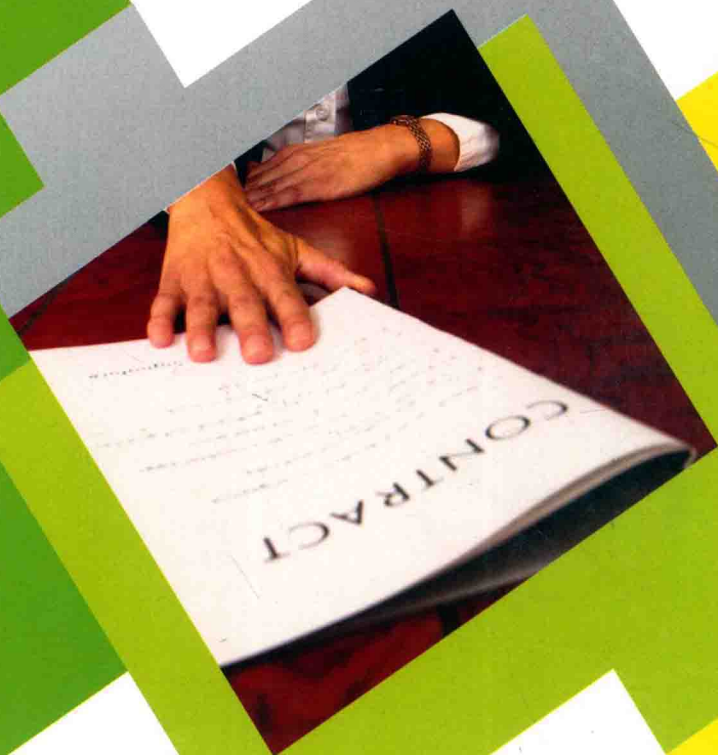


全国“十三五”规划精品教材

建筑工程招标投标与合同管理

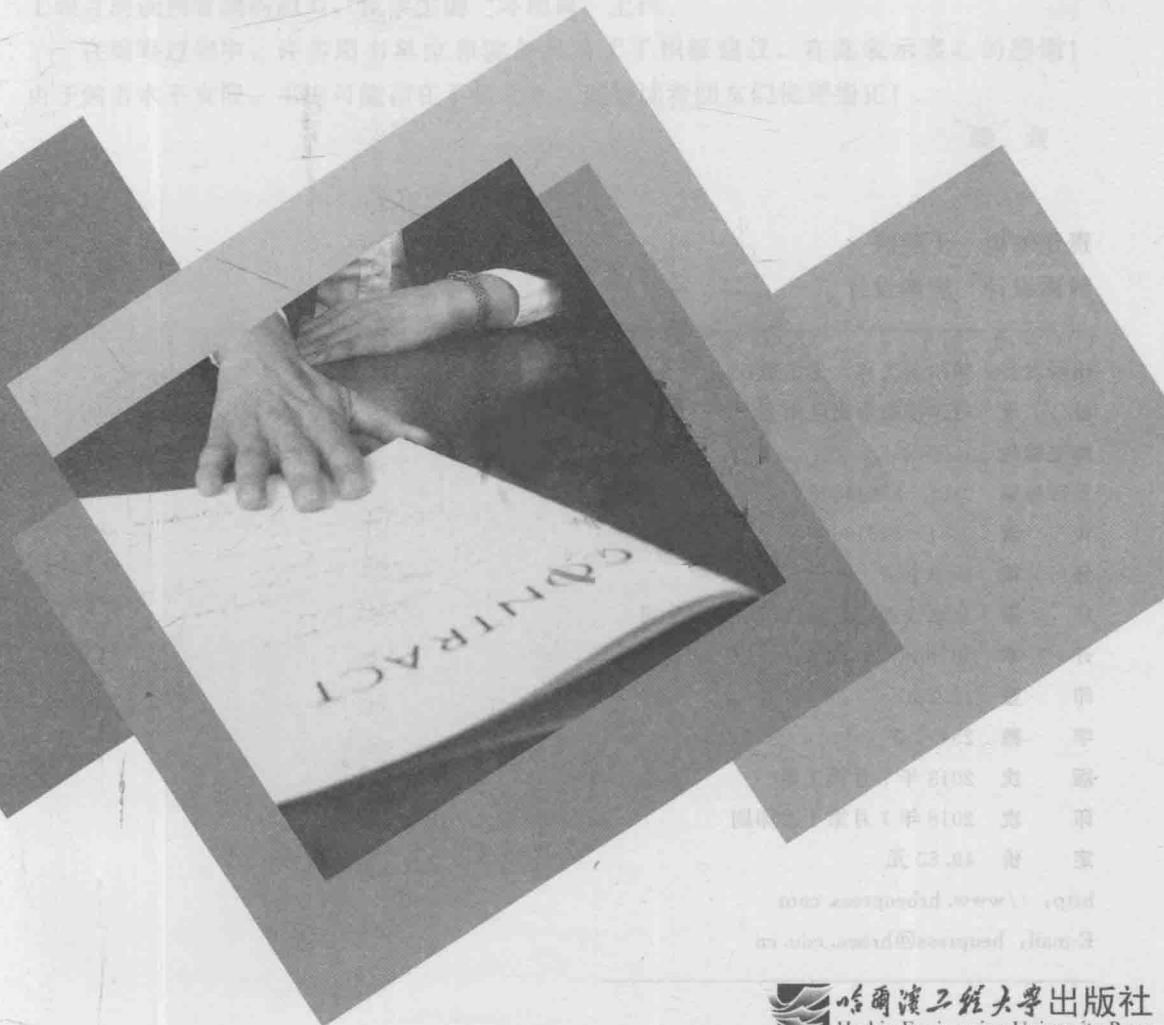
主 编 / 王凤琳



全国“十三五”规划精品教材

建筑工程招标投标与合同管理

主 编 王凤琳 贾汇松 杨 榕
副主编 王营通 马冰清 许晋龙
杨亚芬 肖何英 梁 杰
黄 霞



哈尔滨工程大学出版社
Harbin Engineering University Press

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑工程招标投标与合同管理/王凤琳主编.—哈尔滨:
哈尔滨工程大学出版社,2018.7

ISBN 978-7-5661-1988-9

I. 建… II. 王… III. ①建筑工程—招标 ②建筑工程—
投标③建筑工程—经济合同—管理 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 147910 号

责任编辑 于险波
封面设计 唐韵设计

出版发行 哈尔滨工程大学出版社
社 址 哈尔滨市南岗区南通大街 145 号
邮政编码 150001
发行电话 0451-82519328
传 真 0451-82519699
经 销 新华书店
