

新世纪工程管理专业系列教材

招标投标与 合同管理 (第2版)

ZHAOBIAO TOUBIAO YU HETONG GUANLI

主 编 王俊安

中国建材工业出版社

新世纪工程管理专业系列教材

招标投标与合同管理

(第2版)

主编 王俊安

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

招标投标与合同管理/王俊安主编. —2版. —北京:中国建材工业出版社, 2009. 5
(新世纪工程管理专业系列教材)
ISBN 978-7-80227-557-7

I. 招… II. 王… III. ①建筑工业—招标—教材②建筑工程—投标—教材③建筑工程—合同—管理—教材
IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 062683 号

内 容 简 介

本书系根据最新的法律、规范,结合国内外招标投标与合同管理的最新研究与实践成果,在保持第1版优点的基础上重新编写而成。本书系统地阐述了工程建设领域的招标投标与合同管理,全面地反映了招标投标及合同管理的国际惯例和我国法律、规范的新变化,重点介绍了《中华人民共和国标准施工招标资格预审文件》(2007年版)、《中华人民共和国标准施工招标文件》(2007年版)和国家标准《建设工程项目管理规范》(GB/T 50326—2006)中合同管理的内容。全书内容包括:绪论、招标投标制度、招标条件与规则、投标业务与方法、合同的商签与履行、建设工程合同管理、国际招标投标概要、工程担保与保险、违约与合同纠纷的处理。附录中提供了70个相关网络资源的链接信息。通过研读本书,读者能够基本掌握招标投标与合同管理的一般规律和技巧。

本书可作为高等学校工程管理、建筑工程及相关专业的教材和教学参考书,也可供企事业单位以及政府主管部门从事招标投标与合同管理的专业人员参考,还可作为各类招标投标与合同管理人员的培训教材。

招标投标与合同管理

主编 王俊安

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街6号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京密云红光印刷厂

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:22.5

字 数:554千字

版 次:2009年5月第2版

印 次:2009年5月第11次

书 号:ISBN 978-7-80227-557-7

定 价:40.00元

本社网址: www.jcbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010) 88386906

新世纪工程管理专业系列教材
编 委 会

主 任：林增杰 中国人民大学
副主任：张跃庆 首都经贸大学；刘书瀚 天津商业大学
秘书长：白丽华 天津商业大学；马学春 中国建材工业出版社
编 委：(以汉语拼音为序)
白丽华 天津商业大学
丁 芸 首都经贸大学
傅晓灵 中国地质大学
谷俊青 天津财经大学
姜薪萍 江西财经大学
宁素莹 中南财经政法大学
乔志敏 中央财经大学
陶满德 江西师范大学
武献华 东北财经大学
姚玲珍 上海财经大学
郑润梅 山西财经大学

总 序

为促进我国高等院校工程管理专业下设的房地产经营管理、投资与造价管理、物业管理等方向的教学质量的提高,全国部分财经类高校工程管理专业的负责人经过充分酝酿,决定在本专业各院校的专家和学者的共同努力下,发挥各院校的优势,突出各院校的专业特色,通力合作出版一套《新世纪工程管理专业系列教材》。

专业教材的建设是一个重要的问题,没有高质量的教材,就难以培养素质和能力方面都符合市场经济发展要求的专业人才。21 世纪不断发展的科学与技术,快速变化的国际国内市场等新形势,对工程管理专业人员的知识结构和能力素质都提出了更新、更高的要求,在发展变化中求生存,在学习创新中求发展是所有高校专业建设首先要考虑的问题。因此,尽快编写出符合时代要求,符合教育教学规律,与工程管理专业培养目标相吻合的高水平教材就成为当务之急。

《新世纪工程管理专业系列教材》以管理、财经类院校工程管理专业为主,在完全符合教育部专业指导委员会对本专业人才培养目标所设定的“管理、经济、工程技术和法律”四个知识平台基本要求的前提下,突出财经类、管理类院校对工程项目在经营管理、价值评估、可行性研究、项目营销策划、资产的保值增值等方面的专业特色,撰写以管理和经济为主线条的系列教材以满足人才培养的需要。

