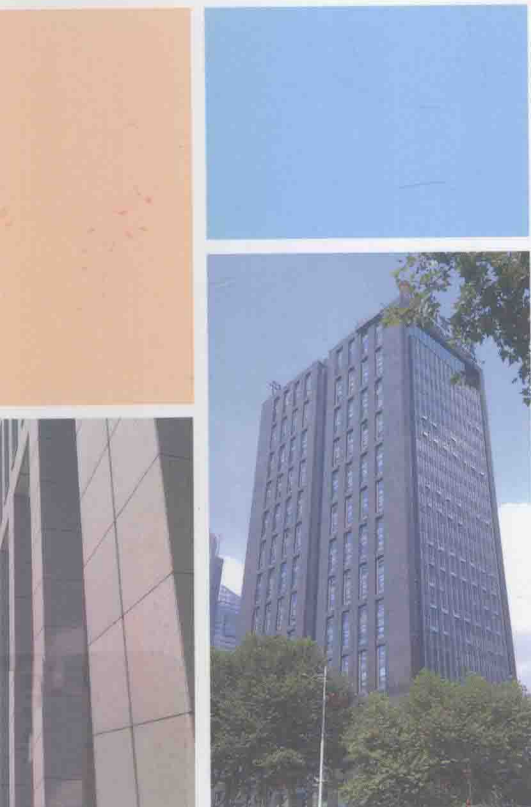
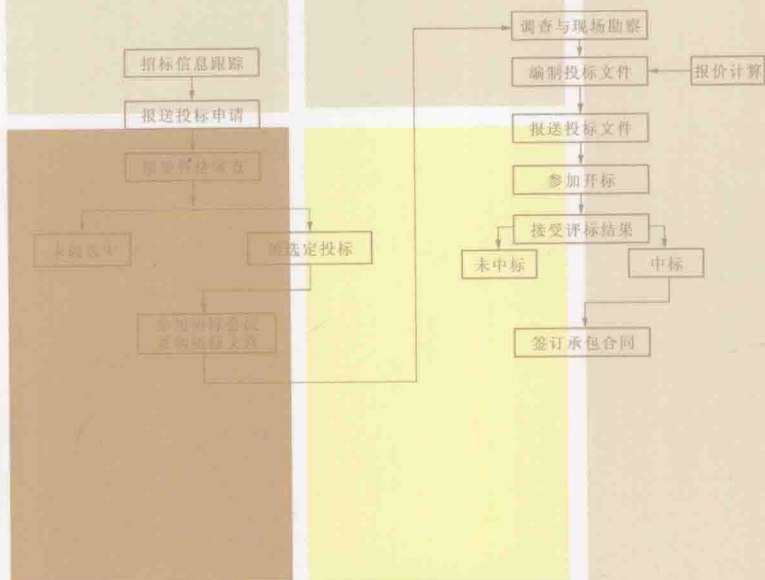




高职高专“十二五”规划教材
土建专业系列

建设工程招标投标与合同管理

主 编 刘冬峰 关永冰 程志雄



南京大学出版社



高职高专“十二五”规划教材
土建专业系列

建设工程招投标与合同管理

主 编	刘冬峰	关永冰	程志雄
副主编	张 玲	王 晓	颜彩飞
	甘 斌	唐晓雪	李凌霄
参 编	项 琳	唐百晓	周正华



南京大学出版社

内容提要

本书根据国家相关标准文件,吸收了近年来建筑工程招投标与合同管理方面研究 and 实践的新成果编写而成。全书共分为八章,内容包括绪论、建设工程招标、建设工程投标、建设工程招标投标的开标、评标与定标、建设工程合同、建设工程施工索赔、FIDIC 土木工程施工合同条件。每章后附有本章回顾和习题。

本书适用于高职高专院校建筑工程、工程管理、工程造价、建筑经济与管理等专业的课程教学,也适用于在职职工的岗位培训,还可作为广大建筑工程管理人员自学的参考书籍。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理 / 刘冬峰,关永冰,程志雄主编. —南京:南京大学出版社,2012.8

高职高专“十二五”规划教材. 土建专业系列

ISBN 978-7-305-10370-4

I. ①建… II. ①刘… ②关… ③程… III. ①建筑工程—招标—高等职业教育—教材 ②建筑工程—投标—高等职业教育—教材 ③建筑工程—合同—管理—高等职业教育—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 176511 号

