

土木建筑类系列教材
“互联网+”新形态一体化教材

建筑工程招标投标与合同管理

JIANZHU GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

主编 杜常华 张志强 刘 惠



扫一扫学习资源库



- ▶ 微课视频
- ▶ 教学计划
- ▶ 教学课件

航空工业出版社

土木建筑类系列教材
“互联网+”新形态一体化教材

建筑工程招投标与合同管理

JIANZHU GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

主 编 杜常华 张志强 刘 惠

副主编 张 杰 张兴娜



航空工业出版社

北 京

内 容 提 要

建筑工程招标投标与合同管理是土建类专业中一门实践性很强的专业核心课程,为增强学生的职业技能,培养高素质技能型人才,本教材以专业人才培养方案和全国建设工程造价员资格考试标准为基础,将理论与实务有机结合,深入企业等一线充分调查研究,针对职业岗位需求设计教学内容。教材内容共分为六个项目,涉及建筑工程招标、投标、开标、评标、定标与签订合同,电子招投标及管理系统的应用,建设工程合同管理等内容。各项目中不仅有基础概念讲解也有相关案例分析与知识拓展内容,能够引导学生将理论与实践相结合,增强深度思考和分析能力。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程招标投标与合同管理 / 杜常华, 张志强, 刘惠主编. — 北京: 航空工业出版社, 2022.1
ISBN 978-7-5165-2881-5

I. ①建… II. ①杜… ②张… ③刘… III. ①建筑工程—招标 ②建筑工程—投标 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(2022)第018016号

建筑工程招标投标与合同管理

Jianzhu Gongcheng Zhaotoubiao yu Hetong Guanli

航空工业出版社出版发行

(北京市朝阳区京顺路5号曙光大厦C座四层 100028)

发行部电话: 010-85672666 010-85672683

北京荣玉印刷有限公司印刷

2022年1月第1版

开本: 889×1194 1/16

印张: 11.5

全国各地新华书店经售

2022年1月第1次印刷

字数: 308千字

定价: 42.00元

前言

建筑工程招标投标与合同管理是土建类专业中一门实践性很强的专业核心课程，为增强学生的职业技能，培养高素质技能型专业人才，本教材以专业人才培养方案和全国建设工程造价员资格考试标准为基础，针对职业岗位需求设计教学内容。

为进一步推进教学方法改革，提高人才培养质量，本教材的编写着重突出以下特点。

一、秉持立德树人根本任务，立足于党的二十大报告提出的“培养造就大批德才兼备的高素质人才”，将课程思政与专业知识有机结合，培养德智体美劳全面发展的社会主义建设者和接班人。

二、理论与实务有机结合，立足于建筑工程招标投标与合同管理理论体系与当前建设工程项目特点，结合国家最新颁布的各项文件、规定编写。

三、深入企业等一线充分调查研究，认真分析职业岗位能力和工作任务，以职业岗位能力为依据，以典型工作任务为载体，以项目、案例、任务、模块等为表现形式，实现“教学做”一体化培养。

四、采用模拟的方式设计教学活动和技能实训任务，通过精心设计的一系列工作任务让学生模拟一个完整的招标投标过程，巩固有关专业知识。

五、紧跟互联网时代步伐，以二维码链接丰富资源，拓宽学生知识面，方便学生查询、自学。

本教材编写人员均为教学一线的骨干教师，并邀请山东房博士建设项目管理有限公司莱芜分公司经理张杰、山东赢诚工程咨询有限公司基建主任张兴娜等有丰富工程招标投标代理及工程造价咨询服务经验的工程师参与编写，提供意见。本教材在编写过程中借鉴了国内优秀教材及科研成果，各编写人员做了大量的工作，在此表示衷心感谢！

课时计划表

项目	任务	建议课时
项目一 建筑工程招标投标与合同管理概述	任务一 认识建筑工程招标投标	2
	任务二 认识建筑市场	2
	任务三 建筑工程发承包	2
	任务四 建筑市场的从业资质管理	2
	任务五 建筑工程招标投标与合同法律基础	2

续表

项目	任务	建议课时
项目二 建筑工程招标	任务一 招标准备	2
	任务二 招标公告的编制及发布	2
	任务三 编制招标工程招标控制价	2
	任务四 资格预审	2
	任务五 编制招标文件	6
项目三 建筑工程投标	任务一 投标决策	2
	任务二 投标策略和投标报价技巧	2
	任务三 招标准备	2
	任务四 投标文件	6
项目四 建筑工程开标、评标、定标与签订合同	任务一 组织开标	2
	任务二 评标	4
	任务三 定标与签订合同	4
项目五 电子招投标及管理系统的的应用	任务一 电子招投标	2
	任务二 电子招投标系统的应用	2
	任务三 基于 BIM 技术的电子招投标管理	4
项目六 建设工程合同管理	任务一 施工合同管理	4
	任务二 施工索赔	4

由于编者水平有限，书中难免有疏漏之处，诚望读者不吝指正，不胜感谢！

此外，本教材还为广大一线教师提供了服务于本教材的教学资源库，有需要者可致电教学助手 13810412048 或发邮件至 2393867076@qq.com。

编 者

目录

项目一 建筑工程招标投标与合同管理概述	1
任务一 认识建筑工程招标投标	2
任务二 认识建筑市场	7
任务三 建筑工程发承包	11
任务四 建筑市场的从业资质管理	13
任务五 建筑工程招标投标与合同法律基础	17
项目实训	21
项目二 建筑工程招标	23
任务一 招标准备	24
任务二 招标公告的编制及发布	26
任务三 编制招标工程招标控制价	29
任务四 资格预审	31
任务五 编制招标文件	33
项目实训	43
项目三 建筑工程投标	44
任务一 投标决策	45
任务二 投标策略和投标报价技巧	48
任务三 投标准备	53
任务四 投标文件	59
项目实训	66

项目四	建筑工程开标、评标、定标与签订合同	68
任务一	组织开标	69
任务二	评标	70
任务三	定标与签订合同	83
项目实训		115
项目五	电子招投标及管理系统的應用	117
任务一	电子招投标	118
任务二	电子招投标系统的应用	121
任务三	基于 BIM 技术的电子招投标管理	123
项目实训		127
项目六	建设工程合同管理	128
任务一	施工合同管理	129
任务二	施工索赔	134
项目实训		147
附录一	中华人民共和国招标投标法	149
附录二	中华人民共和国招标投标法实施条例	156
附录三	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	168
附录四	项目导入参考答案	175
参考文献		177



建筑工程招标投标与合同管理概述

学习目标

知识目标：

- ①了解有形建筑市场的概念、性质、基本功能及运作程序。
- ②认识建筑市场的主体和客体。
- ③了解招标承包制的由来与实质，掌握工程发包前应考虑的问题，以及建筑工程招标投标与合同法律基础。

能力目标：

- ①具备对目前建筑市场交易法律法规的综合分析能力。
- ②能依据招标投标项目进行建筑市场环境分析。

项目导入

《××中学新建教学楼建设工程承包合同》签订后，作为承包商的某市建设工程总公司在工程建设过程中，为了加快施工进度，争取提前奖励，将自己负责的工程部分分包给了临时组建的农民施工队。

