

建设工程招投标与合同管理

主 编 庞业涛 文 真
副主编 曹双平 张瀚兮
主 审 倪志军

西南交通大学出版社

· 成 都 ·

前 言

近年来，国家、行业主管部门及各省市出台了大量的关于促进建筑行业信息化，大力发展 BIM 和装配式的相关政策。随着建筑行业转型升级，BIM 和装配式建筑会越来越普及。党的十八大将信息化作为推进经济结构战略性调整的重要内容，要求大幅提升信息化水平，推进信息网络技术广泛运用，推动信息化和工业化深度融合，“电子招标”将是招投标工作发展的主导方向。

BIM 和装配式建筑的发展，招投标政策法规的不断更新，对招投标及合同管理提出了新的要求。本次修订，针对行业发展以及高素质技能型、应用型人才培养的需要，对第一版中的内容进行了增删修订，增加了电子招投标、BIM 招投标、装配式建筑招投标等内容，调整内容结构，修订过时的内容，并修改配套的任务练习、项目练习。

本教材由重庆房地产职业学院庞业涛、文真担任主编，曹双平、张瀚兮担任副主编，倪志军担任主审。重庆房地产职业学院张瀚兮、冯亚飞，昆明冶金高等专科学校陈泰之，四川职业技术学院陈兴帮参加编写。具体分工如下：庞业涛编写项目一、项目五、项目六、项目七、项目九，文真编写项目二、项目三、项目四，张瀚兮编写项目八、曹双平编写项目十和部分习题的修订，冯亚飞、陈泰之、陈兴帮参与部分任务的修订。庞业涛负责全书统稿、修撰。

本书在编写过程中，编者查阅了大量招投标相关的法律、法规，招投标与合同管理专业书籍、论文、企业内部资料以及重庆市工程建设招标投标交易信息网、重庆市公共资源交易网、深圳市住房和建设局网等网站，引用了其中一些图表及内容。在此向原作者致以衷心的感谢。

由于招投标与合同管理发展较快，现行国家及地区的有关政策文件、标准不断更新，加之编者水平有限，时间仓促，书中难免存在缺漏和错误之处，敬请广大读者和专家批评指正。

编 者
2019 年 12 月

目 录

项目一 建筑市场	1
任务 1.1 认识建筑市场	2
任务 1.2 建设工程发承包方式与招投投标概述	13
项目小结	28
项目练习	28
项目二 建设工程项目招标	31
任务 2.1 建设工程施工招标概述	32
任务 2.2 建设工程施工招标程序	37
任务 2.3 建设工程招标文件的组成与编制	44
任务 2.4 建设工程施工招标案例	65
项目小结	66
项目练习	66
项目三 建设工程项目投标	68
任务 3.1 投标程序及主要工作	69
任务 3.2 资格预审	82
任务 3.3 投标文件编制	97
任务 3.4 投标报价的策略与技巧	128
项目小结	134
项目练习	134
项目四 建设工程项目开标、评标与定标	136
任务 4.1 开标和评标的内容及组织	137
任务 4.2 建设工程开标、评标和定标的程序及要求	141
项目小结	148
项目练习	148
项目五 电子招投标与 BIM 招投标	151
任务 5.1 认识电子招投标	153
任务 5.2 基于 BIM 的电子招投标	165
项目小结	175
项目练习	176

项目六 装配式建筑招投标	177
任务 6.1 装配式建筑招投标	178
任务 6.2 装配式建筑招投标案例	181
项目小结	190
项目练习	191
项目七 建设工程施工合同	192
任务 7.1 合同概述	193
任务 7.2 建设工程施工合同	201
项目小结	218
项目练习	218
项目八 建设工程施工合同管理	222
任务 8.1 建设工程施工合同管理概述	223
任务 8.2 建设工程施工合同签约管理	229
任务 8.3 建设工程施工合同履行管理	240
任务 8.4 风险管理	250
项目小结	258
项目练习	258
项目九 建设工程施工合同索赔管理	261
任务 9.1 索赔与索赔管理概述	262
任务 9.2 索赔的程序与处理	271
任务 9.3 索赔计算	281
项目小结	289
项目练习	289
项目十 国际工程招投标与国际工程合同条件	293
任务 10.1 国际工程项目招标方式及程序	294
任务 10.2 国际工程合同条件	302
项目小结	309
项目练习	309
参考文献	313

