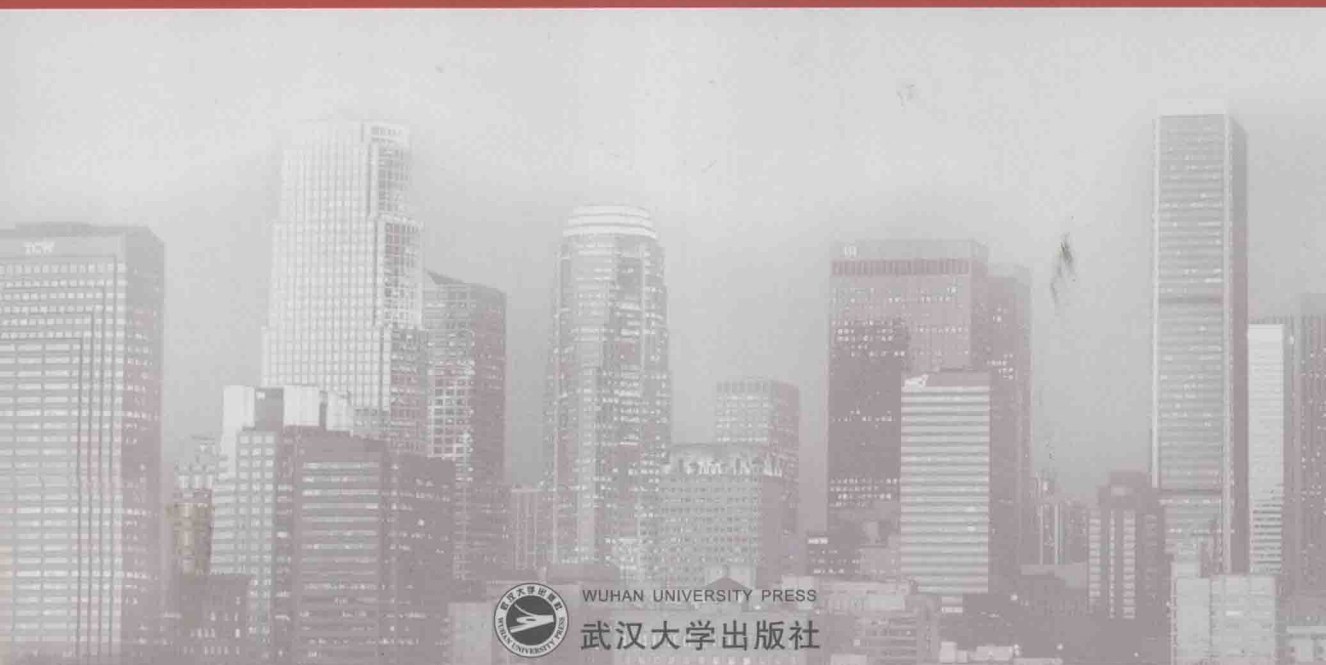




国家骨干高职院校建筑工程技术重点建设专业成果

建设工程招投标 与合同管理

■ 主 编 程志雄 张妮丽
■ 副主编 李 倩 成如刚 张红兵 周艳红



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社



国家住房和城乡建设部工程技术重点建设专业成果

建设工程招标投标 与合同管理

■ 主 编 程志雄 张妮丽
■ 副主编 李 倩 成如刚 张红兵 周艳红



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/程志雄,张妮丽主编;李倩,成如刚,张红兵,周艳红副主编. —武汉:武汉大学出版社,2013. 2

ISBN 978-7-307-10404-4

I. 建… II. ①程… ②张… ③李… ④成… ⑤张… ⑥周…
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. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 318692 号

责任编辑:胡 艳 责任校对:刘 欣 版式设计:马 佳

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件:cbs22@whu.edu.cn 网址:www.wdp.whu.edu.cn)

印刷:崇阳县天人印刷有限责任公司

开本:787×1092 1/16 印张:15.75 字数:380千字 插页:1

版次:2013年2月第1版 2013年2月第1次印刷

ISBN 978-7-307-10404-4/TU·113 定价:30.00元

版权所有,不得翻印;凡购买我社的图书,如有质量问题,请与当地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。

本教材按照课程教学大纲的要求,根据现行的《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同示范文本》、《建设工程工程量清单计价规范》以及编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,结合工程实践编写而成,意在使立志从事工程建设管理工作的学生及工程建设管理人员学习、掌握建设工程招标投标及合同管理的理论和方法。

本教材主要内容包括绪论,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,以及附录,同时,还编入了一些典型的实际问题实例。本教材具有较强的针对性、实用性和通达性,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管理人员自学的参考书籍。

