

建设工程招标阶段合同管理探析

郭志霞

山煤房地产开发有限公司

DOI:10.18686/bd.v1i7.482

[摘要] 招标投标工作和合同管理是工程建设阶段不可分割的两大部分,本文详析了建设工程条款要素,建设工程招标投标与合同管理的关系,招标投标阶段合同管理存在的风险因素,并提出合同管理的事前控制的应对措施。

[关键词] 招标;合同管理

引言

招标投标和合同管理是建筑安装市场中紧密相连、互相衔接、互相交叉的两个关键的管理环节。合同管理贯穿于招标投标的全部过程。对于投标单位来说,审核招标文件即是合同管理的开始。一方面,施工合同的合同条件是招标文件的重要组成部分,另一方面,招标文件又是合同文件的重要依据,两者相辅相成,密不可分。

1 建设工程招标投标

工程项目的建设主要包括决策阶段、实施阶段、运营阶段等三大阶段,具体如图1所示。建设工程的招标投标是市场经济条件下竞争性的工程承发包交易方式。招标投标既是一种交易方式,也是市场经济体制下订立合同的重要方式,因此,正确处理招标投标和合同管理的关系,将两者密切地结合起来是十分必要的。

1.1 招标投标

1.1.1 招标投标的概念

建设工程招标指建设单位就拟建工程发布公告,用法定方法吸引建设项目承包单位参加竞争,进而通过法定程序从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。

建设工程投标是指经过特定审查而获得投标资格的建设项目承包单位,按招标文件的要求,在规定的时间内向招标单位填报招标书,并争取中标的法律行为。^[1]

1.1.2 招标投标的意义

(1)有利于打破垄断,开展竞争,促进企业转变经营机制,提高企业的管理水平。

(2)促进建设工程按程序和客观规律办事,克服建筑市场的混乱现象,保证承发包工作的公平、公正。

(3)建设工程实行招投标制,可以确保和提高工程质量,缩短建设工期,降低工程造价。

(4)促进经济体制的改革和市场经济体制的建立。

(5)促进我国建筑企业进入国际市场。^[1]

1.2 建设工程合同管理

建设工程合同管理,是指建设行政主管部门和金融机构,以及业主、承包商、监理单位依据法律和行政法规、规章制度,采取法律的、行政的手段,对建设工程合同关系尽享组织、知道、协调及监督,保护工程合同当事人的合法权益,处理工程合同纠纷,防止和制裁违法行为,保证工程合同的贯彻实施等一系列活动^[2]。

1.3 招标投标与合同管理的关系

工程招标投标的整个过程实质上就相当于谈判签订合同的过程,合同的签订需要经过要约与承诺。招标是要约邀请,投标是要约,定标发出中标通知书就是承诺。从合同的角度来看,合同就是对招标文件和对投标书内容的整理和确认,也是对工程招标投标结果的承认和肯定。

另外,从原建设部颁布的《标准施工招标文件》和《建设工程施工合同(示范文本)》来看,招标文件包含合同主要条款,而组成合同的主要文件同样包括招标文件,两者互为主要内容,这就更加说明它们之间存在不可分割性^[1]。

2 招投标阶段的合同风险

2.1 信息错位风险

投标人会由于国情、惯例不同而产生对于工作范围的理解偏差;投标人会因为投标期短,信息量大,对项目情况理解不透;例如某些外资项目中,会由于语言障碍,翻译误差等原因,对项目认识不全面、甚至产生误解。

2.2 合同条款风险

合同条款暗含的风险包括:工程变更的补偿范围和补偿条件;合同价格的调整条件,如对通货膨胀、汇率变化、税收增加等,合同规定不予调整;合同条款不全面,不完整,未能将合同双方的责权利关系全面表达清楚,未能预计合同实施过程中可能发生的各种情况;合同条款不细致,不严密,有二义,导致投标人不能清楚地理解合同内容,造成失误;发包商为了转嫁风险提出单方面约束性的、过于苛刻的、责权利不平衡的合同条款,及其他对投标人苛刻的要求,如要求投标人大量垫资承包,工期要求过紧,超常规的质量要求等;合同条款之间的矛盾等。

