



“十二五” 高职高专教育精品规划教材 · 土建类

工程项目 招投标与合同管理

Gongcheng Xiangmu
Zhaotoubiao Yu Hetong Guanli (第2版)

主编 方洪涛 王 铁 吕宗斌

主审 张云清



YZLI0890167796



北京理工大学出版社
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

“十二五” 高职高专教育精品规划教材·土建类

工程项目招投标与合同管理

(第2版)

主 编 方洪涛 王 铁 吕宗斌
副主编 杨露江 卫爱民 宋丽伟 胡威凛
主 审 张云清



YZLI0890167796

 **北京理工大学出版社**
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 提 要

本书按照高职高专人才培养目标以及专业教学改革的需要,根据《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》的相关要求编写,详细阐述了工程项目招投标与合同管理的基础理论与方法。全书共分七章,主要内容包括绪论,建设工程项目招标,建设工程项目投标,合同法原理,建设工程施工合同管理,建设工程施工索赔,FIDIC土木工程施工合同条件。

本书内容丰富,通俗易懂,实用性和可操作性强,可作为高职高专院校土建类相关专业的教材,也可作为成人高等教育和在职工程技术人员的培训教材和自学用书。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

工程项目招投标与合同管理/方洪涛,王铁,吕宗斌主编. —2版. —北京:北京理工大学出版社,2013.1(2013.2重印)

ISBN 978-7-5640-7358-9

I. ①工… II. ①方… ②王… ③吕… III. ①建筑工程—招标—高等学校—教材 ②建筑工程—投标—高等学校—教材 ③建筑工程—合同—管理—高等学校—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第019018号

出版发行 / 北京理工大学出版社

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(办公室) 68944990(批销中心) 68911084(读者服务部)

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 / 16

字 数 / 390千字

版 次 / 2013年1月第2版 2013年2月第2次印刷

定 价 / 35.00元

责任编辑 / 张慧峰

责任校对 / 杨 露

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,本社负责调换

目 录

第一章 绪论 / 1

第一节 建筑市场与建设法规 / 1

第二节 项目管理概述 / 15

第二章 建设工程项目招标 / 20

第一节 建设工程项目招标概述 / 20

第二节 建设工程项目招标方式与招标程序 / 25

第三节 建设工程项目招标实务 / 27

第四节 建设工程施工招标文件的编制 / 39

第五节 建设工程招标控制价的编制 / 59

第三章 建设工程项目投标 / 68

第一节 建设工程项目投标概述 / 69

第二节 投标文件的编制 / 73

第三节 投标报价 / 92

第四节 投标决策 / 98

第四章 合同法原理 / 107

第一节 合同的法律基础 / 107

第二节 合同法概述 / 114

第三节 合同的订立和效力 / 117

第四节 合同的履行与担保 / 126

第五节 合同的变更、转让和终止 / 132

第六节 违约责任及合同争议的处理 / 134

第五章 建设工程施工合同管理 / 143

第一节 建设工程施工合同概述 / 143

第二节 《建设工程施工合同(示范文本)》的组成和内容 / 145

第三节 建设工程施工合同的谈判、签订与审查 / 152

第四节 建设工程施工合同的履行 / 164

第五节 建设工程施工合同违约责任及争议处理 / 173

第六章 建设工程施工索赔 / 182

第一节 建设工程施工索赔概述 / 182

第二节 建设工程施工索赔程序 / 187

第三节 工期索赔 / 193

第四节 费用索赔 / 197

第五节 施工索赔策略和技巧 / 202

第六节 反索赔 / 204

第七节 施工索赔案例分析 / 210

第七章 FIDIC土木工程施工合同条件 / 217

第一节 FIDIC合同条件简介 / 218

第二节 一般权利和义务条款 / 222

第三节 控制性条款 / 232

第四节 制约性条款 / 238

第五节 管理性条款 / 241

参考文献 / 248

第一章 绪 论

能力目标

1. 能够区分各类不同资质企业的承包范围，懂得有形建筑市场的运作程序。
2. 能够办理工程项目招投标前期基础工作。

知识目标

1. 了解建筑市场的概念及其特点；熟悉建筑市场的主体和客体；掌握建筑市场的资质管理；熟悉建筑工程交易中心的基本功能和运行原则；了解我国工程建设相关法律制度的建设情况。
2. 了解工程项目基本内容；熟悉建筑产品和建筑活动及其特点；熟悉建筑工程项目建设周期；熟悉工程项目管理的任务。

