

招投标典型案例及 业务流程要点分析

北京市建设工程招标投标管理办公室

北京市建设工程招标投标协会

二〇一八年一月

主要内容

- ❖ 招投标及合同管理法律体系
- ❖ 招投标典型案例分析
- ❖ 2017标准文本解析
- ❖ 业务流程要点（常见问题解答等）

❖ **北京市住房和城乡建设委员会**

(施工许可、质量监督等)

❖ **北京市建设工程招标投标管理办公室**

(招投标监管、专家&招标代理管理等)

❖ **北京市建设工程承包发包交易中心**

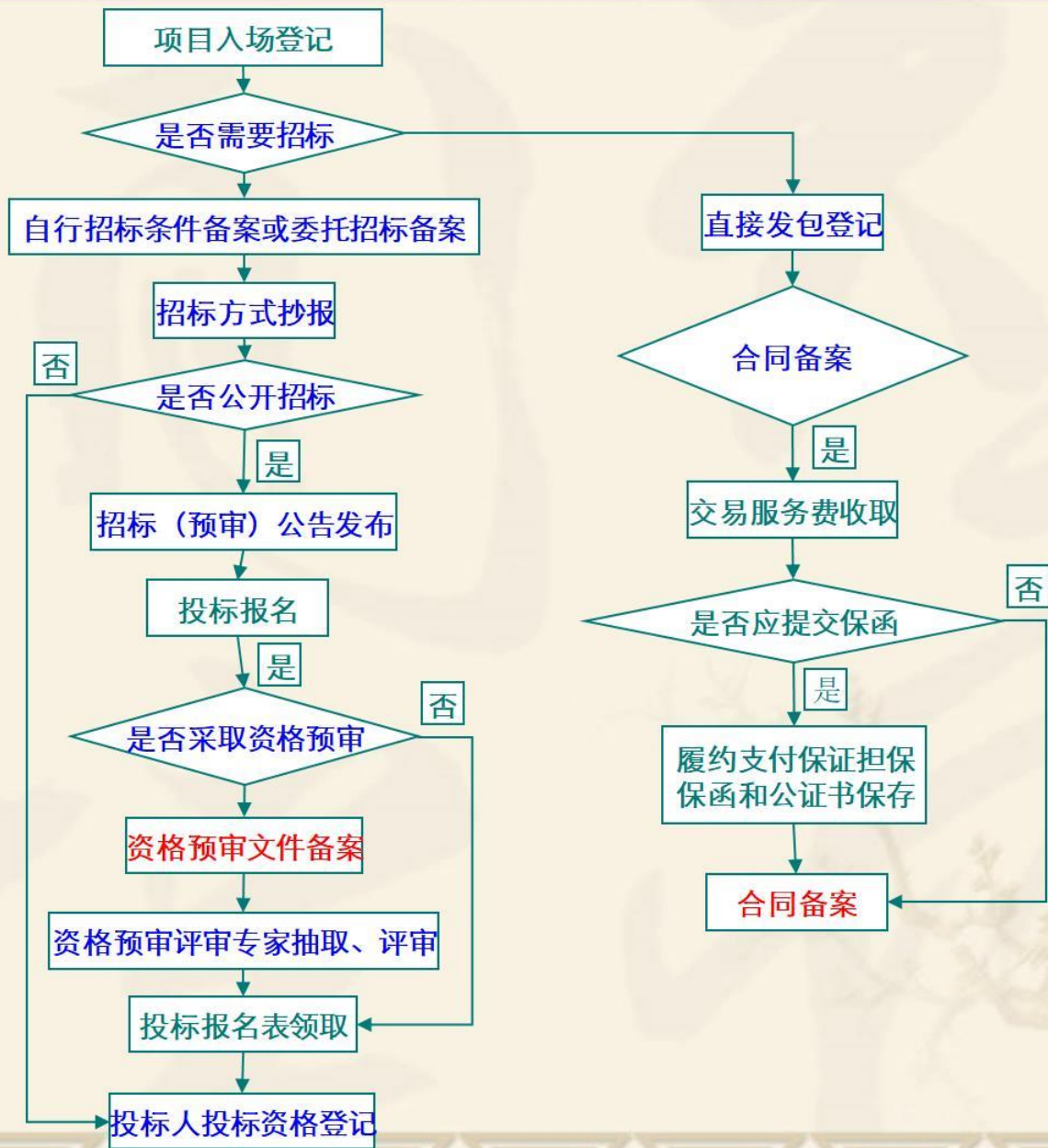
(有形市场交易、电子平台交易等)

