

JIANZHU GONGCHENG
ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

建筑工程 招标投标与合同管理

© 王俊遐 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



建筑工程招投标与 合同管理

主 编 王俊遐
参 编 杨晓方 孙兴雷 孙 丹 张素景
秦付良 徐树峰 马立棉



机械工业出版社

本书依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规以及近几年来建筑工程招标投标与合同管理方面的经验及实践成果而编写，书中融合了工程类招标与投标及合同管理工作中所涉及的基本理论知识及相关概念，且用各个不同案例点缀于各个章节之中。书中道理讲解详细、透彻，知识前后融会贯通，实际应用性强，实为建设管理及相关专业人士值得参考的书籍。

本书可供建筑业各级建设主管部门、建设单位、工程咨询及监理单位、设计单位、施工单位等相关工程管理人员参考使用，也可供高等院校管理专业、土木工程专业以及其他相关专业教学使用。

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑工程招标投标与合同管理/王俊遐主编. —北京: 机械工业出版社, 2011. 10

ISBN 978 - 7 - 111 - 35678 - 3

I. ①建… II. ①王… III. ①建筑工程—招标②建筑工程—投标
③建筑工程—合同—管理 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 169165 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 薛俊高 责任编辑: 薛俊高 范秋涛

版式设计: 张世琴 责任校对: 于新华

封面设计: 张 静 责任印制: 乔 宇

三河市国英印务有限公司印刷

2011 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

169mm × 239mm · 18.75 印张 · 361 千字

标准书号: ISBN 978 - 7 - 111 - 35678 - 3

定价: 35.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心: (010) 88361066

门户网: <http://www.cmpbook.com>

销售一部: (010) 68326294

销售二部: (010) 88379649

教材网: <http://www.cmpedu.com>

读者购书热线: (010) 88379203

封面防伪标均为盗版

前 言

一个工程项目能否实现其尽可能的投资效益及价值，一个施工企业能否将自身最大的能力及水平呈现在人们的视觉之前，在极大成分上与工程项目的招投标与合同管理是否妥善有着内在、必然且重要的联系。

现实中，有太多的工程事宜因为招标、投标或合同管理不当，为当事人和社会带来不必要且棘手的麻烦和损失。对于一个工程项目来说，发包人希望通过合理的招投标与完善的合同管理模式实现自己的行为目标，承包人则期望借以合理的招投标与合同管理方式兑现盈利的目的，同时招投标与合同管理工作也是合作双方既渴望又值得将其做好的工作。

为此，我们根据国家颁布的最新的《中华人民共和国标准施工招标资格预审文件（2007）》、《中华人民共和国标准施工招标文件（2007）》、国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2008）及国家最新修订的法律、法规编写了此书，并引用了许多工程实际应用案例，给大家以启示。

限于水平和时间，书中难免有疏漏之处，在这里恳请广大读者朋友们批评、指正，谢谢！

目 录

前言	程序	111
第一章 建筑工程市场	第一节 建设工程施工投标文件的编制及案例启示	121
第一节 建筑工程市场的主体与客体	第二节 建设工程施工投标报价及其策略	151
第二节 建筑工程市场资质管理	第五章 建设工程施工开标、评标、定标及合同签订	160
第三节 有形建筑市场	第一节 工程施工开标	160
第二章 建设工程招标投标	第二节 建设工程施工评标及案例启示	162
主体	第三节 建设工程施工定标及案例启示	174
第一节 建设工程招标人	第六章 国际工程项目招投标简介	178
第二节 建设工程投标人	第一节 国际工程项目招投标方式	178
第三节 建设工程招标代理机构	第二节 国际工程项目招标程序	181
第四节 建设工程招投标文件的监管机构	第三节 国际工程项目招标文件	186
第三章 建设工程施工招标	第四节 国际工程项目投标报价	190
第一节 建设工程施工招标概述	第七章 建设工程施工合同管理基础知识	193
第二节 建设工程施工招标程序	第一节 合同法律基础	193
第三节 建设工程施工招标资格预审文件的编制	第二节 建设工程施工合同简介	204
第四节 建设工程施工招标文件的编制及案例启示	第三节 工程施工合同管理基本要求	221
第五节 建设工程施工招标标底编制及案例分析	第八章 建设工程施工合同目标	
第四章 建设工程施工投标		
第一节 建设工程施工投标概述		
第二节 建设工程施工投标		

