

► 新世纪工程管理类系列规划教材

ENGINEERING MANAGEMENT

工程招标投标 与合同管理

主编 冯 宁



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

新世纪工程管理类系列规划教材

工程招投标与合同管理

主 编 冯 宁

副主编 矫立超

参 编 曹 薇 陈花军 张 超

赵秋红 张 晶

主 审 闫 瑾



机械工业出版社

本书根据建设工程管理的工程实践情况,以培养学生的工程招标投标与合同管理的实际操作能力为目标,从对建筑市场的介绍入手,结合大量真实案例来组织教材内容,包括建筑市场、建设工程招标投标概述、建设工程招标、建设工程投标、国际工程招标与投标、建设工程其他招标投标、建设工程合同、建设工程施工合同管理、建设工程施工索赔。本书在叙述理论知识的基础上,通过案例解析、阅读材料等环节,使内容具有更强的实用性和可读性,让读者更容易掌握相关的知识与技能。

本书可作为高等院校工程管理、工程造价、土木工程等专业的本科教材,也可作为从事建设工程招标投标与合同管理人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/冯宁主编. —北京:机械工业出版社, 2014. 10
新世纪工程管理类系列规划教材
ISBN 978 - 7 - 111 - 48071 - 6

I. ①工… II. ①冯… 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—经济合同—管理—高等学校—教材
IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 222583 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:冷彬 责任编辑:冷彬 林静 常爱艳

版式设计:霍永明 责任校对:张力

封面设计:张静 责任印制:李洋

北京瑞德印刷有限公司印刷(三河市胜利装订厂装订)

2014 年 11 月第 1 版第 1 次印刷

184mm × 260mm · 18.25 印张 · 446 千字

标准书号:ISBN 978 - 7 - 111 - 48071 - 6

定价:37.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmpl952>

读者购书热线:(010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

前言

“工程招投标与合同管理”是高等院校工程管理专业重要的应用型专业技术课程，具有较强的政策性和操作性，工程招标投标与合同管理工作也是工程项目管理中的一个重要环节。工程招标投标是一种国际惯例，是商品经济高度发展的产物，是应用技术、经济的方法和市场经济的竞争机制的作用，为工程项目的设计、施工、材料设备采购等提供一种择优成交的方式。

从2000年《中华人民共和国招标投标法》、1999版的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）到2012年的《中华人民共和国招标投标法实施条例》、2013版《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）、2013版《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2013）等，与建筑行业相关的法律、法规发生了一系列的变化。为了适应我国建筑行业发展的新形势，培养学生系统地掌握招标投标与合同管理的基本理论和方法，使学生具备在工程建设实践中依法进行招标、投标、签订合同、审查合同和正确履行合同的基本能力，编者深入学习，仔细研究，通过梳理、归纳新的法律、法规知识，结合基本理论编写了这本书。

本书共分9章，系统地介绍了建筑市场、建设工程招标投标概述、建设工程招标、建设工程投标、国际工程招标与投标、建设工程其他招标投标、建设工程合同、建设工程施工合同管理、建设工程施工索赔等工程招标投标与合同管理的理论、方法与实例。

本书的内容结构清晰，系统性较强，知识体系完整，对国内及国际的工程招标投标以及相关的合同管理进行了详细的论述，注重招标投标与合同管理的应用操作，在各个章节中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，每章结尾都提供与该章知识紧密相连的阅读材料，拓展学生的视野，激发学生的学习兴趣。本书的主要编者均在高校主讲过多年的“工



程招投标与合同管理”课程，本书作为编者多年教学经验的总结，提出了一些独到的理论与见解。

本书的第1、5、6章由河南城建学院冯宁编写，第2章由太原理工大学曹薇编写，第3章由河南城建学院陈花军编写，第4章由河南城建学院矫立超编写，第7章由河南城建学院张超编写，第8章由长春建筑学院赵秋红编写，第9章由太原理工大学张晶编写，全书由冯宁统稿，由闫瑾主审。

