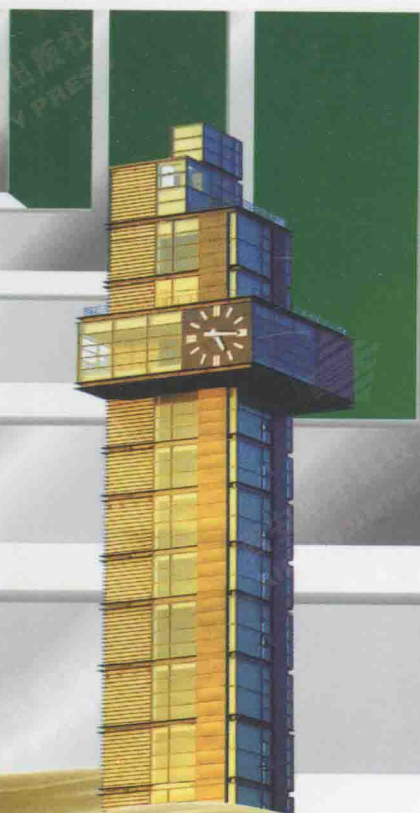


高职高专建筑类专业“十二五”规划教材

工程招投标与合同管理



主 编 刘冬学 陈 莹
副主编 白 俊 王英春
主 审 丁春静



西安电子科技大学出版社
<http://www.xduph.com>

高职高专建筑类专业“十二五”规划教材

工程招投标与合同管理

主 编 刘冬学 陈 莹

副主编 白 俊 王英春

主 审 丁春静

西安电子科技大学出版社

内 容 简 介

本书以最新的建设工程法律、法规、标准、规范为依据,结合工程招标投标与合同管理的实际操作程序和真实项目案例组织内容,设置了对建筑市场的认识,建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,建设工程施工合同,建设工程监理合同等六个学习情境。

本书以真实项目案例为主线,采取项目导向、任务驱动的教学模式,将六个学习情境有机地结合在一起,贯穿项目的立项、报建、招投标、合同签订、合同变更与索赔管理,从而大大提高了教材的系统性和实用性。

本书可作为高职高专建筑工程技术、工程监理、工程管理专业和建筑类其他专业的教材,也可作为成人教育、相关岗位培训教材以及有关工程技术人员的参考书或自学用书。

图书在版编目(CIP)数据

工程招标投标与合同管理/刘冬学,陈莹主编. —西安:西安电子科技大学出版社,2013.2

高职高专建筑类专业“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5606-3014-4

I. ① 工… II. ① 刘… ② 陈 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—经济合同—管理—高等职业教育—教材

IV. ① TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 023817 号

策 划 马乐惠

责任编辑 马乐惠 雷露深

出版发行 西安电子科技大学出版社(西安市太白南路2号)

电 话 (029)88242885 88201467 邮 编 710071

网 址 www.xduph.com 电子邮箱 xdupfxb001@163.com

经 销 新华书店

印刷单位 西安文化彩印厂

版 次 2013年2月第1版 2013年2月第1次印刷

开 本 787毫米×1092毫米 1/16 印张 15.5

字 数 365千字

印 数 1~3000册

定 价 24.00元

ISBN 978-7-5606-3014-4 / TU

XDUP 3306001-1

*** 如有印装问题可调换 ***

本社图书封面为激光防伪覆膜,谨防盗版。

前 言

本书是根据高职高专建筑类专业“十二五”规划教材的编写要求，从培养学生的职业岗位能力出发编写而成的。通过本书的学习，可使学生基本具备招标投标及合同管理的能力，能用所学的知识和技能，独立地完成招投标各环节工作。

编者以招投标与合同管理的职业活动为导向，以真实的工程项目为载体，以具体的工作任务为手段，以实际工作过程和案例来组织教材内容。本书吸收了编者在招投标与合同管理领域多年来的实践成果，采用的法律、法规、规范、标准施工招标文件和示范文本都是最新的。编写过程中，编者广泛征求招投标管理部门、招标代理机构和施工企业相关专业人士的意见和建议，力求使本书内容与当前工程实践相符合。

本书由辽宁建筑职业学院刘冬学和辽宁大学陈莹担任主编，由辽宁建筑职业学院丁春静教授担任主审。

本书学习情境2由辽宁建筑职业学院刘冬学编写，学习情境1、学习情境3由辽宁大学陈莹编写，学习情境4、学习情境6由辽宁建筑职业学院白俊编写，学习情境5由辽宁建筑职业学院王英春编写。全书由刘冬学统稿、修改并定稿。

