

房地产业从业人员业务指导丛书 主编 陈小平

# 建筑工程招标投标 及承发包业务

王 契 王兴周 黄天元 编著



西经济出版社

# 建筑工程招标投标 及承发包业务



——房地产业从业人员业务指导丛书

● 陈小平 主编  
● 王 契 王兴周 黄天元 编著

中央财经大学图书馆藏书  
总号 410773  
书号

山西经济出版社

**〔晋〕新登字4号**

**房地产业从业人员业务指导丛书**

**陈小平 主编**

**建筑工程招标投标及承发包业务**

**王 契 王兴周 黄天元 编著**

**责任编辑 张良瑾**

\*

**山西经济出版社 (太原并州北路11号)**

**山西省新华书店发行 山西人民印刷厂印刷**

\*

**开本: 850×1168 1/32 印张: 11.75 字数: 287千字**

**1993年3月第1版 1993年3月第1次印刷**

**印数: 1—3 500册**

\*

**ISBN 7—80577—507—9**

**F·507 定价: 9.80元**

**(全套书定价: 58.80元)**

# 房地产业从业人员业务指导丛书编委会

**顾问** 韩立栋 (中国房地产业协会秘书长)  
胡序威 (中国科学院地理研究所研究员)  
          (国家计划委员会)

**主编** 陈小平 (中国科学院地理研究所)  
          (国家计划委员会)

**副主编** 黄兴文 (中国科学院地理研究所)  
          (国家计划委员会)

**编委** (按姓氏笔画排列)

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 王兴周 | 王 契 | 冯仁国 | 朱振兴 |
| 刘 庆 | 杨卫东 | 贡 森 | 张文新 |
| 陈小平 | 陈佑启 | 黄兴文 | 梁运斌 |
| 彭本荣 | 董增力 | 鲍江军 |     |

## 前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区,房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度,房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来,商品经济的迅速发展和城市土地有偿使用、房屋商品化等改革措施所释放的巨大能量,催化和复苏了我国房地产业。经过几年的发展,整体上已初步形成了包括土地使用权出让、转让、出租、抵押、租赁、拍卖等在内的各类房地产市场。我国房地产业的迅速发展,加快了全国经济发展和城市建设步伐,同时也改善了投资环境,提高了城镇居民居住水平,增加了地方财政收入,并促进了建筑、建材、商贸、旅游、金融、保险等相关产业的发展。

随着深化改革和扩大开放进程的加快,房地产作为一种稳定的投资工具,已受到国内各行各业的普遍关注。进入90年代以后,房地产业的发展又掀起一个新的热潮,沿海开放地区的房地产热越来越火爆,并且以令人惊奇的速度向内地扩展,从事房地产开发经营的机构增加了十几万家,有数百万的人投身到这个充满前途和希望的产业中来。不少专家预言,中国房地产业的黄金季节就要到来。面对这种形势,作为房地产工作者,有必要为房地产业尽绵薄之力。因此,我们编著了这套《房地产业从业人员业务

指导丛书》，为广大房地产业工作者尽快掌握房地产业务服务，也可供房地产理论研究者参考。

本套丛书内容丰富，资料翔实，深入浅出，指导性和可操作性强，是房地产业从业人员的良师益友。

本套丛书共六册：《怎样成为一名合格的房地产评估员》介绍了国内外房地产价格理论，土建工程造价估算方法，房地产标准价格的制定方法，房地产价格评估方法和程序等基本知识；《房地产开发企业财会业务》介绍了房地产会计科目和记帐方法，房地产经营的资金管理、成本核算、银行存贷款业务，房地产经营的经济效益分析方法等；《建筑工程招标投标及承发包业务》介绍了建筑工程招标投标及承发包业务的基本知识、操作方法和程序，建筑工程招标投标及承发包法律文件的编制方法和审查程序等；《房地产交易须知》介绍了房地产流通形式和方法，中国房地产市场和交易机构，房地产交易的基本程序，在房地产交易中常用的谈判方法和技巧等；《房地产投资风险管理及经营决策方法》以实例阐述了房地产经营中的风险种类、产生原因和控制途径，介绍了房地产投资风险预测方法和程序，房地产经营决策方法和程序等；《中国房地产经营最新法规政策简释》对中国现行房地产经营的法规政策进行了分类解释，主要包括房产经营与管理，地产经营与管理，房地产经营财税管理、房地产经营机构管理以及涉外房地产经营与管理等内容，并附当前房地产经营的最新法规政策。

