

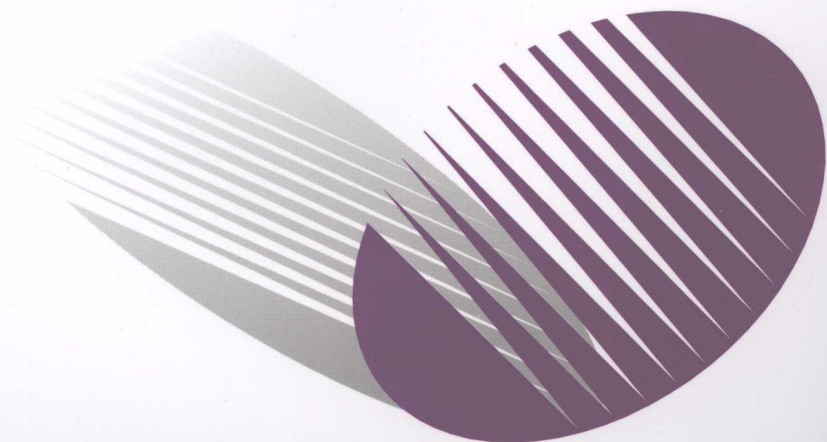
21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理招标投标实务

WUYE GUANLI ZHAOBIAO TOUBIAO SHIWU

卜宪华 主 编

黄 亮 姜国刚 副主编



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

8005 毕案1 ©

册 (CIP) 目录附录并图

21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理招标投标实务

卜宪华 主 编

黄 亮 姜国刚 副主编

1. 程峰:《物业管理招标投标探微》,北京,中国房地产业出版社,2003。
2. 王晖:《物业管理招标投标报价计算公式浅析》,载《中国物业管理》,2003(增刊3)。
3. 方芳、叶小莲:《物业管理招标投标指南》,南京,江苏科学技术出版社,2001。
4. 王喜兰、吴雷、曹建:《物业管理招标投标实务》,上海,上海三联书店,2001。
5. 李加林、周山封:《物业管理招标投标实务》,北京,中国建筑工业出版社,2005。
6. 郭建芳:《物业管理招标投标实务》,北京,中国房地产业出版社,2005。
7. 唐德华:《物业管理招标投标实务》,北京,中国房地产业出版社,2005。
8. 李加林、周山封:《物业管理招标投标实务》,北京,中国建筑工业出版社,2005。
9. 郭建芳:《物业管理招标投标实务》,北京,中国房地产业出版社,2005。
10. 唐德华:《物业管理招标投标实务》,北京,中国房地产业出版社,2005。
11. 李加林、周山封:《物业管理招标投标实务》,北京,中国建筑工业出版社,2005。
12. 郭建芳:《物业管理招标投标实务》,北京,中国房地产业出版社,2005。



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

© 卜宪华 2008

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理招标投标实务 / 卜宪华主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2008. 8

(21 世纪高职高专精品教材·房地产类)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 433 - 7

I. 物… II. 卜… III. ①物业管理 - 招标 - 高等学校: 技术学校 - 教材②物业管理 - 投标 - 高等学校: 技术学校 - 教材
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 113406 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连北方博信印刷包装有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 279 千字

印张: 13 3/4

2008 年 8 月第 1 版

2008 年 8 月第 1 次印刷

责任编辑: 张旭凤

责任校对: 何咏惠

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 433 - 7

定价: 22.00 元

前 言

随着《物业管理条例》的颁布实施,物业管理招标投标成为承接物业管理项目的主要方式。无论是物业服务企业、开发建设单位、业主还是政府行政管理部门,都将面对物业管理招标投标的运行规则。这一规则的建立和运行标志着物业管理的发展进入了一个更加符合市场发展规律的新阶段。推行物业管理招标投标制度,培育和规范了物业管理市场;加快了物业管理市场化的进程;打破了“谁开发谁管理”的垄断局面;在物业服务企业、开发建设单位、业主及政府行政管理部门各个层面上强化了物业管理的市场化意识;为物业服务企业创造了公平竞争的机会;推动了我国物业管理行业的健康发展。因此物业服务企业、开发建设单位、业主、政府行政管理部门等相关企事业单位和个人,熟悉和掌握物业管理招标投标基础知识和操作方法,对适应竞争环境,提高自身竞争力都有重大意义。

