

JIANSHE
GONGCHENG
HETONGGUANLI

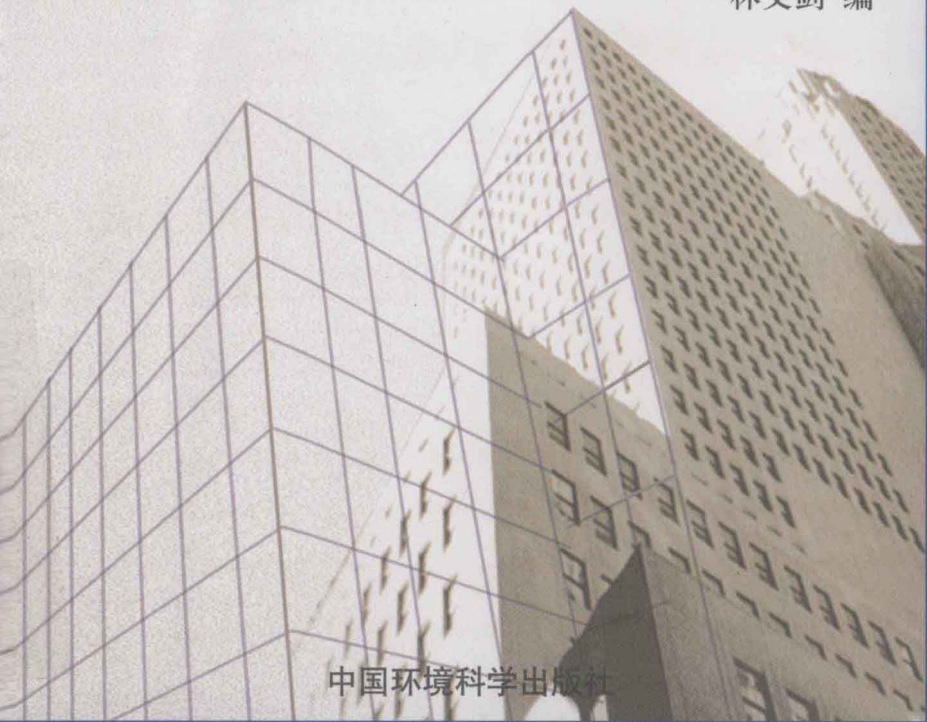
建筑工程施工现场专业人员继续教育培训教材



建设工程合同管理

林文剑 编

中国环境科学出版社



JIANSHI

CONSTRUCTION

《建设工程合同管理》

建设工程合同管理实务与案例解析



建设工程合同管理

（第2版）



建筑工程施工现场专业人员继续教育培训教材

建设工程合同管理

林文剑 编

中国环境科学出版社·北京

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同管理 / 林文剑编. — 北京: 中国环境科学出版社, 2010.11

二级建造师继续教育培训教材

ISBN 978 - 7 - 5111 - 0367 - 3

I. ①建… II. ①林… III. ①建筑工程 — 经济合同 — 管理 — 技术培训 — 教材 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 176548 号

责任编辑 高 峰

责任校对 扣志红

封面设计 兆远书装

出版发行 中国环境科学出版社

(100062 北京东城区广渠门内大街 16 号)

网 址: <http://www.cesp.com.cn>

联系电话: 010 - 67112739(第三图书出版中心)

发行热线: 010 - 67125803, 67130471(传真)

印 刷 北京东海印刷有限公司

经 销 各地新华书店

版 次 2010 年 11 月第 1 版

印 次 2010 年 11 月第 1 次印刷

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 3.5

字 数 100 千字

定 价 10.00 元

【版权所有。未经许可请勿翻印、转载,侵权必究】

如有缺页、破损、倒装等印装质量问题,请寄回本社更换

前 言

随着工程技术、项目管理的不断发展以及法律法规、标准规范 and 政策的不断完善,需要建筑工程施工现场专业人员通过继续教育及时掌握与工程有关的法律法规、标准规范和政策,熟悉工程项目管理的新理论、新办法,了解工程建设的新技术、新材料、新设备及新工艺,适时更新业务知识,不断提高业务素质和执业水平。

