

# 建筑施工企业投标资格预审 及投标文件编制手册

潘全祥 主编



中国建筑工业出版社

JIANZHU SHIGONG QIYE TOUBIAO ZIGE YUSHEN JI TOUBIAO WENJIAN BIANZHISHOUCE

# 建筑施工企业投标资格预审 及投标文件编制手册

潘全祥 主编



中国建筑工业出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

建筑施工企业投标资格预审及投标文件编制手册/潘全祥主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007  
ISBN 978-7-112-09280-2

I. 建… II. 潘… III. ①建筑工程-投标-审查-手册  
②建筑工程-投标-文件-编制-手册 IV. TU723.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 063654 号

本书是建筑施工招标投标管理技术手册。手册从实用角度出发, 根据招标投标规范规定和实际范例, 对投标文件的编制、报价策略、合同签订等方面为投标企业提供素材和技巧, 便于投标人尽快掌握招标投标工作流程和要点, 具有较好的实用指导作用。

本书可作为土建院校施工经济管理专业师生学习参考用书。

\* \* \*

责任编辑: 郦锁林 张伯熙  
责任设计: 董建平  
责任校对: 王金珠 张虹

## 建筑施工企业投标资格预审 及投标文件编制手册

潘全祥 主编

\*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)  
各地新华书店、建筑书店经销  
北京密云红光制版公司制版  
北京市安泰印刷厂印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 23½ 字数: 580 千字  
2007 年 9 月第一版 2007 年 9 月第一次印刷  
印数: 1—3500 册 定价: 42.00 元

ISBN 978-7-112-09280-2  
(15944)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换  
(邮政编码 100037)

## 编写人员名单

主 编：潘全祥

编写人员：孙忠芬 吕书田 许增林 王洪港 刘红莲  
张秀梅 魏 伟 王 铮 董 玥 邵 萍  
耿朝辉 关 斌 朱红星 孟凡斌 姚春红  
姚志远 王春清 王建华

# 前 言

中国的建筑市场经过十几年的历练，已完全走出了计划经济模式，步入了激烈的市场竞争。随着《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等一系列法律的颁布与实施，中国的建筑市场进入了法制化、规范化的轨道。同时，根据中国加入 WTO 的协议，今后建筑市场将全面开放。为维护公开、公平、公正的市场竞争环境，各地纷纷出台了相关规定。如北京市建设委员会于 2005 年 5 月 30 日下发的京建法 [2005] 515 号《关于进一步规范建设工程招标投标活动的若干规定》，规定招投标工作开展资格预审，由专家评审打分，量化排序入围。此举使招投标工作更加细化，增加了投标难度，企业稍有不慎就会失去“资格”，无法进入技术标和经济标的角逐，丧失中标机会。

建筑业市场化、法制化、规范化的日臻完善，要求施工企业不断完善自身的管理体制，增强抵御风险、提高市场竞争能力。在此环境下，更要求施工企业各专业技术人员熟练掌握工程招投标理论和实务，以及投标技巧。这也是施工企业开拓国际市场必须具备的前提条件。本手册从实用角度出发，根据多方面的实践经验和实际案例，从工程招标资格预审开始，到投标文件的编制、投标报价策略、合同的签订等多方面为施工企业提供素材和技巧，让更多的从业人员快速进入角色，熟练掌握投标流程和要点。希望本书能为施工企业提高工程中标率、增强市场竞争能力提供帮助和捷径。由于编者水平所限，书中可能存在不足和错误，恳请读者批评指正。

