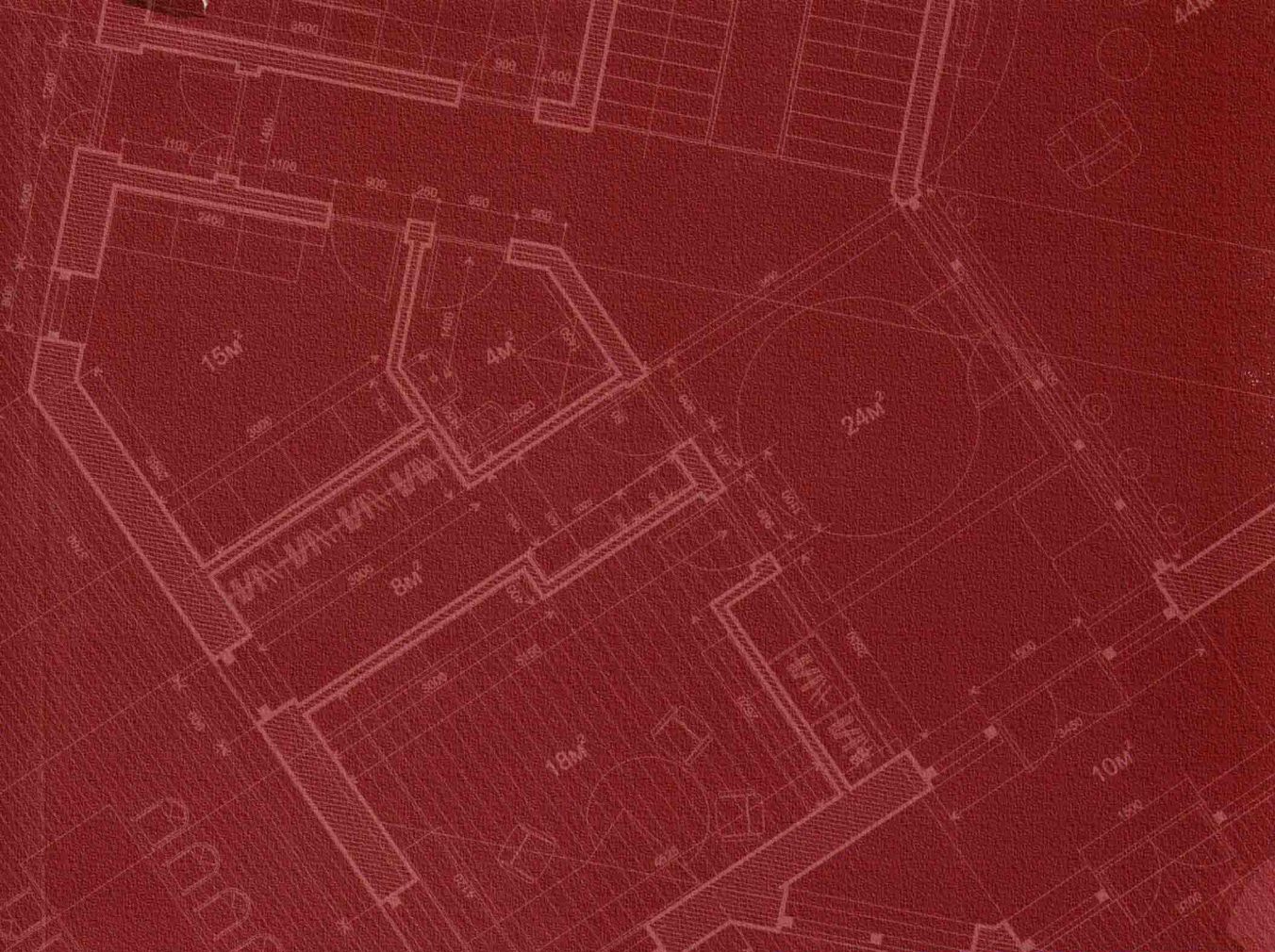




SHI GONGCHENG ZHAOTOU BIAO
U HETONG GUAN LI

建设工程招标投标 与合同管理

主 编 庞业涛 文 真

建设工程招投标与合同管理

主 编	庞业涛	文 真	
副主编	陈泰之	陈兴帮	
参 编	郭远方	伍 丹	盖晓曦
	王 琪	倪 明	
主 审	倪志军		

内 容 提 要

本书分为十个项目,主要包括建筑市场,建设工程项目招标,建设工程项目投标,建设工程项目开标、评标与定标,国际工程招投标,建设工程施工合同,建设工程施工合同订立,建设工程施工合同管理,建设工程施工合同索赔,国际工程合同条件等内容。

本书可作为高等院校土木工程、工程造价、建筑工程管理及相关专业的教学用书,也可作为相关工程技术人员参考用书。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/庞业涛,文真主编. —北京:北京理工大学出版社,2015.8
ISBN 978-7-5640-9921-3

