



# J 建设工程项目管理导读

JIANSHE GONGCHENG XIANGMU GUANLI DAODU

---

张 毅 主编

中国建筑工业出版社

# 建设工程项目管理导读

张 毅 主编

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

建设工程项目管理导读/张毅主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

ISBN 7-112-08420-2

I. 建… II. 张… III. 基本建设项目—项目管理  
IV. F284

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 069904 号

责任编辑: 杨 军

责任设计: 赵 力

责任校对: 张景秋 王雪竹

## 建设工程项目管理导读

张 毅 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

北京天成制版公司制版

北京市兴顺印刷厂印刷

\*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 14<sup>3</sup>/<sub>4</sub> 字数: 410 千字

2006 年 7 月第一版 2006 年 7 月第一次印刷

印数: 1—4500 册 定价: 56.00 元(含光盘)

ISBN 7-112-08420-2

(15084)

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.cabp.com.cn>

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

## 作者简介

张毅，毕业于同济大学工民建专业，建设工程管理高级工程师、国家注册造价工程师、上海市注册招标工程师、上海市注册咨询专家、上海市政府采购咨询专家、英国皇家特许建造师。著有《工程建设前期策划》、《工程建设承包与发包》、《工程招标投标十日通》、《建设工程造价实用手册》、《工程建设合同文本》。

顾耀明，毕业于同济大学工民建专业，建设工程高级工程师、国家注册监理工程师、上海市注册招标工程师、英国皇家特许建造师，担任上海市建设工程咨询行业协会招投标专业委员会副主任、上海容基工程项目管理有限公司总经理，主要从事甲级招标代理、工程监理及造价咨询、项目管理等。

李波，经济学博士，高级工程师、英国皇家特许建造师，担任IES首席执行官、上海市设备监理协会秘书长、中国设备监理协会副理事长、上海社科院投融资创新管理研究中心副主任、特约研究员等。著有《知识服务业产业生态》、《创新经营》、《中国主导产业发展与展望》。

王大年，工程硕士，建设工程高级工程师、国家注册造价工程师、国家注册监理工程师、英国皇家特许工料测量师，担任上海市建设工程行业协会招标委员会副主任、上海百通项目管理咨询有限公司（甲级招标代理、工程造价）总经理。

王舒静，毕业于同济大学工民建专业，高级工程师、国家注册监理工程师、国家注册造价工程师、上海市注册招标工程师、担任上海市建设工程监理有限公司（甲级招标代理、工程监理、工程造价）副总经理。

夏敏，学士学位，高级工程师，现担任上海东方投资监理有限公司常务副总经理，具中国注册造价工程师、中国注册监理工程师、英国皇家特许建造师（MCIOB）、香港工料测量师等执业资格。

00189-394(G·274)  
00189-394(G·274)

## 《建设工程项目管理导读》编委会

|        |     |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|-----|
| 陈仕中    | 柳亚东 | 王 玮 | 吴 江 | 张 毅 |
| 印保兴    | 顾耀明 | 李 波 | 李兆荣 | 周世藻 |
| 龚花强    | 王建忠 | 王槐庭 | 胡学括 | 李朝阳 |
| 主 审:   | 陈仕中 | 柳亚东 |     |     |
| 主 编:   | 张 毅 |     |     |     |
| 副 主 编: | 顾耀明 | 李 波 | 王大年 | 王舒静 |
| 参编人员:  | 赵 冬 | 陈雨行 | 朱效东 | 陆 曜 |
|        | 许建峰 | 吴根宝 | 李月华 | 江祥林 |
|        | 周培康 | 牛长海 | 沈金鑫 | 曹乃真 |
|        | 石旅军 | 马华明 | 蒋建明 | 李 骏 |
|        | 赵中相 | 严伟娟 | 朱毓菁 | 岳家莹 |
|        | 顾建敏 | 张建中 | 李铭祺 | 马宣镇 |

夏 敏

陆 欣

徐新华

杨海莉

刘奉国

周 明

欧阳肖

# 前 言

建国以来，我国建设工程项目管理进行了多次变革，基本上用行政手段制定基本建设程序和可行性研究报告，没有体现建设工程项目的客观规律和内在联系，没有体现工程建设的技术经济规律，限额设计无法体现，“三超”现象屡禁不止，安全质量得不到保证，竣工验收遥遥无期，导致建设工程项目管理水平低下，严重影响基本建设项目的整体效益，阻碍了社会进步与发展。随着我国“十一五”规划全面实施，结合近期政府行政审批体制改革、投融资体制多元化和项目法人制进一步推行，我们有必要建立起符合 WTO 规则的现代工程项目管理服务业，按照专业化、科学化、市场化的要求，能建立起提供全过程建设工程项目管理服务体系，不断提高国民经济投资效益和建设工程项目管理水平。

