

www.hustpas.com



高职高专土建类工学结合“十二五”规划教材  
GAOZHIGAOZHUAN TUJIANLEI GONGXUEJIEHE “SHIERWU” GUIHUA JIAOCAI

# 工程招投标 与合同管理

GONGCHENG ZHAOTOU BIAO  
YU HETONG GUANLI

主 编◎刘冬学



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

高职高专土建类工学结合“十二五”规划教材

---

# 工程招投标与合同管理

主 编 刘冬学  
副主编 王英春 杨 帆  
          闫振林 李冬春  
主 审 丁春静

华中科技大学出版社  
中国·武汉

## 图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/刘冬学主编. —武汉:华中科技大学出版社, 2015. 7

高职高专土建类工学结合“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5680-1112-9

I. ①工… II. ①刘… III. ①建筑工程-招标-高等职业教育-教材 ②建筑工程-投标-高等职业教育-教材 ③建筑工程-经济合同-管理-高等职业教育-教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 179490 号

## 工程招投标与合同管理

GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI

刘冬学 主编

策划编辑: 金 紫

责任编辑: 陈 骏

封面设计: 原色设计

责任校对: 何 欢

责任监印: 张贵君

出版发行: 华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编: 430074 电话: (027)81321913

录 排: 武汉楚海文化传播有限公司

印 刷: 武汉鑫昶文化有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 16.75

字 数: 435 千字

版 次: 2016 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

定 价: 39.80 元



本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

## 内 容 简 介

本书根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《电子招标投标办法》、《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)、《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)、发展改革委等九部委《关于废止和修改部分招标投标规章和规范性文件的决定》等最新的建设工程法律、法规、标准、规范为依据,结合工程招标投标与合同管理的实际操作程序和真实案例组织教材内容,包括建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,建设工程施工合同管理,建设工程监理合同五个教学情境。

本书以真实项目案例为主线,采取项目导向、任务驱动的教学模式,将五个教学情境有机的结合在一起。案例贯穿项目的立项、报建、招标、投标、开标、评标、定标、合同签订、工程变更、现场签证和索赔管理全过程,从而大大提高了教材的系统性和实用性。再通过教材所附的具有针对性思考题和任务训练,提高学生的实践能力,从而实现学生独立完成招投标与合同管理过程中的各项工作任务的目的。

本书为高职高专建筑工程技术、工程监理、工程管理、工程造价等专业教材,也可供建筑类其他专业、成人教育、相关岗位培训教材以及有关的工程技术人员参考书或自学用书。

# 前 言

根据 21 世纪我国高等职业教育规划土建类、工程管理类教材的编写要求,以培养学生的职业岗位能力为出发点,通过本教材的学习,使学生基本具备招标、投标及合同管理的工作能力,能运用所学的知识和技能,独立地完成招标、投标各环节的工作。

本书的内容着重体现以招投标与合同管理的职业活动为导向,以真实的工程项目为载体,以具体的工作任务训练为手段,以实际工作过程和案例来组织教材内容。教材中吸收了招投标与合同管理领域多年的实践成果,采用最新的法律、法规、规范、标准施工招标文件和示范文本,并广泛征求招投标管理部门、招标代理机构和施工企业相关专业人士的意见和建议,力求与当前工程实践相结合,内容新颖,通过任务训练来实现课程的能力目标。

本教材由辽宁建筑职业学院刘冬学副教授(高级工程师、注册造价师、一级建造师、辽宁省评标专家、辽阳市政府投资项目咨询评估专家)任主编,辽宁建筑职业学院丁春静教授担任主审。

本书教学情境 1 中任务 3 至任务 12 由辽宁建筑职业技术学院刘冬学编写,教学情境 2 由辽宁建筑职业学院杨帆编写,教学情境 3 由河南财政税务高等专科学校闫振林编写,教学情境 4 由辽宁建筑职业学院王英春编写,教学情境 1 中任务 1、任务 2 和教学情境 5 由辽源职业技术学院李冬春编写。全书由刘冬学同志统稿、修改并定稿。

