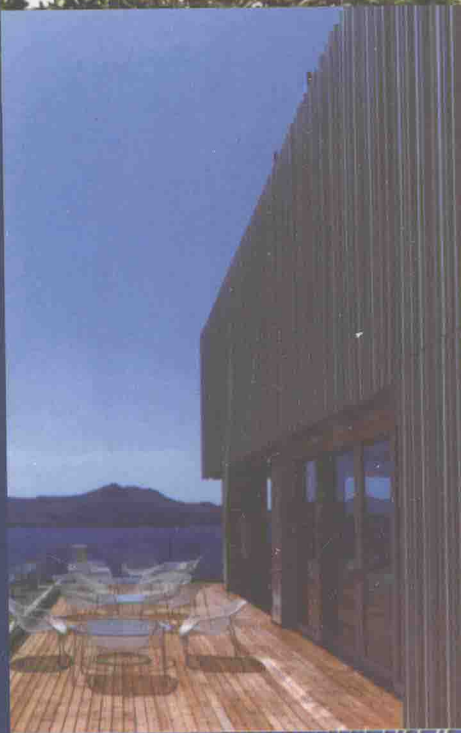


高等学校规划教材

建设工程项目策划及 手续办理实务

王文睿 主编
张乐荣 高佑凯 雷济时 副主编
胡 静 曹晓婧 马振宇
王洪镇 主审

中国建筑工业出版社

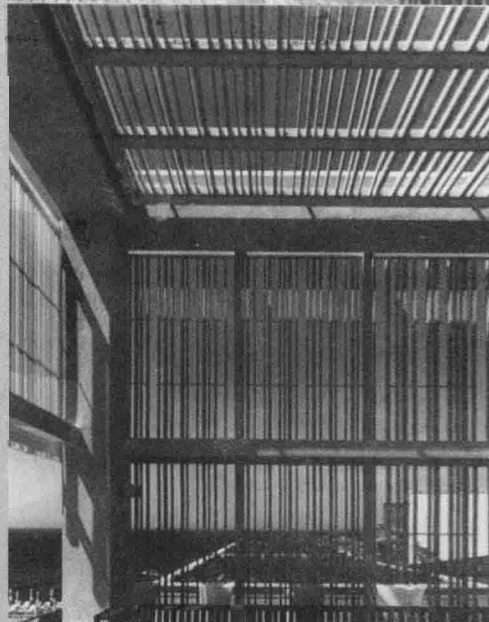
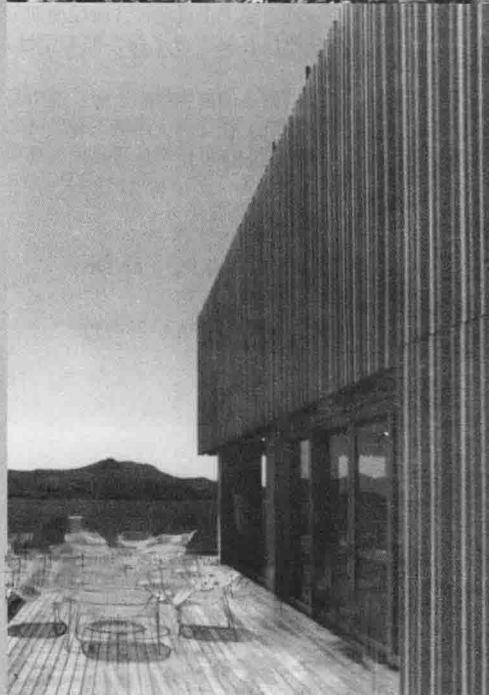
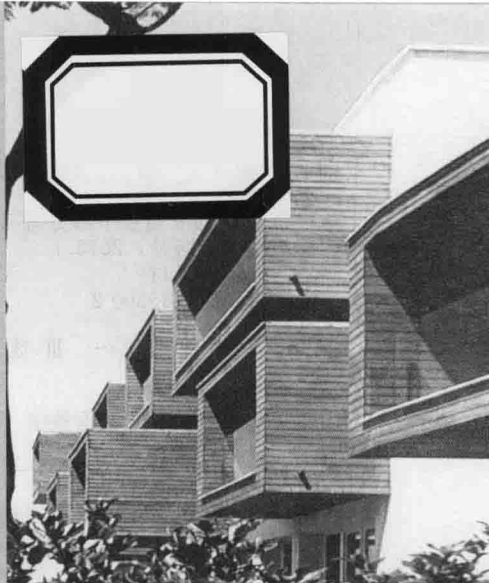


