

高等职业教育校设本科标业系列教材

中国国际标业学院(香港)培训教材

北科院国际标业学院指定教材

香港特别行政区 政府采购招标与国际规则

主编 刘凤海 刘 宏

顾问 刘精益

兵器工业出版社

高等职业教育校设本科标业系列教材编委会

主 任:周继庭

副主任:郑向红 周梦奎 李景彪 陈文合

顾 问:刘精益 王海春 唐广庆

编 委:张军辉 董学伟 王敏淇 李勃生 何忠山

李元飞 王 斌 徐 牧 唐祝州 杨剑明

李 铎 王 存 马丰秋 国 权 刘正华

莫 宏 张洪鑫

前 言

本教材是根据香港特别行政区政府采购文件,结合国际标业学院标业教育内容的需要而编的。本教材主要介绍香港标业的工程案例及部分政府采购的具体做法,作为国际标业教育的补充材料供教学使用。学生学习后能了解和掌握香港标业的特点、内容,对进一步理解、融通国际标业实务会有积极的启发、引导作用。

本教材经过了 2001 年的专科、2002 年的高职高专及 2004 年的高职校设本科的教学实践,特别是听取了通化职工大学、通化职业技术学院、北科院国际标业学院几位任课老师的意见,教材编委根据标业市场变化情况及标业教育的实际需要,对原教材内容做了适当调整、充实、完善,作为高职校设本科教材正式出版。

在编写出版过程中,始终得到了招标投标法起草人之一、中国标业先行者刘精益先生,已故的中国成套工程协会副会长王海春先生,中招国际招标有限公司专家董学伟先生的关怀、指导和帮助,也得到了中国成套工程协会、中国国际标业协会(香港)及全国部分省招标局以及《人民日报》信息导刊“标业天地”栏目的鼎力支持。在此对于他们给予的指导、帮助和支持一并表示诚挚的谢意。

由于我们的水平有限,在编写过程中难免出现不妥之处,诚请专家、老师、同学和广大读者给予批评指正。顺致谢意。

编者

2005 年 7 月 1 日

目 录

第一章 概述	(1)
思考题	(14)
第二章 香港特别行政区建筑工程合同(合约)管理	(15)
思考题	(20)
第三章 投标邀请函和标书文件实例(摘录)	(21)
思考题	(50)
第四章 香港特别行政区建筑合同细则	(51)
附件一:香港特别行政区协议书	(80)
附件二:聘用外地雇员的雇佣合约	(81)
附件三:中国对外经济贸易部(现为商务部)规定	(83)
思考题	(87)
第五章 英国公共供应合同规则	(88)
思考题	(108)
第六章 英国公共工程合同规则	(109)
附件一:工程建设活动	(127)
附件二:《官方公报》公布的通告的形式	(128)
思考题	(132)
第七章 英国公共服务合约法规	(133)
附件一:服务范围	(157)
附件二:在《官方公报》宣布通告的格式	(158)
思考题	(164)
第八章 英国公共设施供应和公用事业工程合同规则	(165)
附件一:第 6 条 业主和活动	(187)
附件二:除外的公共电信服务	(193)
附件三:第 2(1)条构成工程之活动	(194)
附件四:第 B(1)、14(2)(b)、17(12)和 22(1)官方公报刊登的通告的格式	(195)
思考题	(199)
附录 A 欧盟理事会第 93/36/EEC 号指令关于协调政府物资采购合同的程序	(200)
附录 B 欧盟理事会第 93/37/EEC 号指令关于协调给予公共工程合同的程序	(217)
附录 C 欧盟理事会第 93/50/EEC 号指令关于协调给予公共服务合同的程序	(234)
附录 D 欧盟理事会第 89/665/EEC 号指令关于协调有关对公共供应和公共工程合同的 给予执行复查程序的法律条例和行政条款	(255)
附录 E 关于协调水、能源、交通运输和电信部门经营实体采购程序	(259)