本书在编写过程中,辽阳市公共资源交易中心柏文静,辽阳建厦招投标有限公司刘成波对书稿提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢。同时感谢辽宁建筑职业学院、河南财政税务高等专科学校、辽源职业技术学院、华中科技大学出版社的大力支持。

本书编写过程中参考了书后所列参考文献中的部分内容,案例中部分内容来源于互联网,谨在此向其作者致以衷心的感谢。限于编者水平,书中有错误和不当之处,敬希读者批评指正。

编 者

2015 年 9 月

# 目 录

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| <b>教学情境 1 建设工程招标</b>       | (1)   |
| 工作任务 1 认识建筑市场              | (1)   |
| 工作任务 2 招投标相关法律、法规的认识       | (11)  |
| 工作任务 3 建设工程招标概述            | (18)  |
| 工作任务 4 招标的前期工作             | (27)  |
| 工作任务 5 招标公告或投标邀请书的编制与发布    | (30)  |
| 工作任务 6 资格审查                | (34)  |
| 工作任务 7 招标文件的编制             | (60)  |
| 工作任务 8 工程量清单的编制            | (76)  |
| 工作任务 9 招标控制价的编制            | (92)  |
| 工作任务 10 评标办法的编制            | (95)  |
| 工作任务 11 踏勘现场与投标预备会         | (103) |
| 工作任务 12 案例分析               | (104) |
| 复习思考题                      | (107) |
| <b>教学情境 2 建设工程投标</b>       | (108) |
| 工作任务 1 建设工程投标概述            | (108) |
| 工作任务 2 建设工程投标报价的编制         | (115) |
| 工作任务 3 建设工程投标文件的编制         | (121) |
| 工作任务 4 投标文件的复核、签字、盖章、密封与提交 | (132) |
| 工作任务 5 案例分析                | (136) |
| 复习思考题                      | (137) |
| <b>教学情境 3 建设工程开标、评标与定标</b> | (138) |
| 工作任务 1 工程开标                | (138) |
| 工作任务 2 工程评标、定标             | (141) |
| 工作任务 3 工程定标及签订合同           | (153) |
| 工作任务 4 工程招投标活动投诉的处理        | (156) |
| 工作任务 5 案例分析                | (162) |
| 复习思考题                      | (166) |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>教学情境 4 建设工程施工合同管理</b> .....   | (167)     |
| 工作任务 1 建设工程合同概述 .....            | (167)     |
| 工作任务 2 施工合同的类型和示范文本 .....        | (169)     |
| 工作任务 3 施工合同的谈判与订立 .....          | (174)     |
| 工作任务 4 施工合同的变更管理 .....           | (209)     |
| 工作任务 5 施工合同的索赔管理 .....           | (216)     |
| 工作任务 6 争议的解决 .....               | (234)     |
| 工作任务 7 案例分析 .....                | (241)     |
| 复习思考题 .....                      | (244)     |
| <br><b>教学情境 5 建设工程监理合同</b> ..... | <br>(245) |
| 工作任务 1 建设工程监理合同的概述 .....         | (245)     |
| 工作任务 2 监理合同的履行 .....             | (247)     |
| 工作任务 3 案例分析 .....                | (256)     |
| 复习思考题 .....                      | (258)     |
| <br><b>参考文献</b> .....            | <br>(259) |

# 教学情境 1 建设工程招标

**能力目标:**能在建筑市场中完成各种建设项目的报建工作;能参与招标公告、投标邀请书、资格预审文件、招标文件、评标办法的编制与审核工作;能协助业主准确、及时履行招标过程中的各种手续;能够运用现行法律、法规保护相关权益。

**知识目标:**建筑市场的主体、客体、内容三要素;我国建筑市场的准入制度;工程建设招标投标交易中心的功能、交易程序;我国现行工程招投标与合同管理的相关法律、法规、部门规章及规范性文件;施工招标应具备的条件;工程建设招标范围、招标方式、招标程序;招标文件的主要内容及编制。

