



建设项目

业主规范管理

操作实务全书

YEZHUGUIFANGUANLI

吉林科学技术出版社

建设项目业主规范 管理操作实务全书

范爱民 主编

第
一
卷

吉林科学技术出版社

内 容 提 要

本书是一套实用工具书,共四卷,十五篇。全书重点介绍了建设项目管理、建设项目前期筹划、建设项目设计管理、建设项目招标与投标、建设项目合同管理、建设项目施工管理、建设项目造价管理、建设项目监理管理、建设项目施工安全管理、建设项目质量管理、建设项目文档管理、建设工程竣工验收管理、建设项目税收管理与后评价、建设项目业主常用合同示范文本等内容。这是一本针对业主、反映当前工程项目规范管理水平的好书。本书针对国家对建设工程项目管理制度的要求,结合国际上项目管理的成功经验,从管理角度规范了业主在建设项目各阶段的行为,内容涵盖了工程项目管理学科的全部内容,具有较强通用性,对促进项目管理科学化、规范化、法制化,适应我国加入 WTO 新形势,加快与国际接轨具有指导意义和实用价值。

《建设项目业主规范管理操作实务全书》

编 委 会

主 编: 范爱民

副 主 编: 邓 明

编 委: 张秋艳

金丽君

丁 明

孙丽敏

王 滔

刘彩炎

史常青

赵庆财

杨 猛

谭 笑

李茶丽

前 言

当前,我国正处于社会主义市场经济的初步阶段和经济建设高速发展时期。随着我国加入 WTO 和国家对经济政策、投资结构的调整,我国的建设行业正面临新的挑战 and 机遇,如何把握机遇迎接挑战,已是业内人士瞩目的焦点。

为适应社会主义市场经济,我国已在建设领域推行了新的管理体制,并对工程建设实行项目管理。对工程建设实行项目管理是一种新型管理模式,作为建筑市场三大主体之一的工程业主对建设项目的管理,不同于工程项目实施阶段承建单位和监理单位的管理。建设项目业主是工程项目的所有者和建设资金的持有人,不仅要负责工程项目建设阶段的全面管理,而且还要承担工程项目合理立项、筹措建设资金和投产运行后实现预期投资效益的责任。

伴随着国家建设体制改革的深入发展,国家方针、政策、法规的不断完善,对工程建设全过程实现科学化、规范化、法制化管理已变的异常重要。为帮助工程业主掌握工程建设管理的理论和业务知识,提高领导素质、工作效率和管理水平,造就一支高素质、职业化的建设工程管理队伍,搞好工程建设,我们组织编委会共同编写了此书。本书针对国家对工程项目建设管理制度的要求,结合国际上项目管理的成功经验,为业主掌握项目管理的特点,实施高质量、高效率的科学管理提供了依据和具有可操作性的管理方法。全书从管理角度规范了业主在建设项目各阶段的行为,内容涵盖了工程项目管理学科的全部内容,具有较强适用性,对促进项目管理科学化、规范化、法制化,适应我国加入 WTO 新形势,加快与国际接轨具有指导意义和实用价值。

本书共四卷,分十五篇。第一篇,业主管理基础知识;第二篇,建设项目前期筹划;第三篇,建设项目设计管理;第四篇,建设项目招标与投标;第五篇,建设项目合同管理;第六篇,建设项目施工管理;第七篇,建设项目造价管理;第八篇,建设项目监理管理;第九篇,建设项目施工安全管理;第十篇,建设项目质量管理;第十一篇,建设项目文档管理;第十二篇,建设工程竣工验收管理;第十三篇,建设项目税收管理与后评价;第十四篇,建设项目业主常用合同示范文本;第十五篇,建设工程项目管理法律法规。全书注重理论知识,更突出实用性,集知识性、可读性、实用性、新颖性、科学性于一体,内容全面丰富,资料科学翔实,是建设工程项目中从事业主、施工、监理、设计、造价和房地产公司管理等相关工作人员学习和工作的案头必备工具书,也是相关专业人员及相关专业院校(岗位培训)学员工作和学习的参考指导。

