



普通高等教育土木工程专业“十一五”规划教材

Putong Gaodeng Jiaoyu



Tumu

Gongcheng

Zhuanye "Shiyiwu" Guihua Jiaocai

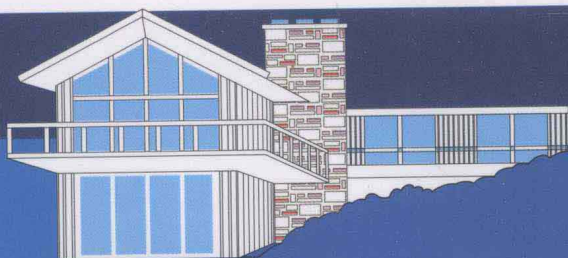
建设工程

招

投标与合同管理

JIAN SHE GONG CHENG ZHAO TOU BIAO YU HE TONG GUAN LI

● 主编 陈捷



郑州大学出版社

普通高等教育土木工程专业“十一五”规划教材

Putong Gaodeng Jiaoyu



Tumu

Gongcheng

Zhuanye "Shiyiwu" Guihua Jiaocai

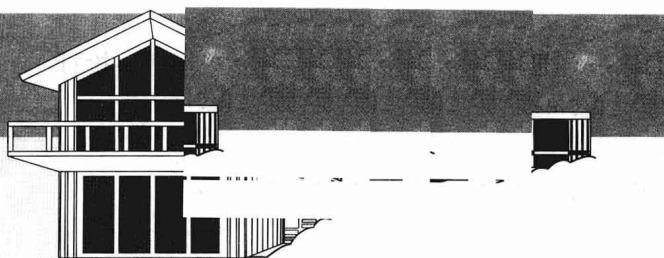
建设工程

招

投标与合同管理

JIAN SHE GONG CHENG ZHAO TOU BIAO YU HE TONG GUAN LI

● 主编 陈捷



NLIC 2970645295



郑州大学出版社

内 容 提 要

本书根据最新的建设工程法律、法规,结合建设工程管理的实际,系统地阐述了建设工程招投标及合同管理的主要内容,包括基本知识,建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,建设工程施工合同的订立,建设工程施工合同的履行,建设工程合同的变更和解除,建设工程合同的终止和收尾,建设工程施工索赔等内容。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/陈捷主编. —郑州:
郑州大学出版社,2011.1
ISBN 978-7-5645-0330-7

I. ①建… II. ①陈… 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. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 235349 号

郑州大学出版社出版发行
郑州市大学路 40 号
出版人:王 锋
全国新华书店经销
河南龙华印务有限公司印制
开本:787 mm×1 092 mm
印张:15.25
字数:370 千字
版次:2011 年 1 月第 1 版

邮政编码:450052

发行电话:0371-



1/16

印次:2011 年 1 月第 1 次印刷

书号:ISBN 978-7-5645-0330-7

定价:26.00 元

本书如有印装质量问题,请向本社调换

编写指导委员会

The compilation directive committee

名誉主任 王光远
主任 高丹盈
委员 (以姓氏笔画为序)

申金山	司马玉州	刘立新	关 罡
李晓峰	李继周	张 伟	张 玲
张本昀	张国强	陈 淮	郑永红
赵顺波	段印德	祝彦知	姚庆钊
原 方	钱文军	曾宪桃	鲍 鹏

秘 书 崔青峰

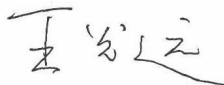
序

Preface

近年来,我国高等教育事业快速发展,取得了举世瞩目的成就。随着高等教育改革的不断深入,高等教育工作重心正在由规模发展向提高质量转移,教育部实施了高等学校教学质量与教学改革工程,进一步确立了人才培养是高等学校的根本任务,质量是高等学校的生命线,教学工作是高等学校各项工作的中心的指导思想,把深化教育教学改革,全面提高高等教育教学质量放在了更加突出的位置。