出版发行 南京大学出版社

社 址 南京市汉口路 22 号 邮编 210093

网 址 <http://www.NjupCo.com>

出版人 左 健

丛 书 名 高职高专“十二五”规划教材·土建专业系列

书 名 建设工程招投标与合同管理

主 编 刘冬峰 关永冰 程志雄

责任编辑 李 宁 吴 华 编辑热线 025-83596997

照 排 江苏南大印刷厂

印 刷 盐城市华光印刷厂

开 本 787×1092 1/16 印张 15.5 字数 381 千

版 次 2012 年 8 月第 1 版 2012 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-305-10370-4

定 价 35.00 元

发行热线 025-83594756

电子邮箱 Press@NjupCo.com

Sales@NjupCo.com(市场部)

* 版权所有,侵权必究

* 凡购买南大版图书,如有印装质量问题,请与所购图书销售部门联系调换

前 言

建设工程招标投标与合同管理是工程建设中十分重要的工作,也是建筑施工企业(承包商)主要的生产经营活动之一。施工企业能否中标获得施工任务,并通过完善的合同管理及其他方面的管理而取得好的经济效益,关系到企业的生存与发展。因此,招标投标与合同管理在企业整个经营管理活动中具有十分重要的地位和作用。

《建设工程招标投标与合同管理》系按照本课程教学大纲的要求,根据全国人大常委会1999年8月30日审议通过的《中华人民共和国招标投标法》,住房和城乡建设部于2010年6月9日颁布的《房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件》和《房屋建筑和市政工程施工招标文件》,1999年12月重新修订颁布的《建设工程施工合同示范文本》,2008年7月9日颁布的《建设工程工程量清单计价规范》,以及作者收集整理的国内外招标投标与合同管理有关的参考资料等,结合多年的教学实践,在原专业系列教材的基础上重新编写的。本教材对建筑市场的建立、发展与管理,工程招标投标与合同管理相关的基本法律,工程项目施工招标与投标,投标报价的组成、计算和编制方法,投标报价策略与投标技巧,建设工程合同的主要内容、签订与管理,施工索赔的程序、计算方式和报告文件的编写及FIDIC《土木工程施工合同条件》等内容,都进行了比较全面、详细的阐述。教材中还列入了部分实际计算问题的应用范例,并附有各种应用图表与参考数据,可供读者学习应用时参考。本教材具有较强的针对性、实用性和通读性,可作为高职高专院校建筑工程、工程管理、工程造价、建筑经济与管理等专业的课程教学,也适用于在职职工的岗位培训,还可作为广大建筑工程施工管理人员自学的参考书籍。

本书由山东水利职业学院刘冬峰、济南工程职业技术学院关永冰、黄冈职业技术学院程志雄任主编,山东水利职业学院张玲、济南工程职业技术学院王晓、娄底职业技术学院颜彩飞、鄂州职业大学甘斌、湖南工学院唐晓雪、山东水利职业学院李凌霄任副主编。长沙南方职业学院项琳、安康学院唐百晓、湖南工业大学周正华参与了本书编写。全书由刘冬峰统稿。

本书在编写过程中参考了大量国内外同领域的科研成果与文献资料,在此谨向原书作者表示衷心的感谢!

由于编者水平有限,不足及疏漏之处在所难免,敬请广大读者批评指正。

编者

2012年5月

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 建设工程承发包	1
1.1.1 工程承发包的概念	1
1.1.2 工程承发包业务的形成与发展	1
1.1.3 工程承发包的内容	3
1.1.4 工程承发包方式	5
1.1.5 工程招标投标的产生和发展	10
1.2 建筑市场	11
1.2.1 市场	11
1.2.2 建筑市场	13
1.3 建设工程招投标概述	15
1.3.1 招标投标	15
1.3.2 建设工程招标投标	15
1.3.3 建设工程招标投标活动的基本原则	17
1.4 建设工程招投标主体	17
1.4.1 建设工程招标人	17
1.4.2 建设工程投标人	18
1.4.3 建设工程招标代理机构	19
1.4.4 建设工程招标投标行政监管机关	21
第 2 章 建设工程招标	24
2.1 建设工程招标概述	24
2.1.1 建设工程招标的概念	24
2.1.2 建设工程招标投标制度	24
2.1.3 建设工程招投标的作用及特点	24
2.1.4 建设工程招投标中政府的职能	25
2.1.5 建设工程招标的范围和条件	26
2.1.6 建设工程招标方式和方法	27
2.2 建设工程招标程序	29
2.2.1 国内建设工程招标程序	29
2.3 建设工程施工的资格审查	36
2.3.1 资格审查的分类	36
2.3.2 资格审查的主要内容	36
2.3.3 资格审查的方法与程序	37

