



高职高专土建类专业系列规划教材

建设工程招标投标与合同管理

主 编 董春南 副主编 蒋先智 王吉奎

JIAN SHE GONG CHENG ZHAO BIAO TOU BIAO YU HE TONG GUAN LI



合肥工业大学出版社

• 高职高专土建类专业系列规划教材 •

王吉奎

建设工程招投标与合同管理

合肥工业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/董春南主编. —合肥:合肥工业大学出版社,2014.8
ISBN 978-7-5650-1924-1

I. ①建… II. ①董… 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(2014)第 179211 号

建设工程招投标与合同管理

董春南 主编

责任编辑 张择瑞

出 版	合肥工业大学出版社	版 次	2014 年 8 月第 1 版
地 址	合肥市屯溪路 193 号	印 次	2014 年 8 月第 1 次印刷
邮 编	230009	开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
电 话	综合图书编辑部:0551-62903204	印 张	14.5
	市 场 营 销 部:0551-62903198	字 数	326 千字
网 址	www.hfutpress.com.cn	印 刷	合肥学苑印务有限公司
E-mail	hfutpress@163.com	发 行	全国新华书店

ISBN 978-7-5650-1924-1 定价: 30.00 元

如果有影响阅读的印装质量问题,请与出版社市场营销部联系调换。

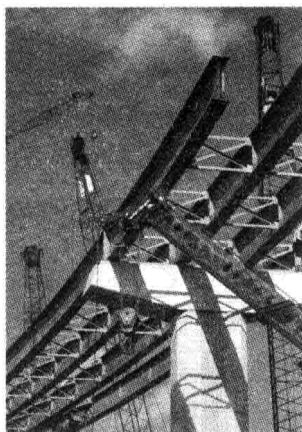
参编学校名单(以汉语拼音为序)

安 徽

安徽电大城市建设学院
安徽建工技师学院
安徽交通职业技术学院
安徽涉外经济职业学院
安徽水利水电职业技术学院
安徽万博科技职业学院
安徽新华学院
安徽职业技术学院
安庆职业技术学院
亳州职业技术学院
巢湖职业技术学院
滁州职业技术学院
阜阳职业技术学院
合肥滨湖职业技术学院
合肥共达职业技术学院
合肥经济技术职业学院
淮北职业技术学院
淮南职业技术学院
六安职业技术学院
宿州职业技术学院
铜陵职业技术学院
芜湖职业技术学院
宣城职业技术学院

江 西

江西工程职业学院
江西环境工程职业学院
江西建设职业技术学院
江西交通职业技术学院
江西蓝天职业技术学院
江西理工大学南昌校区
江西现代职业技术学院
九江职业技术学院
南昌理工学院



总 序

高等职业教育是我国高等教育的重要组成部分。作为大众化高等教育的一种重要类型,高职教育应注重工程能力培养,加强实践技能训练,提高学生工程意识,培养为地方经济服务的生产、建设、管理、服务一线的应用型技术人才。随着我国国民经济的持续发展和科学技术的不断进步,国家把发展和改革职业教育作为建设面向 21 世纪教育和培训体系的重要组成部分,高等职业教育的地位和作用日益被人们所认识和重视。

建筑业是我国国民经济五大物质生产行业之一,正在逐步成为带动整个经济增长和结构升级的支柱产业。我国国民经济建设已进入健康、高速的发展时期,今后一个时期土木工程设施建设仍是国家投资的主要方向,房屋建筑、道路桥梁、市政工程等土木工程设施正在以前所未有的速度建设。因而,国家对建筑业人才的需求亦是与日俱增。建筑业人才的需求可分为三个层次:第一层次是高级研究人才;第二层次是高级设计、施工管理人才;第三层次是生产一线应用型技术人才。土建类高职教育的根本任务是培养应用型技术人才,满足土木工程职业岗位的需求。

但是,由于土建类高职教育培养目标的特殊性,目前国内适合于土建类高等职业技术教育的教材较为缺乏,大部分高职院校教学所用教材多为直接使用本、专科的同类教材,内容缺乏针对性,无法适应高职教育的需要。教材是体现教学内容的知识载体,是实现教学目标的基本工具,也是深化教学改革、提高教学质量的重要保证。从高等职业技术教育的培养目标和教学需求来看,土建类高职教材建设已是摆在我们面前的一项刻不容缓的任务。

