

铜管公司  
建筑工程体系

xx 有限公司

# 目录

第一章 项目简介 .....	4
一、项目单位 .....	4
二、项目建设地点 .....	4
三、建设规模 .....	4
四、项目建设进度 .....	4
五、建设投资估算 .....	4
六、项目主要技术经济指标 .....	5
第二章 项目背景分析 .....	7
第三章 招标投标法律法规 .....	9
一、招标投标法 .....	9
第四章 建设工程施工招标投标 .....	16
一、施工评标 .....	16
二、施工招标方式和程序 .....	23
第五章 建设工程监理合同管理 .....	26
一、工程监理合同订立 .....	26
二、工程监理合同履行管理 .....	27
第六章 建设工程监理制度及法律地位 .....	35
一、工程监理的法律地位和责任 .....	35
二、工程监理的含义及性质 .....	42

第七章 建设工程监理工作内容及主要方式 .....	46
一、 工程监理工作主要方式 .....	46
第八章 建筑智能化 .....	51
一、 新一代智能制造技术在建筑业的应用 .....	51
第九章 <b>BIM</b> 技术特征及应用价值 .....	55
一、 <b>BIM</b> 技术发展趋势 .....	55
第十章 绿色建筑特征及相关政策标准 .....	59
一、 绿色建筑的特征 .....	59
二、 绿色建筑相关政策及标准 .....	60
第十一章 绿色建筑评价 .....	65
一、 国外绿色建筑评价体系 .....	65

## 第一章 项目简介

### 一、项目单位

项目单位：xx 有限公司

### 二、项目建设地点

本期项目选址位于 xx 园区，占地面积约 13.00 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。

### 三、建设规模

该项目总占地面积 8667.00 m<sup>2</sup>（折合约 13.00 亩），预计场区规划总建筑面积 14795.02 m<sup>2</sup>。其中：主体工程 8084.49 m<sup>2</sup>，仓储工程 3766.62 m<sup>2</sup>，行政办公及生活服务设施 1569.40 m<sup>2</sup>，公共工程 1374.51 m<sup>2</sup>。

### 四、项目建设进度

结合该项目建设的实际工作情况，xx 有限公司将项目工程的建设周期确定为 12 个月，其工作内容包括：项目前期准备、工程勘察与设计、土建工程施工、设备采购、设备安装调试、试车投产等。

### 五、建设投资估算

#### （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 5289.56 万元，其中：建设投资 4263.68 万元，占项目总投资的 80.61%；建设期利息 46.27 万元，占项目总投资的 0.87%；流动资金 979.61 万元，占项目总投资的 18.52%。

## （二）建设投资构成

本期项目建设投资 4263.68 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 3727.27 万元，工程建设其他费用 438.35 万元，预备费 98.06 万元。

## 六、项目主要技术经济指标

### （一）财务效益分析

根据谨慎财务测算，项目达产后每年营业收入 10400.00 万元，综合总成本费用 9019.03 万元，纳税总额 720.80 万元，净利润 1004.72 万元，财务内部收益率 11.23%，财务净现值-578.62 万元，全部投资回收期 7.03 年。

### （二）主要数据及技术指标表

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 <sup>2</sup>	8667.00	约 13.00 亩
1.1	总建筑面积	m <sup>2</sup>	14795.02	容积率 1.71

1.2	基底面积	m <sup>2</sup>	5113.53	建筑系数 59.00%
1.3	投资强度	万元/亩	315.36	
2	总投资	万元	5289.56	
2.1	建设投资	万元	4263.68	
2.1.1	工程费用	万元	3727.27	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	438.35	
2.1.3	预备费	万元	98.06	
2.2	建设期利息	万元	46.27	
2.3	流动资金	万元	979.61	
3	资金筹措	万元	5289.56	
3.1	自筹资金	万元	3401.16	
3.2	银行贷款	万元	1888.40	
4	营业收入	万元	10400.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	9019.03	" "
6	利润总额	万元	1339.62	" "
7	净利润	万元	1004.72	" "
8	所得税	万元	334.90	" "
9	增值税	万元	344.55	" "
10	税金及附加	万元	41.35	" "
11	纳税总额	万元	720.80	" "
12	工业增加值	万元	2592.67	" "
13	盈亏平衡点	万元	5145.15	产值
14	回收期	年	7.03	含建设期 12 个月
15	财务内部收益率		11.23%	所得税后
16	财务净现值	万元	-578.62	所得税后