由于时间局促,水平有限,书中疏漏、偏差之处在所难免,敬请读者不吝赐教,以使我国为建设事业再尽心力。

编者

2002 年 3 月

总 目 录

第 一 卷

第一篇 业主管理基础知识

第一章	建设工程基础知识.....	(3)
第二章	建设工程项目管理综述	(14)
第三章	业主项目管理	(28)
第四章	工程项目施工管理	(39)
第五章	政府的建设管理	(50)

第二篇 建设项目前期筹划

第一章	建设项目建议书	(65)
第二章	建设项目可行性研究	(75)
第三章	建设项目选址	(96)
第四章	建设项目环境影响评价.....	(104)
第五章	建设场地地震安全性评价.....	(114)
第六章	建设项目的人防工作管理.....	(117)
第七章	建设项目计划管理.....	(120)
第八章	建设项目工作前期准备.....	(127)
第九章	建设工程项目的投资控制.....	(145)

第三篇 建设项目设计管理

第一章	概 述.....	(225)
第二章	建筑设计管理.....	(259)
第三章	结构设计管理.....	(271)

第四篇 建设项目招标与投标

第一章	概 述.....	(377)
-----	----------	-------

第二章	建设项目招标投标的要求	(413)
第三章	建设工程项目招标	(451)
第四章	建设工程项目投标	(523)
第五章	建设项目评标与定标	(568)
第六章	建设项目勘察、设计招标投标	(604)
第七章	建设项目监理招标投标	(607)
第八章	建设项目施工招标投标	(612)
第九章	建筑装饰工程招标投标	(628)
第十章	水利工程施工招标投标	(642)
第十一章	国际建设工程招标投标	(668)

第二卷

第五篇 建设项目合同管理

第一章	建设项目合同及合同管理	(699)
第二章	国际常用合同及合同条件	(860)

第六篇 建设项目施工管理

第一章	建设项目施工管理综述	(939)
第二章	建设项目施工与质量控制	(952)
第三章	土方与爆破工程施工及验收	(1008)
第四章	地基与基础工程施工及验收	(1031)
第五章	混凝土结构工程施工及验收	(1100)
第六章	砌体工程施工及验收	(1159)
第七章	钢结构工程施工及验收	(1180)
第八章	木结构工程施工及验收	(1201)
第九章	屋面工程施工及验收	(1227)
第十章	地下防水工程施工及验收	(1255)
第十一章	楼地面工程施工及验收	(1269)
第十二章	装饰工程施工及验收	(1293)
第十三章	建筑防腐蚀工程施工及验收	(1336)
第十四章	停、缓建工程的确定和处理	(1364)
第十五章	工程变更的发生和处理	(1370)

第 三 卷

第七篇 建设项目造价管理

第一章	建设项目造价管理综述	(1375)
第二章	建筑安装工程预算定额	(1395)
第三章	单位估价表的编制	(1431)
第四章	建筑安装工程预算定额费用标准	(1465)
第五章	土建单位工程预算书的编制	(1484)
第六章	水、暖、电、通风工程预算书的编制	(1575)
第七章	设备及安装工程预算书的编制	(1594)
第八章	单位工程概算书的编制	(1603)
第九章	综合概(预)算书的编制	(1616)
第十章	建设工程预算的审查与管理	(1641)

第八篇 建设项目监理管理

第一章	建设项目监理综述	(1657)
第二章	工程建设监理的实施	(1662)
第三章	建设项目监理单位的选择	(1676)

第九篇 建设项目施工安全管理

第一章	建设项目安全生产管理体系	(1707)
第二章	安全管理相关学科的运用	(1742)
第三章	现代化安全管理方法	(1780)
第四章	建设项目现场防火安全管理	(1853)
第五章	建设项目现场文明施工管理	(1876)
第六章	工业卫生与环境保护	(1883)

