职行为的,市房屋管理局应当取消其参加物业项目评标活动资格。

第二章 招标选聘物业的情形

第六条【招标方式】

招标方式分为公开招标和邀请招标,应当通过我市统一的市物业监管服务平台实施。

建设单位应当在申请办理预售许可证或者销售方案备案前通过公开招标方式选聘物业服务企业，业主大会应当根据业主大会决议采用公开招标或者邀请招标方式选聘物业服务企业。

第七条【前期物业服务招投标情形】

业主大会成立前，物业服务企业提出解除合同或因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同并在小区内公告的，建设单位应当重新公开招标选聘前期物业服务企业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同。

业主大会成立前，经专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居（村）委员会应当组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居（村）委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

第八条【业主大会招标选聘物业服务企业的情形】

物业服务合同期限届满的九十日前，业主委员会应当拟定物业服务企业选聘方案，并及时向居村“两委”报告。

业主大会决定招投标方式选聘物业服务企业的，选聘方案应当包括以下主要内容：

- （一）拟选聘物业服务企业的综合评价等级要求；
- （二）物业服务内容和标准或者物业服务收费标准；

(三) 物业服务合同其他主要条款：包干制或者酬金制的物业服务计费方式、物业服务合同期限等；

(四) 按管理规约约定的选聘方式、选聘程序、评标委员会人数和招标人代表产生办法等具体实施方案。

原物业服务企业符合招标条件的，可以参加该项目的投标。

业主委员会应当在物业管理区域内公告业主大会表决通过的选聘方案，并及时书面告知居村“两委”。

第九条【业主大会不续聘物业服务企业的情形】

物业服务企业有下列情形之一的，业主大会可以约定不再续聘：

(一) 在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；

(二) 物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；

(三) 物业服务企业综合评价为最低等级的；

(四) 业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于80%的；

(五) 企业的失信行为记分满6分的；

(六) 其他不再续聘情形。

第三章 招标备案

第十条【招标公告、投标邀请书、招标文件和评标标准的编制要求】

招标人应当结合物业项目的特点和需要，编制招标公告或者投标邀请书、招标文件。

招标文件应当包括以下内容：

- （一）招标项目简介；
- （二）物业服务计费方式；
- （三）招标内容，包括以物业服务内容、服务标准和最高限价为招标内容，或者以物业服务收费标准为招标内容；
- （四）物业服务人员人数配置、服务时间等要求；
- （五）对投标人的要求以及投标文件编制的要求；
- （六）评标标准和评标方法，包括商务标、技术标的比重和分值、中标候选人数量等；
- （七）利用共有部分获得收入的管理方式；
- （八）招投标活动实施方案；
- （九）物业服务合同主要条款；
- （十）物业服务内容以外的其他服务要求；

(十一) 法律法规规定的其他内容。

物业服务内容以外的服务内容和标准，不得作为物业服务收费标准的测算依据。采用酬金制物业服务计费方式的，招标内容可设定为物业服务内容与服务标准，或设定为物业服务收费标准；采用包干制物业服务计费方式的，招标内容仅限于物业服务内容与服务标准。

第十一条【招标备案申请】

招标人应当通过市物业监管服务平台，向区房管部门提交以下材料，办理招标备案：

- (一) 物业项目招标备案表；
- (二) 招标公告或者投标邀请书、招标文件。

业主大会的招标文件应当与业主大会通过的选聘方案一致。

第十二条【招标备案办理】

区房管部门应当受理招标备案申请5个工作日内完成招标备案。需要补充申请材料的，应当一次性告知招标人补充的材料和补件时限。

第十三条【招标公告、投标邀请书发布】

招标人应当通过市物业监管服务平台发布招标公告或者投标邀请书，发布时限不得少于5个工作日。

第四章 投标

第十四条【招标文件获取】

有意向投标的物业服务企业应当在投标申请截止日前，通过市物业监管服务平台申请报名投标，并获取招标文件。

第十五条【入围投标人确定】

招标人应当预先设定入围投标人的人数，一般为3至10名。投标人人数超过预先设定的入围投标人数的，招标人应当按招标文件载明的条件择优确定投标人，并向所有投标人出具入围通知书或者未入围通知书。

