

一、立项审批环节中所需要的材料

- 1、项目立项申请报告书（原件一份）
- 2、项目建议书或项目可行性研究报告（一份）
- 3、建设用地的权属文件或建设项目用地预审意见书（一份）
- 4、项目建设投资概算（一份）
- 5、银信部门出示的资金证明（原件一份）
- 6、企业法人营业执照副本（复印件一份）；（房地产项目需提供资质证明一份）
- 7、项目地形图（一份）
- 8、有关职能部门意见。

二、办理建筑工程施工许可证审批程序

《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件，是建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目均属违章建筑，不受法律保护。当各种施工条件完备时，建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续，领取施工许可证。未取得施工许可证的不得擅自开工。

（一）、办理建筑工程施工许可证须具备的文件或材料

- 1、建设工程用地许可证、建设工程规划许可证。
- 2、施工企业名称及施工合同。
- 3、监理合同。
- 4、勘察、设计合同、施工图设计文件审查批准书及地质资料。
- 5、资金保函或银行证明及固定资房产投资项目批准文件。

- 6、商品混凝土销售合同书或肇庆市混凝土现场搅拌许可（含散装水泥专项资金凭证）及《白蚁预防合同》。
- 7、现场管理人员上岗证。
- 8、办理质量、安全监督手续凭证。

（二）、办理建筑工程施工许可证的流程

1、填写《建筑工程施工许可证申请表》;2、提交相关报建资料(详见办理建筑工程施工许可证须具备的文件或材料);3、计收应缴费用,财务开出缴款书及到银行缴款;4、到质监站、安监站办理质量、安全监督手续;5、领取建筑工程施工许可证。

三、房地产开发项目联建备案办事指南

（一）、设置依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产开发经营管理条例》

《XXX 市城市房地产开发经营管理条例》

（二）、承办机构

市建设委员会或其它政府授权部门。

（三）、提交材料

- 1、房地产项目联建备案申请表;
- 2、联建各方申请联建的正式文件;
- 3、办理房地产项目的立项手续原件;
- 4、建设工程选址意见书、建设用地规划许可证或建设工程规划许可证;
- 5、国有土地使用权证及土地使用权出让合同

- 6、如果系属单位自有国有划拨用地，则须提供人民政府的批准文件；
- 7、工程建设总平面图；
- 8、双方申报当月资产负债表、损益表；
- 9、双方申报银行当月对账单或银行资信证明；
- 10、双方的开发资质证书、营业执照或法人代码证；
- 11、双方签订的联建合同；
- 12、项目建设进度计划和管理方案；
- 13、联建双方确认该项目的项目法人的书面文件；
- 14、其他需提供的材料。

（四）、办理程序

- 1、房地产开发企业向市建设委员会申报材料；
- 2、市建设委员会牵头组织规划、土地、发改等部门会审；
- 3、市建设委员会发出项目联建备案批准文书。

四、房地产开发项目行政许可所需要办理的简明流程

为给那些欲进入房地产开发项目的公司对房地产开发过程有一个初步的了解，现将房地产工程项目的行政审批办理流程简要说明如下。

一个完整的房地产项目从开始到竣工,大致可以分以下三大部分。

第一部分，房地产开发公司的准备工作

在报行政机关审批之前，房地产开发公司应办理好土地出让手续，委托有资质的勘察设计院对待建项目进行研究并制作报告书,应附有详细的规划设计参数和效果图，并落实足够的开发资金。

第二部分，行政审批部分

根据我国当前法律、法规、规章，房地产建设项目的行政许可程序一般共分六个阶段：1) 选址定点；2) 规划总图审查及确定规划设计条件；3) 初步设计及施工图审查；4) 规划报建图审查；5) 施工报建；6) 建设工程竣工综合验收备案。

一、选址定点阶段。此阶段一般办理以下事项：

- 1、计委审查可行性研究报告和进行项目立项。
- 2、国土资源局进行土地利用总体规划和土地供应方式的审查。
- 3、建委办理投资开发项目建设条件意见书。
- 4、环保局办理生产性项目环保意见书（表）。
- 5、文化局、地震局、园林局、水利局对建设工程相关专业内容和范围进行审查。
- 6、规划部门办理项目选址意见书。

二、规划总图审查及确定规划设计条件阶段，此阶段办理以下一般事项：

- 1、人防办进行人防工程建设布局审查。
- 2、国土资源局办理土地预审。
- 3、公安消防支队、公安交警支队、教育局、水利局、城管局、环保局、园林局、文化局对建设工程相关专业内容和范围进行审查。
- 4、规划部门对规划总图进行评审，核发《建设用地规划许可证》。
- 5、规划部门确定建设工程规划设计条件。

三、初步设计和施工图设计审查，此阶段办理以下一般事项：

- 1、规划部门对初步设计的规划要求进行审查。
- 2、公安消防支队对初步设计的消防设计进行审查。

- 3、公安局交警支队对初步设计的交通条件进行审查。
- 4、人防办对初步设计的人防设计进行审查。
- 5、国土资源局进行用地预审。
- 6、市政部门、环保局、卫生局、地震局等相关部门对初步设计的相关专业内容进行审查。
- 7、建委制发初步设计批复，并对落实初步设计批准文件的要求进行审查。
- 8、建委对施工图设计文件进行政策性审查，根据业主单位意见，核发技术性审查委托通知单。
- 9、建委根据施工图设计文件审查机构发出的《建设工程施工图设计文件审查报告》，发放《建设工程施工图设计文件审查批准书》。

四、规划报建图审查阶段，此阶段办理以下一般事项：

- 1、公安消防支队进行消防设计审查。
- 2、人防办进行人防设施审查。
- 3、建委、市政部门、园林局、环保局、卫生局按职责划分对相关专业内容和范围进行审查。
- 4、规划部门对变更部分的规划设计补充核准规划设计条件，在建设单位缴纳有关规费后，核发《建设工程规划许可证》（副本）。

五、施工报建阶段，此阶段办理以下一般事项：

- 1、建设单位办理施工报建登记。
- 2、建设方对工程进行发包，确定施工队伍。招标类工程通过招标确定施工队伍，非招标类工程直接发包。
- 3、建委组织职能部门对工程开工条件进行审查，核发《建筑工程施工许可证》。

六、商品房预售许可阶段，此阶段办理以下一般事项：

由房地产管理部门办理预售登记，核发《商品房预售许可证》。

开发企业申请办理《商品房预售许可证》应当提交下列证件（复印件）及资料：

1、以下证明材料：

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

2、开发企业的《营业执照》和资质等级证书；

3、工程施工合同；

4、商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图、分层平面图。

七、建设工程竣工综合验收备案阶段，此阶段办理以下一般事项：

1、建筑工程质量监督站（机构）对建设单位提供的竣工验收报告进行备案审查。

2、财政部门对建设项目应缴纳的行政事业性收费和基金进行核实验收。

3、规划部门、市政部门、水利局、环保局、文化局、卫生局、公安消防支队、园林局以及其他需要参加验收的部门，按照法律、法规、规章的有关规定对相关专业内容和范围进行验收。规划部门根据上述部门和本部门验收情况核发《建设工程规划许可证》（正本）。

4、建委综合各部门验收、审查意见，对符合审核标准和要求的，出具建设工程项目竣工综合验收备案证明；不符合标准或要求的，作退件处理并要求限期整改。

第三部分 房地产项目权属初始登记阶段

1、由房管局核准新建商品房所有权初始（大产权证）登记。

2、开发商应提交材料：

（1）申请书；

- (2) 企业营业执照;
- (3) 用地证明文件或者土地使用权证;
- (4) 建设用地规划许可证;
- (5) 建设工程规划许可证;
- (6) 施工许可证;
- (7) 房屋竣工验收资料
- (8) 房屋测绘成果;
- (9) 根据有关规定应当提交的其他文件。

以上几个阶段，需增加或减少的相关事项及时限，各地根据实际情况，会有不同的差异。各个程序的办理时间，绝大部分都少于 15 天，一般在 7 天内。所需要的费用，由于相当部分属于地方收费，所以就不再明细列表，更何况相对于房地产开发所获得的利润，行政审批费用可以忽略不计。

五、房地产开发项目转让办理流程

一、法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条规定;
- 2、《城市房地产开发经营管理条例》第二十条、第二十一条规定;
- 3、地方性法规和规章

二、提交材料

- 1、房地产项目转让申请表;
- 2、转让方和受让方各自的申请转、受让的文件;
- 3、计划委员会的立项审批文件;

- 4、建设工程选址意见书、建设用地规划许可证或建设工程规划许可证；
- 5、原土地使用权出让合同和国有土地使用权证；
- 6、已经按照出让合同约定进行投资开发的证明文件，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的 25%以上；
- 7、工程建设规划设计总平面图；
- 8、如涉及到城市房屋拆迁，则还需要提供房屋拆迁安置情况说明；
- 9、受让方的上月资产负债表、损益表，同时还需要提供银行的资信证明；
- 10、双方的开发资质证书、营业执照或法人代码证；
- 11、双方签订的房地产转让合同；
- 12、受让方对转让项目后的工程建设进度计划和管理方案，及资金落实证明；
- 13、双方已经办理土地使用权变更登记手续的证明（有的地方政府将该证明在提交备案时一并处理，不需要事先办理）；
- 14、其他当地政府认为需要提供的材料。

三、办理程序和部门

市县建设委员会，规划部门、土地管理部门、发展改革委员会；

四、说明：

房地产转让项目只是向政府部门履行备案手续，不履行备案不影响转让合同的有效性，但会对转让后的项目开发造成极大的麻烦和障碍。但转让时必须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条之规定，也就是说该条规定是认定房地产项目转让合同是否有效性的唯一法律依据。如转让时未取得土地使用权证书，当地土管部门同意补办的，合同也认定有效。

六、国家和省计委审批的建设项目规划选址意见书核发办事指南

一、法律依据

- 1、《城市规划法》第三十条；
- 2、《建设项目选址规划管理办法》（建规[1991]583号/建设部、国家计委）；
- 3、《国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通知》（国办发[2000]25号）。
- 4、《建设项目用地预审管理办法》

二、需要提交材料

- 1、具有规划资质的城市规划编制单位编制的《建设项目选址意见申请书》一份，并由项目所在地城市规划行政主管部门签署初审意见；
- 2、经批准的建设项目建议书一份，或进行建设项目可行性研究的有关材料一份；
- 3、准确反映拟建位置与周围相互关系的现状地形图一式三份；
- 4、拟建方案总平面图一式三份；
- 5、大型建设项目、对城市布局有重大影响的建设项目或对周围环境有特殊要求的建设项目，应附送有相应资质的规划设计单位作出的选址论证意见。

三、办理程序与核定权限

- 1、县人民政府计划行政主管部门审批的建设项目，由县人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书；
- 2、地级、县级市人民政府计划行政主管部门审批的建设项目，由该市人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书；
- 3、直辖市、计划单列市人民政府计划行政主管部门审批的建设项目，由直辖市、计划单列市人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书；

4、省、自治区人民政府计划行政主管部门审批的建设项目，由项目所在地县、市人民政府城市规划行政主管部门提出审查意见，报省、自治区人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书；

5、中央各部门、公司审批的小型 and 限额以下的建设项目，由项目所在地县、市人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书；

6、国家审批的大中型和限额以上的建设项目，由项目所在地县、市人民政府城市规划行政主管部门提出审查意见，报省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府城市规划行政主管部门核发选址意见书，并报国务院城市规划行政主管部门备案。

四、核准期限

材料提交完备后 28 天内完成。

七、建设部科技成果推广项目立项形式审查包括的内容

2004《建设部科技成果推广项目立项形式审查要点》规定建设部科技成果推广项目形式审查是对申报推广项目是否符合申报技术领域和申报程序的要求，以及对申报材料的完整性进行审查；技术审查是组织专家按建设部科技成果推广项目的评审要求对申报推广项目进行审查。

形式审查的主要内容包括申报程序审查和申报推广项目的资格审查、鉴定情况审查、组织鉴定单位资格审查、申报材料审查等。

建设部科技司委托建设部科技发展促进中心负责申报项目的形式审查工作。

申报程序审查有两方面：

（一）《建设部科技成果推广项目申报书》（以下简称“《申报书》”）的相应栏目内，应有申报单位的申报意见和加盖公章；

（二）《申报书》相应栏目内，应有省、自治区建设厅、直辖市建委及有关部门、建设部直属单位和国家国有资产管理局直属单位签署的推荐意见和加盖公章。

申报推广项目资格审查

（一）申报推广项目技术领域审查

申报推广项目应符合建设部推广应用重点实施技术领域、《建设部推广应用新技术和限制、禁止使用落后技术公告》要求及科技成果推广应用的需要；

（二）申报推广项目应经过技术鉴定，一般应为尚未纳入国家发布标准的科技成果；已有国家发布标准，但仍需要加强推广应用的高新技术成果，也可以申报。

（三）申报推广项目不存在成果或其权属争议。

申报推广项目鉴定情况审查

申报推广项目必须按照规定通过技术鉴定，鉴定时间一般应在一年以上。技术鉴定应根据管理规定选择以下一种方式（以下统称为“鉴定”）。

（一）按照科技成果鉴定管理办法组织鉴定；

（二）按照建设部科技成果评估管理办法组织评估；

（三）按照新产品新技术鉴定验收管理办法组织鉴定验收；

（四）示范技术标准化应用技术文件或同类工程推广应用新技术指南，应按照建设部科技示范工程验收管理规定的要求组织验收。

组织鉴定单位资格审查

必须是原国家科委《科学技术成果鉴定办法》、原国家经贸委《新产品新技术鉴定验收管理办法》和建设部《建设部科技成果评估工作管理暂行办法》、《建设部推广应用新技术管理细则》中确定的可以组织鉴定的单位

申报单位资格审查

（一）必须是申报推广项目鉴定证书中的成果完成单位；

（二）成果完成单位是两个或两个以上时，联合申报应由各成果完成单位共同填写申报意见，并加盖各单位公章；主要完成单位单独申报，其他单位须出具同意申报的书面意见；

（三）因企业改制或技术转让等原因，申报单位与成果完成单位不一致时，申报单位必须提供由其继承成果权责的具有法律效力的文件；

（四）申报单位名称应与单位公章名称一致。

申报材料审查

（一）必须按要求填写《申报书》一式十份并提供电子文档；

（二）有关技术资料审查

1、必须按申报要求提供技术资料（有关要求见《申报书》）一式四份并装订成册，其中“推广项目简介”应提供电子文档；

2、申报推广项目必须具有规程、工法、标准图、操作手册、应用软件使用手册等标准化应用技术文件；

申报推广项目没有国家发布的标准化应用技术文件的，应提供申报单位编制并已实施的标准化应用技术文件；已有国家发布的标准化应用技术文件的，应提供该标准的相关内容（如申报单位具有高于国家发布标准的标准化应用技术文件，应同时提供）。

八、通过建筑工程施工图设计文件审查应当符合的要求

施工图审查是指国务院建设行政主管部门和省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门，依照《建设工程施工图设计文件审查暂行办法》认定的设计审查机构，根据国家的法律、法规、技术标准与规范，对施工图进行结构安全和强制性标准、规范执行情况等进行的独立审查。

国务院建设行政主管部门负责全国的施工图审查管理工作。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责组织本行政区域内的施工图审查工作的具体实施和监督管理工作。

建筑工程设计等级分级标准中的各类新建、改建、扩建的建筑工程项目均属审查范围。

建设单位应当将施工图报送建设行政主管部门，由建设行政主管部门委托有关审查机构，进行结构安全和强制性标准、规范执行情况等内容的审查。

施工图审查的主要内容：

(一)建筑物的稳定性、安全性审查，包括地基基础和主体结构体系是否安全、可靠；

(二)是否符合消防、节能、环保、抗震、卫生、人防等有关强制性标准、规范；

(三)施工图是否达到规定的深度要求；

(四)是否损害公共利益。

建设单位将施工图报建设行政主管部门审查时，还应同时提供下列资料：

(一)批准的立项文件或初步设计批准文件；

(二)主要的初步设计文件；

(三)工程勘察成果报告；

(四)结构计算书及计算软件名称。

审查机构应当在收到审查材料后 20 个工作日内完成审查工作，并提出审查报告：特级和一级项目应当在 30 个工作日内完成审查工作，并提出审查报告，其中重大及技术复杂项目的审查时间可适当延长。审查合格的项目，审查机构向建设行政主管部门提交项目施工图审查报告，由建设行政主管部门向建设单位通报审查结果，并颁发施工图审查批准书；对审查不合格的项目，提出书面意见后，由审查机构将施工图退回建设单位，并由原设计单位修改，重新送审。

凡应当审查而未经审查或者审查不合格的施工图项目，建设行政主管部门不得发放施工许可证，施工图也不得交付施工。

九、建设部科技示范工程立项的形式审查的内容

根据 2004《建设部科技示范工程立项开工审查要点》规定，建设部科技示范工程立项的形式审查是对申报示范工程项目是否符合示范工程条件和申报程序的要求，以及对申报材料的完整性进行审查；技术审查是组织专家按照建设部科技示范工程的评审要求对示范工程进行审查。

申报程序审查

（一）《建设部科技示范工程申报书》（以下简称“《申报书》”）的相应栏目内，应有申报单位的申报意见和加盖公章；

（二）《申报书》的相应栏目内，应有省、自治区建设厅、直辖市建委及有关部门、建设部直属单位和国家国有资产管理局直属单位签署的推荐意见和加盖公章。

示范工程资格审查

（一）示范工程应是国家或地方的重点工程、标志性建筑或具有普遍示范意义的工程项目；

（二）示范工程必须具有优良的规划设计，满足节能、节水、节地和治理环境污染的要求，符合工程建设强制性标准；

（三）示范工程可以是拟建、在建或竣工时间在一年以内的工程。拟建和在建工程应在申请示范工程立项前办理完成有关工程审批手续，已竣工的工程应通过竣工验收，申报时应提供相应的审批文件。

示范技术审查

（一）示范工程成套技术审查。

1、综合技术示范工程应先确定工程的关键技术领域，再选择与之相应的关键技术和配套技术，组成多个技术体系，形成综合成套技术，作为综合示范技术；

2、专项技术示范工程应先确定某一关键技术领域（如建筑节能）或依托某一类新技术的新的工程类型（如钢结构住宅），再选择与之相应的关键技术和配套技术，组成专项成套技术，作为专项示范技术；

3、单项技术示范工程应选择一项重大的先导性技术或量大面广的新技术作为示范的关键技术，与工程应用技术配套形成单项成套技术，作为单项示范技术。

（二）示范技术基本要求审查

1、示范技术中的关键技术一般应为建设部、省、自治区建设厅、直辖市建委及有关部门发布的科技成果推广项目，其技术依托单位应与发布的单位一致；

2、示范技术中的关键技术和配套技术不是前述推广项目的，应经过省、自治区建设厅、直辖市建委及有关部门和建设部直属单位、国家国有资产管理局直属单位组织的技术论证，并应在其签署的推荐意见中予以说明；

3、选用的示范技术不符合现行工程建设强制性标准的，必须通过依据《实施工程建设强制性标准监督规定》（建设部第 81 号令）组织的论证。

申报单位资格审查

（一）示范工程申报单位可以是业主、工程总承包单位、设计院、施工安装单位或示范技术的技术依托单位。其中示范技术的技术依托单位至少应与前述某一类单位共同申报；

（二）申报单位应具有实施申报示范工程相应的市场准入资质。

申报材料（有关要求见《申报书》）审查

（一）必须按要求填写《申报书》；

（二）必须按要求编写《建设部科技示范工程实施可行性报告》；

（三）必须提供示范工程的规划设计方案；

（四）示范工程开（竣）工审批文件必须符合要求；

（五）申报单位实施示范工程的市场准入资质必须符合规定。

示范技术标准化应用技术文件和计算机应用软件编制计划审查。

（一）申报单位可以编制示范技术中的示范技术体系或示范关键技术的标准化应用技术文件，并提出相应的编制工作计划；

（二）申报单位可以编制示范技术计算机应用软件及操作手册，并提出相应的编制工作计划。

同类工程推广应用新技术指南编制计划审查。

编制的指南应对与示范工程同类的工程应用新技术具有指导作用。主要包括以下内容：

（一）同类工程应推广应用的成套技术

1、应推广应用新技术的关键技术领域

2、应推广应用的技术体系

3、各技术体系中的关键技术和配套技术

（二）推广应用中的技术难点和相应的操作要点

（三）推广应用应重视的问题及其解决方法

（四）技术经济分析

从技术、经济、社会、环境效益和提高工程质量、功能、性能、工效和节能、节地、节水及减少劳动强度、降低造价等方面与采用传统技术进行比较分析，总结采用新技术的综合优势、取得的经验以及存在的不足。

十、取得房地产开发建设许可符合的要求

在确定房地产开发项目的时候，应当考虑符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的，注重开发基础设施薄弱，交通拥护、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和发送城市生态环境，保护历史文件遗产。

首先，土地使用权应当通过出让方式取得；但是法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

房地产开发的性质、规模和开发期限；

城市规划设计条件；

基础设施和公共设施的建设要求；

基础设施建成后的产权界定；

项目拆迁、安置要求。

其次，房地产开发企业开发完成的房地产项目，应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。房地产开发企业应当对其开发的房地产开发项目的质量承担责任。勘察、设计施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定，承担相应的责任。

房地产开发项目竣工后，房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上人民政府提出竣工验收申请。房地产开发主管部门应当自收到竣工验收申请之日起30日内，对涉及公共安全的内容，组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位进行验收。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

十一、申请限额以上综合开发项目的初审程序

由于限额以上综合开发项目与其它工业项目在资金来源、建成使用、对经济社会影响等方面，都有明显的特殊性。所以建设部对于申请限额以上综合开发项目审批比较严格，除要对申请人作书面审查，要求申请人符合一般申请项目的条件，还对申请人提交的材料进行实质性审查。

限额以上项目的项目建议书或初步可行性研究报告由城市综合开发主管部门根据规划部门提出的分区规划或者控制性详细规划组织编制，报省级建设主管部门审核，经省、自治区计划主管部门批准后，报建设部初审。

直辖市、计划单列市的限额以上综合开发项目建议书或者初步可行性研究报告由城市综合开发主管部门组织后经市计划主管部门批准，报建设部初审。

限额以下综合开发项目的审批程序，由各省、市人民政府参照本通知制定。

十二、新征建设用地办理《建设用地规划许可证》的立案资料

新征建设用地办理《建设用地规划许可证》的立案资料

- 1、立案申请表；
- 2、申请函；
- 3、已取得的《建设项目选址意见书》(复印件)；
- 4、1/500 或 1/2000 各地城建统一坐标系的场地实测地形图及复印件各一份；
- 5、总平面规划图；

6、建设项目在生态敏感区(如水源保护区)内、或属三类工业项目及有污染的市政基础设施的，应提交环保部门的环境评估意见；

7、大型公共建筑、人流集散中心、居住小区、交通枢纽以及停车位超过 300 个的项目，应提交交通规划部门的评估意见；

8、《建设项目选址意见书》中要求提交的有关专业管理部门的意见；

9、农业用地转为城市建设用地的，应提交土地行政主管部门的用地项目预审批准文件；

11、属通过招标拍卖取得土地使用权的，应提交上述第 1、2、4 项资料和市土地行政主管部门签订的《土地使用权出让合同》。

十三、协议出让国有土地使用权程序

1、申办文窗口受理，材料齐全当日转交地产市场。

提交材料： .

(1)协议出让申请书(在办文窗口领取并填写)；

(2)土地权属证明文件；

(3)市计划部门下达的批准文件；

(4)市规划部门颁发的《建设用地规划许可证》；

(5)规划红线图和总平面布置图；

(6)土地估价报告；

(7)有效的营业执照副本复印件；

(8)其他需要提供的资料。

2、审核地产市场审核，地籍处出具权属和勘测定界书面材料，需要现场踏查的，进行现场踏查；对土地估价结果进行审核。

3、提出初审意见提出初审意见，拟订出让合同，由受让人签字盖章

4、局会审会讨论

5、局长签字

6、报政府批准

7、签订出让合同，受让人缴纳土地出让金和契税

8、办文窗口将出让金和契税支付凭证转交地产市场，地产市场将《建设用地批准书》、出让合同交办文窗口，受让人到办文窗口领取。

十四、建设项目用地预审应提交的材料

建设项目用地预审，是指国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。

需审批的建设项目在可行性研究阶段和需核准、备案的建设项目在申请核准、备案前，由建设用地单位提出预审申请。

建设用地单位申请预审，应当提交的材料有：

建设项目用地预审申请表（申请表由国土资源部统一规定）；

预审的申请报告，内容包括拟建设项目基本情况、拟选址情况、拟用地总规模和拟用地类型、补充耕地初步方案；

需审批的建设项目还应提供项目建议书批复文件和项目可行性研究报告。项目建议书批复与项目可行性研究报告合一的，只提供项目可行性研究报告。

十五、临时用地审批程序

(一)申请当事人向所在区国土资源分局申请临时用地，填写《临时用地申请表》。

提交资料：

- 1、区人民政府或市直行政主管部门的项目批准文件；
- 2、在城市规划区范围内的，还需提交规划部门同意临时建设的书面证明；

(二)权属调查

分局接到申请后，进行实地勘查。确认地类、面积，绘制用地位置图。

(三)签订《临时用地合同》临时用地的单位或个人与被用地单位或个人签订《临时用地合同》，临时用地合同需注明，本合同自国土资源局批准临时用地之日起生效。

(四)填写《临时用地审批表》，签订《土地复垦协议书》，组卷上报。分局填写《临时用地审批表》；使用耕地的，临时用地单位或个人与分局签订《土地复垦协议书》。

(五)报市国土资源局审批

1、审核市局耕地保护处对上报案卷材料进行审核。审核内容如下：

- (1)建设项目是否属于临时用地范围；
- (2)在城市规划区内的，是否经规划部门同意；
- (3)用地面积是否合理；
- (4)签订的临时用地合同是否合法；
- (5)使用耕地的，是否签订《土地复垦协议书》，复垦措施和制约手段是否切实有效；
- (6)其他需要审查的内容。

2、耕地保护处出具初审意见，呈报主管局长、局长审批。

3、制作《临时用地批准书》耕地保护处根据主管局长、局长批示，填写《临时用地批准书》，加盖公章；

4、返还分局耕地保护处将审批材料返还分局。

(六)交费、颁发《临时用地批准书》

分局在接到市局批准文件后，3日内通知申请人到分局交纳有关费用，领取《临时用地批准书》。

申请人领取《临时用地批准书》后方可建设使用土地。

十六、农用地转为建设用地办事指南

一、法律依据

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

3、《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部）

4、《报国务院批准的建设用地审查办法》

二、需报省人民政府审批

(1)省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地涉及农用地转为建设用地。

(2)省、自治区人民政府所在地的、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市（我省为广州、深圳、汕头、湛江）建设用地规模范围内为实施规划而将农用地转为建设用地。

(3)村庄、集镇建设用地规模范围内因建设公共公益设施、乡镇企业和农村住宅而将集体农用地转为集体建设用地。

三、满足条件

1、国家或集体建设需要；

- 2、符合城市、村庄或集镇建设规划；
- 3、符合土地利用总体规划和年度用地计划；
- 4、资金落实。

四、审批时限：60 个工作日。

五、办理程序

1、农用地转用同时涉及土地征收的，由市、县人民政府土地行政主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案和征用土地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后，报上一级土地行政主管部门审查。

2、农用地转用不涉及征用集体土地的，除土地征收的有关内容，其他相同。

十七、取得建设用地规划下和建设工程规划许可证的程序

我国实行城市土地利用与建设工程的规划管理法定许可证制度。

法定许可证制度，是指由《行政许可法》规定由法律设定必须实行许可证制度的一种行政许可。根据《行政许可法》规定，国家对城市土地利用与建设规划管理实行法定许可证制度。

申请建设用地规划许可证的一般程序如下：

凡在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门提出定点申请；

城市规划行政主管部门根据用地项目的性质、规模等，按照城市规划的要求，初步选定用地项目的具体位置和界限；

根据需要，征求有关行政主管部门对用地位置和界限的具体意见；

城市规划行政主管部门根据城市规划的要求向用地单位提供规划设计条件；

审核用地单位提供的规划设计总图；

核发建设用地规划许可证。

申请建设工程规划许可证应按以下程序进行：

凡在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的单位与个人，必须持有
关批准文件向城市规划行政主管部门提出建设申请；

城市规划行政主管部门根据城市规划提出建设规划设计要求；

城市规划行政主管部门征求并综合直辖市有关行政主管部门对建设工程设计意见，审定建设工程初步设计方
案；

城市规划行政主管部门审核建设单位或个人提供的工程施工图后，核发建设工程规划许可证。

一、 甲方在开发前期的工作

(以上海市为例)

一、 确定投资建设工程项目

对项目从前期开发角度入手，进行合理分析和有效测算，为公司决策提供重要依据。

二、 建设项目用地计划办理

1.所需资料

a.地形图（划示用地范围，标明大约面积）

b.与地块出让单位签署的用地协议

2. 办理程序

a.备齐资料

b.到地块所在地土地部门办理

三、 建设工程项目建议书的编制与报批

1.编制及所需资料

a. 开发单位营业执照

b. 开发资质证书

c 用地计划审核意见

d. 建筑设计方案（总平面图等）

e. 其他相关资料

2.报批程序与报批资料

a.将所需资料备齐送至投资咨询公司，委托其编制《项目建议书》

b.准备《关于项目建议书报批申请报告》

c.将《项目建议书》与申请报告送计委报批

注：投资 3000 万元以下项目由区计委立项；超过 3000 万元以下项目由区计委转报有关部门审批

四 A、建设工程项目选址意见申办

1. 所需资料

a.批准的项目建议书或其他计划文件（复印件一份）

b.地形图（均应划示用地范围） 4 份

c.土地权属证（复印件 1 份）

d.联建协议书（复印件 1 份）

e.选址论证

f.上海市建设项目选址意见书申请表（到区规划局领取）

2. 申办程序

a.准备数份项目建议书批复及数份地形图

b.将上述资料分送有关部门签署选址意见并加盖公章

c.将有关部门的意见备齐，同时备齐（1）项所有资料，送区规划局规划科办理

四 B、建设用地规划许可证申办

1. 所需资料

a.建设工程的计划批准文件（批准的项目建议书或其他计划文件）（复印件一份）

b.地形图（均应划示用地范围） 6 份 （其中一份应有消防、环保、交通、防疫、水利等部门选址意见及公章）

c.国有土地使用权出让合同文件及副图（1 份）

d.上海市建设项目选址意见书申请表（到区规划局领取）

e.申请报告（红头文件）

f.其他需说明的图纸或文件

2. 申办程序

a.备齐上述所有资料

b.送区规划局规划科办理

五、建设工程项目地名报批

1. 所需资料

a.项目批文（批准的项目建议书或其他计划文件）（复印件一份）

b.地形图（均应划示用地 2 份

c.总平面图（3 份）

d.建设用地规划许可证及批文

e.申请报告（红头文件）

f.其他需说明的图纸或文件

2. 申办程序

a.备齐上述所有资料及 1500 元支票

b.送区地名办办理

六、建设工程项目报建

1. 所需资料

- a.《上海市建设工程报建表》（到市报建处领取）
- b.企业法人营业执照及有关证明原件和复印件
- c.项目建议书批文原件及复印件
- d.银行出具的建设资金落实证明（验资报告）
- e.《上海市建设单位工程技术人员和管理人员核定申报表》（到市报建处领取）
- f.专业技术人员和管理人员技术职称证书原件及复印件
- g.《住宅项目配套建设审核申请表》
- h.《住宅新开工审核通知单》

七、工程项目设计招标办理

1. 所需资料

- a.报建工程项目 IC 卡
- b.上海市建设工程设计招标项目登记表
- c.《上海市建设工程设计招标文件报批表》（到市招标办领取）
- d.《上海市建设工程设计评标小组报批表》（到市招标办领取）
- e.工程设计任务书
- f.建设用地规划许可证
- g.工程项目选址意见批文

2.办理程序

a.备齐上述资料

b.到市设计招标办办理

八、设计方案评标会召开及设计单位中标办理

1. 所需资料

a.项目设计方案、建设用地规划许可证、项目选址意见书、设计任务书、项目建议书批文等若干份

b.会议通知书

2. 办理程序

a.备齐上述资料

b.提前三天分送各评委

c.到市招标办召开评标会（会务费 300 元）

中标办理 a.设计方案评标会会议纪要 b.评委评标意见书

九、建设工程规划设计要求申办

1. 所需资料

a.上海市建设工程规划设计要求申请表（到区规划局领取）1 份

b.计划批准文件 1 份

c.土地使用权属证件 1 份

d.房屋权属证 1 份

e.危房鉴定报告

f.地形图（划示用地范围） 2 份

办理程序 a.备齐上述资料 b.送区规划局规划科办理

十、工程项目设计方案深化、修改

根据规划局批文要求修改设计方案

二、基本建设工程预算审计咨询及其流程

一、基本建设工程预算审计咨询及其流程

基本建设工程预算是在施工图设计完成之后编制的工程造价文件，称为施工图预算，亦称“设计预算”，简称“预算”。因为是在施工之前编制的，所以它反映的只是基本建设工程的预计造价、计划价格。

