

全国房地产估价师执业资格考试

《房地产基本制度与政策》

主讲：王海葭



考点六、工程建设招标投标管理

在我国进行勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：

- 1.大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目
- 2.全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资项目
- 3.使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目
- 4.其他

【记忆技巧】公共 + 国有 + 外国



对建设工程招标的管理

招标

- ◆招标2方式：
 - a.公开招标:以招标公告方式邀请**不特定**的单位投标；
 - b.邀请招标:以投标邀请书的方式向**特定的(三个以上)**单位发出投标邀请书。
- ◆国务院**住房和城乡建设主管部门**负责全国工程招标代理机构资格认定的管理。
- ◆招标代理机构可以**跨省**承接代理业务
- ◆招标代理机构资格分为甲级、乙级和暂定级。
 - 甲 级：可承担**各类**工程建设的招标代理业务。
 - 乙 级：只能承担工程总投资**1亿元↓**人民币的工程建设招标代理业务。
 - 暂定级：只能承担工程总投资**6000万元↓**人民币的工程招标代理业务。
- ◆招标人设有标底的，标底必须**保密**

投标	◆投标人应当按招标文件要求编制投标文件，投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。 ◆可以由两个以上法人组成联合体，以一个投标人的身份投标 - a.联合体各方均应具备承担项目的相应能力 - 联合体中按资质等级较低的单位确定资质等级 - 联合体各方签订共同投标协议 - 联合体各方共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任 - b.投标人之间不得相互串通 - 投标人不得与招标人串通 - 投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标
----	---

开标、
评标和
中标

- ◆开标由**招标人**主持，邀请**所有**投标人参加
- ◆评标由招标人依法组成的**评标委员会**负责，评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当**保密**。
【相关链接1】招标出让方式中：评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为5人以上的单数。
【相关链接2】评估专家委员会及其工作机制
省、自治区**住房城乡建设主管部门**和**设区城市的房地产管理部门**应当成立房地产价格评估专家委员会。评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。专家组成员应为3人以上单数，其中房地产估价师不得少于1/2。
- ◆中标人确定后，招标人应当向中标人发出《中标通知书》。
- ◆项目**非主体、非关键**性工作可以分包，但不得将整个项目转包、肢解转包或再次分包



例题

(2014判断) 部分使用国有资金投资的工程建设项目必须进行招标。()

【答案】√





考点七、建设监理制度

·建设监理是**委托性**的：业主可以委托一个单位监理，也可同时委托**几个**单位监理。

·监理2范围：可以是工程建设的全**过程**监理，也可以是**阶段**监理（即项目**决策阶段**的监理和项目**实施阶段**的监理）。

我国目前建设监理主要是项目**实施阶段**的监理。





考点七、建设监理制度

工程建设监理的主要工作任务和内容（记忆技巧321）★★★

三控：进度控制、质量控制、投资控制

两管：合同管理、信息管理

一协调：全面组织协调





考点七、建设监理制度

建设单位应当委托具有相应资质等级的工程监理单位进行监理，也可以委托具有工程监理相应资质等级并与被监理工程的施工承包单位没有隶属关系或者其他利害关系的该工程的设计单位进行监理。





考点七、建设监理制度

◆必须实行监理的项目：

1. **国家重点**建设工程

2. **大、中型公用**事业工程

3. **成片开发**建设的住宅小区工程

4. 利用**外国政府**或**国际组织**贷款、**援助资金**的工程

5. 国家规定**必须**实行监理的其他工程





考点七、建设监理制度

◆监理单位的质量责任和义务

1.监理单位应当取得相应资质，并在资质等级许可的范围内承担监理业务

2.监理单位与被监理工程的**施工承包单位**以及**建设材料、建筑构配件和设备供应单位**不得有隶属关系

3.监理单位依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同，**代表建设单位**对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任★★★





考点七、建设监理制度

4.监理单位应选派具备相应资格的**总监理工程师**和**监理工程师**进驻施工现场。

未经监理工程师签字——建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程上使用或者安装，施工单位不得进行下一道工序的施工。

未经总监理工程师签字——建设单位不拨付工程款，不进行竣工验收。

5.监理工程师应采取**旁站**、**巡视**和**平行检验**等形式对工程实施监理★★★





例题

(2015多选)工程建设监理活动中的控制主要有()。

A.合同管理

B.质量控制

C.投资控制

D.进度控制

E.设计控制

【答案】BCD





例题

(2011判断) 建设工程监理是监理单位代表政府实施监督的一种行为。()

【答案】×

【解析】是接受开发商的委托





考点八、施工许可管理

一般规定	时间——在开工前 申领单位——建设单位 核发单位——工程所在地县级以上人民政府 住房城乡 建设主管部门 （14年以前教材叫 建设行政主管部门 ）
不需要申领的	1.工程投资额在 30万元 ↓或者建筑面积在 300平米 ↓的建筑工程 2.按 国务院 的权限和程序批准开工报告的建筑工程

【注意】未领取施工许可证的，一律不得开工。不得将项目分解为若干部分来规避申领施工许可证。





考点八、施工许可管理

■ 申领施工许可证的条件（9个）

1. 已办理建筑工程用地批准手续（有地）
2. 在规划区内的工程，已取得建设工程规划许可证（有规划）
3. 征收房屋的，进度符合施工要求（地可以施工）
4. 已确定了施工企业（有施工的人）
5. 有满足施工需要的技术资料，施工图设计文件已按规定审查合格（有图并审查）