教材是体现教学内容和教学要求的知识载体,是进行教学的基本工具,是提高教学质量的重要保证。教材建设是教学质量与教学改革工程的重要组成部分。为加强教材建设,教育部提倡和鼓励学术水平高、教学经验丰富的教师,根据教学需要编写适应不同层次、不同类型院校,具有不同风格和特点的高质量教材。郑州大学出版社按照这样的要求和精神,组织土建学科专家,在全国范围内,对土木工程、建筑工程技术等专业的培养目标、规格标准、培养模式、课程体系、教学内容、教学大纲等,进行了广泛而深入的调研,在此基础上,分专业召开了教育教学研讨会、教材编写论证会、教学大纲审定会和主编人会议,确定了教材编写的指导思想、原则和要求。按照以培养目标和就业为导向,以素质教育和能力培养为根本的编写指导思想,科学性、先进性、系统性和适用性的编写原则,组织包括郑州大学在内的五十余所学校的学术水平高、教学经验丰富的一线教师,吸收了近年来土建教育教学经验和成果,编写了本、专科系列教材。

教育教学改革是一个不断深化的过程,教材建设是一个不断推陈出新、反复锤炼的过程,希望这些教材的出版对土建教育教学改革和提高教育教学质量起到积极的推动作用,也希望使用教材的师生多提意见和建议,以便及时修订、不断完善。



2006年7月

前 言

Preface

本教材依据现行的《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等相关的法律、法规以及国家最新颁布的《标准施工招标资格预审文件》、《标准施工招标文件》和《建设工程工程量清单计价规范》(GB.50500—2008)等招投标及合同管理方面的文件与规范进行编写,全面反映了招投标及合同管理的国际惯例和国内新变化。

本书在吸收以往教材精华的基础上,以通用性、实用性、操作性、前瞻性以及“立足国情、接轨国际”为原则,使全书理论体系完整、内容新颖、案例分析丰富、实践性和可操作性强。通过本书的学习,读者可以掌握建设工程招投标、合同与索赔的基本理论和操作技能,能够完成某特定工程的招投标文件的编制、合同的签订,并具备初步的工程谈判、案例分析和工程索赔的能力。

本书可作为本科工程管理专业、工程造价管理专业、项目管理专业的教材以及项目管理工程硕士研究生的参考书,同时还可作为咨询工程师、监理工程师、建造师、造价工程师以及工程造价从业人员及项目管理培训教材及参考书。

由于编者的水平有限,加之时间仓促,错误之处在所难免,我们恳切地希望广大读者批评指正,并表示衷心地感谢!

编 者
2009年6月

第1章 建设工程招标投标基本原理	1
1.1 工程承包内容与方式	1
1.2 建筑市场	5
1.3 建筑市场的管理	7
1.4 招标投标法概述.....	13
1.5 建设工程招标投标主体的组成.....	15
第2章 建设工程招标	19
2.1 建设工程招标概述.....	19
2.2 建设工程施工招标文件的编制.....	35
2.3 建设工程招标控制价的编制.....	66
2.4 建设工程招标文件中评标、定标办法的编制	70
2.5 工程量清单招标的编制.....	74
第3章 建设工程投标	85
3.1 建设工程投标程序和内容.....	85
3.2 建设工程投标准备工作.....	87
3.3 建设工程投标策略.....	90
3.4 建设工程投标的技巧.....	94
3.5 建设工程投标报价.....	95
3.6 工程量清单计价.....	97
3.7 建设工程投标文件的编制与送标	112
第4章 建设工程开标、评标和中标	117
4.1 建设工程开标	117
4.2 评标	119
4.3 工程量清单评标	136
4.4 计算机辅助评标	140
4.5 中标	142
第5章 建设工程合同体系	146
5.1 建设工程的主要合同关系	146
5.2 建设工程的合同体系	148
5.3 建设工程合同的法律基础	149

5.4	建设工程中合同的基本作用	151
第6章	建设工程施工合同	154
6.1	建设工程施工合同简述	154
6.2	合同条款的一般约定	156
6.3	发包人、监理人和承包人的义务	160
6.4	施工准备阶段的合同管理	165
6.5	施工阶段的合同管理	166
6.6	竣工阶段的合同管理	181
6.7	FIDIC 土木工程施工合同条件	192
第7章	建设工程中的其他合同	195
7.1	建设工程委托监理合同	195
7.2	建设工程勘察设计合同	199
附录	招标文件编制实例	203
参考文献	231



