

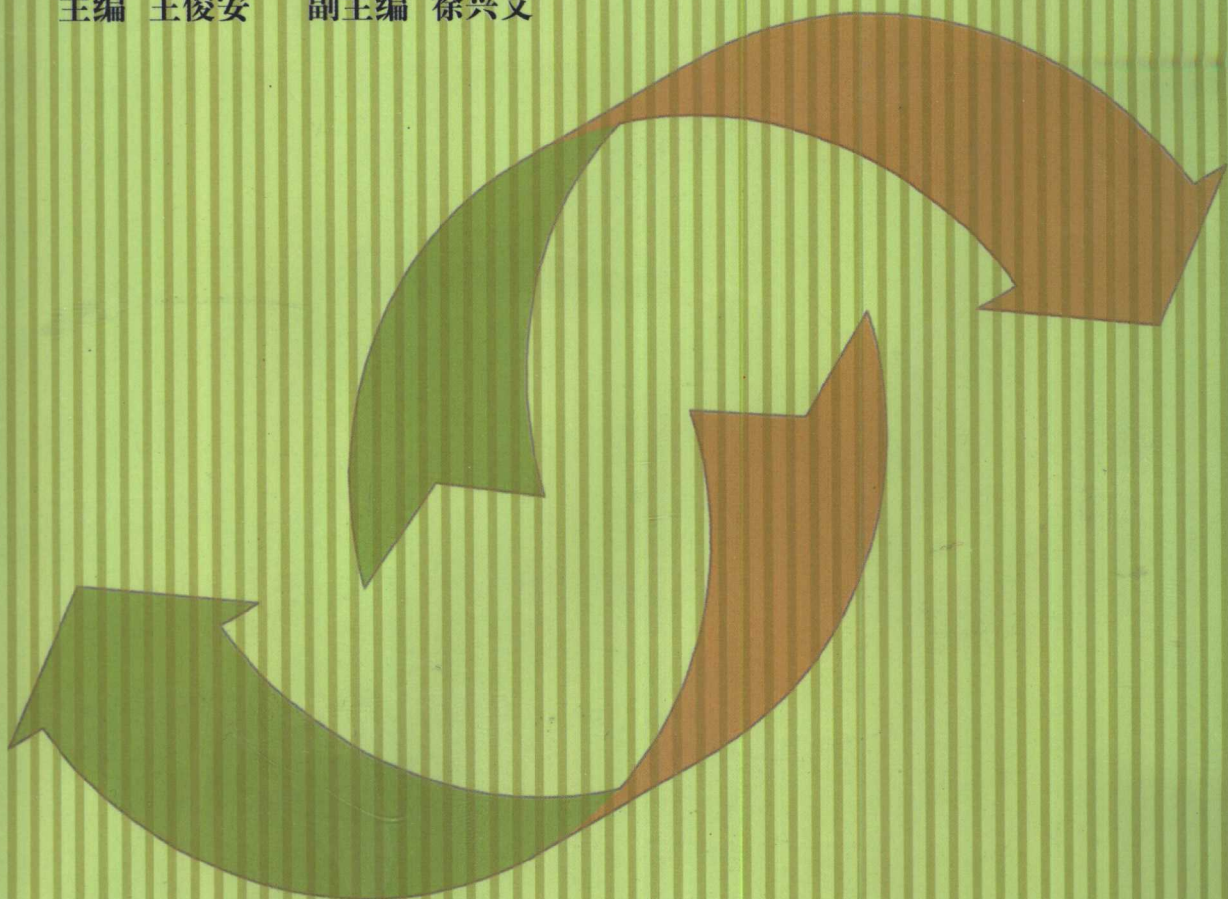


新世纪工程管理专业系列教材

招标投标与合同管理

ZHAOBIAOTOUUBIAOYUHE TONGGUANLI

主编 王俊安 副主编 徐兴艾



中国建材工业出版社

新世纪工程管理专业系列教材

招标投标与合同管理

主编 王俊安 副主编 徐兴艾

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

招标投标与合同管理/王俊安主编. —北京: 中国建材工业出版社, 2003.3
高等院校教材
ISBN 7-80159-406-1

I. 招… II. 王… III. ①基本建设—招标—高等学校—教材 ②基本建设—投标—高等学校—教材 ③基本建设—经济合同—管理—高等学校—教材 IV. F284

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 006206 号

招标投标与合同管理

王俊安 主编

*

中国建材工业出版社出版

(北京海淀区三里河路 11 号 邮编: 100831)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

北京鑫正大印刷有限公司印刷

*

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 17.75 字数: 432 千字

2003 年 3 月第一版 2003 年 3 月第一次印刷

印数: 1~4000 册 定价: 26.00 元

ISBN 7-80159-406-1/TU·196

版权所有 翻印必究

新世纪工程管理专业系列教材 编委会名单

编委会主任：林增杰 中国人民大学

副主任：张跃庆 首都经贸大学；刘书瀚 天津商学院

秘书长：白丽华 天津商学院；马学春 中国建材工业出版社

编委：(以汉语拼音为序)

白丽华 天津商学院

丁芸 首都经贸大学

傅晓灵 武汉化工学院

谷俊青 天津财经学院

姜薪萍 江西财经大学

宁素莹 中南财经政法大学

乔志敏 中央财经大学

陶满德 江西师范大学

武献华 东北财经大学

姚玲珍 上海财经大学

郑润梅 山西财经大学

总 序