为满足建筑工程施工现场专业人员继续教育培训的需求,四川省建设厅培训考核办公室组织编写了本教材。在教材编写过程中,既注重建设工程合同管理理论发展的跟踪,又注重了工程合同管理的实践能力培养,全书共分为四章,第一章介绍建设工程施工招标投标管理,第二章介绍工程量清单计价,第三章介绍建设工程施工合同管理,第四章介绍建设工程施工索赔,每章中均有相关案例分析。

本书由四川建筑职业技术学院林文剑编写。

由于本书编者水平及经验有限,本书中的缺点和谬误在所难免,敬请各位读者批评指正。

编者

2010 年 12 月

目 录

第一章 建设工程施工招投标管理	1
第一节 建设工程施工招标	1
第二节 建设工程施工投标	15
第三节 建设工程施工招投标案例分析	27
第二章 工程量清单计价	33
第一节 工程量清单计价概述	33
第二节 工程量清单计价格式	41
第三章 建设工程施工合同管理	47
第一节 建设工程施工合同示范文本	47
第二节 建设工程施工合同管理主要内容	73
第三节 建设工程施工合同管理案例分析	79
第四章 建设工程施工索赔	86
第一节 建设工程施工索赔概述	86
第二节 建设工程施工索赔程序与方法	92
第三节 施工索赔案例分析	98

第一章 建设工程施工招投标管理

第一节 建设工程施工招标

一、建设工程施工招标概述

1. 建设工程施工招标的概念

工程施工招标是指招标人就施工任务发布招标公告吸引或直接邀请众多投标人参加投标，并按照规定程序从中选出技术能力强、管理水平高、信誉可靠且报价合理的承建单位，并以签订合同的方式约束双方在工程施工过程中行为的经济活动。

在建设工程施工招标中是招标人根据招标项目的特点和需要编制的招标文件，包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等具体指标，内容明确。各投标人在统一的前提条件下编制投标书，在评标中易于横向对比，对各施工单位完成该项目任务的技术、经济、管理等方面的实力有综合性要求。

2. 建设项目招标的范围

(1) 强制招标的范围

我国《招标投标法》指出，凡在中华人民共和国境内进行下列建设工程项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标。主要包括：

1) 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目：其中关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目的范围包括能源、交通运输、邮电通讯、水利、城市设施、生态环境保护项目和其他基础设施项目；关系社会公共利益、公众安全的公用事业项目的范围包括：供水（电、气、热）等建设工程项目，科

教文卫体等项目,商品住宅(包括经济适用住房)和其他公用事业项目。

2)全部或者部分使用国有资金投资或国家融资的项目:其中使用国有资金投资项目的范围包括使用各级财政预算资金的项目,使用纳入财政管理的各种政府专项建设基金的项目,使用国有企业事业单位自有资金,并且国有资产投资者实际拥有控制权的项目;国家融资项目的范围包括使用国家发行债券所筹资金的项目,使用国家对外借款或担保所筹资金的项目,使用国家政策性贷款的项目,国家授权投资主体融资的项目和国家特许的融资项目。

3)使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目:其范围包括使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织资金的项目,使用外国政府及其机构贷款资金的项目,使用国际组织或者外国政府援助资金的项目。

任何单位和个人不得将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标。

在规定范围内的各类工程建设项目,包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,达到下列标准之一的,必须进行招标:

- ① 施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的;
- ② 重要设备、材料等货物的采购,单项合同估算价在 100 万元人民币以上的;
- ③ 勘察、设计、监理等服务的采购,单项合同估算价在 50 万元人民币以上的;
- ④ 单项合同估算价低于以上规定的标准,但项目总投资额在 3 000 万元人民币以上的。

省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门报经同级人民政府批准,可以根据实际情况,规定本地区必须进行工程施工招标的具体范围和规模标准,但不得缩小必须进行施工招标的范围。依法必须进行招标的项目,其招标投标活动不受地区或者

部门的限制。任何单位和个人不得违法限制或者排斥本地区、本系统以外的法人或者其他组织参加投标，不得以任何方式非法干涉招标投标活动。

(2) 可以不进行招标的项目

《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》中规定工程有下列情形之一的，经县级以上地方人民政府建设行政主管部门批准，可以不进行施工招标：

