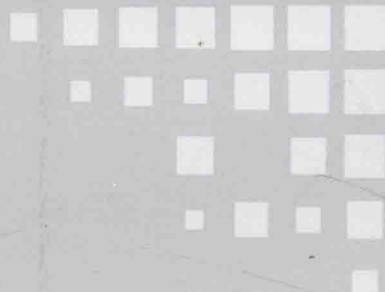




高职高专“十二五”规划教材——土木工程系列

建筑工程招投标 与合同管理

朱纓 关瑞 ◎主编



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



西安出版社

高职高专“十二五”规划教材——土木工程系列

建筑工程招标投标与 合同管理

主 编 朱 纓 关 瑞

副主编 王鳌杰 刘一虹

主 审 李宏魁

常州大学图书馆
藏书章



西苑出版社
XI YUAN PUBLISHING HOUSE

内 容 提 要

本书面向高职高专土建水利相关专业,力求体现“实用、适用、先进”的编写原则和“通俗、精练、可操作”的编写风格。本书的编写,以学生就业所需的专业知识和操作技能作为着眼点,在适度的基础知识与理论体系覆盖下,注重理论指导下的可操作性,更注意实际问题的解决,强化实际操作的训练,这将使所培养的学生善于解决生产中的实际问题,最终做到“教师易教,学生乐学,技能实用”。

本书适用于高等职业教育建筑类专业及其相关专业的教学和自学的要求,也可以作为技术人员报考建造师、造价师、招标师、造价员、施工员等的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程招投标与合同管理 / 朱纓, 关瑞主编. --
北京: 西苑出版社, 2011. 8
ISBN 978-7-5151-0070-8

I. ①建… II. ①朱… ②关… III. ①建筑工程—招
标—高等教育—教材②建筑工程—投标—高等教育
—教材③建筑工程—合同—管理—高等教育—教材
IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 168383 号

建筑工程招投标与合同管理

主 编 朱纓 关瑞

出版发行 西苑出版社

通讯地址 北京市海淀区阜石路 15 号

电 话: 010-88624971

邮政编码: 100143

传 真: 010-88637120

网 址 www.xycbs.com

E-mail: xycbs8@126.com

印 刷 北京合众伟业印刷有限公司

经 销 全国新华书店

开 本 787mm×1092mm 1/16

字 数 390 千字

印 张 20.25

版 次 2011 年 8 月第 1 版

印 次 2011 年 8 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5151-0070-8

定 价 36.00 元

(凡西苑版图书如有缺漏页、残破等质量问题,本社邮购部负责调换)

版权所有 翻印必究

前 言

《建筑工程招投标与合同管理》是由北京西苑出版社组织编写的高等职业教育建工类专业系列教材之一。本书是根据高教委员会制定的高等职业教育建筑类专业教学计划及课程教学大纲、国家现行的有关规范和标准编写的。本书适用于高等职业教育建筑类专业及其相关专业的教学和自学的要求,也可以作为技术人员报考建造师、造价师、招标师、造价员、施工员等的参考用书。

本书面向高职高专土建水利相关专业,力求体现“实用、适用、先进”的编写原则和“通俗、精练、可操作”的编写风格。本书的编写,以学生就业所需的专业知识和操作技能作为着眼点,在适度的基础知识与理论体系覆盖下,注重理论指导下的可操作性,更注意实际问题的解决,强化实际操作的训练,这将使所培养的学生善于解决生产中的实际问题,最终做到“教师易教,学生乐学,技能实用”。

本书阐述建设工程招投标概念;建设工程施工招投标工作过程;建设工程合同及合同管理;建设工程索赔;建设工程担保;国际建设工程承包合同。在编写时力争与专业岗位的需要紧密结合。突出重点、内容新颖、文字通俗易懂。

本书根据高等职业学校建设行业技能型学缺人才培养培训指导方案确定的指导思想,充分体现“以全面素质为基础,以能力为本位”、“以企业需求为基本依据,以就业为导向”、“适应企业技术发展,体现教学内容的先进性和前瞻性”和“以学生为主体,体现教学组织的科学性和灵活性”的原则和编写目标,简化理论阐述,重实用、重案例,使学生能尽快达到教学目标的要求。

本书由河南建筑职业技术学院朱纓副教授、山西职业技术学院关瑞担任主编,王鳌杰、刘一虹担任副主编。其中朱纓编写第1章、第3章;山西职业技术学院关瑞编写第4章;渝州科技职业学院王鳌杰编写第2章;上海百通项目管理咨询有限公司葛亚杰高级工程师参编,主要编写第5章;渝州科技职业学院刘一虹编写第7章。河南省勘察设计协会王灵仙高级工程师参编,主要编写第6章。郑州铁路局工程管理所龚爱菊高级工程师参编,主要编写工程项目招标实例。全书由朱纓负责编写大纲、样章及全书统稿。

