

ZUIXIN BIAOZHUN SHIGONG ZHAOBIAOWENJIAN XIANGJIE JI YINGYONG ZHINAN


最新 标准施工招标文件 详解及应用指南

本书编委会 编

 哈尔滨工程大学出版社
Harbin Engineering University Press

最新标准施工招标文件详解 及应用指南

本书编委会 编

 **哈尔滨工程大学出版社**
Harbin Engineering University Press

内容简介

本书根据《中华人民共和国 2007 年版标准施工招标文件》、《中华人民共和国招标投标法》和其他法律法规及最新标准编写完成的。全书共十二章，主要介绍建设工程项目招标投标基本知识、建设工程项目施工招标、建设工程项目施工投标、建设工程项目施工监理招标投标、建设工程项目勘察招标投标、建设工程项目设计招标投标、建设工程项目采购招标投标、国际工程项目招标投标、建设工程项目招标投标施工合同应用文本、建设工程项目招标投标勘察设计合同应用文本、建设工程项目施工合同争议处理、建设工程项目施工索赔等内容。

本书可作为从事建设工程招标投标、建设工程造价管理、建设工程监理等岗位的人员的必备工具书，也可供高等院校从事招标投标研究人员参考使用。

图书在版编目 (CIP) 数据

最新标准施工招标文件详解及应用指南/《最新标准
施工招标文件详解及应用指南》编委会编. —哈尔滨: 哈
尔滨工程大学出版社, 2009. 7

ISBN 978 - 7 - 81133 - 503 - 3

I. 最… II. 最… III. 建筑工程—工程施工—招标—文
件—中国—指南 IV. TU723-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 121390 号

出版发行: 哈尔滨工程大学出版社

社 址: 哈尔滨市南岗区东大直街³124 号

邮 编: 150001

发行电话: 0451 - 82519328

传 真: 0451 - 82519699

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市通州京华印刷制版厂

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 21

字 数: 565 千字

版 次: 2009 年 8 月第 1 版

印 次: 2009 年 8 月第 1 次印刷

定 价: 42.00 元

http: //press. hrbeu. edu. cn

E-mail: heupress@hrbeu. edu. cn

网上书店: www. kejibook. com

对本书内容有任何疑问及建议, 请与本书责编联系。邮箱: dayi88@sina. com

前 言

工程招标投标是采购人事先提出货物、工程或服务采购的条件和要求,邀请投标人参加投标并按照规定程序从中选择交易对象的一种市场交易行为,它是市场经济中的一种竞争方式,是国际上广泛采用的达成工程建设交易的主要方式。

建设工程实行招标投标制度,是使工程项目建设任务的委托纳入市场机制,通过竞争择优选定项目的工程承包单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位、设备制造供应单位等,达到保证工程质量、缩短建设周期、控制工程造价、提高投资效益的目的,由发包人与承包人之间通过招标投标签订承包合同的经营制度。推行招标投标制度,不仅有利于规范建设市场主体的行为,为促进其尽快成为合格的市场主体创造了条件,有利于促进经济体制的配套改革和市场经济体制的建立,还有利于促进我国建筑业与国际接轨,使我国建筑企业逐渐认识、了解和掌握国际通行做法,寻找差距,不断提高自身素质与竞争能力,为进入国际市场奠定基础。

为了规范施工招标资格预审文件、招标文件编制活动,促进招标投标活动的公开、公平和公正,国家发展和改革委员会、财政部、建设部、铁道部、交通部、信息产业部、水利部、民用航空总局、广播电影电视总局联合制定了《标准施工招标资格预审文件》、《标准施工招标文件》及相关附件,自2008年5月1日起施行。

《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》是国务院九部门在总结现有行业施工招标文件范本实施经验,针对实践中存在的问题,并借鉴世界银行、亚洲开发银行做法的基础上编制的,着力于解决各行业施工招标文件编制中带有普遍性和共同性的问题,规范招标投标活动当事人的权利义务。它的贯彻实施,标志着政府对招标投标活动的管理已经从单纯依靠法律制度深化到结合运用技术操作规程进行科学管理,对于进一步统一工程招标投标规则、提高招标文件质量、规范招标投标活动、加强政府投资管理,预防和遏制腐败,促进形成统一开放、竞争有序的招标投标市场,具有重要意义。

