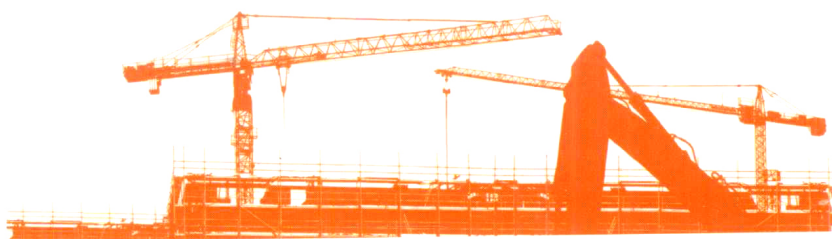


➤ 徐州建筑职业技术学院国家示范性高职院校建设项目成果 ➤



工程招标投标与合同管理

（工程造价专业）

杨锐 王兆 主编

中国建筑工业出版社

徐州建筑职业技术学院
国家示范性高职院校建设项目成果

工程招标投标与合同管理

(工程造价专业)

杨锐 王兆 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

工程招标投标与合同管理/杨锐,王兆主编. —北京:
中国建筑工业出版社, 2010.9

徐州建筑职业技术学院国家示范性高职院校建设项目
成果·工程造价专业

ISBN 978-7-112-12527-2

I. ①工… II. ①杨… III. ①建筑工程-招标 ②建筑工
程-投标③建筑工程-合同-管理 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 195622 号

本书在系统介绍了建设工程招投标基本理论的基础上,根据建设工程交易过程中招标方与投标方的工作程序和工作内容,重点介绍了如何做好招标方和投标方的各项工作。书中还结合案例与实训,培养学生的实际应用和操作能力,使学生更加熟悉招投标各项工作过程和操作要点,为其从事招投标工作奠定良好基础。

责任编辑:朱首明 张 晶

责任设计:肖 剑

责任校对:王 颖 王雪竹

徐州建筑职业技术学院
国家示范性高职院校建设项目成果
工程招标投标与合同管理
(工程造价专业)
杨锐 王兆 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京红光制版公司制版
北京市彩桥印刷有限责任公司

*

开本 787×1092 毫米 1/16 印张:26 字数:648 千字
2010 年 9 月第一版 2010 年 9 月第一次印刷

定价:56.00 元

ISBN 978-7-112-12527-2

(19793)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换
(邮政编码 100037)

本系列教材编委会

主 任：袁洪志

副主任：季 翔

编 委：沈士德 王作兴 韩成标 陈年和 孙亚峰 陈益武

张 魁 郭起剑 刘海波

序

20 世纪 90 年代起,我国高等职业教育进入快速发展时期,高等职业教育占据了高等教育的半壁江山,职业教育迎来了前所未有的发展机遇,特别是国家启动示范性高职院校建设项目计划,促使高职院校更加注重办学特色与办学质量、深化内涵、彰显特色。我校自 2008 年成为国家示范性高职院校建设单位以来,在课程体系与教学内容、教学实验实训条件、师资队伍、专业及专业群、社会服务能力等方面进行了深化改革,探索建设具有示范特色的教育教学体制。

本系列教材是在工学结合思想指导下,结合“工作过程系统化”课程建设思路,突出“实用、适用、够用”特点,遵循高职教育的规律编写的。本系列教材的编者大部分具有丰富的工程实践经验和较为深厚的教学理论水平。

本系列教材的主要特点有:(1)突出工学结合特色。邀请施工企业技术人员参与教材的编写,教材内容大多采用情境教学设计和项目教学方法,所采用案例多来源于工程实践,工学结合特色显著,以培养学生的实践能力。(2)突出实用、适用、够用特点。传统教材多采用学科体系,将知识切割为点。本系列教材以工作过程或工程项目为主线,将知识点串联,把实用的理论知识和实践技能在仿真情境中融会贯通,使学生既能掌握扎实的理论知识,又能学以致用。(3)融入职业岗位标准、工作流程,体现职业特色。在本系列教材编写中根据行业或者岗位要求,把国家标准、行业标准、职业标准及工作流程引入教材中,指导学生了解、掌握相关标准及流程。学生掌握最新的知识、熟知最新的工作流程,具备了实践能力,毕业后就能够迅速上岗。

