

房地产开发

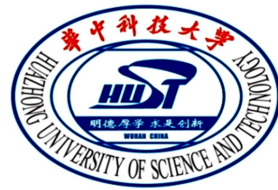
教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编



第八章 房地产开发工程招标 与投标

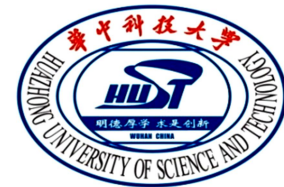
- 一、开发工程招投标概述
- 二、开发工程监理招标
- 三、开发工程施工招标
- 四、设备与材料购置的招标
- 五、开发工程勘察与设计招标



本章目的和任务

- 本章的目的：
 - 理解房地产开发的招投标过程
 - 了解多种房地产开发监理和施工安排

- 本章的任务：
 - 学习理解开发工程所需的设备与材料采购
 - 学习理解房地产开发工程所需的勘察设计任务



一、开发工程招投标概述

(一) 开发工程招投标的概述

- 1. 开发工程招投标的概念
- 开发工程招标
 - 将工程可行性研究内容或监理服务、勘察、设计要求、设备需求、或者拟建工程的建设要求等，编制成招标文件，来招引承包商参与投标竞争，直至承包合同签订的过程。
- 开发工程投标
 - 承包商根据招标文件提出的各项条件和要求，结合自身能力，来提出自身的报价和条件，以供选择，直至签订合同的过程。



(一) 开发工程招投标的概述

■ 2. 开发工程招投标的作用

- 开发企业可以从参加投标的承包企业中选择最理想的承包商，有利于保证工程质量和工期，有利于降低造价。
- 招标投标的原则是鼓励竞争，防止垄断。形成“多家竞争，共同发展”的格局，能促进建设业的繁荣兴旺和健康发展。
- 招标投标可以促进承包企业提高管理水平和技术水准，也有利于工程各项评价指标的优化，从而取得良好的社会、经济效益。



(一) 开发工程招投标的概述

■ 3. 开发工程招标的方式

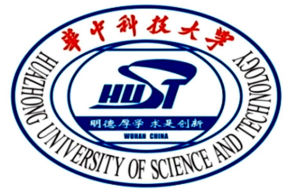
■ 公开招标

- 由开发企业通过传播媒介发布招标公告，公开招请承包企业参与投标竞争，凡符合规定条件的承包企业都可以自愿参加投标。

■ 邀请招标

- 指开发企业向经过预先选择的数目有限的承包商发出邀请函，而不是公开发布广告，邀请他们参加某项工程任务的投标竞争。





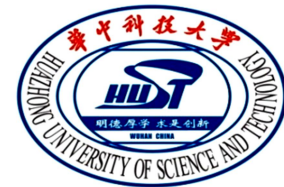
(一) 开发工程招投标的概述

■ 4. 开发工程招标工作机构

- 由开发**企业自身的职员**组成“招标委员会”或“招标小组”。
- 委托有相关资质的**专业咨询机构**组织招标事务委员会。
- 如果需招标的工程任务量大且复杂，或开发企业缺乏有经验、有资质的招标技术人员，可委托**招标代理**来组织工程招标。

■ 5. 开发工程招标工作人员组成

- 一是**决策人员**，即开发企业的上层决策者或其授权代表。
- 二是**专业技术人员**，包括建筑师，结构、设备等专业工程师和估算师等。
- 三是**助理人员**，即决策者和专业技术人员的助手。