本书由河南建筑职业技术学院李宏魁教授主审,他提出了宝贵的意见和建议,特表示衷心的感谢。

本书在编写过程中,借鉴和参考了有关书籍、图片资料和相关高职院校的教学资源,承蒙有关单位提供相关资料,特此表示衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

编 者
2011年5月

目 录

第 1 章 建设工程招投标概论	1
1.1 建筑市场	1
1.1.1 建筑市场及管理体制	1
1.1.2 建筑市场的主体及资质管理	2
1.1.3 有形建筑市场(即建设工程交易中心)	7
1.2 建设工程招投标概述	9
1.2.1 招标投标的概念	9
1.2.2 招标投标的性质	10
1.2.3 招标投标的意义	10
1.2.4 我国招标投标的法律、法规框架	11
1.3 建设工程招投标工作	12
1.3.1 各类建设工程招投标的特点	12
1.3.2 建设工程招投标活动的基本原则	15
复习要点	18
习题	18
第 2 章 建设工程项目招标	21
2.1 建设工程项目招标概述	21
2.1.1 建设工程招标范围	21
2.1.2 建设工程招标的类别	23
2.1.3 建设工程招标的主要方式和方法	26
2.2 建设工程施工招标程序	29
2.2.1 建设工程招标投标工作流程	29
2.2.2 建设工程招标的一般程序	30
2.3 建设工程施工招标文件的编制	38
2.3.1 建设工程施工招标文件概述	38
2.3.2 编制前的准备工作	40
2.3.3 建设工程招标文件的内容	45
2.3.4 建设工程招标标底的编制	52
2.4 建设工程施工招标文件案例分析	58
复习要点	60
习题	60
第 3 章 建设工程项目投标	64
3.1 投标的组织与程序	64
3.1.1 投标的组织	64
3.1.2 建设工程投标的一般程序	66
3.1.3 联合体投标	71
3.1.4 关于投标的禁止性规定	72
3.2 工程施工投标文件的编制	73
3.2.1 投标文件的组成	73
3.2.2 施工组织设计(技术标的编制)	75
3.2.3 工程施工投标报价(商务标编制)	78
3.3 建设工程投标报价与技巧	81
3.3.1 报价的宏观审核分析	81
3.3.2 标价的动态分析	82
3.3.3 标价的盈亏分析	82
3.3.4 报价策略与技巧	83
3.4 工程投标案例分析	86
复习要点	88
习题	89
第 4 章 开标、评标、定标	93
4.1 建设工程施工开标	93
4.1.1 开标时间、地点	93
4.1.2 开标程序	94
4.2 建设工程施工评标	95
4.2.1 评标委员会的组织要求	95
4.2.2 评标的一般程序	96

4.2.3 评标过程.....	97	6.2.5 建设工程施工合同的 进度条款.....	196
4.3 建设工程施工定标.....	120	6.3 建设工程其他相关合同及管理.....	200
4.3.1 择优定标.....	120	6.3.1 建设工程物资采购合同.....	200
4.3.2 定标书面报告, 签订合同.....	121	6.3.2 建设工程监理合同.....	203
4.4 评标、定标案例分析.....	123	6.4 建设工程合同案例分析.....	206
复习要点.....	126	复习要点.....	210
习题.....	127	习题.....	212
第5章 其他主要类型招投标工作.....	131	第7章 建设工程索赔与担保.....	215
5.1 建设工程监理招投标.....	131	7.1 建设工程索赔的起因、分类及 成立的条件、依据.....	215
5.1.1 建设监理招标概述.....	131	7.1.1 建设工程索赔的起因.....	215
5.1.2 建设工程监理招标工作.....	132	7.1.2 建设工程索赔的分类.....	216
5.1.3 建设工程监理投标工作.....	137	7.1.3 建设工程索赔成立的条件.....	218
5.2 建设工程勘察、设计招投标.....	140	7.1.4 建设工程索赔成立的依据.....	218
5.2.1 建设工程勘察招投标.....	140	7.1.5 常见的建设工程合同索赔.....	220
5.2.2 建设工程设计招投标.....	146	7.2 建设工程索赔程序及反索赔.....	221
5.2.3 建设工程勘察、设计的 开标、评标、定标.....	152	7.2.1 建设工程索赔程序和 文件编制方法.....	221
5.3 建设工程材料、设备招投标.....	155	7.2.2 建设工程索赔的工作过程.....	222
5.3.1 建设工程材料、设备招标.....	155	7.2.3 建设工程索赔技巧与 反索赔.....	223
5.3.2 建设工程材料、设备投标.....	163	7.3 建设工程索赔分析及费用.....	225
复习要点.....	165	7.3.1 索赔费用构成.....	225
习题.....	166	7.3.2 索赔费用计算.....	228
第6章 建设工程合同.....	169	7.4 建设工程索赔案例分析.....	230
6.1 合同法基本知识.....	169	7.5 建设工程担保.....	234
6.1.1 建设工程合同的概念及 特征.....	169	7.6 投标担保、履约担保与预付款 担保、支付担保.....	235
6.1.2 建设工程合同的主要内容.....	170	7.6.1 投标担保.....	235
6.1.3 无效建设工程合同的认定.....	173	7.6.2 履约担保.....	236
6.1.4 工程合同体系.....	175	7.6.3 预付款担保.....	238
6.2 建设工程施工合同.....	177	7.6.4 支付担保.....	239
6.2.1 建设工程施工合同.....	177	复习要点.....	240
6.2.2 施工合同种类.....	182	习题.....	242
6.2.3 建设工程施工合同的 质量条款.....	185	某楼工程施工招标招标文件.....	247
6.2.4 建设工程施工合同的 经济条款.....	191	参考文献.....	301

