



银领工程

高等职业教育技能型紧缺人才培养培训工程系列教材

# 招 投 标 与 合 同 管 理 实 务

危道军 主编



高等教育出版社

银领工程

高等职业教育技能型紧缺人才培养培训工程系列教材

# 招投标与合同管理实务

危道军 主编



高等教育出版社

## 内容提要

本书是根据教育部、建设部联合制定的高等职业学校建筑工程技术专业领域技能型紧缺人才培养培训指导方案编写的。

全书分为4个单元,主要介绍了建设工程招标实务、建设工程投标实务、建设工程合同管理实务及建设工程施工索赔实务,同时编入了一些典型的工程实例。

本书按照技能型人才培养的特点,以岗位核心职业能力构建教材体系,打破了传统的以学科体系编写教材的模式,采用教学单元模式进行编写。每单元中有单元概述、学习目标、能力标准与要求等内容,并设计了应知部分、职业活动训练和讨论与训练题等板块。

本书可作为高等职业院校、高等专科学校建筑工程技术专业及相关专业的教材,也可作为成人教育以及相关职业岗位的培训教材。

## 图书在版编目(CIP)数据

招投标与合同管理实务/危道军主编. —北京:高等教育出版社,2005.7

ISBN 7-04-016948-7

I. 招... II. 危... III. ①建筑工程-招标-技术培训-教材②建筑工程-投标-技术培训-教材③建筑工程-合同-管理-技术培训-教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 057410 号

策划编辑 毛红斌 责任编辑 黄燕 封面设计 于涛  
版式设计 范晓红 责任校对 朱惠芳 责任印制 杨明

出版发行 高等教育出版社  
社 址 北京市西城区德外大街4号  
邮政编码 100011  
总 机 010-58581000

经 销 北京蓝色畅想图书发行有限公司  
印 刷 中国农业出版社印刷厂

开 本 787×1092 1/16  
印 张 12  
字 数 280 000

购书热线 010-58581118  
免费咨询 800-810-0598  
网 址 <http://www.hep.edu.cn>  
<http://www.hep.com.cn>  
网上订购 <http://www.landaco.com>  
<http://www.landaco.com.cn>

版 次 2005年7月第1版  
印 次 2005年7月第1次印刷  
定 价 15.50元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 16948-00

---

# 目 录

---

<b>单元一 建设工程招标实务</b> .....	1	<b>项目二 建设工程施工合同管理</b> .....	99
<b>项目一 建设工程交易中心</b> .....	1	一、应知部分 .....	99
一、应知部分 .....	1	二、职业活动训练 .....	114
二、职业活动训练 .....	9	<b>项目三 建设工程施工其他相关</b>	
<b>项目二 建设工程招标实务</b> .....	10	<b>合同管理</b> .....	129
一、应知部分 .....	10	一、应知部分 .....	129
二、职业活动训练 .....	32	二、职业活动训练 .....	141
<b>单元小结</b> .....	33	<b>项目四 《FIDIC 施工合同条件》</b> .....	142
<b>复习思考题</b> .....	34	一、应知部分 .....	142
<b>单元二 建设工程投标实务</b> .....	35	二、职业活动训练 .....	155
<b>项目一 建设工程投标程序</b> .....	35	<b>单元小结</b> .....	157
一、应知部分 .....	35	<b>复习思考题</b> .....	157
二、职业活动训练 .....	63	<b>单元四 建设工程施工索赔实务</b> .....	159
<b>项目二 建设工程投标报价实务</b> .....	66	<b>项目一 工程签证管理</b> .....	159
一、应知部分 .....	66	一、应知部分 .....	159
二、职业活动训练 .....	72	二、职业活动训练 .....	165
<b>单元小结</b> .....	76	<b>项目二 工程施工索赔</b> .....	167
<b>复习思考题</b> .....	77	一、应知部分 .....	167
<b>单元三 建设工程合同管理实务</b> .....	78	二、职业活动训练 .....	180
<b>项目一 合同法</b> .....	78	<b>单元小结</b> .....	182
一、应知部分 .....	78	<b>复习思考题</b> .....	182
二、职业活动训练 .....	98	<b>主要参考文献</b> .....	183

# 建设工程招标实务

---

### 单元概述

本单元主要讲述建设工程交易中心与建设工程招标实务。建设工程市场的基本特征；规范有形建设工程市场的意义与作用；建设工程交易中心的基本功能与工程交易的基本程序；强制招标的范围与招标方式；工程招标的工作程序以及各阶段的工作要点。

