

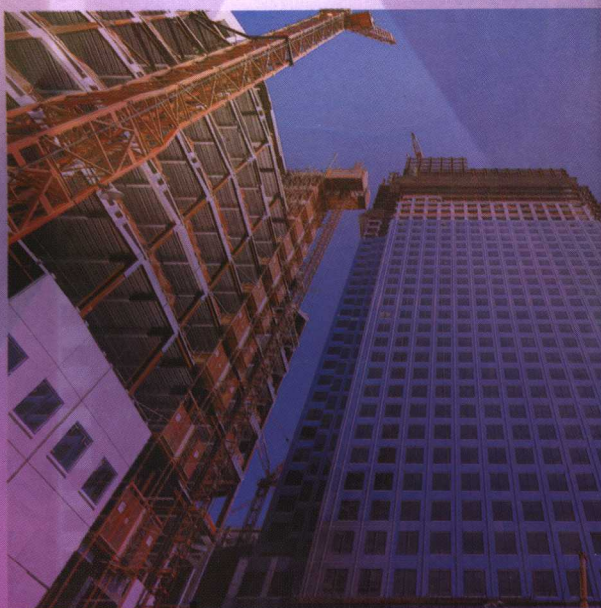


普通高等教育“十五”国家级规划教材

(高职高专教育)

工程招标投标与合同管理

刘 钦 主 编



高等教育出版社

普通高等教育“十五”国家级规划教材

(高职高专教育)

工程招标投标与合同管理

刘 钦 主 编

程国政 副主编

高等教育出版社

内容提要

本书是普通高等教育“十五”国家级规划教材(高职高专教育)。本书主要包括建设工程招标投标主体、建设工程招投标、国际工程招投标、建设工程合同及其管理、FIDIC 合同条件以及建设工程施工索赔。

本书依据现行的与建设相关的法律、法规、规范,结合实际,系统阐述了工程的招标投标及其合同管理。本书十分重视理论的实际应用和操作,列举了大量表格和实例,着重培养学生的实际应用和操作能力,体现了高职高专教育注重培养应用性人才的特点。

本书可作为高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院、继续教育学院和民办高校的工程造价管理专业、房地产经营与管理和社会管理等相关专业教材,也可供从事工程造价管理工作的人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/刘钦主编. —北京:高等教育出版社,2003.7 (2005 重印)

普通高等教育“十五”国家级规划教材. 高职高专教育

ISBN 7-04-012530-7

I. 工... II. 刘... III. ①基本建设-招标-高等学校:技术学校-教材②基本建设-投标-高等学校:技术学校-教材③基本建设-经济合同-管理-高等学校:技术学校-教材 IV. TU723.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003)第 013911 号

责任编辑 杨成俊 封面设计 于涛 版式设计 马静如
责任校对 王雨 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 北京北苑印刷有限责任公司

开本 787×1092 1/16
印张 14.25
字数 340 000

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 2003 年 7 月第 1 版
印次 2005 年 6 月第 5 次印刷
定价 18.20 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 12530-00

出版说明

为加强高职高专教育的教材建设工作,2000年教育部高等教育司颁发了《关于加强高职高专教育教材建设的若干意见》(教高司[2000]19号),提出了“力争经过5年的努力,编写、出版500本左右高职高专教育规划教材”的目标,并将高职高专教育规划教材的建设工作分为两步实施:先用2至3年时间,在继承原有教材建设成果的基础上,充分汲取近年来高职高专院校在探索培养高等技术应用性专门人才和教材建设方面取得的成功经验,解决好高职高专教育教材的有无问题;然后,再用2至3年的时间,在实施《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》立项研究的基础上,推出一批特色鲜明的高质量的高职高专教育教材。根据这一精神,有关院校和出版社从2000年秋季开始,积极组织编写和出版了一批“教育部高职高专规划教材”。这些高职高专规划教材是依据1999年教育部组织制定的《高职高专教育基础课程教学基本要求》(草案)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(草案)编写的,随着这些教材的陆续出版,基本上解决了高职高专教材的有无问题,完成了教育部高职高专规划教材建设工作的第一步。

2002年教育部确定了普通高等教育“十五”国家级教材规划选题,将高职高专教育规划教材纳入其中。“十五”国家级规划教材的建设将以“实施精品战略,抓好重点规划”为指导方针,重点抓好公共基础课、专业基础课和专业主干课教材的建设,特别要注意选择一部分原来基础较好的优秀教材进行修订使其逐步形成精品教材;同时还要扩大教材品种,实现教材系列配套,并处理好教材的统一性与多样化,基本教材与辅助教材、文字教材与软件教材的关系,在此基础上形成特色鲜明、一纲多本、优化配套的高职高专教育教材体系。

普通高等教育“十五”国家级规划教材(高职高专教育)适用于高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院、继续教育学院和民办高校使用。

教育部高等教育司

2002年11月30日

前 言

教材建设是高等学校专业建设的一项基本内容,高质量的教材是培养合格人才的基本保证。高职高专教育是高等教育重要的组成部分,是培养适应于生产、建设、管理、服务第一线需要的高素质应用性人才。高职高专教材应体现高职高专教育的特色,理论以必需、够用为度,突出应用性,加强理论联系实际;内容应通俗易懂,适用性要强。