第十六条【投标文件编制】

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书应当包括物业服务投标报价、计费方式、物业服务费用测算明细、综合评价、企业信用情况、企业管理业绩、拟派驻项目经理的物业管理相应简历等内容，其中，投标报价不得低于最低成本价。

技术标书应当包括物业服务内容和标准、物业服务实施方案、应急预案、服务承诺等内容，其中，物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》中的服务标准、服务频次。

投标人应当将投标文件通过监管平台送达招标人。

第五章 开标、评标和中标备案

第十七条【评标委员会组成】

评标委员会由招标人代表和评审专家组成，成员为5人及以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

招标人应当在开标前的2日内通过市物业监管服务平台，从评审专家库中按规则随机抽取评审专家。

招标人按照我市政府采购评审劳务报酬标准支付评审专家的报酬，并在抽取评审专家前将评审专家的报酬转入评审费用监管账户。

第十八条【评标办法】

评标按照综合评估法，采用百分制。

第十九条【评标会议】

招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

评标前，评标委员会成员应当推选评标委员会的组长。

评标过程中，评标委员会成员应当按照招标文件设定的评标标准和评标方法进行独立评审，认为投标文件内容含义不明确的，可以要求投标人通过答辩的方式作必要的澄清或者说明。答辩人应当为投标人的法定代表人或其授权委托人。招标人应当做好答疑记录，并由评审专家签字。

第二十条【确定中标人】

上海市律师协会物业管理专业委员会

评标完成后，由评标委员会组长汇总意见并出具评标报告。评标委员会成员应在评标报告上签字确认，若拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标报告。

评标委员会应当根据招标文件的要求向招标人推荐 2-3 名有排序的中标候选人，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。

当确定中标的候选人放弃中标，招标人可以依序确定其他候选人为中标人。中标候选人非因解散、破产等客观因素或者不可抗力放弃中标的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

第二十一条【发出中标通知书】

招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内在市物业监管服务平台上公示评标结果并明确受理异议的方式，公示期不得少于 5 日。公示期间无异议的或有异议作出答复的，招标人应当在 3 日内向中标人发出中标通知书，中标结果还应同时通知所有未中标的投标人。

招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的，区房管部门应当责令其限期改正；逾期不整改的，区房管部门通告全体业主。

第二十二条【中标备案】

招标人应当自确定中标人之日起的 15 日内，通过市物业监管服务平台向区房管部门提交以下材料，办理中标备案并获取中标备案表：

(一) 评标委员会的评标报告；

(二) 中标通知书。

中标备案表作为完成物业服务招投标工作的证明材料。

评标的过程性资料保管期限为 10 年。

第二十三条【物业服务合同签订】

招标人和中标人应当通过市物业监管服务平台签订物业服务合同，其中投标文件、答疑内容作为合同附件之一，不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

物业服务合同生效之日起 3 日内，物业服务企业委派的项目经理应当将承接查验相关资料、项目经理身份证明和委托书向街镇办理信息核实手续。其中，委派的项目经理的基本情况与物业服务企业在投标文件中响应条件或者与提交的续聘方案不符的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

第六章 其他

第二十四条【参照执行】

非住宅物业项目采用招投标选聘物业服务企业的，参照本办法。

第二十五条【施行日期】

本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

关于《上海市物业服务招标投标管理办法》的文件解读

(2025 年 11 月 26 日)

为进一步加强本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的指导和监督，规范物业服务招标投标活动，我处修订了《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》相关内容，并将文件名修改为《上海市物业服务招标投标管理办法》。主要内容包括：

一是推行电子化招投标。涉及条款第二条，推进全过程电子化招标投标活动。

二是拓展专家库人员来源。涉及条款第五条，在行业人员自荐的基础上，新增区、街镇可以推荐辖区内行政管理人员、社区工作者、业委会委员成员纳入评标专家库。

三是完善前期物业服务期间变更物业服务企业的情形。涉及条款第七条，明确业主大会尚未成立时，物业服务企业无法继续履行物业服务合同的，建设单位应当在小区内予以公告后重新选聘物业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同；增加了经专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居民委员会依法组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居民委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

