



高职高专建筑工程类专业“十二五”规划教材
GAOZHI GAOZHUAN JIANZHUGONGCHENGLEI ZHUANYE SHIERWU GUIHUA JIAOCAI

建设工程招标投标 与合同管理

JIANSHENGONGCHENGZHAOTUBIAOYUHECONGGUANLI

◎主 编 林孟洁 刘孟良 刘怀伟
◎副主编 党建新 杨 洋



中南大学出版社
www.csupress.com.cn

高职高专建筑工程类专业“十二五”规划教材

建设工程招标投标与合同管理

主 编 林孟洁 刘孟良 刘怀伟
副主编 党建新 杨 洋



中南大学出版社
www.csupress.com.cn

内容简介

本书按照技能型人才培养的特点,总体思路以真实的工程项目案例为主线,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,将知识点分别融入五大情境 16 个任务中:情境一,工程招投标与合同管理知识引入;情境二,建设工程招标;情境三,建设工程投标;情境四,建设工程合同管理;情境五,招投标综合实训。通过最后一个情境的综合实训即招标、投标文件编制和开标、评标、定标、模拟训练,使学生所学理论知识能得到灵活的应用、能力目标得到更好的锻炼,为学生零距离上岗奠定坚实的基础。

本书为高等职业技术学院建筑工程类、工程管理类专业教材,也可作为成人教育、网络教育、电大土木类专科教材,亦即作为相关技术人员零距离上岗的参考用书。本书配有多媒体教学电子课件。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招投标与合同管理/林孟洁,刘孟良,刘怀伟主编.
—长沙:中南大学出版社,2013.12
ISBN 978—7—5487—1020—2

I. 建... II. ①林... ②刘... ③刘... III. ①建筑工程—招标
②建筑工程—投标③建筑工程—合同—管理 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 288075 号

建设工程招投标与合同管理

林孟洁 刘孟良 刘怀伟 主编

☐责任编辑 周兴武

☐责任印制 易建国

☐出版发行 中南大学出版社

社址:长沙市麓山南路

邮编:410083

发行科电话:0731-88876770

传真:0731-88710482

☐印 装 长沙市利君漾印刷厂

☐开 本 787×1092 1/16 ☐印张 20 ☐字数 493 千字 ☐插页

☐版 次 2013 年 12 月第 1 版 ☐2013 年 12 月第 1 次印刷

☐书 号 ISBN 978—7—5487—1020—2

☐定 价 39.00 元



高职高专建筑工程类专业“十二五”规划教材编审委员会

主 任

郑 伟 李移伦 刘孟良 陈安生
玉小冰 吴志超 邓宗国 颜彩飞

副主任

(以姓氏笔画为序)

刘庆潭 刘志范 刘锡军 陈翼翔 汪文萍 周一峰
胡云珍 夏高彦 蒋春平 彭 艺 董建民 潘邦飞

委 员

(以姓氏笔画为序)

万小华 王四清 卢 滔 吕东风 刘 靖 刘小聪
刘可定 刘汉章 刘剑勇 李 龙 李 侃 李 奇
李 鲤 李进军 李丽君 李清奇 李鸿雁 许 博
伍扬波 阮晓玲 陈 晖 陈 翔 陈 翔 陈贤清
陈淳慧 宋国芳 宋士法 张小军 肖恒升 杨 平
何 珊 何立志 周 伟 周 晖 周良德 林孟洁
胡蓉蓉 易红霞 项 林 赵亚敏 徐龙辉 徐猛勇
高建平 常爱萍 曹世晖 黄郎宁 喻艳梅 彭仁娥
彭东黎 蒋 荣 蒋建清 彭 飞 彭子茂 曾维湘
曾振祥 廖柳青 熊宇璟 魏秀瑛

出版说明 INSTRUCTIONS

在新时期我国建筑业转型升级的大背景下，按照“对接产业、工学结合、提升质量，促进职业教育链深度融入产业链，有效服务区域经济发展”的职业教育发展思路，为全面推进高等职业院校建筑工程类专业教育教学改革，促进高端技术技能型人才的培养，我们通过充分的调研和论证，在总结吸收国内优秀高职高专教材建设经验的基础上，组织编写和出版了本套基于专业技能培养的高职高专建筑工程类专业“十二五”规划教材。

