



职业教育建筑类规划教材



# 建筑工程招标投标 与合同管理

杨庆丰 主编

BUILDING

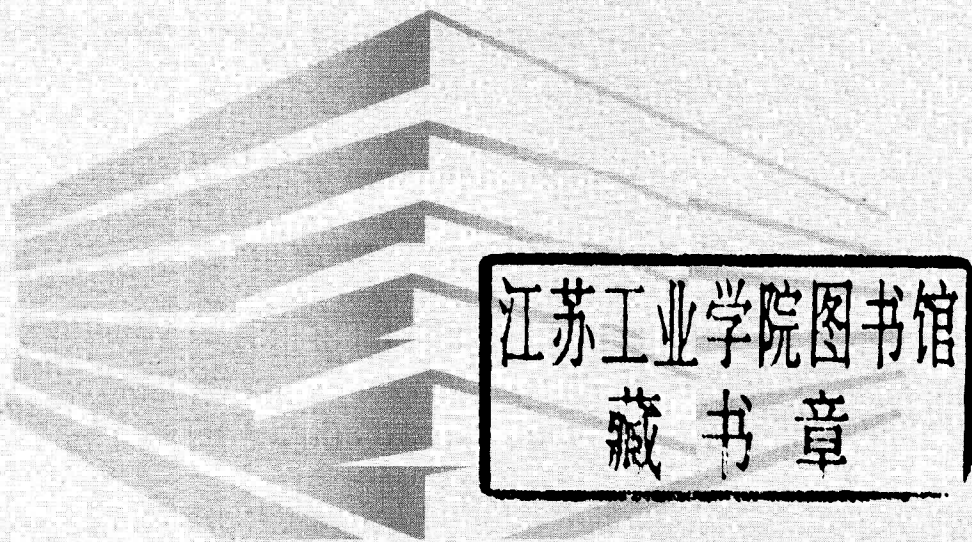


机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

职业教育建筑类规划教材

# 建筑工程招投标与合同管理

主 编 杨庆丰  
副主编 李烈阳 周艳冬  
参 编 何建平 秦旭东 赵全儒  
主 审 李宏魁



机械工业出版社

全书共 8 章,分为两大部分。第一部分工程招投标基本知识和相关实务,叙述了建筑工程招投标的相关法规和实际应用;第二部分合同管理的相关法规和实际应用,包括合同的法律基础,各类建设工程合同,工程索赔,建设工程担保,国际建设工程承包合同管理等内容,并附有相应的案例和习题。

本书突出职业技术教育特点,采用最新工程招投标与合同管理等有关国家法规,并且将相应案例编入本书,各节、各章均附有知识储备、小知识、知识回顾及形式多样的练一练题目和综合性实训题目,达到学、练同步的目的。同时,力求用案例说明知识点的应用,内容精练、重点突出、文字叙述通俗易懂。

本书可作为高职、中职建筑工程技术、工程造价、建筑施工等相关专业教材,也可作为招标代理员的培训教材,还可作为有关技术人员的自学参考书。

## 图书在版编目(CIP)数据

建筑工程招投标与合同管理/杨庆丰主编. —北京:机械工业出版社, 2009.1  
职业教育建筑类规划教材  
ISBN 978-7-111-25716-5

I. 建... II. 杨... III. ① 建筑工程—招标—职业教育—教材 ② 建筑工程—经济合同—管理—职业教育—教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 190621 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:陈 俞 朱元刚 责任编辑:朱元刚

责任印制:洪汉军

北京振兴源印务有限公司印刷厂印刷

2009 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·13.5 印张·297 千字

0001—3000 册

标准书号:ISBN 978-7-111-25716-5

定价:23.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379197

封面无防伪标均为盗版

# 前 言

建筑工程招投标与合同管理是一门实践性很强的专业基础课，其教材的编写应着力提高学生职业技能和技术服务能力以适应企业的需求，因此本书在教学内容、课程体系和编写风格上着重贯彻了以下几点：

