

1-289.223.3
718

物业管理市场 ——理论与实务

◎谭善勇 / 著

首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理市场——理论与实务/谭善勇著.

—北京:首都经济贸易大学出版社,2001.1

ISBN 7-5638-0879-5

I.物…

II.谭…

III.物业管理—基本知识

IV.F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 72085 号

Wuye Guanli Shichang——Lilun Yu Shiwu

物业管理市场——理论与实务

谭善勇 著

出版发行	首都经济贸易大学出版社出版发行
地 址	北京市朝阳区红庙
电 话	65976483 65071505
经 销	全国新华书店
照 排	首都经济贸易大学出版社激光照排服务部
印 刷	河北三河腾飞印刷厂
开 本	850×1168 毫米 1/32
字 数	330 千字
印 张	12.875
版 次	2001 年 1 月第 1 版第 1 次印刷
印 数	1~3 000
书 号	ISBN 7-5638-0879-5/F·485
定 价	21.00 元

前 言

1999年5月,在全国物业管理工作会议上,建设部部长俞正声在讲话中指出:“这次会议主要解决什么问题?市场问题。市场问题的核心是什么?推进竞争,规范行为。学深圳学什么?学以竞争推动物业管理市场的发展。”副部长宋春华在讲话中也指出:“这次会议着重研究培育物业管理市场,建立竞争机制问题。”“2000年之前,必须彻底改变谁开发,谁管理的垄断经营局面。开发企业下设的物业管理机构应与开发企业脱钩,面向社会,独立经营,自负盈亏。”“推行招投标机制,引导扶植规范化经营,大力推进物业管理市场化进程。”上述领导的讲话为本书的写作意图作了最好的阐释。

为探讨和解决我国物业管理市场的理论与实践问题,本书在吸收消化国外及香港行政特区、深圳特区先进物业管理经验的基础上,结合我国国情,并汲取了相关的理论研究成果,总结了作者自己在物业管理实践中的实际经验,对当前最为重要和迫切需要研究和解决的问题进行了深入的研究与论述。

本书共分11章:第一章,物业管理市场化与物业管理市场的内涵,主要论述物业管理市场化的理论与现实必然性、物业管理市场的本质内涵与结构等;第二章,物业管理市场主体及其市场运作,主要论述物业管理市场的主体构成、物业管理公司市场化及其实现、业主管理委员会的市场运作等;第三章,物业管理市场客体及其商品化,主要研究与论述物业管理服务商品化的内在特征、外

在要求及其实现等;第四章,物业管理市场环境及其建设,主要研究与论述物业管理市场环境的内涵与构成、物业管理市场法制建设以及物业管理市场新观念的内涵与培养等;第五章,物业管理市场供求及其预测,主要研究与论述物业管理市场需求与需求预测,供给与供给决策等;第六章,物业管理市场价格及其确定,主要研究与论述物业管理服务的价值构成,以及物业管理服务价格确定的原则、方法与策略;第七章,物业管理市场招投标(一),主要研究与论述物业管理市场招投标的内涵与原则,招标文件的编制与标底的确定,以及物业管理招投标市场的建立等;第八章,物业管理市场招投标(二),主要研究与论述物业管理市场投标的程序与过程,投标书的编写以及投标策略等;第九章,物业管理市场合同,主要研究与论述物业管理市场合同的内涵,以及物业管理市场委托合同的订立、变更、解除与续约等;第十章,物业管理市场的管理与调控,主要论述物业管理市场管理的意义、原则,以及管理与调控的政策取向等;第十一章,21世纪中国物业管理市场变革,主要研究与论述计算机互联网络(Internet)与公司内部网(Intranet)与物业管理市场变革、入世(WTO)与中国物业管理市场变革等。

目前,我国物业管理统一市场还没有建立起来,地区和城市物业管理市场还处于形成和发展阶段,物业管理网络市场也处于萌芽状态,因此,仍有很多理论与现实问题亟待研究和解决。本书在物业管理市场方面的研究与论述,如果能够帮助物业管理人士解决一些实际问题,并起到“抛砖引玉”的作用,引导更多的人士关注、重视并动手研究和解决物业管理市场的深层次问题,作者的也就达到了。