辽阳市建设工程招标投标办公室柏文静和辽阳建厦招投标有限公司刘成波对书稿提出了很多宝贵的意见，在此表示衷心的感谢。同时，感谢辽宁建筑职业学院、辽宁大学的大力支持。

本书编写过程中参考了相关文献，这些文献给了编者很好的启发，在此谨向相关作者致以衷心的感谢。

由于编者水平有限，书中难免存在不妥之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2012年11月

目 录

学习情境 1 对建筑市场的认识	1	一、资格预审的概念和目的	33
工作任务 1 认识建筑市场	1	二、资格预审的程序	34
一、建筑市场概述	1	三、资格预审公告实例	35
二、建筑市场的主体	2	四、申请人须知	36
三、建筑市场的客体	4	五、资格审查办法	40
四、建筑市场的准入制度	4	六、资格预审申请文件的格式	43
五、建设工程交易中心	9	七、资格后审	51
六、招标投标监督管理	12	工作任务 5 招标文件的编制	51
工作任务 2 招标投标相关法律、法规的认识	12	一、招标公告(或投标邀请书)	51
一、国家法律	12	二、投标人须知	52
二、行政法规	13	三、合同条款及格式	63
三、地方性法规	13	四、投标文件格式	63
四、部委规章	14	五、工程量清单	63
五、国家部委规范性文件	16	六、技术标准和要求	63
复习思考题 1	17	七、图纸	64
		八、评标办法	64
		九、投标人须知前附表规定的其他材料	64
学习情境 2 建设工程招标	18	工作任务 6 工程量清单的编制	64
工作任务 1 建设工程招标概述	18	一、工程量清单的概念和作用	64
一、工程招标应具备的条件	18	二、编制人	65
二、工程招标方式的选择	18	三、编制依据	65
三、工程招标范围与规模标准	20	四、工程量清单与计价表格式	66
四、工程招标的程序	22	五、工程量清单编制的注意事项	80
五、招标程序与异议投诉法定时间的规定	24	工作任务 7 建设工程招标控制价的编制	83
工作任务 2 招标的前期工作	26	一、招标控制价的概念和作用	83
一、建设项目报建	26	二、编制人	83
二、工程类别核定	27	三、编制依据	84
三、发包申请	28	四、招标控制价的编制原则	84
四、招标委托合同的签订	29	工作任务 8 评标办法的编制	85
工作任务 3 招标公告或投标邀请书的编制与发布	29	一、评标办法的概念和作用	86
一、招标公告	29	二、评标办法应遵循的原则	86
二、投标邀请书(适用于邀请招标)	31	三、评标办法的分类与特征	89
工作任务 4 资格审查	33	四、两类评标办法的适用范围	90

五、两类评标办法的选择和应用.....	90
六、评标办法的编制要点.....	92
工作任务9 踏勘现场与投标预备会.....	93
一、踏勘现场.....	93
二、投标预备会.....	93
工作任务10 案例分析.....	95
案例1 施工招标公告发布媒介选择.....	95
案例2 招标公告发布后调整资格条件.....	96
案例3 确定工程施工联合体资格.....	97
复习思考题2.....	98
学习情境3 建设工程投标.....	99
工作任务1 建设工程投标概述.....	99
一、投标人应具备的基本条件.....	99
二、建设工程施工投标程序.....	100
工作任务2 建设工程投标报价的编制.....	105
一、投标报价的概念.....	106
二、投标报价的原则.....	106
三、投标报价的依据.....	106
四、投标报价的步骤.....	106
五、投标报价的编制方法.....	107
六、我国工程量清单报价的编制.....	108
七、投标报价策略.....	111
工作任务3 建设工程投标文件的编制.....	114
一、投标文件的编制要求.....	114
二、投标文件的组成.....	114
三、投标文件的编制步骤.....	122
四、编制投标文件的注意事项.....	122
工作任务4 投标文件的复核、签字、 盖章、密封与提交.....	123
一、投标文件的复核.....	123
二、投标文件的签字、盖章、装订.....	125
三、投标文件的密封.....	126
四、投标文件的提交、修改与撤回.....	126
工作任务5 案例分析.....	127
案例1 投标文件的接收条件及检查.....	127
案例2 投标文件的偏差分析.....	128
复习思考题3.....	128

