



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

高等学校工程管理系列教材

建设工程招标投标 与合同管理

(修订本)

刘伊生 主编



北京交通大学出版社
<http://press.bjtu.edu.cn>

TU723/29

2007

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等学校工程管理系列教材

建设工程招标投标与合同管理

(修订本)

刘伊生 主编

北京交通大学出版社

• 北京 •

内 容 简 介

本书在充分体现《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》基本思想和主要内容的基础上,全面阐述了建设工程招投标与合同管理的理论和方法。

全书共分14章,主要内容包括建设工程招投标概述、建设工程勘察设计招标与投标、建设工程监理招标与投标、国内工程施工招标与投标、国际工程施工招标与投标、建设工程材料设备采购招标与投标、建设工程合同管理概述、建设工程勘察设计合同管理、建设工程监理合同管理、建设工程施工合同管理、建设工程物资采购合同管理、建设工程分包合同管理、国际工程合同条件、建设工程施工索赔。

本书可作为高等学校工程管理专业、土木工程专业的教材或教学参考书,也可供政府建设主管部门、建设单位、工程咨询及监理单位、设计单位、施工单位、物资供应单位等有关工程管理人员参考。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/刘伊生主编. —修订本. —北京:北京交通大学出版社, 2007.7

(高等学校工程管理系列教材)

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

ISBN 978-7-81082-060-8

I. 建… II. 刘… III. ①建筑工程-招标-高等学校-教材 ②建筑工程-投标-高等学校-教材 ③建筑工程-合同-管理-高等学校-教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 105032 号

责任编辑:孙秀翠

出版发行:北京交通大学出版社

电话:010-51686414

北京市海淀区高粱桥斜街44号

邮编:100044

印刷者:北京东光印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印张:23.5 字数:525千字

版 次:2002年7月第1版 2007年7月第1次修订 2007年7月第6次印刷

书 号:ISBN 978-7-81082-060-8/F·6

印 数:13 000~18 000册 定价:32.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail:press@bjtu.edu.cn.

出版说明

基本建设是发展我国国民经济、满足人民不断增长的物质文化需要的重要保证。随着社会经济的发展和建筑技术的进步,现代建设工程日益向大规模、高技术的方向发展。投资建设一个大型项目,需要投入大量的劳动力和种类繁多的建筑材料、设备及施工机械,耗资几十亿元甚至几百亿元。如果工程建设投资决策失误,或工程建设的组织管理水平低,势必造成工程不能按期完工,质量达不到要求,损失浪费严重,投资效益低等状况,给国家带来巨大损失。因此,保证工程建设决策科学,并对工程建设全过程实施有效的组织管理,对于高效、优质、低耗地完成工程建设任务,提高投资效益具有极其重要的意义。

21 世纪知识经济时代的到来和世界经济一体化、产业国际化、市场全球化的发展趋势,以及我国改革开放进程的加快和加入 WTO,为我国建筑业的进一步发展带来了机遇和挑战,对我国建筑业提出了更高的要求。为了增强国际竞争力,我们在重视硬件(主要指建筑技术、建筑材料、建筑机械等)发展的同时,不能忽视软件(工程管理)的发展。必须在实践中研究和采用现代化的工程管理新理论、新方法和先进的手段,培养造就一大批工程建设管理人才,逐步缩小与世界领先水平的差距。

工程管理专业在我国的发展历史并不长,属于新兴专业。由于种种原因,目前还没有一套完整的工程管理系统教材。为满足教学与实际工作的需要,我们根据工程管理专业的主干课程,专门组织具有丰富教学与实践经验的教师编写了工程管理系统教材。系列教材包括《建设项目管理》(第 2 版)、《工程建设监理》、《工程建设监理案例分析》、《建设工程招投标与合同管理(修订本)》、《房地产开发与经营》、《建筑企业管理》、《建设工程定额及概预算》(第 2 版)、《国际工程管理》、《工程造价管理》、《工程项目管理》和《工程管理实践教程》等。

本系列教材的主要特点:①内容新颖,整套教材力求反映现代工程管理科学理论和方法,反映我国工程建设管理体制改革的最新成果及当前有关工程建设的法律、法规及行政规章制度。②实用性强,整套教材遵循理论与实践相结合的原则,在详细阐述管理理论的同时,更加注重管理方法的实用性和可操作性。

本套教材能够顺利出版,得益于北京交通大学出版社的大力支持,在此表示衷心的感谢!

