



21世纪高等院校
土木与建筑专业“十二五”规划教材

陈 伟 顾问



建设工程招投标 与合同管理

主编 程敏 江俊福



中国建材工业出版社



21 世纪高等院校土木与建筑专业“十二五”规划教材

建设工程招标投标与合同管理

主要内容

主 编 程 敏 江俊福
副主编 周建平 谢治英
参 编 张 慧

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招标投标与合同管理 / 程敏, 江俊福主编

— 北京: 中国建材工业出版社, 2012.8

21 世纪高等院校土木与建筑专业“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5160-0237-7

I. ①建… II. ①程… ②江… III. ①建筑工程-招
标-高等学校-教材 ②建筑工程-投标-高等学校-教材
③建筑工程-合同-管理-高等学校-教材 IV.
①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 169349 号

内 容 提 要

本书分为两部分内容,即建设工程招标投标与建设工程合同管理,共 13 章,分别是绪论,招标投标及合同管理的基本法律,建设工程招标投标概述,建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,建设工程合同概述,建设工程勘察、设计合同管理,建设工程监理合同管理,建设工程物资采购合同管理,建设工程施工合同管理,FIDIC 施工合同条件,建设工程施工索赔等内容。每章都设有学习目标、本章小结和思考题栏目。书中配有一定的案例分析,有助于读者加深对相关知识的理解,激发其学习兴趣。

本书可作为高等院校土木工程类、工程管理类等相关专业的教材,也可作为成人教育、相关职业岗位培训的教材,还可作为有关工程技术人员参考或自学用书。

建设工程招标投标与合同管理

程 敏 江俊福 主编

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: 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 20

字 数: 448 千字

版 次: 2012 年 8 月第 1 版

印 次: 2012 年 8 月第 1 次

定 价: 40.00 元

本社网址: www.jccbs.com.cn

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: jiaocaidayi51@sina.com

序

Preface

随着我国法律制度的不断完善和我国工程建设领域对外合作范围的不断扩大,招投标与合同管理越来越成为工程项目管理中一项重要的管理内容,其质量的优劣直接决定了工程项目管理的成败。所以,不论是目前在校学习的工程管理专业的学生,还是已经在项目管理岗位上工作的工程项目管理人员,都非常有必要系统地、深入地学习并掌握招投标与合同管理的相关知识。

建设工程招投标与合同管理是工程类、工程管理类的主干专业课程之一。本书编者积极收集实践资料,发挥集体智慧,以相应的法律法规为基础,编写出了这本教材。

该教材系统性较强,前后知识连贯,具有完整的知识体系。特点如下:

1. 本书在重点章节中坚持理论教学与案例教学相结合,通过大量案例的介绍强化理论知识学习,增强了本书的实用性和可读性。

2. 本书内容充实、结构清晰,对建设工程招标、建设工程投标等内容均进行了较详尽的论述,并对国际工程招标、国际工程投标进行了阐述。

3. 本书对各类工程合同与合同管理理论、方法均进行了较详细的阐述。

4. 目前,我国正在推行各种执业资格制度,考虑到工程管理专业的学生在毕业后绝大多数都将参加建造师执业资格考试,本书在编写过程中尽量兼顾建造师执业资格考试的内容,以利于学生将来参加建造师执业资格考试。

5. 本书的主要编者有非常丰富的实践经验,在高校主讲过多年的建设工程招投标与合同管理课程,本书作为他们多年教学经验的总结,提出了一些颇有价值的理论见解。

相信本书在专业教学过程中定能发挥应有的积极作用。

陳偉

攀枝花学院土木与建筑工程学院院长

前言

Foreword

随着我国社会主义市场经济体制的建立和完善,以及项目招标承包制、合同管理制、项目法人责任制和建设监理制等基本制度的健全和发展,建设工程招投标与合同管理已在工程项目管理中占据核心地位。因此,研究实用、完善的工程项目招投标与合同管理的理论和方法,培养具有相关理论知识运用能力、实际项目操作能力和创新能力的高级人才已势在必行。

