

看范例

快速编制建筑工程 商务投标书

筑龙网 组编

理论性 实践性



附光盘

精讲建筑工程商务投标书编制方法与要点

精选 10 篇建筑工程商务投标书全文电子文档



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

看范例快速编制建筑工程 商务投标书

筑龙网 组编



机械工业出版社

本书以最新实施的《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)为依据,介绍了工程量清单计价模式下建筑工程商务投标书的编制内容与方法。

全书共分为8章,分别为:建筑工程招标投标概述,建筑工程招标投标工作程序和流程,建筑工程投标报价,建筑工程商务投标书编制要点,工程量清单计价模式下商务投标书的编制,建筑工程商务投标书实例展示,精选建筑工程商务投标书编制范例简介,建筑工程招标投标相关法律、法规选编。

本书的最大特点是所附光盘中有10篇精选的建筑工程商务投标书实例,可供读者学习使用。读者阅读本书在掌握理论知识的同时,也会在实际工作中更好地运用自己所掌握的知识。

图书在版编目(CIP)数据

看范例快速编制建筑工程商务投标书/筑龙网组编. —北京:机械工业出版社, 2011. 2

ISBN 978 - 7 - 111 - 33216 - 9

I. ①看… II. ①筑… III. ①建筑工程—投标—文件—编制
IV. ①TU723. 2

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第021758号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:关正美 责任编辑:王 婧

责任校对:卢惠英 封面设计:张 静

责任印制:杨 曦

北京蓝海印刷有限公司印刷

2011年3月第1版第1次印刷

184mm×260mm·10.75印张·236千字

标准书号:ISBN 978 - 7 - 111 - 33216 - 9

ISBN 978 - 7 - 89451 - 860 - 6 (光盘)

定价:48.00元(含1CD)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

封面无防伪标均为盗版

读者服务部:(010)68993821

编委会名单

主 编 赵 玉

副主编 沈 刚 魏开春 江 毅 谢宝华 及耀武
吴晓伶 邹向东

参 编 金异铜 秦宁然 赵迎亮 吴晓文 刘焱军
张 茹 林 郁 马海红 谢 虎 包术元
郭成华 余志祥 王志义 王 恒 张兴诺
袁 媛 陈 瑞

前 言

随着建筑工程招标投标制度的推行,《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律、法规的不断完善和细化,建筑工程招标投标活动也逐渐步入正轨。建筑工程招标投标活动在规范企业行为、促进行业内部的良性竞争,以及杜绝不公正的私下交易等方面起到了重要的作用,成为完善建筑市场运行机制的重要组成部分。

长期以来,我国建筑工程投标报价常采用以工程定额为计价依据的计价模式,即根据计算出的工程数量套定额基价计算直接费用,再按一定的费率计算间接费、利润、税金等来确定工程的价格,但随着我国经济的发展以及建筑市场的逐步建立和完善,这种方式已经越来越不适应市场的发展需要。为了解决这些不适应因素,我国于2003年颁布了《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2003),开始在建筑市场中推行新的工程量清单计价模式。在推行5年之后,对其中一些不适应市场发展需要、比较有争议的条款进行了修改,于2008年颁布了新的《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)。

本书根据国家最新标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008),结合商务投标书编制的实际情况,以建筑工程商务投标书实例为素材编写而成。本书可以使读者在短时间内对建筑工程招标投标活动有一个全面系统的了解,并能在短时间内掌握建筑工程商务投标书的编制精髓,以达到快速编制建筑工程商务投标书的目的。

本书的主要特点是实用性突出,书中内容均与建筑工程招标投标活动直接相关,从实际应用的角度将建筑工程商务投标书的编制作为主要内容,并附以案例说明。

全书共分为8章,第1章是对建筑工程招标投标的概述,主要向读者介绍建筑工程招标投标的产生与发展、建筑工程招标投标的基本概念,以及建筑工程招标投标活动的主体和监管措施。第2章是对建筑工程招标投标工作程序的介绍,主要讲解参与建筑工程招标投标活动的全过程,及在实施过程中应注意的问题。第3章是对建筑工程投标报价的讲解,主要介绍建筑工程投标报价的工作流程以及建筑工程工程量的计算规则。第4章重点讲解了建筑工程商务投标书的编制要点,主要介绍建筑工程商务投标文件的组成、编制要求、编制技巧及编制过程中应注意的问题,并对商务标书编制时常用的表格进行了汇总,本章是本书的重点章节。第5章对工程量清单计价模式下商务投标书的编制进行了全面系统的讲解。第6章是建筑工程商务投标书的实例展示,主要是对本书精选的建筑工程商务投标书范例内容进行全文展示,使读者对于前面几章所讲的内容有一个感官上的认识。第7章是随书附带光盘案例的内容简介及光盘使用说明。第8章是建筑工程招标投标相关法律、法规的选编,主要摘取了部分和建筑工程商务投标书编制直接相关的法律、法规和部门规章。

