

建设单位(甲方)代表手册

陈章洪 王维汉

陈嘉文 杨一德 常士煦 编

惠向环 鲁祖慈

中国建筑工业出版社

建设单位(甲方)代表手册

陈章洪 王维汉

陈嘉文 杨一德 常士煦 编

惠向环 鲁祖慈

中国建筑工业出版社

(京)新登字035号

国家机关、人民团体及各企事业单位,为适应事业发展的需要,常需修建各种生产性及非生产性建筑,而从事有关工作的人员,在与设计及施工单位发生联系时,则被称为建设单位代表或甲方代表。甲方代表在工程建设中承担着重大的责任,偶有疏忽就会造成建设资金的浪费或给工程留下隐患。为了避免这种不应有的损失,特约请有丰富实践经验的专家编撰本书,作为甲方代表工作中的向导和不见面的老师,希望对他们的工作能有所帮助。

全书分基本建设程序、设计管理。施工管理及工程造价管理四部分。具有高中文化程度对土建工程有一定感性认识的读者都可读懂。

建设单位(甲方)代表手册

陈章洪 等编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市顺义县燕华印刷厂印刷

*

开本: 850×1168毫米 1/32 印张: 17¹/₈ 字数: 475千字

1993年6月第一版 1993年6月第一次印刷

印数: 1—11,100册 定价: 16.00元

ISBN7-112-01946-X/TU·1485

(6969)

目 录

第一篇 基本建设程序

第一章 基本建设概述	3
第一节 基本建设的内容	3
第二节 基本建设管理机构	14
第三节 基本建设程序	22
第二章 项目建议书	24
第一节 项目建议书的提出	24
第二节 项目建议书的编制要求及内容	24
第三节 项目建议书的审批	25
第三章 建设场地的选择	26
第一节 场地选择的基本原则	26
第二节 场地选择的要求	28
第三节 场地选择的步骤	30
第四节 场地选择报告的基本内容	33
第五节 场地选择报告的审批	34
第四章 建设项目的环境保护和人防要求	35
第一节 建设项目的环境保护	35
第二节 建设项目的人防要求	48
第五章 可行性研究报告	51
第一节 可行性研究的任务	51
第二节 可行性研究报告的作用	52
第三节 可行性研究报告的编制依据和要求	53
第四节 可行性研究报告的主要内容	54
第五节 可行性研究报告的审批	59
第六节 编审人员应了解的有关业务知识	59
第六章 设计文件	61
第一节 设计文件的编制依据	61

第二节 设计阶段的划分·····	61
第三节 设计基础资料的搜集和提供·····	62
第四节 设计文件编制的主要内容和深度·····	63
第五节 设计文件的审批·····	66
第六节 设计文件的修改·····	67
第七节 加强项目的设计管理·····	68
第七章 基本建设计划管理 ·····	70
第一节 基本建设计划管理的任务和目的·····	70
第二节 基本建设计划的编制原则·····	70
第三节 基本建设计划的分类·····	71
第四节 基本建设年度计划的编制·····	74
第五节 基本建设计划的审批·····	77
第八章 建设前期准备 ·····	78
第一节 建设用地的审批程序·····	78
第二节 建设工程申请的提出和审批程序·····	82
第三节 施工前的准备·····	85

第二篇 设 计 管 理

第一章 建筑设计管理 ·····	95
第一节 建筑设计概述·····	95
第二节 怎样评价规划与建筑设计的优劣·····	97
第二章 结构设计管理 ·····	112
第一节 结构设计的基本要求·····	112
第二节 工程地质勘察和地基基础·····	114
第三节 砌体结构·····	146
第四节 钢筋混凝土结构·····	155
第五节 抗震设计·····	188
第六节 建筑结构荷载·····	201
第七节 基础设计和选型·····	205
第八节 单层工业厂房结构选型和布置·····	219
第九节 多层砌体房屋结构布置方案·····	228
第十节 多层和高层钢筋混凝土结构方案与布置·····	237

