

工程招投标与合同管理

(土建类专业适用)

主编：李星苇 张红 韩阳瑞

中央民族大学出版社
China Minzu University Press

工程招投标与合同管理

(土建类专业适用)

主 编 李星苇 韩阳瑞
副主编 李向敏
参 编 单丹丹 周婷婷



中央民族大学出版社
China Minzu University Press

内容提要

本书全面介绍了工程招标投标与合同管理的基本理论与方法。全书内容包括：建筑市场，建设工程招标投标制度概述，建设工程招标，建设工程投标，建设工程合同概述，建设工程施工合同示范文本（GF-2013-0201），国际工程合同条件；附录为《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程施工合同示范文本（GF-2013-0201）》、试题等资料。本书依据国家新颁布的招标投标与合同管理领域的文件及规范进行编写，全面反映了招标投标及合同管理的国际惯例和国内变化。

本书立足于建设工程执业资格能力的培养，基于建筑市场中招标投标活动与建设工程施工合同综合应用为载体构建图书体系；坚持以工学结合、理论与案例相互对应为原则，在内容和选材方面体现学以致用，保持其系统性以及实用性。全面贯彻新技术、新规范，力求内容精炼、便于理解掌握。

本书可作为工程造价专业、建筑工程管理专业、建筑经济管理专业、工程监理专业、建筑工程技术专业等土建大类专业的项目图书，同时还可作为造价工程师、咨询工程师、监理工程师、建造师以及造价从业人员和项目管理人员的参考用书。

图书在版编目（CIP）数据

工程招标投标与合同管理 / 李星苇, 张红, 韩阳瑞主编. —北京: 中央民族大学出版社, 2018.6
ISBN 978-7-5660-1003-2

I. ①工… II. ①李… ②张… ③韩… III. ①建筑工程-招标 ②建筑工程-招标 ③建筑工程-经济合同-管理
IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字（2015）第153298号

工程招标投标及合同管理

主 编：李星苇 张 红 韩阳瑞

责任编辑：李飞

出版者：中央民族大学出版社

北京市海淀区中关村南大街27号 邮编：100081

电话：68472851（发行部）传真：68932751（发行部）

68932218（总编室） 68932447（办公室）

发行者：全国各地新华书店

印刷厂：北京天正元印务有限公司

开 本：787×1092（毫米） 1/16

字 数：650千字

版 次：2018年6月第1版 2018年6月第1次印刷

印 张：26.5

书 号：ISBN 978-7-5660-1003-2

定 价：68.00元

版权所有 翻印必究

前 言

建筑业是我国国民经济重要产业之一，建筑业的可持续发展可以同时带动多个相关行业的发展，其产业带动能力、就业容纳能力巨大，对劳动力特别是对农村剩余劳动力转移具有十分重要的作用。我国城市化进程的进一步加快，西部大开发战略的实施，社会主义新农村建设的启动，都为建筑业的发展提供了广阔的空间，建筑业也成为人才需求量极大的行业。

工程招投标及合同管理是工程造价、建筑工程管理、工程监理、建筑经济管理、建筑工程技术等土建大类专业的一门重要专业科目。本书所解决的问题是建设领域乃至市场的任何主体在市场经济活动中极为关注的首要问题，主要从建筑市场、建设工程招标投标制度、招标文件的编审、投标文件的编审、建设工程合同、建设工程施工合同示范文本（GF-2013-0201）、国际工程合同条件等方面进行编写，目的是为土建大类专业提供一部专业主干图书，培养读者掌握招标、投标以及施工合同文件制度及文件编审的理论和方法，具备招投标领域和合同管理领域的高端技术技能型能力，具备从事相关工作的初步能力，具备有关其他工程实践的能力。

本书根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程施工合同（示范文本）》等与工程建设相关的法律、法规、规范，结合工程实例编写而成；力求做到深入浅出、理论与案例实践结合、章节习题配套、附录文献丰富，理论阐述清晰、简明，易读易懂，具有较强的可操作性。因此，可作为工程技术人员、招投标代理机构工作人员、合同管理人员的参考资料。

本书围绕专业人才培养目标，根据行业市场实际需要及其发展趋势构筑知识结构、技能体系，按照理论适用、够用，技能实用的要求，探索一种“教育、参与、知识讲授、技能培养”一体化的应用型学习模式。本书在学习要点方面，提出了目的、重点、难点；并在正文中穿插了大量的实际工程案例，以加强读者对知识点的理解。