第十篇 建设项目质量管理

第一章	建设项目质量体系	(1913)
第二章	建设项目质量保证	(1960)
第三章	建设项目质量管理	(1996)
第四章	建设工程质量评定	(2020)

第五章 工程质量事故处理	(2046)
第六章 工程质量监督	(2052)

第 四 卷

第十一篇 建设项目文档管理

第一章 建设项目文档管理综述	(2067)
第二章 建设项目质量管理技术资料	(2076)
第三章 建设项目质量保证资料	(2106)
第四章 采暖卫生与煤气工程质量保证资料	(2228)
第五章 电气安装工程质量保证资料	(2252)
第六章 通风与空调工程质量保证资料	(2285)
第七章 电梯安装工程质量保证资料	(2326)

第十二篇 建设工程竣工验收管理

第一章 建设工程竣工验收	(2345)
第二章 建设工程结算与决算	(2353)
第三章 建设工程试运行阶段管理	(2366)

第十三篇 建设项目税收管理与后评价

第一章 建设项目的税收管理	(2373)
第二章 建设项目的后评价	(2398)

第十四篇 建设项目业主常用合同示范文本

一、国有土地使用权出让合同 GF—2000—2601	(2427)
二、建设工程勘察合同 (一) GF—2000—0203	(2435)
三、建设工程勘察合同 (二) GF—2000—0204	(2440)
四、建设工程设计合同 (一) GF—2000—0209	(2445)
五、建设工程设计合同 (二) GF—2000—0210	(2450)
六、建设工程施工合同 GF—1999—0201	(2455)
七、水利工程建设监理合同 GF—2000—0211	(2481)
八、建设工程委托监理合同 GF—2000—0202	(2495)

九、建筑装饰工程施工合同（甲种本）	GF—96—0205		(2504)
十、建筑装饰工程施工合同（乙种本）	GF—96—0206		(2527)
十一、家庭居室装饰装修工程施工合同	GF—2000—0207		(2532)
十二、水利水电土建工程施工合同条件	GF—2000—0208		(2547)
十三、商品房买卖合同	GF—2000—0171		(2597)

第十五篇 建设工程项目管理法律法规

一、法 律	(2611)
二、行政法规	(2696)
三、部门规章	(2748)

目 录

(第一卷)

第一篇 业主管理基础知识

第一章 建设工程基础知识.....	(3)
第一节 建设工程概念及分类	(3)
第二节 建设工程的特点.....	(4)
第三节 工程建设的基本程序	(6)
一、建设程序的概念.....	(6)
二、房地产项目的开发程序.....	(6)
三、工程建设项目的建设程序.....	(7)
四、技术改造项目的建设程序.....	(7)
五、国外工程项目的建设程序.....	(9)
六、利用外资项目的建设程序	(10)
第二章 建设工程项目管理综述	(14)
第一节 项目的特征及管理意义	(14)
一、项目的特征	(14)
二、项目特征的分解及其管理意义	(14)
第二节 项目管理与工程项目管理	(17)
一、项目管理	(17)
二、工程项目管理	(19)
第三节 工程项目管理的基本内容	(20)
一、工程项目管理组织	(20)
二、工程项目管理规划与决策	(21)
三、工程项目目标控制与组织协调	(22)
四、三项管理	(24)
五、工程项目的后期管理	(24)
第四节 工程项目管理的任务和框架	(25)
一、工程项目管理的任务	(25)
二、工程项目管理的框架	(26)