项目一 建筑市场

项目目标

建筑市场与招标投标制度存在相辅相成的关系，建立统一、开放、竞争、有序的建筑市场是不断深化招标投标体制改革的目标。近年来，工程项目招投标的改革取得了巨大的进步，我国工程施工招标率已经达到 85% 以上，招投标与合同管理在许多工程管理领域中得到普及，我国的建筑市场正在不断地规范。通过本项目的学习，掌握建筑市场的基本知识，为后续项目的学习打下基础。

教学要求

能力目标	知识要点
掌握建筑市场的主体及客体	(1) 建筑市场的主体 (2) 建筑市场的客体
了解建设市场的资质管理	(1) 从业企业资质管理 (2) 专业人士资格管理
熟悉建设工程交易中心	(1) 建设工程交易中心的性质与作用 (2) 建设工程交易中心的基本功能 (3) 建设工程交易中心的运行原则 (4) 建设工程交易中心运作的一般程序
了解工程招投标相关法律法规	(1) 民法 (2) 建筑法 (3) 招标投标法 (4) 合同法
熟悉建设工程发包、承包的方式	(1) 建设工程发包的方式 (2) 建设工程承包的方式
掌握工程招标投标的基本知识	(1) 建设工程招标投标的概念 (2) 建设工程招标投标的分类 (3) 建设工程招标投标的特点 (4) 建设工程招标投标的原则 (5) 招投标的监督管理

案例导入

【背景】

建筑业作为我国国民经济的重要支柱，对我国的经济发展和就业都有着不可替代的重要作用，对于构建和谐社会举足轻重。近年来，我国建筑业取得了举世瞩目的巨大成就，正从建筑业大国向着建筑业强国迈进。但是，我国建筑市场发展过程中出现了一些深层次的问题，如：建筑市场法律法规不完善，部分地区市场壁垒、行业垄断等一些体制性、机制性的深层次问题仍普遍存在；招投标制度不够完善，招投标范围太宽，造成社会资源浪费；业主行为不规范，造成虚假招标、明招暗定、围标串标、转包、违法分包；各类工程质量和安全生产事故问题频繁；市场公平交易秩序维护不够，拖欠款问题严重等建筑市场中一些“顽症”仍未得到根治；市场诚信体系建设的相关信用信息平台、失信惩戒的社会和法制环境还有待进一步健全；不履行基本建设程序、建设单位非法干预工程的现象依然存在；行业发展基础薄弱，企业核心竞争力和从业人员素质亟待提高等。

在推进建筑行业改革方面，行业主管部门出台的政策依然密集如雨，国家也不断加快修订建筑法等法律法规，进一步完善建筑市场法律法规体系。工程担保、保险制度以及与市场相适应的工程造价管理体系基本建立，建筑市场准入制度更加科学完善，统一开放、公平有序的建筑市场规则和格局基本形成。全国建筑工人培训、技能鉴定、职业身份识别、信息管理系统基本完善。市场各方主体行为基本规范，建筑市场秩序明显好转。

【问题思考】

- (1) 目前我国的建筑市场存在哪些问题？
- (2) 建筑业面临着哪些挑战？
- (3) 建筑市场的完善与招投标有何关系？

任务 1.1 认识建筑市场

任务导入

建筑市场是建设工程市场的简称，是进行建筑商品和相关要素交换的市场，主要以建设工程承发包交易活动为主要内容。建筑市场有广义和狭义之分。狭义的建筑市场是指交易建筑商品的场所。由于建筑商品体形庞大、无法移动，不可能集中在一定的地方交易，所以一般意义上的建筑市场为无形市场，没有固定交易场所。它主要通过招标投标等手段，完成建筑商品交易。当然，交易场所随建筑工程的建设地点和成交方式不同而变化。广义的建筑市场是指建筑商品供求关系的总和，包括狭义的建筑市场、建筑商品的需求程度、建筑商品交易过程中形成的各种经济关系等。

