

建筑工程技术与管理简明问答实用丛书

INVITING AND SUBMITTING TENDERS AND
CONTRACT MANAGEMENT

招投标与

孙宏斌 主编

合同管理

华中科技大学出版社

www.hustp.com

建筑工程技术与管理简明问答实用丛书

招投标与合同管理

丛书编委会

石振武 谢颖 顾永才 孙宏斌 樊士伟

刘德臣 王旭 陆书斋 刘海望 王大国

杨柏英 李锋 刘庆武 袁国清

本书主编 孙宏斌

本书副主编 杨柏英

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

招投标与合同管理/孙宏斌 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2008年3月

ISBN 978-7-5609-4441-8

I. 招… II. 孙… 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. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 003060 号

招投标与合同管理

孙宏斌 主编

责任编辑:刘敏
责任校对:李琴

封面设计:张璐
责任监印:周治超

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录 排:华中科技大学惠友文印中心

印 刷:华中科技大学印刷厂

开本:889mm×1194mm 1/32 印张:8.625 字数:210 000

版次:2008年3月第1版 印次:2008年3月第1次印刷 定价:18.00元

ISBN 978-7-5609-4441-8/TU·312

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书根据建筑工程法律法规,结合建筑工程管理的实际,介绍工程招投标与合同管理。书中主要内容为招投标和合同管理:招投标包括招标、投标、开标、评标、中标等;合同管理包括监理合同、建设工程勘察设计合同、建设工程施工合同、土地使用权转让合同、材料设备供应合同、保险合同、担保合同、合同管理、合同争议、总分包合同、国际工程合同管理等。

通过对本书的学习,读者能够完成某特定工程的投标文件的编制、合同书的签订,并具备初步工程谈判、案例分析和工程索赔的能力。

本书内容全面,深入浅出,体系完整,涵盖招投标与合同管理方面的相关知识与技巧。

本书适合从事建筑管理、监理等相关工程技术人员以及大专院校工程管理、土建类和相关专业的师生参考,也可作为监理工程师、建造师的考前参考书。

前 言

招标投标工作是依据我国的《招标投标法》，以及范本中的《投标人须知》进行的，合同管理是工程项目管理的核心。本书以问答的形式，介绍了招标投标与合同管理的基本知识。本书分别对招标、投标、开标、评标、中标、监理合同、建设工程勘察设计合同、建设工程施工合同、土地使用权转让合同、材料设备供应合同、保险合同、担保合同以及合同管理的对象、总分包合同、国际工程合同、合同争议等内容做了深入浅出的解答。

本书实践性强，内容翔实、涉及面广，融知识性、实践性于一体。本书适合建设单位、施工单位、咨询服务单位的有关人员以及土木工程和工程管理专业的学生阅读使用。

在本书的编写过程中我们得到了有关专家的帮助和指导，在此表示感谢。由于水平有限，不当之处，请予指正。

总 序

改革开放以来,我国的建筑业取得了举世瞩目的巨大成就,为祖国建设和提高全国人民生活质量做出了伟大贡献。1978年以来,建筑市场规模不断扩大,国内建筑业产值增长了20多倍,建筑业产值增加值占国内生产总值增长值的比重从3.8%增加到了7.0%,成为拉动国民经济快速增长的重要力量。与此同时,我国也拥有了一支强大的建筑队伍。为进一步提高工程建设人员的基本素质、管理水平、施工技能,更好地为我国建筑事业服务,我们组织建筑行业的数十位专家、学者编写了《建筑工程技术与管理简明问答实用丛书》,该系列丛书总结了建筑项目规划、设计、施工、监理等各个环节方面的知识与技术经验,探讨了施工企业的管理人员以及项目经理应当具备的素质等问题。本丛书以问答的形式向建筑施工技术管理人员传授知识与技能,是建筑行业从业人员的最佳学习参考书。

《建筑工程技术与管理简明问答实用丛书》共有12个分册,包括《建设工程城乡规划》、《建筑工程测量与勘察》、《建筑工程设计》、《招投标与合同管理》、《建筑施工企业管理》、《施工企业项目经理》、《施工技术管理》、《建筑工程施工组织设计与概预算》、《建筑材料》、《建设工程监理》、《建筑机械与设备》、《建设法规》。