高等学校规划教材

建设工程项目策划及 手续办理实务

王文睿 主编
张乐荣 高佑凯 雷济时 副主编
胡 静 曹晓婧 马振宇
王洪镇 主审

中国建筑工业出版社



图书在版编目(CIP)数据

建设工程项目策划及手续办理实务/王文睿主编. —北京:
中国建筑工业出版社, 2013. 7
高等学校规划教材
ISBN 978-7-112-15500-2

I. ①建… II. ①王… III. ①基本建设项目-项目决策
IV. ①F282

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 124004 号

本书依据建筑工程相关专业人才的培养对象和目标要求, 依照国家基本建设程序和法规、规范的规定, 紧密结合建设工程项目投资决策阶段、工程项目设计阶段和施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段以及后评价阶段的工作实际, 较为系统地论述了项目建设各阶段前期策划的原理和方法, 全面地介绍了建设工程项目各阶段有关审批手续、配套手续、项目参建方之间往来等有关手续的办理实务。

本书叙述的内容翔实全面, 通俗易懂, 实用性强。本书可作为大专院校建筑工程、建筑工程管理、建筑工程经济和房地产开发经营等相关专业师生的教学用书和参考书。也可作为从事建设工程项目管理人员的工作参考资料和专业培训用书。

责任编辑: 范业庶 王砾瑶

责任设计: 李志立

责任校对: 陈晶晶 王雪竹

高等学校规划教材

建设工程项目策划及手续办理实务

王文睿 主编

张乐荣 高佑凯 雷济时 副主编
胡 静 曹晓婧 马振宇

王洪镇 主审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 22 字数: 490 千字

2013 年 7 月第一版 2013 年 7 月第一次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-15500-2

(24049)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

建设工程项目的投资兴建是我国经济社会发展强有力的支撑。建设工程项目的实施,具有投资额高,占用大量土地资源,消耗社会物质资源量大,吸纳劳动力就业的人数多等特点;建设工程项目产品具有地域上的不可变性和使用期间的主要功能不可改变的特点;建筑工程项目产品与广大人民群众生产、生活关系密切等特点。正是因为上述特点,建设工程项目历来都是各级政府部门严加管理的对象,也是项目建设单位项目建设期内最重要工作内容之一。建设工程项目的兴建,与发展改革、金融、财税、土地、规划、建设等多家政府管理部门有关,与政府相关职能部门以及代行政府职能的多家业务管理机构有关,与从事基础设施配套的多家公司有关,项目施工过程中与众多分包企业、材料及设备供应商家有关。可以说,建设工程项目从启动到建成投入使用的全过程,是一个头绪多、任务重、历时久、涉及面广的系统工程。

为了实现建设工程项目的建设目标,为了使有限的项目建设资金发挥应有的效益,使珍贵的土地资源得到合理利用,为了提升建设工程项目所在地相关政府管理部门和相关业务部门的工作成效,为了加快工程项目建设进程,提高工作效率,使建设项目的投资成效得到优化,使建设工程项目目标最大限度得以实现,切实可行的工程项目前期策划,是各项工作任务顺利完成的前提和保证;加快项目建设各阶段相关手续的办理进程,也是建设工程项目早日开工、早日投产、早日获得效益的必然要求。随着我国改革开放的不断深入和市场经济体制的不断完善,建设工程项目的管理和运行体制也在不断变化,可以预想,随着政府职能的转变和服务性政府建设进程的持续,政府对建设工程项目管理的一部分职能,将来可能交由社会组织和民间团体来完成,但这种改革和转变不可能一蹴而就,也只能是一个渐进的过程。无论未来建设项目管理体制怎样变化,但有一点必须肯定,那就是政府对建设工程项目在计划、金融、土地、规划、建设、环保等领域的管理,以及对事关国计民生的重大事项绝对不会放松,甚至还会在不断完善的基础上进一步加强,政府对于投资项目的管理还会更加严格和规范。现阶段在政府层面面对建设工程项目的管理,也就是说政府各有关部门对建设工程项目的管理不会发生实质性改变。建设工程项目基本建设程序作为我国建设工程项目兴建必须遵守的具有法律效力的政府规章,具有很强法律约束力,在现阶段和今后一个较长的时期都将是指导我国基本建设项目工程实施的纲领性文件。

本书的编写,面对的是各级各类土木工程院校的建筑工程、建筑工程技术、建筑工程施工、建筑经济管理、房地产经营与管理等专业的广大师生和从事建设工程项目管理工作的广大工作者。通过本书内容的学习和领会,使学生们能够正确理解、领会建设工程项目各个阶段项目策划的任务、目标、途径,帮助学生掌

