

物业管理

上海市物业管理协会
上海市房产经济学会科教专业委员会

编著

招标投标实务

WUYE GUAANLI
ZHAOTOU BIAO
SHIWU

物业管理招标投标实务

上海市物业管理协会
上海市房产经济学会科教专业委员会

编著

上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

物业管理招投标实务/王青蓝编著. —上海:上海三联书店, 2003.7

ISBN 7-5426-1822-9

I. 物... II. 王... III. ①物业管理—招标—基本知识②物业管理—投标—基本知识 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 061882 号

物业管理招投标实务

编 著 / 上海市物业管理协会
上海市房产经济学会科教专业委员会

主 编 / 王青兰 周超 张建

特约编辑 / 刘 权

装帧设计 / 范峤青

监 制 / 朱美娜

责任校对 / 房物娇

出版发行 / 上海三联书店
(200235) 中国上海市钦州南路 81 号

<http://www.sanlianc.com>

E-mail/sanlianc@online.sh.cn

印 刷 / 上海信老印刷厂

版 次 / 2003 年 7 月第 1 版

印 次 / 2003 年 7 月第 1 次印刷

开 本 / 890 × 1240 1/32

字 数 / 200 千字

印 张 / 10.5

印 数 / 1 - 3000

ISBN 7 - 5426 - 1822 - P/F·391

定价: 25.00 元

编辑委员会

顾问：岳尊贤 李文洁 傅丰村

主编：王青兰 周超 张建

编委会：岳尊贤 李文洁 傅丰村
王青兰 周超 张建
刘仁培 李胜来 陈才林
许宝声 耿海宁 刘永和
朱国跃 顾华东 王起
杨国辉 商国祥 金康

序

国家建设部和上海市房屋土地资源管理局一直把规范和发展物业管理市场作为物业管理工作的主线,采取各种措施,培育发展和规范市场。近年来,上海积极引入了物业管理项目招投标这一市场竞争机制。自1999年上海市徐汇区一个商品房住宅小区在全市进行了物业管理公开招标以来,到2002年底,全市累计物业管理项目实行招投标的已有172个。这一工作今后将会更广泛、更规范地开展下去。

上海市现有各类物业总量达4.01亿平方米;“十五”期间,每年还将开发1500万平方米,这无疑给物业管理行业提供了一个广阔的发展空间。现在全国物业管理条例已出台,条例明示国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理公司。因此,对物业管理企业来说,既是机遇又是挑战。企业要取得或扩大自身的管理面积,就必须面对市场、立足市场,在竞争中获得。这是对企业综合竞争力的严峻考验,是强者胜、弱者败,优胜劣汰的残酷事实。



国家为了推行招标投标活动,颁布了《中华人民共和国招标投标法》;上海市房屋土地资源管理局为在物业管理中实行招投标,制定了《上海市居住物业管理招投标暂行规定》,这对规范招投标行为、实行公开、公平、公正和诚信的原则提供了法律依据。

为了贯彻执行招投标法规,推动物业管理招投标活动更广泛、更规范地展开,2001年,中国物业管理协会委托上海进行物业管理招投标课题研究,在此基础上,上海市物业管理协会与上海市房地产经济学会科教专业委员会联手,以《中华人民共和国招标投标法》和《上海市居住物业管理招投标暂行规定》为依据,组织有关人

士编辑出版了这本《物业管理招投标实务》辅导读物,供行业从业人员参考,希望能够推进上海物业管理市场规范、有序、健康发展。

本书取名《物业管理招投标实务》,是希望本书的出版能有助于业主和企业招投标的实际运作。所以,本书从招投标的原则、招投标的程序以及如何招标、投标、开标、评标、发中标通知等方面进行了论述;除此之外,本书还提供了一份招标书示例,对应这份招标书,中标的物业管理公司贡献了他们的投标书,以供参考。

我衷心希望这本书的出版,对那些刚刚进入物业管理市场,或准备进入市场的业主和企业都会有所帮助,也希望能够伴你们步入物业管理招投标的境界。

上海市物业管理协会会长

岳尊贤

二〇〇三年六月六日



总 目 录

序	1
第一篇 引子	1
第二篇 招标	17
第三篇 投标	39
第四篇 开标评标	83
第五篇 中标	103
第六篇 相关事项	125
第七篇 真知灼见	141
第八篇 标书示例	205
第九篇 法律法规	273
后 记	328

第一篇

引子

物业管理八十年代初从深圳开始，到如今遍布全国，经历了从无到有，从小到大，从弱到强的发展。从早期开发商“扶上马，送一程”，到如今通过招投标决定物业管理权，映射出物业管理发展的全过程。