第1章 建设工程招标投标基本原理

本章从工程承发包、建设市场、建筑市场的管理、招标投标法概述和建设工程招标投标主体组成5个方面对建设工程招标投标的基本原理进行讲解。在工程承发包中,着重讲述其概念、内容、方式和工程招标投标的历史沿革,并对建设工程招标投标中的招标人、投标人、招标代理机构和行政监管机关进行了介绍。

1.1 工程承发包内容与方式

1.1.1 工程承发包的概念

承发包是一种商业行为,是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工程或供应一批货物,并按一定的价格取得相应报酬的一种交易行为。工程承发包交易的双方为发包人和承包人(建筑施工企业),双方签订承发包合同,明确双方各自的经济责任、权利与义务,承包人负责按对方的要求完成某一工程的全部或其中一部分工作,并按商定的价格取得相应的报酬。

1.1.2 工程承发包的内容

工程承发包的内容主要包括工程项目的项目建议书、可行性研究、勘察设计、材料及设备的采购供应、建筑安装工程施工、生产准备、竣工验收以及工程监理等工作。工程承包的内容,就是建设工程各个阶段的全部工作。对于一个承包人来说,承包内容可以是建设过程的全部工作,也可以是某一阶段的全部或部分工作。

1.1.3 工程承发包的方式

工程承发包方式是指工程承包人与发包人之间经济关系的形式。依据不同的分类标准,工程承发包方式表现出其多样性的特点。

1.1.3.1 按承包范围(内容)分类

按承包范围(即承包内容)划分的工程承包方式,有建设全过程承包、阶段承包和专项承包3种。

(1)建设全过程承包 建设全过程承包又称为“交钥匙”、“统包”或“一揽子承包”,也有称为“项目总承包”的。发包人一般只要提出使用要求和竣工期限,承包人就对项目建议书、可行性研究、项目勘察设计、设备询价与选购、材料订货、建筑安装工程施工、生产职工培训、竣工投产和建设后评估等全过程实行全面总承包,并负责对各项分包任务进行



综合管理协调和监督工作。

建设全过程承包主要适用于大中型建设项目,其要求承包人必须具有雄厚的经济实力和丰富的组织管理经验,适应这种要求,国外某些大承包人往往和勘察设计公司组成一体化的承包公司,或者更进一步扩大到若干专业的承包人和器材生产供应厂商,形成横向的经济联合体。这是近二三十年来建筑业一种新的发展趋势。近几年我国各部门和地方建立的建设工程承包公司(集团)也属于这种承包人,同时也要求发包人很有经验,能够同承包人讨论需要对方干什么、技术要求、工程款支付方式和施工监督的方式。采用这种承包方式的优点是可以积累建设经验和充分利用已有的经验,节约投资,缩短建设周期并保证建设的质量,提高经济效益。

(2)阶段承包 阶段承包的内容是发包人、承包人就建设过程中某一阶段或某些阶段的工作进行发包承包。这些工作包括可行性研究或设计任务书、勘察设计、建筑安装施工等。在施工阶段,还可依承包内容的不同,细分为以下3种方式。

1)包工包料 即承包工程施工所用的全部人工和材料。这是国际上采用较为普遍的施工承包方式。

2)包工部分包料 即承包人只负责提供施工的全部人工和一部分材料,其余部分则由建设单位或承包人负责供应。我国在计划经济时期多年实行的施工单位承包全部用工和地方材料,建设单位负责供应部分材料以及某些特殊材料,就属于这种承包方式。在市场经济条件下,仍然存在这种承包方式,即对于部分价值高、技术含量高的材料,发包人也往往自行采购,而其他的材料及全部用工由承包人提供,有利于成本控制、质量保证。

3)包工不包料 即承包人仅提供劳务而不承担供应任何材料的义务。目前在国内外的建筑工程中都存在这种承包方式。

(3)专项承包 专项承包的内容是某一建设阶段中的某一专门项目,由于专业性较强,多由有关的专业分包人承包,故称专项承包。例如可行性研究中的辅助研究项目,勘察设计阶段的工程地质勘察、供水水源勘察、基础或结构工程设计、工艺设计,建设准备过程中的设备选购和生产技术人员培训,以及施工阶段的深基础施工等。

