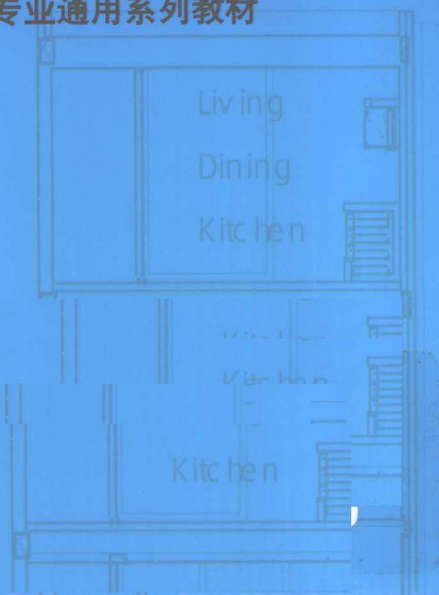


物业管理·物业设施管理专业通用系列教材



ZHAOTOU BIAO SHIWU

第2版

物业管理 招标投标实务

◎ 郭淑芬 王秀燕 编著



清华大学出版社



物业管理·物业设施管理专业通用系列教材



WUYE GUANLI

ZHAOTOU BIAO SHIWU

第2版

物业管理 招标投标实务

◎ 郭淑芬 王秀燕 编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书系统介绍了物业管理招投标的基础知识、基本要求与操作程序,重点介绍了物业管理招标的程序、招标文件的编写与标底编制、投标文件的制作与投标报价等相关理论与实务。本书注重物业管理招投标理论的系统性与实践的可操作性,目的是将物业管理招投标领域系统的理论知识、规范的操作程序与标书的编制方法和技巧等介绍给学生及其他读者,使他们全面而准确地了解和掌握物业管理招投标领域的基础知识、基本要求与操作方式。第2版根据行业或学科发展中出现的新观点、新内容、新知识对原有内容进行了调整与完善,加入了新的案例和链接资料,更能体现物业管理与服务工作的实践发展与变化。

本书既可作为物业管理、物业设施管理、房地产开发与经营、工程管理、酒店管理专业的应用型本科和高职高专院校的教材使用,也可作为物业管理从业人员和房地产从业人员的培训用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物业管理招投标实务/郭淑芬,王秀燕编著. —2版. —北京:清华大学出版社,2010.7
(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 978-7-302-22541-6

I. ①物… II. ①郭… ②王… III. ①物业管理-招标-高等学校-教材 ②物业管理-投标-高等学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第069731号

责任编辑:杜春杰 王 威

封面设计:张 岩

版式设计:牛瑞瑞

责任校对:柴 燕

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:17.5 字 数:358千字

版 次:2010年7月第2版 印 次:2010年7月第1次印刷

印 数:1~5000

定 价:28.00元

产品编号:033952-01

编 委 会

(以汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

王健林 谢家瑾 郑超愚 朱中一

主 任 董 藩

副主任 郭淑芬 赵继新

编 委 纪晓东 李 英 刘 薇 刘 毅

秦凤伟 王家庭 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(以汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博士生导师，原建设部（现为住房和城乡建设部）高等教育工程管理专业评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院和西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长和民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家，房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，原建设部（现为住房和城乡建设部）特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20年20位影响中国的本土企业家”和“CCTV中国2005经济年度人物”。

谢家瑾 著名物业管理专家、房地产专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产业司司长，中国物业管理制度建设的核心领导者。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国富布赖特基金高级访问学者。

朱中一 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

序

自1981年3月深圳市物业管理公司成立以来,物业管理行业在中国大陆已经走过了30年的发展历程。现在,物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业,就业人口数量已经近500万,可以和钢铁、水泥行业相媲美。随着房地产业的发展,现在的住宅存量加上新建住宅,累计产生的服务需求将是长期而巨大的,物业管理还有巨大的发展空间,从业人员数量可能超过1000万人。正如著名经济学家胡乃武所言:“加强对这一行业发展的规划、指导与管理,以及对服务人员的培养与培训,将是一项长期而重要的工作。”

2005年,我们在万达集团、清华大学出版社和一些学术前辈的支持下,出版了“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”,在三四年的时间里,这套教材被上百家高校和培训机构采用,引起了普遍关注,业内给予了较高的评价。由于物业管理和物业设施管理是教育部批准新设立的专业,在课程设置、教学内容与方法上都处于探索阶段,从此角度来说,这套教材的意义还是很明显的。