经过所有参编院校的认真讨论,一致同意本系列教材编写的基本原则为:

1. 所编写的教材必须符合建设部高等工程管理学专业指导委员会对本专业人才培养目标的具体要求;
2. 财经类院校对工程管理专业人才的培养应该偏重在培养经营管理能力方面。在教材编写中,要考虑培养学生对市场经济基本知识的良好运用能力,要体现培养懂工程技术的经营管理人才的教学意图,以培养房地产开发商和经营商人才为主,为工程建设企业培养经营型人才;
3. 新编写的教材要有一定的超前性:要体现出 21 世纪对人才的要求,考虑到我国加入 WTO 后对工程管理人才的知识结构和能力的要求,所涉及的内容要争取和国际惯例衔接,面向世界、面向未来;
4. 突出案例教学:力争在教材中体现实用性,在课程内容允许的情况下,以培养学生的实际工作能力为出发点,选取恰当案例作为课程内容的补充和延伸;
5. 在部分教材中争取用国外成熟的原版教材作为参考资料,扩充学习者的知识面;
6. 在新编教材中,考虑运用现代化教学手段,有条件的教材要同步编写电子课件以利于多媒体教学,或同步编写习题集以利于学习者课下练习和自学;
7. 时间和进度要服从质量,保证教材的先进性和适用性。

我们相信,在所有参编院校的共同努力下,本系列教材必定能满足新世纪快速发展和不断创新的工程管理专业的教学需要。

新世纪工程管理专业
系列教材编委会
2002 年 4 月

第2版前言

本书的第1版于2003年3月出版后,受到广大读者的关注。

自第1版出版发行以来,不仅有大量的与《中华人民共和国招标投标法》相配套的法规模布和修订,而且国家发展和改革委员会、财政部、原建设部、铁道部、交通部、原信息产业部、水利部、民用航空总局、广播电影电视总局九部委首次联合编制了《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》,并于2007年年底正式发布。同时,国家标准《建设工程项目管理规范》(GB/T 50358—2005)、《建设工程项目管理规范》(GB/T 50326—2006)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)等先后颁布实施。六年来,国内外招标投标与合同管理的实践在多个领域进展迅速,出现了不少新的研究成果,这使专业文献的广度和深度又得到了发展。

第2版编写的原则,一是,保持和强化原书优点,如注重理论联系实际,将知识性和实用性融为一体,文字通俗易懂;二是在内容上去旧增新,包括更换概念,增补理论基础及热点问题的新研究成果,删繁就简等。

在第2版里许多地方都作了改进,特别是对原版的结构进行了适当调整,力求在体例上更合理,内容上更充实、更有新意,陈述得更清楚、更准确。本版内容分为绪论、招标投标制度、招标条件与规则、投标业务与方法、合同的商签与履行、建设工程合同管理、国际招标投标概要、工程担保与保险、违约与合同纠纷的处理共9章。本版的篇幅比第1版有所增加,为此,我们对教学提个建议:整体上前六章已经包括了建设项目招标投标与合同管理的基本内容,后三章是扩展的专题内容,如果教学时数较多,前六章精讲,其他章可略讲;若教学时数不充裕,教师可只教前六章,后三章供学生自学。

本书由王俊安担任主编,负责大纲拟定和全书统稿。练继亮、郑子艳、宋海风参与了本书的编写。分工为:第1章至第6章由王俊安编写,第7章由练继亮编写,第8章由郑子艳编写,第9章由宋海风编写。

