

教育部人才培养模式改革和开放教育试点教材



郭素芳 主编

# 建筑工程招标投标 与合同管理

建筑施工与管理专业系列教材



中央广播电视大学出版社

教育部人才培养模式改革和开放教育试点教材  
建筑施工与管理专业系列教材

# 建筑工程招投标与合同管理

郭素芳 主编

中央广播电视大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

建筑工程招标投标与合同管理/郭素芳主编. —北京:  
中央广播电视大学出版社, 2006.7

教育部人才培养模式改革和开放教育试点教材. 建筑  
施工与管理专业系列教材

ISBN 7-304-03633-8

I. 建… II. 郭… III. ①建筑工程-招标-电视大  
学-教材②建筑工程-投标-电视大学-教材③建筑工程  
-合同-管理-电视大学-教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 090793 号

版权所有, 翻印必究。

教育部人才培养模式改革和开放教育试点教材  
建筑施工与管理专业系列教材  
建筑工程招标投标与合同管理  
郭素芳 主编

---

出版·发行: 中央广播电视大学出版社

电话: 发行部: 010-58840200 总编室: 010-68182524

网址: <http://www.crtvup.com.cn>

地址: 北京市海淀区西四环中路 45 号

邮编: 100039

经销: 新华书店北京发行所

---

策划编辑: 何勇军

责任编辑: 钟 和

印刷: 北京集惠印刷有限责任公司

印数: 0001~2000

版本: 2006 年 7 月第 1 版

2006 年 7 月第 1 次印刷

开本: 787×1092 1/16

印张: 12 字数: 274 千字

---

书号: ISBN 7-304-03633-8/TU·81

定价: 18.00 元

---

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

## 建筑施工与管理专业教学资源 建设咨询委员会

主任：李竹成 李林曙  
成员：(以姓氏笔画为序)  
王作兴 王小明 任 岩 刘其淑  
旷天镒 吴汉德 何勇军 何树贵  
郝 俊 胡兴福 姚谨英 陶水龙

## 建筑施工与管理专业教学资源 建设委员会

主任：杜国成  
副主任：郭 鸿 张 明 魏鸿汉  
吴国平 傅刚辉 王 圻  
成员：(以姓氏笔画为序)  
方绪明 吕文晓 刘 薇 刘 鹰  
余 宁 李 峥 李永光 李自林  
李延和 李晓芳 杜 军 陈 丽  
沈先荣 张 卓 杨力斌 杨 斌  
郑必勇 武继灵 徐道远 徐 悦  
郭素芳 高玉兰 银 花 章书寿  
彭 卫 董晓冬

# 前 言

随着我国建设领域改革的不断深化，工程招标投标与合同管理制度已经确立并逐步发展起来。本书适应我国加入 WTO 及国内外建筑市场不断发展和变化的需要，以《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》以及相关的配套法规为依据编制。

“建设工程招标投标与合同管理”课程是中央广播电视大学“建筑施工与管理专业”选修的专业课之一。要求学生掌握工程招标、投标、合同管理、信息管理方面的基本知识和相关的法律知识，培养学生具备应用招投标及合同管理知识，完成对招投标信息的分析、处理，组织工程项目招标，作出投标策划，编制投标文件，进行合同谈判，签订施工承包合同，并完成项目实施过程中施工合同管理的实践能力。

本书由工程招标投标和合同管理两个部分共 7 章构成，即：绪论；工程招标、投标概述；工程施工招标；工程投标；开标、评标和定标；建设工程合同；工程索赔。

本书由内蒙古建筑职业技术学院郭素芳老师任主编，内蒙古建筑职业技术学院樊文广、雷建平老师参编。内蒙古建筑职业技术学院郝俊教授、内蒙古第二建设股份有限公司总经济师国桂玲同志主审，在审核过程中提出了许多宝贵意见和建议，在此表示由衷地感谢。

限于编者水平有限，本书如有不当或错误之处，敬请广大读者指正。

编 者

2006 年 5 月

# 目 录

1 绪 论 .....	( 1 )
1.1 建筑市场 .....	( 2 )
1.2 有形建筑市场 .....	( 4 )
1.3 建筑市场的资质管理 .....	( 7 )
2 工程招标、投标概述 .....	(12)
2.1 工程招标投标的相关概念和特点 .....	(13)
2.2 工程招标投标的主体 .....	(14)
2.3 工程招标投标的范围 .....	(18)
2.4 工程招标投标的方式 .....	(20)
3 工程施工招标 .....	(23)
3.1 工程施工招标的条件与程序 .....	(24)
3.2 资格预审 .....	(27)
3.3 招标文件的编制 .....	(31)
3.4 无标底招标 .....	(36)
4 工程投标 .....	(40)
4.1 投标及其程序 .....	(41)
4.2 投标文件的编制 .....	(45)
4.3 投标决策和报价策略 .....	(51)
4.4 国际工程投标报价 .....	(65)