为适应高等职业教育不断发展的需要,推动我省高职高专土建类专业教学改革和持续发展,合肥工业大学出版社在充分调研的基础上,联合安徽省 23 所和江西省 6 所高职高专及本科院校,共同编写出版一套“高职高专土建类专业系列规划教材”,并努力在课程体系、教材内容、编写结构等方面将这套教材打造成具有高职特色的系列教材。

本套系列教材的编写体现以学生为本,紧密结合高职教育的规律和特点,涵盖建筑工程技术、建筑工程管理、工程造价、工程监理、建筑装饰技术等土建类常见的专业,并突出以下特色:

1. 根据土木工程专业职业岗位群的要求,确定了土建类高端技能型专门人才所需共

性知识、专业技能和职业能力。教材内容安排坚持“理论知识够用为度、专业技能实用为本、实践训练应用为主”的原则,不强调理论的系统性与科学性,而注重面向土建行业基层、贴近地方经济建设、适应市场发展需求;在理论知识与实践内容的选取上,实践训练与案例分析的设计上,以及编排方式和书籍结构的形式上,教材都尽力去体现职教教材强化技能培训、满足职业岗位需要的特点。

2. 为了让学生更好地掌握书中知识要点,每章开端都有一个“导学”,分成“内容要点”和“知识链接”两部分。“内容要点”是将本章的主要内容以及知识要点逐条列举出来,让学生搞得清楚、弄得明白,更好地把握知识重点。“知识链接”以大土木专业视野,交待各专业方向课程内容之间的横向联系程度,厘清每门课程的先修课与后续课内容之间的纵向衔接关系。

3. 为了注重理论知识的实际应用,提高学生的职业技能和动手本领,使理论基础与实践技能有机地结合起来,每本教材各章节都分成“理论知识”和“实践训练”两大部分。“理论知识”部分列有“想一想、问一问、算一算”内容,帮助学生掌握本专业领域内必需的基础理论;“实践训练”部分列有“试一试、做一做、练一练”内容,着力培养学生的实践能力和分析处理问题的能力,体现土木工程专业高职教育特点,培养具有必需的理论知识和较强的实践能力的应用型人才。

4. 教材编写注意将学历教育规定的基础理论、专业知识与职业岗位群对应的国家职业标准中的职业道德、基础知识和工作技能融为一体,将职业资格标准融入课程教学之中。为了方便学生应对在校时和毕业后的各种职业技能资质考试与考核,获取技术等级证书或职业资格证书,教材编写注重加强试题、考题的实战练习,把考题融入教材中、试题跟着正文走,着力引导学生能够带着问题学,便于学生日后从容应对各类职业技能资质考试,为实现职业技能培训与教学过程相融通、职业技能鉴定与课程考核相融通、职业资格证书与学历证书相融通的“双证融通”职业教育模式奠定基础。

我希望这套系列教材的出版,能对土建类高职高专教育的发展和教学质量的提高及人才的培养产生积极作用,为我国经济建设和社会发展作出应有的贡献。

柳炳康

2012年6月

前 言

本书在收集大量的最新资料和数据的基础上,根据《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》以及与工程建设有关的法律法规,并结合我国工程建设实际和作者多年的教学、科研及招标投标工作的经验编写而成。本书可以作为高职高专工程管理专业、工程造价专业、房地产专业等建筑工程类相关专业的教学用书,也可作为土建施工类及工程管理类各专业职业资格考试的培训教材。

本书在编写过程中注重“基本理论知识够用,注重实际运用与操作技能培养”的高职高专教育特征,按照工程招投标与合同的形成的主线,以简洁的阐述、生动的内容和典型的案例,系统地介绍了工程招标投标和合同管理的知识,做到了通俗性和趣味性的统一,使学生对工程招标投标的实际过程有更加直观的认识。