在本书编写过程中,我们进行了系统的资料检索,由于资料浩繁,不能一一列出,主要参考文献列于书末。我们在这里谨向作者和资料提供者致以衷心的感谢。

本书的责任编辑,中国建材工业出版社的马学春同志为第1版和第2版的编辑出版付出了辛勤劳动,也向她表示衷心感谢。

限于编写者的水平,书中定有不妥和疏漏之处,敬请读者批评指正。

作 者
2009年3月

第1版前言

本书作为新世纪工程管理专业系列教材之一，全面介绍了工程建设领域的招标投标与合同管理，重点放在招标投标与合同管理的理论和实践的应用方面。全书以市场经济理论为基础，依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》以及国家有关部门最新颁布的招标投标及合同管理方面的法律、法规的规定，全面反映了招标投标及合同管理的国际惯例和我国法律、法规的新变化。编写时紧密结合招标投标活动的特点，系统阐述了招标投标和合同管理的理论、法律知识和操作方法。读者通过研读本书，能够基本掌握招标投标和合同管理的一般规律和技巧。

招标投标是利用市场经济的价值规律和竞争机制形成合同的过程，作为一种采购方式和订立合同的一种特殊程序，在国际、国内贸易中得到广泛应用，如建设项目的采购、政府采购、科技项目采购、物业管理采购等。从发展趋势看，招标投标的领域还在继续拓宽，规范化程度也正在进一步提高。

改革开放之前，由于我国长期实行计划经济体制，企业的生存和发展主要靠政府，企业获得合同的手段极端欠缺公开性和透明性，要通过“拉关系”等不正当手段获得合同，对于招标投标比较陌生，进入市场经济尤其是与国际市场接轨的过程中，失掉了许多商业机会；对市场经济条件下的合同管理，特别是合同风险管理和索赔意识的淡漠与无知，造成了较大的经济损失，甚至因此造成企业破产。在全球范围内，每年用于采购的数额达数亿美元，竞争的主要方法就是招标投标。据报道，仅世界银行每年就有4万份合同通过招标方式向全世界授予；在国内，我国的建设投资现在已呈现出多元化局面，国内的外资项目，如世行项目、亚行项目、中外合资项目、外商独资项目均已按国际惯例进行交易和管理。随着《中华人民共和国政府采购法》的颁布实施，政府为本国教育、国防、公共基础设施、公共健康和安安全等购买大量的货物、服务和工程，也主要采取招标方式采购。所以，我国加入世界贸易组织以后，无论是政府管理部门，还是企事业单位乃至个人，熟悉、掌握招标投标规则和合同管理知识，对于适应竞争环境，提高自身竞争力都有重大意义。

招标投标和合同管理活动涉及的知识面很宽，它跨越相关的技术、经济、法律与管理领域，是一项综合性很强的经济活动。本书分为绪论、招标投标制度、投标业务与方法、工程建设合同、合同管理、索赔等六章和附录共七部分。按照注重理论联系实际，加强通用性、实用性、操作性，做到学以致用用的指导思想进行编写，力求全面贯彻新世纪工程管理专业系列教材编委会提出的编写原则及要求，以适应工程管理专业教育的要求，将知识性和实用性融为一体，编写时力求内容先进、概念清楚、结构合理、方法实用、叙述简明。

本书可作为本科工程管理专业《招标投标与合同管理》课程的教材，同时可供工程管理人员阅读，还可作为各类招标投标和合同管理人员的参考书及培训教材。

本书由王俊安担任主编，负责大纲拟定和全书统稿。编写人员的分工为：第1章、第2

章、第5章、第6章为王俊安执笔，第3章、第4章为徐兴艾执笔。

本书在编写过程中进行了系统的资料检索，主要参考了国家有关部门最新颁布的招标投标与合同管理方面的法律、法规，以及近年来出版的教材与著作，还有大量的互联网资料，谨此向作者和资料提供者致以衷心的感谢，主要参考文献列于书末。