四是落实党建引领物业治理工作要求。涉及条款第八条，明确物业服务合同期限届满的九十日前，业主委员会应当制定物业服务企业

选聘方案，并及时向居村“两委”报告。业主委员会应当及时书面告知居村“两委”业主大会表决通过的选聘方案。

五是增加业主大会可以约定不再续聘物业服务企业的条件。涉及条款第九条，明确业主大会可以约定不再续聘物业服务企业的情形，包括有较为严重违法违规行为和业主满意率低的物业服务企业。

六是完善前期物业费价格形成机制。涉及条款第十条，进一步明确物业服务内容以外的服务内容和标准，不得作为物业服务收费标准的测算依据。采用酬金制物业服务计费方式的，可以以服务投价格，也可以以价格投服务；采用包干制物业服务计费方式的，只能以服务投价格，引导建设单位采用酬金制物业服务计费方式，推进质价相符。

七是明确地方性物业服务标准为投标响应的“硬标准”。涉及条款第十六条，明确投标文件中的物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》中服务标准、服务频次。

八是进一步规范评标办法。涉及条款第十八条，明确评标按照综合评估法，采用百分制。

九是增加入围人数和答辩环节。涉及条款第十五条、第十九条，明确本市入围投标人数一般设定为3至10名。当投标人数超过设定人数时，招标人应当按招标文件载明的条件择优选定投标人入围。同时，评标过程中，评标委员会成员认为投标文件内容含义不明确的，可以要求投标人通过答辩的方式作必要的澄清或者说明。

上海市律师协会物业管理专业委员会

十是完善评标委员会构成。涉及条款第十七条、第十九条、第二十条。对评标委员会的成员进行了扩充,规定成员为5人及以上单数,其中评审专家不得少于成员总数的三分之二;新增由评审专家推选确定评标委员会组长,负责汇总意见并出具评标报告,确保评审意见的完整性。

十一是加强对投标人和招标人的监督管理。涉及条款第二十条、第二十一条,明确当确定中标的中标候选人放弃中标,招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。中标候选人非因客观因素或者不可抗力放弃中标的,区房管部门应当按照本市物业服务企业信用信息管理相关制度的规定,给予物业服务企业失信记分处理。招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的,区房管部门应当责令其限期改正;逾期不整改的,区房管部门通告全体业主。

二、行业资讯与法律观点

物业公司雇佣达到退休年龄员工用工风险与规避

鉴于物业公司目前在日常运营中，尤其是在维修、保安、保洁、绿化等基础服务岗位上，大量使用了超过法定退休年龄的劳务人员（以下简称“超龄人员”），其中包括已办理退休并享受养老保险待遇的人员，以及虽达到退休年龄但因各种原因尚未办理退休、未领取社会保险待遇的人员。

此种用工模式虽然在一定程度上降低了人力成本（如无需缴纳社会保险中的养老、失业、工伤、生育保险），但根据现行法律法规及司法实践的最新动向，其中潜藏着巨大的法律风险，特别是雇佣虽达到退休年龄但因各种原因尚未办理退休、未领取社会保险待遇的人员，尤其是将劳务关系认定为劳动关系的风险。

本法律意见书旨在梳理相关风险，并从公司角度出发，提供相应的风险防范与应对建议。

（一）现行法律规定与司法动向

根据《劳动合同法》及《劳动合同法实施条例》，劳动者达到法定退休年龄的，劳动合同终止。最高人民法院《关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释（一）》第三十二条第一款曾规定，用人单位与其招用的已经依法享受养老保险待遇或领取退休金的人员发生用工争议，按劳务关系处理。该条款现已被最高人民法院《关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释（二）》第二十一条废止。目前，对

于已享受养老保险待遇人员的用工关系性质，尚无新的明确规定。

对于已达退休年龄但未享受养老保险待遇的人员，法律未明确其与用人单位之间的关系应认定为劳动关系抑或劳务关系，实践中亦存在裁判分歧。过去，对于已达退休年龄但未享受养老保险待遇的人员，多数判例倾向于认定为劳务关系，主要依据是达到退休年龄即丧失建立劳动关系的主体资格。但近年来，多地法院的裁判思路出现了变化，愈发强调对劳动者基本权益的保障。

