



高职高专工程造价（经济）专业系列规划教材

工程招投标与合同管理

史商于 陈茂明 主 编

邓蓉晖 王 芳 魏 昕 副主编



科学出版社
www.sciencep.com

高职高专工程造价(经济)专业系列规划教材

工程招投标与合同管理

史商于 陈茂明 主编

邓蓉晖 王 芳 魏 昕 副主编

科学出版社

北 京

内 容 提 要

本书主要介绍建设工程以招投标方式订立合同阶段的管理、工程建设实施阶段的合同管理和工程索赔等方面的理论知识和合同管理实务的操作技能,并附有大量案例。本书实用性、可操作性强,内容体系完备,主要包括国内外常用的建设工程合同文本、建设工程市场、建设工程招标与投标、建设工程投标策略与报价、国际工程承包和 FIDIC 合同条件、合同分析、合同实施控制和风险管理、工程建设相关合同的管理、工程索赔程序和索赔额的计算等。

本书可以作为高职高专院校的建筑经济管理、工程造价管理、施工管理及相关专业的教材和教学参考书,也可作为建筑企业、工程造价咨询和招标代理公司、建设监理和建设单位相关人员的工作参考书。

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/史商于,陈茂明 主编.—北京:科学出版社,2004

(高职高专工程造价(经济)专业系列规划教材)

ISBN 7-03-013315-3

I. 工… I. ①史…②陈… III. ①建项工程-招标-高等学校:技术学校-教材②建筑工程-投标-高等学校:技术学校-教材③建筑工程-合同-管理-高等学校:技术学校-教材 N. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 042161 号

责任编辑:童安齐 / 责任校对:刘小梅

责任印制:吕春珉 / 封面设计:东方上林

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新蕾印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2004 年 6 月第 一 版 开本:B5 (720×1000)

2004 年 6 月第一次印刷 印张:17 1/4

印数:1—4 000 字数:338 000

定价:23.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

《高职高专工程造价(经济)专业系列规划教材》

编委会

主 任 张 伟

副主任 沈养中 刘晓敏 王伯林 王耀新
童安齐

委 员 (以姓氏笔画为序)

马 江	王付全	王振武	史商于
刘 饮	刘宝莉	曲玉凤	沈 建
时 思	李志成	李社生	杨师斌
杨映芬	陈茂明	洪树生	赵玉霞
夏清东	龚健冲		

前 言

本书是根据全国 20 多所职业技术学院建筑经济管理专业及工程造价管理专业的教学计划及本课程的教学大纲,并参考施工管理专业关于本课程的教学大纲编写的。“工程招投标与合同管理”课程是建筑经济管理专业及工程造价管理专业、施工管理专业的专业课,教学目的是使受教育者具备从事建设工程招标与投标工作和合同管理的初步能力,这是本书编写的宗旨。

“工程招投标与合同管理”是一门以工程招投标为重点的建设工程合同管理课程。工程项目管理的核心是合同管理,合同管理的重点是对合同订立阶段的管理。建设工程合同的订立,绝大多数是经过招标与投标来完成的。因此,不管是业主还是承包商,都会抓住抓好招投标这个环节,为本单位谋取最大的利益。基于这个认识,本书的内容体系编排如下:第一,概述合同管理的原则、任务、法律依据和合同文本;第二,介绍合同管理的市场环境;第三,着重讲授运用招投标交易方式订立建设工程合同的业务知识和技能;第四,简单介绍国际工程承包的基本知识;第五,以施工合同为例,重点介绍合同管理的基本方法和实务;第六,简单介绍勘察设计合同、监理合同、物资采购合同的管理特点;第七,讲授工程索赔的基本知识。建设工程合同中,施工合同最具代表性、最普遍,也是最复杂的一类合同。本书以施工合同管理为重点,阐述合同管理的基本原理和基本方法,工程建设的其他相关合同,可以结合其各自的特点,运用这些基本原理和基本方法搞好合同管理工作。

