



教育部高职高专规划教材

工程招标投标 与合同管理

孙加保 董海涛 主编



化学工业出版社
教材出版中心

教育部高职高专规划教材

图字01-2002-8300-3

ISBN 7-205-28300-3
北京：化学工业出版社，2008.3
教育部高职高专规划教材
工程招投标与合同管理

工程招标投标 与合同管理

孙加保 董海涛 主编



化学工业出版社
教材出版中心

·北京·



图书在版编目 (CIP) 数据

工程招标投标与合同管理/孙加保,董海涛主编.
北京:化学工业出版社,2006.3
教育部高职高专规划教材
ISBN 7-5025-8360-2

I.工… II.①孙…②董… III.①建筑工程-招
标-高等学校:技术学院-教材②建筑工程-投标-高
等学校:技术学院-教材③建筑工程-合同-管理-高
等学校:技术学院-教材 IV.TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 018000 号

教育部高职高专规划教材
工程招标投标与合同管理

孙加保 董海涛 主编

责任编辑:王文峡

文字编辑:朱磊

责任校对:李林

封面设计:九九设计工作室

*

化学工业出版社 出版发行
教材出版中心

(北京市朝阳区惠新里3号 邮政编码 100029)

购书咨询:(010)64982530

(010)64918013

购书传真:(010)64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京彩桥印刷有限责任公司印装

开本 787mm×1092mm 1/16 印张 11 字数 252 千字

2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-8360-2

定 价: 18.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责退换

教育部高职高专土建类专业教材

编 审 委 员 会

主任委员：吴大炜

副主任委员：于宗保 张保善 苏 炜

委 员（按姓氏汉语拼音排序）：

蔡丽朋	程绪楷	代学玲	董海涛	段忠清
何世玲	胡义红	蒋红焰	李洪涛	李九宏
刘少敏	吕宣照	苏 炜	孙 滨	孙海粟
孙加保	汪 绯	汪 菁	王付全	吴大炜
于宗保	张保善	张兴昌	周建郑	

内 容 提 要

全书共分五章。其内容包括：绪论、建筑市场主体与管理、工程施工招标投标、工程开标、评标与定标和工程施工合同管理等。为使读者更好地学习和领会工程招标投标，全书最后附有工程招标实例和工程投标实例。

本书可作为高职、高专土木建筑类专业、建筑经济管理专业及相关专业教材，也可供建设行业工程技术管理人员学习参考，以及作为有关岗位培训教材。

出版说明

高职高专教材建设工作是整个高职高专教学工作中的重要组成部分。改革开放以来,在各级教育行政部门、有关学校和出版社的共同努力下,各地先后出版了一些高职高专教育教材。但从整体上看,具有高职高专教育特色的教材极其匮乏,不少院校尚在借用本科或中专教材,教材建设落后于高职高专教育的发展需要。为此,1999年教育部组织制定了《高职高专教育专门课程基本要求》(以下简称《基本要求》)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(以下简称《培养规格》),通过推荐、招标及遴选,组织了一批学术水平高、教学经验丰富、实践能力强的教师,成立了“教育部高职高专规划教材”编写队伍,并在有关出版社的积极配合下,推出一批“教育部高职高专规划教材”。

“教育部高职高专规划教材”计划出版500种,用5年左右时间完成。这500种教材中,专门课(专业基础课、专业理论与专业能力课)教材将占很高的比例。专门课教材建设在很大程度上影响着高职高专教学质量。专门课教材是按照《培养规格》的要求,在对有关专业的人才培养模式和教学内容体系改革进行充分调查研究和论证的基础上,充分汲取高职、高专和成人高等学校在探索培养技术应用型专门人才方面取得的成功经验和教学成果编写而成的。这套教材充分体现了高等职业教育的应用特色和能力本位,调整了新世纪人才必须具备的文化基础和技术基础,突出了人才的创新素质和创新能力的培养。在有关课程开发委员会组织下,专门课教材建设得到了举办高职高专教育的广大院校的积极支持。我们计划先用2~3年的时间,在继承原有高职高专和成人高等学校教材建设成果的基础上,充分汲取近几年来各类学校在探索培养技术应用型专门人才方面取得的成功经验,解决新形势下高职高专教育教材的有无问题;然后再用2~3年的时间,在《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,通过研究、改革和建设,推出一大批教育部高职高专规划教材,从而形成优化配套的高职高专教育教材体系。

