



高职高专规划教材

工程招标投标与合同管理

(第二版)

何立红 主编



石油工业出版社
Petroleum Industry Press

高职高专规划教材

工程招标投标与合同管理

(第二版)

何立红 主编

石油工业出版社

内 容 提 要

本书依据与工程建设相关的法律、法规和规范,系统讲述了工程建设招标投标及合同管理的理论和方法,包括建设工程招标投标工作程序、招标投标文件的编制、建设工程合同与索赔等主要内容。全书系统性较强,知识体系完整,每章后附有思考题,同时为满足读者进行自学提高实践技能的需要,本书配有大量实际案例及实训内容。

本书适合高职高专土建类及工程造价管理、工程监理、工程管理等专业教学使用,也适用于相关专业学生和专业技术人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

工程招标投标与合同管理/何立红主编,—2版.
北京:石油工业出版社,2013.9

高职高专规划教材

ISBN 978-7-5021-9726-1

I. 工…

II. 何…

III. ① 建筑工程-招标-高等职业教育-教材

② 建筑工程-投标-高等职业教育-教材

③ 建筑工程-经法合同-管理-高等职业教育-教材

IV. TU 723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 196808 号

出版发行:石油工业出版社

(北京安定门外安华里 2 区 1 号 100011)

网 址:www.petropub.com

编辑部:(010)64523574 发行部:(010)64523633

经 销:全国新华书店

印 刷:北京中石油彩色印刷有限责任公司

2013 年 9 月第 2 版 2015 年 8 月第 4 次印刷

787×1092 毫米 开本:1/16 印张:19.25

字数:490 千字

定价:35.00 元

(如出现印装质量问题,我社发行部负责调换)

版权所有,翻印必究

第二版前言

本教材适应建设工程招标投标与合同管理的最新动态和要求,为确保《工程招标投标与合同管理》教材能紧跟时代和行业发展步伐,在依据现行的《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同(示范文本)》、《工程建设委托监理合同(示范文本)》、FIDIC《施工合同条件》等与工程建设相关的法律、法规、规范编写的原教材基础上,根据2008版《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)和《标准施工招标文件(2007年版)》合同条款及格式对教材部分内容进行了必要的修订。同时为进一步满足高职教育实践技能教学需要,切实做好学生实际技能的训练,大量增加有关章节实际案例及实训内容,并以实训教程形式出版,作为本教材的配套教材。本教材充分总结教学与实践经验,理论力求必需、够用的原则,注重理论联系实际,突出实训、实例教学,既可作为土建类及工程造价管理、工程监理、工程管理等专业教材,也适用于学生自学和相关专业人员参考。

本教材第二版具体编写分工如下:第一章由东北石油大学秦皇岛分校张鹏修订;第二、三章由天津工程职业技术学院何立红修订;第四章由山东胜利职业学院蒋连英修订;第五章由河北石油职业技术学院牛益民修订;第六章由天津工程职业技术学院马建良编写、东北石油大学秦皇岛分校张鹏参编;第七章由天津工程职业技术学院马建良修订;第八、九章由新疆应用职业技术学院朱传丽、姜宇修订;第十章由天津工程职业技术学院徐芳、侯宝萍修订;第十一章由天津工程职业技术学院张国强修订。本教材由天津工程职业技术学院何立红担任主编、马建良担任副主编,天津工程职业技术学院国家注册造价工程师崔玉梅担任主审。

在本书编写过程中,天津工程职业技术学院王春旺、米胜国,中国石油天然气管道局第六工程分公司刘林林、刘霞及中国石油大港油田公司第四采油厂基建管理站张君雅,对书稿提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢。

本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容,谨此对相关作者一并致以衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中难免有疏漏、错误和不妥之处,敬请广大师生及读者批评指正。

编者

2013年6月

第一版前言

高职高专教育是高等教育重要的组成部分,其目标是培养适应于生产、建设、管理、服务第一线需要的高等技术应用性人才。本教材以适应高职高专教育的特点,理论力求必需、够用为度,突出应用性,注重理论联系实际,内容通俗易懂,既可作为土建类及工程造价管理、工程管理等专业教材,也适用于学生自学和相关专业人员参考。

本教材依据现行的《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同(示范文本)》、《建筑工程施工招标文件(示范文本)》、《工程建设委托监理合同(示范文本)》、FIDIC《施工合同条件》等与工程建设相关的法律、法规、规范,结合工程实践编写而成的。在内容安排上,本书系统性较强,前后知识连贯,形成完整的知识体系,并注重招标投标与合同管理的应用操作程序,给出了大量的实用表格格式和一些实例,使学生基本上能够掌握现行的工程招投标及合同管理的理论和方法,毕业后能很快适应工作岗位的要求。

