

新形势下物业管理项目招投标风险及风险防范、招投标策略与

技巧、物业管理方案的编制和物业服务费用测算培训

【课程背景】

国务院日前印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（以下简称《决定》），物业服务企业二级及二级以下资质认定被取消，审批取消后住建部将研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度加强事中事后监管。《决定》在公布取消事项的同时，公布了取消审批后加强事中事后监管的具体措施。这充分说明了简政放权不是简单取消审批，不是政府不管了，而是转变管理方式，采取更为管用的事中事后监管措施和办法。同时，这也是对政府部门的督导，便于督促相关部门落实监管措施。物业管理项目的招投标也会相应进行调整，因此，物业管理企业在新的政策的变化下如何准确理解招标文件，根据不同业态的物业进行有针对性的编制投标文件，熟悉招投标过程及掌握招投标的技巧，科学合理的制定投标报价，每个环节都至关重要，要想在新形势下赢得市场必须有一套系统的思路和方法，编制出高水平的、既有理论高度又切合实际，有很强的操作性的物业管理方案。

【课程收益】

- 1、了解和掌握物业管理招标与投标的程序
- 2、了解和掌握物业管理招标与投标过程中存在的风险及风险防范

3、根据招标文件编制不同业态的物业管理方案

4、科学合理的编制投标报价

5、掌握物业项目投标策略与技巧

【参加人员】

物业企业的中高层管理人员、项目经理、管理处主任和相关经营管理者

【课程特色】

物业管理项目招投标知识体系构建 + 行业案例分享 + 操作技巧

【课程大纲】

第一部分：物业管理行业最新政策解读

- 一、物业管理行业最新政策环境分析
- 二、营改增对物业管理行业的影响
- 三、互联网+物业对物业管理行业的影响

第二部分：物业管理的招标与投标

一、物业管理招投标基本内容

- 1、物业管理招标投标、概述
- 2、物业管理开展招投标应遵循的原则
- 3、物业管理招标与投标的一般程序
- 4、物业管理招标的方式
- 5、物业管理招标的内容

二、物业管理招标基本程序、招标过程中存在的风险及舞弊手段

(一) 物业管理招标的基本程序

- 1、物业管理招标的条件
- 2、物业管理招标的方式
- 3、物业管理招标的内容
- 4、物业管理招标程序
- 5、编制招标文件的原则
- 6、招标文件的编制方法
- 7、物业管理专业服务招标

(二) 招标过程中存在的风险

- 1、招标条件不具备的风险
- 2、招标形式不合法的风险
- 3、排斥或限制潜在投标人的风险
- 4、招标文件编制、修改、发出的风险
- 5、资格预审和项目踏勘中的风险
- 6、擅自终止招标的风险
- 7、招标单位人员泄露保密信息的风险

(三) 招标过程中的舞弊手段

- 1、标底泄露或标底不准
- 2、度身定向招标
- 3、封锁采购信息
- 4、招标中的“亲友团”问题
- 5、故意用错招标方式
- 6、串标
- 7、低价竞标，高价签合同
- 8、招标文件不规范，浑水摸鱼
- 9、设置障碍为难供应商
- 10、招标设门槛，中标后撤销

11、评标时差别待遇

12、评标委员会名单泄露

13、在评标定标中做手脚

14、评委会的“成员结构”不合理

三、物业管理投标程序基本程序、招标过程中存在的风险及舞弊手段

(一) 物业管理投标的基本程序

1、投标前期工作

2、投标实施步骤

3、物业管理投标文件的主要内容

(二) 物业管理投标过程中存在的风险

1、投标人主体不适格、数量不足的风险

2、投标人串标、围标的风险

3、投标人以他人名义投标或委托他人投标的风险

4、投标人低于成本报价或报价畸高的风险

5、投标人的投标保证金不符合要求的风险

6、投标人在投标中弄虚作假的风险

(三) 投标过程中存在的舞弊手段

1、内定中标人

2、标内损失，标外补偿

3、价格同盟

4、投标人轮流坐庄

四、物业管理开标、评标与定标基本程序、招标过程中存在的风险及

舞弊手段

(一) 物业管理开标、评标与定标基本程序

1、物业管理开标

2、物业管理评标

3、物业管理定标

4、定标后的工作

(二) 物业管理开标、评标与定标过程中存在的风险

1、开标时投标人不足三家的风险

2、评标委员会组建不符合法律规定的风险

3、评标标准和方法不当的风险

4、评标中废标无法律和招标文件依据的风险

(三) 物业管理开标、评标与定标过程中存在的舞弊

1、故意流标

2、采购代理不负责任

3、投标单位该质疑时不质疑

4、优惠率变成了摆设

5、领导定标

6、定标过多过滥

7、中标以后降低要求

8、价格与质量欺骗

9、监督不善，定点招标变腐败温床

五、物业管理投标的技巧与策略

1、物业管理投标的技巧

2、物业管理投标策略

3、物业管理投标报价策略

4、投标价估算技巧

5、物业管理投标现场答辩技巧

六、物业管理招投标争议及经典案例分析

1、物业管理招标投标争议及其解决方式

2、物业管理招标投标常见的争议形式

3、物业管理招标投标争议的解决方式

4、物业管理招投标经典案例分析

第三部分 物业管理投标书的编写及物业费用测算

一、物业管理投标书的内容

1、物业管理投标书编写的组织

2、物业管理投标书编写要求和技巧

3、物业管理投标书编制实例

4、物业管理投标书编写注意事项

二、物业服务费用测算

1、物业服务企业财务管理

2、物业服务费用测算依据

3、物业服务费用测算编制依据

4、物业服务费用测算编制的方法与技巧

5、不同业态物业服务费用测算的要点