



住房和城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材  
高等学校房地产开发与管理和物业管理学科专业指导委员会规划推荐教材

# 物业管理招标投标

(物业管理专业适用)

缪悦 主编 韩朝 主审

PROPERTY  
MANAGEMENT

中国建筑工业出版社

住房和城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材  
高等学校房地产开发与管理与物业管理学科专业指导委员会规划推荐教材

# 物业管理招标与投标

(物业管理专业适用)

缪悦 主编

刘刚 李海波 李红霞 陈赛君 副主编

韩朝 主审

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理招标与投标/缪悦主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2017. 6

住房和城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材.  
高等学校房地产开发与管理与物业管理学科专业指导委员会规划推荐教材

ISBN 978-7-112-20747-3

I. ①物… II. ①缪… 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. ①F293.347

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第105681号

本书系统介绍了物业管理招标与投标的基本制度、基础知识和操作规范, 重点介绍了物业管理招标的程序、招标文件的编制、投标的实施、投标文件的制作以及投标报价测算等相关理论与实务。另外, 本书增加了物业管理电子招标投标等新内容, 充分体现了物业管理与服务的实践发展与变化。本书不但注重物业管理招标与投标理论的系统性和规范性, 而且在编写过程中吸收和总结了物业管理招标投标的实际操作经验和方法, 具有较强的实践指导意义。

本书既可以作为物业管理、物业设施管理、工程管理、酒店管理、房地产开发与经营等专业的应用型本科和高职高专院校的教材使用, 也可作为物业管理和房地产开发与管理从业人员的业务学习与培训用书。

为更好地支持相应课程的教学, 我们向采用本书作为教材的教师提供教学课件, 有需要者可与出版社联系, 邮箱: cabpcm@163.com。

责任编辑: 刘晓翠 张晶 王跃

责任校对: 李欣慰 刘梦然

住房和城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材

高等学校房地产开发与管理与物业管理学科专业指导委员会规划推荐教材

## 物业管理招标与投标

(物业管理专业适用)

缪悦 主编

刘刚 李海波 李红霞 陈赛君 副主编

韩朝 主审

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京锋尚制版有限公司制版

北京君升印刷有限公司印刷

\*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 17¼ 字数: 366千字

2017年9月第一版 2017年9月第一次印刷

定价: 36.00元(赠课件)

ISBN 978-7-112-20747-3

(30407)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

## 教材编审委员会名单

主任：刘洪玉 咸大庆

副主任：陈德豪 韩朝 高延伟

委员：（按拼音顺序）

曹吉鸣 柴强 柴勇 丁云飞 冯长春 郭春显

季如进 兰峰 李启明 廖俊平 刘秋雁 刘晓翠

刘亚臣 吕萍 缪悦 阮连法 王建廷 王立国

王怡红 王幼松 王跃 吴剑平 武永祥 杨赞

姚玲珍 张晶 张永岳 张志红

## 出版说明

20世纪90年代初,我国房地产业开始快速发展,国内部分开设工程管理、工商管理等本科专业的高等院校相继增设物业管理课程或开设物业管理专业方向。进入21世纪后,随着物业管理行业的发展壮大,对高层次物业管理专业人才的需求与日俱增,对该专业人才培养的要求也不断提高。教育部为适应社会 and 行业对物业管理专门人才的数量需求和人才培养层次要求,于2012年将物业管理专业正式列入本科专业目录。为全面贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010—2020年)》和教育部《全面提高高等教育质量的若干意见》的精神,规范全国高等学校物业管理本科专业办学行为,促进全国高等学校物业管理本科专业建设和发展,提升该专业本科层次人才培养质量,按照教育部、住房城乡建设部的部署,高等学校房地产开发与管理和物业管理学科专业指导委员会(以下简称专指委)组织编制了《高等学校物业管理本科指导性专业规范》(以下简称《专业规范》)。

