



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

高等职业教育工程造价专业系列教材

GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

工程招投标 与合同管理

■ 武育秦 主编

(第四版)



重庆大学出版社

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



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

高等职业教育工程造价专业系列教材

GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

工程招投标 与合同管理

■ 武育秦 主编

(第四版)

重庆大学出版社

内 容 简 介

本书系高等职业技术教育工程造价专业系列教材之一。

本书根据当前建设市场条件、建设工程合同及工程招投标的发展趋势,重点讲述了建设工程合同、工程招、投标及合同管理等方面的基本理论和基本知识。本书共分8章,内容包括建设市场、建设工程合同、工程项目施工招标、工程项目施工投标、国际工程项目招标与投标、建设工程施工合同的签订与管理、FID-IC《土木工程施工合同条件》和施工索赔等。为了便于组织教学和读者自学,在各章后均附有小结和复习思考题。

本书可作为工程造价、工程管理类各相关专业的教材,也可作为从事建设工程合同、工程招投标等各类工程管理专业人员的自学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/武育秦主编. —4版.
—重庆:重庆大学出版社,2010.7(2013.6重印)
高等职业教育工程造价专业系列教材
ISBN 978-7-5624-2594-6

I. 工… II. 武… III. ①建筑工程—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—经济合同—管理—高等学校:技术学校—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 150335 号

高等职业教育工程造价专业系列教材

工程招投标与合同管理

第四版

武育秦 主编

策划编辑:王 勇

责任编辑:文 鹏 郭一之 版式设计:王海琼

责任校对:任卓惠 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

重庆升光电力印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:16.75 字数:418 千

2010 年 7 月第 4 版 2013 年 6 月第 15 次印刷

印数:68 001—72 000

ISBN 978-7-5624-2594-6 定价:28.00 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

编委会

顾 问 尹贻林 阎家惠

主 任 武育秦

副主任 刘 洁 谢远光

委 员 (以姓氏笔画为序)

马 楠 王小娟 王 亮 王海春 付国栋

刘三会 李中秋 许 光 刘 武 李绪梅

张 川 吴心伦 杨甲奇 吴安来 张建设

张国梁 时 思 钟汉华 郭起剑 崔新媛

蒋中元 彭 元 韩景玮 廖天平

特别鸣谢(排名不分先后)

天津理工大学经济管理学院
重庆市建设工程造价管理总站
重庆大学
重庆交通大学应用技术学院
重庆工程职业技术学院
平顶山工学院
徐州建筑职业技术学院
番禺职业技术学院
青海建筑职业技术学院
浙江万里学院
济南工程职业技术学院
湖北水利水电职业技术学院
洛阳大学
邢台职业技术学院
鲁东大学
成都大学
四川交通职业技术学院
湖南交通职业技术学院
青海交通职业技术学院
河北交通职业技术学院
江西交通职业技术学院
新疆交通职业技术学院
甘肃交通职业技术学院
山西交通职业技术学院
云南交通职业技术学院
重庆市建筑材料协会
重庆市交通大学管理学院
重庆市建设工程造价管理协会
重庆市泰莱公司事务所
重庆江津市建设委员会

序

《工程造价专业系列教材》共计 12 种,由重庆大学出版社于 1992 年正式出版发行,又于 2002 年进行了第 2 版的修订再版。该系列教材自问世以来,受到全国各有关院校师生及工程技术人员的欢迎,产生了一定的社会反响。编委会就广大读者对该系列教材出版的支持、认可与厚爱,在此表示衷心的感谢。

随着我国社会经济的蓬勃发展,建筑业管理体制改革的不断深化,工程技术和管理模式的更新与进步,以及近年来我国工程造价计价模式和高等职业教育人才培养模式都有了较大的变化,这些变革必然对该专业系列教材的体系构成和教学内容提出更高的要求。为适应我国“高等职业教育工程造价专业”人才培养的需要,并以系列教材建设促进其专业发展,重庆大学出版社通过全面的信息跟踪和调查研究,在广泛征求有关院校师生和同行专家意见的基础上,决定重新改版、扩充为《高等职业教育工程造价专业系列教材》。

