

# 学习情境一

## 建筑市场概述



### 情境引入

某省医院大楼设计建筑面积为  $19945\text{ m}^2$ , 预计造价 7400 万元, 其中土建工程造价约 3402 万元, 配套设备暂定造价为 3998 万元。该工程项目在某省建设工程交易中心以总承包方式向社会公开招标。

经常以“某房地产有限公司总经理”身份对外交往的包工头郑某得知该项目的情况后, 即分别到该省、市 4 家建筑公司活动, 要求挂靠这 4 家公司参与投标。这 4 家公司在未对郑某的公司资质和业绩进行审查的情况下, 就同意其挂靠, 并分别商定了“合作”条件: 一是投标保证金由郑某支付; 二是该市某建筑公司代郑某编制标书, 由郑某支付“劳务费”, 其余 3 家公司的经济标书由郑某编制; 三是项目中标后全部或部分工程由郑某组织施工, 挂靠单位收取占工程造价 3% ~ 5% 的管理费。上述 4 家公司违法出让资质证明, 为郑某搞串标活动提供了条件。今年 1 月郑某给 4 家公司各汇去 30 万元投标保证金, 并支付给该市某建筑公司 1.5 万元编制标书的“劳务费”。

为揽到该项目, 郑某还不择手段地拉拢该省交易中心评标处副处长张某、办公室副主任陈某。郑某以咨询业务为名, 经常请张、陈吃喝玩乐, 并送给张某港币 5 万元、人民币 2 万元, 以及人参、茶叶等物品; 送给陈某港币 3 万元和洋酒等物品。张、陈两人积极为郑某提供“咨询”服务, 不惜泄露招投标中有关保密事项, 甚至带郑某到审核标底现场向有关人员打探标底, 后因现场监督严格而未得逞。

2001 年 1 月 22 日下午开始评标。评标委员会置该项目招标文件规定于不顾, 把原安排 22 日下午评技术标、23 日上午评经济标两段评标内容集中在一个下午进行, 致使评标委员会没有足够时间对标书进行认真细致的评审, 一些标书明显存在违反招标文件规定的错误未能发现。同时, 评标委员在评审中还把标底价 50% 以上的配套设备暂定价 3998 万元剔除, 使造价总体下浮变为部分下浮, 影响了评标结果的合理性。下午 7 时 20 分左右。评标结束, 中标单位为该市总公司。

由于郑某挂靠的 4 家公司均未能中标, 郑某便鼓动这 4 家公司向有关部门投诉, 设法改变评标结果。因不断发生投诉, 有关单位未发出中标通知书。



## 案例导航

该省医院大楼工程招标投标中的违纪违法问题,是一宗包工头串通有关单位内部人员干扰和破坏建筑市场秩序的典型案件。建立建设工程交易中心是规范建筑市场秩序的一项重要举措,对建筑领域腐败问题的滋生蔓延起到了有效的遏制作用,但是交易中心工作人员和评标委员成了不法分子拉拢腐蚀的重点对象。整顿和规范建筑市场秩序,要坚决将政府对工程招标投标活动的监管职能与有形建筑市场的服务职能相分离,强化招标投标工作的监管力度,切实加强有形建筑市场的规范管理。

要了解建筑市场内容,需要掌握的相关知识有:

- (1) 建筑市场的概念及其特点。
- (2) 建筑市场的主体和客体。
- (3) 建筑产品和建筑活动及其特点。
- (4) 工程项目管理的任务。

# 1

## 学习单元1 认识建筑市场



### 知识目标

- (1) 了解建筑市场的概念和特点。
- (2) 熟悉建筑市场的主体和客体。
- (3) 掌握建筑市场的资质管理制度。



### 技能目标

- (1) 通过本单元的学习,对建筑市场的概念有一个概括而明晰的了解。
- (2) 能够区分各类不同资质企业的承包范围。



### 基础知识



#### 一、建筑市场的概念

建筑市场是进行建筑商品及相关要素交换的市场,是以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场,是建筑产品各种交换关系的总和。

建筑市场可以从狭义和广义两方面来理解。狭义的建筑市场是指以建筑产品为交换内容的市场,主要表现为项目建设单位与建筑产品供给者通过招标投标方式形成承发包的商品交换关系。由于建筑产品体形庞大、无法移动,不可能集中在一定的地方交易,所以一般意义上的建筑市场为无形市场,没有固定交易场所。广义的建筑市场是指建筑产品供求关系的总和,包括狭义的建筑市场、建筑商品的需求程度、建筑商品交易过程中形成的各种经济关系等。



#### 二、建筑市场的特点

由于建筑产品生产周期长,标的价值高,因此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(承包商生产、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点。

与一般市场相比,建筑市场自身的特点主要表现为以下几个方面:

### (一) 建筑市场的范围广,变化大

凡是有生产或有人生活的地方,都需要建筑产品。建筑产品遍及国民经济各个部门和社会生活的各个领域,为建筑企业提供了广阔的市场。而建筑产品的需求既取决于国民经济的发展状况,又取决于消费者的消费倾向,因此,建筑市场的需求状况也是在不断变化的。

### (二) 建筑市场的交换关系复杂

建筑产品的形成涉及用户、勘察、设计、施工和中介等多家单位的经济利益关系。这些关系不仅依靠用户和各个环节的生产单位,还必须按照基本建设程序和国家的有关法律、法规、政策,围绕建筑产品的形成来确保它们的实现。

### (三) 建筑产品订货交易的直接性

在一般商品市场中,用于交易的商品具有同质性和可替代性,即同种产品的不同生产者向市场提供的商品对消费者来说,基本上是相同的,而建筑产品则表现出多样性的特点。市场上的建筑产品不是由生产者决定的,而是由消费者特定的需要决定的。这就决定了建筑产品的单件性,决定了建筑产品只能由生产者直接与需求者就建筑产品的质量标准、功能、规模、价格、交工时间、付款方式和时间等内容商定交易条件,按照需求者的具体要求,在指定的地点为需求者建造建筑产品。

### (四) 建筑产品交易的长期性和阶段性

建筑产品的生产一般需要较长的时间,这就决定了建筑产品的价值只能分批分期实现。建筑产品交易关系的完全实现存在于建筑产品的形成过程中,需要经历较长的时间。而在建筑产品生产周期内,各阶段交易的内容、交易的时间不完全相同,建筑产品的交易必须按照工程合同,结合各阶段的特点,办理各阶段的交易活动,最终达到整个交易关系的实现。

### (五) 建筑市场定价方式的独特性

在商品的功能、质量相同的前提下,市场竞争主要表现为价格的竞争。建筑市场的竞争也不例外。但是建筑市场定价程序不同于其他的商品,它是由建筑产品需求者与建筑产品生产者以招标投标的方式达成预期价格。而这种预期价格也并不是一成不变的,往往按照双方事先议定的条件,根据建筑产品生产过程中发生的某些变化对预期价格作相应的调整,因此,只有在建筑产品竣工验收后,才能最终确定建筑产品价格。