本书由黄冈职业技术学院程志雄、张妮丽任主编,李倩、成如刚、张红兵、周艳红任副主编。全书由程志雄统稿。

本书在编写过程中参考了大量文献资料,在此向其作者致以衷心的感谢。同时,对本书付出辛勤劳动的编辑同志表示深切谢意。

由于编写时间及编者水平有限,教材中不足及疏漏之处在所难免,敬请广大读者、同行和专家批评指正。

编 者

2012 年 10 月

目 录

第1章 绪论	1
1.1 建设工程承发包	1
1.1.1 建设工程承发包的概念	1
1.1.2 建设工程发包方式	1
1.1.3 建设工程承包方式	2
1.2 建筑市场	4
1.2.1 建筑市场的概念	4
1.2.2 建筑产品与建筑市场的特点	5
1.3 建设工程招标投标概述	6
1.3.1 建设工程招标投标的概念	6
1.3.2 建设工程招标投标的分类	7
1.3.3 建设工程招标投标遵循的基本原则	8
1.3.4 建设工程招标投标的作用	10
1.4 建设工程招投标主体	11
1.4.1 建设工程招标人	12
1.4.2 建设工程招标代理机构	12
1.4.3 建设工程投标人	13
1.4.4 政府监督管理部门	15
1.4.5 招投标主体应具备的基本知识	15
第2章 建设工程招标	18
2.1 建设工程招标概述	18
2.1.1 工程建设项目招标范围和规模标准	18
2.1.2 工程建设项目招标方式	19
2.1.3 工程建设项目招标程序	20
2.2 建设工程施工招标文件的编制	26
2.2.1 建设工程施工招标文件的组成	26
2.2.2 建设工程施工招标文件的编制原则	31
2.2.3 建设工程施工招标文件编制的注意事项	31
2.3 建设工程招标标底的编制	32
2.3.1 招标标底的概念与内容	32
2.3.2 招标标底的编制原则和依据	32

2.3.3 招标标底的编制方法和程序	33
2.3.4 建设工程招标标底的作用	34
2.4 建设工程施工招标文件编制实例	35
第3章 建设工程投标	44
3.1 建设工程投标概述	44
3.1.1 建设工程投标的基本要求	44
3.1.2 建设工程投标的一般条件	45
3.1.3 建设工程施工投标的程序及内容	45
3.2 建设工程投标文件的编制	50
3.2.1 投标文件的内容	50
3.2.2 投标书的填制程序	50
3.2.3 编制投标文件的注意事项	51
3.3 建设工程投标报价	52
3.3.1 投标报价的编制依据	52
3.3.2 投标报价的组成	52
3.3.3 建设工程投标报价的模式	53
3.3.4 投标报价的策略和技巧	54
3.4 投标中不正当竞争行为及预防措施	57
3.4.1 不正当竞争行为的表现形式	57
3.4.2 不正当竞争行为的预防	59
3.5 建设工程招投标案例分析	60
第4章 建设工程招投标的开标、评标与定标	67
4.1 建设工程招投标的开标	67
4.1.1 开标定义	67
4.1.2 开标流程和内容	68
4.1.3 开标实例	70
4.1.4 开标注意事项	73
4.2 建设工程招投标的评标	74
4.2.1 评标委员会的组成	74
4.2.2 评标的原则与标准	75
4.2.3 评标的程序及内容	75
4.2.4 评标的方法	80
4.2.5 评标报告	87
4.3 建设工程的定标	89
4.3.1 确定中标候选人	89
4.3.2 发出中标通知书	89
4.3.3 订立合同	90

4.3.4 招标投标活动中的纪律和监督	91
4.4 建设工程评标定标案例分析	92
第5章 建设工程合同	101
5.1 概述	101
5.1.1 合同的概念和特征	101
5.1.2 合同法	101
5.2 建设工程合同	112
5.2.1 建设工程合同的概念	112
5.2.2 建设工程合同的分类	112
5.2.3 建设工程中的主要合同关系	114
5.3 建设工程施工合同	115
5.3.1 建设工程施工合同的概念	115
5.3.2 建设工程施工合同的特点	116
5.3.3 建设工程施工合同的订立	116
5.3.4 《建设工程施工合同(示范文本)》简介	117
5.4 建设工程施工合同管理	118
5.4.1 施工合同双方的相关条款	118
5.4.2 施工合同的质量控制	120
5.4.3 施工合同的进度控制	123
5.4.4 施工合同的费用控制	126
5.4.5 施工合同的解除	128
5.5 建设工程监理合同	128
5.5.1 建设工程监理合同概述	128
5.5.2 建设工程监理合同当事人的义务	129
5.5.3 建设工程监理合同当事人的权利	130
5.5.4 建设工程监理合同的履行	131
5.6 建设工程勘察、设计合同	132
5.6.1 建设工程勘察、设计合同概述	132
5.6.2 建设工程勘察、设计合同的订立	133
5.6.3 建设工程勘察合同的履行	134
5.6.4 建设工程设计合同的履行	135
5.6.5 勘察设计合同的变更和解除	137
5.6.6 勘察、设计合同的违约责任	137
5.7 建设工程物资采购合同	137
5.7.1 物资采购合同的概念	137
5.7.2 建筑材料采购合同的主要内容	138
5.7.3 设备采购合同的主要内容	139
5.8 建设工程合同案例分析	140