第1章 建设工程招投标概论

本章导语

本章主要阐述建筑市场、建筑市场主体及资质管理；建设交易中心的设立、基本功能和运作；建设工程招投标的分类；各类建设工程招投标的特点；建设工程招投标活动的基本原则。

知识目标

- 建筑市场、建筑市场主体及资质管理
- 建设交易中心的设立、基本功能和运作
- 建设工程招投标的分类
- 各类建设工程招投标的特点
- 建设工程招投标活动的基本原则

能力目标

- 了解建筑市场、建筑市场主体及资质管理
- 了解建设交易中心的设立、基本功能和运作
- 掌握建设工程招投标的分类
- 掌握各类建设工程招投标的特点
- 了解建设工程招投标活动的基本原则

1.1 建筑市场

1.1.1 建筑市场及管理体制

1. 建筑市场的概念和建筑产品特点

1) 建筑市场的概念

建筑市场是以建筑产品的承发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。

建筑市场可以从广义和狭义两个方面来理解。狭义的建筑市场是指以建筑产品为交换内容的市场，是建设项目的建设单位和建设产品的供给者通过招标投标的方式进行承发包的商品交换关系。广义的建筑市场是指除了以建筑产品为交换内容外，还包括与建筑产品的生产和交换密切相关的勘察设计市场、劳动力市场、建筑生产资料市场、建筑资金市场和建筑技术服务市场等。

2) 建筑产品及其特点

建筑产品是构成建筑市场的客体,它包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的产品(咨询、监理等各种智力型服务)。

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,建筑产品是商品,但其具有以下与其他商品不同的特点。

(1) 建筑产品的固定性和生产过程的流动性。建筑产品与工农业产品不同,建筑产品(如房屋、桥梁等)一旦开始生产就只能在建造地点发挥作用。而施工人员和机械必须随着所建造的建设项目流动,这就是生产过程的流动性。

(2) 建筑产品的个体性和其他生产的单件性。这一特点使每项建设工程都要单独进行设计与施工,而带来其设计、施工和管理的多变性。

(3) 建筑产品的投资数额大,生产周期长。建筑产品工程量巨大,消耗的人力和物力极多。建筑材料消耗量占社会总消耗量的比例大致为:钢材 30%、水泥 70%、玻璃 60%、塑料制品 25%、运输 8%等。人力大致为每平方米房屋建筑面积约 4 个工日。建设工程的生产周期长达数月甚至数年,使庞大的资金呆滞在生产过程中,只有投入,没有产出。在如此之长的期间内,投资可能受到物价涨落、国内国际形势等影响,因而投资管理也越加重要。基于这一特点,建筑市场与国民经济的发展息息相关。

(4) 建筑产品的整体性和施工生产的专业性。在建筑产品技术含量越来越高的情况下,需要由土建、安装和装饰等专业化施工企业分包来完成整个过程,因而产生了总包和分包的承包形式。

(5) 建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不可能退换,也难以重新建造。如果建筑产品存在质量问题,会对业主和施工单位等造成巨大财产损失乃至人身伤亡。而建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的,只有设计、施工等阶段都按照规范和标准进行,才能保证生产出合格的建筑产品。

2. 建筑市场的运行机制和管理体制

建筑市场运行机制是指建筑市场中经济活动关系的总和。建筑市场由工程建设发包方、承包方和中介服务机构组成市场主体,由各种形态的建筑商品及相关要素(如建筑材料、建筑机械、建筑技术和劳动力)构成市场客体。建筑市场的主要竞争机制是通过招标投标制度,运用法律法规和监督体系保证市场次序,保护建筑市场主体的合法权益。

政府对建筑市场的管理一般包括:制定建筑法律、法规、规范和标准;安全和质量管理;对业主、承包商、勘察设计和咨询监理等机构资质的管理;发展国际合作和开拓国际市场等。

1.1.2 建筑市场的主体及资质管理

1. 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑市场交易活动的主要各方,即发包人(业主、建设单位)、承包人(施工单位)和中介机构(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建设任务,以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位

