

充氮饮料项目 建筑工程规划

xx（集团）有限公司

目录

第一章 公司概况.....4.....

 一、 公司基本信息.....4.....

 二、 公司主要财务数据4.....

第二章 房地产开发流程6.....

 一、 开发建设.....6.....

第三章 发承包阶段工程计价.....

 一、 工程量清单.....12.....

 二、 招标控制价.....15.....

第四章 建设工程勘察设计招标投标

 一、 工程勘察设计招标17.....

 二、 工程勘察设计开标和评标 23.....

第五章 招标投标法律法规.....

 一、 招标投标法实施条例 27.....

第六章 建设工程监理工作内容及主要方式

 一、 工程监理工作主要方式42.....

第七章 建设工程监理制度及法律地位.....

 一、 工程监理的法律地位和责任 47.....

第八章 建设工程监理工作内容及主要方式

一、工程监理工作主要方式 55.....

第九章 BIM 技术特征及应用价值

一、BIM技术特征 60.....

第十章 BIM 技术在建设工程全寿命期的应用

一、BIM技术在规划设计阶段的应用 62.....

第十一章 绿色建筑技术体系.....

一、建筑节水与城市雨水利用 73.....

二、建筑节材与绿色建筑设施设备..... 77.....

第十二章 装配式建筑评价.....

一、评价时点与方法..... 85.....

第一章 公司概况

一、公司基本信息

- 1、公司名称：xx（集团）有限公司
- 2、法定代表人：严 xx
- 3、注册资本：1480 万元
- 4、统一社会信用代码：XXXXXXXXXXXXXXXX
- 5、登记机关：xxx 市场监督管理局
- 6、成立日期：2013-3-6
- 7、营业期限：2013-3-6 至无固定期限
- 8、注册地址：xx 市 xx 区 xx

二、公司主要财务数据

表格题目公司合并资产负债表主要数据

项目	2020 年 12 月	2019 年 12 月	2018 年 12 月
资产总额	18942.07	15153.66	14206.55
负债总额	6765.97	5412.78	5074.48
股东权益合计	12176.10	9740.88	9132.08

表格题目公司合并利润表主要数据

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	37249.39	29799.51	27937.04
营业利润	7337.47	5869.98	5503.10
利润总额	6678.03	5342.42	5008.52
净利润	5008.52	3906.65	3606.13
归属于母公司所有者的净利润	5008.52	3906.65	3606.13

第二章 房地产开发流程

一、开发建设

房地产开发企业在建设实施阶段的主要工作目标是在投资预算范围内，按项目开发进度计划要求，高质量地完成建筑安装工程，保证项目按时保质进行销售和移交。房地产开发过程中的建设单位项目管理工作可由房地产开发企业自行组织，也可委托工程监理单位负责监理。

（一）施工管理

在项目施工阶段，建设单位根据法律、法规和合同约定，履行其项目质量控制、安全及环保管理、投资控制、进度控制职责，加强合同管理、组织施工现场协调和外部协调。

1、质量控制

建设单位除认真履行法律、法规及合同约定的质量责任和义务外，还应加强对施工质量的现场监督管理。

（1）施工过程中加强施工巡查监督，发现质量问题随时指出并纠正。严格要求施工单位按施工程序施工，所有隐蔽工程验收记录必须经项目监理机构等有关验收单位签字认可后，方可组织下道工序施工。

(2) 为了把质量控制工作落到实处，应要求施工单位建立可行的质量保证体系并严格执行。工程开工前要求施工单位编制详细的施工组织设计方案，对于重大或关键部位的施工，以及新技术新材料的使用，要提前制定具体的施工方案、施工技术保证措施，进行新技术新材料试验，并将相关鉴定证明材料报建设单位、项目监理单位审核。对影响工程质量的关键部位设置质量管理点，并设专人负责。