本书在编写的过程中，编者参考了很多国内外工程招标投标实践中的成功经验，也用到了一些专家学者的精辟论述与见解，谨在此一并表示诚恳的感谢。

由于编写时间以及编者水平有限，不足之处，恳请读者批评指正。

2018年6月

目录

第一章 概 论	001
第一节 建筑市场	001
第二节 工程项目的 basic 建设程序	005
第三节 有关建设工程的法律法规	009
复习思考题	010
第二章 建设工程招投标制度概述	011
第一节 招投标的基本概念	011
第二节 工程项目招标范围和分类	014
第三节 建设工程招标、投标的一般程序	025
复习思考题	042
第三章 建设工程招标	043
第一节 建设工程招标文件的编制与审定	043
第二节 建设工程招标标底的编制	063
第三节 工程投标文件评审及定标	071
复习思考题	085
第四章 建设工程投标	086
第一节 投标文件的组成	086
第二节 施工组织设计	088

第三节	工程施工投标报价	091
第四节	报价的策略与技巧	106
	复习思考题	112
第五章	建设工程合同概述	113
第一节	概述	113
第二节	建设工程施工合同	123
第三节	建设工程施工合同的质量条款	129
第四节	建设工程施工合同的经济条款	138
第五节	建设工程施工合同的进度条款	143
第六节	与工程相关的其他合同	149
	复习思考题	159
第六章	建设工程施工合同示范文本(GF-2013-0201)	160
第一节	工程施工合同管理概述	160
第二节	合同管理的任务和主要工作	163
第三节	工程承包企业合同管理	165
第四节	项目层次的合同管理	212
第五节	合同变更管理	222
第六节	施工索赔及其管理	227
第七节	工程承包合同的争议管理	249
	复习思考题	256
第七章	国际工程合同条件	258
第一节	概述	258
第二节	国际工程通用的合同条件	262
	复习思考题	270

附录一	综合测试题	271
	一、单项选择题	271
	二、多项选择题	277
	三、判断改错题	281
	四、填空题	282
	五、名词解释题	284
	六、简答题	286
	七、案例分析题	289
附录二	《建设工程施工合同（示范文本）》 （GF-2013-0201）	307
	说明	307
	第一部分 合同协议书	308
	第二部分 通用合同条款	311
	第三部分 专用合同条款	363
附录三	中华人民共和国建筑法	390
	第一章 总则	390
	第二章 建筑许可	390
	第三章 建筑工程发包与承包	392
	第四章 建筑工程监理	393
	第五章 建筑安全生产管理	394
	第六章 建筑工程质量管理	396
	第七章 法律责任	397

第八章 附则.....	399
附录四 建设工程造价咨询合同（示范文本）	
GJ-2002-0212.....	400
第一部分 建设工程造价咨询合同.....	400
第二部分 建设工程造价咨询合同标准条件.....	401
第三部分 建设工程造价咨询合同专用条件.....	404
参考答案.....	406
参考文献.....	415



第一章 概 论

第一节 建筑市场

一、建筑市场的概念

“市场”的原始定义是“商品交换的场所”，但随着商品交换的发展，市场突破了村镇、城市、国家的界限，最终实现了世界贸易乃至网上交易，因而市场在广义上是指“商品交换关系的总和”。建筑市场的形成是市场经济的产物，其交易贯穿于建筑产品生产的全过程。

建筑市场，也称建设工程市场或建设市场，是指建筑产品和有关服务的交换关系的总和。它是以建筑工程承发包交易活动为主要内容的市场。

在商品经济条件下，建筑企业的产品大多是为了交换而生产的，建筑产品是商品，但具有以下与其他商品不同的特点。

（一）建筑产品的固定性和生产过程的流动性。

建筑产品建成后不能移动，只能在建造地点发挥作用，这就使施工人员和机械必须随着所建造的建设项流动，而带来施工管理的多变性和复杂性。

（二）建筑产品的个体性和其生产的单件性。

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和复杂性。

（三）建筑产品的投资额大，生产周期和使用周期长。

基于这一特点，建筑市场与国民经济的发展息息相关。

（四）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工程，因而产生了总包和分包的承包形式。

二、建筑市场的特点

（一）建筑产品交易一般分三次进行。

1. 可行性研究报告阶段



业主与咨询单位之间的交易。

2. 勘察设计阶段

业主与勘察设计单位之间的交易。

3. 施工阶段

业主与施工单位之间的交易。

(二) 建筑产品的价格是在招标投标竞争中形成的。

三、建筑市场的主体及客体

建筑市场的主体，是指参与建筑市场交易活动的主要各方，即业主、承包商和工程咨询服务机构、物资供应机构和银行等。建筑市场的客体则为建筑市场的交易对象，即建筑产品，包括有形的建筑工程和无形的建筑产品，例如咨询、监理等智力型服务。