本套教材适用于各级各类举办高职高专教育的院校使用。希望各用书学校积极选用这批经过系统论证、严格审查、正式出版的规划教材,并组织本校教师以对事业的责任感对教材教学开展研究工作,不断推动规划教材建设工作的发展与提高。

教育部高等教育司

2001年4月3日

编 者 的 话

《工程招标投标与合同管理》是编者结合多年的教学经验和投标评标实践及参考相关资料而编写的。本书与同类书相比具有以下特点。

第一，本书的章、节是按照招标投标程序划分的。全书章、节层次分明，容易记忆和掌握。

第二，本书在编写过程中，主要以招标投标法为主线，并融入了国家最新下发的有关招标投标文件及新规范编写的。因此，本用书内容新，并具有可读性。

第三，编者将多年从事教学经验和实际评标经验相结合，力求使本书内容全面，通俗易懂，有较强的可操作性。

第四，全书最后附有工程招标实例和工程投标实例，便于读者学习和参考。

本书共有五章，其中孙加保编写绪论、第一章、第二章和第四章；董海涛编写第三章和第五章；孙滨编写工程招标实例和工程投标实例。

另外，本书编写大纲由孙加保同志拟定，并负责全书的统稿和主审工作。

本书在编写过程中得到了专家、同行们的支持和帮助，在此一并表示谢意。

由于编者水平有限，加之时间仓促，不足之处在所难免，恳请广大读者批评指正，在此表示衷心感谢。

编 者

2006 年 1 月

目 录

绪论	1
一、工程招标投标的特点	1
二、学习本课程的重要性	1
三、本门课程的主要内容	1
四、学习本课程的方法	2
第一章 建筑市场主体与管理	3
第一节 建筑市场的主体	3
一、发包人	3
二、承包人	4
三、中介服务组织	4
四、各主体组织之间的关系	5
第二节 建筑市场的管理	7
一、招标投标办事机构	7
二、评标专家库	7
三、建设工程交易中心	8
复习思考题	9
第二章 工程施工招标	10
第一节 工程施工招标概述	10
一、施工招标应具备的条件	10
二、施工招标范围	10
三、施工招标方式的选择	11
四、招标程序	11
第二节 成立招标组织	12
一、自行组织招标	12
二、委托招标代理机构组织招标	13
第三节 施工招标文件的编制	14
一、施工招标文件的组成	14
二、施工招标文件的编制	15
第四节 工程量清单的编制	36
一、工程量清单编制的内容	36
二、封面、填表须知、总说明	36
三、分部分项工程量清单的编制	38
四、措施项目清单的编制	39

五、其他项目清单的编制	40
第五节 招标公告或投标邀请书	41
一、发布招标公告或投标邀请书	41
二、招标公告或投标邀请书的内容	41
第六节 对施工投标人的资格审查	42
一、编制资格预审文件	42
二、资格预审的方法	43
三、确定资格合格投标人的短名单	44
四、资格预审评审报告	45
第七节 踏勘现场投标预备会	45
一、踏勘现场	45
二、投标预备会	46
复习思考题	46
第三章 工程施工投标	47
第一节 工程投标程序	47
一、工程投标程序	47
二、工程投标程序中的几个关键环节	47
第二节 施工投标文件的编制	50
一、施工投标文件的组成	50
二、施工投标文件的编制	51
第三节 工程量清单计价	55
一、工程量清单计价的编制程序	55
二、工程量清单计价	55
第四节 工料单价法	58
一、建筑安装工程费用项目组成	58
二、工料单价法计价程序	58
第五节 投标文件的递交与接收	60
一、投标文件的递交	60
二、投标文件的接收	61
复习思考题	61
第四章 工程开标、评标与定标	62
第一节 工程开标	62
一、工程开标程序	62
二、工程开标的方法	63
三、废标条件	64
第二节 工程评标	64
一、工程评标程序	64
二、评标委员会组成	65
三、工程评标方法	65

