

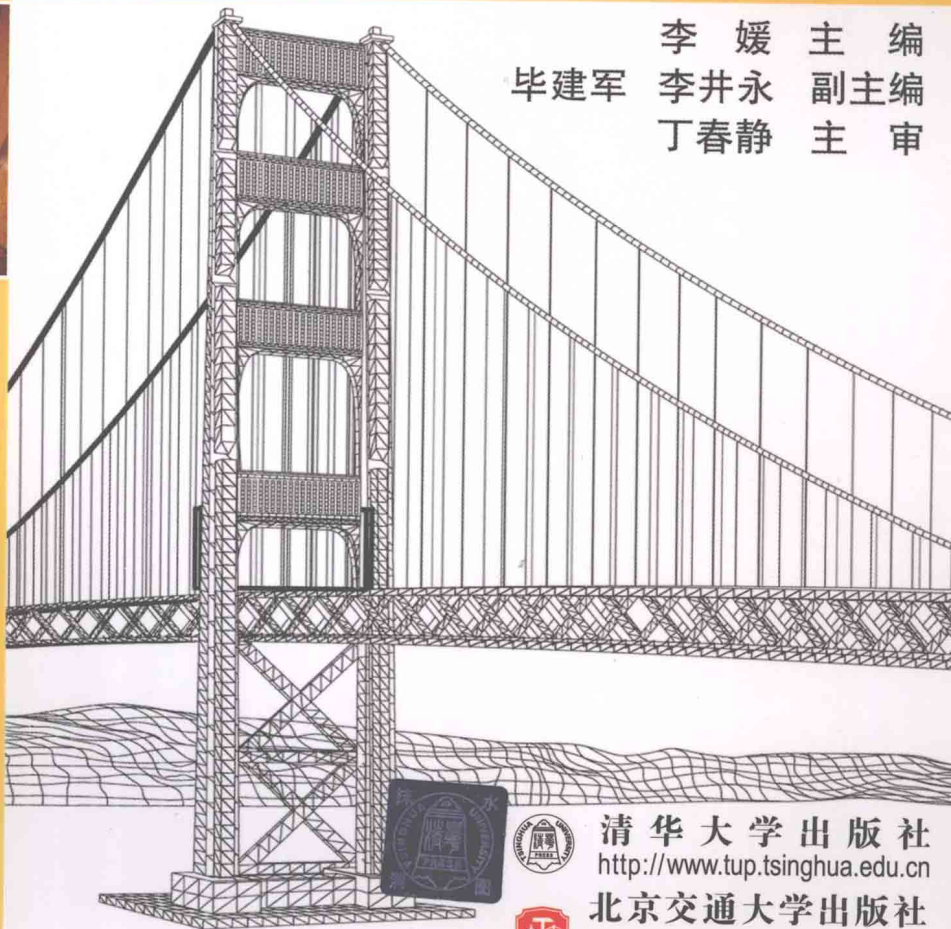
21世纪高等职业教育规划教材·工程管理

G

ONGCHENG ZHAOTOU BIAO
YU HETONG GUANLI

工程招标投标 与合同管理

李媛 主编
毕建军 李井永 副主编
丁春静 主审



清华大学出版社
<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北京交通大学出版社
<http://press.bjtu.edu.cn>

工程招投标与合同管理

李 媛 主 编
毕建军 李井永 副主编
丁春静 主 审

清华大学出版社
北京交通大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本书根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规,吸收了近年来建筑工程招投标与合同管理方面研究和实践的新成果编写而成。本书共分为7章,内容包括绪论,建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,国际工程项目施工招标与投标,建设工程承包合同,建设工程合同管理。

本书可作为高职高专土建类各专业的通用教材,也可作为在职职工的岗前培训教材,还可作为建筑企业各级工程技术人员、管理人员、监理人员的参考用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理 / 李媛主编. — 北京:清华大学出版社;北京交通大学出版社, 2010.4

ISBN 978-7-5121-0096-1

I. ①工… II. ①李… III. ①建筑工程-招标 ②建筑工程-投标 ③建筑工程-经济合同-管理 IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第067248号

责任编辑:刘 洵

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414

印刷者:北京瑞达方舟印务有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印张:21.25 字数:474千字

版 次:2010年4月第1版 2010年4月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-0096-1/TU·51

