

北大版·高职高专土建系列规划教材



21世纪全国高职高专土建 **立体化** 系列规划教材

建设工程招标投标与合同管理实务

主编 杨云会 刘亚丽

·工程管理·

- 结合建设工程管理实践编写
- 通过典型案例、实例加深理论认知
- 接轨国际、国内最新知识和操作实务



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国高职高专土建立体化系列规划教材

建设工程招投标与 合同管理实务

主 编	杨云会	刘亚丽	
副主编	李鹤松	吴 静	邓蒙俊
参 编	刘 萍	郭秦渭	李晓璠
主 审	时 思		



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书系统地阐述了工程招标投标与合同管理的主要内容,包括绪论、建设工程招标、建设工程投标、建设工程合同管理法律基础、建设工程施工合同管理、其他建设工程合同管理、国际工程合同条件、国际工程招标投标、建设工程索赔管理和建设工程项目合同动态控制与信息管理等。同时,考虑当前建设工程项目的国际化发展和就业需求,特别介绍了国际、国内土木工程施工招标投标与合同的程序、经验及国际惯例和工程索赔管理,以及国际工程项目管理发展对国内项目管理模式的影响。

本书可以作为高职高专院校建筑工程技术、工程监理、工程造价、工程管理和公路工程等专业的教材和教学参考用书,也可作为法律类和经管类专业学生选修课的教学用书,同时,对建筑施工企业、招标代理机构、造价和监理等咨询机构的工程管理人员也具有参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招标投标与合同管理实务/杨云会,刘亚丽主编. —北京:北京大学出版社,2012.4

(21世纪全国高职高专立体化系列规划教材)

ISBN 978-7-301-20404-7

I. ①建… II. ①杨… ②刘… III. ①建筑工程—招标—高等职业教育—教材②建筑工程—投标—高等职业教育—教材③建筑工程—合同—管理—高等职业教育—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 049264 号

书 名: 建设工程招标投标与合同管理实务

著作责任者: 杨云会 刘亚丽 主编

策 划 编 辑: 赖 青 杨星璐

责 任 编 辑: 杨星璐

标 准 书 号: ISBN 978-7-301-20404-7/TU · 0227

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> <http://www.pup6.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667 出版部 62754962

电 子 邮 箱: pup_6@163.com

印 刷 者: 河北滦县鑫华书刊印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 22.25 印张 516 千字

2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷

定 价: 42.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话: 010-62752024

电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

北大版·高职高专土建系列规划教材 专家编审指导委员会

主 任：于世玮（山西建筑职业技术学院）

副 主 任：范文昭（山西建筑职业技术学院）

委 员：（按姓名拼音排序）

丁 胜（湖南城建职业技术学院）

郝 俊（内蒙古建筑职业技术学院）

胡六星（湖南城建职业技术学院）

李永光（内蒙古建筑职业技术学院）

马景善（浙江同济科技职业学院）

王秀花（内蒙古建筑职业技术学院）

王云江（浙江建设职业技术学院）

危道军（湖北城建职业技术学院）

吴承霞（河南建筑职业技术学院）

吴明军（四川建筑职业技术学院）

夏万爽（邢台职业技术学院）

徐锡权（日照职业技术学院）

战启芳（石家庄铁路职业技术学院）

杨甲奇（四川交通职业技术学院）

朱吉顶（河南工业职业技术学院）

特邀顾问：何 辉（浙江建设职业技术学院）

姚谨英（四川绵阳水电学校）

目 录

第1章 绪论.....1	4.4 建设工程合同的履行与担保.....114
1.1 建设工程招投标概述.....2	4.5 建设工程合同的缔约过失责任.....117
1.2 建设工程合同管理概述.....5	4.6 建设工程合同争议的解决方式.....119
1.3 国内建筑市场.....7	4.7 建设工程合同的类型.....120
1.4 国际建筑市场.....17	本章小结.....123
1.5 建设工程工程量清单计价.....23	复习与思考.....123
本章小结.....25	第5章 建设工程施工合同管理.....125
复习与思考.....26	5.1 建设工程施工合同管理概述.....127
第2章 建设工程招标.....27	5.2 建设工程施工合同的当事人.....136
2.1 建设工程招标概述.....29	5.3 建设工程施工合同管理.....141
2.2 建设工程施工招标的基本程序.....35	本章小结.....169
本章小结.....78	复习与思考.....169
复习与思考.....78	第6章 其他建设工程合同管理.....172
第3章 建设工程投标.....81	6.1 建设工程勘察设计合同.....173
3.1 建设工程投标概述.....83	6.2 建设工程监理合同.....188
3.2 建设工程投标的一般程序.....85	6.3 建设工程物资采购合同管理.....194
3.3 建设工程投标文件的组成.....86	本章小结.....207
3.4 建设工程投标决策分析.....88	复习与思考.....207
3.5 建设工程投标报价.....90	第7章 国际工程合同条件.....209
3.6 建设工程投标文件的编制和递交.....92	7.1 国际工程合同概述.....210
3.7 建设工程投标技巧.....95	7.2 国际工程通用合同条件.....214
本章小结.....100	7.3 国际工程项目管理模式.....222
复习与思考.....100	7.4 FIDIC 合同条件介绍.....232
第4章 建设工程合同管理法律	本章小结.....255
基础.....102	复习与思考.....256
4.1 建设工程合同管理概述.....103	第8章 国际工程招投标.....257
4.2 建设工程合同法律关系.....104	8.1 国际工程招标方式.....259
4.3 建设工程合同的订立与效力.....109	8.2 国际工程通用建筑工程量计算原则.....265