本书共九章,具体编写分工如下:第一章由王芳(太原理工大学阳泉学院)编写,第二章和第九章由陈茂明(四川建筑职业技术学院)编写,第三章和第四章由史商于(浙江建设职业技术学院)编写,第五章由王争(邢台职业技术学院)编写,第六章由魏昕(华北航天工业学院)编写,第七章由邓蓉晖(深圳职业技术学院)编写,第八章由白延林(河南工业职业技术学院)编写。全书由史商于和王争统稿,浙江建设职业技术学院经济管理系主任项建国主审。

限于编者的水平和经验,加上时间仓促,书中难免有不妥或错漏之处,恳请广大读者批评指正。

目 录

前 言

第一章 合同管理概论	1
1.1 工程合同管理概述	1
1.2 工程合同管理的法律依据	7
1.3 建设工程合同文本.....	19
1.4 《施工合同示范文本》通用条款内容简介.....	25
思考题	35
第二章 建设工程市场	36
2.1 市场概述.....	36
2.2 建设工程市场运营模式.....	46
2.3 建筑业企业经营方式.....	49
思考题	53
第三章 建设工程招标与投标	55
3.1 建设工程招标与投标概述.....	55
3.2 建设工程招投标的程序.....	62
3.3 建设监理招投标管理.....	73
3.4 建设工程勘察设计招投标管理.....	76
3.5 工程建设物资采购招投标管理.....	79
3.6 建设工程施工招投标管理.....	82
思考题	97
第四章 建设工程施工投标及其策略	99
4.1 建设工程施工投标策略概述.....	99
4.2 投标项目的选择	104
4.3 投标技巧	108
4.4 投标文件的编制	110
思考题.....	125
第五章 工程施工投标报价	126
5.1 工程施工投标报价的费用组成	126
5.2 工程量清单计价方法	127
5.3 投标报价决策	142

5.4 投标报价的编制和审核	144
思考题	151
第六章 国际工程承包	152
6.1 概述	152
6.2 国际工程招标	157
6.3 国际工程投标	166
6.4 FIDIC 合同条件	174
思考题	180
第七章 建设工程施工合同的管理	181
7.1 合同分析	181
7.2 合同实施控制	187
7.3 合同变更的管理	199
7.4 合同的风险管理	203
7.5 建设工程合同管理案例	209
思考题	211
第八章 工程建设相关合同的管理	212
8.1 建设工程勘察设计合同管理	212
8.2 建设工程监理合同管理	219
8.3 建设工程相关合同的管理	227
思考题	234
第九章 工程索赔	235
9.1 工程索赔概述	235
9.2 施工索赔	240
9.3 施工索赔计算	248
9.4 工程索赔管理	261
思考题	265
参考文献	266

第一章 合同管理概论

本章主要介绍建设工程合同管理的基本知识。通过本章的学习,了解合同管理的基本概念、原则和任务,熟悉合同管理的工作内容和法律依据,掌握建设工程合同文本的有关内容。

1.1 工程合同管理概述

基本建设是发展国民经济、满足人民不断增长的物质文化生活需要的重要保证。一个建设项目由多个主体分工协作共同完成,这些主体形成了各式各样的经济关系,各主体之间的经济关系就靠合同这一特定的形式来维系——工程建设合同应运而生。从这个意义上说,工程项目的建设过程就是一系列工程建设合同的签订和履行的过程。如果工程建设管理水平低,就有可能造成工程不能按期完工,质量达不到要求,投资效益降低等状况,给国家和业主带来巨大的损失。因此必须加强对工程建设活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,促进建筑业的健康发展,这些也就是建设工程合同管理的根本目的。伴随着我国经济建设改革与开放事业的蓬勃发展,建设工程合同管理已经成为依法治理建设事业,加强科学管理的重要环节,是保证工程建设质量、提高工程建设社会效益和经济效益的法律保障和重要工具。