为促进我国高等院校工程管理专业下设的房地产经营管理、投资与造价管理、物业管理等方向的教学质量的提高,全国部分财经类高校工程管理专业的负责人经过充分酝酿,决定在本专业各院校的专家和学者的共同努力下,发挥各院校的优势,突出各院校的专业特色,通力合作出版一套《新世纪工程管理专业系列教材》。

专业教材的建设是一个重要的问题,没有高质量的教材,就难以培养素质和能力方面都符合市场经济发展要求的专业人才。尤其面对 21 世纪不断发展的科学与技术,快速变化的国际国内市场等新形势,对工程管理专业人员的知识结构和能力素质都提出了更新、更高的要求,在变化中求生存,在学习创新中求发展是所有高校专业建设首先要考虑的问题。因此,尽快编写出符合时代要求,符合教育教学规律,与工程管理专业培养目标相吻合的高水平教材就成为当务之急。

《新世纪工程管理专业系列教材》以管理、财经类院校工程管理专业为主,在完全符合教育部专业指导委员会对本专业人才培养目标所设定的“管理、经济、工程技术和法律”四个知识平台基本要求的前提下,突出财经类、管理类院校对工程项目在经营管理、价值评估、可行性研究、项目营销策划、资产的保值增值等方面的专业特色,撰写以管理和经济为主线条的系列教材以满足人才培养的需要。

经过所有参编院校的认真讨论,一致同意本系列教材编写的基本原则是:

1. 所编写的教材必须符合建设部高等工程管理学科专业指导委员会对本专业人才培养目标的具体要求;
2. 财经类院校对工程管理专业人才的培养应该偏重在培养经营管理能力方面。在教材编写中,要考虑培养学生对市场经济基本知识的良好运用能力,要体现培养懂工程技术的经营管理人才,以培养房地产开发商和经营商人才为主,为工程建设企业培养经营型人才;
3. 新编写的教材要有一定的超前性:要体现出 21 世纪对人才的要求,考虑到我国加入 WTO 后对工程管理人才的知识结构和能力的要求,所涉及的内容要争取和国际惯例相衔接,面向世界、面向未来;
4. 突出案例教学:力争在教材中体现实用性,在课程内容允许的情况下,以培养学生的实际工作能力为出发点,选取恰当案例作为课程内容的补充和延伸;
5. 在部分教材中争取用国外成熟的原版教材作为参考资料,扩充学习者的知识面;
6. 在新编教材中,考虑运用现代化教学手段,有条件的教材要同步编写电子课件以利于多媒体教学,或同步编写习题集以利于学习者课下练习和自学;
7. 时间和进度要服从质量,保证教材的先进性和适用性。