**丛书编委会**

**1992年12月**

# 目 录

## 前 言

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>第一章 建筑工程承发包业务 .....</b> | <b>( 1 )</b> |
| 第一节 房屋建筑工程阶段 .....         | ( 1 )        |
| 第二节 建筑工程承发包业务范围 .....      | ( 8 )        |
| 第三节 建筑工程承发包方式 .....        | (17)         |
| 第四节 建筑工程招标承发包业务 .....      | (24)         |
| <b>第二章 建筑工程招标业务 .....</b>  | <b>(31)</b>  |
| 第一节 组织招标机构 .....           | (32)         |
| 第二节 作好招标的前期准备工作 .....      | (34)         |
| 第三节 发布招标公告 .....           | (54)         |
| 第四节 投标单位资格甄审 .....         | (57)         |
| 第五节 招标工程交底和答疑 .....        | (63)         |
| 第六节 开标、评标和决标 .....         | (64)         |
| <b>第三章 建筑工程投标业务 .....</b>  | <b>(69)</b>  |
| 第一节 投标机构的建立 .....          | (69)         |
| 第二节 投标工作程序 .....           | (70)         |
| 第三节 投标报价 .....             | (77)         |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| 第四节 编制投标标书 .....                      | (89)  |
| 第五节 投标策略 .....                        | (98)  |
| <b>第四章 建筑工程承包合同</b> .....             | (105) |
| 第一节 建筑工程承包合同常识 .....                  | (105) |
| 第二节 建筑工程承包合同的签订 .....                 | (113) |
| 第三节 建筑工程承包合同的内容 .....                 | (124) |
| 第四节 建筑工程承包合同的转让、变更、解除、终止<br>和违约 ..... | (142) |
| 第五节 建筑工程承包合同纠纷 .....                  | (151) |
| <b>第五章 国际工程招标投标业务</b> .....           | (162) |
| 第一节 国际工程招标 .....                      | (162) |
| 第二节 国际工程投标 .....                      | (178) |

## 附 录

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| 1. 建设工程招标投标做法举例 .....                     | (211) |
| 2. 国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的<br>暂行规定 ..... | (238) |
| 3. 建设工程招标投标暂行规定 .....                     | (245) |
| 4. 工程设计招标投标暂行办法 .....                     | (251) |
| 5. 关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法 .....             | (256) |
| 6. 建设工程勘察设计合同条例 .....                     | (261) |
| 7. 建筑安装工程承包合同条例 .....                     | (265) |
| 8. 基本建设材料承包供应办法 .....                     | (270) |
| 9. 建筑企业营业管理条例 .....                       | (272) |
| 10. 工程承包公司暂行办法 .....                      | (284) |
| 11. 深圳市建设工程招标投标暂行办法 .....                 | (288) |
| 12. 深圳市建设工程招标投标暂行办法的补充规定 .....            | (304) |



|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 13. 深圳市建设工程施工招标投标工作细则（试行） |       |
| .....                     | (308) |
| 14. 中华人民共和国合同法            | (316) |
| 15. 中华人民共和国涉外经济合同法        | (331) |
| 16. 建筑工程量计算原则（国际通用）       | (337) |

# 第一章 建筑工程承发包业务

## 第一节 房屋建筑工程阶段

### 一、房地产开发过程

房地产开发，又称房地产综合开发，是指房地产开发企业（或发展商），按照有关政策法规的要求，投资将土地开发成为能够适应建设和使用需要的“熟地”（即已进行“三通一平”或“七通一平”的建设工作），然后建造诸如住宅、厂房、办公楼、商场等各类建筑物及其配套建筑，并通过这些建筑物的出售或出租，从而收回开发成本并获取利润的过程。

整个房地产开发过程可以简单地归纳为四个阶段：①获取土地；②进行土地开发；③建造房屋；④经营房产。房地产开发，可以是一个房地产开发企业（或发展商）从申请使用、开发土地一直到建造房屋出售或出租，也可以是承担上述中的某一阶段的开发业务。一般情况下，房地产开发企业（或发展商）都是承担第一、二和最后阶段的开发业务，而将第三阶段的业务即房屋建筑工程交由专门的施工单位完成。房地产发展商一般是通过招标投标的方式将房屋建筑工程发包给合适的承建商（或施工单位）完成。