第1章

绪论

教学要求

能力目标	知识要点	权重
掌握建设工程招标投标的概念、性质; 理解招标投标体制的重要意义	招标、投标的概念; 招标投标体系的重要意义	15%
了解我国招标投标法律框架体系	我国招标、投标法律体系的形成及发展	10%
掌握建设工程合同的概念、类型及作用; 掌握建设工程合同管理的概念和目的; 理解加强建设工程合同管理的方法与意义	工程合同的概念、类型、作用; 建设工程合同管理的概念、目的及合同管理的重要意义	20%
了解国内建设市场的概念和发展历程; 掌握建设市场的主体和客体; 掌握国内建设市场的资质管理制度; 认识建筑市场的有形化,了解建设工程交易中心的基本功能	国内建筑市场主体与客体; 我国建筑市场资质管理等级制度; 建设工程交易中心的性质与功能	20%
了解国际建筑市场的形成与发展,以及我国国际工程承包产业的发展与现状; 理解国际建筑市场的特点及促进国际建筑市场发展的直接因素; 理解国际工程承包的契约和经济协调	国际建筑市场形成发展简介; 国际建筑市场的特点及促进国际建筑市场发展的直接因素; 国际工程的承包契约	15%
掌握工程量清单计价的概念及工程量清单计价的费用组成; 理解工程量清单计价的特点及工程量清单计价在招标投标中的作用	工程量清单计价的概念及工程量清单计价的费用组成; 工程量清单计价在招标投标中的重要作用	20%



引例

【背景】

在一次招标活动中,招标指南写明投标不能口头附加材料,也不能附条件投标。但业主将合同授予了一个这样的投标人甲。业主解释说,如果考虑该投标人的口头附加材料,该投标人的报价最低。另一个报价低的投标人乙起诉业主,请求法院判定将合同授予自己。法院经调查发现,甲投标人是业主早已内定的承包商。法院最后判定将合同授予合格的最低价的投标人乙。

【案例解析】

招标投标是国内和国际建筑行业广泛采用的一种方式。其目的在于保护公共利益和实现公平自由的竞争。招标投标法规有助于防止欺诈、串通、倾向性和资金浪费,确保政府部门和其他业主以合理的价格获得高质量的服务。更好地保护公共利益,确保自由、公正的竞争是招标投标法规的核心内容。

《中华人民共和国建筑法》第十六条规定,建筑工程发包与承包的招标投标活动应当遵循公开、公平、公正等竞争的原则,择优选择承包单位。这就从法律上确定了保证招标投标活动竞争性这一最高原则。本案中业主私下内定承包商,这就违反了招标法规有关竞争性的原则。法院判决将合同授予合格的最低价的投标人乙是正确的。

1.1 建设工程招标投标概述

1.1.1 建设工程项目招标投标的概念、性质

1. 招标投标的概念

招标投标是在市场经济条件下进行工程建设、货物买卖、财产出租、中介服务 etc 经济活动的一种竞争形式和交易方式,是引入竞争机制订立合同(契约)的一种法律形式。它是指招标人对工程建设、货物买卖、劳务承担等交易业务事先公布选择采购的条件和要求,招引他人承接,若干或众多投标人作出愿意参加业务承接竞争的意思表示,招标人按照规定的程序和办法择优选定中标人的活动。

建设工程招标是指招标人在发包建设项目之前公开招标或邀请投标人,根据招标人的意图和要求提出报价,择日当场开标,以便从中择优选定中标人的一种经济活动。

建设工程投标是建设工程招标的对称概念,指具有合法资格和能力的投标人根据招标条件,经过初步研究和估算,在指定期限内填写标书、提出报价,并等候开标,决定能否中标的经济活动。