印 刷 北京佳创奇点彩色印刷有限公司
开 本 787mm×1 092mm 1/16
印 张 12.75
字 数 284 千字
版 次 2018 年 7 月第 1 版
印 次 2018 年 7 月第 1 次印刷
定 价 49.80 元

<http://www.hrbeupress.com>

E-mail: heupress@hrbeu.edu.cn

前 言

为适应 21 世纪教育发展的需要,培养建筑行业具备工程项目招投标与合同管理知识的专业技术管理应用型人才,我们结合信息化教育和当前行业文件编写了本书。

(1) 依据《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》编写,主要满足建筑工程技术专业的教学需要,也可以作为其他相关专业和岗位培训的教学用书。

(2) 理论联系实际,贴合实际,以实际工程为载体,多数章节设置了实际综合案例,全面系统地论述了招标投标与合同管理的相关知识,使学生掌握招标投标与合同管理的相关概念、基本程序、工作内容,以及建设工程合同管理的基本原理和方法,具备组织项目招标投标、编制招标和投标文件、组织和参与项目开标、评标、定标及工程合同谈判管理的能力,使学生能“零距离”上岗。

在编写过程中,许多用书单位和读者都给予了积极建议,在此表示衷心的感谢!由于编者水平有限,书中可能存在不足之处,诚望读者朋友们批评指正!