握项目策划的原理、方法、技能,使学生能领会和掌握建设工程项目各阶段各种主要手续办理的途径、方法和技能。为学生完成学业走上工作岗位后,能够很快熟悉建设工程项目各项管理工作业务,具备良好的工程项目策划和相关手续办理的实际操作能力打下坚实的基础,使学生就业后就能很快适应用人单位实际工作的需要,成为合格的项目建设的管理者和参与者。同时也作为正在从事建设工程项目管理的工作人员的参考资料,帮助他们较快地理清工作思路、提高工作效率和工作技能,比较顺利和愉快地完成项目建设管理的相关工作任务。

本书编写的特点如下:

1. 理论性适中,便于掌握。对建设工程项目前期策划的基本知识进行了较为系统的论述,使得学生一开始就能对建设工程项目策划建立起清晰准确的概念,对建设工程项目策划的知识体系和技能框架体系有较为系统的理解与较为全面的掌握。

2. 本书所编内容紧密结合工程实际应用,所介绍的技能可操作性强。本书以建设工程项目兴建周期中各个阶段前后顺序为主轴,以基本建设程序的规定为主线,按照项目建设工程的投资决策、项目建设工程设计、工程施工准备、项目施工、竣工验收和后评价等阶段的顺序,分阶段对建设工程项目各阶段的策划和相关手续办理进行了比较完整的论述和介绍,本书内容涵盖了建设工程项目全过程项目策划和主要手续办理的内容。对于学生系统掌握建设工程项目策划和手续办理实务与操作技能有很大裨益,对正在从事建设工程项目管理的相关工作人员有很好的帮助作用。

本书由王文睿任主编,张乐荣、高佑凯、雷济时、曹晓婧、胡静、马振宇任副主编。第一章~第三章由王文睿、高佑凯编写,第四章~第六章由张乐荣、胡静编写,第七章~第九章由雷济时、马振宇编写,第十章~第十二章由曹晓婧、雷济时编写。全书由王文睿负责统稿,由王洪镇教授审定。

在本书编写过程中,得到有关政府管理部门、设计咨询单位和建设工程项目开发建设单位众多朋友以及作者单位建设项目管理人员大力帮助,作者对他们表示由衷的谢意。长安大学曹照平副教授、刘淑华高级工程师给本书的编写提供了大力支持,王洪镇教授对本书的编写提出了许多宝贵的意见和建议,在此一并表示诚挚的谢意。

本书不仅可以作为高校本科建筑工程、高职高专建筑工程技术、中职中专建筑施工专业和上述院校建筑工程经济类专业、房地产经营与管理专业的广大师生教学用书,也可作为建设工程项目管理者的参考书,还可作为有关项目管理专业的培训用书。

由于编者水平有限,难免存在不妥和错误之处,恳请广大师生和读者批评指正。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 建设工程项目策划的作用和意义	1
第二节 建设工程项目手续办理的作用	2
小结	3
复习思考题	5
第二章 建设项目及项目管理的基本知识	6
第一节 项目及项目的概念	6
第二节 建设工程项目管理的基本知识	7
第三节 项目策划基本知识	15
第四节 基本建设程序	19
小结	20
复习思考题	22
第三章 项目建议书的编写和审批	23
第一节 项目建议书的提出及编制	23
第二节 项目建议书的审批	25
第三节 建设用地审批手续办理实务	26
第四节 建设工程规划许可证的办理实务	29
第五节 建设工程项目环境保护审查	33
小结	35
复习思考题	36
第四章 项目可行性研究实务	37
第一节 项目兴建理由与目标	37
第二节 市场分析	39
第三节 建设规模与产品方案	47
第四节 厂址选择	50
第五节 工程方案的选择、节能措施及节水措施	56
第六节 项目建设其他运行方案	62
第七节 环境保护和环境影响评价	67
第八节 地震、地质灾害评价	72
第九节 建设项目可行性研究报告编写、审核与报批	75
小结	80
复习思考题	82