1) 停建或者缓建后恢复建设的单位工程，且承包方未发生变更的；

2) 施工企业自建自用的工程，且该施工企业资质等级符合工程要求的；

3) 在建工程追加的附属小型工程或者主体加层工程，且承包方未发生变更的；

4) 法律、法规、规章规定的其他情形。

二、建设工程施工招标的方式

我国施工招标方式有公开招标和邀请招标。

1. 公开招标

公开招标，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，是一种无限制的竞争方式。

公开招标的优点是招标人有较大的选择范围，可在众多的投标人中选定报价合理、工期较短、信誉良好的承包商，有助于打破垄断，实行公平竞争。

2. 邀请招标

邀请招标，是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。招标人采用邀请招标方式的，应当向三个以上具备承担招标项目能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。

邀请招标虽然也能够邀请到能力较强、资信较好的投标者投标，保证合同的履行，但由于限制了竞争范围，可能会失去技术上和报价上更有竞争力的投标者。

非国有企业自筹资金可以采用邀请招标方式。

国有资金投资或国家融资的项目一般在以下几种情况下可以采用邀请招标方式：

(1) 因技术复杂、专业性强或者其他特殊要求等原因，只有少数几家潜在投标人可以选择的；

(2) 采购规模小，为合理减少采购费用和采购时间而不适宜公开招标的；

(3) 法律或者国务院规定的其他不适宜公开招标的情形。

凡按照规定应该招标的工程不进行招标，应该公开招标的工程不公开招标的，招标人所确定的承包单位一律无效。建设行政主管部门按照《建筑法》第八条的规定，不予颁发施工许可证，对于违反规定擅自施工的，依据《建筑法》第六十四条的规定，追究其法律责任。

三、工程施工项目招标条件

1. 招标人进行工程施工招标应当具备的条件

(1) 按照国家有关规定需要履行项目审批手续的，已经履行审批手续；

(2) 工程资金或者资金来源已经落实；

(3) 有满足施工招标需要的设计文件及其他技术资料；

(4) 法律、法规、规章规定的其他条件。

2. 建设工程施工项目招标应提供的资料

(1) 招标人法人资格证明；

(2) 计划批文；施工图设计审查报告；

(3) 银行出具的资金证明；

(4) 规划用地许可证。

3. 招标人应具备的基本条件：

(1) 招标人是法人或依法成立的其他组织；

(2) 有与招标工程相适应的经济技术管理人员；

(3) 有组织编制招标文件的能力；

(4) 有审查投标单位资质的能力；

(5) 有组织开标、评标、定标的能力。

招标人具有编制招标文件和组织评标能力的，可以自行办理招标事宜，任何单位和个人不得强制其委托招标代理机构办理招标事宜。

不具备上述条件的，应当委托具有相应资格的工程招标代理机构代理施工招标。

四、招标程序

招标是招标人选择中标人并与其签订合同的过程，而投标则是投标人力争获得实施合同的竞争过程，招标人和投标人均需遵循招投标法律和法规进行招标、投标活动。图 1-1 为建设工程招标程序，按照招标人和投标人参与程度，可将招标过程粗略划分为招标准备阶段、招标投标阶段和决标成交阶段。

(一) 招标准备阶段的主要工作

招标准备阶段的工作由招标人单独完成，投标人不参与。主要工作包括以下几个方面。

1. 选择招标方式

(1) 根据工程特点和招标人的管理能力确定发包范围。

(2) 依据工程建设总进度计划确定项目建设过程中的招标次数和每次招标的工作内容。

(3) 按照每次招标前准备工作的完成情况。

2. 办理招标备案

招标人向建设行政主管部门办理申请招标手续。招标备案文件应说明：招标工作范围；招标方式；计划工期；对投标人的要求；对投标人的资质要求；招标项目前期准备工作的完成情况；自行招标还是委托代理招标等内容。获得认可后才可以开展招标工作。

(二) 招标阶段的主要工作内容

1. 招标公告和投标邀请书的编制与发布

依法必须公开招标项目的招标人，应当发布招标公告。招标

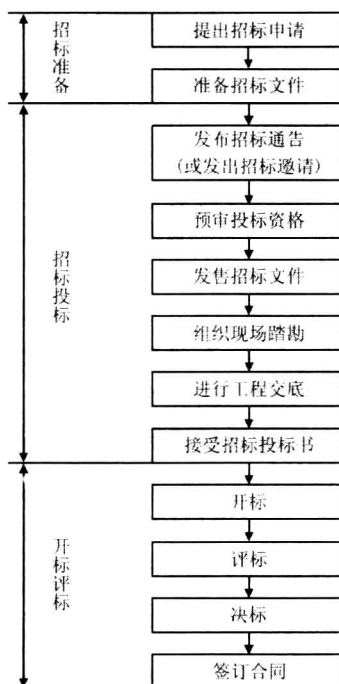


图 1-1 建设工程招标程序

公告是指采用公开招标方式的招标人(包括招标代理机构)向所有潜在的投标人发出的一种广泛的通告。招标公告的目的是使所有潜在的投标人都具有公平竞争的投标机会。投标邀请书是指采用邀请招标方式的招标人,向三个以上具备承担招标项目能力、资信良好的特定法人或者其他组织发出的参加投标的邀请函。