案例导入

某房地产公司拟开发一高档住宅小区，小区规划总建筑面积为 25 万平方米，包括高级商务会所 1 座，高层、小高层住宅共 16 栋，其中 20 层住宅 8 栋，14~16 层住宅各 4 栋，檐高最高 75 m，为加快工程进度和引入竞争，开发商拟采用公开招标，分两个标段。

请问：该项目施工投标商应具有什么资质？

第一节 建筑市场与建设法规

一、建筑市场

(一)建筑市场概述

1. 建筑市场的概念

建筑市场是进行建筑商品及相关要素交换的市场，是以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场，是建筑产品各种交换关系的总和。

建筑市场可以从狭义和广义两方面来理解。狭义的建筑市场是指以建筑产品为交换内容的市场，主要表现为项目建设单位与建筑产品供给者通过招标投标方式形成承发包的商品交换关系。由于建筑产品体形庞大、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。广义的建筑市场是指建筑产品供求关系的总和，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。

2. 建筑市场的特点

由于建筑产品生产周期长,标的价值高,因此建筑市场交易贯穿于建筑生产的全过程。从建设工程的咨询、设计、施工的发包到竣工,承发包、分包方进行的各种交易(承包商生产、商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等)活动都是在建筑市场中进行的。生产、交易交织在一起,使得建筑市场独具特点。

与一般市场相比,建筑市场自身的特点主要表现为以下几个方面:

(1)建筑市场的范围广,变化大。凡是有生产或有人生活的地方,都需要建筑产品。建筑产品遍及国民经济各个部门和社会生活的各个领域,为建筑企业提供了广阔的市场。而建筑产品的需求既取决于国民经济的发展状况,又取决于消费者的消费倾向,因此,建筑市场的需求状况也是在不断变化的。

(2)建筑市场的交换关系复杂。建筑产品的形成涉及用户、勘察、设计、施工和中介等多家单位的经济利益关系。这些关系不仅依靠用户和各个环节的生产单位,还必须按照基本建设程序和国家的有关法律、法规、政策,围绕建筑产品的形成来确保它们的实现。

(3)建筑产品订货交易的直接性。在一般商品市场中,用于交易的商品具有同质性和可替代性,即同种产品的不同生产者向市场提供的商品对消费者来说,基本上是相同的,而建筑产品则表现出多样性的特点。市场上的建筑产品不是由生产者决定的,而是由消费者特定的需要决定的。这就决定了建筑产品的单件性,决定了建筑产品只能由生产者直接与需求者就建筑产品的质量标准、功能、规模、价格、交工时间、付款方式和时间等内容商定交易条件,按照需求者的具体要求,在指定的地点为需求者建造建筑产品。

(4)建筑产品交易的长期性和阶段性。建筑产品的生产一般需要较长的时间,这就决定了建筑产品的价值只能分批分期实现。建筑产品交易关系的完全实现存在于建筑产品的形成过程中,需要经历较长的时间。而在建筑产品生产周期内,各阶段交易的内容、交易的时间不完全相同,建筑产品的交易必须按照工程合同,结合各阶段的特点,办理各阶段的交易活动,最终达到整个交易关系的实现。

(5)建筑市场定价方式的独特性。在商品的功能、质量相同的前提下,市场竞争主要表现为价格的竞争。建筑市场的竞争也不例外。但是建筑市场定价程序不同于其他的商品,它是由建筑产品需求者与建筑产品生产者以招标投标的方式达成预期价格。而这种预期价格也并不是一成不变的,往往按照双方事先议定的条件,根据建筑产品生产过程中发生的某些变化对预期价格作相应的调整,因此,只有在建筑产品竣工验收后,才能最终确定建筑产品价格。

