



21世纪全国高职高专土建系列**技能型**规划教材

工程项目招投标 与合同管理

主 编 李洪军 源 军
副主编 杨志刚 郭咏梅



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材

工程项目招投标与合同管理

主 编 李洪军 源 军
副主编 杨志刚 郭咏梅
参 编 简学灵 张 斌



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书是 21 世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材之一。全书共 9 章, 主要内容包括建筑市场, 建设工程施工招标, 建设工程施工投标, 建设工程施工开标、评标与定标, 国际工程招标投标概述, 建设工程合同管理法律基础与合同法律制度, 建设工程施工合同管理, 建设工程相关合同管理, 建设工程施工合同索赔。每章都有学习目标、学习要求及能力目标, 并设计了与本章内容相关的案例或者应用实例作为引例, 引出本章的知识点。每章后附有本章小结和习题。

本书可作为高等职业院校、高等专科学校建筑工程技术专业及相关专业的教材, 也可供建设单位及政府主管部门从事建设工程招投标与合同管理的人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

工程项目招投标与合同管理/李洪军, 源军主编. —北京: 北京大学出版社, 2009.8

(21 世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材)

ISBN 978-7-301-15549-3

I. 工… II. ①李…②源… III. ①建筑工程—招标—高等学校: 技术学校—教材②建筑工程—投标—高等学校: 技术学校—教材③建筑工程—经济合同—管理—高等学校: 技术学校—教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 121214 号

书 名: 工程项目招投标与合同管理

著作责任者: 李洪军 源 军 主编

策 划 编 辑: 赖 青 杨星璐

责 任 编 辑: 刘 颖

标 准 书 号: ISBN 978-7-301-15549-3/TU · 0087

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> <http://www.pup6.com>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667 出版部 62754962

电 子 邮 箱: pup_6@163.com

印 刷 者: 河北滦县鑫华书刊印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787mm×1092mm 16 开本 20.5 印张 486 千字

2009 年 8 月第 1 版 2009 年 8 月第 1 次印刷

定 价: 30.00 元

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有 侵权必究

举报电话: 010-62752024

电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

21 世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材 专家编审指导委员会

主 任： 于世玮（山西建筑职业技术学院）

副 主 任： 范文昭（山西建筑职业技术学院）

委 员： （按姓名拼音排序）

丁 胜（湖南城建职业技术学院）

郝 俊（内蒙古建筑职业技术学院）

胡六星（湖南城建职业技术学院）

李永光（内蒙古建筑职业技术学院）

刘正武（湖南城建职业技术学院）

王秀花（内蒙古建筑职业技术学院）

王云江（浙江建设职业技术学院）

危道军（湖北城建职业技术学院）

吴承霞（河南建筑职业技术学院）

吴明军（四川建筑职业技术学院）

武 敬（武汉职业技术学院）

夏万爽（邢台职业技术学院）

战启芳（石家庄铁路职业技术学院）

朱吉顶（河南工业职业技术学院）

特邀顾问： 何 辉（浙江建设职业技术学院）

姚谨英（四川绵阳水电学校）

21 世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材 专家编审指导委员会专业分委会

建筑工程技术专业分委会

主 任： 吴承霞 吴明军
副主任： 郝 俊 刘正武 战启芳
委 员： (按姓名拼音排序)
 白丽红 邓庆阳 李 伟 刘晓平 马景善
 孟胜国 牟培超 石立安 汪忠洋 王渊辉
 肖明和 徐锡权 叶 腾 于全发 张 敏
 张 勇 赵华玮 郑仁贵 钟汉华 朱永祥

工程管理专业分委会

主 任： 危道军
副主任： 胡六星 武 敬 李永光
委 员： (按姓名拼音排序)
 冯 钢 赖先字 李柏林 李洪军
 时 思 孙 刚 王 安 吴孟红
 徐庆新 杨庆丰 赵建军 周业梅