本书是“21 世纪高职高专精品教材·房地产类”系列教材之一,在编写过程中我们力求体现高等职业教育的特色,基础理论以“必需、够用”为度;注重物业管理招标投标的基础理论和实际应用。本书从物业管理招标投标实务出发,详尽论述了物业管理招标投标的基本原则、基本程序 and 操作方法,尤其侧重于物业管理招标投标的实务操作,具有较强的实践指导性。

本书由卜宪华主编,黄亮、姜国刚副主编。参加编写的人员分工如下:第1章由卜宪华编写;第2章、第3章由姜国刚编写;第4章由黄亮编写;第5章由孙清鹏编写;第6章由孙清鹏、朴成龙共同编写;第7章由宋泽芳编写。全书由卜宪华进行总纂定稿。佳木斯大学王文仲教授对全书进行了审阅。

本书在编写过程中,得到了荆州市利嘉物业管理有限公司和佳木斯市物业管理办公室的大力支持和帮助,同时参考了书后所列参考文献的部分内容,在此一并致以衷心的感谢。

由于编写时间仓促,编者水平有限,书中难免存在缺点和不足,敬请读者批评指正。

编 者
2008 年春

目 录

第1章 绪 论	⇨1
1.1 招标投标的基本概念	/1
1.2 我国招标投标制度的历史沿革和作用	/6
第2章 物业管理招标投标概述	⇨10
2.1 物业管理招标投标的概念	/10
2.2 物业管理招标投标的原则与基本程序	/23
第3章 物业管理招标策划与组织	⇨30
3.1 物业管理招标的条件与程序	/30
3.2 物业管理招标的准备与实施	/35
3.3 物业管理招标文件的编制	/45
第4章 物业管理投标的策划与组织	⇨76
4.1 物业管理投标的条件和程序	/76
4.2 物业管理投标的实施	/86
4.3 物业管理投标的决策	/97
4.4 物业管理投标的策略与技巧	/101
第5章 物业管理投标文件的编制	⇨105
5.1 物业管理投标文件的主要内容	/105
5.2 物业管理投标文件的编制	/118
第6章 物业管理方案的制订	⇨134
6.1 物业管理方案制订的一般程序	/134
6.2 制订物业管理方案的要点与方法	/135
6.3 物业管理投标报价	/167
第7章 物业管理评标会的一般程序与物业服务合同	⇨181
7.1 评标会的基本流程	/181
7.2 评标会的主要程序	/182
7.3 物业服务合同	/204
7.4 投标中的不正当竞争	/208
主要参考文献	⇨213

第 1 章

绪 论

[学习目标]

本章介绍了招标投标的基本概念、特点、适用范围以及我国招标投标制度的历史沿革和作用。通过本章的学习,有助于学生对我国招标投标制度的形成、招标投标市场的运作程序有一个比较深刻的认识。

招标投标作为一种采购方式和订立合同的一种特殊程序,被广泛应用于当今强调竞争与效率的世界经济活动中。我国从 20 世纪 80 年代初开始逐步实行招标投标制度,先后在利用国外贷款、机电设备进口、建设工程发包、科研课题分配、出口商品配额分配等领域推行。《中华人民共和国招标投标法》(以下简称为《招标投标法》)于 2000 年 1 月 1 日起实施,对于规范招标投标活动,保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益,提高经济效益,保证项目质量起到了重要的作用。

● 1.1 招标投标的基本概念

1.1.1 招标投标的定义及其特点

所谓招标投标是指采购人事先提出货物、工程或服务的条件和要求,邀请必要数量的投标者参加投标并按照法定或约定程序选择交易对象的一种市场交易行为。它包括招标和投标两个基本环节。招标是招标人事先公布有关工程、货物和服务等交易业务的采购条件和要求,以吸引他人参加竞争承接。这是招标人为签订合同而进行的准备,在性质上属于要约邀请。投标是投标人获悉招标人提出的条件和要求后,以订立合同为目的向招标人作出愿意参加有关任务的承接竞争,在性质上属要约。前者是招标人以一定的方式邀请不特定的自然人、法人或其他组织投标,后者是投标人响应招标人的要求参加投标竞争。没有招标,就不会有供应商或承包商的投标;没有投标,采购人的招标就得不到响应,也就没有开标、评标、定标和合同

签订及履行。因此,招标与投标是一对相互对应的范畴,无论招标还是投标,都是内涵和外延一致的概念。在世界各国和有关国际组织的招标法律规则中,尽管大多只称招标(如国际竞争性招标、国内竞争性招标、限制性招标等),但都对投标也作出了相应的规定和约束。

