

► 新世纪工程管理类系列规划教材

E ENGINEERING MANAGEMENT

建设法规与 典型案例分析

主编 马楠



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

新世纪工程管理类系列规划教材

建设法规与典型案例分析

主 编 马 楠

副主编 何 燕 刘黎虹 李彦军

参 编 赵丽丽 孙 钥 韩国波 柳 锋 董 晶

主 审 吴怀俊



机械工业出版社

本书结合我国当前最新立法、司法动态,基于工程建设的基本程序,以建设项目的全寿命周期为主线,按照不同的阶段,以实际应用为目的,将工程建设基本法律制度与典型案例有机结合起来,系统、全面地介绍了当前我国工程建设领域的最新法律、法规,以案说法,以案学法,使读者在学习理论知识的同时,能够及时掌握新近修改颁布实施的《建筑法》、《物权法》、《城乡规划法》、《劳动合同法》、最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》对于工程建设的影响。本教材的主要特色是借鉴了大量生动翔实的典型实用案例,使读者置身于真实法律环境中,具有较强的应用性和实践性。

本书可作为高等学校建筑学、土木工程、工程管理、城市规划、建筑设备与环境工程及相关专业的本科教材,还可作为工程建设管理人员的培训教材和学习参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

建设法规与典型案例分析/马楠主编. —北京:机械工业出版社, 2011.5

新世纪工程管理类系列规划教材

ISBN 978-7-111-34126-0

I. ①建… II. ①马… III. ①建筑法—中国—高等学校—教材
IV. ①D922.297

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第063318号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:冷彬 责任编辑:冷彬 孙晶晶

版式设计:张世琴 责任校对:赵蕊

封面设计:张静 责任印制:乔宇

三河市宏达印刷有限公司印刷

2011年7月第1版第1次印刷

169mm×239mm·28.75印张·559千字

标准书号:ISBN 978-7-111-34126-0

定价:49.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

策划编辑:(010) 88379778

社服务中心:(010) 88361066

网络服务

销售一部:(010) 68326294

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649

教材网:<http://www.cmpedu.com>

读者服务部:(010) 88379203

封面无防伪标均为盗版



序

伴随着人类社会经济的发展和物质文化生活水平的提高，人们一方面对工程项目的功能和质量要求越来越高，另一方面又期望工程项目建设投资尽可能少、效益尽可能好。随着经济体制改革和经济全球化进程的加快，现代工程项目建设呈现出投资主体多元化、投资决策分权化、工程发包方式多样化、工程建设承包市场国际化以及项目管理复杂化的发展态势。而工程项目所有参建方的根本目的都是追求自身利益的最大化。因此，工程建设领域对具有合理的知识结构、较高的业务素质 and 较强的实作技能，胜任工程建设全过程造价管理的专业人才需求越来越大。

高等院校肩负着培养和造就大批满足社会需求的高级人才的艰巨任务。目前，全国 300 多所高等院校开设的工程管理专业几乎都设有工程造价专业方向，并有近 50 所院校独立设置工程造价(本科)专业。要保证和提高专业人才培养质量，教材建设是一个十分关键的因素。但是，由于高等院校的工程造价(本科)专业教育才刚刚起步，尽管许多专家、学者在工程造价教材建设方面付出了大量心血，但现有教材存在诸多不尽如人意之处，并且均未形成能够满足对工程造价专业人才培养需要的系列教材。

机械工业出版社审时度势，于 2007 年下半年在全国范围内对工程造价专业教学和教材建设的现状进行了广泛的调研，并于年底在北京召开了“工程造价系列规划教材编写研讨会”，成立了“高等教育工程造价系列规划教材编审委员会”。本人同与会的各位同仁就该系列教材的体系以及每本教材的编写框架进行了讨论，并在随后的两三个月内，详细研读了陆续收到的各位作者提供的教材编写大纲，并提出自己的修改意见和建议。许多作者在教材编写过程中与我进行了较为充分的沟通。

通过作者们一年多的辛勤劳动，“高等教育工程造价系列规划教材”的撰写工作即将全面告竣，并将陆续出版。该套系列教材是作者们在广泛吸纳各方面意见，认真总结以往教学经验的基础上编写的，充分体现了以下特色：