### (六) 建筑市场的风险性

有市场竞争,就必然存在风险。但与一般市场不同的是,建筑市场中的风险较大,且风险存在于建筑产品生产者和需求者双方。

## 三、建筑市场的主体和客体

### (一) 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指在建筑市场中从事建筑产品交易活动的各方,主要有业主、

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

承包人和工程咨询服务机构等。

### 1. 业主

业主即建筑产品的需求者,是指建筑市场中最终得到建筑产品所有权的政府部门、企事业单位和个人。在我国,业主又通常被称为建设单位。

### 2. 承包人

承包人是指具有一定生产能力和相应资金,具有承接工程建设任务的营业资格,在建筑市场中能够按照业主要求,提供不同形态的建筑产品,获得相应的工程价款的建筑施工企业,即承包商。

#### 小提示

承包商从事建筑生产活动,一般须具备以下四个方面的条件:

- (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人员和管理人员。
- (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. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有相应的专业服务能力,在建筑市场中受产品需求者、生产者或政府管理机构的委托,对建筑产品建造进行估算测量、咨询代理、建设监理等服务,并取得服务费的咨询服务机构和其他建设专业服务组织。如近几年出现的建设工程交易中心集信息服务、场所服务和办公服务于一身,是建筑中介组织。

#### (二) 建筑市场的客体

建筑市场的客体是建筑市场的交易对象,一般称为建筑产品,包括有形建筑产品和无形建筑产品(各类智力型服务)。客体凝聚着承包商的劳动,业主投入资金,取得使用价值。在不同的生产交易阶段,建筑产品客体表现的形态有:中介机构提供的咨询报告、意见或服务,勘察设计单位的设计方案或图纸、勘察报告,生产厂家提供的混凝土构件,施工企业提供的建筑物和构筑物。

## 四、建筑市场的资质管理

建筑生产活动的专业性及技术性都很强,且建筑工程投资大、周期长,如果发生问题,将给社会和人民的生命、财产安全造成极大损失。因此,为保证建筑工程的质量和安安全等,对从事建筑活动的单位和专业技术人员必须实行从业资质管理。

建筑市场的从业资质管理包括从业企业的资质管理和专业从业人员的执业资格管理两个方面。

#### (一) 从业企业的资质管理

在建筑市场中,围绕工程建设活动的主体主要是工程发包方、承包方(包括供应商)、勘察设计单位和工程咨询机构等。《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)规定,政府建设行政主管部门对从事建筑活动的工程勘察设计单位、建筑施工企业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

我国建设工程勘察、设计资质分为工程勘察资质和工程设计资质两类。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、工程设计专项资质。建设工程勘察、设计企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计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设计活动。

我国建设工程勘察、设计企业的业务范围见表 1-1。

表 1-1 我国建设工程勘察、设计企业的业务范围

企业类别	资质分类	等级	承担业务范围
勘察企业	综合资质	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
	专业资质 (分专业设立)	甲级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制
		乙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目,承担工程勘察业务范围和地区不受限制
		丙级	可承担本专业工程勘察中、小型工程项目,承担工程勘察业务限定在省、自治区、直辖市行政区域内
劳务资质	不分级	承担岩土工程治理、工程钻深凿井等工程勘察劳务工作,承担工程勘察劳务工作的地区不受限制	
设计企业	综合资质	不分级	承担工程设计业务范围和地区不受限制
	行业资质 (分专业设立)	甲级	承担相应行业建设项目的工程设计业务,范围和地区不受限制
		乙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计业务,范围和地区不受限制
		丙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计业务范围和地区限制在省、自治区、直辖市行政区域内
	专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计项目,地区不受限制
		乙级	承担中、小型专项工程设计项目,地区不受限制

## 2. 建筑业企业资质管理

建筑业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。根据《建筑业企业资质等级标准》规定,我国的建筑业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。这三类企业的资质等级标准,由国家住房和城乡建设部统一制定和发布。

### 小提示

施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质序列按照工程性质和技术特点可以划分为若干资质等级。如施工总承包资质可以划分为特级、一级、二级和三级,专业承包资质可以划分为一级、二级和三级,劳务分包资质可以划分为一级和二级。

1) 施工总承包企业资质要求。施工总承包企业资质等级标准按工程性质分为房屋、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通信、机电 12 个类别的资质等级。其中,房屋建筑工程施工总承包企业特点及要求见表 1-2。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

表 1-2 房屋建筑工程施工总承包企业特点及要求

序号	项目类别	特点及要求
1	建筑工程内容	<p>建筑工程是指工业、民用与公共建筑(建筑物、构筑物)工程,工程内容包括:</p> <p>(1)地基与基础工程。</p> <p>(2)土石方工程。</p> <p>(3)结构工程。</p> <p>(4)屋面工程。</p> <p>(5)内、外部的装饰装修工程。</p> <p>(6)上下水、供暖、电气、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程</p>
2	企业承包工程形式与特点	<p>(1)获得施工总承包资质的企业,可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。</p> <p>(2)承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业</p>
3	企业资质等级标准	<p>建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。下面分述特级和一级的资质标准。</p> <p>1)特级资质标准。</p> <p>(1)企业资信能力。</p> <p>①企业注册资本金 3 亿元以上。</p> <p>②企业净资产 3.6 亿元以上。</p> <p>③企业近三年上缴建筑业营业税均在 5000 万元以上。</p> <p>④企业银行授信额度近三年均在 5 亿元以上。</p> <p>(2)企业主要管理人员和专业技术人员要求。</p> <p>①企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历。</p> <p>②技术负责人具有 15 年以上从事工程技术管理工作经历,且具有工程序列高级职称及一级注册建造师或注册工程师执业资格,主持完成过两项及以上施工总承包一级资质要求的代表工程的技术工作或甲级设计资质要求的代表工程或合同额 2 亿元以上的工程总承包项目。</p> <p>③财务负责人具有高级会计师职称及注册会计师资格。</p> <p>④企业具有注册一级建造师(一级项目经理)50 人以上。</p> <p>⑤企业具有本类别相关的行业工程设计甲级设计资质标准要求的专业技术人员。</p> <p>(3)近 5 年承担过下列 5 项工程总承包或施工总承包项目中的 3 项,工程质量合格。</p> <p>①高度 100 m 以上的建筑物。</p> <p>②28 层以上的房屋建筑工程。</p> <p>③单体建筑面积 5 万 m<sup>2</sup> 以上房屋建筑工程。</p> <p>④钢筋混凝土结构单跨 30 m 以上的建筑工程或钢结构单跨 36 m 以上的房屋建筑工程。</p> <p>⑤单项建安合同额 2 亿元以上的房屋建筑工程。</p> <p>2)一级资质标准。</p> <p>(1)企业近 5 年承担过下列 6 项中的 4 项以上工程的施工总承包或主体工程承包,工程质量合格。</p> <p>①25 层以上的房屋建筑工程。</p> <p>②高度 100 m 以上的构筑物或建筑物。</p> <p>③单体建筑面积 3 万 m<sup>2</sup> 以上的房屋建筑工程。</p> <p>④单跨跨度 30 m 以上的房屋建筑工程。</p> <p>⑤建筑面积 10 万 m<sup>2</sup> 以上的住宅小区或建筑群体。</p> <p>⑥单项建安合同额 1 亿元以上的房屋建筑工程。</p> <p>(2)企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称;总工程师具有 10 年以上从事建筑技术管理工作经历并具有本专业高级职称;总会计师具有高级会计职称;总经济师具有高级职称。</p>