本教材正是根据以上这些要求,依据现行的《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同示范文本》、《建设工程施工招标文件示范文本》、《工程建设委托监理合同示范文本》、FIDIC《施工合同条件》等与工程建设相关的法律、法规、规范,结合工程实际进行编写的。在教材内容安排上,本书系统性较强,前后知识连贯,形成完整的知识体系,并注重招标投标与合同管理的应用操作程序,给出了大量的实用表格格式和一些实例,使学生基本上能够掌握现行的工程招投标及合同管理工作程序,熟悉程序中的相关内容,满足学生毕业后能很快适应工作岗位的要求。

本教材第1、2、5章由刘钦编写;第3、4章由程国政编写;第7、9章由李伟雄编写;第6、8章由郝彤编写。全书由刘钦同志统稿、修改并定稿。

本书由中国建筑协会管理现代化委员会副秘书长、教授级高级工程师盛文考主审。盛文考同志对书稿提出了很多宝贵的意见,对该书的定稿给予了极大的支持,在此表示衷心的感谢。同时感谢平顶山工学院、湖南建材高等专科学校、郑州大学的大力支持。

本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容,谨在此向其作者致以衷心的感谢。限于编者水平,书中有错误和不当之处,敬希读者批评指正。

编 者

2002年12月

目 录

第 1 章 绪论	1	本章小结	114
1.1 工程承包发包	1	思考题	114
1.2 建筑市场	11	第 6 章 建设工程合同	115
1.3 建设工程招标投标概述	22	6.1 概述	115
本章小结	27	6.2 建设工程施工合同	117
思考题	27	6.3 建设工程监理合同	133
第 2 章 建设工程招标投标主体	28	本章小结	137
2.1 建设工程招标人	28	思考题	137
2.2 建设工程投标人	30	第 7 章 建设工程施工合同管理	138
2.3 建设工程招标代理机构	34	7.1 概述	138
2.4 建设工程招标投标行政监管机关	36	7.2 工程招标投标阶段的合同管理	142
本章小结	38	7.3 合同分析	148
思考题	38	7.4 合同实施控制	152
第 3 章 建设工程招标	39	本章小结	161
3.1 建设工程招标概述	39	思考题	161
3.2 建设工程招标文件的编制	49	第 8 章 FIDIC 土木工程施工合同条件	162
3.3 建设工程招标标底的编制	66	8.1 FIDIC 土木工程施工合同条件简介	162
3.4 建设工程招标评标定标办法的编制	68	8.2 FIDIC 土木工程施工合同条件	166
本章小结	76	本章小结	183
思考题	76	思考题	184
第 4 章 建设工程投标	78	第 9 章 建设工程施工索赔	185
4.1 建设工程投标的一般程序	78	9.1 建设工程施工索赔概述	185
4.2 建设工程投标决策	82	9.2 施工索赔的处理	188
4.3 建设工程投标策略与技巧	82	9.3 索赔的计算	192
4.4 建设工程投标报价	85	9.4 索赔的解决	195
4.5 建设工程投标文件的编制和提交	87	9.5 业主(监理工程师)对索赔的管理及反索赔	197
本章小结	93	9.6 索赔案例	202
思考题	93	本章小结	208
第 5 章 国际工程招标投标概述	94	思考题	209
5.1 国际工程招标投标简介	94	附录	210
5.2 国内和国际工程招标投标的区别和联系	97	参考文献	218
5.3 国际工程招标投标程序	99		

第1章 绪论

〔能力要求〕 该章是本书的重点内容之一,通过本章学习,了解工程承发包的概念,建筑市场的概念及管理体制;熟悉工程承发包的内容、方式,建设工程交易中心的功能及运行程序;掌握建筑工程市场主、客体的概念,建设工程招标投标的概念、分类、特点以及招标投标活动的基本原则。

1.1 工程承发包

1.1.1 工程承发包的概念

承发包是一种经营方式,是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工作或供应一批货物,并按一定的价格取得相应报酬的一种交易行为。工程承发包是根据协议,作为交易一方的建筑施工企业,负责为交易另一方的建设单位完成某一项工程的全部或其中的一部分工作,并按一定的价格取得相应的报酬。委托任务并负责支付报酬的一方称为发包人(建设单位),接受任务负责按时保质保量完成并取得报酬的一方称为承包人(建筑施工企业)。承发包双方之间存在着经济上的权利与义务关系,但这是双方通过签订合同或协议予以明确的,且具有法律效力。

我国在工程建设中所采取的经营方式有自营方式和承包方式两种。承包方式又可分为指定承包、协议承包和招标承包。

自营方式是指建设单位自己组织施工力量,直接领导组织施工,完成所需进行的建筑安装工程。这种方式,在我国解放后的国民经济恢复时期,采用的较多,此方式适应不了大规模生产建设的需要,现在除农民建房有时还采用外,基本已不采用。