(1) 强调知识体系的系统性。工程项目建设全过程造价管理是一项十分复杂



的系统工程，要求其专业人才具有较为扎实的工程技术、管理、经济和法律四大平台知识。该套系列教材注重四大平台知识的融汇、贯通，构建了全面、完整、系统的专业知识体系。

(2) 突出教材内容的实践性。近年来，我国建设工程计价模式、方法和管理体制发生了深刻的变化。该套系列教材紧密结合我国现行工程量清单计价和定额计价并存的特点，注重以定额计价为基础，突出工程量清单计价方法，并对《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)在工程造价专业教学与工程实践中的应用与执行进行了较好的诠释。同时，教材内容紧密结合我国造价工程师等执业资格考试和注册制度的要求，较好地体现出培养工程造价专业应用型人才的特色。

(3) 注重编写模式的创新性。作者们结合多年对该学科领域的理论研究与教学和工程实践经验，在该套系列教材中引入和编写了大量工程造价案例、例题与习题，力求做到理论联系实际、深入浅出、图文并茂和通俗易懂。

(4) 兼顾学生就业的广泛性。工程造价专业毕业生可以广泛地在国内外土木建筑工程项目建设全过程的投资估算、经济评价、造价咨询、房地产开发、工程承包、招标代理、建设监理、项目融资与项目管理等诸多岗位从业，同时也可以政府在、行业、教学和科研单位从事教学、科研和管理工作。该套系列教材所包含的知识体系较好地兼顾了不同行业各类岗位工作所需的各方面知识，同时也兼顾了本专业课程与相关学科课程的关联与衔接。

在本套系列教材即将面世之际，我谨代表高等教育工程造价系列规划教材编审委员会，向在教材撰写中付出辛劳和心血的同仁们表示感谢，还要向机械工业出版社高等教育分社的领导和编辑表示感谢，正是他们的适时策划和精心组织，为我们教学一线上的同仁们创新了施展才能的平台，也为我国高等院校工程造价专业教育做了一件好事。

工程造价在我国还是一个年轻的学科领域，其学科内涵和理论与实践知识体系尚在不断发 展之中，加之时间有限，尽管作者们付出了极大努力，但该套系列教材仍难免存在不妥之处，恳请各高校广大教师和读者对此提出宝贵意见。我坚信，该套系列教材在大家的共同呵护下，一定能够成为极具影响力的精品教材，在高等院校工程造价专业人才培养中起到应有的作用。

2009年4月于沈阳

前言

我国建筑业的持久繁荣需要呼唤更加健全的法律来规范行业的发展，建设工程领域立法进程的加快也有力地促进了建筑业的发展。近几年来，国家修订、完善了包括《建筑法》、《城乡规划法》、《物权法》、《房地产法》、《消防法》、《民事诉讼法》等在内的一大批与工程建设相关的法律、法规，这些法律、法规将对我国建筑业的改革产生重大而深远的影响。但目前我国普通高等院校建设法规类课程的教材体系内容却严重滞后，远远不能满足新形势下社会对于建设类人才的培养需求。

在这一新的背景下，当前建设法规类课程体系和教材内容的调整已经刻不容缓。为了及时将国家最新颁布实施的法律、法规引入教材，作者在总结多年的科研、教学实践以及以往教材编写经验的基础上，根据新形势下我国普通高等教育工程管理、土木工程、建筑学、城市规划、建筑设备与环境工程等本科专业人才培养目标对本课程的教学要求，并结合当前建设工程领域立法最新动态，编写了这本教材，旨在满足新形势下我国对建设类相关专业人才培养的迫切需求。

本教材基于工程建设的基本程序，以建设项目的全寿命周期为主线，按照不同阶段以实际应用为目的，将工程建设基本法律制度与典型案例有机结合起来，系统、全面地介绍了当前我国工程建设领域的最新法律、法规，以案说法，以案学法，形成了本教材的独特风格：

1. 课程内容新颖实用。本教材以当前国家最新颁布的建设法律、法规为依据，尽量吸收工程建设中司法实践的最新成果，反映了国内



外本课程的最新动态。

2. 知识体系博采众长。广泛参考和吸取国内相关教材的优点，充分吸收国内关于本课程的最新理论研究成果和教学改革成果。

3. 教学案例典型丰富。本教材在编写过程中始终坚持理论够用，重在能力运用的人才培养原则，借鉴了大量生动翔实的典型实用案例，特别是首创将大规模案例教学引入课堂教学，使学生置身于真实法律环境中，以案说法，以案学法，具有较强的应用性和实践性。