近几年，我们率先在国内进行了省级高等职业院校学生专业技能抽查工作，试图采用技能抽查的方式规范专业教学，通过技能抽查标准构建学校教育与企业实际需求相衔接的平台，引导高职教育各相关专业的教学改革。随着此项工作的不断推进，作为课程内容载体的教材也必然要顺应教学改革的需要。本套教材以综合素质为基础，以能力为本位，强调基本技术与核心技能的培养，尽量做到理论与实践的零距离；充分体现了《关于职业院校学生专业技能抽查考试标准开发项目申报工作的通知》（湘教通〔2010〕238号）精神，工学结合，讲究科学性、创新性、应用性，力争将技能抽查“标准”和“题库”的相关内容有机地融入到教材中来。本套教材以建筑业企业的职业岗位要求为依据，参照建筑施工企业用人标准，明确职业岗位对核心能力和一般专业能力的要求，重点培养学生的技术运用能力和岗位工作能力。

本套教材的突出特点表现在：一、把建筑工程类专业技能抽查的相关内容融入教材之中；二、把建筑业企业基层专业技术管理人员（八大员）岗位资格考试相关内容融入教材之中；三、将国家职业技能鉴定标准的目标要求融入教材之中。总之，我们期望通过这些行之有效的办法，达到教、学、做合一，使同学们在取得毕业证书的同时也能比较顺利地考取相应的职业资格证书和技能鉴定证书。

高职高专建筑工程类专业“十二五”规划教材

编 审 委 员 会

前言 PREFACE

本书通过实践专家访谈会、现场走访调查及作者多年的招投标及合同管理实践和教学,基于对资料员、招投标人员、合同管理员、监理员、造价员等岗位典型工作任务的分析,将知识点分别融入以下学习情境中:学习情境一,工程招投标与合同管理知识引入;学习情境二,建设工程招标;学习情境三,建设工程投标;学习情境四,建设工程合同管理;通过学习情境五的综合实训即模拟招投标仿真实训,使所学知识得到灵活的应用,能力目标得到更好的锻炼,为学生零距离上岗奠定了很好的基础。全书共计16个任务。另附录某办公楼工程施工图。

本书按照技能型人才培养的特点,总体思路以真实的工程项目案例为主线,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。采取项目导向、任务驱动的教学模式,按照工作流程,由浅入深、由单一到综合,一共设置了五个学习情境16个工作任务来实现课程目标。工作中容易出现的实际问题都融合在具体的工作任务中进行,每个工作任务都有明确的需要提交的成果和评定依据。本书采用最新的法律、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意见,完全按照实际工作的流程编排。突出实用性和可操作性,使学生掌握岗位核心职业能力。

本书具体编写分工如下:学习情境一由新乡职业技术学院扬洋编写,学习情境二、三、学习情境四任务一、二、四由湖南交通职业技术学院林孟洁、刘孟良编写,学习情境四任务三由广东工程职业技术学院刘怀伟编写,学习情境五由湖南交通职业技术学院党建新、彭子茂编写,全书由林孟洁统稿、审稿。

本书系国家社会科学基金“十一五”规划(2009年度)教育学一般课题“高职建设类课程项目化、模块化改革研究”的研究成果之一,本书主编为课题组研究人员。教材的编写充分吸纳了课题的研究成果,充分体现了高职教育基于能力本位的教育观、基于工作过程的课程观、基于行动导向的教学观及基于整体思考的评价观等高职教育新理念。在教材编写过程中,作者参阅了国内同行多部著作;同时,高职高专兄弟院校的部分老师也提出了很多宝贵意见,在此一并表示衷心的感谢!

