

IANZHUSHIGONGXIANCHANG

■ 建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

GUANLIRENYUAN YIBENTONGXILIECONGSHU

甲方代表一本通

本书编委会 编



JIAFANGDAIBIAO YIBENTONG

中国建材工业出版社

建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

甲方代表一本通

本书编委会 编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

甲方代表一本通/《甲方代表一本通》编委会编.

—北京:中国建材工业出版社,2008.2

(建筑施工现场管理人员一本通系列丛书)

ISBN 978-7-80227-383-2

I. 甲… II. 甲… III. 建筑工程—施工现场—施工管理—
基本知识 IV. TU721

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 188976 号

甲方代表一本通

本书编委会 编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京鑫正大印刷有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:17

字 数:489 千字

版 次:2008 年 2 月第 1 版

印 次:2008 年 2 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-383-2

定 价:38.00 元

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kejibook.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:dayi51@sina.com

内 容 提 要

《甲方代表一本通》作为《建筑施工现场管理人员一本通系列丛书》之一,主要针对甲方代表在实际工作的需要进行编写,全书主要包括基本建设管理概述;建设项目前期立项决策管理;建设工程造价管理;建设工程项目招标投标管理;建设项目合同管理;建设项目监理管理;建设项目施工管理;建设项目施工验收管理等内容。本书力求做到理论联系实际,既注重基础知识的阐述,又对实际工作中遇到的问题进行了深入浅出的讲解,内容全面系统,科学合理,精练实用,针对性、可操作性强。

本书将甲方代表工作时涉及的工作职责、专业技术知识、业务管理细则及有关的专业法规、标准规范等知识融为一体,并力求做到文字通俗易懂、叙述的内容一目了然。

本书可供建设单位、施工企业工程技术管理人员使用,也可供基层施工管理人员学习参考。

甲方代表一本通

编委会

主 编：孙高磊

副主编：卜永军 陈爱莲

编 委：胡丽光 李闪闪 梁 贺 刘 青

刘亚祯 卢月林 彭 顺 王 胤

张小珍 张艳萍

出版说明

目前,我国建筑业发展迅速,城镇建设规模日益扩大,建筑施工队伍不断增加,建筑工地(施工现场)到处都是。工地施工现场的施工员、质量员、安全员、造价员(过去称为预算员)、资料员等是建设工程施工必需的管理人员,肩负着重要的职责。他们既是工程项目经理进行工程项目管理的执行者,也是广大建筑施工工人的领导者。他们的管理能力、技术水平的高低,直接关系到千千万万个建设项目能否有序、高效率、高质量地完成,关系到建筑施工企业的信誉、前途和发展,甚至是整个建筑业的发展。

近些年来,为了适应建筑业的发展需要,国家对建筑设计、建筑结构、施工质量验收等一系列标准规范进行了大规模的修订。同时,各种建筑施工新技术、新材料、新设备、新工艺已得到广泛的应用。在这种形势下,如何提高施工现场管理人员的管理能力和技术水平,已经成为建筑施工企业持续发展的一个重要课题。同时,这些管理人员自己也十分渴望参加培训、学习,迫切需要一些可供工作时参考用的知识性、资料性读物。

为满足施工现场管理人员对技术和管理知识的需求,我们组织有关方面的专家,在深入调查的基础上,以建筑施工现场管理人员为对象,编写了这套《建筑施工现场管理人员一本通系列丛书》。

本套丛书主要包括以下分册:

- 1.《质量员一本通》
- 2.《安全员一本通》
- 3.《造价员一本通(建筑工程)》
- 4.《造价员一本通(安装工程)》
- 5.《资料员一本通》
- 6.《现场电工一本通》
- 7.《施工员一本通》
- 8.《材料员一本通》

- 9.《机械员一本通》
- 10.《监理员一本通》
- 11.《测量员一本通》
- 12.《合同员一本通》
- 13.《甲方代表一本通》
- 14.《项目经理一本通》

与市面上已经出版的同类图书相比,本套丛书具有如下特点:

1. 紧扣一本通。何谓“一本通”,就是通过一本书能够解决施工现场管理人员所有的问题。本丛书将施工现场管理人员工作中涉及的的工作职责、专业技术知识、业务管理和质量管理实施细则以及有关的专业法规、标准和规范等知识全部融为一体,内容更加翔实,解决了管理人员工作时需要到处查阅资料的问题。