1.1.1 建筑市场的主体及客体

1.1.1.1 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方，主要有业主（建设单位或发包人）、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体是指一定量的可供交换的商品和服务，它包括有形的建筑产品（建筑物、构筑物）和无形的建筑产品（咨询、监理等智力型服务）。

1. 业 主

业主是指既有某项工程建设需求，又具有该项工程建设相应的建设资金和各种准建手续，在建筑市场中发包工程建设的勘察、设计、施工、监理任务，并最终得到建筑产品的政府部门、企事业单位或个人。

在我国工程建设中，业主也称为建设单位，只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体，故又称为发包人或者招标人。因此，业主方作为市场主体具有不确定性。在我国，有些地方和部门曾提出过要对业主实行技术资质管理制度，以改善当前业主行为不规范的问题。但无论是从国际惯例还是从国内实践看，对业主资格实行审查约束都是不成立的，对其行为进行约束和规范，只能通过法律和经济的手段去实现。

项目业主的产生可归纳为以下几种方式：

（1）企业、机关或事业单位。如投资新建、扩建或改建工程，则此等企业、机关或事业单位即为项目的业主。

（2）对于不同投资或参股的工程项目业主则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由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。

业主在项目建设过程中的主要职能：

（1）建设项目可行性研究与决策。

（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（如征地、建筑许可等）。

（4）建设项目的招标与合同管理。

（5）建设项目的施工与质量管理。

（6）建设项目的竣工验收与试运行。

（7）建设项目的统计及文档管理。

2. 承包商

承包商是指拥有一定数量的建设装备、流动资金、工程技术经济管理人员及一定数量的工人，取得建设行业相应资质证书和营业执照的，能够按照业主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设施工企业。

相对于业主，承包商作为建筑市场的主体，是长期和持续存在的。因此，无论是按照国际还是国内惯例，对承包商一般都要实行从业资格管理。承包商从事建筑生产，一般需要具

备四个方面的条件：

- (1) 拥有符合国家规定的注册资本。
- (2) 拥有与其资质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) 拥有从事相应建筑活动所应有的技术装备。
- (4) 经资格审查合格，已取得资质证书和营业执照。

承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程等专业公司。在市场经济条件下，承包商需要通过市场竞争（招标）取得施工项目，需要依靠自身的实力去赢得市场，承包商的实力主要包括四个方面：

(1) 技术方面的实力。有精通本行业的工程师、造价工程师、项目经理、合同管理等专业人员队伍；有工程设计、施工专业装备，能解决各类工程施工中的技术难题；有承揽不同类型项目施工的经验。

(2) 经济方面的实力。具有相当的周转资金用于工程准备及备料，具有一定的融资和垫付资金的能力；具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金；具有支付各种担保和保险的能力，能承担相应风险的能力；承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

(3) 管理方面的能力。建筑承包市场属于买方市场，承包商为打开局面，往往需要低利润报价取得项目，在成本控制上下功夫，向管理要效益，并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，因此必须具有—批过硬的项目经理和管理专家。

(4) 信誉方面的能力。承包商一定要有良好的信誉，它将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉，必须遵守法律法规，承担国外工程要按国际惯例办事，保证工程质量、安全、工期，并认真履约。

承包商投标工程，必须根据本企业的施工力量、机械装备、技术力量、施工经验等方面的条件，选择适于发挥自己优势的项目，避开企业不擅长或缺乏经验的项目，做到扬长避短，避免给企业带来不必要的风险和损失。

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定注册资金，具有一定数量的工程技术、经济管理人员，取得建筑咨询证书和营业执照，能为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获取相应费用的企业。

工程咨询服务企业包括勘察设计机构、工程造价（测量）咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。工程咨询服务机构虽然不是工程承包的当事人，但其受业主委托或聘用，与业主订有协议书或合同，因而对项目的实施负有相当重要的责任。

1.1.1.2 建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称作建筑产品，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，因为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，建筑产品表现为不同的形态，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，当然也包括承包商生产的房屋和各类构筑物。