### 学习目标

了解建设工程交易中心的基本含义、基本功能和工程交易程序；熟悉强制招标的范围与招标方式；掌握工程招标的组织、招标的工作程序以及各阶段的工作要点等。

### 能力标准与要求

会填写招标申请表、招标公告、工程报建表、资格预审合格通知书、评标报告与中标通知书等；能够编制招标文件与答疑纪要；能从事一些甲方代表的工作。

## 项目一 建设工程交易中心

### 一、应知部分

#### (一) 建设工程市场的概念与特点

##### 1. 建设工程市场的概念

建设工程市场是以工程承发包交易活动为主要内容的市场，是建筑产品交换关系的总和，一般称作建筑市场或建设市场。

建设工程市场可以从狭义的建设工程市场和广义的建设工程市场两个方面来理解。狭义的建设工程市场是指以建筑产品交换为内容的市场，它主要表现为建设项目业主通过招投标过程与承包商形成商品交换关系，一般指有形建设工程市场，即建设工程交易中心，是单一型建设工程市场。

广义的建设工程市场除有形建设工程市场外，还包括与建筑产品生产与交换相联系的无形建设工程市场，即勘察设计市场、建筑劳务市场、建筑生产资料市场、资金市场和从事招标代理、工程监理和造价咨询等中介服务的市场，由此形成建设工程市场体系。

### 2. 我国建设工程市场的特点

近几年来,我国的建设工程市场已形成由发包方、承包方和中介服务方组成的市场主体,由不同形态的建筑产品为对象组成的建设工程市场客体,以工程招投标为主要交易形式的市场竞争机制,以企业资质管理和从业人员的资格管理为主要内容的市场监督管理体系。我国的建设工程市场体系具有以下特点:

(1) 建筑产品供求双方直接订货交易。建设工程市场的这一特点,是由建筑产品的单件性和固定性决定的。市场上所需要的建筑产品的特征并不是由生产者决定,而是由业主特定需要决定的。在建设工程市场中,并不以具有实物形态的建筑产品作为交易对象,而是通过招投标先确定交易关系,然后按业主要求进行施工生产过程。

(2) 建筑产品交易量的不稳定性和易于出现买方市场。建设工程市场最容易受到国家固定资产投资规模的影响。当社会经济发展速度较快时,建筑产品交易量就不断增大,而当社会经济发展处于调整与停滞时期,由于固定资产投资规模减少就会使建筑产品交易量不断缩小。因而建设工程市场形势与国民经济形势紧密相关。从目前固定资产投资规模与建筑行业从业人员的数量看,从业人员队伍的数量偏大,“僧多粥少”的局面依然存在,这就决定了目前建设工程市场在某种程度上是买方市场。

(3) 以招投标为主的不完全竞争市场。为了给建设工程市场引入竞争机制,杜绝国有资产投资建设发包中的腐败现象,提高固定资产投资效益,同时也是为了与国际工程市场接轨,我国于20世纪90年代初全面推行招投标制。1999年,我国又出台了第一部《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》),进一步规范市场招投标行为,从而使我国建设工程承发包市场朝透明化、健康化与法制化方向发展。但是由于建筑产品的地域性、发包方的行业性和建筑产品自身的特殊性对施工资质的要求,决定了业主在发包时必然对承包方的投标行为设立了很多限制性约束条件,从而使建设工程市场成为了一个不完全竞争的市场。

(4) 建设工程市场有独特的定价方式。建筑产品定价方式从目前的情况来看有两种:一种是施工图预算定价方式,即按全国统一的建筑工程基础定额计算施工图纸的工程量,结合地方的单位估价表和建筑材料价格计算工程造价,在此基础上进行投标报价;另一种方式是根据业主给定的工程量清单由承包商自行制定综合单价,并汇总报价。2003年国家颁布《建设工程工程量清单计价规范》后,对国有投资项目必须采用工程量清单招标与报价方式。

(5) 建设工程市场有严格的市场准入制度。为了保证建设工程市场有序进行,建设行政主管部门与行业协会都明文制定了相应的市场准入制度和生产经营规则,以规范业主、承包商及中介服务组织生产经营行为。例如,规定业主必须具备法人资格,业主自行招标必须具备一定的条件;施工方必须具有相应资质条件,并在资质允许范围内承揽工程;主要技术人员与岗位人员应有执业资格证书等。

### (二) 建设工程交易中心

建设工程交易中心是我国在工程承发包体制改革中出现的,使建筑市场有形化的最有效的管理方式。这种有形建筑市场管理模式在世界上也是独一无二的。

建设工程按投资的性质可以分为两类,一类是国有投资项目,另一类是私营投资项目。在西方发达国家中,个体投资占绝大多数,工程项目管理是业主自己的事情,政府的职能是监督他们