为了形成一套与《专业规范》相匹配的高水平物业管理教材,专指委于2015年8月在大连召开会议,研究确定了物业管理本科专业核心系列教材共12册,作为“高等学校房地产开发与管理和物业管理学科专业指导委员会规划推荐教材”,并在全国高校相关专业教师中遴选教材的主编和参编人员。2015年11月,专指委和中国建筑工业出版社在济南召开教材编写工作会议,对各位主编提交的教材编写大纲进行了充分讨论,力求使教材内容既相互独立,又相互协调,兼具科学性、规范性、普适性、实用性和适度超前性,与《专业规范》严格匹配。为保证教材编写质量,专指委和出版社共同决定邀请相关领域的专家对每本教材进行审稿,严格贯彻了《专业规范》的有关要求,融入物业管理行业多年的理论与实践发展成果,内容充实、系统性强、应用性广,对物业管理本科专业的建设发展和人才培养将起到有力的推动作用。

本套教材已入选住房城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材,在编写过程中,得到了住房城乡建设部人事司及参编人员所在学校 and 单位的大力支持和帮助,在此一并表示感谢。望广大读者 and 单位在使用过程中,提出宝贵意见和建议,促使我们不断提高该套系列教材的重印再版质量。

高等学校房地产开发与管理和物业管理学科专业指导委员会  
中国建筑工业出版社  
2016年12月

## 前言

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,只有了解物业管理招标投标的特点,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,推动物业管理行业的发展。因此,物业管理、房地产开发与管理以及企业管理等相关专业的学生及从业人员应全面、系统地了解及熟悉物业管理招标投标基础知识与操作方法。

本书从物业管理与招标投标的基本概念入手,概述了物业管理招标投标的基础知识、基本要求以及具体操作程序,重点阐述了物业管理招标与投标的程序、招标投标文件的编写与制作、投标报价的测算与投标决策等。作者在编写过程中,注重物业管理招标投标理论的系统性与实际的可操作性,以学习要点及目标、案例导入每章的学习,正文结束后,以思考与讨论增加读者对本章知识要点的回顾。此外,将《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《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,同时方便学生自学与自检。

本书为住房城乡建设部土建类学科专业“十三五”规划教材,既有全面而系统的理论知识阐释,又融合了丰富的物业管理招标投标案例及实务,较好地实现了理论和实践的结合。同时,本书在保持物业管理招标投标知识体系完整、严谨的基础上,又具备了一定的开放性,如对电子招标投标的介绍和运用推广,涉及专业及行业一些前瞻性的理论与方法。本书主要作为普通高等学校物业管理专业及房地产相关专业的教材使用,亦可作为相关专业及行业人员的参考与培训用书。

本书由长沙学院缪悦担任主编并编写了第4、5、6章;长沙学院李红霞编写了第1章;长沙学院李海波编写了第2、3章;佳木斯大学刘刚编写了第7、8章;第9章由长沙学院缪悦和陈赛君合编。

山东工商学院马立强老师以及长沙学院毕业生李聪、胡哲文等参与了本书部分章节初稿的编写及校对工作,长沙市物业管理协会为本教材的编写提供了大量宝贵的招标投标案例及素材,北京林业大学韩朝教授对本书内容进行了审核并提出了宝贵的意见和建议,在此一并表示衷心的感谢。

衷心感谢书后参考文献所列著作、论文的各位作者，感谢中国建筑工业出版社，感谢北京林业大学韩朝教授及广州大学陈德豪教授。

由于作者经验不足，水平有限，疏漏谬误在所难免，敬请各位专家及读者提出宝贵的建议和意见。

编者

2017年3月

# 目 录

---

1	物业管理与招标投标制度 /001	本章要点及学习目标.....	001
		案例导入.....	002
		1.1 物业管理基本概念释义.....	002
		1.2 招标投标制度的起源与发展.....	005
		1.3 招标投标基础知识.....	007
		1.4 招标投标制度对我国物业管理的影响.....	012
		本章小结.....	015
		思考与讨论.....	015
		<hr/>	
2	物业管理招标投标概述 /017	本章要点及学习目标.....	017
		案例导入.....	018
		2.1 物业管理招标投标的含义与特点.....	018
		2.2 物业管理招标投标的原则、内容与方式.....	019
		2.3 我国物业管理招标投标制度的形成.....	021
		本章小结.....	024
		思考与讨论.....	025
<hr/>			
3	物业管理招标的实施 /027	本章要点及学习目标.....	027
		案例导入.....	028
		3.1 物业管理招标的条件.....	029
		3.2 物业管理招标的准备工作.....	030
		3.3 物业管理招标的操作.....	040
		本章小结.....	043
思考与讨论.....	044		