1.1.1 工程建设中的合同关系

1. 工程建设中的主要合同关系

工程建设是一个综合性极强的社会生产过程,随着社会进步和建筑技术的发展,建筑工业也将实现社会化大生产,专业分工越来越细。任何一个项目都会涉及几个、几十个乃至上百个经济主体,而合同就是它们之间联系的纽带和桥梁,因此在一个工程中,相关的合同可能有几份、几十份甚至更多份合同,从而使得每一个工程均有一个复杂的合同网络,在这个网络中,业主和承包商是两个最主要的节点。

(1) 业主的主要合同关系

业主又称建设单位,是工程的投资方和所有者。业主根据对工程的需求,确定工程项目的整体目标。这个目标是所有相关工程合同的核心。要实现工程目标,业主必须将建设工程的勘察设计、各专业工程施工、设备和材料供应等工作托付出去,这就必须与有关单位签订下列合同:

1) 咨询(监理)合同。咨询(监理)公司负责工程的可行性研究、设计监理、招标

和施工监理等的一项或几项工作,业主将与该公司签订合同。

2) 勘察、设计合同。勘察、设计单位负责工程的地质勘察和设计工作,业主将与该单位签订合同。

3) 买卖合同。业主与有关的材料和设备供应单位签订买卖(采购)合同,由那些单位负责提供工程所需的材料和设备。

4) 工程施工合同。一个或几个承包商分别承包土建、机电安装、通风管道、装饰工程、通讯工程等施工任务,业主将与不同的承包商分别签订合同,这些合同称为工程施工合同。

5) 贷款合同。金融机构向业主提供资金保证,业主将与该金融机构签订贷款合同。按照资金来源的不同,这些合同分为贷款合同和合资合同等。

按照工程承包方式和范围的不同,业主可能订立几十份合同,例如将工程分专业、分阶段发包,材料和设备供应分别采购等,就需要订立不同的合同;也可能将上述建设任务以各种形式合并,如把土建和安装委托给一个承包商,把整个设备供应委托给一个成套设备供应企业等,这又需要订立另外的合同。当然,业主还可以与一个承包商订立一个总承包合同,由该承包商负责整个工程的设计、供应、施工,甚至管理等工作。因此,建设工程合同标的的范围和内容会有很大差别。

(2) 承包商的主要合同关系

承包商是工程的具体实施者,是工程承包合同的执行者,按承担工程建设任务,分为勘测设计单位、施工企业等。承包商通过投标接受业主的发包,签订工程承包合同。承包商为了完成建设任务,也会将他不具备能力的某些专业工程的建设以及不能自行完成的某些材料和设备的生产和供应任务以合同的形式委托出去,因此也有自己复杂的合同关系。

1) 建设工程合同和分包合同。业主与承包商达成协议,设立建设工程合同关系。对于一些大型工程或专业化程度相对较高的工程,承包商通常必须与其他承包商合作才能完成业主委托给他的全部建设任务,于是承包商把从业主那里承接到的工程中的某些分项工程或某专业工程,分包给另一承包商来完成,承包商与其签订分包合同,分包商完成总承包商分包给他的工程,但与业主无合同关系,而只向总承包商负责。总承包商向业主承担全部工程责任,负责工程的管理和所属各分包商工作之间的协调以及各分包商合同责任界面的划分,同时承担协调失误造成的损失,向业主承担工程风险。

2) 物资采购合同。承包商必须保证及时采购与供应工程建设所需的材料与设备,因此他必须与供应商签订物资采购合同。

3) 运输合同。这是承包商为解决建设物资的运输问题而与运输单位签订的合同。

4) 加工合同。此即承包商将建筑构配件、特殊构件加工任务委托给加工承揽单位而签订的合同。

5) 租赁合同。在工程建设过程中,承包商需要许多机械设备、运输设备和周转材料等。当某些设备、周转材料在现场使用率较低或自己购置需要大量资金投入而又不具备这个经济实力时,可以采用租赁方式,这样承包商就将与租赁单位签订租赁合同。