4. 教材内容广泛全面。本教材在内容上涵盖了建设工程领域的主要法律、法规，完全符合普通高等教育建筑类相关专业对于建设法规类课程的教学要求，符合这些专业的人才培养目标。

5. 课程知识结构合理。在知识结构上本教材以工程建设基本程序为主线，做到知识主线明确、内容全面、层次分明、重点突出、结构合理。

6. 教学设计力求创新。本教材知识体系完整，每章后设置典型案例分析，便于教师教学和学生自学，有助于学生尽快学习和领悟我国的立法轨迹和法律现状，加强对所学知识的综合应用。

本书由马楠教授担任主编，何燕、刘黎虹、李彦军担任副主编。具体分工为：马楠编写第1章、第2章和第3章；刘黎虹、赵丽丽合编第4章和第5章；孙钥编写第6章；何燕编写第7章、第10章、第13章和第15章；韩国波编写第8章；柳锋编写第9章；李彦军编写第11章、第12章和第14章；董晶参加了部分案例的编写工作。全书由马楠负责统稿。中国建设工程造价管理协会教育专家委员会的专家吴怀俊教授对全书进行了详细审阅，并提出了宝贵的意见。特此表示诚挚的感谢！

由于编者水平有限，在成书过程中虽经反复研究推敲，书中不妥之处仍在所难免，诚请读者批评指正。

编者

目 录

序

前言

第1章 工程建设法律基础	1	4.3 工程建设项目投标	87
1.1 工程建设及其程序	1	4.4 建设工程项目的开标、评标与 中标	93
1.2 工程建设法律概述	10	4.5 工程建设招标投标法典型案例 分析	98
1.3 工程建设法律关系	13	第5章 建设工程合同法律 制度	103
1.4 工程建设相关的基本民事 法律制度	20	5.1 建设工程合同法律制度概述 ..	103
1.5 工程建设法律基础典型案例 分析	27	5.2 建设工程合同的订立	107
第2章 工程建设从业资格 制度	31	5.3 建设工程合同的效力	112
2.1 从业资格制度概述	31	5.4 建设工程合同的履行	116
2.2 从业单位资质管理	33	5.5 建设工程合同的变更、终止 ..	124
2.3 专业人员执业资格管理	37	5.6 违约责任	127
2.4 工程建设从业资格制度典型案例 分析	45	5.7 建设工程合同纠纷案件司法解释 相关规定及应用	130
第3章 建筑法律制度	52	5.8 建设工程合同法典型案例 分析	137
3.1 建筑法概述	52	第6章 城乡规划法律制度	145
3.2 建筑工程许可制度	54	6.1 城乡规划管理概述	145
3.3 工程发包与承包制度	59	6.2 城乡规划制定	148
3.4 建设工程监理制度	64	6.3 城乡规划的实施	153
3.5 建筑法典型案例分析	68	6.4 城乡规划的修改	159
第4章 工程建设招标投标 法律制度	76	6.5 城乡规划的监督检查	164
4.1 工程建设招标投标法概述	76	6.6 城乡规划法典型案例分析	166
4.2 工程建设项目招标	78		