和自然人、发包人又通常称为业主或建设单位，在我国工程建设合同中常常称为甲方。

2) 承包人

承包人是指拥有一定数量的建筑装备、流动资金、工程技术经济管理人员等生产能力，取得相应的建设资质证书和营业执照的，能够按照业主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施工企业。我国工程建设合同中常将承包商称为乙方或施工单位。

承包商按其所从事的专业可分为土建、水电、道路、港湾、铁路和市政工程等专业化公司。按其承包方式不同可分为施工总承包企业、专业承包企业、劳务分包企业。按照生产主要形式的不同，承包商可分为：勘察、设计单位、建筑安装企业，混凝土预制构件、非标准件制作厂家，商品混凝土供应站以及建筑机械租赁单位等。

3) 建筑市场中的中介服务机构

中介服务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，并取得服务费用的咨询服务机构和其他未工程建设服务的专业中介组织。

在国际上，一般将中介服务机构称为咨询公司。在我国，工程咨询服务机构包括勘察设计、工程造价(测量)、工程管理、招标代理和工程监理等多种业务的企业。这类服务企业主要是向建设单位提供工程咨询和管理服务，受建设单位委托，与建设单位订有协议或合同，弥补建设单位对工程建设过程不熟悉的缺陷。

中介服务机构作为政府、市场、企业之间联系的纽带，具有政府行政管理不可替代的作用。咨询任务可以贯穿于从项目立项到竣工验收乃至使用阶段的整个项目建设过程，也可只限于其中某个阶段。发达市场的中介机构是市场体系成熟和市场经济发达的重要表现。

2. 建筑市场的资质管理

我国《建筑法》规定，对从事建筑工程的勘察设计单位、施工单位、工程监理单位和其他有关工程咨询单位实行资质管理。建筑市场中的资质管理包括两类：一类是对从业企业的资质管理；另一类是对专业人员的资质管理。以下主要介绍投标资质管理。

1) 从业企业资质管理

(1) 勘察、设计企业的资质管理。我国建设工程勘察、设计资质分为工程勘察资质和工程设计资质。

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；工程勘察专业资质根据工程性质和技术特点设立类别和级别；工程勘察劳务资质不分级别。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专项资质。工程设计综合资质只设甲级；工程设计行业资质和工程设计专项资质根据工程性质和技术特点设立类别和级别。

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。

我国勘察、设计企业的资质及业务范围有关规定见表 1-1。

表 1-1 我国勘察、设计企业的资质及业务范围

企业类别	资质分类	资质等级	承揽业务范围
勘察资质	综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
	专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业工程勘察业务范围和地区不受限制
		乙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目, 承担工程勘察业务的地区不受限制
		丙级	可承担本专业小型工程项目、承担工程勘察业务限定在省、自治直辖市所辖区范围
劳务资质	不分等级	只能承担岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务, 地区不受限制	
设计资质	综合资质	只设甲级	可承担工程设计业务范围和地区不受限制
	行业资质 (分专业设立)	甲级	可承担相应行业建设工程项目的工程设计, 范围和地区不受限制
		乙级	可承担相应行业中、小型建设工程项目的工程设计业务, 地区不受限制
		丙级	可承担本行业中、小型建设工程的设计任务, 地区限制在省、自治区、直辖市所辖区范围
	专项资质 (分专业设立)	甲级	可承担大、中、小型专项工程设计的项目, 地区不受限制
		乙级	可承担中、小型专项工程设计的项目, 地区不受限制

(2) 建筑企业资质管理。建筑企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程和装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业。建筑企业资质分为施工总承包和劳务分包企业。

经审查合格的建筑企业, 由资质管理部门颁发“建筑企业资质证书”, 由国务院建设行政主管部门统一印制, 分为正本和副本, 具有同等法律效力。我国建筑企业承包工程范围见表 1-2。

表 1-2 建筑企业资质及承包工程范围

企业类别	资质等级	承包工程范围
施工总承包企业(12类)	特级	(以房屋建筑工程为例)可承担各类房屋建筑工程的施工
	一级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ① 40 层及以下、各类跨度的房屋建筑工程。② 高度 240m 及以下的构筑物。③ 建筑面积 $20 \times 10^4 \text{m}^2$ 及以下的住宅小区或建筑群体
	二级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ① 28 层及以下、单跨跨度 36m 及以下的房屋建筑工程。② 高度 120m 及以下的构筑物。③ 建筑面积 $20 \times 10^4 \text{m}^2$ 及以下的住宅小区或建筑群体
	三级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ① 14 层及以下、单跨跨度 24m 及以下的房屋建筑工程。② 高度 70m 及以下的构筑物。③ 建筑面积 $6 \times 10^4 \text{m}^2$ 及以下的住宅小区或建筑群体
专业承包企业(60类)	一级	(以地基与基础工程为例)可承担各类地基与基础工程的施工
	二级	(以地基与基础工程为例)可承担工程造价 1 000 万元及以下各类地基与基础工程的施工
	三级	(以地基与基础工程为例)可承担工程造价 300 万元及以下各类地基与基础工程的施工
劳务分包企业(13类)	一级	(以木工作为例)可承担各类工程的木作业分包业务, 但单项业务合同额超过企业注册资本金的 5 倍
	二级	(以木工作为例)可承担各类工程的木作业分包业务, 但单项业务合同额超过企业注册资本金的 5 倍