<b>5</b>	<b>开标、评标和定标</b> .....	( 74 )
5.1	开标、评标、定标简介 .....	( 74 )
5.2	评标、定标程序与要求 .....	( 76 )
5.3	常用评标办法 .....	( 80 )
<b>6</b>	<b>建设工程合同</b> .....	( 86 )
6.1	概述 .....	( 86 )
6.2	建设工程勘察、设计合同管理 .....	( 88 )
6.3	建设工程监理合同管理 .....	( 93 )
6.4	建设工程施工合同管理 .....	( 97 )
<b>7</b>	<b>工程索赔</b> .....	( 103 )
7.1	工程索赔概述 .....	( 104 )
7.2	工程施工索赔的管理 .....	( 109 )
<b>附录 1</b>	<b>中华人民共和国招标投标法</b> .....	( 119 )
<b>附录 2</b>	<b>建筑业企业资质管理规定</b> .....	( 128 )
<b>附录 3</b>	<b>建设工程勘察设计企业资质管理规定</b> .....	( 135 )
<b>附录 4</b>	<b>工程监理企业资质管理规定</b> .....	( 142 )
<b>附录 5</b>	<b>工程建设项目招标范围和规模标准规定</b> .....	( 149 )
<b>附录 6</b>	<b>招标公告发布暂行办法</b> .....	( 151 )
<b>附录 7</b>	<b>评标委员会和评标方法暂行规定</b> .....	( 153 )
<b>附录 8</b>	<b>建设工程施工合同示范文本</b> .....	( 160 )

# 1 绪 论

## 学习目标

- (1) 了解建筑市场体系和有形建筑市场的概念、特点、作用；
- (2) 掌握建筑市场资质管理的相关内容。

## 学习重点

- (1) 有形建筑市场的性质和基本功能；
- (2) 建筑业企业资质管理规定。

## 学习建议

第一章的内容着重于政策的学习，所以建议：

- (1) 首先应仔细阅读教材，把握重点内容；
- (2) 结合所接触到的建设工程交易中心、建筑业企业等，将教材所述理论知识与实际情况相结合，更便于理解；
- (3) 通过互联网等媒介获取相关的一些政策法规等，充实本部分的内容。



## 1.1 建筑市场

### 1.1.1 建筑市场的概念和特点

#### 1. 建筑市场的概念

建筑市场分为广义建筑市场和狭义建筑市场。广义的建筑市场是指承载与建筑业生产经营活动相关的一切交易活动的总称。广义建筑市场包括有形市场和无形市场,包括与工程建设有关的技术、租赁、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招投标等多种方式成交的各种交易活动,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。狭义的建筑市场一般指有形建筑市场,它是以工程承发包交易活动为主要内容,有固定的交易场所(建设工程交易中心)。

#### 2. 建筑市场的特点

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大等特点,生产过程中不同阶段对承包单位的能力和特点要求不同,这就决定了建筑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,再从施工到工程竣工、保修期结束,发包方和承包方、分包方进行的各种交易以及相关的商品供应、配件生产供应、建筑机械租赁等活动都是在建筑市场中进行的。这种生产活动和交易活动交织在一起的特点,使得建筑市场在许多方面不同于其他产品市场。主要表现在:

(1) 交易方式为买方向卖方直接订货,并以招投标为主要方式。

(2) 交易价格以工程造价为基础,企业竞争是企业信誉、技术力量和施工质量等方面的竞争。

(3) 交易行为受法律法规、规章制度的约束和监督。

我国的建筑市场经历了从产生、发展到逐步完善的历史过程。

从建国初期到二十世纪八十年代中期,我国一直处于计划经济时代,致使建筑市场至今仍带有计划经济体制的烙印。发展到九十年代中期,我国建筑市场逐步从计划经济体制向市场经济体制转轨,这期间,引入了工程招标竞争机制,加快了管理体制改革,加强了建筑行业的法制建设。从上世纪九十年代到今天,具有我国特色的有形建筑市场产生并发展,围绕有形建筑市场的一些机制、法律法规、市场规则开始确立并完善。我国的建筑市场也步入了有序发展阶段,从计划经济的体制下摆脱出来。

