

高职高专规划教材

■ 龚小兰 主编

工程招标投标与合同管理

GONGCHENG ZHAOBIAO TOUBIAO
YU HETONG GUANLI
ANLI JIAOCHENG

案例教程

(附综合练习册)



化学工业出版社

高职高专规划教材

■ 龚小兰 主编 阎玮斌 曾学礼 副主编

工程招标投标与合同管理

GONGCHENG ZHAOBIAO TOUBIAO
YU HETONG GUANLI
ANLI JIAOCHENG

案例教程

(附综合练习册)



化学工业出版社

· 北京 ·

本书以案例为线索来介绍工程招标投标与合同管理。主要包括建设工程合同管理法律基础, 合同法律制度, 建设工程招标投标概述, 施工项目招标投标与管理, 建设工程委托监理合同, 建设工程勘察设计合同, 建设工程施工合同, 建设工程物资采购合同管理, FIDIC 施工合同条件, 工程索赔管理, 工程合同优化管理等。

为便于学生掌握工程招标投标与合同管理的相关知识, 编制了配套综合练习册。

本书为高职高专建筑工程管理、工程造价、工程监理等工程管理类相关专业教学用书, 也可作为工程管理人员的参考书籍。

图书在版编目 (CIP) 数据

工程招标投标与合同管理案例教程 (附综合练习册)/
龚小兰主编. —北京: 化学工业出版社, 2009.9
高职高专规划教材
ISBN 978-7-122-05902-4

I. 工… II. 龚… III. ①建筑工程-招标-案例-高等学校: 技术学院-教材②建筑工程-投标-案例-高等学校: 技术学院-教材③建筑工程-合同-管理-案例-高等学校: 技术学院-教材 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 127074 号

责任编辑: 李仙华 卓 丽 王文峡
责任校对: 吴 静

文字编辑: 吴开亮
装帧设计: 张 辉

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)
印 装: 三河市延风印装厂

787mm×1092mm 1/16 印张 22 1/2 字数 576 千字 2009 年 8 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价 (含综合练习册): 36.00 元

版权所有 违者必究

前 言

为适应高职高专工程管理类相关专业的教学改革需要,按照以能力为导向,培养高级应用型人才的方法和原则,我们编写了《工程招标投标与合同管理案例教程》一书。

本书系统地介绍了工程招标投标与合同管理的基本理论,合同法律基础,合同法律制度,工程招标投标与评标,工程合同的内容、订立的条件、履行过程中的管理,合同索赔管理,FIDIC 施工合同条件等。本书以案例为导读,帮助读者理解工程招标投标与合同管理的概念。本书同时配有综合练习册(另册),单项选择题、多项选择题用于学生理解相关概念,工程案例重点培养学生分析问题、解决问题的能力。

本书提供有电子教案、综合练习册第十二章的参考答案、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程示范文本》、建筑业活动从业资格许可、招标投标表格以及与招标投标有关的法规文件的电子版,可发信到 cipedu@163.com 邮箱免费获取。

本书由龚小兰(深圳职业技术学院)主编,阎玮斌(山西阳泉职业技术学院)、曾学礼(咸宁职业技术学院)副主编,黄波(信阳职业技术学院)参编。编写具体分工如下:龚小兰编写第一~五、九、十、十二章,阎玮斌编写第六、七章,曾学礼编写第八章,黄波编写第十一章。全书由龚小兰整理和统稿。

清华斯维尔公司刘凯先生对本书提出宝贵意见,在此表示衷心的感谢。

由于编者水平有限,不足之处在所难免,敬请读者批评指正。

编者

2009年6月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 建筑市场	1
一、建筑市场概念与分类	2
二、建设工程交易中心	3
三、建筑市场主体及其管理	4
第二节 工程招标投标的发展	8
一、工程招标投标的引入	8
二、我国建设工程招标投标的产生与发展	10
第三节 建设工程合同体系	10
一、业主的主要合同关系	11
二、与承包商有关的主要合同	12
三、建设工程合同体系	13
第四节 建设工程合同管理相关的法律法规	13
一、法的基础知识	14
二、建设工程管理相关的法律	14
三、建设工程相关法规	15
小结	16
第二章 建设工程合同管理法律基础	17
第一节 合同法律关系	17
一、合同法律关系的概念	17
二、合同法律关系主体	18
三、合同法律关系客体	19
四、合同法律关系内容	19
五、合同法律关系的产生、变更与消灭	19
第二节 代理关系	20
一、代理的概念及法律特征	20
二、代理的种类	21
三、无权代理	21
四、代理关系的终止	22
五、代理制度中的民事责任	22
第三节 合同担保	23
一、担保与担保法	23
二、担保方式	23
第四节 建筑工程、安装工程一切险	26
一、建筑工程一切险	26
二、安装工程一切险	28