本系列教材的编写是根据国家教育部制定颁发的《高职高专教育专业人才培养目标及规格》和《工程造价专业教育标准和培养方案》,以社会对工程造价专业人员的知识、能力及素质需求为目标,以国家注册造价工程师考试的内容为依据,以最新颁布的国家和行业规范、标准、法规为标准而编写的。本系列教材针对高等职业教育的特点,基础理论的讲授以应用为目的,以必需、够用为度,突出技术应用能力的培养,反映国内外工程造价专业发展的最新动态,体现我国当前工程造价管理体制改革的精神和主要内容,完全能够满足培养德、智、体全面发展的,掌握本专业基础理论、基本知识和基本技能,获得造价工程师初步训练,具有良好综合素质和独立工作能力,会编制一般土建、安装、装饰、工程造价,初步具有进行工程造价管理和过程控制能力的高等技术应用型人才。

由于现代教育技术在教学中的应用和教学模式的不断变革,教材作为学生学习功能的唯一性正在淡化,而学习资料的多元性也正在加强。因此,为适应高等职业教育“弹性教学”的需要,满足各院校根据建筑企业需求,灵活调整及设置专业培养方向,我们采用了专业“共用课程模块+专业课程模块”的教材体系设置,给各院校提供了发挥个性和设置专业方向的空间。

本系列教材的体系结构如下:

共用课程模块	建筑安装模块	道路桥梁模块
建设工程法规	建筑工程材料	公路工程材料
工程造价信息管理	建筑结构基础	道路工程经济
工程成本和控制	建设工程监理	道路工程概论
工程测量	建筑工程技术经济	公路工程监理
工程造价专业英语	建设工程项目管理	公路工程施工组织设计
	建筑识图与房屋构造	公路工程制图与识图
	建筑识图与房屋构造习题集	公路工程制图与识图习题集
	装饰构造与施工工艺	公路工程施工与计量
	电气工程识图与施工工艺	桥隧施工工艺与计量
	管道工程识图与施工工艺	公路工程造价编制与案例
	建筑工程施工工艺	公路工程招投标与合同管理
	建筑工程造价	公路工程施工放样
	安装工程造价	
	装饰工程造价	
	建设工程造价管理	
	工程招投标与合同管理	
	建筑工程造价实训	

注:①本系列教材赠送电子教案。

②希望各院校和企业教师、专家参与本系列教材的建设,并请毛遂自荐担任后续教材的主编或参编,联系 E-mail:lich@cqup.com.cn。

这次该系列教材的重新编写出版,不仅每门课程的内容都作了较大增加删改,还新增了9门课程。从而拓宽了该专业的适应面和培养方向,给各有关院校的专业设置提供了更多的空间。这说明,该系列教材是完全适应工程造价相关专业教学需要的一套好教材,并在此推荐给有关院校和广大读者。

编委会
2005年10月

前言

建设工程招标投标与合同管理是工程建设中十分重要的工作,也是建筑施工企业(承包商)主要的生产经营活动之一。施工企业能否中标获得施工任务,并通过完善的合同管理及其他方面的管理而取得好的经济效益,关系到企业的生存与发展。因此,招标投标与合同管理在企业整个经营管理活动中具有十分重要的地位和作用。

《工程招标投标与合同管理》,系按照本课程教学大纲的要求,根据全国人大常委会 1998 年 8 月 30 日审议通过的《中华人民共和国招标投标法》,建设部 1996 年 12 月颁布的《建设工程施工招标示范文本》,1999 年 12 月重新修订颁布的《建设工程施工合同示范文本》,2003 年 2 月 17 日颁布的《建设工程工程量清单计价规范》,以及作者收集整理的国内外招标投标与合同管理有关的参考资料等,结合多年的教学实践,在原专业系列教材的基础上重新编写的。本教材对建筑市场的建立、发展与管理,工程招标投标与合同管理相关的基本法律,工程项目施工招标与投标,投标报价的组成、计算和编制方法,投标报价策略与投标技巧,建设工程合同的主要内容、签订与管理,FIDIC《土木工程施工合同条件》和施工索赔的程序、计算方式和报告文件的编写等内容,都进行了比较全面、详细的阐述。教材中还列入了部分实际计算问题的应用范例,并附有各种应用图表与参考数据,可供读者学习应用时参考。本教材具有较强的针对性、实用性和通读性,可作为高等职业技术本、专科教育,高等工程专科教育,成人高等教育和自学高考的工程造价管理等专业使用的教材,也可作为工程招标投标人员、预算报价人员、合同管理人员、工程技术人员和企业管理人员业务学习的参考用书。