建筑设计专业分委会

主 任： 丁 胜
副主任： 夏万爽 朱吉顶
委 员： (按姓名拼音排序)
 戴碧锋 脱忠伟 肖伦斌 余 辉

市政工程专业分委会

主 任： 王秀花
副主任： 王云江
委 员： (按姓名拼音排序)
 胡红英 来丽芳 刘 江
 刘水林 刘 雨 张晓战

前 言

本书是根据现行的《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《建设工程施工合同示范文本》等与工程建设相关的法律、法规、规范编写的。在内容编写上，注重理论联系实际，利用应用案例突出对实际问题的分析；在能力训练上，通过编写案例分析，突出建设工程招投标与合同管理实际技能的培养。

本书共分 9 章，主要内容包括：建筑市场，建设工程施工招标，建设工程施工投标，建设工程施工开标、评标与定标，国际工程招标投标概述，建设工程合同管理法律基础与合同法律制度，建设工程施工合同管理，建设工程相关合同管理，建设工程施工合同索赔。

本书主要作为高职高专土建类专业的专业教材，也可供相关专业工作人员使用和参考。本书总学时分配表如下所示：

教学内容		学时分配			
章节	主要内容	讲授	技能训练	其他	小计
第 1 章	建筑市场	2			2
第 2 章	建设工程施工招标	6	2		8
第 3 章	建设工程施工投标	8	2		10
第 4 章	建设工程施工开标、评标与定标	6	2		8
第 5 章	国际工程招标投标概述	4	2		6
第 6 章	建设工程合同管理法律基础与合同法律制度	6	2		8
第 7 章	建设工程施工合同管理	8	2		10
第 8 章	建设工程相关合同管理	6	2		8
第 9 章	建设工程施工合同索赔	6	2		8
合计		52	16		68

本书由李洪军、源军主编，杨志刚、郭咏梅副主编。第 1、5、9 章由日照职业技术学院李洪军、杨志刚编写，第 2、3 章由番禺职业技术学院源军编写，第 4 章由日照职业技术学院郭咏梅编写，第 6 章由番禺职业技术学院简学灵编写，第 7、8 章由淄博职业技术学院张斌编写。全书由李洪军统稿并定稿。

本书在编写过程中参考了众多的书籍、杂志，在此特向相关作者表示衷心的感谢！并对为本书付出辛勤劳动的编辑同志表示衷心的感谢！

由于我们的水平有限，不妥之处在所难免，恳切希望广大读者批评指正，并表示衷心的感谢！

编 者

2009 年 3 月

目 录

第1章 建筑市场	1	2.1.2 建设工程招标的范围和规模 标准	28
1.1 我国建筑市场概述	4	2.1.3 建设工程招标的基本条件	30
1.1.1 建筑市场的概念	4	2.1.4 建设工程招标投标的基本 原则	32
1.1.2 建筑市场的特点	4	2.1.5 建设工程的招标方式	32
1.1.3 建筑市场管理体制	5	2.1.6 建设工程招标投标中政府 的职能	34
1.1.4 政府对建筑市场的管理任务	6	2.2 建设工程施工招标程序	35
1.2 建筑市场的主体与客体	6	2.2.1 招标准备阶段	36
1.2.1 建筑市场的主体	6	2.2.2 招标投标阶段	37
1.2.2 建筑市场的客体	8	2.2.3 定标签约阶段	41
1.3 建筑市场的管理	10	2.3 建设工程施工招标文件的组成 与编制	42
1.3.1 从业企业资质管理	10	2.3.1 施工招标文件的组成、编制 原则和意义	42
1.3.2 专业人士资格管理	12	2.3.2 施工招标文件的主要内容	44
1.4 建设工程交易中心	12	2.4 建设工程招标标底的编制	51
1.4.1 建设工程交易中心的性质 与作用	13	2.4.1 建设工程招标标底概述	51
1.4.2 建设工程交易中心的基本 功能	13	2.4.2 建设工程招标标底的作用	52
1.4.3 建设工程交易中心的运行 原则	14	2.4.3 建设工程招标标底文件 的组成	52
1.4.4 建设工程交易中心运作 的一般程序	15	2.4.4 建设工程招标标底的编制 依据和原则	60
1.5 国际建筑市场概况	17	2.4.5 建筑工程标底编制的方法	60
1.5.1 国际建筑市场的形成与发展	17	2.5 建设工程施工招标案例	61
1.5.2 国际建筑市场的特点	17	本章小结	69
1.5.3 促进国际建筑市场发展的 直接因素	19	习题	69
1.5.4 国际工程承包的契约和 经济协调	20	第3章 建设工程施工投标	71
本章小结	24	3.1 建设工程施工投标概述	72
习题	25	3.1.1 投标的基本知识	72
第2章 建设工程施工招标	27	3.1.2 投标人应具备的条件	72
2.1 工程施工招标概述	28	3.1.3 投标联合体	73
2.1.1 工程招标的基本知识	28		