三、机器损坏险	29
第五节 合同的公证与鉴证	30
一、合同公证	30
二、合同鉴证	31
三、合同公证与鉴证的相同点与区别	32
小结	32
第三章 合同法律制度	33
第一节 合同法概述	33
一、合同的概念和基本原则	33
二、合同的分类	34
三、《合同法》中其他的分类方式	37
第二节 合同的订立	38
一、合同的形式与内容	38
二、要约与承诺	39
三、合同示范文本和格式条款	42
四、缔约过失责任	42
第三节 合同的效力	43
一、合同的生效	43
二、无效合同	45
三、可变更或可撤销的合同	46
第四节 合同的履行、变更和转让	48
一、合同的履行	48
二、合同的变更	53
三、合同的转让	53
四、合同履行中的债权转让和债务转移	54
第五节 合同终止与解除	54
一、合同终止	54
二、合同解除	54
三、合同解除的法律后果	55
四、债务免除与债权债务混同	55
五、债务相互抵消	55
第六节 违约责任	56
一、违约责任制度	56
二、违约责任的承担方式	57
第七节 合同争议的解决	57
一、合同争议的解决方式	57
二、仲裁	58
三、诉讼	59
小结	60
第四章 建设工程招标投标概述	61
第一节 招标投标概述	61
一、招标投标的概念与性质	61

二、招标投标的基本原则	62
三、建设工程招标的分类	62
四、建设工程招标的范围	65
五、建设工程招标的方式	66
六、建设工程招标的条件	68
第二节 建设工程招标投标代理	69
一、招标投标代理机构的特征	69
二、招标投标代理人的权利和义务	69
第三节 工程建设监理招标投标概述	70
一、建设监理招标投标的分类方法	70
二、监理招标文件的编制	71
三、监理投标的关键性工作	73
四、监理招标的开标、评标与定标	73
第四节 勘察设计招标投标概述	74
一、勘察设计招标类型	74
二、勘察设计招标的特点	75
三、勘察设计招标文件	75
四、对投标人的资格审查	77
五、投标书的编制	77
六、评标	78
七、定标	79
第五节 物资采购招标投标概述	79
一、建设物资采购招标投标概述	79
二、工程建设物资采购招标文件	80
三、工程建设物资采购招标中投标文件的编制	82
四、评标方法	82
小结	84
第五章 施工项目招标投标及管理	85
第一节 施工项目招标投标概述	85
一、施工项目招标投标程序	85
二、施工项目招标内容	89
三、施工招标资格预审	93
第二节 施工项目招标文件的编制	95
一、招标文件的内容	96
二、编制招标文件的要点	97
三、标底的编制	98
第三节 施工项目投标	101
一、施工项目投标的主要工作	101
二、投标报价的计算	102
三、投标决策	103
四、投标报价策略	103
五、投标报价技巧	104