高等学校工程管理系统教材编委会

2007 年 7 月

修订前言

“建设工程招标投标与合同管理”是高等学校工程管理专业的一门主干课程，同时也是土木工程专业的一门重要课程。为适应我国建设工程管理体制改革的形势，满足教学与实际工作的需要，按照建设工程招标投标与合同管理教学大纲和实际工作的要求，组织有关教师编写了《建设工程招标投标与合同管理》一书。

本书主要包括建设工程招标与投标和建设工程合同管理两部分内容。在建设工程招标与投标部分中，着重介绍了建设工程勘察设计、监理、施工及材料设备采购的招标与投标程序、方法，其中，施工招标与投标还按照国内工程和国际工程分别进行了详细讨论。在建设工程合同管理中，除全面介绍建设工程勘察设计、监理、施工、物资设备采购及分包合同管理内容和方法外，还特别介绍了应用广泛的 FIDIC 土木工程施工合同条件。最后，专门介绍了建设工程施工索赔的处理程序及索赔值的分析计算方法。

本书的编写力求做到内容全面、充实，方法新颖、实用，符合当前工程建设管理有关法律、法规和行政性规章制度。为使理论能够更好地与实际相结合，便于读者理解和掌握，收集了一些案例编入相关章节。同时，在每章后均附有复习思考题，供大家学习时参考。

本书第 1 版自 2002 年 7 月出版以来，以其系统性、实用性、可操作性强等特点，受到了广大读者的普遍欢迎，取得了良好的社会反响，2006 年被评为“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”。

为反映工程建设领域最新的法律、法规及政策，并强化建设工程招标投标与合同管理实务，本次修订的主要内容包括：①补充了有关法律、法规及政策的相关内容；②增强了教材的完整性、可视性和实用性；③增加了工程分包合同管理的相关内容。

本书由刘伊生主编。其中第 1、8 章由刘伊生编写，第 2、4、5、6 章由郭婧娟编写，第 3 章由刘伊生、郭婧娟编写，第 7、10、11、12、14 章由刘菁编写，第 9、13 章由刘伊生、刘菁编写。全书由刘伊生统稿。

由于作者的学术水平及实践经验有限，书中缺点和谬误在所难免，敬请各位读者批评指正，不胜感激。

编 者

2007 年 7 月

目 录

第 1 章 建设工程招投标概述	(1)
1.1 建设工程招投标及其范围	(1)
1.1.1 招标投标的基本概念	(1)
1.1.2 建设工程招标范围	(2)
1.2 建设工程招标方式和程序	(3)
1.2.1 建设工程招标方式	(3)
1.2.2 建设工程招标类型	(4)
1.2.3 建设工程招投标程序	(6)
案例	(8)
复习思考题	(8)
第 2 章 建设工程勘察设计招标与投标	(9)
2.1 概述	(9)
2.1.1 勘察设计招标范围	(9)
2.1.2 设计招标方式	(10)
2.1.3 设计招标应具备的条件	(12)
2.2 设计招标与投标	(12)
2.2.1 设计招标与投标程序	(12)
2.2.2 招标准备工作	(12)
2.2.3 投标人的资格审查	(14)
2.2.4 设计投标书的内容	(16)
2.2.5 评标与定标	(17)
2.3 设计方案竞赛	(18)
2.3.1 实行设计方案竞赛的项目	(18)
2.3.2 设计方案竞赛者的资质要求	(18)
2.3.3 方案设计竞选文件的发放	(18)
2.3.4 方案设计文件的内容	(19)
2.3.5 竞选方案设计的评定	(22)

2.3.6 对中选单位和未中选单位的有关规定	(22)
2.3.7 方案设计竞选的管理	(23)
案例	(23)
复习思考题	(27)

第3章 建设工程监理招标与投标

3.1 概述	(28)
3.1.1 建设工程监理及其范围	(28)
3.1.2 建设工程监理招标与投标的主体	(28)
3.1.3 建设工程监理招标与投标程序	(29)
3.2 建设工程监理招标	(30)
3.2.1 选择招标委托监理的内容	(30)
3.2.2 监理单位的资格预审	(30)
3.2.3 监理招标文件的内容	(32)
3.2.4 建设监理的开标、评标与决标	(36)
3.3 建设工程监理投标	(41)
3.3.1 接受资格预审	(41)
3.3.2 编制投标文件	(43)
3.3.3 递送投标文件	(54)
3.3.4 签订监理合同	(54)
案例	(55)
复习思考题	(56)