本书主要内容包括建设工程招标、建设工程投标、建设工程合同法律制度、FID1C 合同条件下的施工管理和建筑工程的索赔等。

本书各章节均附有复习思考题和典型案例,大家一起来分析,边学边练,达到了学、练有效结合的目的。

本书由董春南主编,蒋先智、王吉奎任副主编。由于编者水平及时间有限,书中难免存在不妥和错误之处,请读者给予批评指正。

编 者

2014 年 5 月

目 录

总序	(1)
前言	(1)
第一章 绪论	(1)
第一节 建设工程招投标制度概述	(1)
第二节 建设工程发包和承包	(5)
第三节 建筑市场及其管理	(17)
复习思考题	(24)
务实训练	(24)
第二章 建设工程招标	(26)
第一节 工程项目招标范围与分类	(26)
第二节 建设工程招标的一般程序	(36)
第三节 招标文件的编制	(46)
复习思考题	(55)
务实训练	(56)
第三章 建设工程投标	(58)
第一节 建设工程投标的一般程序	(58)
第二节 投标文件的组成	(63)
第三节 施工组织设计	(65)
第四节 工程施工投标报价	(68)
复习思考题	(84)
务实训练	(84)
第四章 建设工程合同	(86)
第一节 合同概述	(86)

第二节 建设工程合同的主要内容 (97)

第三节 建设工程施工合同 (105)

第四节 建设工程施工合同的质量条款 (110)

第五节 建设工程施工合同的经济条款 (117)

第六节 建设工程施工合同的进度条款 (122)

第七节 与工程建设相关的其他合同 (126)

 复习思考题 (139)

 务实训练 (139)

第五章 国际工程合同条件..... (143)

 第一节 国际工程合同概述 (143)

 第二节 国际工程通用的合同条件 (146)

 第三节 工程索赔 (153)

 复习思考题 (160)

 务实训练 (161)

附录 1 建设工程施工招标文件范本 (164)

附录 2 中华人民共和国招标投标法 (207)

附录 3 务实训练答案 (215)

参考文献 (222)

【教学目的】

通过本章教学,使学生明确学习这门课的重要性,熟悉工程招标投标的概念及其发展历史;掌握工程承发包的概念和方式;了解建设市场的概念、管理体制和建设工程交易中心的性质与作用、基本功能。

第一节 建设工程招投标制度概述

一、我国工程招投标的产生

1. 产生的背景与过程

20 世纪 80 年代,随着经济改革开放的发展,迫切要求在建筑领域开始进行改革。首先,把计划经济时代由国家下达指令计划,建筑企业根据国家的计划进行加工生产的模式,改变为由国家有关部委通过政策进行宏观调控,建筑企业根据自身的情况,通过贷款、发行各种债券股票等融资手段有偿使用资金,自负盈亏的市场经济模式。其次,鲁布革水电站的建设经验告诉我们,引进国际上的工程建设和监督模式,加强和完善工程项目的管理模式,就必须建立工程建设监理制度和招投标制度。我国招标投标制度起步于 1980 年。1980 年国务院颁布了《关于开展和保护社会主义竞争的暂行规定》,提出对一些适于承包的生产建设项目和经营项目,可以试行招标投标办法。1984 年国务院颁布了《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》,再一次强调要改变单纯用行政手段分派建设任务的老办法,实行招标投标制度。紧接着,我国在国家工程建设中实行招标投标承发包制度,使建筑业的经营体制发生了质的变化。建筑业的改革围绕着缩短工期、降低造价、提高质量和投资效益来进行,并在深圳市和吉林省开始招投标的试点工作。1985 年 11 月,国家计划委员会、原城乡建设环境保护部共同颁布《建设工程招标投标暂行规定》,以后各省相继制定了与之相适应的《建设工程招标投标管理办法》。1992 年,建设部发布《工程建设施工招标投标管理办法》和《招标投标公证程序细则》。2000 年 1 月 1 日起实行《中华人民共和国招标投标法》后,我国招标投标制进入了全面实施的新阶段,招投标已逐渐成为市场经济的一种主要交易方式。