1. 打破传统的教材形式，将建筑理论与实务有机结合起来，融合穿插编排，建立新的课程体系。为在有限的时间内把最需要的知识和技能传授给学生，同时也便于学生抓住重点、提高学习效率，教材在章首列有知识储备，章末配有形式多样的练习题目，力求达到学得容易、教得轻松的目的。

2. 内容新颖，更新跨度大。本书吸收了招投标与合同管理领域内实践的成果，采用最新的法规政策，吸收企业人员的参与，努力与当前工程实践相结合。

3. 采用以任务为导向的编写方式。打破传统模式，以案例提出任务，阐述知识点，然后通过相互链接完成任务。设置小知识，扩大学生的知识面。

4. 注重能力的培养，以必需、够用为准则。本书侧重于介绍目前招投标与合同管理实践中常涉及到的内容，尽量避免高深、生僻理论的阐述，让学生掌握所必需的知识。

根据教学大纲要求，本书的教学课时数为 64 学时，各章的学时分配见下表（供参考）。

章 次	课 程 内 容	合 计	课时分配		
			理论教学	实践练习	现场教学
第 1 章	绪论	4	3		1
第 2 章	工程项目招标	10	6	4	
第 3 章	工程项目投标	10	6	4	
第 4 章	评标、定标与签订合同	10	6	2	2
第 5 章	建设工程合同	14	12		2
第 6 章	建设工程索赔	8	6	2	
第 7 章	建设工程担保	4	4		
第 8 章	国际建设工程承包合同管理	4	4		
	合 计	64	47	12	5



本书由河南建筑职业技术学院杨庆丰任主编，河南建筑职业技术学院李烈阳、周艳冬任副主编，由河南建筑职业技术学院李宏魁任主审。本书编写具体分工如下：杨庆丰编写第2章、第6章；李烈阳编写第1章；周艳冬编写第5章；洛阳理工学院何建平编写第7章、第8章；郑州新长城房地产有限公司秦旭东编写第4章；南阳理工学院赵全儒编写第3章。

由于编者水平所限，书中如有疏漏和差错之处，诚望读者提出批评和改进意见。

编 者



# 目 录

## 前言

<b>第 1 章 绪论</b> .....	1
1.1 建筑工程发承包 .....	1
1.2 建筑市场 .....	7
本章回顾 .....	16
<b>第 2 章 工程项目招标</b> .....	17
2.1 建设工程项目招标概述 .....	17
2.2 建设工程施工招标程序 .....	26
2.3 建设工程施工招标文件的编制 .....	34
2.4 建设工程施工招标文件实例 .....	40
本章回顾 .....	59
<b>第 3 章 工程项目投标</b> .....	60
3.1 投标的组织与程序 .....	60
3.2 工程施工投标文件的编制 .....	67
3.3 建设工程投标策略 .....	69
3.4 投标报价 .....	73
3.5 工程招标投标案例分析 .....	78
本章回顾 .....	80
实训练习题 .....	81
<b>第 4 章 评标、定标与签订合同</b> .....	82
4.1 评标 .....	82
4.2 定标与签订合同 .....	90
4.3 评标、定标案例分析 .....	92
本章回顾 .....	93
实训练习题 .....	94
<b>第 5 章 建设工程合同</b> .....	95
5.1 《民法通则》简介 .....	95
5.2 建设工程合同的签订和履行 .....	102
5.3 建设工程施工合同 .....	111

5.4 建设工程监理合同 .....	120
5.5 建设工程勘察、设计合同 .....	124
5.6 建设物资采购合同 .....	130
5.7 建设工程合同案例分析 .....	134
本章回顾 .....	143
实训练习题 .....	145
<b>第 6 章 建设工程索赔</b> .....	148
6.1 违约责任 .....	148
6.2 工程索赔概述 .....	152
6.3 施工索赔 .....	156
6.4 工程反索赔 .....	163
6.5 工程索赔案例 .....	165
本章回顾 .....	167
实训练习题 .....	168
<b>第 7 章 建设工程担保</b> .....	169
7.1 投标担保与履约担保 .....	169
7.2 预付款担保与支付担保 .....	176
7.3 建设工程担保案例分析 .....	181
本章回顾 .....	189
<b>第 8 章 国际建设工程承包     合同管理</b> .....	190
8.1 国际工程承包合同类型 .....	190
8.2 常用国际建设工程承包合同条件 的特点 .....	193
8.3 国际建设工程承包合同 案例分析 .....	199
本章回顾 .....	206
实训练习题 .....	207
<b>参考文献</b> .....	208