编 者

目 录

项目1 工程招标投标概述	1
1.1 工程承发包	2
1.2 建筑市场认知	6
1.3 建筑工程招标投标	15
1.4 建设工程招标投标主体	19
复习思考与练习	29
项目二 国内建设工程施工招标	30
2.1 工程项目施工招标程序	31
2.2 工程项目施工招标方式	41
2.3 建筑工程招标文件的编制	42
2.4 建筑工程招标标底、招标控制价的编制	46
复习思考与练习	50
项目三 国内建设工程施工投标	53
3.1 工程项目投标及基本程序	54
3.2 建设工程投标决策	58
3.3 建设工程投标报价	62
3.4 建设工程投标文件的编制与送标	63
复习思考及练习	70
项目四 开标、评标、定标	71
4.1 建设工程开标	72
4.2 评 标	72
4.3 定 标	75
复习思考与练习	76
项目5 建设工程施工合同订立	78
5.1 施工合同概述	79
5.2 施工合同的签订	82



5.3 合同的谈判	86
5.4 合同的效力	93
复习思考与练习	99
项目 6 建设工程施工合同履行管理	100
6.1 施工合同履行管理概述	101
6.2 工程施工合同进度管理	103
6.3 工程施工合同质量管理	107
6.4 工程施工合同造价管理	115
6.5 工程施工合同风险与安全管理	119
6.6 工程施工合同争议的解决	128
复习思考与练习	129
项目 7 施工合同索赔管理	131
7.1 建设工程施工索赔概述	132
7.2 索赔工作程序与技巧	134
7.3 索赔的计算	140
复习思考与练习	149
项目 8 国际工程合同条件	151
8.1 概 述	151
8.2 国际工程通用的合同条件	155
复习思考与练习	162
附录一 中华人民共和国招标投标法	164
附录二 中华人民共和国合同法	172
附录三 中华人民共和国招标投标法实施条例	185
参考文献	198

项目 1 工程招标投标概述



项目描述

本项目主要介绍了国内建筑市场承发包的种类及其特点，建筑市场的主体及其权利和义务，建设工程交易中心的功能及作用、建设工程招标和投标的基本含义等内容。



学习目标

能力目标	知识目标	素质目标
<ol style="list-style-type: none">1. 能够区分各类企业不同资质的承包范围；2. 能够以小组为单位做市场调查，编写市场调查报告	<ol style="list-style-type: none">1. 掌握工程承发包的概念、内容；2. 掌握各类企业不同资质的承包范围；3. 熟悉招标投标的特点、主体、客体	培养学生的建设工程合同法律意识，树立契约精神，提升专业及职业素养



重点难点

重点	难点
<ol style="list-style-type: none">1. 工程承发包的概念、内容；2. 招标投标的主体、客体	区分各类企业不同资质的承包范围



引例

某镇政府因拆迁建设需要，将其一幢旧平房的拆除工程发包给金某，金某虽从事拆除工作多年，但没有取得相应资质，其雇请了黄某等 10 余民工进行墙体拆除。2017 年 7 月 9 日，黄某等人在用绳拉墙体时，因操作不当致墙体倒踏时砸伤包括黄某在内的 3 名雇工，经鉴定伤情均为轻伤甲级。黄某等人索赔无望，遂将金某诉至法院。法院在审理过程中，将某政府追加为被告，查明其发包时知道金某没有相应资质。

裁判：法院审理认为，作为发包人的镇政府明知接受发包的金某没有相应资质而将拆除工程发包给他，违反了法定义务，对造成损害的后果与雇主具有共同过错，构成共同侵权，故应与金某对雇员损害承担连带赔偿责任，遂判决镇政府与金某对黄某等三人的医疗费、伤残补助金等损失 12851.6 元，承担连带赔偿责任。



问题：对于以上法院判决你怎么看？

1.1 工程承发包

1.1.1 工程承发包的概念

承发包是一种商业交易行为，是指交易的一方负责为交易的另一方完成某项工作或供应一批货物，并按一定的价格取得相应报酬的一种交易。委托任务并负责支付报酬的一方称为发包人，接受任务并负责按时完成而取得报酬的一方称为承包人。

工程承发包是指建筑企业作为承包人（乙方），建设单位作为发包人（甲方），由甲方把建筑安装工程任务委托给乙方，且双方在平等互利的基础上签订工程合同，明确各自的经济责任、权利和义务，以保证工程任务在合同造价内按期按质按量地全面完成。

