

高职高专规划教材
Gaozhi Gaozhuan Guihua Jiaocai

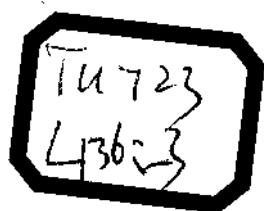
Gongcheng
Zhaozhaotoubiao
Yuhetong
Guanli

工程招投标与合同管理

李春亭 李 燕 主 编



中国建筑工业出版社
China Architecture & Building Press



高职高专规划教材

工程招投标与合同管理

李春亭 李 燕 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

工程招投标与合同管理/李春亭, 李燕主编. —北京:
中国建筑工业出版社, 2004

高职高专规划教材

ISBN 7-112-06053-2

I. 工... II. ①李... ②李... 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-合同-管理-高等学校:
技术学校-教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 007928 号

高职高专规划教材
工程招投标与合同管理
李春亭 李 燕 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12¼ 插页: 7 字数: 294 千字

2004 年 2 月第一版 2004 年 2 月第一次印刷

印数: 1—4,000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-06053-2

TU·5321(12066)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书是根据高职高专建筑工程专业的教育目标和培养目标编写的。

本书内容包括：建筑工程市场；建设工程招标投标概述；建设工程施工招标实务；建设工程施工投标文件的编制；建设工程施工招标投标的开标、评标和定标；建设工程施工合同管理；仿真练习等。

本书既可作为高职高专建筑工程专业教材，也可供土建类工程技术人员参考。

* * *

责任编辑：吉万旺

责任设计：崔兰萍

责任校对：张虹

前 言

为适应现代职业教育能力的培养，满足高职高专学校教材建设的需要，培养从事建设工程招标投标人才，编写本教材。教材将简要介绍招标投标的程序，突出投标文件的编制和能力的培养，保证学生在校期间完成一个中等（小型）规模的建设工程项目从招标投标到中标评标定标的全过程，具备投标文件编制的基本能力。它具有综合性强、实践性强的特点、抓住龙头课程，采用案例教学，突出综合能力的培养。

本教材共七章，主要包括：建筑工程市场；建设工程招标投标概述；建设工程施工招标投标实务；建设工程施工投标文件的编制；建设工程施工招标投标的开标、评标、定标；建设工程施工合同管理；仿真练习等内容。

本书第一～三章由李春亭编写，第四～七章由李燕编写。

本书编写过程中参考了教材中所列参考文献的部分内容，谨此致衷心感谢。

由于编写时间仓促，水平有限，书中难免有不足之处，恳请读者批评指正。

编者
2004年1月

目 录

第一章 建筑工程市场	1
第一节 概述	1
第二节 建筑工程市场的主体和客体	5
第三节 建筑工程市场的资质管理	8
第四节 建设工程交易中心	11
思考题	14
第二章 建设工程招标投标概述	15
第一节 概述	15
第二节 招标投标的适用范围	19
第三节 建设工程招标投标主体	22
第四节 招标投标程序	27
思考题	38
第三章 建设工程施工招标务实	39
第一节 建设工程施工招标主要工作	39
第二节 建设工程施工招标文件编制	46
第三节 建设工程施工招标文件案例	73
思考题	81
第四章 建设工程施工投标文件的编制	82
第一节 工程施工投标主要工作	82
第二节 投标文件的编制内容及要求	85
第三节 投标文件中经济标的编制	87
第四节 投标文件中技术标和其他附件的编制	95
思考题	96
第五章 建设工程施工招标投标的开标、评标和定标	97
第一节 建设工程施工招标投标的开标评标和定标的内容及组织	97
第二节 建设工程施工招标投标的开标、评标和定标的程序及要求	98
第三节 建设工程施工招标评标案例	106
思考题	109
第六章 建设工程施工合同管理	110
第一节 概述	110
第二节 建设工程施工合同（FIDIC 土木工程施工合同条件）及简介	113
第三节 建筑工程施工合同管理	131
第四节 建筑工程施工索赔	137

