

高等学校**应用型特色**规划教材

建设工程法规实务

马楠 主编
谢庆平 副主编

清华大学出版社

高等学校应用型特色规划教材

建设工程法规实务

马 楠 主 编

谢庆平 副主编

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

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,将建设项目的全寿命周期各阶段的主要法律、法规按照不同阶段串为一条线,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》、《招标投标法实施条例》、《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。本书的主要特色是借鉴了大量生动翔实的典型实用案例,使读者置身于真实的法律环境中,具有较强的应用性和实践性。

本书既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,又可作为高等院校高职高专土建类专业、建筑经济与工程造价类及相近类专业的教材,还可作为工程建设管理人员的培训教材和参考书。

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 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法规实务/马楠主编;谢庆平副主编. --北京:清华大学出版社,2012
(高等学校应用型特色规划教材)

ISBN 978-7-302-30209-4

I. ①建… II. ①马… ②谢… 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(2012)第 228440 号

责任编辑:桑任松

封面设计:杨玉兰

责任校对:周剑云

责任印制:何 芊

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62791865

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市李旗庄少明印装厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm

印 张:23.25

字 数:559 千字

版 次:2012 年 11 月第 1 版

印 次:2012 年 11 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:39.00 元

产品编号:046307-01

前 言

中国建筑业的持久繁荣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有力地推进了建筑业的快速发展。特别是近几年来，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，《中华人民共和国招标投标法实施条例》刚刚于2012年2月1日起施行。这些法律、法规将对我国建筑业改革发展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建筑学、城市规划、土木工程、工程管理、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《建设工程法规实务》，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。

本书基于工程建设的基本程序，将建设项目的全寿命周期各阶段实用的法律、法规按照不同阶段串为一条线，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，从而形成了本书的独特风格。

1. 课程内容新颖实用

本书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，反映国内外本课程的最新动态。

2. 知识体系博采众长

在本书的编写过程中，广泛参考和吸取了国内外相关教材的优点与长处，充分吸收了国内外对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

本书在编写过程中始终坚持理论够用，注重应用能力的人才培养原则，借鉴了大量生动翔实的典型实用案例，特别是首创了将大规模案例教学引入课堂教学的模式，使学生置身于真实的法律环境中，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

本书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设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，知识内容全面、主线明确，层次分明，重点突出，结构合理。

6. 教学设计力求创新

本书知识体系完整，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。

本书由马楠教授主编，谢庆平副主编，韩江涛、岳建明、吴仲明、王粉鸽、贾雪丽参编。岳建明律师、广东华文律师事务所主任吴仲明律师、北京广达精捷信工程咨询有限公司、河南海天工程造价咨询事务所有限公司提供了部分案例，全书由马楠负责统稿。建纬(北京)律师事务所主任谭敬慧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，不妥之处在所难免，诚请读者批评指正。

编者

目 录

第 1 章 建设工程与建设工程

基本法律知识框架 1

1.1	建设工程项目及其程序.....	1
1.1.1	建设项目相关概念.....	1
1.1.2	建设项目分类.....	2
1.1.3	建设项目的组成.....	3
1.1.4	建设工程程序.....	4
1.1.5	建设工程程序各个阶段的 工作内容.....	5
1.2	建设工程法律体系.....	9
1.2.1	法律体系的基本框架.....	9
1.2.2	法的形式和效力层级.....	11
1.2.3	建设法规、行政法规和 相关法律的关系.....	13
1.3	建设工程法律关系.....	15
1.3.1	建设工程法律关系的概念.....	15
1.3.2	建设工程法律关系的特征.....	15
1.3.3	建设工程法律关系的 构成要素.....	16
1.3.4	建设工程法律关系的产生、 变更和消灭.....	19
1.4	建设工程法人制度.....	21
1.4.1	法人应具备的条件.....	21
1.4.2	法人在建设工程中的地位和 作用.....	21
1.4.3	企业法人和项目经理部的 法律关系.....	22
1.5	建设工程基本民事法律制度.....	23
1.5.1	法律制度的含义.....	23
1.5.2	法人制度.....	23
1.5.3	代理制度.....	24
1.5.4	诉讼时效制度.....	26
1.5.5	物权制度.....	27