2. 鲁布革水电站简介

鲁布革水电站项目是我国第一个实行国际招标的水电建设工程,它运用先进的项目管理手段,最终实现了工期短、成本低、质量好的效果。1987 年 9 月国务院召开的全国施

工会议提出了推广鲁布革经验,日本大成公司以比中国与其他外国公司联营体投标价低 3600 万元中标。同时,挪威和澳大利亚政府决定向工程提供贷款和咨询。于是形成了一项工程三方施工的格局:一方是由挪威专家咨询,由十四局三公司承建的厂房枢纽工程;一方是由澳大利亚专家咨询,由十四局二公司承建的首部枢纽工程;一方是由日本大成公司承建的引水系统工程。

按照世界银行关于贷款使用的规定,对引水隧洞工程的施工及主要机电设备实行了国际招标。此外,由世界银行推荐澳大利亚 SMCE 公司和挪威 AGN 公司作为咨询单位。

引水隧洞工程标底为 14958 万元,日本大成公司以 8463 万元(比标底低 43%)的标价中标,1984 年 10 月 15 日正式施工,从下达开工令到正式开工仅用了两个半月时间,隧洞开挖仅用了两年半时间,于 1987 年 10 月全线贯通,比计划提前五个月;1988 年 7 月引水系统工程全部竣工,比合同工期提前了 122 天;实际工程造价按开标汇率计算约为标底的 60%。

鲁布革工程在施工组织上,承包方只用了 30 人组成的项目管理班子进行管理,施工人员是我国水电十四局的 500 名职工。在建设过程中,实行了国际通行的工程监理制(工程师制)和项目法人责任制等管理办法。

大成公司先进的施工机械、精悍的施工队伍、先进的管理机制、科学的管理方法引起了人们极大的关注。大成公司雇佣中方劳务人员 424 人,劳务管理严格,施工高效,生产均衡,他们开挖两三个月,单头月平均进尺 222.5 米,相当于我国同类工程的二至三倍,全员劳动生产率 4.57 万元/每人每年。1986 年 8 月,在开挖直径 8.8 米的圆形发电隧道中,创造出单头进尺 373.7 米的国际先进纪录。当时曾流传过在大成公司施工的隧道里,穿着布鞋可以走到开挖工作面的佳话。

而我国水电十四局承担的首部枢纽工程,由于种种原因,进展迟缓,世界银行特别咨询团来工地考察,都认为按期完成截流难以实现。

1987 年 6 月 3 日,李鹏总理发表了《学习鲁布革经验》的重要讲话,要求建筑行业推广鲁布革水电站的建设经验。同年 8 月 6 日,《人民日报》头版头条刊登了通讯《鲁布革冲击》,于是“鲁布革冲击波”在全国震荡。

从 1998 年 7 月 1 日开始,鲁布革电厂率先在云南电网中实施无人值守(或少数人值守)管理模式。截至 2005 年底,鲁布革总厂“厂房无人值守”已安全运行十个月,以“零事故”完成发电任务。该厂自 2005 年 1 月正式实行厂房无人值守以来,运行人员从最初的每班 12 人逐渐减少到 0,在 1.5 公里之外的远控室仅留一人值守。运行人员总数也由 46 人减少到 16 人,减幅达 65%。实现厂房无人值守在我国常规水电站管理模式中尚属首例。

二、招标投标的概念

招标投标是在市场经济条件下进行工程建设、货物买卖、财产出租、中介服务等经济活动的一种竞争形式和交易方式,是引入竞争机制订立合同(契约)的一种法律形式。

招标是一种国际上普遍运用的、有组织的市场交易行为,是贸易中的一种工程、货

物、服务的买卖方式;相对于招标,称之为投标。

建设工程招标是指招标人(买方)发出招标公告或投标邀请书,说明招标的工程、货物、服务的范围、标段(标包)划分、数量、投标人(卖方)的资格要求等,邀请特定或不特定的投标人(卖方)在规定的时间内、地点按照一定的程序进行投标的行为。

建设工程投标是工程招标的对称概念,指具有合法资格和能力的投标人根据招标条件,经过初步研究和估算,在指定期限内填写标书,提出报价,并等候开标,决定能否中标的经济活动。