本书在写作过程中,参阅了大量的论文和著作,也得到了前辈、领导和老师的帮助与指点。他们是:建设部中国房地产估价师学会副会长和秘书长、中国社会科学院博士生导师、经济学博士柴强研究员;清华大学建设管理系系主任、房地产研究所所长、博士生导师刘洪玉教授,副所长季如进副教授;北京市社会科学院城市

所所长、《城市问题》主编陈光庭研究员；北京林业大学人文社会科学学院院长班道明教授；北京金地房地产开发有限责任公司副董事长高克富高级经济师(全国物业管理优秀小区北京恩济里小区物业管理公司原总经理)；北京均豪物业管理公司于庆新总经理；全国高等学校建筑与房地产管理学科专业指导委员会委员、华南建设学院管理工程系系主任潘蜀健教授；广州城建开发物业有限公司总经理、广州富城物业管理有限公司董事长穆汉卿；以及全国高等学校建筑与房地产管理学科专业指导委员会委员、首都经济贸易大学城市经济系硕士生导师、原系主任张跃庆教授，硕士生导师、系主任丁芸教授，硕士生导师、系党总支书记李树琮教授，硕士生导师、系副主任、经济学博士马洪波副教授，硕士生导师邢亚平副教授等。张跃庆教授和丁芸教授还在百忙之中，抽时间亲自为本书写序，让作者感激不已。在此，谨向以上前辈、领导和老师以及有关论文和著作的作者致以最衷心的感谢。

需要特别说明的是，本书如出现什么错误，与上述领导、老师及业界同仁无关。本人自负文责，并愿接受大家的批评。

作 者
2000 年 9 月
于北京

第一章 物业管理的市场化与 物业管理市场的内涵

第一节 物业管理的市场化趋势

物业管理的市场化,是指把自给自足和内部交换为主要内容的初级、低层次和封闭的物业管理推向市场的过程。简单地说,就是培育物业管理市场的过程。具体地说,物业管理市场化包括以下几个要点:

第一,把物业管理需求主体,即业主管理委员会推向市场,让业主管理委员会在市场上寻找自己满意的、能够提供符合自己要求的物业管理服务的物业管理公司。而不再像以前那样,被动地接受物业管理单位的管理和服务。

第二,把物业管理供给主体,即物业管理公司推向市场,让物业管理公司在市场中通过竞争获得物业管理业务,选择自己满意的物业管理项目,在市场竞争中求生存和发展。而再不像过去那样,是接受任务式的被动管理物业,不论自己是否愿意。

第三,发展与物业管理相关的技术性 or 专业性的管理机构,如房屋修缮公司、绿化公司、保安公司、设备维修保养公司、楼宇清洗公司以及急修服务中心等单位,通过这些单位提供的专业化服务,来提高物业管理的专业水平和总体服务水平。

第四,建立物业管理的媒介机构或顾问公司,作为业主管理委员会和物业管理公司的中介代理方,为物业管理服务的生产与消费牵线搭桥。

物业管理的市场化不是某一个人主观的产物,也不是人的意

志所能决定的,它既有坚实的理论基础,又有其迫切的现实必要性。

一、物业管理市场化的理论基础

物业管理市场化的理论基础,是指客观上决定或影响物业管理向市场化方向发展的基础理论,它是物业管理市场化的理论动力。一般来讲,这些基础理论包括:

(一)效用理论

效用是西方经济学的一个基本概念。所谓效用,是指商品或劳务满足人们欲望或需要的能力,它是人们需要的一切商品所共有的一种特性。一种商品或劳务是否具有效用或具有多大效用,是以它能否满足和多大程度上满足人的欲望或需要为条件的。

效用存在于消费者的心目之中,只能通过内省来认识它,因此,效用不是客观的,而是主观的,它随着消费者本身所处的环境变化而变化,并且因个体的不同而有差异。影响效用大小的因素有很多,这里把这些因素引起的效用值的变动组合称为效用函数。