六、投标文件的编制	107
第四节 施工项目评标	107
一、施工项目评标指标的设置	107
二、评标方法	108
小结	112
第六章 建设工程委托监理合同	113
第一节 建设工程监理合同概述	113
一、建设工程监理合同的概念和特征	113
二、建设工程监理合同的构成	114
三、建设工程监理合同的解释顺序	114
第二节 建设工程监理合同的主要内容	115
一、监理投标书	115
二、中标通知书	116
三、监理合同协议书	116
四、建设工程监理合同标准条件	116
五、建设工程监理合同专用条件	120
第三节 建设工程监理合同的订立与履行	121
一、建设工程监理合同的订立	122
二、建设工程监理合同的履行	125
小结	131
第七章 建设工程勘察设计公司	132
第一节 建设工程勘察设计公司概述	133
一、建设工程勘察设计公司概念	133
二、建设工程勘察设计公司示范文本	134
三、建设工程勘察设计公司合同的形式	135
第二节 建设工程勘察设计公司合同的主要内容	135
一、建设工程勘察合同的主要内容	135
二、建设工程设计合同的主要内容	138
第三节 建设工程勘察设计公司合同的订立与履行	141
一、建设工程勘察设计公司合同的订立	141
二、建设工程勘察设计公司合同的履行	142
小结	143
第八章 建设工程施工合同	144
第一节 建设工程施工合同概述	144
一、建设工程施工合同的概念	145
二、建设工程施工合同的特点	145
三、《建设工程施工合同》(示范文本)简介	146
四、合同文件及解释顺序	147
第二节 建设工程施工合同(示范文本)的主要内容	149
一、双方一般权利和义务	149
二、施工合同的进度控制条款	152
三、施工合同的质量控制条款	155

四、施工合同的投资控制条款·····	159
五、施工合同的监督管理·····	164
第三节 建设工程施工合同的订立·····	169
一、订立建设工程施工合同的依据和条件·····	169
二、订立建设工程施工合同应当遵守的原则·····	169
三、订立建设工程施工合同的程序·····	170
四、订立建设工程施工合同的注意事项·····	170
第四节 施工过程的合同管理·····	172
一、施工过程中合同管理的任务·····	172
二、施工过程合同管理的主要工作·····	173
三、合同实施的保证体系·····	173
四、合同实施控制·····	175
五、合同变更管理·····	176
第五节 竣工阶段的合同管理·····	178
一、工程试车·····	178
二、竣工验收·····	179
三、工程保修·····	180
四、竣工结算·····	180
小结·····	181
第九章 建设工程物资采购合同管理·····	182
第一节 物资采购合同概述·····	182
一、建设工程物资采购合同概念·····	183
二、建设工程物资采购合同主要条款·····	183
第二节 卖方合同义务的履行·····	184
一、交付标的物的时间、地点、方式·····	184
二、权利担保·····	185
三、品质担保·····	185
四、包装义务·····	185
第三节 买方合同义务的履行·····	186
一、支付价款的数额、地点、时间·····	186
二、收取标的物·····	186
三、检验标的物·····	186
四、物资采购合同的管理·····	186
小结·····	187
第十章 FIDIC 施工合同条件·····	188
第一节 FIDIC 施工合同概述·····	188
一、国际工程合同条件类型·····	188
二、FIDIC 组织简介·····	189
三、FIDIC 合同条件的构成·····	189
四、FIDIC 合同条件下的建设项目工作程序·····	190
五、FIDIC 合同条件下合同文件的组成及优先次序·····	190
第二节 FIDIC 施工合同的主要内容·····	191

一、合同中的部分重要词语含义·····	192
二、风险责任的划分·····	196
三、工程师颁发证书程序·····	197
四、对工程质量的控制·····	198
五、支付结算管理·····	200
六、对施工进度的控制·····	204
第三节 FIDIC 施工合同条件与国内施工合同条件主要区别·····	204
一、关于风险分担方面·····	204
二、关于工程师方面·····	205
三、关于工程验收方面·····	205
四、关于价格方面·····	205
小结·····	206
第十一章 工程索赔管理·····	207
第一节 索赔概述·····	207
一、索赔的概念·····	208
二、索赔的特征·····	208
三、索赔与变更的联系和区别·····	208
四、索赔的分类·····	209
五、索赔的作用·····	211
第二节 索赔事件、依据和证据·····	212
一、索赔事件·····	212
二、索赔的依据·····	213
三、索赔的证据·····	214
第三节 索赔的程序·····	216
一、施工索赔的程序和时限的规定·····	216
二、施工索赔的工作过程·····	217
第四节 工期索赔·····	221
一、工程延误的合同规定·····	221
二、工期索赔的目的·····	222
三、工期拖延的原因及其与相关费用索赔的关系·····	222
四、工期索赔分析的计算方法·····	222
五、避免和减少工程延期的措施·····	226
第五节 费用索赔·····	226
一、费用索赔的含义·····	226
二、费用索赔的特点·····	226
三、费用索赔的种类·····	227
四、索赔费用的构成·····	227
五、索赔费用的计算·····	229
第六节 索赔策略·····	234
一、索赔的技巧·····	234
二、确定正确的索赔策略·····	235
三、索赔成功的关键·····	237