1.5.6	债权制度	28
-------	------------	----

1.6	建设工程法律责任制度.....	29
-----	-----------------	----

1.6.1	法律责任的基本种类和特征 ...	29
-------	------------------	----

1.6.2	建设工程民事责任的种类 及承担方式	30
-------	----------------------------	----

1.6.3	建设工程行政责任的种类及 承担方式	30
-------	----------------------------	----

1.6.4	建设工程刑事责任的种类及 承担方式	31
-------	----------------------------	----

1.7	建设工程基本法律典型案例分.....	32
-----	--------------------	----

1.7.1	案例 1	32
-------	------------	----

1.7.2	案例 2	33
-------	------------	----

1.7.3	案例 3	34
-------	------------	----

第 2 章 建设工程从业资格制度 36

2.1	建设工程从业资格制度概述.....	36
-----	-------------------	----

2.1.1	建设工程从业资格制度的 意义	36
-------	-------------------------	----

2.1.2	建设工程专业技术人员职业 资格分类	36
-------	----------------------------	----

2.1.3	建设工程职业资格证书制度 ...	37
-------	------------------	----

2.2	建设工程从业单位资质管理.....	37
-----	-------------------	----

2.2.1	建设工程从业单位的条件	37
-------	-------------------	----

2.2.2	建设工程从业单位资质	38
-------	------------------	----

2.3	建设工程专业人员执业资格管理.....	41
-----	---------------------	----

2.3.1	建设工程执业资格制度的 含义	41
-------	-------------------------	----

2.3.2	建设工程专业人员执业资格 ...	42
-------	------------------	----

2.4	建设工程从业资格制度典型 案例分析.....	49
-----	---------------------------	----

2.4.1	案例 1	49
-------	------------	----

2.4.2	案例 2	50
-------	------------	----

2.4.3	案例 3	51
-------	------------	----



第3章 建筑法及其相关法律制度.....54

- 3.1 建筑法及其相关法律概述.....54
 - 3.1.1 建筑法的概念及立法目的.....54
 - 3.1.2 建设工程法.....55
- 3.2 建筑工程许可制度.....56
 - 3.2.1 建筑工程施工许可制度.....56
 - 3.2.2 企业资质等级许可制度.....60
 - 3.2.3 专业人员执业资格许可制度.....60
- 3.3 建设工程发包与承包制度.....60
 - 3.3.1 工程发包制度.....60
 - 3.3.2 工程承包制度.....62
 - 3.3.3 工程分包制度.....63
- 3.4 建设工程监理制度.....65
 - 3.4.1 实行强制监理的建设工程范围.....65
 - 3.4.2 工程监理单位资质等级许可制度.....66
 - 3.4.3 工程监理的依据、内容和权限.....66
- 3.5 建筑法及其相关法规典型案例分析.....68
 - 3.5.1 案例1.....68
 - 3.5.2 案例2.....70
 - 3.5.3 案例3.....71
 - 3.5.4 案例4.....72

第4章 建设工程招标投标法及其相关法律制度.....74

- 4.1 建设工程招标投标法概述.....74
 - 4.1.1 招标投标的概念、性质及主要法规.....74
 - 4.1.2 建设工程招标范围和规模标准.....75
 - 4.1.3 建设工程招标投标活动遵循的基本原则.....75
- 4.2 建设工程项目招标.....76
 - 4.2.1 建设工程招标的条件.....76
 - 4.2.2 建设工程招标的方式.....77

- 4.2.3 建设工程招标组织形式.....78
- 4.2.4 资格预审公告或招标公告的编制与发布.....78
- 4.2.5 招标文件的构成和编制.....79
- 4.2.6 工程标底和招标控制价的编制.....81
- 4.2.7 招标文件与资格预审文件的出售.....83
- 4.2.8 资格预审.....83
- 4.2.9 投标保证金.....83
- 4.2.10 招标文件的澄清与修改.....83
- 4.2.11 组织投标人踏勘现场,对招标文件进行答疑.....84
- 4.2.12 招标人不得排斥潜在投标人的规定.....84

- 4.3 建设工程投标.....85
 - 4.3.1 投标文件的组成.....85
 - 4.3.2 投标前的准备.....85
 - 4.3.3 编制工程投标文件的步骤.....89
 - 4.3.4 投标文件的送达.....89
 - 4.3.5 联合体投标.....89
 - 4.3.6 有关投标的规定.....90
- 4.4 建设工程项目的开标、评标与定标.....91
 - 4.4.1 开标.....91
 - 4.4.2 评标.....92
 - 4.4.3 定标.....94