《建设工程城乡规划》首先进行了城乡规划概述,然后详细介绍城乡规划的编制与审批、专业规划的编审、规划实施管理,最后介绍规划法制管理及行政管理、行业管理。

《建筑工程测量与勘察》分为建筑工程测量和建筑工程勘察

两部分。建筑工程测量部分包括测量仪器的构成与使用、普通测量、工业与民用建筑测量、其他测量；建筑工程勘察部分包括建筑工程勘察的基本知识、岩土测试、岩土工程分析评价、特殊性土与特殊地质条件、水文地质勘察。

《建筑工程设计》重点介绍总体规划、建筑设计、结构设计、给排水设计、空气调节设计、电气设计等内容。

《招投标与合同管理》内容包括两大部分，招投标和合同管理。招投标包括招标、投标、开标、评标、中标等；合同管理包括监理合同、建设工程勘察设计合同、建设工程施工合同、土地使用权转让合同、材料设备供应合同、保险合同、担保合同、合同管理、合同争议、总分包合同、国际工程合同管理。

《建筑施工企业管理》首先介绍现代企业、企业管理、企业组织机构设置、建筑市场等内容，然后介绍在施工中的计划管理、质量管理、材料管理、设备管理、技术管理、安全管理、劳动管理、成本管理等内容，最后介绍建筑企业资质、企业信息化建设、建筑企业信息化以及风险管理等内容。

《施工企业项目经理》重点介绍施工企业项目经理应该具备的管理知识，即项目经理执业资格与资质管理、项目管理基本理论、领导与领导艺术、招投标与合同管理、施工准备阶段项目管理、进度控制、质量控制、成本控制，以及现场与劳务、机械、资金等。

《施工技术管理》内容包括施工管理基本理论、施工准备、现场管理、土石方工程、钢筋混凝土工程、砌体工程、结构吊装工程、装饰工程、屋面与楼地面工程、安全与环境管理。

《建筑工程施工组织与概预算》包括建筑工程施工组织及概预算两部分。建筑工程施工组织主要包括流水施工、网络计划、施工组织设计的编制；概预算主要包括建设工程概预算概述、工程量清单及报价、建筑安装工程费。

《建筑材料》主要包括建筑材料的基本性质、天然石材、烧结材料及其制品、熔融材料及其制品、胶凝材料、混凝土、砂浆与人

造石材、金属材料、焊接材料、木材与竹材、墙体板材、防水材料、防水涂料、高分子材料、建筑涂料、绝热材料与吸声材料。

《建设工程监理》介绍建设工程监理概论、监理组织、目标控制、监理实施准备、设计监理、施工监理“三控制”、合同管理、监理协调、风险管理、信息管理。

《建筑机械与设备》内容包括建筑机械设备的采购、挖掘及夯实机械、铲土运输机械、工程起重机械、桩工机械、钢筋加工及预应力机械、混凝土制品机械、装修及高空作业机械、爆破及降水设备、零部件、维修制造设备、房屋采暖通风及给排水设备、建筑机械设备的管理、建筑机械设备的维修。

《建设法规》内容包括建设法规概论、民法、建筑法、招标投标法、安全生产法、建设工程安全生产管理条例、安全生产许可证条例、建设工程质量管理条例、建设工程勘察设计管理条例、中华人民共和国城市规划法、中华人民共和国城市房地产管理法、建设工程施工现场管理规定、建筑业企业资质管理规定、建设工程施工发包与承包计价管理办法、担保法、合同法、最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释、最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复。

《建筑工程技术与管理简明问答实用丛书》立足于我国建筑行业的实际发展情况,综合当前国内建筑行业从业人员所需要的知识与技能,不仅顾及到建筑行业从业人员文化水平实际状况的特点,还考虑到知识与技能的可操作性,突出了科学性、先进性、全面性、实用性。本丛书的内容语言简朴、章节清晰、知识全面、实用性强,适用于建筑行业从事管理、规划、设计、施工、监理等相关人员使用,还可供大专院校相关专业的师生参考。