从法律意义上讲,建设工程招标一般是建设单位(或业主)就拟建的工程发布通告,用法定方式吸引建设项目的承包单位参加竞争,进而通过法定程序从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。建设工程投标一般是经过特定审查而获得投标资格的建设项目承包单位,按照招标文件的要求,在规定的时间内向招标单位填报投标书,并争取中标的法律行为。

三、招标投标的性质

我国法学界一般认为,建设工程招标是要约邀请,而投标是要约,中标通知书是承诺。我国《合同法》也明确规定,招标公告是要约邀请。也就是说,招标实际上是邀请投标人对其提出要约(即报价),属于要约邀请。投标则是一种要约,它符合要约的所有条件,如具有缔结合同的主观目的;一旦中标,投标人将受投标书的约束;投标书的内容具有足以使合同成立的主要条件等。招标人向中标的投标人发出的中标通知书,则是招标人同意接受中标的投标人的投标条件,即同意接受该投标人的要约的意思表示,应属于承诺。

四、招标投标的意义

实行建设项目的招标投标是我国建筑市场趋向规范化、完善化的重要举措,对于择优选择承包单位、全面降低工程造价,进而使工程造价得到合理有效的控制,具有十分重要的意义。其具体表现在:

(1)形成了由市场定价的价格机制

实行建设项目的招标投标基本形成了由市场定价的价格机制,使工程价格更加趋于合理。其最明显的表现是若干投标人之间出现激烈竞争(相互竞标),这种市场竞争最直接、最集中的表现就是在价格上的竞争。通过竞争确定出工程价格,使其趋于合理或下降,这将有利于节约投资、提高投资效益。

(2)不断降低社会平均劳动消耗水平

实行建设项目的招标投标能够不断降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格得到有效控制。在建筑市场中,不同投标者的个别劳动消耗水平是有差异的。通过推行招标投标,最终是那些个别劳动消耗水平最低或接近最低的投标者获胜,这样便实现了生产力资源较优配置,也对不同投标者实行了优胜劣汰。面对激烈竞争的压力,为了自身的生存与发展,每个投标者都必须切实在降低自己个别劳动消耗水平上下工夫,这样将逐步且全面地降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格更为合理。

(3) 工程价格更加符合价值基础

实行建设项目的招标投标便于供求双方更好地相互选择,使工程价格更加符合价值基础,进而更好地控制工程造价。由于供求双方各自出发点不同,存在利益矛盾,因而单纯采用“一对一”的选择方式,成功的可能性较小。采用招投标方式就为供求双方在较大范围内进行相互选择创造了条件,为需求者(如建设单位、业主)与供给者(如勘察设计单位、施工企业)在最佳点上结合提供了可能。需求者对供给者选择(即建设单位、业主对勘察设计单位和施工单位的选择)的基本出发点是“择优选择”,即选择那些报价较低、工期较短、具有良好业绩和管理水平的供给者,这样即为合理控制工程造价奠定了基础。

(4) 公开、公平、公正的原则

实行建设项目的招标投标有利于规范价格行为,使公开、公平、公正的原则得以贯彻。我国招投标活动有特定的机构进行管理,有严格的程序必须遵循,有高素质的专家支持系统、工程技术人员群体评估与决策,能够避免盲目过度的竞争和营私舞弊现象的发生,对建筑领域中的腐败现象也是强有力的遏制,使价格形成过程变得透明而较为规范。

(5) 能够减少交易费用

实行建设项目的招标投标能够减少交易费用,节省人力、物力、财力,进而使工程造价有所降低。我国目前从招标、投标、开标、评标直至定标,均在统一的建筑市场中进行,并有较完善的法律、法规规定,已进入制度化操作。招投标中,若干投标人在同一时间、地点报价竞争,在专家支持系统的评估下,以群体决策方式确定中标者,必然减少交易过程的费用,这本身就意味着招标人收益的增加,对工程造价必然产生积极的影响。

建设项目招标投标活动包含的内容十分广泛,具体说包括建设项目强制招标的范围、建设项目招标的种类与方式、建设项目招标的程序、建设项目招标投标文件的编制、标底编制与审查、投标报价以及开标、评标、定标等。所有这些环节的工作均应按照国家有关法律、法规的规定认真执行并落实。