6) 劳务供应合同。建筑业机械化水平低,建筑生产需要大量的劳动力。承包商为了降低成本,通常只有少量的技术骨干是其固定工,为了满足任务的临时需要,往往要与劳务供应商签订劳务供应合同,由劳务供应商向工程提供劳务。

7) 保险合同。承包商按建设工程合同要求对工程进行保险,需要与保险公司签订保险合同。

以上即为承包商为了履行与业主签订的工程承包合同而与其他主体签订的合同,这些主体与项目业主之间没有直接的经济关系。另外,在许多大型工程中,尤其在业主要求总承包的工程中,可能需要几个企业联营才能完成,即联营承包,这时承包商之间还需签订联营合同。

2. 建设工程合同体系

按照上述的分析和项目任务的结构分解,就得到不同层次、不同种类的合同,它们共同构成如图 1.1 所示的合同体系。

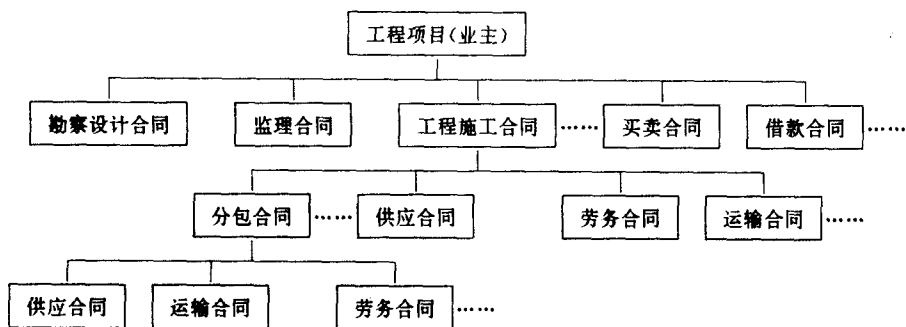


图 1.1 建设工程合同体系

在该体系中,所有合同都是为了完成业主的工程项目目标而签订和实施的。由于这些合同之间存在着复杂的内部联系,构成了该工程的合同网络。其中,建设工程施工合同是最有代表性、最普遍的,也是最复杂的合同类型。它在建设工程项目的合同体系中处于主导地位,是整个建设工程项目合同管理的重点,因此业主、工程师和承包商都将它作为合同管理的主要对象。

建设工程合同体系在项目管理中是一个非常重要的概念。它从一个角度反映了项目的形象,对整个项目管理的运作有很大的影响。具体表现为:

1) 它反映了项目任务的范围和划分方式。

2) 它反映了项目所采用的管理模式,例如监理制度、总包方式或平行承包方式。

3) 它在很大程度上决定了项目的组织形式,因为不同层次的合同常常决定了该合同的实施者在项目组织结构中的地位和作用。

1.1.2 工程合同管理的原则

1. 合同第一位原则

在市场经济中,合同是当事人双方经过协商达成一致的协议,签订合同是双方的民事行为。在合同所定义的经济活动中,合同是第一位的,作为双方的最高行为准则,合同限定和调节着双方的义务和权利。任何工程问题和争议首先都要按照合同解决,只有当法律判定合同无效,或争议超过合同范围时才按法律解决。所以在工程建设过程中,合同具有法律上的最高优先地位。合同一经签订,则成为一个法律文件。双方按合同内容承担相应的法律责任,享有相应的法律权利。合同双方都必须用合同规范自己的行为,并用合同保护自己。

在任何国家,法律确定经济活动的约束范围和行为准则,而具体经济活动的细节则由合同规定。例如 FIDIC 合同条件国际通用,适用于各个法律健全或不健全的国家,对它的解释也比较统一。

2. 合同自愿原则

合同自愿是市场经济运行的基本原则之一,也是一般国家的法律准则。合同自愿体现在以下两个方面:

1) 合同签订时,双方当事人在平等自愿的条件下进行商讨。双方自由表达意见,自己决定签订与否,自己对自己的行为负责。任何人不得利用权利、暴力或其他手段向对方当事人进行胁迫,以致签订违背当事人意愿的合同。

2) 合同自愿构成。合同的形式、内容、范围由双方商定。合同的签订、修改、变更、补充和解释,以及合同争执的解决等均由双方商定,只要双方一致同意即可,他人不得随便干预。

3. 合同的法律原则

建设工程合同都是在一定的法律背景条件下签订和实施的,合同的签订和实施必须符合合同的法律原则。它具体体现在以下三个方面:

1) 合同不能违反法律,合同不能与法律抵触,否则合同无效,这是对合同有效性的控制。

2) 合同自由原则受法律原则的限制,所以工程实施和合同管理必须在法律所限定的范围内进行。超越这个范围,触犯法律,会导致合同无效,经济活动失败,甚至会带来承担法律责任的后果。

3) 法律保护合法合同的签订和实施。签订合同是一个法律行为,合同一经签订,合同以及双方的权益即受法律保护。如果合同一方不履行或不正确履行合同,致使对方利益受到损害,则不履行一方必须赔偿对方的经济损失。

4. 诚实信用原则

合同的签订和顺利实施应建立在承包商、业主和工程师紧密协作、互相配合、互相信任的基础上,合同各方应对自己的合作伙伴、对合同及工程的总目标充满信心,业主和承包商才能圆满地执行合同,工程师才能正确地、公正地解释和进行合同管理。在工程建设实施中,各方只有互相信任才能紧密合作、有条不紊地工作,才可以从总体上减少各方心理上的互相提防和由此产生的不必要的互相制约措施和障碍。这样,工程建设就会更为顺利地实施,风险和误解较少,工程花费较少。

诚实信用有以下一些基本的要求和条件:

1) 签约时双方应互相了解,任何一方应尽力让对方正确地了解自己的要求、意图及其他情况。业主应尽可能地提供详细的工程资料、工程地质条件的信息,并尽可能详细地解答承包商的问题,为承包商的报价提供条件。承包商应尽可能提供真实可靠的资格预审资料、各种报价单、实施方案、技术组织措施文件。合同是双方真实意思的表达。

2) 任何一方都应真实地提供信息,对所提供信息的正确性负责,并且应当相信对方提供的信息。

3) 不欺诈,不误导。承包商按照自己的实际能力和情况正确报价,不盲目压价,并且明确业主的意图和自己的工程责任。

4) 双方真诚合作。承包商正确全面完成合同责任,积极施工,遇到干扰应尽量避免业主损失,防止损失的发生和扩大。

5) 在市场经济中,诚实信用原则必须有经济的、合同的甚至是法律的措施例如工程保函、保留金和其他担保措施,对违约的处罚规定和仲裁条款,法律对合法合同的保护措施,法律和市场对不诚信行为的打击和惩罚措施等予以保证。没有这些措施保证或措施不完备,就难以形成诚实信用的氛围。

5. 公平合理原则

建设工程合同调节双方的合同法律关系,应不偏不倚,维护合同双方在工程建设中的公平合理的关系。具体反应在如下几个方面:

1) 承包商提供的工程(或服务)与业主支付的价格之间应体现公平的原则,这种公平通常以当时的市场价格为依据。

2) 合同中的责任和权利应平衡,任何一方有一项责任就必须有相应的权利;反之,有权利就必须有相应的责任。应无单方面的权利和单方面的义务条款。

3) 风险的分担应公平合理。

4) 工程合同应体现工程惯例。工程惯例是指建设工程市场中通常采用的做法,一般比较公平合理,如果合同中的规定或条款严重违反惯例,往往就违反了公平合理的原则。

5) 在合同执行中,应对合同双方公平地解释合同,统一地使用法律尺度来约

束合同双方。

1.1.3 工程合同管理的任务及工作内容

1. 工程合同管理的任务

对于工程项目建设的参加者及有关部门等各方来说,合同管理工作任务与其所处的角色、所处的建设阶段有关,对于不同的参与者是有不同的要求的。

(1) 工商行政管理机构和建设行政主管部门等的合同管理的主要任务

国家机关有关部门对建设工程合同进行宏观管理,管理的主要任务是:

- 1) 贯彻国家有关经济合同方面的法律、法规和方针政策。
- 2) 对工程建设合同关系进行组织、指导、协调和监督,保护合同当事人的合法权益。

3) 确定损失赔偿范围,调解合同纠纷。

4) 防止和查处违法行为。

5) 组织培训合同管理人员,指导合同管理工作,总结交流工作经验。

6) 制订签订和履行合同的考核指标,并组织考核,表彰先进的合同管理单位。

(2) 合同当事人的合同管理任务

1) 通过工程建设合同的订立、履行及管理,实现设立合同关系的目标。

2) 通过工程建设合同管理,明确并全面履行自己承担的合同义务,为工程建设的顺利进行创造条件。

3) 检查和督促对方当事人实际履行合同义务,必要时进行合同索赔,维护自己的合同权益。

(3) 工程师在合同管理中的主要任务

实行监理的工程项目,工程师的主要任务是根据《建筑法》、《建设工程监理规定》等法律法规的规定,站在公正的第三者的立场上对建设工程合同进行管理,其工作任务主要有:

1) 按照合同的约定,进行质量控制、进度控制和投资控制,促进合同当事人全面实际地履行合同。

2) 维护合同当事人的合同权益。

3) 预防或尽可能减少合同纠纷,公正处理索赔事项。

2. 工程合同管理的工作内容

建设工程合同管理的过程是一个动态过程,是工程项目合同管理机构和管理人员为实现预期的管理目标,运用管理职能和管理方法对工程合同的订立和履行行为施行管理活动的过程。全过程的工作内容包括:

(1) 合同订立前的管理

合同订立前的管理也称为合同总体规划。合同签订意味着合同生效和全面履行,必须采取谨慎、严肃、认真的态度,做好签订前的准备工作。具体内容包括市场

预测、资信调查和决策以及订立合同前行为的管理。

作为业主方,主要应通过合同总体策划对以下几方面内容做出决策:与业主签约的承包商的数量、招标方式的确定、合同种类的选择、合同条件的选择、重要合同条款的确定以及其他战略性问题(诸如业主的相关合同关系的协调等)。

作为承包商,承包合同的策划应服从于基本目标(取得利润)和企业经营战略。具体内容包括投标方向的选择、合同风险的总评价、合作方式的选择等。

(2) 合同订立时的管理

订立合同是一种法律行为,双方应当认真、严肃拟定合同条款,做到合同内容合法、公平、有效。合同法规定,订立合同应当采用要约、承诺方式。

要充分认识的严肃性。合同是对当事人各方的法律约束,宁愿不签合同,也别胡乱签合同,一定要摸透情况,谨慎从事。一旦签约,必须认真执行,即使赔得破产也得履行合同。如果签约后承包商不干了,业主首先要没收履约保函,并提交仲裁,要求承包商赔偿由此引起的全部经济损失。因此,对于合同的签订要特别慎重,好的合同可签,不利的合同千万别签。因此合同订立阶段是合同管理的重点。建设工程合同的订立有以下两种情形:

1) 招标发包的工程项目。当事人双方经过工程招标投标活动达成一致,建立建设工程合同关系。合同订立管理的重点是招投标活动。

2) 直接发包的工程项目。当事人双方通过谈判协商一致,建立建设工程合同关系。合同订立管理的重点是谈判过程。

(3) 合同履行中的管理

合同依法生效后,当事人应认真做好履行过程中的组织和管理的工作,严格按照合同条款履行义务,享有权利。合同管理人员(无论是业主方还是承包方)的主要工作有:建立合同实施的保证体系,对合同实施情况进行跟踪并进行诊断分析,进行合同变更管理等。