在本书的编纂过程中,由于工作量大,时间紧迫,难免有疏漏和不当之处,敬请读者批评指正。在此谨向给予我们大力支持的领导和热情帮助过我们的同志表示由衷的感谢。

丛书编写委员会

目 录

一、概论	(1)
1. 什么是招投标	(1)
2. 招投标的作用有哪些	(1)
3. 做好招投标工作需要当事人具有哪些基本的知识	(3)
4. 招投标与合同管理之间存在什么关系	(4)
5. 建设工程合同管理涉及的知识体系有哪些	(4)
二、招标	(6)
1. 招标投标活动所应遵循的基本原则有哪些	(6)
2. 什么样的项目必须招标	(6)
3. 哪些项目可以不进行招标	(7)
4. 招标应当具备的条件有哪些	(8)
5. 招标方式有哪些	(8)
6. 哪些项目可以邀请招标	(9)
7. 招标公告或者投标邀请书中应包含哪些内容	(9)
8. 什么是资格审查	(10)
9. 资格审查的主要内容有哪些	(10)
10. 对招标文件的出售有什么限制条件	(11)
11. 招标文件的内容有哪些	(11)
12. 是否可以实行无标底招标	(12)
13. 已发出的招标文件是否可以修改	(12)
14. 给投标人预留的编制投标文件的时间有多长	(12)

- 15. 什么是投标有效期 (13)
- 16. 招标人可以自行招标吗 (13)

三、投标 (14)

- 1. 所有单位都可以参加投标吗 (14)
- 2. 投标文件的内容包括什么 (14)
- 3. 必须提交投标保证金吗 (14)
- 4. 投标文件应当在何时提交 (15)
- 5. 已提交的投标文件可以修改吗 (15)
- 6. 什么是联合体投标 (15)
- 7. 组成联合体的各方应承担哪些责任 (16)
- 8. 投标人的哪些行为是违法的 (17)

四、开标 (18)

- 1. 开标的程序是怎样的 (18)
- 2. 哪些投标文件将不被受理 (18)

五、评标 (19)

- 1. 评标委员会如何组成 (19)
- 2. 哪些标书将被确认为废标 (19)
- 3. 投标文件中有的内容含义不明确如何处理 (20)
- 4. 评标方法有哪些 (20)
- 5. 可以有备选标吗 (22)
- 6. 评标报告包含哪些内容 (22)

六、中标 (23)

- 1. 中标人应符合什么条件 (23)
- 2. 怎样确定中标人 (23)
- 3. 中标通知书有怎样的法律效力 (24)
- 4. 招标人与中标人何时签订合同 (24)

- 5. 招标人与中标人需要互相提供担保吗…………… (25)
- 6. 中标无效的情况有哪些…………… (25)
- 7. 合同谈判的主要内容有哪些…………… (26)
- 8. 最后确定的合同文件应该包含哪些内容…………… (26)
- 9. 《合同补遗》有何作用…………… (27)

七、监理合同…………… (28)

- 1. 什么是建设工程监理合同…………… (28)
- 2. 什么是建设工程监理…………… (28)
- 3. 我国实行强制监理的范围有哪些…………… (28)
- 4. 建设工程监理合同的主体包括哪些…………… (30)
- 5. 什么是监理单位…………… (30)
- 6. 建设工程监理合同的类型有哪些…………… (30)
- 7. 建设工程委托监理合同的基本条款包括哪些…………… (32)
- 8. 建设工程委托监理合同有哪些词语定义…………… (33)
- 9. 适用法规有哪些…………… (34)
- 10. 适用语言文字有何规定…………… (34)
- 11. 监理人义务有哪些…………… (34)
- 12. 委托人义务有哪些…………… (36)
- 13. 监理人的权利有哪些…………… (37)
- 14. 委托人的权利有哪些…………… (38)
- 15. 监理人的责任有哪些…………… (39)
- 16. 委托人的责任有哪些…………… (39)
- 17. 合同在什么情况下可以生效、变更与终止…………… (40)
- 18. 什么是监理酬金…………… (41)
- 19. 示范文本关于监理酬金的条款是怎样的…………… (41)
- 20. 其他有关监理合同的规定有哪些…………… (42)
- 21. 什么是建设工程委托监理合同专用条件…………… (42)
- 22. 建设工程委托监理合同专用条件的主要内容有哪些
…………… (43)

八、建设工程勘察设计合同..... (47)