(6)建筑市场的风险性。有市场竞争,就必然存在风险。但与一般市场不同的是,建筑市场中的风险较大,且风险存在于建筑产品生产者和需求者双方。

(二)建筑市场的主体和客体

1. 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指在建筑市场中从事建筑产品交易活动的各方,主要有业主、承包人和工程咨询服务机构等。

(1)业主。业主即建筑产品的需求者,是指建筑市场中最终得到建筑产品所有权的政府部门、企事业单位和个人。在我国,业主又通常被称为建设单位。

(2)承包人。承包人是指具有一定生产能力和相应资金,具有承接工程建设任务的营业资格,在建筑市场中能够按照业主要求,提供不同形态的建筑产品,获得相应的工程价款的建筑施工企业,即承包商。

[提示] 承包商从事建筑生产活动,一般须具备以下四个方面的条件:

- (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人员和管理人员。
- (3)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。

(3)工程咨询服务机构。工程咨询服务机构是指具有相应的专业服务能力,在建筑市场中受产品需求者、生产者或政府管理机构的委托,对建筑产品建造进行估算测量、咨询代理、建设监理等服务,并取得服务费的咨询服务机构和其他建设专业服务组织。如近几年出现的建设工程交易中心集信息服务、场所服务和集中办公服务于一身,是建筑中介组织。

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体是建筑市场的交易对象,一般称为建筑产品,包括有形建筑产品和无形建筑产品(各类智力型服务)。客体凝聚着承包商的劳动,业主投入资金,取得使用价值。在不同的生产交易阶段,建筑产品客体表现的形态有:中介机构提供的咨询报告、意见或服务,勘察设计单位的设计方案或图纸、勘察报告,生产厂家提供的混凝土构件,施工企业提供的建筑物和构筑物。

(三)建筑市场的资质管理

建筑生产活动的专业性及技术性都很强,且建筑工程投资大、周期长,如果发生问题,将给社会和人民的生命、财产安全造成极大损失。因此,为保证建筑工程的质量和安等,对从事建筑活动的单位和专业技术人员必须实行从业资质管理。

建筑市场的从业资质管理包括从业企业的资质管理和专业从业人员的执业资格管理两个方面。

1. 从业企业的资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要是工程发包方、承包方(包括供应商)、勘察设计单位和工程咨询机构等。《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)规定,政府建设行政主管部门对从事建筑活动的工程勘察单位、建筑施工企业和工程咨询机构实行资质管理。

(1)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两类。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。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,取得建筑工程勘察、设计资质证书后,方可在资质等级许可的范围内从事建筑工程勘察活动。

我国建设工程勘察、设计企业的业务范围见表 1-1。

表 1-1 我国建设工程勘察、设计企业业务范围

企业类别	资质分类	等级	承担业务范围
勘察企业	综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
	专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业工程勘察业务范围和地区不受限制
		乙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目，承担工程勘察业务范围和地区不受限制
		丙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目，承担工程勘察业务限定在省、自治区、直辖市行政区域内
	劳务资质	不分级	承担岩土工程治理、工程钻深凿井等工程勘察劳务工作，承担工程勘察劳务工作的地区不受限制
设计企业	综合资质	不分级	承担工程设计业务范围和地区不受限制
	行业资质 (分专业设立)	甲级	承担相应行业建设项目的工程设计业务范围和地区不受限制
		乙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计业务范围和地区不受限制
		丙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计业务范围和地区限制在省、自治区、直辖市行政区域内
	专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计项目，地区不受限制
		乙级	承担中、小型专项工程设计项目，地区不受限制

(2)建筑业企业资质管理。建筑业企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建活动的企业。根据《建筑业企业资质等级标准》规定，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三类。这三类企业的资质等级标准，由国家住房和城乡建设部统一制定和发布。

[提示] 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可以划分为若干资质等级。如施工总承包资质可以划分为特级、一级、二级和三级，专业承包资质可以划分为一级、二级和三级，劳务分包资质可以划分为一级和二级。

1)施工总承包企业资质要求。施工总承包企业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 12 个类别。房屋建筑工程施工总承包企业特点及要求见表 1-2。