1.1.2 工程承发包的内容

工程项目承发包的内容是整个建设过程各个阶段的全部工作，可以大致按工作发生的先后顺序，分为工程项目的项目建议书、可行性研究、勘察设计、材料及设备的采购供应、建筑安装工程施工、生产准备和竣工验收以及工程监理等阶段的工作。对于一个承包单位来说，承包内容可以是建设过程的全部工作，也可以是某一阶段的全部或部分工作。

（一）项目建议书

项目建议书是建设单位向国家有关主管部门提出要求，建设某一项目的建设性文件。主要内容是项目的性质、用途、基本内容、建设规模及项目的必要性和可行性分析等。项目建议书可以由建设单位自行编制，也可以委托工程咨询机构代为编制。

（二）可行性研究

项目建议书经批准后，应进行项目的可行性研究。可行性研究就是确定本期建设规模和建设期限、落实选用设备和取得环境保护部门的批件、落实工程建设条件及投资控制指标经济分析、资金来源等，最后完成编制研究报告，按规定向政府提交项目申请报告。可行性研究的主要内容是对拟建项目的一些重大问题，如市场需求、资源条件、原料、燃料、动力供应条件、厂址方案、拟建规模、生产方法、设备选型、环境保护、资金筹措等，从技术和经济两方面进行详尽的调查研究，分析计算并进行方案比较，之后对这个项目建成后可能取得的技术效果和经济效益进行预测，从而提出该项工程是否值得投资建设和怎样建设的意见，为投资决策提供可靠的依据。



(三) 勘察设计

1. 工程勘察

工程勘察主要是工程测量、水文地质勘察和工程地质勘察。其任务是查明工程项目建设地点的地形地貌、地层土壤岩性、地质构造、水文条件等自然地址条件，做出鉴定和综合评价，为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学依据。

2. 工程设计

工程设计是从技术上和经济上对拟建工程进行全面规划。大中型项目一般采用两阶段设计，即初步设计和施工图设计。重大型项目和特殊项目采用三阶段设计，即初步设计、技术设计和施工图设计。

(四) 材料和设备的采购供应

项目所需的设备和材料涉及面广、品种多、数量大。设备和材料采购供应是工程建设过程中的重要环节。建筑材料的采购供应方式有公开招标、询价报价、直接采购等。设备的供应方式有：委托承包、设备包干、招标投标等。

(五) 建筑安装工程施工

建筑安装工程施工是把设计图纸付诸实施的决定性阶段。其任务是把设计图纸变成物质产品，如工厂、矿井、住宅、学校等，使预期的生产能力或使用功能得以实现。建筑安装工程施工的内容包括施工现场的准备工作，永久性工程的建筑施工、设备安装及工业管道安装等。

(六) 建设工程监理

建设工程监理是指具有相关资质的监理单位受建设单位（项目法人）的委托，依据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律、法规和工程建设监理合同及其他工程建设合同，代替建设单位对承建单位的工程建设实施监控的一种专业化服务活动。

监理单位是建筑市场的主体之一，建设监理是一种高智能的有偿技术服务。监理单位与项目法人之间是委托与被委托的合同关系，与被监理单位是监理与被监理关系。从事工程建设监理活动，应当遵循守法、诚信、公正、科学的原则。

1.1.3 工程承发包方式

工程承发包方式，指发包人与承包人之间的经济关系形式。建筑工程承发包方式是多种多样的，按照不同的标准可以划分不同种类，通常有如下几种。



(一) 按承包范围划分承发包方式

按照承发包的范围划分,工程承发包方式可以分为建筑全过程承发包、阶段承发包、专项承发包和 BOT 方式四种。

1. 建设全过程承发包

建筑全过程承发包也称为统包、一揽子承包、交钥匙工程。建设单位只提出使用要求和竣工期限,或对其他重大决策性问题做出决定,承包单位即可对项目建议书、可行性研究、勘察设计、设备询价与选购、材料订货、工程施工、职工培训、竣工验收,直到投产使用和建设后评估等全过程实行全面的总承包,并负责对各项分包任务进行综合管理和监督。

2. 阶段承发包

阶段承发包是指发包人和承包人就建筑过程中某一阶段或者某些阶段的工作(如可行性研究、勘察、设计或施工、材料设备供应等)进行发包承包。例如由设计机构承担勘察设计,由施工企业承担工业与民用建筑施工,由设备安装公司承担设备安装任务。其中,施工阶段的承发包还可依承发包具体内容的不同,具体分为以下 3 种形式。