1. 建筑产品的特点

(1) 建筑生产和交易的统一性。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建筑物不断流动。从工程的勘察、设计、施工任务的发包到工程竣工，发包方与承包方、咨询方进行的各种交易与生产活动交织在一起。建筑产品的生产和交易过程均包含于建筑市场之中。

(2) 建筑产品的单件性。由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异，决定了多数建筑产品不能批量生产，决定了建筑市场的买方只能通过选择建筑产品的生产单位来完成交易。无论是设计、施工、管理服务，发包方都只能以招标要约的方式向一个或一个以上的承包商提出自己对建筑产品的要求。通过承包方之间在价格及其他条件上的竞争，确定承发包关系。业主选择的不是产品，而是产品的生产单位。

(3) 建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了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，由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包，有利于施工生产技术和效率的提高。

(4) 建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段，其产品不可能退换，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) 建筑产品的社会性。绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性，涉及公众的利益和生命财产的安全，即使是私人住宅，都会影响到环境、进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是非常必要的，有关建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

2. 建筑市场的商品属性

长期以来，受计划经济体制影响，工程建设由工程指挥部管理，工程任务由行政部门分配，建筑产品价格由国家规定，抹杀了建筑产品的商品属性。

改革开放以后，由于推行了一系列以市场为取向的改革措施，建筑企业成为独立的生产单位，建设投资由国家拨款改为多种渠道筹措，市场竞争代替行政分配任务，建筑产品价格也走向市场形成，建筑产品的商品属性观念已为大家所认识，成为建筑市场发展的基础，并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成，使实力强、素质好、经营好的企业在市场上更具竞争性，能够更快地发展，实现资源的优化配置，提高了全社会的生产力水平。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系承发包双方的利益，也关系到国家和社会的公共利益。正是由于建筑产品的这种特殊性，其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。

从事建筑产品生产必须遵守这些标准规范的规定，违反这些标准规范将受到国家法律的制裁。

工程建设标准涉及面很宽，包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通信、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等方面。

工程建设标准的对象是工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节中需要统一的技术要求。它包括五个方面的内容：

- (1) 工程建设勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法；
- (2) 与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求；
- (3) 工程建设的术语、符号、代号、计量与单位、建筑模数和制图方法；
- (4) 工程建设的试验、检验和评定方法；
- (5) 工程建设的信息技术要求。

在具体形式上，工程建设标准包括了标准、规范、规程等。工程建设标准的独特作用就在于，一方面，通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和办法；另一方面，由于标准的法律属性和权威属性，保证了从事工程建设的有关人员按照规定去执行，从而为保证工程质量打下了基础。

1.1.2 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安全造成极大损失。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。建筑资质包括从业企业资质和专业人士资格。

1.1.2.1 从业企业资质管理

在建筑市场中，围绕工程建设活动的主体主要有三方，即业主、承包商、工程咨询服务机构。我国《中华人民共和国建筑法》规定，对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程咨询机构（含监理单位）实行资质管理。

1. 建筑业企业（承包商）资质管理

建筑业企业（承包商）是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。我国的建筑业企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业。施工总承包企业又按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通信、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。

从事房屋建筑工程施工总承包企业以及与之相关的专业承包企业资质等级在《建筑业企业资质等级标准》中大致是如下划分的。

- (1) 施工总承包企业资质。根据企业资质能力、企业主要管理人员和专业技术人员要求、

科技进步水平、代表工程业绩、承包范围的不同，工程施工总承包企业资质等级分为特级、一级、二级、三级。

(2) 施工专业承包企业资质。施工专业承包企业资质等级基本上是为一级、二级、三级。取得专业承包资质的企业(以下简称专业承包企业)，可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。

(3) 劳务分包企业资质。劳务分包企业资质等级基本上是为一级、二级。劳务分包企业资质不分专业，可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

这三类企业的资质等级标准，由国家建设部统一组织制定和发布。

2. 工程咨询单位资质

工程咨询服务单位是指具有一定注册资金，具有一定数量的工程技术，经济、管理人员，取得建设咨询证书和营业执照，能为工程建设提供估量、管理咨询、建设监理等智力型服务并获取相应费用的企业。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。它们主要向建设项目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的不足。咨询单位并不是工程本发包时当事人，但受业主聘用，与业主订有协议书和合同，从事工程咨询设计或监理等工作，因而在项目的实施中本担重要的责任。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，也可以只限于其中某个阶段，例如可行性研究咨询、施工图设计、施工监理等。

