



复旦卓越

普通高等教育21世纪规划教材

建筑类、工程管理类



工程招标投标 与合同管理

刘冬学 宋晓东 ● 主编

复旦卓越·普通高等教育 21 世纪规划教程·建筑类、工程管理类

工程招标投标与合同管理

主 编：刘冬学 宋晓东
副主编：王振宏 陈 莹
主 审：丁春静

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/刘冬学,宋晓东主编. —上海:复旦大学出版社,2011.5
(复旦卓越·普通高等教育21世纪规划教程·建筑类、工程管理类)
ISBN 978-7-309-08027-8

I. 工… II. ①刘…②宋… III. ①建筑工程-招标-高等职业教育-教材②建筑工程-
投标-高等职业教育-教材③建筑工程-经济合同-管理-高等职业教育-教材 IV. TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第048054号

工程招投标与合同管理

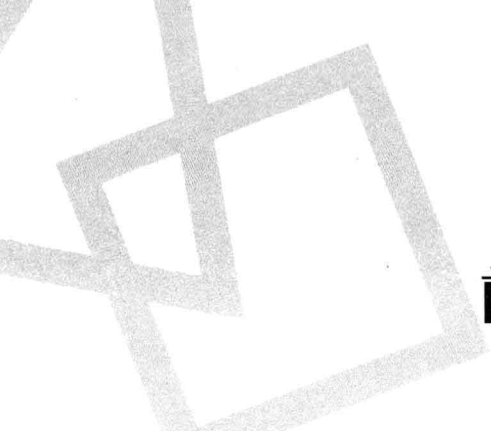
刘冬学 宋晓东 主编
责任编辑/张志军

复旦大学出版社有限公司出版发行
上海市国权路579号 邮编:200433
网址:fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>
门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853
外埠邮购:86-21-65109143
上海崇明南海印刷厂

开本 787×960 1/16 印张 15 字数 263 千
2011年5月第1版第1次印刷

ISBN 978-7-309-08027-8/T·411
定价:27.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。
版权所有 侵权必究



前 言

本书以招投标与合同管理的职业活动为导向,以真实的工程项目为载体,以具体的工作任务训练为手段,以实际工作过程和案例来组织教材内容。教材中吸收了招投标与合同管理领域多年的实践成果,采用最新的法律、法规、规范、标准施工招标文件和示范文本,并广泛征求招投标管理部门、招标代理机构和施工企业相关专业人士的意见和建议,力求与当前工程实践相结合,并通过任务训练来实现课程的能力目标,内容新颖。

本教材由辽宁建筑职业技术学院刘冬学、福建林业职业技术学院宋晓东任主编,浙江工业职业技术学院王振宏、辽宁大学陈莹为副主编,由辽宁建筑职业技术学院丁春静教授担任主审。

本书教学情境1、教学情境4由王振宏编写,教学情境2由刘冬学编写,教学情境3由陈莹编写,教学情境5由宋晓东编写。全书由刘冬学统稿、修改并定稿。

本书在编写过程中,辽阳市建设工程招标投标办公室柏文静、辽阳建厦招投标有限公司刘成波对书稿提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢。同时感谢辽宁建筑职业技术学院、福建林业职业技术学院、辽宁大学、浙江工业职业技术学院的大力支持。

本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容,谨在此向其作者致以衷心的感谢。限于编者水平,书中有错误和不当之处,敬希读者批评指正。

编 者
2011年3月

内 容 简 介

本书以最新的建设工程法律、法规、标准、规范为依据,结合工程招投标与合同管理的实际操作程序和真实案例组织教材内容,包括建筑市场的认识、建设工程招标、建设工程投标、建设工程开标、评标与定标、建设工程合同管理 5 个教学情境。

本书以真实项目案例为主线,采取项目导向、任务驱动的教学模式,将 5 个教学情境有机地结合在一起,贯穿项目的立项、报建、招投标、合同签订,以及合同变更、现场签证与索赔管理,从而大大提高了教材的系统性和实用性。通过教材所附的具有针对性的思考题和任务训练,提高学生的实践能力,从而实现学生独立完成招投标与合同管理过程中的各项工作任务的目的。