1. 什么是建设工程勘察设计合同..... (47)
2. 建设工程勘察设计合同的主体包括哪些..... (47)
3. 建设工程勘察合同的基本条款有哪些..... (48)
4. 建设工程设计合同的基本条款有哪些..... (48)
5. 勘察设计合同中的工程概况主要指什么..... (49)
6. 勘察设计合同中发包人向勘察人提供哪些有关资料文件..... (49)
7. 对勘察人应向发包人交付的勘察成果资料有哪些要求..... (50)
8. 勘察合同中的发包人义务有哪些..... (50)
9. 勘察合同中的勘察人义务有哪些..... (52)
10. 勘察合同中的违约责任主要包括哪些情况..... (53)
11. 违约金与定金如何约定..... (54)
12. 勘察合同中的勘察成果资料如何进行检查验收..... (54)
13. 合同文件的优先次序如何..... (55)
14. 设计人向发包人交付文件一般包括哪些..... (55)
15. 设计合同中发包人义务有哪些..... (56)
16. 设计合同中设计人义务有哪些..... (57)
17. 设计合同中如何规定违约责任..... (58)

九、建设工程施工合同..... (59)

1. 什么是建设工程施工合同..... (59)
2. 什么是《建设工程施工合同(示范文本)》..... (59)
3. 《示范文本》条款如何分类..... (60)
4. 为什么要制订《协议书》..... (61)
5. 《协议书》的内容包括哪些..... (61)
6. 什么是施工合同的《通用条款》..... (64)
7. 什么是施工合同的《专用条款》..... (65)

8. 什么是施工合同中的发包人..... (66)
9. 什么是施工合同中的承包人..... (66)
10. 什么是项目经理 (66)
11. 什么是设计单位 (66)
12. 什么是监理单位 (66)
13. 什么是工程师 (66)
14. 什么是工程造价管理部门 (67)
15. 什么是工程 (67)
16. 什么是合同价款 (67)
17. 什么是追加合同价款 (67)
18. 什么是费用 (67)
19. 什么是工期 (68)
20. 什么是开工日期 (68)
21. 什么是竣工日期 (68)
22. 什么是图纸 (68)
23. 什么是施工场地 (68)
24. 什么是书面形式 (68)
25. 什么是违约责任 (69)
26. 什么是索赔 (69)
27. 什么是不可抗力 (69)
28. 什么是小时或天 (69)
29. 关于施工合同中合同文件的解释顺序如何规定 ... (69)
30. 关于语言文字的运用有何规定 (70)
31. 关于图纸有何约定 (70)
32. 工程师有何权利和义务 (71)
33. 工程师是否可以委派工程师代表 (71)
34. 关于工程师的指令有何约定 (72)
35. 关于项目经理有何约定 (73)
36. 发包人有哪些工作需要完成 (73)
37. 承包人有哪些工作需要完成 (74)

- 38. 关于施工进度计划有何约定 (75)
- 39. 关于开工及延期开工有何约定 (76)
- 40. 关于暂停施工有何约定 (76)
- 41. 关于工期延误有何约定 (77)
- 42. 关于工程竣工有何约定 (77)
- 43. 关于工程质量有何约定 (78)
- 44. 关于检查和返工有何约定 (79)
- 45. 关于隐蔽工程和中间验收有何约定 (80)
- 46. 关于重新检验有何约定 (80)
- 47. 关于工程试车有何约定 (81)
- 48. 关于安全施工与检查有何约定 (82)
- 49. 关于安全防护有何约定 (82)
- 50. 关于事故处理有何约定 (83)
- 51. 安全事故的等级如何确定 (83)
- 52. 关于合同价款及调整有何约定 (84)
- 53. 可调价格合同中合同价款的调整因素包括哪些 ... (84)
- 54. 关于工程预付款有何约定 (85)
- 55. 关于工程量的确认有何约定 (86)
- 56. 关于工程款(进度款)支付有何约定 (86)
- 57. 关于发包人供应材料设备有何约定 (87)
- 58. 关于承包人采购材料设备有何约定 (88)
- 59. 关于工程设计变更或其他变更有何约定 (88)
- 60. 如何确定变更价款 (89)
- 61. 关于竣工验收有何约定 (90)
- 62. 关于竣工结算有何约定 (91)
- 63. 关于质量保修有何约定 (92)
- 64. 关于违约有何约定 (92)
- 65. 关于索赔有何约定 (93)
- 66. 关于合同争议有何约定 (94)
- 67. 关于工程分包有何约定 (94)