请问上述材料中的承包商的行为是否合法？

任务一 认识建筑工程招标投标

招标投标是我国建筑市场或设备供应走向规范化、完善化的重要举措，是计划经济向市场经济转变的重要步骤。推行招标投标制能够不断降低社会平均劳动消耗水平，从而使工程价格得到有效控制。

一、建筑工程招标投标的基础知识

1. 建筑工程招标

建筑工程招标是指建设单位对拟建的工程发布公告，通过法定的程序和方式吸引建设项目的承包单位竞争，并从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。

《中华人民共和国招标投标法》第三条规定：“在中华人民共和国境内进行下列建设工程项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：①大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；②全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；③使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。”

2. 建筑工程投标

（1）工程投标的含义

工程投标是指各投标人依据自身能力和管理水平，按照招标文件规定的统一要求递交投标文件，争取获得实施资格的行为。在市场经济体制下，投标是承包人参与竞争、获得工程承揽资格的主要方式。

（2）投标人

投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织，投标人应具备承担招标项目的能力。国家有关规定或者招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件。

（3）联合体投标

联合体投标是指两个以上法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标的行为。招标文件规定接受联合体投标的，投标人才可以形成联合体共同参与投标。

①联合体的资格条件。

《中华人民共和国招标投标法》第三十一条第二款规定：“联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力；国家有关规定或者招标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方均应当具备规定的相应资格条件。由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。”联合体的资质等级采取就低不就高的原则，可以促使资质优等的投标人组成联合体，保证招标项

目的质量，防止投标联合体以优等资质获取招标项目，而由资质等级差的供货商或承包商来实施项目。

②联合体的变更。

由于联合体属于临时性的松散组合，在投标过程中可能发生联合体成员变更的情形。通常情况下，联合体成员的变更必须在投标截止时间之前得到招标人的书面同意，如果联合体成员的变更发生在资格预审通过之后，其变更后的联合体的资质需要重新进行审查。

二、建筑工程招标投标的分类

工程项目招标投标可以按照不同的标准进行分类。

1. 按照工程建设程序分类

按照工程建设程序分类，可以将建设工程招标投标分为建设项目的咨询招标投标、工程勘察设计招标投标、材料设备采购招标投标、工程施工招标投标。

（1）建设项目的咨询招标投标

建设项目的咨询招标是指对建设项目的可行性研究任务进行的招标，投标方一般为工程咨询企业。中标的承包方要根据招标文件的要求，向发包方提供拟建工程的可行性研究报告，并对其结论的准确性负责。承包方提供的可行性研究报告应获得发包方的认可，认可的方式通常为专家组评估鉴定。

（2）工程勘察设计招标投标

工程勘察设计招标是指根据批准的可行性研究报告择优选择勘察设计单位的招标。勘察和设计是两种不同性质的工作，可由勘察单位和设计单位分别完成。勘察单位最终提出施工现场的地理位置、地形、地貌、地质、水文等在内的勘察报告。设计单位最终提供设计图纸和成本预算结果。设计招标还可以进一步分为建筑方案设计招标、施工图设计招标。当施工图设计不是由专业的设计单位承担，而是由施工单位承担时，一般不进行单独招标。

（3）材料设备采购招标投标

材料设备采购招标是指在工程项目初步设计完成后，对建设项目所需的建筑材料和设备（如电梯、供配电系统、空调系统等）采购任务进行的招标。投标方通常为材料供应商、成套设备供应商。

（4）工程施工招标投标

工程施工招标是指在工程项目的初步设计或施工图设计完成后，用招标的方式选择施工单位的招标。施工单位最终向业主交付按招标设计文件规定的建筑产品。

国内外招投标现行做法中经常采用把工程建设程序中各个阶段合为一体进行全过程招标，通常称其为总包。

2. 按工程项目承包的范围分类

按工程项目承包的范围分类，可将工程招标划分为项目全过程总承包招标、工程分承包招标及

专项工程承包招标。

（1）项目全过程总承包招标

项目全过程总承包招标，即选择项目全过程总承包人招标，又可分为两种类型：其一是指工程项目实施阶段的全过程招标；其二是指工程项目建设全过程的招标。前者是在设计任务书完成后，从项目勘察、设计到施工交付使用进行一次招标；后者则是从项目的可行性研究到交付使用进行一次招标，业主只需提供项目投资和使用要求及竣工、交付使用期限，其可行性研究、勘察设计、材料和设备采购、土建施工设备安装和调试、生产准备和试运行、交付使用，均由一个总承包商负责承包，即所谓“交钥匙工程”。承揽“交钥匙工程”的承包商被称为总承包商，绝大多数情况下，总承包商要将工程部分阶段的实施任务分包出去。

无论是项目实施的全过程还是某一阶段或程序，按照建设工程项目的构成，可以将建设工程招标投标分为全部工程招标投标、单项工程招标投标、单位工程招标投标、分部工程招标投标、分项工程招标投标。全部工程招标投标是指对一个建设项目（如一所学校）的全部工程进行的招标；单项工程招标是指对一个建设工程项目中所包含的单项工程（如一所学校的教学楼、图书馆、食堂等）进行的招标；单位工程招标是指对一个单项工程所包含的若干单位工程（实验楼的土建工程）进行招标；分部工程招标是指对一项单位工程包含的分部工程（如土石方工程、深基坑工程、楼地面工程、装饰工程）进行招标。

应当强调指出的是，为了防止承包商将工程肢解后进行发包，我国一般不允许对分部工程招标，但允许特殊专业工程招标，如深基础施工、大型土石方工程施工等。国内工程招标中的项目总承包招标往往是指对一个项目施工过程中全部单项工程或单位工程进行的总招标，与国际惯例所指的总承包仍有相当大的差距。为与国际接轨，提高我国建筑企业在国际建筑市场的竞争能力，深化施工管理体制的改革，造就一批具有真正总包能力的智力密集型的龙头企业成为我国建筑业发展的重要战略目标。

（2）工程分承包招标

工程分承包招标是指中标的工程总承包人作为中标范围内的工程任务的招标人，将其中标范围内的工程任务，通过招标投标的方式分包给具有相应资质的分承包人，中标的分承包人只对招标的总承包人负责。

（3）专项工程承包招标

专项工程承包招标是指在工程承包招标中，对其中某项比较复杂或专业性强、施工和制作要求特殊的单项工程进行单独招标。

三、建筑工程招标投标的特点

随着市场经济体制的完善，市场机制的健全，投资体制改革的深化，相关政策法规正逐步完善，行政管理、执法队伍行为也在不断规范，招标投标已逐渐成为建设市场主要交易方式。

1. 竞争性

建筑工程招标投标是商品经济发展到一定阶段的产物，是一种具有竞争性的采购方式。招标投标是一百多年来在国际上采用的、具有完善机制的、科学合理的、比较完善的工程发承包方式。竞争性，是社会主义市场经济的本质要求，也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。《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规政策，对招标人从确定招标采购范围、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都有严格、规范的时间、顺序限定，不能随意改变。

3. 规范性

《中华人民共和国招标投标法》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、行为和责任都作出了严格的规定。