# 第1章 绪论



## 知识储备

工程建设应该遵循一定的程序进行，而且应该符合国家的有关规定。

通过本章学习，我们应该：

掌握建筑工程发承包及建筑市场资质管理的一些基本规定；掌握我国建设工程交易中心的性质和功能；熟悉建筑市场的主体与客体；了解建筑工程发承包的基本概念及其内容和方式；了解建筑市场的概念及其管理体制。

## 1.1 建筑工程发承包



### 导入案例

1999年1月4日18时50分，32名群众正行走于重庆市綦江县彩虹桥上，另有22名驻綦武警战士进行训练，由西向东列队跑步至桥上约2/3处时，整座大桥突然垮塌，桥上群众和武警战士全部坠入綦河中。经奋力抢救，14人生还，40人遇难死亡，直接经济损失631万元。那么一座于1996年2月竣工刚刚投入使用不久的大桥为什么会发生这么严重的整体垮塌事故呢？

### 1.1.1 建筑工程发承包的概念

发承包是一种经营方式，是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工作或供应一批货物，并按一定的价格取得相应报酬的一种交易行为。工程发承包是根据协议，作为交易一方的建筑施工企业，负责为交易另一方的建设单位完成某一项工程的全部或其中的一部分工作，并按一定的价格取得相应的报酬。委托任务并负责支付报酬的一方称为发包人（建设单位），接受任务负责按时保质保量完成并取得报酬的一方称为承包人（建筑业企业）。发承包双方之间存在着经济上的权利与义务关系，但这是双方通过签订合同或协议予以明确的，且具有法律效力。

### 1.1.2 关于建筑工程发承包的相关法律解读

为加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程质量和安全，促进建筑业健康发展，我国在1998年开始施行《中华人民共和国建筑法》（以下简称



《建筑法》)。《建筑法》对建筑工程发承包、建筑许可、建筑监理、生产安全、质量管理等方面进行了明确规定。如：参与建筑活动的主体行为不规范，发包方不按规定程序办事，不招标或者在招标中压级压价；人为肢解发包，获取不正当利益；承包方将承包的工程层层转包，牟取暴利；低资质或者无资质证书的承包单位通过“挂靠”，承包超出自身施工能力的建筑工程等，这些行为都通过《建筑法》来约束。



## 课后讨论

上网查资料，列举什么是“在招标中压级压价”、什么是“人为肢解发包”、什么是“层层转包”、什么是“资质挂靠”，并查阅出现以上情况将受到何种处罚。

### 1. 建筑工程施工许可

建设单位必须在建设工程立项批准后、工程发包前，向建设行政主管部门或其授权的部门办理报建登记手续。未办理报建登记手续的工程，不得发包，不得签订工程合同。新建、扩建、改建的建设工程，建设单位必须在开工前向建设行政主管部门或其授权的部门申请领取工程施工许可证。未领取施工许可证的，不得开工。《建筑法》规定：“建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。”

(1) 申请领取施工许可证应当具备的条件

- 1) 已经办理该建筑工程用地批准手续。
- 2) 在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证。
- 3) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求。
- 4) 已经确定建筑施工企业。
- 5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料。
- 6) 有保证工程质量和安全的具体措施。
- 7) 建设资金已经落实。
- 8) 法律、行政法规规定的其他条件。

(2) 施工许可证的颁发程序及其管理规定

1) 建设行政主管部门应当自收到申请之日起 15 日内，对符合条件的申请单位颁发施工许可证。

2) 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过 3 个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

3) 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起 1 个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满 1 年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

4) 按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按期开工或者中止施工的，应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过 6 个月的，应当重新办





理开工报告的批准手续。

## 2. 建筑工程发包与承包

(1) 发包 《建筑法》规定：“建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以直接发包。”建筑工程实行招标发包的，发包单位应当将建筑工程发包给依法中标的承包单位。建筑工程实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位。政府及其所属部门不得滥用行政权力，限定发包单位将招标发包的建筑工程发包给指定的承包单位。