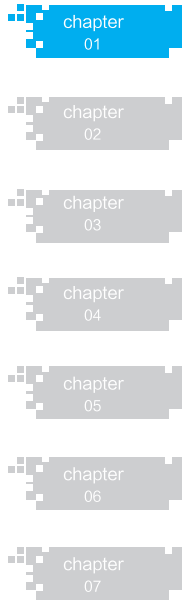
续表

序号	项目类别	特点及要求
		<p>(3)企业有职称的工程技术人员和经济管理人员不少于300人,其中工程技术人员不少于200人;工程技术人员中具有高级职称的人员不少于10人,具有中级职称的人员不少于60人。企业具有的一级资质项目经理不少于12人。</p> <p>(4)注册资本金5000万元以上;企业净资产6000万元以上;企业近3年最高年工程结算收入2亿元以上;企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备</p>
4	企业的工程承包范围	<p>(1)特级企业:可承担各类房屋建筑工程的施工。</p> <p>(2)一级企业:可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(5000万元以上)5倍的房屋建筑工程的施工;40层以下、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m<sup>2</sup>及以下的住宅小区或建筑群体。</p> <p>(3)二级企业:可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(2000万元以上)5倍的房屋建筑工程的施工;28层以下、单跨跨度36m及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m<sup>2</sup>及以下的住宅小区或建筑群体。</p> <p>(4)三级企业:可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(600万元以上)5倍的房屋建筑工程的施工;14层以下、单跨跨度24m及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m<sup>2</sup>及以下的住宅小区或建筑群体</p>

2)专业承包企业资质要求。专业承包企业资质等级标准包括房屋建筑工程专业承包企业、地基与基础工程专业承包企业资质等级标准等60类,其中,地基与基础工程专业承包企业特点及要求见表1-3。

表 1-3 地基与基础工程专业承包企业特点及要求

序号	项目类别	特点及要求
1	专业承包企业承包工程形式与特点	<p>(1)获得专业承包资质的企业,可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定发包的专业工程。</p> <p>(2)专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业</p>
2	地基与基础工程专业承包企业资质等级标准	<p>地基与基础工程专业承包企业资质可分为一级、二级、三级企业。其中一级资质等级标准如下:</p> <p>1)企业近5年承担过下列5项中的3项以上所列工程的施工,工程质量合格。</p> <p>(1)25层以上房屋建筑或高度超过100m构筑物的地基与基础工程。</p> <p>(2)深度超过15m的软弱地基处理。</p> <p>(3)单桩承受荷载在6000kN以上的地基与基础工程。</p> <p>(4)深度超过11m的深大基坑围护及土石方工程。</p> <p>(5)单项工程造价500万元以上地基与基础工程2个或200万元以上地基与基础工程4个。</p> <p>2)企业经理具有10年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称;总工程师具有10年以上从事地基与基础施工技术管理工作经历并具有相关专业高级职称;总会计师具有中级以上会计职称。</p> <p>3)企业有职称的工程技术人员和经济管理人员不少于60人,其中工程技术人员不少于50人;工程技术人员中,地下、岩土、机械等专业人员不少于25人,具有中级以上职称的人员不少于20人。企业具有一级资质项目经理不少于6人。</p> <p>4)注册资本金1500万元以上;企业净资产1800万元以上;企业近3年最高年工程结算收入5000万元以上;企业具有专用施工设备20台以上和相应的运输、检测设备</p>



续表

序号	项目类别	特点及要求
3	地基与基础工程专业承包企业的承包范围	各级地基与基础工程专业承包企业可承包的工程范围如下： (1)一级企业：可承担各类地基与基础工程的施工。 (2)二级企业：可承担工程造价1000万元及以下各类地基与基础工程的施工。 (3)三级企业：可承担工程造价300万元及以下各类地基与基础工程的施工。

3) 劳务分包企业资质要求。劳务分包企业资质等级标准按性质不同可分为木工作业分包企业、砌筑作业分包企业等,其中,木工作业分包企业特点及要求见表1-4。

表 1-4 木工作业分包企业特点及要求

序号	项目类别	特点及要求
1	劳务分包企业作业形式与特点	获得劳务分包资质的企业,可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业
2	木工作业分包企业资质等级标准	木工作业分包企业资质标准可分为一级、二级企业。其中,一级企业的资质标准如下: 企业注册资本金30万元以上;企业具有相关专业技术人员或本专业高级工以上的技术负责人。企业具有初级以上木工不少于20人,其中,中高级工不少于50%,企业作业人员持证上岗率100%;企业近3年最高年完成劳务分包合同100万元以上;企业具有与作业分包范围相适应的机具
3	木工作业分包企业的作业分包范围	(1)一级企业可承担各类工程的木工作业分包业务,但单项业务合同额不超过企业注册资本金的5倍。 (2)二级企业可承担各类工程的木工作业分包业务,但单项业务合同额不超过企业注册资本金(最低10万元)的5倍

### 3. 工程咨询单位资质管理

我国对工程咨询单位实行资质管理。目前已有明确资质等级评定条件的有工程监理、工程招标代理、工程造价咨询等机构。咨询单位各资质等级承包工程范围见表1-5。工程咨询单位的资质评定条件包括注册资金、专业技术人员和业绩三方面的内容,不同资质等级的标准均有具体规定。

表 1-5 咨询单位各资质等级承包工程范围

序号	企业类别	承包工程范围
1	工程监理企业	工程监理企业资质等级划分为甲级、乙级和丙级三个级别。 (1)甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等工程。 (2)乙级监理单位只能监理本地区、本部门的二、三等工程。 (3)丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程
2	工程招标代理机构	工程招标代理机构资质等级划分为甲级和乙级。 (1)甲级招标代理机构承担工程的范围和地区不受限制。 (2)乙级招标代理机构只能承担工程投资额(不含征地费、大市政配套费与拆迁补偿费)3000万元以下的工程招标代理业务,地区不受限制
3	工程造价咨询机构	工程造价咨询机构资质等级划分为甲级和乙级。 (1)甲级工程造价咨询机构承担工程的范围和地区不受限制。 (2)乙级工程造价咨询机构在本省、自治区、直辖市所辖行政区域内承接中、小型建设项目的工程造价咨询业务



## （二）专业从业人员的执业资格管理

在建筑市场中,专业人士是指具有一定专业学历、资历的从事建筑活动的专业技术人员。从事建筑活动的专业技术人员,应当依法取得相应的执业资格证书,并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

