

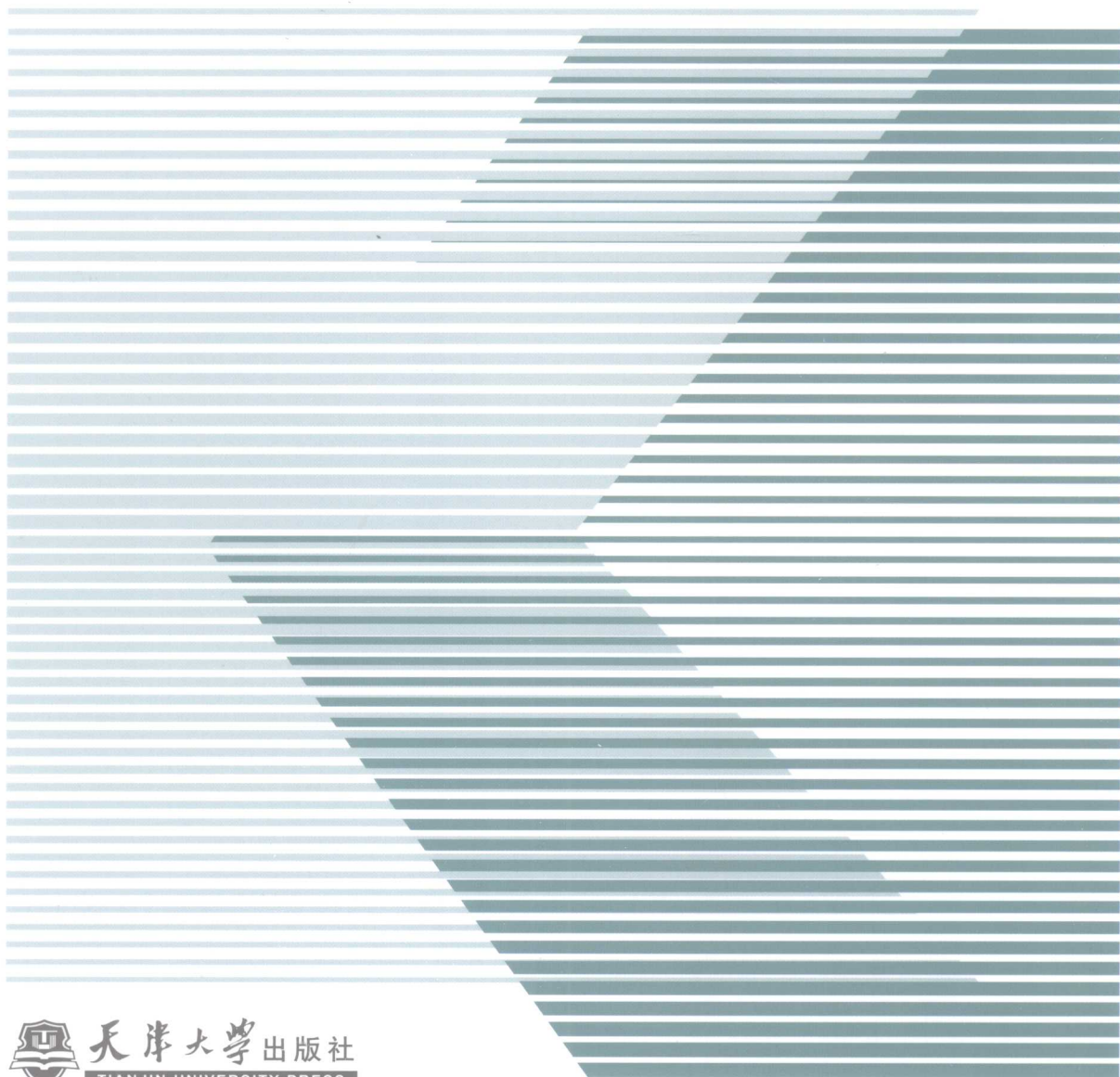


建设工程主体责任单位项目管理人员工作系列手册

甲方代表

工作手册

◎ 本书编委会 编



天津大学出版社

TIANJIN UNIVERSITY PRESS

建设工程主体责任单位项目管理人员工作系列手册

甲方代表工作手册

本书编委会 编

甲方代表工作手册

图书在版编目(CIP)数据

甲方代表工作手册/《甲方代表工作手册》编委会编. 一天
津:天津大学出版社,2009.6

ISBN 978-7-5618-3059-8

I. 甲… II. 甲… III. 建筑工程-施工管理-手册
IV. TU71-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 101993 号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内(邮编:300072)
电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742
网 址 www.tjup.com
印 刷 天津泰宇印务有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 185mm×260mm
印 张 24
字 数 600 千
版 次 2009 年 6 月第 1 版
印 次 2009 年 6 月第 1 次
印 数 1-3 000
定 价 45.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换

