

工程招投标概述

1.1 建筑市场

1.1.1 建筑市场的概念

建筑市场是指以建筑产品承发包交易活动为主要内容的市场,也可称做建设市场或建筑工程市场。市场的原义是指商品交换的场所,但随着商品交换的发展,市场已经突破了城市、国家的界限,实现了世界贸易乃至网上交易,因而广义的市场应定义为商品交换关系的总和。

按照这个定义,建筑市场也有广义的市场和狭义的市场之分。狭义的建筑市场一般指有形建筑市场,有固定的交易场所,如建筑工程交易中心。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场,它是工程建设生产和交易关系的总和,其中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;通过广告、通信、中介机构及经纪人等媒介沟通买卖双方或招投标等多种方式成交的各种交易活动,建筑商品生产过程及流通过程中的经济联系和经济关系。

由于建筑产品具有生产周期长、价值量大、生产过程的不同阶段对承包的能力和特点要求不同等特点,决定了建筑市场交易贯穿于建筑产品生产的整个过程。从工程建设的决策、设计、施工,一直到工程竣工、保修期结束,发包方与承包商、分包商所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,都是在建筑市场中进行的。生产活动和交易活动交织在一起,使得建筑市场在许多方面不同于其他产品市场。

建筑市场经过近年来的快速发展,目前已形成由发包方、承包方、为双方服务的中介咨询服务机构和市场组织管理者组成的市场主体,有形建筑工程和无形建筑产品为对象组成的市场客体,以招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,还有我国特有的有形建筑市场等,这些因素共同构成了我国完整的建筑市场体系。

1.1.2 建筑市场的主体

建筑市场的主体是指参与建筑市场交易活动(业主给付建设费、承包商交付工程的过程)的各方。我国建筑市场的主体主要包括发包方(业主或建设单位)、承包商(勘察、设计、施工、物资供应)、工程咨询服务机构(咨询、监理)等。

1. 发包方

发包方是指既有某项工程建设需求,又拥有该工程的建设资金和各种项目建设的准建手续,在建筑市场中发包工程项目建设的勘察、设计、施工任务,并最终取得建筑产品以达到其经营使用目的的政府部门、企业单位、事业单位和个人。

在我国,发包方又通常称为业主或建设单位,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,业主方作为市场主体具有不确定性。为了规范业主行为,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,就是由项目业主对其项目建设全过程负责。

项目业主主要有以下三种。

1) 企、事业单位

如某工程为企、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) 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) 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公司也可成为业主。

业主在项目建设过程中的主要职责是:

- (1) 建设项目立项决策;
- (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. 承包方

承包方是指有一定的生产能力、建筑装备、流动资金和工程技术经济管理人员及一定数量的工人,具有承包工程建设任务的资格和资质,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,并最终得到相应工程价款的建筑施工企业。承包方有时也称承包单位、施工企业(《建筑法》中的称谓)、施工人(《合同法》中的称谓)。

相对于业主,承包商是建筑市场主体中的主要成分,在整个经营期间都是建筑市场的主体。因此,国内外一般都对承包商实行从业资格管理。根据我国目前执行建设部令第87号、第2号《建筑业企业资质管理规定》及《施工企业资质管理规定》,承包商从事建设生产一般需要具备以下三个方面的条件:

- (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) 具有从事相应建筑活动所需的技术培训装备。

经资格审查合格,才能取得资质证书和营业执照。承包商按其从事的专业分为: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。承包商应具有以下四个方面的

实力:

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;有施工专业装备;有承揽不同类型项目施工的经验。

2) 经济方面的实力

拥有相当数量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;拥有相当数量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;如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功夫,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。因此,承包商必须拥有一批过硬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,就必须遵守相应的法律法规,能够认真履约,能够保证工程的质量和安全、按期交工,并做到文明施工。

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

3. 工程咨询服务机构

工程咨询服务机构是指具有一定注册资金和相应的专业服务能力,持有从事相关业务的资质证书和营业执照,能对工程建设提供估算测量、管理咨询、建设监理等智力型服务或代理,并取得服务费用的咨询服务机构和其他为工程建设服务的专业中介组织。

