

工程招标投标与合同管理

主 编 黄昌见
主 审 刘 粲

 **北京理工大学出版社**
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

工程招标投标与合同管理

主 编 黄昌见

副主编 高 凤 苏 江 万和香

主 审 刘 粲



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 提 要

本书根据现行《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规、规范及示范文本,并结合工程实践编写而成。全书共分为8个项目,主要包括建设工程市场认知与管理,工程项目招标,工程项目投标,项目开标、评标、中标与签订合同,合同法认知与管理,建设工程施工合同管理,建设工程监理合同管理,建设工程施工索赔等。

本书可作为高等院校土木工程、工程造价等相关专业的教材,也可作为相关专业师生及在岗工程造价人员的学习参考资料。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理 / 黄昌见主编. —北京: 北京理工大学出版社, 2017.6

ISBN 978-7-5682-4054-3

I. ①工… II. ①黄… III. ①建筑工程—招标 ②建筑工程—投标 ③建筑工程—经济合同—管理 IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第099375号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

(010)82562903(教材售后服务热线)

(010)68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

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 / 787毫米×1092毫米 1/16

印 张 / 17

字 数 / 413千字

版 次 / 2017年6月第1版 2017年6月第1次印刷

定 价 / 68.00元

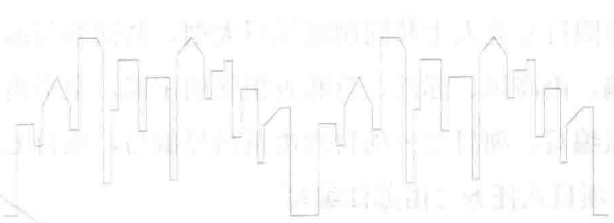
责任编辑 / 李玉昌

文案编辑 / 瞿义勇

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换



前言

本书根据高等院校人才培养目标和工学结合人才培养模式以及专业教学改革的要求,以工作过程系统化课程建设理念,以专业岗位技能为主线,将建设工程招标投标工作与合同管理实施过程贯穿到课程中,采用“边学边做、工学结合”的教学模式,实现所学即所用。

由于高等院校专业设置和课程内容的取舍要充分考虑企业和毕业生就业岗位的需求,土木工程专业的毕业生主要从事施工员、安全员、质量员、监理员、造价员、资料员等岗位和岗位群的工作,所以本书主要包括建设工程市场认知与管理,工程项目招标,工程项目投标,项目开标、评标、中标与签订合同,合同法认知与管理,建设工程施工合同管理,建设工程监理合同管理,建设工程施工索赔等内容,并具有以下特点:

(1) 课程内容新颖实用。本书编写以最新颁布的法律法规、规范、标准及示范文本为依据,体现我国当前工程招标投标及合同管理体制改革的最新精神,反映了国内外的最新动态。

(2) 可操作性强,注重学生应用技能的培养。本书列举了许多典型的建设工程招标投标与合同管理实用的案例,使学生置身于真实工作环境中,以实例进行教学和模拟训练,迅速提高学生实践动手的能力。

(3) 课程知识结构合理。在知识结构上,本书以招标投标和合同管理工作过程为主线设置8个项目,把相关知识点融入项目各个环节中去,以项目进展引导能力拓展,做到知识内容全面、主线明确、层次分明、重点突出、结构合理。

(4) 框架设计力求创新。在体系方面,每个项目前设置了“知识目标”“能力目标”,为学生学习和教师教学作出引导,并在项目中穿插了“知识拓展”“课堂活动”“小贴士”“研讨与练习”及“知识链接”,把以学生为主体,不断提高教学质量的改革模式作为编书的出发点。每个项目后安排“学生实训园”“练习与思考”,从更深层次使学生思考,并提高其职业操作技能。

本书是集体智慧的结晶，由企业专家和同行专业人士共同制定编写大纲，共同参与编写过程的研讨工作。本书由黄昌见担任主编，由高凤、苏江、万和香担任副主编，全书由刘粲主审。具体编写分工为：项目一由高凤编写，项目二～项目六由黄昌见编写，项目七由万和香编写，项目八任务一由刘粲编写，项目八任务二由苏江编写。