在本书的编写过程中,作者进行了反复的斟酌与校对,但由于水平有限,加上时间紧迫,书中难免有错误和不足之处,恳请读者批评指正,以便再版时修订完善。

编者

2013年12月

目 录 CONTENTS

学习情境一 工程招投标与合同管理知识引入·····	(1)
任务一 建筑市场认识·····	(1)
1.1 建筑市场的主体和客体 ·····	(2)
1.2 建筑市场的资质管理 ·····	(6)
1.3 建设工程交易中心·····	(10)
1.4 招投标监督管理·····	(13)
练习与作业 ·····	(15)
任务二 建设工程合同体系 ·····	(16)
2.1 建设工程合同体系·····	(16)
2.2 合同管理的主要内容·····	(20)
2.3 合同管理的主要工作流程·····	(21)
2.4 合同管理体系与制度·····	(24)
练习与作业 ·····	(27)
任务三 招投标相关法律法规认识 ·····	(30)
3.1 国家法律·····	(31)
3.2 行政法规·····	(31)
3.3 地方性法规·····	(32)
3.4 部委规章·····	(32)
3.5 国家部委规范性文件·····	(34)
练习与作业 ·····	(36)
学习情境二 建设工程招标 ·····	(37)
任务一 招投标概述 ·····	(37)
1.1 工程招投标概述·····	(38)

1.2 施工招标范围·····	(39)
1.3 建设工程招标方式·····	(41)
1.4 建设工程招投标主体·····	(43)
1.5 建设工程招投标程序·····	(48)
练习与作业·····	(51)
任务二 招标准备·····	(52)
2.1 招标条件落实·····	(53)
2.2 招标机构组建·····	(53)
2.3 招标方式选择·····	(53)
2.4 标段划分与合同打包·····	(55)
2.5 合同计价方式选择·····	(57)
2.6 招标采购方案编写·····	(59)
2.7 招标前期工作·····	(59)
练习与作业·····	(64)
任务三 招标相关文件编制与审核·····	(68)
3.1 招标公告或投标邀请书的编制·····	(68)
3.2 资格预审文件编制与审查·····	(72)
3.3 招标文件的编制·····	(89)
3.4 工程量清单的编制·····	(103)
3.5 建设工程招标控制价的编制·····	(116)
3.6 评标办法的编制·····	(118)
练习与作业·····	(126)
任务四 招标日常事务处理·····	(130)
4.1 建设工程施工招标主要工作程序·····	(130)
4.2 资格预审·····	(130)
4.3 招标文件发售,招标文件答疑、澄清与修改·····	(131)
4.4 踏勘现场与投标预备会·····	(131)
4.5 建设工程开标、评标与定标·····	(133)
4.6 招标纠纷处理·····	(148)
4.7 招投标资料归档·····	(152)
练习与作业·····	(154)

学习情境三 建设工程投标·····	(160)
任务一 投标决策·····	(160)
1.1 投标决策 ·····	(161)
1.2 决策工作 ·····	(163)
1.3 投标工作流程 ·····	(165)
练习与作业·····	(167)
任务二 投标工作准备及投标文件编制·····	(169)
2.1 建设工程投标文件的组成 ·····	(169)
2.2 建设工程投标文件编制工作内容 ·····	(171)
2.3 投标文件的编制要求 ·····	(172)
2.4 编制建设工程投标文件的步骤 ·····	(172)
2.5 投标文件资料准备 ·····	(173)
2.6 投标文件商务标的编制 ·····	(174)
2.7 投标文件技术标的编制 ·····	(185)
2.8 投标文件相关内容编制技巧 ·····	(189)
2.9 建设工程投标文件的审核 ·····	(191)
练习与作业·····	(196)
任务三 投标日常事务处理·····	(199)
3.1 投标主要工作内容 ·····	(199)
3.2 获取招标信息 ·····	(199)
3.3 进行投标决策 ·····	(200)
3.4 筹建投标小组,委托投标代理人·····	(201)
3.5 申报资格预审 ·····	(201)
3.6 购买招标文件,提交投标保证金·····	(201)
3.7 研读招标文件 ·····	(201)
3.8 参加踏勘现场和投标预备会 ·····	(201)
3.9 编制投标文件 ·····	(202)
3.10 递送投标文件,参加开标会议 ·····	(203)
3.11 接受中标通知书、签订合同、提供履约担保·····	(203)
3.12 投标纠纷处理·····	(204)