二、开发工程监理招标

(二) 开发工程监理招标

1. 开发工程监理招标的分类

全过程监理招标

- 全过程监理招标是从开发项目立项开始到建成交付的全过程监理。

设计监理招标

- 招标人仅是将开发项目设计阶段的监理服务发包，设计监理投标人一般都要求有设计方面的背景或特长。

施工监理招标

- 招施工监理是我国在推行建设监理制过程中，实施最早且最为普遍的监理工作，同时也是在建设监理招标中最早开始的。

(二) 开发工程监理招标

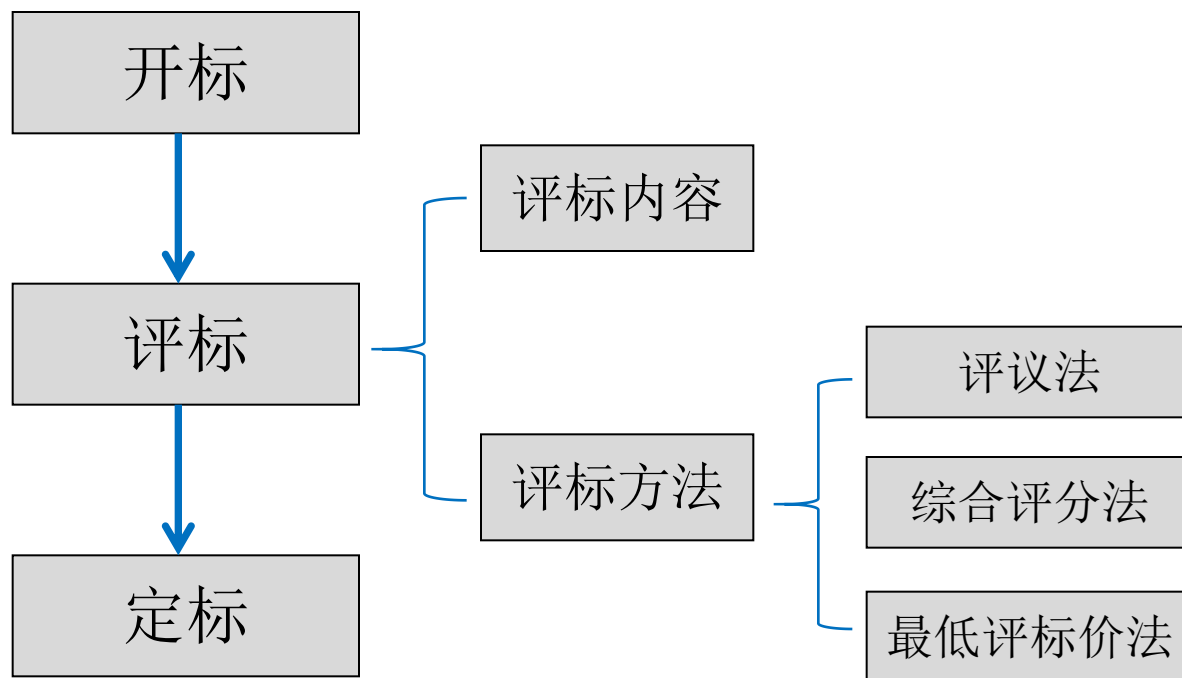
■ 2. 监理招标文件的主要内容

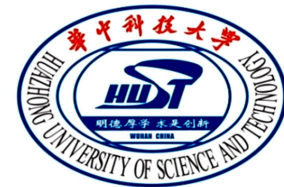
- 投标人须知
- 工程项目简介
- 委托监理任务的范围
- 合同条件
- 评标原则、标准和方法
- 招标人可向监理人提供的条件
- 监理投标报价方式及费用构成
- 项目的有关资料
- 投标书用的表格（格式）



