

建设工程招标投标 与合同管理

高群 张素菲 编著

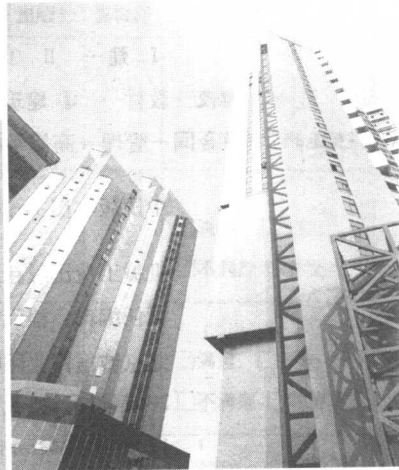


机械工业出版社
China Machine Press

高职高专房地产类专业实用教材

建设工程招标投标 与合同管理

高群 张素菲 编著



机械工业出版社
China Machine Press

本书依据相关的法律、法规和规范,结合工程实践编写而成,主要作为高职高专的房地产专业、建筑工程管理专业、建筑经济专业、工程造价专业的教学用书,旨在使欲投身房地产开发企业、建筑施工企业、招标代理机构、造价和监理等咨询机构的学生和社会在职人员学习和参考。

本书主要特色是:以建设工程施工的招投标与合同管理为主,以勘察设计、监理和物资采购的招投标与合同管理为辅;以国内工程招投标与合同管理为主,以国际工程为辅;以教师指导学生实际动手为主,以教师理论教学为辅。

通过对本书的学习,学生能够完成某特定工程的招投标文件的编制、合同的签订,并具备初步工程谈判、案例分析和工程索赔的能力。

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理 / 高群,张素菲编著. —北京:机械工业出版社, 2007.1

(高职高专房地产类专业实用教材)

ISBN 7-111-20349-6

I. 建… II. ①高… ②张… III. ①建筑工程—招标—高等学校:技术学校—教材… ②建筑工程—招标—高等学校:技术学校—教材… ③建筑工程—合同—管理—高等学校:技术学校—教材… IV. TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第135778号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:程天祥 版式设计:刘永青

北京诚信伟业印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2007年1月第1版第1次印刷

170mm×242mm·15.25印张

定价:26.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线:(010) 68326294

投稿热线:(010) 88379007

编委会

编委会主任

温妮妮

编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

编委会成员 (以姓氏笔画为序)

王雪梅	王照雯	左 静	孙久艳
刘 涛	寿金宝	陈林杰	张国栋
张素菲	郑秀春	徐春波	

前 言

本教材依据现行的《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等与工程建设相关的法律、法规和规范，结合工程实践编写而成，主要作为高职高专的房地产专业、建筑工程管理专业、建筑经济专业、工程造价专业的教学用书，旨在使欲投身房地产开发企业、建筑施工企业、大型建设单位的基建部门、招标代理机构、造价和监理等咨询机构的学生和社会在职人员学习和参考。

本教材的主要特色是：以建设工程施工的招投标与合同管理为主，以勘察设计、监理和物资采购的招投标与合同管理为辅；以国内工程招投标与合同管理为主，以国际工程为辅；以教师指导学生实际动手为主，以教师理论教学为辅。

本教材的培养目标是：通过本课程的学习，首先使学生在老师和本教材的指导下，借助在建或竣工工程资料，完成某特定工程的招标文件的编制、投标文件的编制、合同书的签订；其次是要求学生具备初步工程谈判、案例分析和工程索赔的能力。在招标文件的编制、投标文件的编制过程中，要求学生具备工程造价方面的专业技能。若在学习本课程时，学生还不具备这项技能时，那么招标文件的工程量清单和投标文件的投标报价，可暂不做要求。

与同类教材相比，本教材更强调学生实际操作能力的培养，特别是招标文件和投标文件的编制、合同的谈判和签订。在本书的第2、3、5章，安排了一个完整的贯穿全书的实训题，建议安排1~2周的实训时间，让学生完成实训题。