## 1.1.2 建筑市场的主体和客体

### 1.1.2.1 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易的各方。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。

#### 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，在建筑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，业主也称为建设单位，只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体，也就是说，业主作为市场主体具有不确定性。因此，对业主的行为进行约束和规范只能通过法律和经济的手段去实现。目前，我国实行的项目法人责任制等相关的一些制度在一定程度上起到了规范和约束业主行为的作用。

业主在项目建设过程中的主要职责是：进行建设项目立项决策；筹措与管理建设项目资金；办理建设项目的有关手续（如征地、建筑许可等）；进行建设项目的招标与合同管理；进行建设项目的施工与质量管理；竣工验收和项目试运行；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及一定数量的工人，取得建设行业相应资质证书和营业执照的，能够按照业主的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建筑施工企业。

相对于业主，承包商作为建筑市场的主体，是长期和持续存在的。所以不论是国内还是国际惯例，对承包商一般都实行从业资格管理。建设部于2001年颁布实施了《建筑业企业资质管理规定》，对其从业条件、资格管理、资格序列、营业范围、资格类别、等级等均作了相应的明确的规定，具体内容见本章第三节。

我国正逐步建立健全市场经济体制。市场经济的基本特征是通过市场实现资源的优化配置。在市场经济条件下，建筑施工企业（承包商）需要通过市场竞争取得施工项目，需要依靠自身的实力去赢得市场，承包商的实力主要体现在：技术方面的实力、经济方面的实力、管理方面的能力以及信誉方面的实力等。承包商投标工程项目，必须根据本企业的施工力量、机械装备、技术力量、施工经验等方面的条件，选择适于发挥自己优势的项目，避开企业不擅长或缺乏经验的项目，做到扬长避短，以避免给企业带来不必要的风险和损失。

#### 3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定注册资金，一定数量的工程技术、经济、管理人员，取

得建设咨询资质和营业执照，能为工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务并取得相应费用的企业。

工程咨询服务企业一般包括勘察设计企业、工程监理公司和工程造价（测量）咨询单位、招标代理机构、工程管理公司等。工程咨询企业虽然不是工程承、发包的当事人，但其受业主委托，形成契约关系，为工程建设提供咨询和管理服务，对项目的实施负有相当重要的责任。

#### 1.1.2.2 建筑市场的客体

建筑市场的客体即建筑产品，是建筑市场交易的对象，它既包括有形建筑产品也包括无形建筑产品。

建筑产品本身及其生产过程都有别于其他工业产品。在不同的生产交易阶段，建筑产品可以表现为不同的形态，它可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务，也可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报告，还可以是承包商生产的各类建筑物、构筑物，或是生产厂家提供的混凝土构件等。

## 1.2 有形建筑市场

### 1.2.1 建设工程交易中心的性质和作用

建设工程交易中心作为我国特定时期规范建筑市场运作的产物，是市场发展完善的过渡形式。目的是通过它规范建设工程的承发包行为，促使从业人员遵纪守法，形成一种交易道德规范，共同遵守，制约在交易过程中的一些不正当的和违法、违规的行为。

#### 1.2.2.1 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是服务性机构，而非政府管理部门，也不是政府授权的监督机构，本身并不具备监督管理职能。

但建设工程交易中心又不是一般意义上的服务机构，其设立需得到政府或政府授权主管部门的批准，具备一定的条件，并非任何单位和个人可以随意成立的。建设工程交易中心不以营利为目的，旨在为建立公开、公正、公平竞争的招投标制度服务，只可经批准收取一定的服务费，工程交易行为一般在场内进行。

#### 1.2.2.2 建设工程交易中心的作用

按照我国有关规定，所有建设项目都要在建设工程交易中心内报建、发布招标信息、合同授予、申领施工许可证等。招投标活动一般都需在场内进行，并接受政府有关管理部门的监督。建设工程交易中心的设立，对国有投资的监督制约机制的建立、规范建设工程承发包行为、将建筑市场纳入法制化的管理轨道起到了重要的作用。建设工程交易中心设立以来，由于实行集中办公、公开办事制度和程序，以及一条龙的“窗口”服务，不仅有力地促进了