(4) 合同发生纠纷时的管理

在合同履行中,当事人之间有可能发生纠纷。当争议或纠纷出现时,有关双方应从整体、全局利益的目标出发,做好有关的纠纷处理及索赔工作。

1.2 工程合同管理的法律依据

合同管理应当以合同为核心,以法律为依据。在合同管理中,碰到需要解决的问题时,首先查合同条款。合同没有约定的,按有关法律的规定解决。与建设工程合同相关的法律法规较多,可以分为以下几类:第一类是所有工程都必须执行的法律和行政法规,主要有民法通则、合同法、建筑法、安全生产法、消防法、建设工程质量管理条例等。第二类是本行业所有工程都必须执行或参照执行的部令,主要是建设部等各部委颁布实施的各专业工程的技术规范、质量标准、工期定额等。第三类

是并非所有工程都会涉及、但一旦涉及就必须执行的法律法规,例如仲裁法、民事诉讼法、担保法、保险法、公证管理条例等。以下对本专业前置课程未涉及的主要法律法规,根据本课程内容的需要,做简单的介绍。

1.2.1 建筑法律制度

1. 建筑法的概念

建筑法是调整建筑活动的法律规范的总称。建筑活动是指各类房屋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。

建筑法有广义和狭义之分。狭义的建筑法系指1997年11月1日由第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的,于1998年3月1日起施行的《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)。该法是调整我国建筑活动的基本法律,共8章,85条。它以规范建筑市场行为为出发点,以建筑工程质量和安全为主线,规范了建筑许可、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、法律责任等内容,并确定了建筑活动中的一些基本法律制度。广义的建筑法,除《建筑法》之外,还包括其他所有调整建筑活动的法律、法规和规章,如建设部的部令、各地的地方法规等。

2. 建筑工程许可制度

(1) 建筑工程许可制度

建设单位必须在建设工程立项批准后、工程发包前,向建设行政主管部门或其授权的机构办理报建登记手续。未办理报建登记手续的工程,不得发包,不得签订工程合同。新建、扩建、改建的建设工程,建设单位必须在开工前向建设行政主管部门或其授权的机构申请领取建设工程施工许可证。未领取施工许可证的不得开工,已经开工的必须立即停工,补办施工许可证,否则由此引起的经济损失由建设单位承担,并视违法情节,对建设单位做出相应处罚。

(2) 建筑工程从业资格

国家对建设工程从业者实行资格管理,它又分为企业或单位的资质管理和从业人员的执业资格管理两类。

1) 对从事工程建设活动的企业或单位的资质管理。

① 从事工程建设活动的企业或单位必须持有营业执照和资质等级证书,并在其资质等级的范围内承揽建设业务。

② 建设行政主管部门根据承包商在注册资本、专业技术人员、技术装备、工程业绩四个方面的实际情形,核定其资质等级。

③ 对承包商的资质实行动态管理。由建设行政主管部门对承包商的资质进行年审,以承包商的业绩、行为、质量、安全等实绩为依据,或升或降或不变。

2) 工程建设从业人员的管理。国家对工程建设从业人员实行注册和年检制度。建筑师、建造师、结构工程师、监理工程师、造价工程师、法律工作者和其他相关人

员,从事建设活动时必须持有经注册的执业资格证书或其他法定的岗位资格证书。工程建设从业人员取得注册执业资格证书的条件是:大专以上学历、参加全国统一考试成绩合格及具有相关专业的实践经验。

