

建筑与房地产教学丛书

高职高专建筑与房地产专业教学用书

建设工程与管理 招标投标

jianshe gongcheng yu guanli zhaobiao toubiao

丛书主编 陈锡宝

主编 蔡伟庆 陈锡宝

主审 黄如宝

江西高校出版社

建筑与房地产教学丛书

高职高专建筑与房地产专业教学用书

建设工程与管理招标投标

丛书主编 陈锡宝
主 编 蔡伟庆 陈锡宝
主 审 黄如宝

江西高校出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程与管理招标投标/蔡伟庆,陈锡宝主编. —南昌:江西高校出版社,2009.9

(建筑与房地产教学丛书/陈锡宝主编)

ISBN 978-7-81132-730-4

I. 建... II. ①蔡... ②陈... III. 建筑工程—招标投标—高等学校—教材 ②建筑工程—投标—高等学校—教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 158456 号

出版发行	江西高校出版社
社 址	江西省南昌市洪都北大道 96 号
邮政编码	330046
销售电话	(0791)8513417
网 址	www.juacp.com
印 刷	常熟市大宏印刷有限公司
照 排	上海久鼎制版有限公司
经 销	各地新华书店
开 本	787mm×1092mm 1/16
印 张	20.5
字 数	498 千字
版 次	2009 年 9 月第 1 版第 1 次印刷
印 数	0001~3000 册
书 号	ISBN 978-7-81132-730-4
定 价	39.00 元

版权所有 侵权必究

序

教材是实现教育目的的主要载体。高等职业教育教材的编写,更是体现高职教育特色的关键。高职高专教学改革的核心是课程改革,而课程改革的中心又是教材改革。教材的内容与编写体例基本上决定了学生从该门课程中能学到什么样的知识、技能,形成什么样的逻辑思维习惯。教材质量的好坏,直接关系人才培养的质量。自我国高等职业教育起步以来,其教材建设的发展经历了 20 世纪 90 年代解决“有无”矛盾和进入 21 世纪后的快速发展两个阶段。如何强化高职教材在教育教学工作中的地位,以及如何深化高职教材的改革、建设和创新是当前高职教材建设的重点。随着高职教育的迅速发展,高职教材建设必须与高职教育发展相适应,满足高素质技能型人才的培养要求,体现高职教育的特点和优势。教育部《关于全面提高高等职业教育教学质量若干意见》(教高[2006]16 号)明确提出要“加大课程建设与改革的力度,增强学生的职业能力”,推进工学结合和课程与教材建设,参与国家规划教材建设,与行业企业共同开发紧密结合生产实际的实训教材,确保优质教材进课堂。

当前高职教材建设中存在的突出问题是:缺少符合高职特色的“对口”教材;缺少与专业教材配套的实践教材;缺乏对职业岗位(群)所需的专业知识和专项能力的科学分析,难免出现体系不明、脱离实际、针对性不强等问题;各门课程所使用的教材内容自成体系,教材之间缺乏沟通衔接,内容交叉或重复;同类教材建设缺乏统一标准;教材建设仍“以教师为主、以学校为主、以理论为主”。

基于上述思考,按照紧抓高职教学质量,创建特色高职教材的基本原则,我们编写了“建筑与房地产教学丛书”共 14 本:《土木工程制图与构造》《土木工程制图与构造习题集》《建设工程与管理招标投标》《建筑与房地产法律与法规精选》《建筑与房地产基本制度》《建筑材料》《建筑材料实训指导》《建筑与房地产统计实务》《建筑施工技术》《建筑装饰工程预算》《工程力学实验实训指导》《工程测量实测指导》《工程造价管理概论》《楼宇智能化管理实训指导》。

本丛书编写体现以下三个特点:

第一,紧贴行业标准,对接职业岗位。《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》强调,高等职业院校要积极与行业企业合作开发课程,根据技术领域和职业岗位(群)的任职要求,参照相关的职业资格标准,改革课程体系和教学内容。本丛书编写以行业标准为主要依据,力求服务一定的职业岗位或岗位群,注重与职业基础内容的衔接,突出以职业性内容为主、以学术性内容为辅的特点。高职教育培养的是适应生产、建设、管理、服务一线的高等技术应用型人才,专业设置和建设内容与区域经济发展和经济结构调整紧密联系,高职院校要在教育和人才两个市场立足,必须有自己的特色。其中打造专业优势和特色,开发以职业能力培养为主线的课程体系非常重要。高职教材建设重点和经费投入要放在体现学院办学特色的重点专业和对人才职业能力培养起关键作用的专业课程上。在课程体系建设中,本丛书规划重点在于体现高职特点的专业技术课、技能课和实习实训课程上。



