



土木与建筑类专业创新型一体化教材

建设工程招标投标与合同管理

主 编
殷丽峰 孙兆英

建设工程招标投标与合同管理

主 编 殷丽峰 孙兆英



扫描二维码
共享立体资源

北京出版集团
北京出版社

北京出版集团
北京出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程招标投标与合同管理 / 殷丽峰, 孙兆英主编.
—北京: 北京出版社, 2016.7 (2023 重印)
ISBN 978-7-200-12197-1

I. ①建… II. ①殷… ②孙… 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—经济合同—管理—高等教育—
教材 IV. ① TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 112725 号

建设工程招标投标与合同管理

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

主 编: 殷丽峰 孙兆英

出 版: 北京出版集团

北京出版社

地 址: 北京北三环中路 6 号

邮 编: 100120

网 址: www.bph.com.cn

总发行: 北京出版集团

经 销: 新华书店

印 刷: 定州市新华印刷有限公司

版印次: 2016 年 7 月第 1 版 2023 年 6 月修订 2023 年 6 月第 4 次印刷

开 本: 787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印 张: 14.5

字 数: 335 千字

书 号: ISBN 978-7-200-12197-1

定 价: 45.00 元

教材意见建议接收方式: 010-58572162 邮箱: jiaocai@bphg.com.cn

如有印装质量问题, 由本社负责调换

质量监督电话: 010-82685218 010-58572162 010-58572393

单元一 建设工程招标投标的基础知识 1

 学习任务 1 建设市场概述 2

 学习任务 2 建设工程招标投标概述 9

单元二 建设工程施工招标 17

 学习任务 1 建设工程招标概述 18

 学习任务 2 建设工程施工招标程序 24

 学习任务 3 公开招标资料报备 30

 学习任务 4 建设工程招标控制价编制 36

 学习任务 5 资格预审文件编制 42

 学习任务 6 建设工程施工招标文件编制实例 52

单元三 建设工程施工投标 75

 学习任务 1 建设工程施工投标概述 76

 学习任务 2 建设工程施工投标程序 78

 学习任务 3 投标报价技巧 82

 学习任务 4 建设工程施工投标文件编制实例 92

单元四 建设工程施工开标、评标、定标 103

 学习任务 1 建设工程施工开标 104

学习任务 2 建设工程施工评标和定标	107
单元五 建设工程招投标信息化管理	127
学习任务 1 建设工程招投标信息化管理概述	128
学习任务 2 电子招投标管理信息系统	133
学习任务 3 BIM 在招投标中的应用	143
单元六 建设工程合同	153
学习任务 1 建设工程合同法律知识	154
学习任务 2 建设工程合同管理	167
单元七 建设工程施工合同	184
学习任务 1 建设工程施工合同的组成及内容	185
学习任务 2 建设工程施工合同的订立及履行	187
学习任务 3 建设工程施工合同的管理	192
附录	215
参考答案	218
参考文献	221

单元一 | 建设工程招标投标的基础知识

单元描述

本单元主要讲述建设工程招标投标的基础知识，分为建设市场概述和建设工程招标投标概述两部分。其要点如下：

1. 建设市场是以建设工程承发包交易活动为主要内容的市场，有狭义和广义之分。广义的建设市场体系包括有形市场和无形市场，是工程建设生产和交易关系的总和。
2. 建筑生产交易过程中的各方参与者构成建设市场的主体，如业主、承包商、工程设计单位、工程监理公司等。建筑生产不同阶段的生产成果和交易内容等非物化的劳动构成建筑市场的客体，如建筑产品、工程设施与设备、构配件、各种图纸和报告等。
3. 在建设工程施工活动中，参与者主要有业主、承包商和工程咨询机构三方。对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位实行严格的资质管理，并建立相应的资质管理制度，对相关的各类专业技术人员的从业资格也实行严格的注册等级制度，有利于保证建设工程质量和安全，提高企业管理水平和经济效益。
4. 建设工程交易中心是一个服务机构，本身并不具备监督管理职能，但具有集中办公、信息服务和场所服务三大功能。
5. 工程招投标包括招标和投标两方面。工程项目施工招标是按建设程序、承包范围和行业类别的不同进行分类。投标过程是指投标人（承包商）从填写资格预审调查表申报资格预审时开始，到将编制完毕的正式投标文件报送招标人（业主）为止所进行的全部工作。