---

4	物业管理招标 文件的编制 /045	本章要点及学习目标.....	045
		案例导入.....	046
		4.1 物业管理招标文件的编制原则与程序.....	046
		4.2 物业管理招标文件的内容.....	050
		4.3 物业管理招标文件的编制范例.....	053
		本章小结.....	071
		思考与讨论.....	072

---

5	物业管理投标的 实施 /073	本章要点及学习目标.....	073
		案例导入.....	074
		5.1 物业管理投标概述.....	074
		5.2 物业管理投标前期准备工作.....	077
		5.3 物业管理投标具体实施程序.....	085
		本章小结.....	091
		思考与讨论.....	091

---

6	物业管理投标 文件的编制 /093	本章要点及学习目标.....	093
		案例导入.....	094
		6.1 物业管理投标文件的主要内容.....	094
		6.2 物业管理投标文件的编写.....	106
		本章小结.....	138
		思考与讨论.....	138

---

7	物业管理的投标 报价 /139	本章要点及学习目标.....	139
		案例导入.....	140
		7.1 物业服务费的测算.....	140
		7.2 物业投标报价策略与决策.....	158

7.3 投标项目的优选方法.....	165
7.4 如何避免报价失误.....	169
本章小结.....	172
思考与讨论.....	172

## 8 物业管理的开标、 评标与定标 /175

本章要点及学习目标.....	175
案例导入.....	176
8.1 开标.....	176
8.2 评标.....	179
8.3 定标和授标.....	190
8.4 物业服务合同的订立与管理.....	194
本章小结.....	207
思考与讨论.....	208

## 9 电子招标投标 及其在物业管理 中的应用 /209

本章要点及学习目标.....	209
形势导读.....	210
9.1 电子招标投标概述.....	211
9.2 物业管理电子招标投标.....	226
本章小结.....	238
思考与讨论.....	238

附录一 中华人民共和国招标投标法.....	239
附录二 中华人民共和国招标投标法实施条例.....	247
附录三 前期物业管理招标投标管理暂行办法.....	260
参考文献.....	266

# 1

## 物业管理与 招标投标制度

### 本章要点及学习目标

了解招标投标制度的起源与发展、招标投标的一般基础知识；了解我国物业管理招标投标的发展历程与现状；熟悉招标投标制度对我国物业管理发展的影响和意义；掌握物业管理及物业管理招标投标的相关知识及基本概念释义。

## 案例导入

1993年，深圳市住宅局对即将建成的莲花北村的物业管理实行了深圳市住宅局内部系统的招标投标，当时报名的仅有两家物业管理公司。1994年初，深圳市莲花北村举行了物业管理权内部招标投标，经评委评议后深圳万厦居业有限公司中标，为莲花北村提供全面的物业管理服务，并以优质服务、规范管理和丰富多彩的社区文化赢得业主、政府和社会的广泛好评，经过万厦居业公司的辛勤工作，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小区”的榜首。莲花北村物业管理的招标投标拉开了物业管理市场竞争机制的序幕，开创了我国物业管理招标投标的先河。

之后，深圳市住宅局对物业管理招标投标做了总结，并着手对旧住宅小区再进行试验。1996年在旧住宅小区鹿丹村实行社会公开招标，再一次把竞争机制引入到物业管理运作中来。鹿丹村招标中，共有中海、万科、南光、中航、天安、长城、城建、大信、国贸、广深高速10家企业入围，开标和评标用时两天，最后万科物业以最高分中标，比第二名中海物业高出1.24分。鹿丹村物业管理的招标投标，是国内首次面向社会的物业管理招标投标，并正式奠定了物业管理市场竞争机制。