2. 应用新规范。本套丛书各分册均围绕现行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300—2001)和与其配套使用的 14 项工程质量验收规范、《建设工程工程量清单计价规范》以及现行建筑安装工程预算定额、现行与安全生产有关的标准规范和最新的工程材料标准等进行编写,切实做到应用新规范,贯彻新规范。

3. 体现先进性。本套丛书充分吸收了在当前建筑业中广泛应用的新材料、新技术、新工艺,是一套拿来就能学、就能用的实用工具书。

4. 使用更方便。本套丛书资料丰富、内容翔实,图文并茂,编撰体例新颖,注重对建筑工程施工现场管理人员管理能力和专业技术能力的培养,力求做到文字通俗易懂,叙述内容一目了然,特别适合现场管理人员随查随用。

由于编写时间仓促,加之编者经验水平有限,丛书中错误及不当之处,敬请广大读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 基本建设管理概述	(1)
第一节 基本建设的内容	(1)
一、基本建设的概念	(1)
二、建设项目的组成	(2)
三、建设项目的分类	(3)
第二节 建设项目管理组织	(4)
一、项目管理组织的建立	(4)
二、建设项目的管理体制	(6)
第三节 项目建设程序	(8)
一、项目建议书阶段	(10)
二、可行性研究及其报告编制阶段	(10)
三、建设地点的选择阶段	(11)
四、设计工作阶段	(11)
五、建设准备阶段	(11)
六、建设实施阶段	(12)
七、竣工验收阶段	(12)
八、项目后评价阶段	(12)
第二章 建设项目的立项决策管理	(15)
第一节 项目建议书	(15)
一、项目建议书的内容编制	(15)
二、项目建议书的审批	(17)
第二节 可行性研究报告	(17)
一、可行性研究报告的作用	(18)
二、编制可行性研究报告的依据和要求	(19)
三、对可行性研究报告编制单位及人员资质的要求	(20)
四、可行性研究报告的内容	(21)
五、可行性研究报告的编制程序	(22)
六、项目评估	(24)

七、项目评估与可行性研究的关系	(30)
第三节 建设项目厂址选择	(32)
一、厂址选择的原则和要求	(32)
二、厂址选择应考虑的因素	(36)
三、厂址选择的重要性	(37)
四、厂址选择的程序	(39)
五、厂址选择的方法	(47)
第四节 建设项目环境影响评价	(50)
一、环境影响评价的主要作用	(50)
二、环境影响评价的内容	(51)
三、环境影响报告书的内容	(55)
四、环境影响报告表的主要内容	(56)
第五节 建设场地地震安全性评价	(56)
一、必须进行场地地震安全性评价的建设项目	(56)
二、建设单位对场地地震安全性评价的管理程序	(57)
三、场地地震安全性评价报告的主要内容	(58)
四、场地地震安全性评价报告的审定	(58)
第六节 建设项目的国民经济评价	(58)
一、国民经济评价的概念	(58)
二、影子价格	(62)
三、国民经济评价参数	(67)
四、国民经济评价指标和报表	(71)
第七节 项目基本建设的规划管理	(81)
一、项目规划管理的基本要求	(81)
二、项目规划管理的内容	(82)
三、项目规划的编制	(85)
第八节 建设项目工作前期准备	(87)
一、建设用地的审批程序	(87)
二、办理用地申请必须提供的文件和资料	(88)
三、建设工程申请和准申	(88)
四、送审设计方案(初步设计)及施工图	(90)
五、项目施工前的准备工作	(91)

第三章 建设工程造价管理	(92)
第一节 建设工程造价及造价管理	(92)
一、工程造价的概念	(92)
二、工程造价的特点	(93)
三、工程造价的作用	(94)
四、工程造价管理	(95)
第二节 建设工程造价的构成	(97)
一、工程造价的理论构成	(97)
二、现行投资及世界银行建设工程投资构成	(99)
三、设备及工、器具购置费的构成及计算	(102)
四、建筑安装工程费用项目	(108)
五、工程建设其他费用的构成	(123)
六、预备费、建设期贷款利息和固定资产投资方向调节税	(130)
第三节 建设工程造价的计价依据	(133)
一、工程量计算规则	(133)
二、工程建设定额	(140)
第四节 工程量清单计价	(145)
一、工程量清单计价的特点	(146)
二、实行工程量清单计价的目的是和意义	(147)
三、工程量清单计价的影响因素	(149)
四、工程量清单计价与定额计价的差别	(152)
五、工程量清单与计价格式	(154)
六、工程量清单编制	(165)
七、工程量清单计价要求	(168)
第五节 建设工程投资估算	(169)
一、建设投资估算项目构成	(169)
二、建设投资估算的方法	(175)
三、流动资金估算	(178)
四、项目投入总资金及分年投入计划	(184)
第六节 资金筹措方案分析	(185)
一、资金筹措组织形式选择	(185)
二、资本金筹措	(191)