如何搞好工程招投标与合同管理的教育,培养适应21世纪工程行业需要的工程招投标与合同管理人才,已成为国内各高校普遍关注的问题。目前,建设工程招投标与合同管理课程已成为高等院校土木工程专业、工程管理专业的专业课,在课程体系中占据重要的地位。

为此,攀枝花学院土木与建筑工程学院工程管理教研室的老师们和其他院校的老师共同编写了这本《建设工程招投标与合同管理》,以满足国内各高校教学和社会人员接受继续教育的需要。

本书依据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》等招投标及合同管理方面的法律法规及规范,在吸收以往教材精华的基础上编写而成,教材编写以通用性、实用性、操作性、前瞻性为原则,全书理论体系完整,内容新颖,案例分析丰富,实践性和可操作性强。

本书的编写参考了书后所列参考文献的部分内容,在此谨向其作者致以衷心的感谢!

限于编者水平,书中难免有错漏之处,敬请同行及读者指正。

编者

目录 Contents

第一章 绪论 / 1

第一节 建筑市场 / 1

第二节 工程承包 / 13

第二章 招投标及合同管理的基本法律 / 19

第一节 民法简介 / 19

第二节 建筑法简介 / 28

第三节 招标投标法简介 / 41

第四节 合同法简介 / 47

第三章 建设工程招标投标概述 / 60

第一节 建设工程招标投标的产生和发展 / 60

第二节 建设工程招标投标的基本知识 / 63

第三节 建设工程招标投标的主体 / 73

第四章 建设工程招标 / 82

第一节 建设工程招标条件、方式及程序 / 82

第二节 建设工程招标文件的组成及编制 / 88

第三节 工程量清单的编制 / 94

第四节 建设工程招标控制价的编制 / 108

第五节 国际工程招标 / 112

第五章 建设工程投标 / 119

第一节 建设工程投标条件及程序 / 119

第二节 建设工程投标文件的编制 / 120

第三节 建设工程投标报价的编制 / 125

第四节 投标文件的复核、签字、盖章、密封与提交 / 130

第五节 国际工程投标 / 136

第六章 建设工程开标、评标与定标 / 142

第一节 建设工程开标 / 142

第二节 建设工程评标 / 144

第三节 建设工程定标及签订合同 / 152

第四节 建设工程招投标活动的违规与投诉 / 156

第五节 案例分析 / 159

第七章 建设工程合同概述 / 165

第一节 合同概述 / 165

第二节 建设工程合同的含义、特征及分类 / 178

第八章 建设工程勘察、设计合同管理 / 183

第一节 建设工程勘察、设计合同概述 / 183

第二节 勘察、设计合同的订立 / 186

第三节 勘察、设计合同的履行管理 / 189

第九章 建设工程监理合同管理 / 198

第一节 建设工程监理合同概述 / 198

第二节 建设工程监理合同的订立 / 200

第三节 建设工程监理合同的履行 / 201

第十章 建设工程物资采购合同管理 / 210

第一节 物资采购合同概述 / 210

第二节 材料采购合同的订立与履行 / 214

第三节 设备采购合同的订立与履行 / 217

第十一章 建设工程施工合同管理 / 221

第一节 建设工程施工合同概述 / 221

第二节 建设工程施工合同的订立及履行 / 222

第三节 《建设工程施工合同(示范文本)》概述 / 224

第四节 建设工程施工专业分包合同管理 / 243

第五节 建设工程施工劳务分包合同管理 / 254

第十二章 FIDIC 施工合同条件 / 258

第一节 FIDIC 合同条件概述 / 258

第二节 FIDIC 施工合同条件的主要内容 / 263

第十三章 建设工程施工索赔 / 285

第一节 建设工程施工索赔概述 / 285

第二节 建设工程施工索赔的证据与程序 / 292

第三节 建设工程施工索赔索赔值的计算 / 299

第四节 建设工程施工索赔的管理 / 305

第五节 索赔案例分析 / 310

参考文献 / 314