建设工程从业者的资格证件严禁出卖、转让、出借、涂改、伪造。违反管理规定的,将视具体情节,追究法律责任。

3. 建筑工程发包与承包

(1) 建筑工程发包

1) 建筑工程发包方式。建筑工程依法实行招标发包,不适于招标发包的可以直接发包。

2) 发包人的发包行为规范。发包人及其工作人员在建筑工程发包中不得收受贿赂、回扣或者索取其他好处。建筑工程实行招标发包的,发包人应当将建筑工程发包给依法中标的承包商。建筑工程实行直接发包的,发包人应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包商。按照合同约定,建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包人采购的,发包人不得指定承包商购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂、供应商。

3) 禁止肢解发包。建筑工程的发包人可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位,也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位。但是,不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

(2) 建筑工程承包

1) 承包人的资质条件。承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书,并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。禁止建筑业企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑业企业的名义承揽工程。禁止建筑业企业以任何方式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照,以本企业的名义承揽工程。

2) 联合承包。大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程,可以由两个以上的承包商联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任。两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的,应当按照资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程。

3) 禁止建筑工程转包。禁止承包人将其承包的全部建筑工程转包给他人,或者将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转包给他人。

4) 建筑工程分包。建筑工程总承包人可以将承包工程中的部分发包给具有相应资质条件的分包单位,但是,除总承包合同中约定的分包外,必须经建设单位认可。建筑工程主体结构工程必须由总承包人自行完成。分包人不得将分包的工程再分包出去。

4. 建筑工程监理制度

(1) 建筑工程监理的概念

建筑工程监理是指工程监理单位受业主的委托对建筑工程进行监督和管理的活动。建筑工程监理制度是我国建设体制深化改革的一项重大措施,它是适应市场经济的产物。建筑工程监理随着建筑市场的日益国际化,得到了普遍推行。

(2) 建筑工程监理的范围

建设部、国家计委于1995年12月15日联合发布的《工程建设监理规定》规定,建筑工程实施监理的范围包括如下四个方面:

- 1) 大、中型工程项目。
- 2) 市政、公用工程项目。
- 3) 政府投资兴建和开发建设的办公楼、社会发展事业项目和住宅工程项目。
- 4) 外资、中外合资、国外贷款、赠款、捐款建设的工程项目。

5. 建设工程质量管理

(1) 建筑工程质量的概念

建筑工程质量,是指在国家现行的有关法律、法规、技术标准、设计文件和合同中,对工程的安全、适用、经济、美观等特性的综合要求。

(2) 建筑工程质量的法律规范

建设部等部委自1983年以来,先后颁布了多项建设工程质量管理的规章:《建设工程质量责任暂行规定》、《建筑工程保修办法》、《建设工程质量检验评定标准》、《建设工程质量监督站工作暂行规定》、《建设工程质量检测工作规定》、《建设工程质量监督管理规定》、《建设工程质量管理办法》等。2000年1月30日国务院第279号令发布了《建设工程质量管理条例》,对建设工程质量做出全面具体的规范,为建设工程质量的管理和监督提供权威性的依据。

(3) 《建设工程质量管理条例》的基本内容

1) 建设工程质量政府监督制度。国家实行建设工程质量政府监督制度。建设工程质量政府监督,由建设行政主管部门或国务院工业、交通等行政主管部门授权的质量监督机构实施。国家对从事建设工程的勘察、设计、施工的企业推行质量体系认证制度。

2) 建设工程质量责任制度。

① 业主的质量责任和义务。业主应对其选择的设计、施工单位和负责供应的设备等发生的质量问题承担相应责任。业主应根据工程特点,配备相应的质量管理人員,或委托工程建设监理单位进行管理。委托监理单位的,业主应与工程建设监理单位签订监理合同,明确双方的责任、权利和义务。业主必须根据工程特点和技术要求,按有关规定选择相应资质等级的勘察、设计和施工的承包人,并签订工程承包合同。工程承包合同中必须有质量条款,明确质量责任。业主在工程开工前,必须办理有关工程质量监督手续,组织设计和施工任务的承包人认真进行设计交