



建设行业技能型紧缺人才培养培训工程系列教材
高等职业教育规划教材

工程招投标与 合同管理

郝永池 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



建设行业技能型紧缺人才培养培训工程系列教材
高等职业教育规划教材

工程招投标与合同管理

主 编 郝永池
副主编 蔡红新
参 编 冯桂云
主 审 陈东佐



机械工业出版社

本书主要内容包括绪论, 建设工程招标, 建设工程投标, 建设工程开标、评标与定标以及建设工程承包合同等。

本书依据现行的与建设相关的法律、法规、规范, 结合实际, 系统阐述了建设工程招标投标及其合同管理。本书编写时, 十分重视理论在实际中的应用, 列举了大量实例, 并编入了实训操作内容, 注重培养学生的实际应用和操作能力, 体现了高职高专教育注重培养应用型人才的特点。

本书可作为高等职业院校、高等专科学校、成人高校及本科院校中的二级学院、继续教育学院建筑工程、工程造价管理、市政工程、建筑装饰技术及房地产经营与管理等专业的教材, 也可供从事工程造价管理工作的人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/郝永池主编. —北京: 机械工业出版社, 2006. 8
(建设行业技能型紧缺人才培养培训工程系列教材)
ISBN 7-111-19612-0

I. 工... II. 郝... III. ①建筑工程—招标—技术培训—教材②建筑工程—投标—技术培训—教材③建筑工程—合同—管理—技术培训—教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 081488 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)
责任编辑: 李俊玲 版式设计: 霍永明 责任校对: 李汝庚
封面设计: 张 静 责任印制: 李 妍

北京铭成印刷有限公司印刷

2006 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

184mm × 260mm · 8.25 印张 · 198 千字

0001—3000 册

定价: 14.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68326294

编辑热线电话(010)88379540

封面无防伪标均为盗版

出版说明

2004年10月,教育部、建设部发布了《关于实施建设行业技能型紧缺人才培养培训工程的通知》,并组织制订了《高等职业教育建设行业技能型紧缺人才培养培训指导方案》(以下简称《指导方案》),对建筑(市政)工程技术、建筑装饰工程技术、建筑设备工程技术和楼宇智能化工程技术四个专业的培养目标与规格、教学与训练项目、实验实习设备条件等提出了具体要求。

为了配合《指导方案》的实施,我社专门组织召开了研讨会,对《指导方案》进行了认真讨论,在此基础上,结合各院校教学实际,组织了部分承担建设行业技能型紧缺人才培养培训任务的职业院校和合作企业的人员联合编写了“建设行业技能型紧缺人才培养培训工程系列教材”。本系列教材包括建筑工程技术、建筑装饰工程技术、建筑设备工程技术、楼宇智能化工程技术四个专业,将分期分批出版。

由于“技能型紧缺人才培养培训工程”是一个新生事物,各院校在实施过程中也在不断摸索、总结、调整,我们会密切关注各院校的 implementation 情况,及时收集反馈信息,并不断补充、修订、完善本系列教材,也恳请各用书院校及时将使用本系列教材的意见和建议反馈给我们,以使本系列教材日臻完善。

机械工业出版社

前 言

高职高专教育是高等教育重要的组成部分，是培养适应于生产、建设、管理、服务第一线需要的高等技术应用型人才。高职高专教材应体现高职高专教育的特色，理论以必需、够用为度，突出应用性，加强理论联系实际；内容应通俗易懂，适用性要强。本教材正是根据以上这些要求，依据现行的《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同示范文本》、《建设工程施工招标文件示范文本》、《工程建设委托监理合同示范文本》、FIDIC《施工合同条件》等与工程建设相关的法律、法规、规范，结合工程实际进行编写的。在教材内容安排上，注重系统性，前后知识连贯，形成完整的知识体系，并注重招标投标与合同管理的应用操作程序，给出了大量的实用表格格式和一些实例以及实训操作的过程，使学生基本上能够掌握现行的工程招投标及合同管理工作程序，熟悉程序中的相关内容，使学生毕业后能很快适应工作岗位的要求。