2、安全及环保管理

建设单位及项目监理单位在施工过程中应要求施工单位执行国家关于建筑施工安全、施工现场环境与卫生的标准和有关规定，并督促施工单位落实安全防护、文明环保施工措施

3、投资控制

施工阶段投资控制的关键是对工程变更、签证实行有效控制，对于涉及费用增减的设计变更，必须经设计单位代表、业主方现场代表、总监理工程师共同签字方为有效。建设单位要对施工索赔做到事前把关、主动监控，严格审核工程变更，计算各项变更对总投资的影响；对施工单位及材料供应商不履行约定义务及时提出反索赔，使投资得到有效控制。

4、进度控制

(1) 建设单位应要求施工单位围绕工程进度计划全面铺开、统一协调、分头实施。建设单位会同施工单位按照倒计时办法严格执行施工组织设计方案，定期统计汇报，做到时间、进度质量三落实；对未能落实的项目，立即查明原因并采取补救措施，确保阶段计划工期不被拖延。

(2) 建设单位管理人员对施工进度的检查与进度计划的贯彻实施是融汇在一起的。通过进度计划检查，组织项目监理单位、施工及相关单位，及时采取有效措施控制工程进度。

(二) 商品房预售

商品房预售实行许可制度。房地产开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得商品房预售许可证。未取得商品房预售许可证的房地产开发企业，不得进行商品房预售。申请商品房预售许可证须具备以下基本条件。

(1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。

(2) 持有建设工程规划许可证。

(3) 按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

(4) 各地根据情况要求的其他条件。

(5) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。三) 竣工验收和备案

2、竣工验收

工程竣工验收是开发建设过程的最后阶段，是全面检验工程设计和施工质量的重要环节。竣工验收通过后，质量合格的建筑物即可投入使用、出售或出租给客户，房地产开发企业方可回收投资。对于预售或预租的项目，通过投入使用，房地产开发企业就可得到预付款外的款项。因此，房地产开发企业对于确已符合竣工验收条件的项目，应按有关规定和国家质量标准，及时组织竣工验收。

竣工验收除进行工程质量综合考核外，还应对环保、消防等进行检查验收。对于各专项的验收，实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。

房地产开发企业应组织、协助和督促承包商和设计单位，认真负责地把工程竣工图的编制工作做好。工程竣工图是真实记录各种地下、地上建筑物、构筑物等详细情况的技术文件，是对工程进行验收、维护、改建、扩建的依据。工程竣工图必须准确、完整，当发现工程竣工图绘制不准确或有遗漏时，应采取措施修改和补齐。

工程竣工验收后，按规定应编制竣工图的建设项目，须依法按照国家编制竣工图的有关规定编制并报送城市档案馆。

3、竣工验收备案

房地产开发企业应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将工程竣工验收报告和规划、公安、消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或其他有关部门备案。

（三）商品房初始登记

商品房初始登记属于不动产首次登记，是对竣工验收合格的商品房依法进行的产权登记。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列六种材料。

- （1）不动产权属证书或者土地权属来源材料。
- （2）建设工程符合规划的材料。
- （3）房屋已经竣工的材料。
- （4）房地产调查或者测绘报告。
- （5）相关税费缴纳凭证。
- （6）其他必要材料。

办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权时，其对共有部分享有的权利依法一并转让。

第三章 发承包阶段工程计价

一、工程量清单

工程量清单是载明建设工程分部分项工程项目、措施项目和其他项目的名称和相应数量等内容的明细清单。在不同阶段，工程量清单又可分别称为招标工程量清单和已标价工程量清单等。招标工程量清单是工程量清单计价的基础，应作为编制招标控制价、投标报价、计算或调整工程量、施工索赔等的重要依据。

工程量清单计价应采用综合单价法。这里的综合单价是指完成一个规定清单项目所需的人工费、材料和工程设备费、施工机具使用费和企业管理费、利润以及一定范围内的风险费。无论是分部分项工程项目、措施项目，还是其他项目，其综合单价的组成内容均包括除规费、税金以外的所有金额。招标工程量清单应以单位（项）工程为单位编制，由分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单和税金项目清单组成。