本教材由天津工程职业技术学院何立红担任主编,负责统稿、修改并定稿。参加本教材编写的有:大庆石油学院应用技术学院杨桂芳编写第一章;天津工程职业技术学院佟芳编写第二、第六章;何立红编写第三章及第十章的第三、五、六节;山东胜利职业学院韩党社编写第四章;河北石油职业技术学院韩丽杰编写第五章;承德石油高等专科学校武庆良编写第七章;河北石油职业技术学院张凤莲、陈宏宇编写第八章;天津工程职业技术学院王文丽编写第九章及第十章的第一、二、四节。

本书编写过程中,天津工程职业技术学院刘景江、张国强、崔玉梅、王春望、王廷贵、米胜国等以及中石油大港油田集团公司公路工程公司刘霞,对书稿提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢。

同时,本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容,谨在此向其作者致以衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中难免有疏漏、错误和不妥之处,敬请广大师生及读者批评指正。

编者

2008年4月

目 录

第一章 建筑市场	(1)
第一节 概述	(1)
第二节 建筑市场主体与客体	(6)
第三节 建筑市场的基本规则与资质管理	(8)
第四节 建设工程交易中心	(16)
复习思考题	(19)
第二章 建设工程招投标概论	(20)
第一节 工程承发包与招标投标	(20)
第二节 建设工程招标投标法律制度	(29)
第三节 建设工程招标投标主体	(31)
复习思考题	(39)
第三章 建设工程施工招标	(40)
第一节 概述	(40)
第二节 建设工程施工招标程序	(43)
第三节 建设工程施工招标文件	(54)
第四节 标底和招标控制价	(61)
第五节 建设工程招标评标定标	(72)
复习思考题	(80)
第四章 建设工程施工投标	(81)
第一节 建设工程施工投标概述	(81)
第二节 建设工程施工投标决策	(86)
第三节 建设工程施工投标文件	(89)
第四节 投标报价的编制与策略技巧的运用	(97)
复习思考题	(106)
第五章 国际工程招标投标	(107)
第一节 国际工程招标投标简介	(107)
第二节 国际工程招标	(109)
第三节 国际工程投标	(113)
第四节 国际招标实例	(119)
复习思考题	(122)
第六章 建设工程合同管理法律基础	(123)
第一节 概述	(123)
第二节 合同法律关系	(125)
第三节 代理	(129)
第四节 合同担保	(133)

第五节	工程保险	(139)
第六节	合同公证与鉴证	(147)
	复习思考题	(150)
第七章	合同法律制度	(151)
第一节	合同法概述	(151)
第二节	合同的订立	(154)
第三节	合同的效力	(159)
第四节	合同履行、变更和转让	(163)
第五节	合同终止	(168)
第六节	违约责任	(170)
第七节	合同争议的解决	(172)
	复习思考题	(173)
第八章	建设工程合同	(174)
第一节	概述	(174)
第二节	建设工程委托监理合同	(177)
第三节	建设工程勘察、设计合同	(182)
第四节	建设工程材料、设备买卖合同	(184)
第五节	建设工程施工合同	(188)
	复习思考题	(207)
第九章	FIDIC 土木工程施工合同条件	(208)
第一节	FIDIC 土木工程施工合同条件的发展过程及简介	(208)
第二节	FIDIC 土木工程施工合同条件的主要条款	(212)
	复习思考题	(223)
第十章	建设工程施工合同管理	(224)
第一节	概述	(224)
第二节	工程招投标阶段的合同管理	(231)
第三节	合同实施控制	(240)
第四节	合同风险管理	(251)
	复习思考题	(254)
第十一章	建设工程施工索赔	(255)
第一节	概述	(255)
第二节	施工索赔的处理	(259)
第三节	索赔的计算	(263)
第四节	索赔的解决	(266)
第五节	业主对索赔的管理及反索赔	(268)
第六节	索赔案例	(272)
	复习思考题	(273)
附录	《标准施工招标文件(2007年版)》	(274)
参考文献		(300)

第一章 建筑市场

【学习目标】 本章要求了解建筑市场的概念、作用及管理体制;熟悉建设工程交易中心的功能、运作程序;掌握建筑市场的主体和客体的概念以及建筑市场的资质管理等内容。

第一节 概 述

一、市场的概念、基本要素及特征

1. 市场的概念

市场是社会分工和商品经济发展的必然产物,凡是有商品生产和商品交换的地方,就必然有市场。市场有狭义和广义之分,狭义的市场一般指有形市场,即在一定的时间、一定的地点进行商品交换的场所。广义的市场不仅包括作为有形的实体商品交换场所,还包括一定经济范围内无形的商品交换活动,是商品交换和商品买卖关系的总和。市场是人类社会经济活动的枢纽环节,是将生产者与消费者连接的纽带。