本书在编写中参考了大量相关著作的有关内容，编者从中受到了很多的启发，在此对这些文献的作者们表示衷心的感谢。由于编者水平有限，书中疏漏和不足之处在所难免，恳请同行专家、学者和读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第 1 章 建筑市场 1

1.1 建筑市场概述 1

1.2 工程承包 12

1.3 建筑市场交易的相关法律法规 18

思考与讨论 25

阅读材料 25

第 2 章 建设工程招标投标概述 27

2.1 建设工程招标投标的概念与特点 27

2.2 建设工程招标投标的意义、原则及 发展历程 31

2.3 建设工程招标投标的分类及招 标范围 34

2.4 建设工程招标代理机构 43

2.5 建设工程招标投标案例 48

思考与讨论 52

阅读材料 52

第 3 章 建设工程招标 55

3.1 建设工程施工公开招标的程序及 内容 55

3.2 建设工程资格预审文件的编制 60

3.3 建设工程施工招标文件的编制 63

3.4 建设工程招标评标定标办法的编制 74

3.5 建设工程施工招标文件示例 78

思考与讨论 88

阅读材料 88

第 4 章 建设工程投标 96

4.1 建设工程投标的程序 96

4.2 建设工程投标决策 102

4.3 建设工程投标策略与技巧 107

4.4 建设工程投标报价 112

4.5 建设工程投标文件的编制和提交 122

思考与讨论 127

阅读材料 127

第 5 章 国际工程招标与投标 131

5.1 国际工程招标投标简介 131

5.2 国际工程招标 134

5.3 国际工程投标 141

思考与讨论 153

阅读材料 153

第 6 章 建设工程其他招投标 156

6.1 建设工程勘察、设计招标与投标 156

6.2 建设工程材料、设备招标与投标 175

思考与讨论 185

阅读材料 186

第 7 章 建设工程合同 190

7.1 建设工程合同概述 190

7.2 建设工程施工合同 193

7.3 建设工程勘察、设计合同 210

思考与讨论 217

阅读材料 219

第 8 章 建设工程施工合同管理 222

8.1 概述 222

8.2 建设工程招标投标阶段的合同管理 226



8.3 合同分析	238	9.3 建设工程施工索赔的计算	256
8.4 合同实施控制	243	9.4 建设工程施工索赔的解决	261
思考与讨论	248	9.5 建设工程施工索赔案例	272
阅读材料	248	思考与讨论	280
第9章 建设工程施工索赔	250	阅读材料	281
9.1 建设工程施工索赔概述	250	参考文献	286
9.2 建设工程施工索赔的程序	253		

第 1 章

建筑市场

1.1 建筑市场概述

1.1.1 建筑市场的概念

“市场”原意是指“商品交换的场所”。工程建设领域的市场被称为建筑市场，是进行建筑商品和相关要素交换的市场。

建筑市场有狭义和广义之分，狭义的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，建筑产品需求者与供给（生产）者进行买卖活动、发生买卖关系的场合，有固定的交易场所（公共资源交易中心），例如建设工程施工承发包市场、装饰工程分包市场、基础工程分包市场。广义的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。广义市场包括有形市场和无形市场，除了建筑产品供需双方进行订货交易的建筑产品市场（即狭义的建筑市场）以外，还有与建筑生产密切相关的勘察设计市场、建筑生产资料市场、劳务市场、技术市场、资金市场以及咨询服务市场等，如图 1-1 所示。构成建筑市场的诸多市场之间紧密依存、相互制约。

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大等特点，生产过程中不同阶段对承包单位的能力和特点要求不同，这就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，到工程竣工、保修期结束，发包方和承包方、分包方进行的各种交易以及相关的商品混凝土供应、配件生产供应、建筑机械租赁等

活动都是在建筑市场中进行的。这种生产活动和交易活动交织在一起的特点，使得建筑市场在许多方面不同于其他产品市场。

我国的建筑市场已形成了以发包方、承包方和中介咨询服务方组成的市场主体；以建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体；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。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，因此建筑市场在