印 数:1~4000册 定价:32.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前 言

根据我国建筑业面临的新形势和新要求及 21 世纪高等职业教育规划教材——建筑工程类、工程造价类教材的编写要求,本书以必需、够用为原则,确定编写大纲、结构和内容,宗旨是为学生提供建筑工程项目招投标与合同管理方面的基本知识和实用技能,满足工程建设对招投标与合同管理应用型人才的需要。

本书吸收了近年来建筑工程招投标与合同管理方面的研究和实践的新成果,全面系统地阐述了建设工程招标投标与合同管理,既介绍国内的经验和做法,又较系统地阐明了国际惯用的方法,对工程担保和保险制度及风险管理等内容做了一定的探讨。

本书共分为 7 章,由辽宁建筑职业技术学院李媛担任主编,辽宁建筑职业技术学院毕建军、李井永担任副主编,由辽宁建筑职业技术学院丁春静担任主审。

本书第 1 章由辽宁建筑职业技术学院李井永编写,第 2 章由辽宁建筑职业技术学院毕建军、辽阳市金山建设工程监理有限公司于灏编写,第 3 章由辽宁建筑职业技术学院王英春编写,第 4 章由辽阳市隆嘉建筑工程有限公司冬海涛编写,第 5 章由辽宁建筑职业技术学院李鹏飞编写,第 6 章由辽宁建筑职业技术学院张立柱、辽阳市金山建设工程监理有限公司谭斌编写,第 7 章由辽宁建筑职业技术学院李媛、辽阳市金山建设工程监理有限公司齐毅编写。

本书在编写过程中还参考了书后所附参考文献的部分内容,对各位作者我们表示衷心的感谢。此外,还要感谢支持和参与本书出版工作的所有朋友。

限于编者水平,书中有错误和不当之处,恳请读者和专家批评指正。

编 者

2010. 4

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 工程项目管理概述	(1)
1.1.1 工程项目	(1)
1.1.2 工程项目管理	(4)
1.2 建筑市场	(6)
1.2.1 建筑市场概述	(6)
1.2.2 我国的建设管理体制	(7)
1.2.3 建筑市场体系	(7)
1.2.4 建设工程交易中心	(13)
1.3 工程承发包	(16)
1.3.1 工程承发包的概念	(16)
1.3.2 承发包的经营方式	(17)
1.3.3 发包承包方式	(17)
1.4 建设工程招标投标简介	(20)
1.4.1 建设工程招标投标的历史沿革	(20)
1.4.2 招标投标的概念	(20)
1.4.3 招标投标的性质	(21)
1.4.4 招标投标的意义	(21)
1.4.5 我国招标投标的法律、法规框架	(23)
1.4.6 建设工程招标、投标活动的基本原则	(23)
1.4.7 建设工程招标投标主体	(25)
1.5 工程项目招标投标与合同管理相关法规	(31)
1.5.1 相关的法律、法规、规定	(31)
1.5.2 招标、投标、中标的有关法律规定	(33)
复习思考题	(34)
第2章 建设工程招标	(35)
2.1 建设工程招标概述	(35)
2.1.1 建设工程招标的概念	(35)

2.1.2	建设项目招标的范围	(35)
2.1.3	建设工程施工招标的必备条件	(37)
2.1.4	建设工程招标的种类	(37)
2.1.5	建设工程招标的方式	(41)
2.2	建设工程招标程序	(49)
2.2.1	设立招标组织或者委托招标代理人	(49)
2.2.2	办理招标备案手续, 申报招标的有关文件	(50)
2.2.3	发布招标公告或者发出投标邀请书	(51)
2.2.4	对投标资格进行审查	(52)
2.2.5	分发招标文件和有关资料, 收取投标保证金	(53)
2.2.6	组织投标人踏勘现场, 对招标文件进行答疑	(54)
2.2.7	召开开标会议	(55)
2.2.8	组建评标组织进行评标	(55)
2.2.9	择优定标, 发出中标通知书	(55)
2.2.10	签订合同	(55)
2.3	建设工程招标文件的编制	(56)
2.3.1	招标文件的组成	(56)
2.3.2	招标文件的编审规则	(63)
2.3.3	招标文件的意义	(64)
2.3.4	编写招标文件的注意事项	(64)
2.4	建设工程招标标底的编制	(67)
2.4.1	工程招标标底的概念与作用	(67)
2.4.2	工程招标标底文件的组成	(67)
2.4.3	工程招标标底的编制依据	(68)
2.4.4	工程招标标底的编制原则	(69)
2.4.5	工程招标标底的编制方法和步骤	(70)
2.4.6	工程招标标底的审定	(71)
2.5	建设工程招标文件编制	(72)
	复习思考题	(73)
第3章	建设工程投标	(75)
3.1	建设工程投标概述	(75)
3.1.1	建设工程投标人	(75)
3.1.2	投标组织	(75)
3.1.3	投标要求	(76)