提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位。但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

按照合同约定，建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包单位采购的，发包单位不得指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂、供应商。

### (2) 承包

1) 承包单位的资质管理。承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。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本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

2) 联合承包。大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任。两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程。

3) 禁止建筑工程转包。禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

4) 建筑工程分包。建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。

建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责；总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。

禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。

《建筑法》明确规定：“建筑工程的发包单位与承包单位应当依法签订书面合同，明确双方的权利和义务。”



### 相关链接

回顾本章导入案例，案例背景如下：



## 1. 基本情况

綦江县彩虹桥位于綦江县城古南镇綦河上，是一座连接新旧城区的跨河人行桥。该桥为中承式钢管混凝土提篮拱桥，桥长 140m，主拱净跨 120m，桥面总宽 6m，净宽 5.5m。该桥在未向有关部门申请立项的情况下，于 1994 年 11 月 5 日开工，1996 年 2 月竣工，施工中将原设计沉井基础改为扩大基础，基础均嵌入基石中。主拱钢管由重庆通用机械厂劳动服务部加工成 8m 长的标准节段，全拱钢管在标准节段没有任何质量保证且未经验收的情况下焊接拼装合拢。钢管拱成型后管内分段用混凝土填注。桥面由吊杆、横梁及门架支承，吊杆锚固采用群锚体系，锚具型号为 YCMI5-3。1996 年 3 月 15 日该桥未经法定机构验收核定即投入使用，建设耗资 418 万元。

## 2. 事故原因

调查中发现造成彩虹桥整体垮塌的一个重要原因就是其建设过程严重违反基本建设程序。未办理立项及计划审批手续，未办理规划、国土审批手续，未进行设计审查，未进行施工招投标，未办理建筑施工许可手续，未进行工程竣工验收；设计、施工主体资格不合格。正是由于以上原因，造成了吊杆锚固、钢管焊接、混凝土施工等都不符合要求的情况，最终导致惨剧的发生。

### 1.1.3 工程发承包的内容

工程发承包的内容非常广泛，可以对工程项目建设的全过程进行总发承包，也可以分别对工程项目的建议书、可行性研究、勘察设计、材料及设备采购供应、建筑安装工程施工、生产准备和竣工验收等阶段进行阶段性发承包。

#### 1. 建议书

项目建议书是建设单位向国家提出要求建设某一项目的建设文件，主要内容为项目的性质、用途、基本内容、建设规模及项目的必要性和可行性分析等。项目建议书可由建设单位自行编制，也可委托工程咨询机构代为编制。

#### 2. 可行性研究

项目建议书经批准后，应进行项目的可行性研究。可行性研究是国内外广泛采用的一种研究工程建设项目的技术先进性、经济合理性和建设可能性的科学方法。

可行性研究的主要内容是对拟建项目的一些重大问题，如市场需求、资源条件、原料、燃料、动力供应条件、厂址方案、拟建规模、生产方法、设备选型、环境保护、资金筹措等，从技术和经济两方面进行详尽的调查研究，分析计算和进行方案比较。并对这个项目建成后可能取得的技术效果和经济效益进行预测，从而提出该项工程是否值得投资建设和怎样建设的意见，为投资决策提供可靠的依据。此阶段的任务，可委托工程咨询机构完成。

#### 3. 勘察设计

勘察与设计两者之间既有密切联系，又有显著区别。

(1) 工程勘察 其主要内容为工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。其任



务是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，作出鉴定和综合评价，为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学的依据。

(2) 工程设计 工程设计是工程建设的重要环节，它是从技术上和经济上对拟建工程进行全面规划的工作。大中型项目一般采用两阶段设计，即初步设计和施工图设计。重大项目和特殊项目，采用三阶段设计，即初步设计、技术设计和施工图设计。对一些大型联合企业、矿区和水利水电枢纽工程，为解决总体部署和开发问题，还需进行总体规划设计和总体设计。