是否依法建设,而对国有投资项目,一般应该设置专门管理部门,代为行使业主的职能。

我国是以社会主义公有制为主体的国家,政府部门、事业单位投资及国有企业投资在社会投资中仍然占有主导地位并长期存在。由于国有投资管理体制不完善,建设单位投资过程中内部管理制度不健全,监督体制不健全,很容易造成工程发包过程中的“权钱交易”行为和其他腐败现象的发生。虽然我国在工程发包中推行招投标体制,但有些建设单位设法规避招投标,或搞虚假招标、私泄标底,或与投标人串通投标,或自搞一套招标程序和评标标准,或在招标中设置附加条件排斥其他潜在的投标人参与投标,这种现象在一些地方还仍然存在。

这些现象表明我国对工程承发包体制管理不能照搬发达国家的做法,既不能像对私人投资那样放任不管,也不能由某一个或几个政府部门来管理。因此,设置专门的有形建设工程市场,把所有代表国家或企事业单位投资的业主请进建设工程交易中心进行招标,设置专门的监督机构,就成为我国解决国有建设项目交易透明度差和规范工程承发包交易行为的最有效的一种方式。

建设部关于《建立建设工程交易中心的指导意见》明确指出,为了深化工程建设管理体制改革,探索适应社会主义市场经济体制的工程建设管理方式,建设部在总结一些地方成功经验的基础上,要求有一定建设规模、并具备相应条件的中心城市逐步建立建设工程交易中心,以强化对工程建设的集中统一管理,规范市场主体行为,建立公开、公平、公正的市场竞争环境,促进工程建设水平的提高和建筑业的健康发展。

建立建设工程交易中心能较好地解决工程发包承包中信息渠道不畅、交易透明度不高等问题,为建筑市场主体提供一个集中与公开交易的场所,使建设工程交易由无形到有形、由隐蔽到公开、由分散到集中、由无序到有序,从而有效地促进建筑市场的规范运作。

### (三) 建设工程交易中心的性质与管理范围

#### 1. 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是建设工程招标投标管理部门或由政府建设行政主管部门授权的其他机构建立的、自收自支的非盈利性事业法人,根据政府建设行政主管部门委托,实施对市场主体的服务、监督和管理。

中心的基本职能是:工程建设信息的收集与发布,办理工程报建、承发包、工程合同及委托质量安全监督和建设监理等有关手续,提供政策法规及技术经济等咨询服务。

#### 2. 建设工程交易中心的管理范围

以建设工程发包与承包为主体,授权招标投标管理部门负责组织对建设工程报建、招标、投标、开标、评标、定标和工程承包合同签订等交易活动进行管理、监督和服务。

以建设工程发包交易活动为主要内容,授权招标投标管理部门牵头组成中心管理机构,负责办理工程报建、市场主体资格审查、招标投标管理、合同审查与管理、中介服务、质量安全监督和施工许可等手续。有关业务部门保留原有的隶属关系和管理职能,在建设工程交易中心集中办公,提供“一条龙”服务。

### (四) 建设工程交易中心的基本功能

#### 1. 信息服务功能

信息服务功能包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商

信息、咨询信息和专业人士信息等。建设工程交易中心一般要定期公布工程造价指数和建筑材料价格、人工费、机械租赁费、工程咨询费以及各类工程指导价等,指导业主和承包商、咨询单位进行投资和投标报价。但在市场经济条件下,建设工程交易中心公布的价格指数仅是一种参考,投标最终报价还是需要依靠承包商根据本企业的经验或“企业定额”、企业机械装备和生产效率、管理能力和市场竞争需要来决定。

### 2. 场所服务功能

对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目,我国明确规定,一般情况下都必须进行公开招标,只有特殊情况下才允许采用邀请招标和议标。所有建设项目进行招投标必须在有形建设工程市场内进行,必须由有关招投标管理部门进行监督。按照这个要求,建设工程交易中心必须为工程承包发包交易双方提供包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等内容在内的设施和场所服务。建设部《建设工程交易中心管理办法》规定,建设工程交易中心应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要;同时,要为政府有关管理部门进驻集中办公,办理有关手续和依法监督招标投标活动提供场所服务。

### 3. 集中办公功能

由于众多建设项目要进入有形建设工程市场进行报建、招投标交易和办理有关批准手续,这样就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和进行管理,建设行政主管部门的各职能部门进驻建设工程交易中心。受理申报的内容一般包括:工程报建、招标登记、承包商资质审核、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。此外还有工商、税务、人防、绿化、环卫等管理部门进驻中心,实行“窗口化”服务,既能按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督,也方便建设单位办理基本建设的相关手续,提高办公效率。

## (五) 建设工程交易中心的工作原则

### 1. 信息公开原则

中心必须掌握工程发包、政策法规、招标投标单位资质、造价指数、招标规则、评标标准等各项信息,并保证市场各方主体均能及时获得所需要的信息资料。

### 2. 依法管理原则

中心应建立和完善建设单位投资风险责任和约束机制,尊重建设单位按经批准并事先宣布的标准、原则和方法选择投标单位和选定中标单位的权利;尊重符合资质条件的建筑业企业提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利;尊重招标范围之外的工程业主按规定选择承包单位的权利,严格按照法规和政策规定进行管理和监督。