1.1.3.2 按承包人所处的地位分类

在工程承包中,一个建设项目往往不止一个承包人。不同承包人之间、承包人与建设单位之间的关系不同,地位不同,也就形成不同的承包方式。主要有以下几种。

(1)总承包 一个建设项目建设全过程或其中某个阶段的全部工作,由一个承包人负责组织实施。这个承包人可以将若干专业性工作交给不同的专业承包人去完成,并统一协调和监督他们的工作。在一般情况下,建设单位仅同这个承包人发生直接关系,而不同各专业承包人发生直接关系。这样的承包方式叫做总承包。承担这种任务的单位叫做总承包人,或简称总包,通常有咨询公司、勘察设计公司、一般土建公司以及设计施工一体化的大建筑公司等。

采用总承包方式有利于理清工程建设中业主与承包人、总包与分包、执法机构与市场主体之间的各种复杂关系,组织协调工作量要比平行承包小得多,合同管理也比平行承发包简单,对投资控制有利。对进度控制和质量控制有利的一面也有不利的一面。总包合同的价格,一般要比平行承发包合同的价格高5%~15%,这是因为总承包人所要承担



的风险大。

(2)分承包 分承包简称分包。总承包人在与发包人签订某工程项目总承包合同之后,总承包人将该工程项目的某一部分工程(如土方工程、模板工程、钢筋工程等)或某一项工程(如钢结构制作和安装、电梯安装、卫生设备安装等)分包给分包人完成。工程项目所涉及的权利义务关系,只能在总承包人与分包人之间发生;发包人与分包人之间不直接发生合同法律关系。但是,分包人要间接地承担总承包人对发包人承担的相关工程项目的义务。

分包人承包的工程不能是总承包范围内的主体结构工程或主要部分(关键性部分),主体结构工程或主要部分必须由总承包人自行完成。

(3)独立承包 承包人依靠自身力量自行完成承包任务的承发包方式,此方式适用于规模较小,技术要求比较简单的工程项目。

(4)联合承包 联合承包是指由两个或两个以上独立经营的承包人联合起来承包一项工程任务,由参加联合的各单位推选代表统一与发包人签订合同,共同对发包人负责,并协调各方之间的关系,是相对于独立承包而言的承包方式。

参加联合的各方仍都是各自独立经营的企业,只是就共同承包的工程项目必须事先达成联合协议,以明确各个联合承包人的权利和义务,包括投入的资金数额、工人和管理人员的派遣、机械设备种类、临时设施的费用分摊、利润的分享以及风险的分担等。

目前承包市场竞争激烈,对于一些工程规模巨大或技术复杂的项目,当由一家承包人总承包有困难的时候,可以由几家承包人联合起来承包,以发挥各方的特长和优势,降低报价,提高工程质量,缩短工期,赢得竞争能力。

(5)直接承包 直接承包就是在同一工程项目上,不同承包单位分别与建设单位签订承包合同,各自直接对建设单位负责。各承包商之间不存在总分包关系,现场上的协调工作可以由发包人自己去做,或由发包人委托一个承包人牵头去做,也可聘请专门的项目经理来管理。

1.1.3.3 按获得承包任务的途径分类

(1)计划分配 在计划经济体制下,由中央和地方政府的计划部门分配建设工程任务,由设计、施工单位与建设单位签订承包合同。

(2)投标竞争 通过投标竞争,优胜者获得工程任务,与发包人签订承包合同。我国现阶段的工程任务是以投标竞争为主的承包方式。

(3)委托承包 发包人与承包人协商,签订委托其承包某项工程任务的合同。

(4)指令承包 指令承包是由政府主管部门依法指定工程承包单位,这是一种具有强制性的行政措施,仅适用于某些特殊情况。如少数特殊工程或偏僻地区工程,施工企业不愿投标的,可由项目主管部门或当地政府指定承包人。

1.1.3.4 按合同计价方法分类

(1)固定总价合同 固定总价合同是指根据合同规定的工程施工内容和有关条件,发包人应付给承包人的款额是一个规定的金额,即明确的总价,总价一次包死,一般不予变更。固定总价合同适用于以下情况。