五、我国招标投标的法律、法规框架

我国招标投标制度是伴随着改革开放而逐步建立并完善的。1984年,国家计委、城乡建设环境保护部联合下发了《建设工程招标投标暂行规定》,倡导实行建设工程招标投标,我国由此开始推行招标投标制度。

1991年11月21日建设部、国家工商行政管理局联合下发《建筑市场管理规定》,明确提出加强发包管理和承包管理,其中发包管理主要是指工程报建制度与招标制度。在整顿建筑市场的同时,建设部还与国家工商行政管理局一起制定了《施工合同示范文本》及其管理办法,于1991年颁发,以指导工程合同的管理。1992年12月30日,建设部颁发了《工程建设施工招标投标管理办法》。

1994年12月16日建设部、国家体改委再次发出《全面深化建筑市场体制改革的意见》,强调了建筑市场管理环境的治理。文中明确提出大力推行招标投标制度,强化市场竞争机制。此后,各地也纷纷制定了各自的实施细则,使我国的工程招标投标制度趋于完善。

1999年,我国工程招标投标制度面临重大转折。首先是1999年3月15日全国人大通过了《中华人民共和国合同法》,并于同年10月1日起生效实施,由于招标投标是合同订立过程中的两个阶段,因此,该法对招标投标制度产生了重要的影响;其次是1999年8月30日全国人大常委会通过了《中华人民共和国招标投标法》,并于2000年1月1日起施行,这部法律基本上是针对建设工程发包活动而言的,其中大量采用了国际惯例或通用做法,必将带来招标体制的巨大变革。

随后的2000年5月1日,国家计委发布了《工程建设项目招标范围的规模标准规定》;2000年7月1日国家计委又发布了《工程建设项目自行招标试行办法》和《招标公告发布暂行办法》。

2001年7月5日国家计委等七部委联合发布《评标委员会和评标办法暂行规定》,其中有三个重大突破:关于低于成本价的认定标准;关于中标人的确定条件;关于最低价中标。在这里第一次明确了最低价中标的原则,这与国际惯例是接轨的。这一评标定标原则必然给我国现行的定额管理带来冲击。在这一时期,建设部也连续颁布了第79号令《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》、第89号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》以及《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标文件范本》(2003年1月1日施行)、第107号令《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(2001年11月)等,对招标投标活动及其承包中的计价工作做出进一步的规范。

第二节 建设工程发包和承包

一、建设工程承发包概念

所谓发包、承包是指一方当事人为另一方当事人完成某项工作,另一方当事人接受工作成果并支付工作报酬的行为。其中,把某项工作交给他人完成并有义务接受工作成果、支付工作报酬,是发包;承揽他人交付某项工作,并完成某项工作,是承包。发包与承包构成发包、承包经济活动的不可分割的两个方面、两种行为。

建筑工程发包、承包,是指经济活动中,作为交易一方的建设单位,将需要完成的建筑工程勘察、设计、施工等工作全部或者部分工作交给交易的另一方勘察、设计、施工单位去完成,并按照双方约定支付报酬的行为。其中,建设单位是以建筑工程所有者的身份委托他人完成勘察、设计、施工、安装等工作并支付报酬的公民、法人或其他组织,是发包人,又称甲方;以建筑工程勘察、设计、施工、安装者的身份向建设单位承包,有义务完成发包人交给的建筑工程勘察、设计、施工、安装等工作,并有权获得报酬的企业是承包人,又称乙方。

建筑工程发包、承包制度,是建筑业适应市场经济的产物。建筑工程勘察、设计、施工、安装单位要通过参加市场竞争来承揽建设工程项目。这样,可以激发企业活力,改变计划经济体制下建筑活动僵化的体制,有利于建筑业健康发展,有利于建筑市场的活跃和繁荣。本章将对建筑工程发包与承包的原则,建筑工程发包的条件与方式,建筑工程总承包制度、联合承包制度、分包制度以及建筑工程发包与承包行为的规范分别加以