### 二、房屋建筑工程阶段的划分

一般说来，一项房屋建筑工程项目从提出到竣工验收，要经

过提出项目、可行性研究、设计任务书及勘察设计、招标投标、施工安装和竣工验收等阶段。各阶段的主要内容如下。

### （一）提出拟开发工程项目阶段

房地产开发企业在获取土地使用权的同时就需要提出拟建项目。拟建项目一般是在综合考虑了开发地区的房地产市场需求结构、城市规划要求等条件，本着最高最佳利用原则提出的。当然，在城市规划及土地使用合同允许的情况下，发展商也可能根据市场变化情况更改拟建工程项目。提出拟建工程项目计划时一般要包括下述内容：

1. 工程建设的目的和根据；
2. 工程建设规模、建设过程及配套设施建设要求；
3. “三废”治理及环境要求；
4. 投资计划及经济效益、社会效益；
5. 建设地点、占地面积及建成时间。

### （二）可行性研究阶段

可行性研究是在建设前期对工程项目的一种考察和鉴定，即对拟议中的项目进行论证，为投资决策提供依据。

可行性研究是工程项目建设的关键阶段。房地产开发企业（或发展商）一般都很重视这一阶段的工作。这一阶段的初步工作一般都在开发企业申请或获取土地使用权之前完成，以便作出投资决策。

可行性研究的主要任务是，研究该项工程是否宜于建设，在技术上是否可行，经济上是否合理，能否有盈利。由于房地产市场变化较快，而房屋建筑工程所耗时间较长，房地产开发的投资也较大，因此，欲取得较好的经济效果，减少投资风险，就必须认真作好可行性研究工作。

可行性研究一般应研讨各项建设条件，如开发区的水文地质和现场施工条件；选定合适的建筑技术标准；落实建筑材料来源

和各种协作条件等。具体地说，房屋开发工程项目的可行性研究应包括以下几个方面：

1. 概要。主要有以下内容：

(1) 项目概况。包括项目名称，主办单位，承担可行性研究的单位；项目提出的背景和依据，投资的经济意义；调查研究的主要依据、工作范围、主要过程。

(2) 研究结果概要。

(3) 存在的问题和合理化建议。

2. 市场需求预测。市场需求预测包括该地区或更大区域范围内房地产市场变化的历史资料的收集与整理，市场需求结构变化的预测，拟开发项目的市场前景预测等。

3. 开发条件。开发条件包括开发地区的环境情况（人文和自然地理环境），拟开发项目的位置、气象、水文、地形、地质等条件，交通运输及水、电、气等供应现状和规划，拟开发项目占地面积、建设方案、拆迁安置规划，地价、拆迁及其他费用情况等。

4. 项目设计方案。项目设计方案包括土建工程布置方案的选择、场地平整，建筑主体及附属构筑物的安排等。设计方案一般应用文字和各种功能图、平面布置图来表示。

5. 环境影响的预评价及环境保护。

6. 项目实施计划和进度要求。项目实施计划包括勘察设计周期和进度要求，施工计划及进度要求，进度要求是指整个开发项目的实施计划和进度的选择方案等。

7. 经济效益评价。效益评价项目包括总投资费用及资金来源和筹措方式，未来房屋销售或出租收入、利润等。

此外，还需要进行财务评价，即运用简单收益率、投资回收期、净现值、内部收益率、收支平衡点、敏感性分析等概念和方法来进行投资效益评价。

(三) 编制设计任务书阶段

按照基本建设程序的规定，一项建设工程在进行了可行性研究、技术经济等论证之后，如果证明其兴建是必要且可行的，则应编制设计任务书。只有当设计任务书经过有关部门正式批准后，这个建设项目才算成立，才能据以进行工程设计和其他准备工作。在房地产开发项目中，除了象住宅小区建设和成片开发建设等大型工程项目外，一般的房屋建筑工程项目的设计任务书都较简单，或者可以与可行性研究合并。设计任务书的主要内容为：建设依据、建设规模、建设环境、建设工期、投资规模、经济效益等。