**【评析】**物业管理引入招标投标机制对全国的物业管理工作产生了深远的影响，其意义首先表现在它打破了过去社会上一直认为在普通住宅、低价位住宅区无法进行专业化、社会化物业管理这样一个禁区，转变了某些人认为只有高档物业才能进行一流服务、一流物业管理的观念，普通住宅小区也同样需要一流的专业服务；二是招标投标是在严格、公正、公平的原则下进行的，利于规范市场竞争行为，推动物业管理市场化进程，并从根本上改变过去“建管不分”造成的责任不清、互相推诿给居民造成的困难和麻烦；三是有助于开发公司和物业服务企业转变经营作风，改进服务态度，提高服务质量，在市场竞争中树立和培养一批优秀的物业服务企业。

招标与投标作为一种运用极为广泛的市场行为，是伴随着社会经济的发展而不断发展、规范化的，在国际上已经有一两百年的历史。在我国，将招标投标机制引入到物业管理领域则是近二三十年的事情，很多方面还有待完善。

## 1.1 物业管理基本概念释义

### 1.1.1 物业

“物业”原为香港地方俚语，意指单元性的房地产，包括一宗土地、一栋楼宇或一套住房。物业英文译为“Real Estate”或“Real Property”，一般是指已经建成并具有使用功能的房屋及配套的共用设施、设备附属的场地、庭院等。

物业管理招标投标的过程会涉及各种类型的物业。物业的分类方法有很多,业内一般认同按照房屋及其用地分类的方法,因为房屋及其用地虽然不等同于物业,但房屋毕竟是物业的物质形态构成的核心。按照《房产测量规范》GB/T 17986.1—2000的规定,物业分为房屋用地和房屋两大类,具体又可细分为:

#### 1. 按房屋用地分类

- (1) 商业金融用地
- (2) 工业、仓储用地
- (3) 市政用地
- (4) 公共建筑用地
- (5) 住宅用地
- (6) 交通用地
- (7) 特殊用地

#### 2. 按房屋产权分类

- (1) 全民所有
- (2) 集体所有
- (3) 个人所有
- (4) 联营企业所有
- (5) 股份制企业所有
- (6) 涉外
- (7) 其他

#### 3. 按房屋建筑结构分类

- (1) 钢结构
- (2) 钢混结构
- (3) 砖混结构
- (4) 砖木结构
- (5) 其他

#### 4. 按房屋用途分类

- (1) 住宅
- (2) 工业、交通、仓储
- (3) 商业、金融、信息
- (4) 教育、科研、医疗卫生
- (5) 办公
- (6) 军事、宗教
- (7) 其他

### 1.1.2 物业管理

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、

场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。物业管理有狭义和广义之分，狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目的维护、修缮活动；广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，以及委托物业服务企业或者其他管理人进行管理的活动。

物业管理服务实际上是物业消费过程中，针对物业所进行的管理服务工作，其基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。

### 1.1.3 物业服务企业

物业服务企业，是指依法成立并具备相应资质条件，依据物业服务合同，专门从事物业管理相关活动，以为业主和非业主使用人提供良好的生活或工作环境为工作目标的经济实体。

物业服务企业具有以下权利：

- (1) 依照物业服务合同和管理制度对物业实行管理。
- (2) 依照物业服务合同的约定收取物业服务费用。
- (3) 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。
- (4) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他权利。

物业管理服务的实质是对业主共同事务进行管理的一种活动，带有公共产品的性质。在物业管理区域内，物业服务企业要依照全体业主的授权，约束个别业主的行为，以维护全体业主的利益和社会公共利益。物业服务企业素质及管理水平的高低，直接影响到业主的生活和工作环境。目前，我国物业服务企业提供活动实行行政许可制度，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。对物业管理行业实行市场准入制度，严格审查物业服务企业的资质，是加强行政监管、规范物业服务企业行为、有效解决群众投诉、改善物业管理市场环境的必要手段。