该阶段可通过方案竞选、招标投标等方式选定勘察设计单位。

#### 4. 材料及设备的采购供应

建设项目所需的材料和设备，涉及面广、品种多、数量大。材料和设备采购供应是工程建设过程中的重要环节。建筑材料的采购供应方式有：公开招标、询价报价、直接采购等。设备供应方式有：委托承包、设备包干、招标投标等。

#### 5. 建筑安装工程施工

建筑安装工程施工是工程建设过程中的一个重要环节，是把设计图纸付诸实施的决定性阶段。其任务是把设计图纸变成物质产品，如工厂、矿井、电站、桥梁、住宅、学校等，使预期的生产能力或使用功能得以实现。建筑安装施工内容包括施工现场的准备工作，永久性工程的建筑施工、设备安装及工业管道安装等。此阶段采用招标投标的方式进行工程的发承包。

#### 6. 生产职工培训

基本建设的最终目的，就是形成新的生产能力。为了使新建项目建成后投入生产、交付使用，在建设期间就要准备合格的生产技术工人和配套的管理人员。因此，需要组织生产职工培训。这项工作通常由建设单位委托设备生产厂家或同类企业进行；在实行总承包的情况下，则由总承包单位负责，委托适当的专业机构、学校、工厂去完成。

#### 7. 建设工程监理

建设工程监理作为一项新兴的承包业务，是近年逐渐发展起来的专门从事工程监理的机构。其服务对象是建设单位，接受建设主管部门委托或建设单位委托，对建设项目的可行性研究、勘察设计、材料及设备采购供应、工程施工、生产准备直至竣工投产，实行全过程监督管理或阶段监督管理。监理代表建设单位与设计、施工各方打交道，在设计阶段选择设计单位，提出设计要求，估算和控制投资额，安排和控制设计进度等；在施工阶段组织招标选择施工单位，协助建设单位签订施工合同并监督检查其执行，直至竣工验收。

### 1.1.4 工程发承包的方式

建筑工程发承包方式指建筑工程发承包双方之间经济关系的形式。建筑工程发承



包制度是我国建筑经济活动中的一项基本制度。《中华人民共和国建筑法》规定：建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。其中，合同包括发承包的形式。建筑工程发承包方式按不同的划分标准可进行不同的分类，具体如下：

1) 按发承包的范围和内容可以分为全过程承包、阶段承包和专项承包。全过程承包又称“统包”、“一揽子承包”或“交钥匙”，指承包单位按照发包单位提出的使用要求和竣工期限，对建筑工程全过程实行总承包，直到建筑工程达到交付使用要求；阶段承包，指承包单位承包建设过程中某一阶段或某些阶段工程的承包形式，如勘察设计阶段、施工阶段等；专项承包，又称专业承包，指承包单位对建设阶段中某一专业工程进行的承包，如勘察设计阶段的工程地质勘察、施工阶段的分部分项工程施工等。

2) 按发承包中相互结合的关系，可分为总承包、分承包、独家承包、联合承包等。总承包，指由一个施工单位全部、全过程承包一个建筑工程的承包方式；分承包，也称“二包”，指总包单位将总包工程中若干非主体、非关键工程项目分包给专业施工企业施工的方式；独家承包，指承包单位必须依靠自身力量完成施工任务，而不实行分包的承包方式；联合承包，指由两个以上承包单位联合向发包单位承包一项建筑工程，由参加联合的各单位统一与发包单位签订承包合同，共同对发包单位负责的承包方式。

3) 按发承包合同类型和计价方法，可分为施工图预算包干、平方米造价包干、成本加酬金包干、中标价包干等。施工图预算包干，指以建设单位提供的施工图纸和工程说明书为依据编制的预算，一次包死的承包方式，通常适用于规模较小、技术不太复杂的工程；平方米造价包干，也称“单价包干”，指按每平方米最终建筑产品的单价承包的承包方式；成本加酬金包干，指按工程实际发生的成本，加上商定的管理费和利润来确定包干价格的承包方式；中标价包干，指投标人按中标的价格和内容进行承包的承发包方式。不同的承发包方式有不同的特点，不论采取哪一种方式，均应遵循公开、公正、平等竞争的原则，协商一致，互惠互利。



