

充氮饮料公司
建筑工程实施方案

xx（集团）有限公司

目录

第一章 项目基本情况	4
一、项目概况.....	4
二、结论分析.....	4
第二章 工程建设程序	7
一、竣工验收.....	7
二、建设实施.....	8
第三章 发承包阶段工程计价.....	
一、投标报价.....	14
二、承包合同价款.....	17
第四章 建设工程施工招标投标	
一、施工招标策划.....	20
二、施工评标.....	24
第五章 招标投标法律法规.....	
一、招标投标法.....	33
二、招标投标法实施条例	39
第六章 国际工程常用合同文本	
一、FIDIC施工合同条件.....	54
第七章 建设工程勘察设计合同管理	
一、工程勘察合同管理	63

第八章 建设工程监理合同管理	
一、 工程监理合同履行管理	72
第九章 建设工程监理工作内容及主要方式	
一、 工程监理工作内容	79
二、 工程监理工作主要方式	92
第十章 建筑智能化	
一、 新一代智能制造技术在建筑业的应用	97
第十一章 BIM技术在建设工程全寿命期的应用	
一、 BIM技术在运营维护阶段的应用	101
第十二章 装配式建筑评价	
一、 评价单元及内容	105
第十三章 绿色建筑技术体系	
一、 室内环境控制与室外环境设计	107
二、 建筑节能及可再生能源利用	113

第一章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目投资人

xx（集团）有限公司

（二）建设地点

本期项目选址位于 xxx（以最终选址方案为准）。

二、结论分析

（一）项目选址

本期项目选址位于 xxx（以最终选址方案为准），占地面积约 88.00 亩。

（二）项目实施进度

本期项目建设期限规划 24 个月。

（三）投资估算

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 43467.71 万元，其中：建设投资 35279.73 万元，占项目总投资的 81.16%；建设期利息 782.13 万元，占项目总投资的 1.80%；流动资金 7405.85 万元，占项目总投资的 17.04%。

（四）资金筹措

项目总投资 43467.71 万元，根据资金筹措方案，xx（集团）有限公司计划自筹资金（资本金）27505.83 万元。

根据谨慎财务测算，本期工程项目申请银行借款总额 15961.88 万元。

（五）经济评价

- 1、项目达产年预期营业收入（SP）：85800.00 万元。
- 2、年综合总成本费用（TC）：74903.72 万元。
- 3、项目达产年净利润（NP）：7918.19 万元。
- 4、财务内部收益率（FIRR）：10.43%。
- 5、全部投资回收期（Pt）：7.42 年（含建设期 24 个月）。
- 6、达产年盈亏平衡点（BEP）：44071.93 万元（产值）。

（六）主要经济技术指标

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	58667.00	约 88.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	113866.08	容积率 1.94
1.2	基底面积	m ²	36373.54	建筑系数 62.00%
1.3	投资强度	万元/亩	382.90	
2	总投资	万元	43467.71	
2.1	建设投资	万元	35279.73	

2.1.1	工程费用	万元	30488.55	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	3936.76	
2.1.3	预备费	万元	854.42	
2.2	建设期利息	万元	782.13	
2.3	流动资金	万元	7405.85	
3	资金筹措	万元	43467.71	
3.1	自筹资金	万元	27505.83	
3.2	银行贷款	万元	15961.88	
4	营业收入	万元	85800.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	74903.72	""
6	利润总额	万元	10557.59	""
7	净利润	万元	7918.19	""
8	所得税	万元	2639.40	""
9	增值税	万元	2822.45	""
10	税金及附加	万元	338.69	""
11	纳税总额	万元	5800.54	""
12	工业增加值	万元	20758.88	""
13	盈亏平衡点	万元	44071.93	产值
14	回收期	年	7.42	含建设期 24 个月
15	财务内部收益率		10.43%	所得税后
16	财务净现值	万元	-4018.20	所得税后

第二章 工程建设程序

一、竣工验收

建设工程按设计文件规定的内容和标准全部完成，并按规定将施工现场清理完毕后，达到竣工验收标准时，建设单位即可组织工程竣工验收。工程勘察、设计、施工、监理等单位应参与工程竣工验收。工程竣工验收要审查工程建设的各个环节，审阅工程档案，实地查验建筑安装工程实体，对工程设计、施工和设备质量等进行全面评价。不合格的工程不予验收。对遗留问题提出具体解决意见，限期落实完成。

