

# 小区选聘物业必须招标了

## 10月1日起,开发商自定物业将无法取得预售许可证

本报8月29日讯(记者 郑雷)记者从28日举行的潍坊市物业管理评标专家培训班上获悉,自10月1日起,潍坊市大多数小区物业的选聘必须经过招投标产生,如果开发商自定物业,将无法取得预售许可证。专家预计,这能有效打破开发商与物业“父子兵”的现状,从而推进物业管理走向市场化。

近日,潍坊市住房和城乡建设局下发了《潍坊市物业管理评标规则》,规定住宅物业(包含同一物业管理区域内的非住宅物业)、建筑面积1万平方米以上的非住宅物业,应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的服务企业,参加招投标的物业服务企业必须在3家以上(含3家)。

《规则》中规定,招标人资格为开发建设单位或业主委员会,而投标人必须是有相应等级资质的物业服务企业。招标人依法组建评标委员会,由评标委员会负责选出最终的物业服务企业。据潍坊市物业管理办公室相关负责人介绍,10月1日以后,是否通过招投标选出物业服务企业,将成为相关部门给开发建设单位办理预售许可证的重要条件。也就是说,在10月1日之前尚未办理预售许可证的多数小区及10月1日后更换物业公司的多数小区,都得通过招投标选聘物业。“我们建议各物业

公司在开发商拿下地准备开发时,就积极介入,这有利于双方就小区格局分布、管网布置达成一致,也方便日后物业公司的管理。”该负责人说。来自全国房产培训中心的饶春平教授告诉记者,通过招投标形式选聘物业在全国许多城市已经实行,招投标形式的目的是将物业管理工作推向市场化。“开发商经常自己组建物业公司,只想着怎么把房子卖出去,而不会重视物业服务管理。”

饶教授说,这种“建管不分”的现状,很容易造成开发商和物业服务企业互推责任,而通过市场行为引入物业,物业进驻前会就建筑质量、小区设施等方面与开发商做好交接,以便出现问题后明确责任方。通过市场化,物业能够迅速提高自身的服务质量和水平,促进物业市场良性发展的同时,也能更好地维护业主利益。

去,而不会重视物业服务管理。”饶教授说,这种“建管不分”的现状,很容易造成开发商和物业服务企业互推责任,而通过市场行为引入物业,物业进驻前会就建筑质量、小区设施等方面与开发商做好交接,以便出现问题后明确责任方。通过市场化,物业能够迅速提高自身的服务质量和水平,促进物业市场良性发展的同时,也能更好地维护业主利益。

# 物业积弊靠招标能解决吗?

在潍坊开发商组建物业公司情况比比皆是,形成了庞大的“父子兵”,因为开发商和物业公司的父子关系,开发企业往往会将楼盘质量、配套设施等问题甩给了物业公司,而这也是市民投诉的重点。

那么在限制开发商自办物业方面,此项规定能取得怎样的效果?



相关链接:

## 投标专家考试选出

28日,70多位物业行家参加了物业评标专家资格考试,考试合格者将获得潍坊市物业管理评标专家的资格。据相关负责人介绍,日后的评标委员会将从他们之中随机抽选,以保障物业选择的公平公正,考试合格者名单将于30日产生。

据潍坊市物业管理办公室相关负责人介绍,根据《潍坊市物业管理评标规则》规定,招标人必须委托市物业主管部门备案的招标代理机构进行物业选聘,并依法组建评标委员会对投标的物业服务企业进行评审,每次评审时,评标委员会的人数应是5人以上的单数,一般其中一名为投标人代表,其余则为物业管理评标专家。

“评标委员会里的专家是评标前半月定下的,而且专家不允许一人单独在招标办公室以外的地点与投标人进行接触,以防止舞弊。”该负责人表示,28日下午参加考试的物业行家来自潍坊各行各业,他们将被录入潍坊市物业管理评标专家名册,日后每次组建评标委员会时,都要从名册中随机抽选成员,以保证对物业服务企业选择的公平公正。

本报记者 郑雷

漫画:“父子兵”齐上阵

## 开发商与物业难断“父子关系” 监督物业,业委会难起作用

据记者调查,潍坊市有一半以上的小区物业都由开发商自己组建的。潍坊市物业管理办公室相关负责人表示,《规则》实行起来可能会遇到困难,因为触及到了开发商的根本利益,可能会引起一些开发商的不满。