3.1.4	投标要求	73
3.1.5	建设工程投标单位的投标 资质	74
3.1.6	建设工程投标单位的权利 和义务	77
3.2	建设工程施工投标程序	79
3.2.1	研究招标文件	79
3.2.2	申报资格审查	80
3.2.3	购领招标文件和有关资料	81
3.2.4	组织投标班子	83
3.2.5	参加踏勘工程现场和投标 预备会	84
3.2.6	编制和递交投标文件	85
3.2.7	出席开标会议	86
3.2.8	接受中标通知书	86
3.3	投标报价	87
3.3.1	工程施工投标报价的费用 组成	87
3.3.2	工程量清单计价方法	89
3.3.3	投标报价决策	102
3.3.4	投标报价文件的编制 和审核	104
3.4	建设工程施工投标文件的组成 与编制	106
3.4.1	建设工程投标文件的组成	106
3.4.2	编制建设工程投标文件 的步骤	107
3.4.3	编制建设工程投标文件 的注意事项	107
3.4.4	建设工程投标文件的递交	108
3.5	建设工程施工投标案例	108
	本章小结	120
	习题	120

第4章 建设工程施工开标、评标

与定标

4.1	建设工程施工开标	123
4.1.1	开标前的准备工作	123
4.1.2	推迟开标时间的情况	124

4.1.3	开标程序	124
4.1.4	无效投标文件的认定	126
4.1.5	有关标底	126
4.2	建设工程施工评标	126
4.2.1	评标委员会	127
4.2.2	评标程序	128
4.2.3	评标方法	132
4.3	建设工程施工定标	134
4.4	建设工程施工开标、评标与定标 案例	135
	本章小结	145
	习题	145

第5章 国际工程招标投标概述

5.1	国际工程招标	150
5.1.1	国际工程招标方式	150
5.1.2	国际工程招标程序	152
5.1.3	资格预审	154
5.1.4	国际工程招标文件	156
5.2	国际工程投标	162
5.2.1	确定投标项目	162
5.2.2	准备投标	162
5.2.3	参加资格预审	163
5.2.4	编制正式的投标文件	164
5.3	FIDIC 合同条件	165
5.3.1	FIDIC 合同条件概述	165
5.3.2	FIDIC 土木工程施工合同 条件	169
5.4	国际工程招标投标案例	171
	本章小结	175
	习题	176

第6章 建设工程合同管理法律基础

与合同法律制度

6.1	建设工程合同管理概述	179
6.1.1	建设工程合同的概念	179
6.1.2	建设工程合同管理的概念	179
6.1.3	建设工程中的主要合同 关系	180
6.1.4	建设工程合同管理的原则	184