学习情境4 建设工程开标、评标 与定标.....	129
工作任务1 工程开标.....	129
一、开标的地点.....	129
二、开标.....	129
三、无效投标文件.....	130
四、废标条件.....	130
五、开标记录实例.....	131
工作任务2 工程评标.....	131
一、组建评标委员会.....	132
二、评标原则.....	133
三、评标方法.....	133
四、评标标准.....	133
五、评标程序.....	136
工作任务3 工程定标及签订合同.....	145
一、工程定标.....	145
二、发出《中标通知书》.....	145
三、签订合同.....	146
四、中标通知书实例.....	146
五、未中标结果通知书实例.....	147
工作任务4 工程招投标活动投诉的处理.....	147
一、工程招投标活动的违规行为.....	148
二、投诉主体.....	151
三、投诉书的编写内容.....	151
四、投诉受理.....	151
五、投诉书的撤回.....	152
六、投诉处理.....	152
七、责任追究.....	153
工作任务5 案例分析.....	153
案例1 开标组织过程及特殊事件处理 分析.....	153
案例2 开标、评标分析.....	154
案例3 评标投诉处理分析.....	156
复习思考题4.....	157
学习情境5 建设工程施工合同.....	158
工作任务1 建设工程合同概述.....	158
一、建设工程合同的概念.....	158

二、建设工程合同的类别.....	159	二、合同争议解决方法.....	212
三、建设工程合同的形式.....	159	工作任务 7 案例分析.....	217
四、加强建设工程合同管理的现实意义.....	159	案例 1 劳务分包工程中的索赔.....	217
工作任务 2 施工合同的类型和示范文本.....	160	案例 2 转包工程中拖欠的工资款支付 问题.....	218
一、施工合同的概念和特点.....	160	案例 3 某综合楼工程施工合同纠纷.....	219
二、施工合同的类型.....	160	案例 4 工程变更及不可抗力的处理.....	220
三、新版《建设工程施工合同(示范文本)》 简介.....	165	案例 5 工期索赔.....	221
工作任务 3 施工合同的谈判与订立.....	166	案例 6 基于网络计划的索赔管理.....	222
一、施工合同的谈判.....	167	案例 7 工程结算与保修.....	224
二、施工合同的签订.....	172	复习思考题 5.....	225
三、施工合同的主要条款.....	173	学习情境 6 建设工程监理合同	226
工作任务 4 施工合同的变更管理.....	191	工作任务 1 建设工程监理合同概述.....	226
一、工程变更的概念及原因.....	191	一、监理合同的概念和特征.....	226
二、变更的范围和内容.....	192	二、《建设工程监理合同(示范文本)》 的组成.....	226
三、变更权.....	193	三、监理合同的解释顺序.....	227
四、变更程序及影响.....	193	工作任务 2 监理合同的履行.....	228
五、变更估价原则.....	195	一、监理人应完成的监理工作.....	228
六、承包人的合理化建议.....	195	二、合同的有效期.....	228
七、变更引起的工期调整.....	195	三、双方的义务.....	229
八、暂列金额.....	196	四、违约责任.....	232
九、暂估价.....	196	五、监理合同的酬金.....	232
十、计日工.....	197	六、协调双方关系条款.....	234
十一、减少工程合同变更的措施.....	197	七、其他.....	236
工作任务 5 施工合同的索赔管理.....	198	工作任务 3 案例分析.....	237
一、施工索赔的概念及特征.....	198	案例 1 分包工程的管理.....	237
二、施工索赔分类.....	199	案例 2 工程变更管理.....	238
三、索赔的起因.....	200	复习思考题 6.....	239
四、施工合同索赔的依据和证据.....	201	参考文献	240
五、施工合同索赔的程序.....	202		
六、工程施工索赔的计算.....	208		
工作任务 6 争议的解决.....	211		
一、施工合同常见的争议.....	211		



学习情境1 对建筑市场的认识

知识目标：建筑市场的主体、客体、内容三要素；我国建筑市场的准入制度；建设工程交易中心的功能、交易程序；招投标的监督管理；我国工程招投标与合同管理的相关法律、法规、部门规章及规范性文件。