# 目 录

<b>1 工程施工招标投标条件和流程</b> .....	1
1.1 建设工程招标方式 .....	1
1.1.1 从竞争的程度进行分类 .....	1
1.1.2 从招标的范围进行分类 .....	1
1.2 招标人自行办理招标事宜应具备的条件 .....	1
1.3 招标代理公司办理招标事宜应具备的条件 .....	2
1.3.1 申请工程招标代理机构资格的单位应当具备的条件 .....	2
1.3.2 工程招标代理机构资格分为甲、乙两级 .....	2
1.4 工程项目招标应具备的条件 .....	3
1.5 投标人投标应具备的条件 .....	3
1.5.1 投标人应具备的条件 .....	3
1.5.2 共同投标联合体的基本条件 .....	3
1.5.3 投标人不得弄虚作假、损害他人利益 .....	4
1.6 招标投标流程 .....	4
<b>2 工程施工招标资格预审</b> .....	8
2.1 资格预审的目的 .....	8
2.2 资格预审的程序 .....	8
2.2.1 发布资格预审公告 .....	8
2.2.2 发出资格预审文件 .....	8
2.2.3 对潜在投标人资格的审查和评定 .....	8
2.2.4 发出资格预审合格通知书 .....	9
2.3 资格预审文件的内容 .....	9
2.3.1 资格预审通告 .....	9
2.3.2 资格预审须知 .....	9
2.3.3 评审办法 .....	10
2.3.4 资格预审申请文件内容 .....	10
2.4 资格预审实例 .....	11
2.4.1 招标人资格预审文件实例 .....	11
2.4.2 投标人递交的资格预审文件实例 .....	104
2.5 编制资格预审文件注意的问题 .....	167
2.5.1 填写资格预审文件的原则及注意事项 .....	167

2.5.2 财务状况报表的几种形式和相关指标计算公式 .....	167
<b>3 工程施工投标文件 .....</b>	<b>173</b>
3.1 投标文件的编制程序 .....	173
3.2 建立投标组织 .....	173
3.2.1 建立投标组织, 确定人员分工 .....	173
3.2.2 投标前的准备工作 .....	174
3.3 收集信息资料 .....	175
3.3.1 政治和法律方面 .....	175
3.3.2 自然条件 .....	176
3.3.3 市场条件 .....	176
3.3.4 投标人自身情况 .....	176
3.3.5 工程项目方面的情况 .....	177
3.4 投标文件的评审, 对是否参加投标作出决策 .....	177
3.4.1 承包招标项目的可行性与可能性 .....	177
3.4.2 招标项目的可靠性 .....	178
3.4.3 招标项目的承包条件 .....	178
3.5 制定施工方案 .....	178
3.5.1 工程进度计划 .....	178
3.5.2 施工方案 .....	178
3.6 投标报价的编制 .....	179
3.6.1 投标报价原则 .....	179
3.6.2 投标报价的依据 .....	180
3.6.3 投标报价的编制方法 .....	180
3.6.4 投标报价的编制程序 .....	186
3.6.5 投标报价策略 .....	191
3.6.6 注意事项 .....	194
3.6.7 工程量清单报价的最低价中标的评标模式 .....	196
3.7 投标文件实例 .....	198
3.7.1 投标函部分 .....	198
3.7.2 商务部分 .....	198
3.7.3 技术部分 .....	198
<b>4 评标办法示范文本 .....</b>	<b>200</b>
4.1 综合评估法评标办法示范文本 (资格预审) .....	200
4.2 综合评估法评标办法示范文本 (资格后审) .....	213
4.3 经评审的最低投标价法评标办法示范文本 (资格预审) .....	227
4.4 经评审的最低投标价法评标办法示范文本 (资格后审) .....	254

<b>5 有关招投标资格预审及造价管理文件</b> .....	283
5.1 关于转发《建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定》的通知 (京建施 [2005] 802 号) .....	283
5.2 关于印发《建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定》的通知 (建办 [2005] 89 号) .....	286
5.3 关于建立和完善劳务分包制度发展建筑劳务企业的意见 (建市 [2005] 131 号) .....	289
5.4 关于印发《北京市建设工程施工分包招标投标管理办法》的通知 (京建法 [2005] 121 号) .....	292
5.5 关于印发《北京市建设工程材料设备采购招标投标管理办法(试行)》的通知 (京建法 [2002] 630 号) .....	295
5.6 关于印发《北京市实施建设工程施工人员意外伤害保险办法(试行)》的通知 (京建法 [2004] 243 号) .....	298
5.7 关于印发《建设工程价款结算暂行办法》的通知(财建 [2004] 369 号) .....	299
5.8 北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定(市政府 2002 年 89 号令) .....	305
5.9 关于北京市建设工程造价计价办法的通知(京建经 [2002] 117 号) .....	307
5.10 关于印发《北京市工程建设项目施工资格预审办法》的通知 (京发改 [2006] 1214 号) .....	308
5.11 关于发布《北京市工程建设项目施工评标办法》的通知 (京发改 [2006] 1217 号) .....	313
<b>6 相关工程技术经济指标</b> .....	319
6.1 全现浇结构住宅楼 .....	319
6.2 全现浇结构板式小高层住宅楼 .....	324
6.3 全现浇结构板式住宅楼 .....	328
6.4 全现浇结构塔楼 .....	332
6.5 框剪结构住宅楼 .....	336
6.6 框架结构商住楼 .....	340
6.7 混合结构住宅楼 .....	344
6.8 框架结构写字楼 .....	348
6.9 框架结构病房楼 .....	352
6.10 框架结构教学楼 .....	356
6.11 框架结构办公楼 .....	360
6.12 钢结构轻型厂房 .....	364