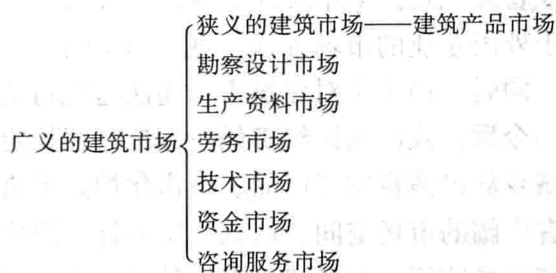


图 1-1 广义的建筑市场



我国市场经济体系中已成为一个重要的生产消费市场。美国《工程新闻纪录》(ENR, Engineering News-Record)评出的全球最大250家(2012年及以前年度, ENR发布的全球最大承包商、最大国际承包商的排名仅限于前225强, 2013年扩大至250强)工程承包商中, 中国建筑企业数量逐年上升, 在国际工程承包市场上整体竞争实力逐年增强。

1.1.2 我国建筑市场的建立与发展

改革开放以前, 工程建设任务由行政管理部门分配, 建筑产品价格由国家规定, 无所谓建筑市场。改革开放以后, 随着我国社会主义市场经济的建立、发展与完善, 建筑市场也经历着一个从培育、建立到逐渐完善的发展过程。

1992年, 随着邓小平同志发表了著名的南方谈话, 城市经济体制改革步入第二阶段。党的十四大明确提出了把建立社会主义市场经济体制作为经济体制改革的目标。从这一年起, 建筑市场进入了一个新的发展时期, 建立市场经济新体制, 在建筑业不断市场化的进程中, 建设管理的法制建设获得了非常迅速的进展。建设部出台了一系列的规章和规范性文件, 各省市人大、政府也加强了地方的立法, 通过法规和规章, 将建设活动纳入了建筑市场管理的范畴, 明确了建筑市场的管理机构、职责、管理内容和管理范围, 在我国初步形成了用法律法规的强制力和约束力来管理建筑市场的局面。

改革开放以来是我国国民经济增速较快的时期, 同时也是国家基本建设投资规模加大、建设市场充满生机和活力的时期。在这一时期, 建筑业顺应整个国民经济及社会发展的态势, 一方面保持了产业的继续增长, 规模达到历史新高, 另一方面积极进行着产业、市场和企业发展战略的调整。建筑市场规范化管理工作取得了突破性进展, 政府主管部门近年来特别注重建筑市场的治理和规范工作, 建筑法规体系逐步完善, 建筑市场秩序日益规范。在政府主管部门的强有力推动下, 我国以《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》为母法, 以《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等配套法规, 以《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计资质管理规定》等配套部门规章为子法的建筑法规体系基本形成。同时又出台了《外商投资建筑业企业管理规定》《外商投资建设工程设计企业管理规定》, 弥补了建筑市场准入法规体系中对于外国企业的市场准入问题法律规定空白的状况, 建筑市场对外开放的框架体系基本建立。同时, 加大了对建筑市场违法违规行为的惩治力度。

今后, 我国国民经济仍将保持持续稳定增长, 工程建设和建筑业需求旺盛, 建筑产品成为城乡居民消费主流产品、城市化快速推进, 城乡基础设施建设需求巨大, 我国建筑业仍然具有广阔的市场空间。所以一定要针对国内建筑市场存在的问题, 加大改革力度, 积极完善建筑市场监管, 规范建筑市场秩序, 进一步促进中国建筑业的发展, 以保证中国建筑业在激烈的国际市场竞争中立于不败之地。

1.1.3 建筑市场的主体和客体

建筑市场的形成是市场经济的产物。因此建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。参与建筑生产交易过程的各方(如工程建设发包方、承包方和中介服务机构等)即构成建筑市场的主体。作为不同阶段的生产成果和交易内容的各种形态的建筑产品(建筑物、构筑物)、工程设施与设备、构配件, 无形的建筑产品(咨询、监理等智力型服务)以及各种