本书可作为高职高专建筑工程技术、工程管理专业教材,也可供建筑类其他专业、成人教育、相关岗位培训以及有关的工程技术人员选用和参考。

目 录

教学情境 1 对建筑市场的认识 / 1

工作任务 1 认识建筑市场 / 1

- 一、建筑市场概述 / 1
- 二、建筑市场的主体 / 2
- 三、建筑市场的客体 / 4
- 四、建筑市场的准入制度 / 5
- 五、建筑工程交易中心 / 11
- 六、招投标监督管理 / 13

工作任务 2 招投标相关法律、法规的认识 / 14

- 一、国家法律 / 14
- 二、行政法规 / 15
- 三、地方性法规 / 15
- 四、部委规章 / 15
- 五、国家部委规范性文件 / 18

复习思考题 / 20

学习情境 2 建设工程招标 / 21

工作任务 1 建设工程招标概述 / 21

- 一、施工招标应具备的条件 / 21
- 二、施工招标范围 / 21
- 三、施工招标方式的选择 / 24
- 四、施工招标的程序 / 25

工作任务 2 招标的前期工作 / 28

- 一、建设项目报建 / 28

二、工程类别核定 / 29

三、发包申请 / 30

工作任务3 招标公告或投标邀请书的编制与发布 / 31

一、招标公告 / 31

二、投标邀请书(适用于邀请招标) / 33

工作任务4 资格审查 / 35

一、资格预审的概念和目的 / 35

二、资格预审的程序 / 36

三、资格预审公告实例 / 36

四、申请人须知实例 / 38

五、资格审查办法 / 42

六、资格预审申请文件的格式 / 46

工作任务5 招标文件的编制 / 56

一、招标文件的组成 / 56

二、招标公告或投标邀请书 / 56

三、投标人须知 / 56

四、合同主要条款 / 71

五、投标文件格式 / 71

六、提供工程量清单 / 72

七、技术标准和要求 / 72

八、设计图纸 / 72

九、评标标准和方法 / 73

十、投标辅助材料 / 73

工作任务6 工程量清单的编制 / 73

一、工程量清单的概念和作用 / 73

二、编制人 / 74

三、编制依据 / 74

四、工程量清单与计价表格式 / 74

五、工程量清单编制的注意事项 / 87

工作任务7 建设工程招标控制价的编制 / 91

一、招标控制价的概念和作用 / 91

二、编制人 / 92

三、编制依据 / 92	
四、招标控制价的编制原则 / 93	
工作任务 8 评标办法的编制 / 94	
一、评标办法的概念和作用 / 94	
二、评标办法应遵循的原则 / 95	
三、评标办法的分类与特征 / 98	
四、两类评标办法的适用范围 / 100	
五、两类评标办法的选择和应用 / 100	
六、评标办法的编制要点 / 102	
工作任务 9 踏勘现场与投标预备会 / 104	
一、踏勘现场 / 104	
二、投标预备会 / 104	
复习思考题 / 106	
学习情境 3 建设工程投标 / 107	
工作任务 1 建设工程投标概述 / 107	
一、投标人应具备的基本条件 / 107	
二、建设工程施工投标程序 / 108	
工作任务 2 建设工程投标报价的编制 / 114	
一、投标价的概念 / 114	
二、投标报价的原则 / 115	
三、投标报价的依据 / 115	
四、投标报价的步骤 / 115	
五、投标报价的编制方法 / 116	
六、工程量清单报价的编制 / 117	
七、投标报价策略 / 122	
工作任务 3 建设工程投标文件的编制 / 125	
一、投标文件的编制要求 / 125	
二、投标文件的组成 / 125	
三、投标文件的编制步骤 / 135	
四、编制投标文件的注意事项 / 136	