第三节 工程定标	70
一、工程定标方法	70
二、工程定标备案	70
三、中标通知书	70
四、签订合同	71
第四节 招标投标活动投诉的处理	71
一、工程招标投标活动的违规行为	71
二、投诉书的编写内容	72
三、投诉处理程序	73
四、投诉处理决定的主要内容	73
复习思考题	73
第五章 工程施工合同管理	75
第一节 施工合同的谈判和签订	75
一、施工总承包合同的主要内容	75
二、施工合同的谈判	76
三、施工合同的签订	77
第二节 施工合同的履行	78
一、各方职责	78
二、违约责任	81
三、合同争议的解决	83
四、合同解除	84
第三节 施工索赔	85
一、索赔的起因	85
二、承包人的索赔	85
三、发包人的索赔	88
四、对索赔的审查及预防	89
复习思考题	92
附件	93
附件一 工程招标实例	93
附件二 工程投标实例	135
主要参考文献	165

绪 论

建设项目的招标与投标活动是利用市场经济的价值规律和竞争机制形成合同的过程，也是保证项目建设能够达到预期投资效益的有力措施。

招标是招标人事先公布有关工程、货物和服务等交易业务的选择分派或采购的条件和要求，以招引他人参加竞争承接。这是招标人为签订合同而进行的准备，在性质上属要约邀请。投标是投标人获悉招标人提出的条件和要求后，以订立合同为目的而向招标人作出愿意参加有关业务承接竞争的意思表示，在性质上属要约。

按照工程建设程序，可以将建设工程招标投标分为建设项目可行性研究招标投标、工程勘察设计招标投标、材料设备采购招标投标、施工招标投标以及监理招标投标等。

合同管理对承包单位来说，它具体地作投标报价、进行合同谈判、执行合同、圆满地完成合同所规定的义务，争取较好的经济效益，进而为企业总目标服务。

一、工程招标投标的特点

就工程招标投标本身而言，其特点主要是：

- (1) 在招标条件上，比较强调建设资金的充分到位；
- (2) 在招标方式上，强调公开招标。邀请招标，议标方式受到严格限制甚至被禁止；
- (3) 程序中要求必须有编制和审定标底这一环节，比较看重标底在招标投标运作和评标定标办法中的作用；
- (4) 在投标和评标定标中，要综合考虑价格、工期、技术、质量、信誉等因素，价格因素所占分量比较突出，可以说是关键一环，常常起决定性的作用。

二、学习本课程的重要性

在建设领域推行建设工程招标投标制度，是建立社会主义市场经济和完善建筑市场运行机制的重要举措之一，也是贯彻落实《中华人民共和国招标投标法》的一个重要方面。

建设工程招标投标活动是一项专业性很强，程序比较复杂的系统工程，编制招标文件、组织评标定标和起草合同等，均需具有丰富的专业知识和实践经验的专门人员去完成。我国建设工程招标投标工作起步时间不长，从事招标投标工作的人员不论是在理论方面，还是在实际操作方面，都还不能适应工程建设和建筑市场发展的需要。因此，加强工程招标投标与合同管理的学习，培养招标投标方面的人才，是十分必要和重要的。

招标投标是最富有竞争力的一种采购方式，能为采购者带来经济、有质量的工程、货物或服务。因此，在政府及公共领域推行招标投标制度，有利于节约国有资金，提高采购质量。

三、本课程的主要内容

《工程招标投标与合同管理》课程的主要内容有：

- (1) 建筑市场主体和建筑市场的管理；
- (2) 工程施工招标文件的编制及对施工投标人的资格预审；

- (3) 工程施工投标文件的编制和工程量清单计价方法及投标文件的递交与接收；
- (4) 工程开标、评标与中标以及合同的签订；
- (5) 工程施工合同的管理，包括施工合同的履行、索赔等内容。

