

怎样编写

建筑设备工程 招投标文件

林豹 主编

ZENYANG BIANXIE
JIANZHU SHEBEI GONGCHENG
ZHAOTOU BIAOWENJIAN



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

怎样编写

建筑设备工程 招投标文件

林豹 主编



中国水利水电出版社

www.waterpub.com.cn

内 容 提 要

本书全面简明地阐述了工程项目招标、投标的制度、方法和程序,较系统地介绍了建筑设备工程招标、投标书编写的内容、要求和注意事项,并给出建筑设备工程招标、投标书的参考实例。

本书可供参与建筑设备工程招投标的相关人员和有关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

怎样编写建筑设备工程招投标文件/林豹主编. —北京:中国水利水电出版社, 2005

ISBN 7-5084-2730-0

I. 怎... II. 林... III. ①房屋建筑设备—建筑安装工程—招标—文件—编制②房屋建筑设备—建筑安装工程—投标—文件—编制 IV. TU8

中国版本图书馆CIP数据核字 (2005) 第 015946 号

书 名	怎样编写建筑设备工程招投标文件
作 者	林豹 主编
出版 发行	中国水利水电出版社(北京市三里河路6号 100044) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 63202266 (总机)、68331835 (营销中心)
经 售	全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	北京市兴怀印刷厂
规 格	787mm×1092mm 16开本 10.25印张 243千字
版 次	2005年4月第1版 2005年4月第1次印刷
印 数	0001—5000册
定 价	24.00元

凡购买我社图书,如有缺页、倒页、脱页的,本社营销中心负责调换
版权所有·侵权必究

前 言

我国的改革开放三十多年以来，国民经济体制从计划经济转向社会主义市场经济，从建立到不断完善，为我国的经济建设的不断发展作出了巨大贡献。作为我国国民经济主要产业之一的建筑业，从实行工程项目的招标投标制度以来，在规范和约束建筑市场的竞争中发挥了重要作用，成为工程项目建设中不可缺少的制度。同时，工程建设项目招标投标制度也是我国建筑业走向世界建筑市场的必备条件。

建筑设备工程是建筑工程的一个重要组成部分，除具有建筑工程的共性之外，还具有其特殊性。在设计、监理、施工和材料设备采购的招标投标活动中，建筑设备工程的招标范围、招投标文件的内容和要求，都有其自身的不同于其他专业项目之处，为了使从事建筑设备工程活动的相关人员对建筑设备工程的招投标文件的具体内容和要求有较清楚的了解，正确理解规范并参与招标投标活动，本书在编写内容上，除简述了工程建设项目招投标文件的基本方法和程序外，着力于建筑设备工程项目的招标投标文件具体编写要求和注意事项的阐述，并选编了招投标文件的实例以供参考。

本书主要参考了国家有关部门颁布的招标、投标方面的法律、法规和近年出版的教材、专著等，谨此向作者和资料提供者致以衷心的感谢。

本书的第一章、第二章和第三章由林豹编写；第四章由王思平编写；第五章和第七章由李振江编写；第六章和第八章由郭海丰编写。全书由林豹主编。

由于编写者水平所限，加之时间仓促，书中错漏之处，在所难免，敬请读者批评指正。

编写者

2005年2月15日

目 录

前 言

第一章 工程招标投标概述	1
第一节 工程招标投标的基本概念	1
第二节 工程招投标的范围	1
第三节 工程招标方式及程序	3
第二章 建设工程招标中主要参与者的作用	16
第一节 招标投标监督管理机构和部门	16
第二节 招标人	17
第三节 招标代理机构	20
第四节 投标人	27
第三章 建筑设备工程招标文件的编制	32
第一节 建筑设备工程招标应具备的条件	32
第二节 招标的方式与方法	33
第三节 招标文件的基本内容	35
第四节 招标范围	38
第五节 标准合同文本	40
第六节 招标文件中技术规范及图纸	41
第七节 编制招标文件应注意事项	42
第四章 建筑设备工程投标文件的编制	45
第一节 投标的资格与条件	45
第二节 投标书的基本内容	47
第三节 投标书的基本要求	49
第四节 商务文件的编制要求	50
第五节 技术文件的编制要求	51
第六节 投标报价	51
第七节 投标文件编写应注意的问题	52
第八节 投标书示例	53
第五章 建筑设备工程投标技术方案设计	60
第一节 招标文件技术条款的分析	60
第二节 招标文件技术条款的响应	60