教学建议

章次	内容	课堂讲授学时	课堂实践学时	实训学时	备注
第1章	建设工程招投标概论	4	2 (案例讨论)		
第2章	建设工程招标	8	2 (案例讨论)	4天	重点
第3章	建设工程投标	8	2 (案例讨论)	4天	重点
第4章	国际工程招投标概述*	3			
第5章	建设工程合同与合同管理	8	2 (案例讨论)	两天	重点
第6章	工程索赔	4	2 (案例讨论)		难点
合计		35	10	两周	

注：各章节根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时。带*号的章节为选修内容。

本教材第1、2章和第5章的前五节由高群编写，其余章节由张素菲编写。在编写过程中，得到了大连水产学院职业技术学院、辽宁商贸职业技术学院、徐州建筑职业技术学院、南京工业职业技术学院众多老师们的帮助和支持，在此表示感谢。同时，在编写过程中参考和引用了书后所列参考文献中的部分内容，在此表示深切谢意！

考虑到高职高专教材特点和篇幅所限，教材中还有许多遗憾之处，再加上编者水平所限，书中一定有错误和不当之处，敬请读者批评指正。

目 录

前 言

第1章 建设工程招投标概论/1

1.1 我国建设工程管理的发展概述/1

1.2 建设工程招投标概述/3

1.3 建设工程承发包/10

1.4 建筑市场/17

1.5 建设工程招标代理/26

1.6 建设工程招投标监管/27

案例1-1 建筑施工企业无效投标的案例/27

案例1-2 江苏某公司经理在竞标中行贿被捕/28

本章小结/29

思考题/30

第2章 建设工程招标/31

2.1 建设工程招标概述/31

2.2 建设工程施工招标/36

2.3 建设工程其他项目招标/48

2.4 建设工程施工招标文件的编制案例/66

案例2-1/87

案例2-2/88

本章小结/89

实训题/90

思考题/90

第3章 建设工程投标/91

3.1 概述/91

3.2 建设工程施工投标程序/94

- 3.3 建设工程施工投标文件的编制/101
- 3.4 建设工程施工投标报价与技巧/104
- 3.5 建设工程其他项目投标/115
- 3.6 建筑工程施工投标案例/120
- 本章小结/136
- 实训题/136
- 思考题/136

第4章 国际工程招投标概述/137

- 4.1 国际工程招投标的含义/137
- 4.2 国际工程招投标的招标方式和程序/139
- 4.3 国际工程招标/145
- 4.4 国际工程投标/152
- 本章小结/160
- 思考题/160

第5章 建设工程合同与合同管理/161

- 5.1 概述/161
- 5.2 建设工程勘察设计合同管理/163
- 5.3 建设工程监理合同管理/166
- 5.4 建设工程物资采购合同管理/169
- 5.5 建设工程施工合同管理/173
- 5.6 FIDIC合同条件/190
- 案例5-1/196
- 案例5-2/198
- 本章小结/199
- 实训题/199
- 思考题/199

第6章 工程索赔/201

- 6.1 概述/201
- 6.2 索赔程序/204
- 6.3 施工索赔的关键与技巧/206
- 6.4 索赔的计算/209

6.5 反索赔/215

案例6-1/217

案例6-2/219

案例6-3/221

本章小结/222

思考题/222

附录 中华人民共和国招标投标法/225

参考文献/235

第 1 章

建设工程招标投标概论

【学习重点】

1. 建设工程招标投标的概念;
2. 建设工程招标投标的基本原则;
3. 建设市场的资质管理。

【学习难点】

建设工程招标投标的理论基础。

【技能要求】

1. 能够简单阅读有关招标投标方面的文件和信息;
2. 具备初步判断招标投标方面的案例的能力。

1.1 我国建设工程管理的发展概述

1.1.1 我国建国前的工程管理情况

我国最早的大型工程可以追溯到2000多年前的万里长城，那时没有像今天这么先进的设备和技术，主要是靠不花钱的劳动力和充裕的时间来筑成的。鸦片战争后，外国的建筑承包商来到中国，包揽了当时清朝政府和私营土建工程，利用中国的廉价劳动力，并与清朝政府勾结，获取巨额利润。1880~1949年，经营了近70年的上海杨瑞记营造厂，采用了国人自营和外资合营的经营模式，分布在全国各大城市，逐渐形成了沿袭资本主义管理模式的建筑承包业。具体的管理手段可归结为四个方面：招投标制、合同管理制、责任制和质量监督制。1949年解放之际，全国建筑业仅有营造厂和分散的个体劳动者，远远不能满足解放后空前规模的中国社会主义建



