

高等职业教育建筑类教材

# Bidding and contract management

主编 杨树峰 | 主审 姜新春 蒋晓云



## 招投标与合同管理



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>

高等职业教育建筑类教材

# Bidding and contract management



## 招投标与合同管理

主 编 杨树峰 | 主 审 姜新春 蒋晓云  
副主编 叶华帮 杨高峰 印宝权 刘俊明 杨 莉

参编人员(按姓氏笔画排序)

王小艳 白玉堂 刘 萍 刘广平

吕长涛 李华东 李纪伟 欧居明 周恩海

重庆大学出版社

## 内容提要

本书是校企合作开发的教材,按照建设工程招投标与合同管理工作过程,以项目化教学理念构建教材体系,内容上紧跟时代步伐,紧密结合职业技能要求,突出实用性,注重实践能力的培养,贴近职业岗位的核心能力。

全书分为三大模块,即建设工程法规、建设工程招投标、建设工程合同管理。模块1为建筑工程相关法规内容,包括《建筑法》《建设工程质量管理条例》《安全生产法》《安全生产管理条例》《招投标法》《招标投标法实施条例》;模块2为招投标内容,包括招标文件编制、投标文件编制、开标、评标、定标以及电子标书系统;模块3为建设工程合同管理内容,包括《合同法》、合同订立、履行、变更及违约责任、工程索赔等。

本书适合作为高等职业教育土建类相关专业的教材和指导书,也可作为土建类专业职业资格培训教材,还可作为工程招投标人员、合同管理人员、工程技术人员和管理人员的学习参考书。

### 图书在版编目(CIP)数据

招投标与合同管理/杨树峰主编. —重庆:重庆大学出版社,2013.2

高等职业教育建筑类教材

ISBN 978-7-5624-7217-9

I. ①招… II. ①杨… 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. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第020126号

高等职业教育建筑类教材

### 招投标与合同管理

主 编 杨树峰

主 审 姜新春 蒋晓云

策划编辑:林青山 王伟

责任编辑:李定群 高鸿宽 版式设计:王 伟

责任校对:刘雯娜 责任印制:赵 晟

\*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路21号

邮编:401331

电话:(023) 88617183 88617185(中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

万州日报印刷厂印刷

\*

开本:787×1092 1/16 印张:17.5 字数:437千

2013年2月第1版 2013年2月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-7217-9 定价:32.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究



工程建设法规与合同管理是建设工程项目管理的重要内容,建设工程交易阶段的重要工作是招标投标,这对工程建设投资和工程成本控制起着重要的作用。编者从高等职业教育理念和要求出发,按照学生零距离“上岗”,服务“就业”的要求,与企业合作开发编写了此教材。

本教材编写过程中,注重了以下4点:

1. 注重时效性。本教材以最新颁布或修改的法律法规、标准为蓝本进行编写,如2012年新颁布实施的《招标投标法实施条例》《建设工程施工合同(示范文本)》《中华人民共和国标准施工资格预审文件》(2010版)、《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》(2010版)。

2. 紧跟社会变革。随着数字技术、网络的推广应用,电子标书也将成为一种发展趋势,本教材拓展了电子标书的内容。很多地区采用控制价法进行招标价格控制,不再设置标底,本书也进行了介绍。

3. 突出实用性。本教材由具有丰富工程实践经验的企业人员参与编写,内容的选取从岗位需要出发,以现场建设工程实际案例为引导,并辅以大量习题,旨在强化学生对理论内容的掌握和应用。同时,内容的选择注重与建造师执业资格考试及施工员、监理员等岗位考试相结合,为学生今后参加资格考试及岗位考试奠定基础。

4. 采用全新的案例教学和项目引导方式编写。以典型案例作为导例,导入新课,引发学生思考,激发学生学习的积极性。任务案例贯穿整个课堂教学,学生学习目的明确。

本书可按照48~64学时安排,推荐学时分配:模块1为8~12学时,模块2为24~30学时,模块3为16~22学时。教师可根据不同专业灵活安排学时,建议采取教、学、做一体化的教学模式,模块1和模块3适合案例教学法进行教学,模块2适合项目引导法进行教学。