(一) 建筑市场的主体

1. 业主

业主，是指拥有相应的建设资金，办妥项目建设的各种准建手续，以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位和个人。在我国，业主又通常称为建设单位。在我国社会主义市场经济体制下，业主大多属于政府公共部门，因而推行项目法人责任制，又称业主负责制，即由业主对其项目建设全过程负责。业主只有在其从事工程项目的建设全过程中才成为建筑市场的主体。

2. 承包商

承包商，是指与业主订有施工合同并按照合同为业主修建合同所界定的工程直至竣工并修补好其中一切缺陷的施工企业。承包商在其整个经营期间都是建筑市场的主体。因此，国内外一般只对承包商进行从业资格管理。

具备下述条件的承包商才能在政府许可的工程范围内承包工程：

- (1) 拥有政府规定的注册资本；
- (2) 拥有与其资质等级相适应且具有注册执业资格的专有技术和管理人员；
- (3) 拥有从事施工建筑活动的建筑机械装备；
- (4) 经有关政府部门的资质审查，已取得资质证书和营业执照。

在国内，承包商通过政府的指令或投标获得承包合同。

3. 工程咨询服务单位

国际上，工程咨询服务单位一般称为咨询公司；在国内，则包括勘察公司、设计院、工程监理公司、工程造价咨询公司、招标代理机构和工程管理公司等。他们主要向业主提供工程咨询和管理等智力型服务，以弥补业主对工程建设业务不了解或不熟悉的不足。

咨询单位并不是工程承包的当事人，但受业主聘用，与业主订有合同，从事工程咨询、设计或监理等工作，因而在项目的实施中承担重要的责任。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，如可行性研究、施工图设计、施工监理等。

（二）建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称为建筑产品，是建筑市场的交易对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品。建筑产品本身及其生产过程，具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段，建筑产品表现出不同的形态，可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件；也可以是承包商建造的房屋的各种构筑物。

四、建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性、技术性都很强，而且建设工程投资大、周期长，一旦发生问题，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审查，即资质管理制度。

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格管理。

在资质管理上，我国和欧美等发达国家有很大差别。我国侧重对从业企业的资质管理，发达国家则侧重对专业人员的从业资格管理。近年来，对专业人员的从业资格管理在我国也开始得到重视。

（一）从业企业资质管理

1. 承包商资质管理

对于承包商资质的管理，亚洲国家和欧美国家做法不同。亚洲国家包括日本、韩国、新加坡，以及我国的香港、台湾地区均对承包商资质的评定有着严格的规定。按照其拥有注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成建筑工程的业绩等资质条件，将承包商按工程专业划分为不同的资质等级。而在欧美国家则没有对承包商资质的评定制度，在工程发包时由业主对承包商的承包能力进行审查。

我国《建筑法》对资质等级评定的基本条件明确为企业注册资本、专业技术人员、技术装备和工程业绩4项内容，并由建设行政主管部门对不同等级的资质条件做出具体划分标准。

2. 工程咨询单位资质

发达国家的工程咨询单位具有民营化、专业化、小规模的特点。许多工程咨询单位都是以专业人员个人名义进行注册。由于工程咨询单位一般规模很小，很难承担咨询错误造成的经济风险，所以国际上通行的做法是让其购买专项责任保险，在管理上则通过实行专业人员执业制度实现对工程咨询从业管理，一般不对咨询单位实行资质管理制度。

工程咨询是一种知识密集型的高智能服务工作。国际上把工程咨询分为两类：一类是技术咨询，另一类是管理咨询。工程设计属于技术咨询，项目管理则属于管理咨询。

工程咨询的工作内容一般包括：可行性研究、工程设计、工程测量、项目管理、专业技术咨询等。

（二）专业人员资格管理

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人员。

专业人员属于高智能工作者。专业人员的工作是利用他们的知识和技能为项目业主提供咨询服务。专业人员只对他提供的咨询活动所直接造成的后果负责。例如，工程设计虽然实行建筑师负责制，但为建筑师服务的结构工程师、机电工程师和其他专业工程师要对他们自己的工作成果负责，并影响其资格的升迁。