能力目标：能在建筑市场中完成各种建设项目的报建工作；能够运用法律、法规保护自己和自己所在组织的相关权益。

工作任务1 认识建筑市场

一、建筑市场概述

1. 建筑市场的概念

建筑市场是指进行建筑商品或服务交换的市场，是市场体系中的重要组成部分，它是以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场，是建筑产品和有关服务的交换关系的总和。

建筑市场是建筑活动中各种交易关系的总和。这是一种广义市场的概念，既包括有形市场，如建设工程交易中心，又包括无形市场，如在交易中心之外的各种交易活动及各种关系(包括供求关系、竞争关系、协作关系、经济关系、服务关系、监督关系、法律关系等)的处理。建筑市场是一种产出市场，它是国民经济市场体系中的一个子体系。建筑市场是整个市场系统中的一个相对独立的子系统，既是无形的(分散的)又是有形的(集中的)市场。

建筑市场的分类方式有以下几种：

- (1) 按交易对象不同分为大型、中型、小型工程，民用、工业、军事工程，生产性建设项目和非生产性建设项目。
- (2) 按市场覆盖范围分为国内市场和国际市场。
- (3) 按有无固定交易场所分为有形市场和无形市场。
- (4) 按固定资产投资主体分为国家预算拨款项目、银行贷款项目、法人投资项目、外资项目等。

2. 建筑市场的特点

建筑市场的特点如下：

- (1) 建筑市场交易具有复杂性。交易的大型工程项目分三次进行(可行性研究、勘察设计、施工)，一般的项目分两次进行(勘察设计、施工)。



(2) 建筑产品的交易具有长期性。签订合同所需的时间短,但合同履约时间长,一般以年为单位。

(3) 建筑市场有着显著的地区性。由于工程项目的附着性,工程项目的建造地点直接影响工程项目(商品)的价格。

(4) 建筑市场的风险较大。建筑企业风险的种类按责任方可以划分为发包人风险、承包人风险以及第三人风险等。这三种风险既可能独立存在,也可能共同构成混合风险。例如,因发包人支付原因和承包人管理水平因素而导致工期延误等即属于混合风险。工程项目所在地的政治、经济、自然、社会等因素的变化也会带来履约的风险。

(5) 建筑市场竞争激烈。要素市场包括劳动力市场、材料市场、设备市场等。这些市场价格的变化,特别是资源类商品价格的上涨,直接影响着工程承包价格;金融市场因素包括存贷款利率变动、货币贬值等,也影响着工程项目的经济效益;资金、材料、设备供应质量不合格或供应不及时等因素,会给建筑企业带来一定的经济风险;国家政策调整,国家对工资、税种和税率等进行宏观调控,都会给建筑企业带来一定的履约风险。

3. 建筑市场的运行模式

建筑市场的运行模式包括以下几种类型:

运行主体——发包人、承包商、工程咨询服务机构;

运行基地——建筑市场(建设工程交易中心);

调节主体——国家机关(建设行政主管部门);

调节对象——市场活动(三公原则、市场经济规律原则、法制统一原则、责权利相一致原则)。

二、建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑市场交易活动的主要各方,包括发包人、承包商和工程咨询服务机构、物资供应机构及银行等。

1. 发包人

发包人是指具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。发包人亦称建设单位或项目业主。

项目业主主要有以下三种形式:

(1) 机关、企事业单位。机关、企业、事业单位投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为项目业主。

(2) 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) 各类开发公司。自行融资的开发公司、由投资方协商组建或委托创建的工程管理公司也可称为项目业主。

项目业主在项目建设中的主要责任包括:建设项目立项决策,建设项目的资金筹措与管理,建设项目的有关手续办理,建设项目的招标与合同管理,建设项目的施工管理,建设项目竣工验收和试运行,建设项目的统计与文档管理。



2. 承包商

承包商是指有一定生产能力、机械装备、技术专长、流动资金，具有承包工程建设任务的营业资质，在工程市场中能按业主方的要求，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。

承包商有时也称承包单位、施工企业(《中华人民共和国建筑法》中的称谓)、施工人(《中华人民共和国合同法》中的称谓)。

承包商从事建设生产一般需要具备以下三个方面的条件：

- (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) 具有从事相应建筑活动所需的技术培训装备。

3. 工程服务咨询机构

工程服务咨询机构是指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，能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务或代理，并取得服务费用的咨询服务机构和其他为工程建设服务的专业中介组织。