国际上,工程中介机构一般称为咨询公司。在国内,工程服务咨询机构包括勘察设计机构、工程造价(测量)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等智力型服务或代理,以弥补业主对工程建设业务不熟悉的缺陷。

工程咨询服务机构虽然不是工程承、发包的当事人,但其受业主委托或聘用,与业主订有协议书或合同,因而对项目的实施负有相当重要的责任。咨询任务可以贯穿于从项目立项到竣工验收乃至使用阶段的整个项目建设过程,也可只限于其中某个阶段,例如可行性研究咨询、施工图设计和施工监理等。

1.1.3 建筑市场的客体

建筑市场的客体,一般称做建筑产品,是建筑市场的交易对象,既包括有形产品(建筑物、构筑物),也包括无形产品(咨询、监理等智力型服务)。

1. 建筑产品的特点

建筑产品是一种特殊的产品,其本身及其生产过程都有别于其他工业产品。在不同的生产交易阶段,建筑市场的客体,即建筑产品可以表现为不同的形态。它可以是中介机构提供的咨询报告、咨询意见或其他服务;可以是勘察设计单位提供的设计方案、施工图纸、勘

察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件；也可以是承包商生产的各类建筑物和构筑物。总结建筑产品的特点，主要有以下六个方面：

(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，从而带来施工管理的多变性和复杂性。

(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，决定了多数建筑产品都需要单独进行设计、施工，不能批量生产。

(3) 建筑产品的整体性和施工生产的专业性

这个特点决定了建筑产品的生产需要采用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，即使是私人住宅，也会影响到环境，影响到进入或靠近它的人员的生活和安全。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、建造的管理是非常必要的，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。

(6) 建筑产品的投资额大，生产周期和使用周期长

建筑产品工程量巨大，消耗大量的人力、物力和资金。在长期内，投资可能受到物价涨落、国内国际经济形势的影响，因而投资管理非常重要。

2. 建筑产品的商品属性

长期以来，受计划经济体制影响，工程建设由工程指挥部管理，工程任务由行政部门分配，建筑产品价格由国家规定，抹杀了建筑产品的商品属性。

改革开放以后，由于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任务，建筑产品价格也逐步走向以市场形成价格的价格机制。建筑产品的商品属性的观念已为大家所共识，这成为建筑市场发展的基础，并推动了建筑市场的价格机制、竞争机制和供求机制的形成。使实力强、素质高、经营好的企业在市场上更具竞争性，能够更快地发展，实现资源的优化配置，提高了全社会的生产力水平。

3. 工程建设标准的法定性

建筑产品的质量不仅关系着承、发包双方的利益，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标准规范的规定，违反这些标准规范的将受到国家法律的制裁。

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。标

准具体包括 5 个方面的内容：

- (1) 工程建设勘察、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。

工程建设标准涉及的范围很宽,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。工程建设标准在具体形式上,包括标准、规范、规程等。它一方面通过有关的标准规范为相应的专业技术人员提供了需要遵循的技术要求和支持;另一方面,由于标准的法律属性和权威属性,保证了从事工程建设的有关人员按照规定去执行,同时也为保证工程质量打下了基础。

1.1.4 建筑市场管理体制

不同的国家由于社会制度的不同、国情的不同,建筑市场管理体制也差别很大,其管理内容也是各具特色。例如,美国没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,例如《公司法》、《合同法》、《破产法》、《反垄断法》等为规范市场行为制定的法令,都并不仅限于建设市场管理。日本则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、从业管理等方面均有详细规定。政府按照法律规定行使检查监督权。

1. 发达国家的管理体制

很多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。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项作出批准;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. 我国的管理体制

我国的建设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,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,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、质量监督等一系列管理制度,形成了对建筑市场的分割。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,撤销了大批专业政府部门,并将政府部门与所属企业脱钩。机构的调整为建设管理体制的改革提供了良好的条件,使原来的部门管理逐步转向行业管理。建设部及各级建设行政主管部门的组织结构图见图 1-1,图 1-2。