4. 技术经济性

招标采购或出售标的都具有不同程度的技术性，包括标的需实现的功能和技术标准，建造、生产和服务过程的技术及管理要求，等等。

5. 不确定性

建筑工程项目本身具有一次性及不可复制性的特点，导致建筑工程招标投标过程以及工程合同执行过程具有不确定性。

四、建筑工程招标投标的原则

建筑工程招标投标是一项重要的建筑企业活动，而且是一项法律行为，因此，建筑工程招标投标确定了一定的工作原则。《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。”招投标工作应当保护国家利益、社会公共利益和招投标活动当事人的合法权益。招投标工作应依法进行，任何单位和个人不得以任何方式非法干涉招投标工作。招投标工作应自觉接受省、市建设工程交易管理机构的监督与检查。

五、建筑工程招标投标的工作流程

为合理安排各项工作的时间，保证各方面有充裕的时间完成相关工作，招标工作在时间和空间上要遵循一定的顺序。现代工程已形成十分完备的招投标程序和标准化的文件。建筑工程招标投标的工作流程如图 1-1 所示。

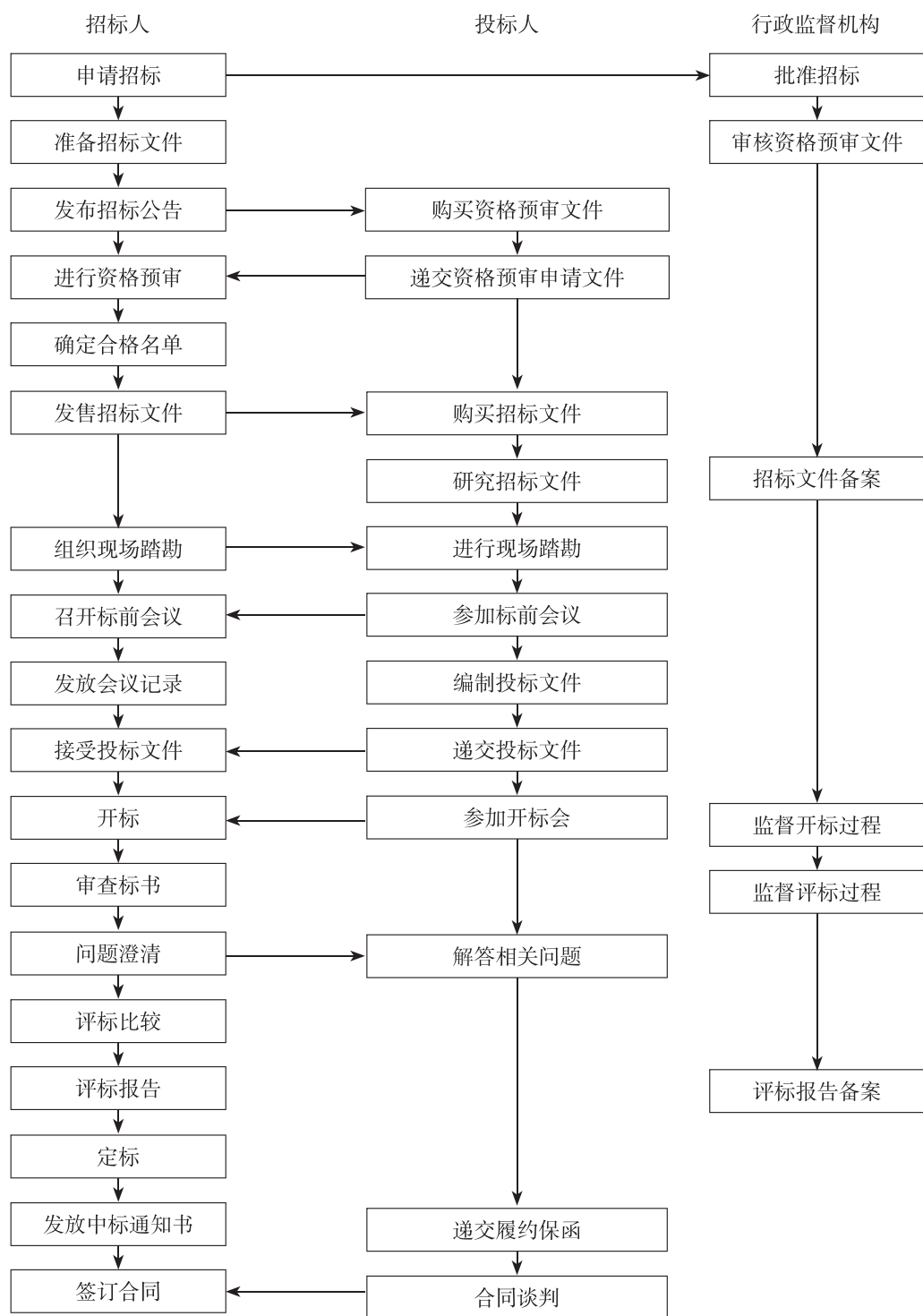


图 1-1 建筑工程招标投标的工作流程

任务二 认识建筑市场

建筑市场有广义和狭义之分。狭义的建筑市场一般是指有形建筑市场，有固定的交易场所。而广义的建筑市场包括有形建筑市场和无形建筑市场，包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场，为工程建设提供专业服务的中介组织，通过广告、通信、中介机构及经纪人等媒介沟通买卖双方或招投标等多种方式成交的各种交易活动，以及建筑商品生产过程、流通过程中的经济联系和经济关系，可以说，广义的建筑市场是指建筑产品和有关服务的交易关系的总和。

一、有形建筑市场

20 世纪 90 年代以来，按照原建设部和原监察部的统一部署和要求，全国各地相继建立起各级有形建筑市场。经过多年的运行，有形建筑市场作为建筑市场管理和服务的一种新形式，在规范建筑市场交易行为、提高建设工程质量和方便市场主体等方面已经取得了一定的积极成效。

有形建筑市场是我国特有的一种管理形式，是与我国的国情相适应的，在世界上是独一无二的。由于我国市场经济总体尚不健全，因此，在未来相当长的一段时间内，建筑市场中多方参与，大、中、小企业并存，市场透明度不高和信息交流不畅等现象依然存在。除了个别实力较强的企业有可能自己建立起稳定的市场网络外，大部分中小企业迫切需要寻找一种有效的载体作为其进行市场交易、获取信息的平台，迫切需要依靠一个合适的市场来寻找合作伙伴进行交易。此外，一些计划经济时代的建筑企业集团在市场经济的转轨过程中逐步进行转制，大量民营企业正在迅速发展，市场的分散程度很大。这样的企业结构强烈要求建立一个组织对这些企业的产品进行集散，对信息进行收集和发布，而旧的行业业态形式已无法适应现有市场经济发展的需要，单打独斗的企业经营模式不能完全适应今后市场经济的发展。在这样的情况下，必须建立一种有集约分散物流、人流、资金流、信息流的功能，而且与中国目前经济发展水平、经济结构特点以及人们的交易习惯相适应的市场形式，于是，有形建筑市场出现了。