(1) 工程勘察、设计企业资质。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。

(2) 工程监理企业资质。工程监理企业资质分为综合资质，专业资质和事务所资质。其中，专业资质按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。综合资质、事务所资质不分级别。专业资质分为甲级、乙级；其中，房屋建筑、水利水电、公路和市政公用专业资质可设立丙级。工程监理企业资质相应许可的业务范围如下。

① 综合资质可以承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务。

② 专业甲级资质可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务；专业乙级资质可承担相应专业工程类别二级以下(含二级)建设工程项目的工程监理业务；专业丙级资质可承担相应专业工程类别三级建设工程项目的工程监理业务。

③ 事务所资质：可承担三级建设工程项目的工程监理业务，国家规定必须实行强制监理的工程除外。

工程监理企业可以开展相应类别建设工程的项目管理，技术咨询等业务。

3. 工程招标代理机构资质

在2007年实施的《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》中，工程招标代理机构资质等级划分为甲级和乙级和预备级。在2017年，住房和城乡建设部办公厅发布《住房和城

乡建设部办公厅关于取消工程建设项目招标代理机构资格认定加强事中事后监管的通知》中规定,自2017年12月28日起,各级住房和城乡建设部门不再受理招标代理机构资格认定申请,停止招标代理机构资格审批。深入推进工程建设领域“放管服”改革,加强工程建设项目招标代理机构(以下简称招标代理机构)事中事后监管,规范工程招标代理行为,维护建筑市场秩序。

4. 材料、设备供货商资质

工程建设项目招标人对项目实行总承包招标时,未包括在总承包范围内的货物达到国家规定规模标准的,应当由工程建设项目招标人依法组织招标。

工程建设项目招标人对项目实行总承包招标时,以暂估价形式包括在总承包范围内的货物达到国家规定规模标准的,应当由总承包中标人和工程建设项目招标人共同依法组织招标。双方当事人的风险和责任承担由合同约定。

1.1.2.2 专业人士资格管理

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士。建筑行业尽管有完善的建筑法规,但没有专业人士的知识和技能的支持,政府难以对建筑市场进行有效的管理。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,所以对专业人士的资格条件有很高要求。

近几年,我国专业人士执业资格制度逐步趋于完善。目前,建筑类专业人士包括建筑师、结构工程师、监理工程师、造价工程师、建造师、投资咨询师等。资格和注册条件为:大专以上学历;参加全国统一考试,成绩合格;具有相关专业的实践经验;等等。我国对每一类专业人士制定了相应的注册执业管理规定及相关要求。

目前,我国专业人士资格管理制度尚处于起步阶段,但随着建筑市场的进一步完善,对其管理会进一步规范化、制度化。

1.1.3 建设工程交易中心

建设工程从投资性质上可分为两大类:一类是国家投资项目,另一类是私人投资项目。在西方发达国家中,私人投资占了绝大多数,工程项目管理是业主自己的事情,政府只是监督他们是否依法建设;对国有投资项目,一般设置专门的管理部门,代为行使业主的职能。

在我国,政府部门、国有企业、事业单位投资在社会投资中占有主导地位。建设单位使用的资产都是国有投资,由于国有资产管理体制的不完善和建设单位内部管理制度的薄弱,很容易造成工程发包中的不正之风和腐败现象。针对上述情况,近几年我国出现了建设工程交易中心。把所有代表国家或国有企事业单位投资的业主请进建设工程交易中心进行招标,设置专门的监督机构,这是我国解决国有建设项目交易透明度的问题和加强建筑市场管理的一种独特方式。

1.1.3.1 建设工程交易中心的性质与作用

1. 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是经政府主管部门批准的，为建设工程交易活动提供服务的场所。它不是政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身并不具备监督管理职能。