在随书附带的光盘中,有书中列举的全部建筑工程商务投标书的全文,供造价人员在编制商务投标书时参考借鉴。

本书为全体编审委员会成员共同努力的结晶。本书所采用的商务投标书案例均是从网友们的投稿中筛选出来的，本书的编写得到了广大筑龙网网友的积极响应和大力支持，在此表示衷心的感谢。由于编者水平有限，书中内容难免会有缺陷和错误，敬请读者多加批评和指正。由于部分筑龙网网友的注册信息不完整，我们未能及时与部分投稿网友取得联系，请书中范例编写者见到本书后速与筑龙网联系。

本书编委会

目 录

前言

第 1 章 建筑工程招标投标概述	1
1.1 建筑工程招标投标概述	1
1.1.1 建筑工程招标和投标的概念	1
1.1.2 建筑工程招标投标的分类	1
1.1.3 建筑工程招标投标的基本原则	2
1.1.4 建筑工程招标投标的范围	3
1.1.5 建筑工程招标投标的方式	4
1.1.6 建筑工程招标投标的特点	6
1.1.7 建筑工程招标投标的作用	7
1.2 建筑工程招标投标主体	8
1.2.1 建筑工程招标投标主体概述	8
1.2.2 建筑工程招标投标资质	9
1.2.3 建筑工程招标投标主体的权利与义务	14
1.3 建筑工程招标投标的监管	19
第 2 章 建筑工程招标投标工作程序和流程	22
2.1 建筑工程招标投标工作程序	22
2.2 招标工作流程	23
2.3 投标工作流程	31
第 3 章 建筑工程投标报价	37
3.1 建筑工程投标报价的概念及工作流程	37
3.1.1 建筑工程投标报价的概念	37
3.1.2 建筑工程投标报价工作流程	37
3.2 建筑工程工程量计算依据及方法	39
3.2.1 建筑面积的计算规则	39
3.2.2 建筑工程工程量计算依据	41
3.2.3 建筑工程工程量基本计算方法	42
3.2.4 建筑工程工程量计算规则	43
3.2.5 计算工程量的意义	75
3.3 建筑工程投标报价方法、策略及技巧	76

3.3.1	建筑工程投标报价的方法	76
3.3.2	建筑工程投标报价策略	76
3.3.3	建筑工程投标报价技巧	78
第4章	建筑工程商务投标书编制要点	81
4.1	建筑工程商务投标书的编制	81
4.1.1	建筑工程商务投标书的组成	81
4.1.2	建筑工程商务投标书的编制要求及指导思想	81
4.1.3	建筑工程商务投标书的编制	82
4.2	建筑工程商务标编制常用表格汇总	86
4.3	建筑工程商务投标书编制中的常见问题	97
第5章	工程量清单计价模式下商务投标书的编制	100
5.1	建筑工程工程量清单概述	100
5.2	建筑工程工程量清单计价编制内容	105
5.2.1	建筑工程工程量清单的编制	105
5.2.2	建筑工程工程量清单报价的编制	107
5.3	工程量清单计价与预算定额计价的联系与区别	108
第6章	建筑工程商务投标书实例展示	112
6.1	封面	112
6.2	目录	112
6.3	投标函	113
6.4	投标函附录	114
6.5	法定代表人资格证明书	115
6.6	法定授权委托书	115
6.7	工程量清单报价表	116
第7章	精选建筑工程商务投标书编制范例简介	133
7.1	大连某社区项目建筑工程商务投标书	133
7.2	河南开封某住宅楼建筑工程商务投标书	134
7.3	某市住宅楼(廉租房)一期建筑安装工程商务投标书	135
7.4	某住宅配套篮球场及车库建筑工程商务投标书	135
7.5	某商住楼建筑工程商务投标书	136
7.6	广东省某商业综合楼二期工程商务投标书	136
7.7	某小商品批发城综合楼改建工程商务投标书	137
7.8	某小学综合楼建筑工程商务投标书	137