版权所有 侵权必究



内 容 提 要

本书详细阐述了工程建设甲方代表的工作职责、业务管理细则以及其应具备的专业技术知识等内容。全书共分为十一章,主要内容包括:基本建设管理基本知识、项目建议书与可行性研究、建设项目厂址选择及场地地震安全性评价、建设项目环境影响评价及经济评价、建设项目规划管理及前期准备、建设工程造价管理、建设工程项目招投标管理、建设项目合同管理、建设项目监理管理、建设项目施工管理、建设项目竣工验收管理等。

本书既重视对基础理论知识的阐述,又对甲方代表实际工作中经常遇到的问题进行了深入浅出的讲解。全书内容丰富,文字通俗易懂,可供建设单位甲方代表使用,也可作为工程建设其他管理人员工作时的参考用书。

要 录 容 内

甲方代表工作手册

编 委 会

主 编：宋金英

副主编：岳翠贞 张 丽

编 委：崔奉伟 杜爱玉 杜兰芝 高会芳

高建国 李 慧 王翠玲 王刚领

徐 晶 叶 充

前言

工程建设是百年大计,工程建设的质量直接关系到人身财产安全,重要工程的质量甚至对社会政治、经济活动会产生巨大影响。工程建设是一项多主体参与的系统工程,其中的每一个参与主体责任单位的工作质量都与最终建筑产品的质量相关。所谓主体责任单位一般是指参与工程建设项目的建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程质量监督机构和监理单位。

《建设工程质量责任主体和有关机构不良记录管理办法》(建质[2003]113号)(以下简称《办法》)规定对工程建设各主体单位违反法律、法规、规章所规定的质量责任和义务的行为以及勘察、设计文件和工程实体质量不符合工程建设强制性技术标准的情况的不良记录应作为建设行政主管部门对其进行年检和资质评审的重要依据。《办法》还对各工程建设责任主体单位不良记录的行为进行了具体的规定。

对建设单位而言,若有施工图设计文件应审查而未经审查批准;擅自施工;设计文件在施工过程中有重大设计变更,未将变更后的施工图报原施工图审查机构进行审查并获批准;采购的建筑材料、建筑构配件和设备不符合设计文件和合同要求;明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备;明示或者暗示勘察、设计单位违反工程建设强制性标准,降低工程质量;涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,没有经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案;擅自施工;其他影响建设工程质量的违法违规行为,均应作为建设单位的不良记录予以记录。

对施工单位而言,若未按照经施工图审查批准的施工图或施工技术标准施工;未按规定对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验,或检验不合格就擅自使用;未按规定对隐蔽工程的质量进行检查和记录;未按规定对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料进行现场取样,未按规定送交工程质量检测机构进行检测;未经监理工程师签字即进入下一道工序施工;施工人员未按规定接受教育培训、考核或者培训、考核不合格,擅自上岗作业;施工期间因为质量原因被责令停工及其他可能影响施工质量的违法违规行为,均应作为施工单位不良记录予以记录。

对工程质量监督机构而言,若有未经批准擅自从事工程质量检测业务活动;超越核准的检测业务范围从事工程质量检测业务活动;出具虚假报告、检测报告

数据和检测结论与实测数据严重不符合及其他可能影响检测质量的违法违规行为,均应作为工程质量检测机构不良记录予以记录。

对监理单位而言,若有未按规定选派具有相应资格的总监理工程师和监理工程师进驻施工现场;监理工程师和总监理工程师未按规定进行签字;监理工程师未按规定采取旁站、巡视和平行检验等形式进行监理;未按法律、法规以及有关技术标准和建设工程承包合同对施工质量实施监理;未按经施工图审查批准的设计文件以及经施工图审查批准的设计变更文件对施工质量实施监理;在竣工验收时未出据工程质量评估报告及其他可能影响监理质量的违法违规行为,均应作为监理单位不良记录予以记录。