本教材单元1、单元3、单元4由河北工业职业技术学院郝永池编写；单元2由山西工程职业技术学院蔡红新编写；单元5由河南工业职业技术学院冯桂云编写。郝永池任主编，蔡红新任副主编。太原大学陈东佐教授主审。陈东佐教授对书稿提出了很多宝贵的意见，对该书的定稿给予了极大的支持，在此表示衷心感谢。本书在编写过程中，得到了作者所在学校的大力支持，在此一并致谢。

本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容，在此谨向其作者致以衷心的感谢。

限于编者水平，书中难免有错误和不当之处，敬请读者批评指正。

编 者

目 录

出版说明

前言

单元 1 绪论	1
课题 1 建筑市场	1
课题 2 工程承发包	7
课题 3 建设工程招标投标简介	10
单元小结	15
复习思考题	15
单元 2 建设工程招标	17
课题 1 建设工程招标概述	17
课题 2 建设工程招标程序	24
课题 3 建设工程招标文件的编制	27
课题 4 建设工程招标标底的编制	35
能力训练 建设工程招标过程模拟及招标文件的编制	38
单元小结	39
复习思考题	39
单元 3 建设工程投标	41
课题 1 建设工程投标概述	41
课题 2 建设工程投标程序	44
课题 3 建设工程投标策略和技巧	47
课题 4 建设工程投标报价	49
课题 5 建设工程投标文件的编制	53
课题 6 《招标投标法》简介	57
能力训练 建设工程投标文件的制作与送达	61
单元小结	62
复习思考题	62
单元 4 建设工程开标、评标与定标	63
课题 1 建设工程开标	63
课题 2 建设工程评标与定标	65
能力训练 模拟建设工程的开标大会, 进行评标与定标	74



单元小结	74
复习思考题	75
单元 5 建设工程承包合同	76
课题 1 概述	76
课题 2 建设工程承包合同的主要内容	80
课题 3 建设工程施工合同的订立	83
课题 4 建设工程施工合同的履行与合同纠纷的解决	90
课题 5 合同管理	95
课题 6 建设工程施工索赔	105
课题 7 《合同法》简介	113
能力训练 模拟签订建设工程承包合同	118
单元小结	119
复习思考题	120
参考文献	123

单元1 绪 论

【单元概述】

本单元主要介绍了建设工程建筑市场的主体和客体，建筑市场的管理体制，工程承发包的内容与方式，建设工程招投标的特点、原则，招标代理机构与管理体制等内容。

【学习目标】

通过本单元的学习，应了解建设工程建筑市场的基本情况、建设工程承发包方式，掌握建设工程招投标的特点、原则，了解建设工程招标代理机构与管理体制。

课题1 建筑市场

1.1.1 建筑市场的概念

建筑市场是指以建筑工程承发包交易活动为主要内容的市场，也称作建设市场或建筑工程市场。

建筑市场有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的市场一般指有形建筑市场，有固定的交易场所。广义的市场包括有形市场和无形市场，与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场，为工程建设提供专业服务的中介组织，靠广告、通信、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招标投标等多种方式成交的各种交易活动；还包括建筑商品生产及流通过程中的经济联系和经济关系。可以说，广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。

1.1.2 建筑市场管理体制

我国的建筑市场管理体制是建立在社会主义公有制基础之上的。计划经济时期，无论是建设单位，还是施工企业、材料供应部门均隶属于不同的政府管理部门。各个政府部门主要是通过行政手段管理企业，在一些基础设施部门则形成了行业垄断。改革开放初期，虽然政府机构进行多次调整，但分行业进行管理的格局基本没有改变。国家各个部委均有本行业关于建筑市场管理的规章，有各自的勘察、设计、施工、招标投标、质量监督等一套管理制度，形成对建筑市场的分割。

党的十五大以后，随着社会主义市场经济体制的逐步建立，政府在机构设置上也进行了很大的调整。除保留了少量的行业管理部门外，撤消了众多的专业政府部门，并将政府部门与所属企业脱钩，为建筑市场管理体制的改革提供了良好的条件，使原先的部门管理逐步向行业管理转变。

1.1.3 建筑市场的主体和客体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方,主要有业主(建设单位或发包人)、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体则为有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的建筑产品(咨询、监理等智力型服务)。