对物业管理来说,物业管理公司和业主管理委员会是物业管理服务的供需双方,作为一个“个体”,它们都有自己的对应于物业管理的效用和效用函数。物业管理公司的效用目标是,以最少的人员、物质等的投入和最少的公司资金的占用,取得最大的经营利润。当然,物业管理公司要取得最大的效用,也就是获得最大的经营利润,要受到诸如自身的管理水平、人员配置、所管物业的情况(如业主的层次、收入水平和可能的消费需求,物业的位置、建筑质量等),以及其他物业管理公司的经营情况、行业平均利润率、现行政策法规等的影响。这些影响因素构成物业管理公司效用函数的变量组。这个变量组内各个变量碰撞、组合、此增彼减,达到均衡时,物业管理公司才可能获得最大效用。而要达到均衡,就不可避免地要与业主的效用和效用函数联系在一起,组成“函数链”和“生死结”。业主的效用目标是:花费最少的管理和服务费用,获得最方便、安全、舒适、清洁的生活和工作环境与条件。当然,要达到这个

效用目标也要受到一系列因素的影响,如所聘物业管理公司的管理能力、合同规定范围、自己拥有的物业的自然情况(周围环境、地理位置、物业规模等),甚至业主自身的素质、风俗习惯等。

一般情况下,物业管理公司与业主的效用是不一致的。为了解决效用不一致的矛盾,惟一的办法或途径就是把物业管理推向市场,通过公开、公平、公正的竞争,物业管理公司和业主管理委员会相互选择,通过规范的物业管理合同,确定各自的权利和义务,明确管理目标和费用水平,协调双方的效用预期,以达到双方效用的动态均衡。当这种均衡被较严重地破坏时,物业管理公司和业主管理委员会可以协商调节,也可以终止合同,各自另行选择,以保证各自效用的最适当水平。

物业管理公司和业主管理委员会效用目标的不一致性,既是物业管理市场化的推动力,同时也是物业管理市场化的拉力。非市场条件下,业主效用难以保障(传统房屋管理就是一个明证),物业管理单位即使能获得最大利润,也是不能保证的。从长远来看,这个“最大利润”可能实际上并不大,或者是以牺牲许多无形资产,如声誉、管理水平下降为代价换得的。为了获得真正意义上的、长远的最大利润,或者说由于物业管理市场具有的提供这种最大效用的能力,应让物业管理公司积极地投入到物业管理市场中去;业主管理委员会也可通过市场实现最大效用的愿望,拉动物业管理市场化的进程。

(二)社会分工理论

分工很早就存在。原始社会里,因为生产力水平极其低下,人们就按照性别和年龄,实行“自然分工”,在共同的劳动中获取猎物,采集果实,勉强维持生命。这时,还没有社会分工,直到原始社会末期,才出现第一次社会大分工,社会生产分成了农业和畜牧业。社会分工提高了社会劳动生产率,也导致了商品交换的产生。商品交换促进了社会分工的进一步发展和私有制的产生,并最终导致奴隶社会初期的第二次社会大分工,从农业中分离出了手工业。

马克思在《资本论》中,对分工有很深入的研究和经典的说明。马克思在研究资本主义相对剩余价值的生产时,把工场手工业内部的分工称为“个别的分工”,把社会内部的分工称为“一般的分工”,把社会生产大类(如农业、工业)分为种和亚种,称为“特殊的分工”。马克思认为,工场手工业的分工和社会分工既有相似之处,也有很多差别。

两者的相似之处有:

第一,两种分工产生的历史过程是相似的,“都是从相反的两个起点发展起来的”。

第二,两种分工都以人口或工人作为物质前提。

第三,两种分工相互促进。一方面,只有社会内部分工和商品生产已有相当程度的发展时,才会产生工场手工业的分工。另一方面,工场手工业分工产生以后,又会发生反作用,促进社会分工的进一步发展和增加。

两者的差别有:

第一,社会分工的产品为各个人所占有,都以商品形式存在;工场手工业分工生产的不是商品,而且不为某个人单独生产或占有。

第二,社会分工以生产资料分散占有为前提,而工场手工业分工则以生产资料集聚在一个人手中为前提。

从马克思的研究说明中可以分析出,推动物业管理产生的专业化分工是“一般的分工”或“社会分工”,更确切地说,它是“特殊的分工”,也可以说它是较为宏观的分工。它不同于工场手工业内部的分工,也不等同于物业管理公司内部的专业分工,如保洁员、电工等的分工。它使得物业管理脱离房地产开发经营而成为一个独立的行业。