工作任务4 投标文件的复核、签字、盖章、密封与提交 / 137

- 一、投标文件的复核 / 137
- 二、投标文件的签字、盖章、装订 / 139
- 三、投标文件的密封 / 141
- 四、投标文件的提交、修改与撤回 / 141

复习思考题 / 142

学习情境4 建设工程开标、评标与定标 / 143

工作任务1 工程开标 / 143

- 一、开标的时间和地点 / 143
- 二、开标程序 / 144
- 三、无效投标文件 / 144
- 四、废标条件 / 144
- 五、开标记录实例 / 145

工作任务2 工程评标 / 146

- 一、评标委员会 / 146
- 二、评标原则 / 147
- 三、评标方法 / 147
- 四、评标标准 / 148
- 五、评标程序 / 151

工作任务3 工程定标及签订合同 / 160

- 一、工程定标 / 160
- 二、发出《中标通知书》 / 161
- 三、签订合同 / 161
- 四、中标通知书实例 / 162
- 五、未中标结果通知书实例 / 162

工作任务4 工程招标投标活动投诉的处理 / 163

- 一、工程招标投标活动的违规行为 / 163
- 二、投诉主体 / 165
- 三、投诉书的编写内容 / 165
- 四、投诉受理 / 166

五、投诉书的撤回 / 166
六、投诉处理 / 167
七、责任追究 / 167
复习思考题 / 168

学习情境 5 建设工程施工合同管理 / 169

工作任务 1 施工合同的类型和示范文本 / 169

- 一、施工合同的类型 / 169
- 二、施工合同示范文本 / 178

工作任务 2 合同的谈判与签订 / 184

- 一、施工合同的谈判 / 184
- 二、施工合同的签订 / 191

工作任务 3 施工合同的变更管理 / 192

- 一、工程变更原因 / 192
- 二、变更的范围和内容 / 194
- 三、变更权 / 195
- 四、变更程序 / 195
- 五、承包人的合理化建议 / 195
- 六、变更估价 / 196
- 七、变更的估价原则 / 196
- 八、计日工 / 196

工作任务 4 施工合同的索赔管理 / 197

- 一、施工合同索赔的依据和证据 / 198
- 二、施工合同索赔的程序 / 201
- 三、索赔内容及计算 / 208
- 四、索赔案例 / 211

工作任务 5 争议的解决 / 218

- 一、施工合同常见的争议 / 218
- 二、合同争议解决方法 / 220

复习思考题 / 226

参考文献 / 227

教学情境 1

对建筑市场的认识

知识目标:建筑市场的主体、客体、内容三要素;我国建筑市场的准入制度;建筑工程交易中心的功能、交易程序;招投标的监督管理;我国工程招投标与合同管理的相关法律、法规、部门规章及规范性文件。

能力目标:能在建筑市场中完成各种建设项目的报建工作;能够运用法律法规保护自己或自己所在组织的相关权益。

工作任务 1 认识建筑市场

一、建筑市场概述

1. 建筑市场的概念

建筑市场是指进行建筑商品或服务交换的市场,是市场体系中的重要组成部分,它是以建筑产品的承包活动为主要内容的市场,是建筑产品和有关服务的交换关系的总和。

建筑市场是建筑活动中各种交易关系的总和。这是一种广义市场的概念,既包括有形市场,如建设工程交易中心,又包括无形市场,如在交易中心之外的各种交易活动及各种关系(包括供求关系、竞争关系、协作关系、经济关系、服务关系、监督关系、法律关系等)的处理。建筑市场是一种产出市场,它是国民经济市场体系中的一个子体系。建筑市场是整个市场系统中的一个相对独立的子系统,既是有形的(分散的)、又是无形的(集中的)市场。其分类方式有如下几种:

- (1) 按交易对象不同分为大型、中型、小型工程,民用、工业、军事工程,生产性建设项目和非生产性建设项目;
- (2) 按市场覆盖范围分为国内市场和国际市场;
- (3) 按有无固定交易场所分为有形市场和无形市场;

