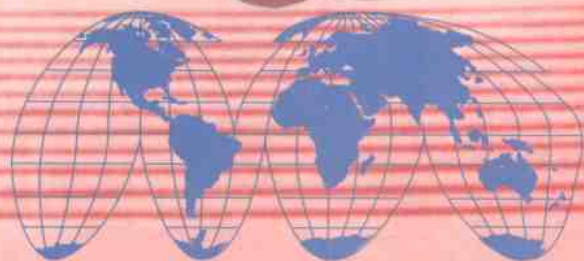




中国政府采购 实务操作全书

主编 钟明

(下卷)



中国审计出版社

主编 钟明

中国政府采购实务操作全书

下卷

中国审计出版社

责任编辑:王永平

图书在版编目(CIP)数据

中国政府采购实务操作全书/钟明主编. - 北京:中国审计出版社,2000.1
ISBN 7-80064-482-0

I. 中… II. 钟… III. 政府采购-中国 IV. F 722.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 06479 号

中国审计出版社出版发行
(北京市海淀区白石桥路甲 4 号 邮编:10086)
北京市王史山胶印厂印刷
各地新华书店经销

1999 年 12 月第 1 版 2000 年 1 月北京第 1 次印刷
开本:787×1092 毫米 1/16 印张:114.5 字数:3078 千字
书号:ISBN 7-80064-482-0/F·611
印数:0—3000 册 定价:498.00 元(上下卷)

第五节 香港特别行政区建设工程的政府采购

一、简 述

香港是一个开放的自由港，是世界各国建筑承包商自由参与竞争的地区，内地不少建筑公司也参加了香港有关建设工程政府采购的投标

香港建设工程可分为建筑工程（Building）、港口工程（Port works）、道路与排水工程（Roads and Drainage）、地盘（场地、现场）开拓（Site Formation）、给水工程（Water works）五类。

下面将介绍香港建筑工程政府采购的一般做法。

（一）政府采购工作的程序和步骤

政府采购工作有以下四个阶段：

1. 准备阶段

即准备招标文件。一般招标文件的内容归纳为以下五部分

- （1）标书条件（Conditions of tender）。
- （2）标书的格式（Form of tender）。
- （3）标书的一般说明（规定）（General specification）
- （4）标书的详细说明（规定）（Particular specification）
- （5）工程量表（Bills of Quantities）。

2. 资格审查阶段

- （1）登宪报（香港出版的期刊，下同）或发招标邀请书。
- （2）递交投标申请书。
- （3）准备投标资格文件。
- （4）审查投标资格。
- （5）通知资格审查结果。

3. 投标阶段

- （1）领取招标文件、图纸资料。
- （2）做标书。
- （3）递交标书。

4. 评选阶段

- （1）开标。
- （2）评标。
- （3）发中标通知书。
- （4）合约签字。
- （5）开工。

（二）投标工作的程序和步骤

1. 领到招标文件

参加投标首先要领到招标文件和图纸。香港工程有政府工程和私人工程之分。无论承包哪种工程都必须具有承包商牌照。

只有取得香港政府工务司署批准的承包商牌照，才有资格参加政府工程的投标。政府工程牌照分为 A、B、C 三级，A 级牌照可以承包 200 万港元以下工程；B 级牌照可以承包 1000 万元港元以下工程；C 级牌照可以承包 1000 万港元以上工程。拥有政府级牌照的公司可以承包私人工程；但是，有了私人级牌照而没有政府级牌照的，不能承担政府工程。

如果拿到政府建筑工程 C 级牌照，可以承担政府任何建设规模的建筑工程，但不能承担海事、水务等工程。对大型、复杂的建筑工程，如港澳中心工程，需要事先资格预审、答辩，审查合格方可允许参加投标。要想承担港口工程，必须申请港口工程级牌。一个公司可以同时申请并持有五种牌照，只要你公司的条件符合政府规定，即可申请办理。拿到级牌才有资格参与各项投标。

香港政府工程建设项目的招标公告都登载在每星期五出版的宪报上，根据宪报上登载的工程，自己选择参加投标。私人工程必须通过业主或顾问公司。

投标人应仔细阅读招标文件的每一条款和图纸资料，如有不清楚的地方或缺少图纸资料，可以到顾问公司和有关部门去查看，同时也可以地盘实地查看，了解地盘周围的环境，以及施工条件，水、电供应，交通道路，工程地质等。总之，投标人应事先将一切问题弄清，否则投标造成的失误，业主概不负责，也不能要求索赔。