虽竭尽全力，但书中难免有不尽人意之处，恳请读者及同行批评指正。

编 者

2003 年 1 月

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 工程建设	(1)
1.2 招标投标	(11)
1.3 合同与合同管理	(20)
第2章 招标投标制度	(29)
2.1 招标投标法律制度	(29)
2.2 招标投标制度设计	(38)
2.3 招标投标制度的特征	(54)
2.4 招标投标活动的行政监督	(60)
第3章 招标条件与规则	(67)
3.1 招标的类别与范围	(67)
3.2 招标人及招标项目的条件	(70)
3.3 招标准备与实施	(72)
3.4 资格审查及招标文件范本	(86)
3.5 开标、评标和定标	(107)
第4章 投标业务与方法	(130)
4.1 投标人的条件	(130)
4.2 投标准备与资格预审申请	(131)
4.3 投标决策	(138)
4.4 投标文件的编制与报送	(146)
4.5 投标中的不正当竞争	(153)
第5章 合同的商签与履行	(155)
5.1 合同理论	(155)
5.2 合同法律制度	(159)
5.3 工程建设合同体系	(162)
5.4 合同的订立与效力	(165)
5.5 常见合同的主要内容	(173)
5.6 合同的履行	(183)

5.7 施工合同示范文本	(187)
第6章 建设工程合同管理	(223)
6.1 合同管理的基本内容	(223)
6.2 合同总体策划	(226)
6.3 合同评审	(230)
6.4 项目合同实施计划与控制	(236)
6.5 合同索赔管理	(247)
6.6 合同终止和后评价	(258)
6.7 合同风险管理	(261)
第7章 国际招标投标概要	(267)
7.1 国际组织的招标规则	(267)
7.2 世界银行标准招标文件	(271)
7.3 国际工程合同条件及其发展	(275)
7.4 FIDIC 合同条件的特点与基本内容	(277)
7.5 EPC 交钥匙工程合同条件	(280)
第8章 工程担保与保险	(298)
8.1 工程担保的概念与类型	(298)
8.2 工程担保实务	(302)
8.3 工程保险的概念与特点	(307)
8.4 工程保险合同	(309)
第9章 违约与合同纠纷的处理	(323)
9.1 合同违约责任	(323)
9.2 合同纠纷的防范与合同的解释	(327)
9.3 合同纠纷的处理	(329)
附录 相关资源链接	(340)
参考文献	(345)

第1章 绪 论

招标投标作为一种采购方式和订立合同的一种特殊程序,在国际、国内贸易中,已有许多领域采用。我国工程建设领域的招标投标制度是随着建筑市场的形成而逐步建立和完善起来的。从发展趋势看,招标投标的领域还在继续拓宽,规范化程度也正在进一步提高。

现在我国建设投资已呈现出多元化局面,国内的外资项目,如世行项目、亚行项目、中外合资项目、外商独资项目均已按国际惯例进行交易和管理。市场竞争越激烈,合同风险越会显现出来,越要重视合同和合同管理。这是发展趋势。

1.1 工 程 建 设

1.1.1 工程建设活动

1.1.1.1 工程建设的概念

工程建设^①,也称工程建设活动,或简称工程,是对土木建筑工程的建造和线路管道、设备安装及与之相关的其他建设工作的总称。

土木建筑工程,包括矿山、铁路、公路、道路、隧道、桥梁、堤坝、电站、码头、飞机场、运动场、房屋等工程。

线路管道和设备安装,包括电力、通讯线路,石油、燃气、给水、排水、供热等管道系统和各类机械设备、装置的安装。

其他建设工作,包括建设单位及其主管部门的投资决策活动、政府的监督管理以及征用土地、工程勘察设计、工程监理和相应的技术咨询等工作。

工程建设活动为国民经济的发展和人民生活的改善提供重要的物质技术基础,并对众多产业的振兴发挥促进作用,因此它在国民经济中占有相当重要的地位。

工程建设活动的对象是建设项目,工程建设活动的成果是建设产品。房屋建筑是最常见的建设产品。

1.1.1.2 建设项目

在我国,对于建设项目有不同的定义。

《建设项目工程总承包管理规范》(GB/T 50358—2005)定义,建设项目(engineering project)是指需要一定量的投资,经过决策和实施(设计、施工等)的一系列程序,在一定的约束条件下以形成固定资产为明确目标的一次性事业。