《建设工程项目管理导读》一书依据《国务院关于投资体制改革的决定》、《建设工程项目管理试行办法》、《关于培养发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》、《建筑安装工程费用组成》、《建设工程价款结算暂行办法》等要求，以我国工程项目建设周期为主线，按照政府批准的最新工程项目建设程序，全过程分析现代工程项目管理法律法规、投资决策、服务内容、收费标准、合同条款、程序文件、操作规程、职业道德等要旨。其主要内容包括：工程项目管理决策咨询、工程项目管理前期咨询、工程项目建设配套咨询、工程项目设计及准备咨询、工程项目招标投标咨询、工程项目竣工验收咨询、建设工程规范标准、工程项目

管理相关法规文件等模块,计六大篇三十九章。为建设业主、投资财团、金融机构、房地产开发公司、评估机构、勘察设计单位、承包商、工程咨询机构、工程监理企业、招标代理机构、造价咨询单位、各级政府管理部门以及境外机构的专职人员提供一本权威性、先进性、系统性、实用性为一体的可操作的工具书。书中有些内容取自上海市的一些规定和做法,请读者根据当地具体情况,参考采用。

本书得以问世,得到了建设部建筑市场管理司、上海市建设和交通委员会领导的关怀和提携,上海市建筑建材业市场管理总站柳亚东站长、上海地产(集团)有限公司业务总监教授级高级工程师陈仕中先生在百忙之中审定全部稿件,并提出许多宝贵意见,谨在此诚表深深的敬意和谢意;中国建筑工业出版社为本书的出版给予大力的支持和热情的帮助。在此,本书全体编写人员,谨向各级领导、同仁以及参考文献的作者表示衷心的感谢。

由于时间仓促,加之编者水平有限,书中疏漏、偏差之处在所难免,敬请专家、同仁和读者不吝赐教,使之能更好地为广大读者服务。

作 者

2006年6月

# 目 录

## 第一篇 工程项目管理决策咨询

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第一章 工程项目投资决策 .....     | 2  |
| 第一节 工程建设项目 .....       | 2  |
| 第二节 工程项目建设程序 .....     | 8  |
| 第三节 工程项目投资决策 .....     | 12 |
| 第二章 工程项目管理市场准入 .....   | 15 |
| 第一节 工程建设项目市场主体 .....   | 15 |
| 第二节 专业技术人员执业资格 .....   | 27 |
| 第三章 工程项目管理准则 .....     | 35 |
| 第一节 工程咨询服务体系管理 .....   | 35 |
| 第二节 工程咨询业执业准则 .....    | 39 |
| 第四章 工程项目管理合同与收费 .....  | 42 |
| 第一节 工程项目咨询服务范围 .....   | 42 |
| 第二节 工程项目业务管理与合同 .....  | 44 |
| 第五章 工程项目造价控制管理 .....   | 49 |
| 第一节 建筑安装工程费用项目组成 ..... | 49 |
| 第二节 建筑安装工程计价程序 .....   | 60 |
| 第三节 工程项目咨询收费管理 .....   | 64 |

## 第二篇 工程项目管理前期咨询

|                    |    |
|--------------------|----|
| 第一章 工程项目规划咨询 ..... | 70 |
|--------------------|----|

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 第一节 城市规划咨询 .....       | 70  |
| 第二节 城市规划管理 .....       | 87  |
| 第二章 城市土地取得咨询 .....     | 92  |
| 第一节 城市土地取得概述 .....     | 92  |
| 第二节 建设用地管理 .....       | 99  |
| 第三章 项目可行性研究 .....      | 113 |
| 第一节 项目建议书 .....        | 113 |
| 第二节 项目可行性研究 .....      | 123 |
| 第四章 城市房屋管理咨询 .....     | 151 |
| 第一节 城市房屋拆迁咨询 .....     | 151 |
| 第二节 城市房屋拆迁管理 .....     | 152 |
| 第五章 工程项目环境保护咨询 .....   | 170 |
| 第一节 工程项目环境保护咨询 .....   | 170 |
| 第二节 工程项目环境保护管理 .....   | 176 |
| 第六章 工程项目消防审核咨询 .....   | 185 |
| 第一节 工程项目消防审核咨询 .....   | 185 |
| 第二节 工程项目消防审核管理 .....   | 189 |
| 第七章 工程项目民防咨询 .....     | 192 |
| 第一节 工程项目民防咨询 .....     | 192 |
| 第二节 工程项目民防管理 .....     | 194 |
| 第八章 工程项目绿化咨询 .....     | 196 |
| 第一节 工程项目绿化咨询 .....     | 196 |
| 第二节 工程项目绿化管理 .....     | 199 |
| 第九章 工程项目劳动安全卫生咨询 ..... | 202 |
| 第一节 工程项目劳动安全卫生咨询 ..... | 202 |
| 第二节 工程项目劳动安全卫生管理 ..... | 204 |
| 第十章 工程项目道路交通咨询 .....   | 208 |
| 第一节 工程项目道路交通咨询 .....   | 208 |