1. 建筑市场主体

(1) 业主 业主是指既有某项工程建设需求,又具有该项工程的建设资金和各种准建手续,在建筑市场中发包工程项目建设的勘察、设计、施工、监理任务,并最终得到建筑产品达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。

项目业主的产生,主要有三种方式:

1) 业主即原企业或单位。企业或机关、事业单位投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为项目业主。

2) 业主是联合投资董事会。由不同投资方参股或共同投资的项目,则业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

3) 业主是各类开发公司。开发公司自行融资以及由投资方协商组建或委托开发的工程管理公司也可成为业主。

业主在项目建设过程的主要职能是:

- ① 建设项目立项决策。
- ② 建设项目的资金筹措与管理。
- ③ 办理建设项目的有关手续(如征地、建筑许可等)。
- ④ 建设项目的招标与合同管理。
- ⑤ 建设项目的施工与质量管理。
- ⑥ 建设项目的竣工验收和试运行。
- ⑦ 建设项目的统计及文档管理。

(2) 承包商 承包商是指拥有一定数量的建筑装备、流动资金、工程技术经济管理人员及一定数量的工人,取得建设行业相应资质证书和营业执照的,能够按照业主的要求提供不同形态的建筑产品并最终得到相应工程价款的建筑施工企业。

相对于业主,承包商作为建筑市场主体,是长期和持续存在的。因此,对承包商一般都要实行从业资格管理。承包商从事建设生产,一般需具备四个方面的条件:

- 1) 拥有符合国家规定的注册资本。
- 2) 拥有与其资质等级相适应且具有注册执业资格的专业技术和管理人员。
- 3) 拥有从事相应建筑活动所应有的技术装备。
- 4) 经资格审查合格,已取得资质证书和营业执照。

承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程等专业公司。在市场经济条件下,承包商需要通过市场竞争(投标)取得施工项目,需要依靠自身的实力去赢得市场,承包商的实力主要包括四个方面:

- 1) 技术方面的实力。有精通本行业的工程师、造价师、经济师、会计师、项目经理、合同管理等专业人员队伍;有施工专业装备;有承揽不同类型项目施工的经验。
- 2) 经济方面的实力。具有相当的周转资金用于工程准备,具有一定的融资和垫付资金

的能力；具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金；具有支付各种担保和保险的能力，有承担相应风险的能力；承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

3) 管理方面的实力。建筑承包市场属于买方市场，承包商为打开局面，往往需要低利润报价取得项目，必须在成本控制上下功夫，向管理要效益，并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，因此必须具有一批过硬的项目经理和管理专家。

4) 信誉方面的实力。承包商一定要有良好的信誉，它将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉，就必须遵守法律法规，承担国外工程能按国际惯例办事，保证工程质量、安全、工期、文明施工，能认真履约。

承包商承揽工程，必须根据本企业的施工力量、机械装备、技术力量、施工经验等方面的条件，选择适合发挥自己优势的项目，避开企业不擅长或缺乏经验的项目，做到扬长避短，避免给企业带来不必要的风险和损失。

(3) 工程咨询服务机构 工程咨询服务机构是指具有一定注册资金，具有一定数量的工程技术、经济、管理人员，取得建设咨询证书和营业执照，能为工程建设提供估算计量、管理咨询、建设监理等智力型服务并获取相应费用的企业。

工程咨询服务企业包括勘察设计机构、工程造价(计量)咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。工程咨询服务机构虽然不是工程承包的当事人，但其受业主委托或聘用，与业主订有协议书或合同，因而对项目的实施负有相当重要的责任。

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称作建筑产品，是建筑市场的交易对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品。因为建筑产品本身及其生产过程，具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段，建筑产品表现为不同的形态。它可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图样、勘察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件，当然也包括承包商生产的各类建筑物和构筑物。

(1) 建筑产品的特点

1) 建筑产品的固定性和生产过程的流动性。建筑物与土地相连，不可移动，这就要求施工人员和施工机械只能随建筑物不断流动，从而带来施工管理的多变性和复杂性。

2) 建筑产品的单件性。由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异，决定了多数建筑产品都需要单独进行设计，不能批量生产。