第二,服从一个目标,体现两个体系。2009年7月7日,高等职业教育改革与发展讲座在北京会议中心报告厅举行,教育部高教司司长张尧学作了题为“中国高等职业教育改革与可持续发展”的报告。张司长认为,近年来高等职业教育所取得的最大成绩就是探索出了一条适合中国国情的、具有中国特色的高等职业教育发展的新路。他把这条新路总结为“1221”模式。其中第一个“2”指的是两个人才培养系统:一个是培养学生实践动手能力的系统,另一个是培养学生可持续发展能力的基础知识的系统。这两个人才培养系统要灵活地、交叉地进行应用。如果它们是两个轮子,那么两个轮子都要转,我们既要重视实践,又要重视理论,重点是实践。我们要系统地设计这两个体系的课程,使其真正为高职教育的人才培养目标服务。实践性教材是目前高职教材的薄弱点,建立与理论教学相辅相成的完整的实践教学体系是高职教学目标的基本要求。培养技能型、应用型人才才是职业教育人才培养目标的基本内涵,职业教育是直接为地方或行业经济发展服务的,培养目标应突出职业性、行业性及区域性的特点。为此,本丛书教材的建设规划及编写力求体现其适用性。

本丛书在规划和编写中注重理论教学体系和实践教学体系的融合。高职教材的开发应适应社会 and 市场需求,适时、适度地反映就业市场形势,把提高学生就业和创业能力作为改革的方向。目前各高职院校为了加强毕业生在就业市场中的竞争能力,拓宽毕业生就业渠道,在专业设置上实施“宽窄并存,以宽为主”的策略。所以,建立相应的“宽基础、活模块”的教材结构体系也十分必要。具体地说,就是教材结构体系的知识注重相近专业之间的相互渗透、联系和沟通,突出不同学科专业教材之间内容的衔接性。而对建筑与房地产这一行业性强、职业岗位针对性明显的专业,其教材内容采取“活模块”形式,教材内容贴近特定工程或行业实际,理论的阐述、实验实训内容和范例、习题的选取都紧密联系实际,有鲜明的应用实践性和技术实用性。理论知识根据“必需、够用”的原则编写,在教材的编写中加强实践教学环节,融入足够的实训内容,保证对学生实践能力的培养,体现技能型、应用型人才的培养要求,充分体现实用性、针对性、简约性、及时性、新颖性和直观性等特点。

第三,校企合作,“双师型”教师参与。高水平的教材应由高水平的教师来编写,应反映最新、实用的教学内容。高职教材要想挣脱本科压缩型和学科型的束缚,体现实用性、先进性,反映现时生产、管理过程中的实际水平,使学生学过之后即能上岗操作,光靠教师是很难完成的,这需要教师与生产一线的技术专家紧密协作。本丛书的每本教材特别是实践性教材都是校企合作、“双师”参与的成果。本丛书编写人员由企业高级工程技术人员、行业专家和“双师型”教师组成,在教材编写过程中做到了“四必须”,即:必须到企业调研,搜集资料;必须邀请企业专家、工程技术一线人员共同研讨教材编写思路,审定教材编写大纲;教材写作过程中,遇到技术问题必须与企业专家探讨解决;教材必须请企业专家审定。

本丛书既可作为高职高专教育土建类相关专业的教学用书,也可作为建筑与房地产企业管理人员的自学参考书。鉴于我国建筑与房地产行业还处在一个蓬勃发展阶段,其职业教育理论研究还有待深入,许多问题尚待我们去作进一步研究和解答。同时,受作者理论水平的限制,本丛书虽数易其稿,但错误难免,我们恳请同行专家和读者批评指正。

高职高专教育土建类专业教学指导委员会

2009年7月

建筑与房地产教学丛书编写委员会

主 任 陈锡宝

副 主 任 翁国强 李 静 田凡章

委 员 (按姓氏笔画为序):

王 文 王延该 叶 劲 田凡章 刘 颖

李 静 张 弘 陈锡宝 翁国强 滕永健

内 容 提 要

本书主要根据建筑和房地产行业的特点,从基本法律入手,全面介绍了建设工程和管理中的招标投标程序和运作方式,并以实际案例分析作为全书的切入点,强调招标投标在建设工程和管理中的应用性和操作性,具有较为明显的中国特色。

全书运用招标投标理论的阐述和实证案例的分析等方法,对我国建设工程主要环节如勘察、设计、监理、施工,城市管理中的土地使用权出让,物业管理,园林绿化,以及国际工程的招标投标作了全面的解读,从而使读者能在实际工作中进行借鉴和引用。