从法律意义上讲,建设工程招标一般是建设单位(或业主)就拟建的工程发布通告,用法定方式吸引建设项目的承包单位参加竞争,进而通过法定程序从中选择条件优越者来完成工程建设任务的法律行为。建设工程投标一般是经过特定审查而获得投标资格的建设项目承包单位,按照招标文件的要求,在规定的时间内向招标单位填报投标书,并争取中标的法律行为。

2. 招标投标的性质

我国法学界一般认为,建设工程招标是要约邀请,而投标是要约,中标通知书是承诺。

《中华人民共和国合同法》也明确规定,招标公告是要约邀请。也就是说,招标实际上是邀请投标人对其提出要约(即报价),属于要约邀请。投标则是一种要约,它符合要约的所有条件,如具有缔结合同的主观目的;一旦中标,投标人将受投标书的约束;投标书的内容具有足以使合同成立的主要条件等。招标人向中标的投标人发出的中标通知书则是招标人同意接受中标的投标人的投标条件,即同意接受该投标人的要约的意思表示,应属于承诺。

1.1.2 建设工程招标投标制度的重要意义

实行建设项目的招投标是我国建筑市场趋向规范化、完善化的重要举措,对于择优选择承包单位,全面降低工程造价,进而使工程造价得到合理有效的控制,具有十分重要的意义,具体表现在以下几方面。

1. 形成了由市场定价的价格机制

实行建设项目的招投标,基本形成了由市场定价的价格机制,使工程价格更加趋于合理。其最明显的表现是若干投标人之间出现激烈竞争(相互竞标),这种市场竞争最直接、最集中的表现就是在价格上的竞争。通过竞争确定出工程价格,使其趋于合理或下降,这有利于节约投资、提高投资效益。

2. 不断降低社会平均劳动消耗水平

实行建设项目的招投标能够不断降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格得到有效控制。在建筑市场中,不同投标者的个别劳动消耗水平是有差异的。通过推行招投标,最终使那些个别劳动消耗水平最低或接近最低的投标者获胜,这样便实现了生产力资源较优配置,也对不同投标者实行了优胜劣汰。面对激烈竞争的压力,为了自身的生存与发展,每个投标者都必须切实在降低自己个别劳动消耗水平上下功夫,这样将逐步而全面地降低社会平均劳动消耗水平,使工程价格更为合理。

3. 工程价格更加符合价值基础

实行建设项目的招投标便于供求双方更好地相互选择,使工程价格更加符合价值基础,进而更好地控制工程造价。由于供求双方各自出发点不同,存在利益矛盾,因而单纯采用“一对一”的选择方式成功的可能性较小,采用招投标方式就为供求双方在较大范围内进行相互选择创造了条件,为需求者(如建设单位、业主)与供给者(如勘察设计单位、施工企业)在最佳点上结合提供了可能。需求者对供给者选择(即建设单位、业主对勘察设计单位和施工单位的选择)的基本出发点是“择优选择”,即选择那些报价较低、工期较短、具有良好业绩和管理水平的供给者,这样即为合理控制工程造价奠定了基础。

4. 公开、公平、公正的原则

实行建设项目的招投标有利于规范价格行为,使公开、公平、公正的原则得以贯彻。我国招投标活动有特定的机构进行管理,有严格的程序必须遵循,有高素质的专家支持系统、工程技术人员群体评估与决策,能够避免盲目过度竞争和营私舞弊现象的发生,对建筑领域中的腐败现象也是强有力的遏制,使价格形成过程变得透明而较为规范。

5. 能够减少交易费用

实行建设项目的招投标能够减少交易费用,节省人力、物力、财力,进而使工程造价有所降低。我国目前从招标、投标、开标、评标直至定标均在统一的建筑市场中进行,并有较完善的法律、法规规定,已进入制度化操作。招投标中,若干投标人在同一时间、地点报价竞争,在专家支持系统的评估下以群体决策方式确定中标者必然减少交易过程的费用,这本身就意味着招标人收益的增加,对工程造价必然产生积极的影响。

建设项目招投标活动包含的内容十分广泛,具体说包括建设项目强制招标的范围、建设项目招标的种类与方式、建设项目招标的程序、建设项目招投标文件的编制、标底编制与审查、投标报价,以及开标、评标、定标等。所有这些环节的工作均应按照国家有关法律、法规规定认真执行并落实。