为了帮助任课教师更好地备课，按照教学计划顺利完成教学任务，我们将对选用本书的授课教师提供包括课程标准、单元设计、教学PPT课件等在内的完整教学资料一套（联系方式：电子邮箱597658178@qq.com、微信13416475647）。

本书在编写过程中参考了大量文献资料，同行也提出了很多宝贵意见，在此向相关人员一并表示衷心的感谢！

由于编者水平所限，书中如有不足之处敬请使用本书的师生与读者批评指正，以便修订时改进。如读者在使用本书的过程中有其他意见或建议，恳请向编者踊跃提出宝贵意见。

编 者

目 录

项目一 建设工程市场认知与管理····· 1

任务一 认知建设工程市场 ····· 1

一、建设工程市场的概念及主要特点 ····· 1

二、建设工程市场主体和客体 ····· 2

任务二 学习建设工程市场管理 ····· 4

一、建设工程市场管理的范围 ····· 4

二、建设工程交易中心 ····· 9

三、工程招标代理机构及市场监管 ····· 15

练习与思考 ····· 20

项目二 工程项目招标····· 21

任务一 认知项目招标基本知识 ····· 21

一、项目招标概述 ····· 21

二、项目招标的范围 ····· 25

三、项目招标的方式 ····· 27

四、项目招标的方法 ····· 28

五、项目招标组织的形式 ····· 29

六、项目招标的基本工作程序 ····· 30

任务二 做好招标前的准备工作 ····· 31

一、招标人资格能力判定 ····· 32

二、制订招标工作计划 ····· 32

三、编制招标方案 ····· 33

任务三 发布招标公告或发送投标

邀请书 ····· 34

一、发布招标公告（或资格预审公告） ····· 34

二、公开招标项目招标公告的发布 ····· 37

三、投标邀请书发送 ····· 38

任务四 项目施工资格审查 ····· 40

一、资格审查的方法 ····· 40

二、资格预审的程序 ····· 41

任务五 编制施工招标文件 ····· 54

一、招标文件的基本内容 ····· 55

二、招标文件的编制工作 ····· 55

三、招标文件的审核或备案 ····· 56

四、招标文件的澄清与修改 ····· 57

五、招标文件的编制范例 ····· 57

任务六 编制项目招标控制价 ····· 67

一、招标控制价的编制依据 ····· 67

二、招标控制价的公布 ····· 67

三、招标控制价的组成 ····· 68



四、招标控制价的优点	68	一、开标概述	123
五、招标控制价的编制一般格式	68	二、开标准备工作	124
任务七 现场踏勘与投标预备会	76	三、开标程序	124
一、现场踏勘	76	四、开标的注意事项	126
二、投标预备会	77	任务二 项目施工评标	126
练习与思考	78	一、项目评标概述	126
项目三 工程项目投标	80	二、项目施工评标办法实战	135
任务一 认知项目投标准备	80	任务三 项目施工中标与签订合同	142
一、项目施工投标概述	80	一、确定中标人的原则、步骤	142
二、项目投标的基本工作程序	83	二、中标通知书	142
三、项目投标各阶段的工作要点	83	三、签订合同	145
四、项目投标报价的常用技巧	88	练习与思考	146
任务二 编制资格预审申请文件	94	项目五 合同法认知与管理	148
一、资格预审申请文件的组成	94	任务一 认知合同订立与效力	148
二、资格预审申请文件的编制范例	95	一、《合同法》内容简介	148
任务三 编制施工投标文件	102	二、《合同法》基本原则	148
一、投标文件的组成	102	三、合同订立与效力	149
二、投标文件的编制范例	102	任务二 学习合同的履行、变更、转让	
任务四 分析项目投标决策与策略	114	和终止	158
一、投标决策的含义	114	一、合同履行	158
二、影响投标决策的因素	114	二、合同的变更和转让	162
三、投标决策的内容	115	三、合同权利义务终止	164
四、工程投标策略	119	任务三 认知违约责任与争议解决	165
练习与思考	121	一、违约责任的概念及构成要件	165
项目四 项目开标、评标、中标与签订		二、违约责任的承担方式	166
合同	123	三、合同争议的解决	166
任务一 项目施工开标	123	练习与思考	168