第五章 建设工程项目立项报批手续办理实务	83
第一节 建设工程项目计划的报批实务	83
第二节 建设工程项目概算评审手续办理实务	85
第三节 建设工程项目立项批复手续办理实务	87
第四节 建设工程项目可行性研究报告审批手续办理实务	89
第五节 建设工程人防工程手续办理实务	91
第六节 建设项目拆迁安置手续办理实务	93
第七节 建设工程抗震设计审批实务	95
第八节 建设工程节能手续办理实务	96
第九节 建设项目卫生防疫审查手续办理实务	98
第十节 劳动安全卫生监察审批手续的办理实务	100
第十一节 建设项目智能化申请手续办理实务	102
小结	102
复习思考题	103
第六章 工程建设项目设计管理实务	105
第一节 工程建设项目设计管理基本知识	105
第二节 工程勘察设计单位的选择	109
第三节 设计过程质量、进度和投资控制实务	112
第四节 设计要求文件编写实务	117
第五节 设计协调实务	120
第六节 建设工程消防审批手续办理实务	123
第七节 建设工程设计审查手续办理实务	125
第八节 设计变更手续办理实务	128
第九节 设计任务委托及设计合同签订手续办理实务	131
第十节 施工图预算审批手续办理实务	135
小结	137
复习思考题	141
第七章 工程施工招标投标手续办理实务	142
第一节 招标投标基本知识	142
第二节 施工招标准备实务	149
第三节 施工招标申请的审批与招标信息发布	154
第四节 招标报名与资格预审、现场踏勘和答疑	164
第五节 招标文件编写与标底编制	174
第六节 标书送达、开标、评标与定标实务与操作	180
第七节 监理招标基本知识	190
第八节 监理招标实务与操作	192
第九节 设备、材料采购招标的基本知识	196
第十节 设备、材料采购招标实务与操作	200

小结	204
复习思考题	210
第八章 施工准备阶段相关审批手续办理实务	212
第一节 建设工程质量监督手续的办理	212
第二节 建设工程安全监督手续的办理	215
第三节 建设项目绿化审查申请手续办理实务	220
第四节 建设项目市容环境卫生审查申请手续办理实务	222
第五节 建设项目道路交通审查申请手续办理实务	224
第六节 建设工程施工许可证申请手续办理实务	225
小结	230
复习思考题	230
第九章 建设工程施工准备阶段配套手续的办理实务	231
第一节 建设工程供水排水配套手续办理实务	231
第二节 建设工程供电申请手续办理实务	235
第三节 建设工程供热申请手续办理实务	236
第四节 建设工程燃气申请手续办理实务	238
第五节 建设项目电信申请手续办理实务	240
第六节 建设项目道路管线掘路申请	241
第七节 住宅项目的专业配套申请手续办理实务	241
小结	243
复习思考题	244
第十章 建设工程项目开工前工作实务	245
第一节 建设工程项目合同签订实务	246
第二节 施工图纸会审实务与操作	259
第三节 设计技术交底实务与操作	262
第四节 施工组织设计审查实务与操作	264
第五节 分包单位资格和报审表的审查实务与操作	268
第六节 施工现场准备工作检查实务与操作	272
小结	274
复习思考题	275
第十一章 建设工程项目施工阶段的手续办理实务与操作	277
第一节 开工报告的审批手续办理实务与操作	277
第二节 工程洽商实务与操作	280
第三节 工程技术核定实务与操作	281
第四节 工程价款结算与支付实务与操作	282
第五节 工程施工水电费结算实务与操作	283
第六节 维修工程结算实务与操作	284
第七节 建设项目组织协调实务与操作	285

第八节 建设项目工地会议的组织管理实务和操作	291
小结	294
复习思考题	295
第十二章 建设工程项目竣工验收与工程结算手续办理实务	296
第一节 竣工验收基本知识	296
第二节 环境保护设施的竣工验收实务	302
第三节 消防设施竣工验收实务	309
第四节 项目竣工验收及工程移交手续办理实务	318
第五节 竣工结算办理实务与操作	321
第六节 竣工结算评审实务	323
第七节 工程项目竣工决算与项目产品移交手续办理实务	328
第八节 工程竣工验收备案手续办理实务	333
第九节 工程项目保修阶段管理基本知识	335
小结	337
复习思考题	343
参考文献	344

第一章 绪 论

学习目标与要求:

1. 理解项目策划的作用和意义。
2. 了解项目策划所需的基本知识和涉及的业务范围。
3. 理解建设工程项目各阶段手续办理的作用及意义。
4. 了解和掌握建设工程项目各阶段手续办理所需的知识和技能。

第一节 建设工程项目策划的作用和意义

项目前期策划是项目管理的重要组成部分。科学、严谨的项目前期策划是项目管理决策和实施增值的基础。从策划的本意看,它包含了策略和谋划两层含义;从策划的词性看,它包含了动词特性,同时也包含了名词的属性。策划本身就是在一项任务还没有实施和开展之前所进行的一系列构想、思考、判断、分析、推算、论证、决策等的系列活动,这一系列的工作构成了项目策划实际活动的过程,也要求这个有目标的过程必须具有预期的成果。也就是说,项目策划的成果性系列文件是项目策划要完成的基本任务。即项目策划既包含了实质性的活动过程,也有明确可靠的工作成果两层含义。为了达到项目策划的阶段性目标(取得策划成果系列性文件),需要策划团队围绕项目建设的总目标,运用专业性和高度科学化的知识、技能、经验,通过严谨、缜密、辛勤的努力,在充分理解项目的特点、内容、目标、实施环境和可利用资源的条件下,借鉴建设工程项目建设中所有同类工程建设的经验,综合考虑项目所在地的政治、经济、文化、社会 and 自然环境等各种可能对项目实施和运营可能产生影响的因素,对项目的决策和实施制定切实可行的管理预案。这个预案必须具有比较长远的预见性、可行性、科学性和可持续发展性。既然是预案,就必然会有对未来的事物发展规律的预判和应对策略,以及实施方案的确定。这是项目建设对策划工作科学性和预见性、可行性的客观要求。