### 小提示

目前,我国建筑领域的专业技术人员执业资格制度主要有六种类型,即注册建造师、注册监理工程师、注册结构工程师、注册城市规划师、注册造价工程师和注册建造师。

# 2

## 学习单元2 了解建设法规

### 知识目标

- (1) 了解建设法规的含义、作用和调整对象。
- (2) 掌握建设法规立法的基本原则。
- (3) 熟悉建设法规体系和实施的内容。

### 技能目标

- (1) 通过本单元的学习,对建设法规的含义有一个简要的概述。
- (2) 能够清楚我国工程建设相关法律制度的建设情况。

### 基础知识

## 一、建设法规概述

### （一）建设法规的含义

建设法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

建设法规主要是由特定的活动或行业的规范内容构成的,表现为建设法律、建设行政法规和部门规章,以及地方性建设法规、规章。建设法律是内容集中的或专门的规范性文件,是我国建设法规主要的来源。此外,宪法、经济法、民法、刑法等各部门法律中有关建设活动及其建设关系的法律调整,也是建设法规的来源。

### （二）建设法规的法律地位

法律地位是指法律在整个法律体系中所处的状态,具体来说,是指法律属于哪一个部门法、居于何等层次。确定建设法规的法律地位,就是确定建设法规属于哪一个部门法。部门法的划分是以某一类社会关系为共同的调整对象作为标准的。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

## 小提示

建设法规主要调整建设活动中的行政管理关系、经济关系和民事关系。对于行政管理关系的调整采取的是行政手段;对于经济关系的调整采取的是行政的、经济的、民事的多种手段相结合的方式;对于民事关系的调整主要是采取民事手段。这表明建设法规是运用综合的手段对行政的、经济的、民事的社会关系加以规范调整的法规。但就建设法规主要的法律规范性质来说,多数属于行政法或经济法调整的范围。

### (三) 建设法规的作用

#### 1. 规范指导建设行为

建设活动应该遵循一定的行为规范即建设法律规范。建设法规对人们建设行为的规范性表现在:必须进行的一定的建设行为,如建设项目的立项申报、建设过程中各种强制性法规的执行;禁止进行的一定的建设行为,如违法分包、投标过程中的违法行为等。

#### 2. 保护合法建设行为

建设法规的作用不仅在于对建设主体的行为加以规范和指导,还应对所有符合法规的建设行为给予确认和保护。这种确认和保护性规定一般是通过建设法规的原则规定反映的。

#### 3. 处罚违法建设行为

建设法规要实现对建设行为的规范和指导作用,除了保护合法的建设行为外,还必须对违法建设行为给予应有的处罚。一般的建设法规都有对违法建设行为的处罚规定。如原建设部于1999年2月3日发布的《建设行政处罚程序暂行规定》就是为了保障和监督建设行政执法机关有效实施行政管理,保护公民、法人和其他组织的合法权益,促进建设行政执法工作程序化、规范化而制定的。

### (四) 建设法规的调整对象

建设法规的调整对象就是指发生在各种建设活动中的各种社会关系,包括建设活动中的行政管理关系、经济协作关系及其相关的民事关系。具体介绍如下:

#### 1. 建设活动中的行政管理关系

建设活动是社会经济发展中的重大活动,国家对此类活动必然要实行全面的严格管理,包括对建设工程的立项、计划、资金筹集、设计、施工、验收等进行严格的监督管理。这就形成了建设活动中的行政管理关系。

建设活动中的行政管理关系,是国家及建设行政主管部门同建设单位、设计单位、施工单位及有关单位之间发生的相应的管理与被管理关系。它包括两个相互关联的方面:一方面是规划、指导、协调与服务;另一方面是检查、监督、控制与调节。这其中不但要明确各种建设行政管理部门相互间及内部各方面的责权利关系,而且还要科学地建立建设行政管理部门同各类建设活动主体及中介服务机构之间规范的管理关系。这些都必须纳入法律调整范围,由有关的建设法规来承担。

#### 2. 建设活动中的经济协作关系

在各项建设活动中,各种经济主体为了自身的生产和生活需要,或者为了实现一定的经济利益或目的,必然寻求协作伙伴,这就产生了相互间的建设协作经济关系。

例如投资主体同勘察设计单位的勘察设计关系,同建筑安装施工单位的施工关系等。

建设活动中的经济协作关系是一种平等自愿、互利互惠的横向协作关系。一般以合同的形式确定双方的协作关系。与一般合同不同的是,建设活动的合同关系大多具有较强的计划性,这是由建设关系自身的特点所决定的。

### 3. 建设活动中的民事关系

民事关系是指因从事建设活动而产生的国家、单位法人、公民之间的民事权利及民事义务关系。这主要包括:在建设活动中发生的有关自然人的损害、侵权、赔偿关系;建设领域从业人员的人身和经济权利保护关系;房地产交易中买卖、租赁、产权关系;土地征用、房屋拆迁导致的拆迁安置关系等等。

建设活动中的民事关系既涉及国家社会利益,又关系着个人的权益和自由,因此必须按照民法和建设法规中的民事法律规范予以调整。

#### 小提示

建设法规的三种具体调整对象,既彼此互相联系,又各具自身属性。它们都是因从事建设活动所而成的社会关系,都必须以建设法规来加以规范和调整。不能或不应当撇开建设法规来处理建设活动中所发生的各种关系。同时这三种调整对象又是三种并行的社会关系,既不能混同,也不能相互取代。

## 二、建设法规立法的基本原则

建设法规立法的基本原则,是指建设法规立法时所必须遵循的基本准则及要求,主要有:

### (一) 遵循市场经济规律原则

市场经济,是指价值规律对资源配置起基础性作用的经济体制。社会主义市场经济,是指与社会主义基本制度相结合、市场在国家宏观调控下对资源配置起基础性作用的经济体制。建设法规的建立必须遵循市场经济规律,才能真正使建设法规服务于建设活动,发挥它的作用。

### (二) 法制统一原则

所有法律都有着统一的内在联系,并在此基础上构成国家的法律体系。建设法规体系是我国法律体系中的一个组成部分。组成本体系的每一个法律都必须符合宪法的精神与要求。该法律体系与其他法律体系也不能冲突。建设行政法规和部门规章以及地方性建设法规、规章必须遵循基本法律的有关规定,地位同等的法律、法规所确立的有关内容应相互协调而不应相互矛盾。建设法规系统内部高层次的法律、法规对低层次的法规、规章具有制约性和指导性。

### (三) 责权利相一致原则

责权利相一致是对建设行为主体的责任、义务、权利在建设立法上提出的一项基本要求。具体表现在:

1) 建设法规主体享有的权利和履行的义务是统一的。

2) 建设行政主管部门行使行政管理权既是其权利,也是其责任、义务。权利、义务和责任彼此相互结合。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

### 三、建设法规的实施

建设法规的实施,是指国家机关及其公务员、社会团体和公民贯彻、落实建设法规的活动,包括建设法规的执法、司法和守法三个方面。建设法规的司法又包括行政司法和专门机关司法两方面。