2. 找分包或小包（判头）和材料商报价

一项工程除总包外，还要有若干个专业分包单位共同去完成；有的分包由承包商自己找，也有由政府指定的，如消防梯、电梯、电话等工程就是。

小包的选择，是关系到工程能否顺利完成的关键。应根据不同的工程对象，选择不同的判头。

3. 计算或复核工程量

标书提供的条件一般有三种情况：一是有图纸，有工程量表；二是有图纸，无工程量表；三是只有条件，无图纸，无工程量表。

在第一种情况下，无需计算工程量，但应根据图纸进行复核。一般顾问公司提供的工程量表（Bills of Quantities，简称 B. Q）多数大于图纸计算量，为了准确无误最好是复核一次，至少要复核主要工程量，使投标者做到心中有数。

工程量的计算标准，详见香港《建筑一程标准量度法》。

在第二种情况下，就要根据标书文件提供的图纸计算工程量。工程量计算完毕也要进行复核。可采用经验反算法或分争对比审核法进行复核，以减少计算中的错误。

在第三种情况下，既没有图纸，也没有现成的工程量，可根据标书文件提供的条件进行估算，或找专业分包报价，再加以汇总。这种估算投标带有风险，但工程利润多数偏大。

4. 计算单价和总价

（1）计算单价。香港没有统一的单位估价表（也称预算价格）；各公司根据自己承包积累的经验 and 市场材料单价及人工单价进行运算。单价的高低直接影响工程报价，要认真调查、分析后计算确定。

每项单价只算人工和材料费，机械和水电其他费用列在开办费内

【例】 计算混凝土（ m^3 ），模板（ m^2 ），钢筋（kg）的单价？

A. 计算 $1m^3$ 40/20 级混凝土单价：

水泥 500 号 355kg/m³

砂

610kg/m³

石子 (20mm)

1115kg/m³

表 3-15 (中文)

工人平均日工资
从事政府筑安装工程

工 种	19 × × 年 × 月份工资	
	港币 (\$)	指数 100 点 = 20 港币
杂工 (不熟练的) (男)	103.6	518
挖土工 (男)		
混凝土工的帮工		
砌砖工的帮工 (男)		
抹灰工的帮工 (男)		
杂工 (不熟练的) (女)	84.6	423
挖土工 (女)		
混凝土工的帮工 (女)		
砌砖工的帮工 (女)		
抹灰工的帮工 (女)		
混凝土工 (石屎工)	157.0	785
砌砖工		
排水管工 (渠务工)		
砌石工	153.8	769
割切石工		
琢石工		

工 种	19 × × 年 × 月份工资	
	港币 (\$)	指数 100 点 = 20 港币
钢筋工 (扎铁工)	192.1	961
锻工	162.0	810
木工	163.0	815
水暖工 (水喉工)	137.8	689
设备安装工	124.8	624
抹灰工 (批荡)	164.0	820
水磨石工	184.3	922
玻璃工	141.8	709
油漆工	150.4	752
电工	121.6	608
机械驾驶员 (挖土机、推土机司机)	124.8	624
卡车司机	111.9	560
壮工	130.9	655
风钻工	145.1	726
架子工 (搭棚工)	191.4	957
起重工	138.0	690
潜水员	322.1	1611
潜水员助手	108.0	540

表 3-15 (英文)

Average Daily Wages of Workers
Engaged in Government Building and Construction Projects