本教材由广州城建职业学院杨树峰担任主编,广州城建职业学院姜新春、蒋晓云担任主审。全书由杨树峰负责统稿,具体编写分工如下:建筑工程市场和模块1中的《建筑法》《建设工程质量管理条例》《安全生产法》《安全生产管理条例》由广州城建职业学院叶华帮编写;《招标投标法》《招标投标法实施条例》由广州城建职业学院杨高峰编写。模块2中的招标文件编制、投标文件编制由广州城建职业学院印宝权、王小艳编写;建设工程开标、评标、定标由广州城建职业学院周恩海编写;电子标书编制系统及计算机评标系统简介、其他类型的招投标由杨树峰编写。模块3中的合同订立、履行、变更、转让和终止、工程索赔由广州城建职业学院杨莉编写;违约责任、合同争议的解决、建设工程施工合同、工程变更由广州城建职业学院刘俊明编写;FIDIC施

工合同条件由广州城建职业学院刘萍编写。广州市富信杰工程监理有限公司欧居明,佛山顺水工程建设监理公司白玉堂、吕长涛,从化市诚建工程造价咨询有限公司李华东,广东省从化市工程建设监理有限公司刘广平,广州城建职业学院李纪伟也参与了本书的编写。在此一并表示感谢!

由于编者水平有限,不妥之处在所难免,恳请读者提出宝贵意见。

编 者

2012年11月

# 目 录



引例 .....	1
建筑工程市场 .....	2
模块1 建设工程法规 .....	8
任务 1.1 建筑法 .....	8
任务 1.2 建设工程质量管理条例 .....	19
任务 1.3 安全生产法 .....	33
任务 1.4 安全生产管理条例 .....	46
任务 1.5 招标投标法 .....	58
任务 1.6 招标投标法实施条例 .....	72
模块2 建设工程招投标 .....	85
任务 2.1 基础知识 .....	85
任务 2.2 招标文件编制 .....	93
任务 2.3 投标文件编制 .....	153
任务 2.4 建设工程开标、评标、定标 .....	174
任务 2.5 拓展 .....	183
模块3 建设工程合同管理 .....	192
任务 3.1 合同法概述 .....	192
任务 3.2 合同订立 .....	196
任务 3.3 合同的履行 .....	210
任务 3.4 合同的变更、转让和终止 .....	219
任务 3.5 违约责任、合同争议的解决 .....	225
任务 3.6 建设工程施工合同 .....	232
任务 3.7 工程变更 .....	245
任务 3.8 合同索赔 .....	249
任务 3.9 拓展:FIDIC 施工合同条件 .....	263
参考文献 .....	272

# 引 例

某建设项目由政府投资兴建,为此成立了建设单位(业主)。本项目的概算已经主管部门批准,施工图纸(正在设计过程中)及有关资料尚未齐全。

建设单位项目经理对项目建设非常着急,决定召集总工程师、总经济师、技术部门、合同管理部门等责任人开会,研究如何加快进度使工程项目早日开工,早日投入使用。

参会人员提出各种不同的意见,现整理如下:

①现在施工图纸还没有出来,我们应抓紧时间选择施工单位(最好是指定一家),待图纸出来,我们就开工建设(大多数赞成)。

②不能操之过急,应按照建设程序抓紧办理报建手续,具备条件后再开工建设,这样才能水到渠成(少数赞成,大多数认为这样太保守,工程建设速度太慢)。

③有人提出要通过招投标的方式选择施工单位。

问题:

我国政府对建筑市场是如何进行管理的?(模块1中)

工程建设程序是什么?都有哪些要求?(模块1中)

什么样的工程必须进行招投标?(模块1、模块2中)

招投标有哪些规定?(模块1、模块2中)

如何编制招标文件、投标文件?(模块2中)

投标应注意哪些问题?(模块2中)

如何签订合同?(模块3中)

合同实施过程中如何加强管理?(模块3中)