# 1 工程施工招标投标条件和流程

## 1.1 建设工程招标方式

### 1.1.1 从竞争的程度进行分类

可以分为公开招标和邀请招标，这是《中华人民共和国招标投标法》（以下称《招标投标法》）所规定的一种主要分类方式。

#### 1) 公开招标

指招标人通过报刊、广播或电视等公共传播媒介介绍、发布招标公告或信息而进行的招标，是一种无限制的竞争方式。公开招标的优点是招标人有较大的选择范围，可在众多的投标人中选定报价合理、工期较短、信誉良好的承包商，有助于打破垄断，实行公平竞争。

#### 2) 邀请招标

指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。招标人采用邀请招标方式的，应当向三个以上具备承担招标项目的能力、资信良好的特定法人或者其他组织发出投标邀请书。邀请招标虽然也能够邀请到有经验和资信可靠的投标者投标，保证履行合同，但限制了竞争范围，可能会失去技术上和报价上有竞争力的投标者。因此，在我国建设市场中应大力推行公开招标。一般国际上把公开招标称为无限竞争性招标，把邀请招标称为有限竞争性招标。

### 1.1.2 从招标的范围进行分类

可以分为国际招标和国内招标。原国家经贸委将国际招标界定为“是指符合招标文件规定的国内、国外法人或其他组织，单独或联合其他法人或者其他组织参加投标，并按招标文件规定的币种结算的招标活动”，国内招标则“是指符合招标文件规定的国内法人或其他组织，单独或联合其他国内法人或其他组织参加投标，并用人民币种结算的招标活动”。

## 1.2 招标人自行办理招标事宜应具备的条件

根据我国《招标投标法》规定，招标人应是“提出招标项目，进行招标的法人或者其他组织”。“招标人应当有进行招标项目的相应资金或者资金来源已经落实，并应当在招标文件中如实载明”。同时，“招标人具有编制招标文件和组织评标能力的，可以自行办理招标事宜”。

按照建设部的有关规定，依法必须进行施工招标的工程，招标人自行办理施工招标事

宜的，应当具有编制招标文件和组织评标的能力：

- (1) 有专门的施工招标组织机构；
- (2) 有与工程规模、复杂程度相适应并具有同类工程施工招标经验，熟悉有关工程施工招标法律法规的工程技术、概（预）算及工程管理的专业人员。

不具备上述条件的，招标人应当委托具有相应资格的工程招标代理机构代理施工招标。

### 1.3 招标代理公司办理招标事宜应具备的条件

按照建设部第 79 号令《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》规定：

#### 1.3.1 申请工程招标代理机构资格的单位应当具备的条件

- 1) 是依法设立的中介组织；
- 2) 与行政机关和其他国家机关没有行政隶属关系或者其他利益关系；
- 3) 有固定的营业场所和开展工程招标代理业务所需设施及办公条件；
- 4) 有健全的组织机构和内部管理的规章制度；
- 5) 具备编制招标文件和组织评标的相应专业力量；
- 6) 具有可以作为评标委员会成员人选的技术、经济等方面的专家库。