小结.....	238
第十二章 工程合同优化管理	239
第一节 工程承发包方式	239
一、工程承发包方式分类.....	240
二、按承发包范围划分承发包方式.....	240
三、按承包人所处地位划分承发包方式.....	241
四、按合同计价方式划分承发包方式.....	242
五、按获得承包任务的途径划分承发包方式.....	242
第二节 业主合同的优化管理	242
一、合同总体优化概述.....	242
二、业主的合同总体优化.....	244
三、业主合同总体优化的结果.....	249
第三节 承包商合同的优化管理	250
一、投标方向的选择.....	250
二、合同风险总评价.....	251
三、合同方式的选择.....	251
四、投标报价和合同谈判中一些重要问题的确定.....	252
第四节 工程合同体系的协调	252
一、工程和工作内容的完整性.....	253
二、技术上的协调.....	253
三、价格上的协调.....	254
四、时间上的协调.....	254
五、合同管理的组织协调.....	255
小结.....	255
参考文献	256

第一章 绪 论



知识目标

- 了解建筑市场的概念、分类及主体
- 熟悉建设工程交易中心职能
- 了解建设工程招标投标的发展
- 了解建设工程合同管理体系及相关的法律法规



能力目标

- 能登陆建设工程中心交易网站了解招标投标信息
- 能查找工程合同管理相关的法律法规

第一节 建筑市场

案例 1-1 案 情

【案情介绍】

某大学医科大楼设计建筑面积为 19945m²，预计造价 7400 万元，其中土建工程造价约为 3402 万元，配套设备暂定造价为 3998 万元。年初，该工程项目进入某省建设工程交易中心以总承包方式向社会公开招标。

经常以 A 市某房地产有限公司总经理身份对外交往的包工头郑某得知该项目的情况后，即分别到该省和 A 市 4 家建筑公司活动，要求挂靠这 4 家公司参与投标，并分别商定了“合作”条件：一是投标保证金由郑某支付；二是 A 市其中一家建筑公司代郑某编制标书，由郑某支付“劳务费”，其余 3 家公司的经济标书由郑某编制；三是项目中标后全部或部分工程由郑某组织施工，挂靠单位收取占工程造价 3%~5% 的管理费。

1. 交易中心违规操作

为揽到该项目，郑某还不择手段地拉拢该省交易中心评标处副处长张某、办公室副主任陈某。郑某以咨询业务为名，经常请张、陈吃喝玩乐，并送给张某钱物。张、陈两人积极为郑某提供“咨询”服务，不惜泄漏招投标中有关保密事项，甚至带郑某到审核标底现场向有关人员打探标底，后因现场监督严格而未得逞。

2. 串标未成反“投诉”

开始评标。评委会置该项目招标文件规定于不顾，把原安排 22 日下午评技术标、23 日上午评经济标两段评标内容集中在一个下午进行，致使评标委员会没有足够时间对标书进行认真细致地评审，一些标书明显存在违反招标文件规定的错误未能发现。同时，评标委员在评审中还把标底价 50% 以上的配套设备暂定价 3998 万元剔除，使造价总体下浮变为部分下浮，影响了评标结果的合理性。下午 7 时 20 分左右。评标结束，中标单位为 B 市某总公司。由于郑某挂靠的 4 家公司均未能中标，郑某便鼓动这 4 家公司向有关部门投诉，设法

改变评标结果。因不断发生投诉，有关单位未发中标通知书。

【问题】

1. 什么是建筑市场？政府如何管理建筑市场？
2. 建设工程交易中心的职能及工作原则是什么？

一、建筑市场概念与分类

1. 市场概念

市场的原始定义是指“商品交换的场所”。狭义的市场仅指有形市场；广义的市场包括有形市场和无形市场。因而市场的广义定义是“商品交换关系的总和”。

2. 建筑市场

建筑市场是指“建筑产品和有关服务的交换关系的总和”，是以工程承发包交易活动为主要内容的市场。狭义的建筑市场指有形建筑市场，有固定的交易场所。广义的建筑市场指有形建筑市场和无形建筑市场。如与建设工程有关的技术、租赁、劳务等要素市场；为建设工程提供专业中介服务的机构体系，包括各种建筑交易活动；还包括建筑商品的经济联系和经济关系。