本篇目录

- 1.1 问题的提出
 - 1.1.1 物业管理的产生与发展
 - 1.1.2 物业管理的内涵与外延
 - 1.1.3 物业管理市场的形成和发展
- 1.2 招投标概述
 - 1.2.1 招投标的含义
 - 1.2.2 物业管理招投标的含义
 - 1.2.3 物业管理招投标的特点
- 1.3 招投标程序
 - 1.3.1 确定招标需求
 - 1.3.2 预测招标风险
 - 1.3.3 选择招标方式
 - 1.3.4 资格审查
 - 1.3.5 执行招标方式
 - 1.3.6 签订合同
 - 1.3.7 履行合同
 - 1.3.8 验收
 - 1.3.9 结算
 - 1.3.10 效益评估
- 1.4 招投标原则
 - 1.4.1 公开、公平、公正原则
 - 1.4.2 诚实信用原则
 - 1.4.3 有效竞争原则
 - 1.4.4 物有所值原则
 - 1.4.5 促进行业发展原则
- 1.5 监督与管理
 - 1.5.1 主管机构
 - 1.5.2 法律体系
 - 1.5.3 质疑和申诉机制



1.1 问题的提出

我国在以住宅商品化,自有化和土地有偿使用为主要内容的房地产经济体制改革的推动下,房地产业得以迅速发展。仅以上海为例,到2002年底,上海已建成各类房屋4.01亿平方米,而且每年以1500万平方米的速度增加,房地产业已成为上海六大支柱产业之一。作为房地产业的子行业,物业管理业也得以发展。

1.1.1 物业管理的产生和发展

物业管理是房地产综合开发的延续和完善,是现代城市管理和房地产经营管理的重要组成部分。因此,国际上视作现代化城市必不可缺少的行业。



一般认为,物业管理起源于19世纪60年代的英国,而形成于19世纪末的美国,我国的物业管理则开始于20世纪80年代的深圳。

在深圳经济特区成立前,深圳和全国其他城市一样,房屋是按房产归属进行管理:即公产房由房产管理局管理,商品房由房地产开发商管理,住宅区的环境卫生由环卫部门和居委员会管理,绿化由园林局负责,道路由市政部门管理,水、电、煤由各专业单位负责。由于没有统一的管理单位,各自为政,居住区一些房屋被随意改建,空地被任意占用,杂物乱放乱堆,居住环境不很理想。

20世纪80年代初,深圳特区成立。随着特区的建设和发展,房地产业也迅速发展起来。随着一座座高级别墅、办公楼宇或住宅小区的建成、出售和交付使用,一个问题摆在了深圳人面前:打开大门的中国人怎样管理这批高尚房产?

1981年3月10日,深圳市第一家涉外商品房管理公司——深圳市物业管理公司挂牌成立。该公司成立后,实行专业化、制度化、经营型的管理模式,独立核算、自负盈亏、自我运转、自我完善。

理顺了房地产开发与房屋管理的关系,房屋管理与房屋所有权人的关系,使房屋管理从过去的行政性、福利型向市场化、专业化的有偿管理服务转变,为我国物业管理的发展作出了不可低估的贡献。

目前,全国有物业管理企业2万多家。仅以上海为例,到2003年5月底,上海有物业管理公司2257家,从业人员11.8万,管理面积3.07亿平方米。在当今现代化城市管理中,物业管理已成为重要的一部分。

1.1.2 物业管理的内涵与外延

“物业”一词原来是粤港方言对房地产的称呼,它最早在香港使用,其含义是单元房地产。我国内地则把“物业”定义为:已建成并具有使用功能的各类房屋、附属设备设施以及相关场地。

物业管理可以有狭义和广义之分。狭义的物业管理是指保持房屋的完好,附属设备设施的正常运行和相关场地的使用有序;广义的物业管理是指除了对物业进行管理外,还接受产权人的委托,提供各种专项服务,如保洁绿化、安全防范、道路养护、设施维修、车辆停放、室内保洁、产权人自用部位和自用设备的维修、更新等。

物业管理的内容大致可以划分以下四个方面:

- 1、基本服务: 1) 房屋的维护与修缮;
2) 设备设施运行管理;
3) 相关场地使用管理;
- 2、专项服务: 1) 保安服务;
2) 保洁服务;
3) 绿化养护
4) 车辆停放管理
- 3、特约服务: 1) 产权人自用部位和自用设备的维修、更新;
2) 产权人委托的其他各种服务;
- 4、经营服务: 1) 室内装潢;



- 2) 电器维修;
- 3) 商务中心;
- 4) 咨询、中介;
- 5) 代理经租;
- 6) 其他。

从以上物业管理服务内容来看,基本服务是物业管理的内涵,而专项服务、特约服务、经营性服务则是物业管理的外延,是根据委托人的不同要求提供不同的服务。随着物业管理的发展,人们生活质量的提高,物业管理的外延将会不断延伸。