我们相信,在所有参编院校的共同努力下,本系列教材必定能满足新世纪快速发展和不断创新的工程管理专业的教学需要。

新世纪工程管理专业
系列教材编委会
2002 年 4 月

前 言

本书作为新世纪工程管理专业系列教材之一，全面介绍了工程建设领域的招标投标与合同管理，重点放在招标投标与合同管理的理论和实践的应用方面。全书以市场经济理论为基础，依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》以及国家有关部门最新颁布的招标投标及合同管理方面的法律、法规的规定，全面反映了招标投标及合同管理的国际惯例和我国法律、法规的新变化。编写时紧密结合招标投标活动的特点，系统阐述了招标投标与合同管理的理论、法律知识和操作方法。读者通过研读本书，能够基本掌握招标投标与合同管理的一般规律和技巧。

招标投标是利用市场经济的价值规律和竞争机制形成合同的过程，作为一种采购方式和订立合同的一种特殊程序，在国际、国内贸易中，得到广泛应用。如建设项目的采购、政府采购、科技项目采购、物业管理采购等。从发展趋势看，招标投标的领域还在继续拓宽，规范化程度也正在进一步提高。

改革开放之前，由于我国长期实行计划经济体制，企业的生存和发展主要靠政府，企业获得合同的手段极端欠缺公开性和透明性，要通过“拉关系”等不正当手段获得合同，对于招标投标比较陌生，进入市场经济尤其是与国际市场接轨的过程中，失掉了许多商业机会；对市场经济条件下的合同管理，特别是合同风险管理和索赔意识的淡漠与无知，造成了较大的经济损失，甚至因此造成企业破产。在全球范围内，每年用于采购的数额达数十亿美元，竞争的主要方法就是招标投标。据报道，仅世界银行每年就有4万份合同通过招标投标方式向全世界授予；在国内，我国的建设投资现在已呈现出多元化局面，国内的外资项目，如世行项目、亚行项目、中外合资项目、外商独资项目均已按国际惯例进行交易和管理。随着《中华人民共和国政府采购法》的颁布实施，政府为本国教育、国防、公共基础设施、公共健康和安全等购买大量的货物、服务和工程，也主要采取招标投标方式采购。所以，我国加入世界贸易组织以后，无论是政府管理部门，还是企事业单位乃至个人，熟悉、掌握招标投标规则和合同管理知识，对于适应竞争环境，提高自身竞争力都有重大意义。

招标投标与合同管理活动涉及的知识面很宽，它跨越相关的技术、经济、法律与管理领域，是一项综合性很强的经济活动。本书分为绪论、招标投标制度、投标业务与方法、工程建设合同、合同管理、索赔等六章和附录共七部分。全书按照注重理论联系实际，加强通用性、实用性、操作性，做到学以致用为指导思想进行编写，力求全面贯彻新世纪工程管理专业系列教材编委会提出的编写原则及要求，以适应工程管理专业教育的要求，将知识性和实用性融为一体，编写时力求内容先进、概念清楚、结构合理、方法实用、叙述简明。

本书可作为本科工程管理专业《招标投标与合同管理》课程的教材，同时可供工程管理人员阅读，还可作为各类从事招标投标与合同管理人员的参考书及培训教材。

本书由王俊安担任主编，负责大纲拟定和全书统稿。参加编写人员的分工为第一章、

第二章、第五章、第六章为王俊安执笔，第三章、第四章为徐兴艾执笔。

本书在编写过程中进行了系统的资料检索，主要参考了国家有关部门最新颁布的招标投标与合同管理方面的法律、法规，以及近年来出版的教材与著作及大量的互联网资料，谨此向作者和资料提供者致以衷心谢意，主要参考文献列于书末。