工程服务咨询机构包括勘察设计、项目管理、造价咨询、招标代理、工程监理等单位。

4. 各主体组织之间的关系

建设工程承发包是作为交易一方的承包商(勘察、设计、监理、施工企业)负责为交易另一方的发包人(建设单位)根据协议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报酬的生产经营活动。承包商与发包人之间是平等的合同关系。

建筑市场不同于其他商品市场，市场中的各方存在着既互相对立又相对统一，既交叉重叠又互为因果的特殊关系，是一种很复杂的政治、经济、社会、技术关系。

建筑市场各主体(业主、承包商、各类中介组织)之间的合同关系可由图 1-1 表示。

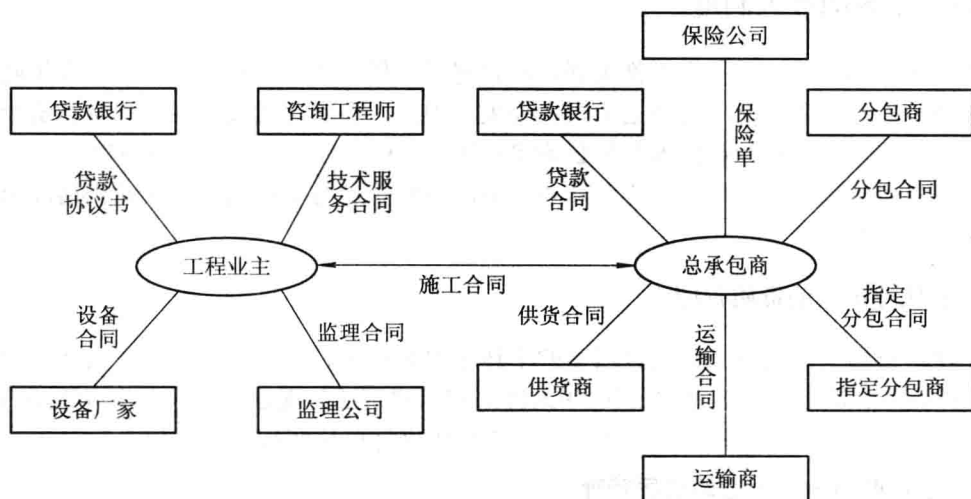


图 1-1 建筑市场各主体之间的合同关系



三、建筑市场的客体

1. 建筑市场客体的定义

建筑市场的客体一般称做建筑产品,它包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)或无形的产品(设计、咨询、监理)等各种智力型服务。

2. 建筑产品的特点

在商品经济条件下,建筑企业生产的产品大多是为了交换而生产的。建筑产品是一种商品,但它是一种特殊的商品,具有与其他商品不同的特点,具体表现在以下几个方面:

(1) 建筑产品的固定性及生产过程的流动性。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着建筑物不断流动,从而带来施工管理的多变性和复杂性。

(2) 建筑产品的单件性。业主对建筑产品的用途、性能要求的不同及建筑地点的差异,决定了多数建筑产品都需要单独进行设计,不能批量生产。

(3) 建筑产品的投资额大,生产周期和使用周期长。建筑产品工程量巨大,消耗大量的人力、物力和资金。在生产周期内,投资可能受到物价涨落、国内国际经济形势的影响,因而投资管理非常重要。

(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,建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的。设计、施工只有按照规范和标准进行,才能保证生产出合格的建筑产品。

(5) 建筑产品的整体性和施工生产的专业性。这个特点决定了建筑产品的生产需要采用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,由各种专业承包企业分包承担工程的土建、安装、装饰、劳务,有利于施工生产技术和工作效率的提高。

四、建筑市场的准入制度

建筑活动的专业性及技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发生问题,将给社会和人们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。

我国建筑市场中的资质管理实行从业单位的资质管理与从业人员的执业资格注册管理相结合的市场准入制度。

(一) 从业单位的资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要是业主、承包商以及勘察设计、招标代理、工程监理、造价咨询等单位。《中华人民共和国建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业及勘察、设计、招标代理、工程监理、造价咨询等单位实行资质管理。

1. 工程勘察设计企业的资质管理

《建设工程勘察设计资质管理规定》(建设部第160号令)规定:从事建设工程勘察、工程设计活动的企业,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、工程设计资质证书后,方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。