本书还附有相关实例，如工程招标实例和工程投标实例。

四、学习本门课程的方法

本门课程最主要的部分是工程施工招标和工程施工投标。学好这两部分内容，就能完整地编制出工程施工招标文件和工程施工投标文件。其具体学习方法是：

(1) 在学好相关课程的基础上，例如学好定额计价、工程量清单计价及建筑施工组织设计等课程，这是学好本门课程的关键；

(2) 学习相关的法律法规课程，例如《中华人民共和国招标投标法》，《中华人民共和国建筑法》及招标投标的相关文件，这是学好本门课程的指南。

(3) 学习建设工程招标投标程序，即招标—投标—开标—评标—定标—签订合同，能系统地了解熟悉本门课程的主要内容；

(4) 掌握招标文件的编制内容，在阅读有关工程招标实例的基础上，能熟练地编制出招标文件；

(5) 掌握投标文件的编制方法，在阅读有关工程投标实例的基础上，能熟练地编制出投标文件；

(6) 参加投标实践，能了解开标、评标和定标的方法；

(7) 签订合同和合同管理，这也是本门课程的重要内容，应该熟读和掌握。

上述的学习方法，供读者学习参考，在学习过程中，可不断总结学习的方法和经验，以提高动手能力，达到学习效果。

第一章 建筑市场主体与管理

第一节 建筑市场的主体

建筑市场的主体包括：发包工程的政府部门、企事业单位、房地产开发公司和个人组成的发包人，承担工程的勘察设计、施工任务的建筑企业组成的承包人，为市场主体服务的各种中介机构。

一、发包人

发包人是既有进行某项工程建设的需求，又具有该项工程建设相应的建设资金和各种准建手续，在建筑市场中发包工程建设的咨询、设计、施工监理任务，并最终得到建筑产品的所有权的政府部门、企事业单位和个人。他们可以是各级政府、专业部门、政府委托的资产管理部门，可以是学校、医院、工厂、房地产开发公司等企事业单位，也可以是个人和个人合伙。在我国工程建设中，过去一般称之为建设单位或甲方；国际工程承包中通常称作业主（在以下论述中统一称作发包人）。他们在发包工程和组织工程建设时进入建筑市场，成为建筑市场的主体。

项目发包人是由投资方代表组成，从建设项目的筹划、筹集、设计、建设实施直至生产经营、归还贷款及债券本息等全面负责并承担风险的项目（企业）管理班子。这就是说，发包人首先必须承担建设项目的全部责任和风险，对建设过程中的各个环节进行统筹安排，实行责、权、利的统一。发包人是投资行为的主体，应形成企业法人。

由于长期计划经济体制的束缚，绝大多数工程建设的发包人还不是合格的市场主体，主要表现在以下几个方面。

第一，有的发包人不是完全的法人主体，对于建设资金的使用、建筑物的标准和承包方的选择方面，没有完全的自主权，经常受到其行政主管部门的干预，无法承担发包方应当承担的义务和责任。

第二，有的发包人同时享有对承包方行为进行干预的行政权力，缺少等价有偿、协商一致、平等互利的市场意识，破坏了与承包方之间的平等交易关系，也阻碍了市场机制作用的发挥。

第三，投资责任机制不健全，发包人对工程建设的投资效益不负责任，不能发挥对发包人的刚性约束作用，造成其行为的不合理，片面追求低造价、高标准、短工期，这些都损害了工程质量，也给国家财产造成了损失。国家资产管理体制的不完善和发包人内部管理制度的薄弱，使管理工程的发包人员追求个人或小集团的利益，造成了工程发包中不正之风和腐败现象的泛滥。

第四，现行的建筑管理体制使发包人在选择承包商时受到各种干预。目前，发包人和专业建筑队伍大部分隶属于各级行业管理部门和地方政府，投资责任机制不健全，投资效

益对发包人缺少约束，承发包双方的利益界定不明确，因此市场难以通过利益激励机制发挥作用。同时，部门和地方互相割据封锁，从根本上阻碍了市场竞争的优胜劣汰和资源的优化配置。

