

必读好书

工程项目金牌管理人员 实用宝典

工程项目招标投标与合同管理

GONGCHENG XIANGMU ZHAOBIAO TOUBIAO YU HETONG GUANLI

孙占红 主编

- ★ 专业名家打造
汇集工程项目管理精华
- ★ 紧贴实际操作
解决工程项目管理难题
- ★ 最精心的编写
最全面的内容

鼎力推荐



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

工程项目金牌管理人员实用宝典

工程项目招标投标与合同管理

孙占红 主编



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

工程项目招标投标与合同管理/孙占红主编. —武汉:华中科技大学出版社,2012.10

(工程项目金牌管理人员实用宝典)

ISBN 978-7-5609-8266-3

I. ①工… II. ①孙… III. ①建筑工程—招标②建筑工程—投标③建筑工程—合同—管理
IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 168566 号

工程项目金牌管理人员实用宝典 工程项目招标投标与合同管理

孙占红 主编

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

地 址:武汉市武昌珞喻路 1037 号(邮编:430074)

出 版 人:阮海洪

责任编辑:刘美菊

责任校对:李 雪

责任监印:秦 英

装帧设计:王亚平

印 刷:北京中印联印务有限公司

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:16

字 数:404 千字

版 次:2012 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

定 价:39.00 元



投稿热线:(010)64155588-8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书共分九章，内容包括：招标投标与合同管理概述、招标投标制度、招标条件和规则、投标业务和方法、国际招标投标简介、合同的订立和履行、工程建设合同管理、工程担保与保险合同、违约与合同纠纷。

本书可作为从事招投标与合同管理的专业人员参考用书，也可作为大中专院校工程管理、建筑工程等相关专业参考用书。

前 言

工程项目的实施是一个复杂的过程，必须以工程项目管理为中心，提高工程质量，保证工程安全，保证工程进度，降低工程成本，提高经济效益，这就要求工程项目管理人员树立成本、进度、质量、安全的系统管理观念，将工程项目的成本、进度、质量、安全管理工作视为一项系统工程，全方位对管理的对象、内容和方法进行分析研究，实现管理的创新，在保证安全、质量和工期的前提下，严格控制工程成本，争取最大限度地降低工程成本。为此，我们特组织成立编写委员会编写出版了“工程项目金牌管理人员实用宝典”系列丛书。该系列丛书包括五个分册，分别为《工程项目招标投标与合同管理》《工程项目施工组织设计与进度管理》《工程项目施工质量管理》《工程项目安全管理》《工程项目成本管理》。

本系列丛书紧密结合我国建筑业、建筑施工企业和工程建设改革以及项目管理创新实际，以提高工程项目管理人员的管理能力为目标，全面地、系统地讲述了工程项目管理的思想、理论和方法，把工程项目管理的理论、方法和手段融为一体，形成一个完整的工程项目管理学科体系。在编写过程中，既注重了理论知识的科学性、系统性和完整性，又注重了工程项目管理的时代性和应用性。在内容安排上，尽量做到重点突出、表达简练，并尽可能反映建筑工程项目管理的最新发展。

本系列丛书可以作为高等学校土木工程和工程管理专业教材，还可以作为建造师、工程技术人员和工程管理人员学习工程项目管理知识、进行工程项目管理工作的参考书籍。

参加本丛书编写的主要人员有郭华良、张日新、郭丽峰、张福芳、葛新丽、梁燕、李同庆、刘章瑜、郝鹏飞、郭倩、张蒙、彭美丽、张爱荣、郭玉忠、计富元、王丽平、陈楠、张海鹰等。

由于编写时间比较仓促，加之多数编写人员还担负着比较繁重的日常工作，在编写过程中难免存在疏漏和不足之处，恳请专家学者和广大读者批评指正，以便我们进一步的修改和完善。