第三篇 施 工 管 理

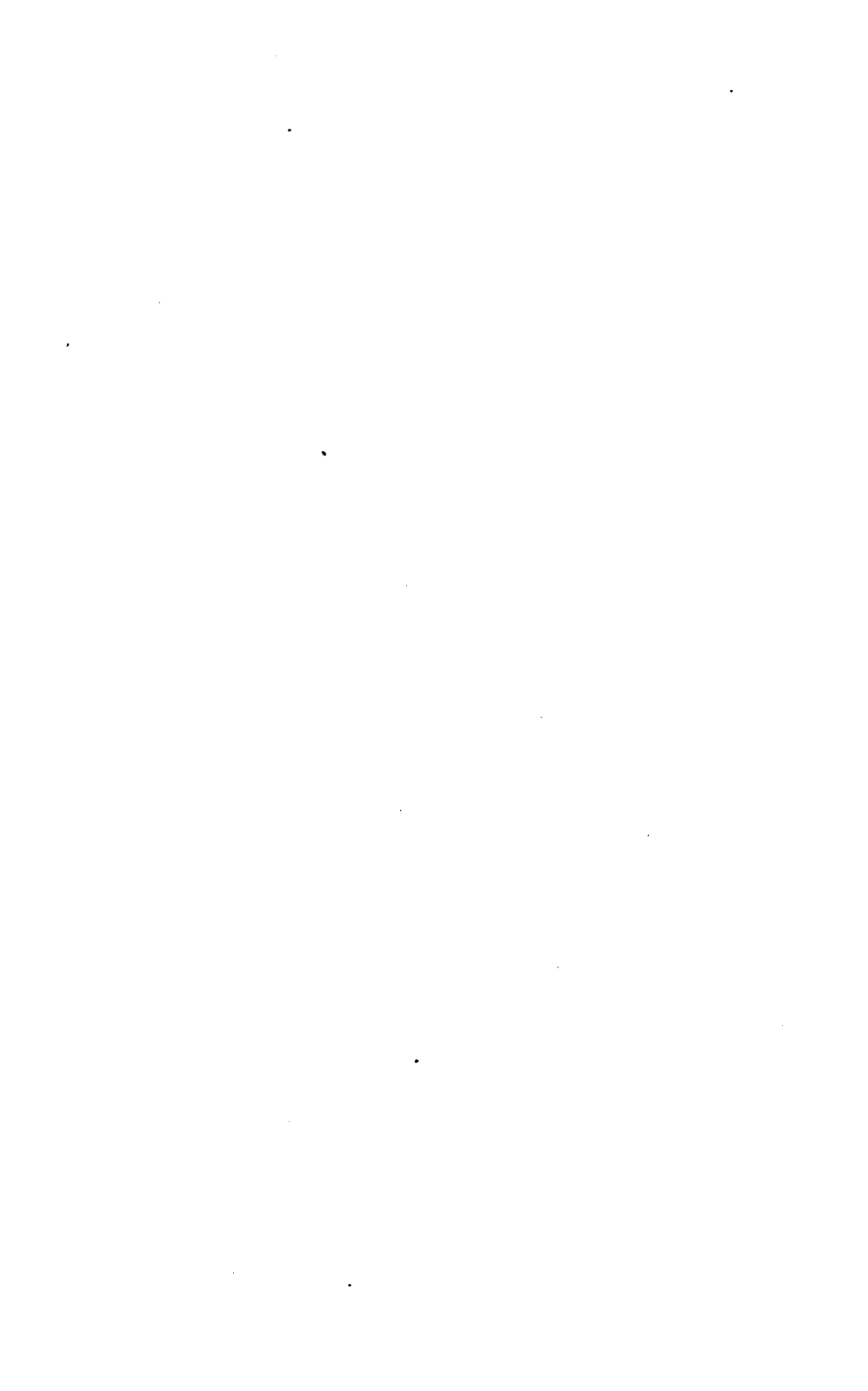
第一章 施工管理综述	253
第一节 施工管理的任务	253
第二节 施工管理的主要内容	255
第三节 施工管理的组织领导	259
第二章 分项工程的施工	263
第一节 土方工程	263
第二节 地基加固的方法	269
第三节 基底处理	280
第四节 桩基础工程	282
第五节 砌砖工程	305
第六节 地下防水工程	312
第七节 模板工程	326
第八节 钢筋工程	330
第九节 混凝土工程	337
第十节 屋面工程	357
第十一节 地面楼面工程	369
第十二节 抹灰工程	375
第十三节 饰面安装工程	380
第十四节 框架结构	386
第三章 冬期施工	393
第一节 土方工程冬期施工	393
第二节 砌砖工程冬期施工	394
第三节 钢筋混凝土工程冬期施工	396
第四节 抹灰工程冬期施工	403
第四章 工程收尾与竣工验收	406
第一节 工程收尾	406
第二节 竣工验收的具体做法	408
第五章 停、缓建工程	411
第一节 停、缓建工程部位及分项项目的确定	411
第二节 停、缓建工程文件资料的清理保管	411