第7章 建设工程勘察设计		
法律制度	170	
7.1 建设工程勘察设计法律制度		
概述	170	
7.2 建设工程勘察设计文件的		
编制	172	
7.3 施工图设计文件的审查	175	
7.4 工程勘察设计咨询业知识产权		
保护与管理	179	
7.5 建设工程勘察设计法律典型案例		
分析	188	
第8章 建设工程质量管理		
法律制度	194	
8.1 建设工程质量管理法律制度		
概述	194	
8.2 建设工程质量管理责任和		
义务	200	
8.3 建设工程质量的监督管理	208	
8.4 建设工程竣工验收与工程质量		
保修制度	214	
8.5 建设工程质量管理法律典型案例		
分析	217	
第9章 建设工程安全生产管理		
法律制度	221	
9.1 建设工程安全生产管理制度		
概述	221	
9.2 建设工程安全责任	225	
9.3 建设工程安全生产的行政监督		
管理	235	
9.4 建设工程重大安全事故的		
处理	239	
9.5 建设工程安全生产管理法律典型		
案例分析	242	
第10章 工程建设环境保护		
法律制度	252	
10.1 工程建设环境保护法律制度		
概述	252	
10.2 我国的环境保护基本法及		
专项法	255	
10.3 建设项目环境保护制度	269	
10.4 工程建设环境保护法律典型案例		
分析	273	
第11章 房地产管理法律制度	279	
11.1 房地产管理法律制度概述	279	
11.2 房地产开发用地	281	
11.3 房地产开发	286	
11.4 房地产交易	291	
11.5 房地产权属登记	298	
11.6 房地产管理法律典型案例		
分析	311	
第12章 物业管理法律制度	317	
12.1 物业管理概述	317	
12.2 业主及其自治管理组织	326	
12.3 物业服务企业	331	
12.4 物业管理法律典型案例		
分析	335	
第13章 工程建设其他法律		
制度	340	
13.1 建筑节能及相关法律规定	340	
13.2 消防法	343	
13.3 档案法	346	
13.4 劳动法	355	
13.5 与工程建设相关的其他法律典型		
案例分析	362	
第14章 工程建设纠纷的		
解决途径	365	
14.1 概述	365	
14.2 证据制度	367	
14.3 仲裁制度	373	
14.4 诉讼制度	381	
14.5 工程建设纠纷典型案例		



分析·····	399	处理·····	425
第 15 章 建设法律责任 ·····	407	15.4 建设工程法律责任典型案例	
15.1 法律责任概述 ·····	407	分析·····	441
15.2 建设工程常见法律责任 ·····	411	参考文献 ·····	448
15.3 建设工程法律责任的认定与			

第 1 章

工程建设法律基础

1.1 工程建设及其程序

1.1.1 工程建设相关概念

1. 工程建设的概念

工程建设是指投资建造固定资产和形成物质基础的经济活动。凡是固定资产扩大再生产的新建、扩建、改建、复建工程及与之相关的活动均称为工程建设。因此，工程建设的实质是形成新增固定资产的一项综合性的经济活动，其主要内容是把一定的物质资料如建筑材料、机械设备等通过购置、建造、安装和调试等活动转化为固定资产，形成新的生产能力或使用效益的过程。与之相关的其他工作，如征用土地、勘察设计、筹建机构和生产职工培训等，也属于工程建设的组成部分。

2. 工程建设的内容

工程建设是通过勘察、设计和施工等活动，以及与其他相关部门的经济活动来实现的。它包括从资源开发规划，确定工程建设规模、投资结构、建设布局、技术政策和技术结构、环境保护、项目决策，到建筑安装、生产准备、竣工验收、联动试车等一系列复杂的技术经济活动。工程建设的内容主要有：建筑工程、机械设备及工器具购置与安装工程，以及工程建设等其他相关工作。

(1) 建筑工程 建筑工程是指永久性和临时性的各种建筑物和构筑物。如厂房、仓库、住宅、学校、矿井、桥梁、电站、体育场等新建、扩建、改建或复建工程；各种民用管道和线路的敷设工程，设备基础、炉窑砌筑、金属结构件（如支柱、操作台、钢梯、钢栏杆等）工程，以及农田水利工程等。

(2) 机械设备及工器具购置 机械设备及工器具购置是指按设计文件规定，对用于生产或服务于生产达到固定资产标准的设备、工器具的加工、订购和



采购。

(3) 安装工程 安装工程是指永久性和临时性生产、动力、起重、运输、传动和医疗、试验等设备的装配、安装工程，以及附属于被安装设备的管线敷设、绝缘、保温、刷油等工程。

(4) 工程建设等其他相关工作 工程建设等其他相关工作是指上述三项工作之外而与建设项目有关的各项工作。其内容因建设项目性质的不同而有所差异，以新建工作而言，主要包括：征地、拆迁、安置，建设场地准备（三通一平），勘察、设计招标，承建单位招标，生产人员培训，生产准备，竣工验收，试车等。

1.1.2 建设项目及其分类

1. 建设项目的概念

工程建设项目通常简称为建设项目。它是指按照一个总体设计进行施工，可以形成生产能力或使用价值的一个或几个单项工程的总体。它在行政上一般实行统一管理，在经济上实行统一核算。

凡属于一个总体设计中分期、分批进行建设的主体工程和附属配套工程、供水供电工程等都作为一个建设项目。按照一个总体设计方案和总投资文件在一个场地或者几个场地上进行建设的工程，也属于一个建设项目。