（一）分部分项工程项目清单

分部分项工程项目清单应载明项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量五个要件。这五个要件在分部分项工程项目清单的组成中缺一不可。分部分项工程项目清单必须根据各专业工程现行的

工程量计算规范，按规定的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量计算规则进行编制。

（二）措施项目清单

措施项目是指为完成工程项目施工，发生于该工程施工准备和施工过程中的技术、生活、安全、环境保护等方面的项目。措施项目清单必须根据相关工程现行国家计量规范的规定编制，应根据拟建工程的实际情况列项。

（三）其他项目清单

其他项目清单是指除分部分项工程项目清单、措施项目清单所包含的内容以外，因招标人的特殊要求而发生的与拟建工程有关的其他费用项目和相应数量的清单。其他项目清单应按照下列内容列项。

（1）暂列金额。暂列金额是招标人在工程量清单中暂定并包括在合同价款中的一笔款项。它是施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的合同价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。

（2）暂估价。暂估价是招标人在工程量清单中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价及专业工程的金额，包括材料暂估单价、工程设备暂估单价、专业工程暂估价。暂估

价中的材料、工程设备暂估单价应根据工程造价信息或参照市场价格估算列出明细表；专业工程暂估价应分不同专业，按有关计价规定估算，列出明细表。

（3）计日工。计日工是指在施工过程中，承包人完成发包人提出的工程合同范围以外的

零星项目或工作，按合同中约定的单价进行计价的一种协议方式。所谓零星工作，一般是指合同约定之外的或者因变更而产生的、工程量清单中没有相应项目的额外工作，尤其是那些不允许事先商定价格的额外工作。工程量清单中，应列出计日工的项目名称、计量单位和暂估数量。

（4）总承包服务费。总承包服务费是指总承包人为配合协调发包人进行专业工程发包对发包人自行采购的材料、工程设备等进行保管以及施工现场管理、竣工资料汇总整理等服务所需的费用。工程量清单中应列出总承包服务费的服务项目及其内容等。

（四）规费项目清单

规费项目清单应按照下列内容列项：

社会保险费，包括养老保险费、失业保险费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费。

②住房公积金。若出现规范中未列的项目，应根据省级政府或省级有关权力部门的规定列项。

（五）税金项目清单

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）规定，税金项目清单应包括以下内容：营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。在建筑业实行营业税改征增值税后，工程量清单中对于税金项目的列项方式有所调整，税金项目主要是指增值税。

二、招标控制价

招标控制价是指招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，以及拟定的招标文件和招标工程量清单，结合工程具体情况编制的招标工程的最高投标限价。《招标投标法实施条例》规定，招标人设有最高投标限价的，应当在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）规定，国有资金投资的工程建设项目应实行工程量清单招标，招标人必须编制招标控制价。招标控制价按照计价规范的规定编制不应上调或下浮。

招标控制价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成。各项费用的编制要求如下。

(1) 分部分项工程和措施项目中的单价项目，应根据拟定的招标文件和招标工程量清单项目中的特征描述及有关要求确定综合单价计算。综合单价中应包括招标文件中划分的应由投标人承担的风险范围及费用。