各主要部门联系方式

- ❖ 市招标办前台值班（总包）：62340319/0322
- ❖ 市招标办前台值班（分包）：63540118
- ❖ 市交易中心总咨询台：62324013
- ❖ 电子身份认证锁办理：62340312
- ❖ 市住建委总机：59958811
- ❖ 北京市工程建设信息网：ww.bcactc.com



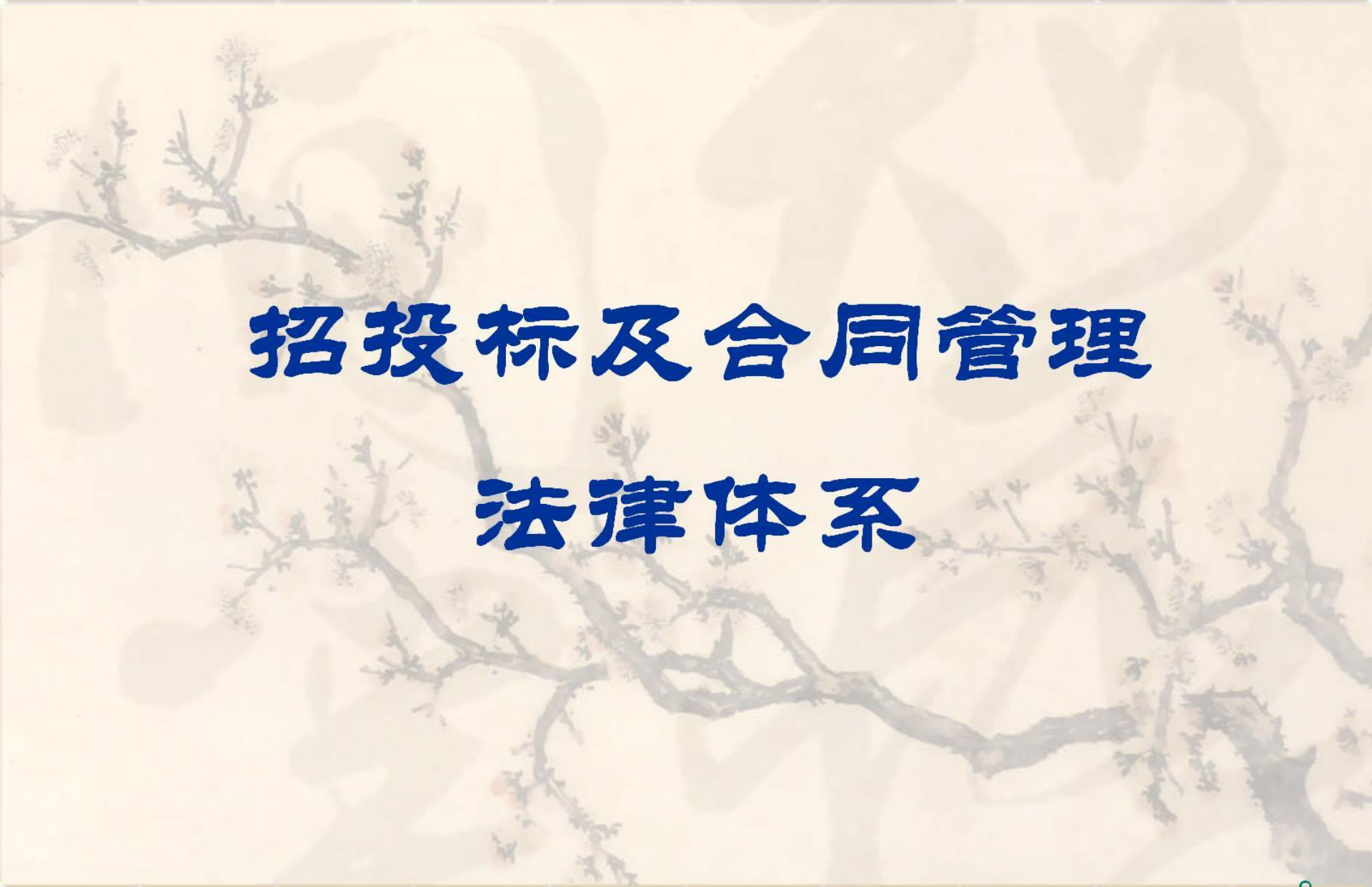

招标投标基本流程





重点业务环节

- ❖ 发布招标公告（前台业务）
- ❖ 资格预审文件备案（后台业务）
- ❖ 资格预审评审专家抽取（前台业务）
- ❖ 投标人资格登记（前台业务）
- ❖ 招标文件备案（后台业务）
- ❖ 评标专家抽取（前台业务）
- ❖ 合同备案（后台业务）
- ❖ 合同管理相关业务（解锁变更解除等/前台业务）



招投标及合同管理 法律体系

法律层级

- ❖ 法律
- ❖ 行政法规、地方性法规
- ❖ 行政规章、部门规章、地方性规章（政府规章）
- ❖ 规范性文件

主要类别

- ❖ 招标投标程序和实体
- ❖ 招标范围与规模标准
- ❖ 监理范围与监理招标范围（规模标准）
- ❖ 评标、定标
- ❖ 计（造）价管理
- ❖ 合同管理：应用文本、价款支付、
相关费用构成、市场行为

招标投标和合同管理法律体系

法律： 建筑法、招标投标法、合同法、民法通则

行政法规： 招标投标法实施条例、
建设工程质量管理条例

行政规章： 工程建设项目招标范围和规模标准规定
(多部委) 招标公告和公示信息发布管理办法 (10
号令) 新出台的、代替4号令
工程建设项目自行招标试行办法
评标委员会和评标办法暂行规定
工程建设项目施工招标投标办法

行政规章： **房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法**、**工程监理企业资质管理规定**、**建筑业企业资质标准**、**建设工程价款结算暂行办法**、**关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法（新）**、**建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法**