在商业贸易中,特别是在国际贸易中,大宗商品的采购或大型项目的建设,通常不采用一般的交易程序,而是按照事先规定的条件,对外公开邀请符合条件的国内外制造商或承包商报价投标,最后由采购者从中选出价格和条件最优惠的投标人,与之签订合同。在这种交易中,对项目采购(包括货物的购买、工程的发包和服务的采购)的采购者来说,他们进行的业务是招标;对项目承包商(或供应商)来说,他们进行的业务是投标。

在市场经济国家,各级政府部门、其他公共部门和政府指定的有关机构的采购开支主要来自于法人和公民的税负和捐赠,必须以一种特别的采购方式来促进尽量节省采购开支、最大限度地透明化和公开化以及提高效率等目标的实现。招标投标作为一种有效的选择交易对象的市场方式,贯穿了竞争性、公开性和公平性的理念,决定了招标投标是政府采购及其他公共采购的主要方式。它主要具有以下特点:

(1) 交易程序的规范性。

按照目前各国做法及国际惯例,招标投标的程序和条件由招标机构事先设定并公开公布,对招标投标双方具有法定约束效力,一般不能随便变更。当事人必须严格按照既定程序和条件执行并由固定招标机构组织招标投标活动。

(2) 交易过程的公开性。

公开性是指招标投标的整个过程均在公开的状态下进行,具有较高的透明度。具体地说,公开性主要体现在以下方面,即进行招标活动的信息要公开、开标的程序要公开、评标的标准和程序要公开、中标的结果要公开等等。

(3) 交易活动的竞争性。

竞争性是指招标人通过进行公开要约邀请的形式,最大限度地吸引潜在投标人报价,通过“货比三家”的方式,选择价格最低、质量最好、效益最高的工程、货物或服务,从而使自己的投资得到最大的经济效益。

(4) 交易地位的公平性。

公平性是指参加投标的投标人之间的法律地位平等,他们都具有在同一评标标准下接受考评的权利,不允许招标人与个别投标人进行一对一的谈判。对于招标人与投标人,双方在招标投标活动中的法律地位也是平等的,任何一方不得向另一方提出不合理的要求,不得以任何借口或形式将自己的意志强加于对方。

基于以上特点,招标投标对于获取最大限度的竞争,使参与投标的供应商和承包商获得公平、公正的待遇,提高采购的透明度和客观性,促进采购资金的节约和采购效益的最大化,杜绝腐败和滥用职权等都具有重要的作用。

1.1.2 招标投标的法律特征

根据民法原理,招标是招标人通过一定方式就某项资源或权益向公众发出的以订立合同为目的的意思表示,具有要约性质;投标是投标人按照招标人提出的条件和要求,在规定期间向招标人作出的以订立合同为目的的意思表示,一般视为承诺。因此,招标投标完全是一种法律行为,是平等民事主体间进行平等协商、交易并可以产生预期法律后果的民事法律行为。法律规定招标投标当事人具有特定的权利和义务。作为招标人,它依法享有自行组织或委托组织招标、审查投标人资格、按预定标准和程序选定中标人等权利,同时必须履行公开披露招标信息、保证公平竞争、维护投标人合法权益、与中标人签订并执行合同等义务。作为投标人,它有权平等地获取信息和参与竞争;有权控告、检举招标过程中的违法违规行为,但又必须保证投标文件的真实性,提供投标担保,不得有任何欺诈行为,并在中标后认真履行合同。

1.1.3 招标投标的主体及条件

招标投标是由招标人提出自己的要求和条件,利用投标企业之间的竞争,进行“货比三家”、“优中选优”,达到投资省或付款省、工程质量高或机器设备好、工期短或供货时间快、服务上乘等目的。它是市场交易活动的一种运作方式。它的特点是由专一的买主设定商品质量、价格、期限等主要标的,邀请若干卖主通过秘密报价进行竞争,由买主选择优胜者,与之达成交易协议,签订合同,随之按合同实现标的。

一般而言,招标投标作为当事人之间达成协议的一种交易方式,必然包括两方主体,即招标人和投标人。在某些情况下,还可能包括他们的代理人,即受托招标投标代理机构。这三者共同构成了招标投标活动的参加人和招标投标法律关系的基本主体。

1) 招标人及其条件

招标人是依照规定提出招标项目,并进行招标的法人或者其他组织。

招标人应具备的基本条件有三方面:

(1) 要有可以依法进行招标的项目。

这也就是指要有可以进行交易的对象,只有这样才能形成交易。如果没有可以实际进行招标的项目,或者说不能依法提出招标项目,就不会形成合法的招标人。

(2) 要有合格的招标项目。

这关键在于是否具有与项目相适应的资金或者可靠的资金来源。有资金才有招标项目,没有资金的招标项目,就可能是一个虚拟的项目,或者是招致许多纠纷的项目。从交易安全考虑,这样的项目是不应被法律所认可的,所以《招标投标法》中专门就招标项目的资金条件作出规定。实际上这也是针对现实中存在的资金不落实,招标纠纷多或者招标后项目难以实施的情况而作出的一项规定,应当根据这项规定衡量招标人是否符合法定条件。

(3) 招标人为法人或者其他组织,皆应是依法进入市场进行活动的经济实体,

它们能独立地承担责任、享有权利。因为招标人作为交易的一方，必须具有这种能力，才能邀请若干有条件的竞争者即投标人为了争取得到项目而进行竞争。

2) 投标人及其条件

投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或其他组织。依法招标的科研项目允许个人参加投标的，个人也可以是投标人。

投标人具备的基本条件有三方面：

(1) 响应招标。

这也就是指符合投标资格条件并有可能参加投标的人获得了招标信息，购买了招标文件，编制投标文件，准备参加投标活动的潜在投标人。这是一个有实际意义的条件，因为不响应招标，就不会成为投标人，没有准备投标的实际表现，就不会进入投标人的行列。

(2) 参加投标竞争的行列。

这也就是指按照招标文件的要求提交投标文件，实际参与投标竞争，作为投标人进入招标投标法律关系之中。

(3) 具有法人资格或者是依法设立的其他组织。

关于投标人，在《招标投标法》中针对科研项目的特定情况作出特别规定，即依法招标的科研项目允许个人参加投标的，投标的个人适用《招标投标法》有关投标人的规定。这是立足于科研项目要实行招标制，面向社会公开招标，保证项目的科学性和竞标的公开性、公正性而作出的相适应的一种规定。如果实行招标的科研项目是允许个人投标的，则个人可以视为《招标投标法》中的投标人。同时，这样的规定也和《招标投标法》所确定的调整范围是一致的，就是它对科研项目的招标也是可以适用的。

3) 委托招标投标代理机构

招标投标代理机构，在中国是独立核算、自负盈亏的从事招标投标代理业务的社会中介组织。招标投标代理机构必须依法取得法定的招标投标代理资质等级证书，并依据其招标投标代理资质等级从事相应的招标投标代理业务。

《招标投标法》规定，招标人可以自行招标，也可以委托招标代理机构办理招标事宜。这两种方法并存是符合我国实际情况的，也适应了招标人的实际需要。至于采用哪一种方法则由招标人依照法律上的规定自行决定，招标人有自主选择的权利，但是又不是无条件地进行选择。只有招标人具有编制招标文件和组织评标的能力，才可以自行办理招标事宜。

对于代理招标，《招标投标法》规定：

(1) 招标投标代理机构必须依法设立。

(2) 招标投标代理机构资格要由法定的部门认定。

(3) 招标人有权自行选择招标投标代理机构。

(4) 任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标投标代理机构。

(5) 招标投标代理机构与行政机关和其他国家机关不得存在隶属关系或者其

他利益关系。

(6) 招标投标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜。

这些规定用于保证代理招标的质量；形成规范的代理关系，维护招标人的自主权。

1.1.4 招标投标的适用范围

招标投标的适用范围，是指主体采购的哪些项目（标的）必须采用招标投标的方式。从招标投标的本质意义上来说，只要是采购人需要的、数额较大的产品和项目都可以通过招标的方式进行。但是，由于涉及到有关采购主体的权利和义务以及国家的管理和监督职权，法律上对招标的适用范围不是任意设定的。一般而言，招标的适用范围包括三个方面的内容：一是招标的主体是谁；二是招标的标的是什么；三是实行招标投标的标的数量或价值必须达到多少以上（包括本数），即招标限额。这三个方面相互联系，构成一个整体，舍其一不足以说明招标适用范围的全部含义。

《招标投标法》第二条规定：“在中华人民共和国境内进行招标投标活动，适用本法。”这就明确了《招标投标法》的适用范围和适用对象。对这一规定，主要应从以下几个方面理解：