项目六 建设工程施工合同管理	171	三、竣工结算	203
任务一 认知施工合同的类型与谈判 ...	171	四、竣工退场	204
一、施工合同的类型	171	五、保修	204
二、施工合同类型的选择	174	六、质量保证金	205
三、施工合同的谈判	175	七、缺陷责任期管理	206
任务二 认知建设工程施工合同的		八、争议解决	207
订立	175	练习与思考	210
一、施工合同示范文本的组成	175		
二、施工合同文件的组成及优先解释		项目七 建设工程监理合同管理	213
顺序	179	任务一 认知建设工程监理合同	213
三、施工合同管理涉及的有关各方	180	一、建设工程监理合同的概念	213
四、订立合同时明确的内容	180	二、监理合同的特征	213
任务三 学习施工准备阶段合同管理 ...	184	三、建设工程监理合同的示范文本	214
一、施工准备阶段发包人的工作	184	四、监理合同的订立	214
二、施工准备阶段承包人的工作	185	任务二 学习建设工程监理合同管理 ...	217
任务四 学习施工阶段合同管理	186	一、监理人应完成的监理工作	217
一、施工质量管理	186	二、合同有效期	217
二、工程款支付管理	188	三、双方的义务	217
三、施工进度管理	192	四、违约责任	220
四、施工安全管理与环境保护	194	五、支付	221
五、工程变更管理	195	六、合同生效、变更、暂停与解除、	
六、不可抗力	197	终止	221
七、违约责任	198	七、争议解决	222
八、工程分包管理	200	八、其他	222
任务五 学习竣工和缺陷责任期阶段		练习与思考	225
合同管理	200		
一、工程试车	200	项目八 建设工程施工索赔	228
二、竣工验收管理	201	任务一 认知施工索赔基础知识	228



一、施工索赔的概念与产生原因	228	四、施工索赔的技巧	241
二、施工索赔的分类	229	练习与思考	244
三、施工索赔文件的组成	230		
四、施工索赔的证据	232	附录 A 中华人民共和国招标投标法	246
任务二 分析施工索赔策略与技巧	233	附录 B 中华人民共和国招标投标法实施条例	253
一、施工索赔的程序	233		
二、施工索赔的策略	235	参考文献	264
三、施工索赔的计算	236		





项目一

建设工程市场认知与管理

知识目标

1. 了解建设工程市场的概念、特点及建设工程市场的主体和客体。
2. 熟悉建设工程市场管理范围、建设工程交易中心的基本功能和运作流程、工程招标代理机构的性质、资格条件与职责及招投标的行政监督管理。

能力目标

1. 能运用建设工程市场准入制度判断市场运行状况。
2. 能运用相关文件知识点计算招标代理服务费。

任务一 认知建设工程市场

一、建设工程市场的概念及主要特点

(一) 建设工程市场的概念

建设工程市场是指以建设工程承发包交易活动为主要内容的市场，是建筑产品交换关系的总和，也可称为建筑市场或建设市场。

建设工程市场可以从狭义和广义两个方面来理解。狭义的建设工程市场是指以建筑产品为交换内容的市场，即建筑产品需求者与生产者之间进行订货交易的市场，一般是指有形的建设工程市场，即建设工程交易中心；广义的建设工程市场除有形的建设工程市场外，还包括与建筑产品的生产和交换密切相关的无形建筑市场，如建筑勘察设计市场、建筑生产资料市场、建筑劳动力市场、建筑技术与信息市场、资金市场和工程监理市场等。简而言之，狭义的建设工程市场是广义的建设工程市场的主体和核心，而广义的建设工程市场是围绕建筑产品市场而展开的。



建筑产品是指建设工程的勘察、设计成果和施工、竣工验收的建筑物、构筑物及构配件和其他设施。

(1)在我国,建筑产品可分为以下几项:

- 1)房屋建筑。房屋建筑包括厂房、仓库、住宅、办公楼、医院、学校、商业用房等。
- 2)构筑物。构筑物包括烟囱、窑炉、铁路、公路、桥梁、涵洞等。
- 3)机械设备和管道的安装工程(不包括机械设备本身的价值)。