这些问题就是我们这门课程要解决的问题。通过学习,你将对上述意见有正确的判断。

本课程主要共分三大模块,即建设工程法规、招投标及合同管理。

通过模块1(建设工程法规)的学习,使同学们掌握我国政府在宏观上通过建立法律法规对建筑市场加强管理,规范建筑市场,为同学们今后的工作奠定法律基础。

通过模块2(建设工程招投标)的学习,使同学们掌握现阶段我国招投标具体的操作过程,经过学生们仿真招投标模拟训练,达到与企业零距离上岗的要求。

通过模块3(建设工程合同管理)的学习,使同学们掌握合同从订立到履行、最后终止整个过程的具体的法律规定,以保障企业的合法权益。同时,培养同学们按照合同要求或规定进行工程变更、索赔事件的处理能力,为今后从事合同管理工作奠定基础。

# 建筑工程市场

## 【教学目标及学习要点】

能力目标	知识目标	学习要点
1. 能到建设工程交易中心办理相关建设事宜 2. 能对建设主体的资质进行区分和管理	1. 熟悉建筑市场、主体及资质管理 2. 掌握建设工程交易中心的建立、基本功能和运作	1. 建筑工程市场、市场主体及资质管理 2. 建设工程交易中心的建立、基本功能和运作 3. 建筑工程建设程序

## 【任务情景】

某镇一中学新建教学楼工程,项目由教育主管部门拨款建设。镇领导给中学校长去电话,要求把工程包给本镇没有施工资质证书的施工队进行施工。该校长考虑肥水不流外人田,农户的宅院大多是乡里乡亲们自己修建的,于是没有过多考虑,就答应了领导的要求。另外,为了节约资金,也没有办理报建、工程质量监督、施工许可证等手续,就让施工队开始施工。

该县建设局获知此情况后,依法对该工程进行查处,责令工程立即停工,对建设单位的直接责任人和无证施工的直接责任人进行罚款,并对无证施工队伍予以取缔,要求学校重新选择有资质的施工队伍进场施工。

工作任务:

1. 建设局做法是否正确? 学校做法错在哪里?
2. 我国对工程建设市场是如何进行有效管理的?
3. 目前我国对建筑市场的资质管理有哪些要求?

## 【知识讲解】

### 1. 建筑工程市场概念

(1) 含义

建筑工程市场是指以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场,一般称为建设市场或建筑市场。

(2) 广义建筑市场

广义建筑市场包括有形市场和无形市场。

(3) 狭义建筑市场

狭义建筑市场仅仅是指有形建筑市场。

### 2. 建筑市场主体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易的各方,包括业主、承包商、工程咨询机构。



## 1) 业主

### (1) 概念

业主是指既有某项工程建设需求,又有该项工程的建设资金和各种准建手续,在建筑市场中发包工程项目的勘察设计、施工任务,并最终取得建筑产品以达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位或个人。

### (2) 形式

业主是企业或单位、联合投资董事会、各类开发公司。

### (3) 主要职责

建设项目立项决策、建设项目的资金筹措与管理、办理建设项目的有关手续、建设项目的招投标与合同管理、建设项目的施工与质量管理、建设项目的竣工验收和试运转、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筑装备、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,能够按照业主要求建筑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。

承包商应具备的条件:

- ①拥有符合国家规定的注册资本。
- ②拥有与其资质相适应且具有注册执业资格的专业技术和管理人员。
- ③有从事相应建筑活动所有的技术装备。

## 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,取得建设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。

## 3. 建筑工程市场客体

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。

建筑产品的特点:

- ①建筑产品的固定性和生产的流动性。
- ②建筑产品的单件性。
- ③建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。
- ④建筑生产的不可逆性。
- ⑤建筑产品的社会性。
- ⑥建筑产品的商品属性。
- ⑦工程建设标准的法定性。

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,包括以下内容:

- ①工程建设与勘察、设计、施工及验收等的质量要求和办法。
- 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、量与单位、建筑模数和制图方法。
- ④工程建设的实验、检验和评定方法。
- ⑤工程建设的信息技术要求。

工程建设标准包括标准、规范、规程等。它一方面通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供需要遵循的技术要求和支持；另一方面，由于标准的法律属性和权威属性，保证从事工程建设的有关人员按照规定去执行，同时也为保证工程质量打下基础。