随着生产力的发展和社会分工的细化,市场也在不断发展,不仅表现在市场主客体数量以及客体种类的增加和交易场所的增多而使市场规模不断扩大,而且表现在不同职能市场的出现。先有消费商品市场,又有生产资料市场,后来又出现了劳动市场、资本市场。随着社会交往的网络虚拟化,市场也不一定是真实的场所和地点,当今许多买卖都是通过计算机网络的虚拟市场来实现的。根据交换商品的属性不同,市场可划分为各类专业市场,如商品服务市场、金融市场、劳务市场、技术市场、信息市场、房地产市场等,这些专业市场组成了完整的市场体系。同时,各专业市场均有其特殊功能,它们互相依存、相互制约,共同作用于社会经济。

2. 市场构成的基本要素

构成市场的基本要素包括以下几部分:

(1) 市场主体。

市场主体是指在市场上从事生产和交换活动的当事人,包括提供商品的卖方和具有购买欲望、购买能力的买方,还有为完成交换提供服务的其他组织和机构。

(2) 市场客体。

市场客体是指可供交换的商品。这里所指的商品既包括各种生活资料、生产工具等有形的物资产品;也包括劳动力、资金、技术、信息、各种商品化的资源要素及无形服务。

(3) 市场规则。

市场规则是国家为了保证市场有序运行而依据市场运行规律所制定的规范市场主体活动的各种规章制度,包括法律、法规、契约和公约等。市场规则可以有效地约束和规范市场主体的市场行为,使其有序化、规范化和制度化,保证市场机制正常运行并发挥应有的优化资源配置的作用,包括市场进入规则、市场竞争规则、市场交易规则和市场仲裁规则。

(4) 具备买卖双方都能接受的交易价格、行为规范及其他条件。

在整个交易过程中,买卖双方进行商品交换的主要内容是交易价格,其中产品价值决定价格,而供求关系只是影响价格变化的重要因素,并不是决定因素。另外,场所、储运、保管、信用、保险、资金渠道、信息、服务等条件也是实现商品让渡、完成市场活动最基本的制约因素。

(5) 市场机制。

市场机制是通过市场竞争配置资源、实现市场运行的方式,是市场机体内诸因素如商品价格、供求状况、货币流通量等相互联系、相互制约、调节市场系统运行和企业经营活动的过程与方式的总称。它也是价值规律调节商品生产和流通的主要表现形式,包括价格机制、供求机制、竞争机制、风险机制等。

3. 市场的基本特征

(1) 平等性。平等性是指参与市场活动的主体具有平等的市场地位。市场主体在法律和经济往来中处于平等地位,拥有相应的权利和承担相应的义务。交易的平等和自由必须由法律加以保护,才能保证平等交换的契约关系,才能保证市场活动的正常进行。

(2) 自主性。作为参与市场交易活动的商品生产者和经营者,必须自主经营、自负盈亏,拥有独立的商品生产经营权,承担经营风险,具有市场上进行交易的高度自主权。

(3) 完整性。市场体系是相互联系各类市场的有机统一体,包括劳务市场、技术市场、信息市场、房地产市场、金融市场等组成的完整体系。

(4) 开放性。一个开放的市场能使企业之间在更大的范围内和更高的层次上展开竞争与合作,促进经济发展。

(5) 竞争性。竞争是指各经济主体为了维护和扩大自己的利益而采取的各种自我保护的行为和扩张行为,努力在产品质量、价格、服务、品种等方面创造优势。

(6) 有序性。市场有序性能保证平等竞争和公平交易,保护生产经营者和消费者的合法权益。

二、建筑市场的概念及特征

1. 建筑市场的概念

把建筑产品作为商品,进行建筑商品及其相关要素交换的市场称为建筑市场,也称建设市场或建筑工程市场。

建筑市场有狭义和广义之分。狭义的建筑市场一般指有形建筑市场,即指进行建筑商品交易行为的固定交易场所,如在一些地方已经建成的通常设有交易大厅和固定交易场所,专供发包方和承包方在其中进行与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素和建筑产品的承发包交易活动的场所。我国特有的有形建筑市场,即建设工程交易中心。广义的建筑市场包括有形建筑市场和无形建筑市场,既包括前述的有形市场,也包括没有固定的交易场所,发包方和承包方主要通过广告、通信、中介或招标投标等多种方式进行各种交易活动的无形市场;还包括建筑产品生产和流通过程中的各种经济关系。通常所说的建筑市场指的是以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场。