(4) 按固定资产投资主体分为国家预算拨款项目、银行贷款项目、法人投资项目、外资项目等。

2. 建筑市场的特点

(1) 建筑市场交易的复杂性 交易的大型工程项目分3次进行(可行性研究、勘察设计、施工),一般的项目分两次进行(勘察设计、施工)。

(2) 建筑产品交易的长期性 合同签订的时间短,合同履行时间长,一般会以年度为单位。

(3) 建筑市场有着显著的地区性 由于工程项目的附着性,工程项目的建造地点直接影响工程项目(商品)的价格。

(4) 建筑市场的风险较大 按责任方建筑企业风险可以划分为发包人风险、承包人风险以及第三人风险等。这3种风险既可能独立存在,也可能共同构成,即混合风险。例如,因发包人支付原因和承包人管理水平因素而导致工期延误等即属混合风险。由于工程项目所在地的政治、经济、自然、社会等因素的变化都会带来履约的风险。

(5) 建筑市场竞争激烈 要素市场包括劳动力市场、材料市场、设备市场等。这些市场价格的变化,特别是资源类商品价格的上涨,直接影响着工程承包价格;金融市场因素包括存贷款利率变动、货币贬值等,也影响着工程项目的经济效益;资金、材料、设备供应质量不合格或供应不及时等因素,国家政策调整,国家对工资、税种和税率等进行宏观调控,都会给建筑企业带来一定的履约风险。

3. 建筑市场的运行模式

(1) 运行主体 发包人、承包人、工程咨询服务机构;

(2) 运行基地 建筑市场(建设工程交易中心);

(3) 调节主体 国家机关(建设行政主管部门);

(4) 调节对象 市场活动(三公原则,遵循市场经济规律原则,法制统一原则,责、权、利相一致原则)。

二、建筑市场的主体

建筑市场的主体指参与建筑市场交易活动的各方,主要包括发包人、承包商和工程咨询服务机构、物资供应机构和银行等。

1. 发包人

发包人是指具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人,以及取得

该当事人资格的合法继承人。发包人亦称建设单位或业主。发包人一般是拥有相应的建设资金,办妥项目建设的各种准建手续,在建筑市场中发包工程项目勘察、设计、施工任务并最终得到建筑产品,达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。

项目业主主要有以下 3 种形式:

(1) 机关、企事业单位 机关、企业、事业单位投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为项目业主。

(2) 联合投资董事会 由不同投资方参股或共同投资的项目,则业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

(3) 各类开发公司 开发公司自行融资或有投资方协商组建或委托开发的工程管理公司也可称为业主。

项目业主在项目建设中的主要责任有:①建设项目立项决策;②建设项目的资金筹措与管理;③办理建设项目的有关手续;④建设项目的招标与合同管理;⑤建设项目的施工管理;⑥建设项目竣工验收和试运行;⑦建设项目的统计与档案管理。

2. 承包商

承包商是指有一定生产能力、机械装备、技术专长、流动资金,具有承包工程建设任务的营业资质、在工程市场中能按业主方的要求提供不同形态的建筑产品,并最终得到相应工程价款的建筑施工企业。承包商是被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。承包人有时也称承包单位、施工企业(《建筑法》中的称谓)、施工人(《合同法》中的称谓)。承包商从事建设生产一般需要具备以下 3 个方面的条件:

- (1) 拥有符合国家规定的注册资本;
- (2) 拥有与其等级相适应且具有注册执业资格的专业技术和管理人员;
- (3) 具有从事相应建筑活动所需的技术培训装备。

3. 工程服务咨询机构

工程服务咨询机构是指具有一定注册资金和相应的专业服务能力,持有从事相关业务的资质证书和营业执照,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或代理,并取得服务费用的咨询服务机构和其他为工程建设服务的专业中介组织。