为配合《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》的推行,我们组织编写了《最新标准施工招标文件详解及应用指南》一书。本书紧紧围绕《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》进行编写,主要具有以下特点:

(1)本书编写时,对《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》在

各类别工程建设项目招标投标活动中具有普遍性和共性的问题进行了充分的阐述,而对于行业要求差别较大的事项,不作为本书阐述的重点,只是稍加提及,从而使本书内容具有较强的针对性。

(2)在内容组成上,本书将理论性和技术实用性进行合理搭配,力求做到理论精炼够用,技术实践突出。因此本书在叙述过程中选择了一定的必不可少的基本理论知识作为其技术部分的基础,以帮助读者能尽快地领会技术内容的实质和要领,从而能在实际应用中发挥主观能动性,提高应用技术的水平。

(3)本书在其核心部分的叙述和表达上,注重可操作性,更大限度地满足实际工作的需要,增加了图书的适用性和使用范围,提高了使用效果,是一套不可多得的实用工具书。

本书在编写过程中,得到了相关工程建设单位的大力支持与帮助,在此表示衷心的感谢。由于编者的学识和水平有限,书中缺点及不当之处在所难免,敬请广大读者提出批评和指正。

本书编委会

目 录

第一章 建设工程项目招标投标基本知识	1
第一节 建设工程项目招标投标概述	1
一、工程项目施工招标投标概念	1
二、建筑市场	1
三、工程项目招标投标与建筑市场的关系	14
四、工程项目招标投标活动应遵循的原则	15
五、工程项目招标投标的意义	16
第二节 建设工程项目承包方式	17
第三节 建设工程项目招标投标机构及管理	18
一、招标投标机构	18
二、招标投标代理机构	19
三、招标投标监管机构	21
第二章 建设工程项目施工招标	22
第一节 工程项目施工招标概述	22
一、工程项目施工招标条件	22
二、工程项目施工招标方式	23
三、工程项目自行招标与招标代理	24
四、工程项目施工招标准备	25
第二节 施工招标的程序	28
一、招标公告发布与投标邀请书发送	28
二、投标人资格预审	31
三、招标文件的编制与发售	31
四、勘察现场	32
五、标前会议	32
六、开标、评标与定标	33
第三节 工程项目施工招标文件的编制	38
一、施工招标文件的作用与组成	38
二、招标文件的编制原则	38
三、招标文件的编制内容	39
四、招标标底的编制与审查	60
五、建设项目施工招标控制价的编制	72
第四节 投标人资格审查	74
一、资格审查的类型	74
二、资格预审的意义	75
三、资格预审文件的内容	75
三、资格预审的程序	99
四、资格预审通告的发布	100

五、资格预审文件的评审	100
第三章 建设工程项目施工投标	103
第一节 工程项目施工投标程序	103
一、投标工作内容与流程	103
二、投标人资格预审	103
三、研究招标文件	104
四、调查研究与现场考察	105
五、计算和复核工程量	105
六、编制施工规划	106
七、投标技巧的分析与选用	107
八、投标文件编制和投送	109
九、准备备忘录提要	111
第二节 工程项目施工投标报价编制	111
一、投标报价的依据和范围	111
二、工程投标报价的内容	112
三、投标报价的基础工作	115
四、投标报价单价分析和决策分析	115
五、投标报价宏观审核	117
六、投标书格式	119
第三节 工程项目施工投标决策	132
一、工程投标的类型	132
二、工程投标机构的组建	132
三、工程投标决策的内容	133
四、影响投标决策的因素	134
五、工程投标策略的确定	135
第四章 建设工程项目施工监理招标投标	137
第一节 建设工程项目施工监理招标投标概述	137
一、监理招标的特点	137
二、委托监理工作的范围	137
三、招标条件	138
四、招标机构	138
五、招标程序	138
第二节 建设工程项目施工监理招标文件的编制	139
一、编制条件	139
二、编制要点	139
三、招标文件的内容	141
四、招标文件的发售与修改	145
第三节 建设工程项目施工监理投标文件的编制	145
一、编制准备工作	145
二、编制要求	146
三、监理投标文件的主要内容	146