^① 由于工程的含义十分广泛,要根据不同情况和不同使用场合来体现其具体含义,因此工程建设有多种不同的表述。比如,《中华人民共和国建筑法(修订征求意见稿)》第二条定义:“本法所称建设工程,是指房屋工程、土木工程及其附属设施。本法所称建筑活动,是指:建设工程的勘察、设计、施工、安装、装饰装修、维护维修、拆除;建筑构配件的生产与供应;服务于建设工程的项目管理、工程监理、招标代理、工程造价咨询、工程技术咨询、检验检测等活动。”

《建设工程项目管理规范》（GB/T 50326—2006）定义，建设工程项目（construction project）是为完成依法立项的新建、扩建、改建等各类工程而进行的、有起止日期的、达到规定要求的一组相互关联的受控活动组成的特定过程，包括策划、勘察、设计、采购、施工、试运行、竣工验收和考核评价等。简称为项目。

由此可见，建设项目应满足如下要求：第一，在技术上，满足在一个总体设计或初步设计的范围内；第二，在构成上，由一个或几个相互关联的单项工程所组成；第三，在建设组织上，实行统一管理、统一核算；第四，在运作上，要经过特定的建设程序和特定的建设过程；第五，在目标上，要满足特定的约束条件、形成确定的固定资产。

1.1.1.3 建设程序

建设程序是指由法律、行政性法规、规章所规定的，进行工程建设活动所必须遵循的阶段及其先后顺序。

依据我国现行工程建设程序法规的规定，工程建设程序可概括地分为三个大阶段，每个阶段又各包含若干环节。

（1）工程建设前期阶段。包括：项目建议书、可行性研究、立项（项目评估、审核）、获得建设用地、报建、项目发包与承包、初步设计等环节。

（2）工程建设实施阶段。包括：勘察设计、设计文件审查、施工准备、工程施工、生产准备与试生产、竣工验收等环节。

（3）投产阶段。包括：生产运营或交付使用、承包商的期内包修、项目后评价等。

国际上一般将一个建设项目分为四个阶段来进行。第一个阶段叫概念阶段，即项目的机会研究、可行性研究、评估、决策、立项阶段。第二阶段叫项目定义阶段，即从项目实施策划至签订承包合同的阶段。第三阶段叫项目执行阶段，即执行承包合同到项目建成交付使用的阶段。第四阶段叫收尾阶段，即项目的完善和终结阶段。

1.1.1.4 工程建设活动的特殊性

工程建设活动的特殊性可以从工程项目管理的角度和建筑产品交易角度分别考察。

（1）从项目管理的视角看，工程项目具有如下基本特征：

1) 独特性，又称唯一性。

2) 一次性。指项目有明确的开始时间和明确的结束时间。

3) 渐进明晰的特征。渐进的含义是指“这是一种持续不断的生长过程”；明晰的含义是指“工作需要仔细、详细，并通盘考虑”。

4) 项目的多目标属性。工程项目具有明确的目标。项目目标一般包括成果性目标和约束性目标。

5) 整体性与不可逆转性。

6) 项目需要各种资源来完成，同时包含着一定的不确定性。

（2）从交易角度来看，工程项目本身，作为建筑业向社会提供的最终产品，也是一种商品，一般称为建筑产品。建筑产品与其他商品的区别，可以从产品本身和建设过程两大方面归纳出如下几点：

1) 产品规模（体量）大、投资高，具有投资大额性；

2) 产品固定、个体差别较大，不能批量生产，具有单件性；

3) 产品是一个组合的整体，具有组合性或称综合性。建设产品是由许多材料、制品经施工装配而组成的综合体，是由许多个人和单位分工协作、共同劳动的总成果，往往也是由许多具有不同功能的建（构）筑物有机结合成的完整体系；

4) 生产场所不固定，具有生产流动性；

5) 受自然和社会条件的制约多；

6) 生产周期长。在长的建设周期中，不能提供完整产品，不能发挥完全的效益，因而造成了大量的人力、物力和资金的长期占用。同时，由于建设周期长，受政治、社会与经济、自然等因素影响大；