练习与作业·····	(204)
任务四 合同评审与谈判·····	(207)
4.1 施工合同常见问题 ·····	(208)
4.2 施工合同风险识别与评估 ·····	(211)
4.3 建设工程施工合同订立阶段的风险处理 ·····	(212)
4.4 合同评审程序 ·····	(214)
4.5 合同谈判 ·····	(218)
练习与作业·····	(221)
拓展训练·····	(223)
学习情境四 建设工程合同管理·····	(226)
任务一 合同分析与交底·····	(226)
1.1 合同分析 ·····	(227)
1.2 建设工程施工合同交底 ·····	(233)
练习与作业·····	(235)
任务二 合同监控与变更·····	(237)
2.1 合同监控 ·····	(238)
2.2 合同变更 ·····	(246)
练习与作业·····	(251)
任务三 合同索赔管理·····	(256)
3.1 施工索赔的概念及特征 ·····	(256)
3.2 施工索赔分类 ·····	(257)
3.3 施工索赔的起因 ·····	(258)
3.4 施工合同索赔的依据和证据 ·····	(259)
3.5 施工合同索赔程序 ·····	(262)
3.6 索赔内容及计算 ·····	(267)
3.7 索赔案例 ·····	(270)
练习与作业·····	(276)
任务四 合同纠纷处理·····	(279)
4.1 施工合同常见的争议 ·····	(279)
4.2 合同争议解决的办法 ·····	(281)

练习与作业·····	(286)
学习情境五 招投标综合实训·····	(289)
仿真实训·····	(289)
1.1 工程概括 ·····	(289)
1.2 图纸 ·····	(290)
1.3 仿真实训任务书 ·····	(290)
附 图·····	(297)
参考文献·····	(308)

学习情境一 工程招标投标与合同管理知识引入

【学习目标】

能力目标	知识目标	权重
能在建筑市场中完成各种建设项目的报建工作	建筑市场的主体、客体、内容三要素。	0.2
能对工程交易建立感性认识	建设工程交易中心的功能、交易程序；招投标监督管理。	0.1
能对招投标知识有初步了解	招投标主体、适用范围、招投标程序。	0.3
能对合同管理知识有初步了解	合同管理主要内容及工作流程。	0.3
能够运用法律法规保护自己或自己所在组织的相关权益	我国工程招标投标与合同管理的相关法律、法规、部门规章及规范性文件。	0.1
合 计		1.0

【教学建议】

建议参观当地建设工程交易中心,让学生对建设工程交易场所及功能建立感性认识,为招标投标综合能力训练和从事招标投标相关工作奠定基础。参观后完成参观调研报告。

【建议学时】

4 学时。

任务一 建筑市场认识

【案例引入】

某高校拟新建一栋教学楼,投资约 5600 万元,建筑面积约 30000 m²,现准备进入建筑市场交易。目前的任务是了解我国建筑交易市场的运行模式及建筑工程交易活动的过程。

引导问题: 建筑工程市场的三要素; 我国的建设工程项目管理机构、管理体制及交易方式。

【任务目标】

1. 了解当地交易中心功能划分、机构设置。
2. 了解建设项目招标、投标在交易中心的运作程序。
3. 了解我国建筑交易市场的运行模式。
4. 了解建设工程交易活动的过程。

【知识链接】

1.1 建筑市场的主体和客体

1.1.1 建筑市场概念

建筑市场是以工程承发包交易活动为主要内容的市场，是建筑产品交换关系的总和，一般称作建筑工程市场或建设市场。

建筑市场有狭义和广义之分。狭义的建筑市场是指以建筑产品交换为内容的市场，它主要表现为建设项目业主通过招投标过程与承包商形成商品交换关系。一般指有形建设工程市场，即建设工程交易中心，是单一型建设工程市场。

广义的建筑市场除有形建筑市场外，还包括与建筑产品生产与交换相联系的无形建设工程市场，即勘察设计市场、建筑生产资料市场、资金市场和从事招标代理、工程监理和造价咨询等中介服务的市场，由此形成建筑市场体系。