指定承包是指国家对建筑施工企业下达工程施工任务,建筑施工企业接收任务并完成。

协议承包是指建设单位与建筑施工企业就工程内容及价格进行协商,签订承包合同。

招标承包是指由三家以上建筑施工企业进行承包竞争,建设单位择优选定建筑施工企业,并与其签订承包合同。

1.1.2 工程承发包业务的形成与发展

一、国际工程承发包业务的形成与发展

最早进入国际承包市场的是一些发达资本主义国家的建筑企业。早在 19 世纪末,资本主义发达国家为了争夺生产原料和谋求最大利润,向其殖民地和经济不发达国家大量输出资本,他们的营造企业,同时进入其投资国家的建筑市场,利用当地的廉价劳动力承包建筑工程、牟取盈利,当然也给这些国家带来了现代机具设备、施工技术,和以竞争为核心的工程承包的管理体制。第二次世界大战后,由于许多国家战后重建规模巨大,建筑业得到迅猛发展。但到 20 世纪 50 年代的中后期,一些发达国家在战后恢复时膨胀发展起来的建筑公司,因其国内建设任务的减少而不得不转向国外的建筑市场。

到了 20 世纪 70 年代,世界石油价格大幅度上涨,石油生产腹地中东地区各产油国家的石油外汇收入急剧增长。为了改变长期落后的经济面貌,这些发展中国家制订了大规模的发展计划,大兴土木,进行国内各项经济建设。这无疑为当时已经发展成熟的发达资本主义国家的建筑承包业提供了难得的建筑工程承包市场。各国的咨询设计、建筑施工,各类设备和材料的供应商以及数百万名外籍劳务涌入中东,使这一地区成了国际工程承包商竞争角逐的中心,出现了国际工程承包史上的黄金时代。

从 20 世纪 80 年代开始,东亚和东南亚地区经济发展良好,这既促进了本国建筑业的迅速发展,又吸引了许多西方建筑公司的参与,这又促进了国际建筑市场的发展。

据美国《工程新闻纪录》杂志(ENR)的统计,世界上较大的工程承包公司有 225 家。无论是公司数量,还是这些公司所占的市场份额,发达国家在国际工程建筑市场都占有绝对优势,包括美国、加拿大、欧洲和日本在内的发达国家 1997 和 1998 年分别有 161 和 155 家公司被列入全球最大的 225 家之内,其国外营业额分别占其营业总额的 85.9% 和 85%;而同期,发展中国家和新兴工业化国家只拥有 225 家中的 64 和 70 家,其国外营业额占其营业总额的比重也只有 14.1% 和 15%。这种状况与发达国家雄厚的经济实力密切相关,首先,发达国家公司本身的经济和技术实力是其争取招标项目的有力保障;其次,发达国家对外援助和投资能力较强,有助于带动本国建筑工程的出口;另外,发达国家对本国、本区域市场的某些保护措施,特别是一些技术壁垒,也阻碍了发展中国家公司的进入。据 2000 年有关资料统计,按照《工程新闻纪录》杂志(ENR)的排名,世界上最大的 225 家国际承包商中,中国上榜公司 34 家,如中国建筑工程总公司、中国冶金建设公司、中国水利电力建设公司、中国公路桥梁公司等,国外营业总额共 47.69 亿美元,占全部营业总额 1 159 亿美元的 4.1%,居全球第六位,这表明我国建筑企业已初步具有国际竞争力。

近几年来,我国大力发展铁路、公路、水利、电力等基础设施方面的建设,许多国外的承包商也纷纷来我国进行工程承包。

二、国内工程承发包业务的形成与发展

我国工程承发包业务起步较晚,但发展速度较快,大致可划分为四个阶段。

1. 鸦片战争后

鸦片战争后外国建筑承包商进入中国,包揽官方及私营的土建工程。我国自 19 世纪 80 年

代,在上海才陆续开办了一些营造厂(建筑企业),如 1880 年上海杨斯盛氏在上海创办的“杨瑞记”营造厂。此后,国人自营或与外资合营的营造厂在各大城市相继成立,逐渐形成了沿袭资本主义国家管理模式的建筑承包业。到 20 世纪初,我国建筑业已初步具有一般民用建筑设计与施工的能力。但是到解放前夕,由于国民党政府的腐败和连年发动的内战,许多营造厂纷纷濒于破产倒闭,也无能力到国外去承包业务,这个时期建筑业处于停滞的状态。1949 年解放之际,全国建筑业仅有营造厂职工和分散的个体劳动者约 20 万人。

2. 新中国成立以后到 1958 年间

建国初期,百废待兴,国家要建设,工业要发展,建设任务极其庞大,但此时施工力量甚为短缺。在此情况下建筑业的经营管理方式主要是推行承发包制,即由基本建设主管部门按照国家计划,把建设单位的工程任务以行政指令方式分配给建筑施工企业承包。工程承发包实行了包工包料制度,在当时的历史条件下,虽然工程任务是以行政手段分配,建筑业的发展受计划的控制,但仍起到了较大的积极作用,建筑业仍处于逐年发展之中。实践证明,此期间建设的工程项目建设周期和工程质量都能达到国家的要求,建筑设计和施工技术也都接近当时的国际水平。