68. 关于不可抗力有何约定	(95)
69. 关于工程保险有何约定	(96)
70. 关于工程担保有何约定	(96)
71. 关于专利技术及特殊工艺有何约定	(97)
72. 关于文物和地下障碍物有何约定	(97)
73. 关于合同解除有何约定	(98)
74. 关于合同生效与终止有何约定	(99)
75. 关于合同份数有何约定	(99)
76. 关于补充条款有何约定	(99)
77. 关于《专用条款》谈判依据有哪些	(99)
78. 建筑工程劳务分包合同的主要内容有哪些	(101)

十、土地使用权转让合同

1. 什么是土地使用权转让合同	(104)
2. 土地使用权转让合同具有哪些法律特征	(104)
3. 土地使用权转让合同有哪些类型	(105)
4. 什么是土地使用权出售合同	(105)
5. 土地使用权出售合同的主要条款有哪些	(105)
6. 转让方承担的义务有哪些	(106)
7. 受让方承担的义务有哪些	(106)
8. 什么是土地使用权交换合同	(106)
9. 土地使用权交换合同的主要条款有哪些	(106)
10. 什么是土地使用权赠与合同	(107)
11. 土地使用权赠与合同的主要条款有哪些	(107)
12. 什么是土地使用权租赁合同	(108)
13. 土地使用权出租合同具有哪些法律特征	(108)
14. 土地使用权租赁合同的主要内容有哪些	(108)
15. 出租人的主要义务有哪些	(109)
16. 承租人的主要义务有哪些	(109)

十一、材料设备供应合同 (110)

1. 建筑材料供应合同的主要内容有哪些 (110)
2. 建筑材料供应合同的履行中计量方法有哪些 (112)
3. 建筑材料供应合同的履行中验收的依据有哪些
..... (112)
4. 建筑材料供应合同的履行中验收内容有哪些 (113)
5. 建筑材料供应合同的履行中验收方式有哪些 (113)
6. 验收建筑材料中发现数量与合同约定不符如何处理
..... (113)
7. 验收中发现质量与合同约定不符如何处理 (114)
8. 验收中供需双方责任如何确定 (114)
9. 验收后提出异议的期限有何规定 (115)
10. 设备供应合同的主要内容有哪些 (115)
11. 设备供应合同签订时需注意哪些问题 (116)
12. 设备供应合同供方的责任有哪些 (117)
13. 设备供应合同需方的责任有哪些 (118)

十二、保险合同 (119)

1. 建设工程保险的种类有哪些 (119)
2. 什么是意外伤害险 (119)
3. 什么是建筑工程一切险及安装工程一切险 (119)
4. 什么是职业责任险 (120)
5. 什么是信用保险 (120)
6. 建筑工程一切险的投保人包括哪些 (120)
7. 建筑工程一切险的被保险人包括哪些 (121)
8. 建筑工程一切险的承保范围包括哪些 (121)
9. 建筑工程一切险的除外责任包括哪些 (123)
10. 建筑工程一切险的保险期有多长 (124)
11. 建筑工程一切险的保险金额如何确定 (124)

12. 建筑工程一切险的免赔额如何确定	(126)
13. 建筑工程一切险的保险费率的组成包括哪些 ...	(126)
14. 建筑工程一切险的保险费率的制定依据有哪些	(127)
15. 如何缴纳保险费	(127)
16. 签订建筑工程一切险合同有哪些注意事项	(128)
17. 签订建筑工程一切险合同需要提交哪些材料 ...	(128)
18. 安装工程一切险的使用范围包括哪些	(129)
19. 安装工程一切险与建筑工程一切险有哪些区别	(129)
20. 安装工程一切险的投保人与被保险人包括哪些	(130)
21. 安装工程一切险的保险标的有哪些	(130)
22. 安装工程一切险承保的危险和损失包括哪些 ...	(131)
23. 安装工程一切险的除外责任有哪些	(131)
24. 安装工程一切险的保险期限如何确定	(131)
25. 安装工程一切险的保险金额的组成包括哪几部分	(132)
26. 安装工程一切险的保险额的具体确定办法有哪些	(133)
十三、担保合同	(136)
1. 什么是工程担保合同	(136)
2. 工程担保的种类有哪些	(136)
3. 什么是投标保证金	(136)
4. 什么是履约担保	(136)
5. 什么是预付款担保	(137)
6. 工程担保与工程保险有何区别和联系	(137)
7. 担保的方式有哪几种	(138)
8. 什么是保证	(138)