由于建筑生产周期长、标的大、具有不同阶段的过程，决定了建筑市场交易贯穿于建筑生产的全过程。从建设工程的咨询、设计、施工的发包到竣工，承发包、分包方进行的各种交易（承包商生产、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、交易交织在一起，使得建筑市场独具特点。

经过近年来的发展，建筑市场形成以发包方、承包方和中介咨询服务方组成的市场主体；以建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体；以招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。由于建筑市场引入了竞争机制，促进了资源优化配置，提高了生产效率，建筑业在我国社会主义市场经济体系中成为一个重要的生产消费市场。

3. 建筑市场分类

① 按交易对象分为：建筑商品市场、建筑业资金市场、建筑业劳务市场、建材市场、建筑业租赁市场、建筑业技术市场和咨询服务市场等。

② 按市场投标业务类型范围分为：国际工程市场和国内工程市场、境内国际工程市场。

③ 按有无固定交易场所划分为：有形建筑市场和无形建筑市场。

④ 按固定资产投资主体不同分为：国家投资形成的建筑市场、事业单位自有资金投资形成的建筑市场、企业自筹资金投资形成的建筑市场、私人住房投资形成的市场和外商投资形成的建筑市场等。

⑤ 按建筑商品的性质分为：工业建筑市场、民用建筑市场、公用建筑市场、市政工程市场、道路桥梁市场、装饰装修市场、设备安装市场等。

4. 建筑市场特点

(1) 建筑产品交易一般分四阶段进行。

① 可行性研究报告阶段，是开发商与咨询单位之间的交易。

② 勘察设计阶段，是开发商与勘察设计公司之间的交易。

③ 施工阶段，是开发商与施工单位之间的交易。

④ 建筑产品销售，是开发商与客户之间的交易。

(2) 建筑产品价格是在招标、投标竞争中形成的。

(3) 基于建筑产品的特点，上述四阶段交易（包括材料设备采购）均应订立合同。特别

是施工合同具有“期限长”、“内容多”和“涉及面广”的特点，与其他商品交易合同不同，必须认真慎重对待。

(4) 建筑市场受经济形势影响大，供求难以平衡。

二、建设工程交易中心

1. 建设工程交易中心的概念

建设工程交易中心是一种有形建筑市场，依据国家法律法规成立，收集和发布建设工程信息，办理建设工程的有关手续，提供和获取政策法规及技术经济咨询服务（包括招投标活动）；依法自主经营、独立核算，不以营利为目的，可经批准收取一定的费用；是具有法人资格的服务性经济实体。

按照有关规定，所有建设项目报建、发布招标信息、进行招投标活动、合同授予、申领施工许可证都需要在建设工程交易中心内进行，接受政府有关部门的监督。建设工程交易中心建立以来，由于实行集中办公、公开办事制度和程序以及一条龙的“窗口”服务，不仅有力地促进了工程招投标制度的推行，违法违规行为得到一定遏制，而且对于防止腐败、提高管理透明度也具有显著的成效。

2. 建设工程交易中心的基本功能

由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招投标交易和办理有关批准手续，这样就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和管理，建设行政主管部门的各职能机构也要进驻建设工程交易中心。交易中心的功能主要有集中办公功能、信息服务功能、场所服务功能。具体服务内容和功能见表 1-1。

表 1-1 交易中心三项功能的服务内容和场所

功 能	内容或场所	功 能	内容或场所	功 能	内容或场所
集中办公	(1)工程报建 (2)招标方式确定 (3)招标监督 (4)合同登记 (5)施工报建 (6)颁发施工许可证 (7)其他	信息服务	(1)工程招标 (2)建材价格 (3)工程造价 (4)承包商资质审查 (5)专业人士资质审查 (6)其他	场所服务	(1)信息发布厅 (2)开标室 (3)洽谈室 (4)商务中心 (5)其他