I. ①建… II. ①庞… ②文… III. ①建筑工程—招标 ②建筑工程—投标 ③建筑工程—合同 IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第253045号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787毫米×1092毫米 1/16

印 张 / 17

字 数 / 414千字

版 次 / 2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷

定 价 / 49.00元

责任编辑 / 钟 博

文案编辑 / 钟 博

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前言

PREFACE

本书是为满足高等院校土木工程、工程管理专业教学需求而编写，其目的是使学生掌握建设工程招投标与合同管理的基本理论知识，具备从事建设工程招投标与合同管理的基本职业能力。

为了实现教育部培养高端技能型人才的要求，本书按照“项目导向、任务驱动”的教学模式，创新编写体制。每个项目都有一个引导案例，通过案例提示学生学习目标和内容框架，目的在于使学生更好地将理论和实践相结合，进一步提高学生的学习兴趣；在每个任务和项目后面编制练习题，目的在于锻炼学生运用所学理论知识解决问题的能力。

本书为校企共同编写，重庆实达工程监理有限公司、重庆渝海建设监理有限公司以及广联达软件股份有限公司等企业的人员参与了本书的编写，并提出了宝贵的意见。

本书由庞业涛、文真担任主编，陈泰之、陈兴帮担任副主编。全书共分十个项目，具体编写分工为：庞业涛编写项目一和项目十，王琪编写项目二中任务1，伍丹编写项目二中任务2、3、4，盖晓曦编写项目二中任务5，陈泰之编写项目三，陈兴帮编写项目四、项目六，文真编写项目五、项目九，郭远方编写项目七、项目八。倪明参与部分任务的编写。全书由庞业涛、文真统稿。

本书由倪志军主审，并对全书的编写给予了精心指导，提出了许多宝贵意见，在此表示衷心感谢！本书的编写，参考和引用了大量文献资料，一并致谢！

由于编者水平有限，本书难免存在疏漏和不妥之处，恳请读者批评指正。

编 者

目录 CONTENTS

项目一 建筑市场..... 1

任务1 认识建筑市场 3

- 1.1.1 建筑市场的主体及客体 3
- 1.1.2 建筑市场的资质管理 6
- 1.1.3 建设工程交易中心 8
- 1.1.4 工程招投标体制的推行 11

任务2 建设工程发包承包方式 16

- 1.2.1 建设工程发包的方式 17
- 1.2.2 建设工程承包的方式 18
- 1.2.3 工程招投标概述 23

项目二 建设工程项目招标..... 31

任务1 工程施工招标概述 31

- 2.1.1 工程招标的基本知识 32
- 2.1.2 建设工程招标的范围和规模
标准 33
- 2.1.3 建设工程招标的基本条件 35
- 2.1.4 建设工程招标投标的基本
原则 36
- 2.1.5 建设工程的招标方式 36
- 2.1.6 招标投标的行政监督和行业
自律 37

任务2 建设工程施工招标程序 41

- 2.2.1 招标准备阶段 41
- 2.2.2 招标投标阶段 43
- 2.2.3 定标签约阶段 46

任务3 建设工程招标文件的组成与 编制 47

- 2.3.1 招标文件的组成、编制原则和
意义 47

- 2.3.2 招标文件的主要内容 48

- 2.3.3 招标文件实例 56

任务4 建设工程招标标底的编制 ... 63

- 2.4.1 建设工程招标标底概述 63

- 2.4.2 建设工程招标标底的作用 63

- 2.4.3 建设工程招标标底文件的
组成 64

- 2.4.4 建设工程招标标底的编制依据
和原则 64

- 2.4.5 建设工程标底编制的方法 65

任务5 建设工程施工招标案例 66

项目三 建设工程项目投标..... 70

任务1 投标程序及主要工作 71

- 3.1.1 投标的前期工作 71

- 3.1.2 参加资格预审 75

- 3.1.3 购买和分析招标文件 76

- 3.1.4 收集资料、准备投标 76

- 3.1.5 编制和提交投标文件 78

- 3.1.6 参加开标会议 79

- 3.1.7 接受中标通知书、签订合同 ... 80

任务2 资格预审申请 84

- 3.2.1 资格预审申请文件的内容 84

- 3.2.2 填写资格预审申请文件的注意
事项 88

- 3.2.3 资格预审文件实例 89

任务3 编制投标文件	98
3.3.1 投标文件的组成	98
3.3.2 投标文件的编制	113
3.3.3 投标文件的格式(标准 格式)	119
3.3.4 投标文件编制的注意事项 ...	127
3.3.5 电子招标投标	128
任务4 投标报价的策略与技巧	133
3.4.1 投标报价的策略	133
3.4.2 投标报价的技巧	136
任务5 建设工程施工投标案例	139