但是,正如著名企业家、全国工商联副主席、大连万达集团董事长王健林在这套教材第1版序言中所说的那样:“教育的发展要适应经济、社会发展的需要,否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。”当初我们精心打造的这套教材,在快速发展的中国物业管理实践面前,也逐渐暴露出一些问题:一是物业管理行业出现了一些新观点、新内容、新知识,需要在教材中体现出来,以便及时传授给学生;二是这几年国家和地方政府或政府的主管部门分别出台了一些与物业管理相关的新法规,过去有些规定已经不适应管理实践了;三是我们使用的一些案例已显陈旧,需要更新,使这套教材显示出生命力。基于这三点想法,在清华大学出版社的支持下,我们决定对其中八本教材进行修订,以便更好地适应教学实践的需要。

在这次修订中,我们还试图和全国物业管理师考试科目——《物业管理基本制度与政策》、《物业经营管理》、《物业管理实务》和《物业管理综合能力》中的内容结合起来,以便学生能较早熟悉这种执业资格考试,在内容和难度上适应将来的考试需要。

随着中国对外开放工作的深化,物业管理领域也开始了面对境外同行的全面竞争,来自美国、英国的一些知名企业正在全力拓展中国市场业务。它们具有技术优势、价格优势、体制优势,尤其在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面优势明显。因此,中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中,不论是从行业的健康发展来看,还是从服务质量的提高来看,也不论是从企业竞争力的提升来看,还是从国际经济一

体化的趋势来看,加强物业管理教育、培养高水平的物业管理人才,已经成为摆在财经和工程管理教育工作者面前的重要任务。我们希望这套新修订的教材,能够适应高职高专、成人院校甚至应用型本科院校开设的物业管理、物业设施管理专业教育,为物业管理、物业设施管理人才的培养作出贡献。

在这套丛书的修订过程中,我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件,在每本书的注释或参考文献中我们对此分别做了列示,在此对这些文献的作者表示感谢。但是,这些教材可能还存在一些错误或不足之处,欢迎大家批评指正,以便下次修订时加以完善。

董 藩
2010年1月

第2版前言

本书是在2005年10月出版的第1版基础上修订而成的。此次修订仍保留了第1版的基本框架，但对全书的体例进行了修改，多数章节的内容也作了完善。

体例修改主要是在各章正文的前面增加了学习要点、基本概念与导入案例，正文结束后，增加了本章小结、思考与讨论部分。此外，增加了《中华人民共和国招标投标法》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》作为附录部分。这种体例安排便于教师组织与开展教学，方便读者自学与自检。

内容修改主要是多数章节中加入了新的案例或链接资料，部分章节的内容还根据行业或学科发展中出现的新观点、新内容、新知识进行了删减、调整、充实与丰富。新选入的案例更加能体现物业管理与服务工作的实践发展与变化。

本书修订由郭淑芬和王秀燕共同负责并统稿。其中，第一、二、三、四章主要由郭淑芬修改，第六、七、八、九章由王秀燕完成，第五章由王秀燕和郭淑芬共同负责。毕晓茹、赵昌胜等同志参加了部分章节修改的讨论与校对。附录由赵昌胜整理。

衷心感谢书中注释、参考文献所列著作、文章的各位作者。

本书附有配套的电子课件可免费提供给采用本书作为教材的大专院校教师使用。

不当之处敬请同行和读者提出宝贵意见和建议。

编者

2010年5月

第1版前言

招投标作为一种特殊的交易方式，在国际经济往来中被广泛采用。在中国，招标与投标从改革开放以后才真正兴起，在物业管理领域推行招投标制度更是近几年的事情。

伴随中国物业管理行业的不断发展，物业管理市场的逐渐完善，物业管理招投标制度必将越来越成为影响物业管理行业规范与健康发展的重要因素。因此，房地产、工程管理、物业管理、企业管理等相关专业人士应及时、系统而全面地了解并熟悉物业管理招投标基础知识与操作方法。

本书从物业管理与招投标的基础概念入手，概述了物业管理招投标的基础知识、基本要求与操作程序，重点介绍了物业管理招标与投标的程序、招标文件的编写、投标文件的制作、投标报价等相关理论与实务。作者在写作的过程中，注重物业管理招投标理论的系统性与实际的可操作性，将物业管理招投标领域系统的理论知识、规范的操作程序与标书的编制方法和技巧等介绍给学生及其他读者，以使他们全面而准确地了解和掌握物业管理招投标领域的基础知识、基本要求与操作程序。