第6章 建设工程施工索赔	145
6.1 建设工程施工索赔概述	145
6.1.1 建设工程索赔的概念	145
6.1.2 施工索赔的必然性和原因分析	146
6.1.3 施工索赔的分类	148
6.2 建设工程施工索赔程序	150
6.2.1 施工索赔的程序	151
6.2.2 施工索赔争议的解决	154
6.3 建设工程施工索赔的计算	155
6.3.1 工期索赔的计算	155
6.3.2 经济索赔的计算	155
6.4 建设工程施工索赔的管理	157
6.4.1 工程师的索赔管理	157
6.4.2 承包商的施工索赔管理	162
6.4.3 业主的反索赔	164
6.5 建设工程施工索赔案例	164
第7章 FIDIC 土木工程施工合同条件	170
7.1 FIDIC 土木工程施工合同条件简介	170
7.1.1 FIDIC 简介	170
7.1.2 FIDIC 合同条件的发展历程	170
7.1.3 FIDIC 合同条件的应用及特征	171
7.1.4 FIDIC 合同条件的构成	171
7.1.5 FIDIC 合同条件下的建设项目工作程序	172
7.1.6 FIDIC 合同条件下合同文件的组成及优先次序	173
7.2 1999 年版 FIDIC 合同范本系列构成	174
7.2.1 《施工合同条件》	174
7.2.2 《生产设备和设计-建造合同条件》	175
7.2.3 《设计采购施工 (EPC) / 交钥匙工程合同条件》	175
7.2.4 简明合同格式	175
附录一 中华人民共和国建筑法	177
附录二 中华人民共和国招标投标法	187
附录三 中华人民共和国招标投标法实施条例	195
附录四 中华人民共和国合同法 (节选)	207
附录五 建设工程施工合同 (示范文本)	220
附录六 建筑工程质量保修书	243
参考文献	245

第1章 绪论

1.1 建设工程承发包

1.1.1 建设工程承发包的概念

建设工程承发包是一个交易活动的两个方面，即建设工程的发包与承包，是指发包方将拟建工程的全部或者部分内容通过合同委托给承包方，由承包方按照合同的约定来完成相应工作的一种交易行为，双方的权利和义务在合同中进行约定。建设工程承发包是一种商业行为，建设工程的发包方可以是建设单位或工程总承包单位，工程承包方可以是工程总承包单位、工程勘察设计单位、施工单位、工程设备供应单位或分包单位等。发包方与承包方签订承包合同，总承包单位与分包单位签订分包合同，通过合同来明确双方各自的权利与义务，承包方通过完成工程项目的全部或部分项目建设任务，依此从发包方处获得相应的报酬。

建设工程发包与承包应注意以下几点：

- (1) 建设工程承发包合同必须采用书面形式；
- (2) 建设工程承发包中禁止出现行贿受贿行为；
- (3) 工程承包单位必须具有承担拟建工程项目的相应的资格；
- (4) 提倡总承包，禁止肢解分包，即建设单位不得将应当由一个承包单位完成的建设工程分解成若干部分，发包给不同的承包单位。

建设工程项目的整个建设过程可以划分为可行性研究阶段、勘察设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、竣工验收以及工程的交付使用等阶段，建设工程承发包的内容就是建设过程中各个阶段的相关工作。对于发包方来说，可以将建设工程的全部工作发包给一个承包单位，也可以将建设工程中各项工作分别发包给若干个承包单位；对于承包方来说，可以承担一项建设工程的建设过程中的全部工作，也可以承担建设过程中某一阶段的全部工作或部分工作。因此，针对不同的情况，建设工程承发包的方式各不相同，发包方应当根据自身的管理能力、经验、工程项目的具体情况，选择有利于进行项目管理、节省投资、缩短工期、保证质量、降低风险的发包方式，承包方也可以根据自己的实力选择能力范围内的工程进行承包。