第4章 国内工程施工招标与投标

4.1 概述	(57)
4.2 国内工程施工招标	(57)
4.2.1 招标准备阶段的工作	(58)
4.2.2 招标阶段的工作	(68)
4.2.3 决标成交阶段的工作	(71)
4.3 国内工程施工投标	(77)
4.3.1 投标决策	(77)
4.3.2 投标准备	(80)
4.3.3 投标报价	(84)
4.3.4 投送标书	(88)
案例	(88)

复习思考题	(91)
第5章 国际工程施工招标与投标	(92)
5.1 概述.....	(92)
5.1.1 国际工程及其特点	(92)
5.1.2 国际工程施工招标投标程序	(93)
5.2 国际工程施工招标.....	(94)
5.2.1 招标公告或招标邀请书	(94)
5.2.2 资格预审	(94)
5.2.3 编写招标文件	(95)
5.2.4 评标	(95)
5.2.5 决标和授标	(97)
5.3 国际工程施工投标.....	(98)
5.3.1 投标前期对项目的跟踪和选择	(98)
5.3.2 投标前的经营准备工作	(99)
5.3.3 参加资格预审	(102)
5.3.4 投标价的确定	(108)
5.3.5 标价分析和报价策略	(119)
5.3.6 编制投标文件	(127)
案例.....	(128)
复习思考题.....	(129)
第6章 建设工程材料、设备采购招标与投标.....	(131)
6.1 概述	(131)
6.1.1 建设工程材料、设备采购的概念	(131)
6.1.2 建设工程材料、设备采购的范围和特点	(131)
6.1.3 建设工程材料、设备的采购方式	(132)
6.2 建设工程材料、设备采购招投标	(132)
6.2.1 建设工程材料、设备采购招标的范围	(133)
6.2.2 建设工程材料、设备采购招标方式	(134)
6.2.3 建设工程材料、设备招标程序	(135)
6.2.4 建设工程材料、设备招标人与投标人	(136)
6.3 建设工程材料、设备采购招投标工作内容	(137)
6.3.1 招标前的准备工作	(137)
6.3.2 招标前的分标工作	(137)

6.3.3	招标文件的编制	(138)
6.3.4	标底文件的编制	(142)
6.3.5	资格预审	(143)
6.3.6	解答标书疑问及发送补充文件	(144)
6.3.7	投标单位编报投标书	(144)
6.3.8	评标和定标	(144)
6.3.9	合同签订	(148)
6.4	建设工程材料、设备采购的询价	(148)
6.4.1	材料、设备报价的计价方式和常用的交货方式	(148)
6.4.2	材料、设备采购的询价步骤	(152)
6.4.3	材料、设备采购的询价方法和技巧	(153)
	复习思考题	(155)

第7章 建设工程合同管理概述 (156)

7.1	合同法律基础知识	(156)
7.1.1	合同法律关系	(156)
7.1.2	合同法律关系主体	(156)
7.1.3	合同法律关系客体	(157)
7.1.4	合同法律关系内容	(158)
7.1.5	法律事实及其分类	(159)
7.1.6	代理	(160)
7.1.7	合同担保	(163)
7.2	合同与合同法	(165)
7.2.1	合同及合同法的概念	(165)
7.2.2	合同的订立	(167)
7.2.3	合同的效力	(174)
7.2.4	合同的履行	(178)
7.2.5	合同的变更和转让	(182)
7.2.6	合同的权利义务终止	(184)
7.2.7	违约责任	(186)
7.2.8	合同争议的解决	(188)
7.3	建设工程合同管理的概念及原则	(190)
7.3.1	建设工程合同的基本概念	(190)
7.3.2	建设工程中的主要合同关系	(195)
7.3.3	建设工程合同管理的主要内容	(198)