本书为编著层次的著作，兼作教材使用。既有全面而系统的理论知识介绍，又融合了物业管理招投标大量案例，突出了实用性。同时，本书在对物业管理招投标成熟知识的严谨介绍基础上，又保持了一定的开放性，涉及前瞻性的观点与方法。

本书第一、二、三、四章由郭淑芬撰写，第六、七、八、九章由王秀燕撰写，第五章由王秀燕和郭淑芬合写，全书由郭淑芬统稿。

本书可以作为专科学生的专业教材使用，也可作为普通高校本科生的简易教材和课外读物，以及相关专业的参考与培训用书。

王庭、俞继业等同志参加了本书部分章节初稿的校对，浙江通策集团提供了宝贵的材料，在此表示感谢。

衷心感谢书后参考文献所列著作、文章的各位作者，感谢清华大学出版社，感谢丛书主编、北京师范大学管理学院博士生导师董藩教授。但对本书知识产权方面的责任完全由作者本人负担，与他人无关。

由于作者经验不足，水平有限，不当之处在所难免，敬请各位读者提出宝贵意见和建议。

郭淑芬 王秀燕
2005年5月

CONTENTS

目 录

第一章 物业管理与招投标制度	1
本章学习要点.....	1
本章基本概念.....	1
导入案例.....	1
第一节 物业管理基本概念释义.....	2
第二节 招投标基础知识.....	5
第三节 招投标制度的起源与发展.....	10
第四节 招投标制度与我国物业管理的发展.....	17
本章小结.....	20
思考与讨论.....	21
第二章 物业管理招投标概述	22
本章学习要点.....	22
本章基本概念.....	22
导入案例.....	22
第一节 物业管理招投标的含义与特点.....	23
第二节 物业管理招投标的原则、内容与方式.....	26
第三节 我国物业管理招投标制度的形成.....	33
本章小结.....	39
思考与讨论.....	39
第三章 物业管理招标的实施	40
本章学习要点.....	40
本章基本概念.....	40
导入案例.....	40
第一节 物业管理招标的条件.....	41

CONTENTS

目 录

第二节 物业管理招标的准备工作.....	42
第三节 物业管理招标的操作.....	47
本章小结.....	59
思考与讨论.....	60
第四章 物业管理招标文件的编制.....	61
本章学习要点.....	61
本章基本概念.....	61
导入案例.....	61
第一节 物业管理招标文件的编制原则与程序.....	62
第二节 物业管理招标文件的内容.....	65
第三节 物业管理招标文件的编制范例.....	69
本章小结.....	79
思考与讨论.....	79
第五章 物业管理投标的实施.....	80
本章学习要点.....	80
本章基本概念.....	80
导入案例.....	80
第一节 物业管理投标人及其必备条件.....	81
第二节 物业管理投标前的准备工作.....	83
第三节 物业管理投标的实施程序.....	88
本章小结.....	96
思考与讨论.....	96
第六章 物业管理投标文件的编制.....	97
本章学习要点.....	97
本章基本概念.....	97

CONTENTS

目 录

导入案例.....	97
第一节 物业管理投标文件的主要内容.....	99
第二节 物业管理投标文件的编写技巧.....	109
本章小结.....	140
思考与讨论.....	141
第七章 物业管理的投标报价.....	142
本章学习要点.....	142
本章基本概念.....	142
导入案例.....	142
第一节 物业服务费的测算.....	143
第二节 投标报价策略与决策.....	160
第三节 投标项目与投标方案的优选方法.....	173
第四节 如何避免报价失误.....	182
本章小结.....	187
思考与讨论.....	188
第八章 物业管理的开标、评标与定标.....	189
本章学习要点.....	189
本章基本概念.....	189
导入案例.....	189
第一节 开标.....	190
第二节 评标.....	192
第三节 定标和授标.....	208
第四节 物业服务合同的订立与管理.....	212
本章小结.....	228
思考与讨论.....	228

CONTENTS

目 录

第九章 信息技术在物业管理招投标中的应用	230
本章学习要点	230
本章基本概念	230
导入案例	230
第一节 网络招标	231
第二节 物业管理软件在招投标中的应用	239
本章小结	249
思考与讨论	250
参考文献	251
附录 A 中华人民共和国招标投标法	253
附录 B 前期物业管理招标投标管理暂行办法	260