2. 建筑市场的特征

建筑市场不同于其他市场,由于其交换的商品——建筑产品的特殊性,建筑市场也具有自己的特殊性。

(1) 建筑市场的范围广、变化大。人们的生活离不开建筑产品,离不开建筑市场活动。建

筑产品遍及社会生活的各领域,而建筑产品的需求取决于消费者的消费倾向和国民经济的发展状况,因而建筑市场也会不断变化。

(2)建筑市场交换关系复杂。建筑产品的形成涉及投资方(业主)、勘察设计单位、施工企业、材料设备供应商、中介服务机构等多方的经济利益;这就要求各方必须按照基本建设程序和国家的法律法规组织实施,确保各方利益。

(3)由于建筑产品的生产周期长,价值量大,决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程,使建筑产品的生产和交易具有统一性、长期性和阶段性,使得建筑市场在很多方面不同于其他产品市场,竞争更加激烈,具体表现在价格、质量、工期和企业信誉等方面的竞争。

(4)建筑市场交易价格的特殊性。建筑产品的单件性、整体性和分部分项工程的相对独立性等特性,决定了一般工业产品的定价方法已不适用建筑产品的定价。建筑产品定价形式多样,如固定总价合同、单价合同等。

(5)建筑市场交易活动的不可逆性、生产过程中各种不确定因素(如宏观经济政策的变化、材料价格上涨、利率波动、建设地点水文气象条件等)使建筑市场存在很大的风险性。

(6)绝大多数建筑产品关系到社会公共利益和公众安全,作为公众利益的代表——政府,对建筑市场管理具有特殊地位。

(7)建筑市场与房地产市场的交融性。工程建设是房地产开发的一个必要环节,房地产市场承担着部分建筑产品的流通,建筑市场与房地产市场有着密不可分的关系。

三、建筑市场体系的构成

建筑市场交易贯穿于工程建设的咨询、设计、施工,一直到工程的竣工、保修期结束的全过程,一个完整的建筑市场体系(图1-1)是由以下几部分构成的:

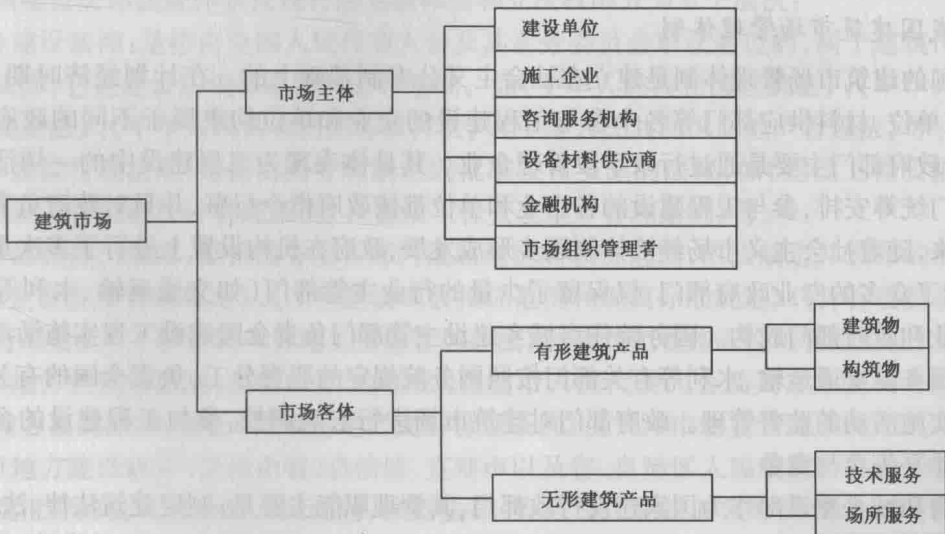


图 1-1 建筑市场体系

(1)参与建筑生产交易过程的发包方、承包方、为双方服务的咨询服务者和市场组织管理者等各方组成建筑市场的主体。

(2)由各种形态的建筑产品及相关要素和建筑生产过程为对象组成的市场客体。

(3)由政府建设行政主管部门负责,对参与建设工程的各方主体进行资质管理为主要内

容的市场监督管理体系。

(4)建筑市场运行机制是建筑市场中各种经济活动关系的总和。通过建立以招标投标制为主要交易形式的市场竞争机制,运用法律法规和监管体系保证建筑市场秩序。

(5)我国特有的有形建筑市场,即建设工程交易中心。

四、建筑市场管理体制

1. 国外建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因国情和社会制度的不同而各有差异,其管理内容也各具特色。大体有两类模式:一类是没有专门的建设主管部门和法律,如美国,相应的职能由其他各部设立专门分支机构解决,对建筑市场管理并不具体针对行业,为规范市场行为制定的法令,如《公司法》、《合同法》、《破产法》、《反垄断法》等并不仅限于建设市场管理;另一类则是设有专门的政府职能部门和法律,如德国、日本,这类国家一般制定有针对性较强的法律,如日本的《建设业法》、《建筑基准法》等,对建筑物安全、审查培训、从业管理等均有详细规定,政府按照法律规定行使检查监督权。