2.3 经济风险

经济风险包括宏观经济环境的稳定,微观市场的价格和货币等。如:建筑工程、建材、劳动力等的市场供应能力、条件和价格水平、生活费用价格、通讯、能源等的价格、设备购置和租赁条件和价格等;以及通货膨胀率、汇率、贷款利率、换汇限制等。

2.4 环境风险

外界环境包括工程所在国政治环境的变化,如发生战争、禁运、罢工、社会动乱等造成的工程中断或终止。自然环境包括气候、可利用的建筑材料资源、工程的水文、地质情况等。

微观环境包括现场地质条件、场地状况等。

3 合同风险的应对策略

3.1 项目信息力求精确,善于调查沟通

招标代理人及投标人应做充分调查,大量取得第一手资料,全面了解项目进行地的风俗习惯、法律法规、工程惯例等;在此基础上与业主积极沟通,包括招投标人之间书面方式的询问、答疑等,充分利用标前澄清会议,进行三方深度接触。澄清会议上,业主对于投标文件的疑问、文件中的矛盾、错误、不清楚的地方,投标人可进行答复、解释,甚至

对实施方案、组织措施或工期也作出修改,使其更符合项目实际。而关于投标范围、工作划分接口、工作深度等内容,将可能会产生理解偏差的信息,与业主进行进一步确认。

3.2 招标阶段合同条款的确切编制

招标文件从性质上不仅是招标人的要约邀请,还相当于招标人的要约。招标文件直接关系到项目合同管理,其质量优劣直接影响项目的顺利实施。

3.2.1 技术条款和合同条款的合理性

招标文件的技术条款和合同条款是非常重要的两个部分,是项目实施过程中合同管理工作的主要依据,在项目招标准备工作之前就应制定出来。技术条款反映发包人对招标项目的概况、招标范围、招标工作内容、工期、质量、安全等技术方面的各项论述与规定。合同条款反映发包人对招标项目合同管理方面承包双方责权利的各项规定。技术条款和合同条款制定得科学、合理,能够使项目实施要求更清晰,项目管理承包方双方的责权利更明晰、公正、公平,项目合同管理工作更顺畅。

在条款编制过程中,应充分借鉴行业内类似项目的管理经验,充分征求具体管理者的意见和建议,多找一些专家进行专业咨询,尽量采用同行业先进的管理规定,确保制定出的各项条款规定可操作性强、易于施行,切实满足项目管理需要。

3.2.2 提高招标工作组织者的综合能力,衔接好合同管理工作

作为一个项目的招标工作组织者,不仅牵头负责招标的程序性工作,也负责组织招标文件的审查。参与招标文件审查的专家、各部门的专业人员,都是从各自负责的内容上进行把关,前后相关内容上的衔接和对应,需要招标工作组织者总体把关。因此,招标文件的质量高低,与招标工作组织者的综合能力相关较大。

4 结语

建设工程合同管理是一个系统工程,招投标文件和建设工程合同是建设工程交易双方权利和义务的重要法律凭证,在实践中两者必须相互整合,协调运转,才能实现招投标文件和建设工程合同的一体化运作。

招标文件编制质量控制,应属于合同管理的事前控制范畴,要提高工程合同管理水平,建议从招标文件编制阶段抓起。只有熟练掌握现行建设工程合同领域的法律、法规和相关规范,遵循经济规律,并不断改进管理方法,才有利于建设工程施工合同的管理步入法制化、规范化的轨道。

参考文献:

- [1]陈正.工程招投标与合同管理[M].东南大学出版社,2005.
- [2]闵文.浅议投标阶段的合同管理[J].建筑知识:学术刊,2012(8),232,239.
- [3]翟勇松.浅谈工程建设项目招投标阶段的合同管理[J].企业经贸,2013(12),22-23.