## 练一练

1.1-1 发承包是一种\_\_\_\_\_，是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工作或供应一批货物，并按一定的价格取得相应报酬的一种交易行为。

1.1-2 建设单位必须在建设工程\_\_\_\_\_后、\_\_\_\_\_前，向建设行政主管部门或其授权的部门办理报建登记手续。

1.1-3 建设单位应当自领取施工许可证之日起\_\_\_\_\_个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以\_\_\_\_\_次为限，每次不超过\_\_\_\_\_个月。按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按期开工超过\_\_\_\_\_个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

1.1-4 《建筑法》规定：“建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以\_\_\_\_\_。”

1.1-5 两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照\_\_\_\_\_的业务许可范围承揽工程。

1.1-6 《中华人民共和国建筑法》规定：建筑工程的发包单位与承包单位应当依



法订立\_\_\_\_\_，明确双方的权利和义务。

1.1-7 建筑工程发承包方式按发承包的范围和内容可以分为\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。

1.1-8 下列关于建筑工程分包的说法中正确的有( )

- A. 总承包单位可以将承包工程的所有内容发包给具有相应资质条件的分包单位
- B. 施工总承包单位可以将建筑工程主体结构的施工委托给分包单位完成
- C. 总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任
- D. 分包单位可以将其承包的工程再分包



### 试一试

留意身边的相关信息，看是否存在违规发包或承包的工程项目，认真思考违规发包可能带来的危害。

## 1.2 建筑市场



### 导入案例

张三同学大学毕业后，和几位要好的同学合资开了一家建筑公司，在当地的工商部门登记注册后便开始承揽工程了。但没过多久，当地的建设行政主管部门便找上门来，说他们只有工商营业执照而没有办理相应的资质证书是不能承揽工程的。这是什么原因呢？

### 1.2.1 建筑市场的概念

市场的原始定义是指“商品交换的场所”，但随着商品交换的发展，市场突破了村镇、城市、国家的界限，最终实现了世界贸易乃至网上交易，因而市场的广义定义是“商品交换关系的总和”。

按照这个定义，建筑市场（也称建筑工程市场或建设市场）也有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的市场一般指有形建筑市场，有固定的交易场所。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场，包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场；为工程建设提供专业服务的中介组织；靠广告、通讯、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招标投标等多种方式成交的各种交易活动；还包括建筑商品生产过程及流通过程中的经济联系和经济关系。可以说，广义的建筑市场是指“建筑产品和有关服务的交易关系的总和”。

### 1.2.2 我国建筑市场的概况

近年来，随着我国经济体制改革的逐渐深入，建筑市场也逐渐迈上规范化、法制化建设的道路，主要表现在以下几个方面。



1) 建立和完善了有形建筑市场。多年来,我国的有形建筑市场从无到有、从小到大,使建筑产品的交易从隐蔽走向公开、从无序走向有序,创造了交易公开、竞争公平、监督公正的市场条件,从而提高了投资效益和工程质量,加快了工程建设速度,有形建筑市场在我国现代化建设中起到了良好的作用,促进了我国工程建设和建筑业的发展。目前全国已经有 325 个地(州、盟)级以上城市建立了有形建筑市场。

2) 实施建筑企业资质管理改革。建筑业企业资质管理是对建筑业结构调整的重要举措,也是整顿和规范建筑市场秩序的治本之策。2001 年,建设部(现住房和城乡建设部)针对建筑业供求结构失衡,生产能力过剩等问题,决定对建筑业企业资质管理进行改革。通过改革,达到调控建筑业规模,优化建筑业结构,并加快建立建筑市场准入和清出制度。目前,这项改革已基本完成,在一定程度上为进一步整顿和规范建筑市场提供了条件。

3) 建立了有关行业执业资格制度。1995 年,国务院以第 184 号令,发布了《中华人民共和国注册建筑师条例》。这是建筑设计行业管理体制改革的一个重要组成部分。注册建筑师执业制度的实施,强化了执业人员的法律地位、责任、权力,规范了市场经济条件下执业人员的行为。这对规范市场管理,提高建筑设计质量,提高设计人员队伍素质有着重要的意义和深远的影响。随后,建设部(现住房和城乡建设部)又推行了注册结构工程师和造价工程师执业资格制度等,推动了建筑市场的规范进程。