- 4.5 建设工程招标投标投诉、处理与法律责任.....96
 - 4.5.1 建设工程招标投标投诉、处理.....96
 - 4.5.2 建设工程招标投标法律责任.....96
- 4.6 建设工程招标投标法规典型案例.....99
 - 4.6.1 案例1.....99
 - 4.6.2 案例2.....101
 - 4.6.3 案例3.....102

第5章 建设工程合同法律制度.....104

- 5.1 建设工程合同法律制度概述.....104

5.1.1	建设工程合同的概念及特征.....	104
5.1.2	建设工程合同的主要内容.....	105
5.2	建设工程合同的订立.....	107
5.2.1	要约.....	107
5.2.2	承诺.....	109
5.2.3	合同成立时间.....	110
5.2.4	缔约过失责任.....	110
5.2.5	订立建设工程合同时应该注意的问题.....	111
5.3	建设工程合同的效力.....	112
5.3.1	合同生效的概念和内容.....	112
5.3.2	合同的生效要件.....	112
5.3.3	无效合同.....	112
5.3.4	效力待定的合同.....	114
5.3.5	可变更、可撤销的合同.....	114
5.3.6	合同被确认无效或被撤销的后果.....	115
5.4	建设工程合同的履行.....	115
5.4.1	合同的履行原则.....	115
5.4.2	合同的履行规则.....	116
5.4.3	合同履行中的债务履行变更.....	117
5.4.4	合同履行中的抗辩权.....	117
5.4.5	债权保全.....	118
5.4.6	合同履行的担保.....	118
5.4.7	建设工程合同履行过程中应注意的问题.....	122
5.5	建设工程合同的变更、终止.....	123
5.5.1	建设工程合同的变更.....	123
5.5.2	合同终止.....	124
5.6	建设工程合同违约责任.....	126
5.6.1	违约责任和违约行为.....	126
5.6.2	违约责任的归责原则.....	126
5.6.3	违约责任的承担方式.....	127
5.6.4	违约责任免责事由.....	128
5.7	建设工程施工合同纠纷案件司法解释的相关规定及应用.....	128

5.7.1	建设工程施工合同的效力问题	128
5.7.2	建设工程合同解除	130
5.7.3	建设工程质量不符合约定情况下的责任承担	130
5.7.4	实际竣工时间的确定	131
5.7.5	对计价方法的争议问题	132
5.7.6	对工程量的争议问题	133
5.7.7	阴阳合同问题	133
5.7.8	建设工程价款优先受偿权问题	134
5.8	建设工程合同典型案例分析.....	134
5.8.1	案例 1	134
5.8.2	案例 2	135
5.8.3	案例 3	137
5.8.4	案例 4	137
5.8.5	案例 5	139
5.8.6	案例 6	140

第 6 章 城乡规划法及其 相关法律制度.....

6.1	城乡规划管理概述.....	142
6.1.1	城乡规划	142
6.1.2	城乡规划法	142
6.1.3	制定和实施城乡规划的基本原则	144
6.1.4	城乡规划管理	144
6.2	城乡规划的制定.....	145
6.2.1	城乡规划的编制	145
6.2.2	城乡规划的确定主体	146
6.2.3	城乡规划的公众参与制度	147
6.2.4	城乡规划的期限	148
6.2.5	城乡规划行业管理制度	148
6.3	城乡规划的实施.....	149
6.3.1	城乡规划实施的概念	149
6.3.2	城乡规划实施的基本原则	149
6.3.3	城乡规划实施的管理	150
6.4	城乡规划的修改.....	155



6.4.1	城乡规划实施的定期评估制度.....	155
6.4.2	城乡规划的修改制度.....	156
6.5	城乡规划的监督检查.....	159
6.5.1	城乡规划的行政监督.....	159
6.5.2	城乡规划的立法监督.....	159
6.5.3	城乡规划的公众监督.....	159
6.5.4	城乡规划主管部门执行行政监督检查的具体措施.....	160
6.6	城乡规划法规典型案例分析.....	160
6.6.1	案例 1.....	160
6.6.2	案例 2.....	162
6.6.3	案例 3.....	162