第五，有相当部分的发包人没有相应的工程技术经济管理人员，不具备承担发包和组织工程建设的能力，而各种咨询、监理等中介服务机构的发展又远远不能满足需要，造成了工程发包和管理工作中存在着不科学、不合理、不完善等问题。

二、承包人

承包人是指有一定生产能力、机械装备、流动资金，具有承包工程建设任务的营业资格，在建筑市场中能够按照发包人的要求，提供不同形态的建筑产品，并最终得到相应的工程价款的建筑业企业。按照生产的主要形式，他们主要分为勘察、设计单位，建筑安装企业，混凝土构件及非标准预制件等生产厂家，商品混凝土供应站，建筑机械租赁单位以及专门提供建筑劳务的企业等。他们的生产经营活动是在建筑市场中进行的，他们是建筑市场主体中的主要成分。

三、中介服务组织

中介服务组织是指具有相应的专业服务能力，在建筑市场中受承包方、发包方或政府管理机构的委托，对工程建设进行估算测量、咨询代理、建设监理等高智能服务，并取得服务费用的咨询服务机构和其他建设专业中介服务组织。在市场经济运行中，中介组织作为政府、市场、企业之间联系的纽带，具有政府行政管理不可替代的作用。而发达的市场中介组织又是市场体系成熟和市场经济发达的重要表现。

从市场中介组织的工作内容和作用来看，建筑市场的中介组织主要可以分为以下五种类型。

（一）协调和约束市场主体行为的自律性组织

自律性组织包括建筑业协会及其下属的设备安装、机械施工、装饰、产品厂商等专业分会，建设监理协会等。他们在政府和企业之间发挥纽带作用，协助政府进行行业管理。其主要任务包括：调查收集行业发展中存在的问题和情况、企业的愿望和要求，并及时向政府反映，作为政府制定政策和法规的依据，保护行业的合法权益；贯彻传达国家政策和方针，加强对企业的引导，实现政府的管理意图；制定行规，规范约束企业行为，协调企业间的关系，调解处理企业的争议和纠纷，维护市场正常秩序；收集发布行业动态及市场信息，促进交流；积极开展教育培训，促进企业人员素质的提高和先进管理方法、高新技术的推广采用。

（二）为保证公平交易、公平竞争的公证机构

公证机构包括为工程建设服务的专业会计师事务所、审计师事务所、律师事务所、资产和资信评估机构、公证机构、合同纠纷的调解仲裁机构等。由于这些机构独立于承发包双方之外，其人员大部分受过较高的教育，有长期从事专业工作的经历，行为受到行业纪律和法规的约束，从而保证了他们行为的科学性、权威性和相对的公正性。因此，计划经济体制下政府部门承担的一些微观管理职能，可以由他们以有偿服务的形式承担，有利于政府职能的转换，这些服务的有偿性和社会性，也有利于改善服务的态度，保证服务的质量，提高服务的效率，完善服务的责任机制。中介机构通过技术服务，使企业了解自己的权力，帮助企业落实和使用好这些权力，帮助企业追究侵权者的责任，保障企业的合法权

益不受侵犯。通过技术服务，还可以帮助企业提高法律意识和法制观念，避免违法违纪；受政府管理机构的委托，承担一些监督、审查、审计等工作；受双方的委托，对争议和纠纷进行调解和仲裁。这些工作对于维护建筑市场的正常秩序，都将发挥重要的作用。

（三）为促进市场发育、降低交易成本和提高效益服务的各种咨询、代理机构

其咨询和代理机构包括工程技术咨询公司，招标投标、编制标底和预算、审查工程造价的代理机构、监理公司，信息服务机构等。随着生产力的发展和经济管理的进步，社会分工的不断细化是必然的结果，改革的深化和社会主义市场经济体制的建立，强化了企业对利益和效率的追求，也对工程建设的管理提出了更高的要求，咨询服务正在逐步成为企业经常性的需求，成为工程建设的必要程序。法制的逐步健全加强了对招标发包、标底编制、工程建设的组织管理等工作的资质要求和管理，使各种代理机构和监理公司迅速发展起来。政府职能的转变和企业经营机制的转化，增加了对信息的需求和依赖，促进了信息服务机构的发展。