为帮助各主体责任单位管理人员了解应如何进行工程建设管理工作,杜绝工程不良记录的产生,我们组织有关方面的专家学者,编写了这套“建设工程主体责任单位项目管理人员工作系列手册”。本套手册共包括以下分册:

- 1.《咨询工程师工作手册》
- 2.《招标代理人员工作手册》
- 3.《甲方代表工作手册》
- 4.《项目经理工作手册》
- 5.《质量监督人员工作手册》
- 6.《监理工程师工作手册》

本套丛书编写时遵照先进性、实用性的原则,以大量的浓缩数据、翔实的资料,成系列地对工程建设各主体责任单位的职责和工作方法进行了详细阐述。根据工程建设管理工作的实际需要,丛书中还附有典型的实例和工程建设管理方面必要的资料和数据,以方便查用。

限于编者水平,丛中错误及疏漏之处在所难免,敬请读者批评指正。

丛书编委会

2009年4月

目 录

第一章 基本建设管理概述	(1)
第一节 基本建设与建设项目	(1)
一、基本建设含义	(1)
二、基本建设分类	(1)
三、建设项目含义	(2)
四、建设项目组成	(2)
五、建设项目分类	(2)
第二节 建设项目的管理机构	(3)
一、项目管理组织机构	(3)
二、项目管理组织建立	(4)
三、建设项目的管理机制	(6)
第三节 基本建设程序	(7)
一、我国现阶段基本建设程序	(7)
二、国外工程的建设程序	(10)
第二章 项目建议书与可行性研究	(12)
第一节 项目建议书	(12)
一、项目建议书的提出	(12)
二、项目建议书的编制	(12)
三、项目建议书的审批	(13)
第二节 项目可行性研究	(14)
一、可行性研究的概念与作用	(14)
二、可行性研究的阶段划分	(14)
三、可行性研究的工作步骤	(17)
四、可行性研究的基本内容	(17)
五、可行性研究报告	(18)
六、可行性研究合同	(28)
七、项目评估	(28)
八、项目评估报告编制	(32)
九、可行性研究与项目评估的关系	(33)

第三章 建设项目厂址选择与场地地震安全性评价	(35)
第一节 厂址选择	(35)
一、概述	(35)
二、厂址选择程序与方法	(39)
第二节 场地地震安全性评价	(47)
一、必须进行场地地震安全性评价的建设项目	(47)
二、建设单位对场地地震安全性评价管理程序	(47)
三、场地地震安全性评价报告内容与审定	(48)
第四章 建设项目环境影响评价与经济评价	(49)
第一节 建设项目环境影响评价	(49)
一、环境影响评价内容与作用	(49)
二、环境影响评价原则	(51)
三、环境影响评价工作要求	(51)
四、环境影响报告书与报告表内容	(52)
五、环境影响评价结论	(53)
第二节 建设项目经济评价	(53)
一、经济评价概述	(53)
二、建设项目财务分析与评价	(55)
(一)概述	(55)
(二)项目财务评价的指标体系与方法	(57)
(三)资金时间价值与现金流量	(59)
(四)项目财务盈利能力分析	(67)
(五)偿债能力与外汇平衡分析	(76)
(六)不确定性分析	(82)
(七)非盈利性项目的财务分析与评价	(88)
三、建设项目国民经济评价	(89)
第五章 建设项目规划管理与前期准备	(108)
第一节 建设项目规划管理	(108)
一、项目规划管理内容	(108)
二、项目规划管理基本要求	(110)
三、项目规划编制	(110)
第二节 建设项目工作前期准备	(112)
一、建设用地审批程序	(112)
二、办理用地申请必须提供的文件和资料	(112)

三、建设工程申请和准审	(113)
四、送审设计方案(初步设计)及施工图	(113)
五、项目施工前准备工作	(114)
第六章 建设工程造价管理	(115)
第一节 工程造价概述	(115)
一、工程造价含义与作用	(115)
二、工程造价特点	(116)
三、工程造价管理	(117)
四、工程造价计价依据	(118)
第二节 工程造价构成	(122)
一、工程造价理论构成	(122)
二、建设工程投资构成	(123)
三、设备及工器具购置费的构成与计算	(125)
四、建筑安装工程费用项目	(130)
五、工程建设其他费用构成	(140)
六、预备费、固定资产投资方向调节税和建设期贷款利息	(145)
第三节 工程量清单及计价	(146)
一、工程量清单计价概述	(146)
二、工程量清单	(151)
三、工程量清单计价	(157)
第四节 建设工程投资估算与设计概算	(172)
一、建设工程投资估算	(172)
二、建设工程设计概算	(185)
第五节 建设工程施工图预算与竣工结算	(193)
一、施工图预算	(193)
二、竣工结算	(197)
第六节 资金筹措方案评估	(202)
一、资金筹措组织形式选择	(203)
二、资本金筹措	(206)
三、债务资金筹措	(208)
四、信用保证措施	(210)
五、项目资金筹措计划的制定	(210)
六、资金筹措计划分析	(214)
第七章 建设工程项目招投标管理	(220)
第一节 概述	(220)