1.1.2 建设工程发包方式

建设工程发包可以采取直接发包和招标发包两种方式进行。

1. 直接发包

直接发包是指发包方在国家法律法规允许的情况下,直接选择一个合格的承包单位,双方可以直接通过协商,来确定建设工程的价格、工期以及各自的权利与义务的一种发包方式。

2. 招标发包

招标发包是指发包方通过依法发布招标信息,拟订招标文件,明确建设工程要求和合同的主要条款,吸引若干承包商参加投标竞争,各投标单位按照发包方的要求递交投标文件,明确建设工程的价格、工期、质量以及双方的权利和义务等条件,然后通过开标、评标、定标的过程,最后发包方从这若干个投标单位中择优选择承包商的一种发包方式。

直接发包只适用于一些不适宜进行招标的保密工程、特殊专业工程、施工条件特殊以及其他一些有特殊要求的建设工程。

招标发包是我国现阶段工程建设发包采用的主要的发包方式,招标发包可以充分利用市场竞争机制,为业主提供合适的承包单位,从而达到有效规避风险、保证工程质量、控制工程工期、节约投资的目的。同样,市场竞争也可以促进建筑企业加大自身的建设与发展的投入,提高技术水平和管理水平,从而提高其综合竞争力,有效地推进建设市场的规范化与发展。对于必须进行招标发包的工程建设项目,我国在《工程建设项目招标范围与规模标准规定》中作了明确的规定,具体内容详见第2章2.1节2.1.1“工程建设项目招标范围和规模标准”。

1.1.3 建设工程承包方式

建设工程的承包,是建设工程发包的对称,是指具有从事建筑活动法定从业资格的单位,通过投标或其他方式,承揽建设工程任务,并按约定完成建设工程任务取得报酬的行为。建设工程的承包单位包括对建设工程进行总承包的总承包单位和承包分包工程的分包单位。

按照承发包者之间的相互关系,建设工程承包方式可以分为可分为总承包、分承包、独家承包、联合承包、直接承包。

1. 总承包

一个工程建设项目的设计、施工、材料设备的采购等全部工作或建设过程中某个阶段的全部工作,由一个工程承包单位负责组织实施,这样的工程承包单位称为总承包单位。常见的总承包单位有管理咨询公司、勘察设计单位、一般的建筑单位、设计—施工一体化的大建筑公司等。总承包单位可以将其所承包的工程中的部分工程发包给具有相应资质的分包单位,并对分包单位的工作进行协调和监管。一般情况下,业主仅与该总承包单位签订合同,而不与分包单位发生直接关系,分包单位与总承包单位签订分包合同,分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责,总承包单位和分包单位就分包工程向业主承担连带责任。

2. 分承包

分承包简称分包,指总承包单位将总承包工程中的专业性较强的工程(如土方、模板、钢筋等分项工程,钢结构制作和安装、卫生设备安装、电梯安装等专业工程)分包给专业施工单位施工的方式。分包单位通常为专业工程公司,如装饰工程公司、设备安装

公司、工业锅炉公司等。国际上现行的分包方式主要有两种：一种是由建设单位指定分包单位，与总承包单位签订分包合同；另一种是总包单位自行选择分包单位签订分包合同，但是必须经业主的认可。

3. 独家承包

独家承包是指承包单位不实行分包，完全依靠自身力量完成施工任务的一种承包方式。一般仅适用于一些规模较小，技术上要求比较简单的工程。

4. 联合承包

联合承包是指由两个或两个以上的承包单位联合向发包单位承包一项建设工程，进行联合承包的各单位推选一名代表与发包单位签订承包合同，联合体共同对发包单位进行负责的一种承包方式。参加联合的各单位应签订联合体协议，但各单位仍然是各自独立进行经营的企业，只是在共同承包的工程项目上，根据预先达成的联合协议，承担各自的义务，并分享共同的收益，包括投入的资金数额、工作人员的派遣、机械设备和临时设施的费用分摊、利润的分享以及风险的分担等，对承包合同承担连带责任。

采用联合承包方式，由于存在多家企业联合，在资金上更加雄厚，在技术和管理上可以相互取长补短，发挥企业各自的优势，这样更有能力承包大规模的工程任务。在国际工程承包中，外国承包企业与工程所在国的承包企业进行联合承包的，有利于承包单位了解当地的国情、民间习俗、法律法规等，从而迅速顺利的开展工作。联合承包方式一般适用于大型的、结构比较复杂的工程项目。