## 第二章 项目背景分析

铜管，是一种经压制和拉制而成的无缝有色金属管。因铜管具备着较好的导电性、导热性、抗腐蚀性、耐用性以及易弯曲造型性，在近年来被广泛应用于建筑房地产、空调制冷、海洋工程、船舶工业、汽车以及电力行业等，其中空调制冷是铜管最主要的应用领域。随着全球加工产业的加速转移，国内市场应用需求的不断扩大，我国逐渐发展成为全球最大的铜管生产国，生产加工技术水平也在逐渐提升。

铜管是我国铜加工材的细分品类之一，因此市场发展受到整个铜加工材产业的影响。近年来，由于我国逐渐迈入经济结构调整阶段，市场对铜的应用需求增长速度明显放缓，但随着行业内企业加快兼并重组，不断淘汰落后产能，产品向高附加值、高精尖方面发展趋势明显，也推动着整个铜加工材产业持续向好发展。从产量来看，根据国家统计局发布的相关数据显示，在2016年产业结构调整之后，我国铜加工材产量实现稳步增长，发展到2019年达到了1819万吨，同比增长了2.1%。而铜管作为我国铜加工材行业内的第二大细分品类，其市场发展态势也在持续向好。

从应用领域来看，铜管的应用领域极为广泛，尤其是在空调制冷领域，对铜管的使用需求增长空间巨大。而在2019年12月，国家市

场监督管理总局发布批准了新效能标准，并于 2020 年 7 月 1 日开始正式实施，这对未来 2 年的空调能效进入门槛再次提升，各大空调生产制造企业加快提升空调换热器效率。而作为空调换热器的核心部件，精密铜管在品质上、形状上也有了大幅提高，极大程度的满足空调新效能标准，这也为国内具有技术实力和生产规模的铜管企业带来了新的发展机遇。

区域地区生产总值完成 xx 亿元、增长 xx%，总量排名全国城市第 xx、较上年前进 xx 位，一般公共预算收入增长 xx%，城乡居民人均可支配收入分别增长 xx%和 xx%。建议 xx 年区域经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 xx%左右，一般公共预算收入增长 xx%左右，全社会研发经费支出与地区生产总值之比 xx%左右，城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 xx%和 xx%，全员劳动生产率稳步提高，能源和环境指标完成省下下达的计划目标。

## 第三章 招标投标法律法规

### 一、招标投标法

《招标投标法》规定，任何单位和个人不得将依法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。依法必须进行招标的项目，其招标投标活动不受地区或者部门的限制。任何单位和个人不得违法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，不得以任何方式非法干涉招标投标活动。

#### （一）招标

##### 1、招标方式

招标分为公开招标和邀请招标两种方式。不适宜公开招标的，经有关部门批准，可以进行邀请招标。

（1）招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目，应当通过国家指定的报刊、信息网络或者媒介发布招标公告。

（2）招标人采用邀请招标方式的，应当向3个以上具备承担招标项目能力、资信良好的特定法人或者其他组织发出投标邀请书。

招标公告或投标邀请书应当载明招标人的名称和地址，招标项目的性质、数量、实施地点和时间，以及获取招标文件的办法等事项。招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇。

## 2、招标文件

招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签订合同的主要条款。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。

招标文件不得要求或者标明特定的生产供应者以及含有倾向或者排斥潜在投标人的其他内容。招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改的，应当至少在招标文件要求提交投标文件截止时间 15 日之前，以书面形式通知所有招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

## 3、其他规定

招标人设有标底的，标底必须保密。招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。依法必须进行招标的项目，自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于 20 日。

## （二）投标

投标人应当具备承担招标项目的能力。国家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。

### 1、投标文件

（1）投标文件的内容。投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。对属于建设工程施工的招标项目，投标文件的内容应当包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用于完成招标项目的机械设备等。

根据招标文件载明的项目实际情况，投标人如果准备在中标后将中标项目的部分非主体非关键工程进行分包的，应当在投标文件中载明。在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，投标人可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

(2) 投标文件的送达。投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。招标人收到投标文件后，应签收保存，不得开启。投标人少于3人的，招标人应当依照《招标投标法》重新招标。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件，招标人应当拒收。

## 2、联合投标

两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标。联合体各方均应具备承担招标项目的相应能力。国家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。

联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交给招标人。联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

## 3、其他规定

投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争、损害招标人或其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通投标，

损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标。禁止投标人向招标人或评标委员会成员以行贿的手段谋取中标。