#### 4. 建筑市场体系及管理体制

我国的建设管理体制建立在社会主义公有制的基础上。改革开放重点工作之一是改革经济体系，从计划经济转变为市场经济（社会主义体制下的）。为了建立健康稳定的建筑市场，我国政府吸收国外的经验，结合国情，从试行到推行，逐渐完善建筑市场，我国政府自1997年至今先后出台了《建筑法》《合同法》《安全生产法》《招标投标法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全管理条例》《实施过程建设强制性标准监督规定》等法律及法规，规范了建筑市场。

#### 5. 建设程序

建设程序如下：



招标投标为交易阶段的工作。

#### 6. 有形建筑市场

20世纪90年代以来，按照建设部和监察部的统一部署和要求，全国各地相继建立起各级有形建筑市场。经过多年的运行，有形建筑市场作为建筑市场管理和提供服务的一种新形式，在规范建筑市场交易行为、提高建设工程质量和方便市场主体等方面已取得了一定的积极成效。

有形建筑市场是我国所特有的一种管理形式，在世界上是独一无二的，是与我国的国情相适应的。由于我国市场经济总体尚不够发达和健全，在相当长的一段时间内，建筑市场中多方参与，大、中、小企业并存，市场透明度不高和信息交流不畅等现象依然存在，除个别实力较强的企业有可能建立自己稳定的生产网络外，大部分中小企业迫切需要寻找一种有效的载体作为其进行市场交易、获取信息的渠道和平台，迫切需要依靠一个合适的市场来寻找合作伙伴进行交易。同时，一些计划经济时代的建筑企业集团在市场经济的转轨过程中正在逐步进行改制，大量民营企业正在迅速发展，市场的分散程度很大。这样的企业结构强烈要求建立一种组织对这些企业的产品进行集散，对信息进行搜集和发布。而旧时的行业业态形式已无法适应现有市场经济发展的需要，单打独斗形式的企业经营模式不能完全适应今后市场经济的发展，在这样的情况下，必须建立一种有集约分散物流、人流、资金流、信息流的功能，且与中国目前经济发展水平、经济结构特点以及人们的交易习惯相适应的生产形式，这种形式的最佳体现就是有形建筑市场。

### 1) 有形建筑市场的性质

有形建筑市场是服务性结构,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。但有形市场又不是一般意义上的服务机构,其设立需要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、公平、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) 有形建筑市场的基本功能

#### (1) 信息服务功能

信息服务包括搜集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包人信息、咨询单位和专业人士信息等。在交易中心大厅配有大型电子显示屏、计算机网络工作站,为发包、承包交易提供广泛的信息服务。

有形建筑市场一般要定期公布工程造价指数和建筑材料价格、人工费、机械租赁费(过去定额站的工作)、工程咨询费以及各类工程指导价等,指导建设方、承包方和咨询单位进行投资控制和投标报价。在市场经济条件下,有形建筑市场公布的价格指数仅是一种参考,投标最终报价需要依靠承包人根据本企业的经验或企业定额、企业机械装备和生产效率、管理能力和生产竞争需要来决定。

#### (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。住房和城乡建设部《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发包人与承包人之间的交易需要。同时,要有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、招投标交易和办理有关批准手续,这样就要求政府主管部门进驻有形建筑市场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就要进驻有形建筑市场。进驻有形建筑市场的相关管理部门集中办公,应公布各自的办事制度和程序,这样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。一般要求实行“窗口化”服务,对办事人而言,达到“进一个门,办全部事”的目的。这种集中办公方式决定了有形建筑市场只能集中设立,而不可能像其他市场随意设立。按照我国的有关法规,每个城市原则上只能设立一个有形建筑市场,特大城市可增设若干个分中心,但分中心的3项基本功能必须健全,建设工程交易中心功能如图1所示。

### 3) 建设工程交易中心运作的一般程序

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、承包人资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。