(2)建筑产品按其完成程度,又可分为以下几项:

- 1)已完工程。已完工程即竣工的房屋建筑和构筑物。
- 2)已完施工。已完施工即已完成的分部分项工程,被看作“假定产品”。
- 3)未完施工。未完施工即已投入人工、材料,但尚未完成的分部分项工程。

(二)我国建设工程市场的主要特点

(1)建筑产品供求双方直接订货交易。在建设工程市场上,并不以具有实物形态的建筑产品作为交易对象,而是通过招投标首先确定交易关系,然后按业主要求进行施工生产的过程。

(2)建筑产品交易量的不稳定性和易于出现买方市场。当国民经济发展速度较快时,建筑产品交易量就不断增大。当国民经济发展处于调整和停滞时期,建筑产品交易量就不断缩小。目前,我国建筑行业从业人员数量偏大,“僧多粥少”的局面依然存在,这就决定目前我国建设工程市场在某种程度是买方市场。

(3)以招投标为主的不完全竞争市场。由于建筑产品的地域性、特殊性对施工资质的要求,决定了业主在发包时必然对承包方的投标行为设立了很多限制性约束条件,从而使建设工程市场成为一个不完全竞争的市场。

(4)独特的定价方式。目前,我国建设工程市场上的建筑产品定价方式主要有定额计价和清单计价两种模式。

(5)严格的准入制度。为保证建设工程市场有序进行,建设行政主管部门和行业协会制定了相应的准入制度和生产经营规则,以规范业主、承包商及中介服务组织生产经营行为。例如,规定业主必须具备法人资格,业主自行招标必须具备一定的条件;施工方必须具备相应资质条件,并在资质允许范围内承揽工程;主要技术人员与岗位人员应有执业资格证书等。

二、建设工程市场主体和客体

(一)建设工程市场主体

建设工程市场主体是指参与建设工程市场交易活动的各方,即建设单位、施工单位、工程咨询服务机构、设备材料供应机构、金融机构和市场组织管理者等。

下面仅对涉及建设合同的建设单位、施工单位和工程咨询服务机构作简短说明。

1. 建设单位(即发包人或业主)

建设单位是指既有某项工程的建设需求,又具有该项工程的建设资金和准建手续,在建设工程市场中发包工程项目建设任务,并最终得到建筑产品达到其投资目的的政府部门、



企事业单位和自然人。其可以是学校、医院、工厂、房地产开发公司，或者是政府及政府委托的资产管理部门，也可以是个人。我国工程建设合同常将建设单位称为甲方。

知识拓展

目前，国内工程项目的建设单位可归纳为以下几种类型：

(1)建设单位即原企业或单位。如企业或机关、事业单位投资的新建、改建、扩建工程，则该企业或单位即为项目业主。

(2)建设单位是联合投资董事会。由不同投资方参股或共同投资的项目，则建设单位是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

(3)建设单位是各类开发公司。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。

(4)除上述建设单位外的其他建设单位。

2. 施工单位(即承包商)

施工单位是指拥有一定数量的建筑设备、流动资金、工程技术经济管理人员等生产能力，并取得了相应的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。我国工程建设合同中常将施工单位称为乙方。

施工单位按其所从事的专业不同可分为土建、水电、道路、铁路、冶金、市政工程等专业公司；按其承包方式不同可分为施工总承包企业、专业承包企业、劳务分包企业。在我国，施工单位通过政府的指令或投标获得承包合同。

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、经济管理人员等相应的专业能力，取得建设咨询资质证书和营业执照，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。

在国际上，工程咨询服务机构一般称为咨询公司。在我国，工程咨询服务机构包括勘察设计、工程造价、工程管理、招标代理、工程监理等多种业务的服务企业。这类服务企业主要是向建设单位提供工程咨询和管理服务，受建设单位委托或聘用，与建设单位签订协议或合同，以弥补建设单位对工程建设过程不熟悉的缺陷。