### （三）开标、评标和中标开标

开标应当在招标人的主持下，在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间、招标文件中预先确定的地点公开进行。应邀请所有投标人参加开标。开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构检查并公证。由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

开标过程应当做记录，并存档备查。

#### 1、评标

（1）评标委员会的组成。依法必须进行招标的项目，其评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为5人以上单数。评标委员会专家成员应当从国务院有关部门或者省、自治区、直辖市人民政府有关部门提供的专家名册或者招标代理机构的专家库内的相关专业的专家名单中确定。一般招标项目可以采取随机抽取方式，特殊招标项目可以由招标人直接确定。

与投标人有利害关系的人不得进入相关项目的评标委员会，已经进入的应当进行更换。评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当保密。

(2) 投标文件的澄清或者说明。评标委员会可以要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

(3) 评标。招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较。设有标底的，应当参考标底。中标人的投标应当符合下列条件之一。

1) 能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准。

2) 能够满足招标文件的实质性要求，并且经评审的投标价格最低。但是，投标价格低于成本的除外。

评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并推荐合格的中标候选人，招标人据此确定中标人。招标人也可以授权评标委员会直接确定中标人。在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

## 2、中标

中标人确定后，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时将中标结果通知所有未中标的投标人。中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。

招标文件要求中标人提交履约保证金的，中标人应当提交。依法必须进行招标的项目，招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向有关行政监督部门提交招标、投标情况的书面报告。

## 第四章 建设工程施工招标投标

### 一、施工评标

#### (一) 初步评审

##### 1、初步评审内容

根据国家发展改革委等九部委颁布的《标准施工招标文件》，初步评审属于对投标文件的合格性审查，评审内容包括以下四个方面。

(1) 投标文件形式审查。具体包括以下内容。

1) 提交的营业执照、资质证书、安全生产许可证是否与投标单位的名称一致。

2) 投标函是否经法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位章。

3) 投标文件的格式是否符合招标文件要求。

4) 联合体投标人是否提交了联合体协议书，联合体的成员组成与资格预审的成员组成有无变化，联合体协议书的内容是否与招标文件要求一致。

5) 报价的唯一性。不允许投标单位以优惠的方式，提出如果中标可将合同价降低多少的承诺。这种优惠属于一个投标两个报价。

(2) 投标人资格审查。对于未进行资格预审的，需要进行资格后审，资格审查的内容和方法与资格预审相同，包括营业执照、资质证

书、安全生产许可证等资格证明文件的有效性，企业财务状况，类似项目业绩，信誉，项目经理，正在施工和承接的项目情况，近年发生的诉讼及负债情况，联合体投标人提交联合体协议书的情况等。

(3) 投标文件对招标文件的响应性审查。具体包括以下内容。

1) 投标内容是否与投标人须知中的工程或标段一致，不允许只投招标范围内的部分专业工程或单位工程的施工。

2) 投标工期应满足投标人须知中的要求，承诺的工期可比招标工期短，但不得超过要求 3) 工程质量的承诺和质量管理体系应满足要求。

4) 提交的投标保证金形式和金额是否符合投标人须知的规定。

5) 投标人是否完全接受招标文件中的合同条款，如果有修改建议的话，不得对双方的权利、义务有实质性背离且需为招标单位所接受。

6) 核查已标价的工程量清单。如果有计算错误，单价金额小数点有明显错误的除外，总价金额与依据单价计算出的结果不一致时，以单价金额为准修正总价；若是书写错误，当投标文件中的大写金额与小写金额不一致时，以大写金额为准。评标委员会对投标报价的错误予以修正后，请投标单位书面确认，作为投标报价的金额；投标单位不接受修正价格的，其投标作废标处理。

7) 投标文件是否对招标文件中的技术标准和要求提出不同意见。

(4) 施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查。具体包括以下内容。

1) 施工组织的合理性。具体包括施工方案与技术措施、质量管理体系与措施、安全生产管理体系与措施、环境管理体系与措施等的合理性和有效性。

2) 施工进度计划的合理性。具体包括总体工程进度计划和关键部位里程碑工期的合理性及施工措施的可靠性、机械和人力资源配备计划的有效性及其均衡施工程度。

3) 项目组织机构的合理性。具体包括技术负责人的经验和组织管理能力、其他主要人员的配置及技术和管理能力是否满足实施招标工程的需要。

4) 拟投入施工的机械和设备。具体包括施工设备的数量、型号能否满足施工的需要，试验、检测仪器设备是否能够满足招标文件的要求等。

初步评审内容中，投标文件有一项不符合规定的评审标准时，即作废标处理。

## 2、投标文件的澄清和说明

评标委员会可以书面方式要求投标单位对投标文件中含意不明确的内容作必要的澄清、说明或补正，但是澄清、说明或补正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。