6.1.5 建设工程合同管理的任务	185	6.7 合同的履行	209
6.1.6 建设工程合同管理的工作 内容	186	6.7.1 合同履行的概念	209
6.1.7 建设工程合同管理法规立法 概况	187	6.7.2 合同履行的原则	209
6.2 合同法律关系	188	6.7.3 合同履行中的抗辩权	210
6.2.1 法律关系	188	6.7.4 合同不当履行的处理	211
6.2.2 经济法律关系	188	6.8 合同的转让和终止	211
6.2.3 合同法律关系	189	6.8.1 合同的转让	211
6.3 合同担保	191	6.8.2 合同的终止	212
6.3.1 担保与《担保法》的概念	191	6.9 合同的违约责任	214
6.3.2 保证	191	6.9.1 违约责任的概念和条件	214
6.3.3 抵押	192	6.9.2 违约行为的分类	215
6.3.4 质押	194	6.9.3 承担违约责任的主要形式	216
6.3.5 留置	195	6.9.4 免责事由	217
6.3.6 定金	196	6.10 合同争议的解决	218
6.4 《合同法》概述	196	本章小结	220
6.4.1 《中华人民共和国合同法》 简介	196	习题	220
6.4.2 《合同法》立法的目的和基本 原则	197	第7章 建设工程施工合同管理	222
6.5 合同的订立	198	7.1 建设工程施工合同概述	223
6.5.1 合同成立的概念	198	7.1.1 建设工程施工合同的概念	223
6.5.2 合同的形式和内容	198	7.1.2 建设工程施工合同的特点	224
6.5.3 合同订立的程序	200	7.1.3 建设工程施工合同的作用	225
6.5.4 合同的成立及成立地点	201	7.2 建设工程施工合同的订立及履行	225
6.5.5 缔约过失的赔偿责任	202	7.2.1 建设工程施工合同签订前 的审查分析	225
6.5.6 案例与评析	203	7.2.2 建设工程施工合同的谈判	228
6.6 合同的效力	203	7.2.3 建设工程施工合同的签订	233
6.6.1 合同效力的概念	203	7.2.4 合同分析	235
6.6.2 合同生效的要件	203	7.2.5 合同实施控制	240
6.6.3 合同生效	204	7.3 建设工程施工合同的主要内容	247
6.6.4 合同生效后的法律约束力	205	本章小结	263
6.6.5 附条件合同和附期限合同	206	习题	263
6.6.6 涉及代理的合同效力	206	第8章 建设工程相关合同管理	266
6.6.7 无效合同	207	8.1 建设工程勘察设计合同管理	267
6.6.8 可变更与可撤销合同	207	8.1.1 勘察设计合同的订立	267
6.6.9 合同无效或者被撤销后 的法律后果	208	8.1.2 勘察设计合同的履行	268
		8.1.3 发包方对合同的管理	272
		8.1.4 承包方对合同的管理	273
		8.2 建设工程监理合同管理	273
		8.2.1 监理合同概述	273



8.2.2 监理合同的订立、履行 与管理	275	9.1.3 索赔成立的条件	292
8.3 建设工程物资采购合同	281	9.2 建设工程施工索赔事件产生的原因 及分类	293
8.3.1 材料、设备买卖合同的订立 方式	281	9.2.1 产生索赔事件的原因	293
8.3.2 工程材料、设备买卖合同 的主要条款	282	9.2.2 索赔事件的分类	294
8.3.3 供货方合同义务的履行	283	9.3 建设工程施工索赔的程序与技巧	295
8.3.4 采购方合同义务的履行	284	9.3.1 承包人的索赔	295
8.3.5 工程材料、设备买卖合同 的管理	285	9.3.2 发包人的索赔	299
本章小结	287	9.3.3 索赔的技巧	299
习题	288	9.4 建设工程施工索赔的计算	301
第9章 建设工程施工合同索赔	291	9.4.1 工期索赔的计算	301
9.1 建设工程施工索赔概述	292	9.4.2 费用索赔的计算	301
9.1.1 施工索赔的概念	292	本章小结	306
9.1.2 索赔的特征	292	习题	306
		习题答案	309
		参考文献	314

第 / 章

建筑市场

学习目标

1. 建筑市场的概念、特点。
2. 建筑市场的主体和客体。
3. 建筑市场的资质管理。
4. 建设工程交易中心的性质、作用、基本功能、运行原则。
5. 建设工程交易中心运作的一般程序。

学习要求

能力目标	知识要点	权重	自测分数
了解建筑市场的概念、特点	我国建筑市场概述、建筑市场的特点、国际建筑市场概况	20%	
掌握建筑市场的主体和客体	建筑市场的主体、客体	30%	
掌握建筑市场的资质管理	从业企业的资质管理、专业人士资格管理	20%	
掌握建设工程交易中心的性质、作用	建设工程交易中心的性质、作用、运行原则、运作的一般程序	30%	