根据国家示范性建设项目计划,学校开展了教材编写工作。在编写工程中得到了中国工业出版社的大力支持,在此,谨向支持或参与教材编写工作的有关单位、部门及个人表示衷心感谢。

本系列教材的付梓出版也是学校示范性建设项目成果之一,欢迎提出宝贵意见,以便在以后的修订中进一步完善。

徐州建筑职业技术学院

2010.9

前 言

随着《中华人民共和国招标投标法》的深入实施，建筑市场日趋完善，建设工程招标投标作为建筑市场中重要工作内容，在建设工程交易中心依法按程序进行。面对当前快速发展的建筑业，公平竞争、公正评判、高效管理是建筑市场健康发展的保证。建设工程招标投标是市场经济特殊性的表现，以其竞争性发承包的方式，为招标方提供择优手段，为投标方提供竞争平台。

建设工程招标投标与合同管理知识是工程管理人员必须掌握的专业知识，工程招标投标的能力、合同管理能力是工程管理人员的必备能力。

本书结合建设工程招投标市场管理和运行中出现的新政策、新规范、新理念，系统地阐述了建设工程招投标基本理论，遵循建设程序，依据建设工程交易过程中招标方与投标方的工作程序和工作内容，重点介绍了如何做好招标方和投标方的各项工作。本书内容设计力争使学习过程与工作过程一致，满足建设工程招投标管理中相关技术领域和岗位工作的操作技能要求。

本书结合案例对招标投标涉及的相关问题予以说明，理论联系实际，突出实践。对操作性强的相关内容设置了单项训练，培养学生的实际应用和操作能力，使学生更加熟悉招投标各项工作过程和操作要点，为其从事招投标工作奠定良好的基础。

本书以工作过程为导向，充分体现了工学结合的理念，可作为高职建筑工程管理相关专业的教材，也可作为招标投标人员、工程管理人员的学习参考书。

本书由杨锐、王兆主编，项目一建筑市场、项目四建设工程合同、模拟实训由杨锐编写，项目二建设工程招标、项目三建设工程投标由王兆编写。全书由杨锐统稿。

本书在编写过程中，参考了大量文献资料，在此谨向作者表示衷心的感谢。

限于时间与水平，书中难免存在不足之处，敬请广大读者赐教。

目 录

项目一 建筑市场	1
单元一 认识建筑市场	2
单元二 建设工程发承包	19
单元三 建设工程招标投标概述	22
项目二 建设工程招标	31
单元一 建设工程招标程序	32
单元二 建设工程施工招标的准备	38
单元三 编制招标公告及投标邀请书	44
单元四 资格审查	51
单元五 编制招标文件	54
单元六 工程标底与招标控制价的编制	57
单元七 组织现场勘察与投标预备会	65
单元八 策划工程开标	66
单元九 评标、定标、签订合同	69
项目三 建设工程投标	89
单元一 建设工程投标的程序	90
单元二 建设工程投标的准备工作	91
单元三 投标各阶段的工作	95
单元四 投标报价	98
单元五 投标报价的策略	104
单元六 投标文件的编制与递交	108
项目四 建设工程合同	111
单元一 认识合同的类型	112
单元二 建设工程施工合同	117
单元三 施工合同的管理	119
单元四 索赔	146

模拟实训	159
附件一 资格预审文件示例	173
附件二 招标文件示例	201
附件三 投标报价示例	270
附件四 施工合同文件示例	374
主要参考文献	407

建筑市场

引言

本单元主要介绍建筑市场的主客体，建筑市场的工作流程，建设工程交易中心的功能、建设工程招标、投标法律、法规框架。

学习目标

通过本单元学习，你将能够：

- 掌握建筑市场对主客体的要求；
- 熟悉建筑市场的工作流程；
- 了解建设工程交易中心的基本功能；
- 了解建设工程招标、投标法律、法规框架；
- 查找工程相关的各种信息；
- 在交易中心完成相应的工作。