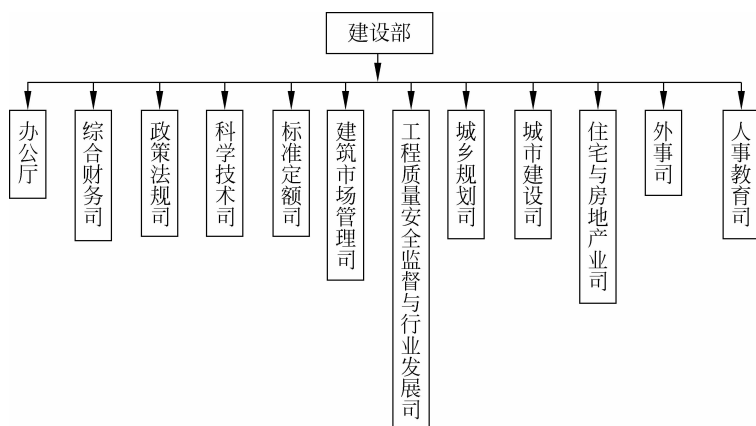


图 1-1 建设部组织结构图

3. 政府对建筑市场的管理

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,政府对建筑市场的管理还是具有一定的共性的,主要表现在以下几个方面:

- (1) 制定建筑法律、法规;
- (2) 制定建筑规范与标准(国外大多由行业协会或专业组织编制);
- (3) 对承包商、专业人士的资质管理;
- (4) 安全质量管理(国外主要通过专业人士或机构进行监督检查);
- (5) 行业资料统计;
- (6) 公共工程管理;
- (7) 国际合作和开拓国际市场。

我国通过近年来的学习和实践,已逐步摸索出一套适应我国国情的管理模式。但这种管理模式还将随着我国社会主义市场经济体制的确立和与国际接轨的需要,对我国目前的管理体制和管理内容、方式不断加以调整和完善。

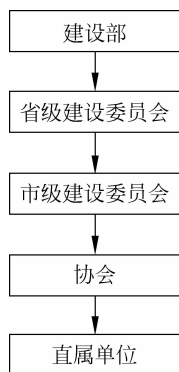


图 1-2 各级建设行政主管部门结构图

1.1.5 建筑市场的资质管理

建筑活动的专业性及技术性都很强,而且建设工程投资大、周期长,一旦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,为保证建设工程的质量和安全,对从事建设活动的单位和专业技术人员必须实行从业资格管理,即资质管理制度。

建筑市场的从业资质管理包括两类:对从业单业的资质管理、对专业从业人员的执业资格管理。

1. 从业单业资质管理

我国《建筑法》规定,对从事建筑活动的施工企业、勘察设计单位、工程咨询机构(含监理单位)实行资质管理。

资质管理具体是指建设行政主管部门对从事建筑活动相关企业,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和工程业绩等不同条件,划分为不同的资质等级,经资质审查合格,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建筑活动的一种管理制度。

1) 工程勘察设计企业资质管理

《建设工程勘察设计资质管理规定》(建设部第 160 号令)规定:在中华人民共和国境内申请建设工程勘察、工程设计资质,实施对建设工程勘察、工程设计资质的监督管理适用本规定。

《工程勘察资质分级标准》和《工程设计资质标准》对工程勘察和设计企业的资质等级与标准、申请与审批、业务范围等作了明确的规定。

我国建设工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质和工程勘察劳务资质。其中,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。

我国建设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。其中,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。

我国取得建设工程勘察、设计资质的企业,可以承接的业务范围参见表 1-1 的有关规定。国务院建设行政主管部门及各地建设行政主管部门负责工程勘察、设计企业资质的审批、晋升和处罚。