第 7 章 建设工程勘察设计法律

	及其相关制度.....	165
7.1	建设工程勘察设计法律制度概述.....	165
7.1.1	建设工程勘察设计的概念.....	165
7.1.2	建设工程勘察设计所依据的法律法规.....	165
7.1.3	建设工程勘察设计资质资格管理.....	166
7.1.4	建设工程勘察设计的发包与承包.....	166
7.2	建设工程勘察设计文件的编制.....	167
7.2.1	编制依据.....	167
7.2.2	编制要求.....	167
7.2.3	各设计阶段的内容和深度.....	168
7.2.4	设计文件的审批与修改.....	169
7.3	建设工程施工图设计文件的审查.....	170
7.3.1	建设工程施工图设计文件审查概述.....	170
7.3.2	建设工程施工图审查的内容.....	170
7.3.3	建设工程施工图审查机构.....	171
7.3.4	建设工程施工图审查的相关规定.....	172
7.3.5	建设工程施工图审查责任.....	173

7.4	建设工程勘察设计咨询业知识产权的保护与管理.....	173
7.4.1	建设工程勘察设计咨询业知识产权的保护与管理概述.....	173
7.4.2	著作权.....	174
7.4.3	专利权及专有技术.....	175
7.4.4	建设工程勘察设计咨询业涉及的其他知识产权.....	176
7.4.5	建设工程勘察设计咨询业知识产权归属的其他相关规定.....	177
7.4.6	建设工程勘察设计咨询业知识产权的保护与管理.....	177
7.4.7	建设工程勘察设计咨询业知识产权的侵权与处理.....	180
7.5	建设工程勘察设计法典型案例分析.....	181
7.5.1	案例 1.....	181
7.5.2	案例 2.....	182
7.5.3	案例 3.....	184

第 8 章 建设工程质量管理法

	及其相关制度.....	187
8.1	建设工程质量管理法概述.....	187
8.1.1	建设工程质量的概念.....	187
8.1.2	工程质量监督管理制度.....	189
8.1.3	工程质量管理法律规范的调整对象和适用范围.....	190
8.2	建设工程质量管理责任和义务.....	192
8.2.1	建设单位质量责任和义务.....	192
8.2.2	勘察、设计单位的质量责任和义务.....	195
8.2.3	施工单位的质量责任和义务.....	196
8.2.4	工程监理单位的质量责任和义务.....	198
8.2.5	建筑材料、构配件生产及设备供应单位的质量责任和义务.....	199

8.3	建设工程质量的监督管理.....	199
8.3.1	工程质量监督管理部门.....	200
8.3.2	工程质量监督管理职责.....	200
8.3.3	工程质量监督管理的内容、 程序.....	201
8.3.4	工程质量事故报告制度.....	202
8.3.5	工程质量检举、控告、 投诉制度.....	203
8.4	建设工程竣工验收与工程质量 保修制度.....	204
8.4.1	建设工程竣工验收制度.....	204
8.4.2	建设工程质量保修制度.....	206
8.5	建设工程质量管理法规典型 案例分析.....	207
8.5.1	案例 1.....	207
8.5.2	案例 2.....	208
8.5.3	案例 3.....	210
第 9 章 建设工程安全法规及其相关制度.....211		
9.1	建设工程安全法规概述.....	211
9.1.1	建设工程安全管理 概念及方针.....	211
9.1.2	建设工程安全法规体制.....	211
9.1.3	建设工程安全管理 基本制度.....	213
9.2	建设工程安全责任.....	215
9.2.1	建设单位的安全责任.....	215
9.2.2	监理单位的安全责任.....	216
9.2.3	施工单位的安全责任.....	217
9.2.4	勘察、设计单位的 安全责任.....	222
9.2.5	其他相关单位的安全责任.....	223
9.3	建设工程安全生产的行政 监督管理.....	224
9.3.1	建设工程安全生产监督 管理部门.....	224

9.3.2	安全生产监督管理措施	225
9.3.3	安全生产监督管理部门的 职权	227
9.3.4	安全生产监督检查人员的 义务	227
9.4	建设工程重大安全事故的处理.....	228
9.4.1	建设工程安全事故分类	228
9.4.2	建设工程安全事故 处理程序	228
9.5	建设工程安全法规典型案例 分析.....	230
9.5.1	案例 1	230
9.5.2	案例 2	234
9.5.3	案例 3	236
第 10 章 建设工程环境保护法及其 相关制度.....238		
10.1	建设工程环境保护法概述.....	238
10.1.1	环境保护法的任务与作用 ...	238
10.1.2	环境保护法的相关法律、 法规及标准	238
10.2	我国的环境保护基本法及专项法....	240
10.2.1	《中华人民共和国环境 保护法》	240
10.2.2	《中华人民共和国大气污染 防治法》	242
10.2.3	《中华人民共和国水污染 防治法》	244
10.2.4	《中华人民共和国固体废物 污染环境防治法》	247
10.2.5	《中华人民共和国环境噪声 污染防治法》	250
10.3	建设工程环境保护制度.....	253
10.3.1	建设项目环境影响评价 制度	253
10.3.2	“三同时”制度	256
10.4	建筑节能及相关法律法规.....	256