项目四 建设工程项目开标、评标与 定标 142

任务1 开标和评标的内容及组织 ...	143
4.1.1 建设工程开标及要求	143
4.1.2 评标委员会的组成、工作内容 及要求	143
4.1.3 评标的规则和原则	144
任务2 建设工程开标、评标和定标的 程序及要求	146
4.2.1 开标程序	147
4.2.2 开标注意事项	148
4.2.3 评标程序	148
4.2.4 评标的标准、内容和方法 ...	150
4.2.5 中标	152

项目五 国际工程招投标..... 157

任务1 国际工程项目招标方式及 程序	158
5.1.1 国际工程项目招标方式	159
5.1.2 国际工程项目招标程序	160
任务2 国际工程投标报价	162
5.2.1 研究分析招标文件	162

5.2.2 确定担保单位开具投标保证金 证书	163
5.2.3 投标书的编制	163
5.2.4 国际工程项目投标报价 程序	164

任务3 世界不同地区的工程项目 招投标习惯做法 166

5.3.1 世界银行推行的做法	166
5.3.2 英联邦地区的做法	167

项目六 建设工程施工合同..... 170

任务1 合同概述	171
6.1.1 合同的概念	171
6.1.2 合同的类型	171
6.1.3 合同的主要内容和形式	172
6.1.4 合同的履行	172
6.1.5 合同的变更和转让	174
6.1.6 建设工程合同的分类	174
任务2 建设工程施工合同	177
6.2.1 建设工程施工合同概述	178
6.2.2 建设工程施工合同的主要 内容	178

项目七 建设工程施工合同订立..... 185

任务1 合同签订	186
7.1.1 合同订立的条件和原则	186
7.1.2 合同签订前的准备工作	187
7.1.3 合同订立的程序	192
任务2 合同谈判	194
7.2.1 合同的谈判依据	194
7.2.2 合同的谈判准备工作	194
7.2.3 谈判策略与技巧	196

项目八 建设工程施工合同管理..... 201

任务1 建设工程合同管理概述	202
----------------------	-----

8.1.1	建设工程合同管理的概念	202	9.2.4	发包人审查索赔处理	236
8.1.2	建设工程合同各方的合同管理	204	9.2.5	承包人是否接受最终索赔处理	237
任务2	建设工程施工合同签约管理	210	9.2.6	发包人的索赔	237
8.2.1	合同谈判策略的确定	210	任务3	索赔的计算与技巧	238
8.2.2	做好合同谈判工作	211	9.3.1	工期索赔及计算	238
任务3	建设工程施工合同履行管理	213	9.3.2	费用损失索赔及计算	240
8.3.1	概述	213	9.3.3	索赔技巧	242
8.3.2	建设工程施工合同条款分析	214	任务4	建设工程施工索赔管理和签证管理	244
8.3.3	建设工程施工合同实施控制	218	9.4.1	建设工程施工索赔管理	245
8.3.4	建设工程施工合同变更管理	222	9.4.2	建设工程施工现场签证管理	246
项目九	建设工程施工合同索赔	228	项目十	国际工程合同条件	250
任务1	索赔概述	228	任务1	国际工程合同条件概述	251
9.1.1	索赔的概念、起因和作用	229	10.1.1	国际工程合同含义	251
9.1.2	索赔的特征	230	10.1.2	合同、惯例与法律的相互关系	252
9.1.3	索赔的分类	231	10.1.3	国际工程合同的法律基础	252
9.1.4	索赔的程序	232	任务2	国际工程通用的合同条件	254
任务2	索赔的程序	235	10.2.1	FIDIC合同条件	254
9.2.1	承包人提出索赔要求	235	10.2.2	美国AIA系列合同条件	260
9.2.2	工程审核索赔报告	235	10.2.3	英国ICE合同条件	260
9.2.3	确定合理的补偿额	236	10.2.4	亚洲地区使用的合同	260
			参考文献		264

项目一 建筑市场

项目目标

建筑市场与招标投标制度存在相辅相成的关系，建立统一、开放、竞争、有序的建筑市场是不断深化招标投标体制改革的目标。近年来，工程项目招投标的改革取得了巨大的进步，目前我国工程施工招标率达到85%以上，招投标与合同管理在许多工程管理领域中得到普及，我国的建筑市场正在不断地规范。通过本项目的学习，掌握建筑市场的基本知识，为后续项目的学习打下基础。