学习任务 1 | 建设市场概述

■ 任务目标

1. 了解建设市场的概念，熟悉建设市场的运行机制。
2. 熟悉建设市场的主体和客体之间的关系。
3. 掌握我国建设工程交易中心的性质和功能。
4. 深入了解建设市场运行机制，培养学生收集和分析信息、解决实际问题的能力。引导学生理解调查研究是开展实际工作的前提，是解决实际问题的手段。

任务准备

1. 任务资料准备

以本地区房地产建设市场为例，通过访谈、现场调查、网络查询等形式收集资料，完成以下内容：

- (1) 房地产市场的主体、客体分别指谁？
- (2) 建设各方在房地产市场的地位和作用是什么？
- (3) 房地产市场如何运行？

2. 任务分析

- (1) 分析建设市场特点及运行机制。
- (2) 分析建设市场主体、客体的特性。

知识链接

一、建设市场概述

(一) 建设市场概念

建设市场，也称为建筑市场，指以建设工程承发包交易活动为主要内容的市场。狭义的建设市场一般指有形的建筑市场，交易物为施工服务，有固定的交易场所，例如建设工程施工承发包市场、装饰工程分包市场、基础工程分包市场等。广义的建设市场包括有形市场和无形市场，是指与建筑产品直接相关的所有服务市场，包括建筑勘察设计、施工、监理、咨询、劳务、设备租赁或运输服务、设备调试、建筑材料采购、信息服务等。

（二）建设市场特点

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大以及生产过程的不同阶段对承包单位要求不同的特点，决定了建设市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的咨询、设计，施工任务的发包开始，到工程竣工、保修期结束为止，发包方与承包方、分包方进行的各种交易，以及建筑施工、商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动，都是在建设市场中进行的。生产活动和交易活动交织在一起，使得建设市场在许多方面不同于其他产品市场，具有自己的特点：



建设市场的特点

（1）建筑产品交易一般分可行性研究报告阶段、勘察设计阶段、施工阶段三个阶段进行。

（2）建筑产品价格是在招投标竞争中形成的。

（3）基于建筑产品的特点，建筑产品三阶段交易（包括材料设备采购）均应订立合同。特别是施工合同具有期限长、内容多、涉及面广的特点，与其他商品交易合同不同，应认真慎重对待。

（4）建设市场受经济形势影响大，供求难以平衡。由于国家体制的差别以及建设主管部门设置的不同，各国对建设市场的管理范围和内容也各异，但一般总是对公共投资项目和私人投资项目区别对待。对于公共投资项目，政府兼有业主和管理部门双重身份，我国规定，除特殊情况外，必须进行公开招标，并保证项目实施的透明度。对于私人项目，则要求项目的实施应遵循环保、规划、安全施工等有关法律和法规，其招标方式，则应依据当地主管部门的规定。

经过近年来的发展，我国已基本形成以发包方、承包方和中介服务方为市场主体，以建筑产品和建筑生产过程为市场客体，以招投标为主要交易形式的市场竞争机制，以资质管理为主要内容的市场监督管理手段，具有中国特色的社会主义建设市场体系。由于建设市场引入了竞争机制，促进了资源优化配置，提高了建筑生产效率，推动了建筑企业的管理和工程质量的进步，因此建筑业在国民经济中占有相当重要的地位，成为我国社会主义市场经济体系中一个非常重要的生产部门和消费市场。

二、建设市场的主体与客体

建设市场是工程建设生产和交易关系的总和。参与建筑生产交易过程的各方即构成建设市场的主体；作为不同阶段的生产成果和交易内容的各种形态的建筑产品、工程设施与设备、构配件，以及各种图纸和报告等非物化的劳动则构成建设市场的客体。

（一）建设市场主体

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，在建设市场中发包工程建设的勘察、设计、施工任务，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。业主只有在发包工程或组织工程建设时才称为市场主体，因此，业主方作为市场主体具有不确定性。国内的建设单位有以下几种类型：