思考题	146
第七章 仿真练习	148
附件一 建设工程施工合同（示范文本）	158
附件二 中华人民共和国招标投标法	179
参考文献	187

第一章 建筑工程市场

第一节 概 述

一、建筑工程市场概念

建筑工程市场是指以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场，一般称做建设市场或建筑市场。

建筑市场有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的建筑市场一般指有形建筑市场，有固定的交易场所。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场，它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的能力和特点要求不同等特点，决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的决策、设计、施工，一直到工程竣工、保修期结束，发包方与承包商、分包商进行的各种交易以及相关的商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动，都是在建筑市场中进行的。生产活动和交易活动交织在一起，使得建筑市场在许多方面不同于其他产品市场。

二、建设工程承发包

（一）概念

建设工程承发包是根据协议，作为交易一方的承包商（监理、勘察、设计、施工企业）负责为交易另一方的发包方（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的报酬。

发包方是指委托工程建设（咨询、设计、施工）的任务并负责支付报酬的建设单位，它们是市场中拥有资金的买方。

承包商是指具有一定生产能力、机械设备、流动资金且具有承包营业资格并能按时保质保量完成任务而取得报酬的监理、勘察、设计、建筑施工企业，它们是市场中拥有资金的卖方。

承、发包双方之间存在着经济上的权利与义务关系，是双方通过签订合同或协议予以明确的，具有法律效力。

（二）建设工程承发包方式模式

工程承发包模式，是指发包方与承包方双方之间的经济关系形式。我国在工程建设中采取的经营方式有自营方式和承包方式两种。

自营方式是指建设单位自己组织施工力量，直接领导组织施工，完成所需进行的建筑安装工程。这种方式，在我国解放后的国民经济恢复时期，采用得较多，此方式适应不了大规模生产建设的需要，现在除农民建房有时还采用外，基本已不采用。

承包方式又可分为指定承包、协议承包和招标承包。

指定承包是指国家对建筑施工企业下达工程施工任务，建筑施工企业接收任务并完

成。此方式在我国计划经济时期较多的采用。现在只有特定承包工程仍采用。

协议承包是指建设单位与建筑施工企业就工程内容及价格进行协商，签订承包合同。

招标承包是指由三家以上建筑施工企业进行承包竞争，建设单位择优选定建筑施工企业，并与其签订承包合同。

1. 工程项目总承包

建设全过程承包又叫统包、一揽子承包、交钥匙工程。它是指发包方（业主）将工程设计、施工、材料和设备等一系列工作全部发包给一家承包方（企业）承包，由其进行实质性设计、施工和采购工作，也可根据工程具体情况，将工程总承包任务发包给有实力的具有相应资质的咨询公司、勘察设计单位、施工企业以及设计施工一体化的大建筑公司承担，并对其统一协调和监督管理。各专业承包方只同总承包方发生直接关系，不与发包方发生直接关系。最后总承包方向业主交一个已达到使用条件的工程项目。工程项目总承包主要适用于大中型建设项目。大中型建设项目由于工程规模大、技术复杂，要求工程承包公司必须具有雄厚的技术经济实力和丰富的组织管理经验，通常由实力雄厚的工程总承包公司（集团）承担。这种承包方式的优点是：由于业主与承包商之间只有一个主合同，便于合同管理，协调工作量小，可节约投资、缩短建设工期并保证建设项目的质量，提高投资效益。但招标发包工作难度大，合同价格高，对质量的控制难度大。

2. 阶段承包

它是指发包方、承包方就建设过程中某一阶段或某些阶段的工作，如勘察、设计或施工、材料设备供应等，进行发包、承包。例如，由设计机构承担勘察、设计，由施工企业承担工业与民用建筑施工，由设备安装公司承担设备安装任务。其中，施工阶段承包，还可依承包的具体内容，再细分为以下三种方式：

①包工包料，即承包方承包工程在施工中所需的全部劳务和全部材料供应，并负责承包工程的施工进度、质量和安全。

②包工部分包料，即承包方只负责提供承包工程在施工中的全部劳务和一部分材料供应，负责施工进度和质量。其余部分材料由发包方或总承包方负责供应。

③包工不包料，又称包清工，实质上是劳务承包，即承包方（大多是分包人）仅提供劳务而不承担任何材料供应的义务。

3. 专项（业）承包

它是指发包方（业主）、承包方（承包商）就某建设阶段中的一个或几个专业性强的项目进行发包、承包。专项承包主要项目有：勘察、设计阶段的工程地质勘察、供水水源勘察，基础或结构工程设计、工艺设计，供电系统、空调系统及防灾系统的设计；施工阶段的深基础施工、金属结构制作和安装、通风设备和电梯安装；建设准备阶段的设备选购。