本教材由杨树清、武育秦主编,全书共 8 章。1 建筑市场,2 招标投标与合同管理的基本法律,6 建设工程合同,7 FIDIC《土木工程施工合同条件》由杨树清编写;3 工程项目施工招标,4 工程项目施工投标,5 投标报价,8 施工索赔由武育秦编写。

由于我们水平有限,教材中难免有不足之处,敬请广大读者、同行和专家批评指正。

编 者

2003 年 6 月

再版前言

《工程承包与投标报价》于1993年9月正式出版,受到了用书学校师生的欢迎。根据发展的需要我们对书的内容进行了调整和充实并更名为《工程招投标与合同管理》,并于2003年8月出版发行。为适应高等职业技术教育的发展,进一步满足“工程造价”等专业教学的需要,按照重庆大学出版社2005年6月3—6日召开的该系列教材编写工作研讨会议的要求,本教材这次再版时,在其结构和内容上进行了以下较大的调整:

1. 删去了原第2章“招投标与合同管理的基本法律”的全部内容(因为它与“建筑法规”课程的有关内容重复),增加了第5章“国际工程招标与投标”,使该教材仍共计为8章;

2. 在进一步补充了《建设工程工程量清单计价规范》中的有关内容与规定的基础上,还新增加了若干个具有代表性的利用工程量清单投标报价实例,以期能为读者掌握这方面的知识和提高其应用能力提供一些帮助;

3. 按照《合同法》的内容与规定对第6章中的相关内容做了部分修改补充,特别是增加了建设工程联合经营合同的内容;

4. 在第8章中除对施工索赔的计算方法做了更加全面系统的介绍外,还增加了若干个施工索赔案例及案例分析,以及施工索赔管理的内容,其中索赔案例大多是作者在工程实践中收集到的,具有一定的代表性。

经过上述的修改与补充,本教材在工程招投标、合同管理和施工索赔方面更加务实,增强了教材的实用性和可操作性,并使教材的知识体系也更加完善。

本教材的第1章建设市场,第2章工程项目施工招标,第4章工程量清单及其计价,第5章国际工程招标与投标,第6章建设工程合同,第7章FIDIC《土木工程施工合同条件》,第8章施工索赔由武育秦编写,第3章工程项目施工投标由奉丽玲编写。该教材得到重庆大学教材建设基金资助,编者在此表示感谢。由于时间仓促和水平有限,教材中仍难免有不足之处,敬请广大读者、同行和专家批评指正。

编者

2006年1月

第四版 说明

《工程招投标与合同管理》,在重庆大学出版社的全力支持和帮助下,不仅顺利地完成了修订再版任务(第3版),还被评为国家“十一五”规划教材,受到专家和使用该书院校师生们较好的评价,在此表示衷心感谢。按照工程造价专业系列教材修订再版讨论会的意见,编者对本教材第4版的章节构成和内容做了较大的调整、修改与补充,现归纳如下:

1) 本教材章节构成的调整与补充

(1)删除了原教材的第4章“工程量清单及其计价”。因为该章在本系列教材的《建筑工程计量与计价》中已做了比较全面的讲述,为避免教材之间的内容重复,所以删除了第4章。

(2)增加了第6章“建设工程施工合同的签订与管理”。原教材缺少了合同签订与管理的内容是不完整的,应该补充这部分内容。

(3)根据这次会议讨论的意见,将原教材的第6章“建设工程合同”调整到第2章,其原教材的第2章、第3章等,依次调整为第3章、第4章等,而原教材第7章“FIDIC《土木工程施工合同条件》”和第8章“施工索赔”的排序不变。

(4)原教材第8章“施工索赔”共设有6节,现调整为7节,补充了第6节“反索赔”。原教材的第6节“施工索赔管理”排序改为第7节。因为在工程索赔中,既有“索赔”,也同时存在“反索赔”的问题,原教材缺少这部分内容,现进行了补充。

2) 本教材内容组成的修改与完善

(1)原教材的第1章标题“建筑市场”改为“建设市场”,其各节的标题及相关内容均作了同样的修改。

(2)按照2007年11月1日国家九委、部、局第56号令,即《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》试行规定中的“通