1.1.3 我国招投标的法律、法规框架

我国招投标制度是伴随着改革开放而逐步建立并完善的。1984年,国家计划委员会和城乡建设环境保护部联合下发了《建设工程招标投标暂行规定》,倡导实行建设工程招投标,我国由此开始推行招投标制度。

1991年11月21日建设部、国家工商行政管理局联合下发《建筑市场管理规定》,明确提出加强发包管理和承包管理,其中发包管理主要是指工程报建制度与招标制度。在整顿建筑市场的同时,建设部还与国家工商行政管理局一起制定了《施工合同示范文本》及其管理办法,于1991年颁发,以指导工程合同的管理。1992年12月30日,建设部颁发了《工程建设施工招标投标管理办法》。

1994年12月16日建设部、国家体制改革委员会再次发出《全面深化建筑市场体制改革的意见》,强调了建筑市场管理环境的治理。文中明确提出大力推行招投标,强化市场竞争机制。此后,各地也纷纷制定了各自的实施细则,使我国的工程招投标制度趋于完善。

1999年,我国工程招投标制度面临重大转折。首先是1999年3月15日全国人大通过了《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》),并于同年10月1日起生效实施,由于招投标是合同订立过程中的两个阶段,因此,该法对招投标制度产生了重要的影响。其次是1999年8月30日全国人大常委会通过了《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》),并于2000年1月1日起施行。这部法律基本上是针对建设工程发包活动而言的,其中大量采用了国际惯例或通用做法,必将带来招标体制的巨大变革。

2000年5月1日,国家计划委员会发布了《工程建设项目招标范围的规模标准规定》;2000年7月1日,国家计划委员会又发布了《工程建设项目自行招标试行办法》和《招标公告发布暂行办法》。

2001年7月5日,国家计划委员会等七部委联合发布《评标委员会和评标办法暂行规定》。其中有三个重大突破:关于低于成本价的认定标准;关于中标人的确定条件;关于最低价中标,这与国际惯例是接轨的。这一评标定标原则必然给中国现行的定额管理带来冲击。这一时期,建设部也连续颁布了第79号令《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》、第89号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》及《房屋建筑和市政基

基础设施工程施工招标文件范本》(2003年1月1日施行)、第107号令《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(2001年11月)等,对招投标活动及其承包发包中的计价工作做出进一步的规范。这些法律、法规的颁布及实施为我国建设工程招标投标体系的完善和发展奠定了坚实的法律基础。

1.2 建设工程合同管理概述

1.2.1 建设工程合同的概念

1. 建设工程的概念

建设工程是指通过新建、改建或扩建而成为固定资产投资,并达到国家规定标准的建设项目,也称为基本建设工程。基本建设工程是有计划地进行工业建设和其他各项建设的先决条件,是经济和社会发展,以及人民物质文化生活水平提高的最基本的经济前提。建设工程的数量、质量、规模和布局标志着整个国家社会再生产的扩大规模,以及生产力发展的速度和方向。基本建设必须根据国家的财力、物力有计划地进行,注重经济效益,促使我国经济以适当的速度持续稳定地发展。

2. 建设工程合同的概念和特征

《合同法》第二百六十九条规定:“建设工程合同是承包人进行工程建设,发包人支付价款的合同。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同”。建设工程合同属于承揽合同的特殊类型,因此,法律对建设工程合同没有特别规定的,适用法律对承揽合同的相关规定。

建设工程合同作为承揽合同的特殊类型,除具备承揽合同的一般法律属性外,还具有以下特点。

(1) 建设工程合同中完成的工作构成不动产,通常涉及对土地的利用强制性规范的限制,当事人不得违反规定自行约定,而且施工的承包人必须是国家认可的具有一定建设资质的法人。

(2) 建设工程合同属于要式合同,应当以书面方式订立。

1.2.2 建设工程合同的类型、作用

1. 建设工程合同的类型

《合同法》指出,建设工程合同包括工程勘察、设计、施工承包合同,发包人可以与总承包人签订建设工程合同,也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。事实上建设工程合同还应包括工程项目管理合同、工程监理合同,以及与工程建设相关的其他合同,如物资采购合同、工程保险合同等。

2. 建设工程合同的作用

(1) 建设工程合同是工程项目实施和管理的重要手段和工具。

(2) 合同是合同各方在工程中各种活动的依据,它确定了工程实施和管理的工程规模、范围、工程质量、工期、投资等主要目标。

(3) 建设工程合同是工程项目组织的纽带,它将工程所涉及的生产、材料和设备供应、运输、各专业设计和施工的分工协作关系联系起来,协调并统一项目各参加者的行为。

(4) 建设工程合同是工程过程中双方的最高行为准则。工程过程中的一切活动都是为了履行合同,都必须按合同办事,双方的行为主要靠合同来约束。所以,工程管理以合同为核心。