图纸和报告等非物化的劳动,则构成建筑市场的客体。

1. 建筑市场的主体

市场主体即建筑市场的“人”,是在市场中从事交换活动的当事人,包括法人、组织和自然人。建筑工程市场的主体是业主(建设单位或发包人)、承包商和咨询服务机构。

(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。即业主是提供资金购买一定的建筑产品或服务的行为主体。在我国,一般称为建设单位或甲方,在国际工程中称为业主。

在我国,业主也称之为建设单位,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。

业主对建设项目的可行性研究与决策、资金筹集与管理、招标与合同管理、建设实施直至生产经营、归还贷款及债券本息等全面负责。业主既是工程项目的所有者,又是决策者,在工程项目的前期工作阶段,确定工程的规模和建设内容;在招标投标阶段,择优选定中标的承包商。在我国,建设单位除了要具备相应的资金外,还应该具备建设地点的土地使用权,并办理各种准建手续。

国内的项目业主的产生,主要有以下方式:

1) 业主即原企业或单位。企事业单位或其他具备法人资格的机关团体投资的新建、扩建、改建工程,则该企业或单位即为项目业主。建设单位一般对工程建设有较大的自主权。

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,共同投资方组成董事会或工程管理委员会。

3) 业主是各类开发公司。开发商自行融资兴建的工程项目,或者由投资方委托开发商建造的工程,开发商是建设单位。

4) 投资方组建工程管理公司,由工程管理公司具体负责工程建造。建设单位是该工程管理公司。

5) 其他情况。

以上所述的建设单位一般是指建筑业外的买方,近几年我国建筑业内买方也有所发展,如工程承包商可以委托造价咨询机构提供造价咨询服务,工程总承包商可以将基础工程或者装饰工程等专业工程向分包商发包,可以将劳务向有劳务分包资质的劳务分包商发包。近几年,建筑市场运行模式更加多种多样,如CM模式、交钥匙方式、BOT方式等都由工程总承包方采取了向外发包的运营方式。

(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一方,包括工程承包商、勘察、设计、咨询等单位 and 分包队伍。这类市场主体在建筑市场上承揽施工、设计等业务,共同建造符合买方要求的建筑产品,从而获得利润回报。按生产的主要形式分为勘察设计单位、建筑安装企业、机械设备供应或租赁单位、混凝土预制构件和非标准件制作等生产厂家、建材供应商以



及专门提供建筑劳务的企业等。按照它们提供的主要建筑产品,可分为不同的专业公司,如水电、铁路、公路、冶金、市政工程等专业公司。按照它们的承包方式不同分为施工总承包企业、专业承包企业、劳务分包企业。在我国工程建设中承包商又称为乙方。

承包商从事建设生产,一般须具备三个方面的条件:

- 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。

此外,还有法律、行政法规规定的其他条件。

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

承包商需要通过市场竞争取得项目,需要依靠自身的实力去赢得市场,承包商的实力主要包括四个方面:

技术方面的实力:有精通本行业的项目经理、工程师、经济师、合同管理等专业人员队伍;有工程设计、施工专业技术装备,能解决各类工程施工中的技术难题;有承揽不同类型项目施工的经验。

经济方面的实力:具有相当的周转资金用于工程准备,有一定的融资和垫付资金的能力;具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金;具有支付各种担保和保险的能力,能承担相应的风险。另外,承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

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,往往需要低利润报价取得项目。而且必须采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平,在成本控制上下工夫,向管理要效益,因此必须具备一批优秀的项目经理和管理专家。

信誉方面的实力:承包商一定要有良好的信誉,信誉将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉,就必须遵守相应的法律法规,能认真履约,保证工程质量、安全、工期。另外,承担国外工程应能按国际惯例办事。

(3) 咨询服务机构。咨询服务机构是指具有相应的专业服务能力,具有一定注册资金,有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,在建筑市场中受承包方、发包方或政府管理部门的委托,对工程建设进行估算测量、咨询代理、建设监理等智能服务并获取相应费用的企业。在建筑市场的运行过程中,咨询服务机构作为政府、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。而发达的建筑市场中介服务机构既是市场体系成熟的标志,又是市场经济发达的表现。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来自于业主、承包商、自身职业责任等的风险。