工程咨询服务机构包括勘察设计、项目管理、工程造价咨询、招标代理、工程监理等单位。

4. 各主体组织之间的关系

建设工程承包发包是根据协议,作为交易一方的承包商(勘察、设计、监理、施工企业)负责为交易另一方的发包人(建设单位)完成某一项工程的全部或部分工作,并按一定的价格取得相应报酬的生产经营活动。承包商与发包人之间是平等的合同关系。

建筑市场不同于其他商品市场,市场中的各方存在着既互相对立又相对统一,既交叉重叠又互为因果的特殊关系,是一种很复杂的政治、经济、社会、技术关系。建筑市场的各主体(业主、承包商、各类中介组织)之间的合同关系如图 1-1 所示。

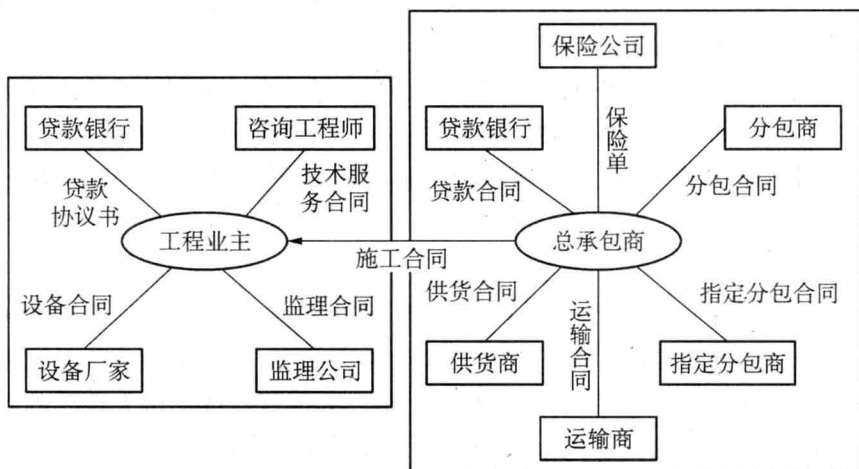


图 1-1 建筑市场各主体之间的合同关系

三、建筑市场的客体

1. 建筑市场的客体

建筑市场的客体一般称作建筑产品,它包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的产品(设计、咨询、监理)等各种智力型服务。

2. 建筑产品的特点

在商品经济条件下,建筑企业生产的产品大多是为了交换而生产的,建筑产品是一种商品,但它是一种特殊的商品,具有与其他商品不同的特点:

(1) 建筑产品的固定性及生产过程的流动性 建筑物与土地相连,不可移动,这就要求施工人员和施工机械只能随着建筑物不断流动,从而带来施工管理的多

变性和复杂性。

(2) 建筑产品的单件性 由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同,及建筑地点的差异,决定了多数建筑产品都需要单独进行设计,不能批量生产。

(3) 建筑产品的投资额大,生产周期和使用周期长 建筑产品工程量巨大,消耗大量的人力、物力和资金。在长期内,投资可能受到物价涨落、国内国际经济形势的影响,因而投资管理非常重要。

(4) 建筑生产的不可逆性 建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受极大的损失。所以,建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的。设计、施工必须按照规范和标准进行,才能保证生产出合格的建筑产品。

(5) 建筑产品的整体性和施工生产的专业性 这个特点决定了建筑产品的生产需要采用总包和分包相结合的特殊承包形式。随着经济的发展和建筑技术的进步,施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中,有各种专业承包企业分包承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包,有利于施工生产技术和工作效率的提高。

四、建筑市场的准入制度

建筑活动的专业性和技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发现问题,将给社会和人民的生命财产造成极大损失。因此,为保证建设工程的质量和安 全,对从事建设活动的单位和专业技术人员必须实行从业资格管理,即资质管理制度。

我国建筑市场中的资质管理包括从业单位的资质管理与从业人员的执业资格注册管理相结合的市场准入制度。

(一) 从业单位的资质管理

在建筑市场中,工程建设活动的主体主要是业主、承包商、勘察设计、招标代理、工程监理、造价咨询等单位。我国《建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察、设计、监理、招标代理、造价咨询等单位实行资质管理。