(2) 措施项目中的总价项目，应根据拟定的招标文件中的措施项目清单，按照《建设工程工程量清单计价规范》（CB50500-2013）中的相关规定计算。

(3) 其他项目应按下列规定计价。

1) 暂列金额应按招标工程量清单中列出的金额填写。

2) 暂估价中的材料、工程设备单价应按招标工程量清单中列出的单价计入综合单价，暂估价中的专业工程金额应按招标工程量清单中列出的金额填写。

3) 计日工应按招标工程量清单中列出的项目，根据工程特点和有关计价依据确定综合单

4) 总承包服务费应根据招标工程量清单列出的内容和要求估算。

(4) 规费和税金应按工程量清单计价规范相应的规定计算。

第四章 建设工程勘察设计招标投标

一、工程勘察设计招标

工程勘察设计招标的主要环节有发布招标公告或发出投标邀请书，投标单位资格预审，编制和发售招标文件，组织踏勘现场等。

（一）发布招标公告或发出投标邀请书

工程勘察设计招标可采用公开招标或邀请招标方式。采用公开招标方式的，需要发布招标公告；采用邀请招标方式的，需要发出投标邀请书。

1、工程勘察设计招标公告

招标公告主要内容包括：招标条件；项目概况与招标范围（说明本次招标项目的建设地点、规模、勘察/设计服务期限、招标范围等）；投标人资格要求；招标文件获取；投标文件递交；招标公告发布媒介；招标人及招标代理机构联系方式。对于工程设计招标，还需包括技术成果经济补偿。

2、工程勘察设计投标邀请书

投标邀请书主要内容包括：招标条件。

②项目概况与招标范围（说明本次招标项目的建设地点、规模、勘察/设计服务期限、招标范围、标段划分等）。

③投标人资格要求。

④招标文件获取。

⑤投标文件递交。

⑥是否参加投标的确认，招标人及招标代理机构联系方式。对于工程设计招标，还需包括技术成果经济补偿。

（二）投标单位资格预审

1、资格预审内容

采用公开招标方式的，招标人在发售招标文件前需从资质、财务、业绩和信誉要求等方面审查投标人资格。

（1）资质要求。投标人应具备与招标项目相适应的资质条件。由同一专业的单位组成联合体投标的，按照资质等级较低的单位确定资质等级财务要求。投标人“近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。

（2）业绩要求。投标人“近年完成的类似勘察/设计项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书、发包人出具的证明文件，具体时间要求见投标人须知前附表。“正在勘察设计和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书复印件。

(3) 信誉要求。投标人“近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明投标人败诉的勘察/设计合

同的相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体时间要求见投标人须知前附表。

(4) 项目负责人资格要求。工程勘察/设计项目负责人应具备工程勘察/设计类注册执业资格（如有）。“拟委任的主要人员汇总表”中应填报满足要求的项目负责人相关信息。“主要人员简历表”中项目负责人应附身份证、学历证、职称证、执业资格证书和社保缴费证明复印件，管理过的项目业绩应附合同协议书复印件。

(5) 其他主要人员要求。“拟委任的主要人员汇总表”中应填报满足要求的其他主要人员相关信息。“主要人员简历表”中其他主要人员应附身份证、学历证、职称证、有关证书和社保缴费证明复印件。

(6) 勘察设备要求。“拟投入本项目的主要勘察设备表”应填报满足要求的勘察设备。

(7) 其他要求。需要在投标人须知前附表中予以明确。

2、投标人违规情形

有下列情形之一的，属于投标人违规

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）。

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性。

- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人。
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股或管理关系。
- (5) 为本招标项目的代建人。
- (6) 为本招标项目的招标代理机构。
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人。
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系。
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格。
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执

照

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形。

(12) 在最近三年内发生重大勘察/设计质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）。

(13) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单。

(14) 被最高人民法院在“信用中国”网站
(www.creditchina.gov.cn) 或各级信用信息共享平台中列入失信被执行

执行人名单。

（15）在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为（以检察机关职务犯罪预防部门出具的查询结果为准）。

（16）法律、法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

（三）编制和发售招标文件

1、招标文件组成

招标文件包括：招标公告（或投标邀请书）；投标人须知；评标办法；合同条款及格式；发包人要求；投标文件格式；投标人须知前附表规定的其他资料。根据规定对招标文件所作的澄清、修改，也构成招标文件的组成部分。