3. 1958—1976 年

此时期由于受“左”的思想影响,把工程承包方式当作资本主义经营方式进行批判,取消了承包制、合同制、法定利润以及建设单位与建筑施工企业双方的承发包关系,建立了现场指挥部,建设单位与建筑施工企业双方均属现场指挥部的管理体制。这实际上不承认建筑施工企业是一个物质生产部门,不承认建筑工程是商品。由于上述错误做法,违背了建筑生产的客观经济规律,违反了基本建设程序,结果大大削弱了建筑业的经营管理,工期拖延,经济效益低下,企业亏损严重。这一时期建筑施工企业处于徘徊不前的状态。

4. 1978 年至今

我国建筑业在党的改革、开放、搞活的方针政策指引下,认真总结经验教训,率先实行全行业改革。在此期间,建立、推行和完善了四项工程建设基本制度:① 颁布和实施了建筑法、招标投标法、合同法等法律法规,为建筑业的发展提供了法制基础;② 制定和完善了建设工程合同示范文本,贯彻合同管理制;③ 大力推行招标投标制,把竞争机制引入建筑市场;④ 创建了建设监理制,改革建设工程的管理体制。这些改革措施,有力地调动了建筑施工企业和全体职工的积极性,使其向着现代化施工与管理的目标不断前进。

随着改革的不断深入,建筑施工企业迅速的发展,目前建筑施工企业面临着激烈的竞争,迫使其提高素质、改变施工条件,加速施工现代化的进程;迫使一些技术力量雄厚、现代化程度高、施工技术先进的大型施工企业走出国门,奔向世界去承包工程。

1.1.3 工程承发包的内容

工程承发包的内容非常广泛,可以对工程项目建设的全过程进行总承包,也可以分别对工程项目的项目建议书、可行性研究、勘察设计、材料及设备采购供应、建筑安装工程施工、生产准备和竣工验收等阶段进行阶段性承发包。

一、项目建议书

项目建议书是建设单位向国家提出要求建设某一项目的建设文件。主要内容为项目的性

质、用途、基本内容、建设规模及项目的必要性和可行性分析等。项目建议书可由建设单位自行编制,也可委托工程咨询机构代为编制。

二、可行性研究

项目建议书经批准后,应进行项目的可行性研究。可行性研究是国内外广泛采用的一种研究建设工程项目的技术先进性、经济合理性和建设可能性的科学方法。

可行性研究的主要内容是对拟建项目的一些重大问题,如市场需求、资源条件、原料、燃料、动力供应条件、厂址方案、拟建规模、生产方法、设备选型、环境保护、资金筹措等,从技术和经济两方面进行详尽的调查研究,分析计算和进行方案比较。并对这个项目建成后可能取得的技术效果和经济效益进行预测,从而提出该项工程是否值得投资建设和怎样建设的意见,为投资决策提供可靠的依据。此阶段的任务,可委托工程咨询机构完成。

三、勘察设计

勘察与设计两者之间既有密切联系,又有显著的区别。

1. 工程勘察

其主要内容为工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。其任务是查明工程项目建设地点的地形地貌、地层土壤岩性、地质构造、水文条件等自然地质条件,作出鉴定和综合评价,为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学的依据。

2. 工程设计

工程设计是工程建设的重要环节,它是从技术上和经济上对拟建工程进行全面规划的工作。大中型项目一般采用两阶段设计,即初步设计和施工图设计。重大项目和特殊项目,采用三阶段设计,即初步设计,技术设计和施工图设计。对一些大型联合企业、矿区和水利水电枢纽工程,为解决总体部署和开发问题,还需进行总体规划和总体设计。

该阶段可通过方案竞选、招标投标等方式选定勘察设计单位。

四、材料和设备的采购供应

建设项目所需的设备和材料,涉及面广、品种多、数量大。设备和材料采购供应是工程建设过程中的重要环节。建筑材料的采购供应方式有:公开招标、询价报价、直接采购等。设备供应方式有:委托承包、设备包干、招标投标等。

五、建筑安装工程施工

建筑安装工程施工是工程建设过程中的一个重要环节,是把设计图纸付诸实施的决定性阶段。其任务是把设计图纸变成物质产品,如工厂、矿井、电站、桥梁、住宅、学校等,使预期的生产能力或使用功能得以实现。建筑安装施工内容包括施工现场的准备工作,永久性工程的建筑施工、设备安装及工业管道安装等。此阶段采用招标投标的方式进行工程的承发包。

六、生产职工培训

基本建设的最终目的,就是形成新的生产能力。为了使新建项目建成后投入生产、交付使用,在建设期间就要准备合格的生产技术工人和配套的管理人员。因此,需要组织生产职工培训。这项工作通常由建设单位委托设备生产厂家或同类企业进行,在实行总承包的情况下,则由总承包单位负责,委托适当的专业机构、学校、工厂去完成。