第一章 概 述

中国香港特别行政区是一个开放的自由港,是世界各国建筑承包商自由参与竞争的地区,内地不少建筑公司也参加了香港有关建设工程政府采购的投标。

香港建设工程可分为建筑工程(Building)、港口工程(Port Works)、道路与排水工程(Roads and Drainage)、地盘(场地、现场)、开拓(Site Formation)、给水工程(Water Works)五类。

下面将介绍香港建筑工程政府采购招标的一般做法。

一、政府采购招标工作的程序和步骤

政府采购招标工作有以下四个阶段:

1. 准备阶段

即准备招标文件。一般招标文件的内容归纳为以下五部分:

- (1) 标书条件(Conditions of Tender)。
- (2) 标书的格式(Form of Tender)。
- (3) 标书的一般说明(规定)(General Specification)。
- (4) 标书的详细说明(规定)(Particular Specification)。
- (5) 工程量表(Bills of Quantities)。

2. 资格审查阶段

- (1) 登宪报(香港出版的期刊,下同)或发招标邀请书。
- (2) 递交投标申请书。
- (3) 准备投标资格文件。
- (4) 审查投标资格。
- (5) 通知资格审查结果。

3. 投标阶段

- (1) 领取招标文件、图纸资料。
- (2) 做标书。
- (3) 递交标书。

4. 评选阶段

- (1) 开标。
- (2) 评标。

- (3) 发中标通知书。
- (4) 合约签字。
- (5) 开工。

二、投标工作的程序和步骤

1. 领取招标文件

参加投标首先要领取招标文件和图纸。香港工程有政府工程和私人工程之分。无论承包哪种工程都必须具有承包商牌照。

只有取得香港特别行政区政府工务司署批准的承包商牌照,才有资格参加政府工程的投标。政府工程牌照分为 A、B、C 三级:A 级牌照可以承包 200 万港元以下工程;B 级牌照可以承包 1000 万港元以下工程;C 级牌照可以承包 1000 万港元以上工程。拥有政府级牌照的公司可以承包私人工程;但是,有了私人级牌照而没有政府级牌照的,不能承担政府工程。

如果拿到了政府建筑工程 C 级牌照,可以承担政府任何建设规模的建筑工程,但不能承担海事、水务等工程。对大型、复杂的建筑工程,如港澳中心工程,需要事先资格预审、答辩,审查合格方可允许参加投标。要想承担港口工程,必须申请港口工程级牌。一个公司可以同时申请并持有五种牌照,只要你公司的条件符合政府规定,即可申请办理。拿到级牌才有资格参与各项投标。

香港特别行政区政府工程建设项目的招标公告都登载在每周星期五出版的宪报上,根据宪报上登载的工程,自己选择参加投标。私人工程必须通过业主或顾问公司。

投标人应仔细阅读招标文件的每一条款和图纸资料,如有不清楚的地方或缺少图纸资料,可以到顾问公司或有关部门去查看,同时也可以地盘实地查看,了解地盘周围环境以及施工条件,水、电供应,交通道路,工程地质等。总之,投标人应事先将一切问题弄清楚,否则投标造成的失误,业主概不负责,也不能要求索赔。

2. 找分包或小包(判头)和材料商报价

一项工程除总包外,还要有若干个专业分包单位共同去完成。有的分包由承包商自己找,也有由政府指定的,如消防梯、电梯、电话等工程。

小包的选择是关系到工程能否顺利完成的关键。应根据不同的工程对象,选择不同的判头。

3. 计算或复核工程量

标书提供的条件一般有三种情况:一是有图纸,有工程量表;二是有图纸,无工程量表;三是只有条件,无图纸,无工程量表。

在第一种情况下,无须计算工程量,但应根据图纸进行复核。一般顾问公司

提供的工程量表(Bills of Quantities,简称 B. Q)多数大于图纸计算量,为了准确无误,最好是复核一次,至少要复核主要工程量,使投标者做到心中有数。