虽竭尽全力，但书中难免有不尽人意之处，恳请读者及同行批评指正。

编 者
2003 年 1 月

目 录

总序

前言

第1章 绪论	(1)
1.1 工程建设	(1)
1.1.1 工程建设活动	(1)
1.1.2 工程建设的参与者	(3)
1.1.3 建设项目的交易方式	(6)
1.2 招标投标	(10)
1.2.1 招标投标活动	(10)
1.2.2 招标投标制的发展	(11)
1.2.3 鲁布革引水工程招标投标情况简介	(13)
1.3 合同与合同管理	(16)
1.3.1 合同	(16)
1.3.2 合同管理	(20)
1.3.3 合同的法律基础	(22)
第2章 招标投标制度	(25)
2.1 概述	(25)
2.1.1 招标投标的基本概念	(25)
2.1.2 招标投标制的特点与作用	(28)
2.1.3 《中华人民共和国招标投标法》及其配套法规	(31)
2.1.4 招标投标活动的原则	(33)
2.2 招标的方式与强制招标的范围	(36)
2.2.1 常见招标方式	(36)
2.2.2 招标的类别与范围	(39)
2.2.3 招标投标活动中的主要参与者	(42)
2.2.4 招标投标活动的行政监督	(45)
2.3 招标准备与实施	(49)
2.3.1 招标准备	(49)
2.3.2 招标文件的编制	(53)
2.3.3 招标文件范本	(55)
2.3.4 招标实施过程	(74)
2.4 开标、评标和定标	(81)
2.4.1 开标	(81)
2.4.2 评标	(84)

2.4.3	定标	(92)
2.4.4	招标实例	(94)
2.4.5	评标方法	(98)
第3章	投标业务与方法	(105)
3.1	投标准备	(105)
3.1.1	投标信息调研	(105)
3.1.2	准备投标资料	(107)
3.1.3	办理投标担保	(107)
3.1.4	办理注册(备案)手续	(108)
3.2	投标资格预审	(109)
3.2.1	资格预审资料的准备	(109)
3.2.2	联合体投标问题	(110)
3.3	投标决策	(110)
3.3.1	投标决策的含义与影响因素	(110)
3.3.2	投标机会分析	(113)
3.3.3	报价决策	(114)
3.3.4	决策树分析法	(120)
3.3.5	概率分析法	(122)
3.4	投标文件的编制与报送	(126)
3.4.1	投标文件的编制	(126)
3.4.2	投标文件的报送	(129)
3.5	投标中的不正当竞争	(129)
3.5.1	投标中不正当竞争的表现	(129)
3.5.2	串通招标投标实例	(130)
第4章	工程建设合同	(132)
4.1	概述	(132)
4.1.1	合同的类型	(132)
4.1.2	合同的基本作用	(135)
4.1.3	我国的合同制度	(136)
4.1.4	合同的标准文本	(137)
4.2	工程建设合同体系	(139)
4.2.1	主要合同关系	(139)
4.2.2	合同体系	(140)
4.3	建设工程合同	(141)
4.3.1	建设工程合同的概念及特征	(141)
4.3.2	建设工程合同的适用范围与分类	(142)
4.3.3	勘察设计中当事人的义务	(144)
4.3.4	施工合同中当事人的义务	(145)
4.4	工程建设的其他合同	(151)

4.4.1	监理合同	(151)
4.4.2	建筑材料和设备采购合同	(154)
4.5	合同的订立与履行	(155)
4.5.1	建设工程合同的订立	(155)
4.5.2	合同的主要条款	(156)
4.5.3	订立与履行的基本原则	(158)
4.5.4	合同履行的程度	(162)
4.6	合同的违约责任	(163)
4.6.1	合同违约责任的概念与特征	(163)
4.6.2	合同违约责任的构成要件	(164)
4.6.3	承担违约责任的方式	(164)
4.6.4	违约责任的免除	(166)
第5章	合同管理	(168)
5.1	概述	(168)
5.1.1	合同管理的任务和主要工作	(168)
5.1.2	合同的变更与转让	(170)
5.2	合同总体策划	(173)
5.2.1	合同策划的依据	(173)
5.2.2	业主的合同总体策划	(174)
5.2.3	承包者的合同总体策划	(177)
5.3	合同风险管理	(178)
5.3.1	风险的概念	(178)
5.3.2	风险管理	(184)
5.3.3	合同的谈判	(189)
5.3.4	合同实施中的沟通	(194)
5.4	无效建设工程合同	(196)
5.4.1	无效建设工程合同的概念	(197)
5.4.2	无效建设工程合同的特征与类型	(197)
第6章	索赔	(199)
6.1	概述	(199)
6.1.1	索赔的概念	(199)
6.1.2	索赔事件及其发生率	(201)
6.1.3	索赔的产生	(204)
6.2	索赔管理	(205)
6.2.1	索赔管理的任务	(205)
6.2.2	索赔管理和项目管理其他职能的关系	(206)
6.2.3	索赔的分类	(208)
6.2.4	索赔的基本方针与反索赔	(209)
6.3	索赔的处理与解决	(210)

