

北京建委释疑房企建管分离保证物业招投标公平 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/62/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8C\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_E5\\_BB\\_BA\\_E5\\_c41\\_62859.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/62/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_BB_BA_E5_c41_62859.htm) :房产商开发的住宅项目，不能自当物管。北京市建委表示，此规定只针对既有开发资质、也有物管资质的单位。若房地产开发企业与物业管理企业是两独立法人，即便同属一家集团，也不在此限制范围。出台背景建管不清可能侵犯业主权益 北京市建委表示，依据国务院《物业管理条例》的规定，国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。虽然这只是一条倡导性规定，但确立了一种导向，要逐步实现房地产开发与物业管理的分业经营。同时，市建委在调查中发现，长期以来，开发建设单位自建自管，“建”、“管”之间界限模糊，缺乏明确的承接验收过程和手续。一旦房屋出现质量问题等，在小区入住前期，由于同属一个公司，业主会就相关问题要求物业公司解决，而物业公司作为物管，前期开发的问题解决起来比较困难，由此可能引发业主与物业公司的矛盾，业主的合法权益会受到侵害。核心解读此规定仅限前期物业管理阶段 昨日，北京市建委向媒体通报了房企“建管分离”的细化内容。其中，“房地产开发企业具有物业管理资质的，不得承接本企业及相关单位开发的新建住宅项目”，具体解释为：依法设立的房地产开发企业并具有物业管理资质的，即同一独立法人，不能再承接自己和相关单位开发的新建住宅项目。也就是说，如果开发企业和物业公司是属于同一个集团，但都是独立的法人，那么就可以承接相关的项目，而并

不在此次的限制之列。同时，该项措施也是针对今后的新建住宅项目，目前现有的住宅项目并不在此之列。此外，《通知》中的这条规定仅限在前期物业管理阶段，建设单位选聘物业管理企业时适用；业主大会成立后，业主大会可依法选聘具有相应资质的从事物业管理活动的企业，如果选聘上开发商的物管也是允许的。针对市建委的规定，有人提出此规定是否对具有资质的房产企业有失公平？此规定是否会影响业主购房？市建委有关负责人就此问题接受了本报记者采访。

焦点1一刀切是否公平？质疑：有人人士表示，目前许多开发商自己开发的项目，由自己的物业管理，经营得也很好，如此一刀切是否会对物业的准入门槛上造成歧视？回应：北京市建委物业处有关负责人表示，房地产开发与物业管理分业经营，能够明确和理顺前期物业管理的法律关系，同时还有利于通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。根据国务院《物业管理条例》规定，住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。按照招标投标法和“公开、公平、公正”的原则，招投标要避免和排斥泄露标底等不公平情形出现。房地产开发企业具有物业管理资质的，如果参加招投标，既是招标人，又是投标人，就无法向其他投标人保证招投标的公平性。

2是否影响业主购房？质疑：目前北京一些大的房企比如万科等开发的项目，由于自身的物业管理比较好，物业也成为业主买房的一个筹码。此规定出台后，是否会影响业主购房？回应：市建委人士表示，目前万科等企业开发的房产项目，管理的物业公司虽然是同一个集团，但各自都具有独立的法人资格，并不受此次政策的限制。目前，北京既有开发资质、又

有物管资质的房产公司比较少，而且往往是一些小企业。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

[www.100test.com](http://www.100test.com)