目 录

第一章 招标投标概述	1
◎ 第一节 招标投标基本理论	1
◎ 第二节 城市建设工程与管理招标投标	6
第二章 《中华人民共和国招标投标法》及其相关法规	17
◎ 第一节 《中华人民共和国招标投标法》概述	17
◎ 第二节 与建设工程招标投标相关的法规	31
第三章 城市土地使用权招标投标	42
◎ 第一节 城市土地使用权招标投标概述	42
◎ 第二节 城市土地使用权招标投标程序及操作	48
◎ 第三节 城市土地使用权招标投标实例分析	54
第四章 建设工程勘察、设计招标投标	62
◎ 第一节 建设工程勘察、设计概述	62
◎ 第二节 建设工程勘察、设计招标投标程序	69
◎ 第三节 建设工程项目勘察、设计招标投标实例分析	92
第五章 建设工程监理招标投标	98
◎ 第一节 工程监理招标投标概述	98
◎ 第二节 工程监理招标投标程序	103
◎ 第三节 工程监理招标投标实例分析	109
第六章 建设工程施工招标投标	120
◎ 第一节 建筑施工招投标概述	120
◎ 第二节 建筑施工招标投标程序	125
◎ 第三节 建筑施工招标投标实例分析	140
第七章 政府采购和设备采购招标投标	154
◎ 第一节 政府采购	154
◎ 第二节 设备采购招标投标	158
◎ 第三节 设备采购招标投标实例分析	162



第八章 物业管理招标投标	179
◎ 第一节 物业管理招标投标概述	179
◎ 第二节 物业管理招标投标的程序	182
◎ 第三节 物业管理招标投标实例分析	194
第九章 城市园林绿化招标投标	218
◎ 第一节 城市园林绿化概述	218
◎ 第二节 城市园林绿化招标投标程序	220
◎ 第三节 城市园林绿化招标投标实例分析	226
第十章 世界银行贷款项目招标投标	243
◎ 第一节 世界银行和世界银行贷款项目	243
◎ 第二节 世界银行贷款项目招标投标	249
◎ 第三节 国际工程招投标中应该注意的若干问题	258
附录:	
1.《中华人民共和国招标投标法》	268
2.《关于国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工的意见》	275
3.《工程建设项目招标范围和规模标准规定》	276
4.《招标公告发布暂行办法》	278
5.《工程建设项目自行招标试行办法》	280
6.《工程建设项目施工招标投标办法》	282
7.《国际复兴开发银行和国际开发协会信贷采购指南》	294
主要参考文献	318
后记	319

第一章 招标投标概述

招标投标作为一种竞争性缔约方式,其实质是运用法律手段强化竞争机制,通过公开、公平、公正的招标投标活动,使先进的生产力得到充分发展,落后的生产力得以淘汰,从而有力地促进经济发展和社会进步。因此,了解和熟悉招标投标的基本理论,认清招标投标的作用和意义,尤其是如何把握和运作城市建设中工程项目的招标投标活动,对于贯彻落实《中华人民共和国招标投标法》,规范投融资活动,保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益,保证项目质量,降低项目成本,提高项目经济效益具有重要的现实影响和深远的历史意义。

第一节 招标投标基本理论

一、招标投标的含义与特征

(一)招标投标的含义

招标投标是市场经济的一种竞争方式。招标的概念有广义和狭义之分。广义的招标是指由招标人发出招标公告,由多家投标单位同时进行投标,最后由招标人通过对投标人投标书的综合比较,确定其中条件最佳的投标人为中标人,并最终与其签订合同的过程。广义的招标实质上就是招标投标的全部过程。

狭义的招标是指招标人依据国家有关法律,公开提出自己的条件和要求,征求他方(投标人)承包的意思表示。招标人可以首先公布招标要求,邀请投标人书面应征。在招标书规定的日期里,由招标人当场开标,并召集由专家等人组成的评标小组,通过对各投标书进行评议,择优选定中标人,最后招标人与中标人订立合同。本书所指的招标投标中的招标,是狭义的招标。

招标与投标的结合,构成双方法律行为。招标方式一般适用于政府采购、建设工程承包、大宗商品买卖、机电设备、土地批租、国外贷款项目及其他城市建设和管理中的特定项目。

投标是招标的对应。投标人(法人或个人)为获得某项任务或成交某项大宗商品买卖,以及承担某项建筑工程等,根据招标人发布的招标书的要求和条件,在通过招标人的资格审查,取得投标资格后,经过市场分析、项目分析和经济分析制定投标书,并在规定的时间内将密封好的投标书投入投标箱内。一旦被确立中标,必须与招标人签订相关合同,行使自己的权利,履行自己的义务。