第三章 业主项目管理	(28)
第一节 业主项目管理机构的组建	(28)
第二节 建设项目管理组织模式	(29)
一、建设项目指挥部负责制	(29)
二、企业基建部门负责制	(30)
三、项目建设总承包责任制	(30)
四、CM 模式	(31)
五、项目法人责任制	(31)
第三节 项目管理机构的工作任务	(33)
一、项目的立项决策	(34)
二、项目的实施阶段	(35)
三、项目评价阶段	(38)
第四章 工程项目施工管理	(39)
第一节 施工项目的概念	(39)
一、施工项目	(39)
二、施工项目管理的含义	(40)
第二节 施工项目管理的全过程	(41)
一、投标、签约阶段	(41)
二、施工准备阶段	(41)
三、施工阶段	(42)
四、验收、交工与结算阶段	(42)
五、用后服务阶段	(42)
第三节 施工项目管理的内容	(43)
一、建立施工项目管理组织	(43)
二、进行施工项目管理规划	(43)
三、进行施工项目的目标控制	(44)
四、生产要素管理和施工现场管理	(44)
五、施工项目的组织协调	(44)
六、施工项目的合同管理	(45)
七、施工项目的信息管理	(45)
八、施工项目管理总结	(45)
第四节 施工项目管理的协调	(45)
一、施工项目协调的概念和意义	(45)
二、施工项目管理内部关系及其协调	(46)
三、施工项目管理组织与外层关系的协调	(47)

第五章 政府的建设管理	(50)
第一节 政府建设管理的性质和职能	(50)
一、政府建设管理的性质	(50)
二、政府建设管理的职能	(51)
第二节 政府建设管理机构及其任务	(52)
第三节 建设用地和拆迁补偿管理	(54)
一、建设用地的实现方式	(54)
二、建设用地的报审	(55)
三、土地征用补偿及安置	(56)
四、城市房屋拆迁及安置、补偿	(57)
第四节 建设工程管理程序	(59)
一、确定规划设计条件	(59)
二、审定设计方案	(59)
三、核发建设工程许可证	(60)
第五节 质量监督站的质量监督	(60)
一、质量监督站及其工作任务	(60)
二、政府工程质量监督与工程建设监理的区别	(61)

第二篇 建设项目前期筹划

第一章 建设项目建议书	(65)
第一节 业主在立项决策阶段的工作程序	(65)
第二节 工程建设项目的立项分类及划分标准	(66)
一、工程建设项目的立项分类	(66)
二、工程建设项目大、中、小型划分标准	(66)
第三节 项目建议书的提出	(71)
第四节 项目建议书的主要内容和编制方法	(72)
一、项目建议书的主要内容	(72)
二、项目建议书的编制方法	(73)
第五节 项目建议书的审查和报批	(73)
一、项目建议书的审查	(73)
二、项目建议书的报批	(74)

第二章 建设项目可行性研究	(75)
第一节 项目可行性研究的依据和工作程序	(75)

一、可行性研究的依据	(75)
二、可行性研究的工作程序	(76)
三、可行性研究费	(76)
四、委托合同的主要内容	(77)
第二节 项目可行性研究的工作步骤	(77)
第三节 可行性研究报告的主要内容	(78)
一、建设项目的可行性研究报告	(78)
二、更新改造项目的可行性研究报告	(80)
三、外商投资项目的可行性研究报告	(81)
四、编制可行性研究的注意事项	(83)
第四节 可行性研究报告的审查	(83)
一、对可行性研究报告的评价内容	(84)
二、对工业建设项目可行性研究报告的审查	(85)
三、对非工业建设项目可行性研究报告的审查	(92)
四、项目建议书与可行性研究报告的区别	(93)
第五节 可行性研究报告的报批	(95)

第三章 建设项目选址

第一节 场地选择的基本原则	(96)
一、应以城市总体规划为依据	(96)
二、合理利用土地	(96)
三、认真考虑环境保护的原则	(97)
四、要保护自然风景区	(97)
第二节 场地选择的要求	(97)
一、使用要求	(98)
二、卫生环境要求	(98)
三、安全要求	(98)
四、经济要求	(98)
五、城市面貌要求	(99)
第三节 场地选择的步骤	(99)
一、取得原始依据	(99)
二、组建选址工作组	(100)
三、拟定项目技术经济参数	(100)
四、实地踏勘并收集有关资料	(100)
五、编制选址工作报告	(102)
第四节 场地选择报告的基本内容	(102)