第六章	建筑设备工程投标施工组织方案设计	67
第一节	施工组织设计	67
第二节	工程施工人员的配备	69
第三节	施工质量保障措施	70
第四节	施工进度保障措施	74
第五节	施工安全与文明施工保障措施	76
第七章	建筑设备工程招投标中应注意的事项	83
第一节	招标中注意事项	83
第二节	投标中注意事项	85
第三节	网上招标会议注意事项	87
第八章	建筑设备工程招投标实例	89
第一节	建筑设备工程设备招投标实例	89
第二节	建筑设备工程施工招投标实例	98
附录一	中华人民共和国招标投标法	125
附录二	工程建设项目招标范围和规模标准规定	133
附录三	工程建设项目招标代理机构资格认定办法	135
附录四	招标公告发布暂行办法	138
附录五	建筑工程设计招标投标管理办法	140
附录六	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	144
附录七	评标委员会和评标方法暂行规定	152

第一章 工程招标投标概述

第一节 工程招标投标的基本概念

建设工程实行招标投标制度，是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承包单位、勘察设计单位、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投标签订承包合同的经营制度。

招标与投标，是招标方（发包人）与投标方（承包人）之间，通过招标投标签订工程建设承包合同进行公开交易的一种方式，招标方邀请投标方投标，称为招标；经资格审查合格，取得招标文件的投标方，将按规定填写的投标文件和报价，在限定的时间内送达招标方，称为投标；投标人召开会议当众公布各投标人提出的报价及有关事项，称为开标；招标人组建的评标委员会对投标文件进行评审和比较，向招标人提出评标报告，并推荐合格的中标候选人，称为评标；招标人根据评标选定承包人，并书面通知接受其投标报价及有关条件，称为授标即投标人中标。招标人和中标人按照招标文件和投标文件订立书面合同并履行有关手续，招投标活动即结束。

建设工程招标是建设项目业主在发包建设工程项目的勘察、设计、施工以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购时，通过一系列程序选择合适的承包商或供货商的过程。即业主将拟建工程的规模、内容和建设要求，或购买的设备、材料的名称、规格、数量等内容以招标文件的形式告知愿意承担该建设工程任务或愿意出售设备、材料的建筑业企业或设备材料的生产企业及经销企业，要求他们按照招标文件的要求，提供对建设工程项目的承包资格、实施方案及报价等，编写投标文件。

建设工程的投标是投标人按照招标文件的要求编制投标文件，并在规定的日期内将投标文件递交给招标人，参与竞争承包权的交易行为。

建设工程的评标是由招标人组建的评标委员会对投标文件进行评审和比较后，提出书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。若经评标委员会评审，认为所有投标文件都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标，招标人应重新招标。

建设工程的中标是指招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人，或由招标人授权评标委员会评审和比较直接确定中标人。

第二节 工程招标投标的范围

一、法律和行政法规规定必须招标的范围

（一）《中华人民共和国招标投标法》规定必须招标的范围

《中华人民共和国招标投标法》规定（以下简称《招标投标法》），在中华人民共和国

境内进行的下列工程项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程项目有关的重要设备、材料的采购必须进行招标：

- (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。
- (2) 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目。
- (3) 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

(二) 必须进行招标项目的具体范围和规模标准

国家发展计划委员会根据《招标投标法》颁布了《工程建设项目招标范围和规模标准规定》对《招标投标法》中的必须招标委托工程建设任务的范围做出了如下的细化规定。

1. 根据工程项目的性质划分

(1) 关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目的范围包括。

- 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、航空及其他交通运输业等运输项目。
- 3) 邮政、电信枢纽、通信、信息网络等邮电通讯项目。
- 4) 防洪、灌溉、排涝、引（供）水、滩涂治理、水土保持、水力枢纽等水利项目。
- 5) 道路、桥梁、地铁和轻轨交通、污水排放及处理、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的范围包括。

- 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) 使用国有资金投资的项目的范围包括。
- 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实际拥有控制权的项目。
- (4) 国有融资项目的范围包括以下几种。
- 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) 使用国际组织或者外国政府资金的项目的范围包括。
- 1) 使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目。
 - 2) 使用外国政府及其机构贷款资金的项目。