(3) 工程咨询单位资质管理。为了规范建筑市场, 目前, 已明确资质等级评定条件的有: 勘察设计、工程监理、工程造价和招标代理等咨询机构、勘察设计在前面已作过介绍。

① 工程建设项目招标代理机构。工程建设项目招标代理机构是指工程招标代理机构接

受招标人的委托,从事工程的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备(进口机电设备除外)、材料采购招标的代理业务。工程招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级2个级别资格。

② 工程监理单位。工程监理企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质,经审查合格,取得相应等级的资质证书后,方可在资质等级许可的范围内从事工程监理活动。

我国《工程监理企业资质管理规定》规定,工程监理企业的资质等级分为甲级、乙级和丙级,并按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。工程监理企业的资质等级标准见表1-3。

③ 工程造价咨询企业。工程造价咨询单位是指接受委托,对建设项目工程造价的确定与控制提供专业服务,出具工程造价成果文件的中介组织或咨询服务机构。

表 1-3 监理企业的资质标准

资质等级	资质标准
甲级	(1) 企业负责人和技术负责人应当具有15年以上从事工程建设工作的经历,企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书 (2) 取得监理工程师注册证的人员不少于25人 (3) 注册资本金不少于100万元 (4) 近3年内监理过5个以上二等房屋建筑工程项目或者3个以上二等专业项目
乙级	(1) 企业负责人和技术负责人应当具有10年以上从事工程建设工作的经历,企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书 (2) 取得监理工程师注册证的人员不少于15人 (3) 注册资本金不少于50万元 (4) 近3年内监理过5个以上二等房屋建筑工程项目或者3个以上二等专业项目
丙级	(1) 企业负责人和技术负责人应当具有8年以上从事工程建设工作的经历,企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书 (2) 取得监理工程师注册证的人员不少于5人 (3) 注册资本金不少于10万元 (4) 承担过两个以上房屋建筑工程项目或者1个以上专业工程项目

工程造价咨询单位应当取得“工程造价咨询单位资质证书”,并在资质证书核定的范围内从事工程造价咨询业务。工程造价咨询单位资质等级分为甲级、乙级。甲级工程造价咨询单位在全国范围内承接各类建设项目的工程造价咨询业务;乙级工程造价咨询单位在本省、自治区、直辖市范围内承接中、小型建设的工程造价咨询业务。申请甲级工程造价咨询单位资质的,由国务院建设行政主管部门认可的特殊行业主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。申请乙级工程造价咨询单位资质的,由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门及同级有关专业部门审批。

工程造价咨询企业可以对建设项目的组织实施进行全过程或者若干阶段的管理和服务。

④ 其他咨询单位资质管理。建设工程咨询公司在我国起步于1988年,但发展速度较快。建设工程咨询公司的业务范围主要包括表1-4所列的两个方面。

表 1-4 建设工程咨询公司的业务范围

服务对象	服务内容
为建设单位服务	(1) 投资项目的机会研究、初步可行性研究和可行性研究 (2) 提出设计要求, 组织方案竞赛和评选, 提出评选建议, 供建设单位参考定标 (3) 协助建设单位选择勘察设计单位, 或者协助建设单位组织设计班子, 编制设计进度计划并组织监督其执行以及检查设计质量 (4) 编制概算(或预算)和招标标底, 协助建设单位控制造价 (5) 编制招标文件、代理建设单位招标; 参加评标, 提出巨额表建议, 协助建设单位与中标单位签订合同 (6) 受建设单位委托, 对建设项目进行监理, 内容包括: 对承包商提出的施工进度计划进行审定 (7) 受建设单位委托, 对建设项目实行监理(此时其服务与监理公司相同), 内容包括: 审定承包商提交的施工进度计划, 监督施工合同的履行, 处理违约、工程变更和索赔事件, 协助施工合同涉及的各方之间的关系 (8) 对建设项目进行进度、质量和投资控制, 验收已完工程, 签发付款凭证 (9) 验收竣工工程, 签发竣工验收报告, 维修期间的管理, 工程价款的结算和决算 (10) 合同文件和技术档案的整理等
为施工企业服务	(1) 协助施工企业制订投标报价方案, 进行有关投标的工作 (2) 中标后协助承包商与业主、分包商和材料供应商签订合同 (3) 施工期间处理各种索赔等事项 (4) 安排各阶段验收和工程款结算 (5) 进行成本、质量和进度等控制 (6) 竣工结算