2、招标文件的澄清与修改

（1）招标文件的澄清。投标人对招标文件有疑问的，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。招标文件的澄清以投标。投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距规定的投标截止时间不足 15 日，且澄清内容可能影响投标文件编制的，应相应延长投标截止时间。

（2）招标文件的修改。招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件的，应通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件

的时间距规定的投标截止时间不足 15 日，且修改内容可能影响投标文件编制的，应相应延长投标截止时间。

3、招标文件的发售

凡有意参加投标者，可在招标公告或投标邀请书中明确的时间和地点购买招标文件。招标文件也可由招标人在接到申请后及时邮寄给有意参加投标者。采用电子招标投标方式的有意参加投标者可通过指定的电子招标投标交易平台下载电子招标文件。

4、招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人应在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应暂停招标投标活动。

（四）组织踏勘现场

投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未能按时参加，不影响踏勘现场的正常进行。

投标人踏勘现场发生的费用自理。除招标人原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

二、工程勘察设计开标和评标

（一）开标

1、开标时间和地点

招标人在规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。通过电子招标投标交易平台开标的，所有投标人的法定代表人或其委托代理人应当准时参加。

2、开标程序

开标按下列程序进行。

（1）宣布开标纪律。

（2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称。

（3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名。

4）检查投标文件的密封情况，按照投标人须知前附表规定的开标顺序当众开标，公布招标项目名称、投标人保证金的递交情况、投标报价、勘察/设计服务期限及其他内容，并记录在案。对于采用电子招标投标方式的，投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的投标文件进行解密，并公布上述内容。

（4）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认。采用电子招标投标方式的，上述有关人员需要使用本人的电子印章在开标记录上签字确认。

（5）开标结束。

（二）评标

1、评标方法

评标委员会按照“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。工程勘察设计通常采用综合评估法进行评标。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低的顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价较低者优先；投标报价也相等时，以勘察纲要或设计方案得分高者优先；如果勘察纲要或设计方案得分也相等，则按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

2、评标程序

（1）初步评审。评标委员会可以要求投标人提交“投标人须知”规定的有关证明和证件的原件，以便核验。依据评标办法前附表规定

的评审标准对投标文件进行初步评审，包括形式评审、资格评审和响应性评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标

①投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数。

②有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

投标报价有计算错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标。

①投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

②总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

(2) 详细评审。评标委员会按照规定的量化评分因素和分值进行打分。量化评分因素包括资信业绩、勘察纲要或设计方案、投标报价及其他因素。针对投标文件每一量化评分因素打分后，通过汇总计算即可得到相应投标人的综合评估得分。

3、评标结果

除投标人须知前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

评标委员会完成评标后，应向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

第五章 招标投标法律法规

一、招标投标法实施条例

为了规范招标投标活动，《招标投标法实施条例》进一步明确了招标、投标、开标、评标和中标以及投诉与处理等方面内容，并鼓励利用信息网络进行电子招标投标。

（一）招标

1、招标范围和方式

按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的依法必须进行招标的项目，其招标范围、招标方式、招标组织形式应当报项目审批，由核准部门审批、核准。核准部门应当及时将审批、核准确定的招标范围、招标方式、招标组织形式通报有关行政监督部门。

（1）可以邀请招标的项目。国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目应当公开招标；但有下列情形之一的，可以邀请招标

1）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择。

2）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

（2）可以不招标的项目。有下列情形之一的，可以不进行招标：

- 1) 需要采用不可替代的专利或者专有技术。
- 2) 采购人依法能够自行建设、生产或者提供。
- 3) 已通过招标方式选定的特许经营项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供。
- 4) 需要向原中标人采购工程、货物或者服务，否则将影响施工或者功能配套要求。
- 5) 国家规定的其他特殊情形。

2、招标文件与资格审查

(1) 资格预审公告和招标公告。公开招标的项目，应当依照《招标投标法》和《招标投标法实施条例》的规定发布招标公告、编制招标文件。招标人采用资格预审办法对潜在投标人进行资格审查的，应当发布资格预审公告、编制资格预审文件。