按服务机构的工作内容和作用来分,可分为以下五种类型:

1) 为协调和约束市场主体行为的自律性机构,如建筑业协会、建设监理协会、造价管理协会等。

2) 为保证市场公平竞争的公证机构,如会计师事务所、审计师事务所、律师事务所、保险公司、资产和资信评估机构、公证机构等。

3) 为促进市场发育,降低交易成本和提高效益服务的各种咨询、代理机构,如工程咨询公司、招标代理公司、监理公司、信息服务机构等。

4) 为监督市场活动、维护市场正常秩序的检查认证机构,如质量体系认证机构,计量、

检验、检测机构,鉴定机构等。

5) 为保证社会公平,建立公正的市场竞争秩序的公益机构,如以社会福利为目的的基金会、行业劳保统筹等管理机构。

案例 1.1 谁是违法建设的主体

某日,某市城管综合执法支队直属一大队日常巡查某风景区时,发现景区特别保护范围内的市某管理局旧仓库内,一幢简易旧仓库被悄悄拆除,而一幢建筑面积为 98.94m^2 的混合结构建筑物拔地而起,工程已完成砌砖墙(2.8m高),正安装1层顶部模板。初步了解:此建筑物由林某负责的施工队承建,由林某自行设计施工,拟建1层,拟作其施工队办公用房;林某负责的施工队挂靠于某建筑公司,是某管理局长期聘用进行工程建设的施工队。

执法的大队按规范执法程序的要求对该建筑物进行立案调查,及时发出了询问调查通知书,要求施工单位先停工,待调查取证后,才确定能否继续施工。经过询问调查和进一步取证,确认该建筑物为违法建设,遂对违法建设主体发出了责令限期改正通知书,要求其在规定的期限内将违法建设自行拆除,否则依法强制拆除。不久此违法建设在规定的期限内被当事人自行拆除。

【问题】

此案中的违法建设主体是谁?有几种可能,可能是林某,可能是某建筑公司,可能是某管理局,可能是前三者中的任意二者,还可能是林某、某建筑公司和某管理局三者共同。该如何认定违法建设的主体呢?

【解析】

谁投资、谁建设,谁就是违法建设的主体,这是认定违法建设主体的一条基本原则。

能否把某建筑公司作为此违法建设的主体?要将某建筑公司作为此违法建设的主体必须是某建筑公司对此建筑物投资建设,或者是林某投资建设,林某及其施工队是某建筑公司的下属单位。建筑中挂靠是什么?所谓的挂靠就是单位和个人用其他建筑施工企业的名义承揽工程。《中华人民共和国建筑法》第二十六条二款规定:“禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照,以本企业的名义承揽工程。”《建设工程质量管理条例》(国务院令第279号)第二十五条二款规定:“禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。”这些都是对建筑挂靠非法性的明确界定。因此,仅仅是挂靠关系是不能将被挂靠者认定为违法建设主体的。在此案中,执法队员调查证实,某建筑公司对此建筑物没有投资,林某与某建筑公司之间是所谓挂靠关系,某建筑公司为林某提供了资质和营业执照复印件。因此,不能将某建筑公司作为此违法建设的主体。

能否把某管理局作为此违法建设的主体?要把某管理局作为此违法建设的主体必须是某管理局对此建筑物投资建设,或者林某负责的施工队是某管理局的下属单位,此建筑物由某管理局批准,林某投资建设。在此案的调查过程中,林某反映此建筑物经某管理局领导口头同意,但口说无凭。执法队员主动与某管理局联系,并进行了深入细致的



调查了解,制作询问(调查)笔录,证实某管理局只是长期聘用林某负责的施工队进行工程建设,而未同意该建筑物的建设,也未投入资金。因此,不能把某管理局作为此违法建设的主体。