3.2	建设工程投标程序	(77)
3.2.1	投标决策	(77)
3.2.2	向招标人申报资格审查, 提供有关文件资料	(78)
3.2.3	购领招标文件和有关资料, 缴纳投标保证金	(79)
3.2.4	组织投标班子, 委托投标代理人	(79)
3.2.5	参加踏勘现场和投标预备会	(79)
3.2.6	编制和递交投标文件	(80)
3.2.7	出席开标会议, 参加评标期间的澄清会谈	(82)
3.2.8	接受中标通知书, 签订合同, 提供履约担保, 分送合同副本	(82)
3.3	建设工程投标文件的编制	(82)
3.3.1	投标文件的组成	(83)
3.3.2	编制投标文件的步骤	(87)
3.3.3	编制投标文件的注意事项	(87)
3.3.4	投标报价的编制	(88)
3.3.5	施工组织设计的编制	(94)
3.4	建设工程投标策略与技巧	(96)
3.4.1	投标策略	(96)
3.4.2	投标机会的评价与选择	(97)
3.4.3	报价决策	(98)
3.4.4	对报价进行审核分析	(98)
3.4.5	投标报价的技巧	(100)
3.5	建设工程投标文件案例	(103)
	复习思考题	(104)
第4章	建设工程开标、评标与定标	(106)
4.1	建设工程开标	(106)
4.1.1	开标程序	(106)
4.1.2	程序性废标的确认	(108)
4.1.3	开标注意事项	(108)
4.2	建设工程评标、定标	(109)
4.2.1	评标原则	(109)
4.2.2	评标组织	(110)
4.2.3	评标形式	(110)
4.2.4	评标程序	(111)
4.2.5	评标内容	(111)

4.2.6	有关废标的法律规定	(112)
4.2.7	评标方法	(113)
4.2.8	定标规则	(115)
4.2.9	中标人的条件	(116)
4.2.10	中标通知书	(116)
4.2.11	签订合同	(116)
4.2.12	招标失败的处理	(117)
4.2.13	评标、定标的期限规定	(117)
4.2.14	评标报告的撰写和提交	(117)
	复习思考题	(118)
第5章	国际工程项目施工招标与投标	(120)
5.1	国际工程项目招标方式	(120)
5.1.1	国际竞争性招标	(120)
5.1.2	国际有限招标	(121)
5.1.3	两阶段招标	(122)
5.1.4	议标	(122)
5.2	世界不同地区的工程项目招标习惯做法	(123)
5.2.1	世界银行推行的做法	(124)
5.2.2	英联邦地区的做法	(125)
5.3	国际工程项目招标程序及招标文件	(125)
5.3.1	国际工程项目招标程序	(125)
5.3.2	国际工程项目招标文件	(130)
5.3.3	我国国内优惠规定	(132)
5.4	国际工程项目投标报价	(134)
5.4.1	研究分析招标文件	(134)
5.4.2	确定担保单位和开具银行保函	(135)
5.4.3	投标书的编制	(135)
5.5	国际工程项目投标报价技巧	(137)
5.5.1	咨询单位和代理人的选择	(137)
5.5.2	分包工程的估价	(138)
5.5.3	暂定金额	(138)
5.5.4	我国对外投标报价的具体做法简介	(138)
	复习思考题	(140)