设的需求。

1.1.2 我国建国后至“十一五”的工程管理情况

1. 1949~1957年

这个时期的工程管理方式主要推行承发包制，工程建设主要是由基本建设主管部门，按照国家计划，把建设单位的工程建设任务以行政指令方式分配给建筑企业承包。那时的承发包制和现在的承发包制有共同之处，但有本质上的区别：那时的承发包制是以行政手段分配工程建设任务，而现在是通过招投标来择优投标的。

建国初期，建设任务极其庞大而施工力量又非常短缺，这时推行承发包制确有必要。在此期间，工程建设项目质量较好、工期较短，建筑业发展迅猛，技术水平不断提高，经济效益显著。

2. 1957~1976年

1957年后，在“左”倾思想的影响下，全国的建筑业大上天下、先上后下、计划多变，违反基建程序与规律，不搞经济核算而搞平均主义。建筑业经营管理混乱，工期拖延，经济效果差，企业亏损严重，国家经济遭受了不应有的损失。

3. 1976年至今

粉碎“四人帮”以后，建筑业形势开始好转，特别在十一届三中全会确定了改革开放的基本方针之后，我国建筑业开始认真总结经验教训，加强经济立法，积极推行与社会主义市场经济相适应的招投标制度及合同管理制度等，使建筑业逐渐走上正轨，国民经济飞速发展，中国人民在政治、经济、文化、人民生活等方面取得了世界瞩目的进步。

在此期间，建立、推行并完善了以下四项工程建设基本制度：

(1) 颁布和实施了《中华人民共和国建筑法》等法律法规，为建筑市场的发展提供了法治基础；

(2) 把竞争机制引入建筑市场，推行招投标制；

(3) 改革建设工程的管理体制，创建建设监理制；

(4) 贯彻合同管理制度，制定和完善建筑工程合同示范文本。

目前，我国的工程项目管理已经进入了跨世纪的历史发展新时期，面对全球经济一体化的浪潮，中国正进入WTO的竞争态势和国际大承包商的发展趋势，作为以工程项目管理为运行主体的我国建筑业，必须着眼于长远发展，坚持以创新为主线，认真研究新时期工程项目管理的发展方向、发展态势和发展措施，抢占国内和国际市场竞争的制高点，迎接新的挑战。可以预料，“十一五”期间，我国的建设工程项目管理发展将会大大加快，也会很快从组织、标准和水平上同国际项目管理的发展接轨。

1.2 建设工程招标投标概述

1.2.1 建设工程招标投标的历史

招标投标在国际建筑工程承包市场上已经走过了两个世纪的漫长历程。英国是世界上第一个采用招标投标这种交易方式的国家。1782年,英国政府出于对自由市场的宏观调控,通过招标投标来规范政府采购行为。继英国之后,世界上许多国家陆续成立了专门机构,许多国家还通过立法来确定招标采购及专职招标机构的重要地位,并在招投标的发展运行过程中强化制约机制。招投标在世界经济发展中,已经走过了漫长的两个世纪,由简单到复杂、由自由到规范、由国内到国际,对世界经济的发展起到了巨大的作用。

党的十一届三中全会以后,国际招标与投标的有效经验被引入我国。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。”1983年6月,国家城乡建设环境保护部颁布了《建筑安装工程招标投标暂行规定》,这标志着我国建筑市场开展招标投标工作的正式启动。