1. 有形建筑市场的性质

有形建筑市场是服务性机构，它既不是政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身并不具备监督管理职能。但有形建筑市场又不是一般意义上的服务机构，其设立需要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都可随意成立。有形建筑市场不以营利为目的，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. 有形建筑市场的基本功能

（1）信息服务功能

有形建筑市场的信息服务功能主要包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信

息、建材价格、承包人信息、咨询单位和专业人士信息等。有形建筑市场配有大型电子墙、计算机网络工作站,为发承包交易提供广泛的信息服务。有形建筑市场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、承包人和咨询单位进行投资控制和投标报价。在市场经济条件下,有形建筑市场公布的价格指数仅是一种参考,投标最终报价需要依靠承包人根据本企业的经验或企业定额、企业机械装备和生产效率、管理能力和市场竞争需要来决定。

(2) 场所服务功能

一般情况下,政府部门、国有企业、事业单位的投资项目必须进行公开招标,只有特殊情况下才允许采用邀请招标。《工程建设项目施工招标投标办法》第十一条规定:“依法必须进行公开招标的项目,有下列情形之一的,可以邀请招标:①项目技术复杂或有特殊要求,或者受自然地域环境限制,只有少量潜在投标人可供选择;②涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾,适宜招标但不宜公开招标;③采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。”

此外,所有建设项目进行的招投标必须在有形建筑市场内进行,必须由有关管理部门进行监督。按照这个要求,有形建筑市场必须为工程发承包交易双方提供包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等的设施和场所服务。有形建筑市场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人、分包人、设备材料供应商之间的交易需要。同时,政府有关部门要进驻有形建筑市场集中办公,办理有关手续和依法监督招投标活动。

(3) 集中办公功能

建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招投标交易和办理有关批准手续。政府主管部门要进驻有形建筑市场,集中办理有关审批手续并进行管理,实行“窗口化”服务,受理申报的内容一般包括工程报建、招标登记、承包人资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等,按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督。这种集中办公方式决定了有形建筑市场只能集中设立,而不能随意设立。

1997年初,原建设部下发《建立建设工程交易中心的指导意见》中强调:“一个中心城市原则上只建立一个统一的交易中心,不应在一个城市建立分属不同部门、不同层次的多个中心。”国办发〔2002〕21号文件中关于严格有形建筑市场设立审批管理的规定,即一个区域只能设立一个工程交易中心,避免多头、重复建设。只有按照比较统一的模式,打破区域和行业界限来建设有形建筑市场,才能有效地处理有形建筑市场与分市场的关系,以及总包市场与专业和劳务分包市场的关系。

每个城市原则上只能设立一个有形建筑市场,特大城市可增设若干个分中心,但分中心的三项基本功能必须健全。有形建筑市场基本功能示意图如图1-2所示。

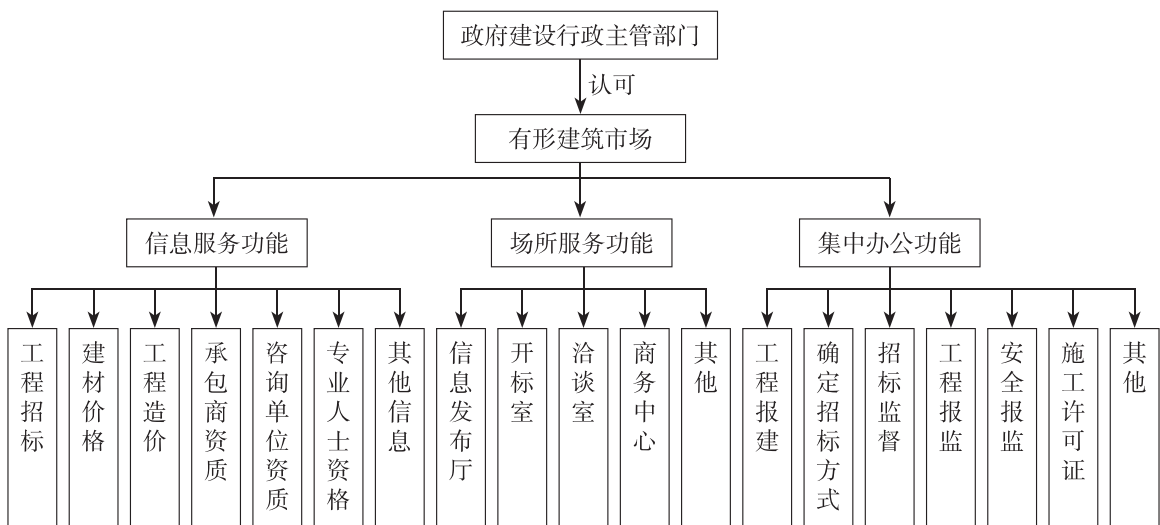


图 1-2 有形建筑市场基本功能示意图

3. 有形建筑市场运作的一般程序

按照有关规定，建设项目进入有形建筑市场后，其一般运行程序如图 1-3 所示。

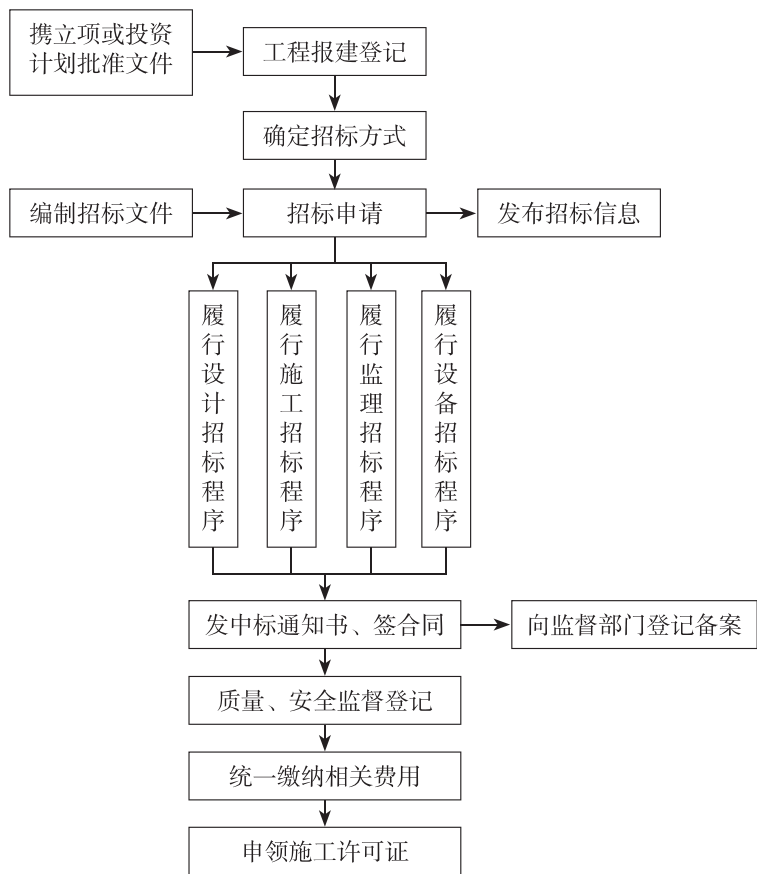


图 1-3 有形建筑市场运行程序图

二、建筑市场的主体和客体

建筑市场经过近几年的快速发展，已形成由发包人、承包人和为双方服务的工程咨询服务机构

等组成的市场主体，以建筑产品和建筑生产过程为对象的市场客体，以招投标为主要交易方式的市场竞争机制，以资质管理为主要内容的市场监督体系，以及我国特有的有形建筑市场等，这些共同构成了我国完整的建筑市场体系。