#### (一) 建设行政执法

建设行政执法是指建设行政主管部门和被授权或被委托的单位,依法对各项建设活动和建设行为进行检查监督,并对违法行为执行行政处罚的行为,具体包括:建设行政决定、建设行政检查、建设行政处罚、建设行政强制执行。

#### (二) 建设行政司法

建设行政司法是指建设行政机关依据法定的权限和法定的程序进行行政调解、行政复议和行政仲裁,以解决相应争议的行政行为。

#### (三) 专门机关司法

专门机关司法主要是指人民法院依照诉讼程序对建设活动中的争议与违法建设行为做出的审理判决活动。

#### (四) 建设法规守法

建设法规守法是指从事建设活动的单位与个人必须按照建设法律、法规等规范的要求实施建设行为,不得违反。

### 四、建设法规体系

#### (一) 建设法规体系的概念

法规体系是指由一个国家的全部现行法律、规范按不同的法律部门分类组合而形成的有机联系的统一整体。

建设法规体系是指把已经制定和需要制定的建设法律、建设行政法规和建设部门规章衔接起来,形成一个相互联系、相互补充、相互协调的完整统一的体系。就广义的建设法规体系而言,还应包括地方性法规和规章。

#### 小提示

建设法规体系是国家法律体系的重要组成部分。同时,建设法规体系又相对自成体系,具有相对独立性。根据法制统一原则,建设方面的法律必须与宪法和相关的法律保持一致,建设行政法规、部门规章和地方性法规、规章不得与宪法、法律及上一层次的法规相抵触。

#### (二) 建设法规体系的构成

建设法规体系是由很多不同层次的法规组成的,它的结构形式一般有宝塔形和梯形两种。我国建设法规体系采用的是梯形结构形式。

根据《中华人民共和国立法法》有关立法权限的规定,我国建设法规体系由五个层次组成:

##### ■ 1. 建设法律

建设法律指由全国人民代表大会及其常务委员会审议发布的属于建设行政主管部门主管业务范围的各项法律,它是建设法规体系的核心和基础。如1997年11月1

日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过的《建筑法》，就是国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理的法律。

### 2. 建设行政法规

建设行政法规指国务院依法制定并颁布的属于住房和城乡建设部主管业务范围内的各项法规。例如，国务院为了加强对建设工程质量的管理，保证建设工程质量，保护人民生命和财产安全，于2000年1月30日根据《建筑法》制定的《建设工程质量管理条例》。

### 3. 建设部门规章

建设部门规章指住房和城乡建设部根据国务院规定的职责范围，依法制定并颁布的各项规章，或由住房和城乡建设部与国务院有关部门联合制定并发布的规章。这类部门规章主要是针对各部门行为，实施范围有一定的局限性。例如，原建设部发布的《建设工程勘察质量管理办法》《房屋建筑工程质量保修办法》、原交通部发布的《公路工程质量管理办法》等。

### 4. 地方性建设法规

地方性建设法规是指在不与宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，由省、自治区、直辖市人大及其常委会制定并发布的建设方面的法规，包括省会城市和经国务院批准的较大的市人大及其常委会制定的，报经省、自治区人大或其常委会批准的各种法规。

### 5. 地方建设规章

地方建设规章指省、自治区、直辖市以及省会城市和经国务院批准的市人民政府，根据法律和国务院的行政法规制定并颁布的建设方面的规章。

#### 小提示

建设法律的法律效力最高，层次越往下的法规的法律效力越低。法律效力低的建设法规不得与其法律效力高的建设法规相抵触；否则，其相应的规定将被视为无效。此外，与建设活动关系密切的相关法律、行政法规和部门规章，也起着调整一部分建设活动的作用；其所包含的内容或某些规定，也构成建设法规体系的内容。

## (三) 常见建设法规简介

### 1. 《建筑法》

为了加强对建筑业活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建设工程的质量和安全，促进建筑业健康发展，保障建筑活动当事人的合法权益，经全国人大常委会通过，于1997年11月1日发布了《建筑法》。

《建筑法》共分八章。第一章为“总则”，共6条，是整部法律的纲领性规定，明确了为什么立法、立法要管什么以及由谁来管理等重大问题。第一条是本法的立法目的。第二条是本法的调整对象和适用范围。第三条是确保建筑工程质量和安全的原则。《建筑法》以建筑工程质量与安全为主线，对保证质量和安全做出了一些重要规定。第四条是建筑业扶持政策。第五条规定了建筑活动当事人的权利和义务。第六条是建筑管理体制。

第二章为“建筑许可”，分二节，共8条，是对建筑工程施工许可制度和从事建筑活动的单位及个人从业资格制度的规定。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

第三章为“建筑工程发包与承包”,分三节,共15条,是有关建筑工程发包与承包活动的规定。

第四章为“建筑工程监理”,是对建筑工程监理的范围、程序、依据、内容及工程监理单位和工程监理人员的权利、义务与责任的规定。

第五章为“建筑安全生产管理”,共16条,是对建筑安全生产的方针、管理体制、安全责任制度、安全教育培训制度等的规定,目的在于保证建筑工程安全和建筑职工的人身安全。

第六章为“建筑工程质量管理”,共12条,确定了在建筑工程质量管理过程中的五项基本法律制度,即建筑工程政府质量监督制度、质量体系认证制度、质量责任制度、建筑工程竣工验收制度以及建筑工程质量保修制度,是《建筑法》所确立的法律制度较多的一章,也是在实践中最受关注的一章。本章所涉及的行为主体包括从事建筑活动的各方行为主体,包括建设单位,勘察设计单位,施工企业,建筑材料、构配件和设备供应单位。

第七章为“法律责任”,共17条,是对违反《建筑法》应承担的法律责任的规定,即指建筑法律关系中的主体如果其行为违反了《建筑法》,按照法律规定必须承担的法律后果。

第八章为“附则”,共5条,是对《建筑法》的重要补充,主要规定了专业工程的适用、小型房屋建筑工程的适用、特别工程的除外、军事工程的实施办法、收费办法以及本法实施日期。本章与“总则”同样重要,甚至可以说是附则“总则化”。

## 2. 《招标投标法》

为了规范招标投标活动,保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益,提高经济效益,保证项目质量,1999年8月30日,全国人大通过了《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)。《招标投标法》共分六章,68条。

第一章为“总则”,共7条,对法律适用范围、适用对象、应当遵循的原则、招标投标活动的实施监督进行了规定。

第二章为“招标”,共17条,规定了在我国进行建设工程招标的只能是具备一定条件的建设单位或招标代理机构,个人没有资格直接进行招标活动。同时对建设单位、招标代理机构、招标项目必须具备的条件、招标方式、信息发布的要求、禁止实行歧视待遇的要求、保证合理时间等进行了相应的规定。

第三章为“投标”,共9条,与招标相同,投标人必须是法人或其他经济组织,自然人不能成为建设工程的投标人。同时对投标人的条件、投标时应提交的资料、投标文件内容要求、投标时间要求、投标行为要求及投标人数量的要求进行了相应的规定。