北京市有形建筑市场的建设和运行情况(《中国勘察设计》2001)

北京市的有形建筑市场自1997年成立以来,坚持以信息公开化、交易公平化、行为规范化、管理法制化为目标,严格健全市场机构,着力加强制度建设,实现了应具备的信息发布、提供场所、集中办公三项功能,使有形建筑市场真正成为推行招标投标的有效载体,在整顿和规范市场主体行为,规范统一开放、竞争有序的市场秩序,遏制不正之风和反腐倡廉方面发挥了重要作用。

1. 有形建筑市场运行情况

北京市的有形建筑市场自成立以来,始终坚持“以工程报建为龙头,以招标投标为核心,以提高工程质量为目的”的管理指导思想,实现了“一站式”管理和“一条龙”服务,使有形建筑市场在运行管理和综合治理方面取得了较好的成效。

1) 统一发布工程信息,完善信息储存发布功能

为给建设工程交易各方当事人提供及时实用的工程交易信息,有形建筑市场采取了多项措施:一是在交易中心内设置了信息发布厅和由计算机控制的信息显示大屏幕,把招标信息、施工企业资质和信誉、材料价格、有关招标投标的法律法规等输入数据库,以触摸屏的方式随时供交易各方查询和检索;二是通过建设部“中国建设和建筑业信息网”及北京市建委“北京建设网”发布工程信息。三是定期组织发布会发布招标信息;四是在交易中心内设置了建设单位发布工程信息和施工企业介绍自身情况的公告栏。

2) 为承发包双方提供服务

有形建筑市场自成立以来,为承发包双方提供组织招标、投标、开标、评标、定标、签订合同等交易活动的场所和其他相关的服务,把管理和服务结合起来,确保发包、承包交易活动的公开进行,有效遏制了私下交易、暗箱操作现象的发生。

3) 为承发包双方集中办理工程建设的有关手续

北京市的有形建筑市场,把工程建设管理及市场主体交易活动的全过程纳入其中,实行集约化封闭式管理,市建委招标办、工程处、市政处、质量监督站、市执法监察办公室等部门在市场内联合办公,为建设各方提供从工程报建、招标投标、监理委托、质量监督、合同备案、开工审批、交纳费用等全方位、多功能、综合性的“一条龙”服务,使工程管理做到程序化、规范化,提高了办事效率。

4) 有形建筑市场计算机管理系统和信息网络建设情况

1999年有形建筑市场实现了中心内各部门之间以及与市建委、建设部各职能部门的计算机联网,达到了招标信息查询、数据报表生成、合同管理、档案管理、施工企业动态管理等系统联网,实现了管理科学化和办事高效化,不仅能及时向建设部报送报表,也能够使市场内各部门间的信息及时传递和沟通,更能够使工程信息及时准确地向社会发布。

2. 加强招标投标管理、规范市场行为的作法

招标投标管理是有形建筑市场的核心,也是市场管理中的一个关键环节,为了加强招标投标的管理,维护公开、公正、平等竞争的市场秩序,实现“业主组织招标、企业积极投标、评标专家认真评标、监督管理部门强化监督”的机制,在加强招标投标管理和规范市场行为方面,主要采取了以下作法。

1) 强化政府监督管理职能,规范市场监督与服务行为

北京市建委把建筑市场和招标投标的监督管理部门纳入了机关行政编制,设立了建设市场处,其主要职责是:对建筑市场的管理、对招标投标的监督管理、对招标代理机构的资格认定管理等。市场处的设立,

增强了政府对建筑市场及招投标活动的监督管理力度;为政府监督职能与有形建筑市场服务职能的分离创造了条件,进一步规范了市场监督与市场服务的行为。

2) 加强立法,逐步建立健全有形建筑市场的管理制度

有形建筑市场管理制度的建立健全,对建筑市场迈向法制化管理轨道起到了重要作用。

3) 推行IC卡制度,把好市场准入关

为进一步开放市场,把好市场准入关,1999年下半年北京市有形建筑市场开始推行IC卡制度,实行对施工企业和招标信息的计算机管理。根据建筑市场的管理流程,IC卡对建设项目在各管理程序上设置节点,“前事未完、后事不办”,真正实现以建设项目为主线,完成有形市场的闭合管理。