三、建筑市场体系及管理体制

1. 建筑市场体系

建筑市场经过近年来的发展已形成以发包方、承包方和为双方服务的咨询服务者和市场组织管理者组成的市场主体；由建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体；由招标投标为主要交易形式的市场竞争机制；由资质管理为主要内容的市场监督管理体系；

以及我国特有的有形建筑市场等。这些构成了完整的建筑市场体系（图 1-1）。

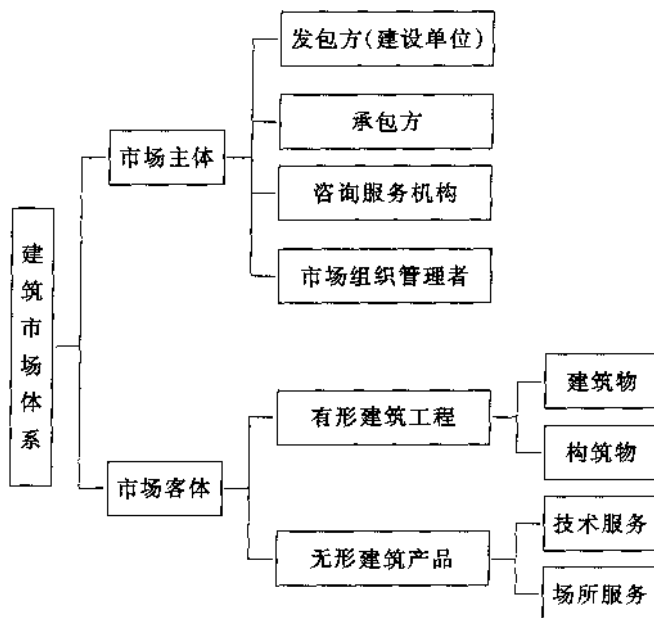


图 1-1 建筑市场体系

2. 建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因社会制度、国情的不同而不同，其管理内容也各具特色。

(1) 西方国家管理体制

很多发达国家建设主管部门对企业的行政管理并不占重要的地位。政府的作用是建立有效、公平的建筑市场，提高行业服务质量和促进建筑生产活动的安全、健康，推进整个行业的良性发展。而不是过多地干预企业的经营和生产。对建筑业的管理主要通过政府引导、法律规范、市场调节、行业自律、专业组织辅助管理来实现。在市场机制下，经济手段和法律手段成为约束企业行为的首选方式。法制是政府管理的基础。

在管理职能方面，立法机构负责法律、法规的制定和颁布；行政机关负责监督检查、发展规划和对有关事项作出批准；司法部门负责执法和处理。此外，作为整个管理体制的补充，其行业协会和一些专业组织也承担了相当一部分工作，如制定有关技术标准、对合同的仲裁等等。以国家颁布的法律为基础，地方政府往往也制定相对独立的法规。

(2) 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，无论是建设单位，还是施工企业、材料供应部门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。在一些基础设施部门则形成所谓行业垄断。改革开放初期，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、招标投标、质量监督等一套管理制度，形成对建筑市场的分割。随着社会主义市场经济体制的逐步建立，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，撤销了众多的专业政府部门，并将政府部门与所属企业脱钩，为建设管理体制的改革提供了良好的条件，使原先的部门