(二)建设工程市场客体

建设工程市场客体是指建设工程市场买卖双方交易的对象，即有形建筑产品(如建筑物、构筑物等)和无形建筑产品(如咨询、监理等智力型服务)。客体凝聚着承包商的劳动，建设单位以投入资金的方式取得它的使用价值。在不同的生产交易阶段，建设产品表现为不同的形态，它可以是中介机构提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的勘察报告、设计方案、设计图纸；也可以是生产厂家提供的混凝土构件、非标准预制件等产品；还可以是施工单位提供各种各样的最终产品(建筑物和构筑物)等。

综上所述，建设工程市场主体和建设工程市场客体两者构成了完整的建设工程市场体系(图 1-1)。



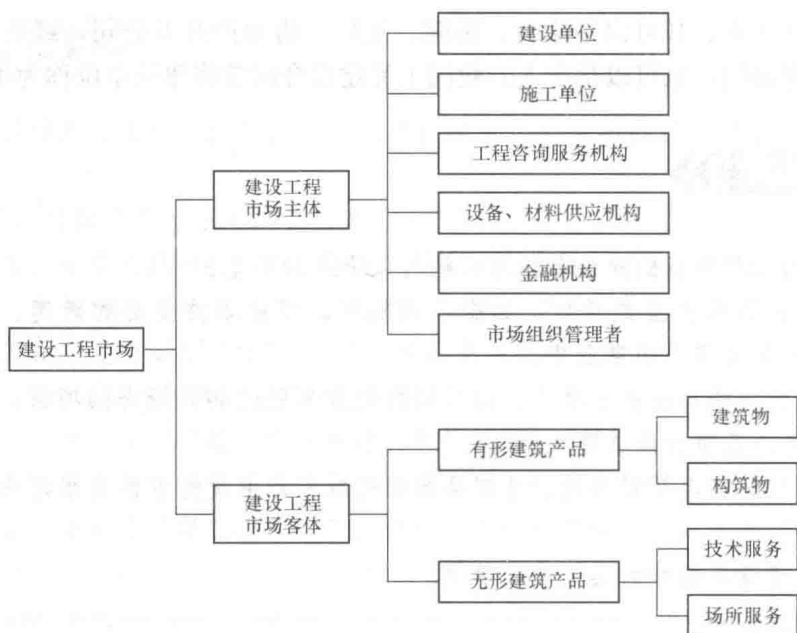


图 1-1 建设工程市场体系

任务二 学习建设工程市场管理

一、建设工程市场管理的范围

建设工程市场管理是指各级人民政府建设行政主管部门、工商行政管理机关等有关部门，按照各自的职权，对从事各种房屋建筑、土木工程、设备安装、管线敷设等勘察设计、施工(含装饰装修)、建设监理，以及建筑构配件、非标准设备加工、生产等发包和承包活动的监督、管理。

建设工程市场管理包括两类：一类是对参与者的管理；另一类是对专业技术人员的资格管理。本节主要介绍从业企业资质和专业技术人员资质的管理。

(一)从业企业资质管理

1. 勘察设计承包企业的资质管理

勘察承包企业的资质管理、工程设计承包企业资质等级标准分别见表 1-1 和表 1-2。

表 1-1 勘察承包企业资质等级标准

企业类别	资质等级	承担工程范围
综合类工程 勘察单位	甲级	承担各类建设工程项目的岩土工程、水文地质勘察、工程测量业务(海洋工程勘察除外)，其规模不受限制(岩土工程勘察丙级项目除外)
专业类工程勘察单位(岩土工程勘察、水文地质勘察、工程测量专业)	甲级	承担本专业资质范围内各类建设工程项目的工程勘察业务，其规模不受限制
	乙级	承担本专业资质范围内各类建设工程项目乙级及以下规模的工程勘察业务
	丙级	承担本专业资质范围内各类建设工程项目丙级规模的工程勘察业务

企业类别	资质等级	承担工程范围
劳务类工程 勘察单位	不分级别	承担相应的工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务

 小贴士

(1)工程勘察综合资质是指包括全部工程勘察专业资质的工程勘察资质。

(2)工程勘察专业资质包括岩土工程专业资质、水文地质勘察专业资质和工程测量专业资质；其中，岩土工程专业资质包括岩土工程勘察、岩土工程设计、岩土工程物探测试检测监测等岩土工程(分项)专业资质。