七、建设工程监理

建设工程监理作为一项新兴的承包业务,是近年逐渐发展起来的。工程管理过去是建设单

位负责管理,但这种机构是临时组成,工程建成后又解散,使工程管理的经验不能积累,管理人员不能稳定,工程投资效益不能提高。专门从事工程监理的机构,其服务对象是建设单位,接受建设主管部门委托或建设单位委托,对建设项目的可行性研究、勘察设计、设备及材料采购供应、工程施工、生产准备直至竣工投产,实行全过程监督管理或阶段监督管理。他们代表建设单位与设计、施工各方打交道,在设计阶段选择设计单位,提出设计要求,估算和控制投资额,安排和控制设计进度等;在施工阶段组织招标选择施工单位,协助建设单位签订施工合同并监督检查其执行,直至竣工验收。

1.1.4 工程承发包方式

一、工程承发包方式分类

工程承发包方式,是指发包人与承包人双方之间的经济关系形式。从发包承包的范围、承包人所处的地位、合同计价方式、获得任务的途径等不同的角度,可以对工程承发包方式进行不同的分类,其主要分类为:

1. 按承发包范围(内容)划分

工程承发包方式可分为:① 建设全过程承发包;② 阶段承发包;③ 专项(业)承发包。

阶段承发包和专项承发包方式还可划分为:包工包料、包工部分包料、包工不包料三种方式。

2. 按承包人所处的地位划分

工程承发包方式可分为:① 总承包;② 分承包;③ 独立承包;④ 联合承包;⑤ 直接承包。

3. 按合同计价方法划分

工程承发包方式可分为:① 固定总价合同;② 计量估价合同;③ 单价合同;④ 成本加酬金合同;⑤ 按投资总额或承包工程量计取酬金的合同。

4. 按获得承包任务的途径划分

工程承发包方式可分为:① 计划分配;② 投标竞争;③ 委托(协商)承包;④ 指令承包。

二、按承发包范围(内容)划分承发包方式

1. 建设全过程承发包

建设全过程承发包又叫统包、一揽子承包、交钥匙合同。它是指发包人一般只要提出使用要求、竣工期限或对其他重大决策性问题作出决定,承包人就可对项目建议、可行性研究、勘察设计、材料设备采购、建筑安装工程施工、职工培训、竣工验收,直到投产使用和建设后评估等全过程,实行全面总承包,并负责对各项分包任务和必要时被吸收参与工程建设有关工作的发包人的部分力量,进行统一组织、协调和管理。

建设全过程承发包,主要适用于大中型建设项目。大中型建设项目由于工程规模大、技术复杂,要求工程承包公司必须具有雄厚的技术经济实力和丰富的组织管理经验,通常由实力雄厚的工程总承包公司(集团)承担。这种承包方式的优点是:由专职的工程承包公司承包,可以充分利用其丰富的经验,还可进一步积累建设经验,节约投资、缩短建设工期并保证建设项目的质量,提高投资效益。

2. 阶段承发包

它是指发包人、承包人就建设过程中某一阶段或某些阶段的工作,如勘察、设计或施工、材料

设备供应等,进行发包承包。例如由设计机构承担勘察设计;由施工企业承担工业与民用建筑施工;由设备安装公司承担设备安装任务。其中,施工阶段承发包,还可依承发包的具体内容,再细分为以下三种方式:

(1) 包工包料,即工程施工所用的全部人工和材料由承包人负责。其优点是:便于调剂余缺,合理组织供应,加快建设速度,促进施工企业加强企业管理,精打细算,厉行节约,减少损失和浪费;有利于合理使用材料,降低工程造价,减轻了建设单位的负担。

(2) 包工部分包料,即承包人只负责提供施工的全部人工和一部分材料,其余部分材料由发包人或总承包人负责供应。

(3) 包工不包料,又称包清工,实质上是劳务承包,即承包人(大多是分包人)仅提供劳务而不承担任何材料供应的义务。

3. 专项承发包

它是指发包人、承包人就某建设阶段中的一个或几个专门项目进行发包承包。专项承发包主要适用于可行性研究阶段的辅助研究项目;勘察设计阶段的工程地质勘察、供水水源勘察,基础或结构工程设计、工艺设计,供电系统、空调系统及防灾系统的设计;施工阶段的深基础施工、金属结构制作和安装、通风设备和电梯安装;建设准备阶段的设备选购和生产技术人员培训等专门项目。由于专门项目专业性强,常常是由有关专业分包人承包,所以,专项发包承包也称作专业发包承包。

三、按承包人所处的地位划分承发包方式

1. 总承包

总承包简称总包,是指发包人将一个建设项目建设全过程或其中某个或某几个阶段的全部工作,发包给一个承包人承包,该承包人可以将在自己承包范围内的若干专业性工作,再分包给不同的专业承包人去完成,并对其统一协调和监督管理。各专业承包人只同总承包人发生直接关系,不与发包人发生直接关系。

总承包主要有两种情况:一是建设全过程总承包;二是建设阶段总承包。建设阶段总承包主要分为:① 勘察、设计、施工、设备采购总承包;② 勘察、设计、施工总承包;③ 勘察、设计总承包;④ 施工总承包;⑤ 施工、设备采购总承包;⑥ 投资、设计、施工总承包,即建设项目由承包商贷款垫资,并负责规划设计、施工,建成后再转让给发包人;⑦ 投资、设计、施工、经营一体化总承包,通称 BOT 方式,即发包人和承包人共同投资,承包人不仅负责项目的可行性研究、规划设计、施工,而且建成后还负责经营几年或几十年,然后再转让给发包人。