3) 建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了建筑产品的生产需采用总包和分包相结合的特殊承包形式。随着经济的发展和建筑技术的进步，施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中，由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包，有利于施工生产技术和效率的提高。

4) 建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段，其产品不可能退换，也难以重新建造。否则双方都将承受极大的损失。所以，建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的。设计、施工必须按照规范和标准进行，才能保证生产出合格的建筑产品。

5) 建筑产品的社会性。绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性，涉及公众的利益和生命财产的安全，即使是私人住宅，也会影响到环境，影响到进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是非

常必要的,有关工程建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

(2) 建筑产品的商品属性 改革开放以来,建筑业成为市场经济的领航人。建筑企业成为独立的生产单位,建设投资由国家拨款改为多种渠道筹措,市场竞争代替行政分配任务,建筑产品价格也逐步走向以市场形成价格的价格机制。建筑产品的商品属性的观念已为大家所认识,这成为建筑市场发展的基础,并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成,使实力强、素质高、经营好的企业在市场上更具竞争性,能够更快的发展,实现资源的优化配置,提高了全社会的生产力水平。

(3) 工程建设标准的法定性 建筑产品的质量不仅关系承发包双方的利益,也关系到国家和社会的公共利益,正是由于建筑产品的这种特殊性,其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。从事建筑产品生产必须遵守这些标准规范的规定,违反这些标准规范的将受到国家法律的制裁。

工程建设标准涉及面很宽,包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通信、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等诸方面。

工程建设标准是指对工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节的技术要求。它包括五个方面的内容:

- 1) 工程建设勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法。
- 2) 与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求。
- 3) 工程建设的术语、符号、代号、量与单位、建筑模数和制图方法。
- 4) 工程建设的试验、检验和评定方法。
- 5) 工程建设的信息技术要求。

在具体形式上,工程建设标准包括了标准、规范、规程等。工程建设标准的独特作用就在于,一方面通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和方法;另一方面,由于标准的法律属性和权威属性,保证了从事工程建设有关人员按照规定去执行,从而为保证工程质量打下了基础。

1.1.4 建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性及技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发生问题,将给社会和人民的生命财产安全造成极大损失。因此,为保证建设工程的质量和安全,对从事建设活动的单位和专业技术人员必须实行从业资格管理,即资质管理制度。

建筑市场中的资质管理包括两类:一类是对从业企业的资质管理;另一类是对专业人士的资格管理。

1. 从业企业资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要是业主方、承包方(包括供应商)、勘察设计单位和工程咨询机构。《中华人民共和国建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程咨询机构(含监理单位)实行资质管理。

(1) 工程勘察设计企业资质管理 我国建设工程勘察资质分为工程勘察资质、工程设计资质。工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质;工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专项资质。

建设工程勘察、设计企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察

设计业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建设工程勘察、设计资质证书后,方可在资质等级许可的范围内从事建设工程勘察、设计活动。国务院建设行政主管部门及各地建设行政主管部门负责工程勘察、设计企业资质的审批、晋升和处罚。

(2) 建筑业企业(施工企业)资质管理 建筑业企业(施工企业)是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。我国建筑业企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业。施工总承包企业又按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、石油化工、市政公用、通信、机电等12个类别;专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为60个类别;劳务分包企业按技术特点划分为13个类别。

工程施工总承包企业资质等级分为特、一、二、三级;施工专业承包企业资质等级分为一、二、三级;劳务分包企业资质等级分为一、二级。这三类企业的资质等级标准,由国家建设部统一组织制定和发布。工程施工总承包企业和施工专业承包企业的资质实行分级审批。特级、一级资质由国家建设部审批;二级以下资质,由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批;劳务分包系列企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。经审查合格的,由有权的资质管理部门颁发相应等级的建筑业企业(施工企业)资质证书。

(3) 工程咨询单位资质管理 我国对工程咨询单位也实行资质管理。目前,已有明确资质等级评定条件的有工程监理、招标代理、工程造价等咨询机构。

1) 工程监理企业。其资质等级划分甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程;乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程;甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等工程。

