



高职高专土建大类十二五规划教材

建设工程招标投标与合同管理

主 编 ◎ 宋晓东

副主编 ◎ 卓维松



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位



高职高专土建大类十二五规划教材

建设工程招标投标与合同管理

主 编◎ 宋晓东

副主编◎ 卓维松

参 编◎ 王 李 吴超兴
杨雅玲 童 君

主 审◎ 郑友好



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

建设工程招标投标与合同管理/宋晓东主编. —厦门:厦门大学出版社, 2013. 8

高职高专土建大类“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5615-4687-1

I. ①建… II. ①宋… III. ①建筑工程-招标-高等职业教育-教材②建筑工程-投标-高等职业教育-教材③建筑工程-合同-管理-高等职业教育-教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 187752 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup @ xmupress. com

厦门市明亮彩印有限公司印刷

2013 年 8 月第 1 版 2013 年 8 月第 1 次印刷

开本:787×1092 1/16 印张:20.75

字数:416 千字 印数:1~3 000 册

定价:36.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

高等职业教育土建大类十二五规划教材

编审委员会

主 任	林松柏	黎明职业大学校长
副主任	江 勇	福建水利电力职业技术学院院长
副主任	陈卫华	黎明职业大学副校长

委 员

李伙穆	黎明职业大学土木建筑工程系原主任
林 辉	福建水利电力职业技术学院水利工程系主任
周志坚	福建船政交通职业学院交通土建工程系原主任、教务处处长
罗东远	闽西职业技术学院土木建筑工程系主任
薛奕忠	漳州职业技术学院建筑工程系主任
林春建	福建省第五建筑工程公司副总经理、教授级高工
林巧国	福建省第一建筑工程公司副总经理、副总工
吴延风	厦门城市职业学院土木建筑工程学部主任
林起健	福建信息职业技术学院建筑工程系主任
郑金兴	福建林业职业技术学院土木建筑工程系主任
宋文艳	厦门大学出版社总编辑
赖俊仁	台湾朝阳大学营建工程系教授
梁志满	黎明职业大学土木建筑工程学院院长
吴伟民	福建水利电力职业技术学院土木建筑工程系主任
卓维松	福建船政交通职业学院建筑工程系系主任

编审委员会办公室

主 任	王金选	黎明职业大学教务处副处长
副主任	陈俊峰	黎明职业大学土木建筑工程学院副院长
	吴伟民	福建水利电力职业技术学院土木建筑工程系主任

成 员

王金圳	黎明职业大学施工技术专业主任
颜志敏	福建水利电力职业技术学院工民建教研室主任

内容摘要

本书是福建省高职高专土建大类十二五规划教材,依据《福建省教育厅关于组织实施“福建省高等职业教育教材建设计划”的通知》(闽教高[2010]60号)文件精神、土建类专业教材编委会研讨制定的《福建省土建类高等职业教育教材建设方案》及“建设工程招标投标与合同管理”课程教学大纲编写完成。全书包括建设工程招标投标和建设工程合同管理两个部分,由建设市场及相关法律,建设工程招标,建设工程投标,建设工程开标、评标与定标,建设工程合同管理法律基础,建设工程合同,建设工程施工合同管理及 FIDIC《土木工程施工合同条件》与国际工程招投标 8 个章节组成。

本教材作为高职高专土建类专业的教学用书,也可供其他相近专业作为教学参考书,同时可供职业岗位培训或土建工程技术人员学习参考。

前 言

本教材是根据《福建省教育厅关于组织实施“福建省高等职业教育教材建设计划”的通知》(闽教高[2010]60号)文件精神、土建类专业教材编写委员会研讨制定的《福建省土建类高等职业教育教材建设方案》及“建设工程招标投标与合同管理”课程教学大纲编写的。教材以学生能力培养为主线,突出高职高专教育的特点,体现实用性、实践性、创新性特色,是一套理论联系实际、教育面向生产的高职高专教育精品规划教材。