在工业建设中，一般以一个工厂为一个建设项目；在民用建设中，一般以一个事业单位，如一所学校、一家医院为一个建设项目。

2. 建设项目的分类

建设项目可以按不同标准进行分类。

(1) 按建设项目的建设性质分类 建设项目按建设性质可分为基本建设项目和更新改造项目。基本建设项目是投资建设用于进行扩大生产能力或增加工程效益为主要目的工程，包括新建项目、扩建项目、迁建项目和复建项目。

1) 新建项目。它是指从无到有的新建设的项目。按现行规定，对原有建设项目重新进行总体设计，经扩大建设规模后，其新增固定资产价值超过原有固定资产价值三倍以上的，也属新建项目。

2) 扩建项目。它是指现有企业或事业单位为扩大生产能力或新增效益而增建的主要生产车间或其他工程项目。

3) 迁建项目。它是指现有企业或事业单位出于各种原因而搬迁到其他地点的建设项目。

4) 复建项目。它是指现有企业或事业单位原有固定资产因遭受自然灾害或人为灾害等原因造成全部或部分报废，而后又重新建设的项目。

更新改造项目是指原有企业或事业单位为提高生产效益，改进产品质量等原



因,对原有设备、工艺流程进行技术改造或固定资产更新,以及相应配套的辅助生产、生活福利等工程和有关工作。

(2) 按建设项目的用途分类 按建设项目在国民经济各部门中的作用,可分为生产性建设项目和非生产性建设项目。

1) 生产性建设项目。它是指直接用于物质生产或满足物质生产需要的建设项目。它包括工业、农业、林业、水利、交通、商业、地质勘探等建设工程。

2) 非生产性建设项目。它是指用于满足人们物质文化需要的建设项目。它包括办公楼、住宅、公共建筑和其他建设工程项目。

(3) 按建设项目规模分类 根据国家有关规定,基本建设项目可划分为大型建设项目、中型建设项目和小型建设项目;更新改造项目可划分为限额以上项目(能源、交通、原材料工业项目 5000 万元以上,其他项目总投资 3000 万元以上)和限额以下项目两类。

(4) 按行业性质和特点分类 按行业性质和特点建设项目可分为竞争性项目、基础性项目和公益性项目。

1) 竞争性项目。它主要是指投资效益比较高、竞争性比较强的一般性建设项目。这类项目应以企业为基本投资对象,由企业自主决策、自担投资风险。

2) 基础性项目。它主要是指具有自然垄断性、建设周期长、投资额大、收益低的基础设施和需要政府重点扶持的一部分基础工业项目,以及直接增强国力的符合经济规模的支柱产业项目。这类项目主要由政府集中必要的财力、物力,通过经济实体进行投资。

3) 公益性项目。它主要包括科技、文教、卫生、体育和环保等设施,公、检、法等政权机关以及政府机关、社会团体的办公设施等。公益性项目的投资主要由政府利用财政资金来安排。

1.1.3 建设项目的组成

建设项目按照建设管理和合理确定工程造价的需要,划分为建设项目、单项工程、单位工程、分部工程和分项工程五个项目层次。

1. 建设项目

建设项目一般是指具有设计任务书和总体规划,经济上实行独立核算,管理上具有独立组织形式的基本建设单位。如一座工厂、一所学校、一家医院等均为一个建设项目。

2. 单项工程

单项工程又叫工程项目,是建设项目的组成部分。一个建设项目可能是一个单项工程,也可能包括若干个单项工程。单项工程是指具有独立的设计文件,建成后可以独立发挥生产能力和使用效益的工程。如一所学校的教学楼、办公楼、



图书馆等，一座工厂中的各个车间、办公楼等。

3. 单位工程

单位工程是单项工程的组成部分。单位工程是指具有独立的设计文件，可以独立组织施工，但建成后一般不能独立发挥生产能力和使用效益的工程。如办公楼是一个单项工程，该办公楼的土建工程、室内给排水工程、室内电气照明工程等，均属于单位工程。

4. 分部工程

分部工程是单位工程的组成部分。分部工程是指在一个单位工程中，按工程部位及使用材料和工种进一步划分的工程。如一般土建单位工程的土石方工程、桩基础工程、砌筑工程、混凝土和钢筋混凝土工程、金属结构工程、构件运输及安装工程、楼地面工程、屋面工程，均属于分部工程。