4) 我国建筑市场的主体已经形成。发承包双方均已作为独立的法人,依法在市场中进行建设活动。市场交易行为不断得到规范。招投标方式的不断改进,有形建筑市场的建立和规范,有力地促进和保证了市场各方主体公开、公平、公正的竞争。建筑中介服务机构有了新的发展。各种协会、学会、研究会、工程咨询机构、招标代理机构、质量认证机构、经济鉴定机构、产品检测鉴定机构以及为建筑业和工程建设服务的会计事务所、审计事务所、律师事务所、资产和资信评估机构、公证机构等,得到了较好的发展。建立了为建筑市场配套服务的资金市场、劳动力市场、材料市场、机械设备租赁市场、建筑技术市场等生产要素市场,初步形成了建筑市场体系。

### 1.2.3 建筑市场的主体和客体

建筑市场的主体是指参与建筑市场交易活动的主要各方,即业主、承包人和工程咨询服务机构、物资供应机构和银行等。建筑市场的客体则为建筑市场的交易对象,即建筑产品,包括有形的建筑产品和无形的建筑产品,例如咨询、监理等智力型服务。

#### 1. 建筑市场的主体

(1) 业主 业主是指拥有相应的建设资金,办妥项目建设各种准建手续,以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位和个人。在我国,业主又通常称为建设单位。在我国推行项目法人责任制,项目法人责任制又称业主负责制,即由业主对其项目建设的全过程负责。

(2) 承包人 承包人是指与发包人订有施工合同并按照合同为发包人修建合同所界定的工程直至竣工并修补好其中任何缺陷的施工企业。上述各类型的业主,只有在



其从事工程项目的建设全过程中才成为建筑市场的主体，但承包人在其整个经营期间都是建筑市场的主体。因此，国内外一般只对承包人进行从业资格管理。



### 小知识

具备下述条件的承包人才能在政府许可的工程范围内承包工程：

- 1) 拥有政府规定的注册资本。
- 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) 拥有从事建筑施工活动的建筑机械装备。
- 4) 经政府有关部门的资质审查，已取得资质证书和营业执照。

承包人可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、市政工程等专业公司。在国内，承包人通过政府的指令或投标获得承包合同。

(3) 工程咨询服务单位 国际上，工程咨询服务单位一般称为咨询公司，在国内则包括勘察公司、设计院、工程监理公司、工程造价公司、招标代理机构和工程管理等。他们主要向建设项目发包人提供工程咨询和管理等智力型服务，以弥补发包人对工程建设业务不了解或不熟悉的不足。咨询单位并不是工程承包的当事人，但受发包人聘用，与发包人订有协议书或合同，从事工程咨询或监理等工作，因而在项目的实施中承担重要的责任。咨询任务可以贯穿于从项目立项到竣工验收乃至使用阶段的整个项目建设过程，也可只限于其中某个阶段，例如可行性研究咨询、施工图设计、施工监理等。

## 2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体是交换对象，它分为两大类：与建筑产品生产过程有关的各个环节的商品交换和最终建筑成品的商品交换。

### 1.2.4 建筑市场的资质管理

建筑活动从业资格许可制度包括从事建筑活动单位的从业资格许可制度和从事建筑活动个人的从业资格许可制度。

从事建筑活动单位的从业资格制度是指建设行政主管部门对从事建筑活动的建筑施工企业、勘察设计单位和工程监理单位的人员素质、管理水平、资金数量、业务能力等进行审查，以确定其承担相关业务的能力和范围，并发给相应的资质证书的一种管理制度。

从事建筑活动个人的从业资格制度是指建设行政主管部门对从事建筑活动的专业技术人员，依法进行考试、注册，并颁发执业资格证书的一种管理制度。建筑工程执业人员主要有注册建筑师、注册结构师、注册监理师、注册工程造价师、注册建造师以及法律、法规规定的其他人员。