（四）为监督市场活动、维护市场正常秩序的检查认证机构

其认证机构包括质量检查、监督、认证机构，计量检查、检测机构及其他建筑产品检测鉴定机构。随着经济的发展和市场机制的健全，发包方为了得到建筑物完美的使用功能，保证投资效益；承包方为了保证自己的信誉，提高企业的竞争能力，都更加重视产品的质量，更加需要一些监督检查机构的帮助。由于承发包双方利益的相对对立，双方对建筑产品质量认定标准的不同和争议也就在所难免，因此需要一个中立、公正的机构来检测认定。由于发包方选择的是生产建筑产品的建筑企业，通过中介机构确认建筑企业的质量管理的等级，事先了解确认建筑企业的质量管理能力和管理水平的工程质量认证方式，已被越来越多的国家所采用，有的国家和地区规定，不经过认证合格的企业，不能承包工程。

（五）为保证社会公平、建立公正的市场竞争秩序的各种公益机构

其公益机构包括各种以社会福利为目的的基金会、各种保险机构、行业劳保统筹管理机构。这些机构主要发挥社会福利作用，防止因收入差别过于悬殊而造成社会分配的不公。

四、各主体组织之间的关系

建筑市场不同于其他商品市场，市场中的各方存在着既互相对立，又相对统一；既交叉重叠，又互为因果的特殊关系。平等的交易伙伴关系是他们之间关系最基本的性质，这也是社会主义市场经济体制的基础。没有这种平等的关系，就没有平等互利、等价有偿、协商一致的交易原则，市场机制就无法发挥作用，也就不可能起到优化资源配置的基础作用。

（一）承发包双方的关系的变化过程

解放初期，工程建设多数属于自营性质，承发包双方同属于一个组织内，工程费用实报实销。这种做法对我们在经济和管理水平较低、法制不健全的情况下，进行突击式的恢复建设起到了一定的作用。但是随着经济的不断发展变化，这种做法的弊病也逐渐暴露出来。

第一，施工质量的好坏，工期的快慢，人力、物力投入的多少，与其自身的经济效益没有直接的关系，积极性得不到激励发挥，行为得不到约束监督。

第二，对工程的造价双方都没有明确的责任，谁也不关心工程成本的核算，造成工程施工中严重的浪费现象，效益越来越差。

第三，承发包双方权利不清楚，职责不明确，工作中互相推诿扯皮，拖延了进度，出了问题也难以分清责任。随着改革的不断发展，建筑企业逐渐走向独立自主、自负盈亏，逐渐改变了与发包人单位之间的从属关系。随着施工任务的取得由行政分配转变为市场竞争和市场经济的发育成熟，承发包双方逐渐成为平等的交易伙伴。

（二）承发包双方关系的相对统一

承发包双方作为独立的商品生产单位，都具有独立的利益。为了自身的发展，他们必然都要追求自己最大的经济利益。这是企业走向市场经济的必然结果，是市场竞争中合理现象，是促进经济发展的动力。发包人要追求自己的最大的经济利益，必然希望以最低的造价、最短的时间，得到质量等级最高、使用功能最全的建筑产品。承包方则希望以最少的人力、物力的投入，得到尽可能多的收益。质量标准的提高，必然要增加人力、物力的投入。一般把工程质量从合格提高到优良，工程造价要增加 10% 左右。减少投入超过合理的限度，也会因偷工减料破坏工程的质量。工期的缩短超过了一定的限度，也会使造价增加，还可能损害工程的质量。工期的拖延，会造成机械、人工、管理费用和贷款利息的增加，使发包方不能得到预定的收益。工程造价上双方利益的冲突则更直接和明显。在施工中双方必然都希望享有更多的权利和更少的义务，这种相对对立的关系，形成了双方之间的互相制约和互相监督，其有助于保证工程质量、工期和控制工程造价。随着这种对立关系的不断强化，签订施工合同的重要作用也就越来越明显。加强合同管理，提高合同履行，搞好调解与仲裁，减少争议和纠纷造成的损失，是承发包双方和市场管理部门的一项重要工作。

