

建设工程项目管理大全

主 编 王玉龙 张 毅
副主编 简劲宏



同济大学出版社

建设工程项目管理大全

主 编 王玉龙 张 毅
副主编 简劲宏

同 济 大 学 出 版 社

内 容 提 要

本书内容包括:建设工程项目发展趋势;建设工程项目法规;建设工程项目各类资质;建设工程项目前期管理;建设工程项目监理;建设工程项目施工管理;建设工程项目索赔管理;建设工程项目竣工管理;建设、施工方办事指南九个部分,综合了甲、乙双方所应承担的管理内容,向建设工程的建设单位、开发商、投资商和施工单位、承包商全面介绍了建设工程项目管理的一整套具体实施细则,是广大建设工作者和管理人员一本必备的工具书。

责任编辑 郁 峰

封面设计 陈益平

建设工程项目管理大全

王玉龙 张 毅 主 编

简劲宏 副主编

同济大学出版社出版发行

(上海四平路 1239 号 邮编 200092)

上海市印刷技工学校实验工厂印刷厂印刷

开本:210×285 1/16 印张:43 插页:1 字数:1000 千字

1998 年 1 月第 1 版 1998 年 1 月第 1 次印刷

印数 1—10000 定价:138 元

ISBN7-5608-1893-5/TU·258

《建设工程项目管理大全》编委会

编委：（按姓氏笔划排列）

王玉龙	王橙胜
张毅	邹和相
简劲宏	潘根林

编委工作人员：王刚肖春

目 录

第一章 建设工程项目发展趋势	(1)
第一节 建设工程项目建设发展趋势	(1)
一、2010 年前建筑业和工程建设面临着广阔的发展前景	(1)
二、2010 年前建筑业与工程建设发展的指导思想	(1)
三、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要任务	(1)
四、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要目标	(2)
五、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要措施	(3)
第二节 房地产业的发展前景	(4)
一、2010 年前中国人类住区发展行动计划	(4)
二、2010 年前中国住宅投资和住宅建设的规模预测	(5)
三、2010 年前中国城乡住宅发展预测	(5)
四、2010 年前中国住宅投资与建设的具体政策与措施	(5)
五、未来上海城市的规划、住宅建设、土地利用与生态环境	(6)
六、建设部提出五项措施加快消化房产空置量	(10)
七、上海市房地产业的现状和发展前景	(10)
第三节 建筑业的发展前景	(18)
一、中国建筑业的现状与发展	(18)
二、发展建筑有形市场	(19)
三、培育健康的建筑市场	(21)
四、建筑业企业改制思路	(22)
五、建筑业企业“抓大放小”	(23)
六、现代建筑业管理、技术发展展望	(24)
七、建设部关于推进大型建筑业企业加快发展的意见	(27)
第四节 建材业的发展前景	(28)
一、中国建筑设备和建筑材料的发展	(28)
二、外商投资建材项目原则	(30)
三、加强建材产品管理,确保建设工程质量	(31)
四、住宅产业与建材业	(31)
五、建筑装饰市场展望	(32)
六、化学建材 2010 年前的发展规划和推广应用	(33)
七、国家重点支持研究开发的八项建材产品	(34)
八、上海墙体改革方向和奖励标准	(34)
九、加快发展散装水泥	(35)

