

昆山市党建引领小区治理（物业管理） 和阵地建设领导协调机制办公室

关于印发《昆山市住宅小区“业标镇管” 工作指导规则（试行）》的通知

各区镇、市党建引领小区治理（物业管理）和阵地建设领导协调机制成员单位：

现将《昆山市住宅小区“业标镇管”工作指导规则（试行）》发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

昆山市党建引领小区治理（物业管理）和
阵地建设领导协调机制办公室

2025年8月13日

昆山市住宅小区“业标镇管”工作指导规则 (试行)

第一章 总 则

第一条 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，根据相关法律法规规定，贯彻《开展党建引领“海棠红·幸福里”建设工作方案》精神，结合我市实际制定本规则。

第二条 “业标镇管”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，以业委会为招标人；未成立业主大会的，以物管会为招标人。招标人应接受属地政府的指导和监督，依托公共资源交易平台实施招投标活动，中标结果作为业主共同决定。

第三条 “业标镇管”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。“业标镇管”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。

第四条 筹备首次业主大会会议或业委会（物管会）换届时，应当制定或修订包含本住宅小区需公开招投标的重大项目清单的业主大会议事规则。下列项目应当列入需公开招投标重大项目清单：

（一）业主大会委托业委会（物管会）通过公开招投标推荐物业服务人的；

（二）业主共有资产的承包和出租的；

（三）涉及公共安全的设施设备采购的，但应急工程的除外；

（四）涉及公共安全的维修、改造等工程的，但应急工程的除外；

（五）5万（含）元以上的业主共有资产的承包和出租的；

（六）相关法律、法规规定的必须公开招投标的其他项目（如《必须招标的工程项目规定》<国家发改委令第16号>）；

（七）业主（代表）大会决定或业主大会议事规则规定的其他项目。

尚未召开业主大会制定或修订业主大会议事规则的，本届业委会（物管会）应当依照本规则规定的需公开招投标的重大项目清单实施。

第五条 各区镇负责指导和监督业委会（物管会）依法履行职责，做好住宅小区重大事项决策“三审两公开一备案”制度落实及党组织建设；市公共资源交易主管部门负责指导各区镇和招标人开展“业标镇管”业务工作；市住建局负责指导和协助区镇开展物业管理相关工作；其他有关职能部门按照各自职责，依法推进“业标镇管”工作。

各区镇负责推动住宅小区“业标镇管”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。

第二章 组织实施

第六条 业委会（物管会）可以委托招标代理机构或者自行开展招投标活动，并接受属地区镇的指导监督。

招标公告拟定后，应当由属地区镇在公共资源交易平台上发布招标公告；业委会（物管会）还须在小区的公开栏及数字服务平台上发布招标公告。

第七条 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区镇监督举报电话及邮箱，广泛接受小区业主监督。

第八条 业委会（物管会）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。

第九条 业委会（物管会）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数字服务平台对中标结果进行公告。

第十条 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。

第十一条 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，应当依照本规则确定的原则和程序实施，并建档备查。

第三章 监督处置

第十二条 各区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；市公共资源交易主管部门和市住建局应当予以指导和协助。

第十三条 “业标镇管”工作开展情况作为住宅小区考核评价的主要依据之一，同时作为各项评先评优的重要参考。

第四章 附 则

第十四条 本规则实施对象为住宅小区、住宅和非住宅混合小区。

第十五条 本规则自发布之日起开始施行。