工程竣工验收是投资成果转入生产或使用的标志，也是全面考核工程建设成果、检验设计和施工质量的关键步骤。工程竣工验收合格后，建设工程方可投入使用。

建设工程自竣工验收合格之日起即进入工程质量保修期。工程质量保修期内发现存在工程质量缺陷的，应及时修复，费用由责任方承担。

投资主管部门或者其他有关部门应当按照国家有关规定选择有代表性的已建成的政府投资项目，委托中介服务机构对所选项目进行后评价。后评价应当根据项目建成后的实际效果，对项目审批和实施进

行全面评价并提出明确意见。非政府投资项目是否进行后评价由项目单位决定。

二、建设实施

建设实施阶段的工作内容主要包括勘察设计、建设准备、施工安装。对于生产性项目，在施工安装后期，还需要进行生产准备工作。

（一）勘察设计

1、工程勘察

工程勘察通过对地形、地质及水文等要素的测绘、勘探、测试及综合评定，提供工程建设所需的基础资料。工程勘察需要对工程建设场地进行详细论证，保证建设工程合理进行，促使建设工程取得最佳的经济效益、社会效益和环境效益。

2、程设计

工程设计工作一般划分为两个阶段，即初步设计和施工图设计。重大工程和技术复杂工程，可根据需要增加技术设计和施工图设计文件审查阶段。

（1）初步设计。初步设计是根据可行性研究报告的要求进行具体实施方案设计，目的是阐明在指定的地点、时间和投资控制数额内，拟建项目在技术上的可行性和经济上的合理性并通过对建设工程所作出的基本技术经济规定，编制工程总概算。

对于政府投资项目，初步设计提出的投资概算超过经批准的可行性研究报告提出的投资估算 10%的，项目单位应当向投资主管部门或者其他有关部门报告，投资主管部门或者其他有关部门可以要求项目单位重新报送可行性研究报告。

政府投资项目应当按照投资主管部门或者其他有关部门批准的建设地点、建设规模和建设内容实施；拟变更建设地点或者拟对建设规模、建设内容等作较大变更的，应当按照规定的程序报原审批部门审批。

项目申请使用政府投资补助、贷款贴息的，应在履行核准或备案手续后提出资金申请报告。

(2) 技术设计。技术设计应根据初步设计和更详细的调查研究资料编制，以进一步解决初步设计中的重大技术问题，如工艺流程、建筑结构、设备选型及数量确定等，使工程设计更具体、更完善，技术指标更好。

(3) 施工图设计。根据初步设计或技术设计的要求，结合工程现场实际情况，完整地表现建筑物外形、内部空间分割、结构系、构造状况以及建筑群的组成和周围环境的配合。施工图设计还包括各种运输、通信、管道系统、建筑设备的设计。在工艺方面，应具体确定各种设备的型号、规格及各种非标准设备的制造加工图。

(4) 施工图设计文件审查。根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住房和城乡建设部令第13号）建设单位应当将施工图送施工图审查机构审查。施工图审查机构对施工图审查的内容包括以下七个方面。