“实行招投标能给小区招到水平较高的物业,也可能解决一些小小区招物业难的问题。比如目前潍坊本地物业公司都把圣荣广场看做是烫手的山芋,而招投标可能会为圣荣广场带来优秀的外地物业公司。”一家物业公司的陈经理对《规则》表示认可的同时,也表达了他对《规则》能否有效地限制开发商自办物业的担忧。陈经理表示,他认为《规则》中认可的邀请招标形式可能

为开发商自办物业创造条件。

“开发商招投标能够让所有物业公司都知道吗?开发商可以走邀请招标的空子:组建自己的物业公司,随后再注册两个法人,让三个差距悬殊的公司参与自己的投标,最后胜出的肯定是自己的物业公司。”陈经理对于邀请招标方式提出了质疑。

针对这种质疑,潍坊市物业管理办公室相关负责人坦言,目前《规则》只处于试行阶段,对于其中存在的一些问题,有关部门将及时调整。“我们将尽量要求开发商采用公开招标的形式,如果投标的物业实在达不到3家,才可以采用邀请招标的方式。”该负责人说。

本报记者 郑雷

小区物业是服务全体业主的组织,但潍坊有很多小区没有业委会,一些小区里,在对物业监督方面,已经成立的业委会也没有起到明显作用。记者调查后发现,这种现象的背后有诸多原因在起作用。

一位物业公司的负责人陈经理告诉记者,小区里很少有人愿意担任业委会主任。“如果业委会主任负责的话,对居民和物业都是好事。但有些人担任业委会主任是为谋取个人利益的,比如他可以要挟物业,让物业给自己提供办公室,变相不交物业费,甚至可以支配小区维修资金。”陈经理说,业主们选出的业委会主任是否有公心和责任感很重

要。除了业主的原因,陈经理坦言,物业公司的霸道也是一个重要原因。“有些物业公司有点背景,很霸道,不允许业主组建业委会,甚至会肢解已经存在的业委会。冒头的业主甚至会遭到物业的人身攻击,对于这样的麻烦,谁都不想惹。”陈经理说,据他了解,潍坊这样的小区不在少数。

记者采访了一些小区居民,多数人表示,小区全体业主应该支付给业主委员会相关人员适当报酬,以提高他们的积极性,因为普通业主平时要忙自己的事,小区的大部分事务都要交给业委会处理。

本报记者 郑雷

# 招聘信息

为适应企业发展需要,潍坊市市政工程设计研究院有限公司建筑分院招聘建筑业专业设计师1人,月薪8000-10000元。

应聘者须具备的条件为:年龄在35岁以下,学历为全日制大本以上,具有建筑设计经历、设计业绩突出,职称为工程师以上。

业绩特别突出的一级建筑师待遇另行面议。

联系人:范先生

联系电话:0536-8219597

公司网址: <http://www.wfszsj.com> 电子邮箱: [wfszyfcj@sohu.com](mailto:wfszyfcj@sohu.com)

# 免费治疗静脉曲张

## 脉溃康喷剂三疗程拯救双腿



2005年,国家药监局结束了对【脉溃康】喷剂长达5年的严格审查,正式批准(脉溃康)为我国治疗静脉曲张、脉管炎专用新药。【脉溃康】专家组以“溶栓复膜”疗法为基础,配伍了穿山甲、地龙、冬虫夏草等多味名贵药材,对药物进行研磨、浸泡、低温冻干、高压临界萃取等20多道工序提纯,使原药的纯度及药效提高了近30倍,总有效率极高。【脉溃康】独含的生物溶栓酶、解凝因子、血管活化因子、瓣膜激活素等特效成分的完美结合。能够快速舒张血管、溶解血栓、修复静脉瓣膜及受损血管壁,增强血管弹性、激活人体免疫细胞,提高人体免疫功能,恢

复神经调节功能。使用2-3个疗程,能使几年、十几年的脉管炎、静脉曲张重症患者彻底治愈,不留后遗症,不留残疾,不复发,达到不手术、不截肢治疗静脉曲张、静脉曲张的最终目的。

【脉溃康】喷剂经全国各大医院对重症顽固脉管炎、静脉炎、静脉曲张患者临床验证,疗程短,见效快,愈后不复发。

使用10-20天,溃烂处停止溃烂,疼痛减轻,血管在服药初期有发胀、发热和血流的感觉;使用20-40天,腿上的“蚯蚓”没有了,血液流动正常,溃烂开始愈合了,静脉曲张基本康复;使用2-3个疗程,溃烂部完全愈合,腿不疼不胀了,腿部颜色恢复,静脉炎、静脉曲张迅速康复,不再复发。使用方便,只需一喷一抹,不打针、不手术、不截肢、无痛苦。

康复热线:8856511