2.3.4 资格审查文件的编制	38
2.4 建设工程施工招标文件的编制	50
2.4.1 建设工程招标的主要工作	50
2.4.2 建设工程招标文件的主要内容	50
2.4.3 建设工程招标文件的编制	51
2.4.4 建设工程招标标底的编制	51
2.5 建设工程施工招标文件编制实例	53
第3章 建设工程投标	67
3.1 建设工程投标概述	67
3.1.1 投标人及其资格条件	67
3.1.2 投标的组织	68
3.2 建设工程投标程序	69
3.2.1 工程项目施工投标程序	69
3.2.2 工程项目施工投标过程	69
3.3 建设工程投标策略与技巧	72
3.3.1 承包工程的风险	72
3.3.2 投标机会的评价与选择	75
3.3.3 投标报价策略	75
3.3.4 投标报价的技巧	77
3.4 建设工程投标报价	78
3.4.1 我国投标报价模式	78
3.4.2 工程投标报价的影响因素	79
3.5 建设工程施工投标文件的编制	79
3.5.1 投标文件的组成	80
3.5.2 工程项目施工投标文件的编制步骤	82
3.5.3 编制工程项目施工投标文件的注意事项	83
3.5.4 工程项目施工投标文件范本	83
3.6 建设工程招投标案例实例	95
第4章 建设工程招投标的开标、评标与定标	101
4.1 建设工程开标	101
4.1.1 开标的概述	101
4.1.2 开标程序	101
4.2 建设工程评标	103
4.2.1 建设工程评标活动组织及要求	103
4.2.2 评标程序	104
4.2.3 评标报告	106
4.2.4 建设工程施工评标方法	107

4.3 建设工程定标与签订合同	108
4.3.1 定标	108
4.3.2 中标通知书的发出及签订合同	108
4.4 建设工程评标与定标案例分析	109
第5章 国际工程招投标	119
5.1 国际工程承包	119
5.1.1 国际工程的概念	119
5.1.2 国际工程承包的概念	119
5.1.3 国际工程承包的特点	119
5.2 国际工程招标投标方式	120
5.2.1 公开招标	121
5.2.2 邀请招标	121
5.2.3 议标	121
5.3 国际工程招标投标程序	122
5.3.1 国际工程招标程序	122
5.3.2 国际工程投标程序	125
第6章 建设工程合同	127
6.1 概述	127
6.1.1 合同的概念、特征和分类	127
6.1.2 合同法	128
6.1.3 合同的订立	129
6.1.4 合同成立的时间与地点	132
6.1.5 合同条款	133
6.2 建设工程施工合同	134
6.2.1 建设工程施工合同类型与选择	134
6.2.2 建设工程施工合同文本的主要条款	137
6.3 建设工程施工合同管理	137
6.3.1 发包人与承包人相关条款	137
6.3.2 工程价款的管理	139
6.3.3 施工合同中工程质量的管理	140
6.4 建设工程监理合同	147
6.4.1 建设工程监理合同的相关概念	147
6.4.2 监理人的权利、义务和责任	148
6.4.3 委托人的权利、义务和责任	149
6.4.4 合同生效、变更终止	150
6.5 建设工程勘察、设计合同	152
6.5.1 建设工程勘察、设计合同概念	152

6.5.2	建设工程勘察、设计合同的特征	152
6.5.3	建设工程勘察、设计合同的作用及分类	152
6.5.4	建设工程勘察设计合同的内容	153
6.5.5	建设工程勘察、设计合同的订立	153
6.5.6	建设工程勘察合同的履行	154
6.5.7	建设工程设计合同的履行	155
6.5.8	《建设工程勘察设计合同》示范文本	156
6.6	建设工程物资采购合同	158
6.6.1	物资采购合同的概念	158
6.6.2	建筑材料采购合同的主要内容	158
6.6.3	设备采购合同的主要内容	159
6.7	建设工程合同案例分析	160
第7章	建设工程施工索赔	168
7.1	建设工程施工索赔概述	168
7.1.1	建设工程索赔的概念	168
7.1.2	施工索赔的必然性和原因分析	169
7.1.3	施工索赔的分类	171
7.2	建设工程施工索赔程序	174
7.2.1	施工索赔的程序	174
7.2.2	施工索赔争议的解决	177
7.3	建设工程施工索赔的计算	178
7.3.1	工期索赔的计算	178
7.3.2	经济索赔的计算	179
7.4	建设工程施工索赔的管理	181
7.4.1	工程师的索赔管理	181
7.4.2	承包商的施工索赔管理	186
7.4.3	业主的反索赔	188
7.5	建设工程施工索赔案例	189
第8章	FIDIC 土木工程施工合同条件	194
8.1	FIDIC 土木工程施工合同条件简介	194
8.1.1	FIDIC 简介	194
8.1.2	FIDIC 合同条件的发展历程	194
8.1.3	FIDIC 合同条件的应用及特征	195
8.1.4	FIDIC 合同条件的构成	195
8.1.5	FIDIC 合同条件下的建设项目工作程序	196
8.1.6	FIDIC 合同条件下合同文件的组成及优先次序	197
8.2	1999 年版 FIDIC 合同范本系列构成	198

