

GONGCHENGXIANGMU
ZHAOTOU BIAOYU
HETONGGUANLI

高等职业教育土木与
建筑专业“十二五”规划教材



工程项目 招标投标与合同管理

杨益民 公晋芳 主编

中国建材工业出版社

高等职业教育土木与建筑专业“十二五”规划教材



工程项目招投标与合同管理

杨益民 公晋芳 主 编

罗从双 秦 峰 副主编

刘小梅 王海燕 贾 鹏 参 编

地址：北京市西城区阜成门内大街2号

邮编：100044

电话：010-68038288

电子邮箱：bjw@163.com

网址：http://www.bjw.com.cn

印刷：北京印刷厂

字数：332千字

版次：2012年1月第1版

印次：2012年1月第1次印刷

定价：28.00元

1. 为方便教学，本书在各大书店均有代售。

中国建材工业出版社

010-68038288

bjw@163.com

图书在版编目(CIP)数据

工程项目招投标与合同管理 / 杨益民, 公晋芳主编

—北京: 中国建材工业出版社, 2012.1

ISBN 978-7-5160-0089-2

I. ①工… II. ①杨… ②公… 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-经济合同-管理-高等职业教育-
教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 281317 号

本书是高等职业教育土木与建筑专业“十二五”规划教材之一。全书包括两大部分共八章。第一部分为工程项目招投标相关规定及应用,重点介绍工程项目招标、投标、开标、评标、定标与签订合同的相关知识;第二部分为合同管理的相关规定和应用,重点介绍施工合同管理及索赔。本书采用最新的规范和相关规定编写,案例丰富,注重招投标与合同的相关知识在建设工程中的运用。每章都有明确的“知识目标”、“技能目标”及“思考与练习”,便于学生自学。

本书可作为高等职业院校建筑工程技术、工程造价、工程监理、工程管理、公路工程、市政工程等专业的教材,也可作为岗位培训教材和相关技术人员的自学参考书。

工程项目招投标与合同管理

杨益民 公晋芳 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: 14

字 数: 332 千字

版 次: 2012 年 1 月第 1 版

印 次: 2012 年 1 月第 1 次

定 价: 28.00 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

工程项目招投标是国际上广泛采用的达成工程建设交易的主要方式。《中华人民共和国招标投标法》的颁布,以法律的形式确定了我国招标投标必须遵循的基本规则和程序,并对必须进行招投标的工程项目范围做出了限定。贯彻《中华人民共和国招标投标法》,是推行建设工程招投标机制,促进建设市场完善的必由之路。

目前,招投标已经成为我国建设工程承发包的主要方式,是业主缩短工期、保证质量、节约投资的重要手段;也是承包商进入市场、开拓市场的主要方式;更是监管部门防止腐败、减少行政干预、维护国家和社会公众利益的有效工具。建设工程施工合同是发包人与承包人就完成具体工程项目的建筑施工、设备安装、设备调试、工程保修等工作内容,确定双方权利和义务的协议。作为当代工程建设的施工、管理人员,没有招投标与合同管理方面的知识和技能,就无法面对竞争激烈的建设市场。为适应当前建设市场对人才的需求,我们根据最新的法律法规,结合有价值的实践案例,组织编写了本教材。

本教材分为两大部分共八章,内容包括:建筑市场及招投标相关法规;工程项目招标;工程项目投标;工程项目开标、评标、定标与签订合同;工程项目施工合同;工程项目施工合同的履行与工程索赔管理;工程项目其他合同;工程合同体系与合同策划。

为增强学生的职业能力,培养高素质的技能型专业人才,适应企业的需求,本书在编写过程中着重贯彻以下几点:

1. 为方便教学,本书在各章前设置了“知识目标”和“技能目标”栏目,前者指出对理论知识的学习要求,体现出层次性及学习重点;后者则指出学生在学完本章之后需要掌握哪些

工程项目招投标与合同管理 / 杨益民, 公晋芳主编

—北京: 中国建筑工业出版社, 2012.1

ISBN 978-7-5160-0089-2

技能。正文中还引入大量的案例, 在各章后面还设置了“思考与练习”, 构建了一个“引导→学习→情景模拟分析”的教学全过程。

2. 采用全新的体系和编制理念, 打破了传统的模式, 吸收了招投标与合同管理领域内的实践成果, 采用最新的法规政策, 吸收企业人员审稿, 努力与当前工程实践相结合。