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| 第二节         | 工程项目道路交通管理 .....          | 209        |
| <b>第十一章</b> | <b>工程项目市容环境卫生咨询 .....</b> | <b>212</b> |
| 第一节         | 工程项目市容环境卫生咨询 .....        | 212        |
| 第二节         | 工程项目市容环境卫生管理 .....        | 213        |
| <b>第十二章</b> | <b>工程项目抗震设防咨询 .....</b>   | <b>216</b> |
| 第一节         | 工程项目抗震设防咨询 .....          | 216        |
| 第二节         | 工程项目抗震设防管理 .....          | 217        |
| <b>第十三章</b> | <b>工程项目河道使用咨询 .....</b>   | <b>221</b> |
| 第一节         | 工程项目河道使用咨询 .....          | 221        |
| 第二节         | 工程项目河道使用管理 .....          | 222        |
| <b>第十四章</b> | <b>工程项目建筑节能 .....</b>     | <b>228</b> |
| 第一节         | 工程项目建筑节能咨询 .....          | 228        |
| 第二节         | 工程项目建筑节能审查 .....          | 229        |

### 第三篇 工程项目建设配套咨询

|            |                           |            |
|------------|---------------------------|------------|
| <b>第一章</b> | <b>工程项目供电咨询 .....</b>     | <b>232</b> |
| 第一节        | 工程项目供电咨询 .....            | 232        |
| 第二节        | 工程项目供电管理 .....            | 234        |
| <b>第二章</b> | <b>工程项目接水咨询 .....</b>     | <b>239</b> |
| 第一节        | 工程项目接水咨询 .....            | 239        |
| 第二节        | 工程项目接水管理 .....            | 240        |
| <b>第三章</b> | <b>工程项目排水咨询 .....</b>     | <b>243</b> |
| 第一节        | 工程项目排水咨询 .....            | 243        |
| 第二节        | 工程项目排水管理 .....            | 245        |
| <b>第四章</b> | <b>工程项目燃气咨询 .....</b>     | <b>248</b> |
| 第一节        | 工程项目燃气咨询 .....            | 248        |
| 第二节        | 工程项目燃气管理 .....            | 248        |
| <b>第五章</b> | <b>工程项目道路管线掘路咨询 .....</b> | <b>250</b> |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 第一节 工程项目道路管线掘路咨询 .....     | 250        |
| 第二节 工程项目道路管线掘路管理 .....     | 250        |
| <b>第六章 工程项目电信咨询 .....</b>  | <b>254</b> |
| 第一节 工程项目电信咨询 .....         | 254        |
| 第二节 工程项目电信管理 .....         | 256        |
| <b>第七章 建设项目智能化咨询 .....</b> | <b>258</b> |
| 第一节 建设项目智能化咨询 .....        | 258        |
| 第二节 建设项目智能化管理 .....        | 260        |

## 第四篇 工程项目设计及准备咨询

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>第一章 工程项目各阶段设计咨询 .....</b>  | <b>270</b> |
| 第一节 工程项目规划设计咨询 .....          | 270        |
| 第二节 工程项目设计方案咨询 .....          | 290        |
| 第三节 工程项目初步设计咨询 .....          | 294        |
| 第四节 工程项目施工图设计咨询 .....         | 303        |
| <b>第二章 工程项目开工咨询 .....</b>     | <b>311</b> |
| 第一节 工程项目开工计划 .....            | 311        |
| 第二节 工程项目报建咨询 .....            | 312        |
| <b>第三章 工程项目安全质量监督咨询 .....</b> | <b>317</b> |
| 第一节 工程项目报监咨询 .....            | 317        |
| 第二节 工程项目安全质量监督 .....          | 321        |
| <b>第四章 工程项目施工许可咨询 .....</b>   | <b>324</b> |
| 第一节 工程项目施工许可证制度 .....         | 324        |
| 第二节 工程项目施工许可管理 .....          | 325        |
| <b>第五章 建设工程材料管理 .....</b>     | <b>328</b> |
| 第一节 建设工程材料咨询 .....            | 328        |
| 第二节 建设工程材料管理 .....            | 328        |