第二章 建设工程项目有关法规	(37)
第一节 最新国家法规文件	(37)
一、建筑法	(37)
二、建设项目审计处理暂行规定	(43)
三、建设部、国家工商局联合发出严禁垄断市场肢解工程的通知	(45)
四、中华人民共和国契税法暂行条例(国务院令 224 号)	(45)
第二节 最新上海地方法规文件	(47)
一、上海市建筑市场管理条例	(47)
二、上海市建设工程承发包管理办法	(53)
三、加强上海市建设工程管理的若干规定(试行)	(58)
四、加强上海市及在沪工程总承包单位管理的若干意见	(58)
五、上海市高层建筑、住宅区及其他建筑物名称管理规定	(59)
六、上海市建设工程质量事故报告和调查处理管理规定	(62)
第三节 监督、廉政及处罚条例	(64)
一、监督	(64)
二、廉政	(65)
三、刑法中涉及建筑工程处罚条目(摘录)	(78)
第四节 外地施工企业进沪手续	(85)
一、外地施工企业进沪施工及外地人员进沪务工的规定	(85)
二、外地施工企业进沪施工组织和具体管理内容	(86)
三、外地施工企业进沪施工必须按照实际施工能力承接任务	(87)
四、外地施工企业进沪施工的收费规定	(87)
五、使用外地劳动力的规定	(87)
六、蓝印户口的申请	(87)
第五节 建材、建设机械产品进沪许可证制度	(90)
一、建设部决定部分建设工业产品试行准用证制	(90)
二、上海市建筑材料和建设机械产品准用证制	(90)
三、硅酮结构密封胶产品的管理	(92)
四、使用硬聚氯乙烯排水管、雨水管规定	(92)
五、获“商品混凝土准用证”的生产企业	(93)
六、上海市建材业质量监督管理中心	(93)
七、上海市化学建材协调组办公室职责	(94)
第三章 建设工程项目各类资质	(95)
第一节 房地产开发企业资质等级	(95)
第二节 设计单位资质等级	(96)
一、国内设计单位资质等级	(96)
二、境外企业承接工程设计、投资建筑企业的规定	(97)
第三节 监理单位资质等级	(100)
第四节 建设工程项目施工企业资质	(102)
一、建设部《建筑施工企业资质等级标准》对施工企业资质标准的划分	(102)
二、工程施工总承包企业的资质等级	(102)

三、施工承包企业的资质等级标准	(103)
四、专业分包企业资质等级	(112)
五、建筑施工企业试验室资质	(119)
六、城乡建筑个体户的基本条件与经营范围	(121)
第五节 房地产中介、咨询服务单位资质条件	(122)
一、房地产中介服务机构具备的条件	(122)
二、成立房地产中介咨询公司的条件	(122)
第六节 物业管理企业资质等级标准	(122)
第七节 工程造价咨询单位资质等级	(123)
第八节 建设工程竣工结算审价机构资质等级	(124)
第九节 房地产价格评估机构资质等级	(125)
一、房地产价格评估机构资质等级的划分	(125)
二、各级房地产价格评估机构的营业范围	(125)
第四章 建设工程项目前期管理	(126)
第一节 工程项目建设管理单位管理暂行办法	(126)
第二节 建设单位配备工程专业技术人员和管理人员的规定	(127)
第三节 上海市市、区两级规划管理部门审批的范围及程序	(128)
一、上海市市、区两级规划管理部门审批的范围	(128)
二、审批程序	(128)
第四节 项目建议书	(132)
一、房地产开发建设项目建议书的内容	(132)
二、项目建议书的编制	(133)
第五节 项目可行性研究	(133)
一、项目可行性研究的作用	(133)
二、组织进行可行性研究的方法	(133)
三、房地产开发中进行可行性研究的方法	(134)
四、可行性研究的工作程序框图	(139)
第六节 规划设计	(139)
一、建设项目选址意见书	(140)
二、建设用地的获得与批准	(145)
三、建设用地规划许可证	(150)
四、建设工程规划许可证	(153)
五、管线工程规划	(186)
第七节 编制设计任务书及勘察设计	(195)
一、编制设计任务书	(195)
二、勘察与设计	(196)
三、勘察、设计、规划收费标准	(201)
四、建设工程部分配套费	(222)
第八节 建设工程配套	(230)
一、道路	(230)
二、环境保护	(230)