## 工作任务 1 认识建筑市场

### 一、建筑市场概述

#### 1. 建筑市场的概念

建筑市场是指进行建筑商品或服务交换的市场,是市场体系中的重要组成部分,它是以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场,是建筑产品和有关服务交换关系的总和。

建筑市场是建筑活动中各种交易关系的总和。这是一种广义市场的概念,既包括有形市场,如建设工程交易中心;又包括无形市场,如在交易中心之外的各种交易活动及各种关系(包括供求关系、竞争关系、协作关系、经济关系、服务关系、监督关系、法律关系等)的处理。建筑市场是一种产出市场,它是国民经济市场体系中的一个子体系。建筑市场是整个市场系统中的一个相对独立的子系统,既是有形的(分散的),又是无形的(集中的)市场。其分类方式有如下几种。

(1)按交易对象不同分为大型工程、中型工程、小型工程,民用工程、工业工程、军事工程,生产性建设项目和非生产性建设项目。

(2)按市场覆盖范围分为国内市场和国际市场。

(3)按有无固定交易场所分为有形市场和无形市场。

(4)按固定资产投资主体分为国家预算拨款项目、银行贷款项目、法人投资项目、外资项目等。

#### 2. 建筑市场的特点

建筑市场是国民经济市场体系中的一个相对独立的子系统,其特点如下。

(1)建筑市场交易的复杂性。大型工程建设项目一般分三个阶段进行,即可行性研究阶段、勘察设计阶段、施工阶段。一般项目分两阶段进行,即勘察设计阶段和施工阶段。

(2)建筑产品交易的长期性。合同签订的时间短,合同履行时间长,一般以年为单位。

(3)建筑市场有着显著的地区性。由于工程建设项目的附着性,工程建设项目的建造地点直接影响工程建设项目(商品)的价格。

(4)建筑市场存在风险。建筑业风险的种类,按责任方可把风险划分为发包人风险、承包人风险以及第三人风险等。这三种风险既可能独立存在,也可能共同构成,即混合风险。例如,因发包人支付原因和承包人管理水平因素而导致工期延误等,即属于混合风险。由于工程项目所在地的政治、经济、自然、社会等因素的变化都会带来履约的风险。

要素市场包括劳动力市场、材料市场、设备市场等。这些市场价格的变化,特别是资源类商品价格的变动,直接影响着工程承包价格;金融市场因素包括存贷款利率变动、货币贬值等,也影响着工程项目的经济效益;资金、材料、设备供应质量不合格或供应不及时等因素,国家政策调整,国家对工资、税种和税率等进行宏观调控,都会给建筑企业带来一定履约风险。

### 3. 建筑市场的运行模式

建筑市场的运行模式如下。

运行主体——发包人、承包人、工程咨询服务机构。

运行基地——交易中心(公共资源交易中心)。

调节主体——国家机关(发展改革部门、建设行政主管部门)。

调节对象——交易活动(三公原则,遵循市场经济规律原则,法制统一原则,责权利相一致原则)。

## 二、建筑市场的主体

建筑市场的主体指参与建筑市场交易活动的主要各方,包括发包人、承包人、工程咨询服务机构、物资供应商和银行等。

### 1. 发包人

发包人是指具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。发包人亦称建设单位或业主。发包人是指拥有相应的建设资金,完成各种报建手续,在建筑市场中发包工程项目的勘察、设计、施工任务,最终得到建筑产品,并达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位或个人。

发包人主要有以下三种形式。

(1)机关、企事业单位。机关、企业、事业单位投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为项目业主。

(2)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。

(3)各类开发公司。开发公司自行融资或有投资方协商组建或委托开发的工程管理公司也可称为业主。

发包人在项目建设中的主要责任包括:①建设项目立项决策;②建设项目的资金筹措与管理;③办理建设项目的有关手续;④建设项目的招标与合同管理;⑤建设项目的施工管理;⑥建设项目竣工验收和试运行;⑦建设项目的统计与文档管理。