(二)招标投标的特征

招标投标作为目前国内外广泛采用的一种经济活动方式,具有以下特征:



1. 公开性

招标投标活动,必须在公开发行的报纸杂志上刊登招标公告,打破行业、部门、地区,甚至打破国界,打破所有制的封锁、干扰和垄断,在最大范围内让所有符合条件的投标者前来投标,进行自由的竞争。招标人必须将招标投标的程序和结果向所有的投标人公开,使招标投标活动接受公开的监督。以招标投标活动的公开性来确保整个招标投标活动的公平。

2. 公正性

促进公平竞争,招标人赋予所有投标人有公平竞争的机会是招标投标活动的最基本的特点。在招标公告或投标邀请书发出后,任何有能力或资格的投标者均可参加投标。招标方不得有任何歧视某一个投标者的行为。在评判标书时,应力求评标客观,按照招标文件中明确规定的评标要求和标准,客观考虑报价及其相关因素,公正评判所有标书,而不允许偏袒任何投标商。在签订合同时,有关合同条款对各方不应具有明显的倾向性,以体现公正性原则。

3. 竞争性

招标投标制度建立的本身就包含着竞争性,加上投资项目的交易金额一般都比较,如果经营得当,往往能获得相当丰厚的利润。因此,各投标商之间的竞争表现得异常激烈。由于在不同的国家和地区,商品、技术和劳动力等方面的成本和价格有较大差异,各国投标商总是利用自己的优势,力求在投标竞争中压倒对手,而业主从事项目投资,总是希望选择施工技术水平高、工程质量好、施工周期短、工程价款低的承包商,这样就进一步加剧了竞争的激烈程度。

4. 风险性

一般来说,凡纳入招标范围的项目均具有资金量大、施工技术复杂、营建时间较长的特征(从投标、施工到竣工需要数年时间,相应工程款的回收期也较长)。在此期间不可预测的技术经济风险或各种不可抗力的因素,都可能使承包商蒙受损失。如项目所在国发生动乱、政变或罢工、货币贬值、物价上涨、自然、地理及气候发生变化等,都可能给工程带来不利影响。因此,涉及招标投标的项目一般都具有较大风险。

5. 一次性

在招标投标活动中,投标人只能应邀进行一次性递标。标书在投递后一般不得随意撤回或者修改。招标投标不像一般的交易方式,即合同在双方当事人的反复洽谈中形成,任何一方都可以提出自己的交易条件,进行讨价还价,招标投标却不然,投标的一次性是招标投标的特征。

6. 法治性

招标投标活动是买卖双方的一种经济联系,他们的这种联系必须以法律保障为基础,承包双方签订的合同、协议以及正式业务书信等,均具有法律效力。不论在国内还是国际,招标均按照规定的程序和国际惯例进行,是招标投标活动的一个显著特点。招标投标程序和条件是由招标机构事先拟定、在招标投标双方之间具有法律效力的规则。

若在招投标活动中出现纠纷和争执,无法协商解决时,可以诉诸法律裁决。而且,国际招标投标活动还要受项目所在国法律和法令的制约。工程所在国政府为了本国企业的利益,一般实行贸易保护主义,限制外国承包商的经营活动,如对外国承包公司规定较高的税率等等。可见,国际项目的招标投标具有明显的法治性。



二、招标投标制度的形成与发展

(一) 招标投标制度起源

招标投标制度源于英国。18 世纪后期,由于英国政府机构和公用事业部门进行公共采购的开支主要来源于税收,即公共采购动用的是财政预算资金,它基本上是来自于千千万万个纳税人。因此,如何管好、用好纳税人的钱是涉及对公众负责的根本问题。政府和公用事业部门有义务保证其采购行为合理、有效,保证其采购行为公开、透明。在这种背景下,形成了公开招标的雏形。

英国于 1782 年首先设立了皇家文具公用局,它作为办公用品采购的官方机构,采用了公开招标这种购买形式。由于此种购买方式有违于此以前的其他交易方式,具有较大的透明性,因此被称之为“阳光下的交易”。后来,很多国家也纷纷效仿英国,相继成立了专门机构或者通过专项法律,以确立招标采购制度的重要地位。

(二) 招标投标制度发展

通过两百多年的实践,招标投标已经作为了一种公认的交易方式并日趋成熟起来。国际上的一些著名行业协会都编制了不同版本的合同,用于不同类型的招标投标的工程的活动,这些合同在国际上也得到了广泛的应用。由于招标投标制度体现了一定的公正、公平、公开和竞争原则。因此,得到许多国家的普遍认可,能够在国际上得到推广和发展。