(1) 包工包料 即工程施工所用的全部人工和材料由承包人负责。这是国际上采用较为普遍的施工承包方式。其优点是:可以调剂余缺,合理组织供应,加快工程的建筑速度,促进施工企业加强其企业管理的力度,减少不必要的损失和浪费;有利于合理使用材料,降低工程造价,减轻建筑单位的负担。

(2) 包工不包料 又称包清工,即承包人仅提供劳务而不承担供应任何材料的义务,实质上是劳务承包。目前国内外建筑工程中都存在这种承发包方式。

(3) 包工部分包料 即承包人只负责提供施工的全部所需工人和一部分材料,材料的其余部分由建筑单位或总包单位负责供应。

3. 专项承发包

专项承发包是指发包人和承包人就某建筑阶段中的一个或几个专门项目进行发包承包。由于一些项目的专业性强,多由有关的专业承包单位承包,所以专项承发包也称为专业承发包。

专项承发包主要适用于可行性研究中的辅助研究项目,如勘察设计阶段的工程地质勘察、供水水源勘察,基础或结构工程设计、工艺设计,供电系统、空调系统及防灾系统的设计;施工阶段的深基础施工、金属结构制作和安装、通风设备和电梯安装等建筑准备阶段的设备选购和生产技术人员培训等项目。

4. BOT 方式

BOT 是建造—经营—转让的英文缩写,指一个承建人或发起人从委托人处获得特许权,成为特许权的所有者后,着手从事项目的融资、建设和经营,并在特许期内拥



有该项目的经营权和所有权。特许期结束后，将项目无偿地转让给委托人。在特许期内，项目公司通过对项目的良好经营得到利润，用于收回融资成本并取得合理收益。

(二) 按合同计价方法划分承发包方式

1. 固定总价合同

固定总价合同，又称总价合格，即发包人预先规定明确的承包范围和合同总价。由于不可预见工程费用的大小不同，采用这种形式承包风险较大。这种方式适用于规模较小、风险不大、技术简单、工期较短的工程。其主要做法是：以图纸和工程说明书为依据，明确承包内容和计算承包价，总价一次包死，一般不予变更。

这种方法的优点：因为有图纸和工程说明书为依据，发包人、承包人都能较准确地估算工程造价，发包人容易选择最优承包人。

缺点：对承包商有一定的风险，因为如果设计图纸和说明书不太详细，未知数比较多，或者遇到材料突然涨价、地质条件变化和气候条件恶劣等意外情况，承包人承担的风险就会增大，风险费用加大不利于降低工程造价，最终对发包人也利。

2. 计量估价合同

计量估价合同是指以工程量清单和单价表为计算承包价依据的承发包方式。通常的做法是：由发包人或委托具有相应资质的中介咨询机构提出工程量清单，列出分部、分项工程量，由承包商根据发包人给出的工程量，经过复核并填上适当的单价，再算出总造价，发包人只要审核单价是否合理即可。这种承发包方式结算时单价一般不能变化，但工程量可以按实际工程量计算，承包人承担的风险较小，操作起来也比较方便。

3. 固定单价合同

固定单价合同，即事前规定工程单价，而合同附件中所列的工程量仅作参考。这种合同常用于事前仅有建设意向、不能确定分部分项工程总量的工程。

(1) 按分部分项工程单价承包 即由发包人列出分部分项工程名称和计量单位，由承包人逐项填报单价，经双方磋商确定承包单价，然后签订合同，并根据实际完成的工程数量，按此单价结算工程价款。这种承包方式主要适用于没有施工图、工程量不同而且需要开工的工程。

(2) 按最终产品单价承包 即按每平方米住宅、每平方米道路等最终产品的单价承包。其报价方式与按分部分项工程单价承包相同。这种承包方式通常适用于采用标准设计的住宅、宿舍和通用厂房等房屋建筑工程。但对其中因条件不同而造价变化较大的基础工程，则大多采用按计量估价承包或分部分项工程单价承包的方式。