(5) 业主和承包人之间通过合同连接,他们之间的经济和法律的关系主要通过合同调整,所以签订和执行合同又是工程承包的市场行为。

(6) 建设工程合同是工程过程中双方争议解决的依据。

1.2.3 建设工程合同管理的概念及目的

建设工程合同管理是对工程项目中相关合同的策划、签订、履行、变更、索赔和争议解决的管理,它是工程项目管理的重要组成部分。

建设工程合同管理是为项目总目标和企业总目标服务的,保证项目总目标和企业总目标的实现。其具体目的包括以下几点。

(1) 使整个工程项目在预定的成本、工期范围内完成,达到预定的质量和功能要求,实现工程项目的三大目标。

(2) 使项目的实施过程顺利,合同争议较少,合同各方面能互相协调,能够圆满地履行合同责任。

(3) 保证整个建设工程合同的签订和实施过程符合法律的要求。

(4) 在工程结束时使双方都感到满意,业主按计划获得一个合格的工程,达到投资目的;承包人不但获得合理的利润,还赢得了信誉,建立双方友好合作关系。

1.2.4 加强建设工程合同管理的方法与意义

1. 加强建设工程合同管理的方法

(1) 建立健全合同管理组织网络。

(2) 进一步普及合同法律教育,培训合同管理人才,提高合同管理人员业务素质。

(3) 大力推行建设工程合同示范文本制度。

(4) 进一步借鉴和采用国际通用合同范本和先进经验加快实现工程项目合同管理的国际化。

(5) 建立建设工程合同管理的计算机信息系统,加快实现工程项目合同管理的智能化。

2. 加强建设工程合同管理的重要意义

(1) 加强建设工程合同管理是工程建设市场从人治走向法治的需要。

(2) 加强建设工程合同管理是基本建设管理的需要。

(3) 加强建设工程合同管理有利于引进外资,有利于中国工程公司走出国门参与国际竞争,是适应 WTO 要求、熟悉世界贸易规则、扩大对外开放的需要。

(4) 加强建设工程合同管理有利于提高企业素质, 增强企业的竞争能力。



案例 1-1

【背景】

某商场为了扩大营业范围, 购得邻近地皮一块, 准备兴建该商场分店。该商场通过投标的形式与市建筑工程公司签订了建筑工程承包合同。之后, 承包人将各种设备、材料运抵工地开始施工。施工过程中, 城市规划管理局的工作人员来到施工现场, 指出该工程不符合城市建设规划, 未领取施工规划许可证, 必须立即停止施工。最后, 城市规划管理局对发包人作出了行政处罚, 处以罚款2万元, 勒令停止施工, 拆除已修建部分。承包人因此而蒙受损失, 向法院提起诉讼, 要求发包人给予赔偿。

【案例分析】

《合同法》第二百六十九条规定, 建设工程合同是承包人进行工程建设, 发包人支付价款的合同。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。本案双方当事人之间所订合同属于典型的建设工程合同, 归属于施工合同的类别, 所以评判双方当事人的权责应依有关建设工程合同的规定。本案中引起当事人争议并导致损失产生的原因是工程开工前未办理规划许可证, 从而导致工程为非法工程, 当事人基于此而订立的合同无合法基础, 为无效合同。依《中华人民共和国建筑法》的规定, 规划许可证应由建设人, 即发包人办理, 所以, 本案中的过错在于发包方, 发包方应当赔偿承包人先期投入、设备、材料运送费用等项损失。

1.3 国内建筑市场

1.3.1 建筑市场的概念及发展历程

1. 建筑市场的概念

建筑工程市场是指“涉及与建筑产品有关的交换关系的总和”, 一般称作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。狭义的市场一般指有形建设市场, 有固定的交易场所。广义的市场包括有形市场 and 无形市场, 包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场, 为工程建设提供专业服务的中介组织体系, 包括通过招投标等多种方式成交的各种交易活动, 还包括建筑商品生产过程及流通过程中的经济联系和经济关系。可以说, 广义的建设市场是工程建设生产和交易关系的总和。

建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。生产活动和交易活动交织在从工程建设的咨询、设计、施工任务的发包开始, 到工程竣工、保修期结束为止。生产活动和交易活动交织在一起, 是建筑市场的重要特点。

改革开放以来, 经过近年来的发展, 建筑市场已形成以发包方、承包方和中介服务方组成的市场主体, 建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体, 由招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, 等等, 构成了建设市场体系。