工程量的计算标准详见香港《建筑工程标准量度法》。

在第二种情况下,就要根据标书文件提供的图纸计算工程量。工程量计算完毕也要进行复核。可采用经验反算法或分争对比审核法进行复核,以减少计算中的错误。

在第三种情况下,既没有图纸,也没有现成的工程量,可根据标书文件提供的条件进行估算,或找专业分包报价,再加以汇总。这种估算投标带有风险,但工程利润多数偏大。

4. 计算单价和总价

(1) 计算单价。香港没有统一的单位估价表(也称预算价格),各公司根据自己承包积累的经验和市场材料单价及人工单价进行运算。单价的高低直接影响到工程报价,要认真调查、分析后计算确定。

每项单价只算人工和材料费,机械和水电其他费用列在开办费内。

【例】 计算混凝土(m^3)、模板(m^2)、钢筋(kg)的单价

A. 计算 1m^3 40/20 级混凝土单价:

水泥 500 号	$355\text{kg}/\text{m}^3$
砂	$610\text{kg}/\text{m}^3$
石子(20mm)	$1115\text{kg}/\text{m}^3$

表 1-1(中文) 工人平均日工资
(从事政府建筑安装工程)

工 种	19××年×月份工资	
	港币(\$)	指数 100 点=20 港币
杂工(不熟练的) (男)	103.6	518
挖土工 (男)		
混凝土工的帮工		
砖瓦工的帮工 (男)		
抹灰工的帮工 (男)		
杂工(不熟练的) (女)	84.6	423
挖土工 (女)		
混凝土工的帮工 (女)		
砌砖工的帮工 (女)		
抹灰工的帮工 (女)		
混凝土工(石屎工)	157.0	785
砌砖工		
排水管工(渠务工)		
砌石工	153.8	769
割切石工		
琢石工		
钢筋工(扎铁工)	192.1	961

续表

工 种	19××年×月份工资	
	港币(\$)	指数 100 点=20 港币
锻工	162.0	810
木工	163.0	815
水暖工(水喉工)	137.8	689
设备安装工	124.8	624
抹灰工(批荡)	164.0	820
水磨石工	184.3	922
玻璃工	141.8	709
油漆工	150.4	752
电工	121.6	608
机械驾驶员(挖土机、推土机司机)	124.8	624
卡车司机	111.9	560
壮工	130.9	655
风钻工	145.1	726
架子工(搭棚工)	191.4	957
起重工	138.0	690
潜水员	322.1	1611
潜水员助手	108.0	540

Table1-1(English) Average Daily Wages of Workers
(Engaged in Government Building and Construction Projects)

Occupation	Wages in ×, 19××	
	HK(\$)	Index (100point= HK \$ 20)
Labourer(unskilled)(male)	103.6	518
Excavator(male)		
Concretor's labourer(male)		
Bricklayer's labourer(male)		
Plasterer's labourer(male)		
Labourer(unskilled)(female)	84.6	423
Excavator(female)		
Concretor's labourer(female)		
Bricklayer's labourer(female)		
Plasterer's labourer(female)		
Concretor	157.0	785
Bricklayer		
Dainlayer		
Rubbe bender	153.8	769
Splitting mason		
Ashlar mason		
Steel bender	192.1	961
Blacksmith	162.0	810
Carpenter and joiner	163.0	815
Plumer	137.8	689
Fitter	124.8	624
Plasterer	164.0	820
Terrazzo and granolithic worker	184.3	922

续表

Occupation	Wages in ×, 19××	
	HK(\$)	Index (100point= HK \$ 20)
Glazier	141.8	709
Painter	150.4	752
Electrician(Wireman)	121.6	608
Plant operator(excavator driver, bulldozer driver, etc.)	124.8	624
Truck driver(trucks operated as plant)	111.9	560
Heavy load coolie	130.9	655
Pneumatic driller	145.1	726
Bamboo worker and scaffolder	191.4	957
Structural steel erector	138.0	690
Diver	322.1	1611
Diver's lineman	108.0	540