2. 承包人

承包人是指被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。承包人有时也称承包单位、施工企业(《建筑法》中称谓)、施工人(《合同法》中称谓)。

承包人从事建设生产一般需要具备三个方面的条件:

- (1)拥有符合国家规定的注册资本;
- (2)拥有与其等级相适应且具有注册执业资格的专业技术人员、现场管理人员;
- (3)具有从事相应建筑活动所需的技术培训装备。

3. 工程服务咨询机构

工程服务咨询机构是指具有一定注册资金和相应的专业服务能力,持有从事相关业务的资质证书和营业执照,能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务或代理,并取得服务费用的咨询服务机构和其他为工程建设服务的专业中介组织。

工程咨询服务机构包括勘察设计单位、项目管理、工程造价咨询、招标代理、工程监理等。

4. 各主体组织之间的关系

建设工程承发包是根据协议,作为交易一方的承包人(勘察、设计、监理、施工企业)负责为交易的另一方的发包人(建设单位)完成某一项工程的全部或其中的一部分工作,并按一定的价格取得相应报酬的生产经营活动。承包人与发包人之间是平等的合同关系。

建筑市场不同于其他商品市场,市场中的各方存在着既互相对立、又相对统一,既交叉重叠、又互为因果的特殊关系,是一种很复杂的政治、经济、社会、技术关系。

建筑市场的各主体(业主、承包人、各类中介组织)之间的合同关系可由图 1-1 表示。

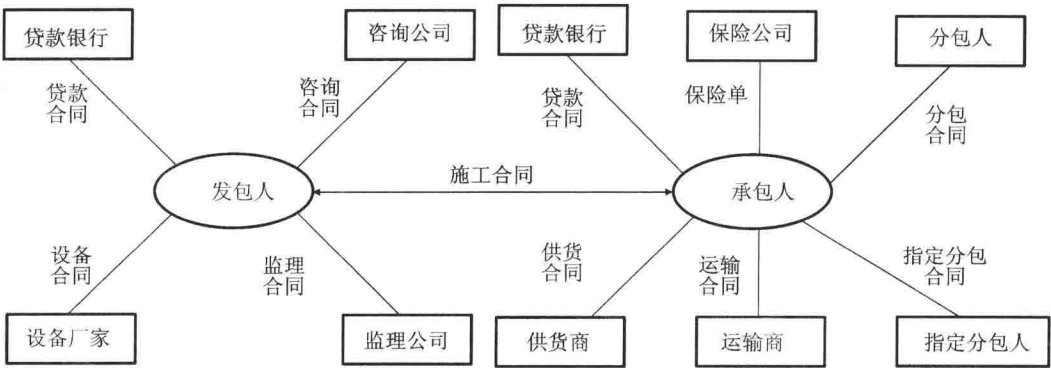


图 1-1 建筑市场各主体之间的合同关系

### 三、建筑市场的客体

#### 1. 建筑市场的客体

建筑市场的客体一般称作建筑产品,它包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的产品(设计、咨询、监理)等各种智力型服务。

#### 2. 建筑产品的特点

在商品经济条件下,建筑企业生产的产品大多是为了交换而生产的,建筑产品是一种商品,但它是一种特殊的商品,具有以下与其他商品不同的特点。

(1)建筑产品的固定性及生产过程的流动性。建筑物与土地相连,不可移动,这就要求施工人员和施工机械只能随着建筑物不断流动,从而带来施工管理的多变性和复杂性。

(2)建筑产品的单件性。由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同及建筑地点的差异,决定了多数建筑产品都需要单独进行设计,不能批量生产。

(3)建筑产品的投资额大,生产周期和使用周期长。建筑产品工程量巨大,消耗大量的人力、物力和资金。在长期内,投资可能受到物价涨落、国内国际经济形势的影响,因而投资管理非常重要。

(4)建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受极大的损失,所以,建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的。设计、施工必须按照规范和标准进行,才能保证生产出合格的建筑产品。