“凡事预则立,不预则废”,这是流传久远的一句古训,它足以说明要想成就任何事情,就必须经过事先周密的筹划和谋划,确定目标,制定策略、方案、计划和实施细则,在充分论证研究和科学策划的基础上,通过科学管理和切实执行策划确定的安排和部署,才能实现预定的目标。日常生活中要做成一件事本应如此,何况是一项耗资巨大,涉及利益相关者众多,与广大人民群众生产、生活甚至生命财产安全关系重大的项目工程,就更应该如此。

我国现阶段处在全面建设小康社会的关键阶段,也是实现第一个“百年目标”最重要阶段,基本建设任务亦然繁重,建设工程项目的兴建持续升温,可以设想

到本世纪中叶,我国实现第二个“百年目标”的过程中,基本建设项目的兴建还将继续扮演先行者和基础性作用。实体经济是提升国家综合国力最重要的保证之一,生产性项目建设是实体经济快速发展的前提和基础。非生产性项目建设是改善民生,提高国民生活质量和幸福指数的基本保证。要建成富强、文明、强盛、环境优良、生活幸福的现代化国家,实现我国经济社会发展长远目标,基本建设的任务还很艰巨,责任还非常巨大,要在一个占世界人口五分之一的泱泱大国实现现代化,要让有限且不太多的人均资源发挥出应有的效能和作用,可想而知,项目参建各方的管理职责有多么重要,应尽的义务该有多大。

项目策划在整个项目管理中对项目投资方向、目标、效益等重大事项起着决定性和关键性的作用。项目的成败和效益的高低与项目策划工作的质量和结果有着直接的关系。

项目策划是一门集工程设计、经济、法律、工程施工、项目管理等多学科的综合学科,对参与者尤其是主持项目策划的主要参与者的理论知识、工作技能、实践经验和协作精神、团队意识、人格魅力、意志品质都有较高的要求。它是一项团队工作任务,是一个需要项目工程参建各方共同参与的任务,它的成果为项目利益相关者尤其是参与策划的各方所共有,也是项目建设成果的组成部分。一个建设项目系列性策划文件将持续指导项目从开始构想到项目建成交付使用全过程在科学、合理、优化的方向上前进,必将为项目开发和建设产生巨大且实际的综合效益。

项目策划相关课程内容与项目构思、项目初步设计与初步可行性研究、项目可行性研究、项目设计、招标投标管理、项目施工准备阶段一系列工作内容有关,也与项目施工过程和竣工验收阶段的工作有关,可以说项目策划工作贯穿于项目建设的全过程。上述业务活动与参与者的建筑基本知识、包括工程建筑设计、结构设计、给水排水及采暖通风设计知识有关,同时也与项目施工管理基本知识包括对建设工程熟悉程度、施工技术和项目后期管理的知识和技能有关。毫不夸张地说,一个好的建设工程项目策划者必定是一个集经济、管理、法律、政策、工程建设、工作协调等多面手型的项目建设方面的专家。

第二节 建设工程项目手续办理的作用

建设工程项目投资额大,从项目开始构思、筹划、到具体实施,都牵扯到项目利益相关方不同利益群体,无论是生产性建设项目还是非生产性建设项目,都与项目产品的使用者发生直接关系,也对项目所在地的经济、社会、环境和人文等产生直接的影响。无论是国家投资项目的兴建,还是社会力量投资兴建的项目都需要花费巨大的社会财富,项目对土地资源的依赖性和对项目所在地产生影响的多面性和深层次性,对国计民生都有直接的影响。项目的兴建对任何一个单位来说都是一件大事,对政府管理部门来说也是管理职责中不可轻视的任务。正是由于建设工程项目的兴建影响大、涉及面较广、责任大,各级政府部门对建设工程项目的管理按照职责分工和管理权限划分都制定了严格的规定。上至国家法律、