(3)工程勘察劳务资质包括工程钻探和凿井。

(4)岩土工程、岩土工程设计、岩土工程物探测试检测监测专业资质设甲、乙两个级别；岩土工程勘察、水文地质勘察、工程测量专业资质设甲、乙、丙三个级别。

表 1-2 工程设计承包企业资质等级标准

企业类别	资质等级	承担工程范围
综合资质工程 设计单位	甲级	(1)承担各行业建设工程项目的设计业务，其规模不受限制；但在承接工程项目设计时，其必须满足本标准中与该工程项目对应的设计类型对人员配置的要求。 (2)承担其取得的施工总承包(施工专业承包)一级资质证书许可范围内的工程施工总承包(施工专业承包)业务
	乙级	本行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务
行业资质工程 设计单位	甲级	本行业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制
	乙级	本行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务
专业资质工程 设计单位	丙级[目前只有建筑、 市政公用、水利、 电力(限送变电)、农 林和公路行业设置]	本行业小型建设项目的工程设计业务
	丁级 (限建筑工程设计)	(1)一般公共建筑工程。 1)单体建筑面积 2 000 m ² 及以下。 2)建筑高度 12 m 及以下。 (2)一般住宅工程。 1)单体建筑面积 2 000 m ² 及以下。 2)建筑层数 4 层及以下的砖混结构



企业类别	资质等级	承担工程范围
专业资质工程设计单位	丁级 (限建筑工程设计)	(3)厂房和仓库。 1)跨度不超过 12 m, 单梁式吊车吨位不超过 5 t 的单层厂房和仓库。 2)跨度不超过 7.5 m, 楼盖无动荷载的 2 层厂房和仓库。 (4)构筑物。 1)套用标准通用图高度不超过 20 m 的烟囱。 2)容量小于 50 m ³ 的水塔。 3)容量小于 300 m ³ 的水池。 4)直径小于 6 m 的料仓
专项资质工程设计单位	根据需要设置等级	承担规定的专项工程的设计业务, 具体规定见有关专项设计资质标准

📖 小贴士

- (1) 工程设计综合资质是指涵盖 21 个行业的设计资质。
- (2) 工程设计行业资质是指涵盖某个行业资质标准中的全部设计类型的设计资质。
- (3) 工程设计专业资质是指某个行业资质标准中的某一个专业的设计资质。
- (4) 工程设计专项资质是指为适应和满足行业发展的需求, 对已形成产业的专项技术独立进行设计以及设计、施工一体化而设立的资质。
- (5) 建筑行业根据需要设立建筑工程设计事务所资质。

2. 建筑业企业资质管理

建筑业企业资质可分为施工总承包资质(12 个类别)、专业承包资质(36 个类别)、施工劳务资质三个序列。由于篇幅有限, 因此, 只列举部分建筑工程类别, 见表 1-3。

表 1-3 建筑业企业资质标准

企业类别	资质等级	承担工程范围
施工总承包企业 (建筑工程)	特级	各类建筑工程的施工
	一级	可承担单项合同额 3 000 万元以上的下列建筑工程的施工: (1)高度 200 m 以下的工业、民用建筑工程; (2)高度 240 m 以下的构筑物工程
	二级	可承担下列建筑工程的施工: (1)高度 100 m 以下的工业、民用建筑工程; (2)高度 120 m 以下的构筑物工程; (3)建筑面积 4 万平方米以下的单体工业、民用建筑工程; (4)单体跨度 39 m 以下的建筑工程
	三级	可承担下列建筑工程的施工: (1)高度 50 m 以下的工业、民用建筑工程; (2)高度 70 m 以下的构筑物工程; (3)建筑面积 1.2 万平方米以下的单体工业、民用建筑工程; (4)单体跨度 27 m 以下的建筑工程