10.4.1	建筑节能概述.....	256
10.4.2	建设工程项目的节能管理 及相关法律法规.....	257
10.5	建设工程环境保护法规典型 案例分析.....	259
10.5.1	案例 1.....	259
10.5.2	案例 2.....	261
10.5.3	案例 3.....	262

第 11 章 房地产管理法及其

相关制度.....265

11.1	房地产管理法概述.....	265
11.1.1	房地产相关概念.....	265
11.1.2	房地产的法律特征.....	265
11.1.3	房地产管理法规.....	266
11.2	房地产开发用地.....	267
11.2.1	房地产开发用地使用权的 出让取得方式.....	267
11.2.2	房地产开发用地使用权的 划拨取得方式.....	270
11.2.3	房地产开发用地使用权的 转让取得方式.....	271
11.2.4	房地产开发用地使用权的 其他取得方式.....	271
11.3	房地产开发.....	271
11.3.1	房地产开发的概念和原则.....	271
11.3.2	房地产开发的分类.....	272
11.3.3	房地产开发的条件.....	273
11.3.4	房地产开发企业.....	273
11.3.5	房地产开发建设.....	274
11.4	房地产交易.....	276
11.4.1	房地产交易概述.....	276
11.4.2	房地产转让.....	277
11.4.3	房地产抵押.....	279
11.4.4	房屋租赁.....	281
11.4.5	中介服务机构.....	282
11.5	房地产权属登记.....	282
11.5.1	房地产权属登记概述.....	282

11.5.2	土地登记.....	283
11.5.3	房屋权属登记.....	289
11.6	房地产管理法规典型案例分析.....	293
11.6.1	案例 1.....	293
11.6.2	案例 2.....	295
11.6.3	案例 3.....	297
11.6.4	案例 4.....	298

第 12 章 物业管理法及其相关制度.....300

12.1	物业管理概述.....	300
12.1.1	物业.....	300
12.1.2	物业管理.....	300
12.1.3	建筑物区分所有权.....	301
12.1.4	物业服务合同.....	304
12.1.5	物业服务收费.....	305
12.1.6	前期物业管理.....	307
12.2	业主及其自治组织.....	308
12.2.1	业主.....	308
12.2.2	业主大会.....	310
12.2.3	业主委员会.....	311
12.3	物业服务企业.....	313
12.3.1	物业服务企业的资质标准.....	313
12.3.2	物业服务企业的资质管理.....	314
12.3.3	物业服务企业从业人员的 职业资格制度.....	315
12.4	物业管理法规典型案例分析.....	316
12.4.1	案例 1.....	316
12.4.2	案例 2.....	317
12.4.3	案例 3.....	318

第 13 章 工程建设纠纷解决的途径.....320

13.1	工程建设纠纷概述.....	320
13.1.1	工程建设纠纷的概念和 类型.....	320
13.1.2	工程建设纠纷解决的 途径.....	320
13.2	证据制度.....	322
13.2.1	证据和证据资格.....	322

13.2.2 证据的种类.....	323	13.3.5 仲裁裁决的执行	333
13.2.3 证明对象.....	324	13.3.6 仲裁裁决的不予执行	334
13.2.4 证明责任.....	324	13.4 诉讼制度.....	334
13.2.5 证据的收集与保全.....	325	13.4.1 诉讼概述	334
13.2.6 质证和证据的审核认定.....	326	13.4.2 民事诉讼	335
13.3 仲裁制度.....	327	13.4.3 行政诉讼	347
13.3.1 仲裁和仲裁法.....	327	13.5 工程建设纠纷解决典型案例分析.....	350
13.3.2 仲裁协议.....	328	13.5.1 案例 1	350
13.3.3 仲裁的主要程序.....	329	13.5.2 案例 2	352
13.3.4 仲裁裁决的撤销.....	332	参考文献	357