建筑市场由于引入了竞争机制, 促进了资源优化配置, 提高了建筑生产效率, 推动了

建筑企业的管理和工程质量的进步。建筑业在国民经济中已占相当重要地位，成为我国社会主义市场经济体系中一个非常重要的生产和消费市场。

2. 建筑市场的发展历程

自改革开放以来，我国建筑市场的形成是一个逐步建立、发展和完善的过程。

改革开放以前，工程建设任务由行政管理部门下达分配，建筑产品价格由国家规定，建设市场尚未形成。

1984 年，国务院颁发了《关于改革基本建设和建筑业管理体制的若干规定》，建筑业作为城市经济改革的突破口率先进行改革。在企业中推行了一系列以市场为取向、以承包经营为主要内容的改革，达到了一定程度的自主经营和自负盈亏。建设管理体制也制定了改革方案并进行大规模的试点，改革的核心是将工程任务的计划分配改为从市场竞争获取任务，引进竞争机制。这项改革带来的直接结果是以农村建筑队为代表的非国有建筑业企业得到迅速发展。正是市场供求关系的变化使竞争机制得以建立，直接促进了建设生产效率和建设效益的提高，建设市场初步形成。建设管理方面，各地区开始设立工程质量、招投标、施工企业管理机构，连同计划体制时期的定额管理站，形成改革初期的建设管理模式。这个时期可以看作松动旧体制阶段，改革的任務主要是放权让利；改革的手段是通过政策来引导；改革目标尚不明确，即所谓“摸着石头过河”。

从 1992 年建设部第 23 号令的发布到 1998 年正式施行《建筑法》，从部分省的《建筑市场管理条例》和《工程建设招标投标管理条例》到各市制定的有关招标投标的政府令，为招标投标公开、公平、公正的顺利开展提供了保障。

随着建设工程交易中心发展，全国各地开始推行建设工程项目的公开招标。随着公开招标和《招标投标法》的深入实施，我国的招标投标制度也在走向成熟，它是招标投标发展的必然趋势。随着与国际工程管理惯例不断接轨，特别是投标保证金、履约保证金和支付保证金在我国工程管理领域将得到广泛运用，将推动我国的招标投标制度逐步走向成熟。

1.3.2 建筑市场的主体与客体

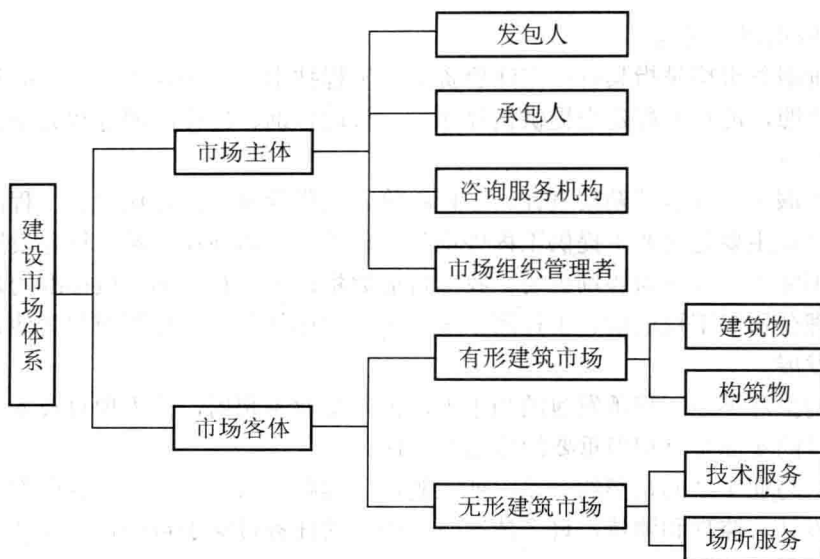
建筑市场是市场经济的产物。参与建筑生产交易过程的各方构成建设工程市场的主体；作为不同阶段的生产成果和交易内容等各种形态的建筑产品、工程设施与设备、构配件，以及各种图纸和报告等非物化的劳动构成建设市场的客体。建筑市场的体系如图 1.1 所示。

1. 建筑市场的主体

建筑市场的主体包括业主、承包商、工程咨询服务机构和其他单位。

1) 业主

业主是指既有某项工程建设需求，能够提供建设资金，办理建设相关准建手续，在建设市场中发包工程建设的勘察、设计、施工任务，并最终得到建筑产品的政府部门、企事业单位和个人。业主通常又称为建设单位，只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体，一旦工程建设完成，其就不再是建筑市场的主体了，因此，业主方作为市场主体具有不确定性。从国家对建筑市场的管理来看，对业主没有限制。