本教材综合了目前建设工程招标投标与合同管理常用的基本原理、方法和技术,结合《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,强调理论联系实际,注意现代管理手段和方法在生产实践中的运用,培养建筑行业具备招标投标和合同管理专业技术管理的应用型人才。

本教材由工程招标投标与合同管理基本知识两部分组成,共八章。福建林业职业技术学院副教授宋晓东担任主编,编写第六、七章;福建船政交通职业学院副教授卓维松担任副主编,编写第一、二章;黎明职业大学王李讲师编写第四、八章;福建林业职业技术学院工程师吴超兴及黎明职业大学杨雅玲老师编写第三章;福建水利电力职业技术学院童君老师编写第五章。全书由南平市造价站站长、高级工程师郑友好担任主审。

为了方便读者学习使用,教材后还附有《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国房屋建筑和市政工程标准施工招标文件(2010年版)》的部分内容。本书作为高职高专土建类专业教材,也可供相关专业人员使用和参考。

本书在编写过程中引用了大量的规范、教材、专业文献和资料,恕未在书中一一注明。在此谨向原著者们表示衷心的感谢,并向为本书付出辛勤劳动的编辑同志致以诚挚的谢意。

由于编者水平有限,教材中不妥之处在所难免,恳切希望广大读者、同行和专家批评指正。

编 者

2013年8月

目 录

第一章 建设市场及相关法律	1
1.1 概述	1
1.1.1 我国建设工程市场概述	1
1.1.2 建设市场管理体制	2
1.1.3 政府对建设市场的管理任务	3
1.2 建设市场的主体和客体	4
1.2.1 建设市场的主体	4
1.2.2 建设市场的客体	6
1.3 建设市场的资质管理	8
1.3.1 从业企业资质管理	8
1.3.2 专业人员资格管理	12
1.4 建设工程交易中心	13
1.4.1 建设工程交易中心的性质与作用	13
1.4.2 建设工程交易中心的基本功能	14
1.4.3 建设工程交易中心运行原则	15
1.4.4 建设工程交易中心运作的一般程序	16
1.5 建筑法、招投标法简介	18
1.5.1 《中华人民共和国建筑法》简介	18
1.5.2 《中华人民共和国招标投标法》简介	21
本章小结	25
思考题	26
第二章 建设工程招标	27
2.1 建设工程招标基本知识	27
2.1.1 建设工程招标概述	27
2.1.2 建设工程招标应具备的条件	31
2.1.3 建设工程招标方式及选择	32
2.1.4 建设工程招标范围和标准	34
2.1.5 建设工程招标投标中政府的职能	36
2.2 建设工程招标程序	37
2.2.1 招标准备阶段	38
2.2.2 招标阶段	41
2.2.3 决标成交阶段	46

2.3 施工招标文件	47
2.3.1 招标文件的作用	47
2.3.2 招标文件的组成	48
2.3.3 招标文件的内容	49
本章小结	54
思考题	54
第三章 建设工程投标	55
3.1 建设工程投标概述	55
3.1.1 建设工程投标概念	55
3.1.2 建设工程投标人应具备的条件	55
3.1.3 成立投标组织	56
3.1.4 投标文件内容要求	57
3.1.5 投标时间的要求	58
3.1.6 投标行为的要求	58
3.1.7 投标人数的要求	59
3.1.8 工程投标程序及关键环节	59
3.1.9 建设工程投标工作的关键环节	59
3.2 建设工程投标文件	61
3.2.1 施工投标文件的组成	62
3.2.2 工程投标文件的编制	68
3.3 建设工程投标报价	71
3.3.1 投标报价的依据	71
3.3.2 投标报价的程序	72
3.3.3 投标报价	73
3.3.4 投标报价策略与技巧	78
本章小结	81
思考题	82
第四章 建设工程开标、评标与定标	83
4.1 建设工程开标	83
4.1.1 建设工程开标及其要求	83
4.1.2 建设工程开标程序	83
4.1.3 开标过程中可以确认为废标的情形	84
4.2 建设工程评标	85
4.2.1 评标原则与纪律	85
4.2.2 评标委员会的组建	85
4.2.3 建设工程评标步骤	86
4.2.4 建设工程评标主要方法	88
4.2.5 评标报告的编制	91
4.2.6 废标、重新招标	91