当前，越来越多司法观点认为，不能仅以“达到退休年龄”这一形式要件来判断劳动关系。如果该超龄人员未享受养老保险待遇，仍接受用人单位的管理、从事用人单位安排的有报酬的劳动，且该劳动是用人单位业务的组成部分，则应依据原劳动和社会保障部《关于确立劳动关系有关事项的通知》（劳社部发〔2005〕12号）的规定，认定为事实劳动关系。

例如，《江苏省劳动人事争议疑难问题研讨会纪要》明确指出，对于劳动者达到法定退休年龄但未享受养老保险待遇的，双方之间用工情形符合劳动关系特征的，应按劳动关系特殊情形处理。劳动者请求享受《劳动法》《劳动合同法》规定的劳动报酬、劳动保护、劳动条件、工作时间、休息休假、职业危害防护、福利待遇的应予支持。但劳动者请求签订无固定期限劳动合同、支付二倍工资、经济补偿、赔偿金及社会保险待遇的不予支持（其中社会保险待遇争议不包括本意见第十二条规定的情形）。双方另有约定的除外。

上述裁判逻辑的实质在于：未享受养老保险待遇的劳动者通常缺

乏基本社会保障，其工作收入往往是其生活的主要来源。如将他们置于劳动法的保护之外，将导致他们在发生工伤、被无故辞退等情况时，无法获得相应的赔偿（如经济补偿金、工伤保险待遇等），有违社会公平。

此外，2025年7月31日，人力资源和社会保障部发布《超龄劳动者基本权益保障暂行规定（公开征求意见稿）》。根据该征求意见稿，劳动者达到法定退休年龄的，无论是否已经依法享受养老保险待遇，用人单位均应当为其缴纳工伤保险，保障其休息休假、工资待遇、劳动条件等基本权益。该规定一旦正式出台，将对超龄人员用工产生深远影响。

（二）具体风险分析

（1）补缴社会保险

需为员工补缴养老、医疗、失业、工伤等社会保险，并承担滞纳金。

（2）工伤责任

这是最大的风险点。物业公司一线员工超龄人员年龄大，发生意外的概率高。一旦被认定为工伤，而公司又未为其缴纳工伤保险，则所有本应由工伤保险基金支付的工伤待遇（如医疗费、一次性伤残补助金、停工留薪期工资等）将全部由公司承担，数额可能非常巨大。

（3）经济补偿金 / 赔偿金

若公司辞退该员工，可能被要求支付经济补偿金；若辞退程序或理由不合法，可能需支付双倍赔偿金。

(4) 二倍工资差额

若未签订任何书面协议，在认定为劳动关系后，员工主张未签订书面劳动合同的二倍工资差额，可能得到支持。

(5) 管理成本上升

劳动关系的认定将彻底改变公司的管理模式，需遵循劳动法关于工作时间、休息休假、最低工资、解雇保护等所有规定，管理难度和成本显著增加。

(三) 对物业公司现有用工模式的针对性风险评估

物业公司使用的超龄人员主要分为两类，风险程度不同：

(1) 已享受养老保险待遇的人员

风险评级：相对较低。但需关注《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》正式出台后，工伤保险、休息休假等方面的合规要求。