四、项目监理大纲	146
五、监理组织结构及监理组成员一览表	147
六、本监理单位的情况介绍	147
七、注意事项	147
八、编制投标文件	147
九、投标文件的递交	149
第四节 开标、评标与定标	149
一、开标	149
二、评标	149
三、定标	151
四、授予合同	151
第五章 建设工程项目勘察招标投标	153
第一节 建设工程项目勘察招标投标概述	153
一、工程勘察的类型	153
二、勘察招标委托工作内容	153
二、勘察招标的特点	153
三、工程勘察阶段划分	154
四、工程勘察招标发包的程序	155
五、工程勘察发包方式	155
六、工程勘察招标发包的过程	156
第二节 建设工程项目勘察招标文件的编制	158
一、编制条件	159
二、编制内容	159
三、招标文件的澄清与修改	165
第三节 建设工程项目勘察开标、评标、定标	165
一、开标	165
二、评标	166
三、定标	167
第六章 建设工程项目设计招标投标	168
第一节 建设工程项目设计招标投标概述	168
一、工程项目设计的目的	168
二、工程项目设计的内容	168
三、实行设计招标应具备的条件	170
四、设计招标的形式	170
五、设计招标方式	170
六、设计阶段的划分	171
七、设计招标程序	171
第二节 建设工程项目设计招标文件的编制	173
一、设计文件编制要求	173
二、设计的依据	173
三、设计文件的内容和深度	174

四、设计工作的程序和步骤	176
五、设计的周期和质量	178
六、设计文件的汇编和提供	178
八、招标文件的内容	179
九、招标文件编制要点	179
十、设计文件的审批与修改	187
十一、招标文件的发售	189
十二、最新工程项目设计招投标文件范例	189
第三节 工程设计投标承包	192
一、投标提供的资料	192
二、投标标书的内容	192
三、设计投标书的评审	192
第四节 开标、评标与定标	193
一、开标	193
二、评标	193
三、定标	194
第七章 建设工程项目采购招标投标	196
第一节 建设工程项目采购招标概述	196
一、项目采购招标方式	196
二、项目采购招标阶段划分	196
三、项目采购招标基本程序	197
第二节 建设工程项目采购招标文件编制	199
一、招标文件的作用	199
二、招标文件编制原则	199
三、招标文件编制内容	200
第三节 建设工程项目采购投标文件编制	202
一、投标资格申请	202
二、投标文件的组成	202
三、投标文件的编制	203
四、投标文件的投递	204
五、投标文件的格式、附录及投标保函	204
第四节 建设工程项目采购评标与决标	208
一、开标	208
二、评标委员会	208
三、评标方法	208
四、综合评标	210
五、决标与授标	213
六、项目采购合同的签订	213
第五节 工程材料、设备招标	213
一、材料、设备采购的招投标方式	213
二、材料、设备招标采购分标的原则	214
三、材料、设备招标资格审查	215

四、材料、设备采购招标文件的编制	216
五、工程项目材料、设备采购投标文件	218
六、评标	219
七、设备、材料合同价款的确定	221
第八章 国际工程项目招标投标	222
第一节 国际工程项目招标投标概述	222
一、国际工程招标原则	222
二、国际工程招标范围	222
三、国际工程招标代理	223
四、国际工程招标发展动态	223
五、国际工程招标地方保护	223
第二节 国际工程招标与投标	224
一、国际工程招标方式	224
二、投标商资格审查	225
三、招标文件编制	227
四、外国投标商投标	229
五、开标与评标	229
六、决标	230
第三节 国际发展银行贷款项下的工程招标投标	231
一、招标方式	231
二、资格预审	231
三、投标邀请与招标文件	232
四、投标人投标	233
五、开标、评标与定标	234
第四节 国际咨询工程师联合会推荐的招标投标程序	235
一、对投标者资格预审的推荐程序	235
二、得到投标的推荐程序	236
三、开标和评标的推荐程序	236
第五节 国际工程项目招标投标管理	239
一、外国政府贷款项目采购公司招标办法	239
二、对外承包工程项目投标(议标)许可暂行办法	244
三、对外承包工程项目投(议)标协调办法实施细则	245
四、对外承包工程项目投(议)标协调办法	247
五、对外援助成套项目施工总承包企业资格条件	249
六、关于对外承包工程质量安全问题处理的有关规定	249
第九章 建设工程项目招标投标施工合同应用文本	251
第一节 建设工程项目招标投标施工合同概述	251
一、施工合同的概念	251
二、施工合同特点	251
三、施工合同的作用	254
四、施工合同的内容	256