第三节	停、缓建工程的基础处理	412
第四节	停、缓建工程主体的处理	413
第五节	停、缓建工程各种管线的处理	414
第六节	停、缓建工程的排水防水和经常性维护	414
第七节	停、缓建工程的恢复	415
第六章	工程变更	418
第一节	工程变更的发生	418
第二节	工程变更的处理	418
第四篇 工程造价管理		
第一章	建设工程造价的构成和内容以及工程造价管理	423
第一节	工程造价的构成和内容	423
第二节	工程造价管理	427
第二章	工程投资估算的管理	430
第一节	投资估算的用途、内容和阶段划分	430
第二节	投资估算的编制	432
第三节	常用单项工程投资估算参考指标	435
第四节	投资估算的审查	462
第三章	工程概预算管理	465
第一节	工程概预算的定义和作用	465
第二节	工程概预算的组成和编制规定	467
第三节	工程概预算定额的内容和使用	470
第四节	建筑安装工程费用项目划分及工程 费用定额的内容和使用	478
第五节	建筑安装工程单位估价表	487
第六节	单位工程预算的编制	491
第七节	单位工程概算与建设工程总概算的编制	499
第八节	工程概预算的审查	520
第九节	工程概预算的全过程管理	531
第四章	工程结算和竣工决算的管理	536
第一节	工程月份、年度结算的编制与审查	536
第二节	工程竣工结算的编制与审查	539

第三节 竣工决算的编制·····	543
第五章 工程招标投标·····	550
第一节 招标投标概述·····	550
第二节 招标投标应具备的条件·····	551
第三节 工程招标的形式与方式·····	552
第四节 招标程序·····	554
参考文献·····	560

第一篇

基本建设程序



第一章 基本建设概述

第一节 基本建设的内容

一、基本建设的含义

基本建设一词是苏联于1926年4月由斯大林在一次报告中提出的。我国最早引用于1950年，但当时未对其含义进行解释。1952年1月9日政务院财经委员会颁发的《基本建设工作暂行办法》中指出：“凡固定资产扩大再生产的新建、扩建、改建、恢复工程及与之连带的工作为基本建设。”这是我国政府部门首次对基本建设所作的具有权威性的解释。

1983年6月国家计委、国家经委、国家统计局以(83)计资869号文发出了《关于更新改造措施与基本建设划分的暂行规定》根据工程性质结合计划管理要求和资金来源，对基本建设和更新改造措施的划分标准，作如下规定：

(一) 基本建设

基本建设是指利用国家预算内拨款、自筹资金、国内外基本建设贷款以及其他专项资金进行的以扩大生产能力（或增加工程效益）为主要目的的新建、扩建工程及有关工作。具体包括以下几个方面：

1. 为经济、技术和社会发展而平地起家的新建项目；
2. 为扩大生产能力（或新增效益）而增建分厂、主要生产车间、矿井、铁路干支线（包括复线）、码头、泊位等扩建项目；
3. 为改变生产力布局而进行的全厂性迁建的项目；
4. 遭受各种灾害毁坏严重，需要重建整个企业、事业的恢

复性项目；

5. 没有折旧基金或固定收入的行政、事业单位增建业务用房或职工宿舍的项目。

（二）更新改造措施

更新改造措施是指利用企业基本折旧基金、国家更改措施预算拨款、企业自有资金、国内外技术改造贷款等资金，对现有企业、事业单位原有设施进行技术改造（包括固定资产更新）以及相应配套的辅助性生产、生活福利设施等工程和有关工作。其目的是要在技术进步的前提下，通过采用新技术、新工艺、新设备、新材料、提高产品质量，增加花色品种，促进产品升级换代，降低能源和原材料消耗，加强资源综合利用和治理污染等，提高社会综合经济效益，实现以内涵为主的扩大再生产。具体包括以下几个方面：

1. 为了挖掘国民经济各部门潜力，提高综合经济效益，对现有企业、事业单位的原有车间、生产线的工艺、工程设施和技术装备进行技术改造或设备、建筑物更新，以及与生产性主体技术改造相配套的辅助性生产、生活福利设施；