第一章 绪论

学习目标

通过对本章的学习,了解建筑市场的含义及管理体制;熟悉工程承发包的内容、方式,建设工程交易中心的功能及运行程序;掌握建筑工程市场主、客体的相关概念。

第一节 建筑市场

一、建筑市场和建筑市场体系的含义

1. 建筑市场的含义

市场是商品经济的产物。凡是有商品生产和交换的地方,就必然有市场,市场是商品交换的场所。

建筑市场是指以建筑产品承包交易活动为主要内容的市场,一般称做建设市场或建筑面积工程市场。

建筑市场这一概念有广义与狭义之分。狭义的建筑市场一般指有形建筑市场,有固定的交易场所。广义的建筑市场包括有形建筑市场和无形建筑市场,包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场,包括为工程建设提供专业服务的中介组织,包括靠广告、通信、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招标投标等多种方式成交的各种交易活动,还包括建筑面积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,广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。

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的能力要求不同等特点,决定了建筑市场交易贯穿于建筑面积产品生产的整个过程。从工程建设的决策、设计、施工,一直到工程竣工、保修期结束,发包人与承包商、分包商进行的各种交易及相关商品的生产如混凝土供应、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。

2. 建筑市场体系的含义

建筑市场经过近年来的发展,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,以有形建筑工程和无形建筑产品组成的市场客体,以招标投标为主要交易形式的市场竞争机制,以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,这构成了完整的建筑市场体系,如图 1-1 所示。

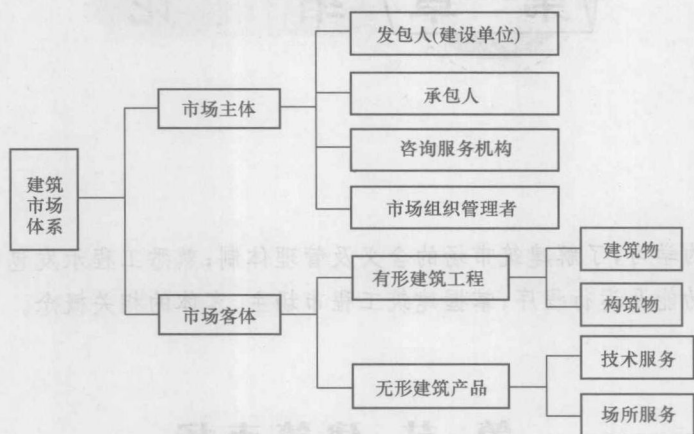


图 1-1 建筑市场体系

二、建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因社会制度、国情而异,其管理内容各具特色。例如,美国没有专门的建设主管部门,相应的职能由其他各部门设立专门分支机构解决。管理并不具体针对行业,为规范市场行为制定的法令如《公司法》《合同法》《破产法》《反垄断法》等,并不仅限于建筑市场管理。日本则有针对性比较强的法律,如《建设业法》《建筑基准法》等,对建筑物安全、审查培训、从业管理等均有详细规定。政府按照法律规定行使检查监督权。

在很多发达国家,建设主管部门在企业的行政管理中并不占重要地位。政府的作用是建立有效、公平的建筑市场,提高行业服务质量和促进建筑生产活动的安全、健康,推进整个行业的良性发展,而不是过多地干预企业的经营和生产。对建筑业的管理主要通过政府引导、法律规范、市场调节、行业自律、专业组织辅助管理来实现,在市场机制下,经济手段和法律手段成为约束企业行为的首选方式。法制是政府管理的基础。

在管理职能方面,立法机构负责法律、法规的制定和颁布;行政机关负责监督检查、发展规划和对有关事情作出批准;司法部门负责执法和处理。此外,作为整个管理体制的补充,其行业协会和一些专业组织也承担了相当一部分工作,如制定有关技术标准、对合同的仲裁等。以国家颁布的法律为基础,地方政府往往也制定相对独立的法规。

我国的建筑市场管理体制是建立在社会主义公有制基础之上的。计划经济时期,无论是建设单位还是施工企业、材料供应部门,均隶属于不同的政府管理部门,各个政府部门主要是通过行政手段管理企业,在一些基础设施部门则形成所谓的行业垄断。改革开放初期,虽然政府机构进行了多次调整,但分行业进行管理的格局基本没有改变;国家各个部委均有本行业关