第二节 建设工程项目招标投标合同应用文本	262
一、建设工程施工合同协议条款	262
二、国际工程承包合同应用文本	266
第十章 建设工程项目招标投标勘察设计合同应用文本	295
第一节 建设工程项目招标投标勘察设计合同概述	295
一、建设工程勘察、设计合同的概念	295
二、建设工程勘察、设计合同的特征	296
三、建设工程勘察、设计合同的作用	296
四、建设工程勘察、设计合同的内容	296
五、建设工程勘察、设计合同的管理	300
第二节 建设工程项目勘察设计招标投标合同应用文本	303
一、建设工程勘察合同应用文本	303
二、建设工程设计合同应用文本	305
三、建设工程勘察设计合同应用文本	307
第十一章 建设工程项目施工合同争议处理	310
第一节 建设工程项目施工合同常见争议	310
一、常见的争议	310
二、施工项目合同争议解决方式	311
第二节 建设工程项目施工合同争议管理	313
一、争取协商调解	313
二、及时主张权利	313
三、全面收集证据,确保客观充分	314
四、摸清财务状况,做好财产保全	314
五、聘请专业律师,尽早介入争议处理	315
第十二章 建设工程项目施工索赔	316
第一节 建设工程项目施工索赔概述	316
一、索赔的概念	316
二、索赔的特征	316
三、通常可能提出索赔的干扰事件	316
四、索赔要求	317
五、发生索赔的原因	317
六、索赔的作用与条件	317
第二节 索赔策略和技巧	318
一、索赔策略	318
二、索赔技巧	319
第三节 反索赔	321
一、反索赔的概念及作用	321
二、反索赔的种类及内容	322
三、索赔防范	323
参考文献	326

第一章 建设工程项目招标投标基本知识

第一节 建设工程项目招标投标概述

招标投标是市场经济中的一种竞争方式,通常适用于大宗交易,其特点是,由唯一的买主(或卖主)设定标的,招请若干个卖主(或买主),通过秘密报价进行竞争,从诸多报价者中选择满意的,与之达成交易协议,随后按协议实现标的。

建设工程实行招标投标制度,是使工程项目建设任务的委托纳入市场机制,通过竞争择优选定项目的工程承包单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位、设备制造供应单位等,达到保证工程质量、缩短建设周期、控制工程造价、提高投资效益的目的,由发包人与承包人之间通过招标投标签订承包合同的经营制度。

工程招标投标是国际上广泛采用的达成工程建设交易的主要方式。我国建立社会主义市场经济体制,实行建筑业和基本建设管理体制改革,就规定要大力推行招标承包制,以改变计划经济体制下实行多年的单纯用行政手段分配建设任务的老办法。

一、工程项目施工招标投标概念

所谓招标投标,是指采购人事先提出货物、工程或服务采购的条件和要求,邀请投标人参加投标并按照规定程序从中选择交易对象的一种市场交易行为。从采购交易过程来看,它必然包括招标和投标两个最基本且相互对应的环节。

(1)工程项目招标 指业主(建设单位)为发包方,根据拟建工程的内容、工期、质量和投资额等技术经济要求,招请有资格和能力的企业或单位参加投标报价,从中择优选取承担可行性研究方案论证、科学试验或勘察、设计、施工等任务的承包单位。

(2)工程项目投标 指经审查获得投标资格的投标人,以同意发包方招标文件所提出的条件为前提,经过广泛的市场调查掌握一定的信息并结合自身情况(能力、经营目标等),以投标报价的竞争形式获取工程任务的过程。

二、建筑市场

1. 建筑市场体系

除了同其他商品一样有广义市场和狭义市场之分外,在建筑业统一把建筑产品市场简称为建筑市场,而把包括建筑产品市场在内的建筑勘察设计市场、建筑生产资料市场、建筑劳动力市场、建筑技术市场和资金市场等总称为建筑市场体系或称为广义的建筑市场。

(1)建筑产品市场 这是建筑产品供求关系的总和。建筑产品的技术经济特点决定了建筑产品市场具有以下特征:

1)建筑产品市场中没有商业中介人,由建筑产品的需求者和生产者直接进行交易活动。先订货,后生产,不需要经过中间环节。

2)建筑产品的交换是个很长的过程。它开始于产品生产之前,需求者和生产者确定交换关系之时,终结于产品生产过程结束之后,保修期终了。一般多采用分期交货(中间产品或部分产品)分期付款方式。

3)建筑产品市场上竞争的基本方式是招标投标,即需求者通过招标的方式提出具体的购买

要求,供给者以投标方式对需求者的购买要求作出响应,以此和同行开展竞争。需求者可以从众多的竞争者中选择满意的供给者,双方达成订货交易,供给者才开始组织生产。采用招标投标方式,可以为供求双方在较大范围内进行相互选择创造条件,为特定建筑产品的需求者和生产者在最佳点上结合,确立交换关系提供了可能性。

4)建筑产品有独特的定价方式,即根据需求者对产品的具体要求和具体生产条件,生产者以书面形式秘密报价即竞标,在约定的时间和地点同时公布这些秘密报价即开标,需求者从中选择满意的(不一定是报价最低的)生产者,和他达成订货交易,即决标。供求双方达成的合同价格即为建筑产品的成交价格。成交价格一般并不是固定不变的,往往是按照事先约定的条件允许根据生产过程中发生的某些变化作相应的调整。因此,只有待工程竣工,才能最终确定价格。但在竞争中起决定作用的还是投标报价。

5)建筑产品市场具有显著的区域性。这一特点是由建筑产品的固定性所决定的。建筑市场的区域性并不是截然分割的,它随着建筑市场中供求关系的变化而变化。建筑市场区域性特点要求建筑生产者在选择自己的生产经营范围时,必须掌握工程建造地点的市场环境,包括自然的、经济的、法律的条件。

6)建筑产品市场中竞争激烈,风险较大。不仅对生产者有风险,而且对需求者也有风险。这是因为建筑生产的集中化程度较低,大型企业的市场占有率较低,中小企业占绝大多数,常常出现一个需求者面对几个、十几个甚至几十个生产者的竞争局面。另外,建筑产品的不可替代性,使建筑产品生产者无法自主地制定产品计划和相应的生产计划,基本上处于被动地适应需求者的需要的地位。相对来说,需求者则处于主动地位。这也加剧了建筑市场的竞争激烈程度。

7)建筑产品市场对参与者各方有严格的行为规范。建筑市场的以上特点,要求对参与者各方有严格的行为规范。诸如:需求者和生产者进入市场的条件,双方成交的程序和订货(承包)合同条件,以及交易过程中双方应遵守的其他细节等等,都需作出具体的明文规定。这些行为规范对市场的每一个参加者都具有法律的或道义的约束力,从而保证市场能够有条不紊地运转。

(2)勘察设计市场 勘察和设计是建筑产品生产全过程的重要组成部分,是两个紧密联系的生产准备阶段。

勘察设计产品包括勘察报告、测绘图纸、设计文件等全部成果。在市场经济条件下,属于知识产品,具有商品性质,受知识产权法保护。在这个市场上,需求者包括城乡居民、工商企业、文教卫生机构、社会团体以及中央和各级政府。供给者是各种专业的或综合性的勘察设计机构和个人开业的专业设计人员。随着勘察设计对象的不同,市场上的竞争状况也有明显的差别。一般民用建筑的需求面广,专业性不是很强,技术也不十分复杂,许多综合性的民用建筑设计机构都能胜任,竞争范围比较广阔,当供求不平衡时,竞争也会比较激烈。技术复杂、专业性强的大型建设项目,需求者为数有限,有能力的供给者一般也仅有少数专业勘察设计机构,他们按专业部门或地区划分势力范围,形成“寡占”或“独占”市场。这是我国现阶段专业设计市场的典型特征。个人开业的专业设计工作者只能作为地方或部门专业设计机构的补充。在广大的乡村,现代建筑勘察设计市场还是待开发的处女地。

(3)建筑生产资料市场 建筑生产资料指生产建筑产品所需的原材料、构配件、建筑设备以及生产过程中需用的工具和机械设备等。品种繁多,数量巨大。无论在建筑市场体系中还是在整个大市场中,建筑生产资料的需求者和供应者进入市场几乎没有什么限制,所以,竞争的范围相当广阔,近似于完全竞争市场。价格的变化对供求关系反映相当敏感。目前我国生产资料的价格已经放开。但对进入市场的建筑材料、构配件的质量尚未建立严格的调控机制。