政府法规、下至地方和行业规章、规程对建设工程项目的兴建都有严格的规定和要求。为了有效实施对项目的管理，涉及工程项目建设的国家计划、规划、土地、建设等众多管理部门，依据国家相关法律、法规和规程都制定比较详细的制度和规程。为了规范全国建设市场程序，提高建设项目的投资效益，负责项目投资管理的国家发展改革部门发布了基本建设程序和对应的实施细则。基本建设程序是建设工程项目兴建过程中必须遵守的法定程序，是长期工程实践总结出来的行之有效地指导项目建设的最有效程序，违反基本建设程序不但达不到兴建项目所期望的目标，更会事与愿违和欲速而不达。依据国家基本建设程序的规定，各部门都有相应的项目管理规程和制度。建设单位、设计单位、施工承包单位、监理单位和其他项目参与单位只要按照基本建设程序的规定开展基本建设工作，就一定能够在高效、快捷、顺畅的条件下推动项目建设。

建设工程项目兴建过程中的手续办理，是建设工程项目全过程中一项起先导作用的工作，没有审批通过的基本建设文件，项目中任何实际工作都无法正常开展，后续工作也无法正常进行。建设工程项目手续的办理，是基本建设程序中明确规定的内容之一，只有通过有关手续的办理，政府相关建设管理部门才能有效实施对其所分工的职能进行管理，市政公用设施相关部门才能更好地完成对项目建设工程的配套服务，各协作单位之间才能在协商沟通理解的前提下更好地协作，才能为实现项目建设目标作出各自应有的贡献。建设工程项目手续办理大部分是建设单位或代理建设单位（以下简称代建单位）的分内工作，但有时也是施工承包单位的工作，甚至有些手续办理还是监理单位的工作。建设项目相关手续办理是依据基本建设程序的要求分阶段完成的，报建和审批相关手续是否快捷高效，直接制约着建设工程项目的进程，因此，可以简单地将建设工程项目相关手续的办理理解为建设项目的龙头和关键。

建设工程手续包括政府部门或其下设机构的审批手续；基本建设配套手续是指在市政、道路、给水、排污、电信、供电、供气、供暖等单位办理的相关配套手续；以及参建单位之间业务往来手续办理。本书根据项目建设不同阶段的工作内容，将相关手续的办理实务列入相应章节，以便于初学者和广大读者阅读和理解。

建设工程项目各种手续办理的任务，需要熟悉工程项目建设程序、懂得基本建设基本知识，具有建筑工程相关专业学习背景，具有良好沟通和公关能力，且具有协作精神的人员才能完成。这门课程是一门综合性课程，承担建设项目相关手续办理工作任务的人必须具有良好的责任感和事业心，必须具备良好的职业操守和开拓精神，一个熟悉建设工程项目手续办理的项目建设者，必定会受到建设单位和其他相关参建单位的高度认可。

小 结

1. 项目前期策划是项目管理的重要组成部分。科学、严谨的项目前期策划是项目管理决策和实施增值的基础。从策划的本意看，它包含了策略和谋划两层含

义,从策划的词性看它包含了动词特性,同时也包含了名词的属性。策划本身就是在一项任务还没有实施和开展之前所做的一系列构想、思考、判断、分析、推算、论证、决策等的系列活动。这一系列的工作构成了项目策划的实际活动过程,也要求这个有目标的过程必须具有预期的成果。也就是说,项目策划的成果性系列文件是项目策划要完成的基本任务。即项目策划包含了实质性的活动过程,也有明确可靠的工作成果两层含义。

2. 项目策划是一门集工程设计、经济、法律、工程施工、项目管理等多学科的综合性学科,对参与者尤其是主持项目策划的主要参与者的理论知识、工作技能、实践经验和协作精神、团队意识、人格魅力、意志品质都有较高的要求。它是一项团队工作任务,是一个需要参建各方共同参与的任务,它的成果为项目利益相关者尤其是参与策划的各方所共有,也是项目建设成果的组成部分。一个建设项目系列性策划文件将持续指导项目从开始构想到项目建成交付使用全过程在科学、合理、优化的方向上前进,必将为项目开发和建设产生巨大且实际的综合效益。

3. 建设工程项目的兴建影响大、涉及面较广、责任大,各级政府部门对建设工程项目的管理按照职责分工和管理权限划分都制定了严格的规定。上至国家法律、政府法规、下至行业和地方规章、规程对建设工程项目的兴建都有严格的规定和要求。为了有效实施对项目的管理,涉及工程项目建设的国家发展改革、规划、土地、建设等众多管理部门,依据国家相关法律、法规和规程都制定比较详细的制度和规程。为了规范全国建设市场程序,提高建设项目的投资效益,负责项目投资管理的国家发展改革部门发布了基本建设程序 and 对应的实施细则。基本建设程序是建设工程项目和其他工程项目兴建过程中必须遵守的法定程序,是长期工程实践总结出来的、行之有效的指导项目建设的最有效程序,违反基本建设程序不但达不到兴建项目所期望的目标,更会事与愿违,欲速则不达。