编者

2012年9月

目 录

第一章 招标投标与合同管理概述	1
【知识点构成图】	1
【金牌管理技能讲解】	2
讲解 1 招标投标活动	2
讲解 2 招标投标制的发展	3
讲解 3 国际上运用招标投标方式进行采购的主要部门	5
讲解 4 招标投标的规则	5
讲解 5 合同	7
讲解 6 合同管理	11
讲解 7 合同的法律基础	12
第二章 招标投标制度	14
【知识点构成图】	14
【金牌管理技能讲解】	15
讲解 1 招标投标的概念和性质	15
讲解 2 建设工程招标方式	17
讲解 3 招标投标活动的原则	18
讲解 4 招标投标机制的内涵	20
讲解 5 招标竞争的主要方式	22
讲解 6 招标人投标人的权利和义务	24
讲解 7 招标代理机构	26
讲解 8 招标投标的法律性质	27
讲解 9 招标投标制度的基础术语	28
讲解 10 拍卖理论	29
讲解 11 机制设计理论	30
讲解 12 招标投标的经济学分析	31
讲解 13 我国招标投标流程中的时间要求	33
讲解 14 招标投标与一般缔约方式的比较	33
讲解 15 招标投标与竞争性交易的比较	34

讲解 16	招标投标的特点	37
讲解 17	行政执法	38
讲解 18	招标投标行政监督部门分工	39
讲解 19	投诉处理机制	40
讲解 20	违法行为与法律责任	41
第三章	招标条件和规则	45
【知识点构成图】		45
【金牌管理技能讲解】		45
讲解 1	建设项目招标的种类	46
讲解 2	建设项目招标的范围	46
讲解 3	对招标人和招标项目的一般要求	48
讲解 4	工程建设招标的具体条件	49
讲解 5	招标准备工作	50
讲解 6	资格预审文件的编制	53
讲解 7	招标文件的编制	57
讲解 8	招标实施过程	60
讲解 9	开标	64
讲解 10	评标	65
讲解 11	定标与签订合同	72
讲解 12	评标方法	73
第四章	投标业务和方法	76
【知识点构成图】		76
【金牌管理技能讲解】		77
讲解 1	投标人及投标人的条件	77
讲解 2	投标信息调研	78
讲解 3	投标资料准备	79
讲解 4	投标资格预审申请	80
讲解 5	投标决策的含义与影响因素	81
讲解 6	投标机会分析	83
讲解 7	标价计算	84
讲解 8	标价的组成和投标报价决策	85
讲解 9	投标报价策略	85
讲解 10	投标文件的编制	87
讲解 11	投标文件的报送	90
讲解 12	投标中的不正当竞争行为	91
讲解 13	不正当竞争行为的表现形式	91

第五章 国际招标投标简介	93
【知识点构成图】	93
【金牌管理技能讲解】	94
讲解 1 《货物、工程和服务采购示范法》	94
讲解 2 《国际复兴开发银行贷款和国际开发协会信贷采购指南》	94
讲解 3 世界银行标准招标文件	96
讲解 4 常见国际合同条件简介	99
讲解 5 FIDIC 合同条件的特点	100
讲解 6 施工合同中的部分重要概念	101
讲解 7 《EPC 交钥匙工程合同条件》的适应范围与基本内容	108
讲解 8 《简明合同格式》的适用范围与基本内容	108
讲解 9 业主/咨询工程师标准服务协议书的特点	109
讲解 10 EPC 与施工合同条件的对比	109
讲解 11 《EPC 交钥匙项目合同条件》的一般规定	112
讲解 12 参与《EPC 交钥匙项目合同条件》的有关各方	112
讲解 13 设计	112
讲解 14 业主的接收	113
讲解 15 缺陷责任	114
讲解 16 竣工试验和竣工后试验	115
讲解 17 变更	116
讲解 18 合同价格和付款	117
讲解 19 终止和风险责任	119
第六章 合同的订立和履行	121
【知识点构成图】	121
【金牌管理技能讲解】	122
讲解 1 合同文本及与其有关的概念	122
讲解 2 《合同法》的基本原则和主要内容	123
讲解 3 工程建设合同体系的主要合同关系	124
讲解 4 建设工程合同的概念、特征及分类	126
讲解 5 合同订立方式与程序	127
讲解 6 合同订立的基本原则	127
讲解 7 合同的谈判	128
讲解 8 合同的主要条款	130
讲解 9 合同的效力	131
讲解 10 无效合同	133
讲解 11 勘察设计合同	135