(1) 由企业或机关、事业单位投资的新建、扩建、改建工程，则该企业或单位称为此项目业主。

(2) 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) 自行融资建设的开发公司以及由投资方协商组建或委托开发的工程公司也可成为业主。

项目法人责任制，又称业主责任制，它是我国市场经济体制条件下，根据我国公有制部门占主体的情况，为了建立投资责任约束机制、规范项目法人行为提出的，由项目法人对项目建设全过程负责管理，主要包括进度控制、质量控制、投资控制、合同管理和组织协调等内容。

2. 承包商

承包商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，取得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。我国工程承包商分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。

施工总承包资质是指具有该资质的企业可以在资质规定范围内承揽工程项目的整体施工，其中包括房屋建筑工程、公路工程、铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程、电力工程、矿山工程、冶炼工程、化工石油工程、市政公用工程、通信工程、机电安装等 12 项施工总承包企业资质。每项资质根据各自的规定又分为若干个等级，不同资质等级的申报条件和可承揽工程的业务范围不同。

建筑工程施工总承包企业资质又分为特级、一级、二级、三级，企业承揽业务必须在相应的资质范围内进行。

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、工程技术和经济管理人员，取得建设咨询证书和营业执照，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获取相应费用的企业。

工程咨询服务包括勘察设计、工程造价（测量）、工程管理、招标代理、工程监理等。这类服务企业主要是向业主提供工程咨询和管理服务，弥补业主对工程建设过程不熟悉的缺陷。这种机构在国际上一般称为咨询公司。在我国，目前数量最多并有明确资质标准的是工程设计院、工程监理公司和工程造价（工程测量）事务所。招标代理、工程管理和其他咨询类企业近年来也有发展。咨询单位虽然不是工程承包的当事人，但其受业主聘用，对项目的实施负有相当重要的责任。此外，咨询单位还因其独特的职业特点和在项目实施中所处的地位要承担来自业主、承包商及职业职责的风险。

（二）建设市场客体

建设市场的客体，一般称为建筑产品，是建设市场的交易对象，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，也可以是承包商建造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。

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设市场之中。

（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，建设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，并通过承包方之间在价格及其他条件上的竞争，确定承包关系。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。

这一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，这样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、施工必须按照相关规范和标准进行，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，也会影响环境以及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. 建筑产品的商品属性

改革开放以后，由于我国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，建筑产品价格也由市场形成，建筑产品的商品属性的观念已被大家所认同，成为建设市

场发展的基础，并推动了建设市场的价格机制、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力，能够更快地发展，从而实现了资源的优化配置，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，违反这些标准规范的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、市政公用设施等诸多方面；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。它包括以下五个方面的内容：

- (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、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。

三、建设市场运行机制

建设市场运行机制是指建设市场中经济活动关系的总和。这些关系包括建筑企业与市场、建筑企业与政府、建筑企业与企业、建筑企业与生产要素供应企业、建筑企业相互之间、建筑企业对海外承包、建筑企业内部职工之间的关系等。上述这些关系的总和构成建设市场经济运行机制。

建设市场的运行模式是以企业为本位，以市场为基础，以国家为领导，实行国家、市场、企业双向调节的市场运行机制。在此市场中，具有如下特点：

- (1) 建筑企业真正成为独立的具有自负盈亏、自主经营、自我约束、自我发展能力的商品生产者，成为市场主体。
- (2) 建设市场体系完善，组织健全，发育程度高。
- (3) 国家实行有效的宏观调控，市场法制化体系初步形成。政府行为要有规范化的约束，政府不应拥有竞争性企业，按照市场经济的严格规定，竞争性企业必须与政府脱钩。

四、建设工程交易中心

根据我国有关规定，所有建设项目的报建、招标信息的发布、施工许可证的申领、招标投标和合同的签订等活动均应在建设工程交易中心进行，并接受政府有关部门的监督。



建设企业交易中心介绍

（一）建设工程交易中心的性质与作用

建设工程交易中心是服务性机构，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，其设立须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。