5. 分项工程

分项工程是分部工程的组成部分。分项工程是指在一个分部工程中，按不同的施工方法、不同的材料和规格，对分部工程进一步划分的，通过较为简单的施工过程就能完成，以适当的计量单位就可以计算其工程量的基本单元。如砌筑工程可划分为砖基础、内墙、外墙、空斗墙、空心砖墙、砖柱、钢筋砖过梁等分项工程。分项工程没有独立存在的意义，它只是为了便于计算建筑工程造价而分解出来的“假定产品”。

综上所述，一个建设项目通常是由一个或几个单项工程组成的，一个单项工程是由几个单位工程组成的，而一个单位工程又是由若干个分部工程组成的，一个分部工程可按照选用的施工方法、使用材料、结构构件规格的不同等因素划分为若干个分项工程。合理地划分概预算编制对象的分项工程，是正确编制工程概预算造价的一项十分重要的工作，同时也有利于项目的组织管理。

1.1.4 工程建设程序

1. 工程建设程序的概念

工程建设过程中所涉及的社会层面和管理部门广泛，协调合作环节多。因此，必须按照建设项目建设的客观规律和实际顺序进行工程建设。工程的建设程序就是指建设项目从酝酿、提出、决策、设计、施工到竣工验收及投入生产整个过程中各环节及各项主要工作内容必须遵循的先后顺序。这个顺序是由工程建设进程所决定的，它反映了建设工作客观存在的经济规律及自身的内在联系特点。

2. 工程建设程序阶段的划分

根据我国现行工程建设程序法规的规定，我国工程建设一般程序见表 1-1。



表 1-1 我国工程建设一般程序

工程建设程序的阶段划分	各阶段的主要环节
(1) 工程建设前期阶段 (投资决策阶段)	① 建设项目投资意向确定
	② 建设项目投资机会分析
	③ 编制项目建议书
	④ 建设项目可行性研究
	⑤ 项目审批立项
(2) 工程建设准备阶段	① 建设项目规划
	② 获取土地使用权
	③ 征地拆迁
	④ 建设项目报建
	⑤ 建设项目发包与承包
(3) 工程建设实施阶段	① 工程勘察设计
	② 设计文件审批
	③ 施工准备
	④ 工程施工
	⑤ 生产准备
(4) 工程竣工验收交付使用阶段	① 竣工验收
	② 工程保修
	③ 投资后评价

从表 1-1 中可知,我国工程建设程序共分四个阶段,每个阶段又各包含若干环节。各阶段、各环节的工作应按规定顺序进行。当然,工程项目的性质不同,规模大小不同,同一阶段内各环节的工作会有一些交叉,有些环节还可省略,在具体执行时,可根据本行业、本项目的特点,在遵守工程建设程序的大前提下,灵活地开展各项工作。

1.1.5 工程建设程序各个阶段的工作内容

1. 工程建设前期阶段的内容

工程建设前期阶段即投资决策阶段,这一阶段主要是对工程项目投资的合理性进行考察,对工程项目进行选择。对投资者来讲,这是进行战略决策,它将从根本上决定其投资效益,因此是十分重要的阶段。这个阶段包含确定投资意向、投资机会分析、编制项目建议书、可行性研究与评价、审批立项等几个环节。

(1) 确定投资意向 投资意向是投资主体发现社会存在合适的投资机会而产生的投资愿望。它是工程建设活动的起点,也是工程建设活动得以进行的必备



条件。

(2) 投资机会分析 投资机会分析是投资主体对投资机会所进行的初步考查和分析,在认为机会合适、有良好的预期效益时,则可进行下一步行动。

(3) 编制项目建议书 项目建议书是投资机会分析结果文字化后所形成的书面文件,以方便投资决策者分析、抉择。项目建议书应对拟建工程的必要性、客观可行性和获利可能性逐一进行论述。

大中型和限额以上项目的投资项目建议书由行业归口主管部门初审后,再由国家发改委(原国家计委)审批。小型项目的项目建议书,按隶属关系由主管部门或地方计委审批。

(4) 可行性研究与评价 可行性研究是指项目建议书被批准后,对拟建项目在技术上是否可行、经济上是否合理等内容所进行的分析论证。广义的可行性研究还包括投资机会分析与评价。