7) 建设过程的连续性和协作性。

(3) 从产品质量管理角度看，工程建设项目具有多形式、有很强单项性、在多方监控下实现、直接服务于社会的大型产品特性。

1) 工程项目的产品特性分别来自该项目的工业、民用、军事、社会生活用途所产生的建设要求，一般具有社会性，设计、工艺及施工组织的多样性，每件产品的生产周期长，耗工多及费用高等产品特性，与一般的制造业产品有区别；

2) 项目设计、施工的单项性；

3) 满足政府单项监控的要求。工程建设项目的立项、设计、招标投标、开工许可、质量监控及竣工验收、质量缺陷保修等都需要符合政府相关主管部门以相关法律、法规为依据所提出的单项监控要求；

4) 满足建设单位一方的监控要求。项目的勘察、设计、施工、保修都必须以各阶段合同要求为依据，在建设单位及其委托的监理单位对项目的监控下实施，施工期间建设单位及监理单位在现场驻地监控；

5) 各产品实现单位单项组织生产。项目的勘察、设计、施工、监理等单位分别与建设单位签订承包合同，单项组织生产，产品质量是专项管理的成果。

1.1.2 建设项目管理方式

建设项目的实施是一个复杂的系统工程，有其内在的客观规律，必须采用与之相适应的管理模式和管理方法去实现。工程总承包和工程项目管理是国际通行的工程建设项目组织实施方式。不同项目管理模式的承包范围见图 1-1。

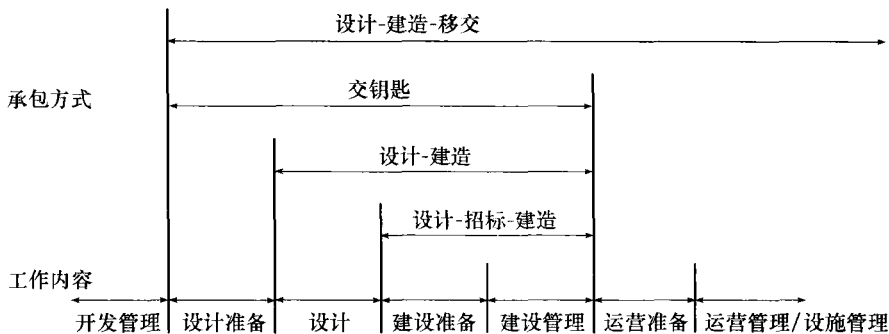


图 1-1 不同项目管理模式的承包范围

1.1.2.1 传统的自管方式

长期以来，我国的建设项目，特别是政府投资工程，组织实施方式基本沿袭了计划经济体制下的传统管理模式，大都是由建设单位组建临时基建班子进行建设管理。这种临时性、非专业化、自建自管的管理方式，其弊端主要表现在：专业管理知识与经验不足，项目前期决策不科学，管理水平和效率低，超投资，工程建设水平难以提高，基本建设的整体效益较低，等等。

设计-招标-建造（DBB）模式是国际上传统的、通用的项目管理模式，我国目前也基本上采用这种模式。这种模式最突出的特点是强调工程项目实施必须按照设计-招标-建造的顺序进行，只有一个阶段结束后，另一个阶段才开始。设计、建造分别由不同的承包者完成。

1.1.2.2 总承包管理方式

工程总承包是指从事工程总承包的企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。

工程总承包企业按照合同约定对工程项目的质量、工期、造价等向业主负责。工程总承包企业可依法将所承包工程中的部分工作发包给具有相应资质的分包企业；分包企业按照分包合同的约定对总承包企业负责。

工程总承包主要有如下方式：

（1）设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包。指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目；

（2）设计-施工总承包（D-B）。设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责；

（3）根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计-采购总承包（E-P）、采购-施工总承包（P-C）等方式。

近十几年来，工程总承包在国际工程中发展十分迅速，已成为工程承包的主要实施模式。根据美国设计-建造学会的报告，目前国际上约 50% 的工程采用工程总承包的方式建造。