三、债务资金筹措	(194)
四、信用保证措施	(197)
五、项目资金筹措计划的制定	(198)
六、资金筹措计划分析	(202)
第四章 建设工程项目招标投标管理	(212)
第一节 工程项目招标投标基础知识	(212)
一、工程招标投标活动应遵循的原则	(212)
二、工程项目招标投标的意义	(214)
第二节 工程项目招标管理	(215)
一、工程项目招标的条件	(215)
二、工程项目招标的范围	(216)
三、工程项目招标的分类	(217)
四、工程项目的招标方式及选择	(219)
五、工程项目的招标程序	(221)
第三节 工程项目招标文件的编制	(223)
一、招标文件的编制原则	(223)
二、招标文件的作用	(223)
三、招标文件的组成	(223)
第四节 工程项目招标文件的内容	(225)
一、投标须知	(225)
二、合同条件和合同协议条款	(231)
三、合同格式	(231)
四、规范与图纸	(237)
五、工程量表	(238)
六、投标书格式	(239)
第五节 工程项目招标标底的编制与审查	(241)
一、标底编制原则	(241)
二、标底编制和依据	(243)
三、标底文件的组成	(243)
四、标底编制的程序与方法	(253)
五、招标标底的审定	(254)
第六节 工程项目招标工作实务	(256)

一、招标公告发布或投标邀请书发送	(256)
二、资格预审	(260)
三、招标文件编制与发售	(282)
四、勘察现场	(283)
五、标前会议	(284)
六、开标、评标与定标	(284)
第五章 建设项目合同管理	(295)
第一节 有关经济合同的法律知识	(295)
一、经济法	(295)
二、民法	(298)
三、经济法律关系	(300)
四、代理	(304)
五、诉讼时效	(306)
第二节 合同	(308)
一、合同的概念	(308)
二、合同的分类	(310)
三、合同的形式	(312)
四、合同的内容	(313)
第三节 项目合同	(315)
一、项目合同性的特征	(315)
二、项目合同的分类	(316)
第四节 项目合同管理	(321)
一、项目合同管理的目标	(322)
二、项目合同管理的特点	(322)
三、项目合同管理的内容与程序	(324)
四、项目合同管理工作注意事项	(325)
第五节 工程项目施工索赔	(325)
一、索赔的概念与特征	(326)
二、通常可能提出索赔的干扰事件	(328)
三、索赔要求	(328)
四、发生索赔的原因	(329)
五、索赔的作用与条件	(331)

六、索赔的分类	(332)
七、施工索赔在工程项目管理中的意义	(335)
第六节 反索赔	(336)
一、反索赔的概念及作用	(336)
二、反索赔的种类及内容	(338)
三、索赔防范	(341)
四、反索赔步骤	(344)
五、反驳索赔报告	(347)
第六章 建设项目监理管理	(349)
第一节 监理单位的选择	(349)
一、组建项目管理班子	(349)
二、项目监理设施	(350)
三、项目监理工作内容	(351)
四、对监理单位进行资质审查	(352)
第二节 监理人员素质要求与工作职责	(353)
一、监理人员素质要求	(353)
二、监理人员工作职责	(356)
三、建设监理过程中监理单位与监理人员的责任	(358)
第三节 建设项目监理委托合同	(360)
一、监理合同的作用与特点	(360)
二、监理合同的形式	(361)
三、监理合同的内容	(362)
四、监理合同的订立	(375)
五、监理合同的履行	(376)
六、监理合同的违约责任与索赔	(379)
第七章 建设项目施工管理	(382)
第一节 建设项目施工管理的内容	(382)
一、施工管理的目的	(382)
二、图纸会审与技术交底	(383)
三、施工组织设计	(385)
四、施工技术管理	(389)
五、施工现场管理	(390)