#### 1.3.2 工程招标代理机构资格分为甲、乙两级

1) 申请甲级工程招标代理机构资格，除具备上述 1.3.1 节规定的条件外，还应当具备下列条件：

①近 3 年内代理中标金额 3000 万元以上的工程不少于 10 个，或者代理招标的工程累计中标金额在 8 亿元以上（以中标通知为依据，下同）；

②具有工程建设类执业注册资格或者中级以上专业技术职称的专职人员不少于 20 人，其中具有造价工程师执业资格人员不少于 2 人；

③法定代表人、技术经济负责人、财会人员为本单位专职人员，其中技术经济负责人具有高级职称或者相应执业注册资格并有 10 年以上从事工程管理的经验；

④注册资金不少于 100 万元。

2) 申请乙级工程招标代理机构资格，除具备上述 1.3.1 节规定的条件外，还应当具备下列条件：

①近 3 年内代理中标金额 1000 万元以上的工程不少于 10 个，或者代理招标的工程累计中标金额在 3 亿元以上；

②具有工程建设类执业注册资格或者中级以上专业技术职称的专职人员不少于 10 人，其中具有造价工程师执业资格人员不少于 2 人；

③法定代表人、技术经济负责人、财会人员为本单位专职人员，其中技术经济负责人具有高级职称或者相应执业注册资格并有 7 年以上从事工程管理的经验；

④注册资金不少于 50 万元。

乙级工程招标代理机构只能承担工程投资额（不含征地费、大市政配套与拆迁补偿费）3000 万元以下的工程招标代理业务。

## 1.4 工程项目招标应具备的条件

工程项目招标应当具备下列条件：

- ①概算已经批准；
- ②建设项目已经正式列入国家、部门或地方的年度固定资产投资计划；
- ③建设用地的征用工作已经完成；
- ④有能够满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- ⑤建设资金和主要建筑材料、设备的来源已经落实；
- ⑥已经建设项目所在地规划部门批准，施工现场的“三通一平”已经完成并一并列入施工招标范围。

## 1.5 投标人投标应具备的条件

我国《招标投标法》规定，投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。投标人应当具备承担招标项目的能力。建设部第 89 号令指出，施工招标的投标人是响应施工招标、参与投标竞争的施工企业。投标人应当具备相应的施工企业资质，并在工程业绩、技术能力、项目经理资格条件、财务状况等方面满足招标文件提出的要求。

### 1.5.1 投标人应具备的条件

#### 1) 投标人应当具备承担招标项目的能力

投标人应当具备与投标项目相适应的技术力量、机械设备、人员、资金等方面的能力，具有承担该招标项目的能力。参加投标项目是投标人的营业执照中的经营范围所允许的，并且投标人要具备相应的资质等级。因为国家有关规定要求，承包建设项目的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程，禁止超越本企业资质等级许可的业务范围或者以其他企业的名义承揽建设项目。

#### 2) 投标人应当符合招标文件规定的资格条件

招标人可以在招标文件中对投标人的资格条件做出规定，投标人应当符合招标文件规定的资格条件，如果国家对投标人的资格条件有规定的，则依照其规定。对于参加建设项目设计、建筑安装以及主要设备、材料供应等投标的单位，必须具备下列条件：

- (1) 具有招标条件要求的资质证书，并为独立的法人实体；
- (2) 承担过类似建设项目的相关工作，并有良好的工作业绩和履约记录；
- (3) 财产状况良好，没有处于财产被接管、破产或其他关、停、并、转状态；
- (4) 在最近 3 年没有骗取合同以及其他经济方面的严重违法行为；
- (5) 近几年有较好的安全记录，投标当年内没有发生重大质量和特大安全事故。

### 1.5.2 共同投标联合体的基本条件

两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标。其基本条件为：①联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力；②国家有关规定或者招

## 1 工程施工招标投标条件和流程

标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方均应当具备规定的相应资格条件；③由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。在很多情况下，组成联合体能够发挥联合体各方的优势，有利于建设项目的进度控制、投资控制、质量控制。但是，联合投标应当是潜在投标人的自愿行为，也只有以这种自愿为基础，才能发挥联合体的优势。因此，招标人不得强制投标人组成联合体共同投标。

联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交招标人。联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