表 1-2 房屋建筑工程施工总承包企业特点及要求

序 号	项目类别	特点及要求
1	建筑工程内容	建筑工程是指工业、民用与公共建筑(建筑物、构筑物)工程，工程内容包括： (1)地基与基础工程。 (2)土石方工程。 (3)结构工程。 (4)屋面工程。 (5)内、外部的装饰装修工程。 (6)上下水、供暖、电气、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程

序 号	项目类别	特点及要求
2	企业承包工程形式与特点	(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。 (2)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
3	企业资质等级标准	建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。下面分述特级和一级的资质标准。 (1)特级资质标准。 1)企业资信能力。 ①企业注册资本金 3 亿元以上。 ②企业净资产 3.6 亿元以上。 ③企业近三年上缴建筑业营业税均在 5 000 万元以上。 ④企业银行授信额度近三年均在 5 亿元以上。 2)企业主要管理人员和专业技术人员要求。 ①企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历。 ②技术负责人具有 15 年以上从事工程技术管理工作经历,且具有工程序列高级职称及一级注册建造师或注册工程师执业资格,主持完成过两项及以上施工总承包一级资质要求的代表工程的技术工作或甲级设计资质要求的代表工程或合同额 2 亿元以上的工程总承包项目。 ③财务负责人具有高级会计师职称及注册会计师资格。 ④企业具有注册一级建造师(一级项目经理)50 人以上。 ⑤企业具有本类别相关的行业工程设计甲级设计资质标准要求的专业技术人员。 3)近 5 年承担过下列 5 项工程总承包或施工总承包项目中的 3 项,工程质量合格。 ①高度 100 m 以上的建筑物。 ②28 层以上的房屋建筑工程。 ③单体建筑面积 5 万 m² 以上房屋建筑工程。 ④钢筋混凝土结构单跨 30 m 以上的建筑工程或钢结构单跨 36 m 以上的房屋建筑工程。 ⑤单项建安合同额 2 亿元以上的房屋建筑工程。 (2)一级资质标准。 1)企业近 5 年承担过下列 6 项中的 4 项以上工程的施工总承包或主体工程承包,工程质量合格。 ①25 层以上的房屋建筑工程。 ②高度 100 m 以上的构筑物或建筑物。 ③单体建筑面积 3 万 m² 以上的房屋建筑工程。 ④单跨跨度 30 m 以上的房屋建筑工程。 ⑤建筑面积 10 万 m² 以上的住宅小区或建筑群体。 ⑥单项建安合同额 1 亿元以上的房屋建筑工程。 2)企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称;总工程师具有 10 年以上从事建筑技术管理工作经历并具有本专业高级职称;总会计师具有高级会计职称;总经济师具有高级职称。 3)企业有职称的工程技术人员和经济管理人员不少于 300 人,其中工程技术人员不少于 200 人;工程技术人员中具有高级职称的人员不少于 10 人,具有中级职称的人员不少于 60 人。企业具有的一级资质项目经理不少于 12 人。 4)注册资本金 5 000 万元以上;企业净资产 6 000 万元以上;企业近 3 年最高年工程结算收入 2 亿元以上;企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备

续表

序 号	项目类别	特点及要求
4	企业的工程承包范围	(1)特级企业：可承担各类房屋建筑工程的施工。 (2)一级企业：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(5 000 万元以上)5 倍的房屋建筑工程的施工；40 层以下、各类跨度的房屋建筑工程；高度 240 m 及以下的构筑物；建筑面积 20 万 m² 及以下的住宅小区或建筑群体。 (3)二级企业：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(2 000 万元以上)5 倍的房屋建筑工程的施工；28 层以下、单跨跨度 36 m 及以下的房屋建筑工程；高度 120 m 及以下的构筑物；建筑面积 12 万 m² 及以下的住宅小区或建筑群体。 (4)三级企业：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(600 万元以上)5 倍的房屋建筑工程的施工；14 层以下、单跨跨度 24 m 及以下的房屋建筑工程；高度 70 m 及以下的构筑物；建筑面积 6 万 m² 及以下的住宅小区或建筑群体