讲解 12	施工合同	144
讲解 13	建设工程委托监理合同	148
讲解 14	材料采购合同	152
讲解 15	合同履行的含义、原则与一般问题	154
讲解 16	合同履行中的几项特殊权利	156
讲解 17	合同实施中的沟通	157
第七章	工程建设合同管理	159
	【知识点构成图】	159
	【金牌管理技能讲解】	160
讲解 1	合同管理的任务与特点	160
讲解 2	合同管理的工作过程与要求	161
讲解 3	合同策划的要求和依据	162
讲解 4	合同策划的一般过程	163
讲解 5	合同总体策划的内容与策划要点	163
讲解 6	合同评审的内容、方式及实施步骤	166
讲解 7	合同评审的方法	167
讲解 8	合同实施的策略	169
讲解 9	合同实施保证体系	170
讲解 10	项目合同实施控制的内涵	171
讲解 11	合同控制的方法	172
讲解 12	合同交底工作	173
讲解 13	合同监督	174
讲解 14	合同变更与转让	175
讲解 15	合同跟踪与诊断	178
讲解 16	索赔的含义及特征	180
讲解 17	承包人的索赔程序	181
讲解 18	发包人的索赔	184
讲解 19	索赔管理工作	184
讲解 20	反索赔管理工作	186
讲解 21	合同终止	188
讲解 22	合同后评价	190
讲解 23	风险的含义、基本特征及分类	191
讲解 24	风险管理要点	193
第八章	工程担保与保险合同	196
	【知识点构成图】	196
	【金牌管理技能讲解】	197

讲解 1 担保的概念与方式	197
讲解 2 担保合同	200
讲解 3 工程担保、担保金额和担保费用	201
讲解 4 工程担保的类型	201
讲解 5 投标担保	202
讲解 6 业主工程款支付担保	203
讲解 7 承包商履约担保	204
讲解 8 其他工程担保	205
讲解 9 工程保证合同的主要条款	206
讲解 10 工程保函的主要条款	207
讲解 11 工程保险基本概念	208
讲解 12 工程保险的特点	209
讲解 13 保险合同的特征与基本内容	210
讲解 14 保险合同的形式	211
讲解 15 工程保险合同的法律原则	212
讲解 16 建筑工程一切险的适用范围和保险单结构	213
讲解 17 建筑工程一切险总则	215
讲解 18 建筑工程一切险中被保险人的义务	215
讲解 19 建筑工程一切险中物质损失部分	216
讲解 20 建筑工程一切险中第三者责任部分	217
讲解 21 建筑工程一切险的保险金额和保险期限	218
讲解 22 建筑工程一切险的总除外责任和赔偿处理	219
讲解 23 建筑工程一切险的保险费率	220
讲解 24 安装工程一切险	221
第九章 违约与合同纠纷	224
【知识点构成图】	224
【金牌管理技能讲解】	225
讲解 1 违约责任的一般规定	225
讲解 2 建设工程违约责任的承担	227
讲解 3 合同纠纷的产生与防范	230
讲解 4 合同的解释	230
讲解 5 和解	232
讲解 6 调解	232
讲解 7 争议评审（裁决）	233
讲解 8 仲裁	234
讲解 9 诉讼的含义和民事诉讼的管辖	236
讲解 10 诉讼的参加人	237
讲解 11 第一审普通程序和简易程序	238

讲解 12	二审程序	239
讲解 13	审判监督程序	240
讲解 14	合同争议的诉讼时效	241
参考文献		243

第一章 招标投标与合同管理概述

【知识点构成图】



【金牌管理技能讲解】

◆◆ 1 招标投标活动

在商业贸易中,尤其是在国际贸易中,大宗商品或大型建设项目的采购,通常按照预先规定的条件,对外公开邀请符合条件的国内外制造商或承包者报价投标,最后由采购者从中选出价格和条件优惠的投标人,与之签订合同。在这种交易中,对项目采购(包括货物的购买、工程的发包和服务的采购)的采购者来说,他们进行的业务是招标;对项目承包者(或供应商)来说,他们进行的业务是投标。

1. 概念

招标投标活动也称招标投标,是招标人对工程、货物和服务事先公开招标文件,吸引多个投标人提交投标文件参加竞争,并按招标文件的规定选择交易对象的行为。

2. 当事人

参加招标投标活动的主要当事人是招标人和投标人。根据《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》),招标人是依照《招标投标法》规定提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织;投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。那么,从众多投标人中选择出的最大限度满足事先公布条件要求的最佳投标人,即是招标投标活动的中标人。

根据《中华人民共和国民法通则》,法人是指具有民事权利能力和民事行为能力,并依法享有民事权利和承担民事义务的组织,包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人。法人具备的条件包括:

- (1)依法成立;
- (2)有必要的财产或者经费;
- (3)有自己的名称、组织机构和场所;
- (4)能够独立承担民事责任。

其他组织根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见第四十条对“其他组织”所作的解释,其他组织是指合法成立、有一定的组织机构和财产,但又不具备法人资格的组织,包括:

- (1)依法登记领取营业执照的私营独资企业、合伙组织;
- (2)依法登记领取营业执照的合伙型联营企业;
- (3)依法登记领取我国营业执照的中外合作经营企业、外资企业;
- (4)经民政部门核准登记领取社会团体登记证的社会团体;
- (5)法人依法设立并领取营业执照的分支机构;
- (6)中国人民银行、各专业银行设在各地的分支机构;
- (7)中国人民保险公司设在各地的分支机构;
- (8)经核准,登记领取营业执照的乡镇、街道、村办企业;
- (9)符合本条规定条件的其他组织。

3. 招标采购的对象

招标采购的对象是工程、服务和货物,见表 1-1。

表 1-1 招标采购对象

对 象	内 容
工程	在此专指各类房屋和土木工程建设、设备安装、管道线路敷设、装饰装修等建设以及附带的服务
货物	指各种各样的物品,包括原材料、产品、设备和固态、液态或气态物体和电力,以及货物供应的附带服务
服务	指除货物和工程以外的任何采购对象,如勘察、设计、咨询、监理

◆◆ 2 招标投标制的发展

1. 招标投标制的产生与发展

招标投标活动起源于英国,18 世纪后期,英国政府和公用事业部门实行“公共采购”,形成公开招标的雏形。19 世纪初,英法战争结束后,英国军队需要建造大量军营,为了满足建造速度快并节约开支的要求,决定每一项工程由一个承包商负责,由该承包商统筹安排工程中的各项工作,并通过竞争报价方式选择承包商,结果有效地控制了建造费用。这种竞争性的招标方式由此受到重视,其他国家也纷纷仿效。

最初的竞争招标要求每个承包商在工程开始前根据图纸计算工程量并做出估价,到 19 世纪 30 年代发展为以业主提供的工程量清单为基础进行报价,从而使投标的结果具有可比性。进入 20 世纪,特别是第二次世界大战之后,招标投标制度的影响力不断扩大。先是西方发达国家,接着世界银行及其他国际金融组织在货物采购、工程承包、咨询服务中大量推行招标方式,近二三十年来,发展中国家也日益重视和采用设备采购、工程建设招标。

经过两个多世纪的发展,招标投标作为一种交易方式已经得到广泛的应用,并日趋成熟。国际上一些著名的行业学会,如国际咨询工程师联合会(FIDIC,通称“菲迪克”)、美国建筑师学会(AIA),都编制了多种版本的合同条件,适用于不同类型、不同合同的工程招标投标活动,在世界上的许多国家和地区广泛应用。联合国有关机构和一些国际组织对于应用招标投标方式进行采购也作出了明确的规定。如联合国贸易法委员会的《关于货物、工程和服务采购示范法》、世界贸易组织(WTO)的《政府采购协议》、世界银行的《国际复兴开发银行贷款和国际开发协会信贷采购指南》。可以说,招标投标目前已被公认为一种成熟可靠的交易方式,在国际经济贸易中被普遍采用。

2. 我国招标投标制的产生和发展

招标投标在我国起步较晚。直到清朝末期才有关于工程招标投标活动的文字记载。就其商品交换择优选择的意义及其外在形式,可追溯到明代的建筑工程承包制。

清代发展了由明代沿袭下来的工程建筑包工不包料的承包雇佣制。雍正年间(约 1723 年前后),在建筑工程包工不包料的方式中,融进了在承包房舍建造等工程时进行招商比价的方法,通过招商比价获得对房舍建造的承包权。

1840 年鸦片战争以后,由于西方殖民者和外国资本的入侵,使当时国外已经采用的招标

投标方式也引入我国,清代末期,我国长期采用的“工官制度”受到冲击,并逐步被瓦解。19世纪60年代,以投标制、包工制为特色的近代工程承包方式已经在上海出现。但在清末和民国时期,并没有形成全国性的招标投标制度。