按照我国有关规定，所有建设项目都要在建设工程交易中心内报建、发布招标信息、授予信息、授予合同、申领施工许可证。工程交易行为不能在场外发生，招标投标活动都需在场内进行，并接受政府有关部门的监督。应该说建设工程交易中心的设立，对建立国有投资的监督制约机制，规范建设工程承发包行为，以及将建筑市场纳入法制管理轨道都有重要作用，是符合我国特点的一种良好形式。

（二）建设工程交易中心的功能

1. 集中办公功能

集中办公功能即建设行政主管部门有关职能部门进驻中心，按照各自的制度和程序，集中办理有关审批手续并进行管理。需要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，要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。集中办公方式决定了建设工程交易中心只能集中设立，而不能像其他商品市场那样随意设立。

2. 信息服务功能

信息服务功能包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人士信息等，在设施上配置有大型电子墙、计算机网络工作站等，为承发包交易提供广泛的信息服务。工程建设交易中心一般要定期公布工程造价指数和建筑材料价格、人工费、机械租赁费、工程咨询费以及各类工程指导价等，指导业主、承包商、咨询单位进行投资控制和投标报价。

3. 场所服务功能

建设部《关于印发〈建立建设工程交易中心的指导意见〉的通知》（建监〔1997〕24号）规定，交易中心要为政府有关部门进驻集中办公、办理有关手续和依法监督招标投标活动提供场所，还应设有信息发布厅、开标室、洽谈室、会议室和有关设施，以满足业主、承包商、分包商、设备材料供应商等相互交易的需要。建设工程交易中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。建设工程交易中心应提供相关设施满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要。

我国有关法规规定，建设工程交易中心必须经政府建设主管部门认可后才能设立，而且每个城市一般只能设立一个中心，特大城市可增设若干个分中心，但三项基本功能

必须健全。

（三）建设工程交易中心的运行原则

为了保证建设工程交易中心能够拥有良好的运行秩序，充分发挥其市场功能，必须坚持市场运行的以下基本原则：

1. 信息公开原则

有形建筑市场必须充分掌握政策法规、工程发包、承包商和咨询单位的资源、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，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，防止行业、部门垄断和不正当竞争，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原则，即每个城市原则上只能建立一个建设工程交易中心，特大城市可以根据需要设立一个区域性中心和若干个分中心，各分中心在业务上受区域中心领导。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。建设工程交易中心需配合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；建立监督制约机制，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，应当向政府有关部门报告，并协助进行处理。

（四）建设工程交易中心的运作程序

按照有关规定，建设项目进入建设工程交易中心后，一般按下列程序进行运作。

（1）拟建工程得到计划管理部门立项（或计划）批准后，到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《招标投标法》和有关规定确认招标方式。

（3）招标人依据《招标投标法》和有关规定履行建设项目，包括项目的勘察、设计、施工、管理、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的招标投标程序。

- (4) 从中标之日起 30 日内, 发包单位与中标单位签订合同。
- (5) 按规定进行质量、安全监督登记。
- (6) 统一交纳有关工程前期费用。
- (7) 领取建设工程施工许可证。

学习任务 2 | 建设工程招投标概述

■ 任务目标

1. 掌握建设工程招投标的概念。
2. 掌握施工工程招投标的特点。
3. 理解施工工程招投标的程序。
4. 坚持依法治国是我国基本国策, 《招标投标法》是工程领域招投标工作的基本依据, 引导学生在工作中树立法律意识, 提高学生对工作的责任心、使命感, 树立正确的价值观和人生观。

任务准备

1. 任务资料准备

案例背景简介:

某建设工程的建设单位自行办理招标事宜。由于该工程技术复杂, 需采用大型专用施工设备, 经有关主管部门批准, 建设单位决定采用邀请招标, 共邀请 A 公司、B 公司、C 公司 3 家国有特级施工企业参加投标。

投标邀请书中规定: 6 月 1 日至 6 月 5 日 9:00—17:00 在该单位总经济师室出售招标文件。招标文件中规定: 6 月 30 日为投标截止日; 投标有效期到 7 月 30 日为止; 投标保证金统一定为 100 万元, 投标保证金有效期到 8 月 30 日为止; 评标采用综合评估法, 技术标和商务标各占 50%。