第四章为“开标、评标和中标”,共15条,主要内容是对开标时间与地点、开标的相应规定、评标委员会、评标的相关规定、评标结果、中标通知书、签订书面合同、提交招标投标报告等的相关要求进行了规定。

第五章为“法律责任”,共16条。对违反《招标投标法》规定进行招标的项目的处罚,招标代理机构违反规定,招标人、投标人、评标委员会违反规定,中标人转让中标项目的都做出了相应处罚规定。

第六章为“附则”,共4条,对招标活动的监督、不进行招标项目的范围及实施日期进行了规定。

### 3. 《合同法》

为了保护合同当事人的合法权益,维护社会经济秩序,促进社会主义现代化建设,经第九届全国人大常委会通过,于1999年3月15日公布了《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》),并于1999年10月1日起施行。合同法分总则、分则和附则三部分,共二十三章。总则包括:一般规定,合同的订立、效力、履行、变更和转让,合同的权利义务终止,违约责任等一般规定。十五个分则对十五类合同做出了特殊的规定,其中包括建设工程合同。

### 4. 《建设工程质量管理条例》

《建设工程质量管理条例》是2000年1月由国务院通过,为了加强对建设工程的质量管理,保证建设工程的质量,保护人民生命财产安全,根据《建筑法》制定的,是建筑法的配套法规之一,共分九章,82条。主要内容包括条例适用范围,建设单位、勘察设计单位、施工单位、工程监理单位的质量责任和义务,以及建设工程质量保修、监督管理、违反条例规定的处罚等。

## 3

## 学习单元3 研究项目管理



### 知识目标

- (1) 了解工程项目的定义和生命周期。
- (2) 熟悉工程项目管理的概念和任务。



### 技能目标

- (1) 通过本单元的学习,对项目和工程项目的定义有一个基本的了解。
- (2) 能够依据项目管理的特征和任务,科学有效地进行管理。



### 基础知识



### 一、项目

#### (一) 项目的定义

项目是指在一定约束条件下,通过项目组织机构进行相互协调生产和控制来实现计划生产目标的一次性工作。它有一个明确的预期目标,还有明确的可利用的资源范围,并需要运用多种学科的知识来解决问题,通常没有或很少有以往的经验可以借鉴。

#### (二) 项目的特征

根据项目的定义,可以归纳出项目的四个主要特征:

##### 1. 项目的一次性

项目的一次性是指就任务本身和最终成果而言,没有与这项任务完全相同的另一项任务。例如,建设一项工程或开发一项新产品,不同于其他工业产品的批量性,也不同于其他生产过程的重复性。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

## 2. 项目的唯一性

每个项目都有其唯一性,即便使用功能相同或者采用同一设计文件,但由于地理位置、生产时间和环境的不同也各不相同。

## 3. 项目具有一定的约束条件

凡是项目都有一定的约束条件,项目只有在满足约束条件下才能获得成功。因此,约束条件是项目目标完成的前提。

### 小提示

在一般情况下,项目的约束条件为限定的质量、限定的时间和限定的投资,通常称这三个约束条件为项目的三大目标。对一个项目而言,这些目标应是具体的、可检查的,实现目标的措施也应是明确的、可操作的。因此,合理、科学地确定项目的约束条件,对保证项目的完成十分重要。

## 4. 项目具有生命周期

项目的单件性和项目过程的一次性决定了每个项目都具有生命周期。任何项目都有其产生时间、发展时间和结束时间,在不同的阶段中都有特定的任务、程序和工作内容。掌握和了解项目的生命周期,就可以有效地对项目实施科学的管理和控制。成功的项目管理是对项目全过程的管理和控制,是对整个项目生命周期的管理。

## 二、工程项目

### (一) 工程项目的定义

工程项目是指工程建设领域中的项目,一般是指为某种特定的目的而进行投资建设并含有一定建筑或建筑安装工程的建设项。例如,建造一定生产能力的流水线,建设一定生产能力的工厂或车间,建设一定长度和等级的公路,建设一定规模的医院、文化娱乐设施,建设一定规模的住宅小区等。

### (二) 工程项目的生命周期

工程项目的生命周期是指项目自始至终的连续整体过程。一个完整的工程项目生命周期包括工程项目从投资机会分析、项目建议书开始到工程竣工使用及保修期满所经历的时间,可分为启动、规划设计、实施和完工收尾四个阶段。

#### 1. 项目启动阶段

启动阶段的主要工作一般包括项目的投资机会分析,以及根据投资机会分析,进一步完成项目建议书、可行性研究报告,成立项目基本组织。

#### 2. 项目规划设计阶段

成立的项目组织根据批准的可行性研究报告进行项目的规划设计招标,实施方案的招标并委托设计形成设计文件。

#### 3. 项目实施阶段

这一阶段主要是通过招投标选择合适的建造商和监理咨询机构,按照制定的项目基本目标推进项目建设,同时在整个实施过程中进行有效监控,最终完成项目的生产并对工程成果进行验收确认。



#### 4. 项目完工收尾阶段

这一阶段主要包括项目的竣工验收、试生产、交付使用和保修服务;为了更好地总结经验并形成有效的管理标准程序,交付使用后应对项目建设进行绩效评价。

### 三、项目管理

#### (一) 项目管理的概念

项目管理是指在一定的约束条件下(在规定的的时间和预算费用内),为达到项目目标要求的质量而对项目所实施的计划、组织、指挥、协调和控制的过程。

一定的约束条件是制定项目目标的依据,也是项目控制的依据。项目管理的目的就是保证项目目标的实现。项目管理的对象是项目,由于项目具有单件性和一次性的特点,要求项目管理具有针对性、系统性、程序性和科学性。只有用系统的观点、理论和方法对项目进行管理,才能保证项目的顺利完成。

#### (二) 项目管理的特征

##### 1. 每个项目具有特定的管理程序和管理步骤

项目的一次性、单件性决定了每个项目都有其特定的目标,而项目管理的内容和方法要根据项目目标而定。项目目标的不同,决定了每个项目都有自己的管理程序和管理步骤。

##### 2. 项目管理是以项目经理为中心的管理

由于项目管理具有较大的责任和风险,其管理涉及人力、技术、设备、材料、资金等多方面因素,为了更好地进行计划、组织、指挥、协调和控制,必须实施以项目经理为中心的管理模式,在项目实施过程中应授予项目经理较大的权力,以使其能及时处理项目实施过程中出现的各种问题。

##### 3. 应用现代管理方法和技术手段进行项目管理

现代项目大多数属于先进科学的产物或者是涉及多学科的系统工程,要使项目圆满地完成,就必须综合运用现代化管理方法和科学技术,如决策技术、网络计划技术、价值工程、系统工程、目标管理等。

##### 4. 在项目管理过程中实施动态控制

为了保证项目目标的实现,在项目实施过程中应采用动态控制的方法,阶段性地检查实际完成值与计划目标值的差异,采取措施纠正偏差,制订新的计划目标值,使项目的实施结果逐步向最终目标逼近。