4. 建设工程项目兴建过程中的手续办理,是建设工程项目全过程中一项起先导作用的工作,没有审批通过的基本建设文件,项目中任何实际工作都无法正常开展,后续工作也无法正常进行。建设工程项目手续的办理,是基本建设程序中明确规定的内容之一,只有通过有关手续的办理,政府相关建设管理部门才能有效实施对其所分工的职能进行管理,市政公用设施相关部门才能更好地完成对项目建设工程的配套服务,各协作单位之间才能在协商沟通理解的前提下更好地协作,才能为实现项目建设目标作出各自应有的贡献。建设工程手续包括:政府部门或其下设机构的审批手续;基本建设配套手续是指在市政、道路、给水、排污、电信、供电、供气、供暖等单位办理的相关配套手续;以及参建单位之间业务往来手续办理。

5. 建设工程项目各种手续办理的任务,需要熟悉工程项目建设程序、懂得基本建设基本知识,具有建筑工程相关专业学习背景,具有良好沟通和公关能力,且具有协作精神的人员才能完成。这门课程是一门综合性课程,承担建设项目相关手续办理工作任务的人必须具有良好的责任感和事业心,必须具备良好的职业操守和开拓精神。

复习思考题

一、解释下列概念

建设工程项目 项目策划 项目建设手续

二、问答题

1. 什么是建设工程项目策划？项目策划的作用和意义有哪些？
2. 进行建设工程项目策划所需的知识和技能涉及哪些学科？
3. 工程项目相关建设手续办理的作用和意义是什么？
4. 建设项目工程相关手续分为哪几类？

第二章 建设项目及项目管理的基本知识

学习目标与要求:

1. 了解项目的概念、特点, 项目管理的概念及特点。
2. 理解建筑工程项目的概念、特点, 建设工程项目阶段的划分。
3. 理解工程项目策划的概念、内容和作用。
4. 理解建设工程项目各阶段策划及手续办理的主要工作内容。
5. 掌握国家基本建设程序的内容。

第一节 项目及项目管理的概念

一、项目的概念和特点

1. 项目的概念

所谓项目是指一组有起止时间的、互相协调的受控活动所组成的特定过程, 该过程要达到符合规定要求的目标, 包括时间、成本和资源的约束条件。按项目所在的行业不同, 可以把项目分为工业项目、农业项目、教育项目、医疗卫生项目、投资项目、建设项目等。

2. 项目的特点

不同的项目内容各有所不同, 但它们具有共同的特点:

- (1) 项目的特定性。或可称为单一性、一次性, 这是项目最重要的特征。
- (2) 项目由多个部分组成, 跨越多个组织, 需要多方合作才能完成。
- (3) 通常是为了达到一定的目的或追求一种新产物才组织实施项目。
- (4) 可利用的资源预先有明确的预算。
- (5) 项目有严格的时间界限, 并公之于众。
- (6) 项目管理班子的构成人员来自不同专业的不同职能组织, 项目结束后仍回原组织中或到其他项目中去。
- (7) 项目具有不可逆性。

二、项目管理的概念及其特点

1. 项目管理的概念

项目管理是指在特定的时间范围内, 为完成既定目标, 通过特殊形式的临时性组织运行机制, 通过有效的计划、组织、指挥、协调、领导与控制, 充分利用既定有限资源的一种系统管理方法。

2. 项目管理的特点

项目管理的特点包括以下几个方面:

- (1) 项目管理是一项复杂的工作。项目管理一般由多个部分组成, 工作跨越

多个组织，需要运用多种学科的知识来解决问题；项目管理工作通常只有很少的以往经验可以借鉴，执行中有许多未知因素，每个因素又常常带有不确定性或风险性；还需要具有不同的经历、来自不同组织的人员有机的组织在一个临时性的组织内，在技术性能、成本、进度等较为严格的约束条件下实现项目目标等。这些因素决定了项目管理是一项很复杂的工作，而且复杂性与一般的生产管理有很大的不同。

(2) 项目管理具有创造性。由于项目具有一次性的特点，因而既要承担风险又要发挥创造性。这也是与一般重复性管理的主要区别。项目管理的创造性依赖于科学技术的发展和支持。近代科学技术发展带有两个明显的特征：一是继承积累性，体现在人类可以沿用和继承经验、知识和成果，在此基础上向前发展。二是综合集成性，表现在要解决复杂的问题，往往必须依靠和综合多种学科的成果，集成多种技术和经验，才能实现科学技术的飞跃或更快的发展。因此，在项目管理中，对信息的收集和占有，对前人经验的借鉴和总结等对创造性地完成项目十分关键。