在国内的工程承包市场中，总承包项目仅为 10% 左右，且主要集中在石化、化工、电力、冶金等专业工程领域，房屋建筑工程总承包项目市场份额较小。

1.1.2.3 三角管理方式

三角管理方式或称工程项目管理方式，是指由业主分别与承包单位和工程项目管理企业签订合同，工程项目管理企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。

工程项目管理企业不直接与该工程项目的总承包企业或勘察、设计、供货、施工等企业签订合同，但可以按合同约定，协助业主与工程项目的总承包企业或勘察、设计、供货、施工等企业签订合同，并受业主委托监督合同的履行。

工程项目管理主要有如下方式：

(1) 项目管理服务 (PM)。项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定, 在工程项目决策阶段, 为业主编制可行性研究报告, 进行可行性分析和项目策划; 在工程项目实施阶段, 为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行 (竣工验收) 等服务, 代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

(2) 项目管理承包 (PMC)。项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定, 除完成项目管理服务 (PM) 的全部工作内容外, 还可以负责完成合同约定的工程初步设计 (基础工程设计) 等工作。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

(3) 根据工程项目的不同规模、类型和业主要求, 还可采用其他项目管理方式。

1.1.3 工程建设的参与者

工程建设活动是一个系统性的工作, 根据我国现行规定, 除了政府的管理部门 (如行政管理、质量监督等部门), 金融机构及建筑材料、设备供应商之外, 我国从事建设活动的单位^①主要有建设单位、房地产开发企业、工程项目管理企业、工程勘察设计公司、工程监理企业、建筑业企业以及工程咨询服务单位等。

1.1.3.1 建设单位

建设单位是指拥有相应的建设资金, 办妥工程建设手续, 以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、事业单位、企业单位或个人^②。

在国际上, 通常使用业主 (Owner) 一词, 也有些国家和地区使用雇主 (Employer) 一词, 其含义是一样的。在我国国内建筑市场上, 建设单位实际上就是类似于业主的角色。过去在某些大、中型项目中, 工程指挥部行使了业主的权力。原国家计委规定自 1992 年起, 新开工的大中型基本建设项目原则上都要实行项目业主责任制 (1996 年改成项目法人责任制), 以促使我国的投资效益有一个根本的改观。

建设单位 (业主), 是工程建设项目建设全过程的总负责方, 拥有确定建设规模、功能、外观, 选用材料、设备, 按照法律法规规定选择承包单位等权利。

在我国, 建设单位对建设项目进行自行管理的, 其组成人员应符合一定的要求, 并向建设行政主管部门进行申报。不具备规定条件的, 或按规定应当实施工程监理的建设项目, 必须委托具备相应资质等级的工程监理单位实行监理。

1.1.3.2 房地产开发企业

房地产开发企业是指在城市及村镇从事土地开发、房屋及基础设施和配套设施开发经营业务, 依法取得相应资质等级证书, 具有企业法人资格的经济实体。未取得房地产开发资质等级证书 (简称资质证书) 的企业, 不得从事房地产开发经营业务。

根据《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第 77 号), 房地产开发企业的资质等

① 法律常赋予参与不同范围建设活动的当事人以特定的名称。如, 业主在招标投标活动中为招标人, 签订合同时为发标人或委托人等。

② 狭义的建设单位是指项目建设管理单位, 即建设项目法人 (业主) 及房地产开发商为实施工程项目建设而设置的管理机构。

级，按照其拥有的注册资本、专业技术人员和开发业绩等条件划分为一、二、三、四级资质和暂定资质。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

在工程建设中，房地产开发企业的角色和一般建设单位相似。

1.1.3.3 工程项目管理企业

工程项目管理企业是以工程项目管理技术为基础，以工程项目管理服务为主业，具有与工程项目管理相适应的组织机构、项目管理体系、项目管理专业人员和项目管理技术，通过提供项目管理服务，创造价值并获取利润的企业。工程项目管理企业代表业主对项目的建设实施全面管理。