很多发达国家建设主管部门对建筑业的管理主要是通过政府引导、法律规范、行业自律、市场调节、专业组织部门辅助管理等来实现的,在市场机制下,经济手段和法律手段成为约束建筑企业行为的首选方式。以国家颁布的法律为基础,地方政府往往也制定相对独立的法规,法制是政府管理的基础。在管理职能方面,立法机构负责法律、法规的制定和颁布;行政机关负责监督检查、发展规划和对有关事项作出批准;司法机构负责执法和处理。此外,作为整个管理体制的补充,其行业协会和一些专门组织也承担了相当一部分工作,如制定有关技术标准、对合同的仲裁等。

2. 我国建筑市场管理体制

我国的建筑市场管理体制是建立在社会主义公有制基础上的。在计划经济时期,建设单位、施工单位、材料供应部门等各个参与工程建设的企业和单位均隶属于不同的政府管理部门,各个政府部门主要是通过行政手段管理企业。其具体表现为工程建设中的一切活动均由政府部门统筹安排,参与工程建设的各企业和单位都按政府指令行事,并只对政府负责。改革开放以来,随着社会主义市场经济体制逐步形成发展,政府在机构设置上进行了多次重大的调整,撤销了众多的专业政府部门,仅保留了少量的行业主管部门(如交通运输、水利等部门),并将企业和政府部门脱钩。国务院住房城乡建设主管部门负责全国建设工程实施活动的监督管理。国务院交通运输、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工,负责全国的有关专业建设工程实施活动的监督管理。政府部门对建筑市场进行宏观调控,参与工程建设的企业均按市场规律平等参与竞争。

住房和城乡建设部作为国家建设行政部门,其管理职能主要是:制定建筑法律、法规,制定建筑规范与标准,对承包商、专业人士的资质管理,安全和质量管理,行业资料统计,公共工程管理,国际合作和开拓国际市场。此外,我国《建筑市场管理规定》(建法[1991]798号)对建筑市场管理及有关主管部门的职责作了如下规定:建筑市场管理是指各级人民政府建设行政主管部门、工商行政管理机关等有关部门,按照各自的职权,对各种房屋建筑、土木工程、设备安装、管线敷设等勘察设计、施工(含装饰装修)、建设监理以及建筑构配件、非标准设备加工生产等发包和承包活动的监督、管理。各级人民政府建设行政主管部门负责建筑市场的管理,

履行下列主要职责:贯彻国家有关工程建设的法规和方针、政策,会同有关部门草拟或制定建筑市场管理法规;总结交流建筑市场管理经验,指导建筑市场的管理工作;根据工程建设任务与设计、施工力量,建立平等竞争的市场环境;三审核工程发包条件与承包方的资质等级,监督检查建筑市场管理法规和工程建设标准(规范、规程)的执行情况;依法查处违法行为,维护建筑市场秩序。各级人民政府工商行政管理机关负责建筑市场的监督管理,履行下列主要职责:会同建设行政主管部门草拟或制定建筑市场管理法规,宣传并监督执行有关建筑市场管理的工商行政管理法规;依据建设行政主管部门颁发的资质证书,依法核发勘察设计单位和施工企业的营业执照;根据《中华人民共和国合同法》(以下简称合同法)的有关规定,确认和处理无效工程合同,负责合同纠纷的调解、仲裁,并根据当事人双方申请或地方人民政府的规定,对工程合同进行鉴证;依法审查建筑经营活动当事人的经营资格,确认经营行为的合法性;依法查处违法行为,维护建筑市场秩序。

五、建筑市场法规体系

建设法规是指由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、建设部门规章、地方性建设法规和规章衔接起来,形成一个相互联系、相互补充、相互协调的完整统一的法规框架。

建设法规体系是国家法律体系的组成部分。它必须与国家的宪法和相关法律保持一致,但又相对独立、自成体系,相互协调配套。不得产生与其他法规之间的重复、矛盾和抵触现象,并能够覆盖建设活动的各个行业、各个领域,使建设活动的各个方面都有法可依。

我国建设法律法规体系按现行的立法体制和立法权限分为五个层次:

(1)建设法律:是指由全国人民代表大会及其常务委员会审议通过的,属于建筑市场方面的各项法律,它是建设法规体系的核心和基础。如《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国房地产管理法》等。

(2)建设行政法规:是指由国务院制定或批准发布实施的法规,如《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等。