阐明。

二、建设工程承发包的方式

(一)按承包范围(内容)划分

1. 建设全过程承包

建设全过程承包也叫“统包”,或“一揽子承包”,即通常所说的“交钥匙”。采用这种承包方式,建设单位一般只要提出使用要求和竣工期限,承包单位即可对项目建议书、可行性研究、勘察设计、设备询价与选购、材料订货、工程施工、生产职工培训直至竣工投产,实行全过程、全面的总承包,并负责对各项分包任务进行综合管理、协调和监督工作。

2. 阶段承包

阶段承包的内容是建设过程中某一阶段或某些阶段的工作,例如可行性研究、勘察设计、建筑安装施工等。在施工阶段,还可依承包内容的不同,细分为3种方式:

(1)包工包料

即承包工程施工所用的全部人工和材料,这是国际上采用较为普遍的施工承包方式。

(2)包工部分包料

即承包者只负责提供施工的全部人工和一部分材料,其余部分则由建设单位或总包单位负责供应。我国改革开放前曾实行多年的施工单位承包全部用工和地方材料,建设单位负责供应统配和部管材料以及某些特殊材料,就属于这种承包方式。改革后已逐步过渡到以包工包料方式为主。

(3)包工不包料

即承包人仅提供劳务而不承担供应任何材料的义务,在国内外的建筑工程中都存在这种承包方式。

3. 专项承包

专项承包的内容是某一建设阶段中的某一专门项目,由于专业性较强,多由有关的专业承包单位承包,故称专业承包。例如可行性研究中的辅助研究项目,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,建设准备过程中的设备选购和生产技术人员培训以及施工阶段的基础施工、金属结构制作和安装、通风设备和电梯安装等。

4. “建造—经营—转让”承包

国际上通称 BOT 方式,即建造—经营—转让(Build-Operate-Transfer)英文的缩写。这是 20 世纪 80 年代新兴的一种带资承包方式。其程序一般是由某一个大承包商或开发商牵头,联合金融界组成财团,就某一工程项目向政府提出建议和申请,取得建设和经营该项目的许可。这些项目一般是大型公共工程和基础设施,如隧道、港口、高速公路、电厂等。政府若同意建议和申请,则将建设和经营该项目的特许权授予财团。财团即负责资金筹集、工程设计和施工的全部工作;竣工后,在特许期内经营该项目,通过向用户收取费用,回收投资,偿还贷款并获取利润;特许期满即将该项目无偿地移交给政府经营管理。对项目所在国来说,采取这种方式可解决政府建设资金短缺问题,并且不形成债

务,又可解决本地缺少建设、经营管理能力等困难,而且不用承担建设、经营中的风险。因此,在许多发展中国家得到欢迎和推广,并有向某些发达国家和地区扩展的趋势。对承包商来说,此模式则跳出了设计、施工的小圈子,实现工程项目由前期至后期的全过程总承包,工程竣工后并参与经营管理,利润来源也就不限于施工阶段,而是向前后延伸到可行性研究、规划设计、器材供应及项目建成后的经营管理,从坐等招标的经营方式转向主动为政府、业主和财团提供超前服务,从而扩大了经营范围。当然,这也不免会增加风险,所以要求承包商有高超的融资能力和技术经济管理水平,包括风险防范能力。

(二)按承包者所处地位划分

1. 总承包

一个建设项目建设全过程或其中某个阶段(例如施工阶段)的全部工作,由一个承包单位负责组织实施。这个承包单位可以将若干专业性工作交给不同的专业承包单位去完成,并统一协调和监督它们的工作。一般情况下,建设单位仅同这个承包单位发生直接关系,而不同各专业承包单位发生直接关系。这样的承包方式叫作总承包。承担这种任务的单位叫作总承包单位,或简称总包,通常有咨询设计机构,一般土建公司以及设计施工一体化的大建筑公司等。我国的工程总承包公司就是总包单位的一种组织形式。

2. 分承包

分承包简称分包,是相对总承包而言的,即承包者不与建设单位发生直接关系,而是从总承包单位分包某一分项工程(例如土方、模板、钢筋等)或某种专业工程(例如钢结构制作和安装、卫生设备安装、电梯安装等),在现场上由总包统筹安排其活动,并对总包负责。分包单位通常为专业工程公司,例如工业炉窑公司、设备安装公司、装饰工程公司等。国际上通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,与总包单位签订分包合同;一种是由总包单位自行选择分包单位签订分包合同。