(4)建筑劳动力市场 建筑业属于劳动密集型产业。在市场体系中,有专为建筑业服务的劳

动力市场。这个市场上的需求者是各种建筑产品的生产者即建筑企业。供应者分为不同情况,发达国家一般由行业工会的地方组织通过集体谈判向建筑企业提供劳动力,也有少数不参加工会的建筑工人直接受雇于小型建筑企业。在某些发展中国家,行业工会不健全,建筑工人处于无组织状态,建筑企业所需劳动力往往就地招募或由国际市场上经营劳务输出的机构有组织地提供。前一种情况只适用于小规模工程项目,大型工程项目大多采用后一种方式。

目前,我国实行固定工和合同工、临时工相结合的多种用工制度。农村建筑队伍成为建筑劳动力市场的主要供给者。一些无组织自发地涌向城市的农民,则零散受雇于临时用工的建筑企业。为了规范建筑劳动力市场主体行为,推动建筑劳动力有序流动和优化配置,提高建筑劳动力整体素质,近年来,各级建设行政主管部门强化了建筑劳动力的基地化管理。建筑劳动力基地是国家建设行政主管部门根据建筑市场供求状况确定的能满足工程建设需要并达到一定资质条件的建筑劳动力培训和供应地区,是提供多工种合格建筑劳动力的主渠道。实行基地化管理是指建筑劳动力输出地政府建设行政主管部门按照输入地的需要,负责统一组织,统一选派,由有资质的建筑企业归口成建制供应,并对派出队伍实施跟踪管理与监督。原则上规定凡输出建制劳动力 2000 人以上的均应设立驻外管理机构,协助输入地建设行政主管部门管理输出建筑劳动力队伍。输入地的省(市)建设行政主管部门也应加强对输入劳动力的归口管理,制定建筑劳动力的年度使用计划,监督与管理建筑劳动力供求双方经营活动,提供供求双方劳动争议和合同纠纷等的仲裁服务。建筑劳动力价格应按照“随行就市,市场竞价”的原则确定,当地建设行政主管部门可发布指导性价格目录,作为供求双方商定建筑劳动力价格的参考性依据。

(5)建筑技术市场 进入技术市场交易的商品主要是科技研究成果,既包括新材料、新结构、新工艺设备等“硬科学”,也包括生产组织管理方法和计算机软件等“软科学”。科技商品交易与一般商品交易的一个显著的不同特点是,需求者购入的科技成果往往要经过再开发才能转化为现实的生产力。这一特点使技术市场成为科技研究与生产力之间的桥梁。科技成果再开发需要投入一定的技术力量和资金。我国建筑技术市场尚处在创建初始阶段,需求和供给都不够旺盛。

2. 建筑市场的主体

在社会主义市场经济体系中,建筑市场是固定资产投资转化为建筑产品的场所。随着市场经济的发展,企业将全面进入市场成为竞争的主体,竞争性招投标也就成为我国建筑市场的必由之路。我国建筑市场主体是什么呢?它主要包括业主、承包商和工程咨询服务机构。

(1)业主 业主是指拥有相应的建设资金,办妥项目建设的各种准建手续,以建成该项目达到其经营使用目的政府部门、事业单位、企业单位和个人。在我国,业主又通常称为建设单位。在我国社会主义市场经济体制下,业主大多属于政府公共部门,因而推行项目法人责任制,以其建立项目投资责任制约机制,并规范项目法人行为。项目法人责任制又称业主负责制,即由业主对其项目建设全过程负责。

(2)承包商 承包商是指与业主订有施工合同并按照合同为业主修建合同所界定的工程直至竣工并修补其中任何缺陷的施工企业。各类型的业主,只有在其从事工程项目的建设全过程中才成为建筑市场的主体,但承包商在其整个经营期间都是建筑市场的主体。因此,国内外一般只对承包商进行从业资格管理。

承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港湾、铁路、市政工程等专业公司。在国内,承包商通过政府的指令或投标获得承包合同。

(3)工程咨询服务单位 国际上,工程咨询服务单位一般称为咨询公司,在国内则包括勘察公司、设计院、工程监理公司、工程造价咨询公司、招标代理机构和工程管理公司等。他们主要向建设项目业主提供工程咨询和管理等智力型服务,以弥补业主对工程建设业务不了解或不熟悉