管理逐步向行业管理转变（建设部的组织结构如图 1-2 所示）（我国各级建设行政主管部门结构如图 1-3 所示）。

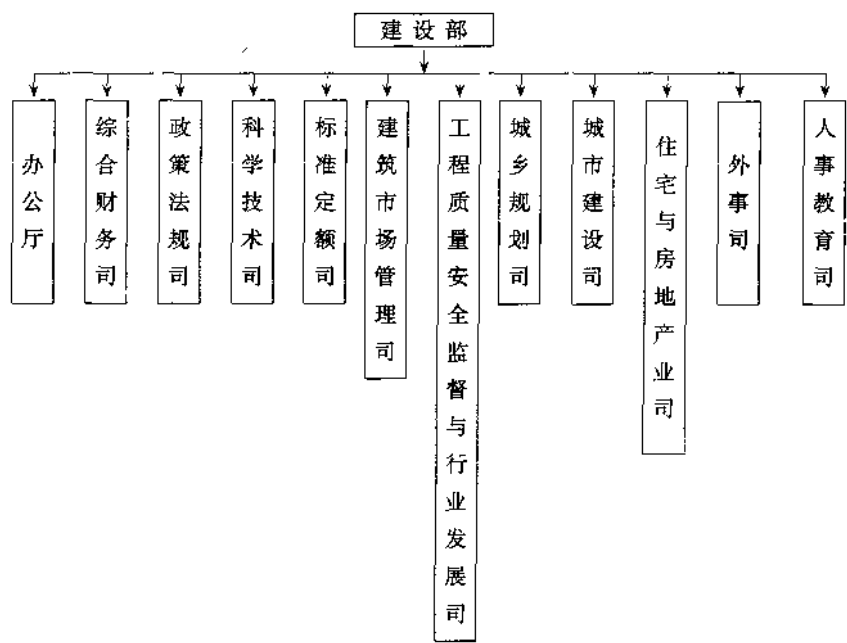


图 1-2 建设部组织结构图

(3) 政府对建筑市场的管理任务

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。

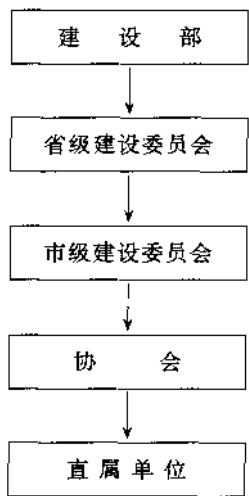


图 1-3 各级建设行政主管部门结构图

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，除了必须遵守一般法律外，通常规定必须公开招标，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作规定。

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：

- ①制定建筑法律、法规；
- ②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）；
- ③对承包商、专业人士资质管理；
- ④安全和质量管理（国外主要通过专业人士或机构进行监督检查）；
- ⑤行业资料统计；

⑥公共工程管理；

⑦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我国国情的管理模式。但这种管理模式还将随着我国社会主义市场经济体制的确立和与国际接轨的需要，对我国目前的管理体制和管理内容、方式不断加以调整和完善。

第二节 建筑工程市场的主体和客体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易（业主给付建设费、承包商交付工程的过程）的各方。我国建筑市场的主体主要包括业主（建设单位或发包方）、承包商（勘察、设计、施工、材料供应）、工程咨询服务机构（咨询、监理）等。

建筑市场的客体则为有形的建筑产品（建筑物、构筑物）和无形的建筑品（咨询、监理等智力型服务）。

一、建筑市场主体

1. 业主

业主是指既有某项工程建设需求，又具有该项工程的建设资金和各种准建手续，在建筑市场中发包工程项目建设的勘察、设计、施工任务，并最终取得建筑产品以达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。

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，故又称为发包方或招标人。因此，业主方作为市场主体具有不确定性。我国的工程项目大多数是政府投资建设的，业主大多属于政府部门。为了规范业主行为，我国建立了投资责任约束机制，即项目法人责任制，又称业主责任制，由项目业主对项目建设全过程负责。

项目业主的产生，主要有三种方式：

（1）业主是企业或单位。如某工程为企业、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）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，其业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

（3）业主是各类开发公司。开发公司自行融资或由投资方协商组建或委托开发的工程管理公司也可成为业主。

业主在项目建设过程中的主要职责是：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（如征地、建筑许可等）；④建设项目的招标与合同管理；⑤建设项目的施工与质量管理；⑥建设项目的竣工验收和试运行；⑦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。根据我国目前执行建设部令第 87 号、第 2 号建筑业企业资格管理规定及施工企业资格管理规定，承包商从事建设生产一般需具备三个方面的条件：

- (1) 拥有符合国家规定的注册资本。
- (2) 拥有与其资质等级相适应且具有注册执业资格的专业技术和管理人员。
- (3) 有从事相应建筑活动所应有的技术装备。

经资格审查合格，已取得资质证书和营业执照。承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程等专业公司。在市场经济条件下，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四个方面：

(1) 技术方面的实力。有精通本行业的工程师、造价师、经济师、会计师、项目经理、合同管理等专业人员队伍；有施工专业装备；有承揽不同类型项目施工的经验。

(2) 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能力；具有相当的面定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金；具有支付各种担保和保险的能力，有承担相应风险的能力；承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