第四章 建设项目环境影响评价	(104)
第一节 环境影响评价制度	(104)
一、建设项目环境影响评价制度	(104)
二、必须编制环境影响报告书(表)的项目	(104)
三、建设项目环境保护原则	(105)
第二节 环境影响评价的管理程序	(106)
一、选择编制环境影响评价的单位	(106)
二、建设项目环境影响评价的任务委托书	(106)
三、环境影响评价管理程序	(106)
第三节 环境影响评价工作大纲的审查	(107)
一、评价工作大纲主要内容	(107)
二、评价工作大纲审查内容	(109)
第四节 环境影响评价的内容和审查	(110)
一、环境影响评价主要内容	(110)
二、环境影响报告书(表)审批权限	(112)
三、环境影响报告书(表)的预审权限	(112)
四、环境影响报告书(表)的预审内容及要求	(112)
五、环境影响报告书(表)的审批内容与要求	(113)
第五节 环保工作贯穿整个项目的建设和使用全过程	(113)
第五章 建设场地地震安全性评价	(114)
第一节 必须进行场地地震安全性评价的建设项目	(114)
第二节 建设单位对场地地震安全性评价的管理程序	(114)
第三节 场地地震安全性评价报告主要内容	(115)
第四节 场地地震安全性评价报告的审查	(115)
第六章 建设项目的人防工作管理	(117)
第一节 修建防空地下室的范围、规模、标准	(117)
一、修建的范围	(117)
二、修建的规模、标准	(117)
第二节 修建防空地下室的计划	(118)
第三节 修建防空地下室的设计及设计管理	(118)
第四节 防空地下室的施工竣工验收	(119)
第七章 建设项目计划管理	(120)
第一节 建设工程计划管理的任务和目的	(120)

100	第二节 建设工程计划的编制原则	(120)
101	第三节 建设工程计划的分类	(121)
101	一、按编制时间划分	(121)
101	二、按编制范围划分	(122)
101	三、按性质划分	(123)
100	第四节 建设工程年度计划的编制	(123)
101	一、年度计划的编制依据及主要内容	(123)
101	二、年度计划的执行	(124)
101	三、年度计划的调整	(125)
101	第五节 建设工程计划的审批	(125)
101		
	第八章 建设项目工作前期准备	(127)
101	第一节 建设用地的审批程序	(127)
101	一、办理征地手续的过程和依据	(127)
101	二、用地单位征用土地应支付的各项费用	(128)
101	三、办理用地申请必须提供的文件和资料	(129)
101	第二节 建设工程申请的提出和审批	(130)
101	一、建设工程申请和准申	(130)
101	二、送审设计方案或初步设计	(131)
101	三、送审施工图	(131)
101	四、核发施工执照	(132)
101	第三节 项目施工前的准备	(132)
101	一、施工前的准备工作内容	(132)
101	二、投资许可证的领取	(133)
101	第四节 总体规划及规划许可证报批	(135)
101	一、城市、工程规划的概念	(135)
101	二、总体规划的编制步骤	(136)
101	三、城市规划的编制原则	(136)
101	四、建设现代化城市的目标	(137)
101	五、工程规划的编制原则与要求	(137)
101	六、城市基础专业重要性	(138)
101	七、工程规划实例	(139)
101	第五节 建设项目规划许可证报批	(142)
101	一、申报	(142)
101	二、建设单位和申报单位	(142)
101	三、批准计划任务的单位	(143)
101	四、计划任务分类	(143)