第6章 建设工程承包合同	(141)
6.1 合同与《合同法》简介	(141)
6.1.1 合同概述	(141)
6.1.2 《合同法》简介	(143)
6.1.3 合同法律关系	(145)
6.1.4 合同的形式及主要条款	(146)
6.2 建设工程合同概述	(147)
6.2.1 建设工程合同的概念及特征	(147)
6.2.2 建设工程合同的主要内容	(148)
6.2.3 建设工程合同的形式	(151)
6.2.4 无效建设工程合同的认定	(152)
6.2.5 建设工程合同体系	(154)
6.3 国内建设工程施工合同	(157)
6.3.1 建设工程施工合同的概念	(157)
6.3.2 《建设工程施工合同(示范文本)》概述	(157)
6.3.3 《建设工程施工合同(示范文本)》内容阐述	(159)
6.4 国内建设工程监理合同	(178)
6.4.1 建设工程监理合同概述	(178)
6.4.2 《建设工程委托监理合同(示范文本)》简介	(179)
6.4.3 建设工程委托监理合同双方的权利和义务	(180)
6.4.4 建设工程委托监理合同的履行	(182)
6.5 与工程相关的其他合同	(183)
6.5.1 建设工程物资采购合同	(183)
6.5.2 建设工程保险合同	(188)
6.5.3 建设工程担保合同	(190)
6.5.4 建设工程分包合同	(192)
6.6 国际工程合同条件	(198)
6.6.1 国际工程合同含义	(198)
6.6.2 国际合同、惯例与法律的相互关系	(199)
6.6.3 国际工程合同的法律基础	(199)
6.6.4 国际工程通用的合同条件	(201)
复习思考题	(211)
第7章 建设工程合同管理	(212)
7.1 建设工程合同管理概述	(212)

7.1.1	合同管理概述	(212)
7.1.2	建设工程合同管理的一般特点	(213)
7.1.3	建设工程合同各方的合同管理	(214)
7.1.4	合同管理的任务和主要工作	(216)
7.1.5	工程承包企业合同管理	(218)
7.2	建设工程合同风险管理	(220)
7.2.1	建设工程风险管理概述	(220)
7.2.2	建设工程项目风险因素分析	(223)
7.2.3	建设工程项目风险评价	(224)
7.2.4	建设工程项目风险控制	(225)
7.2.5	承包商风险管理的任务	(226)
7.3	建设工程合同的订立	(232)
7.3.1	合同的订立原则	(232)
7.3.2	建设工程施工合同签订的原则	(232)
7.3.3	合同签订前准备阶段的合同管理	(233)
7.3.4	合同签订过程中的合同管理	(250)
7.4	建设工程合同的履行	(257)
7.4.1	建设工程合同履行的原则	(257)
7.4.2	建设工程合同履行分析	(258)
7.4.3	项目经理部的建立	(265)
7.4.4	合同的实施控制	(267)
7.4.5	合同变更管理	(276)
7.5	建设工程合同的争议管理	(280)
7.5.1	工程合同争议产生的原因	(280)
7.5.2	工程合同争议的种类	(282)
7.5.3	合同争议的解决方法	(285)
7.5.4	ADR 技术在争议解决中的应用	(291)
7.6	建设工程合同索赔管理	(297)
7.6.1	工程索赔的概念	(297)
7.6.2	索赔的作用	(297)
7.6.3	建设工程索赔的起因	(298)
7.6.4	索赔的分类	(298)
7.6.5	工程中常见的索赔问题	(301)
7.6.6	工程索赔的依据和程序	(303)
7.6.7	索赔值的计算	(309)

7.7 建设工程合同管理案例	(315)
7.7.1 案例 1	(315)
7.7.2 案例 2	(316)
7.7.3 案例 3	(317)
7.7.4 案例 4	(318)
7.7.5 案例 5	(319)
7.7.6 案例 6	(320)
7.7.7 案例 7	(320)
7.7.8 案例 8	(320)
7.7.9 案例 9	(321)
7.7.10 案例 10	(321)
复习思考题	(324)
参考文献	(325)

第 1 章

绪 论

1.1 工程项目管理概述

工程建设，也称工程建设活动，是对土木工程建筑的建造和线路管道、设备安装及其与之相关的其他建设工作的总称。工程建设活动为国民经济的发展和人民生活的改善提供了重要的物质技术条件，并对众多产业的振兴发挥了促进作用，因此它在国民经济中占有相当重要的地位。

工程建设活动的对象是建设项目，也叫工程建设项目。工程建设活动的成果是建设产品，房屋建筑是最常见的建设产品。

1.1.1 工程项目

要正确认识项目管理，首先要了解什么是项目，什么是工程建设项目。

1. 项目

项目是一个专业术语，美国的项目管理权威机构——项目管理协会 PMI 认为：“项目是一种被承办的旨在创造某种独特产品或服务的临时性努力。”而德国国家标准 DIN69901 则将项目定义为：“项目是指在总体上符合如下条件的唯一性的任务（计划）：① 具有预定的目标；② 具有时间、财务、人力和其他限制条件；③ 具有专门的组织。”以上三点即是项目的主要特征。