控制要求	226	变更	245
第一节 工程施工合同进度控制		第三节 建设工程施工合同索赔	
条款要求	226	及案例启示	249
第二节 建设工程施工合同质量		第四节 建设工程施工合同风险	
控制条款要求	227	管理	262
第三节 建设工程施工合同投资		第十章 建设工程其他合同	
控制条款要求	232	简介	270
第九章 建设工程施工合同的订		第一节 建设工程勘察与设计	
立、变更、索赔及风险		合同	270
管理	237	第二节 建设工程监理合同 ..	277
第一节 建设工程施工合同的		第三节 建设工程物资采购	
订立	237	合同	282
第二节 建设工程施工合同的		参考文献	292

第一章 建筑工程市场

第一节 建筑工程市场的主体与客体

一、建筑工程市场的主体

1. 业主

业主是指有某项工程建设需求，而且又具有该项工程建设相应的资金和各种准建手续，在建筑市场中属于工程建设的勘察、设计、施工任务的发包方，并最终得到建筑产品的政府部门、企事业单位或个人。

(1) 业主的产生方式

1) 各类开发公司。自行融资或者由投资方协商组建或委托开发的工程公司均有可能成为业主。

2) 投资董事会。由不同的投资方参股或共同投资项目时，那么共同投资方组成的董事会或管理委员会便是业主。

3) 原企业或单位。投资新建、扩建、改建工程的企业、机关或事业单位即是业主。

(2) 业主的职能

1) 对建设项目进行可行性研究与决策。

2) 筹措与管理建设项目。

3) 负责建设项目的招标与合同管理。

4) 对建设项目施工与质量进行管理。

5) 承担建设项目的竣工验收及试运行工作。

6) 掌握建设项目的统计及文档管理。

在我国工程建设中，业主也被称之为建设单位，在发包工程或组织工程建设时则称为市场主体，它不是建筑市场的从业主体，因此业主作为市场主体具有不稳定性。在我国，有些地方和部门曾提出过要对业主实行技术资质管理制度，以改善当前业主行为不规范的问题。但无论是从国际惯例还是国内实践来看，轻易对业主资格实行审查及约束是不合理的，对其行为进行约束和规范，只能通过法律和经济的手段去实现。

2. 承包商

承包商是指既拥有一定数量的建筑装备、流动资金、工程技术经济管理人员，又取得建设资质证书和营业执照，并且能够按照业主要求提供不同形态的建筑产品并最终得到相应工程价款的施工企业。

(1) 承包商的产生条件

- 1) 具有符合国家规定的注册资本。
- 2) 有与其从事建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员。
- 3) 有从事相应建筑活动的技术装备。

承包商必须满足以上三个条件，方能成立。

(2) 承包商应具备的实力 在现今市场经济条件下，承包商需要通过市场竞争（即投标）才能确定施工项目，需要依靠自身的实力去赢得市场，承包商应具备的实力见表 1-1。

表 1-1 承包商应具备的实力

类别	内容
技术实力	技术实力是指承包商应有精通本行业的工程师、造价师、经济师、会计师、项目经理、合同管理人员等专业人员队伍；有施工专业设备；有承担不同类型项目施工的经验
经济实力	经济实力是指承包商应具有相当的周转资金用于工程准备，具有一定的融资和垫付资金的能力；具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金；具有支付各种担保和保险的能力，有承担相应风险的能力；若承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力
管理实力	管理实力是指承包商为打开局面，常常需要低利润报价取得项目，在成本控制上下工夫，向管理要效益，并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，因此必须具有一批过硬的项目经理和管理专家
信誉实力	信誉实力是指承包商一定要有良好的信誉，它将直接影响企业的生存与发展。建立良好的信誉，就必须遵守法律、法规，若承担国外工程则应该能按国际惯例办事，保证工程质量、安全、工期、文明施工，能够认真履行合约