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、承包人、工程咨询服务机构及物资供应机构等。

(1) 发包人

发包人是指拥有相应的建设资金，能办妥项目建设各种准建手续，以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位或个人。不过，上述各类型的发包人只有在其从事工程项目的建设全过程中才是建筑市场的主体。在我国，发包人又通常被称为业主或建设单位。在我国，推行的项目法人责任制又被称为业主负责制，就是由发包人对其项目建设的全过程负责。

(2) 承包人

承包人是指具有一定生产能力、技术装备、流动资金和承包工程建设任务的营业资格与资质，在建筑市场中能够按照发包人的要求提供不同形态的建筑产品，并最终获得相应工程价款的建筑业企业。按其所从事的专业，承包人可分为土建、水电、道路、港湾、市政工程等专业公司。承包人是建筑市场主体中的主要成分，在其整个经营期间都是建筑市场的主体。国内外一般只对承包人进行从业资格管理。



知识链接

《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》中的部分规定

第十条 工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。

设计单位和施工单位组成联合体的，应当根据项目的特点和复杂程度，合理确定牵头单位，并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。

第十一条 工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位，一般不得成为该项目的工程总承包单位。政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述单位可以参与该工程总承包项目的投标，经依法评标、定标，成为工程总承包单位。

第十二条 鼓励设计单位申请取得施工资质，已取得工程设计综合资质、行业甲级资质、建筑工程专业甲级资质的单位，可以直接申请相应类别施工总承包一级资质。鼓励施工单位申请取得工程设计资质，具有一级及以上施工总承包资质的单位可以直接申请相应类别的工程设计甲级资质。完成的相应规模工程总承包业绩可以作为设计、施工业绩申报。

（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和相应的专业服务能力，在建筑市场中受发包人或承包人的委托，对工程建设进行勘察设计、造价或管理咨询、建设监理及招标代理等高智能服务，并取得服务费用的咨询服务机构和其他建设专业的中介服务组织。国际上一般称工程中介机构为咨询公司，在国内的称呼则包括勘察公司、设计院、工程监理公司、工程造价公司、招标代理机构和工程管理公司等。他们主要向建设项目发包人提供工程咨询和管理等智力型服务，使发包人对工程建设业务更加熟悉。中介机构并不是工程承包的当事人，但受发包人聘用，与发包人订有协议书或合同，从事工程咨询或监理等工作，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，如可行性研究咨询、施工图设计和施工监理等。

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体是建筑市场的交易对象，即各种建筑产品和建筑生产过程。各种建筑产品包括有形的建筑产品（如建筑物、构筑物）和无形的建筑产品（如咨询、监理等智力型服务）。在不同的生产交易阶段，建筑产品可以表现为不同的形态，可以是中介机构提供的咨询服务，可以是勘察单位的地质勘察报告、设计单位提供的设计图纸，可以是生产厂家提供的混凝土构件，也可以是施工企业提供的建筑物和构筑物。

任务三 建筑工程发承包

工程发承包是指建筑企业（承包商）作为承包人（乙方），建设单位（业主）作为发包人（甲方），由甲方把建筑安装工程任务委托给乙方，且双方在平等互利的基础上签订工程合同，明确各自的经济责任、权利和义务，以保证工程任务在合同造价内按期、按质、按量完成的一种经营方式。

招标和投标是实现工程发承包关系的主要途径。建筑工程实行招标承包制，是建筑业和基本建设管理体制改革的一项重要内容，对于促进发承包双方加强经营管理、缩短建设工期、确保工程质量、降低工程造价、提高投资效益具有重要作用。

一、招标承包制的由来与实质

招标承包制是在发承包制度的基础上发展起来的。发承包制度是商品经营的一种方式，它的基本特征是销售活动先于生产活动。商品销售先于生产其实并不是建筑施工特有的，凡是价值十分昂贵或是具有单件性的商品常常采取先预售后生产的方式。工业标准化厂房、住宅、水利枢纽工程、石油钻井、铁路、港口等，几乎没有建后出售的可能，大量建筑工程产品形成预先销售然后生产的经营方式。

先有买主然后才进行加工或生产，并不一定和发承包相联系，建筑工程采取雇工营建方式的历史持续了很长一段时间。欧美国家在 18 世纪以前大体还是采用雇工营建，建筑产品价格以实际造

价结算为主要方式。发承包方式是从 19 世纪初才逐步兴起的，原因在于雇工方式加大了工程雇主的管理难度，建设单位（业主）不可能全都自己组织兴建。

发承包制度只能保证承包任务按合同实现，却不能解决承包任务的优化完成。当承包者处于绝对垄断的地位时，投资者事先拟定的目标虽然有了实现的保障，但价格是不是合理，工期是不是可以再短些，工程质量是否还能提高，等等，都没有把握。招投标制也是历史上应用较多的一种很古老的经营方式，因此，发承包制度很自然地 and 招投标制相结合，形成了工程招标承包方式。

为了解决工程投资者承包工程任务的优化问题，工程招标承包制应运而生，这种优化是通过市场招标选择来实现的。工程招标承包制的目的和实质，是通过工程承包者之间的竞争来选择确定的经营形式，招投标则是建筑业者竞争的特有形式。

二、工程发包前应考虑的问题

在施工发包前，建设单位应根据工程特点全面考虑以下几个方面的问题。

1. 如何组织发包

建设单位应依据建设总进度计划，确定建设施工的招标次数和每次招标的内容，根据管理能力以及有关规定，确定是自行招标还是招标代理。当建设单位不具备招标发包能力时，应当委托有资质的招标代理机构，在招标情况下选择公开招标或邀请招标，与中标单位签订施工合同，向招投标管理机构备案，如工程量清单、招标控制价编制工作一般都是委托招标代理机构或工程造价咨询单位完成的。

除了发包阶段的工作，履行施工合同的过程中，建设单位还需要按照国家规定委托监理。比较理想的情况是，这个监理单位同时具备招标代理资质，可以协助建设单位进行招标发包，这对工程实施是极为有利的。

2. 如何分标

一般来说，当建设工程的技术复杂、规模较大、造价较高，一个施工单位难以完成时，为了加快工程进度，发挥各施工单位的优势，降低工程造价，对一个工程项目进行合理分标是非常必要的。

《中华人民共和国招标投标法》第十九条规定：“招标项目需要划分标段、确定工期的，招标人应当合理划分标段、确定工期，并在招标文件中载明。”同时，实行工程量清单计价的，要求在清单总说明中说明工程分标情况，为施工单位考虑对总承包服务费的报价提供依据。