可见项目是指以一个整体作为管理对象，有明确的目标、时间、预算和标准的一次性任务。如果是重复的、批量的生产活动就不是项目，建筑企业的日常管理活动也不能作为项目对待。

项目有多种划分方法，按项目最终成果的特性可将项目划分为科学研究项目、技术开发项目、维修项目、咨询项目、工程建设项目等。

2. 工程建设项目

工程建设项目是指以工程建设为管理对象的项目，也可简称为工程项目。

除具有项目的一般特征外，工程项目具有如下特点：

- ① 具有特定的对象；
- ② 有时间限制；
- ③ 有资金限制和经济性要求；
- ④ 具有一次性特点；

⑤ 具有复杂性和系统性的特点，包括：项目规模大、范围广、投资大；有新知识和新工艺的要求，技术复杂；由许多专业里的成千上万个在时间和空间上相互影响、制约的活动构成；实施时间上经历由构思、决策、设计、计划、采购供应、施工、验收到运行使用的全过程，项目使用期长，对全局影响大；受多目标限制，如资金限制、时间限制、资源限制、环境限制等，条件苛刻。

3. 工程项目周期与建设程序

1) 工程项目周期

工程项目周期是指从工程项目的提出，到整个工程项目建成、竣工验收、交付生产或使用为止所经历的时间。对于工业项目则必须经过试生产稳定、达到设计能力、完成项目后评估为止。

我国大中型基本建设项目，从项目建议书提出，经过鉴别选择列入前期准备工作开始，直到最终建成投产或交付使用，称为一个项目周期。

工程项目周期，通常又可分为项目建设前期工作阶段、项目设计阶段、项目施工准备阶段、项目施工安装阶段和竣工交付使用或生产阶段。这些阶段的工作内容、性质和作用不同，相互之间有承前启后、相互制约的联系。

为了缩短工程项目周期，尽快发挥建设投资的经济效益和社会效益，应该着眼于工程项目各阶段所需时间的缩短。

2) 建设程序

建设程序是指一个工程项目从酝酿提出到该工程项目建成投入生产或使用的全过程。我国的建设程序分为如下6个阶段。

(1) 项目建议书阶段

项目建议书是业主单位向国家提出的，要求建设某一工程项目的建议文件，是对建设项目的轮廓设想。该阶段是从拟建项目的必要性及大方面的可能性加以考虑。在客观上，工程项目要符合国民经济长远规划，符合部门、行业和地区规划的要求。

(2) 可行性研究阶段

项目建议书批准后，应紧接着进行可行性研究。可行性研究是对建设项目在技术上是否可行、经济上（包括微观效益和宏观效益）是否合理进行科学分析和论证工作，是技术经济的深入论证阶段，为项目决策提供依据。

可行性研究的主要任务是通过多方案比较, 提出评价意见, 推荐最佳方案。可行性研究的内容可概括为市场(供需)研究、技术研究和经济研究三项。可行性研究报告经批准, 项目才算正式“立项”。

(3) 设计工作阶段

一般项目进行两阶段设计, 即初步设计和施工图设计。技术上比较复杂而且缺乏设计经验的项目, 在初步设计后加技术设计。

(4) 建设准备阶段

① 预备项目。初步设计已经批准的项目, 可列为预备项目。国家的预备项目计划, 是对列入部门、地方编报的年度建设预备项目计划中的大中型和限额以上项目, 经过从建设总规模、生产力布局、资源优化配置及外部协作条件等方面进行综合平衡后安排的。

② 建设准备的内容: 征地、拆迁和场地平整; 完成“三通一平”; 组织设备、材料订货; 准备必要的施工图纸; 施工招标、投标, 择优选定施工单位; 报批开工报告。

按规定进行了建设准备和具备了开工条件以后, 便应组织开工。建设单位申请批准开工要经国家计委统一审核后编制年度大中型和限额以上建设项目开工计划报国务院批准, 部门和地方政府无权自行审批大中型和限额以上建设项目的开工报告。年度大中型和限额以上新开工项目经国务院批准后, 国家计委下达项目计划。

(5) 建设施工阶段

建设项目经批准开工建设, 项目便进入了建设施工阶段。这是项目决策的实施、建设投产发挥效益的关键环节。

开工建设的时间, 是指建设项目计划文件中规定的任何一项永久性工程第一次破土开槽开始施工的日期。不需要开槽的, 正式开始打桩日期就是开工日期。铁路、公路、水库等需要进行大量土石方工程的, 以开始进行土石方工程日期作为正式开工日期。分期建设的项目, 分别按各期工程开工的日期计算。