3. 建设工程交易中心运行的基本原则

为了保证建设工程交易中心的运行秩序和市场功能的发挥，必须坚持市场运行的一些基本原则。

- (1) 信息公开原则。
- (2) 依法管理原则。
- (3) 公平竞争原则。

(4) 属地进入原则 按照相关规定，实行属地进入，在建设工程所在地的交易中心进行招投标活动，对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程，可在政府有关部门的监督下，通过公告由项目法人组织招标、投标。

(5) 办事公正原则 要建立监督制约机制、公开办事规则和程序，制定完善的规章制度和工作人员守则。发现建设工程交易活动中的违法违规行为，应当向政府有关管理部门报告。

4. 建设工程交易中心运作程序

按照有关规定,建设工程交易中心一般按下列程序运行。

- (1) 拟建工程立项后,到中心办理报建备案手续,报建内容包括工程名称、建设地点、投资规模、工程规模、资金来源、当年投资额、工程筹建情况和开、竣工日期等。
- (2) 申请招标监督管理部门确认招标方式。
- (3) 履行建设项目的招投标程序。
- (4) 自中标通知书发出 30 日内,双方签订合同。
- (5) 进行质量、安全监督登记。
- (6) 交纳工程前期费用。
- (7) 领取施工许可证。

【案例分析】

某大学医科大楼工程招投标中的违纪违法问题,是一宗包工头串通有关单位内部人员干扰和破坏建筑市场秩序的典型案件。建立建设工程交易中心是规范建筑市场秩序的一项重要举措,对建筑领域腐败问题的滋生蔓延起到了有效的遏制作用。我国多数地区有形建筑市场才建立不久,一些配套的管理制度和措施还未健全完善。当前,交易中心工作人员和评标委员成了不法分子拉拢腐蚀的重点对象,有关人员应十分警惕。整顿和规范建筑市场秩序,要把健全和规范有形建筑市场的运行作为一项重要任务来抓。要坚决将政府对工程招投标活动的监管职能与有形建筑市场的服务职能相分离,要针对交易中心建立起来后出现的新情况、新问题,采取有力措施,强化招投标工作的监管力度,切实加强有形建筑市场的规范管理。

三、建筑市场主体及其管理

(一) 建筑市场从业的执业资格

1. 建筑市场主体的执业资格制度

建筑市场主体的执业资格是指从事建筑市场活动的单位的从业资格制度和从事建筑活动的个人的执业资格制度。

从事建筑活动的单位的从业资格制度,是指建设行政主管部门对从事建筑活动的建筑施工企业、勘察设计单位和工程监理单位的人员素质、管理水平、资金数量、业务能力等进行审查,以确定其承担相关业务的能力和范围,并发给相应的资质证书的一种管理制度。

从事建筑活动的个人的执业资格制度,是指建设行政主管部门对从事建筑活动的专业技术人员,依法进行考试、注册,并颁发执业资格证书的一种管理制度。建筑工程执业人员主要有注册建筑师、注册结构工程师、注册监理工程师、注册造价工程师等,以及法律、法规规定的其他人员。

2. 建筑市场主体应具备的条件

根据《中华人民共和国建筑法》第十二条的规定,从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位应符合以下四方面的条件。

- (1) 有符合国家规定的注册资本。

注册资本是判断企业经济实力和责任能力的主要依据,它对建筑活动中债权人的利益有重要的保障作用。这是从事建筑活动的企业法人或企业组织在建筑活动法律关系中的权利和义务相一致原则的反映,也是由企业利益与风险相一致的原则决定的。因此,建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位的注册资本根据相关法律、法规的规定,必须与其

所从事的建筑活动相适应。

(2) 有与其从事建筑活动相适应的，具有法定执业资格的专业技术人员。

建筑活动具有很强的专业性和技术性。因此，从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位必须有足够的、具有法定执业资格的专业技术人员（如经济、会计、统计等管理技术人员，建筑师、工程师等专业技术人员）。

(3) 有从事相关建筑活动所应有的技术装备。

建筑活动的专业性和技术性，决定了从事建筑活动的单位如果没有相应的技术装备，就无法进行建筑活动。因此，从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位必须有从事建筑活动所应具有的技术装备。