能否把某建筑公司、某管理局、林某三者同时作为此违法建设的主体?把某建筑公司、某管理局、林某三者同时作为此违法建设的主体必须是在三者彼此无关系的情况下,对此建筑物均有资金投入,或者是某建筑公司与某管理局共同出资由林某施工建设,林某负责的施工队为任何一方的下属单位。此案进一步调查取证的情况是某建筑公司和某管理局均未投资,某管理局和林某负责的施工队是聘用关系,林某负责的施工队与某建筑公司是非法挂靠关系,某管理局未批准此建筑物的建设。因此,也不能把某建筑公司、某管理局、林某三者同时作为此违法建设的主体。

此案中到底谁是违法建设的主体呢?经过深入细致的调查取证,其结果是林某全额投资、施工建设,因此林某就是违法建设的主体。

(资料来源:杨张露.案例分析——谁是违法建设的主体. http://zlj.lishui.gov.cn/yjtt/gafx/t20090703_567822.htm,有修改)

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体是指一定量的可供交换的商品和服务,它包括有形的建筑产品和无形的各种服务,以及各种商品化的资源要素,如资金、技术、信息和劳动力等。客体凝聚着承包方和服务机构的劳动,业主则以投入资金方式,取得它的使用价值。在不同的生产交易阶段,建筑产品表现为不同的形态。根据不同的生产交易阶段把建筑产品分为以下几种形态:

1) 规划、设计阶段,产品分为可行性研究报告、勘察报告、施工图设计文件等形式。

2) 招标、投标阶段,产品包括资格预审报告、招标书、投标书以及合同文件等形式。

3) 施工阶段,产品包括各类建筑物、构筑物以及劳动力、建材、机械设备、预制构件、技术、资金、信息等。

建筑市场各方主体以客体为对象,以承包合同的方式来明确各方的责任、权利和义务,并以合同为纽带,把一系列的专业分包商、设备供应商、银行、运输商以及咨询、保险公司等联系在一起,形成经济协作关系。

1.1.4 建筑市场体系及运行机制

建筑市场体系是指建筑市场结构和政府对建筑市场宏观调控的有机结合体,包括由发包方、承包方和为工程建设服务的中介服务方组成的市场主体;不同形式的建筑产品组成的市场客体;保证市场秩序、保护主体合法权益的市场机制和市场交易规则。

建筑市场交易规则是市场主体在市场交易中需要遵循的行为准则,包括市场交易主体规则、市场交易产品规则、市场交易方式和行为规则。建筑市场机制是保护市场主体按市场规则从事建筑业务活动的各种机制和措施,主要包括供求机制、价格机制、激励机制和竞争机制。

全面市场体系的发育与完善,是市场化进程的标志。市场体系是实现资源优化配置,发挥供求、价格、竞争机制调节作用的前提条件,是建筑市场有效运行的重要基础。建筑市场

围绕着市场主体的各种交易活动展开运行,市场机制能否顺利发挥作用,取决于是否存在一个完善的市场体系。

政府对市场的宏观调控体现在建立完善的市场规则(包括法律、法规、规范、标准和制度等)、监督和调控等方面。建筑市场主体与主体之间、主体与客体之间的关系,通过市场规则来明确和制约。

1. 建筑市场的交易规则

在建筑市场内,不同的市场主体的根本利益有较大的差异,即使是处于同一市场主体地位的不同企业(比如不同的承包商)或个人(比如执业工程师)也会有不同的交易行为。因此,要保证市场有序、健康地发展,必须有明确的运行规则来规范建筑市场各主体方的行为。建筑市场规则主要包括以下几个方面:

(1) 市场交易主体规则。建设项目承包商及中介组织必须具有法人资格或个人执业资格,必须遵守市场准入条件。项目业主要具有法人或自然人条件,对公共建设项目要形成项目法人。主体规则也规范各市场主体在资质和从业范围方面的条件,如项目类别和资质等级。

(2) 市场交易产品规则。对进入市场交易的建筑产品要界定范围,明确哪些可以和需要进入市场,哪些不可以进入市场。同时要对进入交易市场的建筑产品的质量、数量、安全等方面进行规范,不允许不安全、质量低劣的产品进入市场。建筑产品的特殊性决定了其产品规则的交验标准要由政府制定并颁布实施。

