

充氮饮料公司
建筑工程方案

xx 有限公司

目录

第一章 项目背景分析	4
第二章 项目基本情况	7
一、项目承办单位.....	7
二、项目实施的可行性	8
三、项目建设选址.....	9
四、建筑物建设规模.....	9
五、项目总投资及资金构成	10
六、资金筹措方案.....	10
七、项目预期经济效益规划目标	10
八、项目建设进度规划	11
第三章 招标投标法律法规.....	
一、招标投标法实施条例	13
第四章 建设工程施工招标投标	
一、施工招标策划.....	28
第五章 建设工程监理组织与规划	
一、工程监理实施细则	33
第六章 建设工程监理合同管理	
一、工程监理合同履行管理	35
第七章 建设工程风险管理.....	

一、工程风险分类.....	42.....
第八章 绿色建筑技术体系.....	
一、建筑节能及可再生能源利用	47.....
二、室内环境控制与室外环境设计.....	55.....
第九章 装配式建筑技术体系.....	
一、装配化装修体系.....	63.....

第一章 项目背景分析

氮气作为一种化学性质不活泼的气体，在工业、医疗、食品等多个领域得到应用，在食品领域，氮气主要被用于食品冷藏、速冻食品生产、食用油加工等。随着现代社会的快速发展，人类健康意识的提升，各行业推出低糖、低卡路里产品迎合市场需求，在饮料领域，部分商家推出无碳水负担的充氮饮料。充氮饮料作为一种新型产品，近几年在市场中得到发展。

充氮饮料和二氧化碳饮料相比，拥有泡沫质地，且口感更为绵密柔和；在味道上，不会额外增添酸，无需添加甜味剂。拥有二氧化碳饮料的口感，同时还具有健康特性，备受年轻消费者青睐。在 2017 年星巴克推出了气致冷萃咖啡；在 2019 年喜茶推出了氮气金玉茶和芝士氮气金玉茶；2019 年百事可乐推出了充氮可乐；2020 年百威英博推出氮气啤酒；2021 年星巴克臻选店推出充氮牛奶。

随着各大饮料、咖啡、啤酒品牌的布局，充氮饮料行业得到快速发展，欧美地区成为主要的充氮饮料消费市场。充氮饮料作为一种新颖的产品，得到年轻一代的青睐，预计随着更多产品的推出，以及各大品牌的推广，到 2025 年全球充氮饮料市场规模达到 4200 万美元。

在当前的充氮饮料市场中，咖啡占据主导地位。充氮咖啡通常是由冷冲泡咖啡生成，与普通咖啡相比，其拥有更高的咖啡因含量，备受白领阶级的青睐。目前欧美是充氮饮料主要市场，主要是由于该地区充氮饮料品牌多，产品丰富，且技术更为领先，在 2020 年北美充氮饮料市场规模达到 1000 万美元。

充氮饮料具有健康特性，且能够保持饮料的新鲜度、延长保质期，但行业目前处于发展初期，存在成本、制作等多种问题。充氮饮料的生产对于技术要求较高，其在存储方面对于设备、技术和包装材料要求更高。除此之外，充氮饮料稳定性较差，对于运输要求较高。由于以上成本和技术限制，当前充氮饮料品牌较少，市场处于培育期，未来存在较大发展机遇。

充氮饮料是一种为了迎合现代年轻群体健康需求的新产品，在口感、保质期等方面具有优势，吸引众多饮料、咖啡巨头企业布局，在欧美市场中得到一定发展。相较于海外市场，充氮饮料在国内知名度较低，未得到推广，市场处于萌芽期，未来机遇和风险并存。

综合判断，在经济发展新常态下，我区发展机遇与挑战并存，机遇大于挑战，发展形势总体向好有利，将通过全面的调整、转型、升级，步入发展的新阶段。知识经济、服务经济、消费经济将成为经济

增长的主要特征，中心城区的集聚、辐射和创新功能不断强化，产业发展进入新阶段。

第二章 项目基本情况

一、项目承办单位

(一) 项目承办单位名称

xx 有限公司

(二) 项目联系人

周 xx

(三) 项目建设单位概况

公司始终坚持“人本、诚信、创新、共赢”的经营理念，以“市场为导向、顾客为中心”的企业服务宗旨，竭诚为国内外客户提供优质产品和一流服务，欢迎各界人士光临指导和洽谈业务。