单元一 认识建筑市场

一、相关知识部分

(一) 建筑市场的概念

1. 市场和建筑市场

关于市场的定义分为两类：一是把市场定义为社会经济活动中人们进行商品和劳务交换的场所；二是把市场定义为社会经济活动中参与商品和劳务交换的一群交易主体之间的交换关系。因此，对建筑市场可以从狭义和广义来理解。狭义的建筑市场，是指以建筑产品为交换内容的场所；广义的建筑市场，则是指建筑产品供求关系的总和。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场，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；包括靠广告、通信、中介机构等媒介沟通买卖双方或通过招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。可以说广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和。

建筑市场也称为建设市场或建筑工程市场。

2. 建筑市场特点

建筑产品的特点是单件生产，并且产品是和土地相联系的，由于建筑产品生产周期长、投资耗费大、生产过程中不同阶段对承包单位的要求不同，因此，决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程，从工程建设的决策、设计、施工任务的发承包开始，到工程竣工、保修期结束为止，发包方与承包方进行的各种交易活动，都是在建筑市场中进行的。生产活动与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。建筑市场是国民经济总市场中的一个组成部分，有其自身的运行规律，同时，它又服从于一般市场的运行规律。竞争是市场运行的突出特点。所有市场参与者平等进入市场从事交易活动，并在此基础上凭借各自的经济实力全方位地开展竞争，通过公平竞争，实现优胜劣汰。由于不同的建筑产品生产者在专业特长、管理和科技水平、生产组织的具体方式、对建筑产品所在地各方面情况了解和市场熟练程度以及竞争策略等方面存在较大的差异，因而建筑产品的价格会有较大差异，使得建筑市场以建筑产品价格为核心的竞争更加激烈。

(二) 建筑市场体系

建筑市场经过过去几年来的发展已形成以发包方、承包方和中介服务机构和市场组织管理者组成的市场主体；以建筑产品和建筑产品生产过程组成的市场客体；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——工程交易中心等。这些构成了我国的建筑市场体系。如图 1-1 所示。

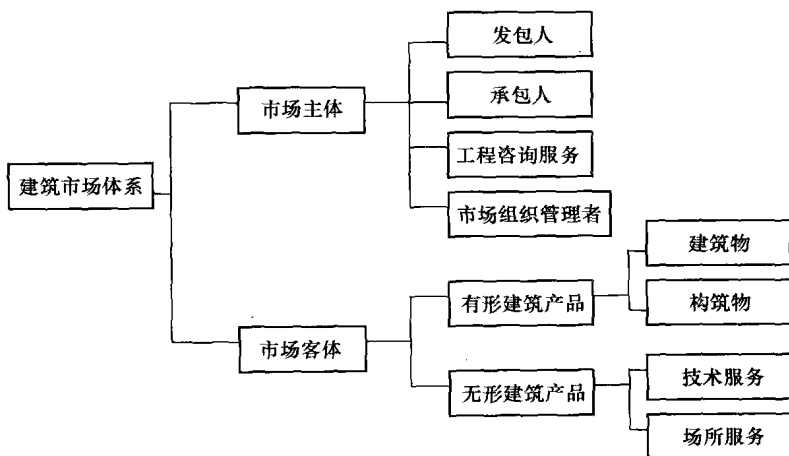


图 1-1 建筑市场体系

1. 建筑市场的主体

建筑市场的形成是市场经济的产物。从一般意义去观察，建筑市场交易是业主给付建设费、承包商交付工程的过程。实际上，建筑市场交易包括很复杂的内容，其交易贯穿于建筑产品生产的全过程。在这个过程中，不仅存在业主和承包商之间的交易，还有承包商与分包商、材料供应商之间的交易，业主还要同设计单位、设备供应单位、咨询单位进行交易，以及与工程建设相关的商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动一同构成建筑市场生产和交易的总和。参与建设生产交易过程的各方构成建筑市场的主体。