工程招投标制度的推行，而且遏制了违法违规行为，对于防止腐败，提高管理透明度都收到了显著的效果。

### 1.2.2 建设工程交易中心的基本功能

#### 1. 信息服务功能

收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格信息、承包商信息、咨询单位和专业咨询人员信息等。在设备上配备大型电子墙、计算机网络工作站，为承发包交易提供广泛的信息服务。建设工程交易中心一般要定期公布工程造价指数和建筑材料价格、人工费、机械租赁费、工程咨询服务费以及各类工程指导价等，指导业主和承包商、咨询单位进行投资控制和投标报价。但在市场经济条件下，建设工程交易中心公布的价格指数仅是一种参考，投标最终报价还是需要依靠承包商根据本企业的经验或企业定额、企业机械装备和生产效率、管理能力和市场竞争的需要来决定。

#### 2. 场所服务功能

对于政府部门、国有企事业单位的投资项目，我国明确规定，一般情况下都必须进行公开招标，只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行的招投标必须在有形建筑市场内进行，必须由有关管理部门进行监督。按照这个要求，建设工程交易中心必须为工程承发包交易双方进行的建设工程招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。建设部《建设工程交易中心管理办法》规定，建设工程交易中心应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要。同时，要为政府有关管理部门进驻集中办公、办理有关手续和依法监督招投标活动提供场所服务。

#### 3. 集中办公功能

由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、投标交易和办理有关批准手续，这样就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和进行管理，要求建设行政主管部门的各职能机构进驻建设工程交易中心。受理申报的内容一般包括：工程报建、招标登记、承包商资质审查、合同登记、质量报监、施工许可证发放等。进驻建设工程交易中心的相关管理部门集中办公、公布各自的办事制度和程序，既能按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督，也方便办事人办事，提高了办公效率。一般要求实施“窗口”服务，这种集中办公方式决定了建设工程交易中心只能集中设立，而不能像其他商品市场随意设立。按照我国有关规定，每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心，特大城市可增设若干个分中心，但分中心的三项基本功能必须健全。

### 1.2.3 建设工程交易中心的运行原则

为了保证建设工程交易中心能够有良好的运行秩序,充分发挥市场功能,必须坚持市场运行的一些基本原则,包括:

#### 1. 信息公开原则

有形建筑市场必须充分掌握政策法规、工程发包、承包商和咨询单位的资质、造价指数、招标规则、评标标准、专家评委库等各项信息,并保证市场各方都能及时获得所需的信息资料。

#### 2. 依法管理原则

建设工程交易中心应严格按照法律、法规开展工作,尊重建设单位依照法律规定选择投标单位和选定中标单位的权利。尊重符合资质条件的建筑业企业提出的投标要求和接受邀请投标的权利。任何单位和个人不得非法干预交易活动的正常进行。监察机关应当进驻建设工程交易中心实施监督。

#### 3. 公平竞争原则

建立公平竞争的市场秩序是建设工程交易中心的一项重要原则。进驻的有关行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为,防止行业、部门垄断和不正当竞争,侵犯交易活动各方的合法权益。

#### 4. 属地进入原则

按照我国有形建筑市场的管理规定,建设工程交易实行属地进入。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程,可在政府有关部门的监督下,通过公告由项目法人组织招标、投标。

#### 5. 办事公正原则

建设工程交易中心是政府建设行政主管部门批准建立的服务性机构。须配合进场的各行政管理部门做好相应的工程交易活动管理和服务工作。建立监督制约机制,公开办事规则和程序,制定完善的规章制度和工作人员守则,发现建设工程交易活动中的违法违规行为,应当向政府有关管理部门报告,并协助进行处理。

### 1.2.4 建设工程交易中心的运行程序

按照有关规定,建设项目进入建设工程交易中心后,一般按下列程序进行:

1. 拟建工程得到计划管理部门立项批准后,到中心办理报建备案手续。工程建设项目的报建内容包括:工程名称、建设地点、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、工程筹建情况、计划开工和竣工日期等。

2. 报建工程由招标监督部门依据《招标投标法》的有关规定确认招标方式。

3. 招标人依据《招标投标法》和有关规定,履行建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的招标投标程序。

4. 自中标之日起 30 日内,发包单位与中标单位签订合同。

5. 按规定进行质量、安全监督登记。

6. 统一交纳有关工程前期费用。

7. 领取建设工程施工许可证。申请领取施工许可证,应具备以下条件:

(1) 已经办理该建设工程用地批准手续;