1)工程量小、工期短,估计在施工过程中环境因素变化小,工程条件稳定并合理;



- 2) 工程设计详细, 图纸完整、清楚, 工程任务和范围明确;
- 3) 工程结构和技术简单, 风险小;
- 4) 投标期相对宽裕, 承包人可以有充足的时间详细考察现场、复核工程量, 分析招标文件, 拟定施工计划。

(2) 单价合同 单价合同是承包人在投标时, 按招投标文件就分部分项工程所列出的工程量表确定各分部分项工程费用的合同类型。这类合同的适用范围比较宽, 其风险可以得到合理的分摊, 其能够成立的关键在于双方对单价和工程量技术方法的确认。单价合同也可以分为固定单价合同和可调单价合同。

1) 固定单价合同 这也是经常采用的合同形式。特别是在设计或其他建设条件(如地质条件)还不太落实, 而以后又需增加工程内容或工程量的情况下, 可以按单价适当追加合同内容。在工程全部完成时以实际完成的工程量最终结算工程总价款。

2) 可调单价合同 合同单价可调, 一般是在工程招标文件中规定。在合同中签订的单价, 根据合同约定的条款, 如在工程实施过程中物价发生变化时, 可作调整。有的工程在招标或签约时, 因某些不确定因素而在合同中暂定某些分部分项工程的单价, 在工程结算时, 再根据实际情况确定实际结算单价。

(3) 成本加酬金合同 成本加酬金合同也称为成本补偿合同, 这是与固定总价合同正好相反的合同, 工程施工的最终合同价格是按照工程的实际成本再加上一定的酬金计算。

成本加酬金合同通常用于如下情况: 工程特别复杂, 工程技术、结构方案不能预先确定, 或者尽管可以确定工程技术和结构方案, 但是不可能进行竞争性的招标活动以总价合同形式确定承包人, 如研究开发性质的工程项目; 时间特别紧迫, 如抢险、救灾工程, 来不及进行详细的计划和商谈。

成本加酬金合同的主要做法有: 成本加固定酬金、成本加固定百分比酬金、成本加浮动酬金。

1) 成本加固定酬金 这种承包方式工程成本实报实销, 在成本上增加的费用是一笔固定金额的酬金。酬金一般是按估算工程成本的一定百分比确定, 数额是固定不变的。

2) 成本加固定百分比酬金 承包人的实际成本实报实销, 同时按照实际成本的固定百分比付给承包人一笔酬金。这种合同计价方式, 工程总价及付给承包人的酬金随工程成本增大而相应增大, 这不利于鼓励承包人降低成本, 正是由于这种弊病所在, 使得这种合同计价方式很少被采用。

3) 成本加浮动酬金 该合同又称为成本加奖罚金合同, 在签订合同时双方事先约定该工程的预期成本或称目标成本和固定酬金, 然后将实际发生的成本与预期成本比较, 若实际成本低于预期成本, 就奖励某一固定的或节约成本的某一百分比的酬金, 若实际成本高于概算成本就罚某一固定的或增加成本的某一百分比的酬金。

这种合同计价方式可以促使承包人关心和降低成本, 缩短工期, 而且目标成本可以随着设计的进展而加以调整, 所以发、承包双方都不会承担太大的风险, 故这种合同计价方式应用较多。



1.1.4 工程招标投标的历史沿革

我国曾经最早于20世纪初采用招标投标方式承包工程,当时张之洞创办湖北皮革厂,五家营造商参加招标投标活动。但是,由于我国的封建和半封建社会形态,招标投标在我国近代并未像资本主义社会那样以一种法律制度形式得到确定和发展。