#### （四）勘察设计阶段

1. 工程勘察阶段。工程勘察的主要任务是查明工程项目建设地点的地形地貌、地质构造、水文条件等自然条件，获取工程建设的基础资料，并作出鉴定和综合评价，为建设项目的选址选线、工程设计和施工提供可靠的依据。

工程勘察的主要内容为工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。

工程测量包括平面控制测量、高程控制测量、地形测量、线路测量和绘图复制等工作，其任务是为建设项目的选址选线、设计和施工提供有关地形地貌的基础资料。

水文地质勘察一般包括水文地质测绘、地球物理勘探、抽水试验、地下水动态观测、水文地质参数计算、地下水资源评价和保护等方面的工作，其任务主要在于为拟建项目的设计提供有关地下水资源及地下水位高度方面的资料。该项工作在房地产开发中不具有重要意义，因此常被忽略掉。

工程地质勘察一般分为选址（线）勘察、初步勘察、详细勘察以及施工勘察等阶段，其主要任务，在于为开发项目的选址选线、设计和施工提供工程地质方面的详细资料。在房地产开发中，应着重加强工程地质勘察工作。特别是施工勘察，应满足深基础、地基处理和加固的设计与施工的特殊要求，例如当采用沉井、沉

箱基础工程方案时，应提供其与地基土壤的摩擦系数，并判断其正常下沉的可能性；采用重锤夯实进行地基处理时，应查明地下水位及其变动情况，并在夯前测定土的含水量等。

工程地质勘察工作结束后，应及时按规定编写勘察报告，绘制各种图表。勘察报告的内容一般应包括任务要求和勘察工作概况，场地位置，地形地貌，地质构造，不良地质现象，地层成长条件，场地的稳定性和适宜性，岩石和土壤的均匀性及承载力，地下水的影响，土的最大冻结深度，地震烈度，以及由工程建设可能引起的工程地质问题，不良地质现象和特殊地质现象的防治方面的结论和建议等。

2. 工程设计阶段。在设计任务书基础上进行工程设计。设计一般分阶段进行，对于复杂的工程，如住宅区的综合开发建设等，则分为初步设计、技术设计和施工图设计等三个阶段进行；而对于一般开发项目则仅需要初步设计和施工图设计即可。

初步设计是从技术上和经济上对工程项目进行综合规划和设计，论证技术上的先进性和经济上的合理性，并确定总的建设费用。初步设计的主要内容一般包括：①设计的依据和指导思想；②建设规模；③主要建筑物、构筑物及其辅助工程；④占地面积和场地利用情况；⑤抗震和人防要求；⑥建设顺序和时间要求；⑦总概算，等等。此外，在初步设计阶段还应该确定土地占用面积、工程造价等，以使下一步编制施工图、进行施工组织设计和施工准备得以顺利进行。

在初步设计阶段中无法解决而又需要进一步研究解决的问题，必须通过编制技术设计加以解决。在技术设计阶段将对建筑安装和有关土建、公用工程提供必要的技术数据，提出建设项目全部投资、物资、劳动力、施工机械的计划需用量，从而可以编制施工组织总设计。施工组织总设计要确定合理可行的建设总进度，确定组织施工的方案。此外，在技术设计阶段还需要修正总

概算，并提出与建设总进度相符的分年度投资额度；为工程项目投资包干或招标投标提供数据和标底价格。

施工图设计是初步设计和技术设计的具体化。施工图设计必须符合下列要求：①施工图必须绘制完整、正确，以便据以进行施工和安装；②能据以安排材料；③能够据以编制施工图预算。

#### （五）招标投标及承发包阶段

完成上述工作以后，房地产发展商就需要依据工程设计和概算进行施工承建的发包或招标工作。工程招标投标是我国近几年来大力推行的一种承建建设工程的交易方式。实行招标的目的，是为使工程能够按期优质完成而通过竞投方式选择一个适当的承包单位。招标投标工作必须按照国家有关规定进行，其具体工作程序将在本书后面介绍。