公司不断推动企业品牌建设，实施品牌战略，增强品牌意识，提升品牌管理能力，实现从产品服务经营向品牌经营转变。公司积极申报注册国家及本区域著名商标等，加强品牌策划与设计，丰富品牌内涵，不断提高自主品牌产品和服务市场份额。推进区域品牌建设，提高区域内企业影响力。

公司依据《公司法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定并由股东大会审议通过了《董事会议事规则》，《董

事会议事规则》对董事会的职权、召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了规范。

经过多年的发展，公司拥有雄厚的技术实力，丰富的生产经营管理经验和可靠的产品质量保证体系，综合实力进一步增强。公司将继续提升供应链构建与管理、新技术新工艺新材料应用研发。集团成立至今，始终坚持以人为本、质量第一、自主创新、持续改进，以技术领先求发展的方针。

二、项目实施的可行性

（一）符合我国相关产业政策和发展规划

近年来，我国为推进产业结构转型升级，先后出台了多项发展规划或产业政策支持行业发展。政策的出台鼓励行业开展新材料、新工艺、新产品的研发，促进行业加快结构调整和转型升级，有利于本行业健康快速发展。

（二）项目产品市场前景广阔

广阔的终端消费市场及逐步升级的消费需求都将促进行业持续增长。

（三）公司具备成熟的生产技术及管理经验

公司经过多年的技术改造和工艺研发，公司已经建立了丰富完整的产品生产线，配备了行业先进的染整设备，形成了门类齐全、品种丰富的工艺，可为客户提供一体化染整综合服务。

公司通过自主培养和外部引进等方式，建立了一支团结进取的核心管理团队，形成了稳定高效的核心管理架构。公司管理团队对行业的品牌建设、营销网络管理、人才管理等均有深入的理解，能够及时根据客户需求和市场变化对公司战略和业务进行调整，为公司稳健、快速发展提供了有力保障。

（四）建设条件良好

本项目主要基于公司现有研发条件与基础，根据公司发展战略的要求，通过对研发测试环境的提升改造，形成集科研、开发、检测试验、新产品测试于一体的研发中心，项目各项建设条件已落实，工程技术方案切实可行，本项目的实施有利于全面提高公司的技术研发能力，具备实施的可行性。

三、项目建设选址

本期项目选址位于 xx，占地面积约 81.00 亩。项目拟定建设区域地理位置优越，交通便利，规划电力、给排水、通讯等公用设施条件完备，非常适宜本期项目建设。

四、建筑物建设规模

本期项目建筑面积 88294.97 m²，其中：主体工程 58174.20 m²，仓储工程 17350.20 m²，行政办公及生活服务设施 8361.58 m²，公共工程 4408.99 m²。

五、项目总投资及资金构成

（一）项目总投资构成分析

本期项目总投资包括建设投资、建设期利息和流动资金。根据谨慎财务估算，项目总投资 27539.08 万元，其中：建设投资 21989.79 万元，占项目总投资的 79.85%；建设期利息 565.13 万元，占项目总投资的 2.05%；流动资金 4984.16 万元，占项目总投资的 18.10%。

（二）建设投资构成

本期项目建设投资 21989.79 万元，包括工程费用、工程建设其他费用和预备费，其中：工程费用 18495.58 万元，工程建设其他费用 2775.09 万元，预备费 719.12 万元。

六、资金筹措方案

本期项目总投资 27539.08 万元，其中申请银行长期贷款 11533.32 万元，其余部分由企业自筹。

七、项目预期经济效益规划目标

（一）经济效益目标值（正常经营年份）

1、营业收入（SP）：45400.00 万元。

2、综合总成本费用（TC）：36244.20 万元。

3、净利润（NP）：6700.30 万元。

（二）经济效益评价目标

1、全部投资回收期（Pt）：6.28 年。

2、财务内部收益率：17.93%。

3、财务净现值：6321.95 万元。

八、项目建设进度规划

本期项目按照国家基本建设程序的有关法规和实施指南要求进行建设，本期项目建设期限规划 24 个月。

十四、项目综合评价

主要经济指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²	54000.00	约 81.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	88294.97	容积率 1.64
1.2	基底面积	m ²	34020.00	建筑系数 63.00%
1.3	投资强度	万元/亩	257.62	
2	总投资	万元	27539.08	
2.1	建设投资	万元	21989.79	
2.1.1	工程费用	万元	18495.58	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	2775.09	
2.1.3	预备费	万元	719.12	