专业人员对民事责任的承担方式，国际上通行的做法是让其购买专业责任保险，因为专业人员即使附属于咨询单位从事工程咨询工作，由于咨询单位一般规模较小，资金有限，也很难承担因其工作失误造成的经济风险。

在发达国家和地区，政府对建筑市场的许多微观管理职能是由各种形式的专业协会组织实施的，这些专业协会在整个建筑管理体制中起着举足轻重的作用。所以，发达国家有“小政府、大协会”之称。

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。

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。

法国和日本由政府管理专业人员的执业资格。法国在建设部内设有审查咨询工程师资格的“技术监督委员会”，该委员会首先审查申请人的资格和经验，申请人高等学院毕业，并有10年以上的工作经验。资格审查通过后可参加全国全国考试，考试合格者，予以确认公布。

新加坡对专业人员进行资格管理有专门的法规，主要有《专业工程师法案》和

《建筑师法案》，并由国家授权的法定机构——专业工程师理事会和建筑师理事会负责进行注册和管理。

我国专业人员制度是近几年才从发达国家引入的。目前，已经确定和将要确定的专业人员有5种：建筑师、结构工程师、监理工程师、造价工程师和建造师。资格和注册条件为：大专以上的专业学历；参加全国统一考试，成绩合格；相关专业的实践经验。

第二节 工程项目的 basic 建设程序

一、工程项目概述

“项目”是一个在西方国家中被普遍接受的概念，而我国则更多地使用“投资项目”一词或称“基本建设”。工程的项目的分类一般可划分为以下几种。

（一）按性质划分

1. 新建项目：从无到有，“平地起家”。新开始的项目或者原有的规模很小，经过投资建设以后新增加的固定资产价值超过原有固定资产价值3倍以上的，也可算作新建项目。

2. 扩建项目：在现有规模的基础上，为扩大生产能力或工程效益而增建的项目。比如企业为扩大原有的生产能力，而增建主要生产车间、增建独立生产线等。

3. 改建项目：投资者为提高产品质量、加速技术进步，增加产品的花色品种，促进产品升级换代、降低消耗或成本等，采用新技术、新工艺、新材料等。

4. 迁建项目：由于种种原因，经有关部门批准迁到其他地点建设的项目。

5. 恢复项目：因自然灾害、战争等原因需要修复的项目。

（二）按投资方向与投资主体活动范围划分

1. 竞争性项目：投资收益比较高、市场调解比较灵敏，具有市场竞争能力的行业部门的相关项目。主要包括工业、建筑业、商业、房地产业等。

竞争性项目的投融资，应直接面向市场，由企业自主决策，自担风险。

2. 基础性项目：具有一定自然垄断性，建设周期长、投资量大而收益水平较低的基础性设施项目。主要包括农、林、水利业、能源业、交通、邮电、通信业及城市公用设施等。

3. 公益性项目：非营利性和具有社会效益的项目。

主要包括教育、文化、卫生、体育、环保、广播电视设施；公安、检察、法院、司法行政等政权设施；政府、社会团体、国防设施等。

由政府财政性资金以拨款方式承担，主要是政府投资、政策性投资。

二、建设程序的概念

所谓建设程序，是指一项建设工程从设想、提出到决策，经过设计、施工，直至投产和交付使用的整个过程中，应当遵循的内在规律。

按照建设工程的内在规律，投资建设一项工程应当经过投资前期、投资实施期、生产运行期三个发展时期。每个发展时期又可分为若干个阶段，各阶段以及每个阶段内的各项工作之间存在着不能随意颠倒的严格的先后顺序关系。科学的建设程序应当在坚持“先勘察、后设计、再施工”的原则基础上，突出优化决策、竞争择优、委托监理的原则。

三、建设程序各阶段的工作内容

（一）投资前期

1. 项目建议书阶段

项目建议书，是建设单位向国家提出建设某一项目的建议性文件，是对拟建项目的初步设想。

（1）作用

项目建议书的主要作用是通过论述拟建项目的建设必要性、可行性，以及获利、获益的可能性，向国家推荐建设项目，供国家选择并确定是否进行下一步工作。

（2）基本内容

- 1) 拟建项目的必要性和依据；
- 2) 产品方案、建设规模、建设地点初步设想；
- 3) 建设条件初步分析；
- 4) 投资估算和资金筹措设想；
- 5) 项目进度初步安排；
- 6) 效益估计。