5. 直接承包

直接承包是指不同的承包人就同一工程项目分别与发包人签订承包合同，各个承包人根据承包合同直接对发包人负责的一种承包方式。各承包人之间不存在总承包、分承包的关系，现场的协调工作可以由发包人自己去做，或委托一个承包单位牵头去做，或聘请专门的项目经理去做现场的协调工作。

按照承包的范围和内容，建设工程承包又可以分为全过程承包、阶段承包和专项承包。

(1) 全过程承包：又称“统包”、“一揽子承包”，指承包单位按照发包单位提出的使用要求和竣工期限，对建筑工程建设的全过程实行总承包，直到建筑工程达到交付使用要求。采用这种承包方式的工程，俗称“交钥匙工程”。全过程承包对承包单位的要求较高，有能力承担该项任务的单位较少，因此，承包的总费用要比业主对不同工作内容分别进行单独招标高，这种招标方式一般适用于业主的工程建设过程管理能力较差的中小型工程。

(2) 阶段承包：是指承包单位对建设过程中某一阶段或某些阶段的工程任务进行承包的一种承包形式，如分别对可行性研究阶段、勘察设计阶段、施工阶段等阶段的任务进行承包。

(3) 专项承包：又称专业承包，指承包单位对工程建设项目中的某一专业工程进行的承包，如勘察设计阶段的工程地质勘察、施工阶段的分部分项工程施工等。由于专业工程的专业性较强，多由相关的专业承包单位进行承包，故称专业承包，如可行性研究中的辅助研究项目、工程地质勘察、基础或结构工程设计、材料设备采购、供电系统设计、空调系统设计、防灾系统的设计、深基础施工、金属结构制作和安装、通风设备安装和电梯

安装、生产职工培训等。

【案例1】 甲建设单位需建设一幢办公楼，与乙建筑总承包单位签订了建设工程总承包合同。经甲建设单位同意，乙建筑总承包单位分别与丙建筑设计院签订了工程勘察设计合同，与丁建筑工程公司签订了工程施工合同。乙建筑总承包单位与丙建筑设计院在勘察设计合同约定：由丙建筑设计院来完成办公楼及其附属工程的设计，并按勘察设计合同的约定交付有关的设计文件和资料。乙建筑总承包单位与丁建筑工程公司在施工合同约定：由丁建筑工程公司根据丙建筑设计院提供的设计图纸进行施工，工程竣工时根据国家有关验收规定和设计图纸进行竣工验收。合同签订后，丙建筑设计院未对现场进行仔细勘察即自行进行设计，按时将设计文件和有关资料交付给丁建筑工程公司，丁建筑工程公司按照丙建筑设计院所提供的设计图纸进行施工。工程竣工后，甲建设单位会同有关质量监督部门对工程进行验收，发现工程存在严重的质量问题，给甲建设单位带来了重大损失，出现问题的原因是设计不符合规范所致。丙建筑设计院以与甲建设单位没有合同关系为由拒绝承担责任，乙建筑总承包单位又以自己不是设计人为由推卸责任，甲建设单位因此将丙建筑设计院作为被告向法院起诉。

试分析此案件中存在的问题。

【解析】 首先，《中华人民共和国建筑法》第二十八条规定：“禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。”本案例中，乙建筑总承包单位作为总承包人不自行施工，而将工程的全部工作内容转包给他人，虽经发包人同意，但违反了法律禁止性规定，乙建筑总承包单位与丙建筑设计院和丁建筑工程公司所签订的两个分包合同均属无效合同。建设行政主管部门应按照《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》的有关规定，对其进行行政处罚。

其次，《中华人民共和国建筑法》第二十九条规定：“建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。”因此，对工程质量问题，乙建筑总承包单位作为总承包人应当承担责任，而丙建筑设计院和丁建筑工程公司也应该依法分别向发包人甲建设单位承担责任。

1.2 建筑市场

1.2.1 建筑市场的概念

建筑市场是指以建设工程承发包交易活动为主要内容的市场，是从事建筑经营活动的场所和在建筑经营活动中所形成的各种经济关系的总和，即围绕建筑产品生产经营过程中各种买卖关系的总和。建筑市场覆盖了工程项目的前期规划、工程的勘察、设计、招投

标、施工、竣工验收、交付使用、保修期结束的全过程,发包方与承包方进行的各种交易以及相应的材料机械设备的供应等一切与建筑生产有关的活动都是在建筑市场中进行的。

按照工程项目进行的过程划分,建筑市场可以划分为勘察设计市场、建筑施工市场、建筑构配件市场、房屋装饰市场、维修市场等;按生产要素划分,建筑市场可以划分为建筑劳务市场、建筑材料设备物资市场、建筑技术市场和信息咨询服务市场等;按地域划分,建筑市场可以划分为有国内建筑市场和国外建筑市场、地方建筑市场和全国性建筑市场;按建筑企业的专业,划分建筑市场可以划分为土方工程市场、基础工程市场、主体结构工程市场、装修工程市场等。