据调查:水泥到工地报价:每吨 400 港元

砂到工地报价:每吨 60 港元

石子到工地报价:每吨 65 港元

捣制人工费报价:每立方米 63 港元

则:材料费 水泥= $0.355 \times 1.01(\text{加损耗}) \times 400 = 143.42$ 港元

砂= $0.61 \times 1.015(\text{加损耗}) \times 60 = 37.15$ 港元

石子= $1.115 \times 1.015(\text{加损耗}) \times 65 = 73.56$ 港元

人工费=63(港元/ m^3)

其他费 5% $317.13 \times 5\% = 15.86$ (港元/ m^3)

合计 332.99(港元/ m^3)

水、电和机械费在开办费中考虑。

B. 计算每平方米模板价格:

材料费: 板材=胶合板每平方米费用÷使用次数

= $62 \div 5 = 12.40$ (港元/ m^2)

方材=方木平方米费用÷使用次数

= $16 \div 5 = 3.20$ (港元/ m^2)

刷隔离剂=2.05(港元/ m^2)

人工费=23.50(港元/ m^2)

合计 41.15(港元/ m^2)

C. 计算每千克钢筋价格:

材料费: 钢筋(高拉力)每千克 3.42 港元

扎铁器每千克 0.14 港元

钢筋垫块每千克 0.02 港元

扎铁人工费每千克 1.52 港元

合计每千克 5.10 港元

作价时应注意说明和规范要求,不明白的地方要询问顾问公司或建筑师(则师),千万不能随便猜测或估计,应根据说明和规范要求编制计算单位价格。而标书中指定使用的材料牌号也应按要求编制。

(2) 套单价,计算复价。如工程量核对无误,可套单价,计算复价。这是数字运算工作,要力求准确并严格复核。

(3) 确定人工、材料物价波动比例。在商品经济条件下,商品价格是随时波动的,香港特别行政区政府统计署每月公布一次物价波动指数对工人工资的影响(见表 1-1)。在标书中,对人工、材料价格的报价有固定和波动调整两种做法:

1) 固定价格。即在投标中标以后不再调整人工、材料价格,承包商在投标报价时就要将人工、材料等价格波动因素考虑进去。

2) 波动价格调整。即在工程中标以后,人工、材料价格的涨落,可以根据政府统计署公布的物价波动指数进行调整。投标人员考虑投标时 42 天以前的价格即可。

人工、材料物价波动比例的确定,是根据标书规定的表格填写的(见表 1-2)。工料总数为 1,即 100%,同时标书已限定人工和各种材料最大值(Max)和最小值(Min)。由承包商自己选填。中标以后,工料调价波动指数按标书填写的比例计算取费。因此承包商要预测以后哪种材料上涨幅度大,哪种材料上涨幅度小,慎重分析考虑后再填写。一般工程人工、材料差价波动调整占总造价的 10%左右。

表 1-2 人工、材料物价波动比例限额表

项 目	所占比例限额(%)		所占比例
	最大值(Max)	最小值(Min)	
人工(Labour)	40	20	0.30
软钢(Mild steel round bar) ($\phi 10\text{mm} \sim 40\text{mm}$)	10	2	0.10
高强度钢(High steel round bar) ($\phi 10\text{mm} \sim 40\text{mm}$)	20	3	0.10
水泥(Portland cement)	30	5	0.10
石料(Aggregates)	10	2	0.10
砂(Sand)	3	1	0.10
木材(Timber)	4	1	0.04
胶合板(Plywood)	15	5	0.04
白瓷砖(White glazed tiles)	5	1	0.00
玻璃马赛克(Glazed ceramic mosaic tiles)	5	1	0.00

项 目	所占比例限额(%)		所占比例
	最大值(Max)	最小值(Min)	
钢铁工程(Steel work)	5	1	0.10
玻璃(Glazing)	3	1	0.00
油漆(Painting)	3	1	0.00
管道(Plumbing)	8	2	0.02
合计			1.00