教学要求

能力目标	知识要点
掌握建筑市场的主体及客体	(1)建筑市场的主体； (2)建筑市场的客体
了解建设市场的资质管理	(1)从业企业资质管理； (2)专业人士资格管理
熟悉建设工程交易中心	(1)建设工程交易中心的性质与作用； (2)建设工程交易中心的基本功能； (3)建设工程交易中心的运行原则； (4)建设工程交易中心运作的一般程序
了解工程招标投标制的推行	(1)鲁布革引水工程招标投标情况简介； (2)鲁布革工程项目的管理经验
熟悉建设工程发包、承包的方式	(1)建设工程发包的方式； (2)建设工程承包的方式
掌握工程招标投标的基本知识	(1)建设工程招标投标的概念； (2)建设工程招标投标的分类； (3)建设工程招标投标的特点； (4)建设工程招标投标的原则

案例导入

【背景】

目前，全国建筑市场秩序仍不容乐观，建筑市场存在许多突出问题，如：建筑市场法律法规不完善，部分地区市场壁垒、行业垄断等一些体制性、机制性深层次问题仍普遍存

在；明招暗定、围标串标、转包、违法分包等建筑市场中一些“顽症”仍没有得到根治；市场诚信体系建设的相关信用信息平台、失信惩戒的社会和法制环境还有待进一步健全；不履行基本建设程序、建设单位非法干预工程的现象依然存在；行业发展基础薄弱，企业核心竞争力和从业人员素质亟待提高等。

我国正处于改革发展的关键阶段，也是工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化的关键时期，建筑业面临着新的形势和挑战。主要表现在以下四个方面。

一是建筑业发展仍将处于重要的战略机遇期。2012 年国家宏观经济目标虽然进行了结构性调整，“两会”通过的政府工作报告略微调低了国内生产总值增长的目标（调整为 7.5%），提出了稳中求进的总基调，但结合国家发展战略方向，西部大开发、振兴东北老工业基地、中部崛起、城镇化、保障和改善民生等重大政策的推进，在可预见的未来几年，固定资产投资将继续增加，开工项目数量还会持续增长，仍然为建筑业带来巨大的市场机会。从国家统计局 2012 年一季度经济报告公布的统计数字看，施工项目计划总投资 38.3 万亿元，同比增长 14.2%；新开工项目计划总投资 3.6 万亿元，同比增长 23%；全国建筑业总产值 18 831 亿元，同比增长 18.1%；建筑业房屋建筑施工面积 52 亿 m²，同比增长 21.6%。因此，建筑业发展仍将处于重要战略机遇期，建筑市场将依然繁荣。

二是推动建筑业发展方式转变的任务艰巨。当前，建筑业生产能力过剩，生产方式落后，技术进步缓慢，人员素质总体水平不高。建筑业的发展在很大程度上依赖于高速增长的固定资产投资规模。一些建筑业企业以包代管，管理粗放，集团管理“集而不团”，项目管控“管而不控”，分公司各自为政，项目各自为战，造成企业仅有“业务量”的增长，而利润普遍不高。2011 年全行业产值利润率仅为 3.6%，个别企业甚至不足 1%，经济效益远低于全国第二产业的平均水平，严重制约和阻碍了建筑业的健康发展。因此，加快建筑业转变发展方式是当前做好行业发展工作，实现行业可持续发展的一项重要任务。

三是建筑市场环境依然严峻。建筑队伍供大于求，过度竞争甚至恶性竞争在一定时期内依然存在。在社会诚信体系不健全的大环境中，工程建设主体违约失信现象时有发生。在住房和城乡建设部 2013 年开展的全国建筑市场监督管理执法检查中，共抽查 233 项在建房屋建筑工程，在 8 621 项检查内容中，符合率为 81.12%，反过来说，不符合率达到 18.88%。共提出建筑市场检查反馈意见 1 502 条，其中存在严重违法违规问题 25 个，涉及招投标单位 4 个，建设单位 5 个，勘察设计单位 4 个，施工单位 7 个，监理单位 5 个。各方主体均存在不同程度的问题，建筑市场环境依然严峻。

四是建筑市场监管工作面临挑战。全国在建工程数量持续增长，在建筑市场繁荣的同时，也为建筑市场监管工作带来压力。如 2010 年在建工程数量为 55 万个，比“十一五”初期的 28 万个增长了 96%，接近翻了一番。2011 年，1 000 万套保障性住房在全国各地开工建设，28 个城市的地铁也在集中建设，工期紧、任务重都给建筑市场监管工作提出了更高要求。同时，具有资质等级以上企业总数超过 10 万家，从业人员高达 4 300 万人，注册执业人员超过 100 万人。面对如此庞大的各类企业和从业人员，要落实每个市场主体的法定责任，做到有法必依、违法必究，也给我们带来了很大挑战。

从以上形势分析可以看出，建筑市场发展机遇和挑战共存。我们对此必须保持清醒的头脑，深刻认识到建筑市场监管工作的重要性、艰巨性和复杂性，辩证看待发展中各种矛盾，认真研究新情况，解决新问题，切实做好建筑市场监管工作。

【问题】

1. 目前我国的建筑市场存在哪些问题?
2. 建筑业面临着哪些挑战?
3. 建筑市场的完善与招投标有何关系?