地方法规： **北京市招标投标条例**、**北京市质量条例**

政府规章： **北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定**、**北京市工程建设监理管理办法**

规范性文件：北京市工程建设项目招标方案核准办法
北京市工程建设项目施工招标资格预审办法、北京市工程建设项目施工评标办法、北京市建设工程施工综合定量评标办法、关于进一步加强和规范建设工程招标投标工作的通知12号文、关于进一步规范、北京市房屋建筑和市政工程施工发包承包活动的通知、关于贯彻执行130号文有关问题的通知、北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法

招标投标程序和实体

- ❖ 招标投标法
- ❖ 招标投标法实施条例
- ❖ 工程建设项目施工招标投标办法
- ❖ 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法
- ❖ 北京市招标投标条例
- ❖ 北京市建设工程招标投标监督管理规定

招标范围与规模标准

- ❖ 招标投标法
- ❖ 招标投标法实施条例
- ❖ 工程建设项目招标范围和规模标准规定
- ❖ 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法
- ❖ 北京市招标投标条例
- ❖ 北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定
- ❖ 北京市工程建设项目招标方案核准办法

监理范围与监理招标范围（规模标准）

- ❖ 建设工程质量管理条例
- ❖ 建设工程监理范围和规模标准规定
- ❖ 北京市工程建设监理管理办法
- ❖ 北京市招标投标条例
- ❖ 北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定
- ❖ 北京市工程建设项目招标方案核准办法