依据：依据原最高法司法解释精神，目前司法实践中多认定为劳务关系。

主要风险：提供劳务过程中的人身损害风险（适用《民法典》侵权责任）。

(2) 达到退休年龄但未享受养老保险待遇的人员

风险评级：很高。

依据：如上所述，此类人员是当前司法实践中“劳动关系认定”的高风险群体。物业公司的保安、保洁岗位具有持续性、管理性、业务组

成性的特点，极易被认定为事实劳动关系。

主要风险：涵盖了前述“认定为劳动关系”下的所有风险，尤其是工伤风险和解除合同的经济补偿风险。

（四）应对策略与法律建议

为有效控制和降低上述法律风险，建议物业公司采取以下措施：

（1）梳理人员分类，签订差异化协议

应对公司所有超龄人员进行全面梳理，准确区分两类人员：

（a）已退休

签订标准的《劳务协议》。协议中应明确双方为劳务关系，约定工作内容、报酬支付方式、协议的终止条件等，并特别强调其已享受养老保险待遇，公司无需为其缴纳社会保险。

（b）未退休

首选方案：尽量说服并协助该类人员办理退休手续，使其转化为第一类人员。若其无法办理退休（如缴费年限不足），建议将其转为与第三方（专业外包单位）公司签订劳动合同的正式员工，将用工风险转移给专业机构。

若直接用工：如果必须直接使用，必须签订一份权责清晰的《劳务协议》或《雇佣合同》。该协议需要更加严谨：

1) 明确身份和关系性质：声明其已达到法定退休年龄，双方建立的是民事劳务关系，而非劳动关系。

2) 明确权利义务：明确约定工作内容、劳务费标准、支付方式。

3) 明确意外风险承担：强烈建议在协议中明确约定，公司将为其购买商业意外伤害保险（如雇主责任险、团体意外险），并约定在发生人身损害时，保险公司赔付的金额可以相应冲抵公司的赔偿责任。

各地对于已达退休年龄但未享受养老保险待遇人员的司法实践存在差异。例如：在上海地区，区分2种情形：

(a) 在用人单位工作期间达到法定退休年龄的：对于虽已达到法定退休年龄，但用人单位未与其解除劳动关系仍继续用工，未按规定办理退休手续的，按劳动关系处理。

(b) 对于已达到法定退休年龄后再就业的，与新用人单位之间的关系，一般认定为劳务关系。在北京地区，达到法定退休年龄的人员，其与原用人单位或者新用人单位之间的用工关系均按劳务关系处理。

对此类问题，建议持续关注国家及地方最新司法裁判口径，密切跟踪《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》的立法进程。新规正式施行后，应严格依照规定为超龄从业人员缴纳工伤保险，依法保障其工资报酬、休息休假、劳动条件等基本权益。

建议保留关键证据，以备争议：

- 妥善保管好《劳务协议》的签署文件。
- 保留好身份证明复印件（特别是证明其已达到退休年龄的身份证信息）。
- 对于已退休人员，要求其提供退休证或领取养老保险待遇的证明。
- 保留购买商业保险的保单和缴费凭证。

关于新《上海市物业服务招标投标管理办法》 的亮点与疑惑

2025年11月3日，上海市房屋管理局发布《上海市物业服务招标投标管理办法》【沪房规范[2025]6号】（以下简称《办法》），相较于2021年3月19日出台的《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》【沪房规范[2021]4号】，确实有一定的进步和提升，在规范招投标方面更进一步，但同时也存在一些令人疑惑、需要思考、值得商榷的地方。

《办法》的进步在于取消了物业选聘招标代理机构库，不再要求代理机构通过监管平台上报从事招标代理业务的相关信息，这是针对过住房管部门对代理机构“过度作为”而设置的条款。按照新的《办法》，只要企业经营范围包括“从事招标代理”，即可从事上海市物业管理的招标业务，不需要在房管部门进行备案，代理机构能否接到相关代理业务，是依靠自己的市场拓展能力和业务能力。

《办法》不再强调“六个维度”作为物业企业入围的必要条件，将原来的“六个维度”改为了“企业的综合评价等级”。

原“六个维度”系指：

- 拟选聘物业服务企业的信用情况
- 诉求处置以及信息报送评价
- 社会公众满意度测评
- 综合能力等级

- 物业服务履约质量评价
- 社会责任履行社区满意度评价

所谓“六个维度”是指房管部门、物业管理行业协会、街镇对物业企业的评价情况，涉及的文件较多，内容复杂且维度差别大，此处不再展开。但是将行政部门等对企业的评价作为业委会选择物业公司必须参考的因素，确实值得商榷。值得注意的是，新《办法》所称“企业的综合评价等级”是否系指上海市物业服务企业综合服务能力星级测评的等级，并不是非常明确。如果明确是指能力星级测评的话会产生悖论，因为物业服务企业综合服务能力星级测评遵循企业自愿的原则，若房管部门又要求其作为业委会招标选聘方案的主要内容，意味着物业企业若想要在招标公开市场拿到物业项目，就必须有星级评价且等级不能低。