(2) 在城市规划区的建设工程,已经取得规划许可证;

(3) 施工场地已经基本具备施工条件,需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求;

(4) 已经确定施工单位。按照规定应该招标的工程没有招标,应该公开招标的没有公开招标,或者肢解发包工程,以及将工程发包给不具备相应资质条件的单位,所确定的施工单位无效;

(5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料,施工图设计文件已按规定进行了审查;

(6) 有保证工程质量和安全的具体措施。施工单位编制的施工组织设计中有根据建设工程特点制定的相应质量、技术、安全措施,专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计,并按照规定办理了工程质量、安全监督手续;

(7) 按照规定应该委托监理的工程已委托监理;

(8) 建设资金已经落实。建设工期不足一年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%,建设工期超过一年的,到位资金原则上不得少于 30%。建设单位应当提供银行出具的到位资金证明,有条件的可以实行银行付款保函或者其他第三方担保;

(9) 法律、行政法规规定的其他条件。

## 1.3 建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性及技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发生问题将会给社会和人民的生命财产造成极大的损失。为保证建设工程质量和安全,对从事建设活动的单位和专业技术人员必须实行从业资格管理。

建筑市场的资质管理包括两个方面的内容,一是从业企业的资质管理,二是对专业从业人员的资格管理。本节着重介绍建筑市场中对从业企业的资质管理。

### 1.3.1 建筑业企业资质管理

建筑业企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。建设部颁布了自 2001 年 7 月 1 日起实施的《建筑业企业资质

管理规定》，其中将我国的建筑业企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业三个序列。

施工总承包序列企业，是指对工程实行施工全过程承包或主体工程施工承包的建筑业企业。按工程类别将其划分为房屋、公路、铁路、港口与航道、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通讯、机电等 12 个类别。在此基础上设特、一、二、三共四个等级。

专业承包序列企业，是指具有专业化施工技术能力，主要在专业分包市场上承接专业施工任务的建筑业企业。根据工程类别划分为基础与地基工程等 60 个资质类别，并设一、二、三共三个等级。

劳务分包序列企业，是指具有一定数量的技术工人和工程管理人员，专门在建筑劳务分包市场上承接任务的建筑业企业。划分为木工作业等 13 个类别，设一、二共两个等级。

#### 1.3.1.1 资质的申请

建筑业企业申请资质，应当按照属地管理原则，向企业注册所在地县级以上地方人民政府建设行政主管部门申请。其中，省（自治区、直辖市）所属地（州、盟、市）所属建筑业企业的申请渠道，由各省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门规定。

对需要报送建设部审批的企业资质，各省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门应当由建设管理职能处（室）统一归口，向建设部建设管理司申报。

#### 1.3.1.2 主项资质和增项资质

建筑业企业可以申请一项资质或者多项资质。允许总承包企业选择一项资质作为主项资质，同时申请本序列内的其他类别作为增项，但从严控制专业承包和劳务分包资质企业的资质增项。

企业的增项资质级别不得高于主项资质级别。施工总承包企业可以申请施工总承包序列内各类别资质，也可以申请不超过 5 项的专业承包类别资质，但不得申请劳务分包类别资质。专业承包企业除主项资质外，还可以申请不超过 5 项的相近专业类别资质，但不得申请施工总承包序列、劳务分包序列各类别资质。劳务分包企业可以申请本序列内各类别资质，但不得申请施工总承包、专业承包序列各类别资质。

建筑业企业申请多项资质的，本企业的资本金、资产应达到各项资质条件最高的指标。企业的专业技术人员、工程业绩、机械设备等，应当满足各类资质标准中所要求的条件。

#### 1.3.1.3 资质的审批

根据《建筑业企业资质管理规定》，施工总承包序列特级和一级企业、专业承包序列一级企业资质经省级建设行政主管部门审核同意后，由国务院建设行政主管部门审批；其中铁路、交通、水利、信息产业、民航等建筑业企业资质，由省级建设行政主管部门商同级有关部门审核同意后，报国务院建设行政主管部门，经国务院有关部门初审同意后，由国务院建设行政主管部门审批。审核部门应当对建筑业企业的资质条件和申请资质提供的资料审查核实。施工总承包序列和专业承包序列二级及二级以下企业资质，由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批；其中交通、水利、信息产业、民航等建筑业企

业资质，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门征得同级有关部门初审同意后审批。劳务分包序列企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。