4.3 建设工程定标及签订合同	92
4.3.1 建设工程定标	92
4.3.2 发出中标通知书	92
4.3.3 签订合同	94
本章小结	99
思考题	99
第五章 建设工程合同管理法律基础	100
5.1 建设工程合同管理概述	100
5.1.1 建设工程合同管理的概念	100
5.1.2 建设工程中的主要合同关系	101
5.1.3 建设工程合同管理的原则	103
5.1.4 建设工程合同管理的任务和工作内容	106
5.1.5 合同法律关系的构成、产生、变更和消灭	108
5.2 合同担保	111
5.2.1 合同担保概念	111
5.2.2 担保方式	111
5.2.3 保证在建设工程中的应用	114
5.3 工程保险	115
5.3.1 工程保险概念及主要险种	115
5.3.2 保险合同管理	116
5.4 合同的订立	117
5.4.1 合同的形式和内容	117
5.4.2 要约与承诺	119
5.4.3 合同示范文本和格式条款	121
5.5 合同的效力	122
5.5.1 合同效力的概念	122
5.5.2 合同生效的要件	122
5.5.3 合同生效后的法律约束力	123
5.5.4 无效合同	123
5.5.5 可变更与可撤销合同	125
5.6 合同的履行、变更、转让和终止	127
5.6.1 合同的履行	127
5.6.2 合同的变更	128
5.6.3 合同履行中的债权转让和债务转移	129
5.6.4 合同的终止	130
5.6.5 合同的解除和债务互相抵销	130
5.7 合同的违约责任	132
5.7.1 违约责任的概念和条件	132
5.7.2 违约责任的分类	132

5.7.3 违约责任的主要形式	133
5.7.4 免责事由	135
5.8 合同争议的解决	136
5.8.1 解决合同争议的方法	136
5.8.2 和解	136
5.8.3 调解	136
5.8.4 仲裁	137
5.8.5 诉讼	138
本章小结	139
思考题	140
第六章 建设工程合同	141
6.1 建设工程勘察设计合同	141
6.1.1 建设工程勘察设计合同概述	141
6.1.2 建设工程勘察设计合同订立	142
6.1.3 建设工程勘察设计合同的履行	144
6.2 建设工程监理合同	147
6.2.1 概述	147
6.2.2 建设工程监理合同的订立	149
6.2.3 建设监理合同当事人的权利义务	150
6.2.4 建设监理合同的履行	151
6.3 建设工程施工合同	153
6.3.1 建设工程施工合同的类型	153
6.3.2 施工合同示范文本	158
6.4 建设工程物资、设备采购合同	163
6.4.1 建设工程物资、设备采购合同概述	163
6.4.2 建设工程物资采购合同的主要条款	165
6.4.3 建设工程设备采购合同的主要条款	167
6.4.4 建设工程物资采购合同的履行	168
6.4.5 建设工程物资采购合同的管理	170
本章小结	171
思考题	171
第七章 建设工程施工合同管理	172
7.1 合同的谈判与签订	172
7.1.1 合同谈判概述	172
7.1.2 合同谈判的主要内容	173
7.1.3 合同谈判	175
7.1.4 合同的签订	178
7.2 根据合同条款进行施工项目管理	179
7.2.1 建设工程施工合同中的质量控制	179