2) 专业人员资质管理

在建筑市场中, 把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业技术人员。专业技术人员在建筑市场管理中起着非常重要的作用。由于他们的工作水平对工程项目建设成败具有重要的影响, 因此对专业人员的资格条件要求提高。从某种意义上说, 政府对建筑市场的管理, 一方面要依靠国家的建筑法规, 另一方面要依靠专业人员。

由于各国情况不同, 专业人员的资格有的由学会或协会负责(以欧洲一些国家为代表)授予和管理, 有的由政府负责确认和管理。例如, 英国、德国政府不负责专业人员的资格管理, 咨询工程师的执业资格由专业学会考试颁发并由学会进行管理。美国有专门的全国注册考试委员会, 负责组织专业人员的考试, 通过基础考试并经过数年专业实践后再通过专业考试, 即可取得注册工程师资格。

我国专业人员制度是近几年才从发达国家引入的。《建筑法》第 14 条规定, 从事建筑活动的专业技术人员, 应当依法取得相应的执业资格证书, 并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

我国目前, 已经确定的专业人员有注册建筑师、注册结构工程师、注册监理工程师、房地产估价师、注册资产评估师、注册造价工程师、注册城市规划师、注册咨询工程师以及注册建造师等。资格和注册条件为: 满足相应规定学历; 参加全国执业资格统一考试, 成绩合格; 具有相关专业的实践经验。我国专业人员制度还处于起步阶段, 随着建筑市场的不断完善, 这一方面的管理制度还有待完善, 对其管理进一步规范化制度化, 以便逐步与国际接轨。

1.1.3 有形建筑市场(即建设工程交易中心)

1. 建设工程交易中心的性质和基本职能

1) 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是依据国家法律法规成立,为建设工程交易活动提供相关服务的机构,依法自主经营、独立核算、自负盈亏的非营利性事业法人,根据政府建设行政主管部门委托,实施对市场主体的服务、监管和管理。

建设工程交易中心是一种有形的建筑市场。在这个市场中,虽没有存放建筑商品,但在此可以收集和发布工程建设信息,办理工程建设的有关手续,提供和获取政策法规及技术经济咨询服务。建设工程交易中心为建设工程(建筑商品)交易提供了固定的交易场所。

2) 建设工程交易中心的职能

交易中心作为建筑市场管理和服务的一种新形势,其在创造统一、开放、竞争、有序和公开、公平、公正的市场机制方面发挥着不可替代的作用。建设工程交易中心具有以下基本职能。

(1) 贯彻执行建筑市场和建设工程管理的法律、法规和规章,按照交易规则及时收集发布信息。

(2) 为进场交易各方提供服务。

(3) 配合进场各部门调节交易过程中发生的纠纷。

(4) 向政府有关部门汇报活动中发现的违法违纪行为。

(5) 负责建设工程交易活动中产生的有关资料、原始记录的保存。

2. 建设工程交易中心应具备的基本功能

根据我国有关规定,所有建设项目的报建、招标信息发布、施工许可证的申领、招标投标和合同签订等活动均应在建设工程交易中心内进行,并接受政府有关部门的监督。因此,我国的建设工程交易中心基本是按照“场所服务”、“信息服务”、“集中办公”三大功能来构建的。具体服务内容和场所见表 1-5。

3. 建设工程交易中心的工作原则

《中华人民共和国招标投标法》第五条规定:“招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。”因此,为了保证建设工程交易中能够有良好的运行秩序和市场功能的充分发挥,必须坚持市场运行的一些基本原则。

表 1-5 建设工程交易中心三大功能的服务内容和场所

功能	内容或场所
场所服务	(1) 信息发布厅 (2) 开标室 (3) 洽谈室 (4) 封闭评标室 (5) 资料室 (6) 中心办公室 (7) 计算机中心 (8) 其他

功能	内容或场所
信息服务	(1) 工程招标 (2) 建材价格 (3) 工程造价 (4) 承包商信息 (5) 专业人士信息 (6) 咨询单位信息 (7) 中标公示 (8) 违规曝光和处罚公告 (9) 法律法规 (10) 其他
集中办公	(1) 工程项目报建 (2) 招标方式确定 (3) 招标监督 (4) 承包商资格审查 (5) 合同登记 (6) 安全报建 (7) 颁发施工许可证 (8) 其他

1) 信息公开原则

公开是指招标投标活动应有较高的透明度，具体表现在建设工程招标投标活动应有较高的透明度，具体表现在建设工程招标投标的信息公开，条件公开、程序公开和结果公开。建设工程交易中心必须掌握工程发包、政策法规、招标投标单位资质、造价指数、招标规则和评标标准等各项信息，并保证市场各方主体均能及时获得所需要的信息资料。

2) 依法管理原则

建设工程交易中心应严格按照法律、法规开展工作，尊重建设单位按经批准并事先宣布的标准、原则和方法选择投标单位和选定中标单位的权利，尊重符合资质条件的建筑企业提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利；严格按照法规和政策规定进行管理和监督，避免规避招标、擅自采取邀请招标、围标、串标现象，以及招标代理机构虚构代理、串通招投标、高价出售招标文件等违规行为的发生。