用合同条款”,对本教材(修订稿)第2章“建设工程合同”的内容进行了较大的修改,即删除了原“施工合同条款”的内容,修改为现行“通用合同条款”的内容。

(3)按照上述《标准施工招标文件》中,关于工程项目招标一系列的新规定、新方法和新要求,对本教材(修订稿)第3章“工程项目施工招标”的基本概念、施工招标程序、施工招标文件的内容组成和招标文件的编制等进行了较大的修改,并对工程项目招标控制价(即标底)的编制重新进行了修订。

(4)按照上述《标准施工招标文件》中,关于工程项目招标一系列的新规定、新方法和新要求,对本教材(修订稿)第4章“工程项目施工投标”的基本概念、施工投标程序、施工投标文件的内容组成和投标文件(标函)的编制等进行了较大的修改。

本教材由武育秦主编。修订后共计8章,分别为:1. 建设市场、2. 建设工程合同、3. 工程项目施工招标、4. 工程项目施工投标、5. 国际工程项目招标与投标、6. 建设工程施工合同的签订和管理、7. FIDIC《土木工程施工合同条件》、8. 施工索赔。由于时间仓促和编者水平有限,教材中难免有不足之处,敬请同行专家、广大读者批评指正。

编 者

2010年5月

目录

1 建设市场	1
1.1 建设市场概述	1
1.2 建设市场的主体和客体	3
1.3 建设市场的结构特征及运行机制	7
1.4 我国建设市场的资质管理	10
1.5 建设工程交易中心	15
1.6 国际建设市场概况	20
小结 1	22
复习思考题 1	23
2 建设工程合同	24
2.1 建设工程合同概述	24
2.2 建设工程监理合同	26
2.3 建设工程勘察、设计合同	29
2.4 建设工程施工合同	32
2.5 建设工程联合经营合同	62
2.6 建设工程其他合同	70
小结 2	76
复习思考题 2	77
3 工程项目施工招标	79
3.1 概述	79
3.2 工程项目施工招标程序	84
3.3 工程项目施工招标文件的组成	90
3.4 工程项目施工招标文件的编制	113
小结 3	118
复习思考题 3	118

4 工程项目施工投标	120
4.1 概述	120
4.2 工程项目施工投标程序	122
4.3 工程项目施工投标文件的组成	125
4.4 工程项目施工投标文件的编制	126
4.5 工程项目施工投标决策与评估分析	127
4.6 工程项目施工投标报价策略与技巧	134
小结 4	150
复习思考题 4	150
5 国际工程项目招标与投标	151
5.1 国际工程项目招标	151
5.2 国际工程项目投标	160
5.3 国际工程项目投标报价	162
小结 5	180
复习思考题 5	181
6 建设工程施工合同的签订与管理	182
6.1 建设工程施工合同的签订	182
6.2 建设工程施工合同的管理	185
小结 6	194
复习思考题 6	195
7 FIDIC《土木工程施工合同条件》	196
7.1 国际咨询工程师联合会简介	196
7.2 FIDIC《土木工程施工合同条件》的主要条款内容	198
小结 7	218
复习思考题 7	219
8 施工索赔	220
8.1 索赔概述	220
8.2 施工索赔程序及其规定	225
8.3 施工索赔证据及索赔文件	229
8.4 施工索赔的计算方法	232
8.5 施工索赔案例	238
8.6 反索赔	243
8.7 施工索赔管理	246
小结 8	252
复习思考题 8	253
参考文献	254

1 建设市场

1.1 建设市场概述

• 1.1.1 建设市场的概念 •

建设市场是指以建设工程承包发包交易活动为主要内容的市场,也称为建筑市场。建设市场有狭义的建设市场和广义的建设市场2种。狭义的建设市场一般是指有形建设市场,并有固定的交易场所。广义的建设市场包括有形建设市场和无形建设市场,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、通讯、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,广义的建设市场是工程建设生产和交易关系的总和。

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大、生产过程的不同阶段对承包单位要求不同的特点,决定了建设市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的咨询、设计,施工任务的发包开始,到工程竣工、保修期结束为止,发包方与承包方、分包方进行的各种交易,以及建筑施工、商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动,都是在建设市场中进行的。生产活动和交易活动交织在一起,使得建设市场在许多方面不同于其他产品市场。

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设市场体系。建设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。建设市场体系如图1.1所示。