新中国建立以后的一段时间内,我国一直都采用行政手段指定施工单位,层层分配任务的办法,工程招标投标工作没有开展。1980年10月17日,国务院在《关于开展和保护社会主义竞争的暂行规定》中首次提出,为了改革现行经济管理体制,进一步开展社会主义竞争,“对一些适宜承包的生产建设项目和经营项目,可以试行招标投标的办法”。1981年间,吉林省吉林市和深圳特区率先试行工程招标投标,并取得了良好的效果,这个尝试在全国起到了示范作用,并揭开了我国招标投标的新篇章。此后,随着改革开放形势的发展和机制的不断完善,我国在基本建设项目、机械成套设备、进口机电设备、科技项目、项目融资、土地承包、城镇土地使用权出让、政府采购等许多政府投资及公共采购领域,都逐步推行了招标投标制度。20世纪80年代初,我国率先在工程建设领域推行招标投标制,作为建筑业和基本建设管理体制改革的突破口,从此拉开了我国招标投标制度全面推广和发展的序幕。1983年6月7日,原城乡建设环境保护部颁布了《建筑安装工程招标投标试行办法》,规定“凡经国家和省、市、自治区批准的建筑安装工程,均可按本办法的规定,通过招标,择优选定施工单位。持有营业执照的国营建筑企业和集体所有制施工单位,均可通过投标,承揽任务”。这是建设工程招标投标的第一个部门规章,也是我国第一个对招标投标做出较详尽规定的办法。1992年12月30日,建设部发布了《工程建设施工招标投标管理办法》,规定“凡政府和公有制企、事业单位投资的新建、改建、扩建和技术改造工程项目的施工,除某些不适宜招标投标的特殊工程外,均应按照本办法,实行招标投标”,这个规定对规范招标投标各方行为起了积极作用。1999年8月30日全国人大九届十一次会议通过了《中华人民共和国招标投标法》,这部法律的颁布实施标志着我国建设工程招标投标步入了法制化的轨道。为了进一步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>和<标准施工招标文件>试行规定》及相关附件,自2008年5月1日起施行,文件的贯彻实施,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。

1.2 建筑市场

1.2.1 建筑市场的概念

建筑市场是整个国民经济大市场的有机组成部分。建筑市场有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的建筑市场是指以建筑产品为交换内容的场所,如水泥、钢材的生产供



应,商品混凝土的供应,构、配件(木门、钢窗、铝合金窗等)的生产。广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和,分三部分:①与工程建设有关的各种要素市场,如技术、租赁、劳务、资本、材料等市场。②为工程建设提供专业服务的有关组织体系,如广告(招标公告)、通讯、中介机构、经纪人等。③建筑商品生产过程及流动过程的经济联系和经济关系等,如勘察、设计、建筑安装等。

与一般市场相比较,建筑市场有以下特征。

(1)建筑市场交易的直接性 建筑市场上的交易双方为需求者和供给者,他们之间预先进行订货式的交易,先成交,后生产,无法经过中间环节。

(2)建筑产品的交易过程持续时间长 建筑产品的周期长,价值巨大,供给者也无法以足够资金投入生产,大多采用分阶段按实施进度付款,待交货后再结清全部款项。因此,建筑产品的交易过程持续时间较长。

(3)建筑市场有着显著的地区性 建筑产品的生产经营通常总是相对集中于一个相对稳定的地理区域。这使得交易双方只能在一定范围内确定相互之间的交易关系。

(4)建筑市场的风险较大 不仅对供给者有风险,而且对需求者也有风险。

(5)建筑市场竞争激烈 发包人、承包人、中间服务机构构成了市场的主体,有形建筑工程、无形建筑产品构成了市场的客体,以招标投标活动为主要交易形式的市场竞争机制,以资质管理为主要内容的市场监督管理体系,共同构成了完整的建筑市场体系。

1.2.2 建筑市场的主体

参与建筑生产交易过程的各方称为建筑市场的主体。如发包人、承包人、分包人、材料供应人、设计单位、设备供应单位、咨询机构、商品混凝土供应单位、构配件生产商、机械租赁商等。以下重点介绍发包人、承包人、咨询机构这三个重要的建筑市场的主体。

1.2.2.1 发包人

发包人既有某项工程建设要求,又有该项工程建设相应的建设资金和各种准建手续,在建筑市场中发包该工程建设的勘察、设计、施工任务,并最终得到建筑产品的政府部门,企业单位或个人。只有发包工程或组织工程建设时才成为市场的主体。对发包人实行项目法人责任制管理,发包人可以是:①原企业或单位;②联合投资董事会;③各类开发公司。