基本建设工程预算审计咨询业务内容，可以是编制预算，也可以是对已编制的预算进行审核。

1. 预算的编制的一般程序。

(1)熟悉和掌握资料和现场条件，主要是国家和当地政府颁发的有关法律、法规和政策文件、相关的定额、取费标准、材料、设备价格等，以及施工图纸、设计说明、施工方案、水文地质资料等；

(2)制订编制方案和计划，主要是人员、时间的安排和编制步骤与要求；

(3)计算工程量；

(4)确定分部分项工程的单价；

(5)计算合价并汇总；

(6)计算各项取费；

(7)计算该基本建设工程的预算总价，即预算造价。

由于施工图预算是实行工程包干，进行工程结算，实行经济核算和考核工程成本的依据，其编制是一项技术性和政策性要求很高的工作，特别是工程量的计算非常繁琐。如果编制者不具独立性，或业务水平不够，或责任心不强，都很难保证其准确性。

因此，加强对施工图预算的审计，对于保证基本建设工程的顺利完成，维护甲乙双方经济利益，控制造价，节约建设成本，具有重大的意义。

2. 施工图预算审计的一般程序。

(1)熟悉和掌握资料和现场条件，与编制不同的是，还要熟悉和了解送审预算及其工程量计算底稿；

(2)制订审核方案和计划，重点是选择审查方法、人员和时间(包括核对时间)的安排，以及审查步骤和要求；

(3)审查工程量是否准确，按照施工图纸和送审预算的工程量计算底稿进行审查，如工程量计算底稿，则须自行计算后再与送审预算的工程量比较；

(4)审查分部分项工程的单价是否正确合理，注意有无错套、高套、重复选套定额的情况；

(5)审查设备、材料价格是否合理、符合规定；

(6)审查有无计算错误；

(7)审查各项取费是否符合规定；

(8)综合整理审查资料，形成初步成果；

(9)与原编制单位交换意见、核对、签章确认定案后形成最终成果。

二、基本建设工程结算审计咨询及其流程

基本建设工程结算是在工程竣工后编制的工程造价文件，称为竣工结算，简称“结算”。因为结算是在施工完成已经竣工后编制的，所以它反映的是基本建设工程的实际造价。

结算一般是由施工单位编制，提交建设单位审核批准。

结算审计的一般程序：

(1)熟悉和掌握资料及现场情况，与预算审计相比，还要着重熟悉和掌握施工合同(包括补充合同、补充协议等)关于结算的有关约定、工程施工过程中的变化(包括设计变更和现场签证、材料和设备价格的改变、国家法律、法规和政策规定的变化等)、送审结算书及其工程量计算底稿、工程款的支付、质量验收等资料。

(2)步骤与预算审计基本相同，不同的是应根据竣工图纸和设计变更来进行审查，特别要注意增加的是否多计、减少的是否未计或少计。

(3)审查各项取费是否符合规定，要注意取费规定如果在施工期间发生变化，要严格按照规定以及合同约定进行处理。

(4)审查签证费用，主要注意下列问题：①签证手续是否完备；②签证的原因是否合理，是否应计入工程造价；③签证的内容是否属实；④签证的数量是否准确；⑤签证的价格是否合理；⑥是否有重复现象。

(5)审查索赔费用，包括乙方向甲方的索赔和甲方向乙方的索赔，注意下列问题：①索赔的手续是否符合合同的规定；②索赔的原因是否成立；③索赔的证据是否充分；④索赔的计算是否准确合理。

(6)综合整理审查资料，形成初步成果。

(7)与建设单位、施工单位交换意见，进行核对，并三方签章确认后定案，形成最终成果。

三、基本建设工程决算审计咨询及其流程

基本建设工程决算是竣工验收交付使用阶段，由建设单位编制的基本建设工程项目从筹建到竣工投入使用过程中总体实际成本的文件，是建设单位向国家报告基本建设工程总体实际造价和投资效果的重要文件，称为竣工决算，简称“决算”。竣工决算要正确核定新增固定资产价值，考核投资效果。

竣工决算由竣工决算报表、竣工决算报告说明书、竣工工程平面示意图、工程造价比较分析四部分组成。大中型基本建设工程项目竣工决算报表一般包括竣工工程概况表、竣工财务决算表、建设项目交付使用财产总表及明细表、建设项目建成交付使用后的投资效益表等，小型项目竣工决算报表则只由竣工决算总表和交付使用财产明细表组成。

竣工决算应由建设单位编制，但由于某些原因，很多基本建设工程没有编制竣工决算，有些竣工决算的编制质量不高，因此，也可由建设单位委托具有资质的社会中介咨询机构帮助建设单位编制。

1. 审核竣工决算的编制依据，包括竣工决算编制工作有无专门组织，各项清理工作是否全面、彻底，编制依据是否符合国家有关规定，资料是否齐全，手续是否完备，对遗留问题处理是否合理。
2. 审核工程造价，这部分审计与竣工决算的审计一样；但还应增加对设备费、土地费、管理费等的审查。
3. 审核基本建设工程的建设和概算执行情况，包括是否按批准的初步设计进行，是否严格按批准的概算内容执行，有无概算外项目和提高建设标准、扩大建设规模的情况，有无重大质量事故和经济损失。
4. 审核竣工财务决算表，核实基本建设工程的资金来源、支出及结余等财务情况。
5. 审核基本建设工程合同工期执行情况和合同质量等级控制情况。
6. 审核交付使用资产情况，包括固定资产、无形资产、递延资产确定得是否正确、真实，有关手续是否办理、流动资产及其移交等内容，特别要注意待摊投资及其确定和分配是否合规、正确、尾工工程和结余资金是否真实、合规，建设收入是否合规，账务处理是否正确、分配是否合规，包干指标的完成情况，结余的核算和账务处理是否合法、合规、真实、正确等。
7. 综合整理审核资料，形成初步成果。
8. 与建设单位交换意见、核对后形成最终成果并提出对原竣工决算进行调整的意见。

迈克•E•米勒斯《房地产开发—原理与程序》中的房地产开发八阶段模型

迈克·米勒斯认为，开发商自有投资开发意向，到项目规划设计、施工建设、营销租赁、物业管理都有一个合乎逻辑和开发规律的程序。虽然因具体条件的变化会导致保修环节的作为有所变化，但一般来说，各程序的具体步骤不会有太大变化。他说“开发过程至少需要包括这样一些阶段：提出投资设想、细化这个设想、检验其可行性、合同谈判、签署正式委托协议、项目开工建设、竣工与投入使用、项目建成后的运营管理”。

但是，米氏同时强调如下三个要点：

实际的开发过程很难沿直线一步一步地向前进行，但我们归纳出来的开过不可能完全模拟开发商与其合作伙伴之间经常不断地谈判所导致的工作步骤变化。

开发是一种艺术，它是一种非常复杂且具有创造性的活动，开发中的有些做法不会合合乎逻辑，有许多决策要靠直觉做出判断。

在第一个阶段，开发商都要考虑开发程序中所有还没完成的阶段，即每一个决策不仅要考虑对本阶段的影响，更要考虑其对后续阶段尤其是对项目整个生命周期的影响。

其著名的八阶段模型分为如下八个阶段：

一：提出投资设想

开发商在对当地房地产市场有比较深入的了解并占有大量市场信息的基础上，探讨投资可能性，寻找多个可供选择的投资机会，在头脑中快速判断其可行性。

二：投资设想细化

开发商选择出实现其开发设想的开发用地，探讨技术可行性，与潜在的租客、业主、银行、合作伙伴、专业人士接触，做出初步设计方案，探讨获取开发用地的可行性。

三：可行性研究

开发商进行正式市场研究，估算市场吸纳率，根据预估的成本和价格进行可行性研究，将有关开发计划报送政府有关部门，从法律、技术和经济等方面综合判断项目可行性。

四：合同谈判

开发商根据市场研究中得到的客户需求性确定最终设计方案，开发合同谈判，得到贷款书面承诺，确定总承包商，确定租住方案，获得政府的用地、规划等许可。

五：签署正式委托协议

签署合同，包括合作开发协议、建设贷款协议和长期融资协议、土地出让或转让合同、工程施工合同、保险合同和预租（售）合同。

六：工程建设

开发商根据预算进行成本管理，批准市场推广和开发队伍提出的工程变更，解决建设纠纷，支付工程款，实施进度管理。

七：竣工投入使用

开发商组织物业管理队伍、进行市场推广活动，政府批准入住，接入市政设施，租客入住，偿还建设贷款，长期融资到位。

八：房地产资产管理

业主（开发商或新业主）进行物业管理、更新改造、市场推广等工作，以延长物业的经济寿命、提高资产运行质量；非房地产企业将其作为固定资产，进入其投资组合中。

三、 申请改变住宅建筑使用功能的工作程序

1. 所需要的资料。

1) 《关于改变房屋使用功能申请书》一式两份。

2) 《房地产证》等房产证明（复印件）2 份。

3) 《建设工程规划许可证》或相关图纸（复印件）。

4) 消防、环保、卫生防疫、交通管理、市政园林局、房屋结构安全鉴定。（复印件）（由商用的性质决定所需要的文件）

5) 《工商营业执照》（复印件）。

6) 申请人《身份证》（复印件）。

以上资料需要带上正本。

2. 到区规划局送案的工作的步骤。

1) 先写《关于改变房屋使用功能申请书》，一式两份：

2) 准备所有的证件及复印件。

3) 到所属区规划局的监检科盖章核对，然后由监检科呈上去。经审批通过的可以改，不通过的退案：

3. 关于报告的写作要求：

- 1)说明住宅建筑的地点。
- 2)改变使用功能的理由原因。
- 3)业主的基本情况，公司或店铺的经营范围，经营期限。
- 4)提出改变使用性质的陈述及要求。

4. 到区国土、房管局办理步骤

1)规划局审批通过后，交案（证件和区城市规划局审批、处理文件）到登记所入案，补办土地有偿使用手续、补交地价：办理房地产变更登记。

- 2)费用到计财处交。

5. 主要费用

- 1)一般违章罚款，80—800 元 / 平方米。
- 2)补交地价（见《XX 市国有土地使用权出让金标准》）
- 3)测绘费 （见《房地产测绘收费》）。
- 4)行政费用约 100 元左右。

6. 备注

违章罚款，各个区有所不同，这是根据不同年限所决定的。但总的来说，94 年后的比 94 年前稍贵。

四、 房地产开发过程中各环节所需要的文件材料

一、立项审批

- 1、项目立项申请报告书（原件一份）
- 2、项目建议书或项目可行性研究报告（一份）

- 3、建设用地的权属文件或建设项目用地预审意见书（一份）
- 4、项目投资概算（一份）
- 5、银行部门出示的资金证明（原件一份）
- 6、企业法人营业执照副本（复印件一份）；（房地产项目需提供资质证明一份）
- 7、项目地形图（一份）
- 8、有关职能部门的意见。

二、规划设计

- 1、由市规划局根据城市总体规划和立项文件核发勘察设计红线，提供规划设计条件。
- 2、建筑设计分为三个阶段，即方案设计、初步设计和施工图设计。
- 3、市城建局负责联系市有关部门对初步设计进行会审批复。

三、建设工程报建

（一）建设工程报建，首先要提供如下资料到建委办理登记手续。

- 1、计划部门核发的《固定资产投资许可证》或主管部门批准的计划任务书；
- 2、规划部门核发的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；
- 3、国土部门核发的《国有土地使用证》；
- 4、符合项目设计资格设计单位设计的施工图纸和施工图设计文件审查批准书；
- 5、人防办核发的《人民防空工程建设许可证》；
- 6、消防部门核发的《建筑工程消防设计审核意见书》；
- 7、防雷设施检测所核发的《防雷设施设计审核书》；

- 8、地震办公室核发的《抗震设防审核意见书》；
- 9、建设资金证明；
- 10、工程预算书和造价部门核发的《建设工程类别核定书》；
- 11、法律、法规规定的其他资料。

（二）公开招标的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；
- 2、建设工程施工公开招标申请表；
- 3、建设工程监理公开招标申请表。

（三）邀请招标的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；
- 2、建设工程施工邀请招标审批表；
- 3、建设工程监理邀请招标审批表；
- 4、工商部门签发的私营企业证明；
- 5、法人营业执照；
- 6、其他申请邀请招标理由证明。

（四）直接发包的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；
- 2、建设单位申请安排建设工程施工单位报告；
- 3、建设单位申请安排建设工程监理单位报告；

4、工商部门签发的私营企业证明；

5、法人营业执照；

6、建设工程直接发包审批表。

（五）办理建设工程质量监督，要提供如下资料到质监站办理手续。

1、《规划许可证》；

2、工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；

3、工程监理中标通知书或工程监理发包审批表；

4、施工合同及其单位资质证书复印件；

5、监理合同及其单位资质证书复印件；

6、施工图设计文件审查批准书；

7、建设工程质量监督申请表；

8、法律、法规规定的其他资料。

（六）办理建设工程施工安全监督，要提供如下资料到安监站办理手续。

1、建设单位提供的资料：

（1）工程施工安全监督报告；

（2）工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；

（3）工程监理中标通知书或工程监理发包审批表；

（4）工程项目地质勘察报告（结论部分）；

（5）施工图纸（含地下室平、立、剖）；

（6）工程预算书（总建筑面积、层数、总高度、造价）；

2、施工单位提供的资料：

（1）安全生产、文明施工责任制；

（2）安全生产、文明施工管理目标；

（3）施工组织设计方案和专项技术方案；

（4）安全生产、文明施工检查制度；

（5）安全生产、文明施工教育制度；

（6）项目经理资质证书复印件，安全员、特种作业人员上岗证原件和复印件；

（7）现场设施、安全标志等总平面布置图；

（8）购买安全网的合格证、准用证发票原件和复印件；

（9）建设工程施工安全生产责任书；

（10）建设工程施工安全受监申请表；

（11）法律、法规规定的其他资料。

（七）领取《施工许可证》，除第（一）条规定提供的资料外，要补充如下资料到建委办理手续。

1、工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；

2、工程监理中标通知书和工程监理合同；

3、施工单位项目经理资质证书（桩基础工程要提供建设行政主管部门核发的桩机管理手册）；

4、使用商品混凝土《购销合同》或经建设行政主管部门批准现场搅拌的批文；

5、质量监督申请安排表；

6、安全监督申请安排表；

7、建设工程质量监督书；

8、建设工程施工安全受监证；

9、施工许可申请表；

四、建设工程竣工验收

（一）建设工程竣工验收，要提供如下资料到质监站审核，质监站在 7 个工作日内审核完毕；建设单位组织有关单位验收时，质监站派员现场监督。

1、已完成工程设计和合同约定的各项内容；

2、工程竣工验收申请表；

3、工程质量评估报告；

4、勘察、设计文件质量检查报告；

5、完整的技术档案和施工管理资料（包括设备资料）；

6、工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；

7、地基与基础、主体砼结构及重要部位检验报告；

8、建设单位已按合同约定支付工程款；

9、施工单位签署的《工程质量保修书》；

10、市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料；

11、规划部门出具的规划验收合格证；

12、公安、消防、环保、防雷、电梯等部门出具的验收意见书或验收合格证；

13、质监站责令整改的问题已全部整改好；

14、造价站出具的工程竣工结算书。

（二）建设工程竣工验收前，施工单位要向建委提供安监站出具的工程施工安全评价书。

（三）建设工程竣工验收备案，自工程竣工验收之日起 15 个工作日内，要提供如下资料到质监站办理手续。

1、工程竣工验收报告；

2、《施工许可证》；

3、竣工验收备案表；

4、工程质量监督报告；

5、工程竣工验收申请表；

6、工程质量评估报告；

7、工程施工安全评价书；

8、工程质量保修书；

9、工程竣工结算书；

10、商品住宅要提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；

11、法律、法规规定的其他资料。

（四）建设工程竣工结算审核，要提供如下资料到造价站办理手续。

1、工程按实际结算的，要提供如下资料：

（1）建设单位和施工单位的委托书；

（2）工程类别核定书；

（3）工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；

- (4) 工程施工承发包合同;
- (5) 施工组织设计方案;
- (6) 图纸会审记录;
- (7) 工程施工开工报告;
- (8) 隐蔽工程验收记录;
- (9) 工程施工进度表;
- (10) 工程子目换算和抽料(筋)表;
- (11) 工程设计变更资料;
- (12) 施工现场签证资料;
- (13) 竣工图。

2、工程按甲乙双方约定的固定价格(或总造价)结算的, 要提供如下资料:

- (1) 建设单位和施工单位的委托书;
- (2) 工程承包合同原件;
- (3) 竣工图。

五、办理预售许可证

- 1、预售人已取得房地产开发证书、营业执照。
- 2、已取得土地管理部门出具的用地批文及土地使用证。
- 3、持有《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》。
- 4、计划部门签发的《项目投资许可证》。

- 5、如向境外销售，需提供境外销售商品房批文。
- 6、已签房屋施工合同。
- 7、三层以下的商品房项目已完成基础和结构工程；四层以上的商品房项目，有地下室工程的，已完成基础和首层结构工程，无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程。
- 8、建设银行审核开发建设资金要达到工程总投资 25% 以上资金的验资证明。
- 9、已在项目所在地商业银行开设商品房预售款专用帐户。
- 10、预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权。
- 11、具有预售说明书(内容包括：商品房的位置、地点、装修标准、售价表、销售计划；公共建筑的分摊、项目工程施工进度、开工及竣工交付使用时间等)。
- 12、项目规划平面图(由核发预售许可证部门在平面图中注明预售商品房项目的座落位置和楼号)。
- 13、物业管理方案已经落实。

五、 房地产开发过程中涉及到的工作

房地产开发企业

设立准备、程序、管理、终止

建设单位对拟建项目意图或方案说明。

拟建工程方案示意图。

初步选址。

取得市测绘院绘制的 1/2000 或 1/500 地形蓝图 2 份；地形图包括拟建工程的用地范围以内及周围相邻单位或建筑。

取得供水（自来水公司）、供电（供电局）、供热（热力公司）、供气（燃气总公司）、雨污水排放（市政总公司）、电信（电信局）等市政公用设施书面咨询意见。

↓

申报规划要点→取得规划要点通知书、建设项目选址地形图

↓

项目建议书

↓

申报选址定点 申报规划设计条件→得到规划设计条件通知书→委托单位设计方案

申报选址定点→取得选址规划意见通知书

落实市政公用设施咨询方案+落实环保、节能、消防等措施

环境影响评价报告书、地质勘察报告书、资金筹措

↓

可行性研究报告

（可委托有资质的咨询机构编制）

↓

申报得到，建设用地规划许可证

土地使用权取得

一是取得城市规划区国有土地，可参与国有土地使用权出让的招标或者拍卖或者在市场得到。

国有土地使用权出让程序：

办理建设用地委托钉桩→办理国有土地使用权出让申请→主管部门实地勘察→土地估计报告的预审→委托地价评估→办理核定地价手续→办理土地出让审批→签订国有土地使用权出让合同→领取临时国有土地使用证→领取正式国有土地使用证

国有土地划拨的程序

国有土地使用权划拨申请→主管部门现场勘察→划拨用地申请的审核、批准→取得划拨用地的批准。

二是征用集体土地

其程序为：审查报批→发布征地公告→办理补偿登记→制定补偿安置方案→市政府下文征地→交纳税费→办理安置工作→结案

拆迁安置的法律程序：

委托进行拆迁工作→办理拆迁申请→审批、领取拆迁许可证→办理拆迁公告与通知→办理户口冻结→暂停办理相关事项→确定拆迁安置方案→签订拆迁补偿书面协议→召开拆迁动员会，进行拆迁安置→发运作作拆迁补偿款→拆迁施工现场防尘污染管理→移交拆迁档案资料→房屋拆迁纠纷的裁决→强制拆迁

规划与市政配套

建设单位对拟建项目意图或方案说明。

拟建工程方案示意图。

初步选址。

取得市测绘院绘制的 1/2000 或 1/500 地形蓝图 2 份；地形图包括拟建工程的用地范围以内及周围相邻单位或建筑。

取得供水（自来水公司）、供电（供电局）、供热（热力公司）、供气（燃气总公司）、雨污水排放（市政总公司）、电信（电信局）等市政公用设施书面咨询意见。

申请规划要点→规划要点通知书（提交项目建议书以前）→申报选址定点（取得选址规划意见通知书）、申报规划设计条件（取得规划设计条件通知书）→按照规划设计条件委托有资质的单位设计方案、落实市政公用设施咨询方案、落实环保、节能、消防措施，环境影响评价报告书、地质勘察报告书，资金筹措。

报审设计方案→审定设计方案通知书

（可研报告批准后）持项目选址意见书、批准的项目建议书、可研报告、设计方案批复等申领建设用地规划许可证，经人防部门进行人防工程建设布局审查，国土资源局办理土地预审，公安消防审核、公安交警支队、教育局、水利局城管局、环保局、园林局、文化局对建设工程相关专业范围进行审查，最后由规划部门对规划总图进行评审，核发《建设用地规划许可证》并确定建设工程规划设计条件。

委托进行初步设计→申报初步设计→编制施工图和年度投资计划

转入正式计划（方案批准、图纸出齐、出让金交纳）→到规划局办理建设工程规划许可证

开工前的准备

办理招标登记、招标准备、招标公告、编制招标文件并备案、编制招标工程标底、投标单位资格审批、召开招标会，勘察现场、投标、召开开标会议，进行开标、评标、决标、发中标通知书、签订合同。

签订工程承包合同，办理质量监督注册登记手续，建设工程管理，办理开工登记，办理开工前审计，缴纳投资方向调节税，领取固定资产投资许可证，报装施工用水、电、路，协调街道环卫部门，协调交通管理部门，缴纳绿化建设费，签订绿化协议，领取《建设工程施工许可证》

工程施工与验收

施工场地的“三通一平”

施工单位进场和施工架设

工程的基础、结构施工与设备安装

施工过程中的质量监督

办理单项工程验收手续

办理开发项目的综合验收，领取《工程质量竣工核验证书》

商品住宅性能认定

竣工统计登记

办理竣工房屋测绘

办理产权登记

房地产经营

商品房预（销）售的程序

签署商品房预售款监管协议→办理《商品房预（销）售许可证》→销售项目备案→委托中介代理机构进行销售→与购房者签订认购书→与购房者签订买卖合同→办理预售登记→办理转让登记→办理房地产抵押登记手续→楼宇将会入住→质量保证书和使用说明书→办理产权立契过户手续

房屋租赁

申请房屋租赁许可证→出租人与承租人签订书面承租意向书→出租人办理房屋租赁许可证→租赁当事人签订书面租赁协议→办理租赁登记手续→租赁房屋的转租→房屋租赁关系的终止

房地产抵押

抵押权的设定

签订抵押合同

办理房地产抵押登记

抵押房地产的占管

抵押房地产的处分

物业管理阶段

物业管理单位经营资质审批

签署物业管理委托合同

居住小区的物业接管综合验收

物业使用、管理、维修公约的核准

安排签订管理公约

制定、提供质量证书和使用说明书

物业管理服务的基本要求

物业管理委员会的设立

六、 房地产开发流程设计的涵义

房地产开发项目流程设计是针对具体房地产开发项目所作的用来指导项目开发经营全过程的纲领性文件，它根据房地产开发项目的特点、房地产综合开发公司的内外条件，经过系统分析、统筹安排来完成，它需要在房地产项目开发运作之前制定，它是一个粗线条的概略规定。

房地产开发项目流程设计的主要依据有：①可行性研究报告，②房地产综合开发公司优势条件，②房地产开发项目的自身条件、外部可利用及限制性条件；④国家和上级有关指示；⑤房地产综合开发公司习惯作法；⑥国家有关法规、规范、规程等。

房地产开发项目流程设计的基本原则有：①坚持基本建设程序和开发经营程序；②充分挖掘潜力，发挥企业优势；③从实际可能出发，积极稳妥地安排，④积极采用各种开拓性

措施；⑤主要部分明确规定，一般部分大致要求。

房地产开发项目流程设计的作用有：①便于从全局出发对房地产开发企业做出安排，②作为纲领性文件，利于指导房地产开发的其它具体性计划的编制；③有利于筹措资金和其它协作配合工作的谈判；④有利于对房地产开发经营过程中容易出现问题的协调。

七、 房地产前期准备工作详细流程（施工之前）

1、规划部门：

(1) 如果是工业用地，首先到规划局规划处办理变更。

手续需提交：A、土地证 B、变更申请 C、航测图 D、变更用地总平面图 E、填写申请表 F、转让合同

(2) 如果是集体用地，也应到规划局规划用地处办理征用手续。

需提交：A、转让合同 B、航测图 C、征用土地总平面图 D、填写申请表 E、领取并填写选址意见书，规划局批准后发用地许可证。

需交费：A、水利基金 B、耕地占用税 C、配套费

2、领取规划用地许可证后，再到市计委办理立项手续。

需提交：(1) 规划用地许可证 (2) 可行性研究报告 (3) 投资计划及立项申请 (4) 领取立项批文

3、完成 1、2 项后，再到土地部门办理过户或征用手续。

需提交：(1) 用地申请书 (2) 计委立项批文 (3) 用地总平面图 (4) 规划局出具的用地红线图 (5) 规划用地许可证 (6) 土地补偿表盖章（组、村、镇、区四个章） (7) 签订土地出让合同 (8) 交费、领证

需缴纳：(1) 土地出让金。70~220 元/平方米 (2) 地界勘测费 (3) 土地过户费 (4) 管理及工本费 (5) 土地使用税

4、完成前 3 项后，再到规划局建管处办理报建手续。

(1) 建设单位写出书面申请（内容包括建设意向、建房结构、层数、总建筑面积、投资额、投资周期等）。

(2) 提交土地证、航测图、规划用地证、计委立项批文、总平面图。

(3) 根据规划部门发的“建设工程申请复函”的具体要求，设计院做出 1~2 个方案，包括：总平面图、单体平立剖面图、再次报请规划局审定后方可进行施工图设计。

(4) 领取建设工程规划许可证申请表，到相关部门：消防支队、文物钻探、空军作战科、预设电信管线等办理手续。

需交费：审核费 280 元/栋（消防支队）；文物钻探费 2~8 元/平方米。

(5) 经局长签发后领取交费通知单，需缴纳：

规划管理费：0.1~0.25%

档案保证金：5%

建设配套费：5~20 元/平方米

绿化费：1 元/平方米

人防费：6.5 元/平方米

商业网电费：15 元/平方米

墙改基金：15 元/平方米

(6) 交费、盖章、领取规划建筑许可证。

5、第 4 项完成后，到建委办理报建及招标手续。

A、报建需提交：(1) 工程报建申请表 (2) 计委立项批文 (3) 建设工规划许可证 (4) 资金证明、进账单
复印件

B、招标表：(1) 建设单位凭报建表领取招投标申请书。

(2) 发布招标工程信息。

(3) 编制招标文件，确定评标办法。

(4) 选定投标队伍不少于 5 家。

(5) 建设单位书写考察报告，并提出侯标单位的名单报招标办。

(6) 招标单位以书面形式通知投标候选单位，明确选定投标单位的办法、活动地点和时间。

(7) 确定开标日期，由招标办派人监督开标、评标、定标。

(8) 确定中标单位后，双方签订《中标条件内容》，按规定缴纳招标投标管理费，办理《中标通知书》。

(9) 按《中标通知书》文件及内容, 签订工程承包发包合同。

C、抗震审核: 0.1 元/平方米

D、质量监督: 0.25%~0.65%

E、施工许可证

F、办理安全监督

G、核定工程类别和取费标准

H、办理开工报告

6、房管局: 与上手续全部办理完毕后, 工程形象进度出地面一层后到房管局预售科办理预售许可证。

需提交: (1) 营业执照 (2) 土地使用证 (3) 建设工程规划许可证 (4) 红线图 (5) 开工许可证 (6) 施工合同 (7) 标准层平面图 (8) 预售动态图 (9) 物价审批 (10) 物业管理内容 (11) 拆迁许可证 (12) 房屋注销证 (13) 缴纳勘验审核费, 按总房款的 0.2% (14) 领证

7、供电局: 办理施工用电申请

8、自来水公司: 施工用水申请

9、环保局: 办理噪音申请

10、物价局: 销售价格审批

注: 从 2000 年开始, 不再征收 (1) 投资方向调节税 (2) 消防配套费用 (3) 规划管理费 (4) 缓收土地出让金。

八、 房地产开发程序

一、立项审批

- 1、项目立项申请报告书（原件一份）
- 2、项目建议书或项目可行性研究报告（一份）
- 3、建设用地的权属文件或建设项目用地预审意见书（一份）
- 4、项目投资概算（一份）
- 5、银行部门出示的资金证明（原件一份）
- 6、企业法人营业执照副本（复印件一份）；（房地产项目需提供资质证明一份）
- 7、项目地形图（一份）
- 8、有关职能部门的意见。

二、规划设计

- 1、由市规划局根据城市总体规划和立项文件核发勘察设计红线，提供规划设计条件。
- 2、建筑设计分为三个阶段，即方案设计、初步设计和施工图设计。
- 3、市城建局负责联系市有关部门对初步设计进行会审批复。

三、建设工程报建

（一）建设工程报建，首先要提供如下资料到建委办理登记手续。

- 1、计划部门核发的《固定资产投资许可证》或主管部门批准的计划任务书；
- 2、规划部门核发的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；
- 3、国土部门核发的《国有土地使用证》；
- 4、符合项目设计资格设计单位设计的施工图纸和施工图设计文件审查批准书；
- 5、人防办核发的《人民防空工程建设许可证》；

- 6、消防部门核发的《建筑工程消防设计审核意见书》；
- 7、防雷设施检测所核发的《防雷设施设计审核书》；
- 8、地震办公室核发的《抗震设防审核意见书》；
- 9、建设资金证明；
- 10、工程预算书和造价部门核发的《建设工程类别核定书》；
- 11、法律、法规规定的其他资料。

（二）公开招标的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；
- 2、建设工程施工公开招标申请表；
- 3、建设工程监理公开招标申请表。

（三）邀请招标的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；
- 2、建设工程施工邀请招标审批表；
- 3、建设工程监理邀请招标审批表；
- 4、工商部门签发的私营企业证明；
- 5、法人营业执照；
- 6、其他申请邀请招标理由证明。

（四）直接发包的建设工程，要补充如下资料到招标办办理手续。

- 1、建设单位法定代表人证明或法定代表人委托证明；

- 2、建设单位申请安排建设工程施工单位报告；
- 3、建设单位申请安排建设工程监理单位报告；
- 4、工商部门签发的私营企业证明；
- 5、法人营业执照；
- 6、建设工程直接发包审批表。

（五）办理建设工程质量监督，要提供如下资料到质监站办理手续。

- 1、《规划许可证》；
- 2、工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；
- 3、工程监理中标通知书或工程监理发包审批表；
- 4、施工合同及其单位资质证书复印件；
- 5、监理合同及其单位资质证书复印件；
- 6、施工图设计文件审查批准书；
- 7、建设工程质量监督申请表；
- 8、法律、法规规定的其他资料。

（六）办理建设工程施工安全监督，要提供如下资料到安监站办理手续。

- 1、建设单位提供的资料：
 - （1）工程施工安全监督报告；
 - （2）工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；
 - （3）工程监理中标通知书或工程监理发包审批表；

(4) 工程项目地质勘察报告（结论部分）；

(5) 施工图纸（含地下室平、立、剖）；

(6) 工程预算书（总建筑面积、层数、总高度、造价）；

2、施工单位提供的资料：

(1) 安全生产、文明施工责任制；

(2) 安全生产、文明施工管理目标；

(3) 施工组织设计方案和专项技术方案；

(4) 安全生产、文明施工检查制度；

(5) 安全生产、文明施工教育制度；

(6) 项目经理资质证书复印件，安全员、特种作业人员上岗证原件和复印件；

(7) 现场设施、安全标志等总平面布置图；

(8) 购买安全网的合格证、准用证发票原件和复印件；

(9) 建设工程施工安全生产责任书；

(10) 建设工程施工安全受监申请表；

(11) 法律、法规规定的其他资料。

(七) 领取《施工许可证》，除第（一）条规定提供的资料外，要补充如下资料到建委办理手续。

1、工程施工中标通知书或工程施工发包审批表；

2、工程监理中标通知书和工程监理合同；

3、施工单位项目经理资质证书（桩基础工程要提供建设行政主管部门核发的桩机管理手册）；

- 4、使用商品混凝土《购销合同》或经建设行政主管部门批准现场搅拌的批文；
- 5、质量监督申请安排表；
- 6、安全监督申请安排表；
- 7、建设工程质量监督书；
- 8、建设工程施工安全受监证；
- 9、施工许可申请表；