1) 工程勘察资质

工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质和工程勘察劳务资质。

工程勘察综合资质只设甲级;工程勘察专业资质设甲级、乙级,根据工程性质和技术特点,部分专业可以设丙级;工程勘察劳务资质不分等级。

取得工程勘察综合资质的企业,可以承接各专业(海洋工程勘察除外)、各等级工程勘察业务;取得工程勘察专业资质的企业,可以承接相应等级、相应专业的工程勘察业务;取得工程勘察劳务资质的企业,可以承接岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。

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。

工程设计综合资质只设甲级;工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质均设甲级、乙级。根据工程性质和技术特点,个别行业、专业、专项资质可以设丙级,建筑工程专业资质可以设丁级。

取得工程设计综合资质的企业,可以承接各行业、各等级的建设工程设计业务;取得工程设计行业资质的企业,可以承接相应行业、相应等级的工程设计业务及本行业范围内同级别的相应专业、专项(设计施工一体化资质除外)工程设计业务;取得工程设计专业资质的企业,可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务(设计施工一体化资质除外);取得工程设计专项资质的企业,可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务。

2. 建筑业企业(承包商)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、改建等活动的企业。

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。施工总承包企业又按工程性质分为房屋建筑、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通讯、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。

施工总承包资质等级分为特级、一级、二级、三级企业;专业承包资质等级分为一级、二级、三级企业;劳务分包资质等级(包括木工、模板、脚手架、钢筋、砌筑、焊接作业)分为一级、二级企业,其余的抹灰、石制品、油漆、混凝土、水暖、钣金、架线作业不分级。

施工总承包企业和专业承包企业的资质实行分级审批。

下列建筑业企业资质的许可,由国务院建设主管部门实施:

(1) 施工总承包序列特级资质、一级资质;

(2) 国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包二级资质、三级资质;



- (3) 水利、交通、信息产业方面的专业承包序列一级资质;
- (4) 铁路、民航方面的专业承包序列一级、二级资质;
- (5) 公路交通工程专业承包不分等级资质,城市轨道交通专业承包不分等级资质。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自受理申请之日起 20 日内初审完毕并将初审意见和申请材料报国务院建设主管部门。国务院建设主管部门应当自省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门受理申请材料之日起 60 日内完成审查,公示审查意见,公示时间为 10 日。其中,涉及铁路、交通、水利、信息产业、民航等方面的建筑业企业资质,由国务院建设主管部门送国务院有关部门审核,国务院有关部门在 20 日内审核完毕,并将审核意见送国务院建设主管部门。

下列建筑业企业资质许可,由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门实施:

- (1) 施工总承包序列二级资质(不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包序列二级资质);
- (2) 专业承包序列一级资质(不含铁路、交通、水利、信息产业、民航方面的专业承包序列一级资质);
- (3) 专业承包序列二级资质(不含民航、铁路方面的专业承包序列二级资质);
- (4) 专业承包序列不分等级资质(不含公路交通工程专业承包序列和城市轨道交通专业承包序列的不分等级资质)。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自作出决定之日起 30 日内,将准予资质许可的决定报国务院建设主管部门备案。

建筑业企业资质证书分为正本和副本,正本一份,副本若干份,由国务院建设主管部门统一印制,正、副本具备同等法律效力。资质证书有效期为 5 年。我国房屋建筑工程施工总承包企业承包工程范围见表 1-1。

表 1-1 房屋建筑工程施工总承包企业承包工程范围

企业类别	资质等级	承包工程范围
房屋建筑工程施工总承包企业	特级	可承担各类房屋建筑工程施工
	一级	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: (1) 40 层及以下、各类跨度的房屋建筑工程; (2) 高度 240 米及以下的构筑物; (3) 建筑面积 20 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体
	二级	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: (1) 28 层及以下、单跨跨度 36 米及以下的房屋建筑工程; (2) 高度 120 米及以下的构筑物; (3) 建筑面积 12 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体
	三级	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: (1) 14 层及以下、单跨跨度 24 米及以下的房屋建筑工程; (2) 高度 70 米及以下的构筑物; (3) 建筑面积 6 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体



3. 工程咨询单位资质管理

我国对工程咨询单位也实行了资质管理。目前,已有明确资质等级评定条件的有工程招标代理机构、工程监理企业、工程造价咨询企业等。

1) 工程招标代理机构

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第十二条规定:招标代理机构应当拥有一定数量的取得招标职业资格的专业人员。取得招标职业资格的具体办法由国务院人力资源社会保障部门会同国务院发展改革部门制定。