7.3.4 建设工程合同签订和实施的基本原则	(199)
复习思考题	(201)
第8章 建设工程勘察设计合同管理	(202)
8.1 概述	(202)
8.1.1 勘察设计合同的特征	(202)
8.1.2 建设工程勘察设计合同的内容	(202)
8.2 建筑工程勘察设计合同的订立和履行	(205)
8.2.1 建筑工程勘察设计合同的订立	(205)
8.2.2 建筑工程勘察设计合同的履行	(206)
8.3 建筑工程勘察设计合同管理	(211)
8.3.1 发包人(监理工程师)对勘察、设计合同的管理	(211)
8.3.2 承包人(勘察、设计单位)对合同的管理	(212)
8.3.3 国家有关行政部门对建设工作勘察、设计合同的管理	(213)
复习思考题	(213)
第9章 建设工程监理合同管理	(214)
9.1 建设工程委托监理合同	(214)
9.1.1 建设工程监理合同的基本概念	(214)
9.1.2 建设工程委托监理合同示范文本	(215)
9.2 建设工程委托监理合同的订立与履行	(217)
9.2.1 建设工程委托监理合同的订立	(217)
9.2.2 建设工程委托监理合同的履行	(224)
复习思考题	(229)
第10章 建设工程施工合同管理	(230)
10.1 概述	(230)
10.1.1 建设工程施工合同及其特征	(230)
10.1.2 建设工程施工合同的类型及作用	(232)
10.2 建设工程施工合同示范文本	(233)
10.2.1 建设工程施工合同示范文本概述	(233)
10.2.2 《建设工程施工合同示范文本》中双方的一般权利和义务	(237)
10.2.3 《建设工程施工合同示范文本》中的其他主要条款	(240)
10.3 建设工程施工合同的订立及履行	(255)
10.3.1 建设工程施工合同的订立	(255)

10.3.2 建设工程施工合同的履行	(259)
复习思考题	(264)
第 11 章 建设工程物资采购合同管理	(265)
11.1 建设工程物资采购合同	(265)
11.1.1 建设工程物资采购合同及其分类	(265)
11.1.2 建设工程物资采购合同的特征	(265)
11.2 建设工程物资采购合同的订立和履行	(266)
11.2.1 材料采购合同的订立和履行	(266)
11.2.2 设备采购合同的订立和履行	(270)
11.3 国际工程货物采购合同	(273)
11.3.1 国际货物采购合同简介	(273)
11.3.2 国际货物采购合同的订立及履行	(276)
案例	(284)
复习思考题	(287)
第 12 章 建设工程分包合同管理	(288)
12.1 概述	(288)
12.1.1 工程分包的概念	(288)
12.1.2 分包合同的概念及特征	(289)
12.2 建设工程分包合同示范文本	(290)
12.2.1 《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》	(290)
12.2.2 《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》	(298)
12.3 建设工程施工分包合同的订立及履行	(301)
12.3.1 建设工程施工分包合同的订立	(301)
12.3.2 建设工程施工分包合同的履行	(302)
复习思考题	(304)
第 13 章 国际工程合同条件	(305)
13.1 国际工程常用合同	(305)
13.1.1 概述	(305)
13.1.2 FIDIC 合同条件	(306)
13.1.3 国际上其他通用的合同条件	(308)
13.2 FIDIC《施工合同条件》	(309)
13.2.1 概述	(309)

13.2.2 雇主、承包商及工程师的权利、义务及职责	(310)
13.2.3 FIDIC 施工合同条件中的其他主要条款	(317)
复习思考题	(338)
第 14 章 建设工程施工索赔	(340)
14.1 概述	(340)
14.1.1 索赔的作用及条件	(340)
14.1.2 索赔的原因及分类	(341)
14.2 索赔的依据和程序	(346)
14.2.1 索赔的依据	(346)
14.2.2 索赔的程序	(347)
14.3 索赔值的计算	(351)
14.3.1 工期索赔值的计算	(351)
14.3.2 费用索赔值的计算	(353)
14.4 工程师对索赔的管理	(355)
14.4.1 工程师索赔管理的任务及原则	(355)
14.4.2 业主及工程师对索赔的管理	(358)
案例	(361)
复习思考题	(362)
参考文献	(364)

第 1 章 建设工程招投标概述

1.1 建设工程招投标及其范围

1.1.1 招标投标的基本概念

所谓招标投标，是在市场经济条件下进行大宗货物的买卖、建设工程项目的发包与承包，以及服务项目的采购与提供时，所采用的一种交易方式。在这种方式下，通常是由项目采购（包括货物的购买、工程的发包和服务的采购）的采购方作为招标方，通过发布招标公告或者向一定数量的特定供应商、承包商发出招标邀请等方式发出招标采购的信息，提出所需采购项目的性质及数量、质量、技术要求、交货期、竣工期或提供服务的时间，以及对供应商、承包商的资格要求等招标采购条件，表明将选择最能够满足采购要求的供应商、承包商与之签订采购合同的意向，由各有意提供采购所需货物、工程或服务项目的供应商、承包商作为投标方，向招标方书面提出拟提供的货物、工程或服务的报价及其他响应招标要求的条件，参加投标竞争。经招标方对各投标者的报价及其他条件进行审查比较后，从中择优选定中标者，并与其签订采购合同。