建筑市场包括建筑市场主体、客体、市场机制、保障体系和监管体系。改革开放以来,我国的建筑市场逐步形成了以发包方、承包方和中介服务方组成的市场主体,以建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体,以招投标为主要交易形式的市场竞争机制,以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,这些共同构成了我国的建筑市场体系。

1.2.2 建筑产品与建筑市场的特点

1. 建筑产品的特点

(1) 建筑产品具有固定性。建筑产品一般都是在选定的地点上建造,建筑物与土地相连,建成后只能在固定的地点使用,不可移动。固定性是建筑产品与一般工业产品最大的区别。

(2) 建筑产品具有多样性。建筑产品不能像一般工业产品那样批量生产,建筑产品受不同使用功能、地方、民族风格、建设地点的条件等诸多因素的影响,致使建筑产品在形式、结构、装饰等方面具有多样性。

(3) 建筑产品具有体量庞大性。建筑产品与一般工业产品相比,其体型庞大,自重也大,且要占用大片的土地和大量的空间。

(4) 建筑产品在功能上具有集成性。建筑产品是一个完整的固定资产实物体系,是为满足人们生活和生产活动而建造的,其工艺设备、采暖通风、供水供电、卫生设备、办公自动化系统、通信自动化系统等各类设施错综复杂,这些设施共同满足人们生活和生产活动的需要。

(5) 建筑产品的储蓄时间长。建筑产品建成后,其使用年限较长,临时性结构其设计使用年限为5年,易于替换的结构构件其设计使用年限为25年,普通房屋和构筑物设计使用年限为50年,纪念性建筑物和特别重要的建筑结构设计使用年限为100年。

2. 建筑市场的特点

由于建筑产品的生产周期长、工程量大、造价高,建设过程的不同阶段对承包单位的能力和特点要求不同,决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的咨询、设计、施工任务的发包开始,到工程竣工、保修期结束为止,发包方与承包方、分包方进行的各种交易以及相关的商品,如混凝土供应、构配件生产、机械设备的租赁等活动,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。

(1) 建筑市场中的建筑产品的生产和交易具有统一性。建筑产品在空间上的固定性

要求施工人员和施工机械只能随建筑物不断流动。从工程的勘察、设计、施工任务的发包,到工程竣工,发包方与承包方、咨询方进行的各种交易与生产活动交织在一起。

(2) 建筑市场交易具有长期性。建筑产品的庞大性决定了建筑施工的周期长。建筑产品在建造过程中要投入大量的劳动力、材料、机械等,因而与一般的工业产品相比,其生产周期长,交易持续时间长。

(3) 建筑产品完工后不可逆转。建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不可能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受巨大的损失。所以,建筑产品的最终产品质量是由建设各个阶段的成果的质量决定的。设计、施工必须按照规范和标准进行,才能保证生产出合格的建筑产品。

(4) 建筑市场交易具有阶段性。建筑产品的庞大性以及建筑产品生产工作的复杂性决定了建筑产品交易具有阶段性。

(5) 建筑市场交易具有高额性。建筑产品的规模大、投资高,决定了建筑市场的交易的高额性。

(6) 建筑市场交易具有公开性。建筑市场的交易方式以招投标为主要方式,交易行为受到了严格的法律法规的约束和监督,遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

1.3 建设工程招投标概述

1.3.1 建设工程招投标的概念

建设工程招标,是指招标人或招标人委托的招标代理机构通过发布招标公告或以投标邀请函的形式,邀请潜在的投标人来参加竞争,按照规定的程序和办法从中选择条件优越的投标人作为中标者,并与其签订中标合同,由其来完成工程项目建设任务的一种法律行为。

建设工程投标,是指投标人根据招标人的要求,在规定期限内向招标单位递交投标文件及报价,争取中标获得工程承包权的一种法律行为。

招标与投标是一种商业交易行为,是一个交易过程的两个方面。建设工程招投标,是建设工程招标与投标的一个习惯上的称谓,是确定工程项目承发包关系的一种方式,是建设工程承发包在市场经济条件下的产物,对建设工程的发包方来说,他们进行的业务是招标;对建设工程的承包者来说,他们进行的业务是投标。除了包含“招标”和“投标”的这两个概念外,还包括招标和投标的后续过程——开标、评标、定标。