6.3.1 索赔的依据和证据	(210)
6.3.2 索赔重点	(212)
6.3.3 索赔的程序	(215)
6.3.4 索赔解决方法	(217)
6.3.5 索赔小组与索赔报告	(218)
附录	(220)
中华人民共和国招标投标法（中英对照）	(220)
招标公告发布暂行办法	(234)
建筑工程设计招标投标管理办法	(236)
水运工程施工监理招标投标管理办法	(239)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	(244)
建设部办公厅关于转发《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》的通知	(250)
建设工程施工合同（示范文本）	(251)
参考文献	(270)

第1章 绪 论

本章提要

本章主要阐述以下内容：

1. 工程建设的概念、参与者以及建设项目的交易方式。
2. 招标投标制度的产生与发展。
3. 鲁布革引水工程招标投标情况简介。
4. 合同的概念、订立合同的方式以及合同的法律基础。
5. 合同管理的概念以及合同管理在项目管理中的地位。

招标投标作为一种采购方式和订立合同的一种特殊程序，在国际、国内贸易中，已有许多领域采用。我国工程建设领域的招标投标制度是随着建筑市场的形成而逐步建立和完善起来的。从发展趋势看，招标投标的领域还在继续拓宽，规范化程度也正在进一步提高。

现在我国建设投资已呈现出多元化局面，国内的外资项目，如世行项目、亚行项目、中外合资项目、外商独资项目均已按国际惯例进行交易和管理。市场竞争越激烈，合同风险越会显现出来，越要重视合同和合同管理，这是发展趋势。

1.1 工程建设

1.1.1 工程建设活动

1.1.1.1 工程建设的概念

工程建设，也称工程建设活动或简称工程^①，是对土木建筑工程的建造和线路管道、设备安装及其与之相关的其他建设工作的总称。

土木建筑工程包括矿山、铁路、公路、道路、隧道、桥梁、堤坝、电站、码头、飞机场、运动场、房屋等工程。

线路管道和设备安装包括电力、通讯线路，石油、燃气、给水、排水、供热等管道系统和各类机械设备、装置的安装。

其他建设工作包括建设单位及其主管部门的投资决策活动、政府的监督管理以及征用土地、工程勘察设计、工程监理和相应的技术咨询等工作。

工程建设活动为国民经济的发展和人民生活的改善提供重要的物质技术基础，并对众

^① 这是广义工程的概念。工程的含义十分广泛，要根据不同情况和不同使用场合来体现其具体含义。

多产业的振兴发挥促进作用，因此它在国民经济中占有相当重要的地位。

工程建设活动的对象是建设项目^①，工程建设活动的成果是建设产品。房屋建筑是最常见的建设产品。

1.1.1.2 工程建设活动的特殊性

工程建设活动的特殊性主要从它的成果——建设产品和它的活动过程——建设这两个方面来体现。

1. 建设产品的特殊性

1) 总体性。建设产品是由许多材料、制品经施工装配而组成的综合体；是由许多个人和单位分工协作、共同劳动的总成果；往往也是由许多具有不同功能的建（构）筑物有机结合成的完整体系。

2) 固定性。一般的工农业产品可以流动，消费使用空间不受限制，而建设产品只能固定在建设场址使用，不能移动。

2. 建设的特殊性

1) 生产周期长。工程建设周期通常需要几年至十几年。在如此长的建设周期中，不能提供完整产品，不能发挥完全效益，因而造成了大量的人力、物力和资金的长期占用；同时，由于建设周期长，受政治、社会与经济、自然等因素影响大。