(3) 项目管理具有其寿命周期。项目管理的本质是计划和控制的一次性工作，在规定期限内达到预定目标。一旦目标满足，项目就失去存在的意义而解体。因此，项目具有一种可预知的寿命周期。

(4) 项目管理资源的有限性。项目管理的资源是项目组织可得的，为项目所需要的，包括人员、资金、技术、设备、时间（时间是一种特殊的资源）等。项目管理的任务就是为达到项目目标，在有限的资源条件下，对项目进行的策划、组织、控制、协调和监督。

(5) 项目管理是一项复杂的系统工程。在项目实施过程中，实现项目目标的责任和权利往往集中到项目经理或项目组身上。由于项目任务往往由不同的人执行，所以，项目管理要求将这些任务和人员集中到一起，把他们当作一个整体来对待，最终实现整体目标，因此，需要以系统的观点来管理项目。

第二节 建设工程项目管理的基本知识

一、建设工程项目的概念

建设工程项目是指为完成依法立项、扩建、改建的各类工程（土木工程、建筑工程及安装工程等）而进行的、有起止日期的、达到规定要求的一组相互联系的受控活动组成的特定过程，它包括策划、勘察、设计、采购、试运行、竣工验收和考核评价等。建设工程项目强调项目的过程，有起止时间。具体来讲，建设项目是指一个总体设计或初步设计范围内，由一个或几个单项工程组成，经济上独立核算、行政上统一管理的建设单位工程。

二、建设项目阶段的划分及任务划分

根据我国行政管理职能的划分，通常政府投资以及涉及建设项目投资管理的可行性研究、投资效益评估由发展改革部门管理；工程项目的质量、安全、成本、进度等建设管理由建设行政主管部门管理。

前期阶段主要是指项目建议书批复后到详细设计开始之前（初步设计完成后）的阶段。这一阶段的工作主要包括受业主委托进行项目投资估算及可行性研究、项目功能策划、项目方案初步设计、项目报批等。本阶段工作量虽占全部设计工作量的五分之一到四分之一，但对整个项目投资的影响程度却非常大，达到总投资的70%~90%，因此，做好前期阶段的投资控制，对实现项目投资控制目标十分重要。

建设项目实施阶段主要是指项目初步设计完成后，从项目施工图设计开始到项目保修期满这一阶段。这一阶段的工作包括详细设计、采购、施工、竣工验收，使用保修等。该阶段对投资的影响通常只占到10%左右，但管理的内容较多，相对复杂。建设项目按两个阶段的划分如图2-1所示。

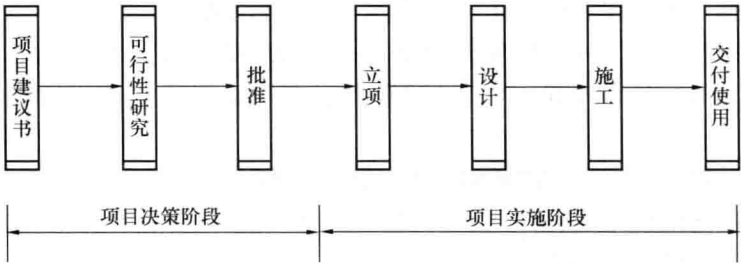


图 2-1 建设项目阶段的划分

各阶段的主要任务概括如下。

(1) 第一阶段（项目投资决策阶段）。即项目的机会研究、可行性研究、评估、决策、立项阶段，项目这一阶段的主要工作内容是项目策划，通常项目策划是由项目业主委托专业的项目咨询机构进行。

(2) 第二阶段（项目前期准备阶段）。从项目实施策划、图纸设计、招标投标、签订承包合同至施工前的准备阶段。

(3) 第三阶段（项目施工阶段）。执行承包合同至项目建成竣工交付使用的阶段，材料、设备采购和施工属于实施阶段的活动。

(4) 第四阶段（竣工验收阶段）。项目的完善和终结阶段，试运行和竣工验收属于收尾阶段的活动。

(5) 第五阶段（后评价阶段）。在项目实施阶段结束后，还增加了一个后评价阶段。即项目建成投入使用一段时间后，由政府管理部门、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、使用单位等多方组成的评价委员会对项目建设工程和项目建设的社会效益和经济效益的评价活动。

三、建设项目各阶段的工作内容

工程建设各阶段的具体工作内容如下：

根据基本建设程序的规定，建设项目各阶段的工作内容见表 2-1。

(一) 投资决策期

建设工程项目投资决策期，根据工作内容的不同可以细分为项目建议书阶段、可行性研究阶段，它们的工作内容如下。