### 四、工程项目管理

#### (一) 工程项目管理的概念

工程项目管理是指通过一定的组织形式,用系统的观点、理论和方法对工程建设项目生命周期内的所有工作,包括项目建议书、可行性研究、项目决策、设计、设备询价、施工、签证、验收等系统运动过程进行计划、组织、指挥、协调和控制,以达到保证工程质量、缩短工期、提高投资效益的目的。由此可见,工程项目管理是以工程项目目标控制(质量控制、进度控制和投资控制)为核心的管理活动。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

## （二）工程项目管理的任务

工程项目管理在工程建设过程中具有十分重要的意义,其任务主要表现为以下几个方面:

### 1. 合同管理

建设工程合同是业主和参与项目实施各主体之间明确责任、权利关系的具有法律效力的协议文件,也是运用市场经济体制、组织项目实施的基本手段。从某种意义上讲,项目的实施过程就是建设工程合同订立和履行的过程。一切合同所赋予的责任、权利履行到位之日,也就是建设工程项目实施完成之时。

建设工程合同管理,主要是指对各类合同的依法订立过程和履行过程的管理,包括合同文本的选择,合同条件的协商、谈判,合同书的签署,合同履行、检查、变更和违约、纠纷的处理,总结评价等。

### 2. 组织协调

组织协调是实现项目目标必不可少的方法和手段。在项目实施过程中,各个项目参与单位需要处理和调整众多复杂的业务组织关系。

### 3. 目标控制

目标控制是项目管理的重要职能,它是指项目管理人员在不断变化的动态环境中为保证既定计划目标的实现而进行的一系列检查和调整活动。

#### 小提示

工程项目目标控制的主要任务就是在项目前期策划、勘察设计、施工、竣工交付等各个阶段采用规划、组织、协调等手段,从组织、技术、经济、合同等方面采取措施,确保项目总目标的顺利实现。

### 4. 风险管理

风险管理是一个确定和度量项目风险,以及制订、选择和管理风险处理方案的过程。其目的是通过风险分析减少项目决策的不确定性,以便使决策更加科学,以及在项目实施阶段,保证目标控制的顺利进行,更好地实现项目质量、进度和投资目标。

### 5. 信息管理

信息管理是工程项目管理的基础工作,是实现项目目标控制的保证。只有不断提高信息管理水平,才能更好地承担起项目管理的任务。

工程项目的信息管理主要是指对有关工程项目的各类信息的收集、储存、加工整理、传递与使用等一系列工作的总称。信息管理的主要任务是及时、准确地向项目管理各级领导、各参加单位及各类人员提供所需的综合程度不同的信息,以便在项目进展的全过程中动态地进行项目规划,迅速正确地进行各种决策,并及时检查决策执行结果,反映工程实施中暴露的各类问题,为项目总目标服务。

### 6. 环境保护

项目管理者必须充分研究和掌握国家和地区的有关环保法规和规定,对于环保方面有要求的工程建设项目,在项目可行性和决策阶段必须提出环境影响报告及其对策措施,并评估其措施的可行性和有效性,严格按建设程序向环保管理部门报批。

在项目实施阶段,做到主体工程与环保措施工程同步设计、同步施工、同步投入运行。在工程施工承发包中,必须把依法做好环保工作列为重要的合同条件加以落实,并在施工方案的审查和施工过程中始终把落实环保措施、克服建设公害作为重要的内容予以密切关注。

### 学习案例

甲建设单位需建设一幢办公楼,与乙建筑总承包单位签订了建设工程总承包合同。经甲建设单位同意,乙建筑总承包单位分别与丙建筑设计院签订了工程勘察设计合同,与丁建筑工程公司签订了工程施工合同。乙建筑总承包单位与丙建筑设计院在勘察设计合同约定:由丙建筑设计院来完成办公楼及其附属工程的设计,并按勘察设计合同的约定交付有关的设计文件和资料。乙建筑总承包单位与丁建筑工程公司在施工合同约定:由丁建筑工程公司根据丙建筑设计院提供的设计图纸进行施工,工程竣工时根据国家有关验收规定和设计图纸进行竣工验收。合同签订后,丙建筑设计院未对现场进行仔细勘察即自行进行设计,按时将设计文件和有关资料交付给丁建筑工程公司,丁建筑工程公司按照丙建筑设计院所提供的设计图纸进行施工。工程竣工后,甲建设单位会同有关质量监督部门对工程进行验收,发现工程存在严重的质量问题,给甲建设单位带来了重大损失,出现问题的原因是设计不符合规范。丙建筑设计院以与甲建设单位没有合同关系为由拒绝承担责任,乙建筑总承包单位又以自己不是设计人为由推卸责任,甲建设单位因此将丙建筑设计院作为被告向法院起诉。

### 想一想

试分析此案例中存在的问题。

### 案例分析

首先,《建筑法》第二十八条规定:“禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人,禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。”本案例中,乙建筑总承包单位作为总承包人不自行施工,而将工程的全部工作内容转包给他人,虽经发包人同意,但违反了法律禁止性规定,乙建筑总承包单位与丙建筑设计院和丁建筑工程公司所签订的两个分包合同均属无效合同。建设行政主管部门应按照《建筑法》和《建设工程质量管理条例》的有关规定,对其进行行政处罚。

其次,《建筑法》第二十九条规定:“建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位;但是,除总承包合同中约定的分包外,必须经建设单位认可。施工总承包的,建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责;分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。”因此,对工程质量问题,乙建筑总承包单位作为总承包人应当承担责任,而丙建筑设计院和丁建筑工程公司也应该依法分别向发包人甲建设单位承担责任。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07

 知识拓展

## 建设工程交易中心

建设工程交易中心是我国在改革开放过程中出现的、使建设市场有形化的管理方式。建设工程交易中心根据国家的法律法规成立,是一种有形的建筑市场,负责收集和发布建设工程信息,依法办理建设工程的有关手续,提供和获取政策法规及技术,提供经济咨询服务。

### (一) 建设工程交易中心的性质

建设工程交易中心是经各级政府批准的服务性机构,不是政府管理部门,也不是政府授权的监督机构,本身不具备监督管理职能。它的设立需要经过政府或者政府授权主管部门批准,并非任何单位和个人可随意成立,旨在为建立公开、公平、平等竞争的招标投标制度服务。建设工程交易行为不能在场外发生。

### (二) 建设工程交易中心的基本功能

#### 1. 信息服务功能

建设工程交易中心的信息服务功能包括收集、存储及发布各类工程信息、法律法规、造价信息、建材价格、承包商信息、咨询单位和专业人士信息等。在设施上配备有大型电子墙、计算机网络工作站,为承发包交易提供广泛的信息服务。

#### 2. 场所服务功能

对于政府部门、国有企业、事业单位的投资项目,我国明确规定,一般情况下都必须进行公开招标,只有特殊情况下才允许采用邀请招标。所有建设项目进行招标投标必须在有形建筑市场内进行,必须由有关管理部门进行监督。按照这个要求,有形建筑市场必须为工程承发包交易双方包括建设工程的招标、评标、定标、合同谈判等提供设施和场所服务。我国《建设工程交易中心管理办法》规定,有形建筑市场应具备信息发布大厅、洽谈室、开标室、会议室及相关设施以满足业主和承包人、分包人、设备材料供应商之间的交易需要。同时,要有政府有关建设管理部门进驻集中办公,办理有关手续和依法监督招标投标活动。