依法必须进行招标的项目的资格预审公告和招标公告，应当在国家发展改革委依法指定的媒介发布。指定媒介发布依法必须进行招标的项目的境内资格预审公告、招标公告，不得收取费用。编制依法必须进行招标的项目的资格预审文件和招标文件，应当使用国家发展改革委会同有关行政监督部门制定的标准文本。

招标人应当按照资格预审公告、招标公告或者投标邀请书规定的时间、地点发售资格预审文件或者招标文件。资格预审文件或者招标

文件的发售期不得少于 5 日。招标人发售资格预审文件、招标文件收取的费用应当限于补偿印刷、邮寄的成本支出，不得以营利为目的。

如潜在投标人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议，应当在提交资格预审申请文件截止时间 2 日前提出；如对招标文件有异议，应当在投标截止时间的 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

如招标人编制的资格预审文件、招标文件的内容违反法律、行政法规的强制性规定，违反公开、公平、公正和诚信原则，影响资格预审结果或者潜在投标人投标，依法必须进行招标的项目的招标人应当在修改资格预审文件或者招标文件后重新招标。

（2）资格预审。招标人应当合理确定提交资格预审申请文件的时间。依法必须进行招标的项目提交资格预审申请文件的时间，自资格预审文件停止发售之日起不得少于 5 日。

资格预审应当按照资格预审文件载明的标准和方法进行。国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目，招标人应当组建资格审查委员会审查资格预审申请文件。

资格预审结束后，招标人应当及时向资格预审申请人发出资格预审结果通知书。未通过资格预审的申请人不具有投标资格。通过资格预审的申请人少于 3 个的，应当重新招标。

招标人可以对已发出的资格预审文件或者招标文件进行必要的澄清或者修改。如澄清或者修改的内容可能影响资格预审申请文件或者投标文件编制，招标人应当至少在提交资格预审申请文件截止时间 3 日之前，或者投标截止时间 15 日之前，以书面形式通知所有获取资格预审文件或者招标文件的潜在投标人；不足 3 日或者 15 日的，招标人应当顺延提交资格预审申请文件或者投标文件的截止时间。

如招标人采用资格后审办法对投标人进行资格审查，应当在开标后由评标委员会按照招标文件规定的标准和方法对投标人的资格进行审查。

3、招标工作的实施

(1) 禁止投标限制。招标人如对招标项目划分标段，应当遵守《招标投标法》的有关规定，不得利用划分标段限制或者排斥潜在投标人。依法必须进行招标的项目的招标人不得利用划分标段规避招标。

招标人不得以不合理的条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。招标人有下列行为之一的，属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人 1) 就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息。

2) 设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。

3) 依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件。

4) 对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准。

5) 限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商。

6) 依法必须进行招标的项目非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式

7) 以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。招标人不得组织单个或者部分潜在投标人踏勘项目现场。

(2) 总承包招标。招标人可以依法对工程以及与工程建设有关的货物、服务全部或者部分实行总承包招标。以暂估价（指总承包招标时不能确定价格而由招标人在招标文件中暂时估定的工程、货物、服务的金额）形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当依法进行招标。

(3) 两阶段招标。对技术复杂或者无法精确拟定技术规格的项目，招标人可以分两个阶段进行招标。

第一阶段，投标人按照招标公告或者投标邀请书的要求提交不带报价的技术建议，招标人根据投标人提交的技术建议确定技术标准和 requirements，编制招标文件。

第二阶段，招标人向在第一阶段提交技术建议的投标人提供招标文件，投标人按照招标文件的要求提交包括最终技术方案和投标报价的投标文件。如果招标人要求投标人提交投标保证金，应当在第二阶段提出。