于建设管理的规章,有各自的勘察、设计、施工、招标投标、质量监督等的管理制度,形成了对建筑市场的分割。随着社会主义市场经济体制的逐步建立,政府在机构设置上也进行了很大的调整,除保留了少量的行业管理部门外,撤销了众多的专业政府部门,并将政府部门与所属企业脱钩。机构调整为建筑管理体系的改革提供了良好的条件,使原先的部门管理逐步向行业管理转变。住房和城乡建设部的组织结构如图 1-2 所示。

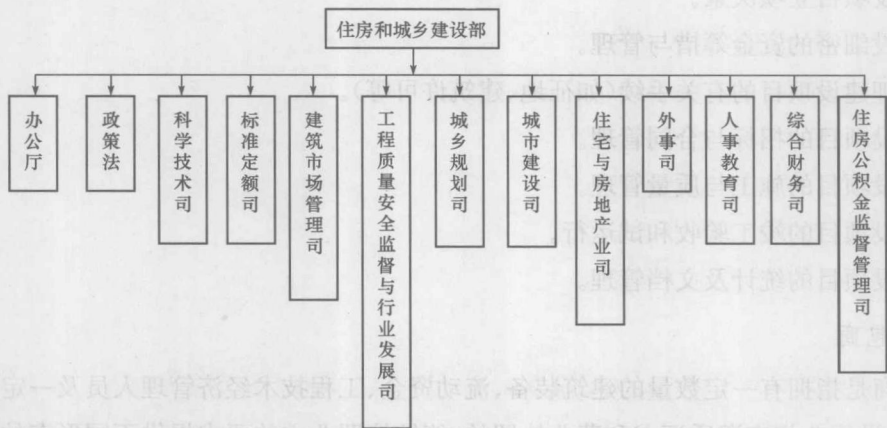


图 1-2 住房和城乡建设部的组织结构图

三、建筑市场的主体和客体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方,主要有业主(建设单位和发包人)、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体则为建筑工程(建筑物、构筑物)和无形的建筑产品(咨询、监理等智力型服务)。

(一)建筑市场的主体

1. 业主

业主是指既有某项工程建设需求,又具有该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项目建设的勘察、设计、施工任务,最终得到建筑产品并达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。

在我国,业主也称为建设单位,只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体,故又称为发包人或招标人。因此,业主方作为市场主体具有不确定性。我国的工程项目大多数是政府投资建设的,业主大多属于政府部门。为了规范业主行为,建立了投资责任约束机制,即项目法人责任制,又称业主责任制,由项目业主对项目建设全过程负责。

(1)业主产生的方式。项目业主的产生主要有以下三种方式:

①业主是原企业或单位。企业或机关、事业单位投资的新建、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的项目,业主是不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。自行融资或由投资方协商自检或委托开发工程的各类公司也可称为业主。

(2)业主的主要职能。业主在建设过程中的主要职能是:

①建设项目立项决策。

②建设细密的资金筹措与管理。

③办理建设项目的有关手续(如征地、建筑许可等)。

④建设项目的招标与合同管理。

⑤建设项目的施工与质量管理。

⑥建设项目的竣工验收和试运行。

⑦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及一定数量的工人,取得建设行业相应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建筑施工企业。相对于业主,承包商作为建筑市场主体,是长期和持续存在的。因此,无论按国内还是国际惯例,对承包商一般都要实行从业资质管理。

(1)承包商应具备的条件。承包商从事建设生产,一般应具备四个方面的条件:

①拥有符合国家规定的注册资本。

②拥有与其资质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有从事相应建筑活动所应有的技术装备。

④经资格审查合格,已取得资质证书和营业执照。

(2)承包商应具备的实力。承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程专业公司。在市场经济条件下,承包商需要通过市场竞争(投标)取得施工项目,需要依靠自身的实力去赢得市场。承包商应具备的实力主要包括以下四个方面:

①技术方面的实力。有精通本行业的工程师、造价师、经济师、会计师、项目经理、合同管理等专业人员队伍;有施工专业装备;有承揽不同类型项目的经验。

②经济方面的实力。具有相应数量的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金;具有支付各种担保的能力,能承担相应的风险能力;承担国际工程尚须具备筹措外汇的能力。