在新中国成立之前,营造厂争揽工程,主要采取投标方式,有的采用“比价商议”或亲友介绍的方式。投标分硬标和软标两种。硬标以最低价作为得标标准。软标则由业主和建筑师全面衡量营造厂的信誉、技术、资金和标价的情况决定得标人。“比价商议”则是由建筑师推荐几家有能力承担此项工程的营造厂,开列工程估价单进行比较,同时也综合考虑各厂的技术水平、资金实力、社会信誉,这实质上就是邀请投标。

新中国成立之后,1951年6月11日,中华全国总工会(以下简称“中华全总”)召开全国建筑工作会议,提出整理与改革建筑业的十一条办法,其中包括废除投标制,实行工程任务分配制和废除层层转包,建立合同制。自此到改革开放,由于商品经济基本被窒息,招标投标也不可能被采用,因此招标投标制被长期封存。

党的十一届三中全会之后,经济改革和对外开放揭开了我国招标发展历史的新篇章。1979年,我国土木建筑企业参与国际市场竞争,以投标方式在中东、亚洲、非洲和我国港澳地区开展国际承包工程业务,取得了国际工程投标的经验与信誉。国务院在1980年10月颁布了《关于开展和保护社会主义竞争的暂行规定》,指出:“对一些适宜于承包的生产建设项目和经营项目,可以试行招标、投标的办法。”世界银行在1980年提供给我国的第一笔贷款,即第一个大学发展项目时,便以国际竞争性招标方式在我国(委托)开展其项目采购与建设活动。

从1980年开始,上海、广东、福建、吉林等省、市又开始试行工程招标投标。1984年,国务院决定改革单纯用行政手段分配建设任务的老办法,实行招标投标制,并制定和颁布了相应的法规,随后便在全国进一步推广。随着经济体制改革的不断深入,招标投标已逐步成为我国工程、服务和货物采购的主要方式。

20世纪90年代初期到中后期,全国各地普遍加强对建设工程招标投标的管理和规范工作,相继出台了一系列法规和规章,招标方式已经从议标为主转变为以邀请招标为主,这一阶段是我国招标投标发展史上重要的阶段,为完善我国的招标投标制度打下了坚实的基础。

1999年8月30日,第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《招标投标法》,并于2000年1月1日起施行。《招标投标法》颁布后,有关部委相继出台与之相配套的部门规章,招标投标体制不断完善,招标投标制在各地各部门得到了进一步的推广。

2002年6月29日,第九届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过《中华人民共和国政府采购法》,确定招标投标方式为政府采购的主要方式。这标志着我国招标投标活动从此走上法制化的轨道,我国招标投标制进入全面实施的新阶段。

目前,我国已经在土地出让、建设工程、政府采购、药品采购、物业管理等多个领域推行招标投标制。

3. 招标投标制的适用条件

招标投标是市场经济的产物,采用这种交易方式必须具备的基本条件包括:

- (1)要有能够开展公平竞争的市场经济运行机制;
- (2)必须存在招标投标采购项目的买方市场,对采购项目能够形成卖方多家竞争局面,买方才能居于主导地位,有条件以招标方式从多家竞争者中选择投标者。

投标实质上是一种选择行为,是有目的的择优汰劣活动。它是一种有规范、有约束的竞争

活动,也可以说是一种竞争的规范。作为一种有规范、有约束的竞争活动,招标投标是商品经济和竞争机制发展到一定程度的必然产物和结果。

◆◆ 3 国际上运用招标投标方式进行采购的主要部门

任何企业、部门都可以运用招标采购。但在国际上,把招标作为法定采购方式的仅见于集体性组织,即国际组织或机构、国际金融机构、各政府部门、各国公用事业部门、国有企业等。

1. 国际组织或机构

较大的国际组织或机构主要包括:联合国主要机构和各种附属组织、欧洲联盟(欧盟)、经济合作与发展组织(经合组织)、关税合作理事会、77 国集团等。

联合国主要机构包括:联合国大会、安全理事会、经济及社会理事会、托管理事会、国际法院和秘书处。联合国系统主要的专门或独立组织有:国际原子能机构,国际劳工组织,联合国粮食及农业组织,联合国教育、科学及文化组织,世界卫生组织,国际民用航空组织,万国邮政联盟,国际电信联盟,国际气象组织,国际货币基金组织,世界贸易组织等。联合国的采购项目分为中期与长期两种。中期项目采用招标制,投标之前不能询价,直接把标书通过网络投到有关部门;长期项目采用信用招标制,投标的对象均为长期客户,可以在投标之前给出一基价范围,供应商依据该范围进行投标。