联合国贸易法委员会、欧盟理事会、世界银行、亚洲开发银行等国际组织为达到促进国际贸易、保证资金的合理透明使用、提高效率等目的,分别制定了相关规定。如联合国贸易法委员会《关于货物、工程和服务采购示范法》、世界贸易组织《政府采购协议》、世界银行《国际复兴开发银行和国际开发协会信贷采购指南》等文件,这些文件对招标投标的原则、程序等内容作了详细的规定,也充分说明了招标投标已被国际认可,是一种成熟而可靠的交易方式,适用于国际经济贸易。

从世界经济的发展趋势来看,随着国际分工在世界领域的发展,各国经济相互依赖的加强,国际招标投标在世界经济中的地位日益突出,越来越多的国家以此作为改善本国进出口贸易的有效手段和开展国际经济合作的有效方法,这样也使以招标方式交易的物资、工程和服务项目普遍增加。

如美国,联邦政府招标采购的商品和劳务,在生产中的总值从 1948 年的 12% 上升至 60 年代的 23%;

在日本,仅 1986 年政府货物和劳务的总采购量有 90 亿美元是通过国际招标完成的;

在巴西,铁路、电站、地铁的修建和港口的改造均由政府进行国际招标;

在马来西亚,电站、水利灌溉、交通运输等基础设施都是通过政府部门以国际招标方式运作的;

另外摩洛哥、赞比亚、厄瓜多尔、巴拉圭、印度等国都以强制手段规定,政府采购必须采用国际招标的形式。

据统计,发展中国家全部进口物资的 20% 到 40% (按价值计算) 是国家机构通过国际招标输入的。

此外,公开招标逐步发展成为建筑工程承包的一种最常用的方式。1977 年,国际咨询工程师协会和欧洲建筑工程国际工程师联合会以各国实践为基础,编制了《土木工程施工国



际通用合同条件》。该合同条件以招标承包制为基础,规定了工程承包过程中的管理条件,目前已被广泛应用于国际建筑工程市场。

(三)我国的招标投标制度

我国早在在清朝末期已有相关招标投标的文字记载,在 1949 年以前已经普遍运用招标投标方式,新中国建立后保留了一段时期后被完全取消了。但是 20 世纪 80 年代初开始,工程招标投标在上海、广东、福建、吉林等省、市复苏。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,对一些适于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,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。

随着鲁布革水电站等一些世界银行贷款项目实施招标发包后,1984 年,国务院决定改变原来单纯用行政手段分配建设任务的老办法,实行招标投标制,并制定和颁布了相应的法规。随着经济体制的改革,招标投标已逐步成为我国工程、服务和货物采购的主要方式。以后逐渐在利用外国政府贷款、机电设备进口、建设工程发包、科研课题分配、出口商品配额分配等领域内推行。

从多年的实践来看,实行招标投标制度,对于推进投融资体制改革,创造公平竞争的市场环境,提高经济效益,保证工程质量,防止招标投标中的腐败现象,发挥了积极和有效的作用,尤其对我国社会主义市场经济的建立和市场规范产生了重要影响。

据统计,在工程建设方面,通过招标达到的节资率为 1%至 3%,工期缩短 10%;在进口机电设备方面,通过招标达到的节汇率和节资率分别达到 10%和 15%;在机械成套设备方面,通过招投标达到的节汇率和节资率分别为 10%和 16%。

然而,从总体上来看,我国招标投标工作虽取得了很大成绩,但是,我国招标投标工作由于开展得较晚,经验还不丰富,所以还存在不少问题,主要表现在:

1. 招标投标工作发展不平衡,不少单位不愿意招标或者想方设法规避招标

目前,一些部门、地区对实行招标投标制度的意义认识不足。招标投标工作只是形式上相似;一些地区和部门,在施工和设备材料的采购中,能不招标的就尽量不招标,必须招标的也千方百计地争取邀请招标;有的单位甚至肢解工程,采用以大化小、分散解体等方法直接发包,从而严重影响了招投标活动的正常开展。

2. 招标投标活动不完全规范,不正当交易和腐败现象比较严重

在招标投标过程中,招标单位虚假招标、私泄标底、与投标单位相互勾结以排斥其他投标人、擅自选定中标单位;投标单位串通投标、贿赂投标、哄抬标价或压低标价;中标单位中标后擅自切割标段,转包、分包、倒卖合同,坐收渔利;招标单位工作人员和国家干部以权谋私、假公济私、索贿受贿等违法犯罪行为时有发生。

这些行为严重扰乱了市场竞争秩序,导致了国有资产的大量流失和工程质量事故的频频发生。由此,一些干部走上了犯罪的道路。据有些省市纪检部门统计,工程招标投标中发生的违法犯罪案件,占全部经济犯罪的 40%以上。如重庆彩虹桥等建设工程,根本没有进行招标,这是造成重大质量事故的一项重要原因。