（三）承发包双方权利义务关系的复杂性和长期性

承发包双方的权利义务关系从施工生产开始之前的签订合同以后开始，到工程完工后一定的时间结束，有的在交付工程、进行结算后结束，有的要在保修期满后结束。在这样长的时间里有许多难以预料的情况可能发生，包括国家政策、经济形势、环境气候和地质条件的变化等。这些变化必然引起双方权利义务的增加、减少或改变，需要双方协商后以补充协议的形式做出新的约定。有些变化则难以预料，后果也比较严重，就需要对双方应做的工作和承担责任的原则事先做出约定，进行风险管理。

（四）承发包双方权利义务的交叉性、重叠性

由于施工过程的复杂性等特点，一方履行义务时常要以另一方义务的履行为条件。例如，承包方履行开始施工的义务必须以发包方提供具备施工条件的场地为条件；发包方履行支付工程款的义务，要以承包方按照约定的工期和质量标准完成约定的工程数量为条件。任何一方不能按照约定的时间和要求履行自己的义务，都可能影响另一方履行自己的义务。任何一方行使自己的权力，也必须受另一方相应权力的制约。例如，发包方有权对工程进行检查监督，承包方应接受检查并提供便利，但他也有权要求保证施工生产的正常进行；在确有必要时，发包方有权要求承包方暂停施工，承包方应按要求停工，妥善保护好已完工程，但他也有权要求发包人在约定的时间内发出修改或复工的指令。

（五）中介服务方与承发包双方的关系

中介服务方可以为双方中的任何一方服务，他们与其服务对象之间，是委托与被委托

的关系，是平等的交易关系。中介组织与委托方之间是由合同约定的市场中的交易关系，受市场机制的调节和市场法规的制约。

建设监理单位受发包人的委托，行使发包人在交易中的权力。当然，这种权力的行使必须经过发包方的同意，并在合同中做出约定。虽然合同中约定承包方必须接受监理工程师的检查，按照监理工程师的要求工作，但这并未改变他们之间平等交易的关系。监理工程师是相对公正的，一是因为他相对独立于承发包双方之外（双方的盈利或亏损一般不影响他的收入）。二是他以合同为依据工作，而合同是双方协商签订的，应当是公正的。三是他必须受到行业管理组织的约束，以取得行业组织的保护、指导和对其资质的证明。四是如果他不能保持公正，他将受到承包单位的抵制。

第二节 建筑市场的管理

一、招标投标办事机构

省、自治区、直辖市建设行政主管部门可以根据需要，报请同级人民政府批准，确定各级招标投标办事机构的设置及其经费来源。

根据同级人民政府建设行政主管部门的授权，各级招标投标办事机构具体负责本行政区域内招标投标的管理工作。其主要职责如下。

- (1) 审查招标单位的资质。
- (2) 审查招标申请书和招标文件。
- (3) 审定标底。
- (4) 监督开标、评标、定标。
- (5) 调解招标投标活动中的纠纷。
- (6) 否决违反招标投标规定的定标结果。
- (7) 处罚违反招标投标规定的行为。
- (8) 监督承包合同的签订、履行。

二、评标专家库

评标专家库是指各级招标投标管理机构设立的由具有较高理论知识水平和招标评标经验的各类建设工程技术、经济及相关专业人员组成的群体。其主要作用是建设工程招标投标工作提供相应专业的评标专家。

评标专家应具备以下条件。

- (1) 拥护党的路线、方针、政策，模范遵守国家的各项法律、法规，具备热心于社会服务，热心为招标投标评标工作服务的精神。
- (2) 能自觉遵守招标投标工作纪律，廉洁自律，秉公办事，敢于坚持原则，抵制不正之风。
- (3) 熟悉国家和省制定的有关建设工程的法律、法规和标准规范以及招标投标业务知识。
- (4) 具备高级专业技术职称并从事该专业技术工作 10 年以上（特殊专业允许中级技术职称），具有丰富的工作实践经验，并在同行中享有一定的知名度。
- (5) 工作作风严谨踏实，事业心强，并自觉服从建设工程招标、投标管理机构的管理