(3) 承包商的类型

1) 按照其能提供的建筑产品，承包商可分为不同的专业，如铁路、公路、房建、水电、市政工程等专业公司。

2) 按照承包方式，也可分为承包商和分包商。相对于业主，承包商作为建筑市场的主体，是长期和持续存在的。

实际上无论是在国内还是在国际惯例中，对承包商通常都要实行从业资格管理。住房与城乡建设部于 2007 年颁布了新的《建筑业企业资质管理规定》，对承包商的从业条件、资格管理、资格序列、经营范围、资格类别、等级等均作了

明确规定。

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定注册资金和工程技术、经济管理能力和取得建设咨询证书和营业执照，能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务，从而获取相应费用的企业。

(1) 工程咨询服务机构的业务种类 工程咨询服务包括勘察设计、工程造价（测量）咨询、工程管理、招标代理、工程监理等多种业务。

工程咨询服务机构主要是向业主提供工程咨询和管理服务，弥补业主对工程建设过程不熟悉的缺陷，在国际上一般称为咨询公司，其从业人员通常为专业人士。

(2) 工程咨询服务机构所承担的风险

1) 来自职业本身的责任风险。咨询单位的本身职业要求其承担重大的职业责任风险。这种职业责任风险通常由下列因素构成：①设计错误或不完善；②投资概算和预算不准；③自身能力和水平不适应。

2) 来自业主的风险。来自业主的风险构成：①业主希望少花钱、多办事；②可行性研究缺乏严肃性；③业主盲目干预。

3) 来自承包商的风险。来自承包商的风险构成：①承包商出于自己的利益，常常会有各种不正当行为，给工程师的工作带来困难，甚至导致咨询单位蒙受重大风险；②承包商缺乏职业道德；③承包商素质过低；④单位承包商投标不诚实。

在我国，目前数量最多并有明确咨询资质标准的是工程设计院、工程监理公司、工程造价（工程测量）事务所以及招标代理、工程管理等咨询类企业。按照国际惯例，专业人士只为其工程咨询所造成的直接后果负责。

二、建筑市场的客体

建筑市场的客体，通常称为建筑产品，也是建筑市场交易的对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务等。

建筑市场客体的特点见表 1-2。

表 1-2 建筑市场客体的特点

类别	内容
社会性	建筑市场客体的社会性是指绝大部分建筑产品广泛涉及公众的利益和生命财产的安全，即使是私人住宅，也会影响到环境，影响到进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、营造的管理是非常必要的，有关工程建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查

(续)

类别	内容
不可逆性	建筑市场客体的不可逆性是指建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受极大的损失,所以,建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的。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
单件性	建筑市场客体的单件性是指由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同及建筑地点的差异,决定了多数建筑产品都需要单独进行设计,不能批量生产
固定性及生产流动性	建筑市场客体具有固定性和生产过程中的流动性。建筑物与土地相连,不可移动,这就要求施工人员和施工机械只能随着建筑物不断流动,从而带来施工管理的多变性和复杂性
整体性及分部分项工程的相对独立性	建筑市场客体具有整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了建筑产品的生产需要采用总包和分包相结合的特殊承包方式。随着经济的发展和建筑技术的进步,施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中,由各种专业的施工企业分包承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包,有利于施工生产技术和效率的提高

另外,建筑市场客体具有商品性质现已为大家所共识,其成为建筑市场发展的基础,并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成,使实力强、素质好、经营好的施工企业在市场上更具竞争力,能够更快地发展,从而实现资源的优化配置,提高全社会的生产力水平。

第二节 建筑工程市场资质管理

一、建筑工程市场进行资质管理的必要性

建筑工程市场资质管理,是指建设行政主管部门对从事建筑活动的建筑业企业、勘察设计企业及工程咨询企业等,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和工程业绩等不同条件,划分为不同的资质等级,进行资质审查,其中对专业技术人员的资质管理主要根据学历、相关工作经验、参加全国统一考试成绩进行资格审查并经注册进行管理,审查合格后方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动的一种管理制度。

由于建筑活动的专业性及技术性都很强,且建筑工程投资大、周期长,一旦发生问题,将给社会和人民的生命、财产安全造成极大损失,为保证建筑工程的质量和安全等,对从事建筑活动的单位和专业技术人员必须实行从业资质

管理。

二、工程勘察、设计企业资质

建设工程勘察、设计企业需按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格后，取得相应建设工程勘察、设计资质证书，即可在资质等级许可的范围内从事建筑工程勘察、设计活动。