2)专业承包企业资质要求。专业承包企业包括地基与基础工程专业承包企业等 60 类，其特点及要求见表 1-3。

表 1-3 专业承包企业特点及要求

序 号	项目类别	特点及要求
1	专业承包企业承包工程形式与特点	(1)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。 (2)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
2	房屋建筑工程专业承包企业资质等级标准	现以地基与基础工程专业承包企业资质为例，分为一级、二级、三级企业。其中一级资质等级标准如下： (1)企业近 5 年承担过下列 5 项中的 3 项以上所列工程的施工，工程质量合格。 1)25 层以上房屋建筑或高度超过 100 m 构筑物的地基与基础工程。 2)深度超过 15 m 的软弱地基处理。 3)单桩承受荷载在 6 000 kN 以上的地基与基础工程。 4)深度超过 11 m 的深大基坑围护及土石方工程。 5)单项工程造价 500 万元以上地基与基础工程 2 个或 200 万元以上地基与基础工程 4 个。 (2)企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；总工程师具有 10 年以上从事地基与基础施工技术管理工作经历并具有相关专业高级职称；总会计师具有中级以上会计职称。 (3)企业有职称的工程技术人员和经济管理人员不少于 60 人，其中工程技术人员不少于 50 人；工程技术人员中，地下、岩土、机械等专业技术人员不少于 25 人，具有中级以上职称的人员不少于 20 人。企业具有一级资质项目经理不少于 6 人。 (4)注册资本金 1 500 万元以上；企业净资产 1 800 万元以上；企业近 3 年最高年工程结算收入 5 000 万元以上；企业具有专用施工设备 20 台以上和相应的运输、检测设备
3	地基与基础工程专业承包企业的承包范围	各级地基与基础工程专业承包企业可承包的工程范围如下： (1)一级企业：可承担各类地基与基础工程的施工。 (2)二级企业：可承担工程造价 1 000 万元及以下各类地基与基础工程的施工。 (3)三级企业：可承担工程造价 300 万元及以下各类地基与基础工程的施工

3)劳务分包企业资质要求。劳务分包企业包括木工作业分包企业、砌筑作业分包企业等 13 类，其特点及要求见表 1-4。

表 1-4 劳务分包企业特点及要求

序 号	项目类别	特点及要求
1	劳务分包企业作业形式与特点	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	劳务分包企业资质等级标准	以木工作业分包企业资质标准为例，可分为一级、二级企业。其中，一级企业的资质标准如下： 企业注册资本金 30 万元以上；企业具有相关专业技术人员或本专业高级工以上的技术负责人。企业具有初级以上木工不少于 20 人，其中，中高级工不少于 50%，企业作业人员持证上岗率 100%；企业近 3 年最高年完成劳务分包合同 100 万元以上；企业具有与作业分包范围相适应的机具
3	劳务分包企业的作业分包范围	(1)一级企业可承担各类工程的木工作业分包业务，但单项业务合同额不超过企业注册资本金的 5 倍。 (2)二级企业可承担各类工程的木工作业分包业务，但单项业务合同额不超过企业注册资本金(最低 10 万元)的 5 倍

(3)工程咨询单位资质管理。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、工程招标代理、工程造价咨询等机构。咨询单位各资质等级承包工程范围见表 1-5。工程咨询单位的资质评定条件包括注册资金、专业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。

表 1-5 咨询单位各资质等级承包工程范围

序 号	企业类别	承包工程范围
1	工程监理企业	工程监理企业资质等级划分为甲级、乙级和丙级三个级别。 (1)甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等工程。 (2)乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程。 (3)丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程
2	工程招标代理机构	工程招标代理机构资质等级划分为甲级和乙级。 (1)甲级招标代理机构承担工程的范围和地区不受限制。 (2)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费)3 000 万元以下的工程招标代理业务，地区不受限制
3	工程造价咨询机构	工程造价咨询机构资质等级划分为甲级和乙级。 (1)甲级工程造价咨询机构承担工程的范围和地区不受限制。 (2)乙级工程造价咨询机构在本省、自治区、直辖市所辖行政区域内承接中、小型建设项目的工程造价咨询业务