2. 为了改善原有交通运输设施，港口码头的运输条件，提高运输、装卸能力而进行的更新改造工程；

3. 为了节约能源和原材料，治理“三废”污染或综合利用原材料而对现有企业、事业单位进行的技术改造工程；

4. 为了防止职业病和人身伤亡事故，而对现有建筑和技术装备采取的劳动安全保护措施；

5. 对城市现有供热、供气、供水、排水和道路、桥涵等市政设施的改造工程；

6. 因城市环境保护和安全生产的需要，而对现有企业、事业单位进行的迁建工程。

（三）更改措施资金不得用于基本建设

凡使用更改资金搞基本建设工程的，应追查有关方面负责人的责任。为使更改资金真正用于以内涵为主的技术改造上来，要

掌握以下两条：

1. 要尽量少搞土建，单项工程新增建筑面积不能超过原有面积的30%；用于土建工程量的资金，一般不超过资金总额20%。

2. 工程内容，主要是用新设备、新工艺、新技术对现有设施进行技术改造，而不是搞“厂内外延”。

限额以上的技术改造项目，必须按基本建设办法进行管理；限额以下技术改造项目，单项工程新增建筑面积超过单项工程原有面积30%的（属于扩建性质）应按基本建设办法管理。

国家计委、国家税务局1991年7月12日，《关于实施投资方向调节税暂行条例的补充规定》要求，技改项目与基建项目的划分，暂按上述（83）计资869号文件和现行分工及审批权限确定。

二、基本建设的分类

（一）按固定资产投资用途划分

基本建设按其投资在国民经济各部门中的用途，可分为生产性建设和非生产性建设两大类。关于生产性建设和非生产性建设的划分，目前看法尚不一致，有待进一步探讨。现行划分方法如下：

1. 生产性建设

生产性建设是指直接用于物质生产或直接为物质生产服务的建设。具体包括以下内容：

- （1）农林牧渔水利建设；
- （2）工业建设；
- （3）地质普查和勘探建设；
- （4）建筑业建设；
- （5）交通运输、邮电通讯建设；
- （6）商业、公共饮食、物资供销和仓储业建设；
- （7）综合技术服务事业建设。

2. 非生产性建设

非生产性建设（消费性建设）是指用于满足人民物质和文化生活福利需要的建设和非物质生产部门的建设。具体包括以下内容：

- （1）住宅建设；
- （2）公用事业、居民服务和咨询服务建设；
- （3）卫生、体育和社会福利事业建设；
- （4）教育、文化艺术和广播电视建设；
- （5）科学研究建设；
- （6）金融、保险建设；

（7）其他非生产性建设：是指各级国家党政机关、社会团体、企业管理机关的办公楼以及不属于上述各类的其他非生产性建设。

（二）按固定资产再生产划分

我国现行管理体制将全民所有制固定资产再生产划分为基本建设、更新改造措施和其他固定资产投资三大类。在投资计划上分别安排，分别管理。根据我国现行固定资产投资计划管理制度的规定，全民所有制建设项目分为基本建设项目和更新改造措施项目（其他固定资产投资暂不划分项目）。

1. 建设项目的含义

（1）基本建设项目的含义

基本建设项目（简称建设项目或建设单位）是指经批准包括在一个总体设计或初步设计范围内进行建设，经济上实行统一核算，行政上有独立组织形式，实行统一管理的基本建设单位。一般以一个企业（或联合企业）、事业、行政单位或独立的工程作为一个建设项目。

建设单位是编制和实施基本建设计划的基层单位，是基建投资的使用者，也是工程建设的组织者和监督者，在整个基本建设过程中起主导作用。对于基建任务的完成向国家承担政治和经济责任。在采用承包方式进行施工时，建设单位也被称为“甲方”

(2) 更新改造措施项目的含义

更新改造措施项目（简称更改措施项目）是指经批准具有独立设计文件（或项目建议书）的更改措施工程，或企业、事业单位及其主管部门制定的更改措施计划方案中能独立发挥效益的工程。更改措施项目是根据独立设计文件或能独立发挥效益的工程确定的，大致相当于基本建设项目中的单项工程。