三、消防监督	(231)
四、绿化	(232)
五、卫生防疫	(232)
六、道路桥梁	(233)
第九节 建设资金筹集	(235)
一、房地产投资的资金筹集	(235)
二、房地产贷款的分类	(235)
三、房地产投资八条策略	(236)
四、流动资金贷款	(236)
五、投资的选择与分析	(243)
第十节 建设项目管理组织机构(甲方班子)的建立	(248)
一、建设项目管理组织及其作用	(248)
二、建设项目管理组织的模式	(248)
三、建设项目管理组织的选择	(250)
四、大中型项目开工条件	(250)
五、大中型项目施工组织设计大纲主要内容与编制要求	(251)
第十一节 施工与勘察设计单位的选择	(252)
一、选择施工单位的主要方法	(252)
二、勘察设计单位的选择	(261)
三、设计工作流程	(262)
四、业主的主要合同关系	(264)
附 1 上海市临时建设管理暂行办法	(264)
附 2 浦东新区建设工程承发包的规定	(265)
附 3 上海市建设工程施工许可证暂行规定	(266)
附 4 国际投标资格预审	(266)
第十二节 建设工程项目造价	(269)
一、建设工程项目投资构成	(269)
二、我国现行工程项目投资构成概要和计算方法	(270)
三、建设工程项目概算	(271)
四、投资控制分析	(274)
五、业主对工程造价的管理	(275)
六、技术经济指标分析	(277)
七、国民经济评价与财务评价的区别	(281)
八、投资咨询服务收费	(281)
九、国际工程估价系统业务流程	(282)
十、建筑面积计算规则应用	(283)
5章 建设工程项目监理	(285)
第一节 监理职责与监理工作程序	(285)
一、监理单位的主要职责	(285)
二、监理组织机构	(285)
三、几种监理组织结构的形式	(286)
四、监理人员的职责	(289)

五、监理工作程序	(290)
六、项目监理工作制度	(292)
七、其他	(293)
第二节 工程建设决策阶段和勘察设计阶段的监理	(297)
一、工程建设决策阶段监理	(297)
二、设计监理的工作要求、流程、组织机构、工作范围	(298)
三、设计中阶段工作的工序、进度、质量控制流程图与控制内容	(301)
四、目前勘察设计中存在的主要质量问题	(306)
五、设计监理的其他要求	(307)
第三节 项目施工招标监理	(308)
一、工程建设施工招标监理	(308)
二、施工招标监理程序	(309)
三、施工招标阶段中监理工程师的作用	(309)
四、施工合同数量、类型的确定	(311)
第四节 项目设备监理	(312)
一、设备监理合同的主要内容	(312)
二、设备设计监理的审查内容	(313)
第五节 项目施工三控制、二管理监理	(316)
一、工程建设施工阶段监理的主要内容	(316)
二、施工阶段进度控制	(317)
三、建设监理的质量控制	(328)
四、建设监理的投资控制	(341)
五、建设工程的合同管理	(346)
六、建设监理的信息管理	(348)
第六节 项目竣工验收监理	(352)
一、项目竣工验收程序	(352)
二、单位、单项工程验收程序	(353)
三、保修阶段质量控制	(353)
第六章 建设工程项目施工管理	(358)
第一节 建设工程项目管理的建立	(358)
一、项目管理的基本原则	(358)
二、项目管理的基本职能	(361)
三、项目管理的全过程	(362)
四、项目管理的内容	(363)
五、项目管理体系	(364)
第二节 项目管理机构的设置	(367)
一、项目管理机构建立的步骤	(367)
二、项目管理机构的主要模式	(367)
三、项目管理机构模式的选择	(371)
第三节 项目经理的责、权、利	(371)
一、项目经理的任务	(371)
二、项目经理的职责	(372)

三、项目经理的权限	(372)
四、项目经理的利益	(373)
第四节 建设工程项目投标	(375)
一、施工投标的程序	(375)
二、工程项目投标	(378)
三、建筑工程投标技巧	(382)
第五节 建筑工程项目合同管理	(384)
一、经济合同的基本概念和分类	(384)
二、建筑工程合同	(385)
三、建筑工程施工合同的签订	(390)
四、建筑工程施工合同的管理	(392)
五、香港建筑业的承发包合同管理	(393)
六、签订工程合同的注意事项	(395)
七、施工企业资金“避套”技巧	(396)
第六节 现场施工的准备工作	(397)
一、现场施工准备工作的意义和任务	(397)
二、现场施工准备工作的内容	(397)
三、现场施工准备工作的实施	(399)
第七节 项目施工质量管理	(401)
一、建设工程质量的监督管理	(403)
二、建设单位的质量责任和义务	(403)
三、工程勘察单位的质量责任和义务	(404)
四、施工单位的质量责任和义务	(404)
五、建筑材料、构配件生产及设备供应单位的质量责任和义务	(405)
六、返修和损害赔偿	(405)
七、混凝土生产和施工过程的质量控制	(406)
八、防水工程的质量控制	(407)
九、建筑电气安装工程的质量控制	(408)
十、建筑采暖卫生管道安装工程的质量控制	(409)
十一、施工过程和完工工程的成品保护	(410)
十二、加强电梯管理的暂行规定(摘要)	(412)
十三、香港建筑业的质量管理体系	(430)
十四、常见质量通病及防治方法	(432)
第八节 项目施工进度管理	(450)
一、施工组织设计类型	(450)
二、施工组织计划技术	(452)
三、施工进度计划实施中的检查与调整	(454)
第九节 项目施工造价管理	(458)
一、建筑安装工程费用构成	(458)
二、建筑安装工程造价费用的计算	(463)
三、目前上海市部分工程造价行情	(469)
四、成本控制人员主要工作范围	(480)