3) 使用国际组织或外国政府援助资金的项目。

2. 按项目投资规模划分

上述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 (1)、(2)、(3) 项规定的标准，但项目的总投资额在 3000 万元人民币以上的。

3. 应当公开招标的项目

在依法必须进行招标的项目中，项目全部使用国有资金投标或者国有资金投资占控股或者主导地位的项目，应当公开招标。

4. 各省、自治区、直辖市的招标范围和规模标准

根据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，各省、自治区、直辖市有权规定本地区必须进行招标的具体范围和规模标准。在招标活动中，必须遵照本地区人民政府所颁布的相关规定进行招标。地方政府所规定的必须招标的具体范围和规模标准比国家规定的范围要大。

二、可以不进行招标的范围

按照《招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》、《设计招标投标管理办法》及《施工招标投标管理办法》的规定，属于下列情形之一的，经县级以上地方人民政府建设行政主管部门批准，可以不进行招标，可以采用直接委托的方式承担建设任务：

(1) 涉及国家安全、国家机密的工程。

(2) 抢险救灾工程。

(3) 利用扶贫资金实行以工代赈、需要使用农民工等特殊情况。

(4) 建筑艺术造型有特殊要求的设计。

(5) 采用特定专利技术、专有技术的设计。

(6) 停建或者建后恢复建设的单位工程，且承包人未发生变更的。

(7) 施工企业自建自用工程的施工，且该施工企业资质等级符合工程要求。

(8) 在建工程追加的附属小型工程或者主体加层工程的施工，且承包人未发生变化的。

(9) 法律、法规、规章规定的其他情形。

可以不招标的项目发包，必须经有关主管部门批准。

第三节 工程招标方式及程序

一、招标方式

工程项目招标分为公开招标和邀请招标两种方式。

(一) 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；它是一

种无限竞争的招标方式。采用该方式招标时，招标单位通过报纸或专业性刊物或其他媒介，发布招标通告，以说明招标工程的名称、性质、规模、建造地点、建设要求等事项，公开邀请承包商参加投标竞争。凡是有意承包该工程，且符合规定条件的承包商都允许参加投标，给更多的符合资格要求的承包商以平等竞争的机会，从而使招标单位有较大的选择范围，达到选择报价合理、工期较短、信誉良好的承包商的目的。公开招标也存在一些缺点，如招标的成本大、需要的时间长等。

招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目的招标公告，应当通过国家指定的报刊信息网络或者其他媒介发布。招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及获取招标文件的办法等事项。

（二）邀请招标

邀请招标是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。邀请招标在国际上被称为选择性招标，是一种有限竞争招标方式。采用这种招标方式时，招标单位一般不是通过公开方式（如在报刊上刊登广告）而是根据自己了解和掌握的信息，过去与承包商合作的经验或由咨询机构提供的情况等选择地邀请数目有限的承包商参加投标。该招标方式的优点是经过选择的投标单位在工程经验、技术力量、经济和信誉上都比较可靠，因而一般都能保证工程进度和质量要求。此外，因参加投标的承包商数量少，故相对公开招标而言，邀请招标的时间相对较短，招标费用也较少。该招标方式的缺点是在价格、竞争的公平方面存在一些不足之处，因此《招标投标法》规定：国家重点项目和省、自治区、直辖市的地方重点项目不适宜公开招标的，经国务院发展计划部门或者省、自治区、直辖市人民政府批准，可以进行邀请招标。此外，依法必须进行招标的项目，全部使用国家资金投资或者国家资金投资占控股或者主导地位的应当公开招标。

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的能力、资信良好的特定法人或者其他组织发出投标邀请书。投标邀请书与公开招标公告相同，应当载明招标人的名称和地址，招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及获取招标文件的办法等事项。

（三）公开招标与邀请招标在招标程序上的主要区别

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三家以上具备有承担招标项目的能力的投标人发出投标邀请书，邀请他们参与投标竞争。

2. 对投标人的资格审查时间不同

公开招标时，一般投标响应者较多，为了保证投标人具备相应的实施能力，通常设置资格预审程序，以缩短评标时间，突出投标的竞争性。而邀请招标由于招标人对邀请对象的能力等有所了解，竞争范围又比较小，因此不需要进行资格预审，而是采取称之为“资格后审”程序，即在评标阶段对所邀请投标的投标文件中的各投标人的资格和能力进行审查和比较。