专业分工不仅很早就存在,而且,随着社会的发展,分工也越来越明显和必要了。从技术方面看,适应市场要求的分工就是把整体劳动分割成彼此独立而又相互联系的若干部分,从而使劳动

二重化,即一方面是劳动的专业化,另一方面是劳动的协作化。前者是指社会分工使劳动本身分化,使劳动者个体在社会再生产过程中总是从事某种固定性的专门职业。后者是指社会分工使各个劳动者个体都要把自己分散、独立的局部劳动转变为相互依赖的社会化劳动,社会再生产才能顺利进行。正是这种社会分工所形成的劳动二重化,导致了专业化个别劳动与协作化社会劳动的深刻矛盾。人人从事着单一的专业化劳动,同时,人人都是为社会进行着协作化劳动。这就产生了劳动交换的必然性。只有通过劳动交换,才能使各种专业化劳动从技术上成为协作化劳动。劳动专业化协作方式越是发展,这种技术性的劳动互换就越是频繁和复杂,从而越能从物质条件上推动市场的发展。没有高度的专业化协作,就不可能形成完善而发达的市场。

物业管理的产生和发展,是专业化分工和社会化的必然。随着房地产业的逐步成熟并成为支柱产业,其作为一个行业(种)就必将分解出物业管理这个子行业(亚种),并从根本上决定了物业管理不仅作为一个子行业,而且要成为一个相对独立的行业而存在。这个行业的劳动是社会劳动的一部分,它一方面是协作化劳动;另一方面,也是社会化劳动。同时,物业管理行业的产生和发展,必然要求其主体的社会化,而不单纯是专业化。这种专业化分工和社会化的发展,将不可避免地要求和促进物业管理向更高层次、更加成熟的方向,即市场化方向发展。

(三) 物业产权可分解理论

产权一词,在英文里是一个复合名词:property-rights,意味着对特定财产完整的产权,是一组权利或一个权利体系。它是凭借财产所获得的各种权利的总和,包括占有权、使用权、收益权、处分权、他物权等。其中,他物权主要有用益物权、担保物权、使用经营权等。

用益物权,可分为两种情况:其一是通过契约关系取得的用益物权,如租赁、典当权;其二是客观环境形成的用益物权,如通行

权、外排水地役权等。

担保物权,是指与债务关系相连的为承担债务责任而用物业作为担保物设置的权利,主要有抵押权和留置权。

使用经营权,是指物业所有权与使用经营权分离而出现的权利,如房产承租人、承包人使用和经营房产的权利。

所谓物业产权,简单地说,就是物业所属的各种权利集合。

和一般物品的产权一样,物业产权也是可以分解的。物业产权的可分解性,是指物业的各项权利,如狭义所有权、占有权、支配权和使用权可以分解开来,分属于不同主体的性质。

物业产权的这种可分解性也是内在于产权的,而不是人为赋予的(它不同于对物业产权的现实分解)。它无需别的什么条件,作为产权,它就具有这种性质。物业产权权能是多重的和不同的,而且可以由同一的主体变换角色去行使,同时,不同项产权的利益都可以定量,并在量上可以分割,这本身就蕴涵着分离的可能性。

由于物业产权由权能和利益组成,所以,物业产权的可分解性包含两个方面的含义,即物业权能行使的可分工性和利益的可分割性。物业产权的不同功能由同一主体行使转变为由不同主体分工行使,就是物业权能的分解。有权能分解,就必然有利益分割,因为在存在产权的社会条件下,任何一个行使产权职能的主体,决不愿意白白地放弃利益。