任务 1 认识建筑市场

任务导入

建筑市场是建设工程市场的简称, 是进行建筑商品和相关要素交换的市场, 主要以建设工程承发包交易活动为主要内容。建筑市场有广义和狭义之分。狭义的建筑市场是指交易建筑商品的场所。由于建筑商品体形庞大、无法移动, 不可能集中在一定的地方交易, 所以一般意义上的建筑市场为无形市场, 没有固定交易场所。它主要通过招标投标等手段, 完成建筑商品交易。当然, 交易场所随建筑工程的建设地点和成交方式不同而变化。广义的建筑市场是指建筑商品供求关系的总和, 包括狭义的建筑市场、建筑商品的需求程度、建筑商品交易过程中形成的各种经济关系等。

1.1.1 建筑市场的主体及客体

1.1.1.1 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方, 主要有业主(建设单位或发包人)、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体是指一定量的可供交换的商品和服务, 它包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的建筑产品(咨询、监理等智力型服务)。

1. 业主

业主是指既有某项工程建设需求, 又具有该项工程建设相应的建设资金和各种准建手续, 在建筑市场中发包工程建设的勘察、设计、施工、监理任务, 并最终得到建筑产品的政府部门、企事业单位或个人。

在我国工程建设中, 业主也称为建设单位, 只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体, 故又称为发包人或者招标人。因此, 业主方作为市场主体具有不确定性。在我国, 有些地方和部门曾提出过要对业主实行技术资质管理制度, 以改善当前业主行为不规范的问题。但无论是从国际惯例还是从国内实践看, 对业主资格实行审查约束都是不成立的, 对其行为进行约束和规范, 只能通过法律和经济的手段去实现。

项目业主的产生, 主要有三种方式:

(1) 业主即原企业或单位。企业或机关、事业单位投资的新建、扩建、改建工程, 则该企业或单位为项目业主。

(2) 业主是联合投资董事会。由不同投资方参股或共同投资的项目, 则业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

(3) 业主是各类开发公司。开发公司自行融资或由投资方协商组建或委托开发的工程管

理公司也可称为业主。

业主在项目建设过程中的主要职能：

- (1)建设项目可行性研究与决策。
- (2)建设项目的资金筹措与管理。
- (3)办理建设项目的有关手续(如征地、建筑许可等)。
- (4)建设项目的招标与合同管理。
- (5)建设项目的施工与质量管理。
- (6)建设项目的竣工验收与试运行。
- (7)建设项目的统计及文档管理。

2. 承包商

承包商是指拥有一定数量的建设装备、流动资金、工程技术经济管理人员及一定数量的工人，取得建设行业相应资质证书和营业执照的，能够按照业主要求提供不同形态的建筑产品并最终得到相应工程价款的建筑施工企业。

相对于业主，承包商作为建筑市场的主体，是长期和持续存在的。因此，无论是按照国际还是国内惯例，对承包商一般都要实行从业资格管理。承包商从事建筑生产，一般需要具备四个方面的条件：

- (1)拥有符合国家规定的注册资本。
- (2)拥有与其资质等级相适应且具有注册执业资格的专业技术和管理人员。
- (3)拥有从事相应建筑活动所应有的技术装备。
- (4)经资格审查合格，已取得资质证书和营业执照。

承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程等专业公司。在市场经济条件下，承包商需要通过市场竞争(招标)取得施工项目，需要依靠自身的实力去赢得市场，承包商的实力主要包括四个方面：

(1)技术方面的实力。有精通本行业的工程师、预算师、项目经理、合同管理等专业人员队伍；有工程设计、施工专业装备，能解决各类工程施工中的技术难题；有承揽不同类型项目施工的经验。

(2)经济方面的实力。具有相当的周转资金用于工程准备及备料，具有一定的融资和垫付资金的能力；具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金；具有支付各种担保和保险的能力，能承担相应风险的能力；承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

(3)管理方面的能力。建筑承包市场属于买方市场，承包商为打开局面，往往需要低利润报价取得项目，在成本控制上下功夫，向管理要效益，并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，因此必须具有一批过硬的项目经理和管理专家。

(4)信誉方面的能力。承包商一定要有良好的信誉，它将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉，必须遵守法律法规，承担国外工程要按国际惯例办事，保证工程质量、安全、工期，并认真履约。

承包商投标工程，必须根据本企业的施工力量、机械装备、技术力量、施工经验等方面的条件，选择适于发挥自己优势的项目，避开企业不擅长或缺乏经验的项目，做到扬长避短，避免给企业带来不必要的风险和损失。