投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

评标委员会发现投标单位的报价明显低于其他投标报价或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标单位作出书面说明并提供相关证明材料。投标单位不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标单位以低于成本报价竞标，其投标应作废标处理

### 3、投标偏差及其处理

评标委员会应当根据招标文件，审查并逐项列出投标文件的全部投标偏差。投标偏差分为重大偏差和细微偏差。

(1) 重大偏差。下列情况属于重大偏差

1) 没有按照招标文件要求提供投标担保或者所提供的投标担保有瑕疵。

2) 投标文件没有投标单位授权代表签字和加盖公章。

3) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限。

4) 明显不符合技术规格、技术标准的要求。

5) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求。

6) 投标文件附有招标单位不能接受的条件。

7) 不符合招标文件中规定的其他实质性要求。

投标文件有上述情形之一的，未能对招标文件作出实质性响应，除招标文件对重大偏差另有规定外，应作废标处理。

(2) 细微偏差。细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标单位造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

评标委员会应当书面要求存在细微偏差的投标单位在评标结束前予以补正。拒不补正的，在详细评审时可以对细微偏差作不利于该投标单位的量化，量化标准应在招标文件中规定。

## (二) 详细评审

经初步评审合格的投标文件，评标委员会应根据招标文件确定的评标标准和方法，对其技术部分和商务部分作进一步评审、比较。通常情况下，评标方法有两种，即经评审的最低投标价法和综合评估法

### 1、经评审的最低投标价法

经评审的最低投标价法一般适用于采用通用技术施工，项目的性能标准为规范中的一般水平，或者招标单位对施工没有特殊要求的招标项目。能够满足招标文件的实质性要求，并经评审的最低投标价的投标，应当推荐为中标候选人。

采用经评审的最低投标价法时，评标委员会应根据招标文件中规定的量化因素和标准进行价格折算，对所有投标单位的投标报价以及投标文件的商务部分作必要的价格调整。根据《标准施工招标文件》，主要的量化因素包括单价遗漏和付款条件等，招标单位可根据工程项目的具体特点和实际需要，进一步删减、补充或细化量化因素和标准。

根据经评审的最低投标价法完成详细评审后，评标委员会应当拟定一份“价格比较一览表”，连同书面评标报告提交招标单位。“价格比较一览表”应当载明投标单位的投标报价、对商务偏差的价格调整和说明以及已评审的最终投标价。

评标委员会按照经评审的投标价由低到高的顺序推荐中标候选人，或根据招标单位授权直接确定中标单位。经评审的投标价相等时，投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标单位自行确定。

## 2 综合评估法

不宜来用经评审的最低投标价法的招标项目，一般应当采用综合评估法进行评审。综合评估法适用于比较复杂工程项目的评标，由于

工程投资额大、工期长、技术复杂、涉及专业面广，施工过程中存在较多的不确定因素，因此，对投标文件评审比较的主导思想是选择性能格比最好的投标单位，而不是过分纠结投标价格的高低。

综合评估法是指将各个评审因素（包括技术部分和商务部分）以折算为货币或打分的方法进行量化，并在招标文件中明确规定需量化的因素及其权重，然后由评标委员会计算出每一投标单位的综合评估价或综合评估分，并将最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标单位推荐为中标候选人。

采用打分法时，评标委员会按规定的评分标准进行打分，并按由高到低的得分顺序推荐中标候选人，或根据招标单位授权直接确定中标单位。综合评分相等时，以投标报价最低者优先；投标报价也相等时，由招标单位自行确定。

根据综合评估法完成评标后，评标委员会应当拟定一份“综合评估比较表”，连同书面评标报告提交招标单位。“综合评估比较表”应当载明投标单位的投标报价、所作的任何修正、对商务偏差的调整、对技术偏差的调整、对各评审因素的评估以及对每一投标的最终评审结果。