1.1.3 物业管理市场的形成和发展

房地产作为不动产,是最基本、最重要的生产要素和生产资料,它与国民经济的各行各业、千家万户有着密切的关系。解放以来,为了解决人民的住房问题,我国用行政手段对房地产业统管起来,从市场的角度来看,房地产业作为实行商品经济的产业已不复存在。



党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革的展开,特别是城市土地有偿使用和住房商品化改革目标的提出和实施,使得房地产业从长期萎缩状态中得以复苏,并迅速崛起。1985年,国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》中,正式把房地产业列为国民经济十三个门类的第七类。房地产业作为国民经济中一个独立的行业地位从而得到确立。

在房地产业中,房地产综合开发是一项投资大、周期长、过程复杂的系统工程。房地产综合开发可以分为三个环节:开发、销售、售后服务。上个世纪九十年代初,在房地产开发过程中,全国各地普遍存在着“重建设、轻管理”的倾向。例如,调查结果显示,到1992年上半年止,上海市个人通过购买商品住宅或参与联建公助、合作建造住宅等渠道获得个人产权的房屋已达250万平方米,而其中处于无人管理的住宅就达90万平方米。这些住宅的维修

和管理矛盾突出,住户投诉增多。造成这种后果的原因之一是房地产开发企业房屋建成以后,只管出售和交付使用,而不问售后服务的短期行为造成的。

为了保护购房者的利益,深圳首先推出了“谁开发,谁管理”的政策,使房地产开发企业在一段时间内对其出售的“商品”负有责任,以扭转“重开发,轻管理”的倾向。正如当时建设部一位领导所说,开发商应对物业管理“扶上马,送一程”。

二十多年过去了,无论是房地产开发还是物业管理,都发生了较大的变化,市场也越来越成熟,房地产开发企业自己开发自己管理的弊端也日益显露。1994年,深圳市住宅局首先在下属企业进行了物业管理招投标的尝试;1996年,深圳物业管理招投标开始面向社会。上海物业管理的招投标开始于1996年,宝山区一住宅小区的业主委员会与原房地产开发商委托的物业管理公司解除了委托合同,通过邀请招标方式,选择了一家物业公司;1999年6月,在政府主管部门的支持和帮助下,位于淮海路上的一个高档住宅小区公开向社会招标,选择了一家满意的物业管理公司。到2002年底,上海通过招投标选择物业管理公司的项目已有172多个。可以说,上海的物业管理市场已初步形成。

物业管理八十年代初从深圳开始,到如今遍布全国,经历了从无到有,从小到大,从弱到强的发展。从早期开发商“扶上马,送一程”,到如今通过招投标决定物业管理权,映射出物业管理发展的整个历程。

1.2 招投标概述

1.2.1 招投标的含义

招标投标活动大约始于18世纪末和19世纪的西方国家。当时西方社会资本经济发展迅速,城市建设日新月异,招标投标就产



生于建筑工程项目和大型货物采购方面。所谓“采购”，它是商品交换中的一个重要环节，即买进或租借。采购历史非常悠久，自从人类社会开始从事商品交换活动，采购活动也就随之产生。当时的采购主体主要是个人、家庭和原始部落。

随着国家的产生和发展，采购主体出现了多元化，包括政府机构、企业、团体、家庭和个人，采购的对象也包罗万象。为了便于管理和统计，国际上通行的做法是按其性质将采购对象分为三大类：货物、工程和服务。

货物是指各种各样的物品，包括原料、产品、设备、器具等。工程是指在新建、扩建、改建、拆除、修缮或翻新建筑物及其所属设备以及改造自然环境，包括建造房屋、兴修水利、改造环境、修建交通设施、铺设下水道等建筑项目。服务是指除货物或工程以外的任何采购，包括专业服务、技术服务、维修、培训、劳力等。

所谓招投标，则是采购的一种方式，它是一个过程的两个方面，缺一不可。也就是说，没有采购的需方，也就没有物品的供方；没有招标，也就没有投标；没有投标，招标得不到响应就会流标。这个过程大体经过是：

招标人发出招标公告或通知(邀请书)，由两个以上投标人同时投标，

招标人组成评标委员会，对其投标书进行评价，

最后确定最符合招标方要求的投标人为中标人，并与其签定合同。

招投标是一种通过竞争进行采购的市场运作方式，通过来自多方的投标者竞争，使招标方获得质优价廉的商品。

1999年8月30日，我国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》(以下简称《招标投标法》)，并于2000年1月1日实施。这是我国招投标领域的第一部综合性法律。该法对招标范围、招投标原则，以及招标、投标、开标、评标、中标等运作程序作了规范，以及违法行为的法律责任都作了较为全面、系统的规定。