1. 勘察企业资质

工程勘察企业资质可以分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质和工程勘察劳务资质。

1) 工程勘察综合资质只设甲级。

2) 工程勘察专业资质原则上设甲、乙两个级别，确有必要设置丙级勘察资质的地区经住建部批准后方可设置专业类丙级。

3) 工程勘察劳务资质不分级别。

2. 设计企业资质

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质和工程设计专项资质。

1) 工程设计综合资质只设甲级。

2) 工程设计行业资质设甲、乙、丙三个级别，除建设工程、市政公用、水利和公路等行业所设工程设计丙级资质可独立进入工程设计市场外，其他行业工程设计丙级资质设置的对象仅为企业内部所属的非独立法人设计单位。

3) 取得工程设计行业资质的企业，可以承接本行业范围内同级别的相应专项工程设计业务，不需再单独领取工程设计专项资质。工程设计专项资质根据专业发展需要设置级别，通常设置甲、乙两个级别。

三、工程造价咨询企业资质

工程造价咨询企业是指接受委托，对建设项目投资、工程造价的确定与控制提供专业咨询服务的企业。

工程造价咨询企业资质等级分为甲级和乙级两类。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动，不受行政区域限制。甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务，乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价 5000 万元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务。

值得提醒的是：从事工程造价咨询活动，应当遵循公开、公正、平等竞争的原则，不得损害社会公共利益和他人合法权益。任何单位和个人不得分割、封锁、垄断工程造价咨询市场。

四、工程监理企业资质

工程监理企业需按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质，经审查合格后，取得相应等级的资质证书，即可在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。

工程监理企业的资质等级和业务范围见表 1-3。

表 1-3 工程监理企业的资质等级和业务范围

资质等级	甲 级	乙 级	丙 级
业务范围	专业工程类别一级、二级、三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务	专业工程类别二级、三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务	专业工程类别三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务

1) 国务院建设行政主管部门负责全国工程监理企业资质的归口管理工作。

2) 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程监理企业资质的归口管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府交通、水利、通信等有关部门配合同级建设行政主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的管理工作。

五、工程建设项目招标代理资质

工程建设项目招标代理，是指工程招标代理机构接受招标人的委托，从事工程的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备（进口机电设备除外）、材料采购招标的代理。

1) 工程招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级。

2) 甲级工程招标代理机构资格由国务院建设主管部门认定。甲级工程招标代理机构可以承担各类工程的招标代理业务。

3) 乙级工程招标代理机构只能承担工程总投资 1 亿元人民币以下的工程招标代理业务。

4) 暂定级工程招标代理机构，只能承担工程总投资 6 000 万元人民币以下的工程招标代理业务。

5) 乙级、暂定级工程招标代理机构资格由工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门认定。

工程招标代理机构可以跨省、自治区、直辖市承担工程招标代理业务。任

何单位和个人不得限制或者排斥工程招标代理机构依法开展工程招标代理业务。

六、建筑工程企业及其从业人员资质

1. 建筑工程专业资质

2006年12月30日经住房和城乡建设部讨论通过并发布,2007年9月1日起开始施行的《建筑业企业资质管理规定》规定:

建筑业企业,是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业。

建筑业企业须按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建筑业企业资质证书后,才可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列,即:

1) 获得施工总承包资质的企业,可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

2) 获得专业承包资质的企业,可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

3) 获得劳务分包资质的企业,可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

其中,施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质序列,按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别。施工总承包企业按工程性质划分为12个类别;专业承包企业根据工程性质和技术特点划分为60个类别;劳务分包企业按技术特点划分为13个类别。

各资质类别按照规定的条件又划分为若干等级。

施工总承包企业分为特级、一级、二级、三级资质。其中特级和一级资质,由国务院建设行政主管部门审批,同时向企业注册所在地省级建设行政主管部门备案。

施工专业承包序列分为一级、二级、三级企业资质。其中一级资质,由国务院建设行政主管部门审批,同时向企业注册所在地省级建设行政主管部门备案;二级以下资质由企业注册所在省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批,其中交通、水利、通信等方面的建筑业企业资质,由省、自治区、直辖市人