2.2	建设期利息	万元	565.13	
2.3	流动资金	万元	4984.16	
3	资金筹措	万元	27539.08	
3.1	自筹资金	万元	16005.76	
3.2	银行贷款	万元	11533.32	
4	营业收入	万元	45400.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	36244.20	""
6	利润总额	万元	8933.73	""
7	净利润	万元	6700.30	""
8	所得税	万元	2233.43	""
9	增值税	万元	1850.54	""
10	税金及附加	万元	222.07	""
11	纳税总额	万元	4306.04	""
12	工业增加值	万元	14930.12	""
13	盈亏平衡点	万元	16388.23	产值
14	回收期	年	6.28	含建设期 24 个月
15	财务内部收益率		17.93%	所得税后
16	财务净现值	万元	6321.95	所得税后

第三章 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

第四章 建设工程施工招标投标

一、施工招标策划

施工招标策划是指建设单位及其委托的招标代理机构在准备招标文件前，根据工程特点及潜在投标人情况等确定招标方案的过程。施工招标策划的好坏直接影响投标人的投标报价乃至施工合同价。施工招标策划主要包括施工标段划分、施工合同计价方式及施工合同类型选择等内容。

（一）施工标段划分

工程施工是一个复杂的系统工程，影响标段划分的因素有很多。应根据工程内容、建设规模和专业复杂程度确定招标范围，合理划分施工标段。对于工程规模大、专业复杂的工程，建设单位管理能力有限时，应考虑采用施工总承包招标方式选择施工队伍。这样，有利于减少各专业之间因配合不当造成的窝工、返工、索赔风险。但采用这种承包方式，有可能会使工程报价相对较高。对于工艺成熟的一般性工程，涉及专业不多时，可考虑采用平行承包的招标方式，分别选择各专业承包单位并签订施工合同。采用这种承包方式，建设单位一般会得到较为满意的报价，有利于控制工程造价。划分施工标段时，应

考虑的因素包括工程特点、对工程造价的影响、承包单位专长的发挥、工地管理以及其他因素等。

1、工程特点

如果工程场地集中、工程量不大、工程技术不太复杂，由一家施工单位总承包易于管理，则一般不划分标段。但如果工程场地不太集中、工程量大，有特殊技术要求，则应考虑划分为若干标段。

2、对工程造价的影响

通常情况下，一项工程由一家施工单位总承包易于管理，同时便于劳动力、材料、施工机械设备调配，因而可得到交底造价。但大型复杂工程对承包单位的施工能力、施工经验、施工机械设备等有较高要求，在这种情况下，如果不划分标段，就可能使有资格参加投标的承包单位大大减少。竞争对手减少，必然会导致工程报价上涨，反而得不到较为合理的报价。

3、承包单位专长的发挥

在划分施工标段时，既要考虑不会产生各承包单位施工的交叉干扰，又要注意各承包单位之间在空间和时间上的衔接。

4、工地管理

从工地管理角度来看，划分施工标段时应考虑两方面问题，一是工程进度的衔接，二是工地现场的布置和干扰。工程进度的衔接很重

要，特别是工程网络计划中关键线路上的工程一定要选择施工水平高、能力强、信誉好的承包单位，以防止影响其他承包单位的进度。从现场布置角度来看，承包单位越少越好。划分标段时要对几个承包单位在现场的施工场地进行细致周密的安排

5、其他因素

除上述因素外，还有许多其他因素影响施工标段划分，如建设资金、设计图纸供应等。资金不足、图纸分期供应时，可先进行部分招标。

总之，施工标段划分是选择招标方式和编制招标文件前的一项非常重要的工作，需要考虑上述因素综合分析后再确定。

（二）施工合同计价方式

施工合同计价方式可分为三种，即总价方式、单价方式和成本加酬金方式。相应地，施工合同也被称为总价合同、单价合同和成本加酬金合同。其中，成本加酬金的计价方式又可根据酬金的计取方式不同，分为百分比酬金、固定酬金、浮动酬金和目标成本加奖罚四种计价方式。不同计价方式的特点比较见