1.2.2 物业管理招投标的含义

物业管理招投标,是指房地产开发企业、业主委员会或业主,为寻找管理其建造的房屋,或名下的物业,以法定的方式、方法和程序,购买“物业管理服务”的活动。

各地区根据不同的情况对招投标作不同的规定。2001年11月20日,上海市房屋土地资源管理局印发了《上海市居住物业管理招投标暂行规定》(以下简称《招投标暂行规定》),对上海物业管理招投标活动作了规范。该规定于2002年1月1日起实施。

物业管理招投标属于服务项目的采购,招标方采购的客体并非有形商品,而是一种无形的劳务输出。

同其他招标行为一样,物业管理招标的法律性质是要约邀请。招标人发布招标公告或招标邀请书的直接目的在于邀请投标人投标。投标人投标后并不都能签订合同。因此招标行为仅仅是要约邀请,一般没有法律约束力。

投标行为的法律性质是要约行为。投标文件中包含将来可能订立合同的具体条款,只要招标人承诺,就可签定合同。作为要约的投标行为具有法律约束力,具体表现为:

首先,投标是一次性的,同一投标人不得就同一标的进行一次以上投标;其次,投标人对自己的投标行为负责;

最后,过了标书截止日期,投标人不得将已送达的投标文件随意修改或撤回。

确定中标人的法律性质是承诺行为,招标机构一旦宣布确定中标人,就是对中标人的承诺,招标机构和中标人都有权要求对方签定合同,也有义务与对方签定合同。

1.2.3 物业管理招投标的特点

与其它招投标相比,物业管理招投标有着自身的特点。概括



起来可以归纳为:超前性、长期性和阶段性、投标的严肃性和法律的约束性。

1) 超前性

物业管理招投标的超前性是由物业管理超前介入的特点而决定的。由于物业价值高昂和空间的不可移动性,决定了物业一经建成,便很难改变。因此,物业的开发、设计和施工阶段都至关重要。物业管理提早介入到房地产开发项目中去,可以从日后管理的角度提出合理化的建议;而物业管理早期介入以后,对施工、设备安装,以及管道走向比较了解,便于日后管理和维护。

2) 长期性

与一般的建筑工程和货物采购招标不同,物业管理并非是一次性的或短期的服务提供,而是一项长期性的工作。

这是因为物业具有长期性特点。一般物业的使用年限在 50 至 70 年间,在这期间,物业管理是必不可缺少的,这使得物业管理具有了长期性。经常更换物业管理单位,使得管理没有连贯性,容易造成管理的短期行为,对建筑物及设备设施的维修缺乏计划性,影响物业的正常使用,或影响物业的使用年限。

3) 严肃性

当物业管理企业获得招标信息或接到投标邀请书后,应慎重考虑是否参与投标。如果参与投标,就要对所投标的项目以及相关问题进行调查研究,并作可行性分析。一经作出参与投标的决定,就要掌握详尽的材料对投标的策略和技巧作科学的抉择。在此基础上,准备投标书。标书中所作的承诺和提出的报价都受法律约束,一旦中标便要付诸实施。所以,物业管理招投标具有严肃性。

4) 约束性。

这种约束对招标投标双方都一样。但作为投标方,已向招标方递交了标书和报价,标书和报价在法律上即被视为有效。国际惯例中,为保证投标报价的严肃性和招投标的顺利进行,投标者须在递交标书的同时缴纳一定数量的投标保证金。



物业管理招标投标的特点,还表现在它的优点方面:

1) 可以有效地实现物有所值的目标。通过广泛的竞争,使房地产开发企业、业主委员会或业主能够得到价廉物美的物业管理服务;

2) 可以进行公平竞争。特别是公开招标,使所有符合资格的潜在物业管理公司都有机会参加竞争;

3) 确保交易公正,维护物业管理服务需求方和供应方的利益。利用竞争性招标方式选择物业管理公司时,招标方对其招标要求、评标标准和方法等,都要做事先通告,在具体操作时,是公开进行的,非常透明。

物业管理招标投标的局限性表现在:

1) 竞争性招标周期长,费时多。从准备招标文件到合同签订,需要一段时间,即要花费人力、又要花费财力;

2) 竞争性招标需要的文件比较繁琐,有时很难考虑周全。一旦有考虑不全之处,招标方或投标方均会处于非常被动的境地;

3) 竞争性招标缺乏弹性。有时选中的物业管理公司并不一定是招标方的最佳选择。因此,物业管理权的选择和决定可以通过招投标方式,也可以采取其他方式,如邀请、协商等方式。



1.3 招投标程序

国际经验证明,无论什么项目招投标,也无论采取什么方式,涉及金额有多大,都要按规定的步骤进行。一个项目的招投标全过程包括以下几个阶段:

1.3.1 确定招标需求

物业管理招标需求是由房地产开发企业、业主委员会或业主根据需要提出。按照上海市《招投标暂行规定》要求,招标人在物