采用总承包方式时,可以根据工程具体情况,将工程总承包任务发包给有实力的具有相应资质的咨询公司、勘察设计单位、施工企业以及设计施工一体化的大建筑公司等承担。

2. 分承包

分承包简称分包,是相对于总承包而言的,指从总承包人承包范围内分包某一分项工程,如土方、模板、钢筋等分项工程。或某种专业工程,如钢结构制作和安装、电梯安装、卫生设备安装等。分承包人不与发包人发生直接关系,而只对总承包人负责,在现场上由总承包人统筹安排其活动。

分承包人承包的工程,不能是总承包范围内的主体结构工程或主要部分(关键性部分),主体结构工程或主要部分必须由总承包人自行完成。

分承包主要有两种情形:一是总承包合同约定的分包,总承包人可以直接选择分包人,经发包人同意后与之订立分包合同;二是总承包合同未约定的分包,须经发包人认可后总承包人方可选择分包人,与之订立分包合同。可见,分包事实上都要经过发包人同意后才能进行。

3. 独立承包

它是指承包人依靠自身力量自行完成承包任务的承发包方式。此方式主要适用于技术要求比较简单、规模不大的工程项目。

4. 联合承包

联合承包是相对于独立承包而言的,指发包人将一项工程任务发包给两个以上承包人,由这些承包人联合共同承包。联合承包主要适用于大型或结构复杂的工程。参加联合的各方,通常是采用成立工程项目合营公司、合资公司、联合集团等联营体形式,推选承包代表人,协调承包人之间的关系,统一与发包人签订合同,共同对发包人承担连带责任。参加联营的各方仍都是各自独立经营的企业,只是就共同承包的工程项目必须事先达成联合协议,以明确各个联合承包人的义务和权利,包括投入的资金数额、工人和管理人员的派遣、机械设备种类、临时设施的费用分摊、利润的分享以及风险的分担等等。

在市场竞争日趋激烈的形势下,采取联合承包的方式,优越性十分明显,其表现在:① 可以有效地减弱多家承包商之间的竞争,化解和防范承包风险;② 促进承包商在信息、资金、人员、技术和管理上互相取长补短,有助于充分发挥各自的优势;③ 增强共同承包大型或结构复杂的工程的能力,增加了中大标、中好标,共同获取更丰厚利润的机会。

5. 直接承包

它是指不同的承包人在同一工程项目上,分别与发包人签订承包合同,各自直接对发包人负责。各承包商之间不存在总承包、分承包的关系,现场上的协调工作由发包人自己去做,或由发包人委托一个承包商牵头去做,也可聘请专门的项目经理去做。

四、按合同计价方法划分承发包方式

1. 固定总价合同

固定总价合同又称总价合同,是指发包人要求承包人按商定的总价承包工程。这种方式通常适用于规模较小、风险不大、技术简单、工期较短的工程。其主要做法是,以图纸和工程说明书为依据,明确承包内容和计算承包价,总价一次包死,一般不予变更。这种方式的优点是,因为有图纸和工程说明书为依据,发包人、承包人都能较准确的估算工程造价,发包人容易选择最优承包人。其缺点主要是对承包商有一定的风险,因为如果设计图纸和说明书不太详细,未知数比较多,或者遇到材料突然涨价、地质条件变化和气候条件恶劣等意外情况,承包人承担的风险就会增大,风险费加大不利于降低工程造价,最终对发包人也利。

2. 计量估价合同

它是指以工程量清单和单价表为计算承包价依据的承发包方式。通常的做法是,由发包人或委托具有相应资质的中介咨询机构提出工程量清单,列出分部、分项工程量,由承包商根据发包人给出的工程量,经过复核并填上适当的单价,再算出总造价,发包人只要审核单价是否合理即可。这种承发包方式,结算时单价一般不能变化,但工程量可以按实际工程量计算,承包人承担的风险较小,操作起来也比较方便。

3. 单价合同

它是指以工程单价结算工程价款的承发包方式。其特点是,工程量实量实算,以实际完成的数量乘单价结算。

具体包括以下两种类型:① 按分部分项工程单价承包。即由发包人列出分部分项工程名称和计量单位,由承包人逐项填报单价,经双方磋商确定承包单价,然后签订合同,并根据实际完成的工程数量,按此单价结算工程价款。这种承包方式,主要适用于没有施工图、工程量不明而且需要开工的工程。② 按最终产品单价承包。即按每一平方米住宅、每一平方米道路等最终产品的单价承包。其报价方式与按分部分项工程单价承包相同。这种承包方式,通常适用于采用标准设计的住宅、宿舍和通用厂房等房屋建筑工程。但对其中因条件不同而造价变化较大的基础工程,则大多采用按计量估价承包或分部分项工程单价承包的方式。