(3) 管理方面的实力。建筑承包市场属于买方市场，承包商为打开局面，往往需要低利润报价以取得项目，因此，必须在成本控制上下功夫，向管理要效益，并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，必须具有一批过硬的项目经理和管理专家。

(4) 信誉方面的实力。承包商一定要有良好的信誉，它将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉，就必须遵守法律法规，保证工程质量、安全、工期，文明施工，能认真履约。

承包商承揽工程，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，选择适合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，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，具有一定数量的工程技术、经济、管理人员，取得建设咨询证书和营业执照，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获取相应费用的企业。

工程咨询服务企业包括勘察设计机构、工程造价（测量）咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。这类企业主要是向业主提供工程咨询和管理服务，弥补业主对工程建设过程不熟悉的缺陷，在国际上一般称为咨询公司。在我国，目前数量最多并有明确资质标准的是勘察设计机构、工程监理公司和工程造价（测量）咨询单位、招标代理机构。工程管理和其他咨询类企业近年来也有发展。

工程咨询服务机构虽然不是工程承、发包的当事人，但其受业主委托或聘用，与业主订有协议书或合同，因而对项目的实施负有相当重要的责任。

二、建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称做建筑产品，是建筑市场的交易对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品，因为，建筑产品本身及其生产过程具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段，建筑产品表现为不同的形态。它可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件；也可以是承包商生产的各类建筑物和构筑物。

1. 建筑产品的特点

(1) 建筑产品的固定性和生产过程的流动性。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、性能要求不同以及建设地点的差异，决定了多数建筑产品都需要单独进行设计、施工，不能批量生产。

(3) 建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了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，由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包，有利于施工生产技术和效率的提高。

(4) 建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段，其产品不可能退换，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) 建筑产品的社会性。绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性，涉及公众的利益和生命财产的安全，即使是私人住宅，也会影响到环境，影响到进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是非常必要的，有关工程建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

2. 建筑产品的商品属性

长期以来，受计划经济体制影响，工程建设由工程指挥部管理，工程任务由行政部门分配，建筑产品价格由国家规定，抹杀了建筑产品的商品属性。

改革开放以后，由于推行了一系列以市场为取向的改革措施，建筑企业成为独立的生产单位。建设投资由国家拨款改为多种渠道筹措，市场竞争代替行政分配任务，建筑产品价格也逐步走向以市场形成价格的价格机制。建筑产品的商品属性的观念已为大家所共识，这成为建筑市场发展的基础，并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成。使实力强、素质高、经营好的企业在市场上更具竞争性，能够更快地发展，实现资源的优化配置，提高了全社会的生产力水平。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系着承、发包双方的利益，也关系到国家和社会的公共利益，正是由于建筑产品的这种特殊性，其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。从事建筑产品生产必须遵守这些标准规范的规定，违反这些标准规范的将受到国家法律的制裁。

工程建设标准涉及面很宽，包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通讯、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等诸多方面。

工程建设标准是指对工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节的技术要求。它包括五个方面的内容：

- (1) 工程建设勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法。
- (2) 与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求。
- (3) 工程建设的术语、符号、代号、量与单位、建筑模数和制图方法。
- (4) 工程建设的试验、检验和评定方法。
- (5) 工程建设的信息技术要求。

在具体形式上，工程建设标准包括了标准、规范、规程等。它一方面通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和支持；另一方面，由于标准的法律属性和权威属性，保证了从事工程建设的有关人员按照规定去执行，同时也为保证工程质量打下了基础。

第三节 建筑工程市场的资质管理

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，一旦发生问题将给社会和人民的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，即资质管理制度。

建筑市场中的资质管理包括两类：一类是对从业企业的资质管理；另一类是对专业人士的资格管理。

一、从业企业资质管理

我国《建筑法》规定，对从事建筑活动的施工企业、勘察设计单位、工程咨询机构（含监理单位）实行资质管理。

1. 工程勘察设计公司资质管理

我国建设工程勘察资质分为工程勘察资质、工程设计资质。工程勘察资质分为工程勘察综合资质（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（不分级）、工程设计行业资质（甲、乙、丙级）、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活动。我国勘察企业的业务范围参见表 1-1 的有关规定。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。