## 第五篇 工程项目招标咨询

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>第一章 工程项目勘察招标咨询 .....</b>    | <b>334</b> |
| 第一节 工程项目勘察招标咨询 .....           | 334        |
| 第二节 工程项目勘察招标管理 .....           | 335        |
| <b>第二章 工程项目设计招标咨询 .....</b>    | <b>338</b> |
| 第一节 工程项目设计招标咨询 .....           | 338        |
| 第二节 工程项目设计招标管理 .....           | 339        |
| <b>第三章 工程项目监理招标咨询 .....</b>    | <b>342</b> |
| 第一节 工程项目监理招标咨询 .....           | 342        |
| 第二节 工程项目监理招标管理 .....           | 343        |
| <b>第四章 工程项目施工招标咨询 .....</b>    | <b>346</b> |
| 第一节 工程项目施工招标咨询 .....           | 346        |
| 第二节 工程项目施工招标管理 .....           | 347        |
| <b>第五章 工程项目材料、设备招标咨询 .....</b> | <b>351</b> |
| 第一节 工程项目材料、设备招标咨询 .....        | 351        |
| 第二节 工程项目材料、设备招标管理 .....        | 353        |

## 第六篇 工程项目竣工验收咨询

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>第一章 工程项目竣工验收咨询 .....</b>       | <b>358</b> |
| 第一节 工程项目竣工验收条件 .....              | 358        |
| 第二节 工程项目竣工验收管理 .....              | 359        |
| <b>第二章 工程项目档案管理 .....</b>         | <b>364</b> |
| <b>第三章 工程项目竣工结(决)算、索赔咨询 .....</b> | <b>383</b> |
| 第一节 工程项目竣工结(决)算咨询 .....           | 383        |
| 第二节 工程项目竣工结(决)算管理 .....           | 391        |
| 第三节 工程项目索赔 .....                  | 394        |
| 第四节 工程项目风险管理 .....                | 404        |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>第四章 工程项目后评估咨询 .....</b>   | <b>408</b> |
| 第一节 建设项目后评估 .....            | 408        |
| 第二节 建设项目后评估管理 .....          | 420        |
| <b>第五章 工程项目审计、税务咨询 .....</b> | <b>436</b> |
| 第一节 工程项目审计咨询 .....           | 436        |
| 第二节 工程项目税务咨询 .....           | 446        |

第一篇  
工程项目管理决策咨询

# 第一章

## 工程项目投资决策

### 第一节 工程建设项目

#### 一、工程建设项目的概念

##### 1. 工程建设项目的定义

工程建设项目是指需要一定量的投资，按照一定程序，在一定时间内完成符合质量要求的，以形成固定资产为明确目标的一次性任务。

在我国，工程建设项目，也就是固定资产投资项目，它包括基本建设项目(新建、扩建等扩大生产能力的项目)和技术改造项目(以改进技术、增加产品品种、提高质量、治理“三废”、劳动安全、节约资源为主要目的的项目)。

##### 2. 工程建设项目的特征

与企业的生产活动、事业机关的行政活动和其他经济活动相比较，工程建设有它的特殊性，其原因在于工程建设项目作为管理对象有其自身的特点及规律。

##### (1) 工程建设项目的特点

###### 1) 固定性

由于工程建设项目体型庞大，建筑物或构筑物的地基基础固

定在某一地方，因此只能建造在工程建设项目的选址地点作为固定资产使用。

## 2) 一次性和单件性

工程建设项目作为一次性的事业，其生产过程具有明显的单件性。由于工程建设项目的建造时间、地点、地形、地质和水文条件、材料来源、使用要求，以及实施手段等各不相同，因此建设项目存在着千差万别的单件性，表现出较强的一次性。

## 3) 明确的目标

工程建设项目都具有特定的明确目标。这是项目区别于非项目活动的一个显著特点。工程建设项目的最终目标一般表现为增加或达到一定生产能力，形成具有使用价值的固定资产。

## 4) 项目开放系统

项目是一个复杂的开放系统，对项目系统而言，除项目总目标外，还可分解为单项工程目标、单位工程目标和分部分项工程目标，从项目控制的角度，项目目标往往划分为投资目标、工期目标和质量目标。所有这些组成了工程建设项目的目标系统。工程建设项目作为开放系统不仅要求其系统内部要协调有序，而且要求系统能对外界环境的变化进行自我适应和调节。

## (2) 工程建设项目的建设特性

由于工程建设项目的特点，因此，在工程建设过程中具有一些特殊的技术经济性质。

### 1) 建设周期和资金周转期长

由于工程建设项目体量庞大，工程量巨大，建设周期长，在较长时间内耗用大量的资金而难出任何完整的产品，当然也不会有收获。因此，工程建设项目管理上要千方百计地缩短工期，按期或提前建成投产，形成生产能力。

### 2) 投资风险大

由于工程建设项目的单件性生产特性决定了项目投资大，风