8.2.1 施工合同条件	198
8.2.2 生产设备和设计—建造合同条件	198
8.2.3 设计采购施工(EPC)/ 交钥匙工程合同条件	199
8.2.4 简明合同格式	199
 附录一 中华人民共和国招标投标法.....	 200
附录二 建筑工程施工合同(示范文本).....	208
附录三 房屋建筑工程质量保修书.....	234
 参考文献.....	 237

第1章 绪论

1.1 建设工程承发包

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。工程承发包是指根据协议,作为交易一方的建筑施工企业,负责为交易的另一方建设单位完成某项工程的全部或其中的一部分工作,并且取得报酬的一方称为承包人(建筑施工企业、承包商)。发包方与承包方通过依法订立书面合同明确双方的权利和义务。

我国在工程建设中所采取的经营方式有自营和承包两种。承包方式可分为指定承包、协议承包和招标承包等三种。

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得较多,此方式不能适应大规模生产建设的需要,现在已基本不采用。

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,发达资本主义国家为了争夺生产材料和谋求最大利润,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,牟取利润,当然也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。二次世界大战后,由于许多国家战后重建规模巨大,建筑业得以迅猛发展。但是到了20世纪50年代中后期,一些发达国家在战后恢复时期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,这些发展中国家制定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,这一时期成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,促进了本国建筑业的迅速发展,同时又吸引了许多西方建筑公司的参与。这些又促进了国际建筑市场的发展。

根据美国《工程新闻纪录》杂志(ENR)统计,世界较大的工程承包公司有 225 家。无论是公司数量,还是这些公司所占市场份额,发达国家在国际工程建筑市场中都占有绝对优势,包括美国、加拿大、欧洲和日本在内的发达国家,在 1997 年和 1998 年分别有 161 家和 155 家公司被列入全球最大的 225 家之列,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 家和 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,有助于带动本国工程建筑业的出口;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,也阻碍了较不发达国家公司的进入。据美国《工程新闻纪录》(ENR)2006 年 8 月份统计发布的“2005 年度 ENR 全球最大 225 家国际承包商”的榜单中,中国公司 46 家,排在榜单前 100 名的中国公司有中国建筑工程总公司、中国交通建设集团有限公司、中国机械工业集团、中国石油工程建设集团公司、上海建工(集团)总公司、中国铁路工程总公司、中国水利水电建设集团公司、中国铁道建筑总公司、中国土木工程集团公司等。入榜的 46 家中国企业在 2005 年度完成的国际承包工程业务营业额高达 100.67 亿美元,与上一届入选企业完成对外工程承包营业额 88.32 亿美元相比,增加了 12.35 亿美元,增长了 14%,高于 225 强的整体增长幅度,这充分反映出我国企业对外承包工程竞争力的进一步增强。目前,我国对外承包工程已经基本形成了“亚洲为主,发展非洲,拓展欧美、拉美和南太”的多元化市场格局;业务涵盖建筑、石油化工、交通运输、水利电力、资源开发、电子通信等国民经济的诸多领域;大项目不断增多,并不断向 EPC、BOT 等更高层次发展,技术含量日益提高。

近几年来,随着我国加入世界贸易组织,并在政策上鼓励大力发展铁路、公路、水利、电力等基础设施方面的建设,使得许多国外的承包商,也纷纷来我国进行工程承包。

二、国内工程承包业务的形成与发展

我国工程承包业务起步较晚,但发展速度较快,大致可划分为四个阶段。

1. 鸦片战争至新中国成立

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。我国从 19 世纪 80 年代开始,才在上海陆续开办了一些营造厂(建筑企业),如 1880 年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活动能力。但是到新中国成立前夕,由于国民党政府的腐败和连年发动内战,许多营造厂濒于破产倒闭,没有能力到国外去承包业务,这个时期建筑业处于停滞状态。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