4) 制定定量评标办法,增强评标、定标工作的透明度和科学性

1997年1月有形建筑市场推行了定量评标办法,增强了评标工作的透明度、客观性和科学性。评标办法是市场交易活动中的关键环节,关系到承发包双方的切身利益,是十分敏感的问题,搞得不好将会影响公平竞争和建筑市场秩序。定量评标办法将评标内容分为投标报价、工程质量、施工方案、企业信誉及实力等六项,评标时进行量化打分,增强透明度,保证评标工作的客观公正性。

5) 实行专家评标,使评标工作更加规范和公正

对大、中型建设项目和技术、工艺复杂的工程,发挥专家懂技术、有特长的优势,实行相对独立的专家评标制度,评标工作由业主负责,业主在开标前将评标委员会名单报招标办备案,评标委员会中的专家不得少于三分之二,专家的产生则由招标单位从专家库中随机抽取,评标结束后业主将评标报告报招标办备案。实行专家进行评标,增加了评标过程的透明度,保证了评标工作的客观公正性。

6) 加强施工合同管理,提高合同备案率和履约率

在进一步加强施工合同签约管理的同时,加强对施工合同履约的管理力度,严格执行合同履约报备制度,该制度包括合同终止报备、合同解除报备和合同变更报备。将合同备案工作作为有形建筑市场管理程序的重要环节,对于不签订合同、不备案的工程不批准开工;严格审核合同条款的合法性和公平性,对与中标内容不一致的条款、违法条款、显失公平的条款予以纠正,维护建设工程交易的严肃性和交易双方的合法权益;加强对施工合同履约情况的跟踪管理,督促当事人全面履行合同,加强对招投标工程建设工程项目的跟踪管理,保障工程质量、工期、结算价格等按合同履行;做好合同纠纷的行政调解工作,通过调解纠纷,一方面服务当事人,另一方面能够及时发现问题,调整管理措施;实行合同员持证上岗制度,从而提高了合同管理水平和合同履约率。

7) 加强市场管理人员的自身建设,提高办事效率

8) 加强招标投标统计工作,完善考核制度

有形建筑市场成立了信息管理部门,落实了招标投标工作责任制,把工程招标率、公开招标率列为工作目标和考核指标。

3. 有形建筑市场成立以来的运行效果

有形建筑市场成立以来所取得的效果主要表现在以下四个方面。

(1) 规范了建筑市场,促进了建筑市场主体的公开、公平竞争。

(2) 节约了建设资金。

(3) 遏制了建设领域的腐败现象。

(4) 有力地保证了建设工程质量。

在本章中,我们将针对上面的例子来学习什么是建筑市场,建筑市场的特点,建筑市场的主体和客体,建筑市场的管理,建设工程交易中心的性质、功能、运行原则、运行程序,以及国际建筑市场的形成、发展和特点等有关内容。



1.1 我国建筑市场概述

1.1.1 建筑市场的概念

建筑市场是以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，一般称做建筑工程市场或建设市场。

建筑市场有狭义和广义之分。狭义的建筑市场是指以建筑产品交换为内容的市场，它主要表现为建设项目业主通过招标投标过程与承包商形成商品交换关系。一般指有形建设工程市场，即建设工程交易中心，是单一型建设工程市场。

广义的建筑市场除有形建筑市场外，还包括与建筑产品生产与交换相联系的无形建设工程市场，即勘察设计市场、建筑生产资料市场、资金市场和从事招标代理、工程监理和造价咨询等中介服务的市场，由此形成建筑市场体系。

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大、生产过程的不同阶段对承包方的能力和特点要求不同等特点，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、施工任务的发包开始，一直到工程竣工、保修期结束为止，发包方与承包方、分包方进行的各种交易，以及相关的商品混凝土供应、构配件生产、建筑机械租赁等活动，都是在建筑市场中进行的。生产活动和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。