但建设工程交易中心又不是一般意义上的服务机构，其设立需得到政府或政府授权主管部门的批准，并非任何单位和个人可随意成立；它不以营利为目的，旨在为建立公开、公正、平等竞争的招投标制度服务，只可经批准收取一定的服务费，工程交易行为不能在场外发生。

2. 建设工程交易中心的作用

按照我国有关规定，对于全部使用国有资金投资，以及国有资金投资占控股或主导地位的房屋建筑工程项目和市政工程项目，必须在建设工程交易中心内报建、发布招标信息、合同授予、申领施工许可证。招投标活动都需在场内进行，并接受政府有关管理部门的监督。应该说，建设工程交易中心的设立，对国有投资的监督制约机制的建立、规范建设工程承发包行为、将建筑市场纳入法制化的管理轨道有着重要的作用，是符合我国特点的一种好形式。

建设工程交易中心建立以来，由于实行集中办公、公开办事制度和程序及提供一条龙的“窗口”服务，不仅有力地促进了工程招投标制度的推行，而且遏制了违法违规行为，对防止腐败、提高管理透明度有显著的成效。

1.1.3.2 建设工程交易中心的基本功能

我国的建设工程交易中心是按照三大功能进行构建的。

1. 信息服务功能

信息服务功能包括收集、存储和发布招标投标信息、政策法规信息、造价信息、设备及材料价格信息、承包商信息、咨询单位和专业人士信息、分包信息等。在设施上配备有大型电子墙、计算机网络工作站，为承发包交易提供广泛的信息服务。

2. 场所服务功能

对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目，我国明确规定，一般情况下都必须进行公开招标，只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行招标投标必须在有形建筑市场内进行，由有关管理部门进行监督。按照这个要求，工程建设交易中心必须为工程承发包交易双方包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。住房和城乡建设部出台的《建设工程交易中心管理办法》规定，建设工程交易中心应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要。同时，要为政府有关管理部门进驻集中办公，办理有关手续和依法监督招标投标活动提供场所服务。

3. 集中办公功能

由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招标投标交易和办理有关批准手续，这就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和进行管理。建设行政主管部门的各职能机构进驻建设工程交易中心，受理申报的内容一般包括：工程报建、招标登记、承包商资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。进驻建设工程交易中心的相关管理部门集中办公，公布各自的办事制度和程序，既能按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督，也方便当事人办事，有利于提高办公效率。

1.1.3.3 建设工程交易中心的运行原则

建设工程交易中心要有良好的运行秩序，充分发挥市场功能，就必须坚持市场运行的一些基本原则，主要有以下几方面。

1. 信息公开原则

建设工程交易中心必须充分掌握政策法规，工程发包商、承包商和资质单位的资质，造价指数，招标规则，评标标准，专家评委库等各项信息，并保证市场各方主体都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，尊重建设单位依照法律规定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。任何单位和个人不得非法干预交易活动的正常进行。监察机关应当进驻建设工程交易中心实施监督。

3. 公平竞争原则

建立公平竞争的市场秩序是建设工程交易中心的一项重要原则。进驻的有关行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为，防止地方保护、行业 and 部门垄断等各种不正当竞争，不得侵犯交易活动各方的合法权益。

4. 属地进入原则

按照我国有形建筑市场的管理规定，建设工程交易实行属地进入。每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心，特大城市可以根据需要，设立区域性分中心，在业务上受中心领导。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程，可在政府有关部门的监督下，通过公告由项目法人组织招标、投标。

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批准建立的服务性机构。须配合进场的各行政管理部门做好相应的工程交易活动管理和服务工作。要建立监督制约机制，公开办事规则和程序，制定完善的规章制度和工作人员守则，发现建设工程交易活动中的违法、违规行为，应当向政府有关管理部门报告，并协助进行处理。