③管理方面的能力。建筑承包市场属于买方市场。承包商为打开局面,往往需要以低利润报价取得项目。他们必须在成本控制上下工夫,向管理要效益,并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平。因此,承包商必须具有一批过硬的项目经理和管理专家。

④信誉方面的实力。承包商一定要有良好的信誉,它将直接影响企业的生存和发展。要

建立良好的信誉,就必须遵守法律、法规。承担国外工程能按照国际惯例办事,保证工程质量、安全、工期,文明施工,能认真履约。

承包商承揽工程,必须根据本企业的施工力量、机械装备、技术力量、施工经验等方面的条件,选择适合发挥自身优势的项目,避开企业不擅长或缺乏经验的项目,做到扬长避短,避免给企业带来不必要的风险和损失。

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定的注册资金,一定数量的工程技术、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(测量)咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。这类企业主要向业主提供工程咨询或管理服务,弥补业主对工程建设过程不熟悉这一缺陷,在国际上一般称为咨询公司。在我国,目前数量最多并有明确资质标准的是勘察设计机构、工程监理公司和工程造价(测量)咨询单位、招标代理机构。工程管理和其他咨询类企业近年来也发展较快。

工程咨询服务机构虽然不是工程发包的当事人,但其受业主委托聘用,与业主订有协议书或合同,因而对项目的实施负有相当重要的责任。

(二)建筑市场的客体

建筑市场的客体是指建筑产品,是建筑市场的交易对象,既包括有形建筑产品——建筑工程等,也包括无形建筑产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品,这是因为建筑产品本身及其生产过程具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段,建筑产品表现为不同的形态:可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务;也可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报告;还可以是生产厂家提供的混凝土构件,当然也包括承包商生产的各类建筑物和构筑物。

1. 建筑产品的特点

(1)建筑产品的固定性和生产过程的流动性。建筑产品与土地相连,不可移动,这就要求施工人员和施工机械只能随建筑产品不断流动,从而带来生产过程的流动性以及施工管理的多变性和复杂性。

(2)建筑产品的单件性。业主对建筑产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异,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)建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性。这个特点决定了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,由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包,有利于施工生产技术和效率的提高。

(4)建筑生产的不可逆性。建筑产品一旦进入生产阶段,其产品不可能退换,也难以重新建造,否则双方都将承受极大的损失。所以,建筑生产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)建筑产品的社会性。绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性,涉及公众的利益和生命财产的安全,即使是私人住宅,也会影响到环境,影响到进入或靠近它的人员的生活和安全。政府作为公众利益的代表,加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是非常必要的,有关工程建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

2. 建筑产品的商品属性

建筑产品属于一种特殊的商品,并有价值和使用价值,其价格理应受到市场的变化而发生波动。但长期以来,受计划经济体制的影响,工程建设由工程指挥部管理,工程任务由行政部门分配,建筑产品价格由国家规定,抹杀了建筑产品的商品属性。

改革开放以后,由于推行了一系列的改革措施,建筑企业成为独立的生产单位,建设投资由国家拨款改为多渠道筹措,市场竞争代替行政分配任务,建筑产品价格也逐步走向以市场形成价格的价格机制,建筑产品的商品属性的观念已为大家所认识,成为建筑市场的基础,并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成,使实力强、素质高、经营好的企业在市场上更具有竞争性,能够更快地发展,实现资源的优化配置,提高了全社会的生产力水平。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系着承发包双方的利益,也关系着国家和社会的公共利益,正是由于建筑产品的这种特殊性,其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。从事建筑产品生产必须遵守这些标准和规范的规定,若违反这些标准和规范将受到国家法律的制裁。

工程建设标准涉及面很宽,包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通信、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等方面。

工程建设标准是对工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节的技术要求。它包括五个方面的内容:

(1)工程勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法。

(2)与工程建设相关的安全、卫生、环境保护的技术要求。

(3)与工程建设相关的术语、符号、代号、量与单位、建筑模数和制图方法。

(4)工程建设的试验、检验和评定方法。

(5)工程建设的信息技术要求。

在具体形式上,工程建设标准包括了标准、规范、规程等。工程建设标准的独特作用在于:一方面,通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和方法;另一方面,由于标准的法律属性和权威属性,保证了从事工程建设的有关人员按照规定去执行,从而为保证工程质量打下了基础。