(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。

在我国工程建设中，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。因此，业主作为市场主体具有不确定性。在我国，有些地方和部门曾提出过要对业主实行技术资质管理制度，以改善当前业主行为不规范的问题。但无论是从国际惯例还是从国内实践看，对业主资格实行审查约束都是不成立的。对其行为进行约束和规范，只能通过法律和经济的手段去实现。

业主责任制，即项目法人责任制，是在我国市场经济体制条件下，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。

项目业主在项目建设中的主要责任有:

- 1) 建设项目立项决策;
- 2) 建设项目的资金筹措与管理;
- 3) 办理建设项目的有关手续;
- 4) 建设项目的招标与合同管理;
- 5) 建设项目的施工管理;
- 6) 建设项目竣工验收和试运行;
- 7) 建设项目的统计与文档管理。

(2) 承包商

承包商是指拥有一定数量的建设装备、流动资金、工程技术经济管理人员,取得建筑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。

按照承包商能提供的建筑产品,承包商可分为不同的专业,如铁路、公路、房建、水电、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,承包商作为建筑市场主体,是长期和持续存在的。因此,无论是在国内还是按国际惯例,对承包商一般都要实行从业资格管理。原建设部于2007年重新修订了《建筑业企业资质管理规定》,对资质序列、类别和等级、资质许可、监督管理、法律责任等作了明确规定。

(3) 工程咨询服务机构

是指具有一定注册资金,一定数量的工程技术、经济、管理人员,取得建设咨询资质和营业执照,能为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报酬的企业。

工程咨询服务企业可以开展勘察设计、工程管理、工程造价咨询、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咨询与管理服务,弥补业主对工程过程不熟悉的缺陷。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工程勘察院、工程设计院、工程监理公司和工程造价、招标代理、工程管理等咨询类企业。

工程咨询服务机构虽然不是工程发承包的当事人,但其受业主聘用,作为项目技术、咨询单位,对项目的实施具有相当重要的作用与责任。

2. 建筑市场的客体

建筑市场的客体是建筑产品,是建筑市场的交易对象,既包括有形建筑产品,也包括无形建筑产品。

建筑产品不同于一般的工业产品。在不同的生产交易阶段,建筑产品表现为不同的形态:可以是承包商生产的各类建筑物和构筑物;可以是生产厂家提供的混凝土构件、供应的商品混凝土;可以是工程设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘察报

告；还可以是咨询公司提供的咨询报告、咨询意见或其他服务。

（三）建筑市场管理

1. 建筑市场运行管理

根据原建设部第 798 号文《建筑市场管理规定》，建筑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，下同）、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。

国家住房和城乡建设部负责制定相关的法律、法规、规范和标准。例如：住房和城乡建设部建筑市场监管司，负责拟定规范建筑市场各方主体行为、房屋和市政工程项目招标投标、施工许可、建设监理、合同管理、工程风险管理的规章制度并监督执行；拟定工程建设、建筑业、勘察设计的行业发展政策、规章制度并监督执行；拟定建筑施工企业、建筑安装企业、建筑装饰装修企业、建筑制品企业、建设监理单位、勘察设计咨询单位资质标准并监督执行；认定从事各类工程建设项目招标代理业务的招标代理机构的资格。省市各级人民政府建设行政主管部门在住房和城乡建设部的领导下开展本地区的建筑市场管理工作。

2. 政府对建筑市场的管理任务

（1）贯彻国家有关工程建设的法规和方针、政策，会同有关部门草拟或制定建筑市场管理法规。

（2）总结交流建筑市场管理经验，指导建筑市场的管理工作。

（3）根据工程建设任务与设计、施工力量，建立平等竞争的市场环境。

（4）审核工程发包条件与承包方的资质等级，监督检查建筑市场管理法规和工程建设标准（规范、规程，下同）的执行情况。

（5）依法查处违法行为，维护建筑市场秩序。

3. 建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性与技术性都很强，且建设工程投资大，周期长，建设工程的质量与安全关系到人民群众的生命和财产的安全，因此，对从事建设活动的单位和专业技术人员必须严格资质管理，实行从业企业资质管理与专业技术人员执业资格注册管理相结合的市场准入制度。