(5)建筑产品的整体性和施工生产的专业性。这个特点决定了建筑产品的生产需要采用总包和分包相结合的特殊承包形式。随着经济的发展和建筑技术的进步,施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中,有各种专业承包企业分包承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包,有利于施工生产技术和工作效率的提高。

### 四、建筑市场的准入制度

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,将给社会和人民生命财产安全造成极大损失。因此,为保证建设工程的质量和安全,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。

我国建筑市场中的资质管理包括:从业单位的资质管理与从业人员的执业资格注册管理相结合的市场准入制度。

#### (一)从业单位的资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要是业主、承包人、勘察设计单位、招标代理、工程监理、造价咨询等。我国《建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位、监理单位、招标代理、造价咨询等单位实行资质管理。

##### 1. 工程勘察设计企业的资质管理

我国《建设工程勘察设计资质管理规定》规定:在中华人民共和国境内申请建设工程勘

察、工程设计资质,实施对建设工程勘察、工程设计资质的监督管理。

从事建设工程勘察、工程设计活动的企业,应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建设工程勘察、工程设计资质证书后,方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。

#### (1)工程勘察资质

工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。

工程勘察综合资质只设甲级;工程勘察专业资质设甲级、乙级,根据工程性质和技术特点,部分专业可以设丙级;工程勘察劳务资质不分等级。

取得工程勘察综合资质的企业,可以承接各专业(海洋工程勘察除外)、各等级工程勘察业务;取得工程勘察专业资质的企业,可以承接相应等级相应专业的工程勘察业务;取得工程勘察劳务资质的企业,可以承接岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。

#### (2)工程设计资质

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。

工程设计综合资质只设甲级;工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。根据工程性质和技术特点,个别行业、专业、专项资质可以设丙级,建筑工程专业资质可以设丁级。

取得工程设计综合资质的企业,可以承接各行业、各等级的建设工程设计业务;取得工程设计行业资质的企业,可以承接相应行业相应等级的工程设计业务及本行业范围内同级别的相应专业、专项(设计施工一体化资质除外)工程设计业务;取得工程设计专业资质的企业,可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务(设计施工一体化资质除外);取得工程设计专项资质的企业,可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务。

### 2. 建筑业企业(承包人)资质管理

《建筑业企业资质管理规定》(住房与建设部第 22 号令)自 2015 年 3 月 1 日起施行。

建筑业企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和施工劳务三个序列。施工总承包序列设有 12 个类别,分别是:建筑工程、公路工程、铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程、电力工程、矿山工程、冶金工程、石油化工工程、市政公用工程、通信工程、机电工程;专业承包序列设有 36 个类别,分别是:地基基础工程、起重设备安装工程、预拌混凝土工程、电子与智能化工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、桥梁工程、隧道工程、钢结构工程、模板脚手架工程、建筑装修装饰工程、建筑机电安装工程、建筑幕墙工程、古建筑工程、城市及道路照明工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、铁路电务工程、铁路铺轨架梁工程、铁路电气化工程、机场场道工程、民航空管工程及机场弱电系统工程、机场目视助航工程、港口与海岸工程、航道工程、通航建筑物工程、港航设备安装及水上交管工程、水工金属结构制作与安装工程、水利水电机电安装工程、河湖整治工程、输变电工程、核工程、海洋石油工程、环保工程、特种工程;施工劳务序列不分类别。

施工总承包资质一般分为四个等级(特级、一级、二级、三级);专业承包资质一般分为三个等级(一级、二级、三级);施工劳务资质不分等级。

施工总承包企业和专业承包企业的资质实行分级审批。具体划分方法如下。

下列建筑业企业资质,由国务院住房城乡建设主管部门许可:

(1)施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质;

(2)专业承包资质序列公路、水运、水利、铁路、民航方面的专业承包一级资质及铁路、民航方面的专业承包二级资质;涉及多个专业的专业承包一级资质。

申请上面两条所列资质的,应当向企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门提出申请。其中,国务院国有资产管理部门直接监管的建筑企业及其下属一层级的企业,可以由国务院国有资产管理部门直接监管的建筑企业向国务院住房城乡建设主管部门提出申请。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当自受理申请之日起 20 个工作日内初审完毕,并将初审意见和申请材料报国务院住房城乡建设主管部门。