3. 管理体制不顺,职责不清,地方保护现象较为突出

一些部门和地方从自身利益出发,自定章法,自行其是。目前,全国涉及招标投标的部



门规章和地方规章约有数百件,这些规章规定的招标程序、招标范围、招标方式等内容各不相同,职责交叉冲突、相互掣肘,招标单位和投标单位难以适从。有些地方和部门搞地方保护,设置门槛,只许本部门、本地方的单位参加投标,限制公平竞争。

4. 以管代招,行政干预不同程度地存在,在某些行业或地区还比较严重

主要表现在:有些部门虽代表政府监督管理招标,收取招标管理费,但往往是只监不管,使得行政监管形同虚设;有些部门或行政领导则以各种方式干预招标投标活动,随意否决中标结果,指定中标人,从而严重地损害了招标投标的严肃性,造成了恶劣的影响。

5. 招标代理机构良莠不齐,行为缺乏有效约束

现有的招标代理机构,有的脱胎于具有管辖权的行政机关或事业单位,其中的个别单位凭借得天独厚的先决条件,操纵招标从中牟利;有的企业则是恶性竞争,严重扰乱了招投标的代理市场;有的甚至与招标单位或投标单位串通,损害国家和其他招投标当事人的利益。

综上所述,我国的招标投标活动虽取得了明显的成效,但存在的问题也是相当严重的,要从根本上解决这些问题,必须依靠严格法律制度的完善和成熟交易市场的建立。

三、招标投标的意义

招标投标是分配社会资源的重要手段,通过招投标发挥竞争机制作用,将社会资源分配给管理好、技术强的企业,同时企业为了多中标、中好标,也必须加强管理,提高技术水平。多年招投标竞争,磨炼了一大批建筑业企业,培养锻炼了一大批优秀的工程项目管理和技术人才,各类建筑业企业为适应招投标竞争的要求,不断加强企业内部管理,追求技术创新,提高工程项目管理水平,促使了企业向科学化、现代化和国际通行模式转变,招投标竞争机制促进了建筑业企业整体水平的提高。招标投标的确立对我国招标投标活动具有深远的意义,其主要体现在以下几个方面:

(一)有利于控制工程投资

国际国内历年的工程招投标证明,经过工程招投标的工程,最终造价可节省约8%。这些费用的节省主要来自于施工技术的提高、施工组织的更加合理化。此外能够减少交易费用。通过节省人力、物力、财力,从而使工程造价有所降低。

(二)有利于鼓励施工企业公平竞争,不断降低社会平均劳动消耗水平

施工单位之间竞争的更加公开、公平、公正,对施工单位是冲击又是一种激励,可促进企业加强内部管理,提高生产效率,有利于防止建筑领域的腐败行为。

(三)有利于保证工程质量

已建工程是企业的业绩,以后不仅会对其资质的评估起到作用,而且对其以后承接其他项目有至关重要的影响,因而企业会将工程质量放到重要位置。

(四)有利于合理分担风险

现在的建设工程招标,大部分采用工程量清单报价,简洁明了的工程量,完整的工、料、机单价,使得工程实施过程中所产生的风险明确了承担的主体。其中,业主承担了工程量变动的风险,而承包商则承担了价格波动的风险,合理的风险分担,确保了业主和承包商的共同利益。

市场经济就是法制经济。随着《中华人民共和国招标投标法》和一系列配套法规的颁布,我国的招标投标活动将迎来一个法规健全、市场成熟、操作规范的新时代。



第二节 城市建设工程与管理招标投标

一、城市建设工程与管理行业概述

建设行业作为一个社会分工的产物,与我国国民经济发展和人民日常生活有着密切联系。所以要熟悉城市建设与管理招标投标,必须首先了解城市建设与管理的内涵,根据我国社会的实际情况,尤其是城市的经济和社会管理的实际情况,我们暂且作狭义、广义和更广义的三层解释。

从狭义上来说,建设行业就是指建筑业,这是建设行业中最核心的部分,是人类最大的传统职业之一,其中又可以分为建筑勘察、建筑设计、建筑施工等。在今天,建筑行业是指用土、石砖、混凝土、钢筋混凝土及各种金属材料从事房屋、道路、桥梁、隧道等工程的勘察、设计、施工的物质资料生产部门。随着科学技术的进步和工程建设实践的发展,建筑业内部按工程项目的特性已发展为一系列的专业工程建筑,如建筑安装工程、道路交通工程、隧桥工程、环境保护工程、排水工程、水利工程、地下建筑工程、管道铺设工程、装饰装修工程等等。