3. 如何计价

建设单位在发包之前，要根据发包项目准备工作的实际情况、设计工作的深度、工程项目的复杂程度，确定合同价的形式，明确合同价款如何确定。

合同价款的确定涉及两个基本内容：①计价方法，即采用定额计价法（工料单价法）还是工程量清单计价法（综合单价法）；②签订合同价的方式，即合同类型，要明确规定是固定总价合同还是可调价合同，是总价合同还是单价合同。

合同的计价方式不同，施工单位所承担的风险也不同，一般来说，固定总价合同对施工单位而言风险最大。合同的计价方式与招标工程设计所达到的深度有关。建设单位应在招标文件中明确规

定计价方式，使投标施工单位没有选择的余地。工程投标时所能做的工作，一是根据规定的合同计价方式考虑合理的风险费；二是设计备选方案，提出改变合同计价方式后的不同报价（如将固定总价合同改为调值总价合同，报价降低 5%），这涉及报价策略与技巧的使用。

◎ 特别提示

投标报价必须确认合同类型，遵循招标文件规定的计价方法，这是投标所必须满足的一个“实质性要求”。

任务四 建筑市场的从业资质管理

建筑活动的专业性及技术性都很强，而且建筑工程投资大、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，为保证建筑工程的质量和安全等，对从事建筑活动的单位和专业技术人员必须实行从业资质管理。建筑市场的从业资质管理包括两个方面：一是从业企业的资质管理，二是专业从业人员的执业资格管理。

一、从业企业的资质管理

从事建筑活动的从业企业的资质管理是指建设行政主管部门把从事建筑活动的建筑业企业、勘察企业、设计企业及工程咨询企业等企业，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和工程业绩等不同条件划分为不同的资质等级，经资质审查合格并取得相应等级的资质证书后，方可允许其在其资质等级许可的范围内从事建筑活动的一种管理制度。

1. 建筑业企业

为规范建筑市场秩序，加强建筑活动监管，保证建设工程质量安全，促进建筑业科学发展，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国行政许可法》《建设工程质量管理条例》和《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规，中华人民共和国住房和城乡建设部制定了《建筑业企业资质标准》，于 2014 年 11 月 6 日通过，自 2015 年 1 月 1 日起实施。《建筑业企业资质标准》所称的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、改建、扩建等活动的企业。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和施工劳务三个序列。其中施工总承包序列设有 12 个类别，一般分为 4 个等级（特级、一级、二级、三级）；专业承包序列设有 36 个类别，一般分为 3 个等级（一级、二级、三级）；施工劳务序列不分类别和等级。《建筑业企业资质标准》包括建筑业企业资质各个序列、类别和等级的资质标准。

具有法人资格的企业申请建筑业企业资质应具备的基本条件：具有满足《建筑业企业资质标准》要求的资产；具有满足《建筑业企业资质标准》要求的注册建造师及其他注册人员、工程技术人员、

施工现场管理人员和技术工人；具有满足《建筑业企业资质标准》要求的工程业绩；具有必要的技术装备。

施工总承包工程应由取得相应施工总承包资质的企业承担。取得施工总承包资质的企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工，也可以将专业工程依法进行分包。对设有资质的专业工程进行分包时，应分包给具有相应专业承包资质的企业。施工总承包企业将劳务作业分包时，应分包给具有施工劳务资质的企业。

设有专业承包资质的专业工程单独发包时，应由取得相应专业承包资质的企业承担。取得专业承包资质的企业可以承接具有施工总承包资质的企业依法分包的专业工程或建设单位依法发包的专业工程。取得专业承包资质的企业应对所承接的专业工程全部自行组织施工，劳务作业可以分包，但应分包给具有施工劳务资质的企业。

取得施工劳务资质的企业可以承接具有施工总承包资质或专业承包资质的企业分包的劳务作业。

取得施工总承包资质的企业，可以从事资质证书许可范围内的相应工程总承包、工程项目管理等业务。

2. 勘察企业和设计企业

《建设工程勘察设计资质管理规定》对工程勘察和设计企业的资质等级与标准、申请与审批、业务范围等做了明确规定。

《建设工程勘察设计资质管理规定》第三条规定：“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。”

《建设工程勘察设计资质管理规定》第五条规定：“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。”

《建设工程勘察设计资质管理规定》第六条规定：“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。”

3. 工程监理企业

《工程监理企业资质管理规定》第三条规定：“从事建设工程监理活动的企业，应当按照本规定

取得工程监理企业资质，并在工程监理企业资质证书许可的范围内从事工程监理活动。”

《工程监理企业资质管理规定》第六条规定：“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。”

《工程监理企业资质管理规定》第八条规定的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）专业资质

①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。

②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。

③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，但是，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。

4. 工程造价咨询企业

《工程造价咨询企业管理办法》所称工程造价咨询企业是指接受委托，对建设项目投资、工程造价的确定与控制提供专业咨询服务的企业。

《工程造价咨询企业管理办法》第五条规定：“工程造价咨询企业从事工程造价咨询活动，应当遵循独立、客观、公正、诚实信用的原则，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。任何单位和个人不得非法干预依法进行的工程造价咨询活动。”

《工程造价咨询企业管理办法》第八条规定：“工程造价咨询企业资质等级分为甲级、乙级。”

工程造价咨询企业应当依法取得工程造价咨询企业资质，并在其资质等级许可的范围内从事工程造价咨询活动。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动不受行政区域限制。其中，甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设工程的工程造价咨询业务，乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价 5000 万元以下的各类建设工程的工程造价咨询业务。

5. 工程建设项目招标代理

《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》所称工程建设项目招标代理，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。甲级工程招标代理机构可以承担各类工程的招标代理业务。乙级工程招标代理机构只能承担工程总投资 1 亿元人民币以下的工程招标代理业务。暂定级工程招标代理机构，只能承担工程总投资 6000 万元人民币以下的工程招标代理业务。工程招标代理机构可以跨省、自治区、直辖市承担工程招标代理业务。任何单位和个人不得限制或者排斥工程招标代理机构依法开展工程招标代理业务。甲级工程招标代理机构资格由国务院建设主管部门认定。乙级、暂定级工程招标代理机构资格由工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门认定。

知识链接

申请工程招标代理机构资格的单位应当具备下列条件。

- ①是依法设立的中介组织。
- ②与行政机关和其他国家机关没有行政隶属关系或者其他利益关系。
- ③有固定的营业场所和开展工程招标代理业务所需设施及办公条件。
- ④有健全的组织机构和内部管理的规章制度。
- ⑤具备编制招标文件和组织评标的相应专业力量。
- ⑥具有技术、经济等方面的可以作为评标委员会成员人选的专家库。

特别提示

中华人民共和国住房和城乡建设部发文“叫停” 工程建设项目招标代理机构资格认定

为贯彻落实《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国招标投标法〉、〈中华人民共和国计量法〉的决定》，住房和城乡建设部办公厅下发通知，取消工程项目招标代理机构（以下简称“招标代理机构”）资格认定，深入推进工程建设领域“放管服”改革，加强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。

根据通知，自2017年12月28日起，各级住房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。

招标代理机构可按照自愿原则向工商注册所在地省级建筑市场监管一体化工作平台报送基本信息，包括营业执照相关信息、注册执业人员、具有工程建设类职称的专职人员、近3年代表性业绩、联系方式。