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定注册资金，具有一定数量的工程技术、经济管理人员，取得建筑咨询证书和营业执照，能为工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务并获取相应费用的企业。

工程咨询服务企业包括勘察设计机构、工程造价(测量)咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。工程咨询服务机构虽然不是工程承发包的当事人，但其受业主委托或聘用，与业主订有协议书或合同，因而对项目的实施负有相当重要的责任。

1.1.1.2 建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称作建筑产品，是建筑市场的交易对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品，因为建筑产品本身及其生产过程，具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段，建筑产品表现为不同的形态，可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件，当然也包括承包商生产的房屋和各类构筑物。

1. 建筑产品的特点

(1)建筑生产和交易的统一性。建筑物与土地相连，不可移动，这就要求施工人员和施工机械只能随建筑物不断流动。从工程的勘察、设计、施工任务的发包到工程竣工，发包方与承包方、咨询方进行的各种交易与生产活动交织在一起。建筑产品的生产和交易过程均包含于建筑市场之中。

(2)建筑产品的单件性。由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异，决定了多数建筑产品不能批量生产，决定了建筑市场的买方只能通过选择建筑产品的生产单位来完成交易。无论是设计、施工、管理服务，发包方都只能以招标要约的方式向一个或一个以上的承包商提出自己对建筑产品的要求。通过承包方之间在价格及其他条件上的竞争，确定承发包关系。业主选择的不是产品，而是产品的生产单位。

(3)建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了总包和分包相结合的特殊承包形式。随着经济的发展和建筑技术的进步，施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中，由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包，有利于施工生产技术和效率的提高。

(4)建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段，其产品不可能退换，也难以重新建造，否则双方都将承受极大的损失。所以，建筑最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的，设计、施工必须按照规范和标准进行，才能保证生产出合格的建筑产品。

(5)建筑产品的社会性。绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性，涉及公众的利益和生命财产的安全，即使是私人住宅，都会影响到环境、进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是非常必要的，有关建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

2. 建筑市场的商品属性

长期以来,受计划经济体制影响,工程建设由工程指挥部管理,工程任务由行政部门分配,建筑产品价格由国家规定,抹杀了建筑产品的商品属性。

改革开放以后,由于推行了一系列以市场为取向的改革措施,建筑企业成为独立的生产单位,建设投资由国家拨款改为多种渠道筹措,市场竞争代替行政分配任务,建筑产品价格也走向市场形成,建筑产品的商品属性观念已为大家所认识,成为建筑市场发展的基础,并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成,使实力强、素质好、经营好的企业在市场上更具竞争性,能够更快地发展,实现资源的优化配置,提高了全社会的生产力水平。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系承发包双方的利益,也关系到国家和社会的公共利益。正是由于建筑产品的这种特殊性,其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。从事建筑产品生产必须遵守这些标准规范的规定,违反这些标准规范将受到国家法律的制裁。

工程建设标准涉及面很宽,包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通信、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等方面。

工程建设标准的对象是工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节中需要统一的技术要求。它包括五个方面的内容:

- (1)工程建设勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法;
- (2)与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求;
- (3)工程建设的术语、符号、代号、计量与单位、建筑模数和制图方法;
- (4)工程建设的试验、检验和评定方法;
- (5)工程建设的信息技术要求。

在具体形式上,工程建设标准包括了标准、规范、规程等。工程建设标准的独特作用就在于,一方面,通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和方法;另一方面,由于标准的法律属性和权威属性,保证了从事工程建设的有关人员按照规定去执行,从而为保证工程质量打下了基础。

1.1.2 建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性、技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发生问题,将给社会和人民的生命财产安全造成极大损失。因此,为保证建设工程的质量和安全,对从事建设活动的单位和专业技术人员必须实行从业资格管理,即资质管理制度。

1.1.2.1 从业企业资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要有三方,即业主、承包商、工程咨询服务机构。我国《建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程咨询机构(含监理单位)实行资质管理。

1. 建筑业企业(承包商)资质管理

建筑业企业(承包商)是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装

修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。我国的建筑业企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业。施工总承包企业又按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通信、机电等 12 个类别；专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别；劳务分包企业按技术特点划分为 13 个类别。

从事房屋建筑工程施工总承包企业以及与之相关的专业承包企业资质等级在《建筑业企业资质等级标准》中大致是如下划分的。

(1) 工程施工总承包企业资质等级分为特级、一级、二级、三级。

(2) 施工专业承包企业资质等级基本上是为分为一级、二级、三级。一级，如建筑防水工程；有的专业没有三级，如电梯安装工程。

(3) 劳务分包企业资质等级基本上是为分为一级、二级，但是有的作业不分级，如水暖电安装作业、抹灰作业和油漆作业。

这三类企业的资质等级标准，由国家建设部统一组织制定和发布。

2. 工程勘察设计企业资质管理

我国建设工程勘察设计资质分为工程勘察资质和工程设计资质。工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质；工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专项资质。