当然,物业产权的可分解性并不等于物业产权的实际分解,它只为物业产权的现实分解提供了可能性。现实的分解首先取决于现实的社会条件,即取决于生产力发展和生产关系的矛盾运动规律,具体取决于:①物业所有者拥有的物业数量和质量对物业产权行使能力的要求与所有者自身具有的相应能力之间的相对状况。②所有者对由自己兼行多重权能与由别的主体去行使部分权能的得失权衡。③社会观念的改变。例如,在自己有能力行使物业使用经营权能的情况下,由于机会成本不同、个人偏好与观念不一样,具体的选择可能有差异。物业所有者可能选择自己行使物业

使用经营权,也可能选择把这项权利交由其他主体行使。从总体趋势看,随着生产社会化程度的不断提高,产权由合一向分解发展是社会分工的发展在物业产权权能行使方面的具体体现。从某种角度上看,物业产权的分解实质内容之一,就是物业产权权能行使的分工。

物业产权可分解理论对物业管理来说,具有如下现实意义:

第一,物业产权的分解导致物业管理的产生,促进了物业管理在我国的发展。物业产权没有实现分解之前,城市政府、城市各企事业单位或居民拥有完整的产权,包括物业的经营管理权。城市政府或城市各企事业单位可以以行政方式自行设立房管局、房管所(站)或房管处、房管科等机构,来实施物业的产权产籍、维修服务等管理权。它们的管理是简单的、传统的,称不上完整意义上的物业管理,只能称之为“房管”。城市居民自己所有的私房,则大多是自己负责维修和管理,完全是自然经济的管理模式,根本谈不上是物业管理。物业产权的分解,特别是物业经营管理权的分离,使物业产权行使主体多元化。物业经营管理权实施主体的产生和成长,终于导致物业管理业的产生。这个过程逐步深化和为社会所接受,使物业管理在我国站稳了脚跟,并迅速得到发展和壮大。

第二,物业产权的分解使物业管理真正成为一个行业,并促进了物业管理的市场化。物业经营管理权从物业产权的分离,使其行使主体成为物业管理的生力军,带动了物业管理行业的产生和发展,并逐步形成了物业管理市场。目前,我国已初步形成了一个由综合性专业化物业管理公司、绿化公司、保安公司、清洁维护公司等组成的物业管理行业体系。这个体系的形成和逐步成熟,既有利于我国物业管理市场的发育和成熟,也保证了我国房改的顺利推行,有利于物业资产的保值和增值,维护了良好的城市形象,创造了优美的生活、工作和学习环境。

(四)委托代理理论

《中华人民共和国民法通则》对代理的界定是:“代理人在代理

权限内,以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人对代理人的代理行为,负担民事责任。”

法律上的代理可根据产生代理权的依据不同划分为委托代理、法定代理和指定代理三种。物业管理中主要涉及委托代理。所谓委托代理,是基于被代理人的委托而发生的代理关系。被代理人以委托的意思表示将代理权授予代理人。此种授予代理权的行为称为授权行为。它属于单方行为,仅凭被代理人一方授权的表示,代理人就取得代理权,故委托代理又称为意定代理。委托代理有两种情况:

第一,单独代理。它是指代理权属于一人的代理,如单个业主委托物业管理公司复印文件。

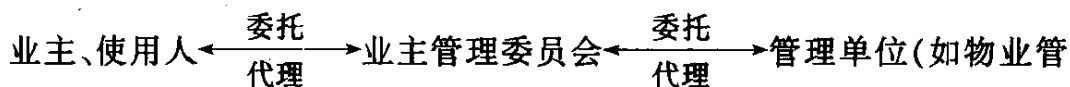
第二,共同代理。它是指代理权属于两人以上的代理人的代理,如目前多个业主委托业主管理委员会选聘物业管理公司的代理。

代理作为一种独立的法律制度,是商品经济发展的结果。在古罗马尚无代理关系,但随着商品交换的发展,代理制度逐步产生和发展起来,并最终成为适应资本主义经济客观需要的独立民事法律制度。为适应社会主义经济发展的需要,我国也逐步提出和完善了委托代理的法律制度,从而使委托代理在我国渐渐盛行起来。

现实生活中,由于物业的不可分割性(指物质实体的分割)、整体性的特点和产权的多元化,使众多业主不可能自己直接进行物业管理,也不可能各自寻找物业管理者来管理属于大家的公共区域。这种严肃的现实决定了物业管理方面的工作只能由另外一方,即代理人来完成。