在评标过程中, 鉴于各投标人的技术方案大同小异, 建设单位决定将评标方法改为经评审的最低投标价法。评标委员会根据修改后的评标方法, 确定评标结果的排名顺序为 A 公司、C 公司、B 公司。建设单位于 7 月 15 日确定 A 公司中标, 于 7 月 16 日向 A 公司发出中标通知书, 并于 7 月 18 日与 A 公司签订了合同。在签订合同过程中, 经审查, A 公司所选择的设备安装分包单位不符合要求, 建设单位遂指定国有一级安装企业 D 公司作为 A 公司的分包单位。建设单位于 7 月 28 日将中标结果通知 B、C 两家公司,

并将投标保证金退还给这两家公司。建设单位于7月31日向当地招标投标管理部门提交该工程招标投标情况的书面报告。

案例问题：

- (1) 招标人自行组织招标需具备什么条件？要注意什么问题？
- (2) 必须招标的工程项目，在哪些情况下经有关主管部门批准可以采用邀请招标？
- (3) 该建设单位在招标工作中有哪些不妥之处？请逐一说明原因。

2. 任务分析

(1) 分析本案例，根据《工程建设项目施工招标投标办法》，查阅招标人自行组织招标的条件、必须招标的工程项目、可以进行邀请招标的情形以及招标投标过程中若干时限规定和有关问题的相关规定。

(2) 掌握招投标的一般程序。

知识链接

一、建设工程招标投标的概念

1. 工程招标投标

工程招投标是一种有序的建筑市场竞争交易方式，也是规范选择交易主体、订立交易合同的法律程序。

招标与投标，是招标方（发包人）与投标方（承包人）之间，通过招标投标签订工程建设承包合同进行公开交易的一种方式。发包人邀请承包人投标，称为招标；经资格审查获得招标文件的投标人，按规定填写投标文件和报价，在规定的时间内送达招标人，招标人召开会议公布各投标人提出的报价和有关事项；招标人选定投标人并书面通知接受其投标报价及有关条件，签订正式合同并履行有关手续。

2. 建设工程招标投标

建设单位或个人（即业主或项目法人）通过招标的方式，将工程及工程建设有关的货物、服务等业务，一次或多步发包，由具有相应资质的承包单位通过投标竞争的方式承接。

按照我国的相关规定，工程是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及相关的装修、拆除、修缮等；与工程建设有关的货物是指构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等；与工程建设有关的服务是指为完成工程所需的勘察、设计、监理等服务。

二、建设工程招标投标的分类

建设工程招标投标按照不同的标准分类，见表 1-1。

表 1-1 建设工程招标投标的分类

建设工程招标投标分类标准	主要内容
1. 按工程建设程序分类	建设项目可行性研究报告招标投标
	工程勘察设计招标投标
	材料设备采购招标投标
	施工招标投标
2. 按行业和专业分类	工程勘察设计招标投标
	设备安装招标投标
	土建施工招标投标
	建筑装饰装修施工招标投标
	工程咨询和工程监理招标投标
3. 按建设项目的组成分类	货物采购招标投标
	建设项目招标投标
	单项工程招标投标
	单位工程招标投标
4. 按工程发包承包的范围分类	分部分项工程招标投标
	工程总承包招标投标
	工程分承包招标投标
	工程专项承包招标投标
5. 按工程是否涉外因素分类	国内工程招标投标
	国际工程招标投标

三、建设工程招标投标的特点

建设工程实行招标投标制度，是使工程项目建设任务的委托纳入市场机制，通过竞争择优选定项目的工程承包单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位、设备制造供应商等，达到保证工程质量、缩短工程日期、控制工程造价、提高投资效益的目的，由发包人与承包人之间通过招标投标签订承包合同的经营制度。

工程招标投标的特点如下：

(1) 竞争性。

有序竞争，优胜劣汰，优化资源配置，提高社会和经济效益，这是招标投标的根本特性。

(2) 程序性。

招标投标活动必须遵循严密、规范的法律程序。《招标投标法》及相关法律法规政策，对招标人从确定招标范围、招标方式、招标组织形式直至选择中标人并签订合同的招标投标全过程每一环节的时间、顺序都有严格规范的限定，不能随意改变。任何违反法律程序的招标投标行为，都可能侵害其他当事人的权益，必须承担相应的法律后果。