（3）审批

项目建议书根据拟建项目规模报送有关部门审批。

大中型及限额以上项目的项目建议书应先报行业归口主管部门，同时抄送国家计委，国家计委根据建设总规模、生产力总布局、资源优化配置、资金供应可能、外部协作条件等方面进行综合平衡，还要委托具有相应资质的工程咨询单位评估后审批。

重大项目由国家计委报国务院审批。

小型和限额以下项目的项目建议书，按项目隶属关系由部门或地方计划委员会

审批。

项目建议书批准后，项目即可列入项目建设前期工作计划，可以进行下一步的可行性研究工作。

2. 可行性研究阶段

可行性研究，是指在项目决策之前，通过调查、研究、分析与项目有关的工程、技术、经济等方面的条件和情况，对可能的多种方案进行论证，同时对项目建成后的经济效益进行预测和评价的一种投资决策分析研究方法和科学分析活动。

(1) 作用

可行性研究的主要作用是为建设项目投资决策提供依据，同时也为建设项目建设、银行贷款、申请开工建设、建设项目实施、项目评估、科学实验、设备制造等提供依据。

(2) 内容

可行性研究是从项目建设和生产经营全过程分析项目的可行性，主要解决项目建设是否必要，技术方案是否可行，生产建设条件是否具备，项目建设是否经济合理等问题。

(3) 可行性研究报告

可行性研究阶段的成果是可行性研究报告。批准的可行性研究报告是项目最终决策文件。可行性研究报告经有关部门审查通过，拟建项目正式立项。

(二) 投资实施期

1. 设计阶段

设计是对拟建工程在技术和经济上进行全面的安排，是工程建设计划的具体化，是组织施工的依据。设计质量直接关系到建设工程的质量，是建设工程的决定性环节。

经批准立项的建设工程，一般应通过招标投标选择优秀的设计单位。

一般工程进行两阶段设计，即初步设计和施工图设计。有些工程，根据需要在两阶段之间增加技术设计。

(1) 初步设计

根据批准的可行性研究报告和设计基础资料，对工程进行系统研究，概略计算，出总体安排，拿出具体实施方案，目的是在指定的时间、空间等限制条件下，在总投资控制的额度内和质量要求下，出技术上、经济上合理的设计和规定，并编制工程总概算。

初步设计不得随意改变批准的可行性研究报告所确定的建设规模、产品方案、工程标准、建设地址和总投资等基本条件。如果初步设计提出的总概算超过可行性研究报告总投资的10%以上，或者其他主要指标需要变更时，应重新向原审批单位报批。



(2) 技术设计

为了进一步解决初步设计中的重大问题，如工艺流程、建筑结构、设备选型等，根据初步设计和进一步的调查研究资料进行技术设计。这样做可以使建设工程更具体、更完善，技术指标更合理。

(3) 施工图设计

在初步设计和技术设计的基础上进行施工图设计，使设计达到施工安装的要求。

施工图设计应结合实际情况，完整、准确地表达出建筑物的外形、内部空间的分割、结构体系以及建筑系统的组成和周围环境的协调。

《建设工程质量管理条例》规定，建设单位应将施工图设计文件报县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门审查，未经审查批准的施工图设计文件不得使用。

2. 施工阶段

建设工程具备了开工条件并取得施工许可证后才能开工。

本阶段的主要任务是将设计图纸上的建筑产品通过施工安装，建成实实在在的工程实体。

3. 竣工验收阶段

竣工，是工程的完结。验收，是按一定标准进行查验，而后认可接收。竣工验收标志着施工阶段的结束，即施工单位施工义务的完成。

(三) 生产运行期

1. 项目后评价阶段

对投资项目建成并已经投入生产营运一段时间（一般为2年）后，对交付使用后的经济效益、社会效益、环境效益进行总体综合评价。

2. 资金回收与增值阶段

【案例1】 违反基本建设程序酿成重大事故，重庆綦江虹桥垮塌案责任人受罚。

1999年1月4日8时50分，“轰”的一声巨响，綦江人行拱桥突然整体垮塌。这曾经是綦江的象征，挂历上、宣传册图上都有它的身影，百姓亲切地称它为“虹桥”，说它像一道彩虹立在綦江上。但这道“彩虹”消失得太快，仅仅三年就轰然一声夺去40人的性命，造成直接经济损失630万余元。死者中有武警战士18人，当地群众22人，平均年龄不到30岁。“虹桥事故”震惊了全国，震惊了中南海。

1999年1月8日，时任建设部部长俞正声到事故现场调查后一针见血地指出：这是个典型的违法施工项目。

(1) 无正规立项；

(2) 无可行性研究；