（三）施工合同类型选择

施工合同有多种类型。合同类型不同，则合同双方的义务和责任也不同，各自承担的风险也不尽相同。建设单位应综合考虑以下因素来选择合适的合同类型

1、工程复杂程度

建设规模大且技术复杂的工程，承包风险较大，各项费用不易准确估算，因而不宜采用固定总价合同。最好是对有把握的部分采用固定总价合同，估算不准的部分采用单价合同或成本加酬金合同。有时，在同一施工合同中采用不同的计价方式，是建设单位与施工承包单位合理分担施工风险的有效办法。

2、工程设计深度

工程设计深度是选择合同类型的重要因素。如果施工图设计已完成，工程量清单详细而明确，则可选择总价合同；如果实际工程量与预计工程量可能有较大出入，应优先选择单价合同；如果只完成工程初步设计，工程量清单不够明确，则可选择单价合同或成本加酬金合同。

3、施工技术先进程度

如果在工程施工中有较大部分采用新技术、新工艺，建设单位和施工承包单位对此缺乏经验，又无国家标准时，为了避免投标单位盲

目提高承包价款，或由于对施工难度估计不足而导致承包亏损，不宜采用固定总价合同，而应选用成本加酬金合同。

4、施工工期紧迫程度

对于一些紧急工程（如灾后恢复工程等）要求尽快开工且工期较紧时，可能仅有实施方案，还没有施工图纸，施工承包单位不可能报出合理的价格，则选择成本加酬金合同较为合适

总之，对于一个工程项目而言，究竟采用何种合同类型不是固定不变的。在同一个工程项目中不同的工程部分或不同的阶段，均可采用不同类型的合同。在进行招标策划时，必须依据实际情况，权衡各种利弊，然后再作出最佳决策。

第五章 建设工程监理组织与规划

一、工程监理实施细则

(一) 监理实施细则的编制依据和内容

监理实施细则是在监理规划的基础上，针对工程项目中某一专业或某一方面监理工作编制的操作性文件。对专业性较强、危险性较大的分部分项工程，项目监理机构应编制监理实施细则。

1、监理实施细则的编制依据

监理实施细则应依据下列内容编制。

- (1) 已批准的监理规划。
- (2) 与专业工程相关的标准、设计文件和技术资料。
- (3) 施工组织设计、专项施工方案

此外，监理实施细则的编制还可依据工程监理单位的规章制度和经认证发布的质量管理体系，以达到监理内容的全面、完整，有效地提高工程监理工作质量。

2 监理实施细则的内容

《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）明确规定，监理实施细则内容包括

- ①专业工程特点。

②监理工作流程。

③监理工作要点。

④监理工作方法及措施。

（二）监理实施细则的编审程序

监理实施细则应在相应工程施工前，由专业监理工程师编制。监理实施细则编制完成后，需要报总监理工程师审核批准后方可实施。

监理实施细则审核的主要内容包括

①专业工程特点描述是否准确。

②监理工作流程是

建筑与房地产经济专业知识和实务（中级

否完整、翔实，是否与施工流程相衔接。

③监理工作要点是否明确、清晰，目标值控制点设置是否合理、可控。

④监理工作方法是否科学、合理、有效，监理工作措施是否具有针对性、可操作性等

在工程监理实施过程中，监理实施细则可根据实际情况进行补充、修改，并应经总监理工程师批准后实施。

第六章 建设工程监理合同管理

一、工程监理合同履行管理

(一) 委托人主要义务

(1) 除专用合同条款另有约定外，委托人应在合同签订后 14 日内，将委托人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人，由委托人代表在其授权范围和授权期限内，代表委托人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。委托人更换委托人代表的，应提前 14 日将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人

(2) 委托人应按约定的数量和期限将专用合同条款约定由委托人提供的文件（包括规范标准、承包合同、勘察文件、设计文件等）交给监理人。

(3) 委托人应在收到预付款支付申请后 28 日内，将预付款支付给监理人。

(4) 符合专用合同条款约定的开始监理条件的，委托人应提前 7 日向监理人发出开始监理通知。监理服务期限自开始监理通知中载明的开始监理日期起计算。

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/595021341010012003>