国务院住房城乡建设主管部门应当自省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门受理申请材料之日起 60 个工作日内完成审查,公示审查意见,公示时间为 10 个工作日。其中,涉及公路、水运、水利、通信、铁路、民航等方面资质的,由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门审查。

下列建筑业企业资质,由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可:

(1)施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质;

(2)专业承包资质序列一级资质(不含公路、水运、水利、铁路、民航方面的专业承包一级资质及涉及多个专业的专业承包一级资质);

(3)专业承包资质序列二级资质(不含铁路、民航方面的专业承包二级资质);铁路方面专业承包三级资质;特种工程专业承包资质。

下列建筑业企业资质,由企业工商注册所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可:

(1)施工总承包资质序列三级资质(不含铁路、通信工程施工总承包三级资质);

(2)专业承包资质序列三级资质(不含铁路方面专业承包资质)及预拌混凝土、模板脚手架专业承包资质;

(3)施工劳务资质;

(4)燃气燃烧器具安装、维修企业资质。

建筑业企业资质证书分为正本和副本,由国务院住房城乡建设主管部门统一印制,正、副本具备同等法律效力。资质证书有效期为 5 年。

根据《建筑企业资质标准》建市【2014】159 号文件和《施工总承包企业特级资质标准》(建市[2007]72 号)修订文件规定,我国建筑工程施工总承包企业承包工程范围见表 1-1。

表 1-1 建筑工程施工总承包企业承包工程范围

| 企业类别        | 资质等级 | 承包工程范围                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建筑工程施工总承包企业 | 特级   | (1)取得施工总承包特级资质的企业可承担本类别各等级工程施工总承包、设计及开展工程总承包和项目管理业务；<br>(2)取得房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电等专业中任意 1 项施工总承包特级资质和其中 2 项施工总承包一级资质，即可承接上述各专业工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务，及开展相应设计主导专业人员齐备的施工图设计业务；<br>(3)取得房屋建筑、矿山、冶炼、石油化工、电力等专业中任意 1 项施工总承包特级资质和其中 2 项施工总承包一级资质，即可承接上述各专业工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务，及开展相应设计主导专业人员齐备的施工图设计业务；<br>(4)特级资质的企业，限承担施工单项合同额 3000 万元以上的房屋建筑工程 |
|             | 一级   | 可承担单项合同额 3000 万元以上的下列建筑工程的施工：<br>(1)高度 200 米以下的工业、民用建筑工程；<br>(2)高度 240 米以下的构筑物工程                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | 二级   | 可承担下列建筑工程的施工：<br>(1)高度 100 米以下的工业、民用建筑工程；<br>(2)高度 120 米以下的构筑物工程；<br>(3)建筑面积 4 万平方米以下的单体工业、民用建筑工程；<br>(4)单跨跨度 39 米以下的建筑工程                                                                                                                                                                                                                          |
|             | 三级   | 可承担下列建筑工程的施工：<br>(1)高度 50 米以下的工业、民用建筑工程；<br>(2)高度 70 米以下的构筑物工程；<br>(3)建筑面积 1.2 万平方米以下的单体工业、民用建筑工程；<br>(4)单跨跨度 27 米以下的建筑工程                                                                                                                                                                                                                          |

注：建筑工程是指各类结构形式的民用建筑工程、工业建筑工程、构筑物工程以及相配套的道路、通信、管网管线等设施工程。工程内容包括地基与基础、主体结构、建筑屋面、装修装饰、建筑幕墙、附建人防工程以及给水排水及供暖、通风与空调、电气、消防、防雷等配套工程。单项合同额 3000 万元以下且超出建筑工程施工总承包二级资质承包工程范围的建筑工程的施工，应由建筑工程施工总承包一级资质企业承担。