(3) 规范性。

《招标投标法》及相关法律法规政策，对招标投标各个环节的工作条件、内容、范围、

形式、标准以及参与主体的资格、行为和责任都做出了严格的规定。

(4) 一次性。

投标要约和中标承诺只有一次机会，且密封投标，双方不得在招标投标过程中就实质性内容进行协商谈判、讨价还价，这也是其与询价采购、谈判采购以及拍卖竞价的主要区别。

(5) 技术经济性。

工程招投标都具有不同程度的技术性，包括标的使用功能和技术标准，以及建造、生产和服务过程中的技术及管理要求等。工程招标投标的经济性则体现在中标价格是招标人预期投资目标和投标人竞争期望值的综合平衡。

(一) 工程勘察设计招标投标的特点

工程勘察和工程设计，是两个有密切联系但又不同的工作。工程勘察具体包括工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。工程设计具体包括总体规划设计（或总体设计）、初步设计、技术设计、施工图设计和设计概（预）算编制。

1. 工程勘察招标投标的主要特点

(1) 采用公开招标或邀请招标方式。

(2) 有批准的项目建议书或者可行性研究报告、规划部门同意的用地范围许可文件和要求的地形图。

(3) 申请办理招标登记，招标人自己组织招标或委托招标代理机构代理招标，编制招标文件，对投标单位进行资格审查，发放招标文件，组织勘察现场和进行答疑，投标人编制和递交投标书，开标、评标、定标，发出中标通知书，签订勘察合同。

(4) 在评标、定标上，着重考虑勘察方案的优劣，同时也考虑勘察进度的快慢，勘察收费依据与取费的合理性、正确性，以及勘察资历和社会信誉等因素。

2. 工程设计招标投标的主要特点

(1) 设计招标在招标的条件、程序、方式上，与勘察招标相同。

(2) 在招标的范围和形式上，主要实行设计方案招标，可以是一次性总招标，也可以分单项、分专业招标。

(3) 在评标、定标上，强调把设计方案的优劣作为择优、确定中标的主要依据，同时也考虑设计经济效益的好坏、设计进度的快慢、设计费报价的高低及设计资历和社会信誉等因素。

(4) 中标人应承担初步设计和施工图设计，经招标人同意后，中标人也可以向其他具有相应资质的设计单位进行一次性委托分包。

(二) 施工招标投标的特点

建设工程施工是指把设计图纸变成预期的建筑产品的活动。就施工招标投标本身而言，其主要特点如下：

(1) 招标条件比较强调建设资金的充分到位。

(2) 招标方式强调公开招标，严格限制邀请招标，议标方式被禁止。

(3) 投标、评标、定标要综合考虑价格、工期、技术、质量、安全、信誉等因素，其中价格因素所占分量比较突出，可以说是关键一环，常常起决定性作用。

(三) 工程建设监理招标投标的特点

工程建设监理是指具有相应资质的监理单位和监理工程师，受建设单位或个人的委托，独立对工程建设过程进行组织、协调、监督、控制和服务的专业化活动。工程建设监理招标投标的主要特点如下：

(1) 性质上属于工程咨询招标投标的范畴。

(2) 招标范围可以包括工程建设过程中的全部工作，如项目建设前期的可行性研究、项目评估等，项目实施阶段的勘察、设计、施工等，也可以只包括工程建设过程中的部分工作，通常主要是施工监理工作。

(3) 评标定标综合考虑监理规划（或监理大纲）、人员素质、监理业绩、监理取费、检测手段等因素，但其中最主要的考虑因素是人员素质，分值所占比重较大。

(四) 材料设备采购招标投标的特点

建设工程材料设备是指用于建设工程的各种建筑材料和设备。材料设备采购招标投标的主要特点如下：

(1) 招标形式一般应优先考虑在国内招标。

(2) 招标范围一般为大宗的而不是零星的建设工程材料设备采购，如锅炉、电梯、空调等的采购。

(3) 招标内容可以就整个工程建设项目所需的全部材料设备进行总招标，也可以就单项工程所需材料设备进行分项招标或者就单件（台）材料设备进行招标，还可以进行从项目的设计，材料设备生产、制造、供应和安装调试到试车投产的工程技术材料设备成套招标。