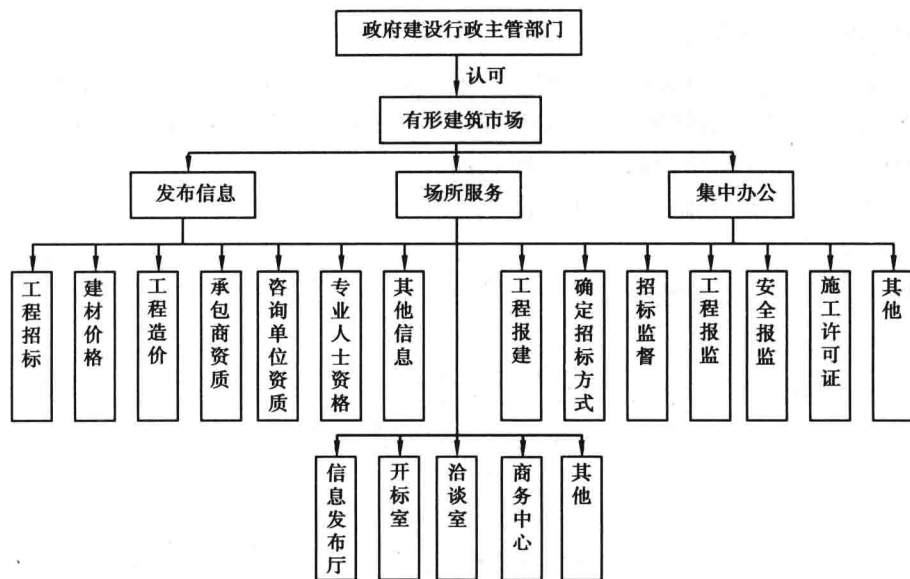


图1 建设工程交易功能示意图

按照有关规定,建设项目进入有形建筑市场后,其一般运行程序如图2所示。

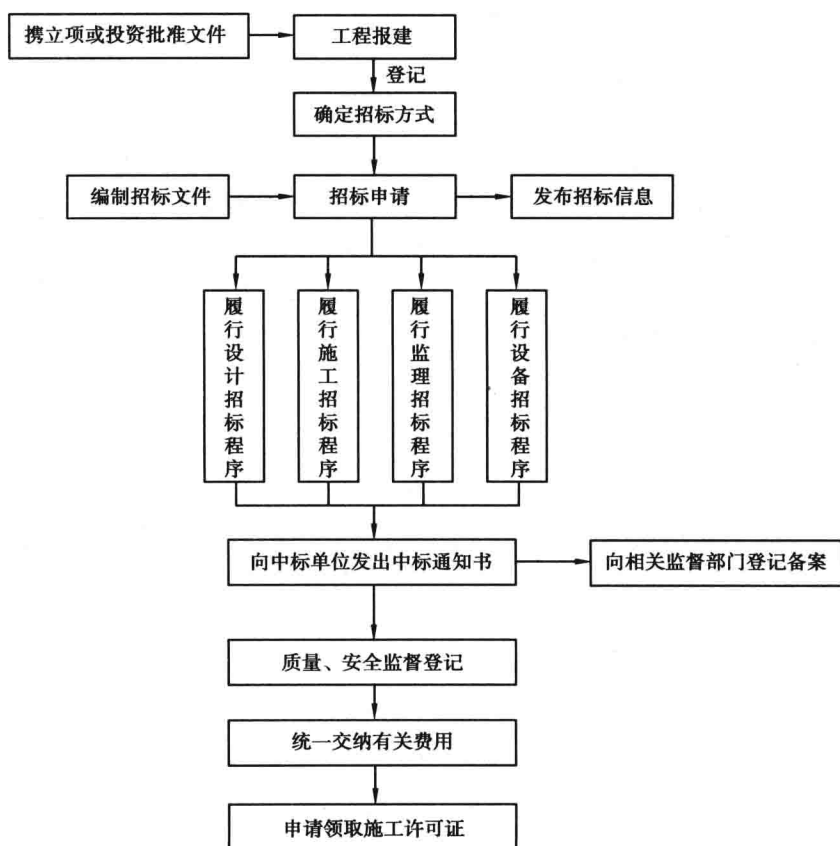


图2 建设工程交易中心运行程序图

## 【知识训练】

### 单项选择题

1. 建筑市场是以建筑产品的承包交易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。这里的市场是指( )。
  - A. 狭义的市场,只是指固定的交易场所
  - B. 广义的市场,指的是商品交换关系的总和
  - C. 有形市场
  - D. 无形市场,即商品交易的实现过程
2. 建筑市场不同于其他市场,这是因为建筑产品是一种特殊的商品。建筑市场定价方式的独特性是( )。
  - A. 一手交钱,一手交货
  - B. 先成交,后生产
  - C. 对国有投资项目必须采用工程量清单招标与报价方式
  - D. 建筑市场定价风险较大
3. 建设市场的主体是指参与建筑市场交易活动的主要各方,即( )、承包商和中介机构。
  - A. 业主、建设单位
  - B. 设计单位、施工单位
  - C. 招投标代理
  - D. 工程咨询范围机构、物资供应机构和银行
4. 建筑市场的进入是指各类项目的( )进入建设工程交易市场,并展开建设工程交易活动的过程。
  - A. 业主、承包商、供应商
  - B. 业主、承包商、中介机构
  - C. 承包商、供应商、交易机构
  - D. 承包商、供应商、中介机构
5. 全部使用国有资金投资,依法必须进行施工招标的工程项目,应当( )。
  - A. 进入有形建筑市场进行招标投标活动
  - B. 进入无形建筑市场进行招标投标活动
  - C. 进入有形建筑市场进行直接发包活动
  - D. 进入无形建筑市场进行直接发包活动

# 模块 1 建设工程法规

## 任务 1.1 建筑法

### 【教学目标及学习要点】

能力目标	知识目标	学习要点
能正确运用《建筑法》的有关规定解决工程建设实际问题	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 了解《建筑法》关于从事建筑活动的企业和人员从业资格的规定</li><li>2. 熟悉《建筑法》关于建筑工程实施监理的有关规定</li><li>3. 掌握建筑工程施工许可、建筑工程发包与承包的主要规定</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 建筑工程施工许可与从业资格</li><li>2. 建筑工程发包与承包</li><li>3. 建筑工程监理</li></ol>