Occupation	Wages in November 19 × ×	
	HK (\$)	Index (100 points = HK \$ 20)
Labourer (unskilled) (male) Excavator (male) Concretor' s labourer (male) Bricklayer' s labourer (male) Plasterer' s labourer (male)	103.6	518
Labourer (unskilled) (female) Excavator (female) Concretor' s labourer (female) Bricklayer' s labourer (female) Plasterer' s labourer (female)	84.6	423
Concretor Bricklayer Dainlayer	157.0	785
Rubble mason Splitting mason Ashlar mason	153.8	769 961
Steel bender Blacksmith Carpentr and joiner Plumber Fitter Plasterer Terrazzo and granolithic worker Glazier Painter Electrician (Wireman)	192.1 162.0 163.0 137.8 124.8 164.0 184.3 141.8 150.4 121.6	810 815 689 624 820 922 709 752 608
Plant operator (excavator driver, bull - dozer driver, etc.) Truck driver (trucks operated as plant) Heavy load coolie Pneumatic driller Bamboo worker and scaffolder Structural steel erector Diver Diver' s linesman	124.8 111.9 130.9 145.1 191.4 138.0 322.1 108.0	624 560 655 726 957 690 1611 540

据调查：水泥到工地报价：每吨 400 港元

砂到工地报价：每吨 60 港元

石子到工地报价：每吨 65 港元

捣制人工费报价：每立方米 63 港元；

则：材料费 水泥 = 0.355×1.01 (加损耗) $\times 400 = 143.44$ 港元

砂 = 0.61×1.015 (加损耗) $\times 60 = 37.15$ 港元

石子 = 1.115×1.015 (加损耗) $\times 65 = 73.56$ 港元

人工费 = 63 (元/ m^3)

其他费 5% $3.175 \times 5\% = 15.86$ (港元/ m^2)

合计 333.01 (港元/ m^3)

水、电和机械费在开办费中考虑。

B. 计算每平方米模板价格：

材料费： 板材 = 胶合板每平方米费用 $\div$ 使用次数

= $62 \div 5 = 12.40$ (港元/ m^2)

方材 = 方木每平方米费用 $\div$ 使用次数

= $16 \div 5 = 3.20$ (港元/ m^2)

刷隔离剂 = 2.05 (港元/ m^2)

人工费 = 23.50 (港元/ m^2)

合计 41.15 (港元/ m^2)

C. 计算每千克钢筋价格：

材料费： 钢筋 (高拉力) 每千克 3.42 港元

扎铁器每千克 0.14 港元

钢筋垫块每千克 0.02 港元

扎铁人工费每千克 1.52 港元

合计每千克 5.10 港元

做价时应注意标书的说明和规范的要求，不明白的地方要询问顾问公司或建筑师 (则师)，千万不能随便猜测或估计，应根据说明和规范的要求编制计算单位价格。而标书中指定使用的材料牌号，也应按要求编制。

(2) 套单价，计算复价。如工程量核对无误，可套单价，计算复价。这是数字运算工作，要力求准确并严格复核。

(3) 确定人工、材料物价波动比例。在商品经济条件下，商品价格是随时波动的，香港政府统计署每月公布一次物价波动指数对工人工资的影响 (见表 3-15)。在标书中，对人工、材料价格的报价有固定和波动调整两种做法：

① 固定价格。即在投标中标以后不再调整人工、材料价格，承包商在投标报价时就要将工人、材料等价格波动因素考虑进去。

② 波动价格调整。即在工程中标以后，人工、材料价格的涨落，可以根据政府统计署公布的物价波动指数进行调整；投标人员要考虑投标时 42 天以前的价格即可。

人工、材料物价波动比例的确定，是根据标书规定的表格填写的 (见表 3-16)。工料总数为 1，即 100%，同时标书已限定人工和各种材料最大值 (Max) 和最小值 (Min)。由承包商自己选填。中标以后，工料调价波动指数按标书填写的比例计算取费。因此承包商要预测以后哪种材

料上涨幅度大, 哪种材料上涨幅度小, 慎重分析考虑后再填写。一般工程人工、材料价差波动调整占总造价 10% 左右。

表 3-16 人工、材料物价波动比例限额表
物价波动比例限额

项 目	所占比例限额 (%)		所占比例
	最大值 (Max)	最小值 (Min)	
人工 (Labour)	40	20	0.30
软钢 (Mild steel round bar) ($\phi 10\text{mm} \sim 40\text{mm}$)	10	2	0.10
高强钢 (High steel round bar) ($\phi 10\text{mm} \sim 40\text{mm}$)	20	3	0.10
水泥 (Portland cement)	30	5	0.10
石料 (Aggregates)	10	2	0.10
砂 (Sand)	3	1	0.10
木材 (Timber)	4	1	0.04
胶合板 (Plywood)	15	5	0.04
白瓷砖 (White glazed tiles)	5	1	0.00
玻璃马赛克 (Glazed ceramic mosaic tiles)	5	1	0.00
钢铁工程 (Steel work)	5	1	0.10
玻璃 (Glazing)	3	1	0.00
油漆 (Painting)	3	1	0.00
管道 (Plumbing)	8	2	0.02
合计			1.00