7.9	某医院住院楼建筑工程商务投标书	138
7.10	浙江某工具厂车间及行政楼建筑工程商务投标书	139
第8章	建筑工程招标投标相关法律、法规选编	141
8.1	《中华人民共和国建筑法》	141
8.2	《中华人民共和国招标投标法》	142
8.3	《工程建设项目招标范围和规模标准规定》	149
8.4	《工程建设项目自行招标试行办法》	151
8.5	《招标公告发布暂行办法》	152
8.6	《评标专家和评标专家库管理暂行办法》	154
8.7	《评标委员会和评标方法暂行规定》	156

第1章 建筑工程招标投标概述

1.1 建筑工程招标投标概述

1.1.1 建筑工程招标和投标的概念

1. 建筑工程招标的概念

建筑工程招标是指在新建、扩建和改建工程中，建设单位将拟建工程项目名称、建设投资、建筑面积、工程内容、计划开工日期、工期要求、质量要求、施工条件、建设地点等写成招标文件，通过公开招标、邀请招标和指定投标企业等办法，吸引了众多具有承建能力的施工企业参加该工程项目的投标，直至与中标施工企业签订工程施工合同的整个过程。

2. 建筑工程投标的概念

建筑工程投标是指施工企业得到招标文件后，按照建设单位在招标文件中提出的各种条件和要求，再结合本施工企业的技术条件和设备条件，提出自己承包该工程的条件和工程总造价，供建设单位选择，直至与招标建设单位签订工程施工合同的过程。

从建筑工程招标和投标的概念可以看出，无论招标还是投标，都是为了发包和承包建筑工程而进行的工作。

1.1.2 建筑工程招标投标的分类

工程招标投标的标的可以是不同的商品，在建筑市场中主要包括工程总承包招标、勘察设计招标、咨询招标（包括造价咨询招标和工程监理招标等）、采购（包括材料采购和设备采购两大类）招标、施工招标（即建筑工程招标）等。

1. 按照工程建设程序分类

按照工程建设程序可以将建筑工程招标投标分为建设项目可行性研究招标投标、工程勘察设计招标投标、材料设备采购招标投标、施工招标投标。

2. 按照工程承包发包范围分类

按照工程承包发包范围，可以将建筑工程招标投标分为工程总承包招标投标、施工承包招标投标和专业分包招标投标。工程总承包招标投标是指对工程建设项目的全部内容（项目调研评估、工程勘察设计、施工与竣工验收等）或实施阶段的内容（勘察、设计、施工等）进行的招标投标活动。施工承包招标投标是指对工程的建筑安装工程内容进行的招标投标活动。专业分包招标投标是指对建筑安装工程中规模比较大、施工比较复杂、专业性比较强或有特殊要求的分部或分项工程进行的招标投标活动，分包商一般由总承包单

位进行招标确定，由业主选定的叫做指定分包商，但合同还是与总承包单位签订。

3. 按照行业或专业分类

按照行业或专业，可以将建筑工程招标投标分为土木工程招标投标、勘察设计招标投标、货物采购招标投标、安装工程招标投标、建筑装饰装修招标投标、生产技术转让招标投标、工程咨询和建设监理招标投标。

4. 按照建设工程项目的构成分类

按照建设工程项目的构成，可以将建筑工程招标投标分为全部工程招标投标、单项工程招标投标、单位工程招标投标、分部工程招标投标、分项工程招标投标等五种，但应强调的是我国为了防止任意肢解工程发包，一般不允许分部和分项工程招标，但特殊专业工程不受限制（如打桩工程、大型土石方工程、装饰工程等）。

5. 按照工程招标的阶段分类

按照工程招标投标所处的阶段，可以将建筑工程招标投标分为一次招标投标和多次招标投标。一次招标投标是指整个工程的设计图样、工程概算、建设用地、工程报建等均已具备后进行的一次性招标投标活动，即一次性签订合同以确定整个工程承包发包的内容。但缺点是工程前期准备时间过长，对较大规模的工程会影响整个工程的完工日期。多次招标投标是指把整个工程按照项目组成和不同阶段分多次进行的招标投标活动，即分多次签订整个工程的合同以确定整个工程承包发包的内容。当工程规模较大、设计图样分阶段供应时，采用这种招标方法，建设单位可以争取提前开工。