《办法》还有不少其它亮点，如新增了答辩环节，物业企业需现场回答评委提问；再如，随机选评标组长把关质量，评标委员会成员人数无上限设置等等，这里不再一一列举。

但《办法》也存在部分问题，如删除原本就不符合营商环境优化的规定，保留部分与上位法不一的规定；一些新增加的规定缺少依据，扩大了政府权限，限制了相关主体的问题，这里做一些列举与分析。

（一）强制使用房管局平台实施招投标，无法律依据且与优化营商环境相悖

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五条规定：“招标投标交易场所不得与行政监督部门存在隶属关系，不得以营利为目的。”

而《办法》第6条规定：“应当通过我市统一的物业监管服务平台实施”。

这一实际隶属于房管局的网上交易场所（物业监管服务平台），强制在该平台实施招投标显然与《条例》的规定相左。特别要指出的是，在规范性法律文件中直接排斥在其它平台上实施招标的可行性，也明显违反《国务院办公厅关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见》【国办发〔2024〕21号】的规定：“任何单位和个人不得为经营主体指定特定的电子交易系统、交易工具。”

实际上，《上海市住宅物业管理规定》第40条也有指定交易平台的规定，同样涉嫌违反上位法之规定。

（二）地方规范性文件直接规定不得续聘服务企业的情形，显然超过政府职责边界

《办法》第九条【业主大会不得续聘物业服务企业的情形】规定了六种业主大会不得续聘物业公司的情形，分别为：

- （一）在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；
- （二）物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；
- （三）物业服务企业综合评价为最低等级的；
- （四）业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于80%的；
- （五）企业的失信行为记分满6分的；
- （六）物业服务合同中约定的不得续聘情形。

除了“（六）物业服务合同中约定的不得续聘情形”这一款不违反法律、法规的相关规定外，其它五款内容均违反了民事主体意思自治原则，也明确超越了行政权力的边界。

上述规定，不仅违反民法合同意思自治原则，也不符合中央《加快建设全国统一大市场的意见》要求。2022年4月，中共中央、国务院印发了《关于加快建设全国统一大市场的意见》，明确提出“加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场”。党的二十届三中全会把构建全国统一大市场列为一项重大改革任务，强调“加强公平竞争审查刚性约束，强化反垄断和反不正当竞争，清理和废除妨碍全国统一市场和公平竞争的各种规定和做法”

《立法法》五十三条第六款明确规定：“没有法律、行政法规、地方性法规的依据，地方政府规章不得设定减损公民、法人和其他组织权利或者增加其义务的规范。”地方政府都无权限制民事主体的权利，地方政府职能部门当然更无权做出限制性规定。

现实中，各种情况复杂多样，物业企业的人员素质、管理水平等不是一成不变的，一张行政处罚，一件信用扣分，难以反映企业的管理水平，更不能反映业主对物业公司服务的真实需求。

政策要求低于80%业主满意度不得续聘更让人费解，与《民法典》业主表决权制度相悖。比如，物业与业委会双方合作多年，业主比较满意，小区存在历史原因或者现实困难等，业主对所谓的“物业等级”的要求可能并不是太在意，如果强行要求，势必剥夺业主的自主选择权，脱离实际情况。

不可否认的是，小区物业管理工作涉及公众性，能否选择一个好的物业公司涉及一个社区的和谐稳定，政府在社区治理中确实应当有所作为。但政府应当在提升社区自治组织的管理服务水平、加强物业管理质价相符的引导、提升物业管理的透明度方面来进行规制，而不宜通过直接干涉业主选择物业公司的方式来进行所谓的物业管理规范化。