发包人在项目建设过程中的主要职责是:可行性研究;根据可行性研究报告进行建设项目决策;建设项目的资金筹措与管理;建设项目的招标与合同管理;建设项目的施工与质量管理;建设项目的竣工验收;建设项目的统计与文档管理。

1.2.2.2 承包人

承包人是指有一定生产能力、机械装备、流动资金,具有承包工程建设任务的营业资格,在建筑市场中能够按照发包人的要求,提供不同形态的建筑产品,并最终得到相应的工程价款的建筑业企业。

对承包人的要求是:①是建筑业企业;②具有一定的资质等级要求,如注册资金、工程技术人员、经济管理人员、净资产、工程结算收入、技术装备等。

对承包人应具备的实力要求:①技术方面实力(人员、装备等);②经济方面实力(资



金、融资能力、周转能力、担保、投保等);③ 管理方面实力(工期、质量、成本);④ 信誉方面实力。

1.2.2.3 工程咨询服务机构

中介服务机构是指具有一定注册资金和工程技术人员、经济管理人员,取得建设咨询证书和营业执照,能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务并获取相应费用的企业。

其业务内容主要有:勘察设计、工程造价、工程管理、招标代理、工程监理等。

咨询单位受聘于发包人,承担项目的重要责任,同时承担来自于发包人、承包人及职业的风险。

1.2.3 建筑市场的客体

建筑市场的客体,一般称为建筑产品,是不同建筑生产阶段的生产成果和交易内容。由于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,所以,建筑产品在不同的生产交易阶段,表现为不同的形态。它可以是工程设施与设备、建筑产品构配件、各种设计图纸及报告,也可以是非物化的劳动。

1.3 建筑市场的管理

1.3.1 招标工作机构

1.3.1.1 我国招标工作机构的形式

我国招标工作机构主要有3种形式。

(1)由招标人的基本建设主管部门(处、科、室、组)或实行建设项目业主责任制的发包单位负责有关招标的全部工作。这些机构的工作人员一般是从各有关部门临时抽调的,项目建成后往往转入生产或其他部门工作。

(2)由政府主管部门设立“招标领导小组”或“招标办公室”之类的机构,统一处理招标工作。这种机构常常因政府主管部门过多干预而使其具有较多行政色彩。

(3)招标代理机构,受招标人委托,组织招标活动。这种做法绝对保证招标质量,对提高招标效益起到一定作用。招标代理机构与行政机关和其他国家机关不得存在隶属关系或者其他利益关系。

1.3.1.2 招标工作机构的职能

招标工作机构的职能,一是决策,二是处理日常事务工作。属于决策性的有下列事项。

(1)确定工程项目的发包范围,即决定建设项目是全过程统包,还是分阶段发包,或者单项工程发包、分部工程发包、专业工程发包等。

(2)确定承包方式和承包内容,即决定采用总价合同、单价合同或成本加酬金合同。

(3)选择发包方式,即根据发包项目的具体情况,决定采用公开招标,还是邀请招标。

(4)确定标底。



(5) 签订合同或协议。

招标的日常事务工作主要有下列各项。

- (1) 发布招标公告或投标邀请函。
- (2) 编制和发送招标文件。
- (3) 编制标底。
- (4) 审查投标者资格。
- (5) 组织勘察现场和解答投标单位提出的问题。
- (6) 接受并妥善保管投标单位的标书。
- (7) 开标、审核标书并组织评标。
- (8) 谈判、签订合同或协议。

1.3.1.3 招标工作机构人员构成

招标工作机构通常由三类人员构成。

- (1) 决策人,即主管部门任命的招标人或授权代表。
- (2) 专业技术人员,包括建筑师,结构、设备、工艺等专业工程师等,他们的职能是向决策人提供咨询意见和进行招标的具体事务工作。
- (3) 助理人员,即决策和专业技术人员的助手,包括秘书、资料、档案、计算、绘图等工作人员。