### 3. 公平竞争原则

建立公平竞争的市场秩序是中心的一项重要原则,中心应严格监督招投标单位的市场行为,反对垄断,反对不正当竞争,严格审查标底,监控评标和定标过程,防止不合理的压价和垫资承包工程,充分利用竞争机制、价格机制,保证竞争的公平和有序,保证经营业绩良好的承包商具有相对的竞争优势。

### 4. 闭合管理原则

建设单位在工程立项后,应按规定在中心办理工程报建和各项登记、审批手续,接受中心对



其工程项目管理资格的审查,招标发包的工程应在中心发布工程信息;工程承包单位和监理、咨询等中介服务单位均应按照中心规定承接施工和监理、咨询业务。未按规定办理前一道审批、登记手续的,任何后续管理部门不得给予办理手续,以保证管理的程序化和制度化。

### 5. 办事公正原则

中心是政府建设行政主管部门授权的管理机构,也是服务性的事业单位。要转变职能和工作作风,建立约束和监督机制,公开办事规则和程序,提高工作质量和效率,努力为交易双方提供方便。

### (六) 建设工程交易中心运作的基本程序

按照有关规定,建设项目进入建设工程交易中心后,一般按下列程序运作:

(1) 拟建工程得到计划管理部门立项(或计划)批准后,到中心办理报建备案手续。建设工程项目的报建内容主要包括:工程名称、建设地点、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、工程筹建情况、计划开工和竣工日期等。

(2) 报建工程由招标监督部门依据《招标投标法》和有关规定确认招标方式。

(3) 招标人依据《招标投标法》和有关规定,履行建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的招标投标程序:

① 由招标人组成符合要求的招标工作班子,招标人不具有编制招标文件和组织评标能力的,应委托招标代理机构办理有关招标事宜。

② 编制招标文件,招标文件应包括工程的综合说明、施工图纸等有关资料、工程量清单、工程价款执行的定额标准和支付方式、拟签订合同的主要条款等。

③ 招标人向招投标监督部门进行招标申请,招标申请书的主要内容包括:建设单位的资格,招标工程具备的条件,拟采用的招标方式和对投标人的要求、评标方式等,并附招标文件。

④ 招标人在建设工程交易中心统一发布招标公告,招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、施工地点和时间以及获取招标文件的办法等事项。

⑤ 投标人申请投标,招标人对投标人进行资格预审,并将审查结果通知各申请投标的投标人。

⑥ 向合格的投标人分发招标文件及设计图纸、技术资料等。

⑦ 组织投标人踏勘现场,并对招标文件答疑。

⑧ 建立评标委员会,制定评标、定标办法。

⑨ 在交易中心内接受投标人提交的投标文件,并同时开标;在交易中心内组织评标,决定中标人。

⑩ 发出中标通知书。

(4) 自中标之日起 30 日内,发包单位与中标单位签订合同。

(5) 按规定进行质量、安全监督登记。

(6) 统一交纳有关工程前期费用,有些费用应由建设单位交纳,有些则由承包方交纳。应交纳的工程前期费用有:

① 土地批租费。

② 城市基础设施配套费。

- ③ 人防工程费。
- ④ 异地绿化费。
- ⑤ 招标手续费。
- ⑥ 质量与安全监督费。
- ⑦ 交易契税。
- ⑧ 合同鉴证费。
- ⑨ 工程保险费等。

(7) 领取建设工程施工许可证。申请领取施工许可证,应当按建设部第 71 号部令规定,具备以下条件:

- ① 已经办理该建筑工程用地批准手续。
- ② 在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证。
- ③ 施工场地已经基本具备施工条件,需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求。
- ④ 已经确定建筑施工企业。按规定应该公开招标的项目应提供公开招标的资料;按规定应该招标没有招标,应该公开招标的工程没有公开招标,或者肢解发包工程,以及将工程发包给不具备相应资质条件企业的,所确定的施工企业无效。
- ⑤ 有满足施工需要的施工图纸及技术资料;施工图设计文件已按规定进行了审查,并取得勘察设计审查合格证。

⑥ 有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、技术、安全措施,对专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计,并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。

⑦ 按照规定应该委托监理的工程已经委托监理。

⑧ 建设资金已经落实。建设工期不足一年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%;建设工期超过一年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的 30%。建设单位应当提供银行出具的到位资金证明,有条件的可以实行银行付款保函或者第三方担保。