4. 成本加酬金合同

成本加酬金合同，即发包人向建筑企业支付工程的直接成本，加上经营管理费用和利润的承包方式。这种方式又分为成本加固定酬金、成本加固定百分比酬金、成本



加浮动酬金以及目标成本加奖罚等合同形式。承包人承担的风险比固定总价合同相对较小。

(1) 成本加固定酬金 这种承包方式工程成本实报实销，但酬金是事先商量好的一个固定数目。这种承包方式酬金不会因成本的变化而改变，它不能鼓励承包商降低成本，但可以鼓励承包商为尽快取得酬金而缩短工期。有时，为了鼓励承包人更好地完成任务，也可在固定酬金之外，再根据工程质量、工期和降低成本情况另加奖金，且奖金所占比例的上限可以大于固定酬金。

(2) 成本加固定百分比酬金 这种承包方式工程成本实报实销，但酬金是事先商量好的以工程成本为计算基础的一个百分比。这种承包方式对发包人不利，因为工程总造价随工程成本增加而相应增大，不能有效地鼓励承包商降低成本、缩短工期。现阶段这种方式已很少被采用。

(3) 成本加浮动酬金 这种承包方式通常是由双方事先商定工程成本和酬金的预期水平，然后将实际发生的工程成本与预期水平相比较，如果实际成本恰好等于预期成本，工程造价就是成本加固定酬金；如果实际成本低于预期成本，则增加酬金；如果实际成本高于预期成本，则减少酬金。这种方式的优点是对发包人、承包人双方都没有太大风险，同时也能促使承包商降低成本和缩短工期。缺点是在实践中估算预期成本比较困难，要求承发包双方具有丰富的经验。

(4) 目标成本加奖罚 这种承包方式是在初步设计结束后，工程迫切开工的情况下，根据粗略计算的工程量和适当的概算单价表编制概算，作为目标成本。随着设计逐步具体化，目标成本可以调整。另外以目标成本为基础规定一个百分比作为酬金。最后结算时，如果实际成本高于目标成本并超过事先商定的界限，则减少酬金；如果实际成本低于目标成本，则增加酬金。

1.2 建筑市场认知

1.2.1 建筑市场的概念

建筑市场指以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场，一般称作建设市场或建筑工程市场。

建筑市场有广义和狭义之分。狭义的建筑市场是指有形建筑市场，有固定交易场所。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场，包括与工程建设有关的技术、租赁、劳务等各种要素市场，为工程建设提供专业服务的中介组织，靠广告、通信、中介机构或经纪人等媒介沟通买卖双方或通过招标投标等多种方式成交的各种交易活动；还包括建筑商品生产过程及流通过程中的经济联系和经济关系。广义的建筑市场是工程建设生产和交易关系的总和，包含有形的建筑市场和无形的建筑市场。建筑的生产周



期长、标的大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色。

1.2.2 建筑市场管理体制

建筑市场管理体制因社会制度、国情的不同而异，其管理内容也各具特色。很多发达国家建设主管部门对企业行政管理并不占重要地位，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促进建筑生产活动的安全、健康，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。政府对建筑业的管理主要通过引导、法律规范、市场调节、行业自律、专业组织辅助管理等来实现。例如日本有针对性比较强的法律，如《建设业法》《建筑基准法》等，对建筑物安全、审查培训制度、从业管理等均有详细规定，政府按照法令规定行使检查监督权。而美国设有专门的建设主管部门，相应的职能由其他各部设立专门分支机构解决。管理并不具体针对行业，我国为规范市场行为制定的法令，如《公司法》《合同法》《破产法》《反垄断法》等并不仅限于建设市场管理。

我国的建设管理体制是建立在社会主义公有制基础上的。计划经济时期，无论是建设单位，还是施工企业、材料供应部门，均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。改革开放后，虽然政府行政机构多次调整，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，撤销了众多的专业政府部门，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，逐步实现部门管理向行业管理的转变。

1.1.3 建筑市场的主体和客体

建筑市场的主体是指参与建筑生产交易过程的各方，主要有业主、承包商、工程咨询服务机构等。建筑市场的客体是指有形的建筑产品（建筑物、构筑物）和无形的建筑产品（咨询、监理等智力型服务）。