1) 《招标投标法》的空间效力

《招标投标法》适用于中华人民共和国全部领域。但是，有三点需要特别注意：一是这里的“境内”从领土范围上说应包括香港特别行政区、澳门特别行政区，但是由于我国对香港特别行政区、澳门特别行政区实行“一国两制”，根据《中华人民共和国香港特别行政区基本法》、《中华人民共和国澳门特别行政区基本法》的有关规定，除基本法及附件中规定适用的法律外，中华人民共和国的其他法律不适用于香港特别行政区和澳门特别行政区。《招标投标法》没有列入两个基本法的附件，因此不适用于两个特别行政区。二是《招标投标法》只适用于在中国境内进行的招标投标活动，包括国家机关（各级权力机关、行政机关和司法机关及其所属机构）、国有企事业单位、外商投资企业、私营企业等各类主体进行的各类招标活动，不适用于国内企业在中华人民共和国境外进行投标。国内企业到境外投标，要适用所在国的法律。三是《招标投标法》作为规范招标投标活动的基本法，在招标立法体系中居于最高的地位，部门性和地方性的法规、规章不得与其相抵触。

2) 《招标投标法》的适用对象

《招标投标法》的适用对象是招标投标，即招标人对货物、工程和服务事先公布采购条件和要求，吸引众多投标人参加竞争，并按规定程序选择交易对象的行为。另外，《招标投标法》第七条对行政监督作出了规定。因此，加强对招标投标活动的监督也是一个非常重要的内容。总之，《招标投标法》的调整对象既包括招标、投标、开标、评标、定标等各个环节的活动，也包括政府部门对招标投标活动的行政监督。

3) 《招标投标法》的适用范围

《招标投标法》适用于中华人民共和国境内进行的一切招标投标活动,不仅包括本法列出的必须进行招标的活动,而且包括必须招标以外的所有招标投标活动。也就是说,凡是在中国境内进行的招标投标活动,不论招标主体的性质、招标采购的资金性质、招标采购项目的性质如何,都要适用《招标投标法》的有关规定。

● 1.2 我国招标投标制度的历史沿革和作用

1.2.1 招标投标的适用条件

招标投标的交易方式是市场经济的产物,采用这种交易方式必须具备两个基本条件:一是要有能够开展公平竞争的市场经济运行机制。在计划经济条件下,产品购销和工程建设任务都是按照指令性计划统一安排,没有必要也不可能采用招标投标的交易方式。二是必须存在招标投标采购项目的买方市场,对采购项目能够形成卖方多家的竞争局面,买方才能居于主导地位,才能有条件以招标方式从多家竞争者中选择中标者。在短缺经济时代的卖方市场条件下,许多商品供不应求,买方没有选择卖方的余地,卖方也没有必要通过竞争来出售自己的产品,也就不可能产生招标投标的交易方式。招标投标实质上是一种选择行为,是有目的的择优汰劣活动。它实际上是一种有规范、有约束的竞争活动,也可以说是一种竞争的规范。作为一种有规范、有约束的竞争活动,招标投标活动是商品经济和竞争机制发展到一定阶段的必然产物。

1.2.2 招标投标制度的历史沿革

招标投标活动起源于英国。18世纪后期英国政府和公共事业部门实行“公共采购”,形成了公开招标的雏形。19世纪初英法战争结束后,英国军队需要建造大量军营。为了满足建造速度快并节约开支的要求,英国政府决定每一项工程由一个承包商负责,由该承包商统筹安排工程中的各项工作,并通过竞争报价方式来选择承包商,结果有效地控制了建造费用。这种竞争性的招标方式因此受到重视,其他国家也纷纷效仿。

我国最早于1902年采用招标比价(招标投标)方式承包工程。当时张之洞创办湖北皮革厂,五家营造商参加开标比价,结果张同升以1270两白银中标,并签订了以质量保证、施工工期、付款办法为主要内容的承包合同。1918年汉阳铁厂的两项扩建工程,曾在汉口《新闻报》刊登通告,公开地进行了招标。但是,由于我国特殊的封建和半封建社会形态,招标投标活动在我国近代并未像在资本主义社会那样以一种法律制度形式得到确定和发展。

从中华人民共和国成立初期到党的十一届三中全会前,我国实行的是高度集中的计划经济体制。在这一体制下,政府部门、公有企业及其有关公共部门的基本建设和采购任务由主管部门用指令性计划下达,企业的经营活动都由主管部门安排,招标投标曾一度被中止。1980年10月17日,国务院在《关于开展和保护社会主