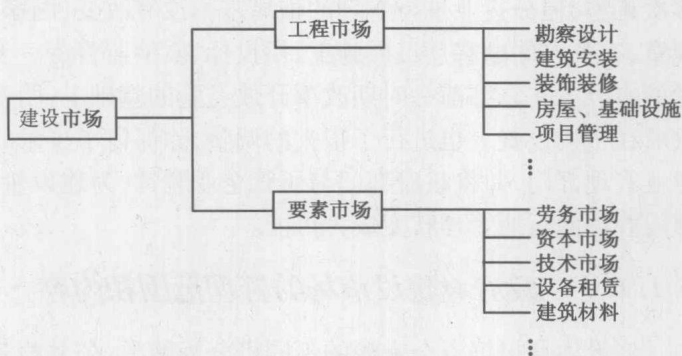


图 1.1 建设市场体系

• 1.1.2 我国建设市场的建立与发展 •

改革开放以前,工程建设任务由行政管理部门分配,建筑产品价格由国家规定,无所谓建设市场。改革开放以后,随着我国社会主义市场经济的建立、发展与完善,建设市场也经历着一个从培育、建立到逐渐完善的发展过程。

1984年,国务院颁发了《关于改革基本建设和建筑业管理体制的若干规定》,建筑业作为城市经济改革的突破口,率先进行改革。建筑施工企业在推行了一系列以市场为取向、以承包经营为主要内容的改革后,达到了一定程度的自主经营和自负盈亏。建设管理部门也制订了改革方案并进行大规模的试点,改革的核心是将工程任务的计划分配改为从市场竞争获取任务,引进竞争机制。这项改革带来的直接结果是以农村建筑队为代表的非国有建筑企业得到迅速发展。正是市场供求关系的变化使竞争机制得以建立,直接促进了建设生产效率和建设效益的提高,建设市场也开始初步形成。各地区设立的工程质量、招投标、(外地)施工企业管理站,连同计划体制时期的定额管理站,形成了改革初期的建设管理模式。这个时期,可以看作是松动旧体制阶段,改革的任务主要是放权让利,改革的手段是通过政策来引导,改革目标尚不明确,即所谓“摸着石头过河”。

1992年,随着邓小平同志发表了著名的南巡谈话,城市经济体制改革步入第二阶段。党的十四大明确提出了把建立社会主义市场经济体制作为经济体制改革的目标。从这一年起,建设市场进入了一个新的发展时期,改革从松动计划旧体制转入到建立市场经济新体制,在建筑业不断市场化的进程中,建设管理的法制建设获得了非常迅速的进展。建设部出台了一系列的规章和规范性文件,各省市人大、政府也加强了地方的立法,通过法规和规章,将建设活动纳入了建设市场管理的范畴,明确了建设市场的管理机构、职责、管理内容和管理范围,在我国初步形成了用法律法规的强制力和约束力来管理建设市场的局面。

• 1.1.3 我国的建设管理体制 •

我国的建设管理体制是建立在社会主义公有制基础之上的。计划经济时期,无论是业主,还是承包商、供应商均隶属于不同的政府管理部门,各个政府部门主要是通过行政手段管理企业和企业行为,在一些基础设施部门则形成所谓行业垄断。改革开放以后,虽然政府机构进行多次调整,但分行业进行管理的格局基本没有改变,国家各个部委均有本行业关于建设管理的规章,有各自的勘察、设计、施工、招投标、质量监督等一套管理制度,形成对建设市场的分割。党的十五大在总结前一时期改革开放经验的基础上,明确提出了建立社会主义市场经济体制,政府在机构设置上也进行了很大的调整,除保留了少量的行业管理部门外,撤销了众多重复的专业管理部门,并将政府部门与所管企业脱钩,为建设管理体制的改革提供了良好的条件,使部门管理向行业管理转变成成为可能。

• 1.1.4 政府对建设市场的管理范围和内容 •

建设项目根据资金来源的不同可分为两类:公共投资项目和私人投资项目。前者是代表公共意愿的政府行为,后者则是个人行为。政府对于这两类项目的管理有很大差别。

对于公共投资项目,政府既是业主,又是管理者。以不损害纳税人利益和保证公务员廉洁为出发点,通常规定此类投资项目除了必须遵守一般法律外还必须公开进行招投标,并保证项

目实施过程的透明。

对于私人投资项目,一般只要求其在实施过程中遵守有关环境保护、规划、安全生产等方面的法律规定,对是否进行招投标不做强行规定。

不同国家由于体制的差异,建设行政主管部门的设置不同,管理范围和管理内容也各不相同,但综合各国的情况,可以发现一定的共性,大致包括以下几个方面:

- 制定建筑法律、法规;
- 制定建筑规范与标准(国外大多由行业协会或专业组织编制);
- 对承包商、专业人员的资质管理;
- 安全 and 质量管理(国外主要通过专业人员或机构进行监督检查);
- 行业资料统计;
- 公共工程管理;
- 国际合作和开拓国际市场。

我国通过近年来的学习和实践,已逐步摸索出一套适应国内情况的管理模式,但这种管理模式随着我国社会主义市场经济体制的确立和国际接轨的需要,在管理体制和管理内容、方式上还须不断加以调整和完善。

1.2 建设市场的主体和客体

建设市场是市场经济的产物。从一般意义上观察,建设市场交易是业主给付建设费,承包商交付工程的过程。但实际上,建筑市场交易包括很复杂的内容,其交易贯穿于建筑产品生产的全过程。在这个过程中,不仅存在业主和承包商之间的交易,还有承包商与分包商、材料供应商之间的交易,业主还要同设计单位、设备供应单位、咨询单位进行交易,并且包括与工程建设相关的商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动,因此建设市场是工程建设生产和交易关系的总和。参与建筑生产交易过程的各方即构成建设市场的主体;作为不同阶段的生产成果和交易内容的各种形态的建筑产品、工程设施与设备、构配件,以及各种图纸和报告等非物化的劳动则构成建设市场的客体。

• 1.2.1 建设市场的主体 •

1) 业主

业主是指既有某项工程建设需求,又具有该项工程建设相应的建设资金和各种准建手续,在建设市场中发包工程建设的勘察、设计、施工任务,并最终得到建筑产品的政府部门、企事业单位或个人。

在我国工程建设中,业主也称之为建设单位。业主只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体,因此,业主方作为市场主体具有不确定性。在我国,有些地方和部门曾提出过要对业主实行技术资质管理制度,以改善当前业主行为不规范的问题。但无论是从国际惯例还是国内实践看,对业主资格实行审查约束是困难的,对其行为进行约束和规范,只能通过法律和经手的手段去实现。

项目法人责任制,又称业主责任制,它是我国市场经济体制条件下,根据我国公有制部门

占主体的情况,为了建立投资责任约束机制、规范项目法人行为提出的,由项目法人对项目建设全过程负责管理,主要包括进度控制、质量控制、投资控制、合同管理和组织协调等内容。

(1)项目业主的产生

项目业主的产生,主要有3种方式:

- 业主是企业或单位 企业或机关、事业单位投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为此项目业主;

- 业主是联合投资董事会 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;

- 业主是各类开发公司 自行融资建设的开发公司以及由投资方协商组建或委托开发的工程公司也可成为业主。

(2)项目业主的主要职能

业主在项目建设过程的主要职能是:

- 建设项目可行性研究与决策;
- 建设项目的资金筹措与管理;
- 建设项目的招标与合同管理;
- 建设项目的施工与质量管理;
- 建设项目的竣工验收和试运行;
- 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,取得建设资质证书和营业执照的,能够按照业主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施工企业。

(1)承包商应具备的条件

承包商可分为不同的专业,如建筑、水电、铁路、市政工程等专业公司。按照承包方式,也可分为承包商和分包商。相对于业主,承包商作为建设市场主体是长期和持续存在的,因此,无论是国内还是按国际惯例,对承包商一般都要实行从业资格管理。承包商从事建设生产,一般需具备3个方面的条件:

- 有符合国家规定的注册资本;
- 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;
- 有从事相应建筑活动所应有的技术装备。

经资格审查合格,取得资质证书和营业执照的承包商,方可在批准的范围内承包工程。

(2)承包商的实力

我国在建立社会主义市场经济以后,其特征是通过市场实现资源的优化配置。在市场经济条件下,施工企业(承包商)需要通过市场竞争(投标)取得施工项目,需要依靠自身的实力去赢得市场。承包商的实力主要包括4个方面:

- 技术方面的实力 有精通本行业的工程师、经济师、项目经理、合同管理等专业人员队伍;有工程设计、施工专业装备,能解决各类工程施工中的技术难题;有承揽不同类型项目施工的经验。

- 经济方面的实力 具有相当的周转资金用于工程准备,具有一定的融资和垫付资金的