2. 专业从业人员的执业资格管理

在建筑市场中，专业人士是指具有一定专业学历、资历的从事建筑活动的专业技术人

员。从事建筑活动的专业技术人员，应当依法取得相应的执业资格证书，并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

【说明】目前，我国建筑领域的专业技术人员执业资格制度主要有六种类型，即注册建造师、注册监理工程师、注册结构工程师、注册城市规划师、注册工程造价师和注册建造师。

(四)建设工程交易中心

建设工程交易中心是我国在改革开放过程中出现的、使建设市场有形化的管理方式。建设工程交易中心根据国家的法律法规成立，是一种有形的建筑市场，负责收集和发布建设工程信息，依法办理建设工程的有关手续，提供和获取政策法规及技术，提供经济咨询服务。

1. 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是经各级政府批准的服务性机构，不是政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身不具备监督管理职能。它的设立需要经过政府或者政府授权主管部门批准，并非任何单位和个人可随意成立，旨在为建立公开、公平、平等竞争的招投标制度服务。建设工程交易行为不能在场外发生。

2. 建设工程交易中心的基本功能

(1)信息服务功能。建设工程交易中心的信息服务功能包括收集、存储及发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人士信息等。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务。

(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投标必须在有形建筑市场内进行，必须由有关管理部门进行监督。按照这个要求，有形建筑市场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。我国《建设工程交易中心管理办法》规定，有形建筑市场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人、分包人、设备材料供应商之间的交易需要。同时，要有政府有关建设管理部门进驻集中办公，办理有关手续和依法监督招投标活动。

(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，这样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也进驻建设工程交易中心。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，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，并能使办公效率得到提高。

3. 建设工程交易中心的运行原则

建设工程交易中心的运行应遵循以下基本原则：

(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、承包商和咨询单位的资质、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，尊重业主依法

选择投标单位和选定中标单位的权利，尊重潜在的投标人提出的投标要求和接受邀请参加投标的权利。禁止非法干预交易活动的正常进行。监察机关实施监督。

(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。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，且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。建设工程交易中心必须配合其他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。如果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。

4. 建设工程交易中心的运行流程

按照有关规定，建设工程交易中心的一般运行流程如图 1-1 所示。

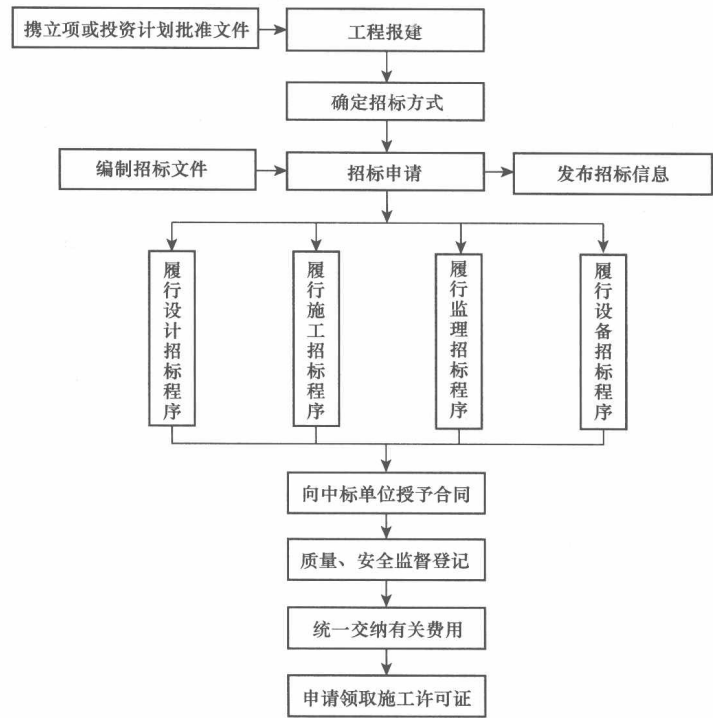


图 1-1 建设工程交易中心运行流程图

[提示] 申请领取施工许可证应具备下列条件：

- (1)办理了用地批准手续。
- (2)已取得规划许可证。
- (3)已具备施工条件。

- (4)已确定建筑施工企业。
- (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)按照规定应该委托监理的工程已委托监理。
- (8)建设资金已经落实。