四、建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性和技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦发生问题,将会给社会和人民的生命财产安全造成极大的损失。因此,为保证工程建设质量和安全,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。

建筑市场中资质管理包括两类: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。

(一)从业企业的资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体是业主方、承包方(包括供应商)、勘察设计单位和工程咨询机构。我国《建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程咨询单位(含监理单位)实行资质管理。

1. 工程勘察设计的资质管理

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。工程勘察资质分为工程勘察综合资质、关系勘察专业资质、工程勘察劳务资质;工程设计资质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。

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、技术装备和勘察设计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工程勘察活动。我国勘察设计企业的业务范围见表 1-1。国务院建设行政主管部门及各地地方建设行政主管部门负责工程勘察设计企业资质的审批、晋升和处罚。

表 1-1 我国勘察设计企业的业务范围

资质分类	等级	承担业务范围
综合资质	不分级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制,并可承担劳务类业务
专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业工程勘察业务范围和地区不受限制
	乙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目,承担工程勘察业务的地区不受限制
	丙级	可承担本专业工程勘察小型工程项目,承担工程勘察业务限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
劳务资质	不分级	只能承担岩石工程治理、钻探、凿井等工程勘察劳务工作,承担工程勘察劳务工作的地区不受限制
综合资质	不分级	承担工程设计业务的范围和地区不受限制
行业资质 (分行业设立)	甲级	承担相应行为上的设计范围和地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
	乙级	可承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计任务,承担任务的地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
	丙级	承担相应行业的小型建设项目的工程设计任务,承担任务的地区限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内

(续)

资质分类	等级	承担业务范围
专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计项目,承担任务的地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
	乙级	承担中、小型专项工程设计项目,承担任务的地区不受限制

2. 建筑业企业(承包商)的资质管理

建筑业企业(承包商)是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程以及装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业。我国的建筑业企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业。施工总承包企业按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口与航道工程、水利水电、电力、矿山、冶炼、化工石油、市政公用、通信、机电 12 个类别。专业承包企业根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别,劳务分包企业按技术特点划分为 13 个标准。

施工总承包企业资质等级分为一、二、三级;施工专业承包企业资质等级分为一、二、三级;劳务分包企业资质等级分为一、二级。这三类企业的资质等级标准,由住房和城乡建设部统一组织制定和发布。工程施工总承包企业和专业承包企业的资质实行分级审批。特级、一级资质由住房和城乡建设部审批;二级以下资质,由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。经审查合格的,由资质管理部门颁发相应等级的建筑业企业(施工企业)资质证书。

建筑业企业资质证书由国务院建设行政主管部门统一印刷,分为正本(1 本)和副本(若干本),正本和副本具有同等法律效力。任何单位和个人不得涂改、伪造、出借、转让资质证书,复印的资质证书无效。我国建筑业企业的工程范围见表 1-2。

表 1-2

建筑业企业的工程范围

企业类别	等级	承担工程范围
施工总承包企业 (12 类)	特级	(以房屋建筑工程为例)可承担各类房屋建筑工程施工
	一级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ①28 层及以下、单跨跨度 36m 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 6 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体
	二级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ①28 层及以下、单跨跨度 36m 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	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工: ①14 层及以下、单跨跨度 24m 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

(续)。

企业类别	等级	承担工程范围
专业承包企业 (60类)	一级	(以房屋建筑工程为例)可承担各类房屋建筑工程施工
	二级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍且60万m ³ 及以下的石方工程的施工
	三级	(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍且15万m ³ 及以下的石方工程的施工
劳务分包企业 (13种)	一级	(以房屋建筑工程为例)可承担各类工程木工作业分包业务,但单项合同额不超过企业注册资本金的5倍
	二级	(以房屋建筑工程为例)可承担各类工程木工作业分包业务,但单项合同额不超过企业注册资本金的5倍