如果标书已明确物价波动调差比例,则按标书规定调整,不必再算。

(4) 确定开办费(Preliminaries)。开办费包括的项目主要有下列各项:

1) 保险金。业主为了保护自己的利益,要求承包商在工程签约时需有银行或保险公司出具一定金额的保险金作为担保,或承包商交付一定金额的保证金给业主,待工程完成后交回承包商(金额按标书规定)。如承包商中途违反合约、不干或破产,则业主要求担保单位交付保证金,以赔偿工程损失。而银行或保险公司出具担保金信件时要收取一定费用,同时还要承包商以财产或房屋作为抵押。

2) 保险费。主要保险可分以下三种:

A. 建筑安装工程保险:赔偿金额与投保时的起点有关。一次发生的损失金额不足赔偿额度的起点时,不予赔偿;超过起点则给予赔偿。例如,投保额度起点30 000元,一次火烧损失27 000元,将不予赔偿;如果损失31 000元,则给予赔偿。

投保额度起点大小与保险费大小有关。投保起点额度越大,保险费率越小;相反投保起点金额越小,保险费率越大。假设有一个5 000万元的工程,保险金额的起点为3万元时,保险费率为0.5%,保险金额为: $50\,000\,000 \times 0.5\% = 250\,000$ 元。如保险金额起点为6万元时,保险费率为0.4%,则保险金额为: $50\,000\,000 \times 0.4\% = 200\,000$ 元。保险费的多少由几家保险公司投标确定。

B. 劳工保险:指参与地盘(现场)施工的工人和雇员的人身保险。离开地盘发生了事故,概不负责。

C. 第三者保险:指因地盘施工等原因所造成的第三者损失,如棚架倒塌或模板坠落伤害邻街他人等损失。

保险费多少由承包商自己决定,一般占总工程报价的0.3%~0.5%。

3) 承包商雇员工资。

4) 顾问公司驻地盘人员或帮办(政府派驻工地代表)的写字楼和车辆(根据标书规定办理)。

5) 承包商写字楼和库房。

6) 施工用水。

7) 施工用电。

- 8) 施工机械设备购置。
- 9) 地盘测量费。
- 10) 地盘看更费。
- 11) 棚架和安全网。
- 12) 承包商办公楼和交通费。
- 13) 试验费。
- 14) 施工照相费。
- 15) 施工场地清理费。
- 16) 室内清洁。
- 17) 地盘招牌费。
- 18) 图纸文件资料费。
- 19) 地盘围界板费。
- 20) 工作训练和防尘费。
- 21) 顾问公司驻地盘测试验费。
- 22) ……。

上述各项费用的多少由承包商自行决定,最后以总报价为准。业主按月支付开办费,计算方法为:

$$\text{每月开办费} = \frac{\text{开办费合计}}{\text{合约总工期(月数)}}$$

开办费一般约占总造价的 6%~11%,根据工程大小而定;工程小的比例大,工程大的比例小。

一般建筑工程的利润为总造价的 5%~12%。

(5) 确定总报价。

报价有很多技巧。有些承包商在报价时,把基础工程和主体工程的单价调大,装饰收尾工程的单价调小,目的是先拿到粮款(工程款),以减少自己的投资资本,即减少银行贷款利息的支出。

总造价算出后,就由报价主办人提出意见(提高、调低或不变动),最后由老板确定、签字、密封,送出投标。香港房屋署习惯规定在星期五中午 12 点整以前投标。

5. 投标、中标签约

在香港,投标的当天即可知道谁家的价最低,过 12 点以后,投标各家互相通电话询问和告诉自己的报价,知道自己是否在三标(第三底标)以内,如超过三标则没有希望。总结失败原因再次投标。

如接到中标通知,就应着手签约和做下列工作:

(1) 根据工程的规模组织地盘班子,聘请工程师、总管和管工等。

(2) 找小包报价,分判。

有些工程项目和材料的标书中指定了厂商和专业小包或指定承包商负责的,则应按标书的要求办理,承包商可收取 5% 的管理费。其他项目由承包商自行公判。通常,承包商要找多家小包报价,从中择优选取。

小包的好坏直接影响今后工程任务的完成和盈利。因此确定判头要慎重,选择小包要做以下了解:

1) 了解小包的实力和信誉,有无资金和设备。

2) 了解小包的管理水平及其现在和过去所做过工程的质量和进度的情况。

3) 了解小包是自己承做还是转包、过手。这关系到今后工程质量和进度控制问题。

选择小包不是单纯看报价高低。不应选择报价很低但却没有资金实力和信誉不好的小包。有的开始什么都答应,但接到工程后,有利可图的项目就积极干,而无利或赔本的项目就不干或找借口拖延,减少工人或不派工人做工,致使工程停滞。对这样的小包如提出解除合约,他们就可能提出各种条件,或不离开地盘。香港的一个同业行规规定,地盘小包没有离开本地盘之前,新小包不能进入地盘,除非小包自己破产逃跑。因此处理改换小包是一件非常麻烦的事,要慎重从事。

对小包的报价不能压得太低,应使他有利可图,才能积极配合完成工程任务。

4) 找保险公司报价投标,签订工程保险合同。

5) 编制施工技术组织措施方案,排出详细施工进度计划。

6) 办理地盘、桩位交接手续

7) ……。

6. 开工、履行合同

签约以后必须按合同规定的日期开工。如不按期开工,影响工程不能按期交工时,一切责任按合约规定办理。在工程施工进行中,必须严格履行合约,及时办理建筑师(则师)的指示。凡是建筑师(则师)口头指示,应立即以书面形式写信给建筑师,证明对指示的理解执行是否正确,如在 7 天之内没有答复,书面信件有效。

地盘开工应注意和做好下列工作:

(1) 保管好资料文件(包括合约、图纸、文件、信件、地盘记录和照片等)。

(2) 注意工程进度和质量,做好地盘记录。

(3) 做好工程变更记录,及时整理递交则师或地盘帮办签认。

(4) 注意施工图与合约图纸的变更,及时将变更增减的工程量送交顾问公司,以便增加支付工程款。

(5) 按时向业主送交工程价款单(香港称为粮单)。

(6) 做好对小包工程付款(香港称为出粮)的审核工作。

(7) 做好有关工程索赔资料的收集整理工作,及时写信要求索赔。

(8) 做好地盘安全和看守工作。如地盘发生事故,应及时(最晚 7 天内)将资料送交劳工署及保险公司,以便向保险公司索赔。对重大事故和灾害,应及时通知保险公司来地盘查看,尽快送交索赔资料。

(9) 做好地盘会议执行报告和工作进度报告。

(10) 做好天气记录。一般房屋建筑工程合约规定:合约工期不能因气候影响而延长,气候影响包括在合约工期内,不予索赔或增加工期。

关于工程延期罚款,表述中均有具体规定。一般规定按单位工程的正期天数进行罚款,每延期一天,罚款 $\times\times\times\times\times\times$ 元,越是关键和主要的工程,罚款额度越大。罚款数额多少已在标书中写清楚,在标书合约中只有延期罚款,没有提前工期奖励。这就是香港房屋建设工程招标投标做法。

7. 交付使用

工程竣工后,按照合约的规定进行交工。凡是交付使用的工程,承包商不再负责损坏的修理,只负责有关工程的保修或返修。如屋面、卫生间漏水、渗水修理、墙面起壳脱落等以及因工程质量不好需进行的返修。