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方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。从工程建设的咨询、设计、施工任务的发包开始，一直到工程竣工、保修期结束为止，发包方与承包方、分包方进行的各种交易，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。

建筑市场经过近几年来年的发展，已形成以发包方、承包方、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，由企业资质管理和从业人员资格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。

【特别提示】

建筑市场的运行模式：

- (1) 运行主体：发包人、承包人、工程咨询服务机构。
- (2) 运行基地：建筑市场(建设工程交易中心)。
- (3) 调节主体：国家机关(建设行政主管部门)。
- (4) 调节对象：市场活动(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)。

1.1.2 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各方，主要包括发包人(政府部门、企事业单位、房地产开发公司和个人)，承包人(承担工程的勘察设计、施工任务的建筑企业)，为市场主体服务的工程咨询服务机构、物资供应机构和银行。

1. 发包人

发包人是既有进行某项工程建设的需求，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咨询、设计、施工监理任务,并最终得到建筑产品的所有权的政府部门、企事业单位和个人。他们可以是各级政府、专业部门、政府委托的资产管理部门,可以是学校、医院、工厂、房地产开发公司等企事业单位,也可以是个人和个人合伙。在我国工程建设中,过去一般称之为建设单位或甲方;国际工程承包中通常称作业主(在以下论述中统一称作发包人)。他们在发包工程和组织工程建设时进入建筑市场,成为建筑市场的主体。

项目发包人是由投资方代表组成,从建设项目的筹划、筹集、设计、建设实施直至生产经营、归还贷款及债券本息等全面负责并承担风险的项目(企业)管理班子。也就是说,发包人首先必须承担建设项目的全部责任和风险,对建设过程中的各个环节进行统筹安排,实行责、权、利的统一。发包人是投资行为的主体,应形成企业法人。

项目业主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由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。

项目业主在项目建设中的主要责任有:

- (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) 建设项目的施工验收和试运行;
- (7) 建设项目的统计与文件管理。

由于长期计划经济体制的束缚,绝大多数工程建设的发包人还不是合格的市场主体,主要表现在以下几个方面:

第一,有的发包人不是完全的法人主体,对于建设资金的使用、建筑物的标准和承包方的选择方面,没有完全的自主权,经常受到其行政主管部门的干预,无法承担发包方应当承担的义务和责任。

第二,有的发包人同时享有对承包方行为进行干预的行政权力,缺少等价有偿、协商一致、平等互利的市场意识,破坏了与承包方之间的平等交易关系,也阻碍了市场机制作用的发挥。

第三,投资责任机制不健全,发包人对工程建设的投资效益不负责任,不能发挥对发包人的刚性约束作用,造成其行为的不合理,片面追求低造价、高标准、短工期,这些都损害了工程质量,也给国家财产造成了损失。国家资产管理体制的不完善和发包人内部管理制度的薄弱,使管理工程的发包人员追求个人或小集团的利益,造成了工程发包中不正之风和腐败

现象的泛滥。

第四，现行的建筑管理体制使发包人在选择承包商时受到各种干预。目前，发包人和专业建筑队伍大部分隶属于各级行业管理部门和地方政府，投资责任机制不健全，投资效益对发包人缺少约束，承发包双方的利益界定不明确，因此市场难以通过利益激励机制发挥作用。同时，部门和地方互相割据封锁，从根本上阻碍了市场竞争的优胜劣汰和资源的优化配置。

第五，有相当部分的发包人没有相应的工程技术经济管理人员，不具备承担发包和组织工程建设的能力，而各种咨询、监理等中介服务机构的发展又远远不能满足需要，造成了工程发包和管理等工作中存在着不科学、不合理、不完善等问题。

2. 承包人(商)

承包人(商)是指有一定生产能力、机械装备、流动资金，具有承包工程建设任务的营业资格，在建筑市场中能够按照发包人的要求，提供不同形态的建筑产品，并最终得到相应的工程价款的建筑业企业。按照生产的主要形式，它们主要分为勘察、设计单位，建筑安装企业，混凝土构配件及非标准预制件等生产厂家，商品混凝土供应站，建筑机械租赁单位以及专门提供建筑劳务的企业等。它们的生产经营活动是在建筑市场中进行的，是建筑市场主体中的主要成分。承包人从事建设生产一般需要具备以下三个方面的条件：