招标与投标是一种商品交易行为，是交易过程的两个方面。招标是招标人（采购方）在招投标过程中的行为，投标则是投标人（供应商、承包商）在招投标过程中的行为，最终的行为结果是签订采购合同，产生招标人与投标人之间的合同关系。

在招投标过程中，除“招标”、“投标”的概念外，“开标”、“评标”和“中标”也是较为重要的概念。

开标是指招标人在规定的地点和时间，在有投标人出席的情况下，当众拆开标书，宣布投标人的名称、投标价格和投标价格的有效修改等主要内容的过程。

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，对各投标人所报的投标资料进行全面审查、择优选定中标人的过程。评标是一项比较复杂的工作，要求有生产、质量、检验、供应、财务、计划等各方面的专业人员参加，对投标人的投标方案从质量、价格、工期等方面进行综合分析和评比。

中标是指招标人以中标通知书的形式，正式通知投标人已被择优录取。这对于投标人来说就是中了标；就招标人来说，就是接受了投标人的标。经过评标择优选中的投标人称为中标人，在国际工程招标投标中，称之为成功的投标人。



1.1.2 建设工程招标范围

建设工程招标投标包括建设工程勘察设计招标投标、建设工程监理招标投标、建设工程施工招标投标和建设工程物资采购招标投标。根据《中华人民共和国招标投标法》规定,法定强制招标项目的范围有两类:一是法律明确规定必须进行招标的项目;二是依照其他法律或者国务院的规定必须进行招标的项目。

《招标投标法》明确规定必须进行招标采购的工程建设项目,包括项目的勘察、设计、施工、监理,以及与工程建设项目有关的重要设备、材料等的采购。凡属于国家计委制定的《工程建设项目招标范围和规模标准规定》内的建设项目,都必须进行招标投标。

(1) 关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目包括:①煤炭、石油、天然气、电力、新能源等能源项目;②铁路、公路、管道、水运、航空及其他交通运输业等交通运输项目;③邮政、电信枢纽、通信、信息网络等邮电通信项目;④防洪、灌溉、排涝、引(供)水、滩涂治理、水土保持、水利枢纽等水利项目;⑤道路、桥梁、地铁和轻轨交通、污水排放及处理、垃圾处理、地下管理、公共停车场等城市设施项目;⑥生态环境保护项目;⑦其他基础设施项目。

(2) 关系社会公共利益、公众安全的公用事业项目包括:①供水、供电、供气、供热等市政工程项目;②科技、教育、文化等项目;③体育、旅游等项目;④卫生、社会福利等项目;⑤商品住宅,包括经济适用住房;⑥其他公用事业项目。

(3) 使用国有资金投资项目包括:①使用各级财政预算资金的项目;②使用纳入财政管理的各种政府性专项建设基金的项目;③使用国有企业事业单位自有资金,并且国有资产投资者实际拥有控制权的项目。

(4) 国家融资项目包括:①使用国家发行债券所筹资金的项目;②使用国家对外借款或者担保所筹资金的项目;③使用国家政策性贷款的项目;④国家授权投资主体融资的项目;⑤国家特许的融资项目。

(5) 使用国际组织或者外国政府资金的项目的范围包括:①使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目;②使用外国政府及其机构贷款资金的项目;③使用国际组织或者外国政府援助资金的项目。

(6) 工程建设有关的重要设备、材料等的采购,达到下列标准之一的,必须进行招标:①施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的;②重要设备、材料等货物的采购,单项合同估算价在 100 万元人民币以上的;③勘察、设计、监理等服务的采购,单项合同估算价在 50 万元人民币以上的;④单项合同估算价低于第①、②、③项规定的标准,但项目总投资额在 3 000 万元人民币以上的。