如果标书已明确物价波动调差比例, 则按标书规定调整, 不必再算。

(4) 确定开办费 (PRELIMINARIES), 开办费包括的项目较多, 主要有下列各项:

① 保证金。业主为了保护自己的利益, 要求承包商在工程签约时需有银行或保险公司出具一定金额的保证金作为担保, 或承包商交付一定金额的保证金给业主, 到工程完成后交回承包商 (金额按标书规定)。如承包商中途违反合约、不干或破产, 则业主要担保单位支付保证金, 以赔偿工程损失。而银行或保险公司出具担保金信件时, 要收取一定费用, 同时还要承包商以财产或房屋作抵押。

②保险费。主要保险可分以下三种：

A. 建筑安装工程保险：赔偿金额与投保时的起点有关。一次发生的损失金额不足赔偿额度的起点时，不予赔偿；超过起点则给予赔偿。例如：投保额度起点 30000 元，一次火烧损失 27000 元，将不予赔偿；如果损失 31000 元，则给予赔偿。

投保额度起点大小与保险费大小有关；投保起点额度越大，保险费率越小；相反投保起点金额越小，保险费率越大。假设有一个 5 千万元的工程，保险金额的起点为 3 万元时，保险费率为 0.5%，保险金额为： $50000000 \times 0.5\% = 250000$ 元。如保险金额起点为 6 万元时，保险费率为 0.4%，则保险金额为： $50000000 \text{ 元} \times 0.4\% = 200000$ 元。保险费的多少由几家保险公司投标确定。

B. 劳工保险：指参与地盘（现场）施工的工人和雇员的人身保险。离开地盘发生了事故，概不负责。

C. 第三者保险：指因地盘施工等原因所造成的第三者损失，如棚架倒塌或模板坠落伤害邻街他人等损失。

保险费大小由承包商自己决定，一般占工程总报价的 0.3% ~ 0.5%。

③承包商雇员工资。

④顾问公司驻地人员或帮办（政府派驻工地代表）的写字楼和车辆（根据标书规定办理）。

⑤承包商写字楼和库房。

⑥施工用水。

⑦施工用电。

⑧施工机械设备购置。

⑨地盘测量费。

⑩地盘看更费。

⑪棚架和安全网。

⑫承包商办公楼和交通费。

⑬试验费。

⑭施工照相费。

⑮施工场地清理费。

⑯室内清洁费。

⑰地盘招牌费。

⑱图纸文件资料费。

⑲地盘围界板费。

⑳工作训练和防尘费。

㉑顾问公司驻地测试试验费。

㉒……。

上述各项费用的多少由承包商自行决定，最后以总报价为准。业主按月支付开办费，计算方法为：

$$\text{每月开办费} = \frac{\text{开办费合计}}{\text{合约总工期（月数）}}$$

开办费一般约占总造价的 6% ~ 11%，根据工程大小而定；工程小的比例大，工程大的比例小。

一般建筑工程的利润约为总造价的 5% ~ 12%。

(5) 确定总报价

报价有很多技巧。有些承包商在报价时,把基础和主体工程的单价调大,装饰收尾工程的单价调小,目的是先拿到粮款(工程款),以减少自己的投资资本,即减少银行贷款利息的支出。

总造价算出后,由报价主办人提出意见(调高、调低或不变动),最后由老板确定,签字,密封,送出投标。香港房屋署习惯规定在星期五中午 12 点正以前投标。

5. 投标、中标签约

在香港,投标的当天即可知道谁家的标价最低,过 12 点以后,投标各家互相通电话询问和告诉自己的报价,知道自己是否在三标(第三低标)以内,如超过三标则没有希望。总结失败原因再次投标。

如接到中标通知,就应着手签约和做下列工作:

(1) 根据工程的规模组织地盘班子,聘请工程师、总管和管工等。

(2) 找小包报价,分判。

有些工程项目和材料的标书中指定了厂商和专业小包或指定承包商负责的,则应按标书的要求办理,承包商可收取 5% 的管理费。其他项目由承包商自行公判。通常,承包商要找多家小包报价,从中择优选取。

小包的好坏直接影响今后工程任务的完成和盈利。因此确定判头要慎重,选择小包要作以下了解:

① 了解小包的实力和信誉,有无资金和设备。

② 了解小包的管理水平以及他现在和过去做过的工程的质量和进度情况。

③ 了解小包是自己承做还是转包、过手。这关系到今后工程质量和进度控制问题。

选择小包不能单纯看报价高低。不应选择报价很低但却没有资金实力和信誉不好的小包。有的开始什么都答应,但接到工程后,有利可图的项目就积极干,而无利或赔本的项目就不干或借口拖延,减少工人或不派工人做工,致使工程停滞。对这样的小包如提出解除合约,他们就可能提出各种条件,或不离开地盘。香港的一个同业行规规定,地盘小包没有离开本地盘之前,新小包不会进入地盘,除非小包自己破产逃跑。因此处理改换小包是一件非常麻烦的事,要慎重从事。

对小包的报价不能压的太低,应使他有利可图,才能积极配合完成工程任务。

④ 找保险公司报价投标,签订工程保险合同。

⑤ 编制施工技术组织措施方案,排出详细施工进度计划。

⑥ 办理地盘、桩位交接手续。

⑦ ……。

6. 开工、履行合同

签约以后必须按合约规定的日期开工。如不按期开工,影响工程不能按期交工时,一切责任按合约规定办理。在工程施工进行中,必须严葛履行合约,及时办理建筑师(则师)的指示,凡是建筑师(则师)口头指示,应立即以书面形式写信给建筑师,证明对指示的理解执行是否正确,如在七天之内没有答复,书面信件有效。

地盘开工应注意和做好下列工作。

(1) 资料文件保管(包括合约、图纸、文件、信件、地盘记录和照片等)好。

(2) 注意工程进度和质量,做好地盘记录。

- (3) 做好工程变更记录, 及时整理递交则师或地盘帮办签认。
- (4) 注意施工图与合约图纸的变更, 及时将变更增减的工程量送交顾问公司, 以便增加支付工程款。
- (5) 按时向业主送交工程价款单 (香港称为粮单)。
- (6) 做好对小包工程付款 (香港称为出粮) 的审核工作。
- (7) 做好有关工程索赔资料的收集整理工作, 及时写信要求索赔。
- (8) 做好地盘安全和看守工作。如地盘发生事故, 应及时 (最晚 7 天内) 将资料送交劳工署及保险公司, 以便向保险公司索赔, 对重大事故和灾害, 应及时通知保险公司来地盘查看, 尽快送交索赔资料。
- (9) 做好地盘会议执行报告和工作进度报告。
- (10) 做好天气记录。一般房屋建筑工程合约规定: 合约工期不因气候影响而延长, 气候影响包括在合约工期内, 不予索赔和增加工期。

关于工程延期罚款, 标书中均有具体规定。一般规定按单位工程的正期天数进行罚款, 每延期一天, 罚款 $\times \times \times \times \times$ 元, 越是关键和主要的工程, 罚款额度越大。罚款数额多少已在标书写清楚, 在标书合约中只有延期罚款, 没有提前工期奖励。这就是香港房屋建筑工程招标投标做法。

7. 交付使用

工程竣工后, 按照合约的规定进行交工。凡是交付使用的工程, 承包商不再负责损坏的修理, 只负责有关工程的保修或返修, 如屋面、卫生间漏水、渗水修理, 墙面起壳脱落等, 以及因工程质量不好需进行的返修。

(三) 招标方式和合同条款中的一般规定

1. 工程招标方式

- (1) 公开招标: 由业主通过报刊等公开发表招标公告。
- (2) 邀请招标: 由业主向有承担能力的单位发出招标通告。
- (3) 议标: 由业主邀请有承担能力的施工单位商议。

2. 投标承包包价的方式

- (1) 总价不变, 一次包死: 即业主与承包商按固定不变的工程报价结算, 不因工程量、设备、材料价格、人工工资等波动而调整合同价格。
- (2) 单价合同: 即按合同报出的, 单价结算, 工程量则按实际完成数量计算。也就是量变价不变合同。