3. 注重能力培养, 结合技能目标, 以必需、够用为原则, 深入浅出, 使学生掌握有关的知识和技能。

本书由许昌职业技术学院杨益民、公晋芳担任主编并统稿; 河南城建学院罗从双、鹤壁职业技术学院秦峰担任副主编; 许昌职业技术学院刘小梅、鹤壁职业技术学院王海燕、许昌广荏公路工程有限公司贾鹏参与编写。具体编写分工如下: 杨益民负责编写第1章, 公晋芳负责编写第3章, 罗从双负责编写第4章, 秦峰负责编写第5章, 刘小梅负责编写第2章和第7章, 王海燕负责编写第6章, 贾鹏负责编写第8章。

本书在编写过程中, 检索和查阅了许多信息资料, 在此向相关人员一并致谢。由于编者水平有限, 书中疏漏在所难免, 恳请广大读者批评指正。

杨益民 公晋芳

ISBN 978-7-5160-0089-2

本书在编写过程中, 检索和查阅了许多信息资料, 在此向相关人员一并致谢。

由于编者水平有限, 书中疏漏在所难免, 恳请广大读者批评指正。

ISBN 978-7-5160-0089-2

杨益民 公晋芳

ISBN 978-7-5160-0089-2

本书在编写过程中, 检索和查阅了许多信息资料, 在此向相关人员一并致谢。

由于编者水平有限, 书中疏漏在所难免, 恳请广大读者批评指正。

本书在编写过程中, 检索和查阅了许多信息资料, 在此向相关人员一并致谢。

由于编者水平有限, 书中疏漏在所难免, 恳请广大读者批评指正。

本书在编写过程中, 检索和查阅了许多信息资料, 在此向相关人员一并致谢。

第 1 章 建筑市场及招投标相关法规 / 1

1.1 我国建筑市场概述 / 1

1.2 国际建筑市场概况 / 10

1.3 《招标投标法》简介 / 11

第 2 章 工程项目招标 / 15

2.1 工程项目招标概述 / 15

2.2 招标人工作 / 23

2.3 施工招标文件的编制 / 25

2.4 工程项目招标标底的编制 / 31

第 3 章 工程项目投标 / 74

3.1 工程项目投标概述 / 74

3.2 投标人工作 / 77

3.3 施工投标文件的组成和编制 / 82

3.4 联合体投标 / 88

第 4 章 工程项目开标、评标、定标与签订合同 / 94

4.1 工程项目开标 / 94

4.2 工程项目评标 / 95

4.3 工程项目定标与签订合同 / 101

第 5 章 工程项目施工合同 / 105

5.1 合同与《合同法》 / 105

5.2 工程施工合同概述 / 116

5.3 工程施工合同管理的一般要求 / 123

5.4 控制性条款分析 / 127

第6章 工程项目施工合同的履行与工程索赔管理 / 145

6.1 工程施工合同履行的基础知识 / 145

6.2 工程施工合同履行的相关工作 / 149

6.3 工程索赔管理 / 163

第7章 工程项目其他合同 / 181

7.1 工程项目勘察、设计合同 / 181

7.2 工程项目监理合同 / 183

7.3 工程项目物资采购合同 / 187

第8章 工程合同体系与合同策划 / 197

8.1 工程合同体系 / 197

8.2 工程合同策划 / 206

8.3 工程合同体系协调 / 212

参考文献 / 217

第1章 建筑市场及招投标相关法规

知识目标

掌握建筑市场相关概念;掌握建筑企业资质及管理;了解承包商资格及工程承包方式;了解建筑市场管理及管理机构;了解招投标相关法规。

技能目标

能够收集工程建设领域有关资料,并对各种资料进行整理,形成图文并茂的调查报告或可行性研究报告。

1.1 我国建筑市场概述

1.1.1 建筑市场的相关概念

建筑市场是进行建筑商品及相关要素交换的市场,是建筑活动中各种交易关系的总和,是整个市场系统中的一个相对独立的子系统。其分类方式有如下几种:

(1)按其交换范围或地理分布,建筑市场可分为国际建筑市场(亦称海外承包市场)和国内市场。国内市场又可分为城市、农村、部门、地区等建筑市场。

(2)按产品特性和形态,建筑市场可分为实物形态建筑产品市场和非实物形态建筑产品市场。

(3)按市场性质不同,建筑市场可分为资本主义建筑市场和社会主义建筑市场。

1. 广义建筑市场和狭义建筑市场

建筑市场分为广义建筑市场和狭义建筑市场两个层次。

(1)广义建筑市场。广义建筑市场是指承载与建筑业生产经营活动相关的一切交易活动的总称。广义建筑市场包括有形建筑市场和无形建筑市场。它分为三个部分:

①与工程建设有关的各种要素市场,如技术、租赁、劳务、资本、材料等市场。

②给工程建设提供专业服务的有关组织体系,如广告(招标公告)、通信、中介机构、经纪人等。

③建筑商品生产过程及流通过程的经济联系和经济关系等,如勘察、设计、建筑安装等。

(2)狭义建筑市场。狭义建筑市场一般指有形建筑市场,它是以工程承发包交易活动为主要内容,有固定的交易场所(建筑工程交易中心)。如水泥、钢材的生产工具供应;商品混凝土的供应;构、配件的生产(木门、钢窗、铝合金窗等)。

2. 建筑市场交易的对象

建筑市场交易的对象,分为建筑产品和建筑生产要素两大类。

(1)建筑产品是建筑企业通过施工活动生产出来的产品。与其他工业产品相比,其本身具有以下特点。

①建筑产品在空间上的固定性决定了产品生产的流动性。

②建筑产品地点的固定性和类型的多样性决定了产品生产的单件性。

③建筑产品的固定性和形体庞大性决定了建筑产品的周期长,占用流动资金大。

④建筑产品生产协作单位多、产品交易的长周期决定了风险高、纠纷多,因此应有严格的合同管理制度。

⑤建筑产品具有不可逆性,建筑产品的生产同样具有不可逆性。

(2)建筑生产要素是指进行建筑生产经营活动时所需要的各种社会资源,是维系建筑市场主体生产经营过程所必须具备的基本因素,包括土地、劳动力、资本、技术和信息。

①建筑生产要素的需求,不是对建筑生产要素本身的需求,而是对建筑生产要素的使用需求。

②建筑生产要素的需求来自生产者——建筑企业。

③建筑企业对建筑生产要素需求的目的是用于生产建筑产品,希望从中间接得到收益,形成各种各样的建筑生产要素及其体系。

1.1.2 建筑市场的主体与客体

1. 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方,包括:业主(政府部门、企事业单位、房地产开发公司和个人),勘察单位,设计单位,施工企业,监理公司,混凝土土构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,专门提供建筑劳务的企业,以及为市场主体服务的各种中介机构。

(1)业主。业主是指既有某项工程建设需求,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、企事业单位或个人。

①项目业主的产生。项目业主的产生主要有3种方式:

a. 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。

b. 业主是联合投资董事会。由不同投资方参股或共同投资某项目,则业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

c. 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公司也可成为业主。

②项目业主的主要职能。业主在项目建设过程中的主要职能是:

a. 建设项目可行性研究与决策;

b. 建设项目的资金筹措与管理;

c. 建设项目的招标与合同管理;

d. 建设项目的施工与质量管理;

e. 建设项目的竣工验收和试运行;

f. 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,并取得建设资质证书和营业执照,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。

① 承包商应具备的条件。承包商从事建设生产,一般需具备3个方面的条件:有符合国家规定的注册资本;有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员;有从事相应建筑活动所应有的技术装备。

② 承包商的实力。承包商的实力主要包括4个方面:技术方面的实力;经济方面的实力;管理方面的实力;信誉方面的实力。

(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和工程技术、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。

工程咨询服务包括勘察设计、工程造价(测量)、工程管理、招标代理、工程监理等多种业务。

咨询单位还因其独特的职业特点和在项目实施中所处的地位要承担其自身的风险。咨询单位的风险主要来自3个方面。

① 来自业主的风险:业主希望少花钱、多办事;可行性研究缺乏严肃性;盲目干预。

② 来自承包商的风险:承包商出于自己的利益,常常会有种种不正当行为,给工程师的工作带来困难,甚至导致咨询单位承受重大风险。来自承包商的风险包括:承包商缺乏职业道德;承包商素质太差;承包商投标不诚实。