建立招标职业资格制度是为了提高招标代理的职业素质,强化职业自律责任,规范职业行为。应当拥有招标职业资格的专业人员数量将在修订相关招标代理机构资格认定办法中作出规定。招标职业考试、从业注册管理制度以及与现行招标采购专业人员的职业水平考试评价制度的衔接办法正在研究制定之中,预计 2013 年开始实施。

《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》(建设部第 154 号令)规定,工程招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级。我国工程招标代理机构业务范围、审批机构及专业人员要求见表 1-2。

表 1-2 工程招标代理机构业务范围、审批机构及专业人员要求

资质等级	业务范围	审批机构	注册资本金	专业人员要求
甲级	可以承担各类工程的招标代理业务	国务院建设主管部门	不少于 200 万	具有中级以上职称的工程招标代理机构专职人员不少于 20 人,其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于 10 人(其中注册造价工程师不少于 5 人),从事工程招标代理业务 3 年以上的人员不少于 10 人
乙级	只能承担工程总投资 1 亿元人民币以下的工程招标代理业务	省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门	不少于 100 万	具有中级以上职称的工程招标代理机构专职人员不少于 12 人,其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于 6 人(其中注册造价工程师不少于 3 人),从事工程招标代理业务 3 年以上的人员不少于 6 人
暂定级	只能承担工程总投资 6000 万元人民币以下的工程招标代理业务			

根据《工程建设项目施工招标投标办法》(七部委第 30 号令)第二十二条规定:招标代理机构可以在其资格等级范围内承担下列招标事宜:

- (1) 拟定招标方案,编制和出售招标文件、资格预审文件;
- (2) 审查投标人资格;
- (3) 编制标底;
- (4) 组织投标人踏勘现场;
- (5) 组织开标、评标,协助招标人定标;
- (6) 草拟合同;
- (7) 招标人委托的其他事项。

招标代理机构不得无权代理、越权代理,不得明知委托事项违法而进行代理,不得接



受同一招标代理和投标咨询业务。

2) 工程监理企业

《工程监理企业资质管理规定》(建设部第 158 号令)规定: 工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中, 专业资质按照工程性质和技术特点划分为 14 个专业工程类别。综合资质只设甲级; 专业资质分为甲级、乙级, 其中, 房屋建筑、水利水电、公路和市政公用专业资质可设立丙级; 事务所资质不分级别。工程监理企业资质等级与业务范围见表 1-3。

表 1-3 工程监理企业资质等级与业务范围

资质类别	资质等级	审批机构	承包工程范围
综合资质	甲级	国务院建设主管部门审批(其中, 涉及铁路、交通、水利、通信、民航等专业工程监理资质的, 先由国务院有关部门审核)	可以承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务, 以及建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
	甲级		可以承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
专业资质	乙级	省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批	可承担相应专业工程类别二级以下(含二级)建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
	丙级		可承担相应专业工程类别三级建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
事务所资质	不分级		可承担三级建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程项目管理、技术咨询等相关服务。但是, 国家规定必须实行强制监理的建设工程监理业务除外

房屋建筑工程工程类别和项目等级划分见表 1-4。

表 1-4 房屋建筑工程工程类别及项目等级

工程类别		项目等级		
		一级	二级	三级
房屋建筑工程	一般公共建筑	28 层以上; 36 米跨度以上(轻钢结构除外); 单项工程建筑面积 3 万平方米以上	14~28 层; 24 米~36 米跨度(轻钢结构除外); 单项工程建筑面积 1 万平方米~3 万平方米	14 层以下; 24 米跨度以下(轻钢结构除外); 单项工程建筑面积 1 万平方米以下
	高耸构筑物工程	高度 120 米以上	高度 70~120 米	高度 70 米以下
	住宅工程	小区建筑面积 12 万平方米以上; 单项工程 28 层以上	建筑面积 6 万平方米~12 万平方米; 单项工程 14~28 层	建筑面积 6 万平方米以下; 单项工程 14 层以下



3) 工程造价咨询企业

《工程造价咨询企业管理办法》(建设部第 149 号令)规定:工程造价咨询企业资质等级分为甲级、乙级。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动,不受行政区域限制。工程造价咨询企业资质等级及业务范围见表 1-5。

表 1-5 工程造价咨询企业资质等级与业务范围

资质等级	审批机构	承包工程范围
甲级	国务院建设主管部门审批	可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务
乙级	省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批	可以从事工程造价 5000 万元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务