2) 工程招标代理机构。其资质等级划分为甲级和乙级。乙级招标代理机构只能承担工程投资额(不含征地费、市政配套费与拆迁补偿费)3000万元以下的工程招标代理业务,地区不受限制;甲级招标代理机构承担工程的范围和地区不受限制。

3) 工程造价咨询机构。其资质等级划分为甲级和乙级。乙级工程造价咨询机构在本省、自治区、直辖市所辖行政区域内承接中、小型建设项目的工程造价咨询业务;甲级工程造价咨询机构承担工程的范围和地区不受限制。

工程咨询单位的资质评定条件包括注册资金、专业技术人员和业绩三方面的内容,不同资质等级的标准均有具体规定。

2. 专业人士资格管理

在建筑市场中,把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业人士。我国专业人士制度是近几年才从发达国家引入的。目前,已经确定专业人士的种类有建筑师、结构工程师、监理工程师、造价工程师、建造师等。资格和注册条件为:大专以上的专业学历;参加全国统一考试,成绩合格;具有相关专业的实践经验。

我国专业人士制度尚处在起步阶段,但随着建筑市场的进一步完善,对其管理会进一步规范、制度化。

1.1.5 建设工程交易中心

建设工程从投资性质上可分为两大类:一类是国家投资项目,另一类是私人投资项

目。我国是以社会主义公有制为主体的国家，政府部门、国有企业、事业单位投资在社会投资中占有主导地位。建设单位使用的都是国有投资，由于国有资产管理体制的不完善和建设单位内部管理制度的薄弱，很容易造成工程发包中的不正之风和腐败现象。针对上述情况，近几年我国出现了建设工程交易中心。把所有代表国家或国有企事业单位投资的业主请进建设工程交易中心进行招标，设置专门的监督机构，这是我国解决国有建设项目交易透明度差的问题和加强建筑市场管理的一种独特方式。

1. 建设工程交易中心的性质与作用

(1) 建设工程交易中心的性质 建设工程交易中心是服务性机构，不是政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身并不具备监督管理职能。但建设工程交易中心又不是一般意义上的服务机构，其设立需得到政府或政府授权主管部门的批准，并非任何单位和个人可随意成立。它不以营利为目的，旨在为建立公开、公正、平等竞争的招投标制度服务，只可经批准收取一定的服务费。工程交易行为不能在场外发生。

(2) 建设工程交易中心的作用 按照我国有关规定，所有建设项目都要在建设工程交易中心内报建、发布招标信息、合同授予、申领施工许可证。招投标活动都需在场内进行，并接受政府有关管理部门的监督。应该说建设工程交易中心的设立，对国有投资的监督制约机制的建立、规范建设工程承发包行为、将建筑市场纳入法制化的管理轨道有着重要的作用，是符合我国特点的一种好形式。

2. 建设工程交易中心的基本功能

我国的建设工程交易中心是按照以下三大功能进行构建的。

(1) 信息服务功能 信息服务功能包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人士信息等。在设施上配备有大型电子墙、计算机网络工作站，为承发包交易提供广泛的信息服务。

(2) 场所服务功能 对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目，我国明确规定，一般情况下都必须进行公开招标，只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行招标、投标必须在有形建筑市场内进行，必须由有关管理部门进行监督。按照这个要求，工程建设交易中心必须为工程承发包交易双方包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。

(3) 集中办公功能 由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招标投标交易和办理有关批准手续，这样就要求政府有关建设管理部门各职能机构进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和管理。受理申报的内容一般包括：工程报建、招标登记、承包商资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。

3. 建设工程交易中心的运行原则

为了保证建设工程交易中心能够有良好的运行秩序和市场功能的充分发挥，必须坚持市场运行的一些基本原则，主要有：

(1) 信息公开原则 建设工程交易中心必须充分掌握政策法规、工程发包、承包商和咨询单位的资质、造价指数、招标规则、评标标准、专家评委库等各项信息，并保证市场各方主体都能及时获得所需要的信息资料。

(2) 依法管理原则 建设工程交易中心应严格按照法律、法规开展工作，尊重建设单位依照法律规定选择投标单位和选定中标单位的权利，尊重符合资质条件的建筑

业企业提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利。监察机关应当进驻建设工程交易中心实施监督。

(3) 公平竞争原则 建立公平竞争的市场秩序是建设工程交易中心的一项重要原则。进驻的有关行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为,防止地方保护、行业和部门垄断等各种不正当竞争,不得侵犯交易活动各方的合法权益。