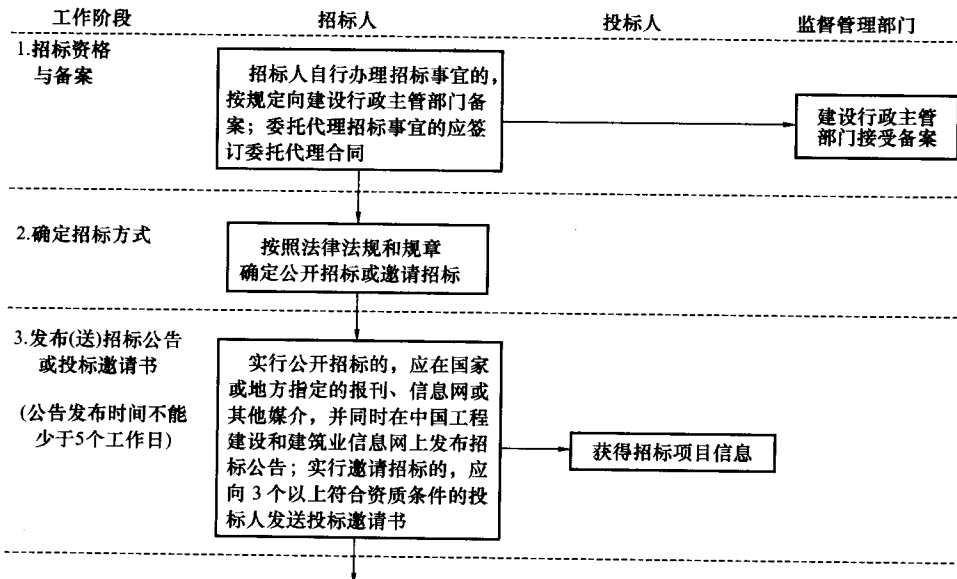
### 1.5.3 投标人不得弄虚作假、损害他人利益

投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标。投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