第十节 施工材料、设备管理	(482)
一、建筑企业物资部门任务	(482)
二、施工现场主要物资管理	(484)
三、目前增补、调整机械租赁台班单价(企业指导价)的说明	(488)
第十一节 文明安全施工及劳动力管理	(496)
一、文明施工	(496)
二、上海市建设工程文明施工管理暂行规定(摘录)	(500)
三、建设工地环境卫生 12 条	(501)
四、安全管理网络	(502)
第十二节 常用材料计算表	(515)
第七章 建设工程项目索赔管理	(541)
第一节 建设工程项目索赔成立的条件	(541)
一、客观性	(541)
二、合法性	(541)
三、合理性	(541)
第二节 施工单位索赔管理	(542)
一、索赔管理的任务	(542)
二、索赔的分类	(543)
三、可能发生索赔的干扰事件	(543)
四、工期索赔	(544)
五、费用索赔	(545)
第三节 建设单位反索赔管理	(549)
一、反索赔的意义	(549)
二、反索赔的内容	(549)
三、反索赔的基本原则	(550)
四、反索赔的主要步骤	(550)
五、反驳索赔报告	(552)
第四节 建设工程索赔程序	(553)
一、索赔工作的特点	(553)
二、索赔报告的提出	(553)
三、索赔的工作程序	(553)
四、索赔的证据	(555)
五、索赔的解决	(555)
第五节 FIDIC 条件下索赔	(556)
一、FIDIC 条件下索赔理由	(556)
二、通用条件内涉及索赔的条款	(557)
三、FIDIC 关于索赔有效期的规定	(558)
四、FIDIC 条件下监理工程师处理索赔程序	(558)
第六节 正确认识建设工程索赔	(560)
一、索赔的意义	(560)
二、开展索赔工作的作用	(560)

三、索赔的程序和方法	(561)
四、如何索赔成功	(562)
第七节 工程索赔谈判的原则及技巧	(563)
一、准备周密的原则	(563)
二、诚信和实事求是的原则	(563)
三、弹性原则	(564)
第八章 建设工程项目竣工管理	(566)
第一节 建设工程项目竣工验收	(566)
一、竣工验收的范围	(566)
二、竣工验收的依据	(566)
三、竣工验收的标准	(566)
四、竣工验收的主要任务	(566)
五、施工单位应抓好的主要工作	(567)
六、竣工验收工作程序	(568)
七、建筑物不应申请竣工验收的五种情况	(569)
八、工程档案的主要内容	(570)
九、工程项目的交接与回访保修	(572)
第二节 建设工程项目竣工决算	(575)
一、竣工决算的内容	(575)
二、竣工决算的原始资料	(576)
三、新增资产价值的确定	(581)
第三节 建设工程竣工档案建设	(582)
一、建设工程竣工档案管理与职责	(582)
二、建设工程竣工档案编报要求和规范	(584)
三、建设工程竣工档案的验收与报送	(589)
四、建设工程档案资料的管理	(591)
五、竣工档案资料的管理要求	(591)
六、建设工程归档范围和保管期限	(592)
第九章 建设、施工方办事指南	(597)
第一节 建设、施工方办事服务机构	(597)
一、建筑业类	(597)
二、规划设计类	(602)
三、消防类	(607)
四、民防类	(609)
五、城市供水类	(609)
六、城市供电类	(611)
七、城市供气类	(613)
八、电信业务类	(617)
九、房地产政策类	(619)
十、建设工程有关费用类	(622)
十一、有关政策、规定选编	(634)
第二节 社会咨询机构服务	(641)