评标定标

- ❖ 评标委员会和评标办法暂行规定
- ❖ 北京市工程建设项目施工招标资格预审办法
- ❖ 北京市工程建设项目施工评标办法
- ❖ 北京市建设工程施工综合定量评标办法

计（造）价管理

- ❖ 建设工程施工发包与承包计价管理办法
- ❖ 建筑安装工程费用项目组成
- ❖ 建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)
- ❖ 北京市建设工程造价管理暂行规定
- ❖ 关于执行2012年<北京市建设工程计价依据-预算定额>的规定
- ❖ 关于印发<建筑安装工程费用项目组成>的通知
- ❖ 关于执行2009年建设工程/修缮工程工期定额的通知
- ❖ 北京市住建委执行清单计价规范的实施意见

合同管理（应用文本）

- ❖ 《〈标准施工招标资格预审文件〉和〈标准施工招标文件〉》（2007年版）
- ❖ 《房屋建筑和市政工程标准施工招标资格预审文件》和《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》
- ❖ 《北京市房屋建筑和市政工程标准施工招标文件应用示范文本》（2013版）
- ❖ 《北京市房屋建筑和市政工程标准施工招标文件标准文本》（2017版）
- ❖ 《北京市建设工程监理合同》（2014版）

合同管理（价款支付、费用构成）

- ❖ 建设工程价款结算暂行办法
- ❖ 建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定
- ❖ 北京市住建委关于调整安全文明施工费的通知
- ❖ 关于加强人工、材料等市场价格风险防范与控制
- ❖ 扬尘治理、农民工保险、担保、自主创新

合同管理（综合）

《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法》

- ❖ 12号文、130号文
- ❖ 最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（法释【2004】14号）

公共服务类、一会三函

- ❖ 国务院关于北京市开展公共服务类建设项目投资审批改革试点的批复（国函【2016】83号）
- ❖ 北京市人民政府关于印发北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点实施方案的通知（京政发【2016】35号）
- ❖ 北京市人民政府办公厅印发《关于完善公共服务类建设项目投资审批改革试点工作的意见》的通知（京政办字【2017】30号）
- ❖ 北京市人民政府办公厅印发《公共服务类建设项目投资审批改革试点市政府集体审议工作暂行规定》的通知（京政办字【2017】31号）

适用范围

- ❖ 北京城市副中心、中央机关在京重点建设
- ❖ **扩大了适用范围**：如市政管网、综合管廊、2022冬奥会、2019北京世园会、新首钢高端产业综合服务区、棚改安置房、集中建设的保障性住房（大于50%）、怀柔科学城、经市政府**主要领导**研究确定并以市政府会议纪要明确的项目

主要简化政策

- ❖ 招标条件：《前期工作函》、中央工程服务处出具的相关工作函
- ❖ 缩短审批时限
- ❖ 协商确定投标文件编制时间（有前提）
- ❖ 开标：必须取得《规划设计方案审查意见函》（市政基础设施项目：规划意见书视为取得）（其他略）

执行承包人名册制度项目

- ❖ 以国家机关、中直机关老旧小区改造项目为主
- ❖ 缩短审批时限、协商确定投标文件编制时间（有前提）
- ❖ **注意：**当批复中明确执行名册制度，但项目的实际情况不适用时，依法确定发包方式。

几个重要概念

- ❖ 必须招标 必须公开招标
- ❖ 公开招标 邀请招标
- ❖ 招标发包 直接发包
- ❖ 政府投资 国有投资（简称）
- ❖ 工程建设 房屋建筑和市政基础设施
- ❖ 所有工程都要招标或直接发包么

几个重要的基本概念

- ❖ **房屋建筑工程**：是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管理、设备安装工程及室内外装修工程。
- ❖ **市政基础设施工程**：是指城市道路、公共交通、供水、排水、燃气、热力、园林、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。