6. 按照工程是否具有涉外因素分类

按照工程是否具有涉外因素，可以将建筑工程招标投标分为国内工程招标投标和国际工程招标投标。国内工程招标投标是指对本国没有涉外因素的建设工程进行的招标投标活动。国际工程招标投标是指有不同国家和国际组织参与的建设工程进行的招标投标活动，包括本国的国际工程（即涉外工程）和国外的国际工程（即国际工程承包）。

1.1.3 建筑工程招标投标的基本原则

《中华人民共和国招标投标法》规定，招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。除此之外，还应当遵循求效、择优的原则。

1. 公开原则

招标投标活动中所遵循的公开原则要求招标活动信息公开、开标活动公开、评标标准公开、定标结果公开。

1) 招标活动信息公开。招标人进行招标之始，就要将工程项目招标的有关信息在招标管理机构指定的媒介上发布，以同等的信息量晓谕潜在的投标人。

2) 开标活动公开。开标活动公开包括开标活动过程公开和开标程序公开两方面。

3) 评标标准公开。评标标准应该在招标文件中载明，以便投标人作相应的准备，从而证明自己是最合适的中标人。

4) 定标结果公开。招标人根据评标结果，经综合平衡，确定中标人后，应当向中标人发出中标通知书，同时将定标结果通知未中标的投标人。

2. 公平原则

招标人要给所有的投标人以平等的竞争机会，这包括给所有投标人同等的信息量、同等的投标资格要求，不设倾向性的评标条件。

3. 公正原则

招标人在执行开标程序、评标委员会在执行评标标准时都要严格照章办事，尺度相同，不能厚此薄彼，尤其是处理迟到标，判定废标、无效标以及质疑过程中更要体现公正。

4. 诚实信用原则

诚实信用是民事活动的基本原则，招标投标的双方都要诚实守信，不得有欺骗、背信的行为。严格意义上说，诚实信用原则是市场经济交易当事人应该严格遵循的道德准则。将道德规范的诚实信用通过法律的规定被确认为法律规则以后，不仅具有伦理道德的内涵，也使之成为法律上的一项重要原则。在法律上，诚实信用原则属于强制性规范，当事人不得以任何理由加以排除和规避。

5. 求效、择优原则

求效、择优原则是建筑工程招标投标的终极原则。实行建筑工程招标投标的目的，就是追求最佳的投资效益，在众多的竞争者中选择出最优秀、最理想的投标人作为中标人。讲求效益和择优定标，是建筑工程招标投标活动的主要目标。在建筑工程招标投标活动中，除了要坚持合法、公开、公正等前提性、基础性原则外，还必须贯彻求效、择优的目的性原则。贯彻求效、择优原则，最重要的是要有一套科学合理的招标投标程序和评标定标办法。

1.1.4 建筑工程招标投标的范围

由于建筑工程招标投标在提高工程经济效益和保证工程质量等方面具有显著作用，所以世界各国和一些国际组织都规定某些工程建设必须实行招标投标，特别是对于政府投资建设的工程或对社会影响比较重大的各类工程都必须实行招标投标，并从法律制度上进行了严格的规定，在执行过程中还要接受政府有关部门的监督检查。但业主对于其他工程一般具有工程采购的自主权，也可不采用招标投标的交易方式。由此可见，从工程建设的范围来看，存在着强制招标和自愿招标之分，我国在《中华人民共和国招标投标法》中对工程的招标范围进行了明确规定。

1. 关系社会公共利益、公众安全的基础项目

- 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、航空以及其他交通运输项目。
- 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、污染排放及处理、垃圾处理、地下管道、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

- 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

- 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拥有控制权的项目。

4. 国家融资项目

- 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. 使用国际组织或外国政府资金项目

- 1) 使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款的项目；
- 2) 使用外国政府及其机构贷款的项目；
- 3) 使用国际组织或外国政府援助资金的项目。

1.1.5 建筑工程招标投标的方式

招标方式是指招标人与投标人之间为达成交易而采取的联系方式，根据《中华人民共和国招标投标法》的规定，招标主要分为公开招标和邀请招标两种方式。

1. 公开招标与邀请招标

(1) 公开招标

公开招标又称无限竞争性招标，是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的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承包商，不受地域、行业和数量的限制均可以申请投标，经资格审查合格后，按规定时间参加投标竞争。

这种招标方式的优点是，业主可以在较广的范围内选择承包单位，投标竞争激烈，择优率更高，有利于业主将工程项目的建设任务交予可靠的承包商实施，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，国际上政府采购项目通常采用这种方式。但其缺点是，准备招标与对投标申请单位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。因此，这种方式在许多国家较少采用。