表 1-1 我国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	不分级	承担工程勘察业务范围和地区不受限制,并可承担劳务类业务
	专业资质 (分专业设立)	甲级	承担本专业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,承担工程勘察业务的地区
		丙级	可承担本专业工程勘察小型工程项目,承担工程勘察业务限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	劳务资质	不分级	只能承担岩石工程治理、工程钻探、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 (分行业设立)	甲级	承担相应行业建设项目的工程设计范围和地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
		乙级	承担相应行业的中、小型建设项目的工程设计任务,承担任务的地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
		丙级	承担相应行业的小型建设项目的工程设计任务,地区限定在省、自治区、直辖市所辖行政区范围内
	专项资质 (分专业设立)	甲级	承担大、中、小型专项工程设计的项目,承担任务的地区不受限制,并可承担相应的咨询业务
		乙级	承担中、小型专项工程设计的项目,承担任务的地区不受限制

2) 建筑业企业(承包商)资质管理

建筑业企业(承包商)是指从事土木工程、建筑工程、线路管道及设备安装工程、装修工程等的新建、扩建、改建活动的企业。

我国的建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包 3 个序列。施工总承包企业又按工程性质分为房屋建筑、公路、铁路、港口、水利、电力、矿山、冶金、化工石油、市政公用、通信、机电等 12 个类别;专业承包企业又根据工程性质和技术特点划分为 60 个类别;劳务分包企业按技术特点划分为 13 个类别。

工程施工总承包企业资质等级分为特、一、二、三级企业;专业承包企业资质等级分为一、二、三级企业;劳务分包企业资质等级木工、模板、脚手架、钢筋、砌筑、焊接分为一、二级,其余抹灰、石制品、油漆、混凝土、水暖、钣金、架线作业不分级。这 3 类企业的资质等级标准,由建设部统一组织制定和发布。

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。下列建筑业企业资质的许可,由国务院建设主管部门实施:

- (1) 施工总承包序列特级资质、一级资质;
- (2) 国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包二级资质、三级资质;
- (3) 水利、交通、信息产业方面的专业承包序列一级资质;
- (4) 铁路、民航方面的专业承包序列一级、二级资质;
- (5) 公路交通工程专业承包不分等级资质、城市轨道交通专业承包不分等级资质。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自受理申请之日起 20 日内初审完毕并将初审意见和申请材料报国务院建设主管部门。国务院建设主管部门应当自省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门受理申请材料之日起 60 日内完成审查,公示审查意见,公示时间为 10 日。其中,涉及铁路、交通、水利、信息产业、民航等方面的建筑业企业资质,由国务院建设主管部门送国务院有关部门审核,国务院有关部门在 20 日内审核完毕,并将审核意见送国务院建设主管部门。

下列建筑业企业资质许可,由企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门实施:

- (1) 施工总承包序列二级资质(不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包序列二级资质);
- (2) 专业承包序列一级资质(不含铁路、交通、水利、信息产业、民航方面的专业承包序列一级资质);
- (3) 专业承包序列二级资质(不含民航、铁路方面的专业承包序列二级资质);
- (4) 专业承包序列不分等级资质(不含公路交通工程专业承包序列和城市轨道交通专业承包序列的不分等级资质)。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门应当自作出决定之日起 30 日内,将准予资质许可的决定报国务院建设主管部门备案。

经审查合格的企业,由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设行政主管部门统一印制,分为正本(1 本)和副本(若干本),正、副本具备同等法律效力。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。资质证书有效期为 5 年。我国房屋建筑企业承包工程范围见表 1-2。

表 1-2 我国房屋建筑业企业承包工程范围

企业类别	等级	承包工程范围
施工总承包企业(12类)	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
	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:(1)40 层及以下、各类跨度的房屋建筑工程;(2)高度 240m 及以下的构筑物;(3)建筑面积 20 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体
	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:(1)28 层及以下、单跨跨度 36m 以下的房屋建筑工程;(2)高度 120m 及以下的构筑物;(3)建筑面积 12 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体
	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:(1)14 层及以下、单跨跨度 24m 以下的房屋建筑工程;(2)高度 70m 及以下的构筑物;(3)建筑面积 6 万 m ² 及以下的住宅小区或建筑群体
专业承包企业(60类)	一级	(以土石方工程为例)可承担各类土石方工程的施工
	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 m ² 及以下的石方工程的施工
	三级	(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 15 万 m ² 及以下的石方工程的施工
劳务分包企业(13类)	一级	(以木工作业为例)可承担各类工程木工作业分包业务,但单项合同额不超过企业注册资本金的 5 倍
	二级	(以木工作业为例)可承担各类工程木工作业分包业务,但单项合同额不超过企业注册资本金的 5 倍