三、招标方式和合同条款中的一般规定

1. 工程招标方式

(1) 公开招标:由业主通过报刊等公开发表招标公告。

(2) 邀请招标:由业主向有承担能力的单位发出招标通告。

(3) 议标:由业主邀请有承担能力的施工单位商议。

2. 投标承包包价的方式

(1) 总价不变,一次包死:即业主与承包商按固定不变的工程报价结算,不因工程量、设备、材料价格、人工工资等波动而调整合同价格。

(2) 单价合同:即按合同报出的单价结算,工程量则按实际完成数量计算。也就是量变价不变合同。

(3) 成本加酬金:即工程成本实报实销,另外加给承包商一定数额的酬金,酬金的多少随着成本的变化而变动。采取这种方式必须是管理好,施工速度快,质量优,成本低的企业。

(4) 统包(又称全包):即承包商从工程的方案选择、总体策划、可行性研究、勘测设计、施工安装、试车生产,直至竣工投产或交付使用(交钥匙)为止,全部承包。

3. 合同条款中的一般规定

(1) 建筑师的职权

建筑师(又称则师)是由业主授权执行本工程的全权代表。他有权根据合同的规定发出指示,做出决定,承包人应照办。建筑师负责处理本工程的一切事务,并有决定权。

(2) 合同转让

承包商未经业主同意,不得将合同转让他人,也不得将工程的任何部分分包给别人,更不得“卖牌”,如有违约,承包商应承担合同所规定的责任和义务。

(3) 承包人的义务

承包人负责履行合同的总义务,如负责施工安装与保修,提供所需的劳动力、材料和机械设备,保证工程质量与进度,保证现场的安全,保证现场人员恪守一切政府法令,并指派一名有能力的工程师或工地总管代表与业主代表联络,解决工程进展中的一切问题。

(4) 工程保险

招标合同条款中均列有保险,要求承包人办理有关的保险事项。有的国家在合同条件中规定,必须向其本国保险公司投标。

保险的类别一般包括工程保险、劳工保险和第三者保险。如承包人未按规定进行应保的险,业主有权进行保险,所发生的费用从业主支付给承包人的款项中扣回。

(5) 有关开工与延期的规定

一般在承包人接到建筑师的书面通知后,应立即开工,或按合同规定的时间开工。

承包商应按合同规定时间竣工,如因下述原因而不得不延长工期时,必须由建筑师决定延长期限:

- 1) 由于工程的变更造成追加工程和附加工程而增加时间。
- 2) 遇到一般预料不到的恶劣自然条件或人为障碍。
- 3) 由于所在地当局、业主或其他原因等。

上述情况一般各国合同条款中都有规定,承包人应在一定期限内(15~30天)将有关情况和要求以书面形式报告给建筑师,请他考虑。

(6) 工程变更

根据合同条款规定,建筑师有权以书面或口头指示对工程变更,其内容可以是追加或删减某部分工程,或者改变某部分工程的数量、质量、形状、位置、尺寸和材料标准等。变更部分,如合同有项目和单价的,以合同单价计算;如合同没有项目和单价时,则由承包商报价,由建筑师指定他的代理人批准(一般是顾问公司审核)。

(7) 停工规定

建筑师有权以书面指示要求承包人停工。如果停工属于承包商的责任,由承

包商负责;属于业主责任,一切损失支出费用由业主负责。

(8) 交工和保修

根据合同条款一般规定,工程完工应由建筑师签发给承包人完工证书以示证明,并以证书签发之日起为工程保修期的开始。

在全部工程未完之前,承包人可就工程已完成的任何部分工程提出申请,交付业主,建筑师可以签发部分工程完工证书,开始保修。

保修期限一般规定为 6 个月或 12 个月,在合同中已明确。在保修期间承包商按规定进行维修、返工和维补工作。待保修期满,在 28 天以内由建筑师签发保修期满证书,表示工程保修完毕。

(9) 超过工期罚款规定

根据合同规定,承包商未能按合同规定的期限完工,应处以罚款。罚款数额在合同中已有具体规定。一般规定每逾期一天,罚款合同价的 $1/1\,000 \sim 5/1\,000$,多数是逾期一天罚款 $\times \times \times \times$ 元。