2. 建筑业企业（承包商）资质管理

建筑业企业（承包商）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。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。施工总承包企业又按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、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；专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别；劳务分包企业按技术特点划分为 13 个类别。

工程施工总承包企业资质等级分为特、一、二、三级；施工专业承包企业资质等级分为一、二、三级；劳务分包企业资质等级分为一、二级。这三类企业的资质等级标准，由

建设部统一组织制定和发布。工程施工总承包企业和施工专业承包企业的资质实行分级审批。特级和一级资质由建设部审批；二级以下资质由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批；劳务分包系列企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。经审查合格的企业，由资质管理部门颁发相应等级的建筑业企业（施工企业）资质证书。建筑业企业资质证书由国务院建设行政主管部门统一印制，分为正本（1本）和副本（若干本），正本和副本具有同等法律效力。任何单位和个人不得涂改、伪造、出借、转让资质证书，复印的资质证书无效。我国建筑业企业承包工程范围见表 1-2。

我国勘察设计企业的业务范围 表 1-1

企业类别	资质分类	等 级	承 担 业 务 范 围
勘察企业	综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
	专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业工程勘察业务范围和地区不受限制
		乙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目，承担工程勘察业务的地区不受限制
		丙级	可承担本专业工程勘察小型工程项目，承担工程勘察业务限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	劳务资质	不分级	承担岩石工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务工作，承担工程勘察劳务工作的地区不受限制
设计企业	综合资质	不分级	承担工程设计业务范围和地区不受限制
	行业资质 (分行业设立)	甲级	承担相应行业建设项目的工程设计范围和地区不受限制
		乙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计任务，地区不受限制
		丙级	承担相应行业的小型建设项目的工程设计任务，地区限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计的项目，地区不受限制
		乙级	承担中、小型专项工程设计的项目，地区不受限制

建筑业企业承包工程范围 表 1-2

企业类别	等 级	承 包 工 程 范 围
施工总承包企业（12类）	特级	（以房屋建筑工程为例）可承担各类房屋建筑工程的施工
	一级	（以房屋建筑工程为例）可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）40 层及以下、各类跨度的房屋建筑工程；（2）高度 240 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 20 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体
	二级	（以房屋建筑工程为例）可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）28 层及以下、单跨跨度 36 米以下的房屋建筑工程；（2）高度 120 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 12 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体
	三级	（以房屋建筑工程为例）可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）14 层及以下、单跨跨度 24 米以下的房屋建筑工程；（2）高度 70 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 6 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体

续表

企业类别	等 级	承 包 工 程 范 围
专业承包企业 (60 类)	一级	(以土石方工程为例) 可承担各类土石方工程的施工
	二级	(以土石方工程为例) 可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍且 60 万立方米及以下的土石方工程的施工
	三级	(以土石方工程为例) 可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍且 15 万立方米及以下的土石方工程的施工
劳务分包企业 (13 类)	一级	(以木工作业为例) 可承担各类工程木工作业分包业务, 但单项合同额不超过企业注册资本金的 5 倍
	二级	(以木工作业为例) 可承担各类工程木工作业分包业务, 但单项合同额不超过企业注册资本金的 5 倍

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、工程造价等咨询机构。

工程监理企业资质等级划分甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程; 乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程; 甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、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、大市政配套费与拆迁补偿费) 3000 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、直辖市所辖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的范围和地区不受限制。

工程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。

二、专业人士资格管理

在建筑市场中, 把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业人士。

专业人士在建筑市场管理中起着非常重要的作用。由于他们的工作水平对工程项目建设成败具有重要的影响, 对专业人士的资格条件要求很高。从某种意义上说, 政府对建筑市场的管理, 一方面要靠完善的建筑法规, 另一方面要依靠专业人士。

我国专业人士制度是近几年才从发达国家引入的。目前, 已经确定专业人士的种类有建筑工程师、结构工程师、监理工程师、造价工程师等。由全国资格考试委员会负责组织专业人士的考试。由建设行政主管部门负责专业人士注册。专业人士的资格和注册条件为: 大专以上的专业学历、参加全国统一考试且成绩合格、具有相关专业的实践经验即可取得注册工程师资格。各专业人士资格和注册条件见表 1-3。

目前我国专业人士制度尚处在起步阶段, 但随着建筑市场的进一步完善, 对其管理会进一步规范化和制度化。