由于建国初期百废待兴,国家要建设,工业要发展,建设任务极其繁重,但此时施工力量都非常薄弱。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,建筑业也处于逐年发展之中。实践证明,此期间内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年至1976年

在这期间,由于受“左”的思想影响,我国把工程承包方式当作资本主义经营方式进行批判,取消了承包合同制、法定利润和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管理。这实际上是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。由于上述错误的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水平,造成工期拖延,经济效益低下,企业亏损严重。这一时期建筑施工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,率先实行全行改革。在此期间建立、推行、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,建筑施工企业迅速发展。建筑施工企业之间的激烈竞争,迫使其努力提高企业职工素质、改善施工条件,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向国门,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、建筑安装工程施工程、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的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工程建设项目的技术先进性、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

工程勘察的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,并做出鉴定和综合评价,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,还需进行总体规划设计和总体设计。

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工程等。此阶段主要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交付使用、投入生产,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,由总承包单位负责,委托适当的专业机构、学校、工厂完成。

七、建设工程监理

建设工程监理是指监理单位受项目业主的委托,依据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律法规和工程建设监理合同及其他工程建设合同,对工程建设实施的监督和管理。

建筑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。工程管理过去是由建设单位负责管理的,但这种机构一般是临时组成,工程建成后就解散了,因此,不能积累工程管理经验,管理人员不稳定,工程投资效益得不到提高。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,实行总承包或分阶段承包。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,安排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,其主要分类如下。

1. 按承包范围(内容)划分

按承包范围划分,工程承发包方式可分为以下几种:

- ① 建设全过程承包;
- ② 阶段承包;
- ③ 专项(业)承包。

阶段承包和专项承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

按承包人所处的地位划分,工程承发包方式可分为以下几种:

- ① 总承包;
- ② 分包;
- 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

按合同计价方式划分,工程承发包方式可分为以下几种:

- ① 固定价格合同;
- ② 可调价格合同;
- ③ 成本加酬金合同。

4. 按获得承包任务的途径划分

按获得承包任务的途径划分,工程承发包方式可分为以下几种:

- ① 计划分配;
- ② 投标竞争;
- ③ 委托(协商)承包;
- ④ 指令承包。

二、按承包范围(内容)划分承发包方式

1. 建设全过程承包

建设全过程承包又叫统包、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做出决定,承包人就可对项目建议书、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、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

阶段承发包是指发包人、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,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

专项承发包是指发包人、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,常常是由有关专业承包商承包,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一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,而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以下几种:

- 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

独立承包是指承包人依靠自身力量自行完成承包任务的承包方式。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及两个以上承包人，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。参加联合承包的各方，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（建设单位）签订合同，共同对发包人承担连带责任。参加联营的各方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、利润的分享及风险的分担等。

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，其表现在以下几方面：

（1）它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

直接承包是指不同的承包人在同一工程项目上，分别与发包人（建设单位）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. 固定价格合同

(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、承包人都能较准确地估算工程造价,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) 固定单价合同。固定单价合同又可分为估算工程量单价合同与纯单价合同两种。

估算工程量单价合同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,所以承包商只承担所报单价的风险,发包人承担工程量变动带来的风险。

纯单价合同是指发包方只向承包方给出发包工程的有关分部分项工程及工程范围,不对工程量作任何规定(即在招标文件中仅给出工程内各个分部分项工程一览表、工程范围和必要的说明,而不必提供实物工程量),承包方在投标时只需要对这类给定范围的分部分项工程报出单价,合同实施过程中按实际完成的工程量进行结算的一种承发包方式。

2. 可调价格合同

可调价格合同是指合同总价或者单价,在合同实施期内可根据合同约定,对因资源价格因素的变化而调整价格的合同形式。

(1) 可调总价合同。可调总价合同是指在报价及签约时,按招标文件的要求和当时的物价来计算合同总价,在合同执行过程中,按照合同中约定的调整办法,对由于通货膨胀造成的成本增加,对合同总价进行相应的调整的一种合同形式。

(2) 可调单价合同。在合同中签订的单价,根据合同约定的条款,如在工程实施过程中物价发生变化时可做调整。有的工程在签约时,因某些不确定因素而在合同中暂定某些分部分项工程的单价,在工程结算时,再根据实际情况和合同约定对合同单价进行调整,确定实际结算单价。

3. 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 and 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、施工机械使用费及管理费等。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、目标成本加奖罚等。

(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