(4) 招标中一般要求做标底，标底在评标定标中具有重要意义。

(5) 允许具有相应资质的投标人就部分或全部招标内容进行投标，也可以联合投标，但应在投标文件中明确一个总牵头单位承担全部责任。

(五) 工程总承包招标投标的特点

工程总承包，是指对工程全过程的承包。工程总承包招标投标的主要特点如下：

(1) 是一种带有综合性的全过程的一次性招标投标。

(2) 投标人在中标后应当自行完成中标工程的主要部分（如主体结构等），对中标工程范围内的其他部分，经发包人同意，有权作为招标人组织分包招标投标或依法委托具有相应资质的招标代理机构组织分包招标投标，并与中标的分包投标人签订工程分包合同。

(3) 分包招标投标的运作一般按照有关总承包招标投标的规定执行。

四、工程项目招标投标程序

工程项目管理全过程可以概括为项目决策阶段和项目实施阶段，招标投标在这两个阶段中占有重要地位。虽然工程项目招标投标程序基本可以分为招标准备、招标、投标、评标、确定中标人、签订合同（合同执行、合同收尾），但在各国工程项目招标投标的具体程序有所不同，我国工程项目招标投标程序如图 1-1 所示。

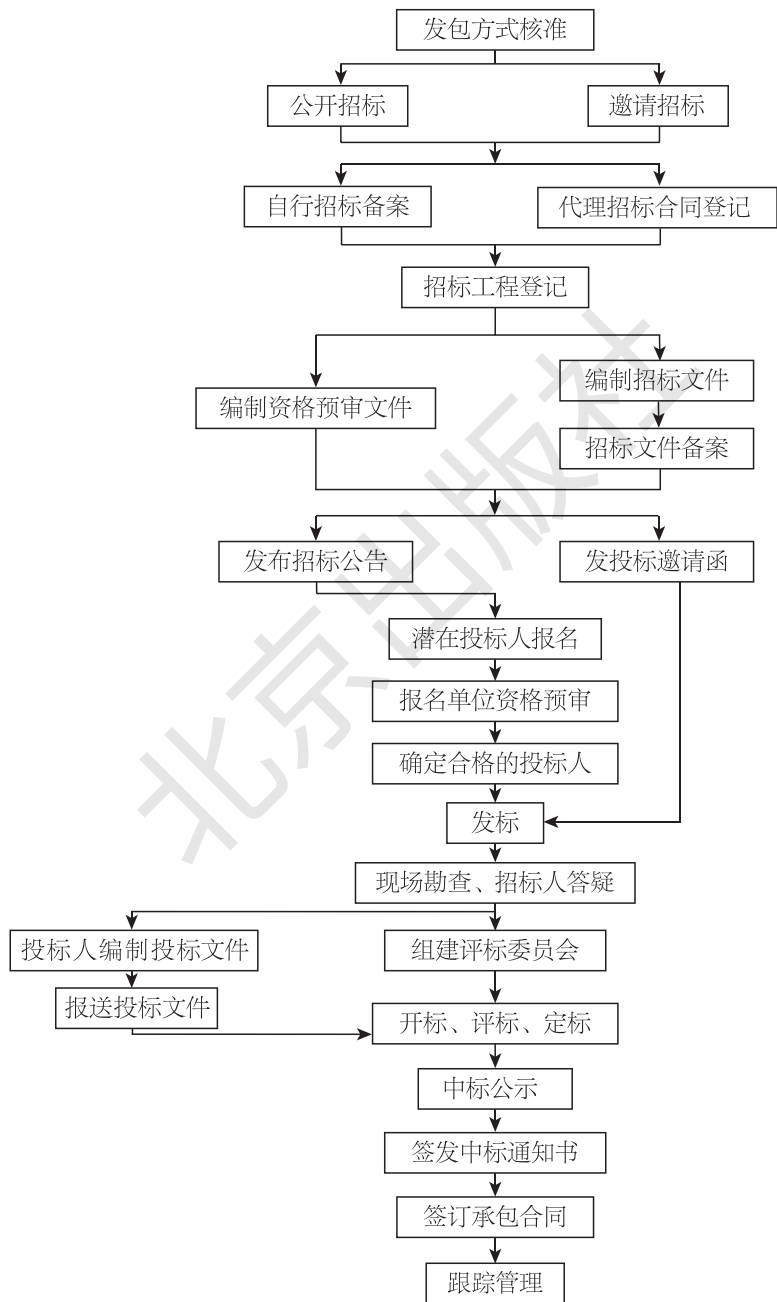


图 1-1 建设工程招标投标程序

人生启迪

坚持解放思想、实事求是、与时俱进、一切从实际出发，着眼解决实际问题，是每个青年人适应时代发展需要具备的基本能力，也是解决一切实际问题的方法。通过查阅资料、实际走访等形式了解建筑市场运行机制，是做好招投标工作的美好开端，学习《招标投标法》，培养学生遵守基本的职业道德和职业规范，树立依法治国、依法招标、依法投标的意识。

职业技能知识点考核

一、填空题

1. 建设市场的主体包括()、()和()。
2. 广义的建设市场包括()和()，是指与建筑产品直接相关的所有服务市场。
3. 建设工程交易中心本身并不具备管理职能，是一个()机构。
4. 业主或项目法人通过招标的方式，将工程及工程建设有关的货物、服务等业务，一次或多步发包，由具有相应资质的承包单位通过()的方式承接。
5. 为了防止任意肢解工程发包，我国一般不允许分部、分项工程招标投标，但允许()招标投标。

二、选择题(每小题有两个或两个以上正确答案)

1. 选择招标方式时主要考虑的因素包括()。