义竞赛的暂行规定》中首次提出,为了改革现行经济管理体制,进一步开展社会主义竞争,“对一些适于承包的生产建设项目和经营项目,可以试行招标投标的办法”。1981年,吉林省吉林市和深圳特区率先试行工程招标投标,并取得了良好效果。这个尝试在全国起到了示范作用并揭开了我国招标投标的新篇章。

我国政府有关部委为了推行和规范招标投标活动,先后颁布多项相关法规。1984年9月18日,国务院颁发了《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》,提出“大力推行工程招标承包制”,“要改变单纯用行政手段分配建设任务的老办法,实行招标投标”。同年11月,国家计委和城乡建设环境保护部联合制定了《建设工程招标投标暂行规定》。此后,随着改革开放形势的发展和市场机制的不断完善,我国在基本建设项目、机械成套设备、进口机电设备、科技项目、项目融资、土地承包、城镇土地使用权出让、政府采购等许多政府投资及公共采购领域,都逐步推行了招标投标制度。1999年8月30日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过了《中华人民共和国招标投标法》,并于2000年1月1日起施行。2002年6月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过《中华人民共和国政府采购法》,确定招标投标方式为政府采购的主要方式。这些法规的颁布,标志着我国招标投标活动从此走上了法制化的轨道,我国招标投标制度进入了全面实施的新阶段。

1.2.3 我国招标投标制度的作用

近20年的招标投标实践证明,我国招标投标制度的推行,是建立和完善社会主义市场经济体制的重大举措,是进一步扩大对外开放、将我国经济融入世界经济贸易体系的重大步骤。我国招标投标制度的作用主要有以下几个方面:

(1) 招标投标制度有利于促进社会主义市场经济体制的建立和完善。

改革开放以来,我国一直在进行建立社会主义市场经济体制的摸索和实践。党的十四大明确提出,我国经济体制改革的目标是要建立社会主义市场经济体制。市场经济的一个重要特点就是要充分发挥竞争机制的作用,使市场主体(企业)在平等条件下公平竞争,从而实现资源的优化配置。招标投标的公开性、公平性、公正性、择优性等特点完全符合市场经济的要求,它通过事先公布采购条件和要求,使众多的供应商或承包商按照同等条件进行竞争,采购人从中选择中标人等一系列程序,真正体现“公开、公平、公正”的市场竞争原则。因此,招标投标制度的推广,有利于打破长期以来形成的条块分割、部门和地方垄断等阻碍市场竞争的旧体制格局,有利于为企业提供一种平等竞争的环境,有利于为我国经济的持续快速发展注入新的活力,有利于促进社会主义市场经济体制的建立和完善。

(2) 招标投标制度有利于保护国有资产、防止腐败、提高投资和采购效益。

招标投标制度在我国推行近20年来,已经在项目建设、机械成套设备、进口机电设备、科研课题、出口商品配额、项目融资以及国际金融组织和外国政府贷款项目等方面得到了广泛的运用。从实践来看,由于这种制度引入了竞争机制和规范化程序,因而具有显著的社会和经济效益。它对于规范和监督采购或投资者的行

为、防止腐败行为、保护国有资产、提高投资和采购效益等都起到了十分重要的作用。

(3) 招标投标制度的推行,是我国投资体制改革的突破口和投资管理的关键环节。

长期以来,我国投资体制的致命弱点是不透明,重前期审批、轻后期管理,缺乏对投资全过程的有效监督,因而投资领域普遍存在着超投资预算、效益低下、腐败浪费行为等现象。招标投标制度作为我国投资体制改革的突破口应运而生。实践证明,招标投标制度的采用,加强了政府主管部门投资决策的科学化和民主化。对招标投标及投资建设全过程的监督,保证了国家投资的有效使用;促进了建设单位或项目法人重视并做好前期准备工作,杜绝了“边勘察、边设计、边施工”的违背建设程序的做法,使招标前的征地、设计、资源和资金等准备活动真正落到实处;促使建设单位或项目法人通过规范的招标程序,选择最合适的承包企业,尽量降低工程造价,节省建设资金,提高投资效益;促使投标企业改善经营管理,提高服务水平,在竞争中求得生存和发展。这样,投资领域的各个方面和环节,因为招标投标制度的引入,打破了行政分配管理体制的弊端,使投资活动走上规范化、科学化和透明化的轨道,为投资新体制的建立注入了新的活力。