③ 来自职业责任的风险:咨询单位的职业要求其承担重大的职业责任风险。这种职业责任风险一般由下列因素构成:设计错误或不完善;投资概算和预算不准;自身能力和水平不适应。

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体,一般称为建筑产品,是建筑市场的交易对象,既包括有形建筑产品,也包括无形产品——各类智力型服务。

(1) 建筑产品的特点。建筑产品不同于一般工业产品。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。

① 建筑生产和交易的统一性;

② 建筑产品的单件性;

③ 建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性;

④ 建筑生产的不可逆性;

⑤ 建筑产品的社会性。

(2) 建筑产品的商品属性。建筑产品的商品属性观念已为大家所认识,成为建筑市场发展

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、素质好、经营好的企业在市场上更具竞争力,能够更快地发展,从而实现了资源的优化配置,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承发包双方的利益,也关系到国家和社会的公共利益。

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、市政公用设施等诸方面。

工程建设标准的对象是工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节中需要统一的技术要求。它包括五个方面的内容:

- ①工程建设勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法;
- ②与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求;
- ③工程建设的术语、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。

1.1.3 建筑市场的结构特征及运行机制

建筑市场是国民经济整个大市场中的有机组成部分。建筑市场表现为建筑产品、建筑生产活动和与建筑生产活动有关的机构三个方面之间的相互联系和相互作用,可用三维坐标图表示,如图 1-1 所示。

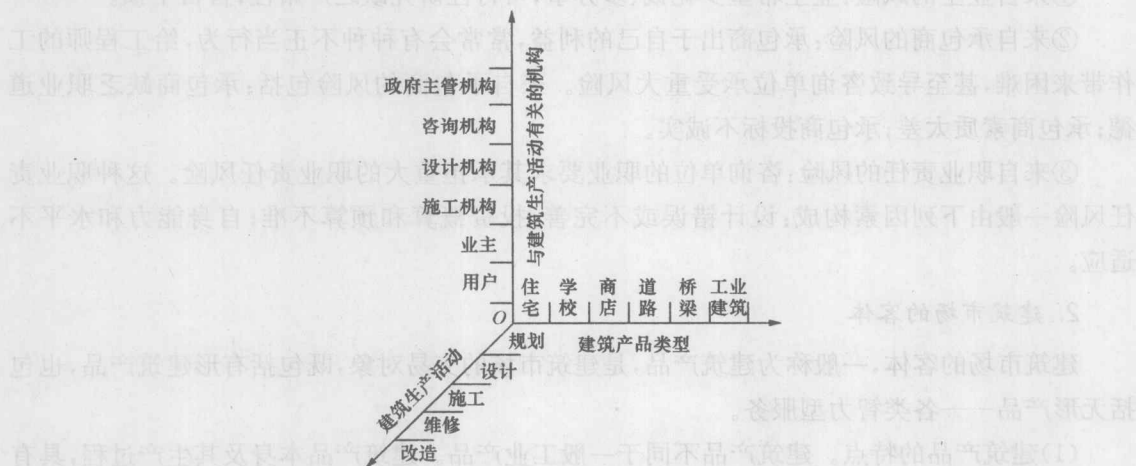


图 1-1 建筑市场

1. 建筑市场的结构特征

与一般市场相比,建筑市场结构具有许多特点,主要表现在以下几方面:

(1)建筑市场中没有商业中介人,由需求者和生产者直接交易。由于建筑产品具有单件性和生产过程必须在其使用(消费)地点最终完成的特点,因而建筑市场中需求者和生产者直接

进行交易。

(2)建筑产品的交换过程很长。众所周知,一般商品的交换基本上都是“一手交钱、一手交货”,交换是一次完成的。但建筑产品的交换则不同,由于不是以具有实物形态的建筑产品作为交换对象,因而无法进行这种“一手交钱、一手交货”的交易。这样,从货款支付和交货过程(即建筑产品实物形成的过程)来看,建筑产品的交换有一个很长的过程。