第一章 物业管理与招投标制度

本章学习要点

1. 物业管理领域的几个重要概念
2. 招投标的一般知识基础
3. 国内外招投标制度的起源与发展
4. 招投标制度对我国物业管理发展的意义

本章基本概念

物业 物业管理 业主 业主委员会 前期物业管理 物业服务企业 招投标 招标人 投标人 招标 投标 开标 评标 标的

导入案例

深圳“莲花北村”小区与建设部^①机关大院选“管家”

1993年底,市住宅局对即将建成的莲花北村的物业管理服务进行了招标,该大型住宅区占地面积为39万平方米,建筑面积62万平方米,总户数6000户,人口为2万多。当时有两家物业管理公司报名。万厦居业公司经评委评议后中标。一年多后,该大型住宅区以总分99.2分登上“全国城市物业管理优秀住宅示范小区”的榜首。1999年,建设部把38万平方米办公大楼的管理权拿出来通过招标方式选择“管家”。最后确定万科物业管理公司来管理,建设部每年支付物业管理费300多万元,平均每月每平方米价格仅为0.658元,与经济适用房物业管理费相当。2000年元旦以后,万科物业公司全面进入建设部大院,短短几天,建设部大楼环境变了。

【评析】1993年底,深圳市住宅局首次尝试以招标方式为莲花北村选择“管家”,但当

^① 根据2008年3月11日公布的《国务院机构改革方案》,“组建住房和城乡建设部。不再保留建设部”的规定,文中凡以“建设部”或“原建设部”出现的,均指机构改革前的建设部,对应现在的住房和城乡建设部。后文不再一一说明。

时的物业管理公司对市场经济的运行机制以及生存方法还不适应,当时报名的仅有两家物业管理公司。然而万厦居业公司的辛勤工作与业绩开启了物业服务以招投标方式选择物业公司的良好开端;建设部机关率先在国家机关后勤改革中,把办公大楼的管理权拿出来通过招标方式选择万科物业管理公司管理,不仅节约了费用,还使大楼环境与人的精神面貌改变了。

招标与投标是伴随社会经济的发展产生并不断发展的高级、有组织的、规范的交易运作方式,在国际上已经运用一二百年。它是一种引入竞争机制,也是一种适用范围极为广泛的市场行为,被广泛运用于当今强调竞争与效率的世界经济活动中。在我国,物业管理领域开展招投标则是近些年的事情,其目的是在日益快速发展的物业管理领域引入市场竞争机制,以通过加快物业管理市场化提高物业管理行业的管理服务水平,改善物业管理行业的整体效益和面貌。

本章从对物业管理几个基本概念的解释入手,在概述招投标知识的基础上,讨论了招投标对我国物业管理发展的意义。

第一节 物业管理基本概念释义

一、物业

物业英文译为“Real Estate”或“Real Property”,它是指已建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住用途的屋宇以及与之相配套的设备、市政、共用设施,屋宇所在的建筑地块与附属的场地、庭院等。物业的定义规定了物业的内涵所包含的三个要求:

(1) 已建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住的屋宇;(2) 与这些屋宇相配套的设备 and 市政及共用设施;(3) 屋宇的建筑(包括内部的各项设施)和相邻的场地、庭院、停车场、小区内的非主干交通道路。物业是一个具有弹性的概念,可以根据区域空间、所有权属等作相对划分。如根据用途,物业可以分为住宅公寓(小区)、写字楼、商铺、酒店旅馆、娱乐场所、金融大厦、工业厂房、停车场、车站、码头、仓库以及文化馆、影剧院、体育场、学校、医院等。而且,物业具有位置固定、不可移动的自然属性,所以通常又被称为不动产。就其根本性质而言,物业又只是房地产业进入消费领域的房地产商品,是房地产业在消费领域的延伸。

二、物业管理

物业管理是房地产综合开发的派生产物,它作为房地产市场的消费环节,实质上是房地产综合开发的延续与完善,是一种综合性经营服务方式。物业管理有广义和狭义之分,

通常所讲的物业管理，是一种狭义范围内的物业管理，即对房地产的管理。根据我国《物业管理条例》（国务院令第 504 号）第二条的规定，它“是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动”。物业管理的对象是完整的物业，服务的对象是人（即物业的业主和非业主的使用人，包括同住人、承租人和实际使用物业的其他人）。