企业类别	资质等级	承担工程范围
专业承包企业 (地基基础工程)	一级	可承担各类地基基础工程的施工
	二级	可承担下列工程的施工： (1)高度 100 m 以下工业、民用建筑工程和高度 120 m 以下构筑物的地基基础工程； (2)深度不超过 24 m 的刚性桩复合地基处理和深度不超过 10 m 的其他地基处理工程； (3)单桩承受设计荷载 5 000 kN 以下的桩基础工程； (4)开挖深度不超过 15 m 的基坑围护工程
	三级	可承担下列工程的施工： (1)高度 50 m 以下工业、民用建筑工程和高度 70 m 以下构筑物的地基基础工程； (2)深度不超过 18 m 的刚性桩复合地基处理和深度不超过 8 m 的其他地基处理工程； (3)单桩承受设计荷载 3 000 kN 以下的桩基础工程； (4)开挖深度不超过 12 m 的基坑围护工程
专业承包企业 (建筑装修装饰工程)	一级	可承担各类建筑装修装饰工程，以及与装修工程直接配套的其他工程的施工
	二级	可承担单项合同额 2 000 万元以下的建筑装修装饰工程，以及与装修工程直接配套的其他工程的施工
施工劳务企业	不分等级	可承担各类施工劳务作业

📖 小贴士

(1)建筑业企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程的新建、扩建、改建等施工活动的企业。

(2)建筑工程是指各种结构形式的民用建筑工程、工业建筑工程、构筑物工程以及相配套的道路、通信、管网管线等设施工程。其工程内容包括地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑幕墙、附建人防工程与给水排水及供暖、通风和空调、电气、消防、智能化、防雷等配套工程。

(3)与装修工程直接配套的其他工程是指在不改变主体结构前提下的水、暖、电及非承重墙的改造。

3. 工程监理企业资质管理

工程监理企业资质管理，见表 1-4。

表 1-4 工程监理企业资质等级标准

企业类别	资质等级	承担工程范围
综合资质工程 监理企业	甲级	可承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务，以及建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务



企业类别	资质等级	承担工程范围
专业资质工程 监理企业	甲级	可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
	乙级	可承担相应专业工程类别二级(含二级)以下建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
	丙级(目前只有房屋建筑、水利水电、公路和市政公用四个专业设置)	可承担相应专业工程类别三级建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务
事务所资质 工程监理企业	不分等级	可承担三级建设工程项目的工程监理业务, 以及相应类别和级别建设工程项目管理、技术咨询等相关服务。但是, 国家规定必须实行强制监理的建设工程监理业务除外

4. 工程建设项目招标代理机构资质管理

工程建设项目招标代理机构资质管理, 见表 1-5。

表 1-5 工程建设项目招标代理机构资质等级标准

企业类别	资质等级	承担工程范围
招标代 理机构	甲级	可承担各类工程的招标代理业务
	乙级	只能承担工程总投资 1 亿元人民币以下的工程招标代理业务
	暂定级	只能承担工程总投资 6 000 万元人民币以下的工程招标代理业务

(二) 从业技术人员资质管理

《中华人民共和国建筑法》第 14 条规定, 从事建筑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活动。这一规定对专业技术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, 对专业技术人员的资格条件要求很高。从某种意义上说, 政府对建筑市场的管理, 一方面要依靠国家的建筑法规; 另一方面要依靠专业人员。

我国专业技术人员制度是近几年才从发达国家引入的。目前, 已经确定的专业技术人员有建筑师、结构工程师、一级建造师、二级建造师、监理工程师、造价工程师、咨询工程师等。部分专业技术人员资格考试报考条件, 见表 1-6。

表 1-6 专业技术人员资格考试报考条件

资格证书名称	报考资格条件
造价工程师	(1) 工程造价专业大专毕业后, 从事工程造价业务工作满 5 年; 工程或工程经济类大专毕业后, 从事工程造价业务工作满 6 年; (2) 工程造价专业本科毕业后, 从事工程造价业务工作满 4 年; 工程或工程经济类本科毕业后, 从事工程造价业务工作满 5 年; (3) 获上述专业第二学士学位或研究生毕业和获硕士学位后, 从事工程造价业务工作满 3 年; (4) 获上述专业博士学位后, 从事工程造价业务工作满 2 年