(3)建筑市场具有明显的地区性。由于建筑产品的固定性,建筑产品的生产地点和消费地点是一致的。

(4)建筑市场竞争激烈。在建筑市场中,建筑产品生产者之间的竞争较为激烈。而且,由于建筑产品的不可替代性,生产者基本上是被动地去适应需求者的需要,需求者相对而言处于主导地位,甚至处于相对垄断的地位,这自然加剧了建筑市场竞争的激烈程度。建筑市场竞争的基本方式是招标投标。建筑产品生产者之间的竞争首先表现为价格上的竞争。

(5)建筑市场风险较大。对建筑产品生产者来说,建筑市场的风险主要表现在:一是定价风险;二是生产过程中的风险;三是需求者支付能力的风险。

对建筑产品需求者来说,建筑市场的风险主要表现在:一是价格与质量的矛盾。二是价格与交货时间的矛盾。三是生产者一般无力垫付巨额生产资金,这就可能使某些经营作风不正的生产者有机可乘,给需求者造成严重的经济损失。

2. 建筑市场的运行机制

建筑市场运行机制是指建筑市场中经济活动关系的总和。它把建筑市场中经济活动视为一个有机体,其各个组成部分之间相互联系、相互制约、自我控制、自我平衡,使建筑市场的经济活动不断运转与发展。

建筑市场的运行模式可概括如下:

- (1)运行主体——建筑企业;
- (2)运行基地——建筑市场;
- (3)调节主体——国家;
- (4)调节对象——市场活动。

这一运行模式即为“国家调控市场,市场引导企业”的体现,是以企业为本位,以市场为基础,以国家为领导,实行国家→市场→企业双向调节的社会主义市场运行机制。

1.1.4 我国建筑市场的资质管理

建筑市场中的资质管理包括两类:一类是对从业企业的资质管理,另一类是对专业人员的资格管理。

1. 从业企业资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要有三方,即业主方、承包方(包括供应商)和工程咨询方(包括勘察设计单位)。《中华人民共和国建筑法》(下文简称《建筑法》)规定:对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位实行资质管理。

(1)承包商资质。

①企业规模。承包企业的规模是建筑市场资质管理中需要考虑的一个主要问题,企业规模的大小是生产能力(包括劳动力、生产设备、管理能力、资金能力等)在生产单位集中程度的反映。国际上通常将企业按规模划分为大、中、小3个类别。

②大、中、小型施工企业在建筑市场中的定位。

a. 小型企业在施工中以手工操作为主,一般拥有少量的小型或轻型机械装备,以工种化为特征。小型企业多数情况下作为专业分包承接任务。

b. 中型企业一般采用手工操作和机械化施工相结合的生产方式,专业装备达到一定水平甚至很高水平。中型企业有能力作为大型工程的阶段性专业化和体系专业化的分包商,或以联合的方式承包中、小型工程。

c. 大型企业资金雄厚,技术装备水平高,拥有较为合理的施工机械系列。同时大型施工企业的管理水平较高,具有掌握多种高新施工技术和施工工艺的能力,可承担大、中、小型各类项目的建设,在建筑市场中处于总承包地位。

③承包商资质管理。对于承包商资质的管理,亚洲国家、地区和欧美国家做法不同。亚洲国家、地区包括日本、韩国、新加坡,以及我国的香港、台湾地区均对承包商资质的评定有着严格的规定。

④我国对承包商的资质管理。我国《建筑法》对承包商(建筑施工企业)的从业资格条件有如下明确的规定。

a. 从事建筑施工活动的承包商(建筑施工企业)应当具备下列条件:有符合国家规定的注册资本;有与其从事建筑施工活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员;有从事相关建筑施工活动所应有的技术装备;法律、法规规定的其他条件。

b. 从事建筑施工活动的承包商(建筑施工企业)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施工活动。

c. 从事建筑施工活动的专业技术人员,应当依法取得相应的执业资格证书,并在执业资格证书许可的范围内从事建筑施工活动。

(2)工程咨询单位资质。

①工程咨询的性质与工作内容。工程咨询是一种知识密集型的高智能服务工作。国际上把工程咨询分为两类:一类是技术咨询,另一类是管理咨询。工程设计属于技术咨询,项目管理则属于管理咨询。