- ❖ 电子标：2016年3月1日（施工）
2016年4月1日（监理）
2017年7月1日 全市

思普科系统全面停止：2017年9月1日

- ❖ 总包和专业分包如何分工
- ❖ 市区如何分工：283号文、**通知**
- ❖ 施工许可：**548号文**



招投标案例分析

案例一存在的主要问题：

- ❖ 市区两级管辖权不清
- ❖ 招标方式确定不正确
- ❖ 未合理划分招标标段
- ❖ 投标人资格的设定存在不合理要求
- ❖ 招标范围描述不清

案例二存在的主要问题：

- ❖ 资格预审文件发售存在不规范行为
- ❖ 资审文件内容修改了资审公告中实质性内容
- ❖ 对资审文件中评审因素设定
- ❖ 对异议处理方式不当
- ❖ 招标人擅自改变评审结果
- ❖ 资审文件递交环节存在不规范行为

案例三存在的主要问题：

- ❖ 招标范围、承包范围等要求设定不规范
- ❖ 工程量清单、综合单价等内容设定不规范
- ❖ 工期、计划开工日期
- ❖ 招标人组织踏勘现场活动不规范
- ❖ 对投标保证金退还的规定不合法
- ❖ 进度款支付约定

案例四存在的主要问题：

- ❖ 拒收文件处理不当造成排斥潜在投标人
- ❖ 开标程序若干环节处理问题方式不当
- ❖ 招标人评标代表未正确行使自己的权利
- ❖ 评标委员会未启动澄清、质疑擅自废标
- ❖ 未依招标文件规定对失信被执行人做废标处理
- ❖ 招标人对异议处理不当等

案例五存在的主要问题：

- ❖ 招标文件中合同条款的设立不合法
- ❖ 合同签订和备案时限不合法
- ❖ 签订合同内容背离招标文件和中标人投标文件的实质性内容

案例六存在的主要问题：

- ❖ 投诉人匿名投诉
- ❖ 投诉人递交投诉书时已超过规定投诉时效
- ❖ 投诉人未依法先向招标人提出异议而直接投诉
- ❖ 投诉人的投诉事项不具体

依法必须招标的范围及规模标准

《工程建设项目招标范围和规模标准规定》

- (一) 施工单项合同估算价在200万元人民币以上
- (二) 重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在100万元人民币以上
- (三) 勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在50万元人民币以上
- (四) 单项合同额低于（一）、（二）、（三）的，但总投资高于3000万的

《北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定》

- (一) 施工单项合同估算价在200万元人民币以上 其中：政府投资金额在100万元人民币以上的。
- (二) 重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在100万元人民币以上的或者单台重要设备估算价在30万元人民币以上的；
- (三) 勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在50万元人民币以上
- (四) 单项合同额低于（一）、（二）、（三）的，但总投资高于3000万的

《北京市发改委关于印发〈北京市工程建设项目招标方案核准办法〉的通知》

- 1、政府投资金额施工单项合同估算金额在100万元人民币以上的；
- 2、监理单项合同估算金额在10万元人民币以上的。

《实施条例》 29条

暂估价项目在总包内（130规定十分部+室外）达到规模标准招标。（新标准颁布前，目前仍按上述办法执行。

单位工程的具体范围

- (1) **房屋建筑工程**。依据《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2001)中单位工程的认定标准，九个分部工程、以及红线内的市政工程，均应包含在单位工程的范围内。房屋建筑工程竣工验收后再行发包的精装修工程、旧房改造的装修工程，可以由建设单位单独发包。
- (2) **新建的城市道路工程**。所有的专业管线都应当纳入施工总承包范围内统一发包。单独的管线改造或单一管线施工可以由建设单位单独发包。
- (3) **城市桥梁工程、给水排水管道工程**。其施工总承包范围，参照新建的城市道路工程。
- (4) **城市轨道交通工程**。其中的土建工程（地基与基础、防水工程、主体结构、二次结构、建筑装饰装修、建筑屋面等）应当发包给一个施工总承包单位。轨道交通工程中的建筑设备安装工程（建筑给排水及采暖、建筑电气、通风与空调工程等）可以与土建工程一并发包，也可以由建设单位统一发包给一个建筑设备安装工程总承包单位。