(二) 开发工程监理招标

3. 监理招标的开标、评标与定标





三、开发工程施工招标

(三) 开发工程施工招标

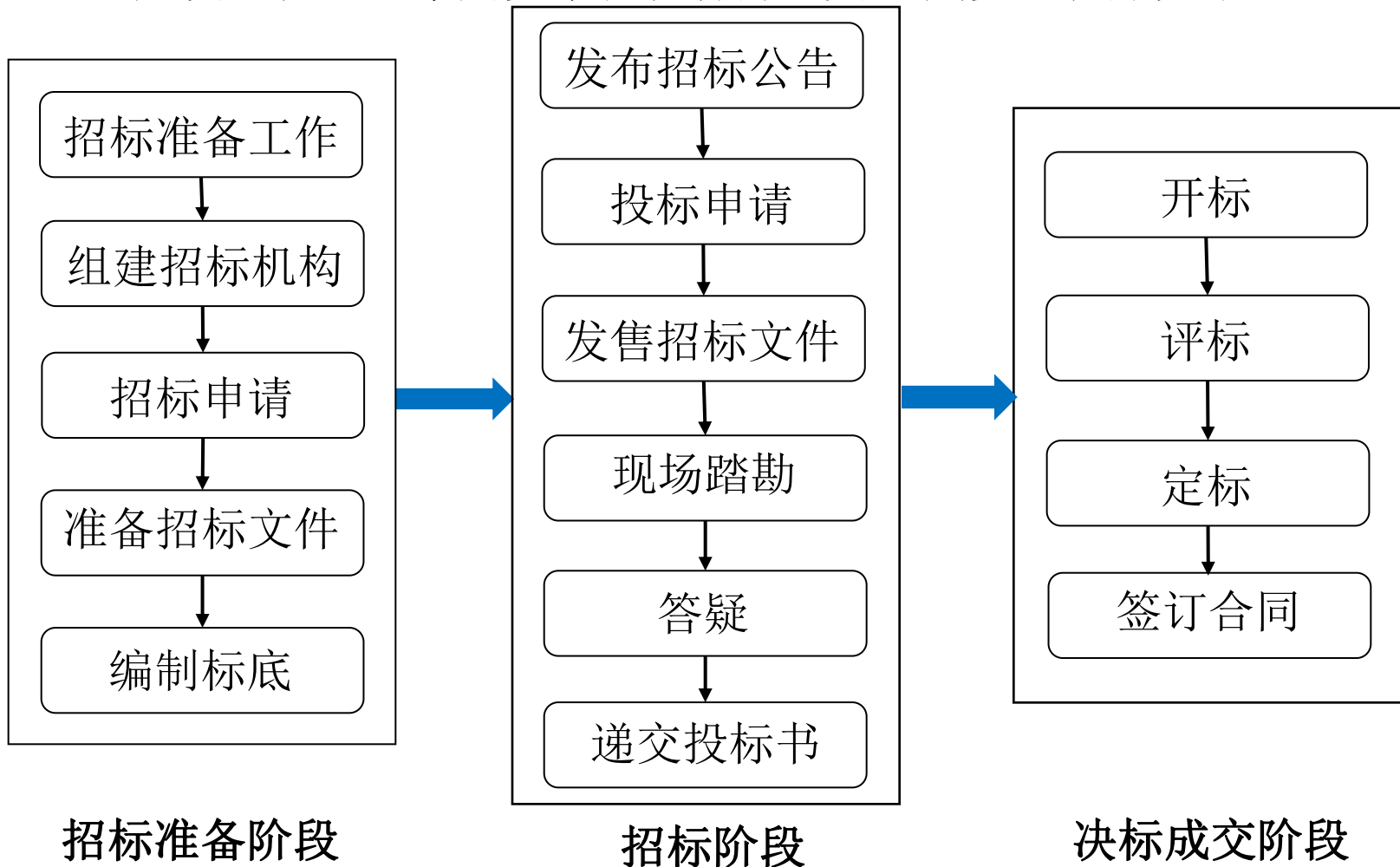
- 1. 申请施工招标的条件
- 申请施工招标的工程应具备下列条件：
 - 工程建设用地的使用权已有偿取得，用地现场具备“七通一平”（或“三通一平”）的建设条件。
 - 有满足施工的施工图纸文件。
 - 开发工程项目已列入当地计划管理部门制定的年度开工建设计划。
 - 已取得《建设工程规划许可证》。
 - 建设资金、主要建筑材料和设备供应均已落实。



(三) 开发工程施工招标

2. 开发工程施工招标的程序

- 开发工程施工采用竞争性招标方式时，其实施程序如下：



(三) 开发工程施工招标

■ 3. 开发工程施工招标文件

■ 招标文件的主要内容：

- 招标文件包括：**招标公告**（或**招标通知书**）；**投标须知**；**投标书文本**或编制要求；**中标通知书**；**主要合同条款**和**合同文本**；**招标工程综合说明**；以及**各种附件**：全套施工图纸、地质勘察报告、设计说明书、工程量清单，其他文件（直接邀请招标时使用的企业调查表）
- 招标文件编制完成后，须报经当地招标投标管理部门核准后，方能生效，否则不得发送投标企业。招标文件一经批准，一般不得修改；在招标文件发出后，如出现确须修改、补充招标文件的情况，须报原招标管理部门再次核准，并在**投标截止日期7日前**以正式函件送达所有投标者。