### 1.1.4 前期物业管理与物业管理的早期介入

住房和城乡建设部颁布的《前期物业管理服务协议》(示范文本)规定，“前期物业管理是指自房屋出售之日起至业主委员会与物业服务企业签订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。”《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第二条规定，“前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。”因此，我们可以将前期物业管理定义为：在开发商交付房屋之后至业主大会、业主委员会成立并选聘出物业服务企业之前，由开发商通过招标投标或以协议的方式选聘的具有相应资质的物业服务企

业所进行的物业管理活动。

物业管理的早期介入,也称早期管理,是指在物业服务企业未正式接管物业之前、建设项目未竣工之前的施工阶段甚至未动工之前的规划阶段就介入,从事一些前期把关和服务工作。

物业管理应该实施早期介入或前期管理,早期介入或前期管理不是可有可无的,而是十分必要的。

### 1.1.5 物业管理法规

物业管理法规,包括针对物业管理活动中涉及的各方面、各类型权利和义务关系进行调整、界定及引导,用以规范、制约物业管理过程中各种基本行为的法律规范制度。

物业管理法规是保证物业管理健康发展的前提。目前,我国物业管理法规已基本形成一个体系,主要包括《物权法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务收费管理办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《住宅专项维修资金管理办法》等。与物业管理招标投标相关的法规有《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》及《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等。

## 1.2 招标投标制度的起源与发展

原始的招标可以追溯至早期的商品经济时期,个别买主为了获得更多的利润,在开展某项购买业务时,有时会有意识地邀请多个卖主与他接触,借以选出供货的价格、质量比较理想的交易对象,这可以说是一种早期的招标活动。

现代招标投标是应用技术与经济的评价方法,在市场经济竞争机制的作用下,有组织开展的一种择优成交、相对成熟、高级和规范化的交易方式。它是招标人在依法进行某项竞争性活动的过程中,事先公布招标条件,投标人进行投标活动,招标人从中择优选定中标人,以实现投资综合效益最大化的一种经济行为。

### 1.2.1 海外招标投标的起源与发展

#### 1. 现代招标投标的产生

现代招标投标最早起源于18世纪后叶的英国,当时工业的迅猛发展造成商品交换规模的空前扩大,从而使人们对于材料采购、产品市场交换等行为提出了更高的要求,“公共采购”或称“集中采购”顺势而生。1782年,英国政府设立了国家文具公用局,负责政府部门办公用品的采购,该局后来发展为物资供应部,专门负责政府各职能部门所需物资的采购。其目的是为了满足不同政府日常管理职能的需要,提高政府资金使用效率。政府部门和其他公共机构采购商品和服务都必须做到“物有所值”,也就是采购的物品总成本和质量都必须满足使用者的要求。

为实现这一要求，就要通过供应商之间的竞争，以最合理的价格采购自己需要的商品和服务，这种方式是现代公开招标的雏形和最原始形式，目的是最大限度地满足采购者的需求，在保证质量的前提下获得最经济的选择。

## 2. 现代招标投标的发展

继英国之后，世界上许多国家陆续成立了类似的专门机构，还立了法，通过专门的法律确定了招标采购及专职招标机构的重要地位。1809年，美国通过了第一部要求密封投标的法律，对招标投标进行深入研究与实践探索后，认为招标不仅是服务，它对规范行为、优化采购也意义重大，因此，招标投标便由一种交易过渡为政府强制行为。这一升华，使招标投标在法律上得到了保证，于是招标投标成为“政府采购”的代名词。自第二次世界大战后，招标投标的影响不断地扩大。大多西方发达国家（地区），如法国、意大利、奥地利、比利时等均以法律形式对政府采购的规则、程序、实施和招标机构作出了相应规定。近几十年以来，发展中国家（地区）也日益重视招标投标，在设备采购、工程承包的过程中普遍采用了招标投标方式。