3. 适用条件

（1）公开招标方式广泛适用。

（2）适于邀请招标的项目。公开招标估计响应者少，达不到预期目的，不适宜公开招

标的，可以采用邀请招标方式委托建设任务。邀请招标的项目必须经有关主管部门批准。

二、自行招标与委托招标

(一) 招标人自行组织招标

利用招标方式选择承包单位属于招标单位自主的市场行为，因此《招标投标法》规定：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。自行办理招标事宜的招标人，应当向有关行政监督部门进行项目备案。

依法必须进行施工招标的工程，招标人自行办理施工招标事宜的，除应当有编制招标文件和组织评标的能力外，还应当具备下列条件：

(1) 有专门的施工招标组织机构。

(2) 有与工程规模、复杂程度相适应并具有同类工程施工招标经验，熟悉有关工程施工招标法律法规的工程技术、概预算及工程管理的专业人员。

不具备上述条件的，招标人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。

依法必须进行设计招标的工程，招标人具备下列条件的可以自行组织设计招标：

(1) 有与招标项目工程规模及复杂程度相适应的工程技术、工程造价、财务和工程管理人员，具备组织编写招标文件的能力。

(2) 有组织评标的能力。

招标人不具备上述规定条件的，应当委托具有相应资格的招标代理机构进行设计招标。

(二) 委托招标代理机构组织招标

招标人满足自行组织招标规定的条件的可以自行组织招标，也可以委托招标代理机构组织招标。招标人不满足自行组织招标规定的条件的应当委托招标代理机构组织招标。招标人有权自行选择招代理机构，委托其办理招标事宜，任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标代理机构。

1. 招标代理机构的性质

招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

2. 招标代理机构应满足的要求

(1) 招标代理机构与行政机关或其他国家机关不得存在隶属关系或者其他利益关系。

(2) 工程建设项目招标代理机构的资格应由省级及以上政府建设行政主管部门认定。

3. 招标代理机构应具备的条件

(1) 有从事招标代理业务的营业场所和相应资金。

(2) 有能够编制招标文件和组织评标的相应专业力量。

(3) 有符合规定条件，可以作为评标委员会成员的技术、经济等方面的专家库。

三、工程建设项目招标投标程序

(一) 招标范围的确定及相应的招标条件

招标范围的确定，满足招标范围的招标条件的前期准备工作由招标人单独完成。

工程建设招标，可分为整个建设过程各个阶段的全部工作招标，称工程建设总承包招标或全过程总体招标，或者是其中某个阶段的招标，或者是某一个阶段的某一专项的招标。

1. 工程建设总承包招标

工程建设总承包招标是对工程建设全部内容、全过程的实施进行招标，包括工程勘察设计、材料设备的选购、组织工程施工、试车、交付使用的承包招标。这种承包方式只要招标人提出工程建设项目功能要求和竣工期限，建设项目的各阶段的全部工作都由总承包单位负责完成，这样可以使建设各阶段紧密衔接起来，有利于缩短工期和提高投资效益，也使建设单位的筹建工作量减少到最低程度。该承包方式要求承包公司必须有丰富的经验、雄厚的实力和综合承包管理能力，主要适用于大型住宅区建设和大中型项目的建设。

实行工程建设总承包招标的项目必须具备下列条件：

- (1) 有正式批准的项目建议书和可行性研究报告。
- (2) 建设资金来源已经落实。
- (3) 工程建设项目的地点、工艺路线、主要设备造型、技术经济指标等已经确定。
- (4) 招标申请报告已经批准。

2. 设计招标

设计招标可以一次性总招标，包括设计方案、施工图设计，也可以分单项、分专业招标。中标单位承担初步设计和施工图设计。经招标人同意，中标单位也可以向其他设计单位委托分包。

实行设计招标的建设项目必须具备下列条件：

- (1) 有正式批准的项目建议书和可行性研究报告。
- (2) 具有设计所必须的可靠基础资料。
- (3) 招标申请报告已经批准。

3. 施工招标

工程施工招标有施工全部工程招标、单项工程招标、专业工程招标等形式。工程施工承包可采取全部包工包料、部分包工包料或包工不包料等形式。

招标承包的工程施工，承包人不得将整个工程分包给其他的施工企业，部分工程分包出去必须征得工程师（监理单位或业主代表）的书面同意。分包工程的责任由总包人负责。

实行施工招标的建设项目必须具备下列条件：

- (1) 建设项目已列入国家或省市基本建设计划。
- (2) 建设项目已具备相应的设计深度的图纸及概算。
- (3) 总投资及年度投资资金有保证，项目设备供应及施工材料订货与到货已落实。
- (4) 征地拆迁及五通一平落实：施工现场应做到路通、水通、电通、通信、通风（气）、场地平，并具备工作条件。
- (5) 项目建设有政府主管部门签发的建筑许可证。