一、建设项目“一门式”受理流程图	(641)
二、在沪银行机构	(641)
三、保险公司及“建筑工程一切险”的保险业务介绍	(643)
四、上海市合作承担造价咨询业务的机构	(649)
五、上海市审计、会计事务	(649)
六、上海市律师事务	(655)
七、上海市公证事务	(657)
八、上海市专利代理机构	(661)
九、上海市物价检查机构	(662)
十、上海市商检机构	(663)
十一、上海市信息媒体机构	(664)
十二、上海市信息中心	(665)

第一章 建设工程项目发展趋势

第一节 建设工程项目建设发展趋势

一、2010 年前建筑业和工程建设面临着广阔的发展前景

根据预测,今后 12 年,建筑业将以高于整个国民经济 2—3 个百分点的速度增长。构成建筑产品需求市场的主要方面有以下几个方面:

(一) 基本建设 以加快大江大河湖治理、建设具有综合效益的大中型水利工程为重点的水利建设,以电力为中心的能源建设,以增加运输能力为重点的铁路及综合运输体系的建设和;

(二) 住宅、装饰 据预测,到 2010 年,我国城镇与农村新建住宅将达 150 亿平方米,旅游、商业、文化娱乐等相关配套设施建设的巨大需求,全新的多功能住宅建设和原有住宅的改建;

(三) 城市化进程 到 2000 年,我国将新增城市 230 个左右,新增建制镇 5000 个左右,到 2010 年,还将有进一步发展;

(四) 国际市场 我国周边国家政治形势稳定,经济发展迅速,海湾国家、中东地区、南部非洲和原苏联等国家和地区面临繁重的灾后战后重建任务,存在极大的市场潜力;

(五) 市场环境 今后 12 年中,我国社会主义市场经济体制将形成,新的计划、金融、外汇、外贸、税收、投资体制将建立。作为凭借市场经济才能得到充分发展的建筑业,有了前所未有的好的发展环境。

(六) 建筑业发展也面临着挑战和威胁
与高度发达、高度市场化的国际大承包商的实力和管理技术水平相比,我国建筑业的管理体制、运行方式、产业素质、产业组织存在着明显的差距;

在今后相当一段时间里,国家、地方、企业和个人投资力不足情况仍将继续存在,以致建筑市场有效需求不足,建设资金紧张的问题仍将继续存在;

相当一段时间里,农村剩余劳动力向已经过于庞大的建筑业涌入的势头不可逆转;建筑市场中介组织的发育完善和国家宏观调控、微观管理方法及技巧的培养也需要一个过程。

二、2010 年前建筑业与工程建设发展的指导思想

(一) 以推进建筑业与工程建设“两个转变”、振兴建筑业为中心,以培育、建立、发展和完善建筑市场体系为重点,充分发挥市场机制在推动行业资源流动和重组,促进建筑产业组织结构和经营结构调整,扶优限劣,促进企业提高技术管理素质的基础作用。

(二) 适当运用政府管理手段,着重于控制总量、调整结构、规范市场、提高质量等方面,全面提高建筑业整体素质和工程建设水平,使建筑业真正成为国民经济的支柱产业。

三、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要任务

(一) 到 2000 年,完成国民经济“九五”期间的建设任务,基本满足国民经济发展对工业基础设施、城市

基础设施以及城乡住房建设的需要。

(二) 到 2000 年前为实现国民经济和社会发展总目标提供高质量的工程服务,确保完成国家重点工程和城乡住宅的建设任务以及现有城市及新增城市的改造和扩建任务,充分发挥建筑业对建材等众多相关产业的带动作用。

(三) 2010 年前建筑业和工程建设发展的具体任务:

1. 初步建立起比较规范的建设市场体系,建立由市场形成工程造价为主的价格机制。
2. 建立起统一、开放、竞争、有序、符合国际惯例的建筑市场体系,公平、合理的工程造价管理体系和完备的建筑市场管理法规体系。
3. 建立并完善工程质量和施工安全监督保证体系,消除质量通病和有效控制重大伤亡事故的发生。
4. 大幅度提高质量优良品率和降低伤亡事故频率。
5. 完成以大中型国有建筑企业为重点的建立现代企业制度改革,带动和促进中小型国有建筑企业的发展,完成勘察设计单位企业化改革;继续转换企业经营机制,增强企业活力。
6. 完成大型国有建筑企业和企业集团从传统的劳动密集型向技术和资金密集型企业的转变,使其能跻身于国际承包商之林。
7. 推进新技术、新工艺、新材料和新设备的推广和应用,加大技术改造力度和步伐,促进行业科技水平的提高;工程建设设计水平、施工技术和管理水平、施工生产效率力争到 2010 年达到国际标准。
8. 全面推进建设监理制,逐步实现监理制度的规范化、科学化和制度化。
9. 进一步建立和完善建设监理管理体制和运行机制,健全建设监理法规,完善监理手段,提高对建设项目的监控能力。
10. 拓宽对外工程承包、勘察设计、劳务合作、建筑材料、建筑机械、建筑制品出口渠道,提高我国建筑业在国际建筑市场竞争中的地位和份额。
11. 逐步建立起技术法规和技术标准相结合的体制。根据国际惯例,建立工程建设质量保证体系认证制度和工程建设产品安全认证和合格认证制度。建立起工程项目经济评价方法、参数和工程建设项目建设标准、工期定额、建设用地指标、投资估算指标体系。
12. 初步形成工程建设和建筑业管理的法律法规体系;建立起比较完备的工程建设和建筑业的法律法规体系。

四、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要目标

(一) 综合指标:

建筑业增加值到 2000 年达 5000 亿元以上,2010 年达到 1 万亿元以上,占国内生产总值的 6% 左右;全行业总营业额达到 21000 亿元,从业人员控制在占全社会从业人数的 5% 左右;国有建筑企业技术装备率达到 7000 元/人,动力装备率达到 5.5 千瓦/人;竣工各类房屋 14 亿平方米(2010 年 16 亿平方米),年对外承包营业额达到 120 亿美元左右(2010 年达 200 亿美元,年平均增长速度保持 5% 以上)。资本金利润率达到了 10%(2010 年达 12% 以上)。

(二) 勘察设计指标:

勘察设计人员控制在 85 万左右(2010 年达 100 万人),每年完成初步设计投资额达到 13000 亿元左右(2010 年达到 5 万亿元),施工图设计投资额达到 2 万亿元(2010 年达到 8 万亿元)。

(三) 工程项目验收合格率指标:

竣工交付使用的工程必须达到合格,大中型工业建设项目要一次试车成功,按期达到设计生产能力,大

型民用工程达到一次验收合格,其他工程的一次验收合格率不低于 90%(2010 年达 90%以上),其中优良率不低于 35%(2010 年达 40%以上);百万平方米竣工面积工伤事故频率控制在 3‰(2010 年达到 2‰以内)。

(四) 组织制订各项标准指标:

组织制订工程建设强制性和推荐性国家标准 30 项,组织制订工程建设国家标准 90 项。指导国务院各有关部门和地方建设主管部门继续制订和修订一批工程建设行业标准和地方标准。制订、修订工程建设投资估算指标 25 项,工程建设工期定额 20 项。组织制订全国统一的建筑工程概算定额项目划分及工程量计算规则。

五、2010 年前建筑业与工程建设发展的主要措施

(一) 进一步培育和发展市场,健全建筑市场法规体系,规范建筑市场主体行为,强化建设行政主管部门对市场的监督和管理。

1. 逐步建立固定的、统一的工程承发包交易场所(交易中心)。
2. 规范建筑企业的工程总分包行为。
3. 完善招标投标制度。
4. 强化合同管理。
5. 培育和发展市场中介组织,发展相关的法律服务、合同调节、项目评估、招标代理、技术咨询、信息交流等中介组织,并实行有效的资质管理。
6. 进一步推行建设监理制度。
7. 大力发展建筑生产要素市场。

(二) 强化工程质量和施工安全的监督与管理力度,不断提高工程质量水平和安全生产水平。

1. 进一步健全“政府监督、社会监理、企业保证”的质量管理监督体系,进一步健全工程质量监督机构。
2. 建立健全质量保证体系,贯彻实施 ISO9000—GB/T19000《质量管理和质量保证》系列标准。
3. 建立建筑材料、构配件等建设工业产品质量使用认证制度。
4. 建立和推行建筑产品质量保修和用户回访制度。
5. 强化安全管理,建立健全安全监督管理机构,贯彻落实安全管理标准化工作。
6. 开展安全达标文明施工活动。