为了规范招标投标活动,保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益,提高经济效益,保证项目质量,1999年8月30日,中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过并颁布了《中华人民共和国招标投标法》,并于2000年1月1日起施行。该法包括了招标、投标、开标、评标和定标等内容,标志着我国的招标投标制度进入了全面实施的新阶段。

1.2.2 建设工程招标投标的概念和理论基础

建设工程招标投标是运用于建设工程交易的一种方式。它的特点是由建设单位设定包括以建设工程的质量、价格、工期为主的标的,邀请若干个具有相应资质的承包单位通过秘密报价竞标,由建设单位选择优胜者后,与其达成交易协议并签订建设工程承包合同,然后按工程承包合同实现标的的竞争过程。

建设工程招标是指建设单位对拟建的工程发布公告,通过法定的程序和方式吸引建设项目的承包单位参加竞争并从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。建设工程招标包括建设单位开展招标活动的全部过程,包括:可行性研究、勘察、设计、施工、监理、材料设备供应、咨询等内容,其中最普遍的是建设工程施工招标。

建设工程投标是指通过特定资格审查而获得投标资格的承包单位,通过法定的程序并按照招标文件的要求,向建设单位填报投标书,并争取中标的法律行为。建设工程投标包括承包单位进行投标活动的全过程,投标单位依据建设单位的招标信息,做出是否参加投标的决策,如果决定投标,立即做好准备并申请投标,在投标



资格被建设单位确认以后，购买招标文件并迅速按招标文件的要求编制投标书，并在规定期限内向建设单位递交投标书和投标保证金（或开户银行出具的保函），经过开标、评标、定标，如未中标，在收到落标通知和退回的投标保证金（或保函）后，投标单位退还有关技术资料（如图纸），投标活动即告结束；如中标，即和建设单位谈判并签订工程承包合同。

建设工程招标投标制是在市场经济条件下产生的，因而必然受到市场经济的三大属性，即竞争机制、价值（格）规律和供求关系的制约。

1. 竞争机制

竞争是商品经济的普遍规律，竞争的结果是优胜劣汰。竞争机制不断促进企业经济效益的提高，从而推动本行业乃至整个社会生产力的不断发展。

招标投标制体现了商品供给者之间的竞争以及商品供给者和商品需求者之间的竞争。

在建设工程的招标投标制中，商品供给者之间的竞争是建筑市场竞争的主体。为了争夺和占领有限的市场份额，在竞争中处于不败之地，投标者力图从质量、价格、交货期限等方面提高自己的竞争能力，尽可能将其他投标者挤出市场。因而，这种竞争的实质是投标者之间，经营实力、科学技术、商品质量、服务质量、经营思想、合理定价、投标策略等方面的竞争。

2. 价值（格）规律

实行招标投标的建设工程，同样受到价格机制的作用。其表现为，以本行业的社会必要劳动量为指导，制定合理的标底价格，通过招标选择报价合理、社会信誉高的投标者为中标单位，完成商品交易活动。因此，由于价格竞争成为重要内容，生产同样建筑产品的投标者，为了提高中标率，必然会自觉运用价值规律，以低而合理的报价取胜。

3. 供求关系

供求关系是市场经济的主要经济规律。供求规律在提高经济效益和保障社会生产平衡发展方面起到了积极作用。实行招标投标制是利用供求规律解决建筑商品供求问题的一种方式。利用这种方式，必须建立供略大于求的买方市场，使建筑商品招标者在市场上处于有利地位，对商品或商品生产者有较充裕的选择范围。其特点表现为：招标者需要什么，投标者就生产什么；需要多少就生产多少；要求何种质量，就按什么质量等级生产。

实行招标投标制的买方市场，是招标者导向的市场。其主要表现为：商品的价格由市场价值决定。因而，投标者必须采用先进的技术、管理手段和管理方法，努力降低成本，以较低的报价中标，并有较好的经济效益。另外，在买方市场的条件下，由于招标者对投标者有充分的选择余地，市场能为投标者提供广泛的需求信息，从而对投标者的经营活动起到了导向作用。