（4）投标有效期。招标人应当在招标文件中载明投标有效期。投标有效期从提交投标文件的截止之日起计算。

（5）投标保证金。如果招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金，投标保证金不得超过招标项目估算价的 2%。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。依法必须进行招标的项目的境内投标单位，以现金或者支票形式提交的投标保证金应当从其基本账户转出。招标人不得挪用投标保证金。如果招标人终止招标，应当及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取资格预审文件、招标文件的潜在投标人。如果已经发售资格预审文件、招标文件或者已经收取投标保证金，招标人应当及时退还所收取的资格预审文件、招标文件的费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

（6）标底及投标限价。招标人可以自行决定是否编制标底。一个招标项目只能有一个标底。标底必须保密。接受委托编制标底的中介机构不得参加受托编制标底项目的投标，也不得为该项目的投标人编制投标文件或者提供咨询。如果招标人设有最高投标限价，应当在招

标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。招标人不得规定最低投标限价。

（二）投标

1、投标基本要求

投标人参加依法必须进行招标的项目的投标，不受地区或者部门的限制，任何单位和个人不得非法干涉。与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股或管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

投标人撤回已提交的投标文件，应当在投标截止时间前书面通知招标人。招标人已收取投标保证金的，应当自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还。投标截止后投标人撤销投标文件的，招标人可以不退还投标保证金。未通过资格预审的申请人提交的投标文件，以及逾期送达或者不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人应当拒收。招标人应当如实记载投标文件送达的时间和密封情况，并存档备查。

招标人应当在资格预审公告、招标公告或者投标邀请书中载明是否接受联合体投标。招标人接受联合体投标并进行资格预审的，联合体应当在提交资格预审申请文件前组成。资格预审后联合体增减、更

换成员的，其投标无效。如果联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标，相关投标均无效。

投标人发生合并、分立、破产等重大变化，应当及时书面告知招标人。如果投标人不再具备资格预审文件、招标文件规定的资格条件或者其投标影响招标公正性，其投标无效。

2、串通投标和弄虚作假情形

（1）投标人相互串通投标情形。

1) 有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；投标人之间约定中标人；投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

2) 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标

①不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制。

②不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；3 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人。

④不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异。

⑤不同投标人的投标文件相互混装。

⑥不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

(2) 招标人与投标人串通投标情形。有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

- 1) 招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给投标人。
- 2) 招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息。
- 3) 招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价。
- 4) 招标人授意投标人撤换、修改投标文件。
- 5) 招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便。
- 6) 招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

(3) 弄虚作假情形。投标人不得以他人名义投标，如使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标。投标人也不得以其他方式弄虚作假，骗取中标，包括：

- 1) 使用伪造、变造的许可证件。
- 2) 提供虚假的财务状况或者业绩。
- 3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明
- 4) 提供虚假的信用状况
- 5) 其他弄虚作假的行为。

(三) 开标、评标和中标

1、开标

招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。如果投标人少于 3 人，不得开标，招标人应当重新招标。如果投标人对开标有异议，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

2、评标委员会

依法必须进行招标的项目，其评标委员会的专家成员应当从评标专家库内相关专业的专家名单中以随机抽取方式确定。任何单位和个人不得以明示、暗示等任何方式指定或者变相指定参加评标委员会的专家成员。依法必须进行招标的项目的招标人非因《招标投标法》和《招标投标法实施条例》规定的事由，不得更换依法确定的评标委员会成员。评标委员会成员与投标人有利害关系的，应当主动回避。

对技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求，采取随机抽取方式确定的专家难以保证胜任评标工作的招标项目，可以由招标人直接确定技术、经济等方面的评标专家。

有关行政监督部门应当按照规定的职责分工，对评标委员会成员的确定方式、评标专家的抽取和评标活动进行监督。行政监督部门的工作人员不得担任本部门负责监督项目的评标委员会成员。