实际上,必须依法采用招标采购方式的项目,并不仅限于《招标投标法》所列项目,例如《招标投标法》规定以外的属于政府采购范围内的其他大额采购,也应纳入强制招标的范



围,这已在政府采购法中明确规定。

1.2 建设工程招标方式和程序

1.2.1 建设工程招标方式

根据《招标投标法》规定,建设工程招标分公开招标和邀请招标两种方式。

1. 公开招标

公开招标又称为无限竞争性招标,是指招标人以招标公告的方式邀请非特定法人或者其他组织投标。即招标人按照法定程序,在国内外公开出版的报刊或通过广播、电视、网络等公共媒体发布招标公告,凡有兴趣并符合广告要求的供应商、承包商,不受地域、行业和数量的限制均可以申请投标,经过资格审查合格后,按规定时间参加投标竞争。

这种招标方式的优点是:招标人可以在较广的范围内选择承包商或供应商,投标竞争激烈,择优率更高,有利于招标人将工程项目交予可靠的供应商或承包商实施,并获得有竞争性的商业报价,同时也可以在较大程度上避免招标活动中的贿标行为。因此,国际上政府采购通常采用这种方式。但其缺点是:准备招标、对投标申请者进行资格预审和评标的工作量大,招标时间长,费用高。同时,参加竞争的投标者越多,每个参加者中标的机会越小,风险越大,损失的费用也就越多,而这种费用的损失必然反映在标价上,最终会由招标人承担,故这种方式在一些国家较少采用。

2. 邀请招标

邀请招标也称有限竞争性招标,是指招标人以投标邀请书的形式邀请特定的法人或者其他组织投标。招标人向预先确定的若干家供应商、承包商发出投标邀请函,就招标工程的内容、工作范围和实施的条件等作出简要的说明,请他们来参加投标竞争。被邀请单位同意参加投标后,从招标人处获取招标文件,并在规定时间内投标报价。

采用邀请招标方式时,邀请对象应以5~10家为宜,至少不应少于3家,否则就失去了竞争意义。与公开招标相比,其优点是不发招标公告,不进行资格预审,简化了招标程序,因此节约了招标费用和缩短了招标时间。而且由于招标人对投标人以往的业绩和履约能力比较了解,从而减少了合同履行过程中承包商违约的风险。邀请招标虽然不履行资格预审程序,但为了体现公平竞争和便于招标人对各投标人的综合能力进行比较,仍要求投标人按招标文件中的有关要求,在投标书内报送有关资质资料,在评标时以资格后审的形式作为评审的内容之一。

邀请招标的缺点是:由于投标竞争的激烈程度较差,有可能提高中标的合同价;也有可能排除了某些在技术上或报价上有竞争力的供应商、承包商参与投标。与公开招标相比,邀请招标耗时短、花费少,对于采购标的额较小的招标来说,采用邀请招标比较有利。另外,有些项目专业性强,有资格承接的潜在投标人较少,或者需要在短时间内完成投标任务等,



也不宜采用公开招标的方式，而应采用邀请招标的方式。

除公开招标和邀请招标外，还有一种招标方式，称之为议标。议标是一种谈判性采购，是指招标人指定少数几家承包商，分别就承包范围内的有关事宜进行协商，直到与某一承包商达成协议，将工程任务委托其去完成。议标与前两种招标方式比较，投标不具公开性和竞争性，因而不属于《招标投标法》所称的招投标采购方式。从实践上看，公开招标和邀请招标的采购方式要求对报价及技术性条款不得进行谈判，议标则允许对报价等进行一对一的谈判。因此，对一些小型项目来说，采用议标方式目标明确、省时省力；对于服务招标而言，由于服务价格难以公开确定，服务质量也需要通过谈判解决，采用议标方式也不失为一种恰当的采购方式。但采用议标方式时，容易发生幕后交易。为了规范建筑市场的行为，议标方式仅适用于不宜公开招标或邀请招标的特殊工程或特殊条件下的工作内容，而且必须报请建设行政主管部门批准后才能采用。业主邀请议标的单位一般不应少于两家，只有在限定条件下才能只与一家议标单位签订合同。议标通常适用的情况包括以下几种：