（1）从业企业资质管理

《中华人民共和国建筑法》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机构实施资质管理。

1) 建筑业企业资质管理

为了加强对建筑活动的监督管理，维护公共利益和建筑市场秩序，保证建设工程质量安全，原中华人民共和国建设部颁布了 159 号令《建筑业企业资质管理规定》。

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、装修工

程的新建、扩建、改建等活动的企业。《建筑业企业资质管理规定》将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，可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工，也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。专业承包企业，可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。劳务分包企业，可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质序列按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别。各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。施工总承包企业按工程性质分为房屋建筑工程、公路工程、铁路工程、通信工程、港口与航道工程、水利水电工程、电力工程、矿山工程、冶炼工程、石油化工工程、市政公用工程 11 个类别。专业承包企业根据工程性质和技术特点划分为 57 个类别。劳务分包企业按技术特点划分为 13 个标准。

建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围，由国务院建设主管部门会同国务院有关部门制定。工程施工总承包企业资质等级分为特级、一级、二级、三级；施工专业承包企业资质等级分为一级、二级、三级；劳务分包企业资质等级分为一级、二级。建筑业企业资质划分，如图 1-2 所示。

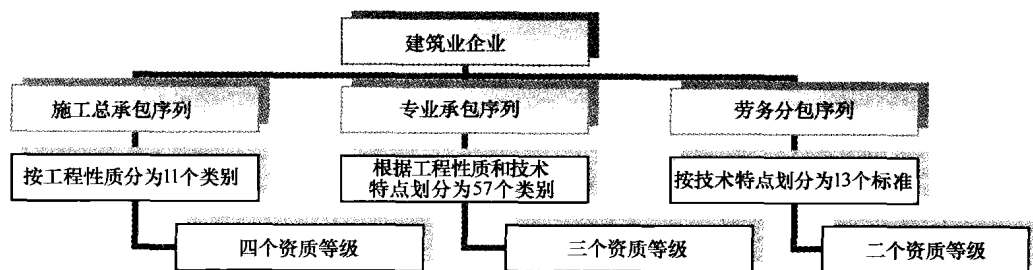


图 1-2 建筑业企业资质划分

工程施工总承包企业、施工专业承包企业的资质许可实行分级审批。特级资质、一级资质由国务院建设主管部门审批；施工总承包序列和专业承包序列二级及二级以下资质，由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批；劳务分包序列资质，由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批；新设立的建筑业企业资质等级，按照最低等级核定，并设一年的暂定期。经审查合格的，由有权力的资质管理部门颁发相应等级的建筑业企业资质证书。建筑业企业承担工程范围，见表 1-1 所列。

2) 工程咨询单位资质管理

在我国，目前数量最多并有明确资质标准的是工程勘察、工程设计、工程监理公司和工程咨询、工程造价咨询、招标代理、工程管理咨询等类企业。

建筑业企业承担工程范围

表 1-1

企业类别	资质等级	承担工程范围
施工总承包企业	特级	房屋建筑工程施工总承包特级企业：可承担各类房屋建筑工程施工
	一级	房屋建筑工程施工总承包一级企业：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：(1) 40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	房屋建筑工程施工总承包二级企业：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：(1) 28层及以下、单跨跨度36m及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	房屋建筑工程施工总承包三级企业：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：(1) 14层及以下、单跨跨度24m及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	一级	地基与基础工程专业承包一级企业：可承担各类土石方工程的施工
	二级	地基与基础工程专业承包二级企业：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	地基与基础工程专业承包三级企业：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	一级	砌筑作业分包一级企业：可承担各类工程砌筑作业（不含各类工业炉窑砌筑）分包业务，但单项业务合同额不超过企业注册资本金的5倍
	二级	砌筑作业分包二级企业：可承担各类工程砌筑作业（不含各类工业炉窑砌筑）分包业务，但单项业务合同额不超过企业注册资本金的5倍