业务流程要点

(40个常见问题解答)

- ❖ 尚未取得规划许可证的工程能否入场招标？
- ❖ 《规划许可证》与《施工许可证》是否要“一一对应”？
- ❖ 保障房等按哪些政策执行？
- ❖ 能否将资格预审改为资格后审？
- ❖ 能否在招标公告（资格预审公告）中明示不接受联合体投标？
- ❖ 能否要求投标人必须同时具备总承包资质和专业资质？
- ❖ 投标人资质能否为房屋建筑工程及市政公用工程之外的资质？
- ❖ 能否要求在领取资审文件或招标文件时提供执照等原件进行查验？
- ❖ 立项批复中整体项目的招标方式核准意见（公开或邀请），能否就其中部分工程（可能是规划许可证中的规模与原招标范围不等产生的结果）申请直接发包？

- ❖ 能否在文件中针对投标人资格**增加额外**的要求？
- ❖ 如何定义“**类似工程**”？
- ❖ 资格预审文件中详细审查因素能否进行修订？
- ❖ 能否将“类似项目业绩”作为“**门槛条件**”？
- ❖ 列入暂估价或暂定项目的范围？超过30%的如何处理？
- ❖ 文件中能否规定关于承诺获得**质量奖项的违约金条款**？
- ❖ 因未取得规划许可证推迟开标时间如何处理？
- ❖ 招标人能否在施工招标项目评标前组织“清标”？

- ❖ 招标人代表**专业或职称**不符合要求如何处理？
- ❖ 招标人上级或下属单位或其控股公司人员、退休反聘人员、外聘人员能否作为招标人代表？
- ❖ **事业单位**招标人代表没有社保证明如何处理？
- ❖ 招标人**临时决定**派遣代表或撤消拟派代理如何处理？
- ❖ 同一项目不同标段同时评标，评标专家能否**多标段抽取一组**专家？
- ❖ 投标人所报项目经理（总监）与已登记的投标人投标资格发生变化如何处理？
- ❖ 资格预审后，如何更换项目负责人？
- ❖ 投标人与招标人存在控股或管理关系，或属一个集团公司可以登记么？

- ❖ 装修和装修改造的区别？关于平行发包
- ❖ 装修改造类项目具备什么条件即可入场招标？
- ❖ 无房屋产权证怎么办？
- ❖ 装修改造的项目工程名称、规模的描述有标准么？**各区建委标准**一样么？
- ❖ 不同地点项目、跨区可以**打捆招标**么？
- ❖ 是否必须委托代理公司？其作用是什么？
- ❖ 招标人代表专业或职称不符合要求如何处理？
- ❖ 有**投标记录、中标记录**影响建造师变更单位么？

- ❖ 工程竣工资料丢失后如何处理项目理解锁？
- ❖ 中标后工程长期不开工，项目经理能否先行解锁？
- ❖ 招标中止、招标失败或中标后招标人不签订合同等情况下，项目经理该如何解锁？
- ❖ 总监工程师需要办理解锁么？
- ❖ 系统里的监理中标记录会影响变更执业单位么？
- ❖ 合同解除备案有条件限制么？新的合同管理办法关于合同解除的条件发生了哪些变化？
- ❖ 合同登记适用于什么项目？

合同备案（后台业务）

- ❖ 合同备案的范围
- ❖ 与招投标结果是否一致
- ❖ 集中单列项目：暂估、拟分包、人员
- ❖ 建设工程廉政责任书
- ❖ 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。对背离合同实质性内容都包括哪些方面？
- ❖ 质量承诺书、授权书

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

- ❖ 《招标投标实施条例》第五十七条：招标人中标人应当依照招标投标法和本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。