### 【任务情景 1.1】

1989年5月,黑龙江省某小学由于学生数量增多,教室不够用,经市教育局批准,在现有4层教学楼的基础上接建5层,以满足教学需要,为了能满足当年使用的需要,在未办理施工许可的情况下先行施工,委托无拆装资质的无业人员拆卸旧木窗以换塑钢窗,造成窗间墙截面减少,新接楼层使荷载加大,导致楼体坍塌,造成16人死亡、6人受伤。

工作任务:

找出建设单位有哪些不妥行为?

《建筑法》是一部规范建筑活动的重要法律,由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于1997年11月1日通过,自1998年3月1日起施行,共8章85条。它以规范我国建筑市场行为为起点,以建筑工程质量和安全为主线,主要设置了总则、建筑许可、建筑工程发包与承包、建筑工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理、法律责任、附件等内容。

建筑活动是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

### 【知识讲解】

#### 1. 建筑工程施工许可及从业资格

##### 1) 建筑工程施工许可

施工许可制度是指由国家授权有关建设行政主管部门,在建筑工程施工前,依建设单位申

请,对该项工程是否符合法定的开工条件进行审查,对符合条件的工程发给施工许可证,允许建设单位开工建设的制度。

### (1) 申请领取施工许可证

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。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程,不再领取施工许可证。

有 5 类工程不需要办理施工许可证:

① 国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程。一般投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 m<sup>2</sup> 以下的建筑工程为限额以下小型工程。

② 按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程。开工报告是建设单位依照国家有关规定向计划行政主管部门申请准予开工的文件。为了避免出现同一项工程的开工由不同的政府行政主管部门多头重复审批的现象,本条规定对实行开工报告审批制度的建筑工程,不再领取施工许可证。至于哪些建筑工程实行开工报告审批制度,有关行政主管部门对开工报告的审批权限和索赔程序,则应当按照国务院的有关规定执行。