(二) 专业人士的资格管理

专业人士是指从事工程咨询的专业工程师等。他们在建筑市场运作中起着很重要的作用。尽管有完善的建筑法规,但没有专业人员的知识和技能的支持,政府一般难以对建筑市场进行有效的管理。

在参考发达国家有关制度的基础上,我国从 1995 年起,逐步建立了注册建筑师、监理工程师、结构工程师、造价工程师以及建造师等专业人士注册执业资格管理制度。我国目前执行的是以单位市场准入资质管理制度为主,个人执业制度为辅,通过对企业的管制实现对个人的管理的市场准入制度。在勘察设计企业、建筑业企业、工程咨询机构的资质管理规定中,都要求有一定数量的注册执业人员。我国工程咨询机构(招标代理、工程造价咨询机构)对注册执业人员的要求见表 1-6。

表 1-6 工程咨询机构对注册执业人员的要求

机构类别	资质等级	对注册人员的要求
招标代理	甲级	具有工程建设类注册执业资格人员不少于 10 人(其中注册造价工程师不少于 5 人)
	乙级	具有工程建设类注册执业资格人员不少于 6 人(其中注册造价工程师不少于 3 人)
	暂定级	
工程造价咨询	甲级	取得造价工程师注册证书的人员不少于 10 人
	乙级	取得造价工程师注册证书的人员不少于 6 人

五、建设工程交易中心

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五条规定:设区的市级以上地方人民政府可以根据实际需要,建立统一规范的招标投标交易场所,为招标投标活动提供服务。招标投标交易场所不得与行政监督部门存在隶属关系,不得以营利为目的。

国家鼓励利用信息网络进行电子招标投标。电子招标投标的具体实施办法和技术规范即将由国家发改委会同有关部门制定。电子招标投标不仅可以提高效率、节能减排,更重



要的是还可以使信息一体化(行业、地域范围一体化以及企业与项目管理全程一体化),是市场一体化以及主体诚信自律的基础。电子招标投标系统由集中三级公共服务平台和开放式项目交易平台构成。

自 20 世纪 90 年代中期,各地相继设立了有形建筑市场(即建设工程交易中心),经过 10 多年的发展,已经初步形成场所设施完备、人员素质较高、管理信息化的公开透明的交易平台。目前,我国多数省份已开始施行电子招投标,从招标文件的发售、答疑到投标文件的提交以及评标的整个过程均实现了信息化。在当前我国市场体系还不完善的情况下,交易中心在促进市场体系的发展和完善方面起着不可替代的作用。把所有代表国家或国有企事业单位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,这是代表我国解决国有建设项目交易透明度差这个问题和加强建筑市场管理的一种特殊方式。

1. 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是由建设工程招标投标管理部门或政府建设行政主管部门授权的其他机构建立的、自收自支的非盈利性事业法人,它根据政府建设行政主管部门委托实施对市场主体的服务、监督和管理。

2. 建设工程交易中心的基本功能

根据我国有关规定,所有建设项目的报建、招标信息发布、招标投标、合同签订、施工许可证的申领等活动均应在建设工程交易中心进行,并接受政府有关部门的监督。中心应具有以下三大功能:

(1) 集中办公功能。由于众多建设项目要进入有形建筑市场报建、招投标交易和办理有关批准手续,这就要求政府及有关建设主管部门的各职能机构进驻建设工程交易中心,分别开设对外服务窗口,实行一站式服务。

(2) 信息服务功能。包括收集、存储和发布各类工程信息、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。

(3) 为承发包交易活动提供场所及相关服务。对于政府部门、国有企业与事业单位的投资项目,我国明确规定,一般情况下必须进行公开招标,只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行的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,建设工程交易中心必须为工程承发包双方进行的建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所。

根据建设部《建设工程交易中心管理办法》的规定,中心要为政府有关部门提供办理有关手续和依法监督招标投标活动的场所,还应设有信息发布厅、开标室、洽谈室、会议室、商务中心和有关设施。

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原则是:信息公开原则、依法管理原则、公平竞争原则、属地进入原则、办事公正原则。

(1) 信息公开原则。建设工程交易中心必须充分掌握工程发包、政策法规、承包商和咨询单位的资质、造价指数、招标规则、评标标准、专家评委会等各项信息,并保证市场