在建筑市场中,围绕工程建设的主体各方在建筑法规约束下构成相互制约的合同关系,即所谓的建设项目管理机制(图1-2)。

工程咨询的工作内容一般包括:可行性研究、工程设计、工程测量、项目管理、专业技术咨询等。

一部分咨询工程师成立专门的项目管理公司或事务所,针对大中型项目组织管理复杂的特点,为项目业主提供专业化的工程管理服务。

②工程项目管理。20世纪50年代末60年代初,美国、联邦德国、法国等欧美国家,开始建设很多大型、特大型工程,这些工程技术复杂、规模大,对项目建设的组织与管理提出了更高的要求。竞争激烈的社会环境迫使人们重视项目管理。建筑工程管理学和专门从事项目管理

的咨询公司、事务所也就在这样的社会条件下逐步形成。现在,工程项目管理已发展成为一项专门的职业。

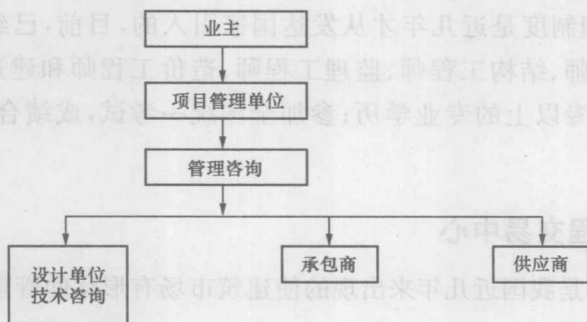


图 1-2 建设项目管理机制

③咨询单位资质管理。我国对工程咨询单位也实行资质管理。目前,已明确资质等级评定条件的有勘察设计、工程监理、工程造价、招标代理等咨询专业。例如,监理单位划分为3个等级:丙级监理单位可承担本地区、本部门的三等工程;乙级监理单位可承担本地区、本部门的二、三等工程;甲级监理单位可承担跨地区、跨部门的一、二、三等工程。

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3个方面的内容,不同资质等级的标准均有具体规定。

2. 专业人员资格管理

在建筑市场中,把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业人员。

专业人员在建筑市场管理中起着非常重要的作用。由于他们的工作水平对工程项目建设成败具有重要的影响,因此对专业人员的资格条件要求很高。

(1)专业人员的责任。专业人员属于高智能工作者。专业人员的工作是利用他们的知识和技能为项目业主提供咨询服务。专业人员只对他提供的咨询活动所直接造成的后果负责。

(2)专业人员组织。在发达国家和地区,政府对建筑市场的许多微观管理职能是由各种形式的专业协会组织实施的,这些专业协会在整个建筑管理体制中起着举足轻重的作用。所以,发达国家有着“小政府、大协会”之称。专业协会与政府和专业人员的相互关系如图1-3所示。

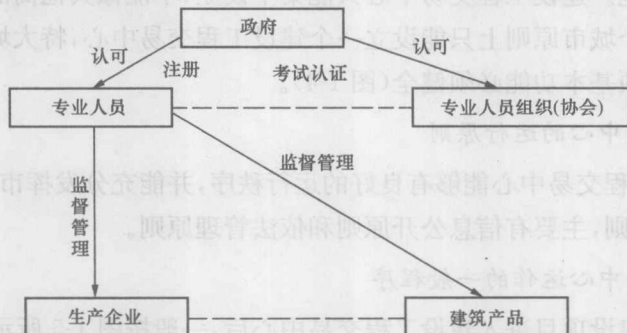


图 1-3 专业人员及组织在建筑市场管理中的关系

(3) 专业人员的资格管理。由于各国情况不同,专业人员的资格有的由学会或协会负责(以欧洲一些国家为代表)授予和管理,有的由政府负责确认和管理。

我国专业人员管理制度是近几年才从发达国家引入的,目前,已经确定和将要确定的专业人员有 5 种:建筑师、结构工程师、监理工程师、造价工程师和建造(营造)工程师。其资格和注册条件为:大专以上的专业学历;参加全国统一考试,成绩合格;相关专业的实践经验。