7.2.2 建设工程施工合同中的安全管理	185
7.2.3 建设工程施工合同中的工期管理	188
7.2.4 建设工程施工合同中的价款管理	191
7.3 建设工程施工合同的工程变更管理	194
7.3.1 合同变更原因	194
7.3.2 工程变更的范围和内容	195
7.3.3 变更权	196
7.3.4 变更程序	197
7.3.5 承包人的合理化建议	198
7.3.6 变更价款的确定	198
7.4 施工合同的索赔管理	199
7.4.1 概述	199
7.4.2 施工合同索赔的依据和证据	200
7.4.3 施工合同索赔的程序	204
7.4.4 索赔内容及计算	210
7.4.5 索赔案例	213
7.5 争议的解决	217
7.5.1 争议的解决方式	217
7.5.2 友好解决	218
7.5.3 争议评审	218
7.5.4 申请仲裁	219
7.5.5 提起诉讼	220
本章小结	221
思考题	221
第八章 FIDIC 合同条件与国际工程招投标	223
8.1 国际咨询工程师联合会简介	223
8.1.1 国际咨询工程师联合会	223
8.1.2 FIDIC 合同条件的特点	224
8.2 FIDIC《施工合同条件》内容简介	225
8.2.1 《施工合同条件》的特点	225
8.2.2 《施工合同条件》的主要内容	225
8.3 国际工程招标	237
8.3.1 国际工程招投标的程序	237
8.3.2 国际工程的招标方式	237
8.3.3 世界不同地区的工程招标习惯做法	240
8.4 国际工程投标	242
8.4.1 国际工程投标的前期工作	242
8.4.2 国际工程投标报价	243
本章小结	248

思考题..... 248

附录 1 中华人民共和国招标投标法 250

附录 2 《中华人民共和国房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》(2010 年版)

协议书和通用合同条款 257

附录 3 评标办法 290

参考文献..... 315

第一章 建设市场及相关法律

我国实行社会主义市场经济,市场经济就是法制的经济。我国已经是 WTO 成员国之一,建设业正在逐步与国际接轨,统一开放、竞争有序的建设市场正在形成。随着全国上下反腐倡廉,要求净化建设市场环境,实行公平竞争,确保工程质量的呼声日益高涨,必须用法律手段,依法管理工程建设市场。

本章主要介绍我国建设市场相关知识、建设市场的主体和客体、建筑市场的资质管理、建设工程交易中心、建筑法和招标投标法法律制度主要内容等基本知识。

1.1 概 述

1.1.1 我国建设工程市场概述

1. 建设工程市场概念

建设工程市场是指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,一般称作建筑市场或建设市场。

由于建筑产品体形庞大,无法移动,买主单一,不可能集中在一定的地方交易,所以建筑产品不能像其他商品一样集中到某一市场销售,为了统一建筑产品的交易,国家建立建筑产品交易中心。

建设工程市场有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的建设工程市场是指以建筑产品交换为内容的市场,本章介绍的内容就是指这个市场。它主要表现为建设项目业主通过招标投标过程将产品建设委托给承包商,向承包商支付工程建设费用,形成商品交换关系,一般指有形市场,有固定的交易场所,即建设工程交易中心。广义的建设工程市场除了有形建筑市场外,还包括水利工程、交通工程、电力工程与建筑产品生产和交换相关的勘察设计市场、建筑劳务市场、物质材料供应市场、资金市场以及从事招标代理、造价咨询、工程监理等业务的中介服务市场,由此形成了建设工程市场体系。因此,广义的建设工程市场是工程建设生产和交易关系的总和。

2. 建设工程市场的特点

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大、买主单一,生产过程的不同阶段对承包单位要求不同的特点,决定了建设工程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,一直到工程竣工、保修期结束为止,发包方与承包商、分包商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,都是在建设工程市场

中进行的。生产活动和交易活动交织在一起,使得建设工程市场在许多方面不同于其他产品市场。它具有以下特点:

(1)建筑产品交易的长期性和生产过程的阶段性。建筑产品生产周期一般较长,价值巨大,这就决定了建筑产品只能采用分期分批结算。因此,建筑产品的交易必须按照工程建设合同的约定,结合各阶段的特点,办理各阶段的交易活动。双方在确定交易条件时,重要的是关于分期付款与分期交货的条件。

(2)建筑产品交易的直接性。这是由建筑产品的单件性和产品的固定性决定的。建筑产品交易不同于一般的商品,市场上所需要的建筑产品的特征并不是由生产者决定,而是由买主特定需要决定的,并在指定的地点为其建造某种特定的建筑物。

(3)建筑市场定价方式的独特性。我国建筑产品定价方式主要有两种:一种是施工图预算定价方式,即按照全国统一的建筑工程定额计算施工图的工程量,结合地方的单位估价表和建筑材料价格计算工程造价,并在此基础上进行投标报价。另一种是工程量清单报价,即由业主给定的工程量清单,承包商自行制定综合单价,并根据工程量清单与综合单价汇总后,进行投标报价。2003 年国家颁布的《建设工程工程量清单计价规范》,对国有投资项目必须采用工程量清单招标与投标报价的方式(清单计价方法 2008 年有修订版)。

(4)建筑产品交易量的不稳定性。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加,而当社会经济发展处于调整或者停滞期,由于固定资产投资规模的减少引起建筑产品交易量萎缩。

(5)建设市场的风险性。建筑产品是先定价后生产,由于生产周期长,不确定因素多,对于建设单位(业主)有风险,对施工单位(承包商)也有风险。

其一,定价风险。由于建设市场竞争激烈,市场竞争主要表现为价格的竞争,定价过高意味着招揽不到生产任务,即竞争失败;定价过低,则可能导致承包商亏损,甚至破产。

其二,支付能力风险。建筑产品的造价一般较大,在其生产过程中,由于各种干扰因素的影响可能使生产成本和价格升高,从而超过建设单位的支付能力,或因其他原因致使筹措资金发生困难等,均可能造成工程建设进度款拖延支付,甚至中断支付。

其三,交货时间滞后风险。建设单位、施工单位由于对建筑产品生产周期中的不确定因素估计不足,提出的交货日期有时并不能实现,无法按时交付使用,建设单位无法按期投入使用,造成相应的经济效应的损失以及社会效应的损失。对施工单位而言,交货时间滞后,也就意味着施工成本的增加。

(6)严格的市场准入制度。为了保证建设工程交易市场有序、规范进行,建设行政主管部门与行业协会都明文规定相应的市场准入制度和生产经营规则,以规范业主、承包商、中介服务机构的生产经营行为,如施工方必须具备相应资质条件并在资质许可范围内承揽工程,主要技术人员与岗位人员应有执业资格证书。

1.1.2 建设市场管理体制

建设市场管理体制因社会制度、国情的不同而不同,其管理内容也各具特色。

1. 西方国家建设市场管理体制

很多西方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。

2. 我国建设市场管理体制

我国建设市场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,建设单位(业主)、施工企业(承包商)、材料供应部门(供货商)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。改革开放初期,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,撤销了众多的政府专业管理部门,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。

1.1.3 政府对建设市场的管理任务

建设项目根据资金来源的不同可分为两类:公共投资项目和企业(私人)投资项目。前者是代表公共意愿的政府行为,后者则是个人行为。政府对于这两类项目的管理有很大差别。

对于公共投资项目,政府既是业主,又是管理者。以不损害纳税人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。

对于私人投资项目,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,建设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,可以发现一定的共性,大致包括以下几个方面:

- (1)制定建筑法律、法规;
- (2)制定建筑规范与技术标准;
- (3)对承包商、专业人士的资质管理;
- (4)安全和质量管理;
- (5)行业资料统计;
- (6)公共工程管理。

1.2 建设市场的主体和客体

我国建设市场经过多年来的发展,已形成由发包人、承包商、为双方服务的咨询服务者(中介机构)和市场组织管理者组成的市场主体,以建筑产品和建筑生产过程为对象组成的市场客体,以招标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,以及我国特有的有形建筑市场等,这些构成了完整的建设市场体系。