四、建设工程竣工验收

（一）建设工程竣工验收，要提供如下资料到质监站审核，质监站在 7 个工作日内审核完毕；建设单位组织有关单位验收时，质监站派员现场监督。

- 1、已完成工程设计和合同约定的各项内容；
- 2、工程竣工验收申请表；
- 3、工程质量评估报告；
- 4、勘察、设计文件质量检查报告；
- 5、完整的技术档案和施工管理资料（包括设备资料）；
- 6、工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- 7、地基与基础、主体砼结构及重要部位检验报告；
- 8、建设单位已按合同约定支付工程款；
- 9、施工单位签署的《工程质量保修书》；
- 10、市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料；
- 11、规划部门出具的规划验收合格证；

12、公安、消防、环保、防雷、电梯等部门出具的验收意见书或验收合格证；

13、质监站责令整改的问题已全部整改好；

14、造价站出具的工程竣工结算书。

（二）建设工程竣工验收前，施工单位要向建委提供安监站出具的工程施工安全评价书。

（三）建设工程竣工验收备案，自工程竣工验收之日起 15 个工作日内，要提供如下资料到质监站办理手续。

1、工程竣工验收报告；

2、《施工许可证》；

3、竣工验收备案表；

4、工程质量监督报告；

5、工程竣工验收申请表；

6、工程质量评估报告；

7、工程施工安全评价书；

8、工程质量保修书；

9、工程竣工结算书；

10、商品住宅要提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；

11、法律、法规规定的其他资料。

（四）建设工程竣工结算审核，要提供如下资料到造价站办理手续。

1、工程按实际结算的，要提供如下资料：

（1）建设单位和施工单位的委托书；

- (2) 工程类别核定书;
- (3) 工程施工中标通知书或工程施工发包审批表;
- (4) 工程施工承发包合同;
- (5) 施工组织设计方案;
- (6) 图纸会审记录;
- (7) 工程施工开工报告;
- (8) 隐蔽工程验收记录;
- (9) 工程施工进度表;
- (10) 工程子目换算和抽料(筋)表;
- (11) 工程设计变更资料;
- (12) 施工现场签证资料;
- (13) 竣工图。

2、工程按甲乙双方约定的固定价格(或总造价)结算的, 要提供如下资料:

- (1) 建设单位和施工单位的委托书;
- (2) 工程承包合同原件;
- (3) 竣工图。

五、办理预售许可证

- 1、预售人已取得房地产开发证书、营业执照。
- 2、已取得土地管理部门出具的用地批文及土地使用证。

- 3、持有《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》。
- 4、计划部门签发的《项目投资许可证》。
- 5、如向境外销售，需提供境外销售商品房批文。
- 6、已签房屋施工合同。
- 7、三层以下的商品房项目已完成基础和结构工程；四层以上的商品房项目，有地下室工程的，已完成基础和首层结构工程，无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程。
- 8、建设银行审核开发建设资金要达到工程总投资 25% 以上资金的验资证明。
- 9、已在项目所在地商业银行开设商品房预售款专用帐户。
- 10、预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权。
- 11、具有预售说明书(内容包括：商品房的位置、地点、装修标准、售价表、销售计划；公共建筑的分摊、项目工程施工进度、开工及竣工交付使用时间等)。
- 12、项目规划平面图(由核发预售许可证部门在平面图中注明预售商品房项目的座落位置和楼号)。
- 13、物业管理方案已经落实。

九、 房地产开发大纲

房地产开发企业

房地产开发企业作为房地产开发经营的主体，在房地产开发中起着至重要的作用，是房地产市场上最为活跃的角色之一。没有房地产开发企业对房地产的开发，便不会有房地产市场的繁荣，继之后的房地产营销、销售、物业管理和房地产金融等，便成了无源之水。

一般来说，在房地产开发过程中，有的房地产开发企业是先于项目决策的，这些企业一般先于开发项目而设立，主要是一些房地产开发专营企业以及兼营企业，这些企业设立的目的主要或者很大程度上就是为了进行房地产的开发和经营。也有一些房地产开发企业是在开发过程中项目准予立项后的，主要是一些项目公司，这些公司

是以开发项目为经营对象的企业，而且其经营的对象只限于被政府主管部门批准的项目，在完成其使命后其经营范围通常会做一定的改变甚至解散。实践中，很多专营企业或者兼营企业同时开发经营多个房地产项目，风险很大，为了规避风险，常有一些专营企业或者兼营企业与其它企业合作成项目公司，这样可以使风险减至最小。

房地产开发企业设立的条件

房地产开发企业设立的程序

房地产开发企业的资质管理

房地产开发企业的机构设置

房地产开发企业的行业管理

房地产开发企业的终止

房地产开发项目决策

开发项目决策的过程是一个信息搜集与选择的过程，是房地产开发链条中最为基本的一环，其最终目标在于通过调查、分析、研究找出一个最适合于房地产开发企业进行投资的一个项目，从而使开发企业的开发构想从抽象到具体。

在这个过程中，开发企业应该对房地产市场的需求、可获取土地使用权渠道、开发土地目的地的环境交通、其它投资者以及工程建设单位的大致情况有所了解，从而使房地产开发从设想阶段走到实施阶段。这是一个庞大而且复杂的过程，需要方方面面的知识储备、工作技巧和经验，需要时刻保持清醒的头脑，一旦市场或者其它方面有不利的情况出现使自己利润减少甚至亏本，就要立即作出决定，是马上退出还是采取措施进行补救。

专项市场研究

定点市场研究

项目建议书

房地产开发项目建议书，是接着项目决策一个环节，是把开发项目从具体的构想变为实际的行动和书面文件，进行实质性的工作。开发项目决策为编制项目建议书提供了原始材料，是编制开发项目建议书的基础。项目建议

书的作用在于推荐开发项目，使项目能得到国家的认可。由于项目建议书编制时，开发项目的很多数据还无法得到，故项目建议书的精度是比较低的。

房地产开发项目建议书的内容

开发项目建议书的编制

开发项目建议书的审核批准

房地产开发项目的可行性研究

可行性研究是在房地产开发项目立项以后，对房地产开发项目在技术、市场、盈利、目的以及影响等多方面综合性研究。

房地产开发项目可行性研究的必要性

项目可行性研究的内容

可行性研究报告的编制

可行性研究报告的审批

土地使用权取得

土地是人们从事生产、生活的物质载体和活动场所，没有土地，房地产开发的前期工作无论做得再好，也只能是空中楼阁，可望而不可即。在房地产开发项目的前期工作进行完毕以后，就应该很快地获得土地使用权，以便房地产开发的顺利进行。

但是，土地是一项重要的资源，特别是在中国这样一个人口众多的国家，土地更是一种稀缺资源。土地使用权的取得必须依照法律程序进行。

以出让方式获得土地使用权

划拨方式取得土地使用权

通过转让、交换和赠予等其它方式取得土地使用权

开发项目的征地拆迁

一般来说，征地拆迁是房地产开发项目中不可缺少的一环，征地拆迁是进行房地产开发的基础性工作，同时征地与拆迁又有所不同。

土地征用是国家依照法定程序把集体所有的土地依法转为国有，并对原集体所有的土地上人员进行补偿和安置的行为。

当要在集体土地上进行房地产开发时，就涉及到土地征用的问题。根据我国《城市房地产管理法》，城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。《土地管理法》也规定，在农村集体土地上进行建设时，除兴办乡镇企业、村民建设住宅、乡村公共设施以及公益设施时可以依法批准使用农民集体所有的土地外，其它情况下进行建设都要依法申请使用国有土地，这个时候同样也涉及到集体土地的征用问题。

土地征用的一般程序为：

申请选址

商定补偿方案

核定用地面积

出让或者划拨土地使用权

颁发土地使用权证

土地征用过程中涉及到费用有：

土地补偿费

青苗补偿费

地上附着物补偿费

安置补助费

新菜地开发建设基金

耕地占用税

拆迁是根据城市建设的需要，依照法定程序，对原属于他人的房地产权益进行转移并给予一定补偿和安置的行为。由于许多地方在拆迁安置过程中程序极不规范，实践中拆迁的矛盾非常突出，如果处理不当，则会影响房地产开发的顺利进行，故处理好拆迁安置工作是非常重要的一项工作。

拆迁的基本程序为：

申请规划用地许可证

编制拆迁计划与方案

申请房屋拆迁许可证

核发房屋拆迁许可证

委托代办单位

发布拆迁公告

签订拆迁安置与补偿协议

动迁

实施房屋拆迁

房屋拆迁补偿涉及的问题

补偿对象

补偿形式

补偿标准

房屋拆迁安置涉及的问题

安置对象

安置形式

安置标准

安置费用

十、 中标项目的处分

房地产开发项目的规划设计

规划设计的应遵循的原则：

符合城市总体布局，完善城市结构

丰富和创造最佳城市环境

满足使用、卫生、安全、经济、施工和美工等要求

规划设计的内容

建筑规划设计

项目道路规划

绿化规划

规划设计的程序

选定规划设计单位，进行多方案的比较，确定可以实施的方案

做好技术经济论证，确定各项经济技术指标

按照要求完成施工图纸

审查图纸

组织现场规划设计小组，指派房地产项目责任规划师

规划设计的审批内容及程序

选址意见书制度

建设用地规划许可证制度

建设工程规划许可证制度

开发项目招标投标

招标投标可以贯穿房地产开发项目的整个环节中。

从可行性研究、勘察设计、设备材料询价与采购、工程施工都可以通过招标投标。通过招标投标，房地产市场可以保证公平竞争，从而保证工程质量，促进房地产业的健康发展。

建设工程招标投标程序

组建招标工作小组

申请招标

实行招标

编制招标工程文件和招标工程标底

确定招标方式，正式申请招标

发出招标公告或者招标拟请书

投标单位申请投标

对投标单位进行资质审查，并将审查结果通知各申请投标者

向合格的单位分发招标文件及设计图纸、技术资料等

组织投标单位勘察现场，并对招标文件答疑

建立评标组织，制定评标，定标办法

召开开标会议，审查投标书

进行评标、决标，并将决标报告表报招标投标办事机构审批

向投标单位发出中标通知书

与中标单位签订承包合同

十一、 房地产开发的几大基本环节与要点提示

（甲方运作管理基础手册）

项目选择及项目起动的有关工作：（略）

组织专业人员完成“详细可行性研究报告”，完成“项目建议书”审定。

特定项目的市场研究与前期准备：

特定项目的市场价值判断与目标客户选定，项目决策分析；

“投入产出比”分析，成本收益预期与现金流分析，报批“投资估算”；

特定产品的定性、定量化确认与同类竞争产品分析；确定“投资限额”；

资金筹措方案与项目开发周期策划； 专人负责——“投资控制”环节。

组建项目运作专业团队（项目公司成立）：

含“营销管理、设计管理、投资管理及工程管理”等专业人员。

其它相关前期准备工作。

勘察设计与产品定型深化价值塑造： 专人负责——“设计管理”环节。

根据规划要求，确定方案设计任务书，建筑规划设计与景观资源规划；

建筑方案设计(规划概念设计, 调整、确认方案设计), “投资概算”;

建筑施工图设计(初步设计及施工图设计), “投资预算”;

景观园林设计、室内设计、泛光照明、产品 VI 系统设计等相关设计工作。

报批、报建环节(甲方的工作重点): 专人负责——“报批报审”环节。

必须专人负责, 配合整个开发流程, 全程跟进有关主管部门, 办理各种报批、报审、验收环节, 确保各种手续齐全。如土地使用证、规划许可证、消防审批、人防批文、建设许可证、施工许可证、预售许可证等。

各类施工准备手续, 临时用水、用电、占用道路、环保等市政设施手续。

开工后的施工全程管理阶段: 专人负责——“施工管理”环节。

施工“总包单位”的招、投标管理及合同管理;

组建“招投标管理部门”, 应含设计、施工、投资、营销等管理人员参与; 把好“招投标”关, 是工程建设管理的最关键环节。

对总承包施工要进行严格的合同管理、专业施工监理工作; 专人负责——“合同管理”环节。

施工监理单位的招标确认工作, 合格的监理公司, 是项目管理的必要条件, 也是我们实现规范化、制度化管理的科学保障。

“总包”选定之后, 重点“分包”大项的分包及技术难点管理:

○1 基坑工程的单项技术方案论证, 专家评定与招投标分包管理:

土方开挖、基坑及施工降水、护坡、运输方案; 迁移地下管线、文物管理、市政、环保等手续。

○2 桩基工程的单项技术方案论证及招投标分包管理;

桩型选择、造价控制、施工方案、验桩等专项内容。

○3 地下室工程及人防工程专项技术管理与实施:

地下室施工难度高，周期长，各类规范要求高、安全隐患多，要求总包单位有极强的施工能力和相关经验，其中，专项地下室防水工程与人防工程应单列分包与专业公司。

○4 主体结构施工及分包工程专项招标： 专人负责——“主体结构”环节。

主体结构施工是对“综合质量、工期、成本、安全”影响最大的环节，也要求我们选择最合适的主体施工总包单位（主体结构必须由总包单位完成）。

各类分包必须服从“总包管理”及“监理管理”，配合总体进度、质量要求。招标时须明确水电费，施工界面、与主体施工单位的各类配合费用（如脚手架、提升机使用）等问题。

对于有专项“幕墙”施工的楼宇，主体结构施工必须与外“幕墙”施工同步进行，做好“幕墙”的结构预埋工作。

（专项幕墙施工必须由专业的甲类幕墙公司施工，专项招标，深化幕墙施工方案和技术节点方案，幕墙施工方在主体结构开始后，即进入现场同步开工，以确保吻合度与综合质量及工期。）

○5 室内公共部分的装修工程： 专人负责——“二次装修”环节。

售楼处、样板间、中庭大堂、过厅、电梯间、公用卫生间、宾馆、酒楼、主要会议厅等必经过二次装修，应单独招标，另行深化设计、由甲类装修公司专业施工，以确保品质。

○6 主要大宗设备采购(甲方重点工作)： 专人负责——“设备采购”环节。

冷水机组、风机盘管、风柜、专用小型中央空调机、发电机组，电梯选购，冷却塔、水泵、主干电缆、桥架、防火设备、铝合金（塑钢）门窗、专项涂料等，以上设备、设施应由甲方控制价格与质量。

○7 园林广场环境景观工程：

应对整体景观设计进行控制，在完整的施工图指导下，应由专业景观公司配合土建总包单位，共同完成总平景观工程。含各类景观、道路、水景、场地、照明、标识系统等，要分配好各类工作的衔接界面，合理划分合同范围。

○8 大厦夜景“泛光亮化”工程(专项招标)：

“泛光照明设计”应在主体施工结束前完成细化，由专业景观灯光工程公司完成。

○9 消防工程：

消防工程是一个综合的概念：含建筑消防、水消防、电消防及暖通工程中的消防要求；由统一的消防工程公司完成“系统对接控制”。

消防工程的验收关系到楼宇的整体起用，必须慎重选择相关施工单位。

○10 空调工程：对于住宅类产品，应合理预留室外机位和相关孔洞置，配置好相关电源与控制系统，把美观与实用统一起来，

对于商业类产品，除主机设备系统外，主要是公共空间的安装，必须要在二次装修方案确认后，才能进行各支管与末端设备的重新设计与安装。

○11 电梯专项工程：应按“住宅类”和“商业公建类”区分，明确功能与综合质量要求，以合理的“性价比”选择设备，要及早确定，以配合建筑施工图要求。

对电梯单项招标，由甲方选型。不仅重品牌，更要重视施工安装质量。

○12 智能化专项工程： 专人负责——“智能化工程”环节。

应按不同的建筑类型，区分功能需求实质，合理投资配置，以最优化组合完成系统要求，不应过分超前。

主要应对“电话、宽带系统”；“监控、对讲、应急报警”以及“车辆 IC 卡管理”系统；“闭路电视”等进行“市场化优选设计”。

在初步设计阶段，通过详细任务书的方式予以明确，利于设计单位细化落实专项智能化设计。须选择专业队伍施工（闭路电视除外）。

“价值工程学”原理为统领的“投资控制”工作（全程控制）：

以“性价比优选法”为核心工作方法，通过多方案比选的方式，确定最适合项目市场价值的产品或组合技术。

在设计阶段，通过详细设计任务书传达给设计单位（70%准确性）；

在施工阶段，根据项目情况和市场销售要求，调控变更（30%准确性）。

在开发过程中，根据市场销售的需要，合理变更设计与施工，以配合销售价值最大化。

售策划与组织实施(销售费用控制)：

1、选择合适的策划代理公司、制定销售方案。

全程跟进项目进展，紧密结合市变化，关注目标客户的需求及竞争对手态势、避免同质化竞争，突出本产品特质与个性化销售策略；

2、产品整体 VI 系统与宣传设计，实现整合营销；

专业特色包装，有节奏、有系统地进行市场推广和销售组织。

○1 产品品牌的“市场认知度”推广、“媒体覆盖”的选择与“投放强度”控制；

○2 定向目标客户的选择、培育与忠诚度确认。

③筹划成立“荣勋置业会”，广泛培育市场，为后续开发奠定基础。

3、销售方式的确认与变化策划：

○1 散客户的市场培育；

○2“定向招商”的大客户谈判、签约（需进行专项的商业策划研究）；

4、销售合作方的管理模式：

○1 自销○2 包销、代销○3 二者结合

借代理商的客源及品牌渠道，大牌的销售公司本身就是产品的有力广告。

八、物业管理与物业经营.（略）

1、物业管理：

针对不同类型的客户，选择合适的物业管理公司，通过提供优质的物业管理服务，提升物业品质、吸引更多的市场客户。

2、物业经营：

物业“整体市场品牌”价值的推广与增值，提高物业在市场上的定位、提高租售水平，让物业长久实现整体增值。

十二、 办理《商品房代销许可证》的程序

一、授委托单位的申请报告；

二、填报《XX 市商品房代销许可证》申请表；

三、提供预售单位委托代销房屋合同；

四、提供 XX 市房地产中介服务机构资质证书和企业营业执照；

五、委托单位提供的预售银行监控帐号；

六、核发《商品房代销许可证》。

十三、 办理登记发证、交易补地价交款程序

一、估价所转来的评估资料文件，地价管理组进行初审核对工作。

二、将初审意见呈处长审核，经批准后通知交地价款用户；属本局登记所的转交登记所办理；交易的转交易所办理。

三、属各区局办理的，凭估价所发出的通知书领取“现金送款单”到本局 XX 路办事处交款。

四、凭交款的回单和（收款通知书）到本局计财处领取“交款发票”。

五、凭“交款发票”及“收款通知书”回单，到 XX 处领取通知书到各区局办理发证手续。

十四、 办理房地产登记手续

一、房地产登记所受理的范围：

- (1) 总登记（指解放后已领有契证，且产权人及房屋结构面积没有改变，旧证换新证）；
- (2) 转移登记：（如继承、买卖、赠与、交换、分家析产、分割等）；
- (3) 变更分割登记：（翻建、扩建、加建、改建、公公合建、私私合建、公私合建）；
- (4) 遗失登记（如契证丢失、焚毁）；
- (5) 涂销登记（如房屋拆除、倒塌）；
- (6) 更正登记（指登记完毕后，因原申请错误或遗漏以及由于登记人员疏忽造成的错误由权利人或登记工作人员提出的更正）；
- (7) 新建登记（如新建房屋，包括征用补偿的房屋及解放后没有进行房地产登记的房屋）；
- (8) 抵押、典当设定和他项权利登记；
- (9) 受理审查确认尚未取得合法权证而被征用的房屋产权；
- (10) 处理在登记过程中发现的虽经处罚或未经处罚的违章建筑；
- (11) 受理有关房地产登记事宜的委托认证手续。

二、房地产登记的基本程序：

事前，请您按要求填写由 XX 市房地产登记所印制的《房屋产权登记申请书》、《土地使用权登记申请书》和《房屋四至墙界申报表》；备齐各类房屋登记应提供相应的证件、证明、申请办理登记。

您填好申请登记表之后，把申请登记表、身份证、户口本以及足以证明房地权属的有关证明、证件、交登记所工作人员审验，经初步审验权属清楚、证件齐全、基本符合条件的活，该所工作人员会立案收件并受理登记。

立案并受理登记后，登记所工作人员将计价表送到计收款处计价，您交款后便可等候房地查丈通知。

登记所将把所收件转送房地产测绘所，由测绘所进行实地查勘，丈量计算面积及核实四墙归属，绘制房地产平面图。您接到测绘所查丈的时间通知后，应按时在房屋所在地等候。

测绘之后，测绘所将会把已测量好的房地产登记案件转入给档案资料管理部门进行查档，入册。

档案管理部门完成房地产资料的查册入册后，将案件送回登记所和用地部门，并由这两个部门对申请的房屋和用地权属的真实性、合法性依法进行审查确认。在审查过程中发现有未经处理的违章建筑时、或发现有弄虚作假冒认产权的将依法追究、从严处理。发现有纠纷争议的则由法院裁决后再准予登记。房屋、用地的权属来源经核实后，才予确认权属。

经审查证件齐全、手续完备、权属清楚的房屋和用地，由登记所缮写统一式样的权证，经校核完毕后，由登记所以书面形式通知您前往领证。

如果您拥有私人住房，而住房又与公房毗邻，那么，请您注意：私房产权登记手续请到市房地产登记所办理。如涉及与公房毗邻的有关众墙、产权界址问题，可与当地房管站联系并由站出具证明。有关私改留房问题由区房地局公房科（或区落实房屋政策办公室）提供情况证明。

一、出让土地使用权的土地登记

1、申请时限：全部支付土地出让金后的三十日内提出申请；成片开发用地采取一次出让、分期付款、分期提供出让国有土地使用权的，应当在每期付款后三十日内提出申请。

2、申请人：国有土地使用权出让合同的受让方；

3、受理

提交资料：国有土地使用权出让合同，建设用地批准书，国有土地使用权出让金全部缴纳凭证，其他材料同初始登记。

4、地籍调查、权属审核 同初始登记。

5、上报市局地籍处 地籍处审核、报批、填写土地登记卡、缮制土地证书(详见初始登记)

二、初始土地登记程序

1、公告

2、申请

国有土地使用权登记由土地使用者提出申请；集体土地所有权登记由村委会或者农村集体经济组织提出申请；集体土地使用权由集体土地使用者提出申请；土地他项权利需要单独申请的，由有关权利人提出申请。

提交资料：

(1)土地登记申请书 (在所在区分局领取并填写)

(2)申请人身份证明

a、个人提供身份证明；

b、企业提供工商营业执照复印件(加盖工商部门复印专用章或核对原件)及法定代表人或负责人身份证明;

c、事业单位或其它社团组织提供政府批准成立的批文复印件(核对原件)或核准登记证明、法定代表人或单位负责人身份证明;

d、国家机关的,提供法定代表人或单位负责人证明;

e、单位授权他人代理的,提供授权委托书及委托代理人个人身份证明;

f、境外企业、组织及个人提交的身份证明按规定需经过见证或认证,香港和澳门的需经司法部授权的律师见证。

(3)土地权属来源证明(即占用土地时的批准文件、用地红线图、补偿协议等;属历史遗留问题,完善用地手续的,按规定提交有关文件;土地权属争议已经依法处理完毕的,提交政府做出的生效的土地争议处理决定书或者调解书等);

(4)地上附着物权属证明(房产证);

3、地籍调查

分局按照城镇地籍调查规程的规定,组织地籍调查,制作地籍调查表;

4、权属审核

分局进行权属审核,填写土地登记审批表,提出初审意见;

5、市局审核

分局将登记案卷报市局地籍处,承办人员、处长填写审核意见;.

6、公告

地籍处审核同意后,按照《土地登记规则》第十五条的规定予以公告;

7、报批

公告期满，没有人提出异议的，报局领导在土地登记审批表上签署批准意见；

8、填写土地登记卡

地籍处根据地籍调查、权属审核结果，填写土地登记卡；

9、制作土地证书

分局根据土地归户卡填写土地证书，凭土地登记审批表到局办公室加盖公章；并将土地登记案卷取回，输入微机，整理归档；

10、缴费、颁发土地证书

申请人按有关规定缴纳土地登记费后，分局将土地证书发送申请人，并由申请人或其代理人在签收簿上签字。

三、出让国有土地使用权转让的土地登记

1、申请人：转让方与受转让方

2、申请时限：转让合同或协议签订后三十日内，涉及房产变更的，在房产变更登记发证后三十日内；

3、受理

提交资料：①申请书；②申请人身份证明(详见初始登记)；③原国有土地使用证(原件)；④已办理变更手续的地上建筑物、其他附着物权属证明；⑤转让合同和地产市场批准土地转让的审批文件；⑥其他有关资料。

4、地籍调查 同初始土地登记

5、权属审核 审核内容：①对申请人的审核；②对转让地块投资情况的审核，是否达到法定投资额；③对使用期限的审核；④对土地转让价格的审核；⑤对税费缴纳情况的审核，是否全部支付土地出让金等；⑥对土地用途的审核；⑦对地上建筑物及其他附着物权属转移的审核

6、上报市局地籍处 地籍处审核、报批、整宗地转让的，在原《土地登记卡》上注册登记；分割转让的，分别新建《土地登记卡》，在新《土地登记卡》上登记。缮制土地证书。

四、办理《商品房代销许可证》的程序

一、授委托单位的申请报告；

二、填报《XX 市商品房代销许可证》申请表；

三、提供预售单位委托代销房屋合同；

四、提供 XX 市房地产中介服务机构资质证书和企业营业执照；

五、委托单位提供的预售银行监控帐号；

六、核发《商品房代销许可证》。

五、办理登记发证、交易补地价交款程序

一、估价所转来的评估资料文件，地价管理组进行初审核对工作。

二、将初审意见呈处长审核，经批准后通知交地价款用户；属本局登记所的转交登记所办理；交易的转交易所办理。

三、属各区局办理的，凭估价所发出的通知书领取“现金送款单”到本局 XX 路办事处交款。

四、凭交款的回单和（收款通知书）到本局计财处领取“交款发票”。

五、凭“交款发票”及“收款通知书”回单，到 XX 处领取通知书到各区局办理发证手续。

六、办理房地产登记手续

一、房地产登记所受理的范围：

(1)总登记（指解放后已领有契证，且产权人及房屋结构面积没有改变，旧证换新证）；

- (2) 转移登记：（如继承、买卖、赠与、交换、分家析产、分割等）；
- (3) 变更分割登记：（翻建，扩建、加建、改建、公公合建、私私合建、公私合建）；
- (4) 遗失登记（如契证丢失、焚毁）；
- (5) 涂销登记（如房屋拆除、倒塌）；
- (6) 更正登记（指登记完毕后，因原申请错误或遗漏以及由于登记人员疏忽造成的错误由权利人或登记工作人员提出的更正）；
- (7) 新建登记（如新建造房屋，包括征用补偿的房屋及解放后没有进行房地产登记的房屋）；
- (8) 抵押、典当设定和他项权利登记；
- (9) 受理审查确认尚未取得合法权证而被征用的房屋产权；
- (10) 处理在登记过程中发现的虽经处罚或未经处罚的违章建筑；
- (11) 受理有关房地产登记事宜的委托认证手续。

二、房地产登记的基本程序：

事前，请您按要求填写由 XX 市房地产登记所印制的《房屋产权登记申请书》、《土地使用权登记申请书》和《房屋四至墙界申报表》；备齐各类房屋登记应提供相应的证件、证明、申请办理登记。

您填好申请登记表之后，把申请登记表、身份证、户口本以及足以证明房地权属的有关证明、证件、交登记所工作人员审验，经初步审验权属清楚、证件齐全、基本符合条件的活，该所工作人员会立案收件并受理登记。

立案并受理登记后，登记所工作人员将计价表送到计收款处计价，您交款后便可等候房地产查丈通知。

登记所将把所收件转送房地产测绘所，由测绘所进行实地查勘，丈量计算面积及核实四墙归属，绘制房地产平面图。您接到测绘所查丈的时间通知后，应按时在房屋所在地等候。

测绘之后，测绘所将会把已测量好的房地产登记案件转入给档案资料管理部门进行查档，入册。

档案管理部门完成房地产资料的查册入册后，将案件送回登记所和用地部门，并由这两个部门对申请的房屋和用地权属的真实性、合法性依法进行审查确认。在审查过程中发现有未经处理的违章建筑时、或发现有弄虚作假冒认产权的将依法追究、从严处理。发现有纠纷争议的则由法院裁决后再准予登记。房屋、用地的权属来源经核实后，才予确认权属。

经审查证件齐全、手续完备、权属清楚的房屋和用地，由登记所缮写统一式样的权证，经校核完毕后，由登记所以书面形式通知您前往领证。

如果您拥有私人住房，而住房又与公房毗邻，那么，请您注意：私房产权登记手续请到市房地产登记所办理。如涉及与公房毗邻的有关众墙、产权界址问题，可与当地房管站联系并由站出具证明。有关私改留房问题由区房地局公房科（或区落实房屋政策办公室）提供情况证明。

七、出让国有土地使用权转让的土地登记

1、申请人：转让方与受转让方

2、申请时限：转让合同或协议签订后三十日内，涉及房产变更的，在房产变更登记发证后三十日内；

3、受理

提交资料：①申请书；②申请人身份证明(详见初始登记)；③原国有土地使用证(原件)；④已办理变更手续的地上建筑物、其他附着物权属证明；⑤转让合同和地产市场批准土地转让的审批文件；⑥其他有关资料。

4、地籍调查 同初始土地登记

5、权属审核 审核内容：①对申请人的审核；②对转让地块投资情况的审核，是否达到法定投资额；③对使用期限的审核；④对土地转让价格的审核；⑤对税费缴纳情况的审核，是否全部支付土地出让金等；⑥对土地用途的审核；⑦对地上建筑物及其他附着物权属转移的审核

6、上报市局地籍处 地籍处审核、报批、整宗地转让的，在原《土地登记卡》上注册登记；分割转让的，分别新建《土地登记卡》，在新《土地登记卡》上登记。缮制土地证书。

建设工程竣工验收备案行政管理指南

一、设置依据

《建设工程质量管理条例》 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》（建设部令第 78 号）。

二、承办机构

市建设工程竣工验收备案管理办公室。

三、受理范围

市重点建设项目、国家和市批准立项的建设项目以及跨区县（自治县、市）的大中型建设项目中的房屋建筑和市政工程。

四、提交材料

- （一）工程竣工验收备案申请书 2 份（提供原件）；
- （二）工程施工许可证 1 份（提供正本复印件）；
- （三）市建委的工程竣工验收意见书 1 份（提供原件）；
- （四）施工、监理、勘察、设计单位的工程质量报告各 1 份（提供原件）；
- （五）规划、消防、环保等部门准许使用文件各 1 份（提供原件、复印件）；
- （六）建设工程档案验收意见书 1 份（提供原件、复印件）；
- （七）建设单位已按合同约定支付工程款的有关证明 1 份（提供原件）；
- （八）市建委制订的格式文本填写的建设工程质量保修书 1 份（提供原件、复印件）；
- （九）商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书 1 份（提供原件、复印件）；

(十) 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料 1 份（提供原件、复印件）；

(十一) 法律、规章等规定必须提供的其它文件(防雷、航道等)1 份（提供原件）。

五、办理程序

1、建设单位到市建设委员会领取竣工验收备案申请书，并将验收的时间、地点及验收组名单书面通知工程质量监督机构。

2、建设单位在工程竣工验收合格之日起 15 日内，向市建设委员会提交备案材料。

3、经审查符合条件的，核发《建设工程竣工验收备案登记证》。

一、 投标申请人资格预审文件

投标申请人资格预审须知

项目编号：

项目名称：

招 标 人：

法定代表人或其委托代理人：

招标代理机构：

法定代表人或其委托代理人：

日 期： 2005 年 月 日

一、总 则

1. 鉴于 （招标人名称） 作为拟建 （工程项目名称） 的招标人，已按照有关法律、法规、规章等规定完成了工程施工招标前的所有批准、登记、备案等手续，已具备工程施工招标的条件，且已有用于该招标项目的相应资金或资金来源已经落实。