2. 国际金融机构

国际金融机构包括世界性金融机构和地区性金融机构。主要包括:世界银行(即国际复兴开发银行)和国际开发协会、国际金融公司、国际农业发展组织、亚洲开发投资银行、非洲开发银行、泛美开发银行、加勒比海开发银行、欧洲投资银行、国际投资银行等。

国际金融机构作为世界或地区的大银行,专门组织进行国家间的金融互助活动。它通过贷款促进一国经济的发展。因此,各国际金融机构不但要对贷款的使用实行监督,并且要求采用最节省、合理的方式采购。因此,招标投标方式就成为这些机构要求的、必需的采购方式。

3. 各国政府及公用事业部门

许多西方发达国家的政府早有法令或条令规定,政府各部门和公用事业部门(也包括国有企业)所需货物、服务、工程的采购,都应采用公开招标的方式。但与此同时,因这些国家基本都有“购买国货”的立法,所以招标基本限于国内。1980 年 1 月 1 日,关税和贸易总协定东京回合的关于政府采购须用国际竞争性招标的协议通过后,国际招标才成为这些国家的主要方式。

◆◆ 4 招标投标的规则

1. 国际组织的招标投标规则

世界银行为了规范借款国的招标采购行为,于 1985 年颁布了以强化对招标采购的严密监管而著称的《国际复兴开发银行贷款和国际开发协会信贷采购指南》。至今,该指南已修订 4 次。

为了使货物在欧共体范围内可以彻底自由流通,欧盟相继颁布了关于公共采购各个领域的公共指令,构成目前欧盟的公共采购法律体系。

2006年12月8日,世界贸易组织政府采购委员会暂行通过1994年版《政府采购协定》的全面修订文本。

2. 我国法律中关于招标投标的规定

我国除《招标投标法》之外,还有多部法律涉及招标投标内容。

《中华人民共和国政府采购法》第四条、第十二条、第二十六条、第二十七条、第二十八条、第二十九条、第三十四条、第三十五条、第三十六条、第三十七条、第四十二条、第七十一条等,对政府采购中的招标投标内容作了规定。

《中华人民共和国建筑法》第十六条、第十八条、第十九条、第二十条、第二十一、第二十二、第二十三条、第七十八条等,对建筑工程发包与承包的招标投标活动相关内容进行了规定。

《中华人民共和国合同法》第十五条、第一百七十二条、第二百七十一条涉及合同中招标事项,明确招标公告为要约邀请。

《中华人民共和国反不正当竞争法》第十五条、第二十七条对串通投标的相关内容进行了规定。

《中华人民共和国刑法》第二百二十三条对扰乱市场秩序罪(串通投标罪)的处罚进行了规定。

《中华人民共和国行政许可法》第四十五条、第五十三条对行政许可中的招标内容作了规定。明确指出,实施法律所列事项的行政许可的,行政机关应当通过招标、拍卖等公平竞争的方式做出决定。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第十二条规定,土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式。

《中华人民共和国农村土地承包法》第三条中规定,农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

《中华人民共和国公证法》第十一条中规定,根据自然人、法人或者其他组织的申请,公证机构办理招标投标公证事项。

《中华人民共和国物权法》第一百一十三条、第一百三十七条、第一百三十八条涉及招标投标的内容。规定工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的,当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。

3. 招标文件示范(标准)文本

(1)招标文件示范(标准)文本的特点。招标文件示范文本和招标文件标准文本,是招标投标法律法规落实到操作层面上的具体体现,是两类具有不同特点的招标文件文本。

招标文件示范文本是国家行政主管部门、行业协会、学术团体、国际组织发布的可以反复使用、不具有国家强制执行力的招标文件文本。示范文本具有示范性、公平性、非强制性特点。制定示范文本的目的和功能在于指引和辅导当事人编写招标文件。

招标文件标准文本,是国家行政主管部门、行业协会、学术团体、国际组织发布的,经过多方论证将某一类招标的实质内容统一而形成的标准化、规范化文本,它可以反复使用、具有强制性。标准文本具有重复使用、预先拟定、未经协商的特点。