施工活动应按设计要求、合同条款、预算投资、施工程序和顺序、施工组织设计, 在保证质量、工期、成本计划等目标的前提下进行, 达到竣工标准要求, 经过验收后, 移交给建设单位。

(6) 竣工验收、交付使用阶段

当建设项目按设计文件的规定内容全部施工完成以后, 便可组织验收。这是建设全过程的最后一道程序, 是投资成果转入生产或使用的标志。在竣工验收、交付使用阶段, 建设单位、设计单位和施工单位向国家汇报建设项目的生产能力或效益、质量、成本、收益等全面情况。交付标志着报增固定资产。

竣工验收对促进建设项目及时投产、发挥投资效益及总结建设经验, 都有重要作用。通过竣工验收, 可以检查建设项目实际形成的生产能力或效益, 也可避免项目建成后继续消耗建设费用。

1.1.2 工程项目管理

1. 项目管理

与项目的概念相对应，项目管理可以说是在一个确定的时间范围内，为了完成一个既定的目标，并通过特殊形式的临时性组织运行机制，通过有效的计划、组织、领导与控制，充分利用既定有效资源的一种系统管理方法。

项目管理与其他非项目管理活动相比，具有下列特征。

① 项目管理的目标明确。项目管理的一切活动都是围绕业主规定的项目目标进行的，项目管理的根本任务是在限定的时间和限定资源消耗范围内，确保高效率地实现项目目标。

② 实行项目经理负责制。项目管理十分强调项目经理个人负责制，这是由项目的系统性所决定的。集体领导、多头负责不能反映项目的客观规律，而且势必造成职责不清，效益低下。

③ 充分的授权保障系统。成功的项目管理必须以充分的授权保证系统为基础，没有统一的责任者和相应的授权保证难于实现良好的协调配合。

2. 工程项目管理

工程项目管理是以工程项目为管理对象的项目管理，是在一定的约束条件下，以最优地实施工程项目目标为目的，按照其内在的逻辑规律对工程项目进行有效的计划、组织、协调、指挥和控制的系统管理活动，通常也称为项目管理。

工程项目管理具有以下特点。

① 是一种一次性管理。这是由工程项目的单件性决定的。在工程项目管理过程中，一旦出现失误，很难有纠正机会，只有遗憾而已。这一点和其他的生产过程不同。为避免出现问题，项目经理的选择和其他人员的配备就成了工程项目管理的首要问题。

② 工程项目管理是一种全过程的综合性管理。

项目的各个阶段既有明显的界限，又相互有机衔接，不可间断。这就决定了项目管理应该是项目生命周期全过程的管理。由于社会生产力的发展，社会分工不断扩大，工程项目生命周期的不同阶段，如勘察、设计、施工、采购等逐步由专业的企业或独立的部门去完成。在这样的情况下，对工程项目管理就提出了更高的要求，更加需要全过程的综合管理。设计、施工一体化的总承包型公司，就是适应这种需要的产物。

③ 工程项目管理是一种约束性强的管理。项目管理的约束条件，既是项目管理的必要条件，又是其不可逾越的限制。工程项目管理的一次性特征、明显的目标和时间限制、既定的功能要求及质量标准和预算额度，决定了其约束条件的约束强度比其他管理更高。工程项目管理的重要特点在于工程项目管理者必须在一定的时间内，在善于应用这些条件，而又不能超越这些条件的情况下，完成既定的任务，达到预期的目标。

3. 建筑工程项目管理的分类

建筑工程项目是最常见、最典型的工程项目类型，建筑工程项目管理是项目管理在建筑工程项目中的具体应用。考虑到项目管理在我国建筑业的率先推广和具体实践，目前可以将建筑工程项目管理定义为：在一定约束条件下，以建筑工程项目为对象，以最优实现建筑工程项目目标为目的，以建筑工程项目经理负责制为基础，以建筑工程承包合同为纽带，对建筑工程项目进行高效率的计划、组织、协调、控制和监督的系统管理活动。

(1) 建筑工程项目管理的类型

建设单位完成可行性研究、立项、设计任务和资金筹集以后，一个建筑工程项目即进入实施过程。而一个建筑工程项目的实施过程，各阶段的任务和实施的主体不同，就构成了建筑的不同类型。同时，由于建筑工程项目承包合同的形式不同，建筑工程项目管理类型也随之不同。因此，从系统分析的角度看，建筑工程项目管理大致有如图 1-1 所示的几种项目管理。