4. 设备材料供应招标

大中型建设项目设备材料招标，视项目设备材料的不同情况，可由建设单位直接向设备材料制造供应单位招标，也可委托有关设备成套管理机构或工程承包单位招标。招标的方式可以采取单项设备或材料招标，也可按分项工程或整个项目所需的设备、材料一次性招标。

凡需引进国外设备的，应先在國內实行招标。引进设备的國內招标，除属使用国家经营性投资的由国家专业投资公司会同中国机电设备招标中心负责组织外，其他设备一律由中国机电设备招标中心负责组织。

实行设备招标的建设项目必须具备下列条件：

(1) 正式列入国家计划。

(2) 具有已批准的初步设计或设计单位确认的设备清单，大型专用设备预安装应具有批准的设计任务书。

(3) 投资及建设进度安排已落实。

(二) 工程报建

1. 报建的条件及报建的审批部门

建设工程项目立项文件已获批准或年度投资计划获批准，满足《工程建设项目报建管理办法》规定应具备条件的，需向建设行政主管部门报建备案。只有报建申请被批准后，才可以开始项目的建设。

2. 报建范围

各类房屋建筑（包括新建、改建、扩建、翻建、大修等）、土木工程（包括道路、桥梁、房屋基础打桩）、设备安装、管道线路敷设、装饰装修等建设工程。

3. 报建主要内容

报建由建设单位填写统一格式的“建设工程项目报建登记表”，表中主要包括：项目名称、建设地点、建设内容、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、结构类型、发包方式、计划开竣工日期、工程筹建情况等。

建设单位有上级主管部门的，需经其批准同意后方可报建。

4. 报建时应交验的文件资料

(1) 立项批准文件或年度投资计划。

(2) 固定资产投资许可证。

(3) 建设工程规划许可证。

(4) 资金证明。

(5) 建筑工程项目报建登记表。

(6) 建设单位上级主管部门批准同意报建文件。

报建备案后，具备了《招标投标法》中规定招标条件的建设工程项目，可办理建设单位资质审查。

(三) 选择招标方式及确定是否自行组织招标

招标人应按《招标投标法》和有关的招标投标法律、法规、规章的规定确定是采取公开招标，还是采取邀请招标；是否满足自行组织招标的条件，若满足自行招标的条件，再考虑其他因素，确定是采取自行招标，还是采取委托招标，若不满足自行招标条件，则必须进行委托招标。

(四) 招标备案与选择招标代理机构

1. 招标备案

依法自行组织招标，招标人在发布招标公告或投标邀请书5日前，应向建设行政主管

部门办理招标备案，建设行政主管部门自收到备案资料之日起5个工作日内没有异议的，招标人可发布招标公告或投标邀请书；不具备自行招标的，责令其停止办理招标事宜。

办理招标备案应提交下列资料：

(1) 建设项目的年度投资计划和工程项目报建登记表。

(2) 建设工程招标备案登记表。

(3) 项目法人单位的法人资格证明书和授权委托书。

(4) 招标公告或投标邀请书。

(5) 招标机构有关工程技术、概预算、财务以及工程管理等方面专业技术人员名单、职称证书或执业资格证书及其工作经历的证明材料。

2. 选择及委托招标代理机构

依法可以自行组织招标的招标单位，若选择委托招标代理机构组织招标，或依法必须由招标代表机构组织招标的，可通过考查比较自主选择招标代理机构，委托其办理招标事宜。

若选择委托招标代理机构办理招标，下述招标程序中由招标人承担的工作均可由招标代理机构承担。

(五) 编制招标相关文件

1. 资格预审文件

招标人根据工程规模、复杂程度和技术难度等具体情况，选择采取投标资格预审或资格后审。若采用资格预审，招标人应参照“资格预审文件范本”编制资格预审文件，该文件包括下列主要内容。