(3) 成本加酬金: 即工程成本实报实销, 另外加给承包商一定数额的酬金。酬金的多少随着成本的变化而变动。采取这种方式必须是管理好, 施工速度快, 质量优, 成本低的企业。

(4) 统包 (又称全包): 即承包商从工程的方案选择, 总体策划、可行性研究、勘测设计、施工安装、试车生产, 直至竣工投产或交付使用 (交钥匙) 为止, 全部承包。

3. 合同条款中的一般规定

(1) 建筑师的职权

建筑师 (又称则师) 是由业主授权执行本工程的全权代表。他有权根据合同的规定发出指示, 做出决定, 承包人应照办。建筑师负责处理本工程的一切事务, 并有决定权。

(2) 合同转让

承包商未经业主同意, 不得将合同转让他人, 也不得将工程的任何部分分包给别人, 更不得

“卖牌”，如有违约，承包商仍要承担合同所规定的责任和义务。

(3) 承包人的义务

承包人负责履行合同的总义务，如负责施工安装与保修，提供所需的劳动力、材料和机械设备，保证工程质量与进度，保证现场的安全，合证现场人员恪守一切政府法令，并指派一名有能力的工程师或工地总管代表与业主代表联络，解决工程进展中出现的一切问题。

(4) 工程保险

招标合同条款中均列有保险，要求承包人办理有关的保险事项。有的国家在合同条件中规定，必须向其本国保险公司投标。

保险的类别一般包括工程保险、劳工保险和第三者保险。如果承包人未按规定进行应保的险，业主有权进行保险，业主有权进行保险，所发生的费用从业主支付给承包人的款项中扣回。

(5) 有关开工与延期的规定

一般在承包人接到建筑师的书面通知书后，应立即开工，或按合同规定的时间开工。

承包商应按合同规定时间竣工，如因下述原因而不得不延长工期时，必须由建筑师决定延长期限：

①由于工程的变更造成追加工程和附加工程而增加时间。

②遇到一般预料不到的恶劣自然条件或人为障碍。

③由于所在地当局、业主或其他的原因等。

④上述情况一般各国合同条款中都有规定，承包人应在一定期限内（15～30天）将有关情况和要求，以书面报告建筑师，请他考虑。

(6) 工程变更

根据合同条款规定，建筑师有权以书面或口头指示对工程变更，其内容可以是追加或删减某部分工程，或者改变某部分工程的数量、质量、形状、位置、尺寸和材料标准等。变更部分，如合同有项目和单价的，以合同单价计算；如合同没有项目和单价时，则由承包商报价，由建筑师指定他的代理人批准（一般是顾问公司审核）。

(7) 停工规定

建筑师有权以书面指示要求承包人停工，如果停工属于承包商的责任，由承包商负责。属于业主责任，一切损失支出费用由业主负责。

(8) 交工和保修

根据合同条款一般规定，工程完工应由建筑师签发给承包人完工证书以示证明，并以证书签发之日起为工程保修期的开始。

在全部工程未完之前，承包人可就工程已完成的任何部分工程提出申请，交付业主，建筑师可以签发部分工程完工证书，开始保修。

保修期限一般规定为6个月或12个月，在合同中已明确。在保修期间承包商按规定进行维修、返工和维补工作。待保修期满，在28天以内由建筑师签发保修期满证书，表示工程保修完毕。

(9) 超过工期罚款规定

根据合同规定承包商未能按合同规定的期限完工，应处以罚款。罚款数额在合同中已有具体规定。一般规定每逾期一天，罚款合同总价的1/1000～5/1000，多数是逾期一天罚款×××元。

香港工程合同规定逾期罚款，提前完工设有奖励。

(10) 索赔

在合同中设有索赔的规定,但索赔是承包商保护自己并获取利润的手段。因此工程一开始,承包商就要注意索赔工作。

索赔的依据是合同条款和当地的有关法令。承包商必须熟悉合同条款。凡是需要业主索赔的项目,都需以书面文字送交建筑师,由他答复处理(索赔具体做法详见施工索赔章节)。

以上是合同中一般情况。详细情况需根据标书的规定。在投标时认真阅读合同条款和有关规定,以免失误。

(四) 投标标价的计算和工程施工索赔

1. 计算标价

计算投标标价是一项策略性、专业性很强的工作。标价是投标的核心,也是能否中标的关键。香港投标没有预算定额单价和取费标准,它是根据业主提供的招标文件、图纸、技术规范标准(香港采用英国标准 BS)、工程量计算方法、市场材料价格、开办费、利润等计算。