2) 建设过程的连续性和协作性。工程建设的各阶段、各环节、各协作单位及各项工作，必须按照统一的建设计划有机地组织起来，在时间上不间断，在空间上不脱节，使建设工作有条不紊地顺利进行。如果某个环节的工作遭到破坏和中断，就会导致该工作停工，甚至波及其他工作，造成人力、物力、财力的积压，并可能导致工期拖延，不能按时投产使用。

3) 施工的流动性。建设产品的固定性决定了施工的流动性，施工人员及机械必然要随建设对象的不同而经常流动转移。

4) 受自然和社会条件的制约性强。一方面，由于建设产品的固定性，工程施工多为露天作业；另一方面，在建设过程中，需要投入大量的人力和物资。因此，工程建设受地形、地质、水文、气象等自然因素以及材料、水电、交通、生活等社会条件的影响很大。

1.1.1.3 建设程序

建设程序是指由法律、行政性法规、规章所规定的，进行工程建设活动所必须遵循的阶段及其先后顺序。它反映了工程建设所固有的客观规律和经济规律，体现了现行建设管理体制的特点，是建设项目科学决策和顺利进行的重要保证。建设程序既是工程建设应遵循的准则，也是国家对工程建设进行监督管理的手段之一。

依据我国现行工程建设程序法规的规定，工程建设程序可概括地分为三个大阶段，每个阶段又各包含若干环节。

1. 工程建设前期阶段。包括：项目建议书、可行性研究、立项（项目评估）、报建、项目发包与承包、初步设计等环节。

2. 工程建设实施阶段。包括：勘察设计、设计文件审查、施工准备、工程施工、生产准备与试生产、竣工验收等环节。

^① 在我国，通常以建设一个企事业单位或一个独立工程作为一个建设项目。凡属于一个总体设计（或初步设计）中分期分批进行建设的主体工程 and 配套工程、综合利用工程、供水供电工程都作为一个建设项目。

3. 生产阶段。包括：生产运营或交付使用、投资后评价等。

1.1.2 工程建设的参与者

工程建设活动是一个系统性的工作，根据我国现行法规，除了政府的管理部門（如行政管理、质量监督等部门）、金融机构及建筑材料、设备供应商之外，我国从事建设活动的单位^①主要有建设单位、房地产开发企业、工程总承包企业、工程勘察设计公司、工程监理单位、建筑业企业以及工程咨询服务单位等。

1.1.2.1 建设单位

建设单位是指拥有相应的建设资金，办妥工程建设手续，以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位或个人^②。所有的建设单位都拥有一种共同的东西——那就是需要。要将这种需要尽快付诸行动或收到效益，建设单位就要聘请设计单位（或咨询单位）将自己的设想逐步向前推进，或者说请建筑师把自己的设想逐步变成设计图纸；然后聘请施工单位按照设计图纸，将设想变成实际的工程。

在国际上，通常使用业主（Owner）一词，也有些国家和地区使用雇主（Employer）一词。其含义是一样的。在我国国内建筑市场上，建设单位实际上就是类似于业主的角色。过去在某些大、中型项目中，工程指挥部行使了业主的权力。国家计委规定自1992年起，新开工的大中型基本建设项目原则上都要实行项目业主责任制（1996年改成项目法人责任制），以促使我国的投资效益有一个根本的改观。

在我国，建设单位对建设项目进行自行管理的，其组成人员应符合一定的要求并应向建设行政主管部门进行申报。一般地，工程项目建设管理单位的主要负责人和技术负责人，应掌握和熟悉国家有关工程建设的方针、政策、法规和建设程序，应有工程建设实际经验和组织、指挥能力，参加管理过相应等级的工程建设项目；技术负责人同时应是在职的高级工程师；建筑安装、设备材料、工艺、水电等工程管理及经济管理专业技术人员必须配套，且符合有关规定数量要求；具有较强的审查设计、审核概（预）算以及工程质量检查能力。不具备规定条件的，或按规定应当实施工程监理的建设项目，必须委托具备相应资质等级的工程监理单位实行监理。