开标是指在投标文件递交截止后,招标人在规定的时间和地点,邀请投标人法定代表人或授权代理人出席,当众拆封所有标书并宣读投标文件中的投标人名称、投标价格以及其他主要内容的过程。

评标是指招标人按照招标文件的要求,由招标小组或专门的评标委员会,根据评标原则和评标方法,对投标单位的报价、工期、质量、主要材料、施工方案或施工组织设计、以往业绩、社会信誉等方面进行综合分析和评价,公正合理地选择中标单位的过程。

定标,又称决标,是指在中标单位选定后,并由招标管理机构核准后,招标人向中标单位发出中标通知书,正式通知投标人已被择优录取。定标对招标人而言是授标,对投标

人而言则是中标。

建设工程招标投标的工作内容非常广泛，包括确定建设项目的招标范围、决定建设项目招标的方式和建设项目招标的程序、编制建设项目招标投标文件、编制标底、审查标底、投标报价、开标、评标、定标等，所有这些环节的工作都必须遵循《中华人民共和国招标投标法》。实行建设工程招标投标制，有助于确保工程项目的质量、控制工程项目的工期、降低工程造价、提高经济效益、健全市场竞争机制。

《中华人民共和国招标投标法》规定，在中华人民共和国境内进行工程建设项目的招标投标，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购。建设工程招标投标是双方当事人依法进行的经济活动，受国家法律保护和约束，招标投标是在双方当事人意愿一致的基础上的一种交易行为，是市场经济发展的产物，通过招标投标活动，可以使招投标双方获得双赢。

1.3.2 建设工程招标投标的分类

建设工程招投标多种多样，按照不同的标准可以进行不同的分类。

1. 按照工程建设程序分类

按照工程建设程序，可以将建设工程招投标分为建设工程可行性研究招投标、建设工程勘察设计招投标、建设工程施工招投标。

建设工程可行性研究招投标，是指对建设工程的可行性研究阶段的任务进行的招投标，委托专门的咨询机构或设计机构对拟建项目的可行性进行研究和论证。中标单位要根据发包方的要求，向发包方提供一份完整的可行性研究报告，并对其负责。中标单位所提供的可行性研究报告，应获得发包方的认可。

建设工程勘察设计招投标，是指对建设工程项目勘察设计阶段的勘察设计任务进行的招投标，委托专门的勘察设计单位承担工程测量、水文地质勘察、工程地质勘察和设计工作。建设工程勘察设计中中标单位要根据发包方的要求，向发包方提供勘察成果，并对其负责。

建设工程施工招投标，是指对建设工程项目施工阶段的施工任务进行的招投标，包括施工现场准备、土建工程、设备安装工程、环境绿化工程等任务。中标单位必须按照发包方的要求完成项目任务。

2. 按照工程承发包的范围分类

按照工程发包、承包的范围，可以将建设工程招投标分为工程总承包招投标、工程分包招投标和工程专项承包招投标。

工程总承包招投标，是指对建设工程项目的全部建设任务或实施阶段（勘察、设计、施工等）的全过程进行的招投标。

工程分包招投标，是指总承包单位依法将其中标范围内的工程任务，通过招标投标的方式，分包给具有相应资质的分包单位，中标的分包单位与总承包人就分包工程向发包方承担连带责任。

工程专项承包招投标，是指对某些比较复杂或专业性较强、有特殊性要求的单项工程进行的招标投标。

3. 按照行业业务性质分类

按照行业业务性质,可以将建设工程招投标分为建设工程勘察招投标、建设工程设计招投标、建设工程施工招投标、建设工程监理招投标和建设工程设备、材料采购招投标。建设工程监理招标是项目业主为了加强工程项目的管理,将对承包方的监督、协调、管理、控制等任务委托给最佳的监理单位进行。建设工程设备、材料采购招标,一般是由业主按招标程序直接进行招标,其招标程序与土建工程大致相同。

4. 按照工程建设项目的构成分类

按照工程建设项目的构成,可以将建设工程招投标分为建设项目招投标、单项工程招投标、单位工程招投标。

建设项目招投标,是指对一个工程建设项目(如一所学校)的全部工程进行的招投标。

单项工程招投标,是指对一个工程建设项目中所包含的若干单项工程(如教学楼、图书馆、办公楼等)进行的招投标。

单位工程招投标,是指对一个单项工程所包含的若干单位工程(如土建工程、工艺设备工程、给排水工程等)进行的招投标。

为了防止出现肢解发包的情况,一般不允许进行分部分项工程的招投标,但允许进行特殊专业工程的招投标。

5. 按照工程是否具有涉外因素分类

按照工程是否具有涉外因素,可以将建设工程招投标分为国际工程招投标和国内工程招投标。

国际工程招投标,即面向国际市场的招投标,是指对有不同国家或国际组织参与的建设工程进行的招标投标,包括本国的国际工程(习惯上称涉外工程)招投标和国外的国际工程招投标两个部分。国际招投标要求制作完整的英文招(投)标文件,在国际上通过各种媒介刊登招标公告。