 - A. 工程项目的特点
 - B. 图纸和技术资料的准备情况
 - C. 招标单位的管理能力
 - D. 业主和施工单位的关系
 - E. 施工的专业技术特点
2. 建设工程交易中心运行的原则有()。
 - A. 信息公开原则
 - B. 依法管理原则
 - C. 公平竞争原则
 - D. 属地进入原则
 - E. 办事公正原则
3. 建设工程招投标按照工程发包承包的范围分为()。
 - A. 土建施工招标投标
 - B. 工程总承包招标投标
 - C. 工程分承包招标投标
 - D. 分部分项工程招标投标
 - E. 工程专项承包招标投标
4. 工程招投标全过程，主要包括()三个主要阶段。
 - A. 招标
 - B. 投标

C. 资格预审 D. 定标(决标)

E. 开标

5. 工程招投标的合法原则为()。

A. 招标文件文本、合同条件、工作程序、办事规则统一

B. 建设工程招标投标管理机构必须依法监管、依法办事

C. 建设工程招标投标的活动程序必须严格按照有关法规规定的要求进行

D. 建设工程招标投标活动应按照相关的法律、法规、规章和政策性文件要求进行

E. 招标人必须具有一定条件才能自行组织招标, 投标人必须具有与其投标工程相适应的资格等级、并经投标人资格审查, 报建设工程招标投标管理机构进行资格复查

三、判断题

1. 建设工程招标投标活动的公开性原则是指招标投标应具有较高的透明度。()

2. 建设工程交易中心是政府建设行政主管部门批准监理的服务型机构。()

3. 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, 否则双方都要承担极大的损失, 这成为建筑产品的单件性。()

4. 建筑市场的主体, 是建筑市场的交易对象, 既包括有形建筑产品, 也包括各类智力型服务的无形产品。()

5. 施工招标投标是目前我国建设工程招标投标中开展得比较早、比较多、比较好的一类, 其程序和相关制度具有代表性、典型性。()

四、简答题

1. 简述建设市场含义及建设市场体系的结构组成。

2. 简述建设工程交易中心的性质和作用及其基本功能。

3. 简述我国建设工程招标投标活动应当遵循的基本原则。

4. 简述建设工程招标投标的基本程序。