民政府建设行政主管部门征得同级有关部门初审同意后审批。

劳务分包序列企业基本上分为一级、二级资质，其资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。

对于承包企业的资质要从以下方面来定位：

(1) 企业规模 承包企业的规模是建筑市场资质管理中需要考虑的一个主要问题，企业规模的大小是生产能力（包括劳动力、生产设备、管理能力、资金能力等）在生产单位集中程度的反映。国际上通常将企业按规模划分为大、中、小三个类别。

(2) 大、中、小型施工企业在建筑市场中的地位

1) 大型施工企业。资金雄厚，技术装备水平高，拥有较为合理的施工机械系列。同时大型施工企业的管理水平较高，具有掌握多种高新施工技术和施工工艺的能力，可承担各类项目的建设，在建筑市场中处于总承包地位。

2) 中型企业一般采用手工操作和机械化施工相结合的生产方式，专业装备达到一定水平。中型企业有能力作为大型工程的阶段性专业化和体系专业化的分包商，或以联合的方式承包中、小型工程。

3) 小型施工企业则以手工操作为主来施工，通常其拥有较少量的小型或轻型机械装备，多数情况下作为专业分包商承接项目。

对于承包商的资质管理内容不同国家有不同的管理方式，我国《建筑法》对承包商（建筑施工企业）的从业资格条件有以下明确的规定：

- 1) 有符合国家规定的注册资本。
- 2) 有与其从事建筑施工活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员。
- 3) 有从事相关建筑施工活动所应有的技术装备。
- 4) 法律、法规规定的其他相关条件。

2. 建筑从业专业人员资质

从事建筑活动的专业技术人员，须依法取得相应的执业资格证书，并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

当前，我国建筑领域的专业技术人员执业资格制度主要有注册建筑师、注册监理工程师、注册结构工程师、注册城市规划师、注册造价工程师、注册咨询师、注册安全师、注册建造师和房地产估价师等。

第三节 有形建筑市场

一、有形建筑市场的产生

长期以来，建筑市场中多方参与，大、中、小企业并存，市场透明度不高

和信息交流不畅等现象依然存在，除了个别实力较强的企业有可能建立自己稳定的市场网络外，大部分中小企业迫切需要寻找一种有效的载体作为其进行市场交易、获取信息的渠道和平台，迫切需要依靠一个合适的市场来寻找合作伙伴进行交易。同时一些计划经济时代的建筑企业集团在市场经济的转轨过程中正在逐步进行转制，大量民营企业正在迅速发展，市场的分散程度很大。现实是旧有的行业业态形式已无法适应现有市场经济发展的需要，单打独斗形式的企业经营模式不能完全适应今后市场经济的发展，这时就需要建立一种有集约分散物流、人流、资金流、信息流的功能，且与我国目前经济发展水平、经济结构特点以及人们的交易习惯相适应的市场，有形建筑市场就产生了。

有形建筑市场是我国所特有的一种管理形式，在世界上是独一无二的，是与我国的国情相适应的。作为建筑市场管理和服务的一种新形式，有形建筑市场在规范建筑市场交易行为、提高建设工程质量和方便市场主体等方面已取得了一定的积极成效。

二、有形建筑市场的性质

有形建筑市场的性质可由以下几方面来彰显：

- 1) 有形建筑市场是服务性机构，不是政府管理部门，也不是政府授权的监管机构，其本身并不具备监督管理职能。
- 2) 有形建筑市场不是一般意义上的服务机构，其设立需要得到政府或授权主管部门的批准，并非任何单位和个人可随意成立。
- 3) 有形建筑市场不以营利为目的，其旨在为建立公开、公正、平等竞争的招投标制度服务，只可经批准收取一定的服务费，工程交易行为不能在场外发生。

三、有形建筑市场的功能

1. 提供广泛的信息

有形建筑市场通常在设施上配备有大型电子墙、计算机网络工作站，能为承包交易提供广泛的信息服务。包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人士信息等。

有形建筑市场通常要定期公布工程造价指数、建筑材料价格、人工费、机械租赁费、工程咨询费以及各类工程指导价等，指导业主、承包商、咨询单位进行投资控制和投标报价。但需提醒的是，有形建筑市场公布的价格指数仅是一种参考，投标最终报价需要依靠承包商根据本企业的经验或“企业定额”、企业机械装备和生产效率、管理能力和市场竞争需要来决定，不能仅仅依靠价格指数来