3) 公平竞争原则

建立公平竞争市场秩序是中心的一项重要原则，中心应严格监督招投标单位的市场行为，反对垄断，反对不正当竞争，严格审查标底，监控评标和定标过程，防止不合理的压价和垫资承包工程，充分利用竞争机制、价格机制，保证竞争的公平和有序，保证经营业绩良好的承包商具有相对的竞争优势。

4) 闭合管理原则

建设单位在工程立项后，应该规定在中心办理工程报建和各项登记、审批手续，接受中心对其工程项目管理资格的审查，招标发包的工程应在中心发布工程信息；工程承包单位和监理、咨询等中介服务单位均应按照中心规定承接施工和监理、咨询业务。未按规定办理前一道审批、登记手续，任何后续管理部门不得给予办理手续，以保证管理的程序化和制度化。



5) 办事公正原则

建设工程交易中心是政府建设行政主管部门授权的管理机构,也是服务性的事业单位,要转变职能和工作作风,建立约束和监督机制,公开办事规则和程序,提高工作质量和效率,努力为交易双方提供方便。发现建设工程交易活动中的违法违规行爲,应当向政府有关管理部门报告,并协助进行处理。

4. 建设工程交易中心运作的一般程序

按照有关规定,建设项目进入建设工程交易中心后,一般按下列程序运作。

(1) 建设单位拟建工程经批准立项后,到交易中心办理报建备案手续。工程建设项目的报建内容主要包括:工程名称、建设地点、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、工程筹建情况、计划开工和竣工日期等。

(2) 报建工程由招标监督部门依据《中华人民共和国招标投标法》和有关规定确认招标方式,核定工程类别。

(3) 对建设单位管理建设项目的资格进行审查,凡不符合资格的均需委托具有相应资格的招标代理机构组织招标。

(4) 交易中心对已完成报建手续的建设项目公开发布信息。

(5) 招标人在建设工程交易中心统一发布招标公告,招标公告应当载明招标人的名称和地址,招标项目性质、数量、实施地点和时间以及获取招标的办法等事项。

(6) 经审查凡符合资质条件的投标企业,可根据交易中心发布的建设工程信息,在交易中心申请参加工程交易。

(7) 采取公开招标的建设工程,招标单位对提出参加交易申请投标的企业进行资格预审,并将预审结果公开发布,符合条件的投标企业可参加交易活动。采取邀请招标的建设工程,被邀请且符合资质条件的投标企业应不少于三家。

(8) 建设工程招标投标活动必须遵循《招标投标法》等有关法律、法规、规章,在交易中心开展开标、评标、定标活动,并服从招标投标管理机构的管理和接受招标投标管理机构的监督。

(9) 建设单位与中标单位应在中标通知书签发后立即签订施工合同。合同主要条款必须依据招标文件、投标文件、答疑纪要以及中标通知书等内容签订。

(10) 按规定在交易中心履行合同审查、进行质量、安全监督登记。

(11) 统一交纳有关工程前期费用,有些费用应由建设单位交纳,有些则由承包方交纳。

(12) 领取建设工程施工许可证。申请领取施工许可证,应具备国家、地区和行业相关法律、行政法规规定条件方可办理。

1.2 建设工程招标投标概述

1.2.1 招标投标的概念

招标投标是在市场经济条件下进行工程建设、货物买卖、财产出租、中介服务等活动的一种竞争形式和交易方式,是引入竞争机制订立合同(契约)的一种法律形式。

招标投标是指招标人对工程建设、货物买卖、劳务承担等交易业务,事先公布选择采购的条件和要求,招引他人承接,若干或众多投标人做出愿意参加业务承接竞争的意思表示,招标人按照规定的程序和办法择优选定中标人的活动。

建设工程招标是指招标人在发包建设项目之前,公开招标或邀请投标人,根据招标人的意图和要求提出报价,择日当场开标,以便从中择优选定中标人的一种经济活动。

建设工程投标是工程招标的对称概念,指具有合法资格和能力的投标人根据招标条件,经过初步研究和估算,在指定期限内填写标书,提出报价,并等候开标,决定能否中标的经济活动。

从法律意义上讲,建设工程招标一般是建设单位(或业主)就拟建的工程发布通告,用法定方式吸引建设项目的承包单位参加竞争,进而通过法定程序从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。建设工程投标一般是经过特定审查而获得投标资格的建设项目承包单位,按照招标文件的要求,在规定的时间内向招标单位填报投标书,并争取中标的法律行为。