1) 是否符合工程建设强制性标准。

2) 地基基础和主体结构的安全性。

3) 消防安全性。

4) 人防工程（不含人防指挥工程）防护安全性。

5) 是否符合民用建筑节能强制性标准。对执行绿色建筑标准的项目，还应当审查是否符合绿色建筑标准。

6) 勘察设计单位和注册执业人员以及相关技术人员是否按规定在施工图上加盖相应的图章和签字。

7) 法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。

(二) 建设准备

1、建设准备工作内容

工程项目在开工建设前要切实做好各项准备工作，主要包括以下五个方面。

(1) 征地、拆迁和场地平整。

(2) 完成施工用水、用电、通信、交通等准备工作。

(3) 组织招标选择工程监理单位、施工单位及设备、材料供应商

(4) 准备必要的施工图纸。

(5) 办理工程质量监督和施工安全监督手续。

2、办理工程质量和施工安全监督手续

(1) 办理工程质量监督手续。建设单位在办理施工许可手续前，应当到规定的工程质量监督机构办理工程质量监督手续，办理工程质量监督手续时需提提供下列五种资料。

1) 施工图设计文件审查报告和批准书。

2) 中标通知书和施工、监理合同。

3) 建设单位、施工单位和监理单位工程项目的负责人和机构组成。

4) 施工组织设计和监理规划（监理实施细则）。

5) 其他需要的文件资料。

(2) 办理施工安全监督手续。房屋建筑和市政基础设施工程项目施工前，建设单位应当申请办理施工安全监督手续，并提交下列六种资料。

1) 工程概况。

2) 建设、勘察、设计、施工、监理等单位及项目负责人等主要管理人员一览表。3) 危险性较大的分部分项工程清单。

4) 施工合同中约定的安全防护、文明施工措施费用支付计划。

5) 建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产承诺书。

6) 省级住房和城乡建设主管部门规定的其他保障安全施工具体措施的资料。

3、办理施工许可证

《中华人民共和国建筑法》规定，除国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程外，建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。申请领取施工许可证，应当具备以下条件：

已办理建筑工程用地批准手续。

②依法应当办理建设工程规划许可证的，取得建设工程规划许可证。

③需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求。

④已经确定建筑施工企业。

有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料。

⑥有保证工程质量和安全的具体措施。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

(三) 施工安装

（四）建设工程具备开工条件并取得施工许可后，才能开始土建工程施工和机电设备安装。施工安装活动应按照工程设计要求、施工合同及施工组织设计，在保证工程质量、工期、成本及安全、环保等目标的前提下进行生产准备对于生产性项目而言，生产准备是工程项目交付投产前由建设单位进行的一项重要工作。生产准备是衔接建设和生产的桥梁，是工程建设转入生产经营的必要条件。建设单位应适时组成专门机构做好生产准备工作，确保工程建成后能及时投产。

生产准备的主要工作内容包括：组建生产管理机构，制定有关管理制度和规定；招聘和培训生产人员，组织生产人员参加设备安装、调试和工程验收工作；落实原材料、协作产品、燃料、水、电、气等的来源和其他需协作配合的条件，并组织工装、器具、备品、备件等的制造或订货等。

第三章 发承包阶段工程计价

一、投标报价

投标价是投标人投标时为响应招标文件要求所报出的、在已标价工程量清单中标明的总价。它是在工程招标发包过程中，由投标人按照招标文件的要求，结合工程特点、自身的施工技术、装备和管理水平，依据有关计价规定自主确定的工程造价，是投标人希望达成工程承包交易的期望价格。

（一）投标报价的基本原则

报价对于投标人来说是关键性工作，因此，投标报价应遵循以下原则。

（1）投标价应由投标人或受其委托具有相应资质的工程造价咨询人编制。

（2）投标价应由投标人自主确定，但不得低于成本。

（3）投标人必须按招标工程量清单填报价格，项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标工程量清单一致。

（4）投标价不能高于招标人设定的招标控制价，否则投标将作为废标处理。

（二）投标报价的编制方法

投标人在编制投标报价时，要先依据招标人提供的工程量清单编制分部分项工程和单价措施项目清单与计价表、总价措施项目清单与计价表、其他项目清单与计价表、规费与税金项目计价表，然后汇总得到单位工程、单项工程和建设项目投标报价汇总表。

1、分部分项工程和单价措施项目清单与计价表中综合单价的确定

分部分项工程和措施项目中的单价项目，应依据招标文件及招标工程量清单中的项目特征描述确定综合单价计算。当招标文件描述的项目特征与设计图纸不符时，投标人应以招标文件描述的项目特征来确定综合单价。在施工过程中，若施工图纸或设计变更与招标工程量清单项目特征描述不一致，承包双方应按实际施工的项目特征，依据合同约定重新确定综合单价。招标工程量清单中提供了暂估单价的材料和工程设备，按暂估单价计入综合单价。

投标报价的综合单价应包括招标文件中划分的应由投标人承担的风险范围及其费用。招标文件中没有明确的，应提请招标人明确。在施工过程中，当风险内容及其范围（幅度）在招标文件规定的范围（幅度）时，综合单价不得改变，合同价款不作调整。

2、总价措施项目清单与计价表中的总价项目金额确定

措施项目中的总价项目金额应根据招标文件中的措施项目清单及投标时拟定的施工组织设计或施工方案自主确定。但其中的安全文明

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/016002144202011005>