- ① 军事工程或保密工程；
- ② 专业性强，需要专门技术、经验或特殊施工设备的工程，以及涉及使用专利技术的工程，此时只能选择少数几家符合要求的承包商；
- ③ 与已发包工程有联系的新增工程（承包商的劳动力、机械设备都在施工现场，既可以减少前期开工费用和缩短准备时间，又便于现场的协调管理工作）；
- ④ 性质特殊、内容复杂，发包时工程量或若干技术细节尚难确定的紧急工程或灾后修复工程；
- ⑤ 工程实施阶段采用新技术或新工艺，承包商从设计阶段就已经参与开发工作，实施阶段还需要其继续合作的工程。

各种招标方式在选择承包商的程序上有较大差异。公开招标与邀请招标在程序上的差异：一是使承包商获得招标信息的方式不同；二是对投标人资格审查的方式不同。但均要通过招标、开标、评标、定标程序选择实施单位，最后与之签订承包合同。而议标则没有开标、评标程序，业主与投标人进行协商，双方意见达成一致即可签订承包合同。在公开招标和邀请招标两种招标方式中，投标人在投标截止日期后就不能对投标书内容作实质上的修改，而议标尽管也要求投标人提交投标书和报价，但在协商时双方仍可就合同的条件、所报价格、付款方式、材料供应条件等内容进行讨论修改，对此没有任何限制。在我国《招标投标法》规定的招标范围内，为了规范招投标行为，体现“公开、公平、公正”的原则，不允许使用议标的方式进行招投标。

1.2.2 建设工程招标类型

按招标范围不同，可将建设工程招标分为全过程招标、单项招标和专项招标三大类。



1. 建设工程的全过程招标

全过程招标是指从工程项目可行性研究开始,包括可行性研究、勘察设计、设备材料采购、工程施工、生产准备、投料试车,直至投产交付使用为止全部工作内容的招标。全过程招标一般由业主选定总承包单位,再由其去组织各阶段的实施工作。无论是由项目管理公司、设计单位,还是施工企业作为总承包单位,鉴于其专业特长、实施能力等方面的限制,合同执行过程中不可避免地采用分包方式实施。

全过程招标由于对总承包单位要求的条件较高,有能力承担该项任务的单位较少,大多以议标方式选择总承包单位,而且在实施过程中由总承包单位向分包商收取协调管理费,因此,承包价格要比业主分别对不同工作内容单独招标高。这种招标方式大多适用于业主对工程项目建设过程管理能力较差的中小型工程,业主基本上不再参与实施过程中的管理,只是宏观地对建设过程进行监督和控制。这种方式的优点是充分发挥工程承包公司已有的经验,节约投资,缩短工期,避免由于业主对建设项目管理方面经验不足而对项目造成损失。

2. 建设工程的单项招标

单项招标是指工程规模或工作内容复杂的建设项目,业主对不同阶段的工作、单项工程或不同专业工程分别单独招标,将分解的工作内容直接发包给各种不同性质的单位实施。如勘察设计招标、物资供应招标、土建工程招标、安装工程招标等。单项招标包括如下内容。

(1) 可行性研究。可行性研究即对拟议中的建设项目应否投资建设所进行的研究和论证,以便进行投资决策。可行性研究可以通过招标的方式委托专门的咨询机构或设计机构进行承包,不论研究结论是否可行,也不论委托人是否采纳,都应按事先签订的协议支付报酬。但是可行性研究的结论如被采纳,而由于其错误的判断使投资者蒙受经济损失,委托人可依法向承担研究的咨询机构或设计机构索取补偿。

(2) 编制设计任务书。设计任务书可以由主管部门组织有关单位编制,当业主在此领域内专业知识不足时,可通过招标方式委托专业咨询机构或设计单位完成。

(3) 建设监理。为了加强对工程项目的管理,项目业主可以将与有关承包方签订各类合同的履行过程中的监督、协调、管理、控制等任务交予监理单位实施。为择优选择监理单位,招标是最佳的选择方式。

(4) 勘察设计。工程勘察主要包括工程测量、水文地质勘察及工程地质勘察,可以通过招标方式委托专门的勘察单位承担。设计工作可分为总体规划设计、初步设计、技术设计和施工图设计等阶段,可以一次或分别以招标方式选择设计单位完成。

(5) 工程施工。工程施工包括施工现场准备、土建工程、设备安装工程、环境绿化工程等。在施工阶段,还可以依据不同的承包方式,进一步划分为以下3种类型。

① 包工包料承包。承包商不仅负责施工,还要承担材料和设备的采购供应任务。这种方式大多适用于施工过程中使用一般常用建筑材料和定型生产设备的中小型工程。其