招标代理机构对报送信息的真实性和准确性负责，并及时核实其在公共服务平台的信息内容。信息内容发生变化的，要及时更新。任何单位和个人如发现招标代理机构报送虚假信息，可向招标代理机构工商注册所在地省级住房城乡建设主管部门举报。

中华人民共和国住房和城乡建设部要求，各级住房城乡建设主管部门要加大房屋建筑和市政基础设施招标投标活动监管力度，推进电子招投标，加强招标代理机构行为监管，严格依法查处招标代理机构违法违规行为，及时归集相关处罚信息并向社会公开，切实维护建筑市场秩序。

要加强信用体系建设。加快推进省级建筑市场监管一体化工作平台建设，规范招标代理机构信用信息采集、报送机制，加大信息公开力度，强化信用信息应用，推进部门之间信用信息共享共用。加快建立失信联合惩戒机制，强化信用对招标代理机构的约束作用，构建“一处失信、处处受制”的市场环境。

要加大投诉举报查处力度。各级住房城乡建设主管部门要建立健全公平、高效的投诉举报处理机制，严格按照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》，及时受理并依法处理房屋建筑和市政基础设施领域的招投标投诉举报，保护招标投标活动当事人的合法权益，维护招标投标活动的正

常市场秩序。

要推进行业自律。充分发挥行业协会对促进工程建设项目招标代理行业规范发展的重要作用。支持行业协会研究制定从业机构和从业人员行为规范，发布行业自律公约，加强对招标代理机构和从业人员行为的约束和管理。鼓励行业协会开展招标代理机构资信评价和从业人员培训工作，提升招标代理服务能力。

二、建筑从业人员的执业资格管理

建筑从业人员执业资格制度是指对具有一定专业学历、资历的从事建筑活动的专业技术人员，通过国家相关考试和注册确定其执业的技术资格，获得相应的建筑工程文件签字权的一种制度。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。目前，我国建筑领域的专业技术人员执业资格主要有以下几种类型，即注册建筑师、监理工程师、注册结构工程师、注册城市规划师、注册造价工程师、注册咨询师、注册安全工程师、注册建造师和房地产估价师等。

任务五 建筑工程招标投标与合同法律基础

随着我国建筑业的快速发展，建设工程领域发承包交易量急剧增加，建筑市场空前活跃。但随着建筑业的竞争加剧和清单计价改革的实行，工程计价环节暴露的问题越来越多：虚假招标，明招暗定；工程挂靠，串标围标；肢解发包，违法分包；违规计价，盲目压价；低价中标，高价结算；垫资拖欠，工期拖延；黑白合同，纠纷不断；违法干预，监管不力；等等。因此，建设工程招标投标活动的规范组织实施，建设工程发承包市场的健康发展，离不开建筑市场交易相关法律法规的约束。

一、法的渊源及制定机关

法的渊源，基本含义是法的来源或法的栖身之所，我国法的渊源中最主要的包括宪法、法律、行政法规、行政规章。

1. 宪法

宪法是每一个民主国家最根本的法的渊源，其法律地位和效力是最高的。宪法是由我国最高权力机关——全国人民代表大会制定和修改的，宪法的地位决定了其制定和修改的程序极其严格。宪法具有最高的法的效力，一切法律、行政法规和地方性法规都不得同宪法相抵触。

2. 法律

法律有广义、狭义两种理解。广义上讲，法律泛指一切规范性文件；狭义上讲，仅指全国人大及其常委会制定的规范性文件。我们这里仅用狭义的法律。法律根据制定机关的不同可分为两大类：一类为基本法律，即由全国人大制定和修改的刑事、民事、国家机构和其他方面的规范性文件，

如刑法、刑事诉讼法等；另一类为基本法律以外的其他法律，即由全国人大常委会制定和修改的规范性文件，如文物保护法、商标法等。

3. 行政法规

行政法规是指国家最高行政机关即国务院所制定的规范性文件，其法律地位和效力仅次于宪法和法律。国务院所发布的决定和命令，凡属于规范性的，也属于法的渊源之列。国务院制定的行政法规，不得与宪法和法律相抵触。

4. 行政规章

行政规章是行政性法律规范文件，从其制定机关而言可分为两种：一种是由国务院组成部门及直属机构在它们的职权范围内制定的规范性文件，部门规章规定的事项应当属于执行法律或者国务院的行政法规、决定、命令的事项；另一种是省、自治区、直辖市人民政府以及省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市和人民政府依照法定程序制定的规范性文件。地方政府规章可就下列事项作出规定：为执行法律、行政法规、地方性法规的规定，需要制定的事项；属于本行政区域的具体行政管理事项。行政规章在各自的权限范围内施行。

二、法的渊源的效力原则

法律、地方性法规、部门规章等的效力不同，有以下原则。

- ①法律、行政法规、行政规章的效力均不溯及以往，特别规定的除外。
 - ②法律的效力高于行政法规、地方性法规、行政规章。
 - ③地方性法规的效力高于本级和下级政府规章。
 - ④同一机关制定的法律、行政法规、行政规章，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定；新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定。
 - ⑤地方性法规与部门规章对同一事项规定不一致的，不能确定如何适用时，由国务院提出意见，国务院认为应当适用地方性法规的，应当决定在该地方适用地方性法规的规定；认为应当适用部门规章的，应当提请全国人民代表大会裁决。
 - ⑥部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间对同一事项的规定不一致的，由国务院裁决。
- 招标投标法律体系如图 1-4 所示。



图 1-4 招标投标法律体系

三、招投标相关的法律责任

法律责任可分为民事责任、行政责任、刑事责任三种。在具体的招投标活动中，常见的违规行为及法律责任有以下几条。

①《中华人民共和国招标投标法》第四十九条规定：“违反本法规定，必须进行招标的项目而不招标的，将必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标的，责令限期改正，可以处项目合同金额千分之五以上千分之十以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，可以暂停项目执行或者暂停资金拨付；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

②《中华人民共和国招标投标法》第五十条规定：“招标代理机构违反本法规定，泄露应当保密的与招标投标活动有关的情况和资料的，或者与招标人、投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益的，处五万元以上二十五万元以下的罚款；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，禁止其一年至二年内代理依法必须进行招标的项目并予以公告，直至由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。”

③《中华人民共和国招标投标法》第五十一条规定：“招标人以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人的，对潜在投标人实行歧视待遇的，强制要求投标人组成联合体共同投标的，或者限制投标人之间竞争的，责令改正，可以处一万元以上五万元以下的罚款。”

④《中华人民共和国招标投标法》第五十二条规定：“依法必须进行招标的项目的招标人向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况的，或者泄露标底的，给予警告，可以并处一万元以上十万元以下的罚款；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。前款所列行为影响中标结果的，中标无效。”

⑤《中华人民共和国招标投标法》第五十三条规定：“投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的，投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标的，中标无效，处中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，取消其一年至二年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格并予以公告，直至由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。”

⑥《中华人民共和国招标投标法》第五十四条规定：“投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的，中标无效，给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