- (1) 拥有复核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和管理人员；
- (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，在建筑市场中受承包方、发包方或政府管理机构的委托，能对工程建设进行估算测量、咨询代理、建设监理等高智能服务，并取得服务费用的咨询服务机构和其他建设专业中介服务组织。在市场经济运行中，中介组织作为政府、市场、企业之间联系的纽带，具有政府行政管理不可替代的作用。而发达的市场中介组织又是市场体系成熟和市场经济发达的重要表现。

工程服务咨询机构包括勘察设计、项目管理、工程造价咨询、招标代理、工程监理等单位。

【特别提示】

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商(勘察、设计、监理、施工、企业)负责为交易另一方的发包人(建设单位)完成某一项工程的全部或部分工作，并按一定的价格取得相应报酬的生产经营活动。承包商和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，市场中的各方存在这既相互对立又相互统一、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、承包商、各类中介组织)之间的合同关系如图 1-1 所示。

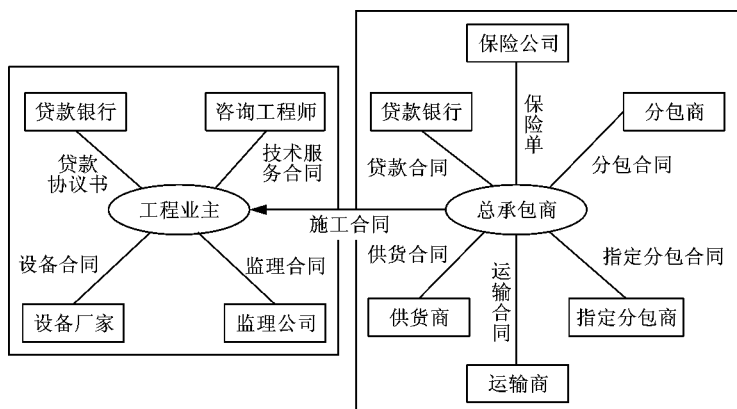


图 1-1 建筑市场各主体间的合同关系

1.1.3 建筑市场客体

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)和无形的建筑产品(设计、咨询、监理)等各种智力型服务。

2. 建筑产品的特点

(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。因时间长，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。所以建筑产品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。

【特别提示】

建筑市场经过近几年的发展已形成以发包方、承包方、为双方服务的咨询服务机构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，如图 1-2:

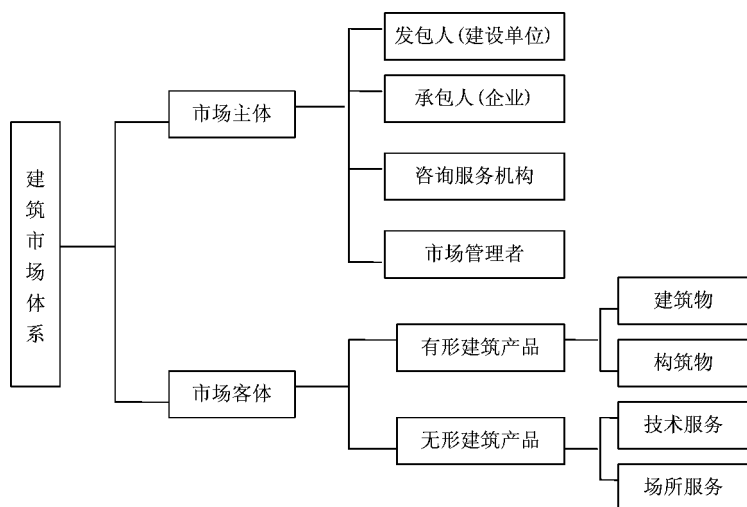


图 1-2 建筑市场体系

1.2 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。建设工程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。

1. 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) 工程勘察设计企业资质管理

我国建设工程勘察资质分为工程勘察资质和工程设计资质。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、技术装备和勘察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。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。我国勘察设计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、设计企业的资质审批、晋升和处罚。