(4) 招标投标制度使我国的经济逐渐融入世界经济贸易体系。

招标投标制度的特点决定了它会构成我国对外开放政策的有机组成部分。改革开放以来,我国为了有效利用国内外两种资源和两个市场,有计划、有组织地在某些采购领域开展了国际性招标,进口机电设备招标投标工作就是为了适应这种需要而于80年代初展开的。目前,我国对利用国际金融组织和外国政府贷款的项目、某些工程建设和有关服务领域的采购项目等均实行了国际性招标,国外许多企业通过这个渠道进入了我国的采购市场。因此,国际性招标投标活动的开展,不仅使我国的招标投标制度和具体做法逐渐与国际惯例接轨,而且使我国的经济逐渐融入到世界的整个经济贸易体系中,成为其中不可或缺的一部分。可以说,招标投标制度的推行,为我国加入世界贸易组织、成为世界多边贸易体制中的一员做了制度和机制上的准备。

[本章小结]

本章讲述了招标投标的基本概念,我国招标投标制度的历史沿革和作用,强调了招标人、投标人及招标代理机构参与招标活动应具备的条件,明确了在招标投标活动中各主体的权利和义务。通过本章的学习,有助于学生对招标投标制度形成初步的、系统的认识,为物业管理招标投标的学习打下坚实的基础。

[复习思考题]

■ 主要概念

招标投标 招标人 投标人 招标投标代理机构

■ 简答题

1. 招标投标的适用范围。
2. 招标人、投标人应具备的基本条件各有哪三项?
3. 试述我国招标投标制度的作用。

第2章

物业管理招标投标概述

[学习目标]

本章介绍了物业管理招标投标的起源、意义、特点、原则、基本要求、发展趋势和物业管理招标投标的法定程序,对物业管理招标投标的基本知识进行了系统概述。通过本章的学习,有助于学生对物业管理招标投标形成直观的印象,有助于学生了解如何规范开展物业管理招标投标活动,掌握物业管理招标投标在建立和完善物业管理市场体系以及促进物业管理行业的健康规范发展等方面的重要作用。

物业管理招标投标是物业管理社会化、专业化、市场化特征的体现,是物业管理规范化运作的必然要求。物业管理招标投标有其自身的特殊性,只有通过了解物业管理招标投标的背景、概念、特点与相关知识点,并在此基础上把握物业管理招标投标实践中的要点,才能更好地实施物业管理招标投标活动,推动物业管理行业的健康发展。

● 2.1 物业管理招标投标的概念

招标投标是在国内外经济活动中常用的一种竞争性的交易方式。1999年8月30日全国人大常委会第九届十一次会议通过了我国第一部《中华人民共和国招标投标法》,确立了招标投标制度。2003年9月1日正式实施的国务院《物业管理条例》第24条明确规定:国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。同时在《物业管理条例》中明确了新建住宅物业的强制性招标投标制度及新建住宅物业的开发建设单位未采取招标投标的法律责任。

2.1.1 物业管理招标

物业管理招标,是指物业所有权人或其开发建设单位、业主(代表)大会,在为物业选择管理者时,通过制定符合其管理服务要求和标准的招标文件,向社会

公开,由多家企业竞投,从中选择最好的企业并与之订立物业服务合同的过程。

2.1.2 物业管理投标

物业管理投标,是指符合招标文件要求的物业服务企业,根据招标文件中确定的各项管理服务要求与标准,根据国家有关法律法规与本企业的实力,编制投标文件,参与投标的活动。物业管理招标投标实质上是物业管理权的一种交易形式。

1994年,深圳“莲花北村”举行了物业管理权的内部招标投标,深圳万厦居业物业管理有限公司中标,取得了该小区的物业管理权,开创了我国物业管理招标投标的先河。1996年12月,深圳市又率先尝试了由行业主管部门组织的公开物业管理招标投标活动,鹿丹村小区通过公开招标投标方式选聘物业服务企业,物业管理开始走出“谁开发、谁管理”的初级发展阶段。此后的1997年和1998年,深圳市又先后举行了桃源村和梅林一村物业管理公开招标投标,物业服务企业投标踊跃,企业所展示出来的投标水平也有了很大的提高。从20世纪90年代后期起,中国的物业管理开始进入市场运作阶段。为了使新兴的物业管理市场逐步规范成熟起来,必须尽快引入竞争机制,而物业管理项目的招标则是促进良性竞争的有效手段。