(1) 资格预审申请人须知。

(2) 资格预审申请书格式。

(3) 资格预审评审标准或方法。

2. 招标公告或投标邀请书

招标公告或投标邀请书的具体格式可由招标人自定，其内容一般包括：招标单位名称；建设项目资金来源；工程项目概况和本次招标工作范围的简要介绍；资格预审的条件；购买资格预审文件的地点、时间和价格等有关事项。

3. 招标文件

招标文件即是投标人编制投标书的依据，也是招标人的行为准则。招标人应根据工程的特点和具体情况，参照招标文件范本编写招标文件。投标人可根据招标项目具体情况，合理划分标段、确定工程，并在招标文件中加以说明。

招标文件通常包括下列主要内容：

(1) 投标须知。

(2) 投标工程的技术要求和设计文件。

(3) 采用工程清单招标的，应提供工程量清单。

(4) 投标书的格式及附录。

(5) 拟签订合同的主要条款。

(6) 要求投标人提交的其他材料。

4. 工程标底

(1) 有标底与无标底招标。招标人根据项目的招标特点，招标前可以预设标底，进行有标底招标；也可以不设标底进行无标底招标。

(2) 标底的作用。招标前所编制的标底供评标时参考，是招标人控制投资、掌握招标项目造价的重要手段。

(3) 标底编制要求。

1) 工程标底由招标人自行编制或委托经建设行政主管部门批准的具有编制工程标底资格和能力的中介咨询服务机构代理编制。

2) 工程标底在计算时应科学合理、计算准确和全面，应严格按照国家的有关政策、规定，科学公正地编制。

(六) 发布招标公告或发送投标邀请书

实行公开招标的工程项目，招标公告须在国家和省、自治区、直辖市规定的报刊或信息网等媒介上公开发布，同时在中国工程建设和建筑信息网公开发布。

实行邀请招标的工程项目，招标人可以向三个以上符合资质条件的投标人发出投标邀请书。

(七) 资格预审交审文件的编制与递交

资格预审交审文件由投标人编制和递交。

(1) 资格预审交审文件的编制。投标申请人应按照从招标人处获得的资格预审文件要求的格式，如实填报相关内容。编制完成后，须经投标人法定代表人签字并加盖法定代表人印鉴、投标人公章。

(2) 资格预审交审文件的递交。编制完成的资格预审交审文件，须按规定进行密封，在要求的时间内报送招标人。

(八) 资格预审

1. 资格预审的目的

对潜在投标人进行资格审查，主要考查该企业总体能力是否具备招标工作所要求的条件。公开招标时设置资格预审程序的目的：一是保证参与投标的法人或者其他组织在资质和能力等方面能够满足招标工作的要求；二是通过评审优选出综合实力较强的一批申请投标人，请他们参加投标竞争，以减少评标工作量。

2. 对资格预审的要求

招标人资格预审时不得超出资格预审文件中规定的评审标准，不得提高资格标准、业绩标准和曾获奖等附加条件来加以限制或排斥投标申请人，不得对投标申请人实行歧视待遇。

3. 资格预审中投标人必需满足的最基本条件

(1) 一般资格条件。包括法人地位、资质等级、财务状况、企业信誉、分包计划等具体要求，是投标申请人应满足的最低标准。

(2) 强制性条件。强制性条件一般以投标申请人是否完成过与招标工作同类型和同容量工作作为衡量标准。标准不应定得过高，也不应定得过低，只要与投标申请人的实施能力、工程经验与招标项目相符即可。

是否设置强制性条件取决于招标项目是否对投标申请人有特殊要求而决定。普通工程项目一般承包人均可完成，可不设置强制性条件。大型复杂项目，尤其是需要专门技术、设备或经验的投标人才能完成的，则应设置强制性条件。

强制性条件是为了保证招标工作能够保质、保量、按期完成，根据项目的特点设定的，不是针对本地区、本系统以外的投标申请人的。

4. 发放资格预审合格通知书

按照资格预审文件中的评审标准或方法，评审合格的投标申请人确定以后，招标人向资格预审合格的投标人发放资格预审合格通知书。投标人在收到合格通知书后，应以书面形式确认是否参加投标，并在规定的时间和地点领取或购买招标文件和有关技术资料。只有通过资格预审的投标申请人，才有资格参与下一阶段的投标竞争。