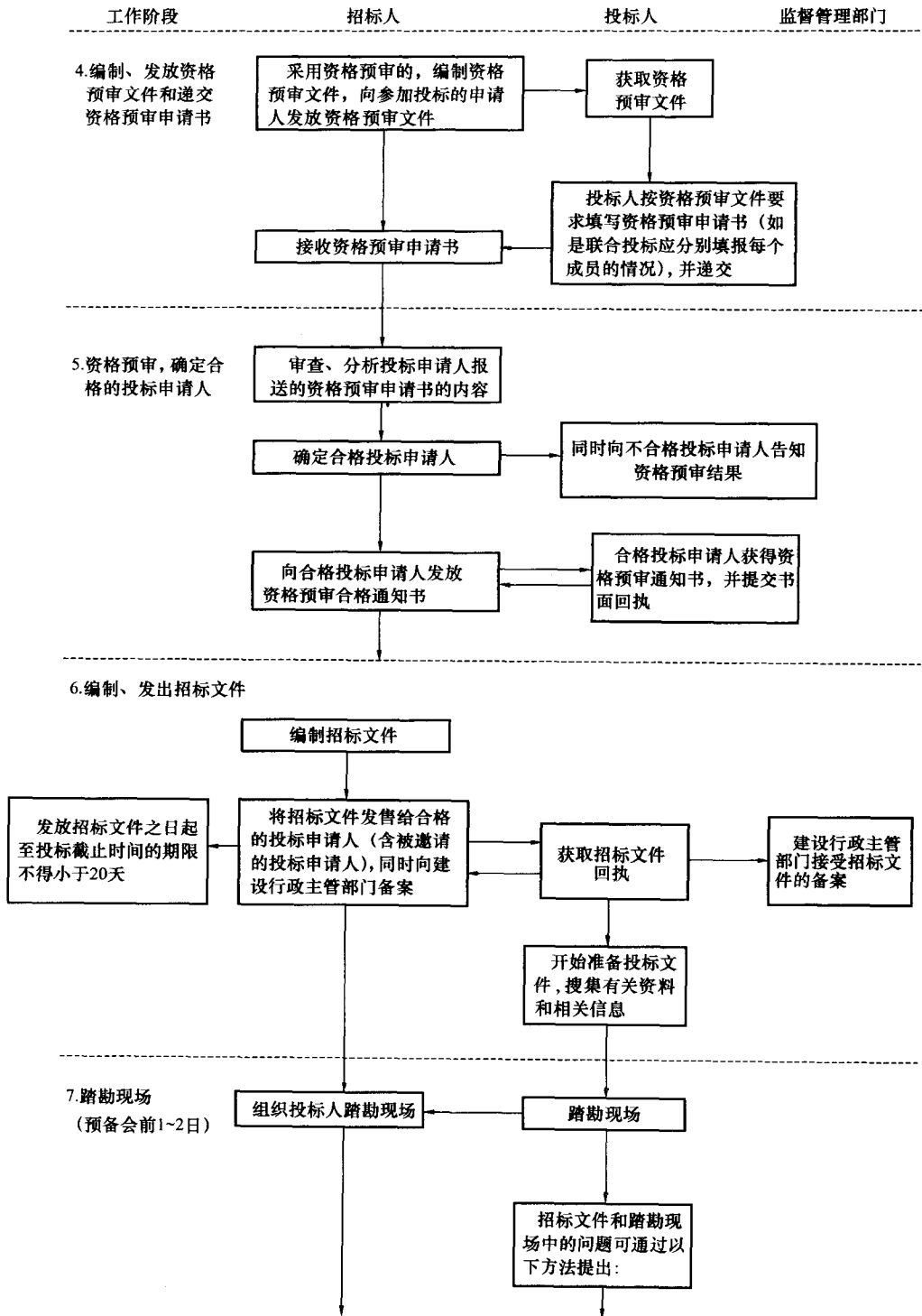
## 1.6 招标投标流程

招标投标工作包括：招标资格与备案、确定招标方式、发布招标公告或投标邀请书、编制资格预审文件、资格预审，确定合格投标申请人、发招标文件、踏勘现场、答疑、编制送达投标文件、开标、组建评标委员会、评标、招投标情况书面报告及备案、发中标通知书、签订施工合同等 15 项工作。