我国的招标投标事业有深刻的内涵：中国经济正处于转轨过程之中，但计划经济中的一些消极因素仍对我们的经济生活和观念产生影响。为了解决这些问题，招标投标事业在政府与企业、企业与企业、中国市场与世界市场之间提供了服务，起到了桥梁、纽带和催化剂的作用。市场经济从无序的自由竞争向规范的有序竞争的转化过程孕育了招标投标，它在市场机制调节和政府推动下不断完善和发展。

1.2.3 建设工程招标投标法律依据

1. 《中华人民共和国民事诉讼法通则》

1986年4月12日，第六届全国人民代表大会第四次会议通过了《中华人民共和国民事诉讼法通则》，并自1987年1月1日起施行，它是我国现行的民法基本法律。我国民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民与法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。《中华人民共和国民事诉讼法通则》主要对我国民法的基本原则、民事主体、民事权利、民事责任、民事法律行为、诉讼时效等做出了规定，反映了社会主义经济制度的特点和要求，为保护和促进以公有制为主体的多种经济成分的共同发展，规范民事行为，保护民事主体的合法权益提供了法律依据。它是订立和履行合同以及处理合同纠纷的法律基础。

2. 《中华人民共和国民事诉讼法》

1991年4月9日，第七届全国人民代表大会第四次会议通过了《中华人民共和国民事诉讼法》，并自该日起施行。民事诉讼是指人民法院和一切诉讼参与人，在审理民事案件过程中所进行的各种诉讼活动，以及由此产生的各种诉讼关系的总和。诉讼参与人包括：原告、被告、第三人、证人、鉴定人、勘验人等。《中华人民共和国民事诉讼法》就是规定人民法院和一切诉讼参与人，在审理民事案件和经济纠纷案件过程中所进行的各种诉讼活动，以及由此产生的各种诉讼关系的法律规范的总和。它是为了使民事案件和经济纠纷案件得到正确处理，保证当事人行使诉讼权利，保证人民法院查明事实、分清是非、正确适用法律，及时审理民事案件、经济纠纷案件和制裁民事违法行为，保护当事人的合法利益，维护社会和经济秩序，保障社会主义建设事业顺利进行。

3. 《中华人民共和国建筑法》

1997年11月1日，第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过了《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》），并自1998年3月1日起施行。该法是调整我国建筑活动的基本法律，它以规范建筑市场行为为出发点，以建筑工程质量和安全为主线，包括总则、建筑许可、建筑工程发包与承包、建筑工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理、法律责任、附则等内容，并确定了建筑活动中的一些基本法律制度。《建筑法》是建筑业的基本法律，它是为了加强对建筑业活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保障建筑工程质量和安全，促进建筑业健康有序的发展。



建筑法有狭义和广义之分。狭义的建筑法系指《建筑法》；广义的建筑法，除《建筑法》之外，还包括所有调整建筑活动的法律规范。建筑活动是指各类房屋及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。这些法律规范分布在我国的法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方规章以及国际惯例之中。这些不同法律层次的调整建筑活动的法律规范即是广义的建筑法。更为广义的建筑法是指调整建设工程活动的法律规范的总称。

4. 《中华人民共和国合同法》

1999年3月15日，第九届全国人民代表大会第二次会议通过了《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》），并自1999年10月1日起施行，同时废止了《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》。我国《宪法》规定，“国家实行社会主义市场经济”，制定统一的《合同法》是我国社会主义法制建设的一件大事。《合同法》是规范我国社会主义市场经济交易的基本法律，是民商法的重要组成部分。《合同法》第一条对制定《合同法》的目的做了明确规定：“为了保护合同当事人的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义现代化建设，制定本法。”《合同法》除了对合同的订立、效力、履行、变更和转让、合同的权利义务的终止和违约责任有规定外，对买卖合同，供用水、电、气、热力合同，赠与合同，信贷合同，租赁合同，承揽合同，建设工程合同，运输合同，技术合同，保管合同，仓储合同，委托合同，行纪合同和居间合同也有具体的规定。