(三) 开发工程施工招标

- 4. 开发工程施工承包企业的选择方法
- 选择承包企业的标准

1、报价

2、信誉

3、工期

4、质量

(三) 开发工程施工招标

- 4. 开发工程施工承包企业的选择方法
- 选择承包企业的方法

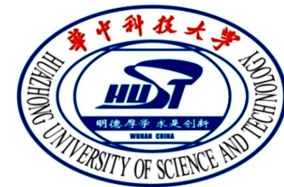
1、确定选择标准

2、将标准量化为指标

3、确定各指标的相对权重

4、对投标企业进行初选

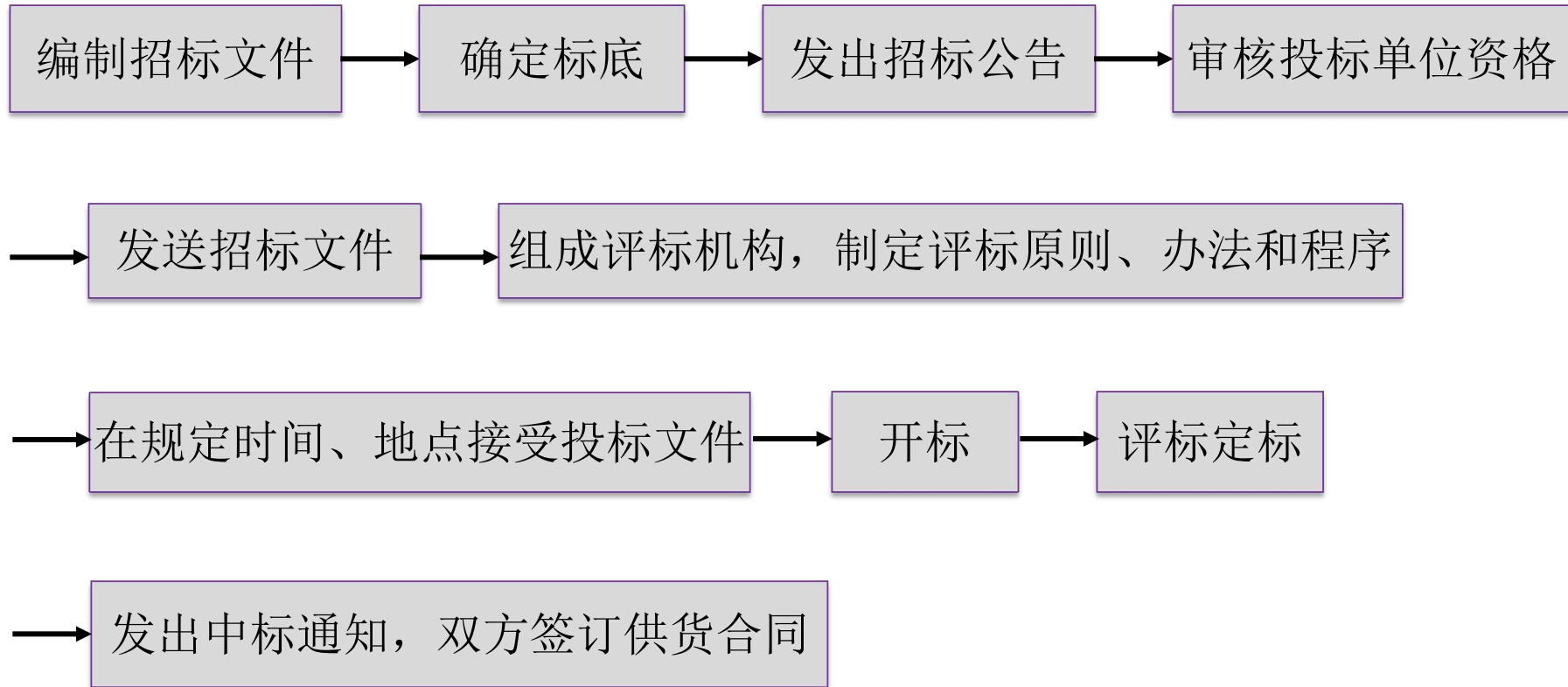
5、对投标企业进行多指标综合评价

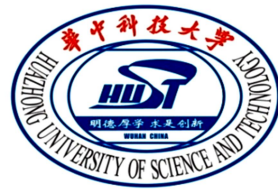


四、设备与材料购置的招标

(四) 设备与材料购置的招标

- 1. 设备购置的招标
- 设备购置招标的过程如下：





(四) 设备与材料购置的招标

■ 2. 开发工程材料采购的询价

■ 询价

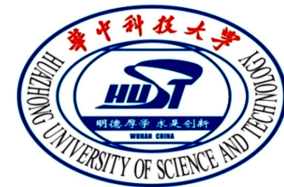
- 承建企业在采购材料之前，要研究和选择询价对象，对其进行多渠道调查，以确保询价对象有充足的货源且运输方便，价格真实、优惠、交货及时。