#### 3. 集中办公功能

由于众多建设项目要进入有形建筑市场进行报建、招标投标交易和办理有关批准手续,这样就要求政府有关建设管理部门进驻工程交易中心集中办理有关审批手续和管理,建设行政主管部门的各职能机构也进驻建设工程交易中心。进驻建设工程交易中心的相关管理部门集中办公,公布各自的办事制度和程序,能按照各自的职责依法对建设工程交易活动实施有力监督,并能使办公效率得到提高。

### (三) 建设工程交易中心的运行原则

建设工程交易中心的运行应遵循以下基本原则:

#### 1. 信息公开原则

建设工程交易中心必须充分掌握政策法规,工程发包商、承包商和咨询单位的资质、造价指数、招标规则、评标标准、专家评委库等各项信息,并保证市场各方主体都能及时获得所需要的信息资料。

#### 2. 依法管理原则

建设工程交易中心应严格按照法律、法规开展工作,尊重业主依法选择投标单位和选定中标单位的权利,尊重潜在的投标人提出的投标要求和接受邀请参加投标的权

利。禁止非法干预交易活动的正常进行。监察机关实施监督。

### 3. 公平竞争原则

建立公平竞争的市场秩序是建设工程交易中心的一项重要原则。行政监督管理部门应严格监督招标、投标单位的行为,防止地方保护、行业和部门垄断等各种不正当竞争,且不得侵犯交易活动各方的合法权益。

### 4. 属地进入原则

按照我国有形建筑市场的管理规定,建设工程交易实行属地进入。每个城市原则上只能设立一个建设工程交易中心,特大城市可以根据需要设立区域性分中心,在业务上受中心领导。对于跨省、自治区、直辖市的铁路、公路、水利等工程,可在政府有关部门的监督下,通过公告由项目法人组织招标、投标。

### 5. 办事公正原则

建设工程交易中心必须配合其他各行政管理部门做好相应的工程交易活动管理和服务工作。要建立监督制约机制,公开办事规则和程序,制定完善的规章制度和工作人员守

则。如果发现建设工程交易活动中的违法违规行为,应当向政府有关管理部门报告。

#### (四) 建设工程交易中心的运行流程

按照有关规定,建设工程交易中心的一般运行流程如图 1-1 所示。

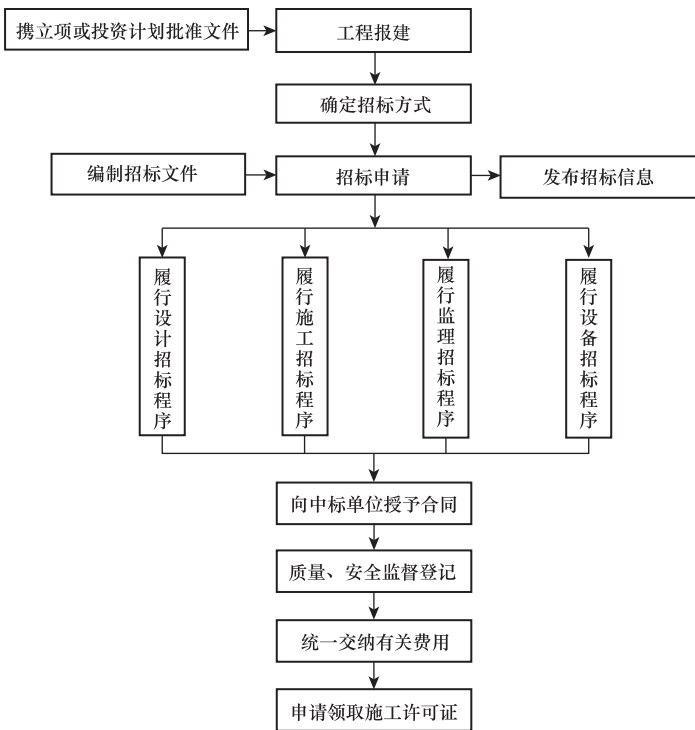


图 1-1 建设工程交易中心运行流程图



#### 知识链接

申请领取施工许可证应具备下列条件:

- (1) 办理了用地批准手续。
- (2) 已取得规划许可证。
- (3) 已具备施工条件。
- (4) 已确定建筑施工企业。
- (5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料。
- (6) 有保证工程质量和安全的具体措施。
- (7) 按照规定应该委托监理的工程已委托监理。
- (8) 建设资金已经落实。



## 情境小结

本学习情境主要介绍了建筑市场的主体与客体、建筑市场的资质管理、建设工程交易中心运行、与建筑市场相关的法律法规、工程项目生命周期和工程项目管理的任务等内容。

(1) 建筑市场是进行建筑商品及相关要素交换的市场,是指以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场,是建筑产品各种交换关系的总和。建筑市场的主体是指在建筑市场中从事建筑产品交易活动的各方,主要有业主、承包人和工程咨询服务机构等。建筑市场的客体是建筑市场的交易对象,一般称为建筑产品,包括有形建筑产品和无形建筑产品(各类智力型服务)。

(2) 建筑市场的从业资质管理包括从业企业的资质管理和专业从业人员的执业资格管理两个方面。

(3) 建设工程交易中心是一种有形的建筑市场,负责收集和发布建设工程信息,依法办理建设工程的有关手续,提供和获取政策法规及技术经济咨询服务。它的基本功能有信息服务功能、场所服务功能和集中办公功能。

(4) 建设法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

(5) 一个完整的工程项目生命周期包括工程项目从投资机会分析、项目建议书开始到工程竣工使用及保修期满所经历的时间,可分为启动、规划设计、实施和完工收尾四个阶段。

(6) 工程项目管理的任务主要有合同管理、组织协调、目标控制、风险管理、信息管理和环境保护等。



## 学习检测



### 名词解释

1. 建筑市场
2. 建设法规
3. 建设法规体系
4. 工程项目
5. 项目管理



### 填空题

1. 建筑市场的主体主要有\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_等。
2. 建筑市场的客体即建筑产品,包括\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。
3. 房屋建筑施工企业资质等级分为\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。
4. 工程招标代理机构资质等级划分为\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。
5. 从事建筑活动的专业技术人员,应当依法取得相应的\_\_\_\_\_,并在\_\_\_\_\_许可的范围内从事建筑活动。



### 简答题

1. 建筑市场的资质管理是如何进行的?

2. 简述建设工程交易中心的一般运行流程。
3. 我国建设法规体系是怎样构成的？
4. 工程项目生命周期包括哪几个阶段？
5. 工程项目管理的任务主要表现为哪几个方面？

chapter  
01

chapter  
02

chapter  
03

chapter  
04

chapter  
05

chapter  
06

chapter  
07