1.3.2 评标专家库

1.3.2.1 评标专家库的概念

根据《中华人民共和国招标投标法》、《评标委员会和评标办法暂行规定》、《评标专家和评标专家库管理暂行规定》,评标专家库是指各类工程管理和工程技术、经济及相关专业有较高理论水平和丰富实践经验的人员组成的人才数据库,建立专家库的目的是向交易主体提供合适的评标专家。评标专家库管理的日常工作包括评标专家的资格认定、入库及评标专家库的建设、使用和管理活动。

1.3.2.2 评标专家库的建设

- (1) 专家库由省级(含,下同)以上人民政府有关部门或者依法成立的招标代理机构依照《招标投标法》的规定自主组建。
- (2) 省级以上人民政府有关部门和招标代理机构应当加强对其所建评标专家库及评标专家的管理,但不得以任何名义非法控制、干预或者影响评标专家的具体评标活动。
- (3) 省级人民政府可组建跨部门、跨地区的综合性评标专家库。
- (4) 省级以上人民政府有关部门组建评标专家库,应当有利于打破地区封锁,实现评标专家资源共享。
- (5) 评标专家库的组建活动应当公开,接受公众监督。

1.3.2.3 评标专家库的管理

(1) 资格评审 组建评标专家库的政府部门或者招标代理机构,应当对申请人或被推荐人进行评审,决定是否接受申请或者推荐,并向符合本办法规定条件的申请人或被推荐人颁发评标专家证书。



(2) 专家培训 组建评标专家库的政府部门,可以对申请人或者被推荐人进行必要的招标投标业务和法律知识培训。

(3) 专家档案 组建评标专家库的政府部门或者招标代理机构,应当为每位入选专家建立档案,详细记载评标专家评标的具体情况。

(4) 专家考核 组建评标专家库的政府部门或者招标代理机构,应当建立年度考核制度,对每位入选专家进行考核。评标专家因身体健康、业务能力及信誉等原因不能胜任评标工作的,停止担任评标专家,并从评标专家库中除名。

1.3.2.4 评标专家库的使用

(1) 政府投资项目的评标专家,必须从政府有关部门组建的评标专家库中抽取。

(2) 政府投资项目的招标人或其委托的招标代理机构不遵守本办法的规定,不从政府有关部门组建的评标专家库中抽取专家的,评标无效;情节严重的,由政府有关部门依法给予警告。

(3) 评审过程及结果应做成书面记录,并存档备查。

1.3.3 建设工程交易中心

建设工程交易中心,是指具备为建设工程交易活动和相关管理提供场所、信息和咨询等服务,并经国家或省建设行政主管部门批准依法设立的机构。

通过建设工程交易中心,以深化工程建设管理体制,探索适应社会主义市场经济体制的工程建设管理方式,强化对工程建设的集中统一管理,规范市场主体行为,建立公开、公平、公正的市场竞争环境,促进工程建设水平的提高和建筑业的健康发展。

1.3.3.1 建设工程交易中心的性质和职能

(1) 中心是由建设工程招标投标管理部门或政府建设行政主管部门授权的其他机构建立的,自收自支的非盈利性事业法人,根据政府建设行政主管部门委托实施对市场主体的服务、监督和管理。

(2) 中心的基本职能是工程建设信息的收集与发布,办理工程报建、承发包、工程合同及委托质量安全监督和建设监理等有关手续,提供政策法规及技术经济等咨询服务。

1.3.3.2 建设工程交易中心的组成和管理范围

各地建设行政主管部门根据当地具体情况确定中心的组织形式、管理方式和工作范围。

(1) 以建设工程发包与承包为主体,授权招标投标管理部门负责组织对建设工程报建、招标、投标、开标、评标、定标和工程承包合同签订等交易活动进行管理、监督和服务。

(2) 以建设工程发包承包交易活动为主要内容,授权招标投标管理部门牵头组成中心管理机构,负责办理工程报建、市场主体资格审查、招标投标管理、合同审查与管理、中介服务、质量安全监督和施工许可等手续。有关业务部门保留原有的隶属关系和管理职能,在中心集中办公,提供“一条龙”服务。

(3) 以工程建设活动为中心,由政府授权建设行政主管部门牵头组成管理机构,负责办理工程建设实施过程中的各项手续。有关业务部门和管理机构保留原有的隶属关系和管理职能,在中心集中办公,提供综合性、多功能、全方位的管理和服务。