1.1.5 建设工程交易中心

建设工程交易中心是我国近几年来出现的使建筑市场有形化的管理方式,这种管理方式在世界上是独一无二的。

1. 建设工程交易中心的性质与作用

(1) 建设工程交易中心的性质。建设工程交易中心是服务性机构,不是政府管理部门,也不是政府授权的监督机构,本身并不具备监督管理职能。

(2) 建设工程交易中心的作用。建设工程交易中心的设立,对国有投资的监督制约机制的建立、规范建设工程承发包行为、将建筑市场纳入法制管理轨道都有重要作用,是符合我国特点的一种好方式。

建设工程交易中心建立以来,由于实行集中办公、公开办事制度以及一条龙的“窗口”服务,不仅有力地促进了工程招标投标制度的推行,而且遏制了违法违规行为,在防止腐败、提高管理透明度方面都收到了显著的成效。

2. 建设工程交易中心的基本功能

我国的建设工程交易中心是按照 3 大功能进行构建的。

(1) 信息服务功能。其包括收集、存储和发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人员信息等。

(2) 场所服务功能。建设工程交易中心应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施,以满足业主和承包商、分包商、设备材料供应商之间的交易需要。同时,要为政府有关管理部门进驻集中办公、办理有关手续和依法监督招标投标活动提供场所服务。

(3) 集中办公功能。建设工程交易中心只能集中设立,不能像其他商品市场随意设立。按照我国有关法规,每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心,特大城市可增设若干个分中心,但分中心的 3 项基本功能必须健全(图 1-4)。