确定。

2. 提供服务设施

除特殊情况下采用邀请招标外，对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目必须进行公开招标，即所有建设项目进行项目投标必须在有形建筑市场内进行，必须由有关管理部门进行监督。依此要求，有形建筑市场必须为工程发承包交易双方包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。住建部《建设工程交易中心管理办法》规定：有形建筑市场应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包人、分包人、设备材料供应商之间的交易需要；同时，还要有政府有关管理部门进驻集中办公，办理有关手续和依法监督招投标活动。

3. 集中设立，提供集中办公效用

有形建筑市场只能集中设立，不能像其他商品市场随意设立。由于像工程报建、招标登记、承包商资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等众多项目进入有形建筑市场进行报建、招投标交易和办理有关批准手续，这就要求政府主管部门要进驻有形建筑市场集中办理有关审批手续和进行管理，建设行政主管部门的各职能机构也要进驻有形建筑市场。

进驻有形建筑市场集中办公的方式既能让当事人双方按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督，也方便当事人办事，且有利于提高办公效率。

四、有形建筑市场的运行原则

1. 属地进入原则

有形建筑市场实行属地进入，即每个城市原则上只能设立一个有形建筑市场，特大城市可以根据需要，设立区域性分中心，在业务上受中心领导。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程，可在政府有关部门的监督下，通过公告由项目法人组织招标、投标。

2. 依法管理原则

1) 有形建筑市场应严格按照法律、法规开展工作，尊重建设单位依照法律规定选择投标单位和选定中标单位的权利。

2) 尊重符合资质条件的建筑业企业提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利。

3) 任何单位和个人不得非法干预交易活动的正常进行。

4) 监察机关应当进驻有形建筑市场实施监督。

3. 信息公开原则

为保证市场上各方主体都能及时获得所需的信息资料，有形建筑市场必须充

分掌握政策法规,工程发包商、承包商和咨询单位的资质,造价指数,招标规则,评标标准,专家评委库等各项信息,并保证市场各方主体都能及时获得所需要的信息资料。

4. 公开竞争原则

公平竞争是有形建筑市场的一项重要原则。进驻的有关行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为,防止行业、部门垄断和不正当竞争,不得侵犯交易活动各方的合法权益。

5. 公正办事的原则

有形建筑市场要制约机制,公开办事规则和程序,并制定完善的规章制度和工作人员守则,发现建设工程交易活动中的违法违规行爲,应当向政府有关部门报告,并协助进行处理。

五、有形建筑市场的运作程序

1) 首先招标人应持立项等批文(在立项下达后的一个月內)向进驻有形建筑市场的建设行政主管部门登记。

2) 按规定必须进行设计招标的工程,进入设计招标流程;非设计招标工程,招标人向进驻有形建筑市场的有关部门办理施工图审查手续。

3) 招标人应在指定的信息发布媒介和中国工程建设信息网上同时发布招标公告,招标公告发布时间至报名截止时间最低期限为五个工作日。

4) 招标人或招标代理机构编制招标文件或资格预审文件,应向有形建筑市场的招投标监管部门备案;招标文件或资格预审文件须包括评标方法、资格预审方法。

5) 招标人或招标代理机构通过有形建筑市场安排招标活动日程。

6) 招标人或招标代理机构在有形建筑市场发售招标文件或资格预审文件,潜在投标人按招标公告要求在有形建筑市场获取招标文件或资格预审文件,同时有形建筑市场提供见证服务。

7) 由招标人或招标代理机构在有形建筑市场对需进行资格预审的项目向资格预审合格的特定投标人发出投标邀请书,同时有形建筑市场提供见证服务并跟踪管理。

8) 招标人或招标代理机构组织不特定的投标人或资格预审合格后的特定投标人踏勘现场,并在有形建筑市场以召开投标预备会的方式解答问题,同时以书面形式通知所有投标人。活动过程中,有形建筑市场提供见证服务并跟踪管理。

9) 投标人按招标文件的要求编制投标文件,并按招标文件约定的时间、地点递送投标文件,招标人或招标代理机构应予以签收,并出具表明签收人和签收