新设立的建筑业企业资质等级，按照最低等级核定，并设一年的暂定期。

#### 1.3.1.4 关于资质年检问题

建筑业企业资质年检的内容是检查企业资质条件是否符合资质等级标准，是否存在质量、安全、市场行为等方面的违法违规行为。建筑业企业年检结论分为合格、基本合格和不合格三种。

建筑业企业资质条件符合资质等级标准，且在过去一年内未发生《建筑业企业资质管理规定》第十四条所列行为的，年检结论为合格。

建筑业企业资质条件中，净资产、人员和经营规模未达到资质等级标准，但不低于资质等级标准的80%，其他各项均达到标准要求，且过去一年未发生《建筑业企业资质管理规定》第十四条所列行为的，年检结论为基本合格。

有下列情况之一的，建筑业企业的资质年检结论为不合格：①资质条件中净资产、人员和经验规模未达到资质等级标准的80%，或者其他任何一项未达到资质等级标准的；②有《建筑业企业资质管理规定》第十四条所列行为之一的。已经按照法律、法规的规定予以降低资质等级处罚的行为，年检中不再重复追究。

上述《建筑业企业资质管理规定》第十四条规定的行为包括：

- (1) 与建设单位或者企业之间相互串通投标，或者以行贿等不正当手段谋取中标的；
- (2) 未取得施工许可证擅自施工的；
- (3) 将承包的工程转包或者违法分包的；
- (4) 严重违反国家工程建设强制性标准的；
- (5) 发生过三级以上工程建设重大质量安全事故或者发生过两起以上四级工程建设质量安全事故的；
- (6) 隐瞒或者谎报、拖延报告工程质量安全事故或者破坏事故现场、阻碍对事故调查的；
- (7) 按照国家规定需要持证上岗的技术工种的作业人员未经培训、考核，未取得证书上岗，情节严重的；
- (8) 未履行保修义务，造成严重后果的；
- (9) 违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，情节严重的；
- (10) 其他违反法律、法规的行为。

建筑业企业资质年检不合格或者连续两年基本合格的，建设行政主管部门应当重新核定其资质等级。新核定的资质等级应当低于原资质等级，达不到最低资质等级标准的，取消资质。

建筑业企业连续三年年检合格，方可申请晋升上一级资质等级。



在规定时间内没有参加资质年检的建筑业企业，其资质证书自行失效，且一年内不得重新申请资质。

### 1.3.2 工程勘察设计企业资质管理

我国建设工程勘察设计资质分为工程勘察资质、工程设计资质。工程勘察资质分为勘察综合资质（甲级）、工程勘察专业资质（甲、乙、丙级）和工程勘察劳务资质（不分级）；工程设计资质分为工程设计综合资质（甲级）、工程设计行业资质（甲、乙、丙级）和工程设计专项资质（甲、乙级）。

建设工程勘察、设计企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、设计资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事建设工程勘察设计活动。国务院建设行政主管部门及各地建设行政主管部门负责工程勘察、设计企业资质的审批、晋升和处罚。

### 1.3.3 工程咨询单位资质管理

我国对工程咨询单位也实行资质管理。目前，已有明确资质等级评定条件的有：工程监理、招标代理、工程造价咨询等机构。

工程监理企业资质等级划分为甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理企业只能监理本地区、本部门经核定的三等工程；乙级监理单位只能监理本地区、本部门经核定的二、三等工程；甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理经核定的一、二、三等工程。

工程招标代理机构资质等级划分为甲级和乙级。乙级招标代理机构只能承担工程投资额（不含征地费、市政配套费和拆迁补偿费）3 000 万元以下的工程招标代理业务，地区不受限制；甲级招标代理机构承担工程招标代理业务的范围和地区不受限制。

工程造价咨询机构资质等级划分为甲级和乙级。乙级工程造价咨询机构在本省、自治区、直辖市所属行政区域范围内承接中、小型建设项目的工程造价咨询业务；甲级工程造价咨询机构承担工程造价咨询业务的范围和地区不受限制。

工程造价咨询单位的资质评定条件包括注册资金、专业技术人员和业绩三方面的内容，不同资质等级的标准均有具体规定。

## 本章小结

本章主要介绍了建筑市场的概念、特点，建筑市场主体、客体的类型，有形建筑市场的职能、运行原则及程序，以及建筑业企业资质管理的有关内容。

建设工程的招标与投标与建筑市场密不可分，了解并理解建筑市场的含义，对招标投标