■ 材料的送审和认可

- 凡是用于永久性工程中的材料，承包企业必须向监理工程师提供样品试验和鉴定结果，未经试验和鉴定的认可的材料不允许在工程中使用。

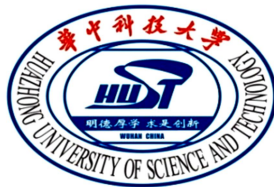
■ 材料的实际采购

- 在材料询价和样品认可后，即可进行实际订货采购等工作。



五、开发工程勘察与设计招标

(五) 开发工程勘察与设计招标



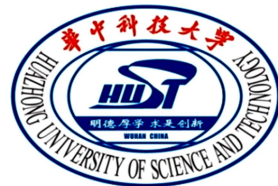
■ 1. 开发工程勘察招标

开发工程勘察招标工作可由开发企业主持，也可以委托具有法人资格符合专业要求的咨询服务单位、监理公司代办。

■ 进行勘察招标发包任务所需条件

- 工程拟建地域的用地许可文件，红线图；
- 符合要求的地形图；
- 已经批准的开发工程规划设计方案；
- 由受委托的设计人员提出的勘察钻孔布点图及勘察内容要求；
- 拟建地域地下设施资料；
- 现场清理，平整道理、水电供应准备完毕等。

(五) 开发工程勘察与设计招标



■ 2. 开发工程设计招标

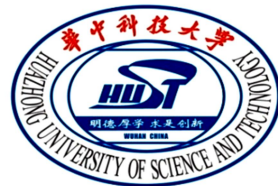
对开发工程设计进行招标，有利于防止垄断，开展设计竞争，能促进采用先进技术，降低工程造价，也有利于缩短工期、降低设计费用，从而提高投资效益。

■ 应具备的条件

- 按照国家有关规定需要履行项目审批手续的，已履行审批手续，取得批准；
- 勘察设计所需资金已经落实；
- 所必需的勘察设计基础资料已经收集完成；
- 法律法规规定的其他条件。



(五) 开发工程勘察与设计招标



■ 2. 开发工程设计招标

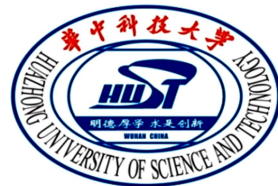
■ 开发工程设计的竞争性招标和投标

■ 工程设计招标的程序

- (1) 组织招标工作小组
- (2) 编制招标文件
- (3) 发布招标公告或发出邀请投标函
- (4) 对投标设计机构进行资格审查
- (5) 向合格的投标者发售或发送招标文件
- (6) 组织投标者踏勘工程现场，解答投标者提出的问题
- (7) 接受投标者的标书
- (8) 开标、评标、决标
- (9) 签订设计承包合同



(五) 开发工程勘察与设计招标



■ 2. 开发工程设计招标

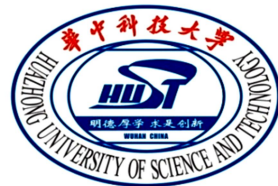
■ 开发工程设计的竞争性招标和投标

■ 工程设计投标内容

- (1) 综合说明书;
- (2) 方案设计图纸: 总平面图、单体项目的平面图和立面图、主要项目的剖面图、重要公共建筑的彩色透视图和模型、居住小区须有的规划模型等;
- (3) 主要施工技术要求;
- (4) 工程投资估算、经济分析和主要材料用量、设备要求;
- (5) 设计质量达到等级和设计周期及其保证设计进度的措施、建设工期;
- (6) 设计收费金额等。



(五) 开发工程勘察与设计招标



■ 3. 开发工程设计方案竞赛

开发工程设计任务的发包，除了可采取招标形式外，还可采取方案竞赛的形式；**特别适用于一些大型建筑设计的发包。**

■ 设计方案竞赛与设计招标的不同表现：

- 设计方案竞赛的优胜者不一定是中标单位；
- 可将优胜方案作为设计方案的基础，再以一定的方式委托设计，商签设计合同。