我国建设工程勘察设计资质分为工程勘察资质、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；工程设计资质又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建设工程勘察、设计活动。取得资质证书的建设工程勘察、设计企业可以从事相应的建设工程勘察、设计咨询和技术服务。

工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中，专业资质按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。综合资质、事务所资质不分级别；专业资质分为甲级、乙级，其中，房屋建筑、水利水电、公路和市政公用专业资质可

设立丙级。工程监理企业资质相应许可的业务范围如下：综合资质可以承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务。专业资质①专业甲级资质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。②专业乙级资质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。③专业丙级资质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工程除外。工程监理企业可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。表 1-2 是房屋建筑工程类别和等级表。

房屋建筑工程类别和等级表 表 1-2

工程类别		一级	二级	三级
房屋建筑工程	一般公共建筑	28 层以上；36m 跨度以上（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 3 万 m ² 以上	14~28 层；24~36m 跨度（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 万~3 万 m ²	14 层以下；24m 跨度以下（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 万 m ² 以下
	高耸构筑物工程	高度 120m 以上	高度 70~120m	高度 70m 以下
	住宅工程	小区建筑面积 12 万 m ² 以上；单项工程 28 层以上	建筑面积 6 万~12 万 m ² ；单项工程 14~28 层	建筑面积 6 万 m ² 以下；单项工程 14 层以下

工程咨询单位资格等级分为甲级、乙级、丙级。各级工程咨询单位按照国家有关规定和业主要求依法开展业务。工程咨询单位按专业划分为 31 个专业资格。

工程造价咨询企业，是指接受委托，对建设项目投资、工程造价的确定与控制提供专业咨询服务的企业。工程造价咨询企业资质等级分为甲级、乙级。工程造价咨询业务范围包括：建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核；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；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；工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询；提供工程造价信息服务等。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。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。

工程招标代理机构，是指在建设工程招标投标活动中，为当事人提供有偿服务的社会中介代理机构。工程招标代理机构的资格分为甲、乙两级。其中乙级工程招标代

理机构的注册资金不得少于 50 万元,只能承担工程投资额(不含征地费、大市政配套费与拆迁补偿费)3000 万元以下的工程招标代理业务;而甲级工程招标代理机构的注册资金不得少于 100 万元,在工程招标代理业务上无限制。甲级工程招标代理机构的资格由其所在地省级人民政府建设行政主管部门进行初审,并报国务院建设行政主管部门审查认定;乙级工程招标代理机构的资质则由其所在地省级人民政府建设行政主管部门审查认定,并报国务院建设行政主管部门备案。各级工程招标代理机构在承担工程招标代理业务时都不受地区限制。

(2) 专业技术人员资格管理

专业技术人员资格条件,见表 1-3 所列。

专业技术人员资格条件

表 1-3

资格证书名称	报 考 资 格 条 件
注册造价工程师	1. 工程造价专业大专毕业,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,从事工程造价业务工作满 6 年。 2. 工程造价专业本科毕业,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,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班毕业和获硕士学位,从事工程造价业务工作满 3 年。 4. 获上述专业博士学位,从事工程造价业务工作满 2 年。
注册房地产估价师	1. 取得房地产估价相关学科(包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等,下同)中等专业学历,具有 8 年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满 5 年。 2. 取得房地产估价相关学科大专学历,具有 6 年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满 4 年。 3. 取得房地产估价相关学科学士学位,具有 4 年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满 3 年。 4. 取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业,从事房地产估价实务满 2 年。 5. 取得房地产估价相关学科博士学位。 6. 不具备上述规定学历,但通过国家统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理级资格考试并取得相应资格,具有 10 年以上相关专业工作经历、其中从事房地产估价实务满 6 年、成绩特别突出的
注册监理工程师	具有工程技术或工程经济专业大专(含)以上学历,遵纪守法并符合以下条件之一者,均可报名参加监理工程师执业资格考试: 1. 具有按照国家有关规定评聘的工程技术或工程经济专业中级专业技术职务,并任职满三年。 2. 具有按照国家有关规定评聘的工程技术或工程经济专业高级专业技术职务