的不足。咨询单位并不是工程承发包的当事人,但受业主聘用,与业主订有协议书或合同,从事工程设计或监理等,因而在项目的实施中承担重要的责任。咨询任务可以贯穿于从项目立项到竣工验收乃至使用阶段的整个项目建设过程,也可只限于其中某个阶段,如可行性研究咨询、施工图设计、施工监理等。

3. 建筑市场主体的相互关系

在建筑市场中,充分调动市场主体的积极性,建立相互依存,相互约束的机制是培育和发展建筑市场的中心环节。

我国从 1988 年开始推行的工程项目建设监理制就是采用国际上通用的一种工程建设项目实施阶段的管理体制,一般有三个角色,即业主、承包商和监理工程师(在 FIDIC 条款中称为工程师)。他们之间都受一定合同条件的约束,在建筑市场中求生和发展。

业主是指出资建设的单位,在我国一般指各级政府有关部门、国营或集体企业、中外合资企业、国外独资或私人企业等,在国外也有政府部门和国有企业,或是私营公司乃至个人。

承包商按与业主签署合同的规定,执行和完成合同中规定的各项任务。在我国,承包商一般都是国有企业和集体企业单位,在国外有不少私人的公司企业。

工程师是接受业主的授权和委托,对工程项目实行管理性服务,执行他与业主签订的合同中规定的任务。

工程项目建设实施阶段各方关系见图 1-1 所示。

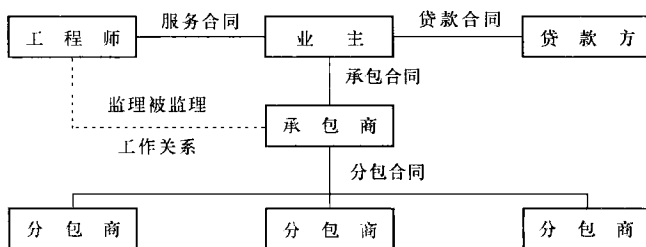


图 1-1 项目实施阶段各方关系图

业主与承包商是合同关系,业主和工程师也是合同关系。业主在筹集资金时需要贷款,则业主与贷款方签订贷款合同。承包商征得业主或监理工程师同意,将部分工程分包出去,则承包商应与分包商签订分包合同。工程师与承包商不是合同关系,他的任务是按照他与业主合同中赋予他的权限对承包商工作实行监督和管理,工程师在业主和承包商之间是相对独立的第三方。由此可见,业主、承包商和工程师之间都不是领导和被领导的关系,这是招投标承包制,建设监理制与计划经济体制下的政府自营制之间的本质区别。

4. 建筑市场主体资质管理

(1) 业主资质管理 业主通常就是建设单位,《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)中称之为“招标人”,也就是建筑市场上的买方。招标人是依照规定提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。

建设工程招标人的招标资质(又称招标资格),是指建设工程招标人能够具备自己组织招标活动所必须的条件和素质。由于招标人自己组织招标是通过其设立的招标组织进行的,因此招标人的招标资质,实质上就是招标人设立的招标组织的资质。对建设工程招标人的招标资质进行管理,主要就是政府主管机构对建设工程招标人设立的招标组织的资质,提出认定和划分标

准,确定具体等级,发放相应证书,并对证书的使用进行监督检查。

对建设工程招标人的招标资质要求,主要有:

- 1) 招标人必须有与招标工程相适应的技术、经济、管理人员。
- 2) 招标人必须具备编制招标文件和标底,审查投标人投标资格,组织开标、评标、定标的能力。
- 3) 招标人必须设立专门的招标组织,招标组织形式可以是基建处(办、科)、筹建处(办)、指挥部等。

凡符合上述要求的,经招标投标管理机构审查合格后发给招标组织资质证书。招标人不符合上述要求,未持有招标组织资质证书的,不得自行组织招标,只能委托具备相应资质的招标代理人代理组织招标。

至于对建设工程招标人招标资质的具体等级划分和各等级的认定标准,目前国家尚无明确规定。各地的规定也都是原则上的,且不统一。

申请招标人招标资质证书,应当按照分级管理权限,向招标投标管理机构提供下列文件资料:

- 1) 招标人招标组织资质申请表。
- 2) 招标人法定代表人任职文件(复印件)。
- 3) 招标组织组成人员职称证件和岗位合格证书(复印件)。
- 4) 招标组织组成人员工作经历 招标投标管理机构应当对上述文件、资料进行审查,凡符合条件的,应当发给相应等级的招标人招标组织资质证书;不符合条件的,应当及时通知申请人,并说明理由,同时告知其只能委托具有相应资质的招标代理人代理组织招标。

招标人招标组织资质证书,通常以项目为单位发放,随项目完成证书自行失效。招标人招标组织组成人员在招标过程中发生变动,应报原审查发证的招标投标管理机构办理人员变更手续。

(2) 承包商资质管理 承包商,在《招标投标法》中称为“投标人”,即建筑市场上的卖方。承包商在中国的正式名称为“建筑业企业”。承包商资质就是建筑业企业的资质,是作为工程承包经营者必须具备的基本条件。现行《建筑业企业资质管理规定》第五条规定:

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

获得施工总承包资质的企业,可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

获得专业承包资质的企业,可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

获得劳务分包资质的企业,可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

根据《建筑业企业管理规定》,房屋建筑工程施工总承包企业资质等级标准参见表 1-1 所示,市政公用工程施工总承包企业资质等级标准参见表 1-2 所示,建筑装饰装修工程专业承包企业资质等级标准参见表 1-3 所示,园林古建筑工程专业承包企业资质等级标准参见表 1-4 所示。

(3) 工程咨询服务单位资质管理

1) 勘察设计单位投标资质管理 我国工程勘察专业分为工程地质勘察、岩土工程、水文地质勘察和工程测量 4 个专业。工程设计分为建筑工程、市政工程、建材、电力等共 28 个专业。各专

业勘察设计单位的资质分为甲、乙、丙、丁 4 级,各级可承担的工程勘察或设计任务参见表 1-5。

工程勘察设计单位参加建设工程招标投标时,所投标工程必须在其勘察设计资质证书规定的营业范围内。参加建设工程招标投标的勘察设计专业技术人员必须持有相应的执业证书,并在证书所规定的范围内工作。

2)工程监理单位资质管理 原建设部于 1991 年 12 月 7 日发布的《工程建设监理单位资质管理试行办法》规定,监理单位的资质分为甲级、乙级和丙级。各级监理单位的资质标准列于表 1-6 中。

监理单位的监理业务范围为:

- ①甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等的工程。
- ②乙级监理单位只能监理本地区、本部门二、三等的工程。
- ③丙级监理单位只能监理本地区、本部三等的工程。

表 1-1 房屋建筑工程施工总承包企业资质等级标准

资质等级	建设业绩	人员素质	资本金和净资产	年工程结算收入	可承接工程范围
特级	达到一级资质标准	达到一级资质标准	(1)注册资本金 3 亿元以上。 (2)净资产 3.6 亿元以上	近 3 年年平均 15 亿元以上	各类房屋建筑工程的施工
一级	近 5 年承担过下列 6 项中的 4 项以上工程的施工总承包或主体工程承包,工程质量合格。 (1)25 层以上的房屋建筑工程。 (2)高度 100m 以上的构筑物或建筑物。 (3)单体建筑面积 3 万 m ² 以上的房屋建筑工程。 (4)单跨跨度 30m 以上的房屋建筑工程。 (5)建筑面积 10 万 m ² 以上的住宅小区或建筑群体。 (6)单项建安合同额 1 亿元以上的房屋建筑工程	(1)企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称。 (2)总工程师具有 10 年以上从事建筑施工技术管理工作经历并具有本专业高级职称。 (3)总会计师具有高级会计职称。 (4)总经济师具有高级职称。 (5)有职称的工程技术和经济管理人员不少于 300 人,其中工程技术人员不少于 200 人;工程技术人员中,具有高级职称的不少于 10 人,具有中级职称的不少于 60 人。 (6)具有一级资质的项目经理不少于 12 人	(1)注册资本金 5000 万元以上。 (2)净资产 6000 万元以上	近 3 年最高年工程结算收入 2 亿元以上	单项建安合同额不超过注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: (1)40 层及以下、各类跨度的房屋建筑工程。 (2)高度 240m 及以下的构筑物。 (3)建筑面积 20 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体