(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承包单位发出投标邀请函，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。此后的工作程序与公开招标基本相同。邀请招标的邀请对象数量以5~10家为宜，但不应少于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，缩短了招标时间，而且对投标人以往的业绩和履约能力比较了解，减少了合同执行中承包商违约的风险。虽然不履行资格预审程序，为了体现公平竞争和便于业主对各投标人的综合能力进行选择，仍要求投标人按招标文件中规定的有关条件，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。但邀请招标也存在一些缺点，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招标任务等，也不宜采用公开招标的方式。邀请招标在一定程度上弥补了这些缺陷，同时又能充分发挥投标的优势。

除了上述两种招标方式外，在招标投标的实施过程中，还出现了议标方式。议标方式是一种谈判性采购，业主指定少数几家承包单位，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相比，投标不具有公开性和竞争性，因而不属于《中华人民共和国招标投标法》所称的招标投标采购方式。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谈判，议标则允许对报价等进行一对一的谈判。因此，对于一些小型项目来说，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) 工程施工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。

2. 公开招标与邀请招标的主要区别

1) 招标信息的发布方式不同。公开招标是利用招标公告发布招标信息, 而邀请招标则是采用向 3 家以上具有实施能力的投标人发出投标邀请书, 请他们参与投标竞争。

2) 对投标人资格预审的时间不同。进行公开招标时, 由于投标响应者较多, 为了保证投标人具备相应的实施能力, 以及缩短评标时间, 突出投标的竞争性, 通常设置资格预审程序。而邀请招标由于竞争范围小, 且招标人对邀请对象的能力有所了解, 不需要再进行资格预审, 但评标阶段还要对各投标人的资格和能力进行审查和比较, 通常称为“资格后审”。

3) 邀请的对象不同。邀请招标邀请的是特定的法人或者其他组织, 而公开招标则是向不特定的法人或者其他组织发出的邀请。

3. 公开招标、邀请招标与议标的主要区别

公开招标与邀请招标均要通过招标、开标、评标、定标的程序来选择实施企业, 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。在公开招标与邀请招标方式中, 投标人在投标截止日期后就不能对投标书的内容做实质上的修改, 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《中华人民共和国招标投标法》所规定的招标范围内, 为了规范招标投标行为, 体现“公开、公平、公正”的原则, 不允许使用议标的方式进行招标投标。

1.1.6 建筑工程招标投标的特点

建筑工程招标投标的目的是在工程建设中引入竞争机制, 择优选定勘察、设计、设备安装、施工、装饰装修、材料设备供应、监理和工程总承包单位, 以保证缩短工期、提高工程质量和节约建设资金。

一般来说, 建筑工程招标投标总的特点有以下几点。

1) 通过竞争机制, 实行交易公开。这里主要是说招标程序的公开性, 有时也指透明性, 整个招标程序都在公开的情况下进行。公开发布投标邀请, 公开开标, 公布中标结果。投标人资格审查标准和最佳投标人评选标准要事先公布。

2) 鼓励竞争、防止垄断、优胜劣汰, 实现投资效益。这主要是指招标的竞争性, 招标是一种引发竞争的采购程序, 是竞争的一种具体方式。招标的竞争性充分体现了现代竞争的平等、信誉、正当和合法等基本原则。招标作为一种规范的、有约束的竞争, 有一套严格的程序和实施方法。

3) 通过科学合理和规范化的监管机制与运作程序, 可有效杜绝不正之风, 保证交易的公正和公平。这主要体现了招标的公平性, 所有感兴趣且符合《中华人民共和国招标投标法》所规定条件的承包商都可以进行投标, 并且地位一律平等, 不允许歧视任何投标

人，评选中标人应按事先公布的标准进行。

不同类型的建筑工程招标投标，其基本原理是相同的。它们奉守的根本宗旨、贯穿的基本理念、采用的规范运作程序和实行的主要监管规则等都是是一致的。但由于各类建筑工程招标投标的内容不尽相同，因而它们可以有不同的招标投标意图或侧重点，在具体操作上也会有细微的差别，呈现出不同的特点。

1. 建筑工程施工招标投标的特点

建筑工程施工是指把设计图样变成预期的建筑产品的活动。施工招标投标是目前我国建筑工程招标投标中开展得比较早、比较多、比较好的一类，其程序和相关制度具有代表性、典型性，其特点主要有以下几点。