根据法律上委托代理的分类,物业管理的委托代理也有两种情况,即多元产权的委托代理和单一产权的委托代理。

第一,多元产权委托代理模式(委托服务型物业管理):



理公司) ←^{委托} →_{代理} 单位员工

第二,单一产权委托代理模式(自主经营型物业管理):

业主 ←^{委托} →_{代理} 管理单位(如物业管理公司) ←^{委托} →_{代理} 单位员工

不管是多元产权委托代理还是单一产权委托代理,只要有委托代理存在,只要被代理人愿意雇用或聘用物业管理公司来管理自己和大家的物业,就有雇用或聘用哪家物业管理单位来管理的问题,就有建立物业管理市场的问题,或者说就有物业管理市场化的问题,因为有雇佣或聘用,就有竞争,就会有市场。

二、物业管理市场化的现实必然性

(一)市场经济呼唤物业管理市场化

物业管理是我国市场经济和房地产综合开发发展到一定阶段的产物。现代物业管理是传统房屋管理的发展方向,而市场化正是现代物业管理的最突出特征。物业管理市场化不仅是建立我国统一市场体系的需要,也是物业管理服务的消费者——业主的迫切要求。

1. 物业管理市场化是建立我国统一社会主义市场体系的需要

市场体系是各类专业市场组成的统一市场整体,主要包括商品市场和生产要素市场。商品市场由消费品市场和生产资料市场组成;生产要素市场由金融市场、劳动力市场、技术市场、信息市场、房地产市场和企业资产市场等组成。此外,也有人将旅游市场、文化市场、娱乐市场、邮电市场等归入市场体系中。这些行业性分类市场主要是提供某种服务的市场。如按行业划分还可以分出许多不同的专业市场,通常所说的市场体系主要指商品市场和生产要素市场的整体。

市场体系既是各种商品、劳务和生产要素交换场所的统一整体,也是商品生产经营者之间等价交换关系的总和。各类专业市场具有不同的交换对象、不同的调节功能、不同的地域分布、不同的内部结构,也发挥着不同的市场作用。因此,既不能用一种市场

替代另一种市场,也不能发展一种市场,忽视另一种市场,形成“瘸腿”的市场体系。

市场体系是各类专业市场组成的有机统一体,各类专业市场之间存在着相互依存、相互促进又相互制约的关系。它们共同组成社会主义的统一市场体系。但受各种因素的影响,这个统一市场体系的各个组成部分发育程度不同。物业管理作为近几年新兴的行业,还没有形成市场,或者说已有的市场还很不完善和成熟。而物业管理市场却是我国房地产市场不可缺少的“链条”和“环节”,也是我国社会主义市场经济体系的重要组成部分。如果没有物业管理市场、房地产市场,我国统一的市场体系就是不健全的,也不可能继续繁荣和发展,建立我国社会主义市场经济体制的目标也就不可能很快实现。

2. 物业管理市场化是物业管理服务的消费者——业主要求

目前,实践中的物业管理基本上存在着四种形态,即继承式、自管式、自荐式及招投标式。所谓继承式,是指由原房管所(站、处、科等)转换成物业管理公司后对国家所有或单位所有的售后公房进行的物业管理。所谓自管式,是指“谁开发,谁管理”模式的物业管理,具体来说,就是指开发商基于防止“肥水”流入“外人田”以及其他考虑,而自行组建物业管理公司对自己开发的物业进行的管理。所谓自荐式,是指企业化、专业化物业管理公司为寻找业务而上门自我推荐,获得业务后进行的物业管理。与前三者不同的是,招投标式则是指物业管理公司通过市场竞争的方式,经过投标获得物业管理权后进行的物业管理。

对于继承式物业管理,一方面,物业管理公司的员工基本上都是原行政性房管单位的职工,专业素质相对较差,思想上还有“大老爷”的印记,缺乏服务意识和市场意识;另一方面,售后公房的业主和使用人福利意识较强,对于有偿物业管理从心理上不愿接受,一旦被迫缴费,自然对物业管理要求较高。由于继承式物业管理公司经常服务不到位,态度也比较差,让业主与使用人觉得“有偿