3) 工程咨询单位资质管理

我国对工程咨询单位也实行资质管理。目前,已有明确资质等级评定条件的有:工程监理、招标代理、工程造价咨询等中介机构。

(1) 工程监理

工程监理企业应当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,经审查合格,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。

工程监理企业资质等级分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中专业资质分为甲级、乙级和丙级三个级别。丙级监理单位的业务范围只能是本地区、本部门的三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务;乙级监理单位的业务范围是本地区、本部门的二、三级建设工程项目的监理业务及相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等相关服务;甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三级建设工程。

(2) 工程招标代理

《工程建设项目招标代理机构资格认定办法》所称工程建设项目招标代理,是指工程招标代理机构接受招标人的委托,从事工程的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备(进口机电设备除外)、材料采购招标的代理。

工程招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级。甲级工程招标代理机构可以承担各类工程的招标代理业务,工程的范围和地区不受限制;乙级工程招标代理机构只能承担工程总投资1亿元人民币以下的工程招标代理业务,地区不受限制;暂定级工程招标代理机构,只能承担工程总投资6000万元人民币以下的工程招标代理业务,地区不受限制。

(3) 工程造价咨询

工程造价咨询企业是指接受委托,对建设项目投资、工程造价的确定与控制提供专业咨询服务的企业。从事工程造价咨询活动,应当遵循公开、公正、平等竞争的原则,不得损害社会公共利益和他人的合法权益。任何单位和个人不得分割、封锁、垄断工程造价咨询市场。

工程造价咨询企业资质等级分为甲级和乙级两类。工程造价咨询企业应当依法取得工程造价咨询企业资质,并在其资质等级许可的范围内从事工程造价咨询活动。工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动,不受行政区域限制。其中,甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务,乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价5000万元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务。

2. 专业人士资格管理

在建筑市场中,把具有从事工程咨询资格的专业工程师称为专业人士。他们在建筑市场管理中起着非常重要的作用。

我国在参考发达国家有关制度的基础上,从1995年起,逐步建立和完善了建筑专业人士注册执业资格管理制度。是指对具有一定专业学历、资历的从事建筑活动的专业技术人员,通过国家相关考试和注册确定其执业的技术资格,获得相应的建筑工程文件签字权的一种制度。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。

目前,我国建筑领域的专业技术人员执业资格制度主要有以下几种类型,即注册建筑师、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、注册咨询师、注册安全师、注册建造师和房地产估价师等。由全国资格考试委员会负责组织专业人士的考试。由建设行政主管部门负责专业人士注册。专业人士的资格和注册条件为:大专以上的专业学历、参加全国统一考试且成绩合格、具有相关专业的实践经验。

目前我国专业人士制度尚处在起步阶段,但随着建筑市场的进一步完善,对其管理会进一步规范化和制度化。

1.1.6 建设工程交易中心(有形建筑市场)

建设市场交易是业主给付建设费,承包商交付工程的过程。而建设工程交易中心是我国建设市场有形化的管理方式。有形建筑市场是我国所特有的一种管理形式,在世界上是独一无二的,是与我国的国情相适应的。

建设工程从投资性质上可分为两大类:一类是国家投资项目,另一类是私人投资项目。在西方发达国家中,私人投资占了绝大多数,私人投资工程项目管理是业主自己的事情,政府只是监督他们是否依法建设。对国有投资项目,一般设置专门的管理部门,代为行使业主的职能。

我国是以社会主义公有制为主体的国家,政府部门、国有企业、事业单位投资在社会投