

成都代做物业服务投标书 物业标书代做

| | |
|------|-------------------------------------------|
| 产品名称 | 成都代做物业服务投标书 物业标书代做 |
| 公司名称 | 成都中标商务服务有限公司 |
| 价格 | .00/件 |
| 规格参数 | 表现形式:代做标书 咨询范围:采购/服务/工程标书 设计类型:代写标书 |
| 公司地址 | 中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区华阳街道海昌路146号1楼（注册地址） |
| 联系电话 | 13348889936 13348889936 |

产品详情

成都代做物业服务投标书|物业标书代做.

物业管理招标投标的概念及招标投标的必要性,招标和投标是一个过程的两个方面。

一.物业管理招标投标的概念

物业管理招标投标是指开发商或业主管理委员会，为即将竣工使用或正在使用的物业寻找物业管理企业而制定出符合其管理服务要求和标准的招标文件，向社会公开招聘，并采取科学的方法进行分析和判断，确定物业管理公司的全过程。

物业管理投标是指投标人在接到招标通知后，根据招标通知的要求编制投标文件，并将其递交给招标人的行为。

(二)物业管理实行招标投标的必要性

- 1.物业管理的招标投标是发展社会主义市场经济的需要
- 2.物业管理 的招标投标是房地产管理体制改革的需要
- 3.物业管理的招标投标是提高物业管理水平，促进物业管理行业发展的需要

二、物业管理招标和投标的原则

(一)物业管理招标的原则

物业管理招标应当遵循公平、公正、合理的原则。

1.公平原则

所谓公平原则是指在招标中向所有物业管理企业提出的投标条件都必须是一致的，也就是说让所有参加投标者都能在相同基础上进行投标。

要做到公平，在招标过程中就要注意以下几点：

(1)应采用统一的招标方式。

(2)在招标文件中所规定的内容对所有的投标者要求都要一致，即做到“一视同仁”。“一视同仁”具体说包括两层含义：其一实行公开招标的招标文件必须要在同一时间、同一地点公开发售，并且在发售之前的招标通告中要予以说明。其二招标文件中的所有条件和要求都应该是一致的。例如，对投标单位要进行资格审查，那么就意味着所有前来投标的单位都要接受资格审查；对投标单位需交投标保证金，那么就意味着所有前来投标的单位都要交投标保证金。

(3)招标者对招标文件中的有关问题的解释说明应在同一时间，针对所有投标者公开进行。例如应在同一时间组织所有投标者对招标物业进行实地考察。另外，招标单位可在投标者购买招标文件后安排一次投标者会议，又叫标前会议，目的就是公开澄清投标者提出的各类问题。

2.公正原则

所谓公正原则是指在所有投标者起点公平的基础上，还要在整个评标过程中，对所使用的准则应具有一贯性和普遍性。

一贯性是指招标者在实施评标过程中所采用的评标准则应与招标单位预先在招标文件中所注明的评判准则相一致。也就是说在招标前后，其评定的准则和标准必须是一致的、公开的。

例如：XX招标单位在招标文件中已注明对投标者资格要进行审查的准则行为，根据已知的得分标准，取低得分以上的投标者进行正式投标。根据该准则进行评审后，在设定低分以上的投标人共有12位，这时该招标单位考虑到合格的投标者数量过多，会增加工作量的，为了减轻招标工作量，招标人私下将评定准则修改为取高分的前6位投标人参加正式投标。这样就导致其余6位本来可以取得投标资格的单位被淘汰，这就说明在这次招标过程中违反了一贯性的原则。

普遍性是指用于评标的准则应该是具有普遍性的，即能够客观地衡量所有的投标书。这就要求评标委员会所采用的评定准则应具有很强的综合性和客观性。

3.合理原则

所谓合理原则是指招标单位确定的标底和要求必须是合理的，即不能接受低于正常的管理服务成本的标价，也不能脱离市场实际情况，提出不切实际的管理服务要求。为了贯彻合理原则，避免上述不合理的现象的发生，招标人应该在招标文件中按照国际惯例，申明“业主不约束自己接受低标价”这一条，其含义是开标后开发商或业主有权选择任何价格的投标书。有了这样的申明，对开发商或业主而言，便可选择管理费标价合理且资信条件较为“可靠的物业管理企业”。

总之，只有贯彻公平、公正、合理的原则，才能搞好物业管理的招标工作，也才能真正地遵循公平竞争、优胜劣汰的市场经济规律，这也是物业管理招标的根本宗旨。

(二)物业管理投标的原则

物业管理投标应贯彻的原则就是真实性和合理竞争原则。

1.真实性原则

所谓真实性原则是指投标人在其投标书中所阐述的所有内容均是真实反映了投标人的投标意愿、经营能力和技术水平，投标人应对其标书的内容做到“言出必行”。

2.合理竞争原则

所谓合理竞争是指投标人凭借自身的经营实力、管理水平和服务质量，通过良性竞争优胜劣汰而取胜。

三、物业管理招标投标的组织机构的设置

(一)物业管理招标的组织机构的设置

根据国际惯例，任何一项招标都要有一个专门的招标机构，并由该机构全权负责整个招标活动。物业管理的招标也不能例外，必须要成立一个专门的招标机构。这个招标机构的主要职责就是：编制招标章程和招标文件；组织投标、开标、评标和定标；组织与中标者签订合同。

招标机构的设立有两种途径：一是招标人自行组织成立的招标机构；二是招标人委托招标

代理机构招标。

1.自行组织成立的招标机构

招标单位可以根据物业管理项目招标主体的不同，又把它划分为开发商自行招标和小业主自行招标二种。

(1) 开发商自行招标

所谓开发商自行招标是指开发商通过在其所在单位的董事会下设立临时性专门招标委员会或招标小组进行招标。

(2) 小业主自行招标

所谓小业主是指相对于大业主(即开发商)而言的住户及租户。通常情况下是由业主委员会来代表小业主组织招标。

2.委托招标代理机构的招标

所谓招标代理机构是指专门从事招标代理业务的社会上的中介组织。与非营利性招标机构的区别在于：招标代理机构是经营性的法人组织，并不是招标活动的权力机构。

(三)物业管理投标的组织机构

与物业管理投标活动密切相关的有开发部、财务部、工程部三个部门，它们的具体职能分别如下

1.开发部

开发部的主要职责就是确定目标，选择物业，进行投标，参加市场竞争。开发部是物业管理投标工作的

核心。

2.财务部

财务部的主要职责就是负责财务计划，经济核算和各类收费工作。

3.工程部

工程部主要职责就是负责工程预算，房屋及设备、公共设施的管理、维修和保养，同时还得负责工程技术方面的咨询和研究工作。

在物业管理的投标过程中，开发部始终担任着重要的角色。

成都代做物业服务投标书|物业标书代做