第1章 建设工程与建设工程 基本法律知识框架

1.1 建设工程项目及其程序

1.1.1 建设项目相关概念

1. 项目

项目是指在一定约束条件下(主要是指限定资源、限定时间),具有特定目标的一次性任务。也就是说,项目是具有特定目标,有明确开始和结束日期,在一定的资源约束下由一系列相互独立、相互联系、相互依赖的活动组成的一次性任务。

所有符合上述说法的都属于项目,因而项目包含许多内容,可以是建设一项工程,如工业与民用建筑工程、港口工程、铁路工程、公路工程,这当然也包括建设一座电厂、架设一条电力线路、建设一座变电站;或是完成某项科研课题或研制一套设备,甚至写一篇文章、组织一次活动,因为它们都受一些条件的约束,都有相关的要求,都是一次性的任务,所以都是项目。

2. 工程项目

工程项目是最常见的项目类型,它是投资与建设相结合的一种典型项目。它是一种固定资产投资活动,涉及从项目构思、项目策划、项目设计、项目实施、交付使用一直到项目终止的全过程。

3. 建设项目

工程项目突出了策划决策、实施建设和使用运营三大过程,如果不涉及工程项目的运营管理,则又称为建设工程项目,简称建设项目,即以土木工程为背景,从项目构思到竣工验收、交付使用的工程项目,是按照一个总体设计进行施工,一般在行政上实行统一管理、经济上实行统一核算、管理上具有独立组织形式的基本建设单位。

4. 建设项目的内容

建设项目是通过勘察、设计和施工等活动,以及其他有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、机械设备购置与安装工程,以及工程建设的其他工作。



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) 机械设备购置

机械设备购置是指按设计文件规定,对用于生产或服务于生产的,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

设备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、实验等设备的装配、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) 工程建设的其他工作

工程建设的其他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。以新建工程而言,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、施工招标,生产人员培训、生产准备、竣工验收和试车等。

1.1.2 建设项目分类

建设项目可以按不同的标准进行分类。

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。基本建设项目是指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的工程,包括新建项目、扩建项目、迁建项目、恢复项目、更新改造项目。

(1) 新建项目: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: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:指现有企、事业单位出于各种原因而搬迁到其他地点的建设项目。

(4) 恢复项目:指现有企、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。

(5) 更新改造项目:指原有企、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用途,建设项目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：指直接用于物质生产或满足物质生产需要的建设项目。它包括工业建设、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。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、原材料工业项目限额在 5000 万元以上，其他项目总投资限额在 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。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。主要是指具有自然垄断性、建设周期长、投资额大而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。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、社会团体办公设施等。公益性项目的投资主要由政府用财政资金来安排。

1.1.3 建设项目的组成

按照建设管理和合理确定工程造价的需要，建设项目可划分为建设项目、单项工程、单位工程、分部工程、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、一所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。一个建设项目可能就是一个单项工程，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，按工程部位及使用的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、屋面工程等，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用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、使用的材料、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 建设工程程序

1. 建设工程程序的概念

建设工程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。建设工程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的特点。

2. 建设工程程序阶段的划分

根据我国现行工程建设程序法规的规定，我国建设工程的一般程序如表 1-1 所示。

表 1-1 我国建设工程程序

建设工程程序的阶段划分	各阶段的主要环节
建设工程前期阶段(投资决策分析阶段)	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与评价 ⑤项目审批立项

续表

建设工程程序的阶段划分	各阶段的主要环节
建设工程准备阶段	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
建设工程实施阶段	①工程勘察设计 ②施工准备 ③工程施工 ④生产准备
竣工验收与使用阶段	①竣工验收 ②工程保修 ③投资后评价

从表 1-1 中可知，我国建设工程程序共分为四个阶段，每个阶段又包含若干环节。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，规模不一，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，在遵守建设工程程序的大前提下，灵活地开展各项工作。

1.1.5 建设工程程序各个阶段的工作内容

1. 建设工程前期阶段的内容

建设工程前期阶段即投资决策分析阶段，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。这个阶段包含投资意向确定、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) 投资意向确定

投资意向是投资主体发现社会存在合适的投资机会所产生的投资愿望。它是工程建设活动的起点，也是建设工程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察和分析，在认为机会合适、有良好的预期效益时，则可进行下一步的行动。

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、客观可行性和获利的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(原为国家计委)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。