1.1.3.4 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,一般按图 1-1 所示的程序运行。

招标人应在立项批文下达后的一个月内,持立项批文向进驻有形建筑市场的建设行政主管部门进行报建登记。登记完后,招标人持报建登记表向有形建筑市场索取交易登记表并填写完毕后,在有形建筑市场办理交易登记手续。对于按规定必须进行招标的工程,进入法定招标流程;对于不需要招标的工程,招标人只需向进驻有形建筑市场的有关部门办理相关备案手续即可。当招标程序结束后,招标人或招标代理机构按我国《招标投标法》及有关规定向招投标监管部门提交招标投标情况的书面报告,招投标监管部门对招标人或招标代理机构提交的招标投标情况的书面报告进行备案。招标人、中标人需缴纳相关费用。有形建筑市场按统一格式打印中标(交易成交)或未中标通知书,招标人向中标人签发中标(交易成交)通知书,并将未中标通知送达未中标的投标人。如果涉及专业分包,劳务分包,材料、设备采购招标的,转入分包或专业市场按规定程序发包。招标人、中标人还应向进驻有形建筑市场的有关部门办理合同备案、质量监督、安全监督等手续,并且,招标人或招标代理机构应将全部交易资料原件或复印件在有形建筑市场备案一份。最后,招标人向进驻有形建筑市场的建设行政主管部门办理施工许可证。

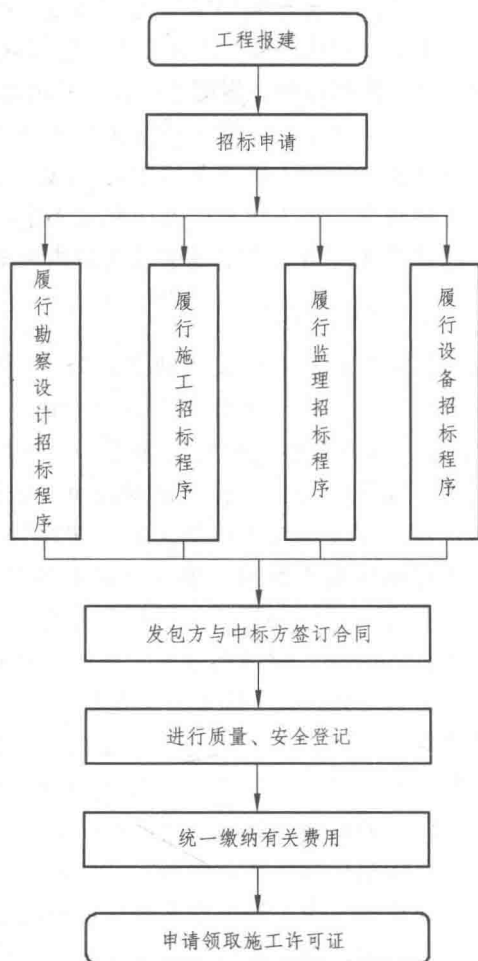


图 1-1 建设工程交易中心运行程序

1.1.4 工程招投标及合同管理的相关法律法规

1. 民法

《中华人民共和国民法总则》第二条从民法的对象和任务的角度,给我国民法下了一个定义:民法调整平等主体的自然人、法人和非法人组织之间的人身关系和财产关系。这一定义科学地揭示了我国民法调整的社会关系的范围和任务,从而对民法与其他法律部门的关系的界限做了明确的划分。

2. 建筑法

建筑法是指调整建筑活动的法律规范的总称。建筑活动是指各类房屋及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。建筑法有狭义和广义之分。

狭义的建筑法是指 1997 年 11 月 1 日由第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会

议通过的,于1998年3月1日起施行的《中华人民共和国建筑法》,该法是调整我国建筑活动的基本法律,共8章85条。它以规范建筑市场行为为出发点,以建筑工程质量和安全为主线,包括总则、建筑许可,建筑工程发包与承包、建筑工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理、法律责任,附则等内容,并确定了建筑活动中的一些基本法律制度。

广义的建筑法,除《建筑法》之外,还包括所有调整建筑活动的法律规范,这些法律规范分布在《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)和其他法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方规章以及国际惯例中。这些不同法律层次的调整建筑活动的法律规范即广义的建筑法。更为广义的建筑法是指调整建设工程活动的法律规范的总称。