⑨ 法律、行政法规规定的其他条件。

### 【案例 1】 北京市有形建筑市场建设和运行情况简介

北京市的有形建筑市场自 1997 年建立以来,坚持以信息公开化、交易公平化、行为规范化、管理法制化为目标,严格健全市场机构,着力加强制度建设,具备了信息发布、提供场所、集中办公三项功能,使有形建筑市场真正成为推行招标投标的有效载体,在整顿和规范市场主体行为,发展统一开放、竞争有序的市场秩序,遏制不正之风和反腐倡廉方面发挥了重要作用。

#### 1. 有形建筑市场运行情况

北京市的有形建筑市场始终坚持“以工程报建为龙头,以招标投标为核心,以提高工程质量为目的”的管理指导思想,实现了“一站式”管理和“一条龙”服务,使有形建筑市场在运行管理和综合治理方面取得了较好的成效。

(1) 统一发布工程信息,完善信息储存发布功能。为给建设工程交易各方当事人提供及时实用的工程交易信息,有形建筑市场采取了多项措施:一是在交易中心内设置了信息发布厅和由计算机控制的信息显示大屏幕,把招标信息、施工企业资质和信誉、材料价格、有关招标投标的法律

法规等输入数据库,以触摸屏的方式随时供交易各方查询和检索;二是通过建设部“中国建设和建筑业信息网”及北京市建委“北京建设网”发布工程信息;三是定期组织发布会发布招标信息;四是在交易中心内设置了建设单位发布工程信息和施工企业介绍自身情况的公告栏。

(2) 为承发包双方提供服务。有形建筑市场自建立以来,为承发包双方提供组织招标、投标、开标、评标、定标、签订合同等交易活动的场所和其他相关的服务,把管理和服务结合起来,确保发包、承包交易活动的公开进行,有效遏制了私下交易、暗箱操作现象的发生。

(3) 为承发包双方集中办理工程建设的有关手续。北京市的有形建筑市场,把工程建设管理及市场主体交易活动的全过程纳入其中,实行集约化封闭式管理,市建委招标办、工程处、市政处、质量监督站、市执法监察办公室等部门在市场内联合办公,为建设各方提供工程报建、招标投标、监理委托、质量监督、合同备案、开工审批、交纳费用等全方位、多功能、综合性的“一条龙”服务,使工程管理做到程序化、规范化,提高了办事效率。

(4) 有形建筑市场计算机管理系统和信息网络建设情况。1999年,有形建筑市场实现了中心内各部门之间以及与市建委、建设部各职能部门的计算机联网,达到了招标信息查询、数据报表生成、合同管理、档案管理、施工企业动态管理等系统联网,实现了管理科学化和办事高效化,使市场内各部门间的信息及时传递和沟通,使工程信息能更及时准确地向社会发布。

## 2. 加强招投标管理、规范市场行为的做法

招投标管理是有形建筑市场的核心,也是市场管理中的一个关键环节,为了加强招投标管理,维护公开、公正、平等竞争的市场秩序,实现“业主组织招标、企业积极投标、评标专家认真评标、监督管理部门强化监督”的机制,在加强招标管理和规范市场行为方面,主要采取了以下做法:

(1) 强化政府监督管理职能,规范市场监督与服务行为。北京市建委把建筑市场和招标投标的监督管理部门纳入了机关行政编制,设立了建设市场处,其主要职责是:对建筑市场的管理、对招投标的监督管理、对招标代理机构的资格认定管理等。

(2) 推行IC卡制度,把好市场准入关。为进一步开放市场,把好市场准入关,1999年下半年北京市有形建筑市场开始推行IC卡制度,实行对施工企业和招标信息的计算机管理。到目前为止,已有近1500家三级资质以上的总承包单位和专业承包单位进入计算机信息资料库,605家建安、装饰企业办理了IC卡。根据建筑市场的管理流程,IC卡对建设项目在各管理程序上设置节点,“前事未完、后事不办”,真正实现以建设项目为主线,完成有形市场的闭合管理。

(3) 制定定量评标办法,增强评标工作的透明度和科学性。1997年1月,有形建筑市场推行了定量评标办法,增强了评标工作的透明度、客观性和科学性。评标办法是市场交易活动中的关键环节,关系到承发包双方的切身利益,是十分敏感的问题,搞得不好将会影响公平竞争和建筑市场秩序。定量评标办法将评标内容分为投标报价、工程质量、施工方案、企业信誉及实力等五项,评标时进行量化打分,增强透明度,保证评标工作的客观公正性。

(4) 实行专家评标,使评标工作更加规范和公正。对大、中型建设项目和技术、工艺复杂的工程,发挥专家懂技术、有特长的优势,实行相对独立的专家评标制度,评标工作由业主负责,业主在开标前将评标委员会名单报招标办备案,评标委员会中的专家不得少于2/3,专家的产生则由招标单位从专家库中随机抽取,评标结束后业主将评标报告报招标办备案。实行专家评标,增强了评标过程的规范性,保证了评标工作的客观公正性。