在我国发展社会主义市场经济过程中，《合同法》是建立在以社会主义公有制经济为主体，多种经济成分并存的基础上，为发展和保护社会主义市场经济服务的法律工具。它调整合同当事人之间的法律关系，保护其合法权益，维护社会主义市场经济秩序，开拓国际市场经济贸易，促进社会生产力发展，提高全社会的经济效益，保障国民经济和社会发展计划的执行，推动社会主义现代化建设事业的顺利进行。

5. 《中华人民共和国招标投标法》

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了《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》），并自2000年1月1日起施行。《招标投标法》的颁布施行，对于规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益和保证工程项目质量等，具有深远意义。

《招标投标法》共分六章，分别为：

(1) 总则。共分七条，规定了《招标投标法》制定的目的、适用范围，必须进行招标投标的项目，招标投标活动应遵循的原则以及对招标投标活动的行政监督管理规定等。

(2) 招标。共分十七条，包括招标人和招标项目的规定，招标方式的规定，招标代理机构资格、工作内容的规定，招标过程中招标人行为的规定，招标文件内容及其澄清、修改的规定以及招标截止时间的规定等内容。

(3) 投标。共七条，包括对投标人条件的界定，投标人投标行为的规定，投标文件内容的规定，另外，还包括成立联合体投标的具体规定和禁止投标活动中非法行为的规定等内容。

(4) 开标、评标和中标。共十五条，规定了开标的的时间、参加人员、开标程序，评标委员会的组成、评标的要求，成为中标人的条件，中标通知书的发布，承包合同的签订等内容。

(5) 法律责任。共十六条，包括对招标人、招标代理机构、投标人、评标委员会、中标人、招标投标行政管理机构在招投标过程中所承担的法律规定的规定和违法行为的处分等内容。

招标投标是市场经济条件下进行大宗货物的买卖、工程建设项目的发包与承包，以及其他项目的采购与供应时，所采用的一种商品交易方式。建筑产品也是商品，工程项目的建设以招标投标的方式选择施工企业（承包商），是运用竞争机制来体现价值规律的科学管理模式。工程招标，是指招标人用招标文件将委托的工程内容和有关要求告知有兴趣参与竞争的投标人，让他们按规定条件提出实施计划和价格，然后通过评审比较选出信誉可靠、技术能力强、管理水平高、报价合理的可信赖单位（设计单位、监理单位、施工单位、供货单位），以合同形式委托其完成。工程投标，是指各投标人依据自身能力和管理水平，按照工程招标文件规定的统一要求递交投标文件，争取获得实施资格。属于要约和承诺特殊表现形式的招标与投标是合同的形成过程，通过招标与投标，招标人与投标人签订明确双方权利义务的合同。招标投标是实现项目法人责任制的重要保障措施。

6. 《中华人民共和国仲裁法》

1994年8月31日，第八届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过了《中华人民共和国仲裁法》，并自1995年9月1日起施行。制定本法的目的是为保证公正、及时地仲裁经济纠纷，保护当事人的合法权益，保障社会主义市场经济健康发展。该法的主要内容包括仲裁委员会和仲裁协会、仲裁协议、仲裁程序、申请和受理、仲裁庭的组成、开庭和裁决、申请撤销裁决、执行和涉外仲裁的特别规定等。

1.2.4 建设工程招标投标的类别

建设工程招投标的类别可按照其性质不同分类，如图1-1所示。



图1-1 建设工程招标投标的分类

1.2.5 建设工程招标投标的特点

招标投标是在市场经济条件下进行建设工程、货物买卖、财产租售和中介服务经济活动的一种竞争和交易形式，其特征是引入竞争机制以求达成交易协议和（或）订立合同，它兼有经济活动和民事法律行为两种性质。建设工程招标投标的目的则是在工程建设中引入竞争机制，择优选择勘察、设计、设备安装、施工、装饰装修、监理、材料设备供应和工程总承包等单位，以保证缩短工期、提高工程质量和节约建设投资。招标投标具有以下几个特点：