按照《建设工程项目管理试行办法》（建市〔2004〕200号）规定，工程项目管理企业应当具有工程勘察、设计、施工、监理、造价咨询、招标代理等一项或多项资质。工程项目管理企业按照现行有关企业资质管理规定，在其资质等级许可的范围内开展工程项目管理业务。

工程项目管理企业能够在工程项目决策阶段为业主提供项目前期策划，编制项目建议书、可行性研究报告，在工程项目实施阶段为业主提供招标管理、勘察设计管理、采购管理、施工管理、试运行管理和组织项目后评价等服务，代表业主对工程项目的质量、安全、进度、费用、合同、信息、环境、风险等方面进行管理。根据合同约定，可以为业主提供全过程或分阶段项目管理服务。

1.1.3.4 工程勘察设计企业

工程勘察设计企业是指依法取得资格，从事工程勘察、工程设计活动的单位。一般情况下，工程勘察和工程设计是业务各自独立的企业。

建设工程勘察，是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质、地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。一般包括初步勘察和详细勘察两个阶段。

建设工程设计，是指根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号），工程勘察、工程设计企业按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质。建设工程勘察、设计资质分为工程勘察资质、工程设计资质。

工程勘察资质又分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。工程勘察综合资质只设甲级；工程勘察专业资质设甲级、乙级，根据工程性质和技术特点，部分专业可以设丙级；工程勘察劳务资质不分等级。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。工程设计综合资质只设甲级；工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。根据工程性质和技术特点，个别行业、专业、专项资质可以设丙级，建筑工程专业资质可以设丁级。

政府建设管理部门制定有建设工程勘察、工程设计资质标准。国家对从事建设工程勘

察、设计活动的专业技术人员，实行执业资格注册管理制度。

1.1.3.5 工程监理企业

工程监理企业，是指经政府有关部门批准，取得工程监理企业资质证书，具有法人资格，受建设单位委托，依据国家有关法律法规、技术标准和工程监理合同，对工程项目实施监督管理的单位。“监理”是我国特有的称法，西方国家承担监理任务的是工程咨询公司、工程顾问公司、建筑师事务所等，一般通称“工程师”。

工程建设中，监理单位接受业主的委托和授权，对工程建设项目施工阶段的工程质量、建设工期、施工安全、建设投资和环境保护等代表建设单位实施专业化监督管理，业主和承包者^①之间与建设合同有关的联系活动要通过监理单位进行。

根据《工程监理企业资质管理规定》（建设部令第158号），工程监理企业按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质。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工程监理活动。工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中，专业资质按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。综合资质、事务所资质不分级别。专业资质分为甲级、乙级；其中，房屋建筑、水利水电、公路和市政公用专业资质可设立丙级。

1.1.3.6 建筑业企业

建筑业企业，过去也称工程施工企业，是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建活动的企业。在国际上一般称为承包商。

在我国，建筑业企业按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质。取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

根据《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第159号），我国的建筑业企业分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列，各序列按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别，各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。

政府主管部门规定了建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围。如，房屋建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。

取得建筑业企业资质证书的企业，可以从事资质许可范围相应等级的建设工程总承包业务，可以从事项目管理和相关的技术与管理服务。

1.1.3.7 工程咨询和服务单位

工程咨询和服务单位主要向业主提供工程咨询和管理等智力型服务。改革开放以来，国家对原有的投资体制和基本建设管理体制进行了一系列的改革，产生了许多为工程提供咨询服务的专业单位，除了勘察设计单位和监理单位外，从事工程咨询和服务的单位还很多，如工程咨询（狭义）、信息咨询、工程造价咨询、工程质量检测、工程招标代理、房地产中介（包括咨询、价格评估、经纪等）、房地产测绘等单位。

工程咨询和服务单位一般应当取得相应的工程咨询单位资质证书，或者是拥有规定数

^① 为叙述简便起见，在不至于发生歧义的情况下，本书在泛指工程建设的承接一方（如工程咨询单位、勘察设计单位、施工单位、材料供应单位）时，一般通称承包者，有时也包括监理单位在内。