建筑市场经过近几年来年的发展，已形成：以发包方、承包方、为双方服务的咨询服务者和市场组织管理者组成的市场主体；由建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体；由招标投标为主要交易形式的市场竞争机制；由企业资质管理和从业人员资格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等。

1.1.2 建筑市场的特点

我国的建筑市场体系具有以下特点。

(1) 建筑产品供求双方直接订货交易。建筑工程市场的这一特点，是由建筑产品的单件性和固定性决定的。市场上所需要的建筑产品的特征并不是由生产者决定，而是由业主特定需要决定的。在建设工程市场中，并不以具有实物形态的建筑产品作为交易对象，而是通过招标投标先确定交易关系，然后按业主要求进行施工生产过程。

(2) 建筑产品交易量的不稳定性和易于出现买方市场。建设工程市场最容易受到国家固定资产投资规模的影响。当社会经济发展速度较快时，建筑产品交易量就不断增大，而当社会经济发展处于调整与停滞时期，由于固定资产投资规模减少就会使建筑产品交易量不断减少。因而建筑市场形势与国民经济形势紧密相关。从目前固定资产投资规模与建筑行业从业人员的数量看，从业人员队伍的数量偏大，这就决定了目前建设工程市场在某种程度上是买方市场。

(3) 以招标投标为主的不完全竞争市场。为了给建设工程市场引入竞争机制，杜绝国有资产投资建设发包中的腐败现象，提高国有资产投资效益，同时也为了与国际工程市场接轨，我国于 20 世纪 90 年代初全面推行招标投标制。1999 年，我国出台了《中华人民共和国

招标投标法》，进一步规范市场招投标行为，从而使我国建设工程承发包市场朝透明化、健康化和法制化方向发展。但是由于建筑产品的地域性、发包方的行业性和建筑产品自身的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很多限制性约束条件，从而使建设工程市场成为了一个不完全竞争的市场。

(4) 建设工程市场有独特的定价方式。建筑产品定价方式从目前的情况看有两种：一种是施工图预算定价方式，即按全国统一的建筑工程基础定额计算施工图纸的工程量，结合地方的单位估价表和建筑材料价格计算工程造价，在此基础上进行投标报价；另一种方式是根据业主给定的工程量清单由承包商自行制定综合单价，并汇总报价。2003 年国家颁布《建设工程工程量清单计价规范》后，对国有投资项目必须采用工程量清单招标与报价方式。

(5) 建设工程市场有严格的市场准入制度。为了保证建设工程市场有序进行，建设行政主管部门与行业协会都明文制定了相应的市场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的生产经营行为。

1.1.3 建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因社会制度、国情的不同而异，其管理内容也各具特色。例如，美国没有专门的建设主管部门，相应的职能由其他各部设立专门分支机构解决；管理并不具体针对行业，为规范市场行为制定的法令，如《公司法》、《合同法》、《破产法》、《反垄断法》等并不仅限于建设市场管理。日本则有针对性比较强的法律，如《建设业法》、《建筑基准法》等，对建筑物安全、审查培训制度、从业管理等均有详细规定，政府按照法律规定行使检查监督权。

很多发达国家建设主管部门对企业的行政管理并不占重要的地位。政府的作用是建立有效、公平的建筑市场，提高行业服务质量和促进建筑生产活动的安全、健康，推进整个行业的良性发展，而不是过多地干预企业的经营和生产。对建筑业的管理主要通过政府引导、法律规范、市场调节、行业自律、专业组织辅助管理来实现，在市场机制下，经济手段和法律手段成为约束企业行为的首选方式，法制是政府管理的基础。

在管理职能方面，立法机构负责法律、法规的制定和颁布；行政机关负责监督检查、发展规划和对有关事情作出批准；司法部门负责执法和处理。此外，作为整个管理体制的补充，其行业协会和一些专业组织也承担了相当一部分工作，如制定有关技术标准、对合同的仲裁等。以国家颁布的法律为基础，地方政府往往也制定相对独立的法规。