1.2.2 招标投标的性质

我国法学界一般认为,建设工程招标是要约邀请,而投标是要约,中标通知书是承诺。我国《合同法》也明确规定,招标公告是要约邀请。也就是说,招标实际上是邀请投标人对其提出要约(即报价),属于要约邀请。投标则是一种要约,它符合要约的所有条件,如具有缔结合同的主观目的;一旦中标,投标人将受投标书的约束;投标书的内容具有足以使合同成立的主要条件等。招标人向中标的投标人发出的中标通知书,则是招标人同意接受中标的投标人的投标条件,即同意接受该投标人的要约的意思表示,应属于承诺。

1.2.3 招标投标的意义

实行建设项目的招标投标是我国建筑市场趋向规范化、完善化的重要举措,对于择优选选择承包单位、全面降低工程造价,进而使工程造价得到合理有效的控制,具有十分重要的意义,具体表现在:

1. 形成了由市场定价的价格机制

实行建设项目的招标投标基本形成了由市场定价的价格机制,使工程价格更加趋于合理。其最明显的表现是若干投标人之间出现激烈竞争(相互竞标),这种市场竞争最直接、最集中的表现就是在价格上的竞争。通过竞争确定出工程价格,使其趋于合理或下降,这将有利于节约投资、提高投资效益。

2. 不断降低社会平均劳动消耗水平

实行建设项目的招标投标能够不断降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格得到有效控制。在建筑市场中,不同投标者的个别劳动消耗水平是有差异的。通过推行招标投标,最终是那些个别劳动消耗水平最低或接近最低的投标者获胜,这样便实现了生产力资源较优配置,也对不同投标者实行了优胜劣汰。面对激烈竞争的压力,为了自身的生存与发展,每个投标者都必须切实在降低自己个别劳动消耗水平上下工夫,这样将逐步而全面地降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格更为合理。

3. 工程价格更加符合价值基础

实行建设项目的招标投标便于供求双方更好地相互选择,使工程价格更加符合价值基础,进而更好地控制工程造价。由于供求双方各自出发点不同,存在利益矛盾,因而单纯采用“一对一”的选择方式,成功的可能性较小的采用招标投标方式就为供求双方在较大范围内进行相互选择创造了条件,为需求者(如建设单位、业主)与供给者(如勘察设计单位、施工企业)在最佳点上结合提供了可能。需求者对供给者选择(即建设单位、业主对勘察设计单位和施工单位的选择)的基本出发点是“择优选择”,即选择那些报价较低、工期较短、具有良好业绩和管理水平的供给者,这样即为合理控制工程造价奠定了基础。

4. 公开、公平、公正的原则

实行建设项目的招标投标有利于规范价格行为,使公开、公平、公正的原则得以贯彻。我国招标投标活动有特定的机构进行管理,有严格的程序必须遵循,有高素质的专家支持系统、工程技术人员群体评估与决策,能够避免盲目过度的竞争和营私舞弊现象的发生,对建筑领域中的腐败现象也是强有力的遏制,使价格形成过程变得透明而较为规范。

5. 能够减少交易费用

实行建设项目的招标投标能够减少交易费用,节省人力、物力、财力,进而使工程造价有所降低。我国目前从招标、投标、开标、评标直至定标,均在统一的建筑市场中进行,并有较完善的一些法律、法规规定,已进入制度化操作。招投标中,若干投标人在同一时间、地点报价竞争,在专家支持系统的评估下,以群体决策方式确定中标者,必然减少交易过程的费用,这本身就意味着招标人收益的增加,对工程造价必然产生积极的影响。

建设项目招标投标活动包含的内容十分广泛,具体说包括建设项目强制招标的范围、建设项目招标的种类与方式、建设项目招标的程序、建设项目招标投标文件的编制、标底编制与审查、投标报价以及开标、评标、定标等。所有这些环节的工作均应按照国家有关法律、法规规定认真执行并落实。

1.2.4 我国招标投标的法律、法规框架

我国招标投标制度是伴随着改革开放而逐步建立并完善的。1984年,国家计委、城乡建设环境保护部联合下发了《建设工程招标投标暂行规定》,倡导实行建设工程招标投标,我国由此开始推行招标投标制度。

1991年11月21日建设部、国家工商行政管理局联合下发《建筑市场管理规定》,明确提出加强发包管理和承包管理,其中发包管理主要是指工程报建制度与招标制度。在整顿建筑市场的同时,建设部还与国家工商行政管理局一起制订了《施工合同示范文本》及其管理办法,于1991年颁发,以指导工程合同的管理。1992年12月30日,建设部颁发了《工程建设施工招标投标管理办法》。

1994年12月16日建设部、国家体改委再次发出《全面深化建筑市场体制改革的意见》,强调了建筑市场管理环境的治理。文中明确提出大力推行招标投标,强化市场竞争机制。此后,各地也纷纷制订了各自的实施细则,使我国的工程招标投标制度趋于完善。

1999年,我国工程招标投标制度面临重大转折。首先是1999年3月15日全国人大通过了《中华人民共和国合同法》,并于同年10月1日起生效实施,由于招标投标是合同订立过程中的两个阶段,因此,该法对招标投标制度产生了重要的影响。其次是1999年8