#### （六）施工安装阶段

承建商投标成功后即与发包单位签订承包合同。随后即开始组织施工和安装工程。承建单位在施工过程中要严格按照承包合同要求，根据设计图纸、施工验收规范、质量标准和安全操作规程进行，保证施工进度、工程质量和施工安全。所有隐蔽工程都必须经过验收合格并作好记录之后，才能进行下一道工序。要及时清理现场堆积杂物、泥石，作到工完场清。

#### （七）竣工验收阶段

任何一项建设工程，建成后都需要办理交工验收手续。验收前，房地产开发企业应组织设计单位、承建单位进行初验，提出竣工报告，绘制竣工图。工程符合设计要求，验收合格，则至此完成房屋开发工程全过程。随后即进入商品房屋的出售或出租阶段。

在上述房屋建筑工程的七个阶段中，房地产开发企业一般直接参与第一、二、五、七阶段的工作，而将工程设计、施工安装等任务通过招标投标或发包方式承包给相应的单位进行。有些房

地产开发企业（或发展商）还委托工程咨询公司或相应专业单位完成可行性研究、组织招标投标等阶段的工作。对于可行性研究、设计任务书、工程勘察设计等任务，发展商一般采用有限招标或邀请协商方式承包给相应的专业单位完成；而对于施工安装工程，发展商一般都采用公开招标方式发包。

### **三、房屋建筑工程项目种类**

房屋建筑工程项目按其使用途径可以分为工业用房（厂房、仓储用房等）、商业用房、办公楼、旅馆饭店、住宅及其他用房等。按其工程施工单位划分则可分为：

#### **（一）开发项目**

一般是指在行政上具有独立的组织形式，经济上实行统一核算、统一管理的建设工程实体，按照一个设计任务书的范围组织施工完成的完整的工程。一个开发项目，可以是一个独立工程，也可以是包括几个或若干个单项工程，例如一所医院、一座剧院、一所学校、一所宾馆等，皆为一个完整的建筑工程项目。

#### **（二）单项工程**

又称工程项目。它是开发项目的组成部分，具有独立的设计文件，建成后可以独立产生使用收益的工程。例如，办公楼、仓库、教学楼、图书馆、学生宿舍、职工住宅等都是单项工程。

#### **（三）单位工程**

单位工程是单项工程的组成部分，是可以进行独立施工的工程。通常单项工程包含不同性质的工程内容，根据其能否独立施工将其划分为若干个单位工程。例如一幢包括水、电、卫生、暖气、通风及煤气设施的房屋可作为一个单位工程，独立的给水工程、排水工程、采暖工程、道路工程等均可作为一个单位工程。

#### **（四）分部工程**

分部工程是单位工程的组成部分。一般是按建筑物的主要结构、部位及安装工程的种类划分的。例如，土建工程一般划分为：



土石方工程、打桩工程、砌筑工程、混凝土及钢筋混凝土工程、木结构工程、金属结构工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、脚手架工程等。安装工程也可分为：管道安装工程、电气安装工程等。

### （五）分项工程

分项工程是分部工程的组成部分，是根据分部工程划分的原则，再进一步将分部工程划分成若干分项工程。如土石方工程可分为人工挖地槽、挖地坑、回填土等分项工程；砌筑工程可分为砖基础、毛石基础、砖砌外墙、砖砌内墙等分项工程。

## 第二节 建筑工程承发包业务范围

### 一、建筑工程承发包的概念及内容

建筑工程的承发包是一种商业行为，即指承包人（承建商）负责为发包人（建设单位或发展商）完成某一工程的全部或其中一部分工作，并按一定的价格取得相应的报酬。并且通过承包合同明确承发包双方之间存在的经济上的权利与义务关系。

历史上营造商社（即承建单位）一经出现便采取承包方式接受工程任务。形成这个特点的主要原因在于工程产品的单件性，即几乎没有一种工程产品，可以成批量、以同等工程量、同等的成本、同等的工期生产出来；此外，建筑工程产品耗资巨大，具有高风险性。因此，在这种情况下，建设所有权者（或发展商）为了确保自身的利益，对施工单位采取发包的方式，要求按预定的条件，保证提供工程产品和服务。

如前所述，一项工程项目，其整个建设过程包括提出拟开发项目、可行性研究、设计任务书、勘察设计、招标投标及承发包、施工安装、竣工验收等七个阶段。工程承发包的内容，就总体而言，即指整个建设过程各个阶段的全部工作。而对承包单位来说，