(3) 市场交易方式和行为规则。建筑市场的交易方式主要有邀请招标、公开招标、协议合同等形式。为了保证建筑市场交易活动的公平和公正,需要制定相应的规则,如招标投标规则、合同内容规则等。这些规则规范了市场主体的交易行为,为公平公正竞争提供了保障。市场交易方式和行为规则是建筑市场规则的一个重要组成部分。

我国的建筑市场体系在逐步健全,市场秩序在逐步好转,但是,也应该看到,同发达国家相比,我国的建筑市场还较为落后,只有积极借鉴国外的先进经验,逐步与国际市场接轨,才能取得更快的发展。我国应进一步丰富建筑市场主体,充分发挥和挖掘其潜力,进一步改进和完善政府的监管职能,对目前实施的一些建筑市场监管制度,应按照建立全国统一、开放、竞争、有序的建筑市场体系的目标,进行调整、修改、补充、完善。可以通过市场竞争解决的问题却还在沿用行政手段管理的制度,该弱化的要弱化,该废止的要坚决予以废止。有形建筑市场应为企业提供更快捷的信息和周到的服务;进一步健全建设领域法规制度,使各项法规制度既能起到规范建筑市场秩序、制约各方主体行为的效果,也能发挥保障建筑市场公平竞争、促进建筑市场健康发展的作用。

2. 建筑市场运行机制

建筑市场机制是保护建筑市场主体按市场交易规则从事各种交易活动的一系列市场运行机制,以维护市场的正常运行和发展。

建筑市场的运行机制应建立在统一、开放、竞争、有序的原则基础之上。统一是指建筑市场机制的运行要建立在统一的建筑法规、条例、标准、规范的平台之上;开放是指建筑市场中的买方和卖方可不受国家、地区、部门、行业的限制,进行建筑产品的生产和交换;竞争是指建筑生产的各个委托环节均要引进竞争机制,如招标投标、设计方案竞赛等竞争方式;竞争有利于促进建筑产品的生产效率,但必须通过法规及有效的监督管理机制引导建筑



市场有序化、规范化。

建筑市场运行机制包括价格机制、竞争机制、供求机制、激励机制，它们各有不同的作用范围和内容，彼此制约、相互影响，从而推动建筑市场的正常运行。

1.1.5 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必须实行从业资格管理，即资质管理制度。

建筑市场的资质管理包括两类：一类是对法人从业资质的管理，另一类是对自然人从业资格的管理。

1. 法人从业资格管理

在建筑市场中，围绕工程建设活动的主体，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机构（包括工程监理单位）实行资质管理。

（1）建筑施工企业资质管理。建筑施工企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。建筑业企业应按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完的建筑工程业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建筑企业资质证书后，方可在资质许可范围内从事建筑施工活动。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。施工总承包企业又按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通信、机电等 12 个类别；获得施工总承包资质的企业，可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别；获得专业承包资质的企业，可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。劳务分包企业按技术特点划分为 13 个类别。获得劳务分包资质的企业，可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

工程施工总承包企业资质等级分为特、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、二级或不分级。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施工专业承包企业的资质实行分级审批。特级和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。劳务分包企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。经审查合格的企业，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制，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。