1.1.2.2 房地产开发企业

房地产开发企业是指在城市及村镇从事土地开发、房屋及基础设施和配套设施开发经营业务，依法取得相应资质等级证书，具有企业法人资格的经济实体。未取得房地产开发资质等级证书（简称资质证书）的企业，不得从事房地产开发经营业务。

房地产开发企业的资质等级，按照其拥有的注册资本、专业技术人员和开发业绩等条件划分为一、二、三、四四个等级。如，现行一级资质等级房地产开发企业的条件如下：

1. 注册资本不低于5000万元；
2. 从事房地产开发经营5年以上；
3. 近3年房屋建筑面积累计竣工30万m²以上，或者累计完成与此相当的房地产开

^① 法律常赋予参与不同范围建设活动的当事人以特定的名称。如，业主在招标投标活动中为招标人、签订合同时为发包人或委托人等。

^② 狭义的建设单位是指项目建设管理单位，即建设项目法人（业主）及房地产开发商，为实施工程项目建设而设置的管理机构。

发投资额；

4. 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%；

5. 上一年房屋建筑施工面积 15 万 m² 以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

6. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人；

7. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

8. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

9. 未发生过重大工程质量事故。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万 m² 以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

在工程建设中，房地产开发企业的角色与一般建设单位相似。

1.1.2.3 总承包企业

总承包企业是指对项目从立项到交付使用的全过程进行承包的企业。在我国，总承包企业包括两种情况：一是设计单位（或以设计单位为主体的设计工程公司），二是工程总承包企业。

总承包企业可以实行项目建设全过程的总承包，也可进行分阶段的承包；可独立进行总承包，也可与其他单位联合总承包。

1.1.2.4 工程勘察设计公司

工程勘察设计公司是指依法取得资格，从事工程勘察、工程设计活动的单位。一般情况下，工程勘察和工程设计是业务各自独立的企业。

建设工程勘察，是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。一般包括初步勘察和详细勘察两个阶段。

建设工程设计，是指根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。

国际上一般将设计工作划分为概念设计、基本设计和详细设计三个阶段。概念设计是指创意和构思设计，在此基础上通过与业主的充分交流与沟通，再继续深化设计，做出一个双方都满意的设计方案。概念设计的基本目的是，通过简明的技术图纸和技术要求及其分析，探讨最佳设计方案，作为基本设计和详细设计的依据。基本设计主要是作为编制施工详图和控制工程造价的基本依据。有些国家用基本设计阶段的图纸和文件进行招标。详细设计也称施工详图设计。主要用于工程招标和工程施工。

我国一般将设计工作划分为方案设计^①、初步设计和施工图设计三个阶段，与国际上

^① 方案设计包括项目的功能、造型、技术和经济等内容。

的三阶段划分有大致对应关系。我国还规定，对于技术复杂或缺乏设计经验的大中型工程可以增加技术设计阶段，据以进行设备订货和施工准备中不需施工详图的各项工作的，同时根据它来编制修正总概算。

建设工程勘察、设计资质分为工程勘察资质、工程设计资质。工程勘察资质又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。工程设计资质又分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专项资质。

根据我国的有关规定，从事建设工程勘察、设计活动，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。建设工程勘察、设计企业取得建设工程勘察、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。同时，取得资质证书的建设工程勘察、设计企业可以从事相应的建设工程勘察、设计咨询和技术服务。

国家对从事建设工程勘察、设计活动的专业技术人员，实行执业资格注册管理制度。

1.1.1.2.5 工程监理单位

工程监理单位，是指取得监理资质证书，具有法人资格的单位。从性质上讲，监理单位属于工程咨询类企业。“监理”是我国特有的称法，西方国家承担监理任务的是工程咨询公司、工程顾问公司、建筑师事务所等，一般通称“工程师”。但是，在我国，建设监理是一项制度，对监理单位的资格管理和行业管理与一般的工程咨询有所区别。