2. 招标人将对本工程投标申请人进行资格预审。投标申请人可对本次招标的工程项目中的 （一个或几个） 标段提出资格预审的申请。

3. 关于本工程项目的的基本情况以及招标人提供的设施和服务等将在附件 3 中说明。

4. 投标申请人如需分包，应详细提供分包理由和分包内容以及分包商的相关资料，如分包理由不充分或分包内容不适当，将可能导致其不能通过资格预审。

二、资格预审申请

5. 资格预审将面向具备建设行政主管部门核发的 （建筑业企业资质类别、自制等级） 级及以上资质和具备承担招标工程项目能力的施工企业或联合体。

6. 投标申请人应向招标人提供充分和有效的证明材料，证明其具备第 1 条规定的资质条件。所有证明材料须如实填写、提供。

7. 投标申请人须回答资格预审申请书及附表中提出的全部问题，任何缺项将可能导致其申请被拒绝。

8. 投标申请人须提交与资格预审有关的资料，并及时提供对所提交资料的澄清或补充材料，否则将可能导致其不能通过资格预审。

9. 按资格预审要求所提供的所有资料均应使用 （语种） 。

10. 如果投标申请人申请一个以上的标段，投标申请人应在资格预审申请书中指明申请的标段，并单独为申请的每个标段分别提供关键人员和主要设备的相关资料（按附表 9 和附表 10 的要求）。

11. 申请书应由投标申请人的法定代表人或其授权委托代理人签字。没有签字的申请书将可能被拒绝。由委托代理人签字的，资格预审申请书中应附有法定代表人的授权书。

三、资格预审评审标准

12. 对投标申请人资格的预审，将依据投标申请人提交的资格预审申请书和附表，以及本须知附件 1 约定的必要合格条件标准和附件 2 约定的附加合格条件标准。

13. 评委组成及评审内容

13.1 评审委员会由 3 名相关领域专家组成。

13.2 评审内容包括：

13.2.1 附表 1 必要合格条件标准；

13.2.2 申请人所报资料及有效证明材料

13.2.3 对在建工程、已建工程及社会信誉等综合考察情况。

14. 评审办法

14.1 初审：凡符合资格预审文件要求和规定，按时递交资格预审申请书，并符合附表 1 全部资格预审必要合格条件，即通过初审；

14.2 终审：通过初审的投标申请人方可参加终审。在初审基础上，依据“评审内容”，根据申请人所报资料 and 有效证明材料，对在建工程、已建工程及社会信誉等申请投标人各方面实力作进一步的综合评审，由评审专家采用 投票 的方式，择优选择 7 家申请人作为本工程正式投标人。

四、联合体

15. 由两个或两个以上的施工企业组成的联合体，按下列要求提交投标申请人资格预审申请书：

15.1 联合体的每一成员均须提交符合要求的全套资格预审文件；

15.2 资格预审申请书中应保证资格预审合格后，投标申请人将按招标文件的要求提交投标文件，投标文件和中标后与招标人签订的合同，须有联合体各方的法定代表人或其授权委托代理人签字和加盖法人印章；除非在资格预审申请书中已附有相应的文件，在提交投标文件时应附联合体共同投标协议，该协议应约定联合体的共同责任和联合体各方各自的责任；

15.3 资格预审申请书中均须包括联合体各方计划承担的份额和责任的说明。联合体各方须具备足够的经验和能力来承担各自的工程；

15.4 资格预审申请书中应约定一方作为联合体的主办人，投标申请人与招标人之间的往来信函将通过主办人传递。

16. 联合体各方均应具备承担本招标工程项目的相应资质条件。相同专业的施工企业组成的联合体，按照资质等级低的施工企业的业务许可范围承揽工程。

17. 如果达不到本须知对联体的要求，其提交的资格预审申请书将被拒绝。

18. 联合体各方可以单独参加资格预审，也可以联合体的名义统一参加资格预审，但不允许任何一个联合体成员就本工程独立投标，任何违反这一规定的投标文件将被拒绝。

19. 如果施工企业能够独立通过资格预审，鼓励施工企业独立参加资格预审；由两个或两个以上的资格预审合格的企业组成的联合体，将被视为资格预审当然合格的投标申请人。

20. 资格预审合格后，联合体在组成等方面的任何变化，须在投标截止时间前征得招标人的书面同意。如果招标人认为联合体的任何变化将出现下列情况之一的，其变化将不被允许：

20.1 严重影响联合体的整体竞争实力的；

20.2 有未通过或未参加资格预审的新成员的；

20.3 联合体的资格条件已达不到资格预审的合格标准的；

20.4 招标人认为将影响招标工程项目利益的其他情况。

21. 以联合体名义通过资格预审的成员，不得另行加入其他联合体就本工程进行投标。在资格预审申请书提交截止时间前重新组成的联合体，如提出资格预审申请，招标人应视具体情况决定其是否被接受。

22. 以合格的分包人身份分包本工程某一具体项目为基础参加资格预审并获通过的施工企业，在改变其所列明的分包人身份或分包工程范围前，须获得招标人的书面批准，否则，其资格预审结果将自动失效。

23. 投标申请人须以书面形式对上述招标人的要求作出相应的保证和理解。

五、利益冲突

24. 近三年内直至目前，投标申请人应：

24.1 未曾与本项目的招标代理机构有任何的隶属关系；

24.2 未曾参与过本项目的技术规范、资格预审或招标文件的编制工作；

24.3 与将承担本招标工程项目监理业务的单位没有任何隶属关系。

六、申请书的提交

25. 投标申请人的资格预审申请书及有关资料应于 年 月 日 时 分之间送达 （地点和单位名称），迟到的申请书将被拒绝。

26. 投标申请人应提交资格预审申请书正本一份，副本 份，并分别密封。

27. 资格预审申请书封面上应清楚地注明投标申请人的名称及通讯地址。

28. 投标申请人在提交资格预审申请书的同时，应交验下列证书、资料的原件或经公证的复印件 份：

28.1 投标申请人的法人营业执照；

28.2 投标人申请的 资质证书。

29. 资格预审申请书不予退还（证书原件除外）。招标人对投标申请人所提交的资格预审申请书给予保密。

七、资格预审申请书材料的更新

30.在提交投标文件时，投标申请人须对资格预审申请书中的主要内容进行更新，以证明其仍满足资格预审评审标准，如果已经不能达到资格标准，其投标将被拒绝。

八、通知与确认

31. 只有资格预审合格的投标申请人才能参加本招标工程项目的投标。每个合格的投标申请人只能参与一个或多个标段的一次性投标。如果该投标申请人同时以独立投标申请人身份和联合体成员的身份参与同一项目的投标，则包括该投标申请人的所有投标均将被拒绝。本规定不适用于多个投标申请人共同选定同一专业分包人的情况。

32. 招标人保留下列权利：

32.1 修改招标工程项目的规模及总金额。前述情况发生时，投标申请人只有达到修改后的资格预审条件要求且资格预审合格，才能参与该工程的投标；

32.2 接受符合资格预审合格条件的申请；

32.3 拒绝不符合资格预审合格条件的申请。

33. 在资格预审文件提交截止时间后 3 且 内，招标人将以书面形式通知投标申请人其资格预审结果，并向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书。

34. 投标申请人接到资格预审合格通知书后即获得参加本招标工程项目投标的资格。 35. 投标申请人应在收到资格预审合格通知书后以书面形式予以回复。

九、附件

36. 《资格预审必要合格条件标准》。由招标人确定具体的标准，随投标申请人资格预审须知同时发布，以便每个投标申请人都能了解资格预审的必要合格条件标准。

37. 《资格预审附加合格条件标准》。由招标人根据工程的实际情况确定具体附加合格条件的项目和合格条件的内容，随投标申请人资格预审须知同时发布，以便每个投标申请人都能了解资格预审附加合格条件标准。招标人可就下列方面设立附加合格条件：

37.1 对本招标工程项目所需的特别措施或工艺的专长；

37.2 专业工程施工资质；

37.3 环境保护要求；

37.4 同类工程施工经历；

37.5 项目经理资格要求；

37.6 安全文明施工要求等。

38. 《招标工程项目概况》。由招标人进行逐项描述，随投标申请人资格预审须知同时发布。

1、资格预审必要合格条件标准

序号	项目内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	有效营业执照	企业法人营业执照（已年审）	
2	资质等级证书（含以上）	承包 级资信评估证书	

3. 气候与水文

4. 交通、电力供应与其他服务

二、工程描述

1. 综述

2. 土建工程

3. 安装工程

4. 标段划分

5. 建设工期

6. 设计标准、规范简介

7. 各标段主要工程数量

工程施工招标投标申请人资格预审

申 请 书

项目编号：

投标申请人： （签字或盖章）

地 址： 年 日

目 录

一、资格预审申请书

二、资格预审申请书附表

1. 投标申请人一般情况

2. 近三年工程营业额数据表
3. 近三年已完工程及目前在建工程一览表
4. 财务状况表
5. 联合体情况
6. 类似工程经验
7. 公司人员及拟派往本招标工程项目的人员情况
8. 拟派往本招标工程项目负责人与主要技术人员
9. 拟派往本招标工程项目负责人与项目技术负责人简历
10. 拟用于本招标工程项目的主要施工设备情况
11. 现场组织机构情况
12. 拟分包企业情况
13. 法定代表人授权书
14. 其他资料

（招标人名称）

1. 经授权作为代表，并以（招标工程项目名称）下列标段投标申请人的身份，向你方提出资格预审申请：

项 目 名 称

标 段 号

2. 本申请书附有下列内容的正本文件的复印件：

2.1 投标申请人的法人营业执照;

2.2 投标申请人的 证书;

3. 按资格预审文件的要求, 你方授权代表可调查、审核我方提交的与本申请书相关的声明、文件和资料, 并通过我方的开户银行和客户, 澄清本申请书中有关财务和技术方面的问题。本申请书还将授权给有关的任何个人或机构及其授权代表, 按你方的要求, 提供必要的相关资料, 以核实本申请书中提交的或与本申请人的资金来源、经验和能力有关的声明和资料。

4. 你方授权代表可通过下列人员得到进一步的资料:

一般质询和管理方面的质询

联系人 1: 电话:

联系人 2: 电话:

有关人员方面的质询

联系人 1: 电话:

联系人 2: 电话:

:

有关技术方面的质询

联系人 1: 电话:

联系人 2: 电话:

有关财务方面的质询

联系人 1: 电话:

联系人 2: 电话:

5. 本申请充分理解下列情况:

5.1 资格预审合格的申请人的投标, 须以投标时提供的资格预审申请书主要内容的更新为准;

5.2 你方保留更改本招标项目的规模和金额的权利。前述情况发生时, 投标仅面向资格预审合格且能满足变更后要求的投标申请人。

6. 如为联合体投标，随本申请，我们提供联合体各方的详细情况，包括资金投入（及其他资源投入）和盈利（亏损）协议。我们还将说明各方在每个合同价中以百分比形式表示的财务方面以及合同履行方面的责任。

7. 我们确认如果我方投标，则我方的投标文件和与之相应的合同将：

7.1 得到签署，从而使联合体各方共同地和分别地受到法律约束；

7.2 随同提交一份联合体协议，该协议将规定，如果我方被授予合同，联合体各方共同的和分别的责任。

8. 下述签字人在此声明，本申请书中所提交的声明和资料在各方面都是完整、真实和准确的：

签名：

姓名：

兹代表(申请人或联合体主办人)

申请人或联合体主办人盖章

签字日期：

签名：

姓名：

兹代表(联合体成员 2)

联合体成员 2 盖章

签字日期：

签名：

姓名：

兹代表(联合体成员 4)

联合体成员 4 盖章

签字日期：

签名：

姓名：

兹代表(联合体成员 1)

联合体成员 1 盖章

签字日期：

签名：

姓名：

兹代表(联合体成员 3)

联合体成员 3 盖章

签字日期：

签名：

姓名：

兹代表(联合体成员 5)

联合体成员 5 盖章

签字日期：

注：

1. 联合体的资格预审申请，联合体各方应分别提交本申请书第 2 条要求的文件。

2. 联合体各方应按本申请书第 4 条的规定分别单独据表提供相关资料。

3. 非联合体的申请人无须填写本申请书第 6. 7 条以及第 8 条有关部分。

4. 联合体的主办人必须明确，联合体各方均应在资格预审申请书上签字并加盖公章。

二、资格预审申请书附表 附表 (是否通过,何种)质量保证体系认证(如通过请附相关证书复印件,并提供认证机构年审监督报告)	
9	主营范围 1. 3.
10	作为总承包人经历年数
11	作为分包商经历年数
12	其他需要说明的情况

注：

独立投标申请人或联合体各方均须填写此表。

投标申请人拟分包部分工程，专业分包人或劳务分包人也须填写此表。

3、近三年工程营业额数据表投标申请人或联合体成员名称： 附表

序号	工程名称	监理(咨询)单位	合同金额(万元)	竣工质量标准	竣工日期
1					
2					
5					
...					

注：

对于已完工程，投标申请人或每个联合体成员都应提供收到的中标通知书或双方签订的承包合同或已签发的最终竣工证书。

申请人应列出近三年所有已完工程情况（包括总包工程和分包工程），如有隐瞒，一经查实将导致其投标申请被拒绝。

在建工程投标申请人必须附上工程的合同协议书复印件，不填“竣工质量标准”和“竣工日期”两栏。

4、财务状况表

一、开户银行情况

开户银行	名称:
地址:	
电话:	联系人及职务:
传真:	电传

二、近三年每年的资产负债情况

财务状况单位	近三年(应分别明确公元纪年)		
	第一年	第二年	第三年
1 总资产			
2.流动资产			
3.总负债			
4.流动负债			
5.税前利润			
6.税后利润			

注：投标申请人请附

注：投标申请人或每个联合体成员都应提供财务资料，以证明其已到达资格预审的要求。每个投标申请人或联合体成员都要填写此表。

5、联合体情况

成员身份	各方名称
1.主办人	
2.成员	
3.成员	
4.成员	
5.成员	
6.成员	
...	

注：附表 5 后须附联合体共同投标协议，如果投标申请人认为该协议不能被接受，则该投标申请人将不能通过资格预审。

6、类似工程经验、投标申请人或联合体成员名称：

7、公司人员及拟派往本招标工程项目的人员情况

投标申请人或联合体成员名称： 附表

	职位名称
主要候选人姓名	
替补候选人姓名	
职位名称	
主要候选人姓名	
替补候选人姓名	
职位名称	
主要候选人姓名	
替补候选人姓名	
职位名称	
主要候选人姓名	
替补候选人姓名	

注：

拟派往本工程的主要技术人员应包括项目技术负责人，相关专业工程师，预算、合同管理人员，质量、安全管理人员，计划统计人员等。

对拟派往本工程的项目负责人与主要技术人员，投标申请人应提供至少 附表

候选人	
职位	
	<input type="checkbox"/> 主要 <input type="checkbox"/> 替补
候选人资料	出生年月
候选人姓名	年 月
执业或职业资格	
学历	职称
职务	工作年限
自	至
年月	公司/项目/职务/有关技术及管理经验
年月	年月
年月	年月
年月	年月
年月	年月
年月	年月

注：

1.提供只要候选人的专业经验，特别须注明其在技术及管理方面与本工程项类似的特殊经验。

2.投标申请人须提供拟派往本招标工程的项目负责人与项目技术负责人的候选人的技术职称或等级证书复印件。

10 投标申请人或联合体成员名称

附表 11

现场组织机构情况

A．现场组织机构框图

B 现场组织机构框图文字详述

C 总部与现场管理部门之间的关系详述

(注：明确赋予现场管理部门以何种权限与职责)

12、拟分包企业情况

附表 招标人)：

_____(报价人全称)法人代表_____授权_____ (全权代表姓名)为全权代表，参加贵中心组织的_____项目(项目编号)招商活动，全权处理报价活动中的一切事宜。

法定代表人签字：

报价人全称(公章)：

日 期：

附：

全权代表姓名：

职务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传真：

电话：

万元) 为单位。

二、 投标申请人资格预审合格通知书

致：（预审合格的投标申请人名称）：

鉴于你方参加了我方组织的招标工程项目编号为 { 项目编号 } 的 { 招标工程项目名称 } 工程施工投标资格预审，经我方审定，资格预审合格。现通知你方作为资格预审合格的投标人就上述工程施工进行密封投标，并将其他有关事宜告知如下：

1.凭本通知书于 年 月 日至 年 月 日，每天上午 时 分至 时__分，下午__时 分至 时 分（公休日、节假日除外）到 { 获取招标文件地址 } 购买招标文件，招标文件每套售价为人民币 元，无论是否中标，该费用不予退还。另需交纳图纸押金 元人民币，当投标人退回图纸时，该押金将同时退还给投标人（不计利息）。上述资料如需邮寄，可以书面形式通知招标人，并另加邮费每套人民币 元。招标人在收到邮购款__日内，以快递方式向投标人寄送上述资料。

2.收到本通知书后 日内，请以书面形式予以确认。如果你方不准备参加本次投标，请于 年 月 日前通知我方。

招 标 人： { 招标人名称 } （盖章）

办公地址： { 招标人办公地址 }

邮政编码： { 招标人邮编 } 联系电话： __ { 招标人电话 } __

传真： { 招标人传真 } 联 系 人： __ { 招标人联系人 } __

招标代理机构： { 招标代理机构名称 } （盖章）

办公地址： { 招标代理机构地址 }

邮政编码： { 代理邮编 } 联系电话： __ { 代理电话 } _ __

传真： { 代理传真 } 联 系 人： __ { 代理联系人 } _ _

日 期： 年 月 日

招标公告(文本一)

招标工程项目编号：___ { 项目编号 } ___

(采用资格预审方式)

1、 { 招标人名称 } 的 { 招标工程项目名称 } ， 已由 { 项目批准机关名称 } 批准建设。现决定对该项目的工程施工进行公开招标，选定承包人。

2、本次招标工程项目的概况如下：

2.1 〈说明招标工程项目的性质、规模、结构类型、招标范围、标段及资金来源和落实情况等〉；

2.2 工程建设地点为 { 工程建设地点 } ；

2.3 计划开工日期为 { 开工年 } 年 { 开工月 } 月 { 开工日 } 日，计划竣工日期为 { 竣工年 } 年 { 竣工月 } 月 { 竣工日 } 日，工期 { 工期 } 日历天；

2.4 工程质量要求符合 { 工程质量标准 } 标准。

3、凡具备承担招标工程项目的的能力并具备规定的资格条件的施工企业，均可对上述 （一个或多个）招标工程项目（标段）向招标人提出资格预审申请，只有资格预审合格的投标申请人才能参加投标。

4、投标申请人须是具备建设行政主管部门核发的 { 行业类别 } { 资质类别 } { 资质等级 } 以上资质，及安全生产许可证（副本）原件及复印件的法人或其他组织。自愿组成联合体的各方均应具备承担招标工程项目的相应资质条件；相同专业的施工企业组成的联合体，按照资质等级低的施工企业的业务许可范围承揽工程。

5、投标申请人可从 { 获取预审文件地址 } 处获取资格预审文件，时间为 { 获取开始年 } 年 { 获取开始月 } 月 { 获取开始日 } 日至 { 获取结束年 } 年 { 获取结束月 } 月 { 获取结束日 } 日，每天上午 { 获取上午开始时 } 时 { 获取上午开始分 } 分至 { 获取上午结束时 } 时 { 获取上午结束分 } 分，下午 { 获取下午开始时 } 时 { 获取下午开始分 } 分至 { 获取下午结束时 } 时 { 获取下午结束分 } 分（公休日、节假日除外）。外省施工企业还需到吉林省政务大厅（长春市解放大路 1562 号中吉大厦）办理《吉林省入吉建筑企业投标备案通知单》方可参加投标。

6、资格预审文件每套售价为人民币 元，售后不退。如需邮购，可以书面形式通知招标人，并另加邮费每套人民币 元。招标人在收到邮购款后 日内，以快递方式向投标申请人寄送资格预审文件。

7、资格预审申请书封面上应清楚地注明“{ 招标工程项目名称 } { 标段名称 } 投标申请人资格预审申请书”字样。

8、资格预审申请书须密封后，于 { 预审文件提交截止年 } 年 { 预审文件提交截止月 } 月 { 预审文件提交截止日 } 日 { 预审文件提交截止时 } 时以前送至 { 提交预审文件地址 } 处，逾期送达或不符合规定的资格预审申请书将被拒绝。

9、资格预审结果将及时告知投标申请人，并预计于 年 月 日发出资格预审合格通知书。

10、凡资格预审合格的投标申请人，请按照资格预审合格通知书中确定的时间、地点和方式获取招标文件及有关资料。

招 标 人： { 招标人名称 }

办公地址： { 招标人办公地址 }

邮政编码： __ { 招标人邮编 } __ 联系电话： { 招标人电话 }

传真： __ { 招标人传真 } _ 联 系 人： { 招标人联系人 }

招标代理机构： { 招标代理机构名称 }

办公地址： { 招标代理机构地址 }

邮政编码： { 代理邮编 } 联系电话 { 代理电话 }

传真： { 代理传真 } 联 系 人： { 代理联系人 }

日期： 年 月 日

招标公告(文本二)

招标工程项目编号：

1. （招标人名称）的（招标工程项目名称），已经批准建设。现决定对该项目的工程施工进行国内公开招标，选定承包人。

2. 本次招标工程项目的概况如下：

2. 1（说明招标项目的性质、规模、结构类型、招标范围、合同段划分及资金来源和落实情况等）；

2. 2 工程建设地点为：

2. 3 工期要求：计划工期为 日历天；

2. 4 工程质量要求符合（《工程施工质量验收规范》）标准。

3. 凡具备承担招标工程项目的能力并具备规定的资格条件的建筑业企业均可参加投标，但一个投标人只能中标一个合同段。本工程采用资格后审的方式对投标人进行资格审查，只有资格审查合格的投标人具备参与投标函文件及商务文件的开标资格。

4. 投标人须是具备建设行政主管部门核发的（建筑业企业资质类别、资质等级）级及以上资质的法人。本工程项目不接受联营体形式投标。

5. 投标保证金：每个合同段投标保证金 万元人民币（下同）。投标保证金（应注明工程名称及合同段）必须以银行转帐或电汇形式于 年 月 日 时 分（北京时间）前汇到 x 市建设工程招标投标中心（开户名：x 市建设工程招标投标中心，开户银行：中国银行 x 支行，帐号： ）。

6. 投标人以不记名方式到 x 市建设工程招标投标中心（地点：福建省 x 市 x 街道延平路 172 号 x 市规划建设与房产管理局大院内）购买招标资料，时间为 年 月 日至 年 月 日，每天上午 时 分至 时 分，下午 时 分至 时 分（公休日、节假日除外）。

7. 招标文件每套售价为 100 元，图纸折价费： 元/套，售后不退。

8. 项目经理：投标人拟派出的项目经理必须是投标申请人本企业人员，要求不低于 级资质，项目经理资质须经年检合格。

9. 资格审查申请书须单独密封后与投标函文件及商务文件一起于 年 月 日 时 分以前（招标人于 年 月 日 时 分开始接收）送至 x 市建设工程招标投标中心处，逾期送达的或不符合规定的将被拒

绝；投标人拟派出的项目经理应当持项目经理资质证书（原件）在递交投标文件的同时到场核验并参加开标会。

招标人： 办公地址： 邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

招标代理机构： 办公地址： 邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

日 期： 年 月 日

招标公告(文本三)

（采用资格后审方式）

招标工程项目编号：

1. （招标人名称）的（招标工程项目名称），已经批准建设。现决定对该项目的工程施工进行国内公开招标，选定承包人。

2. 本次招标工程项目的概况如下：

2. 1（说明招标项目的性质、规模、结构类型、招标范围、合同段划分及资金来源和落实情况等）；

2. 2 工程建设地点为：

2. 3 工期要求：计划开工日期为 年 月 日，计划竣工日期为 年 月 日，工期为 日历天；

2. 4 工程质量要求符合（《工程施工质量验收规范》）标准。

3. 凡具备承担招标工程项目的的能力并具备规定的资格条件的施工企业，均可参加上述（一个或几个）招标工程项目（标段）的投标。

4. 投标人须是具备建设行政主管部门核发的（建筑业企业资质类别、资质等级）级及以上资质的法人。本工程项目不接受联营体形式投标。（或：自愿组成联合体的各方均应具备承担招标工程项目的相应资质条件；相同专业的施工企业组成的联合体，按照资质等级低的施工企业的业务许可范围承揽工程。）

5. 本工程采用资格后审的方式对投标人申请人进行资格审查，主要资格审查标准和内容详见招标文件中的资格审查文件，只有资格审查合格的投标人才具备参与投标函文件及商务文件的开标资格。

6. 投标申请人可以从（地点和单位名称）处购买招标文件、资格审查文件和相关资料，时间为 年 月 日至 年 月 日，每天上午 时 分至 时 分，下午 时 分至 时 分（公休日、节假日除外）。

7. 招标文件每套售价为 元，售后不退。投标人需交纳图纸押金 元，当投标人退还全部图纸时，该押金将同时退还给投标人（不计利息）。本公告第 6 条所述的资料如须邮寄，可以书面形式通知招标人，并另加邮寄费每套 元。招标人在收到邮寄款 日内，以快递方式向投标申请人寄送上述资料。

8. 投标申请人在提交投标文件时，应按照有关规定提交不少于投标总价的 %或（币种，金额，单位）的投标保证金。

9. 投标文件的截止时间为 年 月 日 时 分，提交到（地点和单位名称），逾期送达的或不符合规定的将被拒绝。

10. 招标工程项目的开标将于上述投标截止时间的同一时间在（开标地点）公开进行，投标人的法定代表人或其委托代理人应准时参加。

招标人：

办公地址：

邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

招标代理机构：

办公地址：

邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

日 期： 年 月 日

三、 土木建筑工程投标书

注：① 本投标书系国际顾问工程师联合会会同国际建筑与公共土木工程联合会拟定。

致： _____

先生们：

经研究上述指定工程施工的图纸、合同条件、说明书和建筑工程清单之后，我们作为签署人愿按照上述图纸、合同条件、说明书和建筑工程清单，按_____（英镑）的金额，或按上述条件所确定的任何其它金额，承担上述整个工程的施工、建成和维护。

2．我们保证，如果我们的投标被接受，将在接到工程师的开工命令后的_____天内开始本工程施工，并从上述本工程开工期限的最后一天算起，在_____天内，建成并交付使用本合同中规定的整个工程。

3．如果我们的投标被接受，如有需要，我们将取得一家保险公司或银行的担保或是提供两名合适而殷实的担保人（须经你们认可），同我们一起负有连带责任地承担义务，按不超过上述指定金额 10% 的金额，根据须经你们认可的保证书条件，担保照章履行合同。

4．我们同意在从规定的收到投标之日起的_____天内遵守本投标，在此期限届满之前，本投标将始终对我们具有约束力并可随时被接受。

5．直到制订并签署了一项正式协议为止，本投标连同你们对其的书面接受，将成为我们双方之间具有约束力的合同。

6．我们理解，你们并无义务必须接受你们所收到的价格最低的或其它任何投标

_____年_____月_____日签

签名_____以_____资格经正式授权并代表_____签署投标

(用印刷体大写)

证人_____地址_____

地址_____

职业_____

附录①

保单的金额（如果有）_____英镑

第三方保险的最低金额_____英镑

开工期限（从工程师的命令到开工）_____天

竣工时间_____天

规定的违约偿金款项_____每天_____英镑

奖励金额（如果有）_____

维护期_____天

对直接成本金额调整的百分比_____百分之_____

保留额的百分比_____百分之_____

保留金的限额_____英镑

中期证书最低金额_____英镑

出具证书后的支付期限_____天

根据本文件，我们，当事人和担保人，兹具结向_____②（下称政府）承担义务交纳上述保证罚金，对此，我们本人，我们的继承人、遗嘱执行人、遗产管理人、和继任人负有连带责任；但是，在担保人是几个公司，作为共同担保人的情况下，我们这些担保人“连带地”和“分别地”为上述罚金负责，只是为了允许对我们中间任何人或所有人提出联合起诉或起诉，而为了所有其它目的，每一个担保人各自与当事人一起负有连带地责任地对交纳列入该担保人名下的罚金承担义务，可是，如果没有指明责任限额，则责任限额就应是整个罚金款额。本义务的条件是，鉴于当事人签订了以上指明的合同；为此，如果当事人：

（a）在上述合同原订的有效期间，和政府可能同意的任何其延长期间（无论是否通知担保人）以及在任何根据合同所需要的担保的有效期间，履行和完成上述合同中所规定的一切承担事项、约定事项、条款、条件与协议，并且还履行和完成今后可能以该合同做出的任何和所有经正式批准的修改中所规定的一切承担事项、约定事项、条款、条件与协议，而担保人谨此放弃得到关于这种修改的通知和权利；以及

（b）向政府缴纳从当事人在本保证书为之提供保证的该施工合同进行中所支付的工资内征收、扣除或预扣的政府规定征税的全部金额：则上述义务即宣告无效。

当事人和担保人已在上述日期在此保证书上签字盖章，以资证明。

注：①附录为投标的组成部分。投标人应填写此投标书和附录里的所有空白。

②此处填写借款人的姓名____称借款人为政府可能是不恰当的。

四、 建筑安装工程招标书

为了提高建筑安装工程的建设速度，提高经济效益，经_____（建设主管部门）批准，_____（建设单位）对_____建筑安装工程的全部工程（或单位工程，专业工程）进行招标（公开招标由建设单位在地区或全国性报纸上刊登招标广告，邀请招标由建设单位向有能力承担该项工程的若干施工单位发出招标书，指定招标由建设项目主管部门或提请基本建设主管部门向本地区所属的几个施工企业发出指令性招标书）。

一，招标工程的准备条件

本工程的以下招标条件已经具备：

1. 本工程已列入国家（或部，委，或省，市，自治区）年度计划；
2. 已有经国家批准的设计单位出的施工图和概算；
3. 建设用地已经征用，障碍物全部拆迁；现场施工的水，电，路和通讯条件已经落实；
4. 资金，材料，设备分配计划和协作配套条件均已分别落实，能够保证供应，使拟建工程能在预定的建设工期内，连续施工；
5. 已有当地建设主管部门颁发的建筑许可证；
6. 本工程的标底已报建设主管部门和建设银行复核。

二，工程内容，范围，工程量，工期，地质勘察单位和工程设计单位：

（此项也可用表格形式，见附表）

二，工程可供使用的场地，水，电，道路等情况：

三，工程质量等级，技术要求，对工程材料和投标单位的特殊要求，工程验收标准：

四，工程供料方式和主要材料价格，工程价款结算办法：

五，组织投标单位进行工程现场勘察，说明和招标文件交底的时间，地点：

一.