(10.2) 五、立案	(143)
(10.3) 六、审批工作期限	(143)
第九章 建设工程项目的投资控制 (145)	
(9.1) 第一节 概 述	(145)
(9.1.1) 一、工程项目投资	(145)
(9.1.2) 二、工程项目控制	(154)
(9.1.3) 三、工程项目投资控制的原理、内容和措施	(158)
(9.1.4) 四、建设项目投资控制的目标、过程及方法	(161)
(9.2) 第二节 工程项目投资决策	(165)
(9.2.1) 一、影响项目投资决策的主要因素	(165)
(9.2.2) 二、工程项目投资估算的编制与审查	(167)
(9.3) 第三节 工程项目设计阶段的投资控制	(171)
(9.3.1) 一、设计对工程项目投资影响因素分析	(171)
(9.3.2) 二、设计概算的编制与审查	(173)
(9.3.3) 三、建设项目设计阶段的技术经济分析	(177)
(9.3.4) 四、设计阶段控制项目投资的主要方法	(179)
(9.3.5) 五、价值分析法在建设项目设计阶段投资控制中的应用	(184)
(9.4) 第四节 工程项目招投标阶段的投资控制	(188)
(9.4.1) 一、施工图预算的编制与审查	(188)
(9.4.2) 二、建筑安装工程标底的编制与审查	(193)
(9.4.3) 三、建筑安装工程承包合同价的确定	(195)
(9.5) 第五节 工程项目施工阶段的投资控制	(197)
(9.5.1) 一、业主对投资的控制	(197)
(9.5.2) 二、监理工程师对投资的控制	(200)
(9.5.3) 三、工程结算价款的控制	(210)
(9.5.4) 四、承包商的成本控制	(211)
(9.6) 第六节 工程项目竣工阶段的投资控制	(217)
(9.6.1) 一、新增资产价值的确定	(217)
(9.6.2) 二、项目投资效果考核	(219)

第三篇 建设项目设计管理

第一章 概 述	(225)
(1.1) 第一节 设计管理程序	(225)
(1.1.1) 一、建设项目设计阶段	(225)
(1.1.2) 二、建设项目组成	(225)

三、建设项目设计管理程序.....	(226)
四、建设单位设计管理工作纲要.....	(227)
第二节 对科研、勘察工作的管理	(231)
一、建设单位对科研、勘察工作的管理	(231)
二、科研、勘察单位的选择原则.....	(233)
三、建设项目科研、勘察内容.....	(234)
四、对科研、勘察成果的审查.....	(235)
五、国外工程勘察的注意事项.....	(236)
六、勘察与科研期限对建设工程前期进度安排的影响.....	(236)
七、建设项目各设计阶段需要进行的勘察、试验项目一览表.....	(238)
第三节 外部协作条件的取证	(239)
一、外部协作条件内容.....	(239)
二、外部协作条件取证的概念.....	(240)
三、取证阶段或取证时间.....	(240)
四、取证内容.....	(240)
第四节 对设计的质量投资、进度的控制.....	(244)
一、建设单位要求建设项目设计达到的三大目标.....	(244)
二、建设单位对设计的控制.....	(246)
第五节 对初步设计的管理	(251)
一、开展初步设计的必备条件.....	(251)
二、初步设计委托书的主要内容.....	(251)
三、建设单位对初步设计的原则要求.....	(252)
四、初步设计的深度.....	(252)
五、初步设计的主要内容.....	(253)
六、建设单位对初步设计的审查.....	(253)
七、初步设计的报批.....	(254)
第六节 对技术设计的管理	(254)
一、开展技术设计的条件.....	(254)
二、技术设计的深度和主要解决的问题.....	(254)
三、技术设计的报批.....	(255)
第七节 对施工图设计的管理	(255)
一、开展施工图设计的条件.....	(255)
二、施工图设计委托书的主要内容.....	(255)
三、施工图设计深度.....	(256)
四、施工图的内容.....	(256)
五、施工图设计审查.....	(256)
六、施工图的设计交底和图纸会审.....	(257)