3. 工程咨询单位的资质管理

我国对工程咨询单位也实行资质管理。目前,已有明确资质等级评定条件的有:工程监理、招标代理、工程造价咨询机构。

(1)工程监理企业。其资质等级划分为甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程;乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程;甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等工程。

(2)工程建设项目招标代理机构。其资质等级划分为甲级、乙级和暂定级。暂定级工作招标代理机构,只能承担工程总投资额6千万元人民币以下的工程招标代理业务,地区不受限制;乙级工程招标代理机构只能承担工程总投资额1亿元人民币以下的工程招标代理业务,地区不受限制;甲级工程招标代理机构承担的工程范围和地区不受限制。

(3)工程造价咨询机构。其资质等级划分为甲级和乙级。甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务。乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价5000万元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动,不受行政区域限制。

工程造价咨询业务范围包括以下方面:

①建设项目建议书、可行性研究投资估算及项目经济评价报告的编制和审核。

②建设项目概预算的编制与审核,并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制。

③建设项目合同价款的确定(包括招标工程工程量清单和标底、投标报价的编制和审核);合同价款的签订与调整(包括工程变更、工程洽商和索赔费用的计算)及工程款支付、工程结算及竣工结(决)算报告的编制与审核等。

④工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询。

⑤提供工程造价信息服务等,工程造价咨询企业可以对建设项目的组织实施进行全过程或者若干阶段的管理和服务。

• 工程咨询单位的资质评定条件包括注册资金、专业技术人员和业绩三方面的内容,不同资质等级的标准均有具体规定。

(二) 专业人士的资格管理

在建筑市场中,把那些获得执业资格并从事工程技术及管理工作的专业工程师称为专业人士。建筑行业尽管有完善的建筑法规,但如果没有专业人员的知识与技能的支持,政府将难以对建筑市场进行有效的管理。由于专业人士的工作水平对工程项目建设的成败具有重要的影响,所以对他们的执业资格有很高的要求,许多国家对专业人士实行资格管理。香港特别行政区将经过注册的专业人士称作注册授权人;英国、德国、日本、新加坡等国家的法规甚至规定业主和承包商向政府申报建设许可、施工许可、使用许可等手续必须由专业人士提出,申报手续除应符合有关法律规定外,还要有相应资格的人士签章。由此可见,专业人士在建筑市场运作中起着非常重要的作用。

各国对专业人士的资格管理情况不同。专业人士的资格有的国家由学会或协会负责(以欧洲一些国家为代表)授予和管理,有的国家由政府负责确认和管理。

英国、德国政府不负责专业人士的资格管理,咨询工程师的执业资格由专业学会考试颁发并由学会进行管理。

美国有专门的全国注册考试委员会,负责组织专业人士的考试。通过基础考试并经过数年的专业实践后再通过专业考试,即可取得注册工程师资格。

法国和日本由政府管理专业人士的执业资格。法国在建设部内设有一个审查咨询工程师资格的技术监督委员会,该委员会首先审查申请人的资格和经验,申请人须高等学院毕业,并有十年以上的工作经验。资格审查通过后可参加全国考试,考试合格者,予以确认公布。

我国专业人士执业资格制度近几年逐步趋于完善。目前,建筑类专业人士包括建筑师、结构工程师、监理工程师、造价工程师、建造师、投资咨询师等。资格和注册条件为:大专以上学历;参加全国统一考试,成绩合格;具有相关专业的实践经验;等等。我国对每一类专业人士制定了相应的注册执业管理规定及相关要求。

目前我国专业人士制度尚处于起步阶段,但随着建筑市场的进一步完善,对其管理会进一步规范化、制度化。

五、建设工程交易中心

建设工程从投资性质上可分为两大类:一类是国家投资项目,另一类是私人投资项目。在西方发达国家中,私人投资占了绝大多数,工程项目管理是业主自己的事情,政府只有监督他们是否依法建设;对国有投资项目,一般设置专门的管理部门,代为行使业主的职能。

我国是以社会主义公有制为主体的国家,政府部门、国有企业、事业单位投资在社会投资中占有主导地位。建设单位使用的都是国有投资,由于国有资产管理体制的不完善和建设单