二、建设法规

(一)建设法规概述

1. 建设法规的含义

建设法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

建设法规主要是由特定的活动或行业的规范内容构成的,表现为建设法律、建设行政法规和部门规章,以及地方性建设法规、规章。建设法律是内容集中的或专门的规范性文件,是我国建设法规主要的来源。此外,宪法、经济法、民法、刑法等各部门法律中有关建设活动及其建设关系的法律调整,也是建设法规的来源。

2. 建设法规的法律地位

法律地位是指法律在整个法律体系中所处的状态,具体来说,是指法律属于哪一个部门法、居于何等层次。确定建设法规的法律地位,就是确定建设法规属于哪一个部门法。部门法的划分是以某一类社会关系为共同的调整对象作为标准的。

建设法规主要调整建设活动中的行政管理关系、经济关系和民事关系。对于行政管理关系的调整采取的是行政手段;对于经济关系的调整采取的是行政的、经济的、民事的多种手段相结合的方式;对于民事关系的调整主要是采取民事手段。这表明建设法规是运用综合的手段对行政的、经济的、民事的社会关系加以规范调整的法规。但就建设法规主要的法律规范性质来说,多数属于行政法或经济法调整的范围。

3. 建设法规的作用

(1)规范指导建设行为。建设活动应该遵循一定的行为规范即建设法律规范。建设法规对人们建设行为的规范性表现在:必须进行的一定的建设行为,如建设项目的立项申报、建设过程中各种强制性法规的执行;禁止进行的一定的建设行为,如违法分包、投标过程中的违法行为等。

(2)保护合法建设行为。建设法规的作用不仅在于对建设主体的行为加以规范和指导,还应对所有符合法规的建设行为给予确认和保护。这种确认和保护性规定一般是通过建设法规的原则规定反映的。

(3)处罚违法建设行为。建设法规要实现对建设行为的规范和指导作用,除了保护合法的建设行为外,还必须对违法建设行为给予应有的处罚。一般的建设法规都有对违法建设行为的处罚规定。如原建设部于1999年2月3日发布的《建设行政处罚程序暂行规定》就是为了保障和监督建设行政执法机关有效实施行政管理,保护公民、法人和其他组织的合法权益,促进建设行政执法工作程序化、规范化而制定的。

4. 建设法规的调整对象

建设法规的调整对象就是指发生在各种建设活动中的各种社会关系，包括建设活动中的行政管理关系、经济协作关系及其相关的民事关系。具体介绍如下：

(1)建设活动中的行政管理关系。建设活动是社会经济发展中的重大活动，国家对此类活动必然要实行全面的严格管理，包括对建设工程的立项、计划、资金筹集、设计、施工、验收等进行严格的监督管理。这就形成了建设活动中的行政管理关系。

建设活动中的行政管理关系，是国家及建设行政主管部门同建设单位、设计单位、施工单位及有关单位之间发生的相应的管理与被管理关系。它包括两个相互关联的方面：一方面是规划、指导、协调与服务；另一方面是检查、监督、控制与调节。这其中不但要明确各种建设行政管理部门相互间及内部各方面的责权利关系，而且还要科学地建立建设行政管理部门同各类建设活动主体及中介服务机构之间规范的管理关系。这些都必须纳入法律调整范围，由有关的建设法规来承担。

(2)建设活动中的经济协作关系。在各项建设活动中，各种经济主体为了自身的生产和生活需要，或者为了实现一定的经济利益或目的，必然寻求协作伙伴，这就产生了相互间的建设协作经济关系。例如投资主体同勘察设计单位的勘察设计关系，同建筑安装施工单位的施工关系等。

建设活动中的经济协作关系是一种平等自愿、互利互惠的横向协作关系。一般以合同的形式确定双方的协作关系。与一般合同不同的是，建设活动的合同关系大多具有较强的计划性，这是由建设关系自身的特点所决定的。