③ 抢险救灾工程、临时性建筑及农民自建低层住宅。《建筑法》第八十三条规定。

④ 文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮。《建筑法》第八十三条规定。

⑤ 军用房屋建筑。由于此类工程涉及军事秘密,不宜过多公开信息,《建筑法》第八十四条规定:“军事房屋建筑工程建筑活动的具体管理办法,由国务院、中央军委依据本法制定。”

### (2) 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。

建设工期不足 1 年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%,建设工期超过 1 年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的 30%。

⑧ 法律、行政法规规定的其他条件。

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

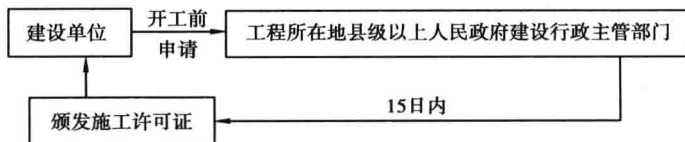


图 1.1 办理施工许可证的程序

### (3) 施工许可证自行废止的条件

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。

#### (4)重新核验施工许可证的条件

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。

#### (5)重新办理开工报告的条件

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。

#### (6)未取得施工许可证擅自开工的后果

《建筑法》第六十四条规定:“违反本法规定,未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的,责令改正,对不符合开工条件的责令停止施工,可以处以罚款。”

建筑工程未经许可擅自施工的,实际中有两种情况:一是该项工程已经具备了本法规定开工条件,但未依照本法的规定履行开工审批手续;二是工程既不具备本法规定的开工条件,又不履行开工审批手续。依本法规定,应根据不同情况分别作出以下相应的处理:

首先,凡是违反本法规定,未取得施工许可证或开工报告未经批准擅自施工的,有关行政主管部门都应依照本条规定责令其改正,即要求建设单位立即补办取得施工许可证或开工报告的有关批准手续。

其次,在要求其依法补办施工许可或开工报告审批手续的同时,根据该工程项目在违法开工时是否具有法定开工条件,作出不同的处理:对经审查,确属符合法定开工条件的,在补办手续后准予其继续施工;对不符合开工条件的,则应责令建设单位停止施工,并可以处以罚款。

## 2)从业资格

在我国,对从事建筑活动的建设工程企业实行资质等级许可制度。《建筑法》相关规定如下:

(1)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,应当具备下列条件:

- ①有符合国家规定的注册资本;
- ②有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员;
- ③有从事相关建筑活动所应有的技术装备;
- ④法律、行政法规规定的其他条件。

(2)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范围内从事建筑活动。

(3)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。



## 3) 相关知识

## (1) 建筑施工企业资质及承包工程范围(见表 1.1)

表 1.1

企业类别	资质等级	承包工程范围
施工总承包企业 (12类)	特级	房屋建筑工程:可承担各类房屋建筑工程的施工
	一级	房屋建筑工程: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倍的下列房屋建筑工程的施工: ①40层及以下各类跨度的房屋建筑工程 ②高度240m及以下的构筑物工程 ③建筑面积20万m <sup>2</sup> 及以下的住宅小区或建筑群体
	二级	房屋建筑工程:二级企业,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: ①28层及以下、单跨跨度36m及以下的房屋建筑工程 ②高度120m及以下的构筑物工程 ③建筑面积12万m <sup>2</sup> 及以下的住宅小区或建筑群体
	三级	房屋建筑工程:三级企业,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: ①14层及以下、单跨跨度24m及以下的房屋建筑工程 ②高度70m及以下的构筑物工程 ③建筑面积6万m <sup>2</sup> 及以下的住宅小区或建筑群体
专业承包企业 (60类)	一级	地基与基础工程:可承担各类地基与基础工程的施工
	二级	地基与基础工程:可承担工程造价1000万元及以下各类地基与基础工程的施工
	三级	地基与基础工程: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
劳务分包企业 (13类)	一级	钢筋作业:可承担各类工程钢筋绑扎、焊接作业分包业务,但单项业务合同额不超过企业注册资本金的5倍
	二级	钢筋作业:可承担各类工程钢筋绑扎、焊接作业分包业务,但单项业务合同额不超过企业注册资本金的5倍