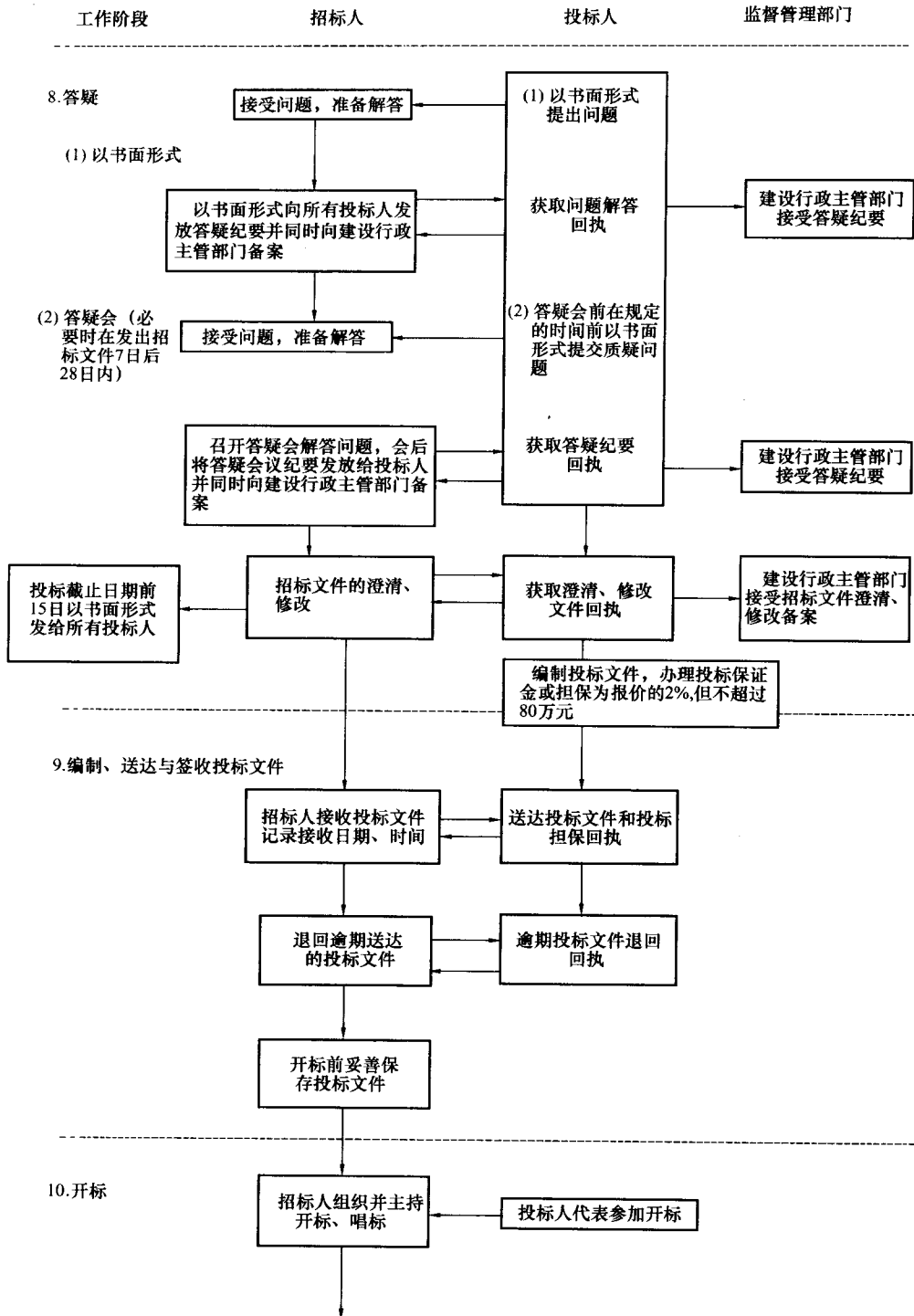
招标投标工作阶段及业务流程如下所示。



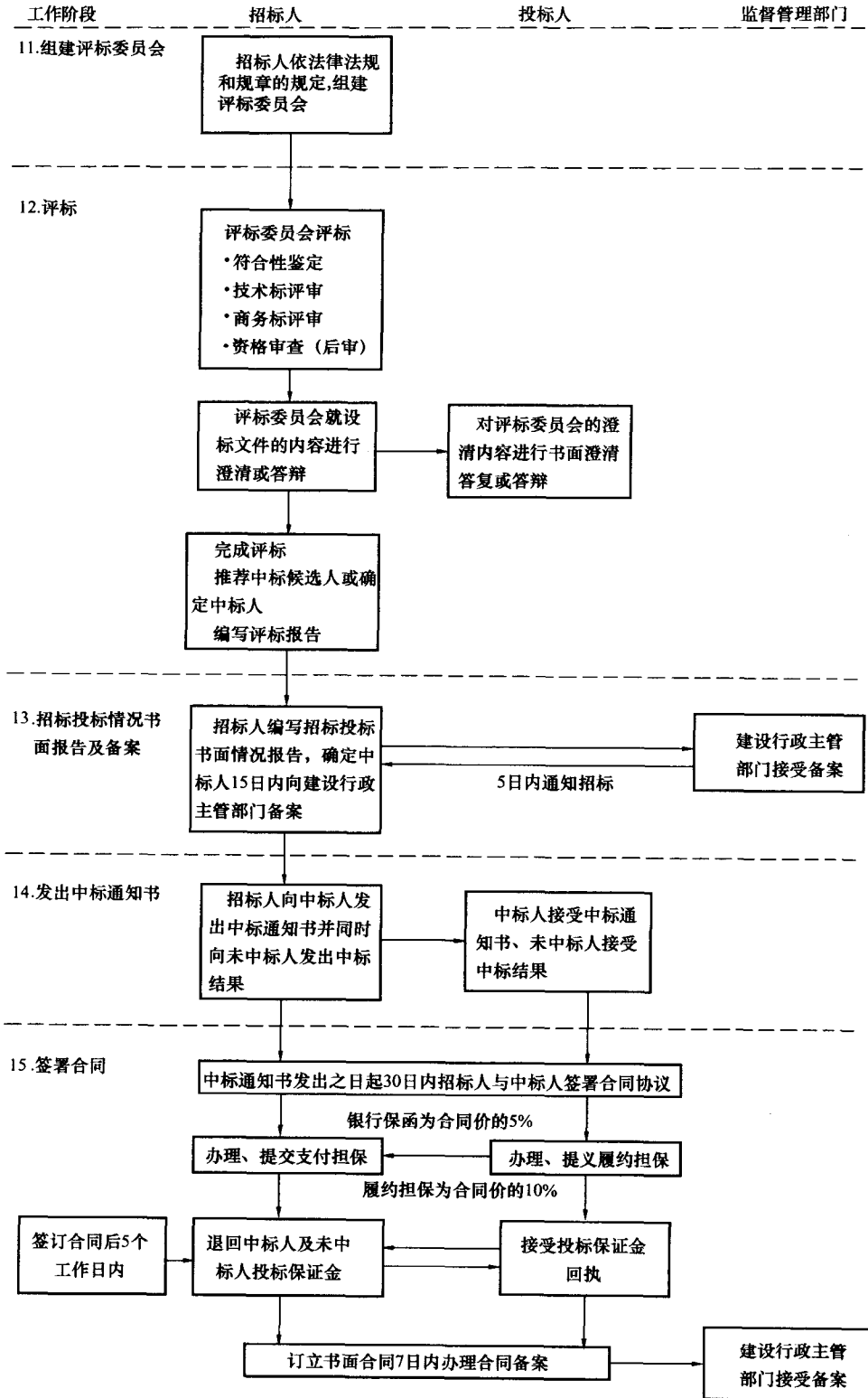
## 1.6 招标投标流程



# 1 工程施工招标投标条件和流程



## 1.6 招标投标流程



## 2 工程施工招标资格预审

招标人可根据招标项目本身特点和需要，要求潜在投标人或投标人提供满足其资格要求的文件，对其资格审查。资格审查可分为资格预审和资格后审。

资格预审是指在投标前对潜在投标人进行的资质条件、业绩、信誉、技术能力、资金保障能力等多方面情况进行资格审查。而资格后审是指在开标后对投标人进行的资格审查。

### 2.1 资格预审的目的

资格预审的目的是为了排除那些不合格的投标人，进而降低招标人的采购成本，提高招标工作的效率。

### 2.2 资格预审的程序

#### 2.2.1 发布资格预审公告

进行资格预审的，招标人可以发布资格预审公告。资格预审公告的发布方式和内容与招标公告相同。

#### 2.2.2 发出资格预审文件

招标公告或资格预审公告后，招标人向申请参加资格预审的申请人出售资格审查文件。资格预审的内容包括基本资格审查和专业资格审查两部分。基本资格审查是指对申请人的合法地位和信誉等进行的审查，专业资格审查是对已经具备基本资格的申请人履行拟定招标采购项目能力的审查。

#### 2.2.3 对潜在投标人资格的审查和评定

招标人在规定时间内，按照资格预审文件中规定的标准和方法，对提交资格预审申请书的潜在投标人资格进行审查。资格预审和后审的内容是相同的，主要审查潜在投标人或者投标人是否符合下列条件：

- (1) 具有独立订立合同的能力。
- (2) 具有履行合同的能力，包括专业、技术资格和能力，资金、设备和其他物质设施状况，管理能力，经验、信誉和相应的从业人员。