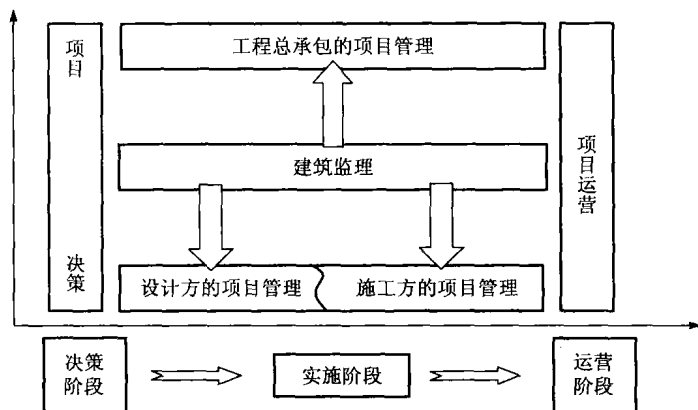


图 1-1 建筑工程项目管理示意图

(2) 建筑工程项目管理的任务

建筑工程项目管理任务可以概括为最优地实现项目的总目标，也就是有效地利用有限的资源，用尽可能少的费用、尽可能快的速度和优良的工程质量，建成建筑工程项目，使其实现预定的功能。

建筑工程项目管理有多种类型，不同项目管理的具体任务也是不相同的，但其任务的主要范围是相同的。在建筑工程项目建设全过程的各个阶段，一般要进行以下 7 个方面的工作。

① 项目组织协调工作。包括建立管理组织机构，制定工作制度，明确各方面的关系，选择设计、施工单位，组织图纸、材料和劳务供应等。

② 合同管理工作。包括签订工程项目总承包合同、委托设计合同、施工总承包合同与专业分包合同，以及合同文件准备，合同谈判、修改、签订和合同执行过程中的管理等

工作。

③ 进度控制和信息管理。包括设计、施工进度、材料设备供应及满足各种需要的进度计划的编制和检查, 施工方案的制定与实施, 设计、施工、总分包各个方面的计划的协调, 经常性地对计划进度与实际进度进行比较, 并及时地调整计划等。

④ 项目质量和安全控制。包括提出各项工作质量要求, 对设计质量、施工质量、材料质量和设备质量的监督、验收工作, 以及处理质量问题。

⑤ 施工项目生产要素和现场管理。包括对劳动力、材料、机械设备的管理, 对施工现场的布置(材料堆场、设备位置、办公室等临时设施)的管理。

⑥ 项目成本控制及财务管理。包括编制概算预算、费用计划, 确定设计费和施工价款, 对成本进行预测预控, 进行成本核算, 处理索赔事项和做出工程决算等。

⑦ 项目竣工验收、项目考核评价、项目回访保修。

1.2 建筑市场

1.2.1 建筑市场概述

建筑市场是指以建筑工程承发包交易活动为主要内容的市场, 也称为建设市场。建筑市场有狭义的建筑市场和广义的建筑市场两种。狭义的建筑市场一般是指有形建筑市场, 并有固定的交易场所。广义的建筑市场包括有形建筑市场和无形建筑市场, 即包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素的市场, 以及包括依靠广告、通信、中介机构或经纪人等为工程建设提供专业服务的有关组织体系, 另外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等。因此可以说, 广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。

改革开放以来, 特别是经过近年来的发展, 我国已基本形成以发包方、承包方和中介服务方为市场主体, 以建筑产品和建筑生产过程为市场客体, 以招投标为主要交易形式的市场竞争机制, 以资质管理为主要内容的市场监督管理手段, 具有中国特色的社会主义建筑市场体系。

建筑市场由于引入了竞争机制, 促进了资源优化配置, 提高了建筑生产效率, 推动了建筑企业的管理和工程质量的进步, 因此建筑业在国民经济中已占相当重要的地位, 成为我国社会主义市场经济体系中一个非常重要的生产部门和消费市场。

1. 建筑市场的分类

① 按交易对象不同分为建筑商品市场、资金市场、劳动力市场、建筑材料市场、技术市场和房地产市场等。

② 按市场覆盖区域分为国际市场和国内市场。

③ 按有无固定交易场所分为有形市场和无形市场。