项目法人责任制，又称业主责任制，是我国市场经济体制条件下，根据公有制部门占主体的情况，为了建立投资责任约束机制、规范项目法人行为提出的。由项目法人对项目建设全过程负责管理，主要包括进度控制、质量控制、投资控制、合同管理和组织协调。

项目业主的产生主要有三种方式。

(1) 业主即原企业或单位。企业或机关、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) 业主是联合投资董事会。由不同投资方参股或共同投资项目，则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的主要职能包括：①建设项目立项决策；②建设项目的招标与合同管理；③建设项目的施工与质量管理；④建设项目的竣工验收和试运行；⑤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，取得建设资质证书和营业执照的，能够按照业主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施工企业。

按照其能提供的建筑产品，承包商可分为不同的专业，如建筑、水电、铁路、市政工程等专业公司；按照承包方式也可分为承包商和分包商。相对于业主，承包商作为建设市场主体是长期和持续存在的。因此，无论是按国内还是国际惯例，对承包商一般都要实行从业资格管理。政府根据其所拥有的专业技术能力、生产经验、社会信誉和资产状况等确定其资质等级。

经资格审查合格，取得资质证书和营业执照的承包商，方可在批准的范围内承包工程。

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、工程技术、经济管理人员,取得建设咨询证书和营业执照,能对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、工程造价、工程管理、招标代理、工程监理等多种业务。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。我国目前数量最多并有明确资质标准的是工程设计院、工程监理公司和工程造价、工程测量事务所。招标代理、工程管理和其他咨询类企业近年来也有发展。

咨询机构虽然不是工程承发包的当事人,但其受业主聘用,作为项目技术、经济咨询单位,对项目的实施负有相当重要的作用和责任。

咨询机构与业主之间是契约关系,业主聘用工程师作为其技术、经济咨询人,为项目进行咨询、设计、监理和测量,许多情况下,咨询的任务贯穿于自项目可行性研究直至工程验收的全过程。

这些咨询机构与承包单位一样,在其经营期间始终是建设市场的主体,因此,他们同样受到政府的监督,经营同样受到资质等级的制约。

4) 其他单位

其他单位,例如银行、保险公司、物资供应商,他们与业主一样,只有置身建设市场时才成为主体,所以一般情况下不存在资质问题。

2. 建筑市场客体

建筑市场的客体一般称作建筑产品,即建筑市场中的“事”,是建筑市场中交易的对象或相关服务,既包括有形建筑产品,也包括无形产品,即各类智力型服务。

设计的客体一般归类为智力成果,因为设计人应用其智力为业主创造新的建筑设计;而勘察则是服务,是用自己的设备探明地下的情况;监理的客体同样是服务,运用自己的专业知识管理工程建设;施工的客体是物,即建筑产品。

1.3.3 我国建筑市场的资质管理

《中华人民共和国建筑法》规定,从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件划分为不同的资质等级,经资质审查合格,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筑活动,以保证建设工程质量和安全。下面侧重对投标资质的管理进行简述。

1. 勘察、设计单位资质管理

1) 勘察、设计单位资质分级标准、等级和相应的营业范围

勘察、设计单位资质分级标准的制定主要考虑勘察设计单位的技术力量、技术人员、工程成果、技术专业和社会信誉等情况。

勘察、设计单位资质等级分为甲、乙、丙、丁四级。不同资质的勘察设计单位由建设部统一印制、颁发不同的勘察资质证书。资质证书分为工程勘察证书和工程设计证书两种。我国工程勘察专业又分为工程地质勘察、岩土工程、水文地质勘察和工程测量 4 个专业。工程设计分为建筑工程、市政工程、建材和电力等共 28 个专业。

我国勘察设计单位各个等级承担的勘察设计任务范围见表 1-1。

表 1-1 我国勘察设计单位各个等级承担的勘察设计任务范围

企业类别	等级	承担勘察或设计任务范围
勘察或设计单位	甲级	可在全国范围内承担资质证书所规定的本行业的大、中、小型工程建设项目的勘察或设计任务
	乙级	可在本省、自治区、直辖市范围内承担资质证书所规定的本行业的中、小型工程建设项目的勘察或设计任务。需要跨省、自治区、直辖市承担任务者必须经工程所在地的省、自治区或直辖市的勘察设计主管部门批准
	丙级	可在本省、自治区、直辖市范围内承担资质证书所规定的本行业的小型工程建设项目的勘察或设计任务。铁道行业的丙级单位可在本路局范围内承担本专业的勘察设计任务。其他行业的丙级单位需要跨省、自治区、直辖市承担任务者,应持项目主管部门的证明,必须经工程所在地的省、自治区或直辖市的勘察设计主管部门批准
	丁级	只能在单位所在地的市或县范围内承担资质证书所规定的本行业的小型工程建设项目的工程勘察或设计任务