各分项工程的单价只包括人工费和材料费。机械台班使用费、水费、电费、脚手架费列入开办费用。确定分项工程单价时要根据具体情况决定,有一定的灵活性和策略性。确定某一部分单价报高或报低都有学问和考虑,与今后索赔或增减工程量及支付工程款(粮款)都有直接关系。单价高低直接影响总报价额,关系能否中标。因此计算投标报价不单纯是做标,更主要的是决策。香港投标的特点,一是时间概念强,不管是多么复杂的工程,多大的规模,都应按规定时间完成;二是准确性,各家投标报价基本接近(土木工程和开拓工程除外);三是业务班子强,香港大的建筑公司(持 C 级牌)都专门投标班子,专业从事投标报价工作,与专业承包商(分包、判头)、材料供应商有密切的联络,只要领得招标文件、图纸,便能很快分工,做出报价。如有变动也能很快取得联络、统一。他们的电话、电报、电传能通往全世界,一切问题均由老板(经理)一个人决定,中间环节少,办理效率高。

2. 工程施工索赔

工程施工索赔是指承包商通过合法的途径和程序要求业主补偿施工中的损失费用,这项工作称为施工索赔。

施工索赔是一门涉及面广,学问颇深的学科。参与索赔工作人员必须具有丰富的施工管理和合同预算经验,熟悉施工程序及有关的法律,并有一定的财会知识。

索赔是否成功,关键是承包人提出的索赔要求是否正确,依据是否充足。

(1) 索赔的依据

①工地(地盘)会议记录和有关工程的来往信件,都必须全部保存妥当,直到合同全部履行完毕,所有索赔项目获得解决为止。

②各种施工进度表,包括业主代表和分包编制的进度表。

③施工备忘录(日记),在施工中发生影响工期和索赔有关的事项,都要及时做好记录。按×年×月×日顺序编号存档,以便查找。

④做好建筑师和工程师的口头指示记录,及时以书面形式报告建筑师予以承认。将他们的书面指示和口头指示分类按×年×月×日序编号存档。

⑤工程照片需有专人管理,照片都应标明拍摄的日期,最好购买带有日期的相机。将照片按工程进行整理编排。

⑥收集记录每天的气象报告和实际气候情况。

⑦整理保存工人和雇员的工资与薪金单据,材料物资购买单据,按×年×月×日编号归档。

⑧完整的工程会计资料,包括工卡、人工分配表、注销工资薪金支票、材料购买定货单、收讫发票、收款票据、帐目及有关图表、财务信件、经会计师核证的财务决算表等。

⑨所有的合同标书文件、合约图纸、修改增加图纸、计划工程进度表、人工日报表、材料设备进场报表及粮单(工程付款单)等,均需归类保存入档。

以上九项资料是施工索赔的原始依据,承包商必须重视做好;否则索赔无依据,一切都是空谈。

(2) 索赔的费用

①由于图纸修改增加的费用。

②由于业主增加合同以外的工程内容,或由于业主原因(则师指示)而造成工期延误,致使承包商多用人工材料和其他支出的费用。

③合同未包括的费用,而当地政府规定需要缴纳或支付工人的费用。

④由于建筑师或工程师的错误指示,致使承包商蒙受损失支付的费用。

⑤由于建筑师指示改变原来的样板,或改变原合同数量,致使承包商造成材料、设备积压处理损失的费用。

⑥由于业主原因致使分包增减工程内容,发生费用、由分包向总包提出,总包汇总向业主提出。总包对分包提出的索赔方案有修改权利。

⑦由于业主原因延长工期,增加的保险费用。

⑧由于业主原因延长工期,增加的承包商管理费,计算方法如下:

$$\text{增加施工现场管理费} = \frac{\text{合同规定管理费金额}}{\text{合同总工期天数}} \times \text{延长工期天数}$$