3. 招标投标法

招标投标法有广义和狭义之分。狭义的招标投标法是指1999年8月30日第九届全国人大常委会第十一次会议通过的《中华人民共和国招标投标法》(中华人民共和国主席令第九十二号,以下简称《招标投标法》)。《招标投标法》是我国招标投标法律体系的基本法律,是规范建筑市场招标投标活动的重要法律之一,整部法律共六章,六十八条,第一章为总则,规定了《招标投标法》的立法宗旨、适用范围、强制招标的范围以及招标投标活动中应当遵循的基本原则;第二章到第四章是关于招标投标活动具体程序的法律规定,具体规定了招标、投标、开标、评标和中标等各阶段活动的行为规则;第五章和第六章分别是法律责任和附则,附则规定了《招标投标法》的例外适用情形以及本法的生效日期,《招标投标法》自2001年1月1日起施行。2017年12月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过,决定对《招标投标法》做出修改,取消了代理机构专家库的要求和招标代理资质,进一步推进简政放权改革。

广义的招标投标法是指调整在招标投标活动中产生的各种关系的法律规范的总称。

自《招标投标法》颁布实施以来,我国建筑市场快速发展,建筑市场中不断出现的新问题和新情况,为了规范基本建设项目的招标投标活动、保护招标投标当事人的合法权益、强化项目管理、维护招标投标市场的正常秩序、提高投资效益,国家先后出台了多个规范招标投标活动的法律、法规、规章和办法。

4. 合同法

合同法是调整平等主体的自然人,法人,其他组织之间设立、变更,终止民事权利义务关系的法律规范的总称。第九届人大三次全体会议于1990年3月15日通过了《中华人民共和国合同法》(1999年10月1日起施行,以下简称《合同法》)。《合同法》是规范我国社会主义市场经济交易的基本法律,是民商法的重要组成部分。

◎任务练习

一、填空题

1. 建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方,主要有_____、_____、_____等。
2. 建筑市场的客体,一般称作建筑产品,是建筑市场的交易对象,既包括_____,也包括_____。

3.《建筑业企业资质等级标准》对企业资质等级划分为：工程施工总承包企业资质等级分为_____、_____、_____、_____；施工专业承包企业资质等级基本上都是分为_____、_____、_____。

4.建设工程从投资性质上可分为两大类：一类是_____项目，另一类是_____项目。

二、选择题（单选或多项）

1. 业主是指（ ）。

- A. 有一定生产能力、技术装备、流动资金，能够承包工程建设任务的建筑业企业
- B. 能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智能型服务的机构
- C. 对某项工程建设有需求，又具有该工程建设资金和准建证件，在建设工程市场中发包工程项目的法人、组织和自然人
- D. 不用遵守市场规律的客体

2. 在市场经济条件下，承包商需要通过市场竞争（招标）取得施工项目，需要依靠自身的实力去赢得市场，承包商的实力主要包括（ ）。

- A. 技术实力
- B. 经济实力
- C. 管理能力
- D. 信誉能力
- E. 运营能力

3. 建筑产品的特点有哪些（ ）。

- A. 单一性
- B. 不可逆性
- C. 独立性
- D. 社会功能性
- E. 专业性

4. 狭义的建筑市场（ ）。

- A. 一般指有形建筑市场
- B. 一般指无形建筑市场
- C. 它是以工程承发包交易活动为主要内容
- D. 它是指承载与建筑业生产经营活动相关的一切交易活动的总称
- E. 它是指建筑商品供需求关系的总和

5. 我国建设工程交易中心的功能有（ ）。

- A. 信息服务
- B. 场所服务
- C. 集中办公
- D. 监督管理
- E. 依法管理

6. 为了保证建设工程交易中心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，下列（ ）属于交易中心运行原则。

- A. 信息公开
- B. 依法管理
- C. 公平竞争
- D. 属地进入
- E. 集中办公

7. 广义的建筑法，除《建筑法》之外，还包括（ ）

- A. 行政法规
- B. 部门规章
- C. 地方性法规
- D. 地方规章
- E. 国际惯例

任务 1.2 建设工程发承包方式与招投投标概述

任务导入

在建设工程中，工程的承包与发包是很常见的现象。承包人和发包人相互订立书面协议，来确认双方各自的责任。承包人要负责建设整个工程，工程建设完毕之后，发包人向承包人支付剩下的尾款。