⑦《中华人民共和国招标投标法》第五十六条规定：“评标委员会成员收受投标人的财物或者其他好处的，评标委员会成员或者参加评标的有关工作人员向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及与其他评标有关的其他情况的，给予警告，没收收受的财物，可以并处三千元以上五万元以下的罚款，对有所列违法行为的评标委员会成员取消担任评标委员会成员的资格，不得

再参加任何依法必须进行招标的项目的评标；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

⑧《中华人民共和国招标投标法》第五十八条规定：“中标人将中标项目转让给他人的，将中标项目肢解后分别转让给他人的，违反本法规定将中标项目的部分主体、关键性工作分包给他人的，或者分包人再次分包的，转让、分包无效，处转让、分包项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；可以责令停业整顿；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照。”

⑨《中华人民共和国招标投标法》第五十九条规定：“招标人与中标人不按照招标文件和中标人的投标文件订立合同的，或者招标人、中标人订立背离合同实质性内容的协议的，责令改正；可以处中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款。”

⑩《中华人民共和国招标投标法》第六十二条规定：“任何单位违反本法规定，限制或者排斥本地区、本系统以外的法人或者其他组织参加投标的，为招标人指定招标代理机构的，强制招标人委托招标代理机构办理招标事宜的，或者以其他方式干涉招标投标活动的，责令改正；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予警告、记过、记大过的处分，情节较重的，依法给予降级、撤职、开除的处分。”

⑪《中华人民共和国招标投标法》第六十三条规定：“对招标投标活动依法负有行政监督职责的国家机关工作人员徇私舞弊、滥用职权或者玩忽职守，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，依法给予行政处分。”

● 知识链接

所谓“串标”，从广义上讲，就是串通投标，即投标人为获取中标而互相串通、损害项目业主利益，或是投标人与招标人、代理机构互相串通，损害其他投标人或项目业主利益（实质上是国家利益），是招投标领域常见的一种企图非法获取中标的手段和行为。从狭义上讲，一般所指串标是指除围标外的串通投标，即排除围标现象的一般串通投标行为，包括投标人与招标人或招标代理机构之间串通和两个以上投标人松散型非正当合谋投标（即未达到围标的操纵强度和影响）。

所谓“围标”，是指几个投标人之间相互约定，一致抬高或压低投标报价进行投标，通过限制竞争排挤其他投标人，使某个利益相关者中标，从而谋取利益的手段和行为。

围标、串标、低价抢标、暗箱操作等屡禁不止，严重地损害了国家及社会公共利益。防范遏制围标、串标及低价抢标成为目前贯彻招标投标法、规范招标投标活动、维护公平竞争的市场经济秩序、惩治和预防腐败的一项重要工作。



《新闻直播间》——
工程领域暗藏串标潜
规则

四、合同法律基础

1. 合同的定义

2021年1月1日开始施行的《中华人民共和国民法典》第四百六十四条规定：“合同是民事主体之间设立、变更、终止民事法律关系的协议。”

2. 合同的订立

《中华人民共和国民法典》第四百六十九条规定：“当事人订立合同，可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。书面形式是合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为书面形式。”

3. 合同的内容

《中华人民共和国民法典》第四百七十条规定：“合同的内容由当事人约定，一般包括以下条款：①当事人的姓名或者名称和住所；②标的；③数量；④质量；⑤价款或者报酬；⑥履行期限、地点和方式；⑦违约责任；⑧解决争议的方法。当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。”

4. 合同的效力

《中华人民共和国民法典》第五百零二条规定：“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。依照法律、行政法规的规定，合同应当办理批准等手续的，依照其规定。未办理批准等手续影响合同生效的，不影响合同中履行报批等义务条款以及相关条款的效力。应当办理申请批准等手续的当事人未履行义务的，对方可以请求其承担违反该义务的责任。”

5. 合同的履行

《中华人民共和国民法典》第五百零九条规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”

《中华人民共和国民法典》第五百一十条规定：“合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。”

《中华人民共和国民法典》第五百一十一条规定：“当事人就有关内容约定不明确，依据前条规定仍不能确定的，适用下列规定：①质量要求不明确的，按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。②价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，依照规定履行。③履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。④履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时请求履行，但是应当给对方必要的准备时间。⑤履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。⑥履行费用的负担不明确的，由履行义务一方负担；因债权人原因增加的履行费用，由债权人负担。”

项目实训

建筑市场环境分析

【实训目标】

①理解建筑市场、发承包的含义，具备对地区建筑市场的信息搜集、分析能力。

②掌握建筑工程招投标与合同法律基础知识，具备目前建筑市场交易法律法规的综合分析能力。

【实训要求】

结合本项目所学，搜集分析所在地区建筑市场环境的信息，重点了解当地建筑施工、工程咨询、招投标代理、建筑材料等企业发展概况，以及从业人员的技能素质要求，熟悉企业典型岗位工作内容，为后续的课程学习打下基础。

党的二十大精神学习课堂

以党的二十大精神为统领，全面推进建筑业高质量发展

党的二十大报告明确指出，要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，强调“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”，“要坚持推动高质量发展为主题”。受益于国家经济的高速发展，建筑行业近十年增速较快，建筑产业现代化程度也不断提升，一批世界级标志性重大工程向全球展示了“大国建造”的实力与风范。近十年以来，建筑业增加值在国内生产总值的比重始终保持在6.8%以上，2019年，比重再创历史新高，达到了7.16%，2021年，比重回落至7.01%。建筑业作为国民经济支柱产业，推行高质量发展势在必行。

高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。发展是党执政兴国的第一要务。没有坚实的物质技术基础，就不可能建设社会主义现代化强国。党的二十大报告指出：“坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。”建筑业要实现高质量发展，要做好以下几个方面的工作。

一是立足主业，不断扩大建筑市场。随着我国建筑业生产规模的不断扩大，要不断加大“三大市场”的开拓和承揽力度，大力承揽高端建筑承包市场。EPC模式是国家鼓励的施工模式，具有效率高、效益好、工期短、经济管理高效的特点。

二是立足主业，大力发展绿色建材、绿色建筑。积极紧跟国家大力扶持绿色建材、绿色建筑的战略要求，和国内科研单位、设计单位加强合作，不断引进和使用绿色建材，大力发展装配式建筑，努力实现建筑产品工业化。

三是加大科技投入和创新。传统的建筑业要提质增效，必须有科技和创新赋能，党的二十大报告指出：“科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力。”在施工方面，要不断采用“四新技术”，不断引进和研发新材料，采用新工艺，购置新设备，使用新技术；在管理方面，加大数字化、信息化、BIM技术、智慧工地建设等投入，降低管理成本，提高管理效益，用科技手段不断提高全要素生产率，提升产业效率和市场品牌，使建筑业产业链现代化水平不断提高。

四是转变观念，进一步实现建筑业转型升级。传统建筑业随着时代的发展，必将面临转型升级问题。在建筑产品上，客户的要求将越来越重要，提供给客户更好的服务是建筑业最迫切要实现的目标。要逐步成为从设计到施工，到后期运营维护的全生命周期建筑服务商。

五是建设行业自主可控科技。科技创新始终是实现高质量发展的必由之路。科技自立自强是国家发展的战略支撑，是国家发展的根基所在。