招标投标制度在“政府采购”方面的优势同样也被多个国际组织重视并加以利用。早在1966年，当时的“欧共体”（现欧盟）就通过了有关政府招标采购的专门规定，在政府采购中建立了统一的招标投标制度。此后，世界银行、亚洲开发银行等国际金融组织在货物采购、工程承包、咨询服务提供等交易活动中也采用并积极推行招标投标制度。招标投标在世界经济发展中，经历了漫长的两个世纪，由简单到复杂、由自由到规范、由国内到国际，对世界区域经济和整体经济的发展起到了巨大的积极作用，已经成为各国和国际组织广泛认可和采用的国际惯例。

### 1.2.2 我国招标投标的发展历程

招标投标在我国的出现和发展，已有一定的历史。我国有较完整史料记载的招标投标活动发生在清朝末期，但是，展开有序的招标投标活动并开始正式进入国际招标投标市场却是在改革开放以后。从我国招标投标的发展过程与特点来看，可以将其发展历程大致划分为五个阶段。

#### 1. 招标投标的萌芽时期

早在19世纪初期，我国由于外国资本的入侵，商品经济有所发展，工程招标投标方式也成为当时外国资本在华土建工程采用的主要方式，同时，国内的一些民族资本也受到一定的影响，根据相关资料记载，我国最早采用招标方式选择工程承包商的是1902年张之洞创办的湖北制革厂，至今已有100余年的历史了。之后的1918年汉阳钢铁厂的两项扩建工程曾在汉口《新闻报》刊登通告，公开进行招标，至1929年，当时的武汉市采办委员会还曾公布招标规则，规定公有建筑或一次采购物料大于3000元以上者，均需通过招标决定承办厂商。但是，由于我国新中国成立前长期受封建、半封建社会形态的束缚，新中国成立后又在较长时期内实行计划经济，因此，在近代史中，我国的招标投标没有像西方发达国家那样



得到大力提倡与发展。

## 2. 招标投标的改革探索时期

20世纪80年代,有关招标投标方面的法规建设开始起步,1984年国务院颁布暂行规定,提出改变行政手段分配建设任务,实行招标投标,大力推行工程招标承包制。招标方式基本以议标为主,在纳入招标管理的项目中约90%是采用议标方式发包的,工程交易活动比较分散,没有固定场所,这种招标方式很大程度上违背了招标投标的宗旨,不能充分体现竞争机制。招标投标大多流于形式,招标的公正性得不到有效监督,工程多形成私下交易,暗箱操作,难以公开、公平竞争。

## 3. 招标投标制度化发展时期

20世纪90年代后,全国各地普遍加强对招标投标的管理和规范工作,相继出台一系列法规和规章,招标方式已经从以议标为主转变为以邀请招标为主。全国各省、自治区、直辖市、地级以上城市和大部分县级市相继成立了招标投标监督管理机构,工程招标投标专职管理人员队伍不断壮大,在全国范围内形成了招标投标监督管理网络,招标投标监督管理水平也不断地提高,为招标投标制度的进一步发展和完善开辟了新的道路。

## 4. 招标投标制度不断完善阶段

随着建设工程交易中心的有序运行和健康发展,全国各地开始推行建设工程项目的公开招标。2000年1月1日起施行的《招标投标法》明确规定我国的招标方式不再包括议标方式,必须进行招标和必须公开招标的范围得到了明确,工程招标已从单一的土建安装延伸到道桥、装潢、建筑设备和工程监理等范围。《招标投标法》是国家通过法律手段来推行招标投标制度,以达到规范招标投标活动,保护国家和社会公共利益,提高公共采购效益和质量的目的。它的颁布是我国招标投标管理逐步走上法制化轨道的重要里程碑,并指导着招标投标制度进一步地向深度和广度发展。

## 5. 招标投标制度数字化变革趋势

随着改革的不断深入和相关法律法规的逐渐完善,信息技术的快速发展、互联网的普及,招标投标网络化、电子化应运而生。这种突破传统,用电子数据代替物理纸张的投标备案方式,能更好地提高效率和降低交易成本,并且能尽量减少人为因素对招标投标活动的影响。

# 1.3 招标投标基础知识

## 1.3.1 招标投标

招标投标是一种因招标人的要约,引发投标人的承诺,经过招标人的择优选定,最终形成协议和合同关系的平等主体之间的经济活动过程。一般情况下,招