3. 工程咨询单位资质管理

我国对工程咨询单位也实行了资质管理。目前，已有明确资质等级评定条件的有：工程招标代理机构、工程监理企业、工程造价咨询企业等。

(1)工程招标代理机构

《招标投标法实施条例》第十二条规定：招标代理机构应当拥有一定数量的取得招标职业资格的专业人员。取得招标职业资格的具体办法由国务院人力资源社会保障部门会同国务院发展改革部门制定。

《关于印发〈招标师职业资格制度暂行规定〉和〈招标师职业资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2013〕19号)文件规定:国家对依法从事招标工作的专业技术人员,实行准入类职业资格制度,纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划。国家对招标师资格实行注册执业管理制度。取得《资格证书》的人员,经过注册方可以招标师名义执业。《中央投资项目招标代理资格管理办法》已对招标师的数量做出了明确的规定,甲级资质已登记在册的招标师不少于18人,乙级资质已登记在册的招标师不少于9人。

《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》(建设部154号令)规定,工程招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级。我国工程招标代理机构业务范围、审批机构及专业人员要求见表1-2。

表 1-2 工程招标代理机构业务范围、审批机构及专业人员要求

| 资质等级 | 业务范围                          | 审批机构                | 注册资本金   | 专业人员要求                                                                                      |
|------|-------------------------------|---------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 甲级   | 可以承担各类工程的招标代理业务               | 国务院建设主管部门           | 不少于200万 | 具有中级以上职称的工程招标代理机构专职人员不少于20人,其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于10人(其中注册造价工程师不少于5人),从事工程招标代理业务3年以上的人员不少于10人 |
| 乙级   | 只能承担工程总投资1亿元人民币以下的工程招标代理业务    | 省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门 | 不少于100万 | 具有中级以上职称的工程招标代理机构专职人员不少于12人,其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于6人(其中注册造价工程师不少于3人),从事工程招标代理业务3年以上的人员不少于6人   |
| 暂定级  | 只能承担工程总投资6000万元人民币以下的工程招标代理业务 |                     |         |                                                                                             |

根据《工程建设项目施工招标投标办法》(七部委30号令)第二十二条规定:招标代理机构可以在其资格等级范围内承担下列招标事宜:

- ①拟定招标方案,编制和出售招标文件和资格预审文件;
- ②审查投标人资格;
- ③编制标底;
- ④组织投标人踏勘现场;
- ⑤组织开标,评标,协助招标人定标;
- ⑥草拟合同;
- ⑦招标人委托的其他事项。

招标代理机构不得无权代理、越权代理,不得明知委托事项违法而进行代理,不得接受同一招标代理和投标咨询业务。

(2)工程监理企业

《工程监理企业资质管理规定》(建设部158号令)规定:工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中,专业资质按照工程性质和技术特点划分为14个专业工程类别。综合资质只设甲级;专业资质分为甲级、乙级,其中,房屋建筑、水利水电、公路和市政

政公用专业资质可设立丙级;事务所资质不分级别。工程监理企业资质等级与业务范围见表 1-3。

表 1-3 工程监理企业资质等级与业务范围

| 资质类别  | 资质等级 | 审批机构                                                    | 承包工程范围                                                                    |
|-------|------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 综合资质  | 甲级   | 国务院建设主管部门审批。(其中,涉及铁路、交通、水利、通信、民航等专业工程监理资质的,先由国务院有关部门审核) | 可承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务,以及建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务。                           |
| 专业资质  | 甲级   |                                                         | 可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务,以及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务                        |
|       | 乙级   |                                                         | 可承担相应专业工程类别二级(含二级)以下建设工程项目的工程监理业务,以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务            |
|       | 丙级   | 省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。                                  | 可承担相应专业工程类别三级建设工程项目的工程监理业务,以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务                   |
| 事务所资质 | 不分级  |                                                         | 可承担三级建设工程项目的工程监理业务,以及相应类别和级别建设工程项目管理、技术咨询等相关服务。但是,国家规定必须实行强制监理的建设工程监理业务除外 |