3. 工程咨询单位资质管理

西方发达国家的工程咨询单位一般都具有民营化、专业化、小型化的特点，很多工程咨询单位都是以专业人员个人名义进行注册。由于工程咨询单位一般规模较小，很难承担因咨询错误而造成的经济风险，所以国际上的通行做法是通过让其购买专项的责任保险，来分散其经济风险，在管理上则通过实行专业人士执业制度实现对工程咨询从业人员的管理，一般不对咨询单位实行资质管理制度。

我国对工程咨询单位实行资质管理。目前，已有明确资质等级评定条件的有工程监理、招标代理、工程造价等咨询机构。

工程监理企业，其资质等级划分为甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程；乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程；甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等工程。

工程招标代理机构，其资质等级划分为甲级和乙级。乙级招标代理机构只能承担工程投资额(不含征地费、大市政配套费与拆迁补偿)3 000 万元以下的工程招标代理业务，地区不受限制；甲级招标代理机构承担工程的范围和地区不受限制。

工程造价咨询机构，其资质等级划分为甲级和乙级。乙级工程造价咨询机构在本省、自治区、直辖市行政区域内承接中、小型建筑项目的工程造价咨询业务；甲级工程造价咨询机构承担工程的范围和地区不受限制。工程咨询机构的资质评定条件包括注册资金、技术人员和业绩三方面的内容，不同资质等级的标准均有具体规定。

1.1.2.2 专业人士资格管理

在建筑市场中，把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业人士。建筑行业尽管有完善的建筑法规，但没有专业人士的知识和技能的支持，政府难以对建筑市场进行有效

的管理。由于他们的工作水平对工程项目建设成败具有重要的影响，所以对专业人士的资格条件有很高要求。

1.1.3 建设工程交易中心

建设工程从投资性质上可分为两大类：一类是国家投资项目，另一类是私人投资项目。在西方发达国家中，私人投资占了绝大多数，工程项目管理是业主自己的事情，政府只是监督他们是否依法建设；对国有投资项目，一般设置专门的管理部门，代为行使业主的职能。

在我国，政府部门、国有企业、事业单位投资在社会投资中占有主导地位。建设单位使用的资产都是国有投资，由于国有资产管理体制的不完善和建设单位内部管理制度的薄弱，很容易造成工程发包中的不正之风和腐败现象。针对上述情况，近几年我国出现了建设工程交易中心。把所有代表国家或国有企事业投资的业主请进建设工程交易中心进行招标，设置专门的监督机构，这是我国解决国有建设项目交易透明度的问题和加强建筑市场管理的一种独特方式。

1.1.3.1 建设工程交易中心的性质与作用

1. 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是经政府主管部门批准的，为建设工程交易活动提供服务的场所。它不是政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身并不具备监督管理职能。

但建设工程交易中心又不是一般意义上的服务机构，其设立需得到政府或政府授权主管部门的批准，并非任何单位和个人可随意成立；它不以营利为目的，旨在为建立公开、公正、平等竞争的招投标制度服务，只可经批准收取一定的服务费，工程交易行为不能在场外发生。

2. 建设工程交易中心的作用

按照我国有关规定，对于全部使用国有资金投资，以及国有资金投资占控股或主导地位的房屋建筑工程项目和市政工程项目，必须在建设工程交易中心内报建、发布招标信息、合同授予、申领施工许可证。招投标活动都需在场内进行，并接受政府有关管理部门的监督。应该说，建设工程交易中心的设立，对国有投资的监督制约机制的建立、规范建设工程承发包行为、将建筑市场纳入法制化的管理轨道有着重要的作用，是符合我国特点的一种好形式。

建设工程交易中心建立以来，由于实行集中办公、公开办事制度和程序及提供一条龙的“窗口”服务，不仅有力地促进了工程招投标制度的推行，而且遏制了违法违规行为，对防止腐败、提高管理透明度有显著的成效。

1.1.3.2 建设工程交易中心的基本功能

我国的建设工程交易中心是按照三大功能进行构建的。

1. 信息服务功能

信息服务功能包括收集、存储和发布招标投标信息、政策法规信息、造价信息、设备及材料价格信息、承包商信息、咨询单位和专业人士信息、分包信息等。在设施上配备有大型电子墙、计算机网络工作站，为承发包交易提供广泛的信息服

2. 场所服务功能

对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目，我国明确规定，一般情况下都必须进行公开招标，只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行招标投标必须在有形建筑市场内进行，由有关管理部门进行监督。按照这个要求，工程建设交易中心必须为工程承发包交易双方包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。建设部《建设工程交易中心管理办法》规定，建设工程交易中心应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要。同时，要为政府有关管理部门进驻集中办公，办理有关手续和依法监督招标投标活动提供场所服务。