4. 成本加酬金(费用)合同

成本加酬金合同又称成本补偿合同,是指按工程实际发生的成本结算外,发包人另加上商定好的一笔酬金(总管理费和利润)支付给承包人的一种承发包方式。工程实际发生的成本,主要包括人工费、材料费、施工机械使用费、其他直接费和现场经费以及各项独立费等。其主要的做法有:成本加固定酬金;成本加固定百分数酬金;成本加浮动酬金;目标成本加奖罚。

(1) 成本加固定酬金。这种承包方式工程成本实报实销,但酬金是事先商量好的一个固定数目。其计算式为:

$$C = C_d + F$$

式中 C ——工程总造价;

C_d ——实际发生的工程成本;

F ——固定酬金(通常是按估算的工程成本的一定百分比确定)。

从上式中可以看出,这种承包方式,酬金不会因成本的变化而改变,它不能鼓励承包商降低成本,但可鼓励承包商为尽快取得酬金而缩短工期。有时,为鼓励承包人更好地完成任务,也可在固定酬金之外,再根据工程质量、工期和降低成本情况另加奖金,且奖金所占比例的上限可以大于固定酬金。

(2) 成本加固定百分数酬金。这种承包方式工程成本实报实销,但酬金是事先商量好的以工程成本为计算基础的一个百分数。其计算式为:

$$C = C_d(1 + P)$$

式中 C ——工程总造价;

C_d ——实际发生的工程成本;

P ——固定的百分数。

这种承包方式,对发包人不利,因为工程总造价 C 随工程成本 C_d 增大而相应增大,不能有效地鼓励承包商降低成本、缩短工期。现在这种承包方式已很少被采用。

(3) 成本加浮动酬金。这种承包方式的做法,通常是由双方事先商定工程成本和酬金的预期水平,然后将实际发生的工程成本与预期水平相比较,如果实际成本恰好等于预期成本,工程造价就是成本加固定酬金;如果实际成本低于预期成本,则增加酬金;如果实际成本高于预期成本,则减少酬金。上述三种情形的计算式分别为:

$$\text{如 } C_d = C_0, \text{ 则 } C = C_d + F$$

如 $C_d < C_0$, 则 $C = C_d + F + \Delta F$

如 $C_d > C_0$, 则 $C = C_d + F - \Delta F$

式中 C ——工程总造价;

C_d ——实际发生的工程成本;

C_0 ——预期工程成本;

F ——固定酬金;

ΔF ——酬金增减部分(可以是一个百分数,也可以是一个固定数值)。

采用这种承包方式,优点是对发包人、承包人双方都没有太大风险,同时也能促使承包商降低成本和缩短工期;缺点是在实践中估算预期成本比较困难,要求承发包双方具有丰富的经验。

(4) 目标成本加奖罚。这种承包方式是在初步设计结束后,工程迫切开工的情况下,根据粗略估算的工程量和适当的概算单价表编制概算,作为目标成本,随着设计逐步具体化,目标成本可以调整。另外以目标成本为基础规定一个百分数作为酬金,最后结算时,如果实际成本高于目标成本并超过事先商定的界限(例如 5%),则减少酬金,如果实际成本低于目标成本(也有一个幅度界限),则增加酬金。其计算式为:

$$C = C_d + P_1 C_e + P_2 (C_e - C_d)$$

式中 C ——工程总造价;

C_d ——实际发生的工程成本;

C_e ——目标成本;

P_1 ——基本酬金百分数;

P_2 ——奖罚酬金百分数。

此外,还可另加工期奖罚。这种承发包方式的优点是可促使承包商关心降低成本和缩短工期,而且,由于目标成本是随设计的进展而加以调整才确定下来的,所以,发包人、承包人双方都不会承担过大风险。缺点是目标成本的确定,也要求发包人、承包人都须具有比较丰富的经验。

5. 按投资总额或承包工程量计取酬金的合同

这种方式主要适用于可行性研究、勘察设计和材料设备采购供应等项承包业务。例如承包可行性研究的计费方法通常是,根据委托方的要求和所提供的资料情况,拟定工作内容,估计完成任务所需各种专业人员的数量和工作时间,据此计算工资、差旅费以及其他各项开支,再加企业总管理费,汇总即可得出承包费用总额。勘察费的计费方法,是按完成的工作量和相应的费用定额计取。

五、按获得任务的途径划分承包方式

1. 计划分配

在传统的计划经济体制下,由中央或地方政府的计划部门分配建设工程任务,由设计、施工单位与建设单位签订承包合同。

2. 投标竞争

通过投标竞争,中标者获得工程任务,与建设单位签订承包合同。我国现阶段的工程任务是以投标竞争为主的承包方式。

3. 委托承包

委托承包即由建设单位与承包单位协商,签订委托其承包某项工程任务的合同。主要用于某些投资限额以下的小型工程。

4. 指令承包

指令承包是由政府主管部门依法指定工程承包单位,仅适用于某些特殊情况。如少数特殊工程或偏僻地区工程,施工企业不愿投标的,可由项目主管部门或当地政府指定承包单位。

1.1.5 工程招标投标的产生和发展

工程招标投标是工程承包的产物,前者是随着后者的发展而产生和逐步完善的。

一、国外工程招标投标的产生和发展

工程招标投标是在承包业的发展中产生的。早在 19 世纪初期,各主要资本主义国家为了巩固和发展他们的经济实力,需要进行大规模的经济建设,为满足经济建设的需要,就大力发展建筑业,这导致了承包商的数量也越来越多。再之,经济的发展必然导致社会对工程的功能,工程的质量,建设速度,设计、施工的技术水平要求提高,投资者为了满足这种要求,就需从众多的承包商中选择出自己满意的承包商,这就导致了招标投标交易方式的出现。1830 年英国政府就明令工程承包要采用招标投标的方法,即利用招标投标形式选择承包商。