(三) 按照“抓大放小”的原则,推进建筑业组织结构的调整。通过综合运用经济、行政、法律等手段,重点支持一批大型骨干建筑企业和企业集团的发展,使它们成为资金密集、技术密集、人才密集、工程总承包能力强、管理水平高、质量效益好、在国际建筑市场上具有较强竞争力的企业。对量大面广的小而专建筑企业,国有产权的比重逐步降低,使它们向产权结构多元化、财产组织形式多样化的方向发展。通过“抓大”和“促小”,使建筑业最终形成以大型企业为龙头、以众多专业化小企业为依托,以工程总分包关系为纽带,大小企业相互依存、协调发展的产业格局。

(四) 推进建筑企业改革,逐步建立现代企业制度。

1. 所有建筑企业均应按照“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”的要求,进行体制转轨和机制转换。
2. 建立现代企业制度要重点抓住八个环节:
 - (1) 在清产核资、界定产权、清理债权、评估资产的基础上明确产权归属。
 - (2) 确立投资主体,落实国有资产保值增值指标和责任,建立母子公司体制,科学地选择适当的公司组织形式。

- (3) 设计合理的资本金规模和股权结构。
 - (4) 注重企业产业结构和组织结构调整。
 - (5) 建立科学规范的治理结构和经营管理制度。
 - (6) 建立激励和约束相结合的企业经营机制。
 - (7) 推进职业化、社会化和市场化的企业家队伍的形成。
 - (8) 积极推进社会保障制度建立。
3. 坚持企业改制、改组、改造与强化企业管理相结合,使企业真正成为符合社会化大生产和社会主义市场经济需要的法人实体和市场竞争主体。
- (五) 转变建筑业经济增长方式,强化建筑企业集约管理,促进建筑业生产力水平的不断提高。
1. 坚持以市场需求为导向,以追求效益最大化为目标,提高存量资源的利用效率和效能,注重内涵扩大生产,以科技进步和现代化管理方法的运用手段,降低工程成本,提高综合效益。
 2. 建筑企业经营者必须注意学习,研究市场,增强驾驭市场的本领和能力,提高决策水平。
 3. 通过多种方式和多条途径,培养和造就一大批技术专家、管理人才,完善注册监理工程师、建筑师、工程师、估价师等专业人员注册制度,造就一支专家型人才队伍。
 4. 要强化不同层次、不同岗位员工的职业培训和继续教育,提高建筑职工队伍整体素质。
 5. 积极推进科技进步,降低单位工程成本,实现规模经营效益。
 6. 继续深化项目管理体制改革,坚持项目成本核算和项目经理责任制,推行项目资产的优化配置和动态管理,深化两层分离,将项目管理与企业改制有机结合,同时保持项目管理与国际惯例接轨,努力提高项目管理的水平 and 质量。
- (六) 进一步强化企业资质管理,改进企业资质管理办法,建立有利于各类企业公平竞争的资质管理制度。
- (七) 加大建筑企业经营结构调整力度,促进企业产业多元化格局形成。
- (八) 积极推进建筑科技进步,不断提高其在建筑经济增长中的比例。
- (九) 推进工程造价管理体制变革。
- (十) 大力开拓国际承包市场,逐步提高我国建筑业在国际承包市场的竞争实力和占有份额,并做好国际建筑市场对外开放的管理工作。
- (十一) 加快立法步伐,建立健全规范建筑业的法规体系。
- (十二) 各级建设行政主管部门要进一步转变政府职能,强化宏观调控,减少对企业微观经济活动的直接干预。

第二节 房地产业的发展前景

一、2010 年前中国人类住区发展行动计划

从现在起到 2010 年,是中国经济、社会发展承前启后、继往开来的重要历史时期。中国将建立并不断完善社会主义市场经济体制,坚持以经济发展为中心,使经济、社会协调发展,走可持续发展的道路。在经济发展的基础上,全国人民的生活将达到小康水平并进一步提高。中国人类住区发展的目标是:通过政府部门和立法机关制定并实施促进人类住区可持续发展的政策法规、发展战略、规划和计划,动员全体民众积极参与,