我国建筑业企业承包工程范围见表 1-1。

表 1-1 我国建筑业企业承包工程范围

企业类别	等级	承包工程范围
施工总承包企业（12类）	特级	①取得施工总承包特级资质的企业可承担本类别各等级工程施工总承包、设计及开展工程总承包和项目管理业务；②取得房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电等专业中任意1项施工总承包特级资质和其中2项施工总承包一级资质，即可承接上述各专业工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务，及开展相应设计主导专业人员齐备的施工图设计业务；③取得房屋建筑、矿山、冶炼、石油化工、电力等专业中任意1项施工总承包特级资质和其中2项施工总承包一级资质，即可承接上述各专业工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务，及开展相应设计主导专业人员齐备的施工图设计业务；④特级资质的企业，限承担施工单项合同额3000万元以上的房屋建筑工程
	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：①40层及以下、各类跨度的房屋建筑工程；②高度240m及以下的构筑物；③建筑面积20万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
专业承包企业（60类）	一级	（以土石方工程为例）可承担各类土石方工程的施工
	二级	（以土石方工程为例）可承担单项合同额不超过企业注册资本金5倍且60万m ³ 及以下的土石方工程的施工
	三级	（以土石方工程为例）可承担单项合同额不超过企业注册资本金5倍且15万m ³ 及以下的土石方工程的施工
劳务分包企业（13类）	一级	（以木工作业为例）可承担各类工程的木工作业分包业务，但单项合同额不超过企业注册资本金的5倍
	二级	（以木工作业为例）可承担各类工程的木工作业分包业务，但单项合同额不超过企业注册资本金的5倍

案例 1.2 建筑企业挂靠的法律责任及后果

2002年初，某集团的下属建筑工程公司与王某签订了一份企业挂靠协议。协议约定：某集团的下属建筑工程公司同意王某挂靠并以建筑工程公司的名义对外经营，挂靠期为2002年1月至2007年12月；在挂靠期间，王某应向建筑工程公司上交挂靠费每年4万元，如不能按照协议规定的时间上交挂靠费，建筑工程公司有权解除合同。

王某挂靠建筑工程公司后，利用建筑工程公司的资质证书、营业执照等对外承揽了多项建筑工程。但王某仅向建筑工程公司上交挂靠费5千元，其余挂靠费未交纳。2004年12月建筑工程公司多次要求王某给付拖欠两年的挂靠费7.5万元，王某均以各种理由推脱，故2005年1月建筑工程公司将王某诉至法院。

法院判决：一审法院经审理认为：某集团的下属建筑工程公司与王某签订的挂靠协议，违反了《中华人民共和国建筑法》关于建筑施工企业不得出借资质证书或允许他人以本企业的名义承揽工程的有关规定。因此，合同内容违法，属无效合同。某集团的下



属建筑工程公司要求王某给付拖欠的挂靠费，于法无据，不予支持，已上交的5千元承包费，应予追缴。据此，法院判决：一、某集团的下属建筑工程公司与王某签订的挂靠协议无效；二、驳回某集团的下属建筑工程公司要求王某给付拖欠的挂靠费7.5万元的诉讼请求；三、已上交的5千元承包费应依法予以追缴。

(资料来源：<http://bbs.jianshe99.com/forum-19-22/topic-483485.html>，有修改)

(2) 建设工程勘察、设计企业资质管理。从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，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、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。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、设计企业资质的审批、晋升和处罚。我国建设工程勘察、设计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、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。工程勘察综合资质只设甲级；工程勘察专业资质设甲级、乙级，根据工程性质和技术特点，部分专业可以设丙级；工程勘察劳务资质不分等级。取得工程勘察综合资质的企业，可以承接各专业（海洋工程勘察除外）、各等级工程勘察业务；取得工程勘察专业资质的企业，可以承接相应等级相应专业的工程勘察业务；取得工程勘察劳务资质的企业，可以承接岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。工程设计综合资质只设甲级；工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。根据工程性质和技术特点，个别行业、专业、专项资质可以设丙级，建筑工程专业资质可以设丁级。取得工程设计综合资质的企业，可以承接各行业、各等级的建设工程设计业务；取得工程设计行业资质的企业，可以承接相应行业相应等级的工程设计业务及本行业范围内同级别的相应专业、专项（设计施工一体化资质除外）工程设计业务；取得工程设计专业资质的企业，可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务（设计施工一体化资质除外）；取得工程设计专项资质的企业，可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务。

我国勘察、设计企业的业务范围参见表1-2。

表 1-2 我国勘察、设计企业的业务范围

企业类别	资质分类	等级	承担业务范围
勘察企业	综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
	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	承担岩石工程治理、工程钻探、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