六，报名，投标日期，招标文件发送方式：

报名日期：二零____年____月____日；

投标期限：二零____年____月____日起至二零____年____月____日止。

招标文件发送方式：

七，开标、评标时间及方式，中标依据和通知：

开标时间：二零____年____月____日（发出招标文件至开标日期，一般不得超过两个月）。

评标结束时间：二零____年____月____日（从开标之日起至评标结束，一般不得超过一个月）。

开标、评标方式：建设单位邀请建设主管部门，建设银行和公证处（或工商行政管理部门）参加公开开标，审查证书，采取集体评议方式进行评标，定标工作）。

中标依据及通知：本工程评定中标单位的依据是工程质量优良，工期适当，标价合理，社会信誉好，最低标价的投报单位不一定中标。所有投标企业的标价都高于标底时，如属标底计算错误，应按实予以调整；如标底无误，通过评标剔除不合理的部分，确定合理标价和中标企业。评定结束后五日内，招标单位通过邮寄（或专人送达）方式将中标通知书发送给中标单位，并与中标单位在一月（最多不超过两月）内与中标单位签订____建筑安装工程承包合同。

八，其他：

本招标方承诺，本招标书一经发出，不得改变原定招标文件内容，否则，将赔偿由此给投标单位造成的损失。投标单位按照招标文件的要求，自费参加投标准备工作和投标，投标书（即标函）应按规定的格

式填写，字迹必须清楚，必须加盖单位和代表人的印鉴。投标书必须密封，不得逾期寄达。投标书一经发出，不得以任何理由要求收回或更改。

在招标过程中发生争议，如双方自行协商不成，由负责招标管理工作的部门调解仲裁，对仲裁不服，可诉诸法院。

建设单位（即招标单位）：_____

地址：_____

联系人：_____

电话：_____

二零____年____月____日

附：施工图纸，勘察，设计资料和设计说明书（略）

附表：

建筑安装工程内容一览表：

工程	工	工程	建筑	面积	栋	层	结构	地质勘察	工程设计
----	---	----	----	----	---	---	----	------	------

地点	期	名称	（或安装项目）	数	数	形式	单位	单位
----	---	----	---------	---	---	----	----	----

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

| 备注:

投标文件实例

第一章 投标须知及投标须知前附表

一、投标须知前附表

项号	条款号	内 容	说明与要求
1	1.1	工程名称	x 市五号路(迎宾路至水仙大街)路灯、公交工程
2	1.1	招 标 人	x 市城市建设投资开发有限公司
3	1.1	招标代理机构	x 工程咨询有限公司 地址：福建省 x 市鑫荣小区 13 幢 101~102 室 邮编：363000 联系人：张小姐 黄先生 电话：0596-2953268 传 真：0596-2926316
4	1.1	建设地点	x 市龙文区
5	1.1	投资估算	150 万元
6	1.1	承包方式	包工包料，固定合同总价加风险包干
7	1.1	质量标准	合格及以上
8	2.1	招标范围	1.路灯工程：含电缆穿线、灯杆灯具灯源等安装与调试、路灯基础浇筑（含基础挖方）。不含管道预埋、手孔井砌筑、箱式变安装。 2.公交工程：含基础土建（路缘石、铺砖）和预埋构件、上部结构安装等，不含港湾式道路、电缆、接线盒、管道预埋，具体见设计图。公交站台基础砼浇注到预埋构件标高。
9	2.2	工期要求	70 日历天（招标人的控制工期）
10	3.1	资金来源	业主筹措
11	4.1	投标人资质 等级要求	具有三级及以上具备独立法人资格的城市道路照明工程专业承包企业资质的施工企业
项号	条款号	内 容	说明与要求
12	4.2	资格审查方式	资格后审
13	14.1	工程计价方式	工程量清单计价
14	16.1	投标有效期	60 日历天（从投标截止之日算起）
15	17.1	投标担保金额	人民币叁万元整
16	5.1	踏勘现场 及答疑会	不统一组织踏勘现场和答疑会。

17	18.1	投标人的替代方案	无
18	19.1	投标文件份数	一份正本，一份副本 (中标人在公示后另提供四份正本的复印件，须加盖公章)
19	21.1	投标文件提交地点及截止时间	收 件 人：x 工程咨询有限公司 地 点：x 市建设工程项目交易管理中心（x 市胜利东路 33 号二楼） 递交时间：2005 年 7 月 19 日北京时间 8 时 30 分 截止时间：2005 年 7 月 19 日北京时间 10 时 30 分
20	25.1	开标	开始时间：2005 年 7 月 19 日北京时间 10 时 30 分开始 地 点：x 市建设工程项目交易管理中心（x 市胜利东路 33 号二楼）
21	34	评标方法及标准	经评审的最低投标价法
22	38.1	履约担保金额	履约担保金额为中标价款的 10%（不含预留金部分）

二、投标须知

（一）总 则

1、工程说明

1.1 本招标工程项目说明详见本须知前附表第 1 项～第 5 项。

1.2 本招标工程项目按照《中华人民共和国招标投标法》等相关法律、行政法规和部门规章，通过招标方式选定承包人。

1.3 工程合同价格方式：固定总价加风险包干。风险包干费由投标人自行确定，计入工程总报价。

1.4 工程承包方式：包工包料，本工程不允许转包和违法分包，如需分包应符合有关法律、法规规定并经建设单位同意。

1.5 本工程的中标人在施工过程中，应认真配合绿化、路面施工企业，以确保工作顺利地保质、保量如期竣工。并把由此产生的工期、费用列入投标工期及报价内，今后发包人不再追补。

1.6 对曾经承担过发包人工程项目的投标人，如有违反国家有关工程质量、安全法规规定情形或在施工中与建设单位不配合，在本项目发包中，发包人有权利否决。

2、 招标范围及工期

2.1 本招标工程项目的范围详见本须知前附表第 8 项。

2.2 本招标工程项目的工期要求详见本须知前附表第 9 项。

3、资金来源

3.1 本招标工程项目资金来源详见投标须知前附表第 10 项，其中部分资金用于本工程项目施工合同项下的合理支付。

4、合格的投标人

4.1 投标人资质等级要求详见本须知前附表第 11 项。

4.2 本招标工程项目采用本须知前附表第 12 项所述的资格审查方式确定合格投标人。只有通过资格审查合格的投标人才能参加本工程投标文件的评审。

4.3 投标人在提交的投标文件中须包括资格后审资料。

5、踏勘现场及答疑会

5.1 招标人不统一组织招标答疑会和踏勘项目现场活动，投标人自行踏勘项目现场。投标人在招标文件、施工设计图纸和踏勘项目现场中若有存在投标疑问，应当按照招标文件中指定的传真（0596-2926316）在规定的时间内用书面形式递交给招标代理机构。投标人递交的书面投标疑问应列明招标项目名称，可不署名。

5.2 在现场踏勘过程中，投标人如果发生人身伤亡、财物或其他损失，不论何种原因所造成，招标人和招标代理机构均不负责。

5.3 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标人利用的资料，招标人对投标人做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

5.4 投标人应于 2005 年 7 月 3 日北京时间 17:00 时前以书面的形式将要求答疑的问题向招标代理机构提出，招标人和招标代理机构就此作出澄清和解答，否则引起的投标损失自负。

6、实施电子辅助评标管理系统

6.1 本工程已引进电子辅助评标管理系统。各相关单位提交的电子招投标文件均须采用统一格式的范本文档，其中商务标电子文档采用 XML 格式（请从 x 市建设工程招投标网站 <http://www.zzctc.com/> 下载附件），各单位请自行与各自的软件提供商联系，按照公布的格式提供商务标文档。

6.2 投标时将商务标电子文档（投标报价文档）复制到软盘或光盘（软盘或光盘须注明投标单位名称），随投标文件正本密封一起提交。无提交软盘或光盘的，该投标文件将不参与评审。

6.3 当投标人提交的电子盘与书面不一致时，以书面为准。

7、投标费用

7.1 投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人及招标代理机构对上述费用不负任何责任。

7.2 中标单位须在中标公示后，到 x 市建设工程项目交易管理中心交纳交易手续费。

（二） 招标文件

8、招标文件的组成

8.1 招标文件包括下列内容：

第一章 投标须知及投标须知前附表

第二章 合同条款

第三章 合同格式

第四章 技术规范

第五章 投标文件“投标函部分”格式

第六章 投标文件“商务部分”格式

第七章 资格审查申请书

第八章 图纸(另册提供)

第九章 工程量清单(另册提供)

8.2 除 8.1 内容外，招标人在提交投标文件截止时间 15 天前，以书面或网络的形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

8.3 投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺等问题应在获得招标文件 2 日内向招标代理单位提出，否则，由此引起的损失由投标人自己承担。投标人同时应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险由投标人自行承担，并根据有关条款规定，该投标有可能被拒绝。

9、招标文件的澄清

9.1 所有招标答疑内容、招标文件澄清修改通知以及本工程招投标活动其它变更通知均通过“x 市建设工程招标投标信息网”（<http://www.zzctc.com>）及市交易中心公示栏公布，并在该网及公示栏同时告知投标人索取书面招标答疑内容、招标文件澄清修改通知等文件的时间，投标人应自行按告知的时间到招标代理机构（地点、联系方式详见本须知前附表第 3 项）索取上述书面文件的全部内容，索取上述书面文件实行不记名制度。不按要求索取上述书面文件的，视为投标人已知悉其全部内容。

9.2 投标人在截标前应随时登陆该网站，查询本工程招投标活动其它变更通知，若投标人的原因而造成的遗漏或损失均由投标人自行负责。

9.3 当网络上公布的招标答疑纪要、招标文件补充通知书等文件与书面形式的内容不一致时以书面文件为准。

10、招标文件的修改

10.1 招标文件发出后，在提交投标文件截止时间 15 天前，招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

10.2 招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

10.3 为使投标人在编制投标文件时有充分的时间对招标文件的澄清、修改、补充等内容进行研究，招标人将酌情延长提交投标文件的截止时间，具体时间将在招标文件的修改、补充通知中予以明确。

（三） 投标文件的编制

11、投标文件的语言及度量衡单位

11.1 投标文件和与投标文件有关的所有文件均应使用汉语文字和阿拉伯数字表示。

11.2 除工程规范另有规定外，投标文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

12、投标文件的组成

12.1 投标文件由投标函部分、商务部分及资格审查资料三部分组成。

12.2 投标函部分主要包括下列内容：

- （1）投标书；
- （2）投标书附录；
- （3）法定代表人资格证明书；
- （4）项目管理承诺书；
- （5）诚信投标确保履约承诺书。

12.3 商务部分主要包括下列内容

12.3.1 工程量清单计价（必须符合 GB50500-2003《建设工程工程量清单计价规范》，至少应有以下各项资料）

- (1) 投标总价；
- (2) 单位工程费汇总表；
- (3) 分部分项工程清单；
- (4) 措施项目清单计价表；
- (5) 其他项目清单计价表；
- (6) 零星工作费表；
- (7) 措施项目费分析表；
- (8) 分部分项工程清单综合单价分析表；
- (9) 主要材料价格表；
- (10) 规费分析计算表。

12.4 资格审查资料

- (1) 资格审查申请书；
- (2) 投标人一般情况表；
- (3) 承诺书、约定书；
- (4) 项目管理班子配备表；
- (5) 机械设备配备表；
- (6) 有效的企业法人营业执照、有效的资质证书；

- (7) 具有三级及以上具备独立法人资格的城市道路照明工程专业承包企业资质的施工企业;
- (8) 项目经理具备有效的三级及以上资质, 项目经理无在建工程;
- (9) 造价师或预算员需持有造价师或预算员岗位证书。施工员、质检员、安全员均具备有效的岗位证书;
- (10) 技术负责人具有中级及以上的职称;
- (11) 投标保证金汇款凭证及法人单位开户许可证(核准通知书)。

上述(6)~(11)的证明、证件、文件的原件由申请人在开标时随身携带, 2005年7月19日北京时间8:30~10:30时由招标人及招标代理机构对资格审查资料的相关原件进行核对, 无法提供原件的, 复印件无效。

13、投标文件格式

投标文件包括本须知第12条中规定的内容, 投标人提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标文件格式(表格可以按同样格式扩展)。

14、投标价格

14.1 投标报价依据为招标文件、工程量清单、施工设计图纸、答疑纪要或补充通知。

14.2 投标人只能报一个投标总价;

14.3 除非合同中另有规定, 具有标价的工程量清单中有关计价的内容应包括为了实现完成合同工程所需的劳务、材料、机械、运输、保管、质检(自检)、安装、调试、缺陷修复、管理、验收、售后服务、保险、税费、利润等费用, 以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险, 因业主原因和一切人力不可抗拒的原因除外。

14.4 本工程采用固定总价加风险包干合同方式, 投标人应在工程量清单中填写所列的各细目的单价和合价。投标人没有填写单价和合价, 或漏填工程细目, 招标人将不予支付, 并认为此项费用包括在工程量清单的其他单价和合价中。

14.5 劳动保险费暂按甲类计算，同时应注明按核定取费类别计取的劳保费用，签定合同时按核定的取费类别调整劳保费用。

14.6 各投标人须自行认真勘察现场，仔细阅读图纸及地质报告，认真核对工程量清单。对发布的工程量清单有异议，须于 7 月 3 日北京时间 17: 00 前以书面形式提出，招标人经核对后，将提出修改通知；中标公示后一个月内，如工程量少算、多算部分超过中标价 $\pm 3\%$ 以上，只给予调整 $\pm 3\%$ 以上部分， $\pm 3\%$ 及以内部分不调整(调整项目单价按第二章 23.2(1)条款执行)；在实际施工中，中标人须严格按图施工。各投标人可结合自身企业实力，认真做好施工组织设计，同时提出关键工程的施工方案与措施，为确保质量、安全（水利防洪防汛、交通、施工等安全）、进度而采取的围堰、导流、抽水、临时租用土地、铺设施工便道、交通围护等措施费用列入投标报价内，今后不论何种原因均不再调整。另外，各投标人须将现有地上青苗、树木、垃圾、耕植土、障碍物、地下废弃管道管线、井、废弃构筑物（道路拆迁而导致的建筑垃圾、电力、有线、电讯管线除外）等施工费用综合估算列入路基土方项目或风险报价内，今后不再调整；自行确定取弃运土点及土方垃圾、淤泥、材料等的运距；自行确定工程量清单淤泥估算误差的风险列入报价内，今后不再签证调整。

14.7 投标报价由投标人依据招标人提供的招标文件、工程量清单、施工设计图纸、答疑纪要或补充通知和建设部 GB50500·2003《建设工程工程量清单计价规范》(以下简称《计价规范》)等现行有关规定的统一工程项目编码、统一项目名称、统一计量单位和统一计算规则计算的工程量清单作为投标人报价的共同基础和相关内容要求，结合工程实际情况以及自身的施工组织方案，参照省、市建设行政主管部门颁布的工程造价计价依据及有关规定或依据企业定额编制。材料和设备的市场价由投标人自行确定计入投标报价，投标企业可参照投标期间工程造价管理机构发布的材料市场价格信息（2005 年 5 月份 x 市建设工程价格信息，人工机械台班套用 2005 年第一季度）结合工程项目、企业自身和市场情况报价，但投标报价不得低于企业自身的成本价。投标总价应包括设计图纸所有招标项目的全部费用。

14.8 投标报价计算程序由：分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金、预留金组成。分部分项工程费、措施项目费、其他项目费均以综合单价计算。其综合单价由人工费、材料费、施工机械使用费、企业管理费、利润组成。

14.9 投标报价中的安全施工费、文明施工费、临时设施费、规费和税金均为不可竞争费用，其取费必须单列，取费应按现行规定计取， 本工程的预留金确定为人民币 15 万元整，上述不可竞争费用和预留

金均不得优惠，否则不得推荐为中标候选人。另外，渣土受纳费、排污费、环保费、交通协管费、交通维护费等由投标人自行确定，列入报价内，实际施工中招标人不再另行支付。

14.10 在投标总价及工程量清单计价中，投标人不得将合计总金额—投标优惠金额=投标报价的形式进行报价，优惠率（价）应落实在各项综合单价中。

14.11 本工程的总价在合同实施中原则上将不予调整。投标人所报的项目单价、材料、机械价格、费率在中标后的合同实施期间应保持不变，不受市场价格波动及政策价格等的调整而增减。所有的价格风险由投标人自行确定计入投标报价内。若钢材、水泥和木材的投标期（2005年5月）与实际施工期《x建设工程材料信息》中的综合价对比价格浮动超过 $\pm 10\%$ （不含 $\pm 10\%$ ），工程竣工决算时将对超过 $\pm 10\%$ 以上部分进行增减调整。投标人须在工程项目清单中列出所报的设备、材料等的生产厂家、品牌、规格。在合同实施过程中，由于设计变更、或新增项目或材料、设备品牌与型号变更等而引起工程量的增减，须以招标人及监理工程师确认的书面通知为准，调整的工程量按工程变更的规定程序凭现场签证按实计算，合同中项目和材料原则按优惠后合同单价和价格；合同外新增项目、材料、设备按相应定额测算或市场价格或经合同甲乙双方协商确定，并执行优惠率= $[1 - (\text{中标价} - \text{预留金}) / (\text{标底价} - \text{预留金})] \times 100\%$ 进行调整。

15、投标货币

投标文件报价中单价和合价全部采用人民币表示。

16、投标有效期

16.1 投标有效期见本须知前附表第14项所规定的期限，在此期限内，凡符合本招标文件要求的投标文件均保持有效。

16.2 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，招标人可以书面形式向投标人提出延长投标有效期的要求；投标人须以书面形式予以答复，投标人可以拒绝这种要求而不被没收投标保证金，未书面答复同意者视为拒绝延长投标有效期，但需要相应地延长投标保证金的有效期，在延长期内本须知第17条关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用。

17、投标保证金

17.1 投标保证金：参加本工程投标的企业必须在开标前（2005 年 7 月 18 日北京时间 17：00 时前）将投标保证金人民币叁万元整由投标人法人单位基本帐户（现金缴纳或分支机构汇出均不予受理）汇达（以款项到达为准）以下其中一个帐户。汇入投标保证金的银行专用帐户：

全称	x 市城市建设投资开发有限公司	
序号	开户行	账号
1	兴业银行 x 分行	161020100100007258
2	x 市农业银行茅江支行	675101040009995
3	兴业银行 x 分行胜利东分理处	161050100100005172
4	x 市建设银行营业部	350668608239107792

17.2 各投标人的投标保证金在第一中标候选人按规定与招标人签订合同后 5 个工作日内予以退还。

17.3 如出现有下列情况之一者，投标保证金将不予退还（不退还的投标保证金归招标人所有）：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；
- (2) 投标人未能在规定期限内提交履约担保或签署合同或企图改变投标文件中的承诺；
- (3) 投标人套标、串标或弄虚作假；
- (4) 投标人在投标过程（资格审查、开标等过程）所提供的资料与事实不符。

18、投标人的替代方案

18.1 投标人所提交的投标文件应满足招标文件的要求，不允许投标人提交替代方案。

19、投标文件的份数和签署

19.1 投标人应按本须知前附表第 18 项的规定，将投标文件中的“投标函部分、商务部分”与“资格审查资料”分别装订；投标文件正本一份，副本一份。正本与副本有不一致时，以正本为准。

19.2 投标文件的正本和副本均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，并应在投标文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

19.3 投标文件（指封面）应加盖投标人印章并经法定代表人签字或盖章。

19.4 全套投标文件应无涂改或行间插字。

（四）投标文件的递交

20、投标文件的密封和标记

20.1 标函袋将统一采用 x 市建设工程项目交易管理中心印制的标函袋，否则，投标文件将不予签收。
请各投标人自行到 x 市建设工程项目交易管理中心购买标函袋。

20.2 投标人应将投标文件分为“投标函部分、商务部分”，将“投标函部分、商务部分”的“正本”装入一个密封袋，“投标函部分、商务部分”的“副本”装入另一个内层密封袋，并在密封袋上标明“正本”或“副本”，然后将这两个内层密封袋再密封在一个外层的包封中（将商务标电子文档<投标报价文档>复制到软盘或光盘，随投标文件正本密封一起提交），内外层包封的密封处应盖有投标人法定代表人印章并加盖投标人公章。

20.3 内、外层包封上都应写明工程项目名称，并注明“开标前不得开封”的字样；在外层包封封面上还应写明工程名称、招标编号、投标文件内容，并加盖投标人公章及法定代表人盖章。

20.4 如果投标文件（标函）袋上没有按上述规定填写、盖章、密封，招标人将不承担投标文件错放或提前开封的责任，由此造成的提前开封的投标文件将予以拒绝，并退还给投标人。

20.5“资格审查资料”正、副本装订成册装入另一外层包封袋中。

21、投标文件的提交

21.1 投标人应按本须知前附表第 19 项所规定的地点，于截止时间前由拟派出的本工程项目经理递交投标文件，并出示身份证及项目经理证书。

21.2 递交投标文件时应同时提交招标（代理）单位提供的领取招标文件和领取施工设计图纸的收款收据，否则，投标文件不予签收。

22、投标文件提交的截止时间

22.1 投标人应按前附表第 19 项规定的时间和地点递交投标文件。

22.2 招标代理机构可以按本须知第 8.2 条规定的补充通知的方式,酌情延长递交投标文件的截止日期;在上述情况下,招标人、招标代理机构与投标人以前的投标截止期方面的全部权力、责任和义务,将适用于延长后新的投标截止期。

22.3 招标代理机构可以拒绝接收投标人在投标截止期以后送达的投标文件。

23、迟交的投标文件

招标人在本须知第 22 条规定的投标截止时间以后收到的投标文件,将被拒绝并退回给投标人。

24、投标文件的补充、修改与撤回

24.1 投标人在提交投标文件以后,在规定的投标截止时间之前,可以书面形式补充修改或撤回已提交的投标文件,并以书面形式通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

24.2 投标人对投标文件的补充、修改,应按本须知第 20 条有关规定密封、标记和提交,并在投标文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。

24.3 在投标截止时间之后,投标人不得补充、修改投标文件。

24.4 在投标截止时间至投标有效期满之前,投标人不得撤回其投标文件,否则其投标保证金将被没收。

(五) 开标

25、开标

25.1 招标人按照招标文件既定的时间和地点公开举行开标会议,并邀请招投标监督管理机构等有关职能部门代表参加开标会议,开标会议由招标代理单位组织并主持进行。

25.2 投标人法定代表人或其委托代理人及项目经理应参加开标会议,同时,参加开标会议的投标人法定代表人或其委托代理人应随带本人身份证、授权委托书及项目经理随带本人身份证、项目经理证,开标会议上有关部门查验身份时投标人法定代表人或其委托代理人及项目经理不能出示以上证件、资料的,视为投标人未参加开标会议。

25.3、开标会议程序

- (1) 主持人宣布开标会议开始；
- (2) 主持人介绍出席开标会议的招标人法定代表人或其授权委托代理人身份；
- (3) 主持人介绍参加会议的监督管理部门等有关单位和名单；
- (4) 主持人宣读开标及评标的工作纪律等有关事项要求；
- (5) 由有关部门查验各投标人应到会代表身份是否符合本投标须知第 25.2 条款规定，并由招标人公布查验结果；
- (6) 由招标（代理）单位、投标人共同查验各投标文件密封情况且按照各投标人递交投标文件时间的逆顺序，当众宣布有效投标文件的投标人名称、投标报价、工期、质量、修改或撤回通知以及招标代理单位认为适当的其他内容，最后由投标人的法定代表人或其授权委托代理人签字确认；
- (7) 招标代理机构对开标过程进行记录，并存档备查；
- (8) 开标会议结束，主持人宣布休会，投标人退场。

（六） 评标定标办法与评标

26、评标委员会根据以下规定首先对投标文件进行初步评审，只有通过初步评审的投标文件才能进入详细评审。初步评审分为符合性审查、资格审查。

26.1 符合性审查

投标文件有下列情形之一的将视为符合性审查不通过，按废标处理：

- ① 投标文件未密封或投标文件在投标截止时间以后送达的；
- ② 投标文件<指投标文件袋封面、投标书、投标书附录、项目管理承诺书及诚信投标确保履约承诺书>未经投标人法定代表人签字并盖章，未加盖投标人公章的；
- ③ 投标人<指投标人的法定代表人或其委托代理人及项目经理>未能准时参加开标会议；

- ④ 投标文件字迹模糊不清<指涉及造价、工期、质量的数字或文字>难以确认；
 - ⑤ 投标工期不满足招标人的工期要求的；
 - ⑥ 工程质量目标不满足招标文件提出的质量要求的；
 - ⑦ 投标文件报价书（封面）（即第 30 页）未经具备相应专业资格的预算员或国家注册造价工程师签字并加盖执业资格专用章（年检有效）；
 - ⑧ 投标人未按照招标文件的要求提供投标保证金；
 - ⑨ 同一投标人递交两份或两份以上投标文件的；
 - ⑩ 缺少 12.3 条款中任何一项的；
- 11 报价超过项目审批部门批准的概算额或经审核的标底预算价。

26.2 资格审查的合格条件

- ① 具备独立法人资格；
- ② 经年检合格的企业法人营业执照；
- ③ 具有三级及以上具备独立法人资格的城市道路照明工程专业承包企业资质的施工企业；
- ④ 项目经理具备有效的三级及以上资质，项目经理无在建工程且是本单位的在职职工；
- ⑤ 造价师或预算员需持有造价师或预算员岗位证书。施工员、质检员、安全员均具备有效的岗位证书且为本单位的在职职工；
- ⑥ 技术负责人具有中级及以上的职称；

26.3 投标文件没有通过本须知第 26.1 条规定的符合性审查或者不符合本须知第 26.2 条资格审查合格要求的，应认为其存在重大偏差，并对该投标文件作废标处理。

27、评标委员会与评标

27.1 评标委员会由招标人依法组建，负责评标活动。

27.2 开标结束后，开始评标，评标采用保密方式进行。

28、评标过程的保密

28.1 开标后，直到授予中标人合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料以及中标候选人的推荐情况，与评标有关的其他任何情况均严格保密。

28.2 在投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，投标人向招标人和评标委员会施加影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝。

28.3 中标人确定后，招标人不对未中标人就评标过程以及未能中标原因作出任何解释。未中标人不得向评标委员会组成人员或其他有关人员索问评标过程的情况和材料。

28.4 评标委员会仅根据本招标文件中规定的评标标准和方法对投标文件进行系统地评审和比较，招标文件中没有规定的标准和方法不得作为评标的依据。

29、投标文件的澄清

为了有助于投标文件审查、评价和比较，评标委员会可以个别要求投标人澄清其投标文件；有关澄清的要求与答复，应以书面形式进行，但不允许更改投标报价或投标的实质性内容，但是按照本须知第 31 条规定校核发现的算术错误不在此列。

30、投标文件的详细评审

30.1 在详细评审之前，评标机构将首先根据本须知第 26 条的规定进行符合性评审，审定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件的要求。

30.2 实质不响应招标文件要求的投标文件将被拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留使之成为具有响应性的投标文件。

31、细微错误的修正

31.1 评标委员会将对确定为实质上响应招标文件要求进行校核，看其是否有计算上或累计上的算术错误，修正错误的原则如下：

31.1.1 如果用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。

31.1.2 当单价与工程量的乘积与合价之间不一致时，通常以标出的合价为准。

31.2 按上述修正错误的方法，调整投标书中的投标报价，经投标人确认同意后，调整后的报价对投标人起约束作用，如果投标人不接受修正后的投标报价则其投标将被拒绝，其投标保证金将被没收。

32、投标文件的评价与比较

32.1 评标机构将对按照本须知第 26 条规定及招标文件相关规定条款确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评价与比较。在评价与比较时应根据本招标文件的评标定标办法的规定，在保证工程质量、工期的前提下，通过投标人的报价进行详细评审。

32.2 评标委员会根据本招标文件的评标定标办法进行详细评审，向招标人提交评审报告并推荐中标候选人。

33、投标文件的评审

33.1 评标委员会对确定为实质上响应招标文件要求的有效投标文件进行校核，修正错误。

33.2 评标委员会对确定为实质上响应招标文件要求且经修正后的投标文件依据本评标办法进行详细评审，并提交评审意见和提出中标候选人。

34、本工程采用经评审的最低投标价法，推荐的中标候选人的投标应能够最大地满足招标文件的实质性要求，并且是经评审的最低投标价的投标。本项目的不可竞争费用：文明施工费、安全施工费、临时设施费、规费及税金应按现行规定计取，预留金确定为人民币 15 万元整，不可竞争费用和预留金均不得优惠，否则不得推荐为中标候选人。

34.1 评委应根据招标文件的规定，对投标报价最低的前三名进行评审，并按照投标报价由低到高顺序推荐满足招标文件实质性要求的投标人为中标候选人。

34.2 评标委员会对各投标人提交的投标文件进行评审和比较的标准和方法，是事先提供的招标文件中已载明的评标标准和方法。

34.3 中标人的确定

34.3.1 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评审意见，按招标文件既定的评标标准和方法推荐合格的中标候选人。

34.3.2 本工程采用经评审的最低投标价法，中标人确定办法为：扣除因违反有关规定被界定为“废标单位”及“不得推荐为中标候选人”外，按评标委员会评审后确定的有效投标报价由低到高排序分别确定第一、第二、第三中标候选人，有效投标报价最低者为中标人。在第一中标候选人在规定时间内不能与建设单位签订合同的情况下，招标人在报经招投标管理机构备案同意后，可以选择第二中标候选人为中标人。在第一、第二中标候选人均在规定的时间内不能与建设单位签订合同的情况下，招标人在报经招投标管理机构备案同意后可以选择第三中标候选人为中标人。

34.3.3 投标人的总投标报价高于业主最高控制价时，不推荐为中标候选人。

34.3.4 本工程业主最高控制价=招标人委托有资质单位审核的标底价。

34.3.5 本工程的业主最高控制价在开标前一定时间公布。

34.3.6 当中标人的总投标报价低于招标人委托有资质单位审核的标底价的 80%时，应在中标通知书发出 7 天内，向招标人提交低价风险担保金， $\text{低价风险担保金} = \text{审核后的标底价的 } 80\% - \text{中标人的中标价}$ (均扣除预留金部分)；低价风险担保金由招标人实行专户管理。

34.4 评标委员会经评审，认为所有投标均不符合招标文件要求的，可以依法否决所有投标，重新组织招标。

34.5 投标人构成《中华人民共和国招标投标法》第五十三条、第五十四条行为，除依法予以处罚外，取消本工程投标资格，本工程所递交的投标文件无效。

34.6 评标纪律

34.6.1 评审保密：评标情况不得外泄。

34.6.2 技术保密：对委托方或投标人要求保密的资料，不摘记、翻印和外传。

34.6.3 廉洁公正：不得收受投标人或其他有关人员的任何礼物，不得串联鼓动其他人袒护其投标人。

34.6.4 遵守程序：评委自觉遵守招标工作纪律，按照确定的评标程序和方法认真进行评标，在评标过程中应客观公正，独立打分，不得有倾向性。

违反以上纪律，取消评委资格，造成严重损失的给予通报批评直至追究法律责任。

34.7 定标

34.7.1 评标和定标应当在投标有效期结束日 30 个工作日前完成。不能在投标有效期结束日 30 个工作日前完成评标和定标的，招标人应当通知所有投标人延长投标有效期。

34.7.2 招标代理机构应当自发出中标通知书之日起 15 日内，向招投标监督管理机构提交书面的招标投标情况报告。

（七） 合同的授予

35、合同授予标准

本工程的施工合同将授予其投标文件在实质上响应招标文件要求且根据本工程评标定标办法产生的投标人。

36、中标通知书

36.1 定标后，招标人应在法定时间内向招投标监督管理机构提交开标、评标、定标过程有关纪要资料、评标报告等备案资料各一份，并按规定发放“中标通知书”。

36.2 招标人发出中标通知书后，应同时将中标结果书面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的，或者中标人放弃中标的，应当依法承担法律责任。

37、合同签订

37.1 建设单位与中标人应于中标通知书发出之日起 **10** 日内，按照招标文件和中标人的投标文件签订建设工程施工合同。双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

37.2 中标人如不按本投标须知第 **37.1** 条款的规定与建设单位签订合同，则建设单位将有充分的理由废除授标，并没收其投标保证金，给建设单位造成的损失超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。出现此种情形，建设单位在报请招投标监督管理机构同意下，建设单位向第二中标候选人授标。

37.3 建设单位如不按本投标须知第 **37.1** 条款规定与中标人签订合同，应返还中标人双倍投标保证金，给中标人造成的损失超过返还的投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。

37.4 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目施工，不得将中标项目施工转让（转包）给他人。对中标项目施工的部分项目如果需要分包给他人完成须经建设单位同意，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。此种情况下，中标人应当就分包项目向建设单位负责。

37.5 签订工程施工合同的双方，须将合同文本送交招投标监督管理机构备案。

38、履约担保

38.1 本工程提交履约担保，担保金额为中标价的 **10%**(不含预留金部分)。中标人须在收到中标通知书后 **7** 日内向建设单位提交履约保证金，中标人履约保证金不允许开具银行履约保函。

38.2 如果中标人不能按本投标须知第 **38.1** 条款的规定执行，建设单位将有充分的理由拒绝授标，并没收其全部投标保证金，给建设单位造成的损失超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以追偿，同时在报请招投标监督管理机构的同意下，建设单位可以确定排名第二中标候选人为中标人。

38.3 排名第二中标候选人因 **38.1** 条规定的原因不能与建设单位签定合同的，建设单位可以确定排名第三中标候选人为中标人。

38.4 履约保证金工程竣工验收合格后 **15** 天内一次性退还。

39、低价风险担保

39.1 招标工程要求中标人提交低价风险担保金的（不允许开具银行保函），中标人应按规定向建设单位提交。担保金额为中标价与审核后的标底价 80%的差额(均已扣除预留金部分)，中标人须在收到中标通知书后 7 日内向建设单位提交。

39.2 如果中标人不能按本投标须知第 39.1 条款的规定执行，建设单位将有充分的理由拒绝授标，并没收其全部投标保证金，给建设单位造成的损失超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以追偿，同时在报请招投标监督管理机构的同意下，建设单位可以确定排名第二中标候选人为中标人。

39.3 排名第二中标候选人因 39.1 条规定的原因不能与建设单位签定合同的，建设单位可以确定排名第三中标候选人为中标人。

39.4 中标人如因报价过低，导致工程不能按质、按量、按期完成，招标人将有权处理抵押的低价风险担保金。

39.5 低价风险担保金在竣工验收合格后 15 天内由招标人退还中标人。

第二章 合同条款

施工合同范文

(一)、合同通用条款

合同通用条款按照国家工商行政管理局和建设部颁发的《建设工程合同示范文本》（GF-99-0201）执行。

(二)、合同专用条款

合同专用条款参照国家工商行政管理局和建设部颁发的《建设工程合同示范文本》（GF-1999-0201）的合同专用条款内容，结合本工程实际情况制订，是对合同通用条款细目的补充和修改，二者若有矛盾，以专用条款为准。