香港工程合同规定逾期罚款,提前完工没有奖励。

(10) 索赔

在合同中没有索赔的规定,但索赔是承包商保护自己并获取利润的手段。因此工程一开始,承包商就要注意索赔工作。

索赔的依据是合同条款和当地的有关法令。承包商必须熟悉合同条款。凡是需要业主索赔的项目,都需以书面文字送交建筑师,由他答复处理(索赔具体做法详见施工索赔章节)。

以上是合同中的一般情况。详细情况需根据标书的规定。在投标时应认真阅读合同条款和有关规定,以免失误。

四、投标标价的计算和工程施工索赔

1. 计算标价

计算投标标价是一项策略性、专业性很强的工作。标价是投标的核心,也是能否中标的关键。香港投标没有预算定额单价和取费标准,它是根据业主提供的招标文件、图纸、技术规范标准(香港采用英国标准 BS)、工程量计算方法、市场材料价格、开办费、利润等计算的。

各分项工程的单价只包括人工费和材料费。机械台班使用费、水费、电费、脚手架费列入开办费用。确定分项工程单价时要根据具体情况决定,有一定的灵活性和策略性。确定某一部分单价报高或报低都有学问和考虑,与今后索赔或增减工程量及支付工程款(粮款)都有直接关系。单价高低直接影响总报价额,关系到能否中标。因此计算投标报价不是单纯做标,更主要的是决策。香港投标的特

点,一是时间概念强,不管是多么复杂的工程,多大的规模,都应按规定完成;二是准确性,各家投标报价基本接近(土木工程和开拓工程除外);三是业务班子强,香港大的建筑公司(持C级牌)都设有专门投标班子,专业从事投标报价工作,与专业承包商(分包、判头)、材料供应商有着密切的联络,只要领得招标文件、图纸,便能很快分工,做出报价。如有变动,也能很快取得联络、统一口径。他们的电话、电报、电传能通往全世界,一切问题均由老板(经理)一个人决定,中间环节少,办事效率高。

2. 工程施工索赔

工程施工索赔是指承包商通过合法的途径和程序要求业主补偿施工中的损失费用,这项工作称为施工索赔。

施工索赔是一门涉及面广、学问颇深的学科。参加索赔的工作人员必须要具有丰富的施工管理和合同预算经验,熟悉施工程序及有关的法律,并有一定的财会知识。

索赔是否成功,关键是承包人提出的索赔要求是否合理,依据是否充足。

(1) 索赔的依据

1) 工地(地盘)会议记录和有关工程的来往信件,都必须全部保存妥当,直到合同全部履行完毕,所有索赔项目获得解决为止。

2) 各种施工进度表,包括业主代表和分包编制的进度表。

3) 施工备忘录(日记),在施工中发生影响工期和索赔的事项,都要及时做好记录。按×年×月×日顺序编号存档,以便查找。

4) 做好建筑师和工程师的口头指示记录,及时以书面形式报告建筑师予以承认。将他们的书面指示和口头指示分类按×年×月×日顺序编号存档。

5) 工程照片需有专人管理,照片都应标明拍摄的日期,最好购买带有日期的相机。将照片按工程进度整理编排。

6) 收集记录每天的气象报告和实际气候情况。

7) 整理保存工人和雇员的工资与薪金单据、材料物资购买单据,按×年×月×日编号归档。

8) 完整的工程会计资料,包括工卡、人工分配表、注销工资薪金支票、材料购买订货单、收讫发票、收款票据、账目及有关图表、财务信件、经会计师核证的财务决算表等。

9) 所有的合同标书文件、合约图纸、修改增加图纸、计划工程进度表、人工日报表、材料设备进场报表及粮单(工程付款单)等,均需归类保存入档。

以上九项资料是施工索赔的原始依据,承包商必须重视做好。否则索赔无依据,一切都是空谈。

(2) 索赔的费用