3. 独立承包

独立承包是指承包单位依靠自身的力量完成承包任务,而不实行分包的承包方式。通常仅适用于规模较小、技术要求比较简单的工程以及修缮工程。

4. 联合承包

联合承包是相对于独立承包而言的承包方式,即由两个以上承包单位组成联合体承包一项工程任务,由参加联合的各单位推定代表统一与建设单位签订合同,共同对建设单位负责,并协调它们之间的关系。但参加联合的各单位仍是各自独立经营的企业,只是在共同承包的工程项目上,根据预先达成的协议,承担各自的义务和分享共同的收益,包括投入资金数额、工人和管理人员的派遣、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。

这种承包方式多家联合,资金雄厚,技术和管理上可以取长补短,发挥各自的优势,有能力承包大规模的工程任务。同时由于多家共同协作,在报价及投标策略上互相交流经验,也有助于提高竞争力,较易得标。在国际工程承包中,外国承包企业与工程所在国承包企业联合经营,也有利于对当地国情民俗、法规条例的了解和适应,便于工作的开展。

5. 直接承包

直接承包就是在同一工程项目上,不同的承包单位分别与建设单位签订承包合同,

各自直接对建设单位负责。各承包商之间不存在总分包关系,现场上的协调工作可由建设单位自己去做,或委托一个承包商牵头去做,也可聘请专门的项目经理来管理。

(三)按合同类型和计价方法划分

1. 总价合同

总价合同是指根据合同规定的工程施工内容和有关条件,业主应付给承包商的款额是一个规定的金额,即明确的总价。总价合同也称作总价包干合同,即根据施工招标时的要求和条件,当施工内容和有关条件不发生变化时,业主付给承包商的价款总额就不发生变化。

一般可以分为以下四种:

(1)固定总价合同

固定总价合同是指合同的价格计算是以图纸及规定、规范为基础,工程任务和内容明确,业主的要求和条件清楚,合同总价一次包死,固定不变,即不再因为环境的变化和工程量的增减而变化的一类合同。在这类合同中,承包商承担了全部的工作量和价格的风险。

固定总价合同适用于以下情况:工程量小,工期短,估计在施工过程中环境因素变化小,工程条件稳定并合理;工程设计详细,图纸完整、清楚,工程任务和范围明确;工程结构和技术简单,风险小;投标期相对宽裕,承包商可以有充足的时间详细考察现场、复核工程量,分析招标文件,拟订施工计划。

(2)调值总价合同

合同价格是以图纸及规定、规范为基础,按照时价(Current Price)进行计算,得到包括全部工程任务和内容的暂定合同价格。它是一种相对固定的价格,在合同执行过程中,由于通货膨胀等原因而使所使用的工、料成本增加时,可以按照合同约定对合同总价进行相应的调整。当然,一般由于设计变更、工程量变化和其他工程条件变化所引起的费用变化也可以进行调整。因此,通货膨胀等不可预见因素的风险由业主承担,对承包商而言,其风险相对较小,但对业主而言,不利于其进行投资控制,突破投资的风险就增大了。

(3)固定工程量总价合同

其主要特点是,如未改变设计或未增加新项目,则总价不变;如改变设计或增加新项目,则总价也变,具体做法是通过合同中已确定的单价来计算新增的工程量和调整总价。

(4)管理费总价合同

其主要特点是,由业主聘请管理专家并支付一笔总的管理费。

2. 按量计价合同

按量计价合同以工程量清单和单价表为计算包价的依据。通常由建设单位委托设计单位或专业估算师(造价工程师或测量师)提出工程量清单,列出分部分项工程量,例如挖土若干立方米,填土夯实若干立方米,混凝土若干立方米,墙面抹灰若干平方米等,由承包商填报单价,再算出总造价。因为工程量是统一计算出来的,承包商只要经过复核并填上适当的单价就能得出总造价,承担风险较小;发包单位也只要审核单价是否合理即可,对双方都方便。目前国际上采用这种承包方式的较多。在我国,作为工程造价