房屋建筑工程工程类别和项目等级划分见表 1-4。

表 1-4 房屋建筑工程工程类别及项目等级

| 工程类别   |         | 项目等级                                      |                                               |                                           |
|--------|---------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
|        |         | 一级                                        | 二级                                            | 三级                                        |
| 房屋建筑工程 | 一般公共建筑  | 28 层以上;36 米跨度以上(轻钢结构除外);单项工程建筑面积 3 万平方米以上 | 14~28 层;24~36 米跨度(轻钢结构除外);单项工程建筑面积 1 万~3 万平方米 | 14 层以下;24 米跨度以下(轻钢结构除外);单项工程建筑面积 1 万平方米以下 |
|        | 高耸构筑物工程 | 高度 120 米以上                                | 高度 70~120 米                                   | 高度 70 米以下                                 |
|        | 住宅工程    | 小区建筑面积 12 万平方米以上;单项工程 28 层以上              | 建筑面积 6 万~12 万平方米;单项工程 14~28 层                 | 建筑面积 6 万平方米以下;单项工程 14 层以下                 |

(3)工程造价咨询企业

《工程造价咨询企业管理办法》(建设部 149 号令)规定:工程造价咨询企业资质等级分为甲级、乙级。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动,不受行政区域限制。工程造价咨询企业资质等及业务范围见表 1-5。

表 1-5 工程造价咨询企业资质等级与业务范围

| 资质等级 | 审批机构                  | 承包工程范围                                |
|------|-----------------------|---------------------------------------|
| 甲级   | 国务院建设主管部门审批           | 可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务                   |
| 乙级   | 省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批 | 可以从事工程造价 5000 万元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务 |

(二) 专业人士的资格管理

专业人士是指从事工程咨询的专业工程师等。他们在建筑市场运作中起着很重要的作用。尽管有完善的建筑法规,但没有专业人员的知识和技能的支持,政府一般难以对建筑市场进行有效的管理。

在参考发达国家有关制度的基础上,我国从 1995 年起,逐步建立了注册建筑师、监理工程师、结构工程师、造价工程师以及建造师等专业人士注册执业资格管理制度。我国目前执行的是以单位市场准入资质管理制度为主,个人执业制度为辅,通过对企业的管制实现对个人管理的市场准入制度。在勘察设计公司、建筑业企业、工程咨询机构的资质管理规定中,都要求有一定数量的注册执业人员。我国工程咨询机构(招标代理、工程造价咨询机构)对各类注册执业人员的要求见表 1-6。

表 1-6 工程咨询机构对注册执业人员的要求

| 机构类别   | 资质等级 | 对注册人员的要求                                    |
|--------|------|---------------------------------------------|
| 工程造价咨询 | 甲级   | 取得造价工程师注册证书的人员不少于 10 人                      |
|        | 乙级   | 取得造价工程师注册证书的人员不少于 6 人                       |
| 招标代理   | 甲级   | 其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于 10 人(其中注册造价工程师不少于 5 人) |
|        | 乙级   | 其中具有工程建设类注册执业资格人员不少于 6 人(其中注册造价工程师          |
|        | 暂定级  | 不少于 3 人)                                    |

五、公共资源交易中心

《招标投标法实施条例》第五条规定:设区的市级以上地方人民政府可以根据实际需要,建立统一规范的招标投标交易场所,为招标投标活动提供服务。招标投标交易场所不得与行政监督部门存在隶属关系,不得以营利为目的。2014 年各地级市纷纷成立公共资源交易中心,将政府采购、工程建设招投标交易、土地使用权交易、国有产权交易、机关事业资产交易、矿业权交易都集中到市级公共资源交易中心中进行。

国家鼓励利用信息网络进行电子招标投标。电子招标投标的具体实施办法和技术规范即将由国家发展改革委同有关部门制定。电子招标投标不仅可以提高效率、节能减排等,更重要的是可以使信息一体化(行业、地域范围一体化、企业与项目管理全程一体化),是市