3. 集中办公功能

由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招标投标交易和办理有关批准手续，这就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和进行管理。建设行政主管部门的各职能机构进驻建设工程交易中心，受理申报的内容一般包括：工程报建、招标登记、承包商资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。进驻建设工程交易中心的相关管理部门集中办公，公布各自的办事制度和程序，既能按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督，也方便当事人办事，有利于提高办公效率。

1.1.3.3 建设工程交易中心的运行原则

建设工程交易中心要有良好的运行秩序，充分发挥市场功能，就必须坚持市场运行的一些基本原则，主要有以下几方面。

1. 信息公开原则

建设工程交易中心必须充分掌握政策法规，工程发包商、承包商和资质单位的资质，造价指数，招标规则，评标标准，专家评委库等各项信息，并保证市场各方主体都能及时获得所需要的信息资料。

2. 依法管理原则

建设工程交易中心应严格按照法律、法规开展工作，尊重建设单位依照法律规定选择投标单位和选定中标单位的权利。尊重符合资质条件的建筑企业提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利。任何单位和个人不得非法干预交易活动的正常进行。监察机关应当进驻建设工程交易中心实施监督。

3. 公平竞争原则

建立公平竞争的市场秩序是建设工程交易中心的一项重要原则。进驻的有关行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为，防止地方保护、行业 and 部门垄断等各种不正当竞争，不得侵犯交易活动各方的合法权益。

4. 属地进入原则

按照我国有形建筑市场的管理规定，建设工程交易实行属地进入。每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心，特大城市可以根据需要，设立区域性分中心，在业务上受中心领导。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程，可在政府有关部门的

监督下，通过公告由项目法人组织招标、投标。

5. 办事公正原则

建设工程交易中心是政府建设行政主管部门批准建立的服务性机构。须配合进场的各行政管理部门做好相应的工程交易活动管理和服务工作。要建立监督制约机制，公开办事规则和程序，制定完善的规章制度和工作人员守则，发现建设工程交易活动中的违法、违规行为，应当向政府有关管理部门报告，并协助进行处理。

1.1.3.4 建设工程交易中心运作的一般程序

按照有关规定，建设项目进入建设工程交易中心后，一般按图 1-1 所示的程序运行。

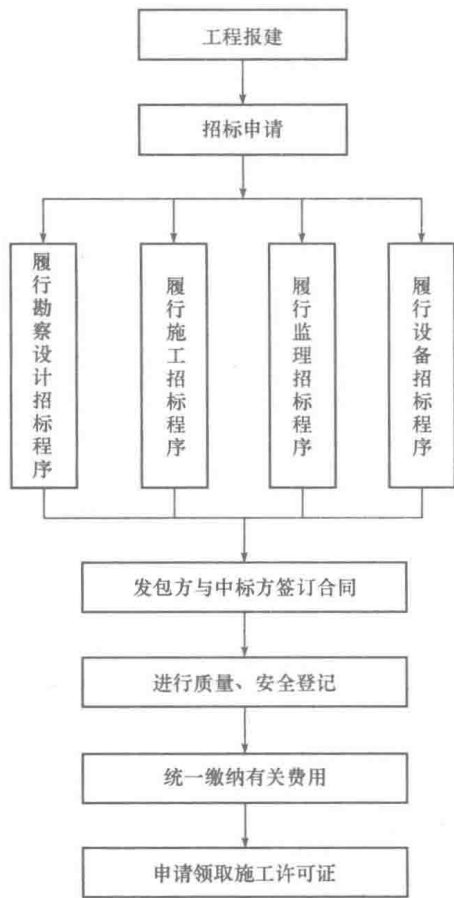


图 1-1 建设工程交易中心运行图

招标人应在立项批文下达后的一个月內，持立项批文向进驻有形建筑市场的建设行政主管部门进行报建登记。登记完后，招标人持报建登记表向有形建筑市场索取交易登记表并填写完毕后，在有形建筑市场办理交易登记手续。对于按规定必须进行招标的工程，进入法定招标流程；对于不需要招标的工程，招标人只需向进驻有形建筑市场的有关部门办理相关备案手续即可。当招标程序结束后，招标人或招标代理机构按我国《招标投标法》及有关规定向招投标监管部门提交招标投标情况的书面报告，招投标监管部门对招标人或招标代理机构提交的招标投标情况的书面报告进行备案。招标人、中标人需缴纳相关费用。有形建筑市场按统一格式打印中标(交易成交)或未中标通知书，招标人向中标人签发中标(交易成交)通知书，并将未中标通知送达未中标的投标人。如果涉及专业分包，劳务分包，