(3)建设部门规章:是指国务院各部门按照规定的职责范围,依法制定并颁布的规章。如《建筑业企业资质管理规定》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》、《评标委员会和评标方法暂行规定》、《工程建设项目施工招标投标管理办法》、《建筑工程施工许可管理办法》等。

(4)地方性建设法规:是指由省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会制定并发布的建设方面的法规,如《天津市房地产交易管理条例》、《天津市物业管理条例》等。

(5)地方建设规章:是指由省、自治区、直辖市以及省、自治区人民政府所在地的城市以及经国务院批准的较大城市的人民政府,根据法律、行政法规制定并发布的规章,如《西安市建筑市场管理办法》、《天津市人民政府办公厅关于加强房地产项目开发监管八项措施的通知》等。

市场经济是法制经济,我国建筑业市场健康有序地发展更需要不断完善的建设法规体系做保障。依据建设法规加强对建筑活动的监督管理,调整各种建设法律关系,协调整个建筑市场的有效运转,保护建筑活动主体的合法权益,有效地维护建筑市场秩序,保证建设工程的质量和安,这是我国工程建设管理体制所要求的,也是社会主义市场经济规律的必然要求。

第二节 建筑市场主体与客体

建筑市场是由许多基本要素组成的有机整体,各要素之间相互联系并相互作用,使建筑市场能够有效运转。建筑市场的主体是指参与建筑市场交易活动的各方,即建设单位、施工单位、工程咨询服务机构、设备材料供应机构、金融机构和市场组织管理者等。建筑市场的客体是指建筑市场的交易对象,即有形的建设产品(如建筑物、构筑物等)和无形的服务(如咨询、监理等智力型服务)。

一、建筑市场的主体

1. 业主

在我国,业主也称建设单位,是指既有某项工程建设需求,又具有该项工程的建设资金和各种准建证件,在建筑市场中发包工程项目建设任务,并最终得到建筑产品达到其投资目的的法人、其他组织和自然人。业主作为市场主体具有不确定性,只有在发包工程或组织工程建设时,业主才成为市场主体,故又称发包人或招标人。目前国内项目业主有以下三种产生方式,即:

- (1)企业、事业单位投资的新建、改建、扩建工程,则该企业或事业单位即为项目业主。
- (2)由不同投资方参股或共同投资的项目,共同投资方组成的董事会即成为业主。
- (3)各类开发公司自行融资或由投资方协商组建的工程项目,则开发公司是业主。

因此,业主方可以是房地产开发公司,也可以是工厂、学校、医院,还可以是个人或各级政府所委托的资产管理部。在我国建筑市场上业主方作为工程的需要方,最终得到的是建筑产品的所有权,是建设投资的支配者,也是工程建设的组织者和监督者。

业主方作为建筑活动的权利主体,是从可行性研究报告批准开始的。任何一个社会组织,当它的建设项目的可行性研究报告没有被批准之前,建设项目尚未被正式确认,它是不能以权利主体的资格参加工程建设的。因此只有当建设项目编有独立的总体设计并单独列入建设计划、获得国家批准时,这个社会组织方能称为建设单位,也才能以已经取得的法人资格及以自己的名义对外进行经济活动和法律行为。

2. 承包方

承包方是指拥有一定数量的建筑装备、流动资金、工程技术经济管理人员等生产能力,取得相应的建设资质证书和营业执照的,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,并最终得到相应工程价款的建筑企业。按照生产主要形式的不同,承包方主要有勘察、设计单位,建筑安装施工企业,混凝土构配件、非标准预制件等生产厂家,商品混凝土供应站,建筑机械设备租赁单位以及专门提供建筑劳务的企业等。按照这些企业提供的主要建筑产品分为不同的专业,如建筑、水电、铁路、冶金、市政工程等专业公司;按照承包的方式分为总承包企业和专业承包企业。在我国建筑市场上,承包方一般被称为建筑企业或乙方,在国际工程承包中习惯被称为承包商。

相对于业主,承包方作为市场主体是长期和持续存在的。在目前市场经济条件下,承包方需要通过市场竞争(投标)才能承揽工程建设任务。这就要求企业必须拥有实力而且依靠自身的实力去赢得市场,承包方的实力主要包括以下四个方面:

(1)技术方面的实力:有精通本行业的工程师、造价师、经济师、建造师及合同管理等专业人员队伍;有施工专业的机械装备;有承揽不同类型项目的施工经验。

(2)经济方面的实力:具有相当的自有资金用于工程准备和为完成项目需要购入大型设备所需;具有一定的融资和垫付资金的能力;具有相当的固定资产;具有支付各种担保和保险,并承担相应风险等能力。