1. 工程勘察设计企业的资质管理

《建设工程勘察设计资质管理规定》(建设部第 160 号令)规定:在中华人民共和国境内申请建设工程勘察、工程设计资质,实施对建设工程勘察、工程设计资质的监督管理。

从事建设工程勘察、工程设计活动的企业,应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建设工程勘察、工程设计资质证书后,方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。

(1) 工程勘察资质 工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。

工程勘察综合资质只设甲级;工程勘察专业资质设甲级、乙级,根据工程性质和技术特点,部分专业可以设丙级;工程勘察劳务资质不分等级。

取得工程勘察综合资质的企业,可以承接各专业(海洋工程勘察除外)、各等级工程勘察业务;取得工程勘察专业资质的企业,可以承接相应等级相应专业的工程勘察业务;取得工程勘察劳务资质的企业,可以承接岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。

(2) 工程设计资质 工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。

工程设计综合资质只设甲级;工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。根据工程性质和技术特点,个别行业、专业、专项资质可以设丙级,建筑工程专业资质可以设丁级。

取得工程设计综合资质的企业,可以承接各行业、各等级的建设工程设计业务;取得工程设计行业资质的企业,可以承接相应行业相应等级的工程设计业务及本行业范围内同级别的相应专业、专项(设计施工一体化资质除外)工程设计业务;取得工程设计专业资质的企业,可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务(设计施工一体化资质除外);取得工程设计专项资质的企业,可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务。

2. 建筑业企业(承包商)资质管理

建筑业企业,是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包 3 个序列。施工总承包企业又按工程性质分为房屋建筑、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通讯、机电等 12 个类别;专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别;劳务分包企业按技术特点划分为 13 个类别。

施工总承包资质等级分为特级、一级、二级、三级企业;专业承包资质等级标准分为一级、二级、三级企业;劳务分包资质等级标准木工、模板、脚手架、钢筋、砌

筑、焊接作业分为一级、二级企业(其余抹灰、石制品、油漆、混凝土、水暖、钣金、架线作业不分级)。

施工总承包企业 and 专业承包企业的资质实行分级审批。下列建筑业企业资质的许可,由国务院建设主管部门实施:

- (1) 施工总承包序列特级资质、一级资质;
- (2) 国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包二级资质、三级资质;
- (3) 水利、交通、信息产业方面的专业承包序列一级资质;
- (4) 铁路、民航方面的专业承包序列一级、二级资质;
- (5) 公路交通工程专业承包不分等级资质、城市轨道交通专业承包不分等级资质。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自受理申请之日起 20 日内初审完毕并将初审意见和申请材料报国务院建设主管部门。国务院建设主管部门应当自省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门受理申请材料之日起 60 日内完成审查,公示审查意见,公示时间为 10 日。其中,涉及铁路、交通、水利、信息产业、民航等方面的建筑业企业资质,由国务院建设主管部门送国务院有关部门审核,国务院有关部门在 20 日内审核完毕,并将审核意见送国务院建设主管部门。

下列建筑业企业资质许可,由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门实施:

- (1) 施工总承包序列二级资质(不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包序列二级资质);
- (2) 专业承包序列一级资质(不含铁路、交通、水利、信息产业、民航方面的专业承包序列一级资质);
- (3) 专业承包序列二级资质(不含民航、铁路方面的专业承包序列二级资质);
- (4) 专业承包序列不分等级资质(不含公路交通工程专业承包序列和城市轨道交通专业承包序列的不分等级资质)。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自作出决定之日起 30 日内,将准予资质许可的决定报国务院建设主管部门备案。

建筑业企业资质证书分为正本和副本,正本一份,副本若干份,由国务院建设主管部门统一印制,正、副本具备同等法律效力。资质证书有效期为 5 年。我国房屋建筑工程施工总承包企业承包工程范围见表 1-1。