### （三）评标报告

除招标单位授权直接确定中标单位外，评标委员会完成评标后，应当向招标单位提交书面评标报告，并抄送有关行政监督部门。评标报告应如实记载以下内容。

- (1) 基本情况和数据表。
- (2) 评标委员会成员名单。
- (3) 开标记录。
- (4) 符合要求的投标一览表。
- (5) 废标情况说明。
- (6) 评标标准、评标方法或者评标因素一览表。
- (7) 经评审的价格或者评分比较一览表。
- (8) 经评审的投标单位排序。
- (9) 推荐的中标候选人名单与签订合同前要处理的事宜。
- (10) 澄清、说明、补正事项纪要。

## 二、施工招标方式和程序

### (一) 施工招标方式

根据《招标投标法》，工程施工招标有公开招标和邀请招标两种方式。

#### 1、公开招标

公开招标又被称为无限竞争性招标，是指招标人按程序，通过报刊、广播、电视、网络等媒体发布招标公告，邀请具备条件的施工承包商投标竞争，然后从中确定中标者并与之签订施工合同的过程。

公开招标的优点是，招标人可在较广范围内选择承包商，投标竞争激烈，择优率更高，有利于招标人将工程项目交予可靠承包商实施，并获得有竞争性的商业报价，同时也可在较大程度上避免招标过程中的行为。因此，国际上政府采购通常采用这种方式。

公开招标的缺点是，准备招标、对投标申请者进行资格预审和评标工作量大，招标时间长费用高。同时，参加竞争的投标者越多，中标机会就越小；投标风险越大，损失的费用也就越多，而这种费用的损失必然会反映在标价中，最终会由招标人承担，因此，这种方式在有些国家较少被采用。

## 2、邀请招标

邀请招标也被称为有限竞争性招标，是指招标人以投标邀请书形式邀请预先确定的若干家施工承包商投标竞争，然后从中确定中标者并与之签订施工合同的过程。

采用邀请招标方式时，邀请对象应以 5~10 家为宜，不应少于 3 家，否则就失去了竞争意义。与公开招标相比，邀请招标的优点是不发布招标公告，不进行资格预审，简化了招标程序因而可节约招标费用、

缩短招标时间。而且由于招标人比较了解投标人以往的业绩和履约能力，从而可减少合同履行过程中承包商违约的风险。对于采购标的较小的工程项目，采用邀请招标方式比较有利。此外，有些工程项目的专业性强，有资格承接的潜在投标人较少或者需要在短时间内完成任务等，不宜采用公开招标方式的，也应采用邀请招标方式。值得注意的是尽管邀请招标不进行资格预审，但为了体现公平竞争和便于招标人对各投标人的综合能力进行比较，仍要求投标人按招标文件有关要求，在投标文件中提供有关资格审查资料，在评标时以资格后审的形式作为评审内容之一。

邀请招标的缺点是，由于投标竞争的激烈程度较差，有可能会提高中标合同价，也有可能排除某些在技术上或报价上有竞争力的承包商参与投标。

## （二）施工招标程序

公开招标与邀请招标在程序上的主要差异，一是使施工承包商获得招标信息的方式不同二是对投标人资格审查的方式不同。但是，两种招标方式均要经过招标准备、招标过程、决标成交三个阶段。

## 第五章 建设工程监理合同管理

### 一、工程监理合同订立

建设单位通过招标等方式确定工程监理单位后，需要通过谈判明确监理合同的相关内容，就合同各项条款与工程监理单位进行协商并取得一致意见。工程监理合同应采用书面形式约定双方的义务和违约责任，且通常会参照国家推荐使用的示范文本。

除《建设工程监理合同（示范文本）》（GF-2012-0202）外，国家发展改革委等九部委联合发布的《标准监理招标文件》（2017年版）中也明确了监理合同条款及格式。监理合同条款由通用合同条款和专用合同条款两部分组成，同时以合同附件格式规定了合同协议书、履约保证金格式。

#### （一）通用合同条款

通用合同条款包括 12 个方面：一般约定、委托人义务、委托人管理、监理人义务、监理要求、开始监理和完成监理、监理责任与保险、合同变更、合同价格与支付、不可抗力、违约、争议解决。

#### （二）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可根据不同工程特点及具体情况，通过谈判、协商对相应通用合同条款进行修改、补充。

### （三）合同文件解释顺序

合同协议书与下列文件一起构成合同文件

- ①中标通知书。
- ②投标函及投标函附录。
- ③专用合同条款。
- ④通用合同条款。
- ⑤委托人要求； 监理报酬清单。
- ⑦监理大纲。
- ⑧其他合同文件。上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