(3) 基本建设项目与更改措施项目划分的区别

建设项目与建设单位一般是一致的；

更改措施项目则是建设单位中的各项工程，一个企业、事业单位可以同时有若干个更改措施项目。

2. 建设项目的组成

根据编审建设预算、制定计划及进行统计、会计核算的需要，基本建设项目一般进一步划分为单项工程、单位工程、分部工程及分项工程。

(1) 单项工程

单项工程是基本建设项目的组成部分。一般是指具有独立设计文件，建成后可以独立发挥生产能力（或效益）的工程。

一个建设项目有时包括几个或更多的单项工程，但也可能只有一个单项工程，在这种情况下，单项工程也等于是建设项目。

(2) 单位工程

单位工程是单项工程的组成部分，也是单项工程中具有独立施工条件的工程。通常按照不同性质的工程内容，根据组织施工和编制工程预算的要求，将一个单项工程划分为若干个单位工程。它是体现建设项目主要建设内容和新增生产能力（或效益）的基础。

如工业建设中一个车间是一个单项工程，车间的厂房建筑是一个单位工程，车间的设备安装又是一个单位工程。在民用建设中，一般以一栋房屋作为一个单位工程，如职工住宅是一个单项工程，其中每栋住宅就是一个单位工程。

（3）分部、分项工程

分部工程是单位工程的组成部分。它是按建筑安装工程的结构、部位或工序划分的，如一般房屋建筑可分为土方工程、打桩工程、砖石工程、混凝土及钢筋混凝土工程、木结构工程、装饰工程等。

分项工程是分部工程的组成部分。一般是按不同的施工方法，不同的材料，不同的规格划分的。如土方工程可分为人工土方、机械土方；打桩工程可分为打灌注混凝土桩、打预制混凝土桩、钢板桩及液压静力压桩机压桩等；砖石工程可分为砖基础、砖内墙、砖外墙等分项工程。

分部、分项工程是编制施工预算，制定检查施工作业计划，核算工、料费的依据。也是统计工程实物量，计算施工产值和投资完成额的基础。

（三）基本建设项目的分类

1. 按建设阶段划分

建设项目按建设阶段可分为筹建项目、施工项目、投产项目和全部竣工项目四种。这种划分方法反映了基本建设投资在各个建设阶段的分布情况，对研究在建规模、建设速度和投资效果有重要作用。

2. 按建设性质划分

建设项目按建设性质可分为新建、扩建、改建、迁建和恢复项目5种。这种划分方法是为了反映投资的使用方向，研究各类建设性质项目的比重及其变化，对比分析投资效果。建设项目的性质是按整个项目而言，一个建设项目只能具有一种建设性质，该项目在按总体设计文件规定的建设内容全部建成竣工以前，其建设性质应始终不变。

3. 按建设时间划分

建设项目按建设时间可分为新开工项目和续建项目两类。但续建项目并不是一种独立的建设性质，它既有属于新建的项目，也有属于扩建或恢复建设的项目。

4. 按建设规模划分

基本建设项目按照上级批准的建设总规模或计划总投资分为大型、中型和小型三类。更新改造项目分为限额以上（其中：能源、交通、原材料工业项目，为5000万元以上，其他项目为3000万元以上）和限额以下两类。

按建设规模划分建设项目，是为了适应对建设项目实行分级管理的需要。大中型基本建设项目是我国国民经济发展的骨干工程，限额以上更新改造项目是现有企业技术改造的重点，着重反映这些骨干或重点项目的建设情况，全面研究各类型项目的比例关系和投资效果等，都具有重要意义。基本建设项目大、中、小型划分标准如下：

（1）工业建设项目的大、中、小型划分标准

基本建设项目大中小型划分标准，是根据国家计委、建委、财政部（78）计计234号文附件《关于基本建设项目和大中型划分标准的规定》以及国家计委（79）计基725号文《关于补充、修订部分基本建设项目大中型划分标准的通知》规定的（详见原文）。目前大中型项目标准未变，但国家计委审批限额有所调整，根据国务院国发（84）138号文件批转《国家计委关于改进计划体制若干暂行规定》和国务院国发（87）23号文件《关于放宽固定资产投资审批权限和简化审批手续的通知》按总投资金额划分的大中型项目，国家计委审批限额由1000万元以上提高到：能源、交通、原材料工业项目5000万元以上；其他项目3000万元以上。

（2）非工业建设项目的大中型划分标准

1) 农、林、水利、水产建设

水库：大型库容 1亿m^3 以上（包括 1亿m^3 ，下同）；

灌溉工程：受益面积50万亩以上；

其他水利工程（包括江河治理）：总投资2000万元以上；

渔业基地：容纳渔轮50艘以上（含50艘）的渔业基地；

水产冷库：冷藏并制冰能力各5000t以上的水产冷库（或冷藏1万t以上）；