(5) 加强施工合同管理,提高合同备案率和履约率。在进一步加强施工合同签约管理的同时,加强对施工合同履约的管理力度,严格执行合同履约报备制度,该制度包括合同终止报备、合同解除报备和合同变更报备。将合同备案工作作为有形建筑市场管理程序的重要环节,对于不签订合同、不备案的工程不批准开工;严格审核合同条款的合法性和公平性,对与中标内容不一致的条款、违法条款、显失公平的条款予以纠正,维护建设工程交易的严肃性和交易双方的合法权益;加强对施工合同履约情况的跟踪管理,督促当事人全面履行合同,加强对招投标工程建设项目的跟踪管理,保证工程质量、工期、结算价格等按合同履行;做好合同纠纷的行政调解工作,通过调解纠纷,一方面服务于当事人,另一方面能够及时发现问题,调整管理措施;实行合同员持证上岗制度。

### 3. 有形建筑市场成立以来的运行效果

有形建筑市场成立以来所取得的效果主要表现在以下四个方面:

- (1) 规范了建筑市场,促进了建筑市场主体的公开、公平竞争。
- (2) 节约了建设资金。
- (3) 遏制了建设领域的腐败现象。
- (4) 有力地保证了建设工程质量。

### 【案例2】 武汉市建设工程交易中心简介

武汉市建设工程交易中心(以下简称“交易中心”)是经武汉市人民政府批准设立的进行建设工程招标投标的有形建筑市场,是武汉市开发建设项目管理实行集中办公的窗口。交易中心隶属于武汉市建设委员会,内设报建登记部、网络信息部、交易管理部、综合管理部、办公室。

交易中心现有交通、园林、铁路、水务、人防、散装水泥、工商、城管、房地产等建设行政主管部门派出的管理机构、市建筑管理各站办、七个城区招标办在一楼交易大厅实行“一站式”办公;有招标代理机构、银行、律师事务所、工程造价咨询公司、物业管理公司等中介服务机构驻场办公;武汉市人民政府执法监察办公室驻场办公。

交易中心以“中国武汉建设网”为主要交易平台,以“面向社会,服务企业”为宗旨,开发了建设工程招标投标电子网络交易所所需的12个子系统,建立了较为完整的信息数据库,提供法定的建设工程招标投标软件程序,使各交易主体可以随时查阅建设工程交易信息,了解建设领域的政策法规和大事要事,进行建设工程网上投标报名等。其建筑市场监管信息系统正在加紧建设。

交易中心有5700 m<sup>2</sup>的固定交易场所和完善的网络信息查询系统,分为信息查询区、一站式办公区、寻标区、候标区、中介服务区等。交易大厅有两个3 m×4 m的电子大屏幕,可容纳100多人开标,二楼有8个评标室,30多个办公室,内设中央空调。交易中心有60多名员工,可以提供一系列优良的物业服务。

交易中心职责如下:

- (1) 贯彻国家、省、市有关开发建设和建设工程招标投标的法律、法规及方针政策。
- (2) 负责为招标投标活动和驻场办公机构提供便利的场所服务,并负责交易场所秩序的维护和管理。
- (3) 负责协调武汉市开发建设“一费制”、“一个窗口”收费的有关事宜。
- (4) 建立建设工程项目管理和招标投标活动信息网络平台,并负责日常维护和管理;为政府

有关部门及其机构、招标投标各主体、中介机构和公众提供建设工程信息和咨询服务。

(5) 组织和安排建设工程招标投标活动,受市建委委托,负责办理建设工程报建和施工许可证的发放。

(6) 负责专家评委库的建立、完善、维护等工作,为政府有关部门审定、考评专家提供资料。

(7) 发现建设工程招标投标中的违纪违规行为,负责及时向相关部门报告并协助政府有关部门进行调查。

(8) 负责组织与招标投标交易活动工作人员的培训,督促指导交易分中心开展建设工程交易活动。

## 二、职业活动训练

参观当地的建设工程交易中心,参与某工程在当地施工报建过程和施工许可证的审批与发放过程。

### (一) 目的

(1) 了解当地有形建设工程市场的筹建情况、基本职能及办公分区。

(2) 熟悉工程施工项目报建程序、施工许可证审批与发放在当地应具备的基本条件。

### (二) 环境要求

(1) 可以上网的多媒体教室或专业教室一间。

(2) 有些训练也可在已建成的集信息服务、场所服务与集中办公服务于一体的建设工程交易中心进行。

### (三) 步骤提示

(1) 上网进入当地建设工程交易中心网站,学会查阅各种工程信息,如工程材料价格、建设法规、施工企业资质、从业人员资格、招标公告与中标公示等。

(2) 了解某个实际工程报建所需的条件,如建设项目立项的批复、建设资金证明、土地使用权证与建设工程规划许可证等;填写工程报建登记表。

(3) 了解项目进入招标阶段招标管理机构的监督职能。

(4) 了解该工程办理施工许可证所需提交的各种文件与所应交纳的各种费用。

### (四) 注意事项

(1) 应培养学生自己动手查阅各类工程信息资料的能力。

(2) 所选取的施工项目应为一个真实的公开招标的项目,为节省时间该工程的施工许可证应已经办完。

### (五) 讨论与训练题

讨论 1:建设工程交易中心与一般自收自支的事业单位在性质上有何区别?