2、合同文件组成及解释顺序如下：按本合同协议书第六条的顺序执行。

3.2 需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及建设部和省建设厅颁发的其他建设法规。

3.3 适用标准、规范的名称：执行国家和本省颁布的所有现行规范和标准；若上述标准和规范作出修改时，则以修订后的新标准和规范为准，有出入的则以较严格的为准。

5、发包人委托监理工程师的职权：按本合同通用条款第 5 条第 5 款及本工程的监理合同相关条款执行。

需要取得发包人批准才能行使的职权：凡提高工程造价、延长工期的建议和措施。

5.3 发包人派驻的工程师职权：工程授权范围内履行职责，协调、管理工程施工质量、进度、安全、文明施工。

8.1（1）场地已具备开工条件。

（2）由发包人负责协调解决水、电、电讯线路，承包人承担接入费用；如需临时装设水表、管道、自备发电机等，其相关费用由承包人承担。

（3）通道已满足开通条件。

（4）结合相关部门现场交底地下管线，并执行本合同通用条款第 8.1.4 条规定。

（5）发包人及时办理各种施工手续，承包人协助。

（6）开工前由设计单位向乙方提供水准点及控制点。

9.1（2）开工前，承包人及时提供详细的施工组织及进度计划表给发包人及监理人；同时，每月 15、25 号向发包方提供进度统计报表及进度计划表（须由总监理工程师签证）。

（3）承包人负责施工现场的安全防护及安全保卫工作，费用承包人承担。

（5）承包人负责对施工场地的交通、环卫、噪音等管理和费用的承担。

（6）承包人负责对已完成工程的成品在竣工交工前的保护，并承担其费用；因发包人原因引起除外。

（7）根据交底等资料，承包人应在施工中，保护好周围地下管线、建筑物、构筑物安全，否则一切损失自负。

(8) 承包人负责施工场地清洁，做到材料堆放整齐、余土及时外运等，同时应文明施工；如今后现场检查发现卫生不到位或达不到要求，每次交纳违约金 200 元整。交工前现场施工场地须符合验收标准及以上。

(9) 承包人认真履行承包人投标时的承诺，保证按照经发包人及监理工程师批准的工程施工进度计划，及时派出投标时承诺拟派出的主要施工管理人员、施工班组技术骨干、其他施工人员到现场；若在施工中上述人员不到位履行职责，发包人将向承包人收取违约金：项目经理、技术负责人 1000 元、施工员 500 元每次，每周检查发现超过三次以上或承包人在开工时不能按期组织上述人员到位，发包人有权终止合同，所造成的全部责任和损失由承包人承担。同时，上述主要施工管理与技术人员如需变更，须经监理工程师和甲方批准、且向建设行政管理部门备案，（经批准、且已备案更换的，其接替人员的水平和能力不得低于被替换人员）擅自变更的，发包人有权终止合同，所造成的全部责任和损失由承包人承担。项目管理人员及作业工人须持证上岗，戴好安全帽；否则经核实，每次交纳违约金 100 元整。

13.1 双方约定工期顺延的其他情况：发包人未能按专用条款的约定提供图纸及开工条件；发包人未能按约定日期支付工程进度款，致使施工不能正常进行；监理工程师（或发包人代表）未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；设计变更和工程量增加；一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过 14 小时；不可抗力；专用条款中约定或监理工程师（或发包人代表）同意工期顺延的其他情况。承包人在上述情况发生后 14 天内，就延误的工期以书面形式向监理工程师及发包方代表提出报告，监理工程师在收到报告后 14 天内予以确认，逾期不予确认也不提出修改意见，则视为同意顺延工期。

17、质量与验收：工程质量等级合格及以上标准，按国家、省、市有关市政（路灯）工程验收质量的规范、标准及办法执行。

17.1 隐蔽工程及中间验收：所有隐蔽工程及中间验收均须工程师验收确认后方可继续施工；承包人应先通知工程师事先做好准备，并保证工程师有机会和合适时间进行检测，除工程师认为没有必要并就此书面通知承包人。

19.5 试车费用已包含在合同价款中，发生的费用应当由承包人承担。由于非设计原因引起试车不合格的，由承包人自行负责返工及重新试车的所有费用，同时工期不予顺延。由于设计原因试车达不到要求的，其重新试车的费用由发包人承担，工期顺延。

五、安全施工：承包人应按国家和地方有关部门的规定，结合工程实际情况，制定安全施工管理规章，采用适当有效的防护措施，加强施工现场人员与机械设备的施工安全管理，对施工现场人员安全，以及防台、防火、防爆、防汛和防盗等采取严格的安全防护措施，承担安全施工责任和费用，并承担由于措施不力造成的事故责任和因此发生的费用。

23.2 本合同价款采用固定总价加风险包干合同方式确定。

(1) 风险范围：项目单价、材料价格（三材除外）、机械价格、设备价格、费率、招标文件第一章第 14.6 条款内规定的风险范围、中标后本工程图纸内的招标（除招标文件第 14.6 规定期限内的核对调整外）项目工程量在实施期间应保持不变，不受市场波动、政策价格、施工方案等的调整而增减。

调整方法：A、按建设部 GB50500.2003《建设工程工程量清单计价规范》等现行有关规定计算工程量增减量以及工程项目增减；B、增减项目的单价原则以优惠后投标单价为准，若投标单价高于审核后标底中相应项目的单价 $\times(1-\text{优惠率})$ 时，以标底中相应项目的单价 $\times(1-\text{优惠率})$ 作为结算单价，此部分项目不得再计取风险包干费； $\text{优惠率}=[1-(\text{中标价}-\text{预留金})/(\text{标底价}-\text{预留金})]\times 100\%$ 。C、合同外新增项目、材料、设备按相应定额测算或市场价格或经合同双方协商确定，并执行上述优惠率进行调整。D、若三材在投标期与实际施工期《x 建设工程材料信息》中综合价格浮动超过 $\pm 10\%$ ，工程竣工结算时将对 $\pm 10\%$ 以上部分按实调整， $\pm 10\%$ 及以下部分不调整。

23.3 双方约定合同价款的其他调整因素：

合同价款调整情形：经发包人与设计单位共同确认的工程设计变更及工程签证联系单；实际现场与图纸有重大出入（除招标文件第 14.6 规定以外），经勘察设计单位重新测量，并经发包人及监理工程师核实的；经发包人、承包人双方确认的工程经济签证；甩项项目，承包人未完成招标工程的部分内容，经发包人及监理工程师确认后不需要完成的，相应核减合同价款；合同约定的其它调整。承包人应在上述情况发生后 10 天内，将调整的原因、金额以书面形式通知发包人代表，发包人代表认可后，其发生的款项在竣工时结算，数额较大时应签订补充合同并在施工期内予以考虑支付进度款。发包人代表收到承包方通知后 10 天内不作答复，视为已经批准。工程经济签证事项应在发生后的 7 天内办理签证手续，逾期办理无效，工程经济签证应具有下列事项：项目内容、位置、原因、数量及其依据（计算式或简图）、日期等必要事项。涉及工程设计标准或原设计文件的修改，必须有原设计单位的设计变更，不得以工程签证替代。

24、本工程不拨付工程预付款。

25.1 工程量确认时间：承包人应于每月 25 日向工程师送交当月完成工程量和进度报表，由监理工程师审核后，经发包人签证，作为支付工程进度款的依据。报表应按发包人批准的格式填写。不符合工程质量合格标准或未经检验的工程量，不纳入工程量计算范围。工程量计量的依据：招标文件、合同条款、技术规范、发包人、工程师批准的施工图、有效的设计变更及现场签证、工程量清单及说明、批准的经济索赔文件等。

26、双方约定的工程款(进度款)支付的方式和时间：

(1) 工程按月支付进度款。工程师在接收到报告后 7 天内完成审核签证，发包人在收到工程师签证后 15 天内完成审批，并在审批后 7 个工作日内按照审核审批合格的工款的 85% 支付进度款。

(2) 承包人在施工过程中因新增加的工程造价（除已签定的补充协议书另行规定除外），发包人不予在决算前支付，确定在完成工程造价决算审核后支付。

(3) 工程竣工并经有关部门进行验收达到合同规定的质量标准及结算审核后的 14 天内，发包人支付至审核后工程造价总额的 95%。

(4) 工程保修期满后一个月内结清全部工程款。

28.1 承包人提供所有材料设备应按招标文件的规定和投标人的投标承诺以及经工程师和发包人确定的规格、品牌、质量等级要求。承包人提供的材料设备产品的质量必须符合国家建材行业和机电行业等标准要求。材料到货时，应由发包人及承包人双方及监理工程师就材料设备的种类、产地、品牌、数量、规格、单价、技术参数、质量等级等，按发包人规定的统一品牌项目和国家制定的有关产品质量标准规范要求验收或抽查试验，承包人并应向验收人员提供有关产品合格证、许可证、准用证等证明和出厂日期等以供核对。对材料质量有怀疑的，业主有权邀请有关部门按现行规定对该材料进行检验或试验，检验或试验费用由承包人承担。并按《通用条款》第 28 条执行。

八、工程变更：按通用条款第 29、30、31 条款执行，若与招标文件相关条款相违背，执行招标文件相关规定。工程变更须由总监和现场人员核实签字盖章，并提交发包方研究同意签字盖章后，由设计单位按设计要求提出设计变更。以设计单位及发包方发出的设计更改通知单、图纸为依据。

九、竣工验收及结算：

竣工验收按合同的《通用条款》32 款执行。结算按有权审计部门审计结果为准。

35.1 本合同通用条款第 24 条约定发包人违约应承担的违约责任：无。

本合同通用条款第 26.4 款约定发包人违约应承担的违约责任：执行通用条款第 26.4 条规定。

本合同通用条款第 33.3 款约定发包人违约应承担的违约责任：执行通用条款第 33.3 条规定，但条款内 28 天内改为三个月内，并须经有关部门审核为准。

(3) 双方约定的承包人其他违约责任：无。

35.2 承包人违约应承担的违约责任：

本合同通用条款第 14.2 款约定承包人违约应承担的违约责任：因本身施工过程中的原因造成工期延误，工期延误按 2000 元/天累计赔偿；

本合同通用条款第 15.1 款约定承包人违约应承担的违约责任：因承包人原因，工程质量达不到质量要求，承包人无条件返工到达质量要求，费用承包人自负，并承担发包方的一切损失，工期不予顺延，同时赔偿发包人每次 2000 元整。

(3) 双方约定的承包人其他违约责任：本工程不允许承包人以任何名义进行转包和违法分包；如承包人将工程进行转包或未经发包人同意擅自分包或违法分包，发包人有权责令其出场、处罚承包人 10 万元，并有权单方面取消承包人的中标资格，终止合同，由此产生的责任和损失均由承包人负责，发包人有权向承包人索赔。同时若承包人中有下列情况之一，发包人有权调整承包人的工作内容直至解除本合同，发包人因此所遭受的一切损失，承包人应承担全部赔偿责任：**a**、假借他人公司名义承接本工程；**b**、承包人延期开工达 7 日以上；**c**、承包人施工进度比经发包人和工程师批准的预定计划严重拖后，显然不能按照合同约定的工期如期完工；**d**、承包人无正当理由全面停工达五日；**e**、承包有停业、倒闭、破产或财务发生困难的情况或因其他因素使承包人不能履行合同责任的情况或承包人违背本合同或附件的规定时。**f**、承包人发生重大安全质量事故的；**g**、工作草率，不听从发包人的指令或拒绝改正；**h**、有其他违约行为等情形。

37.1 双方约定，在履行合同过程中产生争议时：采取第 2 种方式解决，并约向合同签订地人民法院提起诉讼。

38.1 本工程分包须经发包方同意。

40.6 本工程双方约定投保内容如下：

（2）承包人投保内容：劳工险和第三者责任险由承包人负责，其费用已含在投标总价内。

41、担保

41.3 本工程双方约定担保事项如下：

（1）发包人向承包人提供履约担保，担保方式为：无。

（2）承包人向发包人提供履约担保，担保方式为：中标总价（不含预留金部分）10%的现金担保合同作为本合同附件。（履约保证金至工程完成竣工验收达到协议书规定的工程质量标准后 15 天内一次性退还）

（3）双方约定的其他担保事项：承包人向发包人提交的底价风险保证金有效期至工程完成竣工验收达到协议书规定的工程质量标准后 15 天内。

46、合同份数

46.1 双方约合同副本份数：正本贰份，副本陆份。

合同协议条款除上述主要内容及示范文本规定的通用条款外，其他条款将在招标人与中标单位根据上述合同示范文本并结合本工程具体情况协商后签定。本工程施工合同条款按照国家工商行政管理局和建设部颁发的建设工程合同示范文本》（GF-1999-0201）执行，格式文本以外的约定用钢笔手写或电脑打字（字体加黑并下划横线）。

第三章 合同格式

合同协议书格式

发包人（全称） （简称甲方）

承包人（全称） （简称乙方）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

工程概况

工程名称： x 市五号路(迎宾路至水仙大街) 路灯、公交工程

工程地点： x 市龙文区

工程内容： 1. 路灯工程：含电缆穿线、灯杆灯具灯源等安装与调试、路灯基础浇筑（含基础挖方）。不含管道预埋、手孔井砌筑、箱式变安装。2. 公交工程：含基础土建（路缘石、铺砖）和预埋构件、上部结构安装等，不含港湾式道路、电缆、接线盒、管道预埋，具体见设计图。公交站台基础砼浇注到预埋构件标高。

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表（附件 1）

工程立项批准文号：

资金来源：

工程承包范围

承包范围：

合同工期

开工日期：计划为 年 月

竣工日期： 日历天

质量标准

工程质量标准： 合格及以上

合同价款

金额(大写): 元(人民币)

¥: 万元

组成合同的文件

组成本合同的文件包括:

本合同的协议书

合同专用条款

明确双方权利、义务的纪要、协议

本合同通用条款

投标书、招标文件和中标通知书

施工图纸

标准、规范及有关技术文件、技术要求

工程预算书

已标价的工程量清单

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

合同生效

合同订立时间: 年 月 日

合同订立地点：

本合同双方约定 后生效。

发 包 人：（公章） 承 包 人：（公章）

住 所：住 所：

法定代表人：法定代表人：

委托代理人：委托代理人：

电 话：电 话：

电 传：电 传：

开户银行：开户银行：

帐 号：帐 号：

邮政编码：邮政编码：

工商行政管理机关鉴证意见：

经办人：

年月日

第四章 技术规范

工程建设地点的现场条件：

一、施工用电：施工用电由招标人负责接到施工现场，其余由承包人自行解决。

二、施工用水：施工用水由承包人自行解决。

三、勘察资料：详见工程地质勘察说明。

四、技术要求:

- 1、除另有规定外，所有材料、工程的质量均应符合国家现行有关绿化工程的标准和规范。
- 2、在合同履行期间，若工程适用的技术标准或规范有修改或重新颁布，承包人应遵照执行。

第五章 投标文件“投标函部分”格式

一、投标书

致： <建设单位（业主）>

1、根据已收到的 的招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等法律、法规的规定，我单位经现场考察和研究上述工程招标文件（含招标文件补充通知、招标答疑纪要、工程量清单、施工图纸）的所有内容后，我方同意响应招标文件，愿以我方所递交招标文件中的总投标报价人民币(大写)（含税总价)(¥)，承担上述工程的施工、竣工和保修。

2、一旦我方中标，我方保证按我方所递交的投标文件中的工期 日历天和招标文件中对工期的要求如期开工、竣工并移交整个工程。

3、一旦我方中标，我方保证工程质量达到我方所递交的投标文件表中的质量等级 。

4、一旦我方中标，我方保证按投标文件中的项目管理班子、施工机械按期进场到位并按施工组织设计组织施工，如确需变更，必须征得建设单位（业主）的批准。

5、我方对合同协议条款的意见是： 。一旦中标，我方将受此协议条款约束。

6、我方同意所递交的投标文件在“投标须知前附表”第 14 项规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。

7、我们理解，你单位不一定接受最低价的投标或你单位接收其他任何投标并对此不作出任何理解。同时，也理解你单位不负担我们的任何的投标费用。

8、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人：（公章）

法定代表人：（签字并盖章）

单位地址：邮政编码：

电话：传真：

开户银行：银行帐号：

开户行地址：

日期： 年 月 日

二、投标书附录

序号	项目内容	承诺内容
1	履约担保	中标价款的 10%(不含预留金部分)（币种为人民币）
2	误期赔偿费金额	拖延一天按 2000 元赔偿
3	预付款金额	工程总造价的 0%
4	建设期质量保证金	阶段付款的 15%
5	工程保修金	工程总造价 5%
6	其它需要说明的事项	若甲方资金不到位，双方需协商达成一致意见

投 标 人：（公章）

法定代表人：（签字并盖章）

日期：年月日

三、法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系的法定代表人。为施工、竣工和保修工程，签署上述工程的投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

投 标 人：（盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

年月日

四、项目管理承诺书

在（工程）项目投标活动中及一旦中标时，我单位承诺履行下述条款：

一、本单位无出借施工资质，无转包行为。

二、投标书附表中所列主要管理人员和主要机械设备在施工期间均能全部及时到位，并发挥相应作用。

三、若有不符合上述条件之一者，视其情节，甲方有如下权利：

1、取消投标、中标资格、终止承包合同，并承担一切损失。

2、责令停工整顿。

3、拒绝其参加招标人组织的所有招标活动。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

日期：年月日

五、诚信投标确保履约承诺书

<建设单位（业主）>：

我单位自愿参加x市的工程投标，保证我们提供的资质证书、营业执照、项目经理班子组成人员的职称学历与资格证书、业绩或有关证明文件等真实有效。保证不串标、围标、买标、卖标。

若有幸中标，在工程施工过程中，我单位一定科学计划、精心组织，确保工期、质量、安全，保证按投标书承诺的本合同工程任职的主要人员（包括项目经理、项目技术负责人、专业工程师等管理人员和技术人员）按时全部到位，未经业主同意不随意撤离；保证按投标书承诺的投入本合同工程主要施工机械设备按时进驻工地实施；保证不违法转包、不非法分包所中标工程，随时接受业主及其代表的检查和监督。

若我单位在投标和项目实施过程中违背上述任何一项承诺，甘愿接受没收投标保证金或履约保证金的处罚，无条件撤出现场和业主的其他处罚。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

日期：年月日

第六章 投标文件“商务部分”格式

投 标 总 价

建设单位：

工程名称：

投标总价(小写)：

(大写)：

投 标 人：（单位签字盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

预算员或造价师：（签字并盖章）

编制时间：

填 表 须 知

- 1、工程量清单及其计价格式中所有要求签字、盖章的地方，必须由规定的单位和人员签字、盖章。
- 2、工程量清单及其计价格式中的任何内容不得随意删除或涂改。
- 3、工程量清单计价格式中列明的所有需要填报的单价和合价，投标人均应填报，未填报的单价和合价，视为此项费用已包含在工程量清单的其他单价和合价中。
- 4、金额(价格)均应以 人民币 表示。
- 5、单位工程费汇总表中的金额应分别按照分部分项工程清单、措施项目清单计价表和其他项目清单计价表的合计金额和按有关规定计算的规费、税金填写。
- 6、分部分项工程清单中的序号、项目编码、项目名称、计量单位、工程数量必须按分部分项工程清单中的相应内容填写。

7、措施项目清单计价表。

表中的序号、项目名称必须按措施项目清单中的相应内容填写。

8、其他项目清单计价表。

表中的序号、项目名称必须按其他项目清单中的相应内容填写。

单位工程费汇总表

工程名称： 第 页共 页

序号	项目名称	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计	
2	措施项目清单计价合计	
3	其他项目清单计价合计	
4	规费（不含预留金部分的规费）	
5	不含税工程造价	
6	税金（不含预留金部分的税金）	
7	含税工程总造价	
	合 计	

投 标 人：（盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

造价师或预算员：（签字并盖章）

分部分项工程清单

工程名称： 第 页共 页

序号	项目编码	项目名称	计量	工程	金额(元)
			单位	数量	
综合单价	合价				
本页小计					
合 计					

措施项目清单计价表

工程名称： 第 页共 页

序号	项目名称	金额(元)
	合 计	

其他项目清单计价表

工程名称： 第 页共 页

序号	项目名称	金额(元)
1	招标人部分	
	小 计	
2	投标人部分	
	小 计	
	合 计	

措施项目费分析表

工程名称： 第 页共 页

序 号	措施项目名称	单 位	数 量	金额(元)		
人工费	材料费	机械使用费	管理费	利润	小计	
	合计					

主要材料价格表

工程名称： 第 页共 页

序 号	材料编号	材料名称	规格、型号等特殊要求	单位	单价(元)
--------	------	------	------------	----	-------

投标申请人（盖章）：

填报日期： 年 月 日

目 录

资格审查申请书

投标申请人一般情况表

承诺书

项目管理班子配备表

机械设备配备表

有效的企业法人营业执照、有效的资质证书副本（含年检页）

投标保证金的汇款凭证及法人单位开户许可证（核准通知书）

约定书

致：

工程提报资格审查申请书和有关资料并接受审查。

2、我方授权招标人或其授权的代表进行调查工作，审核我们提交的文件和资料，澄清申请中有关财务和技术方面的问题。为此，我方还将授权任何提供与申请有关证明资料的任何机构或成员，按招标人的要求提供必要的相关资料以核实本申请中所提交的文件和资料或本公司的能力和信誉。

3、我方在此声明，申请文件中所提交的资料在每一方面都是完整的、真实的和准确的；如果资料不真实或不准确愿意接受取消投标资格并将报名时提交的投标保证金归招标人所有。

4、我方在此保证：一旦我方获得该工程的投标资格，将严格按照我们提交的申请书中的技术人员进行投标，未经招标人允许不得变更，否则愿被取消投标资格。

5、如果我方被接受投标，我方保证将按招标文件要求提交投标文件；如果我方的投标被接受，我方保证履行资格审查申请作出的承诺，包括资金、拟派往实施本项目工程的人员、施工机械设备等方面，以确保按合同要求完成项目工程，否则愿意承担一切后果，并为此负法律责任。

投标申请人：（盖公章）

法定代表人：（签字并盖章）

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

代表本公司负责阐述有关技术和财务方面的情况。

授权单位盖章： 被授权代表签字：

授权人签字或盖章：

日 期： 日 期：

（招标人）：

我（投标人名称）的法定代表人，现承诺本公司在以往合同履行过程中无不良行为记录；无尚未解决的法律纠纷；所提供的资格审查资料未弄虚作假；项目经理（姓名）在承担本工程施工期间无在建工程施工任务，若我方于本工程投标行为中有违法上述承诺之一的现象出现，我方愿向招标人支付本工程造价 5%的赔偿金，同时招标人有权取消我方入围参加投标资格，若已中标，中标无效。

本工程拟派项目经理（证号）为本企业在职职工，若我方中标其将并且常驻施工现场，若有违约，我方愿向招标人负责赔偿由此引起的一切损失及支付中标价 5%的赔偿金，同时招标人有权中止合同。

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字并盖章）

年 月 日

五、机械设备配备表 六、有效的企业法人营业执照、有效的资质证书副本

（含年检页）（复印件）

投标保证金的汇款凭证及法人单位开户许可证（核准通知书）

（复印件）

八、约定书

根据“闽价〔2003〕服 423 号”和“计价格〔2002〕1980 号”文件的规定，招标人、投标人和招标代理机构三方就 共同约定招标代理费在中标公示后三天内由中标单位按“计价格〔2002〕1980 号”规定的取费标准支付。

投标单位：（盖章）

法定代表人：（盖章）

建设单位：（盖章） 招标代理单位：（盖章）

法定代表人：（盖章） 法定代表人：（盖章）

（或授权委托人） （或授权委托人）

日期：2005 年月日

五、 建设工程勘察合同文本

项目名称：

项目建设地点：

合同编号：

（由承接方编填）

委托方：

承接方：

签订日期

委托方（以下简称甲方）

承接方（以下简称乙方）

甲方委托乙方进行 勘察任务。根据《合同法》和《建设工程勘察设计合同条例》的有关规定，结合该工程的具体情况，为明确责任，协作配合，搞好该工程勘察工作，经双方协商一致，就本工程 勘察阶段的工作签订本合同，共同遵守。

第一条工程勘察范围

1. 1 本工程项目勘察委托文号、日期

1. 2 工程建设地点

1. 3 技术要求

1. 4 预计工程量

第二条甲方按时向乙方提供下列文件资料：

项 目 名 称

文件资料份数

提供日期 年 月 日

提交工程项目批准文件（复印件）以及施工或勘察许可文件

提交工程项目的坐标高资料

提交技术委托及已有的技术资料和图件

第三条乙方按下述进度、份数向甲方提交勘察成果：

勘察成果名称

提交日期 年 月 日

提交份数

项目名称

文件资料份数

提供日期 年 月 日

提交工程项目批准文件（复印件）以及施工或勘察许可文件

提交工程项目的坐标与标高资料

提交技术委托书及已有的技术资料和图件

第三条 乙方按下述进度、份数向甲方提交勘察成果:

勘察成果名称

提交日期 年 月 日

提交份数

勘察成果名称

提交日期 年 月 日

提交份数

3. 1 勘察成果规定提交四份, 超过四份另行计费。

3. 2 工程有效期限以甲方下达的开工通知书为准, 如遇特殊情况(设计变更、工程量变化、自然条件影响以及非乙方原因造成的停工等)时, 工期顺延。

第四条取费标准及拨付办法

4. 1 本工程勘察按国家规定的现行收费标准计取费用。国家规定的取费标准中没有规定的收费项目, 由双方另行议定。

4. 2 本工程勘察费估算为元, 合同生效后天内, 甲方向乙方预付估算勘察费的 30%作为定金(本合同履行后, 定金抵作勘察费); 工程勘察验收、交付成果后 15 天内, 结清全部费用。

4. 3 双方委托银行代付、代收有关费用。

第五条双方责任

5. 1 甲方

5. 1. 1 甲方委托任务时，必须向乙方明确技术要求和勘察阶段，按时提供已有技术资料(包括地下管线、地下构筑物的资料)，并能满足乙方编写勘察纲要和编制工程预算的基本要求。若因地下埋藏物不清，致使勘察过程中发生或危及人身安全时，其责任由甲方责任。

5. 1. 2 若勘察现场需要看守，特别是在有毒、有害等危险现场工作时，甲方应派人负责安全保卫工作。

5. 1. 3 派员协助乙方与有关部门的工作联系，及时为乙方创造并解决勘察现场条件。

如：征购土地、青苗赔偿、拆除障碍物、平整施工现场、修好通行道路、接通电源和水源以及排水渠等，并承担其费用。

5. 1. 4 勘察前，根据乙方提出的用料计划，按时准备好各种材料，并承担费用。

5. 1. 5 按时为勘察人员准备好住宿、办公、临时库房、就餐食堂、取暖、饮水以及条件许可的其它福利设施，甲方不向乙方收取费用。当甲方不能提供上述条件时，甲方应支付乙方临时设施费。

5. 1. 6 勘察过程中的任何变更，经办理正式变更手续后，甲方应按实际发生的工作量支付勘察费。

5. 1. 7 工程完工后，在 15 天内负责组织勘察及成果验收，并在乙方填写的工程勘察交验单上签署意见，作为工程勘察费用结算的依据。

5. 1. 8 维护乙方提交的勘察成果，不得擅自修改、转让。

5. 1. 9 由于甲方原因造成乙方窝工、除工期顺延外、甲方应支付窝工费。

5. 1. 10 补充协议中甲方应负的有关责任。

5. 2 乙方

5. 2. 1 派工程技术人员按任务委托书和设计技术要求进行现场踏勘，确定勘察手段、勘察工作量，编制工程预算。

5. 2. 2 在勘察前，提出勘察纲要或勘察组织设计。

5. 2. 3 勘察过程中, 根据场地地形、地质条件和技术规范要求, 向甲方提出增减工程量或改变勘察手段的意见, 并办理正式变更手续。

5. 2. 4 按照国家现行的标准、规范和规程进行勘察, 根据委托任务书提出的技术要求, 按合同规定的进度, 提交勘察成果, 并对其质量负责。

5. 2. 5 讲究职业道德, 端正经营作风, 勘察成果应满足设计和施工的要求。

5. 2. 6 补充协议中乙方应负的其他责任。

第六条违约责任

6. 1 甲方不履行合同时, 无权要求返还定金; 乙方不履行合同时, 双倍返还定金。

6. 2 甲方未按合同规定日期及时拨付勘察费, 每超过一日, 应偿付未支付勘察费的千分之一逾期违约金; 乙方未按合同规定日期提交勘察成果, 每超过一日, 应减收勘察费千分之一。

6. 3 由于乙方原因造成勘察成果质量低劣, 不能满足设计技术要求时, 其勘察费用由乙方承担。

第七条本合同执行过程中发生纠纷, 双方应及时协商解决。协商不成时, 由当地建设行政主管部门调解; 调解不成时, 双方同意由 仲裁委员会仲裁(双方不在本合同中约定仲裁机构或事后又没有达成书面仲裁协议的, 可向人民法院起诉)。

第八条其它事宜。

第九条本合同未尽事宜, 由双方当事人及时协商签订补充协议, 有关协议、电报、电传、技术讨论纪要等均为本合同的组成部分, 与本合同具有同等效力。

第十条本合同自双方签字盖章后, 在 15 日内报项目所在地省级建设行政主管部门规定的审查部门审查。双方认为必要时, 到项目所在地工商行政管理部门申请鉴证。双方履行完合同规定的义务后, 本合同即行废止。

本合同正本一式八份, 双方各执四份。

委托方单位名称: 承接方单位名称:

(盖章) (盖章)

法定代表人： 法定代表人：

单位地址： 单位地址：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

电传： 电传：

传真： 传真：

开户银行： 开户银行：

银行帐号： 银行帐号：

签订合同代表(签字)： 签订合同代表(签字)：

日期： 日期：

年 月 日 年 月 日

建设行政主管部门 工商行政主管部门

审查意见 鉴证意见

(盖章) (盖章)

审查号： 鉴证号：

审查日期： 鉴证日期：

六、 建设工程造价咨询合同

建设工程造价咨询合同

(示范文本)

中华人民共和国建设部制定

国家工商行政管理总局

第一部分 建设工程造价咨询合同

_____ (以下简称委托人) 与 _____ (以下简称咨询人) 经过双方协商一致, 签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务:

1. 项目名称:

2. 服务类别:

二、本合同的措词和用语与所属建设工程造价咨询合同条件及有关附件同义。

三、下列文件均为本合同的组成部分:

1. 建设工程造价咨询合同标准条件;

2. 建设工程造价咨询合同专用条件;

3. 建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件。

四、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同专用条件中议定范围内的建设工程造价咨询业务。

五、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

六、本合同的建设工程造价咨询业务自年月日开始实施, 至年月日终结。

七、本合同一式四份, 具有同等法律效力, 双方各执两份。

委 托 人: (盖章) 咨 询 人: (盖章)

法定代表人：（签字） 法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字） 委托代理人：（签字）

住所：住所：

开户银行：开户银行：

帐号：帐号：

邮政编码：邮政编码：

电话：电话：

传真：传真：

电子信箱：电子信箱：

年月日年月日

第二部分 建设工程造价咨询合同标准条件

词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。
- 2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。
- 3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定的部门规章、工程造价有关计价办法和规定或项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 建设工程造价咨询合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

咨询人的义务

第四条 向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。

第五条 咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

1、“正常服务”是指双方在专用条件中约定的工程造价咨询工作；

2、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；

3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同标准条件第十三条、第二十条和第二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

委托人的义务

第七条 委托人应负责与本建设工程造价咨询业务有关的第三人的协调，为咨询人工作提供外部条件。

第八条 委托人应当在约定的时间内，免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资料。

第九条 委托人应当在约定的时间内就咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。咨询人要求第三人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

第十条 委托人应当授权胜任本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

咨询人的权利

第十一条 委托人在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予咨询人以下权利：

1、咨询人在咨询过程中，如委托人提供的资料不明确时可向委托人提出书面报告。

2、咨询人在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。

3、咨询人在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

委托人的权利

第十二条 委托人有下列权利：

1、委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关的内容。

2、委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。

3、当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责，或与第三人串通给委托人造成经济损失的，委托人有权要求更换咨询专业人员，直至终止合同并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

咨询人的责任

第十三条 咨询人的责任期即建设工程造价咨询合同有效期。如因非咨询人的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 咨询人责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务，因咨询人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。累计赔偿总额不应超过建设工程造价咨询酬金总额（除去税金）。