2) 勘察、设计单位资质申请与审批

申请勘察、设计资质的单位必须具备以下条件。

(1) 有符合国家规定、依照法定程序批准设立机构的文件。

(2) 有明确的名称、组织机构和固定的工作场所。

(3) 具备所申请的工程勘察、设计资质的等级标准。其中申请甲、乙级的单位必须通过全面质量达标验证。对集体所有制勘察、设计单位则要求必须具有与承担任务相适应的注册资金(甲级 100 万元,乙级 50 万元,丙级 30 万元,丁级 20 万元)及单位章程。

勘察、设计单位资质的审批实行国家和地方两级审批制度。甲级勘察、设计单位资质由全国工程勘察设计资质管理委员会审批,其办事机构设在建设部;乙级资质由全国工程勘察、设计资质管理委员会宏观控制,核定乙级单位数量,按隶属关系由国务院各行业主管部门及地方勘察、设计主管部门在核定的数量范围内审批;丙级和丁级资质由地方勘察、设计资质审定委员会审批,其办事机构设在省级勘察、设计主管部门。

2. 建筑业企业资质管理

1) 建筑业企业的分类

(1) 工程施工总承包企业,指从事工程施工阶段总承包活动的企业,应当具备施工图设计、工程施工、设备采购、材料订货、工程技术开发应用、配合生产使用部门进行生产准备直到竣工投产等能力。从事工程勘察、设计须取得相应工程勘察和设计资格证书。

(2) 施工承包企业,指从事工程施工承包活动的企业。

(3) 专项分包企业,指从事工程施工专项分包活动和承包限额以下小型工程活动的企业。限额以下小型工程的范围由省级建设行政主管部门规定。

2) 建筑业企业的营业范围

我国建筑业企业可分为建筑、设备安装、机械施工、市政建设施工和建筑装饰施工五类，各类企业的级别和其营业范围见表 1-2。

表 1-2 我国建筑企业级别和营业范围

企业类别	等级	营业范围
建筑企业	一级	一级企业可承包各种通用民用与工业建设项目的建筑施工
	二级	二级企业可承包 30 层以下、30m 跨度以下的房屋建筑，高度 100m 以下构筑物的建筑施工
	三级	三级企业可承包 12 层以下、21m 跨度以下的房屋建筑，高度 50m 以下构筑物的建筑施工
	四级	四级企业可承包 6 层以下和 15m 跨度以下的名用房屋建筑的建筑施工
设备安装企业	一级	一级企业可承包大型工业建设项目的设备、电器、仪表和大型整体生产装置等的安装
	二级	二级企业可承包中型工业建设项目的设备电器仪表和生产装置的安装
	三级	三级企业可承包通用民用与工业建筑的照明、普通设备和仪表的安装
机械施工企业	一级	一级企业可承包各类项目的机械施工
	二级	二级企业可承包中型项目的机械施工
	三级	三级企业可承包小型工业建设项目的机械施工
市政建设施工企业	一级	一级企业可承包本行业、本专业的各种施工
	二级	二级企业可承包本行业、本专业的各种工程施工，但不得承包下列技术复杂的大型建设项目施工： 单跨超过 40m 的桥梁； 高速公路、机场跑道； 截面宽度 12m 以上的隧道、地下铁道； 二级污水处理厂和净水厂，10 万吨以上的给水厂
	三级	除不得承包二级企业不能承包的项目和不得独立承包下列工程外，三级企业可承包本行业、本专业的其余各种施工： 单跨超过 10m 的桥梁； 采用新结构的建筑物和构筑物； 城区主干道，直径超过 1m 的污水管道； 净水厂、给水厂和污水处理厂
	四级	四级企业承包下列工程施工： 单跨在 6m 以内的桥梁； 街巷道路、人行道及雨污水管道支线
建筑装饰施工企业	一级	一级企业可承包各种建筑装饰工程的实际施工
	二级	二级企业可承包单项工程造价在 200 万以下的建筑装饰工程的设计和施工
	三级	三级企业可承包单项工程造价在 50 万以下的建筑装饰工程的施工

3) 建筑企业资质申请和审批

已经建立的建筑业企业申请资质应向资质管理部门提供下列资料。

- (1) 建筑业企业资质申请表。
- (2) 企业法人营业执照。
- (3) 企业章程。
- (4) 企业法定代表人和企业技术、财务、经营负责人和任职文件、职称证件。