- (3) 没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结，破产状态。
- (4) 在最近三年内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量问题。



(5) 法律、行政法规规定的其他资格条件。

资格审查时，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，不得对潜在投标人或者投标人实行歧视待遇。任何单位和个人不得以行政手段或者其他不合理方式限制投标人数量。

### 2.2.4 发出资格预审合格通知书

经资格预审后，招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书，告知获取招标文件的时间、地点和方法，并同时向资格预审不合格的投标申请人告知资格预审结果。

## 2.3 资格预审文件的内容

资格预审文件一般包括以下内容。

### 2.3.1 资格预审通告

以通知形式告知投标申请人招标项目已具备招标条件情况及投标资格预审通告。

### 2.3.2 资格预审须知

- (1) 工程概况；
- (2) 招标人名称；
- (3) 资金来源；
- (4) 投标申请人合格条件与资格要求；
- (5) 联合体申请人；
- (6) 申请费用；
- (7) 资格预审文件领取/构成；
- (8) 资格预审文件的澄清；
- (9) 资格预审文件的修改；
- (10) 资格预审申请文件的语言；
- (11) 资格预审申请文件的组成；
- (12) 资格预审申请文件有效期；
- (13) 资格预审申请文件的形式和签署；
- (14) 资格预审申请文件的密封；
- (15) 资格预审申请文件递交截止时间；
- (16) 迟到的资格预审文件；
- (17) 资格预审文件的修改、撤回和重新递交；
- (18) 资格评审；
- (19) 资格预审结果的通知。