当资本主义国家的经济建设发展到顶峰时,由于其国内的承包业务不足,就促使承包商转向国外进行工程承包,这样就推动了国际招标投标的发展。

在落后的国家,为了繁荣本国的经济,改变落后面貌,也要想办法进行力所能及的经济建设,在发展本国的工程承包业的同时,对一些规模大、技术复杂的建设项目承招有能力的国外承包商来承包,也有力地促进了国际招标投标的发展。

二、我国招标投标制的产生与发展

1840 年,鸦片战争以后,随着外国资本的侵入,社会生产力和商品经济有所发展,在英国占据上海时,由于资本主义市场竞争激烈,上海营造厂之间的竞争也日趋激烈,那时上海也是采用投标竞争来争取承包业务的,通过竞争有的营造厂保存下来了,有些技术落后、施工能力弱的倒闭了。招标承包制就逐渐成为我国建筑业经营的主要方式,并且一直沿用到新中国初期,前后近百年历史。

新中国建立以后的一段时间内,我国一直都采用行政手段指定施工单位,层层分配任务的办法。这种计划分配任务的办法,在当时为我国摆脱帝国主义的封锁,促进国民经济全面发展曾起过重要作用,为我国的社会主义建设作出了重大贡献。我国在这个时期工程招标投标工作没有开展。

用行政手段分配任务,在那个时期是可行的,也是必然的,但是,随着社会的发展,此种方式已不能满足飞速发展的经济需要。1980 年国务院在《关于开展和保护社会主义竞争的暂行规定》中首次提出:“对一些适宜承包的生产建设项目和经营项目,可以实行招标投标的办法。”1981 年期间,以吉林省吉林市和经济特区深圳市为代表,率先试行招标投标,收效良好,在全国产生了示范性的影响。1983 年 6 月,原城乡建设环境保护部颁布了《建筑安装工程招标投标试行办法》,它是我国第一个关于工程招标投标的部门规章,对推动全国范围内实行此项工作起到了重大作用。1984 年 5 月,全国人大六届二次会议《政府工作报告》中明确指出:“要积极推行以招标

承包为核心的多种形式的经济责任制。”同年9月,国务院根据人大六届二次会议关于改革建筑业和基本建设管理体制的精神,制定颁布了《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》,该规定提出了“要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。由发包单位择优选定勘察设计单位、建筑安装企业”,同时要求“大力推行工程招标承包制”,规定了招标投标的原则办法,这是我国第一个关于工程招标投标的国家级法规。同年11月,国家计委和原城乡建设环境保护部联合制定了《建设工程招标投标暂行规定》共6章30条。此后,自1985年起,全国各省市自治区以及国务院有关部门,先后以上述法规为依据,相继出台地方、部门性的工程招标投标管理办法。直至1999年8月30日全国人大九届十一次会议通过了《中华人民共和国招标投标法》,这部法律的颁布实施,标志着我国建设工程招标投标步入了法制化的轨道。至此,我国的建设工程招标投标工作经历了观念确立和试点(1980—1983)、大力推行(1984—1991)、全面推开(1992—1999)三个阶段,立法建制已初具规模,并形成基本框架体系。

1.2 建筑市场

1.2.1 建筑市场的概念

“市场”原意是指商品交换的场所,建筑市场是指以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场,一般称作建设市场或建筑工程市场。

建筑市场有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的市场一般指有形建筑市场,有固定的交易场所。广义的市场包括有形市场和无形市场,与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场,为工程建设提供专业服务的中介组织,靠广告、通讯、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招标投标等多种方式成交的各种交易活动;还包括建筑商品生产过程及流通过程中的经济联系和经济关系。可以说,广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。

由于建筑产品具有生产周期长,价值量大,生产过程的不同阶段对承包的能力和特点要求不同等特点,决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的决策、设计、施工,一直到工程竣工、保修期结束,发包人与承包商、分包商进行的各种交易以及相关的商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动,都是在建筑市场中进行的。生产活动和交易活动交织在一起,使得建筑市场在许多方面不同于其他产品市场。

建筑市场经过近几年来的发展已形成以发包方、承包方、为双方服务的咨询服务者和市场组织管理者组成的市场主体;由建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体;由招标投标为主要交易形式的市场竞争机制;由资质管理为主要内容的市场监督管理体系;以及我国特有的有形建筑市场等。这构成了完整的建筑市场体系(如图1—1)。

1.2.2 建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因社会制度、国情的不同而不同,其管理内容也各具特色。例如,美国没