（一）建筑市场主体

1. 业主

业主指既有某项工程建设需求，又具有该工程的建设资金和各种准建手续，在建筑市场中发包工程项目建设的勘察、设计、施工任务，并最终得到建筑产品，达到其经营使用目的的政府部门、企事业单位和个人。

业主在项目建设过程中的主要职能是：建设项目立项决策；建设项目的资金筹措



与管理；办理建设项目的有关手续（如征地、建筑许可等）；建设项目的招标与合同管理；建设项目的施工与质量管理；建设项目的竣工验收和试运行；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、工程技术经济管理人员及一定数量的工人，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。

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，一般须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。

在我国，承包商可按其所从事的专业分为土建、水电、道路、港口、铁路、市政工程等专业公司。在市场经济条件下，承包商要通过市场竞争取得施工项目，需凭借自身的实力去赢得市场，承包商的实力主要包括以下四个方面。

(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、项目经理、合同管理等专业人员队伍；有工程设计、施工专业装备，能够解决各类工程施工中的技术难题；有承揽不同类型项目施工的经验。

(2) 经济方面的实力 具有相当的周转资金用于工程准备，具有一定的融资和垫付资金的能力；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；具有支付各种担保和保险的能力；有承担相应风险的能力；承担国际工程还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取得项目，因此必须在成本控制上下工夫，向管理要效益，采用先进的施工方法提高工作效率和技术水平，需要具有一批高水平的项目经理和管理专家。

(4) 信誉方面的实力 承包商要有良好的信誉，这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，能够认真履约，保证工程质量、安全、工期。

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构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，取得建设咨询证书和营业执照，能为工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务并获取相应费用的企业。

工程咨询服务企业包括勘察设计机构、工程造价咨询单位、招标代理机构、工程监理公司、工程管理公司等。这类企业主要是向业主提供工程咨询和管理服务，弥补业主对工程建设过程不熟悉的缺陷，在国际上一般称为咨询公司。我国目前数量最多并有明确资质标准的是勘察设计机构、工程监理公司和工程造价咨询单位、招标代理



公司。项目管理公司近年来也有发展。

4. 其他主体

除了业主、承包商、工程咨询服务机构作为建筑市场主要主体以外，其他单位也可成为建筑市场主体，例如银行、保险公司、物资供应商等。它们只有在置身建筑市场时才称为建筑市场的主体。对它们一般不实行资质管理，但可能存在行业准入。

(二) 建筑市场的客体

建筑市场的客体，一般称为建筑产品，是建筑市场的交易对象，既包括有形建筑产品，也包括无形产品——各类智力型服务。

建筑产品不同于一般工业产品。建筑产品本身及其生产过程具有不同于其他工业产品的特点。在不同的生产交易阶段，建筑产品表现为不同的形态，可以是咨询公司提供咨询报告；可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸；也可以是生产厂家提供的混凝土构件，或者承包商建造的建筑物和构筑物。

1. 建筑产品的特点

(1) 建筑产品的固定性和生产过程的流动性 建筑物与土地相连，不可移动。这就要求施工人员和施工机械只能随建筑物不断流动，从而使施工管理具有多变性和复杂性。

(2) 建筑产品的单件性 由于业主对建筑产品的用途、性能要求不同以及建设地点的差异性，决定了多数建筑产品都需要单独进行设计，不能批量生产。建筑市场的买方只能通过选择建筑产品的生产单位来完成交易。业主选择的不是产品，而是产品的生产单位。

(3) 建筑产品的整体性和分部分项工程的相对独立性 这个特点决定了总包和分包相结合的特殊承包形式。随着经济的发展和建筑技术的进步，施工生产的专业性越来越强。在建筑生产中，由各种专业施工企业分别承担工程的土建、安装、装饰、劳务分包，有利于施工生产技术和效率的提高。

(4) 建筑生产的不可逆性 建筑产品一旦进入生产阶段，其产品则不可能退换，也难以重新建造，否则双方都将承受极大的损失。所以，建筑生产的最终产品质量是由各阶段成果的质量决定的，设计、施工必须按照规范和标准进行，才能保证生产出合格的建筑产品。