(4) 属地进入原则 按照我国有形建筑市场的管理规定,建设工程交易实行属地进入。每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心。特大城市可以根据需要,设立区域性分中心,在业务上受中心领导。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程,可在政府有关部门的监督下,通过公告由项目法人组织招标、投标。

(5) 办事公正原则 建设工程交易中心是政府建设行政主管部门批准建立的服务性机构,须配合进场各行政管理部门做好相应的工程交易活动管理和服务工作。要建立监督制约机制,公开办事规则和程序,制定完善的规章制度和工作人员守则,一旦发现建设工程交易活动中的违法违规行为,应当向政府有关管理部门报告,并协助进行处理。

4. 建设工程交易中心运作的一般程序

按照有关规定,建设项目进入建设工程交易中心后,一般按下列程序运行,如图 1-1 所示。

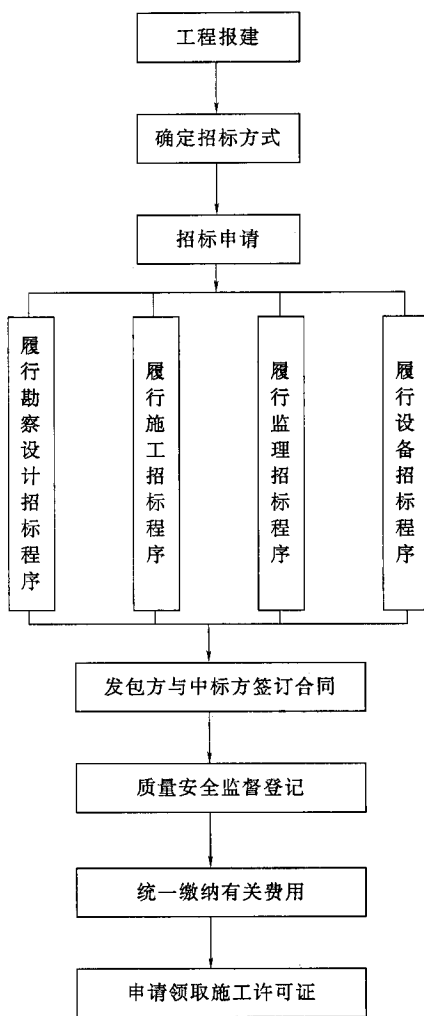


图 1-1 建设工程交易中心运作程序图

课题 2 工程承发包

1.2.1 工程承发包的概念

承发包是一种经营方式,是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工作或供应一批货物,并按一定的价格取得相应报酬的一种交易行为。工程承发包是根据协议,作为交易一方的建筑施工企业,负责为交易另一方的建设单位完成某一项工程的全部或其中的一部分工作,并按一定的价格取得相应的报酬。委托任务并负责支付报酬的一方称为发包人(建设单位);接受任务负责按时保质保量完成而取得报酬的一方称为承包人(建筑施工企业)。

我国在工程建设中所采取的经营方式有自营方式和承包方式两种。承包方式又可分为指定承包、协议承包和招标承包。

自营方式是指建设单位自己组织施工力量,直接领导组织施工,完成所需进行的建筑安装工程。现在除农民建房有时还采用外,基本已不采用。

指定承包是指国家对建筑施工企业下达工程施工任务,建筑施工企业接收任务并完成。

协议承包是指建设单位与建筑施工企业就工程内容及价格进行协商,签订承包合同。

招标承包是指由三家以上建筑施工企业进行承包竞争,建设单位择优选定建筑施工企业,并与其签订承包合同。

1.2.2 工程承发包的内容

工程承发包的内容非常广泛,可以对工程项目建设的全过程进行总承包,也可以分阶段对工程项目的建议书、可行性研究、勘察设计、材料及设备采购供应、建筑安装工程施工、生产准备和竣工验收等阶段进行阶段性承包。