3、评标

招标人应当根据项目规模和技术复杂程度等因素合理确定评标时间。如果超过 1/3 的评标委员会成员认为评标时间不够，招标人应当适当延长。

招标人应当向评标委员会提供评标所必需的信息，但不得明示或者暗示其倾向或者排斥特定投标人。

评标委员会成员应当按照招标文件规定的评标标准和方法，客观、公正地对投标文件提出评审意见。招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标的依据。如果招标项目设有标底，招标人应当在开标时公布。标底只能作为评标的参考，不得以投标报价是否接近标底作为中标条件，也不得以投标报价超过标底上下浮动范围作为否决投标的条件。

评标委员会成员不得私下接触投标人，不得收受投标人给予的财物或者其他好处，不得向招标人征询确定中标人的意向，不得接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求，不得有其他不客观、不公正履行职务的行为。

4、投标否决

(1) 有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字。

(2) 投标联合体没有提交共同投标协议。

(3) 投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件。

(4) 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外。

(5) 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价。

(6) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应。

(7) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

5、投标文件澄清

投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人。投标人的澄清、说明应当采用书面形式，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、

6、中标

评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。中标候选人应当不超过 3 人，并标明排序。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。

依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示中标候选人，公示期不得少于 3 日。如果投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，应当在发出中标通知书前由原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

7、签订合同及履约

招标人和中标人应当依照《招标投标法》和《招标投标法实施条例》的规定签订书面合同，合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

招标人最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。招标文件要求中标人提交履约保证金的，中标人应当按照招标文件的要求提交。履约保证金不得超过中标合同金额的 10%。

中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

中标人按照合同约定或者经招标人同意，可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

（四）投诉与处理

1、投诉

如果投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

2、处理

行政监督部门应当自收到投诉之日起 3 个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起 30 个工作日内作出书面处理决定；需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内。如果投诉人捏

造事实、伪造材料或者以非法手段取得的证明材料进行投诉，行政监督部门应当予以驳回

第六章 建设工程监理工作内容及主要方式

一、工程监理工作主要方式

项目监理机构应根据工程监理合同约定，除检查审查有关文件资料、管理制度、人员资格外，主要采用巡视、平行检验、旁站、见证取样等方式实施监理。

1、巡视

巡视是指项目监理机构监理人员对施工现场进行定期或不定期的检查活动。巡视检查是监理人员针对施工现场进行的日常检查。监理人员进行巡视检查时，主要关注施工质量、安全生产两方面情况

（1）施工质量方面

1) 天气情况是否适宜施工作业。如不适宜施工作业，是否已采取相应措施。

2) 施工人员作业情况。是否按照工程设计文件、工程建设标准和批准的施工组织设计（专项）施工方案施工。

3) 使用的工程材料、设备和构配件是否已检测合格。

4) 施工单位主要管理人员到岗履职情况，特别是施工质量管理人員是否到位。

5) 施工机具、设备的工作状态，周边环境是否有异常情况。

(2) 安全生产方面

- 1) 施工单位安全生产管理人员到岗履职情况、特种作业人员持证情况。
- 2) 施工组织设计中的安全技术措施和专项施工方案落实情况。
- 3) 安全生产、文明施工制度、措施落实情况。
- 4) 危险性较大分部分项工程施工情况，重点关注是否按方案施工。
- 5) 大型起重机械和自升式架设设施运行情况
- 6) 施工临时用电情况。
- 7) 其他安全防护措施是否到位。
- 8) 工人违章情况
- 9) 施工现场存在的事故隐患，以及按照项目监理机构的指令整改实施情况。
- 10) 项目监理机构签发的工程暂停令执行情况等。

2、平行检验

平行检验是指项目监理机构在施工单位自检的同时，按照有关规定、工程监理合同约定对同一检验项目进行的检测试验活动。平行检验的内容包括工程实体量测（检查、试验、检测）和材料检验等内容。

项目监理机构首先应依据工程监理合同编制符合工程特点的平行检验方案，明确平行检验的方法、范围、内容、频率等，并设计各平

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/577040016131010005>