本律师注意到深圳市住房和建设局制定的《深圳市物业服务评价管理办法》【深建规〔2021〕15号】，也对企业进行等级评价，但并未直接干涉企业的民事行为。其对于评价等级为B、C的物业服务企业、物业管理项目负责人也分别规定了相应的措施，包括市、区住房和建设部门加强监管、加大检查频次、给予风险提示或者约谈相关负责人等，但没有限制企业的市场准入和业委会的自治。

三、《办法》未解决物业续聘、选聘中的真正问题，物业招标投标“乱象”难以改变

从目前上海物业招标投标市场看，主要存在几类问题：

(1) 业委会更换物业公司过于随意，并不反映广大业主的真实意志

如果采用公开招标的方式，环节更多，流程更复杂，貌似不太容易控制节点，但是只要自己心仪的物业公司能够入围，再把标书方案做漂亮些，让心仪物业公司中标也并没有那么难，毕竟招标还是在政府监管部门的公开平台上操作的，一切都是那么合法合理。如果业委会或者个别成员想换物业，一定能操作成功。而政府要做的是如何让

业主投票过程的公平、公开、公正，让本应当续聘的事情不复杂化为平台招标。

(2) 目前存在的入围限制让围标成为现实让中小企业中标变得很难

原来的规则是“六个维度”得分高者入围。“六个维度”分别为：拟选聘物业服务企业的信用情况、诉求处置以及信息报送评价、社会公众满意度测评、综合能力等级、物业服务履约质量评价、社会责任履行社区满意度评价。“六个维度”有的是房管部门或街道评价、有的是上海市物业协会定级，有的是第三方评价，一个企业“六个维度”的分数高低，通过上海市房管局监管平台自动生成。

“六个维度”的入围限制让企业入围成为“玄学”，入围条件总体上对大公司有利，但大公司可能被信用扣分而难以入围，小企业可能分值总体不高也入不了围。在上海招标市场出现了一起奇葩事项：一些小物业公司或个人为了一个项目，不得不“挂靠”大物业公司，而通过多家排名靠前的公司，就可以将排名靠后的公司挤出，不能入围，操作的手段也林林总总。即使新《办法》将“综合评价等级”代替“六个维度”，对市场的规范也毫无作用，表面上仍可能是一些品牌物业更容易入围中标，实际上更是限制了行业的正常竞争，引发更多的行业乱象。解决问题的办法仍是规范业委会招标行为，实行真正的邀请招标，让业主真正地参与进来。

(3) 业主参与度不高

目前上海市业主投票更换物业时投的是“选聘方案”，而选聘方案本身反映不出是哪几家公司参与竞标，加之业主对小区事务参与度

极低的现实因素，通过“合法合规”的表决制度通过“选聘方案”毫无难度。

从实际操作看来，公开招标选择物业并非错误，但是如果一个小区选择哪家公司却没有业主去对其投票，仅靠专家的打分决定一个小区的物业公司显然是让业主的决定权进行了大幅弱化。从外省市地方的规定看，一般对于拟选定的物业公司，有一个业主表决的过程，让评比排名靠前的公司在小区进行公开表决，这种方式相较于目前的操作更为合理。

本律师做过政府采购多年的物业管理评标专家，仅从投标文件判定投标单位的物业服务水平，有时并不客观。在上海，由于业主未真实参与对物业公司的选择，中标物业不能进入小区实际管理的情况已非个案，这是主管部门不得不思考的问题。

故结合实际情况，应当建立评标推荐与业主选择相结合的机制，如推荐 2-3 家企业供业主选择，避免出现企业无法进场或业主无法自主决定的情况，平衡政府监管与业主自主选择权。

客观讲，新《办法》有亮点、有突破，在业主参与度极低情况下制定一个好的物业招标投标办法有相当的难度。物业选聘招标本是社区治理中的难题之一，加之现如今的社区治理模式下，法律法规滞后不前，主体履职不公，各方职责不清，政府监管不实，很难找到一个好的方法来解决选聘物业这一难题。规范物业招标投标行为，需要多方努力、多方治理与规范，但这不应成为规范性文件侵害物业服务主

体利益、干涉物业选聘招标正常民事行为的理由。否则，就是行政权力的无限扩张，离法治政府愈行愈远，行业管理规范也无以实现！