物业管理招标投标从1999年下半年开始出现的这一个小高潮并非出于偶然,其中一个因素是1999年5月23—24日全国物业管理工作会议在深圳召开,建设部领导在其工作报告中强调各地要“在调查研究的基础上,制定物业管理招标投标规则,努力创造公开、公平、公正的市场环境,精心组织招标投标工作”,提出在2000年之前,彻底改变“谁开发、谁管理”的垄断经营局面。物业管理公开招标投标制度的推行是行业自身发展到一定阶段后的必然产物。通过投标,物业服务企业可以在平等竞争的前提下开拓业务,扩大市场份额,实现规模化经营,提高管理水平,树立企业形象。因此,随着物业服务企业参与招标投标活动的积极性的提高,物业管理市场的竞争也越发激烈。建设部领导的指示得到全国各地行业主管单位的响应,物业管理招标投标活动在一些经济比较发达、物业管理起步较早的城市开展起来。

2.1.3 物业管理招标投标的主体

物业管理招标投标的主体主要包括开发建设单位、业主大会、物业产权人和投标企业四类。

1) 开发建设单位

2003年6月26日开始实施的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》规定,前期物业管理招标投标由开发建设单位主持进行。这是因为此时物业的产权未进行转移或未完全转移,开发建设单位仍是产权人。因此,由开发建设单位主持进行前期物业管理的招标投标。

2) 业主大会

在业主大会成立以后,业主大会就成为物业管理招标投标的主体。业主大会有权根据需要重新选聘物业服务企业。

3) 物业产权人

产权人作为物业管理招标投标的主体,通常是指一些重点基础设施或大型公用设施的物业(如机场、码头、医院、学校、政府办公楼等),其产权人多为政府的国有资产管理部門。

4) 投标企业

投标企业一般均具有公平竞争的意识,试图通过投标,抢占市场份额,扩大企业影响,走规模化经营的道路。特别是一些跨区投标的物业服务企业,往往具有良好的资质,较为丰富的管理经验和专业知识,以优质的服务在物业管理市场上取得了一定的信誉,无论是硬件还是软件方面,均具有一定的优势。

总体来看,物业管理招标投标正在逐步走向成熟。开发建设单位意识到,本着对今后管理负责的态度,打破地区界限,放眼社会,一步到位选聘社会上有实力、有经验、有品牌的专业物业服务企业负责物业售后服务工作,既符合社会分工的专业化要求,顺应物业管理市场竞争的发展潮流,又摆脱了自己做管理又不懂管理,以致被投诉甚至被“炒鱿鱼”的窘境,使业主们一开始就能享受到高水平的管理服务。

业主大会对物业服务企业的取舍支配着竞争的走向。业主们对物业服务企业的判断逐渐摆脱“费用决定论”,即并不是谁报价低就选择谁,而是依据投标企业的管理水平、管理业绩、管理风格等因素进行综合考虑。

投标企业注重前期的市场调研,对招标物业的市场状况,有关的政策法规,居民对物业管理的认知程度等进行全面了解,精心准备,有助于自身业务的开展。通过竞争,投标企业应该认识到,不仅要善于理财,为业主精打细算,更要凭借全新的理念和举措,突出自身的管理风格和品牌形象,赢得物业管理权。

2.1.4 物业管理招标投标的主要方式

1) 从招标投标模式角度划分

从招标投标模式角度划分,物业管理招标投标方式通常分为公开招标、邀请招标和协商招标(议标)。

(1) 物业管理公开招标。

物业管理公开招标,又叫无限竞争性招标,是指招标单位通过报刊、广播、电视、新闻发布会等发表招标公告,公告其项目的内容、管理水平、质量的要求、招标条件、开标日期等有关内容,由物业服务企业购买招标资料进行投标竞争,招标人择优选择中标单位的招标方式。

(2) 物业管理邀请招标。

物业管理邀请招标,也称有限竞争性招标,就是由招标单位根据自己积累的经验 and 情报资料,有选择地向能够承担管理能力的若干物业服务企业发出招标通知,说明招标投标工程的情况和要求,并邀请其参加投标的方式。

邀请招标的特点是:①邀请招标不使用公开的公告形式。②接受邀请的单位才是合格的投标人。③投标人的数量有限,根据招标项目的规模大小,一般在3—