招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议

- ❖ 因为招标投标的公平性和防止串标的要求，与一般签约有区别。虽不得签订背离招标投标实质性内容的条款，但可以细化和补充非实质性的内容。

- ❖ 法律法规层面没有明确的相关规定；
- ❖ 《合同法》第二百七十五条规定了条款内容；
- ❖ **13**清单计价规范条文7.1.1：合同约定不得违背招标、投标文件中关于**工期、造价、质量**等方面的实质性内容。

主要内容（均为前台业务）

- ❖ 项目经理解锁
- ❖ 项目经理变更
- ❖ 总监变更
- ❖ 其他类合同变更
- ❖ 施工合同解除
- ❖ 建造师无在施项目证明

合同变更应注意的问题

- ❖ 依据明确、变更范围明确
- ❖ 变更的范围无限、备案的范围有限
- ❖ 备案范围是如何确定的
- ❖ 个别无依据备案在一段时间内保留
- ❖ 138号文修订
- ❖ 项目经理变更、解锁等问题的处理
- ❖ 总体原则：原则与灵活、联动监管

资格预审评审专家抽取（前台业务）

- ❖ 专家专业、人数、招标人代表
- ❖ 评审时间及地点安排要求：
 - 少于10家：中心评标区、半天；
 - 少于等于20家：中心评标区、一天；
 - 大于20家：良乡评标区、两天及以上。
- ❖ **特殊情况**：长假前最后一个工作日不安排两天评审；中心或良乡评标区安排已满，经招标人同意可安排另一评标区。

评标专家抽取（前台业务）

- ❖ 专家专业、人数、招标人代表
- ❖ 评审时间及地点安排要求：
 - 监理：4家以下，半天；施工：没有半天；
 - 施工：单体超三万平米或9家以上，良乡
- ❖ **特殊情况**：长假前最后一个工作日不安排两天评审；中心或良乡评标区安排已满，经招标人同意可安排另一评标区。

招投标突出问题及表现形式

- ❖ 招标人的违法行为：限制或者排斥潜在投标人等；
- ❖ 投标人之间、投标人与招标人之间串通招投标等；
- ❖ 投标人的违法行为：伪造证书、弄虚作假骗取中标等；
- ❖ 评标委员会及成员的违法行为；
- ❖ 中标后：无正当理由不签订合同、肢解、转包等。

什么是串通招投标？表现形式都有哪些？

- ❖ 投标人相互串通投标
- ❖ 招标人与投标人串通投标

串通投标

- ❖ 《招标投标法》在立法上禁止“投标人串通投标报价”以及“投标人与招标人串通投标”，但缺乏对串通投标行为的具体认定标准；
- ❖ 《招标投标实施条例》第三十九条（属于）和四十条（视为）在总结实践经验的基础上，分别从主体行为意识和客观事实结果列举了投标人串通投标的几种表现形式，为认定查处串通投标行为提供了依据。

第三十九条 …有下列情形之一的，**属于**投标人相互串通投标：（从主体行为意识和目的界定串标）

- ❖ 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

第三十九条 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：（从客观事实结果界定串标）

- ❖ 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制
- ❖ 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜
- ❖ 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人
- ❖ 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
- ❖ 不同投标人的投标文件相互混装
- ❖ 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

第三十九条 有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标**：（从主体行为意识目的及客观事实结果两方面界定串标）**

- ❖ 招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人
- ❖ 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
- ❖ 招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价
- ❖ 招标人授意投标人撤换、修改投标文件
- ❖ 招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便
- ❖ 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

《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强我市建设工程招标投标管理的通知》（京建发【2016】444号）在建设工程招标投标活动中，禁止出现下列行为：

- ❖ 不同投标人委托在同一单位缴纳社会保险的人员编制投标文件、办理投标事宜的
- ❖ 不同投标人的投标文件出自同一台电脑或同一单位电脑的
- ❖ 不同投标人通过同一单位的IP地址下载招标文件或上传投标文件的
- ❖ 不同投标人的投标文件中（投标人针对投标项目特点自行编制部分）出现整章节、整段落或错误异常一致的
- ❖ 不同投标人的投标报价异常一致的（精确到人民币“元”）

谢 谢