从广义上来说,建设行业就是指现代城市、村镇、工矿业的一切基本生产设施、生活设施的建设,以及从建筑业这一古老的职业发展而逐步派生出来的相对行业和相关行业,如房地产业、园林绿化业、市政业。随着社会实践的发展,又派生出与人们生产、生活相配套的行业,如公共交通业、煤气燃气业、供水排水业、出租汽车业、环境卫生业、环境保护业等。广义的建设业是在狭义的建设业基础上发展而来的,它既有建设的功能,也有建设后使用管理的功能。在每一个相对行业和相关行业内,还可以作更深层次的细化的行业分类。

从更广泛的意义上说,建设行业就是指现代城市的建设和管理业,简称为建设行业,它和广义的建设行业概念相比,侧重于建设活动和城市管理活动的并重。在此需明确的是,建设活动过程中本身也需要管理,这是建设过程的管理,是为了实现建设活动的目标。而“城市管理”活动中的管理,是指建设成果的使用管理,是为了实现使用活动的有序和规范。如建造住宅小区和住宅小区的物业管理,前者就是建设活动,其中也含有建设活动的管理。后者就是指管理活动。建设行业概念的不断扩大,这是城市发展的必然结果。从理论上来说,城市的建设活动是相对有限的,城市发展的规模是有饱和点的。一座城市一旦建成之后将稳定地存在几百年或上千年。但是城市建成之后就要投入使用,或边建设边使用,有使用就会有如何使用管理的问题,因此城市管理将伴随城市使用的全过程。尤其值得注意的是,随着人们生活质量的提高,城市管理的要求,管理的范围将不断深化,人们的城市管理水平也将不断提高。目前,城市管理中的物业管理,市容卫生管理,城市生态管理,环境保护管理,城市管理监察都是建设行业中的新兴支行业,大多属于使用管理的范畴。

建设行业在我国经济和社会发展中处于十分重要的地位。建设行业为社会主义现代化建设提供基础物质条件。所谓基础物质条件,是指社会生产和人民生活所必不可少的,属于永久性 or 半永久性的基础设备和设施,建设行为为工农业生产、国防建设、城市建设、村镇建设、环境建设提供房屋和构筑物,为人们的生产、生活服务,它功在当代、利在千秋。它是其他各行业发展的“开路先锋”。如上海城市建设的日新月异,浦东开发的壮美篇章,奥运场馆



的靓丽展示,都是建设行业提供基础物质条件的。建设行业是国民经济的基础行业。所谓基础行业,是指把自然界的物质资料提炼、加工、制作为成品或半成品的最初始的行业,这些成品或直接进入生产消费领域或直接进入生活消费领域。建设行业以大量的自然界的某些物质资源作为自己的劳动对象,也以工农业提供的原料、设备为劳动对象和劳动手段,经过行业内部勘察、设计、施工等部门职工的劳动,为社会提供建筑产品和各类生活设施。

建设行业是城市管理的服务行业。所谓服务业,是指不直接从事物质资料的生产,而是为物质资料的生产提供中介服务、流通服务、资金服务的行业。现代城市发展带来一系列的管理服务问题,建设行业予以包揽。它为城市功能的正常发挥作用,起到了服务保障作用。各类建筑物的物业管理,川流不息的交通管理,整洁美观的市容管理、卫生管理、市政设施管理,天蓝水清的环境管理,自然景观与人文景观相融的生态管理,无不都是在为城市正常功能的发挥提供服务、提供保障。

建设行业具有社会性的、公益性的鲜明特征。建设行业中的大多建设成果和服务领域是面向全体社会成员的,因此具有社会性的、公益性特征。如上海的环线高架、三纵三横的道路、黄浦江上日渐增多的大桥、濒临东海的水利防洪设施、百年难题的苏州河水治理、起始淀山湖的黄浦江上游引水工程、城市污水废水的深海排放设施,都体现了建设行业服务于全体社会成员、为公众服务的特征。建设行为为物质文明建设提供基础性、标志性设施,为人民创造一个清洁高雅、优美宜人、便捷舒适的环境。

二、城市建设工程与管理招标投标含义与特点

(一)城市建设工程与管理招标投标含义

城市建设工程与管理招标是指业主通过发布招标公告或者投标邀请书,邀请有意提供承建或接受某块土地使用权、某项勘察、设计、施工、监理、材料设备采购、环保(环卫)、物业管理、园林绿化设计施工任务的承包人就该标作出报价,从中选择最符合自己条件和要求的投标人订立合同的行为。