建设市场是市场经济的产物。建设市场交易是业主给付建设费、承包商交付工程的过程。建设市场的主体是指参与建设市场交易活动的主要各方,主要包括发包人(业主、建设单位)、承包商(勘察、设计、施工、材料供应)和中介服务机构(工程咨询服务机构、监理、银行等)。

建设市场的客体则包括有形的建筑产品(建筑物、构筑物)和无形的建筑产品(如设计、咨询、监理等智力型服务)。

1.2.1 建设市场的主体

1. 发包人

发包人是指拥有相应的建设资金,办妥项目建设的各种准建手续,在建设市场中发包工程项目建设的勘察、设计、施工任务,以建成该项目达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。发包人也称为业主、建设单位或甲方。

在我国,发包人只有在发包工程或组织工程建设时才成为市场主体,故又称为发包方或招标人。因此,发包人作为市场主体具有不确定性。我国的工程项目大多数是政府投资建设的,发包人大多属于政府部门。为了规范发包人的行为,保证国有资金合理使用,我国建立了投资责任约束机制,即项目法人责任制,又称业主责任制,由项目业主法人对项目建设全过程负责管理,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。

(1)项目业主产生的三种方式

①业主是企业或单位。如某工程为企业、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,其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有限公司也可成为业主。

(2)业主在项目建设过程中的主要职责

①建设项目可行性研究与立项决策;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和试运行;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、工程技术人员、经济管理人员以及一定数量的工人,取得建设行业相应资质证书和营业执照的,能够按照业主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建筑施工企业。

(1) 承包商的分类

承包商按其所从事的专业可分为建筑、路桥、市政、港口、铁路、水利水电等专业化公司;按其承包的方式可分为施工总承包企业、专业承包企业、劳务分包企业;按其生产主要形式可分为勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、混凝土构配件预制厂、商品混凝土供应站以及建筑机械租赁公司等。

(2) 承包商具备的条件

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。承包商从事建设生产一般需具备四个方面的条件:

- ①拥有符合国家规定的注册资本;
- ②拥有与其资质等级相适应且具有法定注册执业资格的专业技术和管理人员;
- ③有从事相应建筑活动所应有的技术装备;
- ④经资格审查合格,已取得资质证书和营业执照。

(3) 承包商的实力

在市场经济条件下,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(主要指施工企业)的实力主要包括以下几个方面:

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、建造师(即项目经理)、技术员、质检员、材料员、内业资料员、合同管理员、安全员等专业人员队伍,能够解决各类工程施工中的技术难题;有相应的专业施工设备;有承揽不同类型项目施工的经验。

②经济方面的实力。具有一定的融资和垫付资金的能力;具有支付各种担保和保险的能力,有承担相应风险的能力;具有一定数量周转资金,用于工程准备;具有相当的固定资产和为完成项目需购入大型设备所需的资金;承担国际工程尚需具备筹集外汇的能力。

③管理方面的实力。建筑承包市场属于买方市场,承包商为打开局面,往往需要低利润报价以取得项目。因此,必须在成本控制上下工夫,向管理要效益,并采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平,必须具有一批技术过硬的建造师(即项目经理)和管理专家。

④信誉方面的实力。承包商社会信誉的好坏,将直接影响企业的生存与发展。要建立良好的信誉,就必须遵守法律法规,能认真履约,保证工程质量、安全、工期,文明施工。

承包商承揽工程,必须根据本企业的技术力量、机械装备、施工经验等方面的条件,选择适合发挥自己优势的工程项目,避开企业不擅长或缺乏经验的工程项目,做到扬长避短,避免给企业带来不必要的风险和损失。

3. 中介服务机构

中介服务机构是指具有一定注册资金,具有一定数量的工程技术、经济、管理人员,取得