国内工程招投标,即面向国内市场的招投标,是指对本国没有涉外因素的建设工程进行的招标投标,只在国内媒体上刊登招标公告。

无论是国际工程招投标还是国内工程招投标,其基本原则都是一致的,但在具体做法上有所差异。随着我国加入WTO,我国的建筑市场也逐步与国际惯例接轨,国内工程招标投标和国际工程招标投标在做法上的差异将会逐步缩小。

1.3.3 建设工程招投标遵循的基本原则

《中华人民共和国招标投标法》第五条明确规定,招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

1. 公开原则

(1) 招标信息应公开。依法必须进行招标的项目,招标公告应当通过国务院发展改革部门指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。无论是招标公告、资格预审公告还是投标邀请函,都应当载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施的地点和时间及获取招标文件的办法等事项,以便于潜在投标人作出是否参加投标竞争的决定。

(2) 招标投标过程应公开。首先是开标过程要公开。开标应当邀请所有投标人参加,

在招标文件中规定的投标文件提交截止时间前,招标人收到的所有投标文件,开标时都应当当众拆封,并唱读投标文件中投标报价等主要内容。其次是评标标准和程序要公开。评标的标准和办法应当在提供给所有投标人的招标文件中载明,评标应当严格按照招标文件中载明的标准和办法进行,招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标的依据。招标人不得与投标人就投标价格、招标方案等实质性内容进行谈判。再次是中标结果要公开。中标人确定后,招标人应当向中标人发出中标通知书,同时,将中标结果通知所有未中标的投标人。投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的,应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复,作出答复前,应当暂停招标投标活动。

2. 公平原则

招标投标属于民事法律行为,公平是指民事主体的平等。在招投标中,招标人要给予所有投标人平等的机会,招标人不得以不合理的条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。招投标双方在采购活动中地位平等,任何一方不得向另一方提出不合理的要求,不得将自己的意志强加给对方。招标压价或签订合同前无理压价以及投标人恶意串标、提高标价损害对方利益等,都是违反平等原则的行为。对投标人来说,不得向招标人及其工作人员采取行贿、提供回扣或给予其他好处等不正当竞争手段。

3. 公正原则

招标人在招标投标活动中要严格按照公开的招标条件和程序办事,按照统一的标准衡量每一个投标人的优劣,同等地对待每一个投标竞争者,不得偏袒任何一方。进行资格审查时,招标人应当按照资格预审文件或招标文件中载明的资格审查的条件、标准和方法对潜在投标人或投标人进行资格审查,不得改变载明的条件或以没有载明的资格条件进行资格审查。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法,对投标文件进行评审和比较。

4. 诚实信用原则

招投标活动是以订立采购合同为目的的民事活动,在招投标活动中要遵循诚实信用原则,要求招投标双方都要诚实守信,不得有欺骗、背信的行为。招标人不得以任何形式搞虚假招标,招标人应当对招标文件的内容负责。招标人应当提供完备的招标文件,尽可能详细、具体、如实地说明拟建工程情况和合同条件,出具全面准确的图纸、规范、工程地质和水文等资料,使投标单位对工程范围、技术要求和合同责任更加清楚了。投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标;招标人与中标人应当按照招标文件和中标人的投标文件订立合同,中标人不得将中标项目转让或肢解后转让给他人,也不得违法分包给他人。对违反诚实信用原则、给他方造成损失的,要依法承担相应的责任。

【案例2】 2010年初,某建设单位欲新建一批住宅楼,在当地电视台发出招标公告,公告发出后,有20多家建筑单位进行投标。甲投标单位经充分核算后,投标报价为470万元,并认为依此数额,该工程利润已不明显。建设单位组织开标后,乙投标单位投标数额为430万元。两家的投标均低于标底490万元。最后乙投标单位因价格更低的优势中标,建设单位与乙签订了总价包死的施工合同。该工程竣工后,建设单位与乙投标单位实际结算的价款为500万元。甲投标单位得知此事后,认为该建设单位未依照既定标价履约,实际上侵害了自己的权益,遂向法院起诉要求该建设单位赔偿在自己投标过程中的支