(九) 发售招标文件及有关技术资料

1. 招标文件及有关资料的发售

招标人向合格的投标人发放招标文件、图纸和有关资料，投标人收到后应认真核对，无误后应以书面形式予以确认。

招标人对于发出的招标文件可以酌收工本费，但不得以此牟利。对于其中的设计文件，招标人可以酌收押金。对于开标后将设计文件退还的，招标人应当退还押金。

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。建设行政主管部门发现招标文件有违反法律、法规内容的，应当责令招标人改正。

2. 投标人收到招标文件和有关资料后，若有疑问或不清楚的问题需要解答、解释，应在收到招标文件后，规定的时间前，以书面形式向招标人提出，招标人应以书面形式或在投标预备会（答疑会）上予以解答，但不说明询问的来源。

招标人对已发出的招标文件所做的任何澄清或修改，应当在招标文件要求提交投标文件截止日期 15 日前，以书面形式通知所有获得招标文件的投标人。投标人收到招标文件的澄清或修改内容，应以书面形式予以确认。

招标文件的澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对招标人和投标人均起约束作用。

(十) 踏勘现场

踏勘现场的目的是让投标人通过现场观察，了解现场场地情况和现场周围的环境情况等，以便投标人编制投标书，此外也是要求投标人实地考察现场，确定投标的原则和策略，避免中标人在合同履行过程中以不了解现场情况为由推卸应承担的合同责任。

招标人应在投标须知规定的时间组织投标人自费进行现场踏勘。

投标人在踏勘现场中如有疑问，应在投标预备会（也称标前会议或答疑会）前以书面的形式向招标人提出，以便于投标人提出的问题得到招标人的解答。投标人可以书面形式答复，也可以在投标预备会上答复。

1. 投标预备会

在招标文件中规定的时间和地点，由招标人主持召开投标预备会。

(1) 预备会的目的是招标人解答投标人提出的招标文件和踏勘现场中的疑问。

(2) 招标人解答的问题包括会议前由投标人书面提出的问题和在会议上提出的问题。

2. 预备会结束后的工作

预备会结束后,由招标人整理会议记录和解答内容(包括会上口头提出的询问和解答),应以书面形式将所有问题及解答向获得招标文件的投标人发放,并同时报建设行政主管部门备案。

会议记录作为招标文件的组成部分,其内容若与已发放的招标文件中的内容不一致,以会议记录的解答为准。

为使投标人在编制投标文件时,有足够的时间将询问问题做出解答以及对招标文件的澄清或修改,招标人可根据情况酌情延长投标截止时间。

(十一) 编制投标文件

1. 编制投标文件的准备工作

投标人领取招标文件、图纸和有关技术资料后,应仔细阅读研究上述文件。如有不清、不理解或疑问,可以在收到招标文件后以书面形式向招标人提出。

为编制好投标文件和投标报价,应收集现行定额标准、取费标准及各类标准图集,收集掌握政策性调价文件,以及人工、机械、材料和设备价格情况。

根据建设项目的地理环境和现场情况,结合工程施工要求和技术规范,合理配备施工管理人员和机械设备,安排施工进度计划,编制施工组织设计或施工方案。

2. 投标文件的编制

在编制投标文件时应按招标文件的要求填写,投标报价应按招标文件中要求的各种因素和计算依据进行计算,并按招标文件要求提交投标担保。

投标文件编制完成后应仔细整理、核对,并按招标文件的规定进行编制,并提供足够份数的投标文件副本。

投标文件需经投标人的法定代表人签署并加盖单位公章和法定代表人印鉴,按招标文件中规定的要求密封,标志。

(十二) 投标文件的递交与接收

1. 投标文件的递交

在投标截止时间前按规定时间、地点递交至招标人。在递交投标文件以后,招标人收到投标文件,应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证,并妥善保存投标文件。在开标前,任何单位和个人均不得开启投标文件。提交投标文件的投标人少于3个的,招标人应当依法重新招标。

投标截止时间之前,投标人可以对所递交的投标文件修改或撤回,但所递交的修改或撤回同样必须按照招标文件的规定进行编制、密封和标志。

招标人可以在招标文件中要求提交投标保证金或者投标保函,投标人应当按照招标文件要求的方式和金额,将投标保证金或者投标保函提交招标人。

2. 招标文件的接受

在投标截止时间前,招标人应做好投标文件的接受工作,并做好接受记录。

招标人应将所接收的招标文件在开标前妥善保存;在规定的投标时间以后递交的投标文件,将不予以接收或原封退回。