可行性研究应对项目所涉及的社会、经济、技术问题进行深入调查研究,对各种各样的建设方案和技术方案进行发掘并加以比较、优化,对项目建成后的经济效益、社会效益进行科学的预测及评价,提出该项目建设是否可行的结论性意见。对可行性研究的具体内容和所应达到的深度,有关法规都有明确的规定。

可行性研究报告必须经有资格的咨询机构评估确认后,才能作为投资决策的依据。

(5) 审批立项 审批立项是有关部门对可行性研究报告的审查批准程序,审查通过后即予以立项,正式进入工程项目的建设准备阶段。

《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》对审批立项作了具体规定:

大中型建设项目的可行性研究报告由各主管部,各省、市、自治区或全国性工业公司负责预审,报国务院审批。

小型项目的可行性研究报告,按隶属关系由各主管部,各省、市、自治区到全国性专业公司审批。

2. 工程建设准备阶段的内容

工程建设准备是为勘察、设计、施工创造条件所做的建设现场、建设队伍、建设设备等方面的准备工作。这一阶段包括建设项目规划、获取土地使用权、拆迁、报建、工程发包与承包等主要环节。

(1) 建设项目规划 在规划区内建设的工程,必须符合城市规划或村庄、乡镇规划的要求。其工程选址和布局,必须取得城市规划行政主管部门或村、镇规划主管部门的同意、批准;在城市规划区内进行工程建设的,要依法先后领取城市规划行政主管部门下发的“选址意见书”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”,方能获取土地使用权,进行设计、施工等相关建设活动。

(2) 获取土地使用权 我国的《土地管理法》规定:农村和城市郊区的土



地（除法律规定属国家所有者外）归农民集体所有，其余土地都归国家所有。工程建设用地必须通过国家对土地使用权的出让或划拨而取得，需在农民集体所有的土地上进行工程建设的，也必须先由国家征用农民土地，然后再将土地使用权出让或划拨给建设单位或个人。

通过国家出让而取得土地使用权的，应向国家支付出让金，并与市、县人民政府土地管理部门签订书面出让合同，然后按合同规定的年限与要求进行工程建设。

由国家划拨取得土地使用权的，虽然不向国家支付出让金，但在城市工程建设单位要承担拆迁费用，在农村和郊区工程建设单位要承担土地原使用者的补偿费和安置补助费，其标准由各省、直辖市、自治区规定。

(3) 拆迁 在城市进行工程建设，一般都要对建设地上的原有房屋和附属物进行拆迁。国务院颁发的《城市房屋拆迁管理条例》规定，任何单位和个人需要拆迁房屋的，都必须持国家规定的批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出申请，经批准并取得房屋拆迁许可证后，方可拆迁。拆迁人和被拆迁人应签订书面协议，被拆迁人必须服从城市建设的需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁，拆迁人对被拆迁人（被拆房屋及附属物的所有人、代管人及国家授权的管理人）依法给予补偿，并对被拆迁房屋的使用人进行安置。对违章建筑、超过批准期限的临时建筑的被拆迁人和使用人，则不予补偿和安置。

(4) 报建 建设项目被批准立项后，建设单位或其代理机构必须持工程项目立项批准文件、银行出具的资信证明、建设用地的批准文件等资料，向当地建设行政主管部门或其授权机构进行报建。凡未报建的工程项目，不得办理招标手续和发放施工许可证，设计、施工单位不得承接该项目的设计、施工任务。

(5) 工程发包与承包 建设单位或其代理机构在上述准备工作完成后，须对拟建工程进行发包，以择优选定工程勘察设计单位、施工单位或总承包单位。工程发包与承包有招标发包和直接发包两种方式，为鼓励公平竞争，建立公正的竞争秩序，国家提倡招标发包方式，并对许多工程强制进行招标、投标。

3. 工程建设实施阶段的内容

(1) 工程勘察设计 设计是工程项目建设的重要环节，设计文件是制订建设计划、组织工程施工和控制建设投资的依据。它对实现投资者的意愿起关键作用。设计与勘察是密不可分的，设计必须在进行工程勘察，取得足够的地质、水文等基础资料之后才能进行。

另外，勘察工作也服务于工程建设的全过程，在工程选址、可行性研究、工程施工等各阶段，也必须进行必要的勘察。

(2) 施工准备 施工准备包括施工单位在技术、物资方面的准备和建设单