(4) 法律、行政法规规定的其他条件。

建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位从事建筑活动除了以上三方面的条件外，根据《中华人民共和国公司法》的规定，还必须具备从事经营活动所应具备的其他条件。如设立从事建筑活动的有限责任公司和股份有限公司，股东或发起人必须符合法定人数，股东或发起人共同制定公司章程，有公司名称，有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件等。

(二) 从业单位的资质管理

1. 建筑施工企业资质

建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。其资质分类、从业范围资质管理见表 1-2。

表 1-2 建筑施工企业资质分类、从业范围资质管理

资质分类	资质从业范围	资 质 管 理
施工总承包 特级 一级 二级 三级	获得施工总承包资质的企业，可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业	特级和一级企业、专业承包序列的一级企业资质须经省级建设行政主管部门审核同意后，由国务院建设行政主管部门审批
专业承包 二级 三级	获得专业承包资质的企业，可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业	施工总承包序列和专业承包序列的二级及二级以下企业资质，由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批；其中交通、水利、通信等方面的建筑业企业资质，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门征得同级有关部门初审同意后审批
劳务分包	获得劳务分包资质的企业，可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业	劳务分包序列企业资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批

建筑业企业申请晋升资质等级或者主项资质以外的资质，在申请之日前 1 年内有下列行为之一的，建设行政主管部门不予批准。

- (1) 与建设单位或企业之间相互串通投标，或者以行贿等不正当手段谋取中标的。
- (2) 未取得施工许可证擅自施工的。
- (3) 将承包的工程转包或者违法分包的。
- (4) 严重违反国家工程建设强制性标准的。

- (5) 发生过三级以上工程建设重大质量安全事故或者发生过两起以上四级工程建设质量安全事故的。
- (6) 隐瞒或者谎报、拖延报告工程质量安全事故或者破坏事故现场、阻碍对事故调查的。
- (7) 按照国家规定需要持证上岗的技术工种的作业人员未经培训、考核，未取得证书上岗，情节严重的。
- (8) 未履行保修义务，造成严重后果的。
- (9) 违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，情节严重的。
- (10) 其他违反法律、法规的行为。

2. 勘察单位和设计单位

由原建设部发布的《建设工程勘察设计企业资质管理规定》及由原建设部修订的《工程勘察资质分级标准》、《工程设计资质分级标准》，都对工程勘察、设计单位的资质等级与标准、申请与审批、业务范围等作了明确规定，见表 1-3。

表 1-3 勘察单位和设计单位资质分类、从业范围资质管理

资 质 分 类	资质从业范围	资 质 管 理
工程设计综合资质：只设甲级	取得工程设计综合资质的企业，其承接工程设计业务范围不受限制	由国务院建设行政主管部门审批，应当经所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审核
工程设计行业资质：设甲、乙、丙三个级别	取得工程设计行业资质的企业，可以承接同级别相应行业的工程设计业务	建筑工程设计甲级资质及其他工程设计甲、乙级资质由国务院建设行政主管部门审批，应当经所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审核
工程设计专项资质：设甲、乙、丙三个级别	取得工程设计专项资质的企业，可以承接同级别相应的专项工程设计业务	工程勘察乙级资质、工程勘察劳务资质、建筑工程设计乙级资质和其他建设工程勘察、设计丙级以下资质（包括丙级），由企业工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批

建设工程勘察、设计企业申请晋升资质等级、转为正式等级或者申请增加其他工程勘察、工程设计资质，在申请之日前 1 年内有下列行为之一的，建设行政主管部门不予批准。

- (1) 与建设单位勾结，或者企业之间相互勾结串通，采用不正当手段承接勘察、设计业务的。
- (2) 将承接的勘察、设计业务转包或者违法分包的。
- (3) 注册执业人员未按照规定在勘察设计文件签字的。
- (4) 违反国家工程建设强制性标准的。
- (5) 因勘察设计原因发生过工程重大质量安全事故的。
- (6) 设计单位未根据勘察成果文件进行工程设计的。
- (7) 设计单位违反规定指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商的。
- (8) 以欺骗、弄虚作假等手段申请资质的。
- (9) 超越资质等级范围勘察设计的。
- (10) 转让资质证书的。
- (11) 为其他企业提供图章、图签的。