(3)管理方面的实力:建筑承包市场属于买方市场,承包商之间竞争激烈,往往需要低利润报价以争取项目中标,因此承包商必须注重项目管理,采用先进合理的施工方法以提高工作效率、降低工程成本。这就要求承包商必须拥有一批过硬的管理专家和项目经理。

(4)信誉方面的实力: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,就必须遵守法律法规,保证工程质量、安全、工期,文明施工,能认真履约。

3. 中介机构

中介机构是指依法设立的通过专业知识和技术服务,按照一定的业务规则或程序为委托人提供公证性、代理性、信息技术服务性等中介服务,并收取相应费用的组织。在市场经济运行中,中介组织作为政府、市场、企业之间联系的纽带,可以发挥决策支持、自律、监督等各种社会服务功能,维护各市场主体的利益,加速各生产要素的流动,保证社会经济活动在公平、公正条件下顺利进行等作用。从工作内容和作用来看,中介机构可分为多种类型,包括:

(1)主要用来协调和约束市场主体行为的自律性组织:如建筑业协会及其下属的设备安装、机械施工、装饰装修、产品厂商等专业分会,建设监理协会。

(2)为保证公平交易、公平竞争的公证机构:如为工程建设服务的专业会计师事务所、律师事务所、资产与资信评估机构、公证机构、合同纠纷的仲裁调解机构等。

(3)为促进市场发育,降低交易成本和提供效益服务的各种咨询、代理机构:如招投标代理机构、工程技术咨询公司、监理公司等。

(4)为监督市场活动,维护市场秩序的检查认证机构:如质量检查、认证机构,计量机构,产品检测、鉴定机构等。

(5)为保证社会公平、建立公正的市场竞争秩序的公益机构:如各种以社会福利为目的的基金会、各种保险机构等。

建筑市场中介机构是指受发包方、承包方或政府管理机构的委托,具有一定注册资金和相应的专业服务能力,持有从事相关业务的资质证书和营业执照,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工程咨询服务机构和其他为工程建设服务的专业中介机构。它主要包括工程造价(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。这类企业主要是向业主提供工程咨询和管理服务,弥补业主对工程建设过程不熟悉的缺陷,在我国建筑市场称为工程咨询单位,在国际上一般称为咨询公司。工程咨询单位虽然不是工程承、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。

二、建筑市场的客体

建筑市场的客体,一般称为建筑产品,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。在不同的生产交易阶段,建筑产品表现为不同的形态,它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;也可以是承包商生产的最终产

品——各类建筑物和构筑物。

建筑产品不是建筑企业为自己生产的,而是为社会需要及与其他行业进行交换而生产的,凝聚着物化劳动和活劳动,使其具有价值和使用价值,具备了商品的一般特征。但同时建筑产品又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殊性,表现在:

(1)建筑产品的单件性。由于业主对建设产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异,决定了多数建设产品都需要单独设计,不能批量生产。

(2)建筑产品的固定性和生产过程的流动性。建设产品与土地相连、不可移动,这就要求施工人员和施工机械等生产要素随着建设产品不断流动,从而带来施工管理的多变性和复杂性。

(3)建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。随着经济的发展,建筑产品技术含量越来越高,施工生产的专业性越来越强。

(4)建筑产品生产的不可逆性。建设产品一旦进入生产阶段,其产品就不可能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受极大损失。

(5)建筑产品的社会性。绝大部分建设产品都具有相当广泛的社会性,涉及公众利益和生命财产的安全。政府作为公众利益的代表,应加强对建设产品的规划、设计、交易、建造的监督审查。

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,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,建筑企业成为独立的生产单位,建筑产品价格也逐步走向以市场形成价格的价格机制。建筑产品商品属性的观念已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。

建筑产品的质量不仅关系到建筑市场主体各方的利益,也关系到国家和社会的利益,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,违反这些标准规范的将受到国家法律的制裁。工程建设标准是指对工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节的技术要求,在具体形式上包括了标准、规范、规程等。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、市政公用设施等诸多方面。

第三节 建筑市场的基本规则与资质管理

一、建筑市场的基本规则

建筑业是我国改革开放后较早进入市场的行业。在由计划经济向社会主义市场经济过渡的转轨时期,由于原有的建筑业管理体制、管理手段已远不能适应改革开放和市场发展的需要,而新的管理模式又未能有效建立起来,建筑市场出现了一些混乱现象,影响了建筑业的健康发展。中共中央在《关于建立社会主义市场经济若干问题的决定》中指出,市场经济是法制经济、正常的市场经济秩序,需要靠法律规范来建立和维护。因此为了构筑建筑市场竞争有序的市场秩序,保证建筑业在市场经济条件下健康发展,在《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)中确立了建筑市场运行所必须遵守的基本规则,包括:

(1)市场进入规则。按照《建筑法》第二章和第三章的有关规定,进入建筑市场从事建筑

活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,不论其规模大小或者所有制性质如何,都必须具备法定的从业资格条件,并按其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件,划分为不同的资质等级,经资质审查合格、取得相应等级的资质证书后,方可在其资质等级许可的业务范围内从事建筑活动。禁止任何未依法取得建筑业资质证书的单位或个人以任何形式进入建筑市场从事建筑活动,违者依法取缔,追究其法律责任。

(2)市场竞争规则。按照《建筑法》第三章和第四章的有关规定,除对不适于进行招标发包的建筑工程可以直接发包外,其他多数的建筑工程都应当依法实行招标发包;建筑工程的发包与承包的招标投标活动,应该遵循公开、公正和公平竞争的原则,择优选择承包单位,禁止以贿赂、回扣等任何形式的不正当竞争手段承揽工程;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;禁止转包和违法分包。

(3)市场交易规则。按照《建筑法》的有关规定,建筑工程的发包方和承包方应当依法订立书面合同,明确双方的权利义务;建筑工程的造价由发包方和承包方在合同中依法约定;发包单位不得违法指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件或者指定生产商、供应商。

二、建筑市场的资质管理

由于建设项目投资大、建设周期长,关系到社会公众利益和安全,而且建设活动的技术性 & 专业性都很强的特点,从业企业和专业技术人员的能力和素质直接影响着建筑产品的质量和安全。因此我国《建筑法》规定,对从事建设活动的相关单位和专业技术人员必须实行从业资格管理,即工程建设从业企业资质许可制度和专业技术人员执业资格许可制度。

1. 从业企业资质管理

从业企业资质管理是指对从事建设工程的单位进行审查,以保证建设工程质量和安全复核我国相关法律法规的规定。我国《建筑法》第十三条规定:“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,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件,划分不同的资质等级,经资质审查合格,取得相应等级资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”实践证明,这是建立和维护建筑市场的正常秩序,保证建筑工程质量的一项有效措施。

1) 勘察设计单位资质

我国建设工程勘察单位资质分为工程勘察资质、工程设计资质。《建设工程勘察设计资质管理规定》(建设部令【2007】第160号)对工程勘察资质分类和分级的具体规定如下:

(1)工程勘察资质。工程勘察资质可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。工程勘察综合资质只设甲级;工程勘察专业资质根据工程性质和技术特点设立类别和级别(甲、乙、丙级);工程勘察劳务资质不分级别。

(2)工程设计资质。工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。工程设计综合资质是指涵盖各行业、各等级的设计资质;工程设计行业资质是指涵盖某个行业资质标准中的全部设计类型的设计资质;工程设计专业资质是指某个行业资质标准中的某一个设计类型的设计资质;工程设计专项资质是指为适应和满

足行业发展的需求,对已形成产业的专项技术独立进行设计以及设计、施工一体化而设立的资质。我国勘察、设计企业的资质及相应的业务范围见表 1-1。

表 1-1 我国勘察、设计企业的资质及相应的业务范围一览表

企业类别	资质分类	等级	业务范围
勘察企业	工程设计 综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围不受限制
	工程设计 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	可承担本专业中小型项目工程勘察业务,地区不受限制
		丙级	可承担本专业小型项目工程勘察业务,业务限定在本省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	工程设计 劳务资质	不分级	承担岩石工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务工作,地区不受限制
设计企业	工程设计 综合资质	甲级	承担各行业工程设计业务范围和地区均不受限制
	工程设计 行业资质 (分行业设立)	甲级	承担本行业建设项目的工程设计任务,范围和地区不受限制
		乙级	承担本行业的中、小型项目的主体工程及其配套工程设计任务
		丙级	承担本行业小型建设项目的工程设计任务,地区限定在本省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	工程设计 专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业建设项目主体及其配套工程的设计任务,地区和工程规模不受限制
		乙级	承担本专业中小型建设项目的主体工程及其配套工程的工程设计任务
		丙级	承担本专业小型建设项目的工程设计任务
		丁级	限建筑工程设计
工程设计 专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计业务,地区不受限制	
	乙级	承担中、小型专项工程设计业务,地区不受限制	

2) 建筑业企业资质

《建筑业企业资质管理规定》(建设部令【2007】第 159 号)规定,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、改建等活动的企业。建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建筑业企业资质证书后,方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。建筑业企业资质分为施工总承包资质、专业承包资质和劳务分包资质三个序列。三个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划分为若干资质等级。施工总承包企业资质等级分为特、一、二、三级;施工专业承包企业资质等级分为一、二、三级和无级别;劳务分包企业资质等级分为一、二级和无级别。

施工总承包企业可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工,也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。专业承包企业可以承接施工总承包企业分包的专业工程或建