第十五条 咨询人对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，咨询人应承担责任。

第十六条 咨询人向委托人提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托人的各种费用的支出。

合同生效，变更与终止

第十九条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人或第三人的原因使咨询人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，则咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。由此增加的工作量视为额外服务，完成建设工程造价咨询工作的时间应当相应延长，并得到额外的酬金。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 14 日前通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方负责赔偿。

第二十二条 咨询人由于非自身原因暂停或终止执行建设工程造价咨询业务，由此而增加的恢复执行建设工程造价咨询业务的工作，应视为额外服务，有权得到额外的时间和酬金。

第二十三条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

第二十五条 如果委托人在规定的支付期限内未支付建设工程造价咨询酬金，自规定支付之日起，应当向咨询人补偿应支付的酬金利息。利息额按规定支付期限最后一日银行活期贷款乘以拖欠酬金时间计算。

第二十六条 如果委托人对咨询人提交的支付通知书中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知书两日内向咨询人发出异议的通知，但委托人不得拖延其无异议酬金项目的支付。

第二十七条 支付建设工程造价咨询酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

合同争议的解决

第三十二条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托人与咨询人之间应当协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，或向人民法院提起诉讼。

仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

附加协议条款：《建设工程造价咨询合同》包括《建设工程造价咨询合同标准条件》和《建设工程造价咨询合同专用条件》（以下简称《标准条件》、《专用条件》）。

《标准条件》适用于各类建设工程项目造价咨询委托，委托人和咨询人都应当遵守。《专用条件》是根据建设工程项目特点和条件，由委托人和咨询人协商一致后进行填写。双方如果认为需要，还可在其中增加约定的补充条款和修正条款。

《专用条件》的填写说明：

《专用条件》应当对应《标准条件》的顺序进行填写。例如：第二条要根据建设工程的具体情况，如工程类别、建设地点等填写所适用的部门或地方法律法规及工程造价有关办法和规定。

第四条在协商和写明“建设工程造价咨询业务范围”时首先应明确项目范围如工程项目、单项工程或单位工程以及所承担咨询业务与工程总承包合同或分包合同所涵盖工程范围相一致。其次应明确项目建设不同阶段如可行性研究、设计，招投标阶段或全过程工程造价咨询中投资估算、概算或预算的内容等。

在填写建设工程造价咨询酬金标准时应根据委托人委托的建设工程项目内容繁简程度，工作量大小、双方约定，一般应当在签订合同时预付 30% 预付款 元，当工作量完成 70% 时，预付 70% 的工程款 元，剩余部分待咨询结果定案时一次付清。如果由于委托人及第三人的阻碍或延误而使咨询人发生额外服务也应当支付酬金，并应约定好酬金的计算方法及支付时间，在写明其支付时间时应写明其后的多少天内支付。

如果经双方协商同意，可以设立奖罚条款，但必须是对等的。

七、 财务建议书

财务建议书的内容通常包括：

- 1、咨询费用估算方法和财务建议书的编制说明；
- 2、咨询费用总金额：包括咨询人员的酬金、可报销费用和不可预见费的金额；
- 3、咨询人员酬金的估算明细；
- 4、可报销费用的明细；
- 5 不可预见费估算，通常按上述 3、4 两项的费用之和的 5%--10% 估算；
- 6、由注册会计师审计的公司资产负债表和损益表。

八、 技术建议书

1、概述

介绍招标单位；说明建议书的结构与主要内容；简述本单位的优势；建议方案的先进性；

2、投标单位的概况

简要叙述本单位的情况，如果是联合招标的，还应介绍其他单位的情况，说明联合体结构和每个成员之间的分工和协作方式。

3、工程咨询的经验

介绍本单位工作资历和工作经验，重点介绍在类似项目、类似国家和地区完成咨询任务的情况。表明单位的水平、经验和承担该项目的优势。

4、对本项目的理解

阐述项目的背景及其对所在地区和行业发展的影响；项目的特征、技术指标与环境条件；影响本项目的关键和敏感性因素等。

5、对工作大纲的理解与建议

阐述对工作大纲的每项工作的范围与深度的理解，提出改进意见和合理化建议。

6、完成任务的方法和途径

详细描述为完成各项任务拟采用的方法和步骤，其中包括：完成咨询任务的总体方案与计划、各子项任务的划分、工作标准、技术措施、质量保证体系、提交成果的方式、内容和时间。

7、工作进度和计划

编制切实可行的工作进度计划，以文字、图表等形式表明项目的总体进度安排，各子项任务开始与结束的时间及相互的衔接。

8、咨询人员工作的安排

介绍项目组长和成员的配备，主要咨询人员的资历和经验简述，公司对项目的支持，项目组每个人的任务分工及工作时间安排计划。

9、需要客户提供的支持

需要客户提供的支持包括：提供有关文件、资料。协助提供仪器、设备、人员配合，帮助办理咨询专家的入境、出境以及有关仪器设备进出关手续等。

10、附件

邀请函和工作大纲；

公司从事类似咨询项目实例；

项目组咨询人员和公司支持人员简历；

公司能力声明文件；

其他资料。

九、 上海市建设工程监理招标投标办事流程表

项目报建号：

监理登记号：

上海市建设工程监理招标投标

办事流程表

（ 2005 版）

工程名称：

招标单位：（章） 年 月 日

单位地址：

联系人： 联系电话：

招标代理机构：（章） 年 月 日

单位地址：

联系人： 联系电话：

备案单位：（章） 年 月 日

使用说明：

本表由上海市建设工程招标投标管理办公室印制，提供招标人（招标代理机构）使用，适用于监理公开招标和邀请招标。分期或分标段工程进行招标的，按期、按标段使用本表。

本表一式二份，由招标人(招标代理机构)填写和保管并按表内顺序办理招投标事宜，定标后招标人自留一份，另一份作为招投标情况书面报告附件交相应招投标管理部门备案。

上海市建设工程招标投标管理办公室

2005 年 7 月

上海市建设工程监理招投标文件

一、招标工程概况与招标方式

工程地址							工程类别及等级			
总投资（万元）			建安造价（万元）				总建筑面积（平方米）			
主要单位工程名称	建筑面积(平方米)	幢数	层数	高度(米)	跨度(米)	结构类型	基础类型	桥主孔跨度及总长度(米)	路宽及全长(米)	其他

计划开、竣工日期									
项目类别	<input type="checkbox"/> 能 源 <input type="checkbox"/> 交通运输 <input type="checkbox"/> 邮电通讯 <input type="checkbox"/> 水 利								
	<input type="checkbox"/> 城市设施 <input type="checkbox"/> 生态环境 <input type="checkbox"/> 其他基础设施 <input type="checkbox"/> 工 业								
	<input type="checkbox"/> 市政工程 <input type="checkbox"/> 科教文化 <input type="checkbox"/> 体育旅游 <input type="checkbox"/> 卫生福利								
	<input type="checkbox"/> 住 宅 <input type="checkbox"/> 商业与办公 <input type="checkbox"/> 其他公用事业 <input type="checkbox"/> 其 他								
投资来源	<input type="checkbox"/> 政府财政资金 % <input type="checkbox"/> 国有企事业单位资金 %								
	<input type="checkbox"/> 国家融资 % <input type="checkbox"/> 国际组织资金 %								
	<input type="checkbox"/> 外国政府资金 % <input type="checkbox"/> 其他资金 %								
确定招标方式 <input type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标									
招 标 工 作 小 组 名 单	姓 名	职 务	职 称	说 明					

二、招标信息发布与投标人

招标公告或 投标邀请书	招标信息发布日期： 年 月 日	投标报名截止时间：	确 定 投 标 入 围 方 法	<input type="checkbox"/> 资格预审 <input type="checkbox"/> 随机确定 <input type="checkbox"/> 其 他
		年 月 日 上午 下午		
序号	确定的投标人名称		资 质	电 话
1				
2				
3				

4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
招标单位(代理单位)经办人	(签章) 年 月 日	监管人员	(签章) 年 月 日

编制人：

年 月 日 备案送达人：

备案签收：

备 注：

招标文件澄清会（如有）日期： 月 。

发出日期：

年 月 日

年 月 日

年 月 日

评标委员会成员确定方法

抽取时间

年 月 日

（签章）

☐直接确定

评标委员会成员名单（开标前 72 小时内确定，评标时填写）

工 作 单 位

职 称

六、投标与开标

年 月 日 时 分

送达顺序

送达时间

开标日期

地点

主持单位

验证情况

经验证，因

其余均为有效标。

送 标 序 号

监理组

总 监

监理费(浮动率(%))

年 月 日

年 月 日

评标报告)

投标单位	评委 2	评委 4	5	评委 7	评委 9	平均分
------	------	------	---	------	------	-----

经评委会通过，投标文件因 经评审，评标委员会推荐的中
标候选人依次为：

. 2 ；

评委签字：	评标组组长	评标报告起草人	招标人法定代表人	(签章)	年 月 日
评标会主持人				监管人员	

八、招标投标情况书面报告备案 须附中标通知书 备 案 送 达 人

年 月 日

(签章)

备注：

十、 投标邀请书

(采用资格预审方式)

招标工程编号：

致：（投标人名称）

1. （招标人名称）的（招标工程项目名称），已经（项目批准机关名称）批准建设。现决定对该项目的工程施工进行邀请招标，选定承包人。

2. 本次招标工程项目的概况如下：

2.1（说明招标项目的性质、规模、结构类型、招标范围、合同段划分及资金来源和落实情况等）；

2.2 工程建设地点为：

2.3 工期要求：计划开工日期为 年 月 日，计划竣工日期为 年 月 日，工期为 日历天；

2.4 工程质量要求符合（《工程施工质量验收规范》）标准。

3. 如你方对本工程上述（一个或多个）招标工程项目（标段）感兴趣，可向招标人提出资格预审申请，只有资格审查合格的投标人才具备参与投标函文件及商务文件的开标资格。

4. 投标人可以从（地点和单位名称）处获取资格审查文件，时间为 年 月 日至 年 月 日，每天上午 时 分至 时 分，下午 时 分至 时 分（公休日、节假日除外）。

5. 资格预审文件每套售价为 元，售后不退。如须邮寄，可以书面形式通知招标人，并另加邮寄费每套 元。招标人在收到邮寄款 日内，以快递方式向投标申请人寄送上述资料。

6. 资格预审申请书封面上应清楚注明“（招标工程项目名称和标段名称）投标申请人资格预审申请书”字样。

7. 资格预审申请书须密封后，于 年 月 日 时 分，提交到（地点和单位名称），逾期送达的或不符合规定的将被拒绝。

8. 资格预审结果将及时告知投标申请人，并预计于 年 月 日发出资格预审合格通知书。

9. 凡资格预审合格并被邀请参加投标的投标申请人，请按照资格预审合格通知书中确定的时间、地点和方式获取招标文件和有关资料。

招标人：

办公地址：

邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

招标代理机构：

办公地址：

邮政编码： 联系电话：

传真： 联系人：

日 期： 年 月 日

十一、 建筑安装工程投标书(标函)

(建设单位或招标办公室)

在研究了 建筑安装工程的招标条件和勘察、设计、施工图纸、以及参观了建筑安装工地以后，经我们认真研究核算，愿意承担上述全部工程的施工任务。我们的投标书(标函)内容如下：

我们特此同意，在本投标书发出后的 天之内，我们都将受本报标书的约束，我们愿在这一期间(即从 年 月 日起至 年 月 日止)的任何时候接受贵单位的中标通知。一旦我们的投标被接纳，我们将与贵单位共同协商，按招标书所列条款的内容正式签署 建筑安装工程施工合同，并切实按照合同的要求进行施工，保证按质、按运、按时完工。

我们承诺，本投标书(标函)一经寄出，不得以任何理由更改，中标后不得拒绝签订施工合同和施工；一旦本投标书中标。在签订正式合同之前，本投标书连同贵单位的中标通知。将构成我们与贵单位之间有法律约束力的协议文件。

(如果招标书要求投标方提供银行或上级部门担保的，投标方应在投标书(标函)中附上一份银行或上级部门的履行保证书。)

投标书发出日期： 年 月 日 时

投标单位：（公章）

企业负责人：（盖章）

联系人：（盖章）

电 话：

地 址：

一、 房地产项目开发费用一览表

表一： xx 项目工程投资费用标准明细表

序号		费用名称	数量	费用标准(元/ m ²)	费用金额(万 元)	备注
一	土地费用		213331.2	1111.1	32000.0	100 万元/亩, 320 亩
二	前期工程费用			72.0	2072.8	
1		规划设计费用	287997	60.0	1728.0	按总建筑面积, 含总规费用
2		勘探费用	287997	5.0	144.0	
3		标底编制	287997	0.8	22.5	按标底×1.2‰
4		招投标管理费	287997	0.2	5.6	按标底×0.3‰
5		工程审计	287997	1.0	28.1	决算价×1.5‰
6		购地地形图	287997	0.1	2.0	
7		放线、测绘	287997	0.1	1.5	
8		临时水	518	0.9	25.9	供水费用×5%
9		临时电	1440	4.0	115.2	供电费用×8%
三	基础设施建设费			166.1	4783.6	
1		供电工程	287997	50.0	1440.0	
2		供水工程	287997	18.0	518.4	
3		排污工程	287997	18.0	518.4	
4		煤气工程	287997	10.0	288.0	
5		室外管线费用	287997	8.0	230.4	
6		道路广场工程	287997	11.0	316.8	
7		绿化及环境艺术	287997	50.0	1440.0	
8		变电站、煤气调压站、水泵房	287997	1.1	31.7	
四	建安工程费			880.4	25356.6	
1		桩基	287997	60.0	1728.0	
2		单体土建	287997	650.0	18719.8	部分框架结构
3		电梯	287997	70.0	2016.0	分摊到总建筑面积
4		消防	287997	20.0	576.0	分摊到总建筑面积
5		智能化	287997	100.0	2880.0	
6		质监费	287997	1.0	28.1	土建费×1.5‰
7		监理费	287997	13.0	374.4	土建费×2%
8		大门	287997	3.5	100.0	
9		幼儿园	287997	13.0	374.4	
		社区物管中心	287997	10.0	288.0	

10		中心会所	287997	30.0	864.0	
五	管理费用			24.0	692.1	
1		公司运行管理费用(2年期间)	64213	22.3	642.1	前四项费用×1%
2		物管前期费用		1.7	50.0	
六	不可预见费		64905	67.6	1947.2	前五项费用×3%
		土地平整费用	32000	44.4	1280.0	土地费用×4%
		公厕、垃圾站	287997	0.5	14.4	
		地下停车场	287997	7.9	227.5	
		其他	287997	15.9	457.9	
七	销售费用			148.0	4262.4	
1		可行性研究、策划费	106559	18.5	532.8	销售总额×5‰
2		销售代理费用	106559	74.0	2131.2	销售总额×2%
3		广告费用	106559	55.5	1598.4	销售总额×1.5%
八	银行利息		19200	60.0	1728.0	启动资金×6%×1.5年
九	税金			460.2	13253.8	
1		营业税	106559	205.4	5914.0	销售总额×5.55%
2		所得税	22242	254.9	7339.8	毛利润×33%
	总计			2989.5	86096.5	
		容积率	1.35	平均单价	3700.0	

表二： xx 一期工程投资费用标准明细表

(以建筑面积 35000 平方米计)

编号	类别	收费项目	收费标准	金额(万元)
0	一、二期工程土地费用总额	项目购置费用	2330.00 元/平方米	16048.80
契税		660		
小计	2426 元/平方米	16708.80		
1	一期工程土地费用	一期工程购置费用	2330.00 元/平方米	8155
契税		335.37		
小计	2426 元/平方米	8490.37		
2	勘探设计土地平整类	工程勘测费		5
工程设计费		5		
土地平整费用		10		
施工临时供水、供电等费用		15		
小计	5.80 元/平方米	35		
3	行政事业性规定费用类	建设工程招投标管		1.14

		理费		
建设工程标底编制费		11.38		
建设工程标底审核费		1.89		
建设工程决算审计费		1.14		
城市道路占用费	主干道0.6元/天,次干道0.4元/天	10.16		
城市道路挖掘费		10.16		
建筑工程质量监督费		5.69		
供电工程贴费		83.84		
煤气建设费		60.98		
自来水管网建设费		96.55		
房屋开发管理费		44.21		
市容、环保等费用		10.16		
小计	96.37元/平方米	337.3		
4	建筑工程类	桩基工程费	80元/平方米	280
土建费用(含半地下车库及材差)	650元/平方米	2275		
电气工程安装费	70元/平方米	245		
设备安装费(通风等)	14.52元/平方米	50.82		
消防工程费	21.78元/平方米	76.23		
煤气费用	12元/平方米	42		
给排水工程费	49.36元/平方米	172.76		
智能化配套工程费	20.32元/平方米	71.12		
泵房工程费		15.24		
环境工程费用	29.04元/平方米	355.74		
道路工程费	14.52元/平方米	50.82		
室外管线工程费用		111.79		
监理费用	10.89元/平方米	38.12		
大门		170		
售楼处		30		
小计	1138.47元/平方米	3984.64		
5	外部基础设施配套工程类	外部接水工程费		15.24
外部接电工程费	14.52元/平方米	101.63		
配电工程费		76.22		
排污费		10.16		
小计	58.07元/平方米	203.25		

6	管理类	公司运行及管理费用	$(1+2+3+4+5) \times 1\sim 3\%$, 以 1% 计	130.51
物业管理前期费用		50		
小计		180.51		
7	不可预见类	不可预见费用	$(1+2+3+4+5+6) \times 1\sim 3\%$, 以 1.5% 计	198.47
8	财务费用	贷款利息	以贷款 5000 万元, 贷款期为 18 个月计	540
9	销售类	项目策划费用		10
销售策划费用		10		
广告费用	0.5~2%, 以 1% 计	按销售收入计		
销售管理费	0.5~1.5%, 以 1% 计	按销售收入计		
10	税收类	营业税及其附加	5.55%	按销售收入计

一、国内《建设工程施工合同文本》介绍

国内的《建设工程施工合同文本》是由国家建设部、国家工商行政管理局联合发布的，在公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管道的施工和设备安装等施工活动中普遍应用的合同文本。最新版的《建设工程施工合同文本》于 1999 年发布。它是非规范性文件，也就是说不具有法律效力。

《建设工程施工合同文本》由“协议书”、“通用条款”、“专用条款”三部分组成，并附有三个附件：附件一是“承包人承揽工程一览表”、附件二是“发包人供应设备一览表”、附件三“工程质量保修书”。

“协议书”主要包括工程概况、开、竣工日期、质量等级及合同价款等最基本的合同权利与义务条款，已经双方当事人签字，具有最高合同效力。

“通用条款”是根据《合同法》、《建筑法》、《建设工程施工合同管理办法》等法律、法规对承包发包双方的权利、义务作出的规定，除双方协商一致对其中的某些条款作修改、补充或取消外，双方都必须遵守。主要有两部分组成：词语定义及合同条件；双方的基本权利与义务。“通用条款”共 11 部分，47 条，具有很强的通用性。

因每个建设项目的具体条件不同，“通用条款”不能完全适用于所有的工程项目，因此附加“专用条款”对之作必要的补充和修改，“专用条款”的条款号与“通用条款”相一致，且“专用条款”的效力高于“通用条款”。

《建设工程施工合同文本》的附件则是对施工合同当事人的权利、义务的进一步明确，便于合同双方执行。

施工合同文件的组成和解释顺序一般如下：

1. 施工合同协议书
2. 中标通知书
3. 投标书及其附件
4. 施工合同专用条款

5. 施工合同通用条款
6. 标准、规范及有关技术文件
7. 图纸
8. 工程量清单
9. 工程报价单或预算书

双方有关工程的协商、变更等书面协议或文件视为协议书的一部分。

上述文件相互说明、补充，当出现内容不一致时，以上的顺序就是合同的优先解释顺序。

二、 施工承发包管理

一、招标条件

- 1、勘察、设计招标已结束
- 2、初步设计及概算已批准
- 3、有施工招标所需的图纸和技术资料
- 4、有相应的资金或资金来源已落实

二、招标公告(投标邀请书)内容要求

招标公告(投标邀请书)应载明招标人的名称和地址，招标工程的性质、规模、地点及获取招标文件的办法等事项。

三、投标人的资质要求

投标人应具备相应的施工企业资质，并在工程业绩、技术能力、项目经理资格条件、财务状况等方面满足招标文件的要求。

四、招标文件、补充招标文件备案

招标文件应包括下列主要内容：

- 1、投标邀请书
- 2、投标人须知
- 3、主要合同条款
- 4、投标文件格式
- 5、工程量清单和报价要求
- 6、技术条款
- 7、招标图纸
- 8、评标标准和方法
- 9、投标辅助材料

备案期限为 5 个工作日内。

资格预审文件参照招标文件的备案期限。

五、评标委员会组成备案

- 1、评标委员会由市建委评标专家库随机抽取专家组成的，在评标报告中一并备案。
- 2、技术特别复杂、专业要求特别高或国家有特殊要求的招标项目，采取随机抽取难以胜任由招标人直接确定评标专家，组成的评标委员会需备案。

备案期限为 2 个工作日内。

六、评标报告(中标通知书)备案

招标人应自确定中标人之日起 15 日内，提交下列备案资料：

- 1、上海市建设工程施工招标投标办事流程表
- 2、评标委员会的书面评标结果或评标情况记录
- 3、确定中标人的理由
- 4、签订合同前要处理的事宜
- 5、澄清、说明、补正事项纪要
- 6、合格中标人的投标文件
- 7、中标通知书

备案期限为 5 个工作日内。

七、合同备案

招标人和中标人应自中标通知书发出之日起 30 日内，按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订立背离合同实质性内容的其他协议。订立书面合同后 7 日内，应将合同向招投标办备案。

- 市招投标办对现场踏勘、答疑会、开标评标等招投标活动实施全过程监督管理。
- 其他发包方式的项目，参照以上相关内容备案。

三、 签订工程承包合同不应忽视特别条款

大多数承包单位在与建设单位签订合同的过程中，双方就工程承包范围、价款、工程款支付、工期、质量等级达成一致后，通常的做法是套用一个现成的标准合同文本，或在当地普遍适用的合同示范文本上填空并签字。实际上这种做法在市场经济条件下是十分不利的，亟待引起重视。

以填写格式合同方式签订的合同，从形式上讲达不到规范、明确、严格的要求，且容易造成多个真伪难辨的合同文本存在。同时，无论合同示范文本或现有法律规定，都是在考虑了一般工程承包活动中共性的基础上，对相关问题所作出的原则规定。在工程承包合同的签订中，如果双方当事人不能结合个案实际对其加以细化和补充，往往造成签订的合同漏洞多、争议多。

另外，对于不同时期、不同区域、不同的项目，合同中如果不对这种特殊性作出必要的考虑，就难以顺利履行，引发争端的概率就会增多，而且会加大解决问题的难度。

当然，这并不是说以示范合同文本为基础设立合同毫不可取，而是此中存在一个针对具体项目设定特别合同条款的问题。

比如现阶段，对于下述特别情况的处理，我们不可能在法律或示范文本中找到具体的方案，如：项目履行中各方明示代表外的其他人的行为效力；合同单方解除权的行使条件与程序；在合同中怎样有效设定特别生效条款或承包方式；工程窝工状况下工效下降的计算方式及损失赔偿范围；工程停建、缓建，中间停工时的退场、现场保护、工程移交、结算方法和损失赔偿范围；工程进度款拖欠情况下的工期处理；工程中间交验或建设单位提前使用工程部分的保修问题；合同外工程量的计价原则和签订程序；建设单位原因造成工程结算竣工验收延期情况下的工程结算程序 and 法律责任；工程款结算的具体程序；工程尾款的回收办法和保证措施，不同违约责任的量化问题，等等。

可以说，上述问题基本涵盖了现在的一些合同纠纷产生的主要范围，并且因为解决这些问题缺乏有效的依据，还造成大多数纷争不可能得到合同解决的结果。当事人不仅在此中耗费大量的人力与物力，很大程度上还影响了企业正常经营和发展。因此，注重合同特别条款的订立，在承包单位的合同管理活动中处于十分重要的地位，也是判断一个合同订立质量的重要标志之一。

四、 建筑工程施工图设计文件审查

建筑工程施工图设计文件审查是为加强工程项目设计质量的监督和管理，保护国家和人民生命财产安全，保证建设工程设计质量而实施的行政管理。

一、建筑工程施工图设计文件审查依据

（一）《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）

(二) 《建筑工程施工图设计文件审查暂行办法》(建设【2000】21号)。

(三) 《转发建设部关于印发<建筑工程施工图设计文件审查暂行办法>的通知》(沪建建【2000】第0791号)。

二、实施时间

自2001年1月1日起,对建筑工程设计等级分级标准中的各类新建、改建、扩建的建筑工程项目的施工图设计文件实行审查。

三、管理部门

上海市建设和管理委员会(以下简称市建委)负责本市施工图审查的管理工作。上海市建筑业管理办公室负责对施工图审查机构的考核管理和工程施工图审查的备案等监督管理工作。

四、审查范围

本市地域范围内各类新建、改建、扩建的建筑工程项目。

五、审查程序

(一) 施工图设计文件完成后,建设单位应当将施工图交送有关施工图审查机构,进行强制性标准、规范执行情况等内容的审查。

(二) 建设单位同时提交下列文件和资料供审查:

1. 批准的立项文件或初步设计批准文件;
2. 主要的初步设计文件;
3. 工程勘察成果报告;
4. 结构计算书及计算;
5. 审查机构认为需要的其它资料。

（三） 施工图审查机构主要审查以下内容：

1. 建筑物的稳定性、安全性审查，包括地基基础和主体结构体系是否安全、可靠；
2. 是否符合消防、节能、环保、抗震、卫生、人防等有关强制性标准、规范；
3. 施工图是否达到规定的深度要求；
4. 是否损害公共利益。

（四） 核发审查意见：

施工图审查机构应当在收到特级和一级项目的审查材料后 20 个工作日内完成审查工作，并提出审查报告，其中重大及技术复杂项目的审查时间可适当延长；一级以下项目应当在 10 个工作日内完成审查工作，并提出审查报告。

审查合格的项目，施工图审查机构将审查报告送上海市质量监督总站备案。备案后由施工图审查机构向建设单位提交项目施工图审查报告。对审查不合格的项目，提出书面意见后，由施工图审查机构将施工图退回建设单位，并由原设计单位修改，修改后重新送审。

施工图一经审查批准，不得擅自进行原则性修改。如遇特殊情况，需要进行涉及审查审查主要内容的修改时，必须重新送原施工图审查机构，由原施工图审查机构审查合格并向上海市质量监督总站备案后方可实施。

五、 建设工程施工总承包合同主要内容

建设工程施工总承包合同主要内容分以下几个部分：

一、词语含义及合同条件

对合同中常用的或容易引起歧义的词语进行解释，赋予它们明确的含义。

对合同文件的组成、顺序、合同使用的标准，也应做出明确的规定。

二、总承包的内容。

合同对总承包的内容作出明确规定，一般包括从工程立项到交付使用的工程建设全过程，具体应包括：可行性研究、勘察设计、设备采购、施工管理、试车考核等内容。具体的承包内容由当事人约定，约定设计-施工的总承包、投资-设计-施工的总承包等。

三、双方当事人的权利义务。合同应对双方当事人的权利、义务作出明确的规定，这是合同的主要内容，规定应当详细、准确。发包方一般应当承担以下义务：

- 1 按照约定向承包人支付工程款
- 2 向承包方提供现场
- 3 协助承包方申请有关许可、执照和批准
- 4 如果发包方单方要求终止合同后，没有承包人的同意，在一定时期内不得重新开始实施该工程。

承包人一般应当承担以下义务：

- 1，完成满足发包人要求的工程以及相关的工作；
- 2，提供履约保证
- 3，负责工程的协调与恰当实施
- 4，按照发包人的要求终止合同。

四、合同履行期限。合同应当明确规定交工的时间，同时也应对个阶段的工作期限做出明确规定。

五、合同价款。这一部分的内容应规定合同价款的计算方式、结算方式，以及价款的支付期限等。

六、工程质量与验收。合同应当明确规定对工程质量的要求，对工程质量的验收方法、验收时间及确认方式。工程质量检验的重点应当是竣工检验，通过竣工检验后发包人接受工程。合同也可以约定竣工后的检验。

七、合同的变更。工程建设的特点决定了合同在履行中往往会出现一些事先没有估计到的情况。一般在合同期限内的任何时间，发包人代表可以通过发布或者要求承包人递交建议书的方式提出变更。如果承包人认为这种变更是有价值的，也可以在任何时候向发包人代表提交此类建议书。批准权在发包人。

八、风险、责任和保险。承包人应当保障和保护发包人、发包人代表以及雇员免遭由工程导致的一切索赔、损害和开支。应由发包人承担的风险也应做出明确的规定。合同对保险的办理、保险事故的护理等都应做出明确的规定。

九、工程保修。合同按国家的规定写明保修项目、内容、范围、期限及保修金额和支付办法。

十、对设计、分包方的规定。承包人进行并负责工程的设计，设计应当由合格的设计人员进行。承包人还应当编制足够详细的施工文件，编制和提交竣工图纸、操作和维修手册。承包人应对所有分包方遵守合同的全部规定负责，任何分包方、分包方的代理人或者雇员的行为或者违约，完全视为承包人自己的行为或者违约，并负全部责任。

十一、索赔和争议的处理。合同应明确索赔的程序和争议的处理方式。对争议的处理，一般应以仲裁作为解决的最终方式。

十二、违约责任。合同应明确双方的违约责任。包括发包人不按时支付合同款的责任、超越合同规定干预承包人工作的责任等；也包括承包人不能按合同约定的期限和质量完成工作的责任等。

六、 建筑合同纠纷中应注意的几个问题

近几年，建筑工程承包合同纠纷案件大幅度增长，出现了许多新的问题和矛盾，需在审判活动中加以注意。

一、挂靠建筑企业诉讼主体的问题。

根据某法院的调查，建筑工程承包合同纠纷案件中，有 70% 的案件存在挂靠建筑企业的问题。即挂靠企业以被挂靠建筑企业的资质证书、营业执照进行投标，以被挂靠企业第 n 工程队或第 n 项目部的名义组织施工；挂靠企业或个人向被挂靠企业按工程量的一定比例缴纳管理费；挂靠者均为一些个体工程队或没

有资质证书的集体建筑企业。此类案件的多数情况为工程完毕时，挂靠者将工程款提走，将债务甩给被挂靠企业。一旦发生纠纷或对外债务不能清偿，被挂靠企业则成为被告。

笔者认为，上述情况一旦发生，应以被挂靠企业和挂靠企业或个人为共同被告，提起民事诉讼。建筑法第二十六条规定：禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。《建筑市场管理规定》第十六条规定：承包方必须按照其资质等级和标准的经营范围承包任务，不得无证承包或未经批准越级、越范围承包。由此可以看出，挂靠建筑企业的行为，实质上属于无证承包或借用他人资质证书进行的承包，违反国家禁止性规定，为无效民事行为。双方在主观上均有过错，诉讼时，应以挂靠的企业或个人和被挂靠的建筑企业为共同被告，按责任大小，共同承担或连带承担民事责任。

二、对于被挂靠企业提起的向挂靠企业或个人请求给付管理费或承包费的问题。

上述行为同样违反国家禁止性规定，为无效民事行为。其诉讼请求不予支持，并按建筑工程行政法规的规定，建议主管部门进行行政处罚。

三、增减工程量确定的问题。

通常情况下，工程量的增减，均有建设单位或施工方的工程变更单，经对方确认后进行施工。但具体实施中，在发生增减工程量或变更工程量时，双方口头约定的情况，事后无变更单或记录，由此常常发生新的纠纷。这类问题的解决，笔者认为可以采取委托工程监理部门对工程量的增减进行测定或鉴定的办法进行，以鉴定结论为依据定案处理。现场鉴定中，可以要求双方当事人到场，对鉴定或测定工作进行监督，并在鉴定结论上签字。

四、工程决算审计结论是否可以作为定案依据的问题。

某房屋开发公司的安居工程由某建筑工程公司中标承建，双方在建筑工程承包合同中约定：铝合金窗户 175 元 / 平方米，合计 4.588 万元。在案件审理中，因未对整个工程进行决算审计，法院在委托审计中，审计部门按审计行业的审计规定，将铝合金窗户工程造价定为 372 元 / 平方米，合计 9.7 万元。比双方约定高出 5 万余元。不但未能解决问题，反而使双方当事人之间产生新的纠纷。如何定论，意见分歧。

笔者认为，审计结论只能属民事诉讼法中规定的鉴定结论的一种表现形式，只能作为一种证据。鉴定结论可以作为证据使用，但不能作为处理案件惟一的或主要的根据，特别是在案件缺乏其他确凿证据时，