一、工程招投标活动应遵循原则	(220)
二、工程项目招投标意义	(221)
第二节 工程项目招标管理	(222)
一、工程项目招标分类	(222)
二、工程项目招标范围	(223)
三、工程项目招标条件	(224)
四、工程项目招标方式	(225)
五、工程项目招标方式选择	(226)
六、工程项目招标程序	(226)
第三节 工程项目招标文件内容与编制	(227)
一、工程项目招标文件内容	(227)
二、工程项目招标文件编制	(233)
第四节 工程项目招标标底编制与审定	(234)
一、标底编制依据及原则	(234)
二、标底文件组成	(235)
三、标底编制程序与方法	(242)
四、招标标底审定	(243)
第五节 工程项目招标工作实务	(245)
一、招标公告发布或投标邀请书发送	(245)
二、资格预审	(246)
三、招标文件编制与发售	(248)
四、勘察现场与标前会议	(249)
五、开标、评标与定标	(249)
第八章 建设项目合同管理	(255)
第一节 有关经济合同的法律知识	(255)
一、民法	(255)
二、经济法	(256)
三、经济法律关系	(258)
四、代理及诉讼时效	(261)
第二节 项目合同管理	(263)
一、合同	(263)
二、项目合同	(268)
三、项目合同管理	(271)
第三节 工程项目施工索赔与反索赔	(274)
一、工程项目施工索赔	(274)
二、反索赔	(281)

第九章 建设项目监理管理	(289)
第一节 监理单位选择	(289)
一、组建项目管理班子	(289)
二、项目监理设施及监理工作内容	(289)
三、对监理单位进行资质审查	(290)
第二节 监理人员工作要求	(292)
一、监理人员素质要求	(292)
二、监理人员工作职责	(294)
三、监理单位及监理人员责任	(295)
第三节 建设项目监理委托合同	(296)
一、监理合同内容与特点	(296)
二、监理合同作用与形式	(304)
三、监理合同订立与履行	(306)
四、监理合同违约责任及索赔	(308)
第十章 建设项目施工管理	(310)
第一节 概述	(310)
一、图纸会审与技术交底	(310)
二、施工组织设计	(311)
三、施工管理的目的	(313)
四、施工现场及技术管理	(314)
第二节 建设项目施工进度控制	(315)
一、影响施工进度因素	(316)
二、施工进度控制任务	(316)
三、施工进度控制检查比较方法	(317)
四、施工进度计划调整	(325)
第三节 建设项目施工质量控制	(329)
一、概述	(329)
二、施工准备阶段质量控制	(336)
三、施工工序质量控制	(340)
四、成品质量保护	(344)
第四节 建设项目季节性施工	(345)
一、冬期施工	(345)
二、夏期施工	(356)
三、雨期施工	(357)
第五节 施工项目质量问题分析及处理	(359)

一、施工项目质量问题分析	(359)
二、施工项目质量问题处理	(361)

第十一章 建设项目竣工验收管理

(366)

第一节 竣工验收标准和依据	(366)
一、竣工验收标准	(366)
二、竣工验收依据	(367)
第二节 竣工验收程序	(367)
一、施工单位申请交工验收	(367)
二、单项工程及全部工程验收	(368)
三、遗留问题处理	(369)

参考文献

(371)

第一章 基本建设管理概述

第一节 基本建设与建设项目

一、基本建设含义

基本建设是指利用预算内资金、自筹资金、银行建设贷款及其他专项资金进行的以扩大再生产能力或提高工程效益为主要目的的新建、扩建、改建、重建工程的建设及有关工作。具体包括以下几方面:

- (1) 为社会发展和经济技术而新建的项目。
- (2) 为改变生产力布局进行的全厂性迁建的项目。
- (3) 为扩大效益增建或改建的分厂、矿井、生产车间、铁路干支线(包括复线)、泊位、码头等扩建、改建项目。
- (4) 遭遇各种灾害而毁坏,需要重建整个企业、事业单位的恢复性项目。

二、基本建设分类

基本建设按其服务性质一般可分为生产性建设和非生产性建设两种。

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提供服务的建设。具体包括下列内容:

- (1) 工业建设;
- (2) 建筑业建设;
- (3) 水利建设;
- (4) 地质勘探建设;
- (5) 交通运输、通信建设;
- (6) 综合技术服务事业建设。

2. 非生产性建设

非生产性建设也称消费性建设,一般是指用于满足人民物质和文化生活福利所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) 公用事业、社区服务和咨询服务建设;
- (2) 卫生、体育和社会福利事业建设;
- (3) 教育、文化和广播电视建设;
- (4) 科学研究建设;
- (5) 金融、保险建设;
- (6) 住宅建设;
- (7) 其他:指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内容中的其他非生产性建设。

三、建设项目含义

1. 基本建设项目含义

基本建设项目(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、经济的实行统一核算、统一管理、行政上有独立组织形式的基本建设单位。一般情况下以一个企业(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。

2. 更新改造措施项目含义

更新改造措施项目(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。更改措施项目按照独立设计文件进行建设并独立发挥效益,大致相当于基本建设项目中的单项工程。

四、建设项目组成

根据项目管理及编制工程造价的需要,一般把基本建设项目划分为单项工程、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。一般是指在一个建设项目中具有独立的设计文件,可独立组织施工,竣工后可独立发挥生产能力或工程效益的工程。

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,可独立组织施工,但一个单位工程建成竣工后往往不能独立发挥生产能力或效益。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。在民用建筑中,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. 分部工程

分部工程是单位工程的组成部分,一般是按单位工程(如建筑物)的工程部分、设备安装工程的种类或施工使用的材料和工种的不同划分的。如土建工程可分为基础、地面、墙体、楼板、门窗、屋面、装修等分部工程。为方便“工料”计算和组织施工,一般土建工程可分为土石方工程、桩基工程、砖石工程、混凝土工程、钢筋混凝土工程、钢结构工程、地面工程、屋面工程、装饰工程等分部工程。

4. 分项工程

分项工程是分部工程的组成部分。一般是指通过较简单的施工方法和过程就能建造出来,并可以用较简便的方法计算出工料消耗量的工程。由于在同一个分部工程中,影响工料消耗的因素差异很大,因此有必要按照施工方法或不同施工材料,对分部工程作进一步的分解,如土方工程可分解为挖沟、铺设垫层、回填等工程。

五、建设项目分类

按照划分标准的不同,建设项目一般包括以下几种分类方法。

1. 按建设阶段划分

建设项目按建设阶段划分可分为筹建项目、在建项目、投产项目和全部竣工项目四类。

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

按建设性质划分可分为基本建设项目和更新改造项目。新建、扩建、改建、重建及迁建属于基本建设项目;技术更新、技术改选、设备更新等属于更新改造项目。这种划分方法对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,对比分析投资效果具有重要作用。对整个项目而言,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,其建设性质始终不变。

3. 按建设时间划分

建设项目按建设时间划分可分为新开工项目和续建项目两类。但续建项目并不具备独立的建设性质,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

基础建设项目按设计生产能力规模或总投资额,可分为大、中、小型三类。

更新改造项目分为限额以上(其中能源、交通、原材料工业项目为总投资额 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,是为了满足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工程的建设情况,对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。

进入 21 世纪以来,随着我国经济体制改革开放的不断深入,政府对项目的审批制度也进行了重大改革,《国务院关于投资体制改革的决定》(国发[2004]20 号)中指出:要彻底改革现行不分投资主体,不分资金来源,不分项目性质,一律按投资规模大小分别由各级政府及有关部门审批的企业投资管理办法。对于政府投资项目,采用直接投资和资金注入方式的,从投资决策角度上审批项目建议书和可行性研究报告,除特殊情况外不再审批开工报告。对于企业不使用政府投资建设的项目,一律不再实行审批制,区别不同情况实行核准制和备案制。其中,政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准,其他项目无论规模大小,均改为备案制。