城市建设工程与管理项目的招标,依据《中华人民共和国招标投标法》的有关条款,具有法律约束力。如从合同的要求来看,招标属要约邀请的性质,具有要约邀请的一般特性,但它又与一般的要约邀请不同。作为一种竞争性签订合同的方式,招标有一套独自的操作规程。从招标开始,经投标、开标、评标、定标诸程序,至双方签订合同,各个环节相互衔接,不能颠倒,前一环节的完成则引起后一环节的发生。招标人发布招标公告或发送投标邀请书是为了使对方能在限定的有效期内作出相应的反应,即进行投标,以达到最后与投标人中的一位签订合同的目的,因此,在《中华人民共和国招标投标法》中,招标就具有严格的法律约束力,而非要约邀请的那种无法律约束力。

因此,为了保证招标投标工作的顺利完成,达到签约的目的,首先必须保证招标工作中诸环节的相对稳定性。特别是招标文件的稳定,能不改尽量不要改。因为投标人向对方了解到招标人的招标意愿后,为了投标,须在招标文件规定的期限内做好一切准备工作,且投标人一般只有一次投标权,投标后不得再对投标内容进行修改,因此,如果招标人再随便改变招标文件的话,势必给投标人造成不必要的损失和不稳定感的心理压力。再次,从招标自身的性质来看,招标一般适用于基本建设工程、购置成套设备等金额大、涉及面广、耗时较长的工程或项目,尤其需要保持一定的稳定性,需要对招标行为给予一定的约束。



城市建设工程与管理投标是指投标人通过招标人的资格审查,取得投标资格后,对涉及土地使用权、勘察、设计、施工、监理、材料设备采购,物业管理和园林绿化设计施工等项目的招标文件进行分析研究,通过适当的现场调查和勘察,获取业主和竞争对手一定的信息后,以招标文件为基础,根据工程定额、成本价格和费用指标计算,确定招标工程(管理项目)总价,制作投标文件并在规定的时间送交招标人,以订立合同为目的的行为。

城市建设工程与管理项目投标也具有一定的法律约束力。比如,投标人投标后,是否有权修改或撤回投标书以及是否有权对同一招标项目作第二次或更多的投标呢?从原则上讲,这是不行的。因为实行招标的原则是鼓励竞争、防止垄断,投标是在不知道招标人标底的情况下进行的,各个投标人相互之间展开激烈竞争,互不知道对方的投标报价,且秘密报送标书,如果在公开投标人的报价后允许投标人作两次以上的报价,就很难实现通过竞争获取最优报价的目的。因此,投标是一次性的,同一投标人不能就同一招标进行两次以上的投标,各投标人之间的投标效力各自独立,不相互代替,每一投标人对自己的投标报价负责,在投标书发出后的招标有效期内,投标人不得随意修改投标内容或撤回投标,这是基本原则。

当然,在一定条件下,可以允许投标人补充、修改或撤回投标,并承担相应的法律责任。具体包括:

(1)补充、修改或者撤回投标的请求应在投标截止日期前向招标人提出,开标后,所有修改投标文件的行为无效。

(2)投标内容的补充、修改或撤回应以书面进行,而且须经投标方授权代表签字,否则无效。

(3)投标方在开标后要求撤回投标,必须提出充分而且详细的书面理由,如投标人确实无力承担该项目、投标人主体资格消失、投标人宣告破产、投标人若中标履约将给其带来巨大的财产损失等。当然,不能依据上述理由而请求减轻或免除其由于撤回投标应承担的民事责任,更不能据此而拒绝承担应负的民事责任。

(4)投标人中标之后,不得借故拒绝签订合同,否则要依法承担法律责任,主要是赔偿对方的经济损失。

(二)城市建设工程与管理招标投标特点

从总体上讲,城市建设工程与管理招标投标与其他行业所涉及的招标投标在总体原则和要求、需要遵循的规范、以及招标投标活动的程序上有许多共同之处。

但是,作为城市建设与管理行业的特殊性,决定了在招标投标中不能不体现其行业的特点。总结二十多年城市建设工程和管理招标投标的理论与实践,归纳起来主要有以下几个特点:

1. 涉及面比较广

所谓涉及面比较广,一是指招标投标活动在整个建设工程与管理行业中与其他行业相比项目内容较多。就目前各行业已经开展招标投标活动的项目来看,全国约占九大方面,涉及工业、建设、科技、内贸、外贸等行业,以及国际的某些项目。在这九大方面中,属于建设工程与管理招标投标的就有五项,约占全部招标投标总数的一半以上。

对此,我们可以从九届全国人大常委会第十一次会议审议通过的《中华人民共和国招标投标法》中所提出必须进行招标投标的项目(内容)方面得到印证。具体讲,招标投标活动在