和无偿一个样,管理和不管理一个样”,因而很不满意,欲炒这些物业管理公司的“鱿鱼”,却因为没有物业管理市场,找不到其他物业管理公司来管理而只好作罢。但为了行使自己业主的权利,享受高质量的物业管理服务,业主们往往通过各种方式和途径,呼吁和要求政府尽快建立物业管理市场,实现物业管理的市场化。

对于自管式物业管理,因物业管理公司常常是开发公司的全资子公司,其管理人员一般都是开发商的手下,干部提升基本上都由开发商决定等等,以至物业管理公司以对开发公司负责(而不是业主)作为自己的工作目标。这样,一方面物业管理公司拿着业主的钱,另一方面又不听业主(管理委员会)的话,管理服务不到位,而且常常以主人自居,业主对此意见很大,希望尽快建立物业管理市场,让他们选择自己满意的物业管理公司来管理自己的物业。

对于自荐式物业管理,虽然物业管理公司是专业化物业管理单位,但因为没有物业管理市场,这些物业管理公司常常缺乏业务来源,为了生存,只好上门自荐。没有市场,一般的业主(管理委员会)也不可能了解它们的情况,又不知道到哪里去找这些物业管理公司,因而更谈不上让它们来管理自己的物业。不少业主(管理委员会)说,如今保姆们都能自发地在人流多的地方聚集,形成市场,物业管理公司是否也可聚集起来,挂牌上市,形成物业管理市场呢?

招投标式物业管理应该是市场的产物,但是目前我国开展招投标的物业管理还比较有限,在有限的若干例子中,绝大部分都是系统内、集团内、城市内开展的招投标,面向全国的寥寥无几。这对有实力而又想大发展的物业管理公司来说,无疑是一个极大的约束。同样,对于那些想在全国寻找最有实力提供价廉物美的服务,并能管理好自己物业的物业管理公司的业主们来说,也只能是一种企望。

综上所述,不管从哪个角度考虑和出发,在当前市场经济的条

件下,建立和发展物业管理市场,推进物业管理市场化都是非常必要和迫切的。

(二)物业管理市场化的现实条件渐趋成熟

物业管理走向市场仅有理论基础还是不行的,它还需要现实可能。物业管理市场化的现实条件包括产权、观念、意识以及承受能力等方面。应该说,目前这些条件已渐趋成熟。

1. 物业产权多元化格局逐步形成

在传统的计划经济体制下,房屋被排除在商品交换范畴之外。在大、中型城市中,除少数私人拥有数量和面积均有限的自用为主的房屋以外,绝大部分的房屋为全民所有或集体所有,大多数居民是租赁户。这种情况下,产权单一或简单化成为物业权属的一个重要特征。与此相适应,物业由国家代表机关或者单位后勤管理部门管理,物业使用人无权选择。其结果是房管部门管好管坏一个样,使用人对管理结果听之任之,无可奈何。很难想像,这种体制下会出现什么物业管理市场。

随着经济体制改革的逐步推行,尤其是房屋制度的改革,住房商品化得以推广,房屋分配体制、投资体制和管理体制有了很大的变化,房屋建设、营销渠道也日益复杂,购买物业的主体也发生了明显变化:由主要是本国、本城市的居民购买,到既有本埠,又有异地的个人、境外的港澳台同胞、华侨和外国人购买;由主要是富人阶层购买,到社会的各个阶层都在购买。随着城市住房制度改革的逐步深化,尤其是1998年国家货币化分房政策的出台,国家逐步将存量公有住宅出售给原租赁户,使众多租赁者成为住宅物业的所有者,形成了当前多元化的产权格局。这样,如果仍采用原先“谁开发,谁管理”,以及单位管、房管所管的物业管理模式,就必然会产生矛盾和分歧,也不能满足广大物业业主的多种需要。顺应时代的要求,业主需要选择物业管理单位,物业管理公司也需要选择物业,这就使建立物业管理市场,推进物业管理市场化进程成为十分迫切和必要的工作。