我国的建设管理体制是建立在社会主义公有制基础之上的。计划经济时期，无论是建设单位，还是施工企业、材料供应部门，均隶属于不同的政府管理部门，各个政府部门主要是通过行政手段管理企业和企业行为，在一些基础设施部门则形成所谓行业垄断。改革开放以后，虽然政府机构进行多次调整，但分行业进行管理的格局基本没有改变。国家各个部委均有本行业关于建设管理的规章，有各自的勘察、设计、施工、招标投标、质量监督等一套管理制度，形成对建筑市场的分割。随着社会主义市场经济体制的逐步建立，政府在机构设置上也进行了很大的调整。除保留了少量的行业管理部门外，撤销了众多的专业政府部门，并将政府部门与所属企业脱钩。为建设管理体制的改革提供了良好的条件，



使原先的部门管理逐步向行业管理转变。

1.1.4 政府对建筑市场的管理任务

公共投资项目是代表公共意愿的政府行为，政府既是业主，又是管理者。对此以不损害纳税人的利益和保证公务员廉洁为出发点，除了必须遵守一般法律外，通常规定必须公开招投标，并保证项目实施过程的透明。

私人投资项目是个人行为，对此一般只要求其在实施过程中遵守有关环境保护、规划、安全生产等方面的法律规定，对是否进行招投标不作规定。

不同国家由于体制的差异，使行政主管部门的设置不同，管理范围和管理内容也各不相同。但综合各国的情况，大致包括以下几个方面。

- (1) 制定建筑法律、法规。
- (2) 制定建筑规范与标准(国外大多由行业协会或专业组织编制)。
- (3) 对承包商、专业人士的资质进行管理。
- (4) 安全 and 质量管理(国外主要通过专业人士或机构进行监督检查)。
- (5) 行业资料统计。
- (6) 公共工程管理。
- (7) 国际合作和开拓国际市场。

我国通过近年来的学习和实践，已逐步摸索出一套适合国内情况的管理模式。但随着我国社会主义市场经济体制的确立和国际接轨的需要，目前的管理体制和管理内容、方式还将不断加以调整和完善。

1.2 建筑市场的主体与客体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方，主要有业主(建设单位或发包人)、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体则为有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的建筑产品(咨询、监理等智力型服务)。

1.2.1 建筑市场的主体

建筑市场的主体即建筑市场的“人”，是指参与市场交易活动的当事人，主要有业主(建设单位或发包人)、承包商、工程咨询服务机构等。

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，业主也称为建设单位。业主只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体，故又称为发包人或者招标人。因此，业主方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是困难

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。

项目法人责任制, 又称业主责任制, 它是在我国市场经济体制条件下, 根据我国公有制部门占主体的情况, 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等内容。

项目业主的产生, 主要有以下三种方式。

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

(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, 则业主是共同投资方组成的董事会或管理委员会。

(3) 业主是各类开发公司。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管理公司也可成为业主。

业主在项目建设过程中主要具有如下职能。

- (1) 建设项目可行性研究与决策。
- (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(如征地、建筑许可等)。
- (4) 建设项目的招标与合同管理。
- (5) 建设项目的施工与质量管理。
- (6) 建设项目的竣工验收与试运行。
- (7) 建设项目的统计及文档管理。

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, 取得建筑资质证书和营业执照的, 能够按照业主的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。

1) 承包商应具备的条件

承包商可分为不同的专业, 如建筑、水电、铁路、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, 无论是按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。承包商从事建筑生产, 一般需具备三个方面的条件。

- (1) 符合国家规定的注册资本。
 - (2) 有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员和管理人员。
 - (3) 有从事相应建筑活动所应有的技术装备。
- 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。

2) 承包商的实力

我国建立的社会主义市场经济体制, 其特征是通过市场手段实现资源的优化配置。在市场经济条件下, 施工企业(承包商)需要通过市场竞争(投标)取得施工项目, 需要依靠自身的实力去赢得市场。承包商的实力主要包括以下四个方面。

(1) 技术方面的实力: 有精通本行业的工程师、造价师、经济师、会计师、项目经理、合同管理等专业人员队伍; 有工程设计、施工专业装备, 能够解决各类工程施工中的技术