更不能仅凭鉴定结论定案，审计结论不能否定双方当事人的约定。因此，审计结论是否作为证据定案，应由法院审查决定。审计结论不能高出法院判决的效力。

七、 施工合同谈判的主要内容

合同谈判的内容因项目情况和合同性质、原招标文件规定、发包人的要求而异。一般来讲合同谈判会涉及合同的商务、技术所有条款。主要内容分为以下几个方面：一、关于工程内容和范围的确认

1、合同的“标的”是合同最基本的要素，工程承包合同的标的就是工程承包内容和范围。因此，在签订合同前的谈判中，必须首先共同确认合同规定的工程内容和范围。承包人应当认真重新核实投标报价的工程项目内容和范围。承包人应当认真重新核实投标报价的工程项目内容与合同中表述的内容是否一致，合同文字的描述和图纸的表达都应当准确，不能模糊含混。承包人应当查实自己的标价又没有任何只能凭推测和想象计算的成分。如果有这种成份，则应当通过谈判予以澄清和调整。应当力争删除或修改合同中出现的诸如“除另有规定外的一切工程”，“承包人可以合理推知需要提供的为本工程实施所需的一切辅助工程”之类含混不清的工程内容或工程责任的说明词句。

对于在谈判讨论中经双方确认的内容及范围方面的修改或调整，应和其他所有在谈判中双方达成一致的内容一样，以文字方式确定下来，并以“合同补充”或“会议纪要”方式作为合同附件并说明构成合同一部分。

2、发包人提出增减的工程项目或要求调整的工程量和工程内容时， 务必在技术和商务等方面重新核实，确有把握方可应允。同时以书面文件、工程量表或图纸予以确认，其价格亦应通过谈判确认并填入工程量清单。

3、发包人提出的改进方案或发包人提出的某些修改和变动，或发包人接受承包人的建议方案等，首先应认真对其技术合理性、经济可行性以及在商务方面的影响等进行综合分析，权衡利弊后方能表态接受、有条件接受甚至拒绝。改变动必要对价格和工期产生影响，应利用这一时机争取变更价格或要求发包人改善合同条件以谋求更好的效益。

4、对于原招标文件中的“可供选择的项目”和“临时项目”应力争说服发包人在合同签订前予以确认，或商定一个确认最后期限。

5、对于一般的单价合同，如发包人在原招标文件中未明确工程量变更部分的限度，则谈判是应要求与发包人共同确定一个“增减量幅度”（FIDIC 第四版建议为 15%），当超过该幅度时，承包人有权要求对工程单价进行调整。

二、关于技术要求、技术规范和施工技术方案

技术要求是发包人极为关切而承包人也应更加注意的问题，我国在采用技术规范方面往往和国外有一定差异。

建筑工程技术规范的国家标准是强制性标准，企业生产中必须遵守。

投标中应仔细查看投标人的施工方法等是否与标书中的技术规范有相符。如有差异，要研究自己是否能做到，以及其经济性如何。如有问题，可争取合法情况下的变通措施，如采用其他规范。

尤其是对于施工程序比较复杂的项目，如水坝工程，道路工程，隧道工程和技术要求高的工业与民用建筑工程等，在承包人提交的投标文件中都应提交施工组织设计方案及施工方法特别说明，并力争在投标答辩中使发包人赞同该方法，以显示公司的实力和实施该项工程的能力。

对于大型项目，当发包人不能够提供足够的水文资料、气象资料、地质资料时，除在投标报价时做好相应的技术措施外，也应考虑足够的不可预见费用，将该风险转由发包人承担。

八、 建设工程勘察的基本内容

建设工程勘察的基本内容是工程测量、水文地质勘查和工程地质勘查。勘察任务在于查明工程项目建设地点的地形地貌、地层土壤岩性、地质构造、水文条件等自然地质条件资料，做出鉴定和综合评价，为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学可靠的依据。

（一） 工程测量

工程测量包括平面控制测量、高程控制测量、地形测量、摄影测量、线路

测量和绘图制图等工作，其任务是为建设项目的选址(选线)设计和施工提供有关地形地貌的科学依据。

（二）水文地质勘查一般包括水文地质测绘、地球物理勘探、钻探、抽水

试验，地下水动态观测、水文地质参数计算、地下水资源评价和地下水资源保护方案等方面的工作。其任务在于为建设项目的设计提供有关供水地下水源的详细资料。

水文地质勘查通常分为初步勘查和详细勘查两个阶段。初步勘查阶段，应在几个可能多水的地段，查明水文地质条件，初步评价地下水资源，进行水源地方案比较。详细勘查阶段，应在你见水源范围详细查明水文地质文件，进一步评价地下水资源，进一步评价地下水资源，提出合理开发方案。如果水文地质条件简单，勘查工作量不大，或只有一个水源地方案时，两阶段勘查工作可以合并进行。勘查工作的深度和成果，应能满足各个设计阶段的设计要求。

（三）工程地质勘查

工程地质勘查的任务在于为建设项目的选址（选）、设计和施工提供工程地质方面的详细资料。勘查阶段一般分为选址勘查、初步勘查、详细勘查及施工勘察。选址勘查阶段，应对拟选厂址的稳定性和适宜性作出工程地质评价，并未确定建筑总平面布置和各主要建筑物地基基础工程方案以及对不良地质现象的防治工程方案，提供地质资料，以满足初步设计的要求。详细勘查阶段，应对建筑地质做出工程地质评价，并为地基基础设计、地基处理、加固与不良地质条件的防治工程，提供工程地质资料，以满足施工图设计的要求。

工程地质勘查工作结束后，应及时按规定编写勘查报告，绘制各种图表。

勘察报告的内容一般包括：任务要求和勘查工作概况，场地的地理位置，地形地貌，地质构造，不良地质现象，地层成长条件，岩石和土的物理力学性质，场地的稳定性和适宜性，岩石和土的均匀性及允许承载力，地下水的影响，土的最大冻结深度，地震基本烈度，以及由工程建设可能引起的工程地质问题，供水水源地的水质水量评价，供水方案，水源的污染及发展趋势，不良地质现象和特殊地质现象的防治等方面的结论意见、建议和措施等。

工程勘察有专门的建设工程勘察单位承担。

九、 勘察承发包管理

一、招标条件

- 1、建设工程已报建
- 2、立项批复或可行性研究报告批复
- 3、规划用地红线图

二、招标信息的发布

招标公告（投标邀请书）应载明招标人的名称和地址、招标项目的基本要求、投标人的资质与要求及获取招标文件的办法等事项。

三、投标人的资质要求

投标人应具有与招标项目相适应的工程勘察资质及满足招标公告的要求。

四、招标文件、补充招标文件备案

招标文件应包括下列主要内容：

(一)招标须知：

- 1、投标邀请函
- 2、工程概况
- 3、招标依据与基础资料
- 4、招标的范围和内容
- 5、投标文件编制要求
- 6、评标标准和评标办法

7、日程安排

8、补偿金的支付

9、合同主要条款

10、其他

(二)项目说明与勘察技术要求

(三)附件

补充招标文件：

发出补充文件应在提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。

备案期限为 5 个工作日内。

资格预审文件参照招标文件的备案期限。

五、评标委员会组成备案

1、评标委员会由市建委专家库随机抽取专家组成的，在评标报告中一并备案。

2、技术特别复杂、专业要求特别高或国家有特殊要求的招标项目，采取随机抽取难以胜任由招标人直接确定评标专家，组成的评标委员会需备案。

备案期限为 2 个工作日内。

六、评标报告（中标通知书）备案

招标人应自确定中标人之日起 15 个工作日内向市招投标办提交评标情况的书面报告，书面报告应包括以下内容：

1、上海市建设工程勘察招标投标办事流程表

2、评标委员会成员提交的书面评标意见和评标委员会的书面评标报告（会议纪要）

3、确定中标人的理由

4、中标人的投标文件

5、中标通知书

备案期限为 5 个工作日内

七、合同备案

招标人和中标人应自中标通知书发出之日起 30 日内，按招标文件和中标人的投标文件确定的内容订立书面合同；并于订立合同之日起 7 日内备案。

- 市招投标办对现场踏勘、答疑会、开标、评标等招投标活动实施全过程监督管理。

- 其他发包方式的项目，参照以上相关内容备案。

十、设计承发包管理

一、招标条件

1、建设工程已报建

2、立项批复或可行性研究报告批复

3、选址意见通知书等规划设计条件批复

4、规划用地红线图

二、招标信息的发布

招标公告(投标邀请书)应载明招标人的名称和地址、招标项目的基本要求、投标人的资质要求及获取招标文件的办法等事项。

三、投标人的资质要求

投标人应具有与招标项目相适应的工程设计资质

四、招标文件、补充招标文件备案

招标文件应包括下列主要内容：

(一)投标须知：

1、投标邀请函

2、工程概况

3、设计依据和招标单位提供的资料

4、招标的范围和内容

5、投标文件编制要求

6、评标标准和评标办法

7、日程安排

8、补偿金的支付

9、合同主要条款

10、其他

(二)设计任务书

(三)附件

补充招标文件：

发出补充文件应在提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。

备案期限为 5 个工作日内。

资格预审文件参照招标文件的备案期限。

五、评标委员会组成备案

1、评标委员会由市建委评标专家库随机抽取专家组成的，在评标报告中一并备案。

2、技术特别复杂、专业要求特别高或国家有特殊要求的招标项目，采取随机抽取难以胜任由招标人直接确定评标专家，组成的评标委员会需备案。

备案期限为 2 个工作日内。

六、评标报告（中标通知书）备案

招标人应自确定中标人之日起 15 个工作日内向市招投标办提交评标情况的书面报告，书面报告应包括以下内容：

1、上海市建设工程设计招标投标办事流程表

2、评标委员会成员提交的书面评标意见和评标委员会的书面评标报告（会议纪要）

3、确定中标人的理由

4、合格中标人的投标文件

5、中标通知书

备案期限为 5 个工作日内。

七、合同备案

招标人和中标人应自中标通知书发出之日起 30 天内，按招标文件和中标人的投标文件确定的内容订立书面合同；并于订立合同之日起 7 天内备案。

●市招投标办对现场踏勘、答疑会、开标、评标等招投标活动实施全过程监督管理。

●其他发包方式的项目，参照以上相关内容备案。

一、招标条件

- 1、建设工程已报建
- 2、立项批复或可行性研究报告批复
- 3、选址意见通知书等规划设计条件批复
- 4、规划用地红线图

二、招标信息的发布

招标公告(投标邀请书)应载明招标人的名称和地址、招标项目的基本要求、投标人的资质要求及获取招标文件的办法等事项。

三、投标人的资质要求

投标人应具有与招标项目相适应的工程设计资质

四、招标文件、补充招标文件备案

招标文件应包括下列主要内容:

(一)投标须知:

- 1、投标邀请函
- 2、工程概况
- 3、设计依据和招标单位提供的资料
- 4、招标的范围和内容
- 5、投标文件编制要求
- 6、评标标准和评标办法

7、日程安排

8、补偿金的支付

9、合同主要条款

10、其他

(二)设计任务书

(三)附件

补充招标文件:

发出补充文件应在提交投标文件截止时间至少 15 日前, 以书面形式通知所有招标文件收受人。

备案期限为 5 个工作日内。

资格预审文件参照招标文件的备案期限。

五、评标委员会组成备案

1、评标委员会由市建委评标专家库随机抽取专家组成的, 在评标报告中一并备案。

2、技术特别复杂、专业要求特别高或国家有特殊要求的招标项目, 采取随机抽取难以胜任由招标人直接确定评标专家, 组成的评标委员会需备案。

备案期限为 2 个工作日内。

六、评标报告(中标通知书)备案

招标人应自确定中标人之日起 15 个工作日内向市招投标办提交评标情况的书面报告, 书面报告应包括以下内容:

1、上海市建设工程设计招标投标办事流程表

2、评标委员会成员提交的书面评标意见和评标委员会的书面评标报告(会议纪要)

3、确定中标人的理由

4、合格中标人的投标文件

5、中标通知书

备案期限为 5 个工作日内。

七、合同备案

招标人和中标人应自中标通知书发出之日起 30 天内，按招标文件和中标人的投标文件确定的内容订立书面合同；并于订立合同之日起 7 天内备案。

- 市招投标办对现场踏勘、答疑会、开标、评标等招投标活动实施全过程监督管理。

- 其他发包方式的项目，参照以上相关内容备案。

十一、 建设工程设计的基本内容

设计任务书是工程建设的大纲，是确定建设项目建设方案的基本文件和编制设计文件的主要依据，而且是制约着建设全过程的指导性文件。按我国现行基本建设程序，一个拟议中的建设项目，经可行性研究或技术经济论证，如果判明其兴建是必要的和可行的，则应编制设计任务书。而只有经过批准了设计任务书，才构成委托初步设计的前提。

一、新建大中型工业项目设计任务书的内容

设计任务书的内容虽建设规模大小和内容的复杂程度而有所不同。就达大中型工业项目的设计任务书，一般应包括下列各项：

1. 建设的目的和依据

2. 建设规模，产品方案或提纲

3. 生产方式或工艺原则

4. 矿产资源、水文地质和工程地质条件
5. 主要协作条件
6. 资源综合利用情况及生态平衡、环境保护和“三废”治理的要求；
7. 建设地区或地点及占地估算
8. 建设工期
9. 投资总额及资金来源
10. 定员控制数
11. 要求达到的经济效益

二、民用项目设计任务书的内容

民用建设项目的设计任务书内容一般比工业项目简单，其设计任务书只要包括下列项目就够了。

1. 建设目的和依据
2. 建设地点和占地估算
3. 建设规模 and 标准
4. 主要协作配合条件
5. 控制造价、投资总额及资金来源
6. 职工定员控制数
7. 建设工期
8. 经济效益指标

设计任务书由主管部门组织有关部门或委托设计、咨询机构编制。

建设工程设计的基本内容

设计是基本建设的重要环节。在建设项目的选址和设计任务书已定的情况下，建设项目是否技术上先进和经济上合理，设计将起着决定作用。

按我国现行规定，一般建设项目按初步设计和施工图设计两个阶段进行。对于技术复杂而又缺乏经验的项目，经主管部门指定，需增加技术设计阶段，对一些大型联合企业，矿区和水利枢纽，为解决总体部署和开发问题，还需进行总体规划设计或总体设计。

一、总体规划设计

总体规划设计须能满足初步设计的开展、主要大型设备和材料的预先安排以及土地征用准备工作的要求。其内容包括下列文字说明和必要的图纸。（1）建设规模（2）产品方案（3）原料来源（4）工艺流程等概况（5）主要设备配置（6）主要建筑物和构筑物（7）公用及辅助工程（8）“三废”治理和环境保护方案（9）占地面积估算（10）总图布置及运输方案（11）生产组织概况和劳动定员估计（12）生活区规划设计（13）施工基地的部署和地方材料的来源（14）建设总进度及进度配合要求（15）投资估算

二、初步设计

初步设计的内容，一般包括以下文字说明和必要的图纸：（1）建设规模（2）设计依据（3）设计指导思想（4）产品方案、原料、燃料、动力的用量和来源（5）工艺流程（6）主要设备选址及配置（7）总图运输（8）主要建筑物、构筑物（9）公用、辅助设施（10）新技术采用情况（11）主要材料用量（12）外部协作条件（13）占地面积及土地利用情况（14）综合利用和“三废”治理方案措施（15）生活区建设（16）抗震和人防措施（17）生产组织和劳动定员（18）各项技术经济指标（19）建设顺序和期限（20）总概算

初步设计的深度应达到（1）设计方案的评选和确定（2）主要设备材料订货（3）土地征用（4）基建投资的控制（5）施工图设计的控制（6）施工组织的编制（7）施工准备和生产准备等。

三、技术设计

技术设计的内容，有关部门可根据工程的特点和需要，自行制定。它是为了解决某些重大或特殊项目在初步设计阶段无法解决的某些技术问题而进行的。主要包括（1）特殊工艺流程方面的试验、研究和确定（2）新型设备的试验、研制及确定（4）某些技术复杂慎重对待的问题的研究和方案的确定等。

四、施工图设计

施工图设计的内容，主要是根据批准的初步设计和技术设计，绘制出正确，完整和尽可能详尽的建筑、安装施工图纸。使得各有关方面能据此安排设备和材料的订货，制作各种非标设备以及安排施工。

十二、 建设工程设计合同应具备的条款

根据《合同法》的有关规定，结合《建设工程设计合同〈示范文本〉》（GF-2000-0209, GF-2000-0210），一份比较完整的建设工程设计合同应具备以下条款。

（一） 合同签订依据

建设工程设计合同应当依据下列文件签订：

1. 《中华人民共和国合同法》，《中华人民共和国建筑法》，《建设工程勘察设计管理条例》

2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章，如《建设工程质

量管理条例》，《建设工程勘察设计市场管理规定》（建设部第 65 号令），《实施工程建设强制性标准监督规定》（建设部第 81 号令），《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等。

3. 建设工程批准文件，如项目建议书和设计任务书的审批文件、选址意

见书、建设用地规划许可证、入地使用权证书或建设用地批准文件、勘察报告的批准文件等。

（二）设计依据

1. 发包人给设计人的委托书或设计中标文件

2. 发包人提交的基础资料

3. 项目批准文件和城市规划

4. 工程建设强制性标准

《建设工程质量管理条例》第 19 条第 1 款规定：“勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责”。根据 2000 年 8 月 25 日建设部令第 81 号发布的《实施工程建设强制性标准监督规定》，工程建设强制性标准是指直接涉及工程质量，安全，卫生及环境保护等方面的工程建设标准强制性条文。工程建设中拟采用的新技术、新工艺、新材料，不符合现行强制性标准规定的，应当有拟采用单位提请建设单位专题技术论证，报批准标准的建设行政主管部门或者国务院有关主管部门审定。工程建设中采用国际标准或者国外标准，现行强制性标准未作规定的，建设单位应当向国务院建设行政主管部门或者国务院有关行政主管部门备案。

5. 国家规定的建设工程勘察、设计深度要求。

例如，建筑工程设计应当执行建设部组织制定的《建筑工程设计文件编制深度的规定》（建设[1992] 102 号）。

（三） 合同文件的优先次序

构成本合同的文件应视为是能相互说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则应根据双方约定的优先次序来判断。《建设工程设计合同（示范文本）》（GF-2000-0210）规定的优先次序如下：

1. 合同书
2. 中标函（文件）
3. 发包人要求及委托书
4. 投标书

发包人、设计人可以根据具体情况作出不同的约定。

（四） 合同设计项目的内容

合同设计项目的内容一般包括名称、规模、阶段、投资及设计费等。

（五） 发包人向设计人提交的有关资料、文件及时间

1. 委托初步设计的，在初步设计前，应提供经过批准的设计任务书、选厂报告，以及原料（或经过批准的资源报告）、燃料、水、电、运输等方面的协议条件和满足初步设计要求勘查的资料，需要经过科研取得的技术资料，设计文件中选用的国家标准图、部标准图及地方标准图等。

2. 委托施工图设计的，在施工图设计前，应提供经过批准的初步设计文

件和能满足施工图设计要求的勘查资料、施工条件，以及有关设备的技术资料。

（六）设计人向发包人交付的设计文件、份数、地点及时间设计人提交的文件一般包括初步设计文件、技术设计文件、施工图设计文件、工程概预算文件和材料、设备清单等。

（七）费用及支付方式

设计费与勘察费的确定即支付方式很相似，可参见前面的有关内容。发包人、设计人应当明确约定设计费的性质是否为估算设计费。如果为估算设计费，则双方在初步设计审批后，应当按批准的初步设计概算核算设计费调整设计费。

（八）发包人、设计人的义务

1. 发包人义务

（1）发包人按设计合同约定的内容，在规定的时间内向涉及人提交资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，发包人不得要求设计人违反国家有关强制性标准进行设计。发包人提交上述资料超过规定时限（如 15 天）以内，设计人按合同交付设计文件的时间顺延。

（2）发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误或所提交资料作较大修改，以致造成设计人须返工时，双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）重新明确有关条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

（3）发包人必须按合同规定支付定金。这样的约定对设计人比较有利：已收到定金作为设计人设计开工的标志；未收到定金，设计人有权推迟设计工作的开工时间，其交付文件的时间顺延。

（4）发包人要求设计人比合同规定的时间提前交付设计文件时，须征得设计人同意，不得严重背离合理设计周期，且发包人应支付赶工费。

(5) 发包人不得修改设计文件，确需修改设计文件的，应当由原设计单位修改。经原设计单位书面同意，建设单位也可以委托其他具有相应资质的设计单位修改。建设单位勘查、设计文件内容需要作重大修改的，建设单位应当报经原审批机关批准后方可修改。

(6) 发包人应委派赴现场处理有关设计问题的工作人员，提供必要的工作生活及交通便利条件。

(7) 发包人应保护设计人的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经设计人同意，发包人对设计人交付的设计资料及文件不得擅自修改、复制、向第三人转让或用于本合同外的项目，如发生以上情况，发包人应负法律责任，涉及人有权向发包人提出索赔。

2. 设计人义务

(1) 设计人应按国家技术规范、强制性标准、规章及发包人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。编制方案、设计文件，应当满足编制初步设计文件和控制概算的需要。编制初步设计文件，应当满足编制施工招标文件、主要设备材料订货和编制施工图设计文件的需要。编制施工图设计文件，应当满足设备材料采购、非标准设备制作和施工的需要，并注明建设工程合理使用年限。

(2) 设计文件中选用的材料、构配件、设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。除有特殊要求的建筑材料、专用设备和工艺生产线外，设计人不得指定生产厂或供货商。

(3) 设计人应当按本合同的规定内容、进度及份数，向发包人交付资料及文件。

(4) 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超过原定范围的内容作必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，本年内项目开始施工，负责向发包人及施工单位进行设计交底，处理有关设计问题和参加竣工验收。在一年内项目尚未开始施工，设计人仍负责上述工作，但可按所需工作量向发包人适当收取咨询服务费，收费额由双方商定。

(5) 设计人应保护发包人的知识产权，不得向第三人披露、转让发包人提交的产品图纸等技术资料。如发生上述情况，发包人有权索赔。

(九) 违约责任

1. 在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人为开始工作的，定金不予退还；一开始设计工作的，实际工作量不足 50%时，发包人应该阶段设计费的 50%支付，超过 50%时，按该阶段设计费的全部支付。（50%为示范文本的推荐比例）。

2. 由于设计人的原因导致设计文件出现错误或疏忽，设计人应当继续完善设计。给发包人造成损失的，还应当赔偿损失（双方可以约定赔偿金为实际损失的一定比例）。

3. 发包人应按本合同规定的金额和时间向设计人支付设计费，每逾期支付一天，应承担逾期违约金（如应支付金额的千分之二）。逾期超过 30 天以上时，设计人有权暂停履行下阶段工作，并书面通知发包人。

4. 设计人延误交付设计成果，每延误一天，应减少设计费的千分之 。

十、争议解决

争议的解决方式可以选择以下方式（两选一）：

1. 提交 仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

十一、合同终止

施工结束，本合同终止。

十三、 建设工程勘察合同的基本条款

根据《合同法》的有关规定，结合《建设工程勘察合同（示范文本）》（GF-2000-0203, GF-2000-0204）的内容，一份比较完整的建设工程勘察合同应具备以下条款：

一、工程概况

工程概况包括以下几方面的内容：工程名称，工程建设地点，工程规模、特征，工程勘察任务委托文号、日期，工程勘察任务（内容）与技术要求，承接方式，预计勘查工程量等。

二、发包人向勘察人提供的有关资料文件

发包人应及时向勘察人提供下列文件资料，并对其准确性，可靠性负责。

1. 提供本工程批准文件（复印件）及用地（附红线范围）、施工、勘察许可等批件（复印件）。
2. 提供工程勘察任务委托书、技术要求和工作范围的地形图、建筑总平面布置图。
3. 提供勘察工作范围已有的技术资料及工程所需的坐标和标高资料。
4. 提供勘察工作范围地下已有埋藏物的资料（如电力、电讯电缆，各种管道、人防设施、洞室等）及具体位置分布图。
5. 发包人不能提供上述资料的，由勘察人收集的，发包人须向勘察人支付相应费用。

当事人双方还应该详细约定发包人提供文件的份数，内容要求和提交时间。

需要特别说明的是收集上述资料的工作往往需要大笔费用和大量时间，直接关系到双方的经济利益，因此，该条的约定对勘察人来讲至关重要。如果发包人在合同履行过程中因某种原因不能提供上述资料，双方可以约定由勘察人收集，但发包人需向勘察人支付相应费用，这笔费用不应包括在合同价款中。

三、勘察人向发包人交付的勘察成果资料

合同双方应详细约定勘察人向发包人交付的勘察成果资料的名称、份数、内容要求以及提交的时间。勘察人应对其提交的勘察成果资料的质量负责。

勘察成果资料的制作成本较高，勘察人尤其注意要约定好提交勘察成果文件的份数（一般为四份），发包人要求增加的份数另行收费。

四、工期

1. 工期可以明确约定开工日期及完工日期，也可以这样约定：开工日期已发包人下达的开工通知书为准，勘察人影子在开工通知书下达日起

天提交勘察成果。

2. 由于非勘察人原因引起停工、窝工等，工期顺延。由于发包人或勘察人的原因未能按期开工或提交成果资料时，应当按合同的约定承担违约责任。

五、收费标准及支付方式

1. 收费标准

根据《工程勘察设计收费管理规定》规定，工程勘察和工程设计收费根据建设项目投资额的不同情况，分别实行政府指导价和市场调节价，建设项目总投资估算额 500 万元及以上的工程勘察和工程设计收费实行政府指导价；建设项目总投资估算额 500 万元以下的工程勘察和工程设计收费实行市场调节价。实行政府指导价的工程勘察和工程设计收费，其基准价根据《工程勘察收费标准》或者《工程设计收费标准》计算。

此外，为了体现勘察设计收费由政府定价向政府指导价转变，2000 版的合同还规定合同双方可以采取“预算包干”、“中标价加签证”、“实际完成工作量结算”等方式记取费用。国家规定的收费标准中没有规定的收费项目，由发包人、勘察人另行议定。

2. 付费方式

付费方式勘察人与发包人可自行约定。双方可在合同中约定合同生效后若干天内，发包人应向勘察人支付定金的数额（按照《担保法》的规定，不得超过预算勘察费的 20%），本合同履行后，定金抵作勘察费。

工程进度款。对于勘察规模大，工期长的大型勘察工程，发包人应按照工程进度向勘察人支付工程进度款。并在勘察成果资料提交的同时（或之后一段时间，如 10 天内），发包人应一次付清全部工程费用。

六、发包人、勘察人义务

1. 发包人义务

（1）发包人委托任务时，必须以书面形式向勘察人明确任务及技术要求，并按照合同规定准确、及时提交文件资料。双方还可以约定，发包人未遵守上述之约定，勘察人交付工作成果的时间顺延。

(2) 在勘查工作范围内，没有资料、图纸的区段，发包人应查清地下埋藏物。若发包人未遵守该约定，致使勘察人在履行合同过程中受损，发包人应承担损害赔偿责任。

(3) 发包人应及时提供勘查现场，交付工作条件，并承担其费用。

(4) 若勘查现场需要看守，特别是在有毒、有害等危险现场作业时，发包人应派人负责安全保卫工作，按国家有关规定，对从事危险作业的现场人员进行保健防护，并承担费用。

(5) 工程勘察前，发包人负责提供材料设备的，应根据勘察人提出的使用计划，及时提供各种材料、设备及其产品合格证明，并承担费用和运到现场，派人与勘察人代表一起验收。双方按约定承担该费用。

(6) 因发包人变更计划，提供的资料不准确，或未按照期限提供必要的工作条件而造成工作量变更的，经办理正式变更手续后，发包人应按实际发生的工作量增付勘查费用。

(7) 发包人不得修改勘查文件，确需修改勘查文件的，应当由原勘察单位修改。经原勘察单位书面同意，建设单位也可委托其他具有相应资质的勘察单位修改。建设工程勘察文件内容需要作重大修改的，建设单位应当报原审批单位批准后方可修改。

(8) 发包人若要求勘察人在合同规定时间前提前完工，双方可就此协商变更合同，并约定发包人额外支付的提前完工的费用。

(9) 发包人应保护勘察人的投标书、勘察方案、报告书、文件资料图纸、数据、特殊工艺（方法）、专利技术和合理化建议，未经勘察人同意，发包人不得复制，不得泄露，不得擅自修改、传送或向第三人或用于本合同外的项目；如发生上述情况，可约定发包人向勘察人赔偿的数额或方式。

2. 勘察人的义务

(1) 勘查人应按国家技术规范、标准、规程和发包人的任务委托书及技术要求进行勘查，按本合同规定的时间提交质量合格的勘查成果资料，并对其负责。

(2) 由于勘察人提供的勘查成果资料质量不合格，勘察人应负责继续补充完善使其达到质量合格；若勘察人无力补充完善，需另行委托其他勘察单位时，勘察人应承担全部勘察费用。因勘查质量造成经济损失时，勘察人减收或免收勘查费，并按照合同双方的约定承担损害赔偿责任。

(3) 在工程勘察前，应提出勘查纲要或勘查组织设计。勘察人应对自己负责提供的材料设备负责，并向发包人提供产品合格证明。如勘察人提供的材料、设备与设计规范的要求不符，应重新采购符合要求的产品，并经双方代表重新验收认定，有勘察人承担发生的费用及停、窝工的损失。勘察人须使用代用材料时，须经发包人代表批准方可使用，增减费用由双方商定。

(4) 勘查过程中，勘察人可以根据实际需要向发包人提出增建工作量或修改勘查工作的意见。经发包人同意办理正式变更手续。

(5) 勘察人承担有关资料的保密义务，不得向第三人扩散、转让发包人提供的技术资料、文件等。发生上述情况，双方可在合同中约定勘察人须赔偿的费用或标准。

(6) 遵守国家有关法律、法规及规章的规定，做好现场保卫和环卫工作，并合同规定保护好工作现场周围的建、构筑物，古树、名木和地下管线等。

七、违约责任

1. 勘察人未按照期限提供勘查文件拖延工期，造成发包人损失的，勘察人、设计人应当继续完善勘查工作，并按照合同约定减收勘查费用并承担赔偿责任。

2. 因勘察人原因造成勘查成果资料质量不合格，达不到合同约定条件的，发包人可要求勘察人返工并由勘察人承担返工费用。因此给发包人造成损失的，双方可约定勘察人就此赔偿的数额或方式。

3. 合同履行期间，因发包人原因工程停建的而终止合同或发包人要求解除合同时，勘察人未开始工作的，定金不予退还。双方还可以约定：已进行勘查工作的，工作量不到 50%，发包人支付 50%的勘查费；工作量超过 50%，发包人承担全部的勘查费。

4. 如遇不可抗力，损失一般由发包人承担。

5. 违约金。双方可以约定一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法：

发包人未按照合同约定支付勘查费，或者因勘察人原因未按照合同规定提交勘察成果的，应支付给对方逾期违约金，违约金按每日勘查费的千分之 计算。

6. 定金。本合同签订后，发包人不履行合同的，无权要求返还定金。勘察人不履行合同的，应双倍返还定金。

八、勘查成果资料的检查验收

1. 由发包人负责组织对勘察人交付的勘查成果资料进行勘查验收。
2. 合同中应约定发包人对勘察人勘查成果资料检查验收的期限，并出具检验证明，以示勘察人完成任务；逾期未检查验收的，视为接受。
3. 隐蔽工程工序质量的检查，先由勘察人自检后，然后书面通知发包人检查。发包人接通知后，应在当天组织质检，经检验合格的，发包人、勘察人签字后方能进行下一道工序；检验不合格的，勘察人应在限定时间内修补，然后重新检验，直至合格；若发包人接通知后在约定时间内未能到现场检验，勘察人可以顺延工程工期，发包人应赔偿停、窝工的损失。
4. 工程完工，勘察人应当向发包人提交勘察工作的原始记录、竣工图及报告、成果文件，发包人应在约定的期限内组织验收，如有不符合固定要求的情况或存在质量问题，勘察人应采取有效补救措施。
5. 工程未经验收，发包人提前使用或擅自动用，由此发生的质量、安全问题，由发包人承担责任，并以发包人开始使用日期为完工日期。
6. 完工工程经验收符合合同要求和质量标准，自验收之日起 天内，勘察人向发包人移交完毕。如发包人不能按时接管只是已验收工程发生损失，应由发包人承担；如勘察人不能按期交付，应按预期完工处理，勘察人应按双方的约定承担违约责任。

九、补充协议的法律效力

发包人与勘察人协商一致，补充签订的协议、来往传真、电报、会议纪要等均为构成本合同的一部分。

十、争议解决

争议的解决方式可以选择以下方式（两选一）：

1. 提交 仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。