从业单位资质审查制度是指建设行政主管部门对从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩、管理水平等进行审查，以此确定其承担业务的范围，发给相应的资质证书，并允许其在资质等级许可的范围内从事建筑活动的一种制度。



## 1. 建筑施工企业

建筑企业资质审查的内容,根据2001年4月18日建设部(现住房和城乡建设部)第87号令颁布的《建筑企业资质管理规定》和其颁布的《建筑企业资质等级标准》(建[2001]82号)、《建筑企业资质管理规定实施意见》的规定,主要是从施工企业的资质类别、资质等级、是否通过合法的申请与审批以及所从事的业务范围是否与资质等级相符等几个方面进行审查。

建筑企业应当按照其拥有的注册资本、净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质,经审查合格,取得相应等级的资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

1) 建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

① 获得施工总承包资质的企业,可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

② 获得专业承包资质的企业,可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

③ 获得劳务分包资质的企业,可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

2) 施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质序列按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别,各资质类别按照规定的条件再划分为若干等级。

① 施工总承包序列特级和一级企业、专业承包序列一级企业资质经省级建设行政主管部门审核同意后,由国务院建设行政主管部门审批。其中铁道、交通、水利、信息产业、民航等方面的建筑业企业资质,由省级建设行政主管部门与同级有关部门审核同意后,报国务院建设行政主管部门,经国务院有关部门初审同意后,由国务院建设行政主管部门审批。审核部门应当对建筑业企业的资质条件和申请资质提供的资料审查核实。

② 施工总承包序列和专业承包序列二级及二级以下企业资质,由企业注册所在省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。其中交通、水利、通信等方面的建筑业企业资质,由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门征得同级有关部门初审同意后审批。

劳务分包序列企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。



## 相关链接

《××大学楼群建设工程承包合同》签订后,作为总包单位的某市建设工程总公司经建设单位同意,把部分工程内容分包给了其下属的三分公司,并签订了《××单体工程内部承包协议书》,对工程工期和施工质量作了约定,并对施工提前奖励和延期罚款作了说明。在以后的工程建设过程中,三分公司为了加快施工进度,争取提前奖励,将自己负责的工程部分分包给了临时组建的A农民施工队。





请问上述背景材料中三分公司的行为是否合法？

答案：不合法。首先根据上节所学内容，我们知道三分公司作为分包单位不能将其承包的建设工程再分包；其次，根据本节学习内容，我们知道即使分包，也应该分包给具有相应资质条件的承包单位，显然临时组建的农民施工队是不具备相应资质条件的。



### 小知识

国家法律、法规规定的违法分包行为主要有哪些？

根据《建设工程质量管理条例》的规定，违法分包行为主要有：

- 1) 总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位的。
- 2) 建设工程总承包合同中未有约定，又未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的。
- 3) 施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位的。
- 4) 分包单位将其承包的建设工程再分包的。

### 2. 勘察单位和设计单位

《工程勘察资质分级标准》和《工程设计资质分级标准》对工程勘察和设计单位的资质等级与标准、申请与审批、业务范围等作了明确规定。

工程勘察资质范围包括建设项目的岩土工程、水文地质工程和工程测量等专业，其中岩土工程是指岩土工程的勘察、设计、测试、监测、检测、咨询、监理、治理等。工程设计行业资质分工程设计综合资质、工程设计行业资质和工程设计专项资质。

建设工程勘察、设计企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、设计资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事建设工程勘察、设计活动。

取得资质证书的建设工程勘察、设计企业可以从事相应的建设工程勘察、设计咨询和技术服务。

### 3. 工程监理单位

工程监理企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。资质等级和业务范围见表 1-1。

国务院建设行政主管部门负责全国工程监理企业资质的归口管理工作。国务院铁道、交通、水利、信息产业、民航等有关部门配合国务院建设行政主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的管理工作。

表 1-1 资质等级和业务范围（房屋建筑、水利水电、公路和市政公用）

资质等级	甲 级	乙 级	丙 级
业务范围	专业工程类别一级、二级、三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务	专业工程类别二级、三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务	专业工程类别三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务