1. 项目建议书

项目建议书是建设单位向国家提出要求建设某一项目的建设文件。其主要内容为项目的性质、用途、基本内容、建设规模及项目的必要性和可行性分析等。项目建议书可由建设单位自行编制,也可委托工程咨询机构代为编制。

2. 可行性研究

项目建议书经批准后,应进行项目的可行性研究。可行性研究是国内外广泛采用的一种研究建设工程项目的技术先进性、经济合理性和建设可能性的科学方法。

可行性研究的主要内容是对拟建项目的一些重大问题,如市场需求、资源条件、原料、燃料、动力供应条件、厂址方案、拟建规模、生产方法、设备选型、环境保护、资金筹措等,从技术和经济两方面进行详尽的调查研究、分析计算和进行方案比较。并对这个项目建成后可能取得的技术效果和经济效益进行预测,从而提出该项工程是否值得投资建设和怎样建设的意见,为投资决策提供可靠的依据。此阶段的任务可委托工程咨询机构完成。

3. 勘察与设计

勘察与设计两者之间既有密切联系,又有显著的区别。

(1) 工程勘察 其主要内容为工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。其任务是查明工程项目建设地点的地形地貌、地层土壤岩性、地质构造、水文条件等自然地质条件,做出鉴定和综合评价,为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学的依据。

(2) 工程设计 工程设计是工程建设的重要环节,它是从技术上和经济上对拟建工程进行全面规划的工作。大中型项目一般采用两阶段设计,即初步设计和施工图设计。重大项目和特殊项目采用三阶段设计,即初步设计、技术设计和施工图设计。对一些大型联合企业、矿区和水利水电枢纽工程,为解决总体部署和开发问题,还需进行总体规划和总体设计。该阶段可通过方案竞选、招标投标等方式选定勘察设计单位。

4. 材料和设备的采购供应

建设项目所需的设备和材料,涉及面广、品种多、数量大。设备和材料采购供应是工程建设过程中的重要环节。建筑材料的采购供应方式有公开招标、询价报价、直接采购等。设备供应方式有委托承包、设备包干、招标投标等。

5. 建筑安装工程施工

建筑安装工程施工是工程建设过程中的一个重要环节,是把设计图样付诸实施的决定性

阶段。其任务是把设计图样变成物质产品，如工厂、电站、桥梁、住宅、学校等，使预期的生产能力或使用功能得以实现。建筑安装施工内容包括施工现场的准备工作，永久性工程的建筑施工、设备安装及工业管道安装等。此阶段采用招标投标的方式进行工程的承发包。

6. 生产职工培训

基本建设的最终目的就是形成新的生产能力。为了使新建项目建成后投入生产、交付使用，在建设期间就要准备合格的生产技术工人和配套的管理人员。因此，需要组织生产职工培训。这项工作通常由建设单位委托设备生产厂家或同类企业进行。在实行总承包的情况下，则由总承包单位负责，委托适当的专业机构、学校、工厂去完成。

7. 建设工程监理

建设工程监理作为一项新兴的承包业务，是近年逐渐发展起来的专门从事工程监理的机构。其服务对象是建设单位，接受建设主管部门的委托，对建设项目的可行性研究、勘察设计、设备及材料采购供应、工程施工、生产准备直至竣工投产，实行全过程监督管理或阶段监督管理。他们代表建设单位与设计、施工各方打交道，在设计阶段选择设计单位，提出设计要求，估算和控制投资额，安排和控制设计进度等；在施工阶段组织招标选择施工单位，协助建设单位签订施工合同并监督检查其执行，直至竣工验收。

1.2.3 工程承发包方式

工程承发包方式是指发包人与承包人双方之间的经济关系形式。从发包承包的范围、承包人所处的地位、合同计价方式、获得任务的途径等不同的角度，可以对工程承发包方式进行不同的分类，其主要分类如图 1-2 所示。