物业管理作为现代房屋管理的一种模式，首先产生于 19 世纪 60 年代的英国，到现在已有约 130 多年的发展历史。现代意义的物业管理则形成于 19 世纪末的美国，它对应的英文为“Property Management”。在我国，物业管理是伴随房地产业的发展与国家的改革开放而产生并发展起来的。20 世纪 80 年代，在我国改革开放的前沿阵地——深圳和广州，首先出现了借鉴我国香港地区的经验，大胆探索并且不断创新的现代物业管理行业。我国大陆最早成立的专业化物业管理组织机构为深圳市物业管理公司，该公司成立于 1981 年 3 月 10 日，它的成立是我国新型房地产管理模式诞生的标志，意味着我国的房地产管理从此发生了划时代的变化。^①

三、业主、业主大会和业主委员会

一般地，业主（Owner）是指物业的所有权人^②。

业主大会是业主自治管理的最高权力机构，它通过业主委员会代表业主对辖区内物业实行自治管理，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

根据《业主大会规程》^③第三条规定，“一个物业管理区域只能成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成；业主大会应当设立业主委员会作为执行机构；业主大会自首次业主大会会议召开之日起成立。”

根据《业主大会规程》第四条规定，在物业管理区域内“只有一个业主，或者业主人数较少且经全体业主同意，决定不成立业主大会的，可由业主共同履行业主大会、业主委员会职责”。

通常某个物业管理区域内，具备如下情况之一时，物业所在地的区、县人民政府房地产行政管理部门和街道办事处应当指导召开第一次业主大会：

- （1）已交付使用的物业建筑面积达到 50%。
- （2）已交付使用的物业建筑面积达到 30% 不足 50%，但交付使用已满一年。

^① 我国香港地区于 20 世纪 60 年代就出现了物业管理，但当时香港还在英国的统辖下，故一般把深圳物业管理公司的成立时间看作我国（大陆）物业管理的开端时点。

^② 在物业管理招投标中，有时有大业主和小业主之分。一般地，大业主特指开发商，小业主则是指物业的所有权人。若没有特别所指，业主就是指物业的所有权人。

^③ 《业主大会规程》由原建设部于 2003 年 6 月 26 日根据修订前的《物业管理条例》制定。

(3) 已交付使用的物业建筑面积不足 30%, 但交付使用已满两年。

业主委员会是业主大会的执行机构, 是在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。业主委员会由业主大会选举产生, 对业主大会负责。

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内, 向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会是代表全体业主行使权利的机构, 它对物业管理的健康发展有着重要的意义。

四、物业服务企业

物业服务企业是指按法定程序成立并具有相应资质条件, 专门从事永久性建筑物, 附属设备设施等物业以及相关和周边环境管理工作, 为业主和非业主使用人提供良好的生活或工作环境, 具有独立的企业法人地位的经济实体。

某一物业服务企业的机构设置及组成与其管理物业的规模、服务标准、质量是紧密相连的。

物业服务企业具有以下几个方面的特征:^①

(1) 经营性。物业服务企业通常实行“一业为主, 多种经营”, 并且提供有偿服务。

(2) 专业性。物业服务企业必须以其所具有的资质等级, 承担相应的工作, 而且其从业人员也必须具有相应的专业技能及证书。

(3) 统一性。由于物业及区域的整体性, 要求在此区域内成立一个业主委员会, 委托一家物业服务企业实施管理, 避免多头管理所造成的混乱。

(4) 平等性。物业服务企业与业主的法律地位是平等的, 双方对于是否建立服务契约关系, 均具有自主选择权。

五、前期物业管理与物业管理的早期介入

在原建设部 2003 年 10 月正式向全国推广的《前期物业管理服务协议》标准格式文本中, 对“前期物业管理”下了这样的定义:“前期物业管理是指: 房屋出售之日起至业主委员会与物业服务企业签订《物业管理合同》生效时止的物业管理”。这说明“前期物业管理”有别于一般意义的物业管理。前期物业管理期间, 由于业主委员会尚未成立, 没有选聘物业公司的职权机构, 但已有部分业主入住, 不能没有物业管理和服务, 那只能由开发商选

^① 姜早龙, 张涑贤. 物业管理概论. 武汉: 武汉理工大学出版社, 2008, 53