凡是实行核准制的项目,仅需向政府提交项目申请报告,不再经过批准项目建议书、可行性研究报告和开工报告的程序。

《国务院关于投资体制改革的决定》同时公布了政府核准的投资项目目录。目录规定:由国务院投资主管部门核准的项目,由国务院投资主管部门会同行业主管部门核准,其中重要项目由国务院核准。由地方政府投资主管部门核准的项目,由地方政府投资主管部门会同同级行业主管部门核准。

第二节 建设项目管理机构

一、项目管理组织机构

我国建设单位项目管理机构一般分为三种。

(1)工程监建制。工程监建制是建设单位分别和承包商及监理机构签订合同,由监理机

构全权代表建设单位对建设项目实施管理,对承包商进行监督。建设单位(业主)不直接管理项目,而是委托经济实体——监理单位,全权代表建设单位对项目进行管理、监督、协调及控制。采取这种方式时,项目的管理权和拥有权分离,建设单位只需对制定项目目标提出要求,对监理单位进行监督,并负责工程的最后验收。

(2)建设单位自行管理。对中小型建设项目或者工程内容不太复杂时,由建设单位临时组建项目的指挥班子,由基建部门组织项目实施具体工作。基建部门实际上起组织协调运筹的作用,工程勘察设计、施工均采取发包、招标办法,有时还聘请监理单位进行工程监督、协调、管理。这是大多数建设单位对中小型项目实行的项目管理方式。

建设单位的组织方式及其与各方关系如图 1-1 所示。

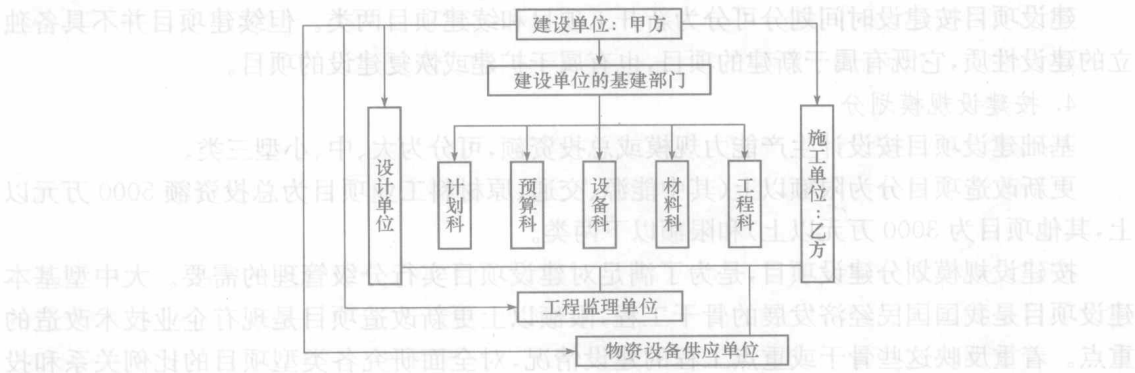


图 1-1 建设单位的组织方式及其与各方关系

(3)工程总承包制。由建设单位提出项目的建设及使用要求,把项目管理一揽子包出去,就是将勘察设计、设备选购、工程施工、试生产验收等全部工作委托给总承包公司去做,工程竣工以后,接收项目即可启用,这种管理方式也称为交钥匙管理方式。

二、项目管理组织建立

1. 建立原则

(1)目的性。

1)明确工程项目管理总目标,并以此为基本出发点和依据,将其分解为各项分目标、各层级子目标,建立一套完整的目标体系。

2)各部门、层次、岗位的设置,各级关系的安排,各项责任制和规章制度的建立,信息交流系统的设计,必须服从各自的目标和总目标,做到与目标相一致,与任务相统一。

(2)效率性。

1)尽量简化机构,各部门、层次、岗位的职责分明,分工协作。

2)要避免业务量不足、人浮于事或相互推诿的现象发生。

3)通过考核选聘素质高、能力强、称职敬业的各种工作人员。

4)领导班子要有团队精神,减少内耗;力求工作人员精干,一专多能,一人多职,工作效率高。

(3)管理跨度与管理层次的统一。

1)根据工程项目的规模确定合理的管理跨度和管理层次,设计切实可行的组织机构系统。

2)使整个组织机构的管理层次适中,减少设施,节约经费,加快信息传递速度和效率。

3)使各级管理者都拥有适当的管理范围,能在职责范围内集中精力、有效领导,同时还