(3)建设活动中的民事关系。民事关系是指因从事建设活动而产生的国家、单位法人、公民之间的民事权利及民事义务关系。这主要包括：在建设活动中发生的有关自然人的损害、侵权、赔偿关系；建设领域从业人员的人身和经济权利保护关系；房地产交易中买卖、租赁、产权关系；土地征用、房屋拆迁导致的拆迁安置关系；等等。

建设活动中的民事关系既涉及国家社会利益，又关系着个人的权益和自由，因此必须按照民法和建设法规中的民事法律规范予以调整。

[注意] 建设法规的三种具体调整对象，既彼此互相联系，又各具自身属性。它们都是因从事建设活动所形成的社会关系，都必须以建设法规来加以规范和调整。不能或不当撇开建设法规来处理建设活动中所发生的各种关系。同时这三种调整对象又是三种并行的社会关系，既不能混同，也不能相互取代。

(二)建设法规立法的基本原则

建设法规立法的基本原则，是指建设法规立法时所必须遵循的基本准则及要求，主要有：

(1)遵循市场经济规律原则。市场经济，是指价值规律对资源配置起基础性作用的经济体制。社会主义市场经济，是指与社会主义基本制度相结合、市场在国家宏观调控下对资源配置起基础性作用的经济体制。建设法规的建立必须遵循市场经济规律，才能真正使建设法规服务于建设活动，发挥它的作用。

(2)法制统一原则。所有法律都有着统一的内在联系，并在此基础上构成国家的法律体系。建设法规体系是我国法律体系中的一个组成部分。组成本体系的每一个法律都必须符

合宪法的精神与要求。该法律体系与其他法律体系也不能冲突。建设行政法规和部门规章以及地方性建设法规、规章必须遵循基本法律的有关规定，地位同等的法律、法规所确立的有关内容应相互协调而不应相互矛盾。建设法规系统内部高层次的法律、法规对低层次的法规、规章具有制约性和指导性。

(3)责权利相一致原则。责权利相一致是对建设行为主体的责任、义务、权利在建设立法上提出的一项基本要求。具体表现在：

1)建设法规主体享有的权利和履行的义务是统一的。

2)建设行政主管部门行使行政管理权既是其权利，也是其责任、义务。权利、义务和责任彼此相互结合。

(三)建设法规的实施

建设法规的实施，是指国家机关及其公务员、社会团体和公民贯彻、落实建设法规的活动，包括建设法规的执法、司法和守法三个方面。建设法规的司法又包括行政司法和专门机关司法两方面。

1. 建设行政执法

建设行政执法是指建设行政主管部门和被授权或被委托的单位，依法对各项建设活动和建设行为进行检查监督，并对违法行为执行行政处罚的行为，具体包括：建设行政决定、建设行政检查、建设行政处罚、建设行政强制执行。

2. 建设行政司法

建设行政司法是指建设行政机关依据法定的权限和法定的程序进行行政调解、行政复议和行政仲裁，以解决相应争议的行政行为。

3. 专门机关司法

专门机关司法主要是指人民法院依照诉讼程序对建设活动中的争议与违法建设行为做出的审理判决活动。

4. 建设法规守法

建设法规守法是指从事建设活动的单位与个人必须按照建设法律、法规等规范的要求实施建设行为，不得违反。

(四)建设法规体系

1. 建设法规体系的概念

法规体系是指由一个国家的全部现行法律、规范按不同的法律部门分类组合而形成的有机联系的统一整体。

建设法规体系是指把已经制定和需要制定的建设法律、建设行政法规和建设部门规章衔接起来，形成一个相互联系、相互补充、相互协调的完整统一的体系。就广义的建设法规体系而言，还应包括地方性法规和规章。

建设法规体系是国家法律体系的重要组成部分。同时，建设法规体系又相对自成体系，具有相对独立性。根据法制统一原则，建设方面的法律必须与宪法和相关的法律保持一致，建设行政法规、部门规章和地方性法规、规章不得与宪法、法律及上一层次的法规相抵触。

2. 建设法规体系的构成

建设法规体系是由很多不同层次的法规组成的，它的结构形式一般有宝塔形和梯形两