⑨由于业主推迟按合同规定时间支付工程款额,造成承包商向银行贷款支付的利息。

⑩由于业主原因造成承包商支付其他费用等。

以上列了十项索赔的费用,只要承包商对各种索赔依据资料准备齐全,使其可以通过合法的途径索赔得到补偿。

二、香港特别行政区建筑工程合同(合约)管理

(一) 合同文件及图纸资料的供应

(1) 合同图纸、投标书和合同条款,承包商(建筑公司)、建筑师(则师)和业主(发包人)各持一份,以备随时查阅。

(2) 建筑师免费向承包商提供两份合同图纸、两份规范及两份大样图。建筑完工后由承包商交回建筑师上述文件、图纸。

(二) 承包商的义务

(1) 建筑公司应按照设计图纸、规范(BS、GS)规定按时保质的完成工程任务,使工程达到建筑师满意的程度。

(2) 遇设计图纸和规范有不同之处或有矛盾时,应通知建筑师,请建筑师决定如何解决,建筑公司无权自行处理。

(3) 承包商对政府部门发出的法令、法律及规定都严格遵守,所需费用承包商可加在投标报价中。

(三) 建筑师和工地(地盘)代表

(1) 承包商接到建筑师的指示后,应立即执行,如七天内承包商没有执行,建筑师有权找别

人来做,费用由承包商承担。

(2) 承包商接到建筑师指示以后,可以要求建筑师说明,根据什么规定或规范做这一指示的,对此类要求建筑师应给予书面回答。

(3) 建筑师的指示一般以书面形式为准,口头指示,承包商需即写信要求得以确认,如7天内建筑师没回信,说明内容与建筑师口头指示无误,此信生效,不用再要求确认。

(4) 建筑师及其代表有权随时到工地或有关地方(如分包的工程)检查工作,在合同中,应将此条件说明,在施工期间给予方便。

(5) 工程检查员(Clerk of work)简称C、O、W,是业主派出在建筑师指示下工作,检查工程质量、验收、签字。承包商须承认C、O、W的权力,为其提供工作方便。但C、O、W无权向建筑公司(承包商)发布命令,他们的意见和指示由建筑师书面确定以后,方能生效。

(四) 总管工(地工施工负责人)

建筑公司在地上必须配备一名得力的讲英语的总管工,代表承包公司接受建筑师的指示,判断这些指示是否正确和执行与否。如果总管工不懂英语需带有翻译。

(五) 工程质量和数量

工程质量和工程数量以合同图纸和技术规范为依据,如有矛盾和错误不影响合同有效。建筑师可以改变上述两项中的错误,这种改正错误的变动,仍按工程量变更情况处理。

(六) 工期和罚款

(1) 工期,在建筑师交出场出于承包商以后,即开始计算工期,承包商应在一星期内开工,按合同的期限完工,如承包商没有按期完工,应按合同的规定罚款。如因建筑师设计原因要求承包商停止部分或全部工程时,承包商可以提出以下要求。

① 工程延期。

② 补偿承包商造成的经济损失,包括直接损失、地盘开支和可能的物价、人工价格上涨的损失。

③ 废止合同。

(2) 罚款,如承包商不按合同规定的时间完工要处以罚款,罚款的多少按合同规定,若提前完工,没奖金。但承包商有权提出奖金要求,说明因工程提前承包商受损,业主受益,一般能给予奖金。

(七) 工程变更

建筑师有权对工程提出变更,也可同意承包商的变更意见。这些变更须包括在合同内,待工程完工以后,增加变更工程部分帐单。工程量变动后,单价仍应按合约标书报价计,但是,合约外的新增加工程,其价格可以另计算。

(八) 材料供应

凡工程所需的材料、设备都应符合技术规范所规定的标准(采用英国标准),承包商在购买材料前,应将样品交建筑师给予签定,以决定是否可用。建筑师有权否定材料、机械使用,甚至可以开除人员。

(九) 工程付款(又称出粮)

按合约规定在月末后一星期内,承包商将进场的材料、增加工程和指定分包商(即甲方指定承包商)及自身本月完成工程量申请工程进度款,送交业主和顾问公司,经核实,由建筑师签字以后,业主应在两星期内付给承包商(扣除一定的保留金)。若业主不及时付款,可向业提出照会,必要时中断工程。