(1) 招标公告的内容

按照《招标投标法》的规定,招标公告应当载明招标人的名称和地址,招标工程的性质、规模、地点,是否需要进行资格预审及获取招标文件的办法等事项。

(2) 招标公告的发布

为了规范招标公告发布行为,保证潜在投标人平等、便捷、

准确地获取招标信息,原国家发展计划委员会令发布的自 2004 年 5 月 25 日起生效实施的《招标公告发布暂行办法》,对强制招标项目招标公告的发布做出了明确的规定。

2. 资格预审

资格预审是指在招标开始之前或开始初期,由招标人对申请参加投标的潜在投标人的资质条件、业绩、信誉、技术、资金等多方面情况进行资格审查。只有在资格预审中被认定为合格的潜在投标人,才可以参加投标。资格预审的目的是为了排除那些不合格的投标人,进而降低招标人的采购成本,提高招标工作的效率。招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人,不得对潜在投标人实行歧视。

资格预审文件一般应当包括资格预审申请书格式、申请人须知,以及需要投标申请人提供的企业资质、业绩、技术装备、财务状况和拟派出的项目经理与主要技术人员的简历、业绩等证明材料。

(1) 投标人应具备的条件

投标人应当具备与投标项目相适应的技术力量、机械设备、人员、资金等方面的能力,具有承担该招标项目的能力。参加投标项目是投标人的营业执照中的经营范围所允许的,并且投标人要具备相应的资质等级。

招标人可以在招标文件中对投标人的资格条件做出规定,投标人应当符合招标文件规定的资格条件,如果国家对投标人的资格条件有规定的,则依照其规定。

(2) 共同投标的联合体的基本条件

两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体,联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力,并以一个投标人的身份共同投标。由同一专业的单位组成的联合体,按照资质等级较低的单位确定资质等级。联合体各方应当签订共同投标协议,明确约定各方拟承担的工作和责任,并将共同投标协议连同投标文件一并提交招标人。联合体中标的,联合体各方应当

共同与招标人签订合同,就中标项目向招标人承担连带责任。

(3) 资格预审的程序

1) 发布资格预审通告:资格预审通告是指招标人向潜在投标人发出的参加资格预审的告示。就建设项目招标而言,可以考虑由招标人在一家全国或者国际发行的报刊和国务院为此目的指定的这类刊物上发表邀请资格预审的公告。

2) 发出资格预审文件:资格预审公告后,招标人向申请参加资格预审的申请人发放或者出售资格审查文件。资格预审的内容包括基本资格审查和专业资格审查两部分。基本资格审查是指对申请人的合法地位和信誉等进行的审查,专业资格审查是对已经具备基本资格的申请人履行拟定招标项目能力的审查。

3) 对潜在投标人资格的审查和评定:招标人在规定时间内,按照资格预审文件中规定的标准和方法,对提交资格预审申请书的潜在投标人资格进行审查。

4) 发出预审合格通知书:经资格预审后,招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书,告知获取招标文件的时间、地点和方法,并同时向资格预审不合格的投标申请人告知资格预审结果。

3. 招标文件的编制和发售

(1) 招标文件的编制

按照我国《招标投标法》的规定,建设工程招标文件由招标人或其委托的咨询机构编制发布,其中包括对招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签合同的主要条款。它既是投标人编制投标文件的依据,也是招标人与将来中标单位签订工程承包合同的基础。

1) 按照原国家建设部《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》,工程施工招标应当具备下列条件:

① 按照国家有关规定需要履行项目审批手续的,已经履行

审批手续；

- ② 工程资金或者资金来源已经落实；
- ③ 有满足施工招标需要的设计文件及其他技术资料；
- ④ 法律、法规、规章规定的其他条件。

2) 在建设部第 89 号令中指出，招标人应当根据招标工程的特点和需要，自行或者委托工程招标代理机构编制招标文件。招标文件应当包括下列内容：

① 投标须知，包括工程概况，招标范围，资格审查条件，工程资金来源或者落实情况（包括银行出具的资金证明），标段划分，工期要求，质量标准，现场踏勘和答疑安排，投标文件编制，提交、修改、撤回的要求，投标报价要求，投标有效期，开标的时间和地点，评标的方法和标准等；

- ② 招标工程的技术要求和设计文件；
- ③ 采用工程量清单招标的，应当提供工程量清单；
- ④ 投标函的格式及附录；
- ⑤ 拟签订合同的主要条款；
- ⑥ 要求投标人提交的其他材料。

依法必须进行施工招标的工程，招标人应当在招标文件发出的同时，将招标文件报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。

3) 根据《招标投标法》和原国家建设部的有关规定，施工招标文件编制中应遵循如下规定：

- ① 说明评标原则和评标办法；

② 确定合同价格。投标价格中，一般结构不太复杂或工期在 12 个月以内的工程，可以采用固定价格，考虑一定的风险系数。结构较复杂或大型工程，工期在 12 个月以上的，应采用调整价格；

- ③ 明确投标价格计算依据；

④ 明确赶工措施费的计取并明确由于误工给建设单位带来的损失费用的计算方法；

⑤ 明确建设单位要求按合同工期提前竣工交付使用时提前工期奖的计取及计算；

⑥ 明确投标准备时间及投标有效期；

⑦ 明确投标保证金数额及支付方式；

⑧ 中标单位提交履约担保的形式及比率；

⑨ 明确材料或设备采购、运输、保管的责任；

⑩ 明确投标人投标报价的计算规则及依据；

⑪ 确定“招标文件合同协议条款”内容。

(2) 招标文件的发售

招标人将招标文件发售给通过资格预审、获得投标资格的投标人。投标人在收到招标文件后,应认真核对,核对无误后应以书面形式予以确认。

4. 招标文件的澄清与修改

投标人在收到招标文件后,若有问题需要澄清,应于收到招标文件后以书面形式向招标人提出,招标人将以书面形式或投标预备会的方式予以解答,答复将送给所有获得招标文件的投标人。

招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前,以书面形式通知所有招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分,对双方均有约束作用。

(三) 开标评标阶段主要工作内容

1. 开标

建设项目招投标的最后阶段包括开标、评标和定标,是招标程序中极为重要的环节。只有做出客观、公正的评标、定标,才能选择最理想的承包商,从而保证建设项目的顺利实施。

投标文件出现下列情形之一的,应当视为无效,不得参与评标。

(1) 投标文件未按照招标文件的要求予以密封的；

(2) 投标文件中的投标函未加盖投标人及其法定代表人印

章的,或者法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书(原件)及委托代理人印章的;

(3) 投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的;

(4) 投标人未按照招标文件的要求提供投标保函或者投标保证金的;

(5) 组成联合体投标,投标文件未附联合体各方共同投标协议的;

(6) 其他符合招标文件规定废标条件的。

2. 评标

评标活动应遵循公平、公正、科学、择优的原则,招标人应当采取必要的措施,保证评标在严格保密的情况下进行。

评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表,以及有关技术、经济等方面的专家组成,成员人数为5人以上的奇数,其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的 $2/3$ 。一般项目,可以采取随机抽取的方式;技术特别复杂、专业性要求特别高或者国家有特殊要求的招标项目,可以由招标人直接确定。与投标人有利害关系的人不得进入相关工程的评标委员会。

评标程序分为初步评审和详细评审。

(1) 初步评审

初步评审的内容包括对投标文件的形式评审、资格评审、响应性评审和技术评审。有一项不符合评审标准的,作废标处理。

1) 投标文件的形式评审:投标文件的形式评审包括商务证件符合;投标文件实质上响应招标文件的所有条款、条件;格式;法人委托签字盖章;报价唯一等。

2) 投标文件的资格评审包括:企业资质和项目经理资格等级符合;安全生产许可证;类似业绩;财务状况。

3) 投标文件的响应性评审包括:工期条件;质量等级;投标保证金;工程量清单;符合合同条款及格式的规定等。

4) 投标技术方案的技术评审包括:施工方案和技术措施;