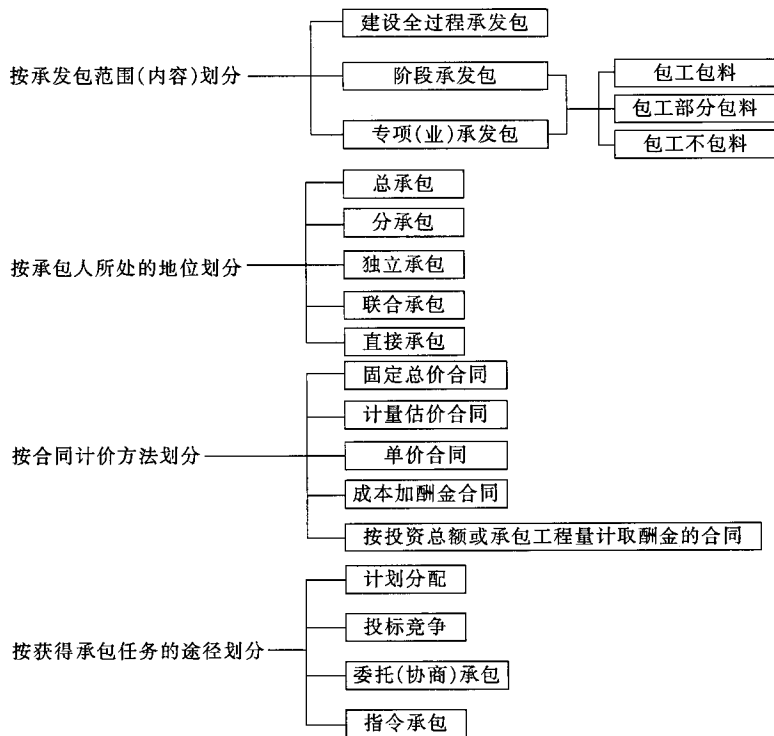


图 1-2 工程承发包方式分类

课题3 建设工程招标投标简介

1.3.1 建设工程招标投标的概念

建设工程招标投标是指建设单位或个人(即业主或项目法人)通过招标的方式,将工程建设工程项目的勘察、设计、施工、材料设备供应、监理等业务一次或分步发包,由具有相应资质的承包单位通过投标竞争的方式承接。

1.3.2 建设工程招标投标的分类

建设工程招标投标按照不同的标准可以进行不同的分类,如图1-3所示。

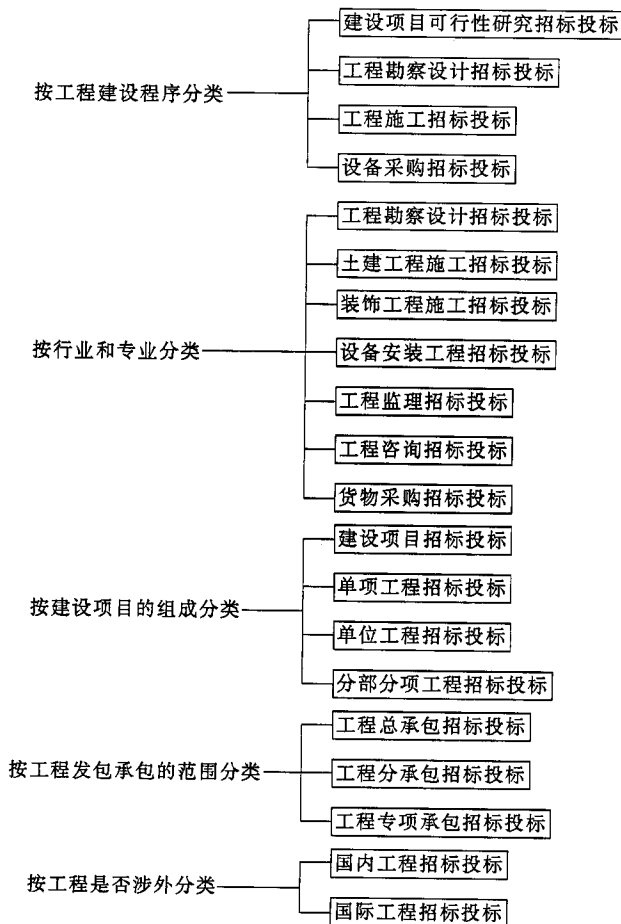


图 1-3 建设工程招标投标分类

应当强调指出的是,为了防止任意肢解工程发包,我国一般不允许分部工程、分项工程招标投标,但允许特殊专业工程招标投标。