1) 在招标条件上，比较强调建设资金的充分到位，勘察设计达到一定的深度，有工程量明细，水利行业还要求建设监理单位已确定。

2) 在招标方式上，强调公开招标、邀请招标，议标方式受到严格限制甚至被禁止。

3) 一般项目招标人会编制标底，比较看重标底在招标投标运作和评标定标办法中的作用。

4) 在投标、评标和定标中，要综合考虑价格、施工方案、人员、设备、工期、质量、信誉等因素，价格因素所占分量较大，可以说是关键一环，常常起决定性作用。

2. 总承包招标投标的特点

工程总承包，简单地讲，是指对工程全过程的承包。按其具体范围，可分为三种情况：一是对工程建设项目从可行性研究、勘察、设计、材料设备采购、施工、安装，直到竣工验收、交付使用等的全过程实行总承包，由一个承包商对建设单位或个人负总责，建设单位或个人一般只负责提供项目投资、使用要求及竣工、交付使用期限，这也就是所谓交钥匙工程。二是对工程建设项目实施阶段从勘察、设计、材料设备采购、施工、安装，直到交付使用等的全过程实行一次性总承包。三是对整个工程建设项目的某一阶段（如施工）或某几个阶段（如设计、施工、材料设备采购等）的全过程实行一次性总承包。工程总承包招标投标的主要特点有以下三点。

1) 是带有综合性的全过程的一次性招标投标。

2) 投标人在中标后应当自行完成中标工程的主要部分（如主体结构等），对中标工程范围内的其他部分，有权作为招标人组织分包投标或依法委托具有相应资质的招标代理机构组织分包投标，并与中标的分包投标人签订工程分包合同。

3) 分承包招标投标的运作一般按照有关总承包招标投标的规定执行。

1.1.7 建筑工程招标投标的作用

招标投标是为了适应社会主义市场经济的需要，是市场竞争的必然结果。建筑工程实行招标投标制，对于改进施工企业的经营管理和施工技术水平，保证建筑市场的健康发展具有重要的作用，其主要表现在以下几个方面。

1. 提高施工企业的经营管理水平

招标投标使建设单位和施工企业进入建筑业市场进行公平交易、平等竞争，促使施工

企业提高经营管理水平和工作效率，从而能以高质量、低成本、短工期的良好企业信誉参加市场竞争，并立于不败之地。

2. 提高施工企业的施工技术水平，保证工程质量

招标投标促使施工企业采用先进的施工工艺和施工机械，从而达到提高工程质量的目的。

3. 缩短工期，加快了建设速度

实行招标投标制后，工程合同工期明显低于现行定额工期，工程能提前交付使用，提前发挥经济效益。

4. 降低工程造价，节约建设资金

实行招标投标制后，由于施工企业为了中标，一般报价低于标底，在保证有利可图的前提下，给业主让利。

5. 简化了结算手续

进行招标投标的建筑工程，决标造价即为结算价格，工程竣工后，即可办理结算手续，并及时办理固定资产移交手续。

1.2 建筑工程招标投标主体

1.2.1 建筑工程招标投标主体概述

1. 招标人

建筑工程招标人是指依法提出招标项目，进行招标的法人或者其他组织。通常为该建筑工程的投资人，即项目业主或项目建设单位。建筑工程招标人在建筑工程招标投标活动中起主导作用。

在我国，随着投资管理体制的改革，投资主体已由过去单一的政府投资发展为国家、集体、个人多元化投资。为了与投资主体多元化相适应，建筑工程招标人也多种多样，出现了多样化趋势，包括各类企业单位、机关、事业单位、社会团体、合伙企业、个人独资企业和外国企业以及企业的分支机构等。

2. 投标人

建筑工程投标人是建筑工程招标投标活动的另一个主体，它是指响应招标并购买招标文件参加投标的法人或其他组织。投标人应当具备承担招标项目的能力。参加招标投标活动必须具备一定的条件，不是所有感兴趣的法人或其他组织都可以参加投标。《中华人民共和国招标投标法》第二十六条规定：“投标人应当具备承担招标项目的能力；国家有关规定对投标人资格条件或者招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件。”投标人通常应具备的基本条件主要有以下几点。

- 1) 必须有与招标文件要求相适应的人力、物力和财力。
- 2) 必须有符合招标文件要求的资质证书和相应的工作经验与业绩证明。
- 3) 必须有符合法律、法规规定的其他条件。