讨论 2:当地建设工程交易中心主管部门是哪个?

## 项目二 建设工程招标实务

### 一、应知部分

#### (一) 招标范围与招标方式

##### 1. 招标

建设工程招标是指建设单位(业主)将拟建的建设项目用文件标明,公开邀请潜在投标人根据业主的意图和要求提出工程报价,以便从中择优选定中标人的一种经济活动。

##### 2. 强制执行招标的范围

《招标投标法》规定,凡在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目,包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,必须进行招标:

- (1) 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公共安全的项目。
- (2) 全部或者部分使用国有资金投资或国家融资的项目。
- (3) 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

上述项目的具体范围和规模标准,在国家计委 2000 年 5 月 1 日发布的《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中作出了补充规定。

由于中国幅员辽阔,各地情况各异,为了适应当地的建设实际情况,各省、自治区、直辖市都制定了招投标的具体实施细则,如有些地方法规规定,凡国有投资或集体投资或国有投资与集体投资控股的工程也必须招标;有些地方规定建筑面积在 1 000 m<sup>2</sup> 以上或投资额在 50 万元以上都必须招标等。

非法律规定必须招标的项目,建设单位可自主决定是否进行招标,任何组织与个人不得强制要求招标。同时单位自愿要求招标的,招投标管理机构应予以支持。

建设单位可以议标发包的工程有:

- ① 有保密要求的工程;
- ② 防洪救灾与抢险的工程;
- ③ 有专利技术要求的工程;
- ④ 停建后又恢复的工程;
- ⑤ 施工单位自建的工程;
- ⑥ 其他不宜采用招标的工程。

##### 3. 招标方式

《招标投标法》明确规定了招标方式有两种,即公开招标与邀请招标。

(1) 公开招标。公开招标是一种无限制的竞争方式。优点是招标人有很大的选择范围,可在众多的投标人中选定报价合理、工期较短、信誉良好的承包商,有助于打破垄断,实行公平竞

争。在我国目前的建设工程承发包市场中主要采用公开招标方式。

(2) 邀请招标。邀请招标又称有限竞争性招标,是向三个以上具备承担招标项目的能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。邀请招标的优点是目标集中,招标组织工作容易,工作量较小;其缺点是竞争范围有所限制,可能会失去技术上和报价上有竞争力的投标者。

#### 4. 工程招标程序

工程招标程序包括:

- (1) 成立招标组织,由招标人自行招标或委托招标。
- (2) 编制招标文件和标底(如果有)。
- (3) 发布招标公告或发出投标邀请书。
- (4) 投标人资格审查。
- (5) 招标文件的发放。
- (6) 勘察现场,招标文件的澄清、修改、答疑。
- (7) 确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。
- (8) 接受投标文件。
- (9) 开标。
- (10) 评标。
- (11) 定标,签发中标通知书。
- (12) 合同签订。

### (二) 建设工程招标的组织

#### 1. 工程项目报建

建设工程报建是实施施工项目招投标的重要前提条件。它是指即将实施工程施工的建设单位,在工程开工前一定期限内向建设主管部门或招投标管理机构依法办理项目登记手续。凡未办理施工报建的建设项目,不得办理招投标的相关手续和发放施工许可证。

建设工程报建的范围,为各类房屋建筑、土木工程、设备安装、管道线路敷设、装饰装修等新建、扩建、改建恢复建设的基本建设与技改项目。投资金额超过一定数额或建筑面积超过一定数额的施工项目都必须到建设行政主管部门依法报建。

工程项目的立项批准文件或年度投资计划下达后,规划与设计审批已经完成,建设单位须按规定及时向招投标管理机构或招投标交易中心报建。报建内容主要包括:

- (1) 工程名称。
- (2) 建设地点。
- (3) 投资规模。
- (4) 资金来源。
- (5) 当年投资额。
- (6) 工程规模。
- (7) 结构类型。
- (8) 发包方式。

(9) 计划开竣工日期。

(10) 工程筹建情况等。

建设单位报建时应填写建设工程报建登记表,连同应递交的立项批文、建设资金证明、规划许可证、土地使用权证等文件资料一并报招投标管理机构审批。

## 2. 建设工程招标应具备的条件

根据国家发展计划委员会等七部委联合颁布的《工程建设项目施工招标投标办法》中的规定,依法必须招标的工程建设项目,应当具备下列条件才能进行工程招标:

(1) 招标人已经依法成立。

(2) 初步设计及概算应当履行审批手续的,已经批准。

(3) 招标范围、招标方式和招标组织形式等应当履行核准手续的,已经核准。

(4) 有相应资金或资金来源已经落实。

(5) 有招标所需的设计图纸及技术资料。

## 3. 建设单位自行组织招标应具备的条件

根据我国招投标法规定,招标人可自行办理招标事宜,但应当具备编制招标文件和组织评标的能力,具体包括:

(1) 具有项目法人资格(或者法人资格)。

(2) 具有与招标项目规模和复杂程度相适应的工程技术、概预算、财务和工程管理等方面专业技术力量。

(3) 有从事同类工程建设项目招标的经验。

(4) 设有专门招标机构或者拥有 3 名以上专职招标业务人员。

(5) 熟悉和掌握招标投标法及有关法律、法规和规章。

招标人自行办理招标事宜的,应当在向项目审批部门上报可行性研究报告时申请核准,并到当地县级以上建设行政主管部门备案。

## 4. 招标代理

招标人不具备自行招标条件的,招标人可以委托具有相应资格的招标代理机构代理其组织招标。招标代理机构是自主经营、自负盈亏,依法在建设主管部门取得工程招标代理资质证书,在资质证书许可的范围内从事工程招标代理业务并提供相关服务,享有民事权利、承担民事责任的社会中介组织。

招标代理机构应当具备下列条件:

(1) 有从事招标代理业务的营业场所和相应资金。

(2) 有能够编制招标文件和组织评标的相应专业力量。

(3) 有可以作为评标委员会成员的技术、经济等方面的专家库。

(4) 与国家机关不得有隶属关系及利害关系。

招标代理机构应当与招标人签订书面委托代理合同并在合同委托的范围内办理招标事宜,维护招标人的合法利益,对于提供的工程招标方案、招标文件、工程标底等的科学性、准确性负责,并不得向外泄露可能影响公正、公平竞争的有关情况。

招标代理机构不应同时接受同一招标工程的投标代理和投标咨询业务;招标代理机构与被代理工程的投标人不应有隶属关系或者其他利害关系。



政府招标主管部门对招标代理机构实行资质管理。招标代理机构必须在资质证书许可的范围内开展业务活动,超越自己业务范围进行代理行为,得不到法律的保护。

### (三) 发布招标公告与资格审查

#### 1. 发布招标公告与投标邀请书

实行公开招标的,招标人通过国家指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布工程“招标公告”,也可以在中国工程建设和建筑业信息网络上以及有形建筑市场内发布。发布的时间应达到规定要求,如有些地方规定在建设网上发布的时间不得少于 72 小时。

符合招标公告要求的施工单位都可以报名并索取资格审查文件。招标人不应以任何借口拒绝符合条件的投标人报名。

采用邀请招标的,招标人应当向 3 个以上具备承担招标工程能力的、资信良好的施工单位发出投标邀请书。

招标公告和投标邀请书,均应载明招标人的名称和地址、招标工程的性质、规模、地点、质量要求、开工竣工日期、对投标人的要求、投标报名时间和报名截止时间,以及获取资格预审文件、招标文件的办法等事项。

招标公告的一般格式如下:

### 招 标 公 告

1. \_\_\_\_\_(建设单位名称)的\_\_\_\_\_工程,建设地点在\_\_\_\_\_,结构类型为\_\_\_\_\_,建设规模为\_\_\_\_\_。招标报建和申请已得到建设管理部门批准,现通过公开招标选定承包单位。

2. 工程质量要求达到国家施工验收规范(优良、合格)标准。计划开工日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日,计划竣工日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日,工期\_\_\_\_天(日历日)。

3. \_\_\_\_\_受建设单位的委托作为招标单位,现邀请合格的投标单位进行密封投标,以得到必要的劳动力、材料、设备和服务,建设和完成\_\_\_\_\_工程。

4. 投标单位的施工资质等级须是\_\_\_\_\_级以上的施工企业,愿意参加投标的施工单位,可携带营业执照、施工资质登记证书向招标单位领取招标文件。同时交纳押金\_\_\_\_\_元。

5. 该工程的发包方式(包工包料或包工不包料)。招标范围为\_\_\_\_\_。

6. 招标工作安排:

(1) 发放招标文件单位:

(2) 发放招标文件时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日,每天上午:  
下午: \_\_\_\_\_(公休日、节假日除外)。

(3) 投标地点及时间:

(4) 现场勘察时间:

(5) 投标预备会时间:

(6) 投标截止时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时;

(7) 开标时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时;