## 二、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。

(5) 委托人应按合同约定向监理人发出指示，委托人的指示应盖有委托人单位章，并由委托人代表签字确认。在紧急情况下，委托人代表或其授权人员可以当场签发临时书面指示。委托人代表应在临时书面指示发出后 24 小时内发出书面确认函，逾期未发出书面确认函的，该临时书面指示应被视为委托人的正式指示。

(6) 委托人应在专用合同条款约定的时间内，对监理人书面提出的事项作出书面答复；逾期没有作出答复的，视为已获得委托人批准。

(7) 委托人应当及时接收监理人提交的监理文件。如无正当理由拒收的，视为委托人已接收监理文件。委托人接收监理文件时，应向

监理人出具文件签收凭证，凭证内容包括文件名称、文件内容、文件形式、份数、提交和接收日期、提交人与接收人的亲笔签名等。

(8) 委托人应在收到中期支付或费用结算申请后的 28 日内，将应付款项支付给监理人。委托人未能在前述时间内完成审批或不予答复的，视为委托人同意中期支付或费用结算申请。委托人不按期支付的，按专用合同条款的约定支付逾期付款违约金。

(9) 委托人要求监理人进行外出考察、试验检测、专项咨询或专家评审时，相应费用不含在合同价格之中，由委托人另行支付。

(10) 通过监理人提出的合理化建议而降低工程投资、缩短施工期限或者提高工程经济效益的，委托人应按专用合同条款的约定给予奖励。

## (二) 监理人主要义务

### 1、监理工作内容

除专用合同条款另有约定外，监理工作包括以下内容。

(1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 日前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则。

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议。专题会议。

(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议，主持监理例会并根据工程需要主持或参加专

(4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性。

(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格。

(6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况。

(7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查施工承包人对施工进度计划的调整

(8) 检查施工承包人的试验室。

(9) 审核施工分包人资质条件。

(10) 查验施工承包人的施工测量放线成果

(11) 审查工程开工条件，对条件具备的工程签发开工令。

(12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检。

(13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准。

(14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人。

(15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令。标准。

(16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收

(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程。

(18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项。

(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告。

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见。

(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人。

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

## 2、工程监理职责

(1) 监理人应按合同协议书的约定指派总监理工程师，并在约定的期限内到职。监理更换总监理工程师应事先征得委托人同意，并应在更换 14 日前将拟更换的总监理工程师的姓名和详细资料提交委托人。总监理工程师 2 日内不能履行职责的，应事先征得委托人同意，并委派代表代行其职责。

(2) 监理人为履行合同发出的一切函件均应盖有监理单位章或由监理单位授权的项目机构章，并由监理人的总监理工程师签字确认。按照专用合同条款约定，总监理工程师可以接权其下属人员履行其某项职责，但事先应将这些人员的姓名和授权范围书面通知委托人和承包人。

(3) 监理人应在接到开始监理通知之日起7日内，向委托人提交监理项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要监理人员和作业人员的名单及资格条件。主要监理人员应相对稳定；更换主要监理人员的，应取得委托人的同意，并向委托人提交继任人员的资格、管理经验等资料。除专用合同条款另有约定外，主要监理人员包括总监理工程师、专业监理工程师等；其他人员包括各专业的监理员、资料员等。

(4) 除专用合同条款另有约定外，监理人应根据工程情况对监理责任进行保险，并在合同履行期间保持足额、有效。

(5) 总监理工程师应当在办理工程质量监督手续前签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人出具的授权书，报送工程质量监督机构备案。总监理工程师应当按照法律和法规、有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理，对施工质量承担监理责任。

(6) 监理人应当根据法律、规范标准、合同约定和委托人要求实施和完成监理，并编制和移交监理文件。监理文件的深度应满足本阶段相应监理工作的规定要求，满足委托人下一步工作需要，并应符合国家和行业现行规定。

(7) 合同履行中，监理人可对委托人要求提出合理化建议，合理化建议应以书面形式提交委托人。

(8) 监理人应对施工承包人在缺陷责任期的质量缺陷修复进行监理。

### (三) 违约责任

#### 1、委托人违约

在合同履行中发生下列情况之一的，属委托人违约

- (1) 委托人未按合同约定支付监理报酬。
- (2) 由于委托人的原因造成监理停止。
- (3) 委托人无法履行或停止履行合同。
- (4) 委托人不履行合同约定的其他义务。

委托人发生违约情况时，监理人可向委托人发出暂停监理通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，监理人有权解除合同并向委托人发出解除合同通知。委托人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和监理人损失等。

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/578041070052006044>