(5) 建筑产品的社会性 绝大部分建筑产品都具有相当广泛的社会性，涉及公众的利益和生命财产的安全。政府作为公众利益的代表，加强对建筑产品的规划、设计、交易、建造的管理是十分必要的，有关工程建设的市场行为都应受到管理部门的监督和审查。

2. 建筑产品的商品属性

我国推行了一系列以市场为取向的改革措施，建筑企业成为独立的生产单位，建



设投资由国家拨款改为多种渠道筹措，市场竞争代替行政分配，建筑产品的价格也逐步走向以市场行情为价格的机制，建筑产品的商品属性已为大家所共识。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系承包双方的利益，也关系到国家和社会的公共利益。正是由于建筑产品的这种特殊性，其质量标准是以国家标准、国家规范等形式颁布实施的。从事建筑产品生产必须遵守这些规定。

工程建设标准是指对工程勘察、设计、施工、验收、质量检验等各个环节的技术要求。工程建设标准涉及面很广，包括房屋建筑、交通运输、水利、电力、通信、采矿冶炼、石油化工、市政公用设施等诸多方面。具体有：①工程勘察、设计、施工及验收等的质量要求和方法；②与工程建设有关的安全、卫生、环境保护的技术要求；③工程建设的术语、符号、代号、量与单位、建筑模数和制图方法；④工程建设的试验、检验和评定方法；⑤工程建设的信息技术要求。工程建设标准一方面通过有关的标准规范，为相应的专业技术人员提供需要遵循的技术要求和方法；另一方面通过标准的法律属性和权威属性，强制从事工程建设的有关人员按照规定执行，从而为保证工程质量打下基础。

1.1.4 建筑市场的资质管理

为保证建设工程的质量和安，对从事建设活动的单位和专业技术人员实行的从业资格管理，即资质管理制度。建筑市场中的资质管理包括两类：一类是对从业企业的资质管理；另一类是对专业人士的资格管理。

(一) 从业企业资质管理

我国《建筑法》规定，对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程咨询机构实行资质管理。

1. 工程勘察、设计企业资质管理

建筑工程勘察、设计企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建筑工程勘察、设计资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事建筑工程勘察活动。

我国建筑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。

国务院建筑行政主管部门及各地建筑行政主管部门负责勘察、设计企业资质的审批、晋升和处罚。

2. 建筑施工企业资质管理

建筑施工企业指从事土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程



的新建、扩建、改建和拆除等有关活动的企业。根据《建筑业企业资质等级标准》(住建部令第159号),我国的建筑施工企业分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业三类。

(1) 工程施工总承包企业资质等级分为特、一、二、三级。

(2) 施工专业承包企业资质等级一般分为一、二、三级。但是有的专业不设一级,如建筑防水工程;有的专业没有三级,如电梯安装工程。

(3) 劳务分包企业资质等级基本上都是分为一、二级,但是有的作业不分级,如水暖电安装作业、抹灰作业和油漆作业。

工程施工总承包企业和施工专业承包企业的资质实行分级审批。特级、一级资质由住建部审批;二级以下资质由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建筑主管部门审批。经审查合格的,由相关的资质管理部门颁发相应等级的建筑业企业(施工企业)资质证书。建筑业企业资质证书由国务院建筑行政主管部门统一印刷,分为正本(1本)和副本(若干本),正本和副本具有同等的法律效力。任何单位和个人不得涂改、伪造、出借、转让资质证书,复印的资质证书无效。

建筑业企业承包工程的范围如下:

(1) 施工总承包

① 特级(以房屋建筑工程为例)可承担各类房屋建筑工程的施工

② 一级(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工:

40层及以下、各类跨度的房屋建筑工程;

高度240m及以下的构筑物;

建筑面积20万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。

③ 二级(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工:

28层及以下、各类单跨36m以下的房屋建筑工程;

高度120m及以下的构筑物;

建筑面积12万平方米及以下的住宅小区或建筑群体续表。

④ 三级(以房屋建筑工程为例)可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工:

14层及以下、各类单跨24m以下的房屋建筑工程;

高度70m及以下的构筑物;

建筑面积6万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。

(2) 专业承包

① 一级(以土石方工程为例)可承担各类土石方工程的施工

② 二级(以土石方工程为例)可承担单项合同额不超过企业注册资本金5倍且60万平方米及以下的土石方工程的施工