第二节 建设项目施工进度控制	(391)
一、施工进度控制任务	(391)
二、影响施工进度因素	(392)
三、施工进度控制检查比较方法	(393)
四、施工进度计划调整	(406)
第三节 建设项目施工的质量控制	(411)
一、施工质量控制基础知识	(411)
二、施工准备阶段的质量控制	(422)
三、施工工序的质量控制	(428)
四、成品的质量保护	(434)
第四节 建设项目施工投资控制	(436)
一、投资控制的基本概念	(436)
二、投资估算的编制与审查	(439)
三、总概算的编制与审查	(440)
四、施工阶段投资控制	(445)
五、施工阶段投资控制的措施	(449)
第五节 建设项目季节性施工	(450)
一、混凝土工程的季节施工	(450)
二、砌筑工程季节施工	(459)
三、抹灰工程的季节施工	(467)
第六节 施工项目质量问题分析及处理	(471)
一、施工项目质量问题分析	(471)
二、施工项目质量问题处理	(475)
第八章 建设项目施工验收管理	(483)
第一节 竣工验收的依据和标准	(483)
一、竣工验收的范围和依据	(483)
二、竣工验收的标准	(484)
第二节 竣工验收的程序	(485)
一、施工单位申请交工验收	(485)
二、单项工程验收	(486)
三、全部工程的竣工验收	(486)
四、遗留问题的处理	(488)

第三节 竣工决算	(489)
一、竣工结算的作用	(489)
二、编制竣工结算的条件	(490)
三、竣工结算的内容	(490)
附录一 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收 暂行规定	(494)
附录二 建筑施工常用符号与代号	(497)
附录三 常用计量单位换算	(512)
参考文献	(529)

第一章 基本建设管理概述

第一节 基本建设的内容

一、基本建设的概念

基本建设是指利用预算内资金、自筹资金、银行建设贷款及其他专项资金进行的扩大再生产能力或提高工程效益为主要目的的新建、扩建、改建、重建工程的建设及有关工作。按其服务性质一般可分为生产性建设和非生产性建设两种。

1. 生产性建设

生产性建设是指直接用于物质生产或直接为物质生产提供服务的建设。具体包括下列内容：

- (1)工业建设；
- (2)建筑业建设；
- (3)水利建设；
- (4)地质勘探建设；
- (5)运输、通信建设；
- (6)综合技术服务事业建设。

2. 非生产性建设

非生产性建设(消费性建设)一般是指用于满足人民物质和文化生活福利所需要的建设和非物质生产部门的建设。具体包括以下内容：

- (1)公用事业、社区服务和咨询服务建设；
- (2)卫生、体育和社会福利事业建设；
- (3)教育、文化和广播电视建设；
- (4)科学研究建设；
- (5)金融、保险建设；
- (6)住宅建设；

(7)其他非生产性建设。

二、建设项目的组成

为项目管理及编制工程选价的需要,一般把基本建设项目分解为
单项工程→单位工程→分部工程→分项工程。

1. 单项工程

单项工程是基本建设项目的组成部分。一般是指在一个建设项目中具有独立的设计文件,可独立组织施工,竣工后可独立发挥生产能力或工程效益的工程。

一个建设项目有时包括几个或更多的单项工程,但也可能只有一个单项工程,在这种情况下,单项工程也等于是建设项目。

2. 单位工程

单位工程是单项工程的组成部分,可独立组织施工,但一个单位工程建成竣工后往往不能独立发挥生产能力或效益。通常按照不同性质的工程内容,根据组织施工和编制工程预算的要求,将一个单项工程划分为若干个单位工程。它是体现建设项目主要建设内容和新增生产能力(或效益)的基础。如:工业建设中一个车间是一个单项工程。在民用建筑中,一般以一栋房屋作为一个单位工程,如:职工住宅是一个单项工程,其中每栋住宅就是一个单位工程。

3. 分部工程

分部工程是单位工程的组成部分,一般是按单位工程(如建筑物)的工程部分、设备安装工程的种类或施工使用的材料和工种的不同划分的。如土建工程可分为基础、地面、墙体、楼板、门窗、屋面、装修等分部工程。为方便计算“工料”和便于组织施工,一般土建工程可分为土石方工程、桩基工程、砖石工程、混凝土工程、钢筋混凝土工程、钢结构工程、地面工程、屋面工程、装饰工程等分部工程。

4. 分项工程

分部工程是单位工程的组成部分。一般是指通过较简单的施工方法和过程就能建造出来,并可以用较简便的方法计算出工料消耗量的工程。由于在同一个分部工程中,影响工料消耗的因素差异很大,因此有必要按照施工方法或不同施工材料,对分部工程作进一步的分解,如土方工程可分解为挖沟、铺设垫层、回填等工程。