3. 建设工程交易中心的运行原则

为了保证建设工程交易中心能够有良好的运行秩序,并能充分发挥市场功能,必须坚持市场运行的一些基本原则,主要有信息公开原则和依法管理原则。

4. 建设工程交易中心运作的一般程序

按照有关规定,建设项目进入建设工程交易中心后,一般按图 1-5 所示程序运行。

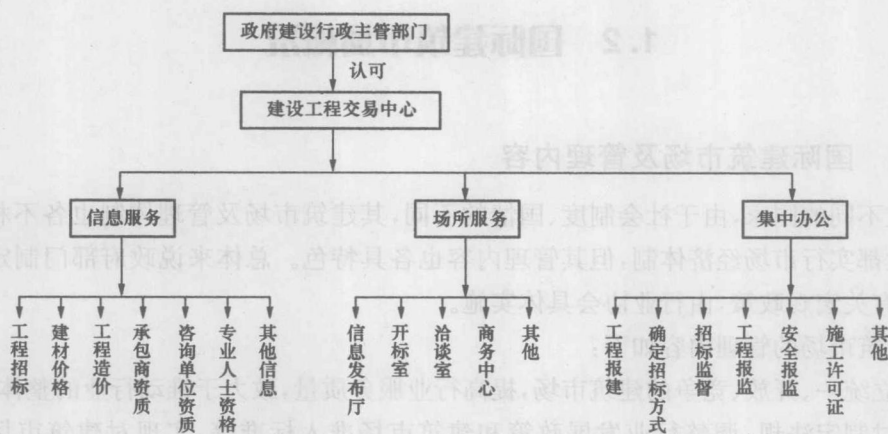


图 1-4 建设工程交易中心基本功能

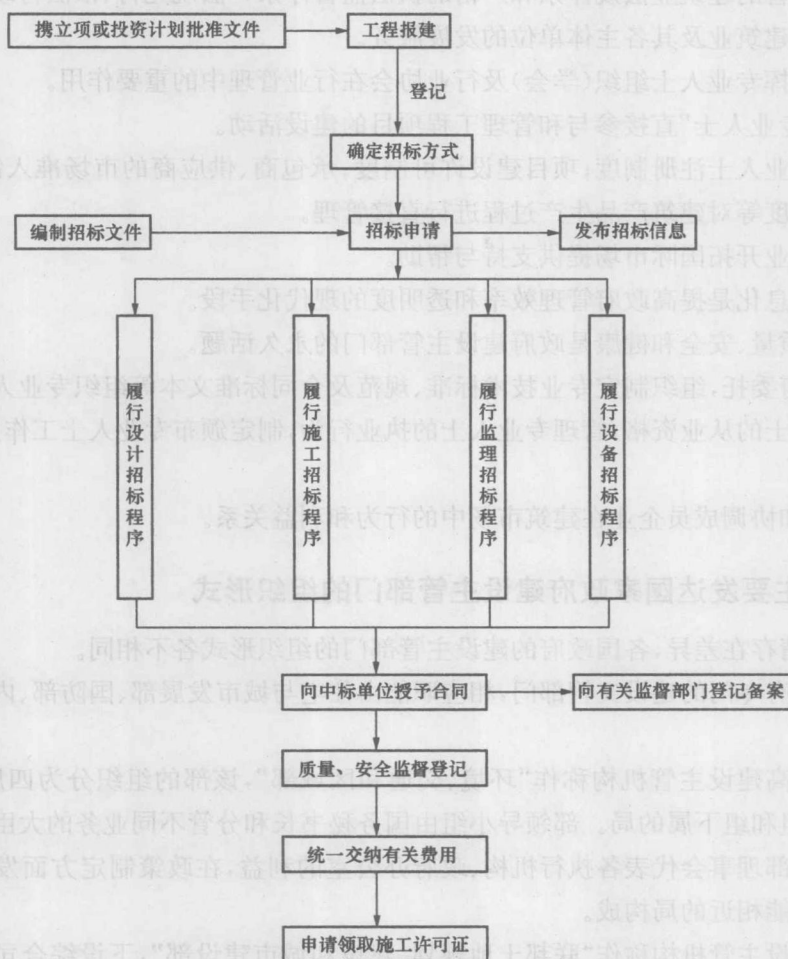


图 1-5 建设工程交易中心运行程序

1.2 国际建筑市场概况

1.2.1 国际建筑市场及管理内容

世界上不同的国家,由于社会制度、国情的不同,其建筑市场及管理体制也各不相同。发达国家虽然都实行市场经济体制,但其管理内容也各具特色。总体来说政府部门制定有关法律、法规及有关宏观政策,由行业协会具体实施。

国际建筑市场的管理内容如下:

- (1)建立统一、开放、竞争的建筑市场,提高行业服务质量,致力于推动行业的整体发展。
- (2)通过制定法规,调整行业发展政策和建筑市场准入标准等,实现对建筑市场的宏观调控。
- (3)建立完善的建筑业法规体系和严格的执法监督体系,“法规先行、依法行政”。
- (4)重在为建筑业及其各主体单位的发展服务。
- (5)充分发挥专业人士组织(学会)及行业协会在行业管理中的重要作用。
- (6)依靠“专业人士”直接参与和管理工程项目的建设活动。
- (7)采用专业人士注册制度;项目建设许可制度;承包商、供应商的市场准入制度;生产过程检测、认证制度等对建筑产品生产过程进行直接管理。
- (8)为建筑业开拓国际市场提供支持帮助。
- (9)明确信息化是提高政府管理效率和透明度的现代化手段。
- (10)提出质量、安全和健康是政府建设主管部门的永久话题。
- (11)受政府委托,组织制定专业技术标准、规范及合同标准文本等组织专业人士的资格考试,认证专业人士的从业资格,管理专业人士的执业行为,制定颁布专业人士工作条例、职业道德规范等。
- (12)监督和协调成员企业在建筑市场中的行为和利益关系。

1.2.2 主要发达国家政府建设主管部门的组织形式

因各国国情存在差异,各国政府的建设主管部门的组织形式各不相同。

(1)美国没有专门的建设文管部门,相应职能由住宅与城市发展部、国防部、内政部等各部门共同承担。

(2)英国最高建设主管机构称作“环境、交通和区域部”,该部的组织分为四层:部领导小组、部理事会、组和组下属的局。部领导小组由国务秘书长和分管不同业务的大臣、国务大臣、议会秘书组成;部理事会代表各执行机构、政府办公室的利益,在政策制定方面发挥着重要的作用;组则由功能相近的局构成。

(3)德国建设主管机构称作“联邦土地规划、建设和城市建设部”,下设综合司、住宅司、土地规划与城市建设司、建筑司和临时设置的柏林迁都工程部。

(4)与英、德相比,日本建设省组织层次清晰,其设置也与我国的住房和城乡建设部较相