工程建设中，监理单位接受业主的委托和授权，根据有关工程建设法律法规，经建设主管部门批准的工程项目建设文件、监理合同和其他工程建设合同，对工程建设项目实施阶段进行专业化监督与管理，业主和承包者^①之间与建设合同有关的联系活动要通过监理单位进行。虽然监理单位是受业主委托开展监理工作的，但在工作中，应独立、公正地处理业主与被监理单位的利益，不得偏袒业主利益而克扣被监理单位利益。

工程监理企业按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质。取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。工程监理企业的资质等级分为甲级、乙级和丙级，并按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。

1.1.1.2.6 建筑业企业

建筑业企业，也称工程施工企业，是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装饰工程的新建、扩建、改建活动的企业。在国际上一般称为承包商。

在我国，建筑业企业按照其拥有的注册资本、净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的工程业绩等条件申请资质。取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建设活动。

我国的建筑业企业分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列，各序列又分为不同等级，各等级均规定了相应的承包工程范围。如，房屋建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级，各资质等级承包工程范围见表 1-1。

获得施工总承包资质的企业，可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

^① 为叙述简便起见，在不至于发生歧义的情况下，本书在泛指工程建设的承接一方（如工程咨询单位、勘察设计单位、施工单位、材料供应单位）时，一般通称承包者，有时也包括监理单位在内。

表 1-1 房屋建筑工程施工总承包企业承包工程范围

企业资质等级	承包工程范围	备 注
特级企业	可承担各类房屋建筑工程的施工	房屋建筑工程是指工业、民用与公共建筑(建筑物、构筑物)工程。工程内容包括地基与基础工程,土石方工程,结构工程,屋面工程,内外部的装修装饰工程,上下水、供暖、电器、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程。
一级企业	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(最低注册资本金 5000 万元) 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 240m 及以下的构筑物; (3) 建筑面积 20 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体。	
二级企业	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(最低注册资本金 2000 万元) 5 倍的下列房屋建筑工程的施工; (1) 28 层及以下、单跨跨度 36m 及以下的房屋建筑工程; (2) 高度 120m 及以下的构筑物; (3) 建筑面积 12 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体。	
三级企业	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(最低注册资本金 600 万元) 5 倍的下列房屋建筑工程的施工; (1) 14 层及以下、单跨跨度 24m 及以下的房屋建筑工程; (2) 高度 70m 及以下的构筑物; (3) 建筑面积 6 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体。	

获得专业承包资质的企业,可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者业主按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

获得劳务分包资质的企业,可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

1.1.2.7 工程咨询和服务单位

工程咨询和服务单位主要向业主提供工程咨询和管理等智力型服务。除了勘察设计单位和监理单位外,从事工程咨询和服务的单位还很多,如工程咨询、信息咨询、工程造价咨询、工程质量检测、工程招标代理、房地产中介(包括咨询、价格评估、经纪等)、房地产测绘等单位。

工程咨询和服务单位一般应当取得相应的工程咨询单位资质证书,或者是拥有规定数量执业(职业)人员的独立法人资格的经济组织,并在核定的范围内从事工程咨询服务。比如在项目投资决策阶段的主要工作——可行性研究,一般由工程咨询单位来完成。

1.1.3 建设项目的交易方式

工程建设项目的交易,从业主的角度讲是指项目的采购^①或发包,站在项目承包者的角度讲就是对项目的承接或承包。因此,广义地讲,项目发包就是业主采用一定方式,择优选定项目承接单位的活动;而项目承包是指承包者通过一定的方式取得某一项目的全部或其中一部分合同的活动。

1.1.3.1 内容

项目采购的内容非常广泛,可以包括项目的全过程,也可以分别对预可行性研究、可行性研究、勘察设计、材料及设备采购、设备与非标准设备的加工、建筑安装工程施工、设备安装、生产准备(如生产职工培训)和竣工验收等阶段进行采购。对一个承包者来

^① 采购,一般是指以合同方式有偿取得货物、工程和服务的行为,包括购买、租赁、委托、雇用等。