考点八、施工许可管理

6.有保证工程质量和安全的具体措施（有安保）

7.应该委托监理的工程已委托监理（有监理）

8.建设资金已落实（有钱）

【重点】建设资金落实的标准

建设工期不足1年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的50%

建设工期超过1年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的30%





考点八、施工许可管理

建设单位应当提供本单位截至申请之日无拖欠工程款情形的**承诺书**或能够表明其无拖欠工程款情形的其他材料，以及银行出具的**到位资金证明**，有条件的可以实行银行付款保函或其他第三方担保。

9.其他条件





考点八、施工许可管理

【注意】建筑工程在施工过程中，**建设单位或施工单位**发生变更的，应当**重新**申请领取施工许可证。





考点八、施工许可管理

开工：应当自领取施工许可证之日起**3个月**内开工，可延期最多**两次**，每次不超过**3个月**。既不开工又不申请延期或延期过期的，施工许可证自行废止。

停工：在建工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起**1个月**内向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、在施部位、维修管理措施等，并按规定做好建筑工程的维护管理工作。





考点八、施工许可管理

再开工：建筑工程恢复施工时，应当向发证机关**报告**；
中止施工**满1年**的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关
核验施工许可证。





例题

(2014单选) 建筑工程施工许可证由()单位申领。

A.设计

B.建设

C.施工

D.监理

【答案】 B





例题

(2016单选) 建筑工程施工过程中 , 施工单位发生变更的 , 应重新申请领取 () 。

- A.建设工程规划许可证
- B.建设工程施工许可证
- C.建设用地规划许可证
- D.国有土地使用证

【答案】 B





考点九、准确区分建设单位和施工单位的质量责任及义务

A . 建设单位的质量责任和义务（发包方）

- 1.应当将**工程发包给具有相应资质等级**的单位，建设单位不得将建设工程肢解发包。
- 2.建设单位应当依法对工程建设项目的**勘察、设计、施工**，以及与工程建设有关的**重要设备、材料**等的采购进行**招标**。
- 3.建设工程发包单位不得迫使承包方**低于成本竞标**，不得**任意压缩合理工期**。
- 4.建设单位应将施工图设计文件报建设行政主管部门审查。**施工图设计文件未经审查批准的，不得使用**。



B. 施工单位的质量责任和义务（承包方）

1. 施工单位取得**相应等级的资质证书**，在其资质等级许可的范围内承揽工程。

2. 施工单位对建设工程的施工质量负责

3. 总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，**总包单位与分包单位**对分包工程的质量承担**连带责任**

4. 施工单位必须按照**工程设计图纸**和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。

5. 施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定，对**建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土**进行检验。

6. 必须建立健全施工质量的检验制度，做好**隐蔽工程**的质量检查记录

7. 施工人员对**试块、试件**及有关材料，应当在建设单位或者工程监理单位监督下**现场取样**，并送具有相应资质等级的单位**检测**

8. 对施工过程中出现质量问题的建设工程或竣工验收不合格的工程，应**返修**

9. 建立健全**教育培训制度**



例题

(2009判断) 无论质量问题是由勘察、设计、施工哪个单位造成的，房地产开发公司都应对其开发的房地产项目对购房者承担责任。()

【答案】√





考点十、建设工程的竣工验收管理制度

建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，向工程所在地县住建部门备案。





考点十、建设工程的竣工验收管理制度

■建设工程竣工验收应具备5条件

①完成建设工程设计和合同约定的各项内容；（干完活了）

②完整的技术档案和施工管理资料；（档案齐全）

③有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；（建材合格）

④有勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件；（该签字的都签字了）

⑤有施工单位签署的工程保修书（该签字的都签字了）





考点十、建设工程的竣工验收管理制度

■哪个单位负责工程竣工验收备案——建设单位应提交以下文件：

- ①竣工验收备案表
- ②竣工验收报告
- ③由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或批文
- ④施工单位签署的工程质量保修书
- ⑤其他

【注意】商品住宅还应提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》





例题

(2015单选) 建设工程竣工验收 , 应由 () 单位组织实施。

A.设计

B.施工

C.建设

D.监理

【答案】 C





例题

(2015判断) 办理住宅小区工程竣工验收备案时 , 应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。()

【答案】√





考点十一、建设工程质量保修办法

（一）房屋建筑工程质量保修期限（建设单位和施工单位约定的）

在正常使用下，房屋建筑工程的最低保修期限为：

1. **地基基础和主体结构**工程，为设计文件规定的该工程的**合理使用年限**；

2. **屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏**，为**5年**；





考点十一、建设工程质量保修办法

3. **供热与供冷系统**，为**2个**采暖期、供冷期；

4. **电气系统、给排水管道、设备安装**为**2年**；

5. **装修工程**为**2年**。

【注意1】房屋建筑工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，**施工单位**应履行保修义务。

【注意2】房屋建筑工程保修期从工程**竣工验收合格之日**起计算。

【记忆技巧】与防水有关的是5年，排除记忆其余全是2年。





考点十一、建设工程质量保修办法

(二) 房屋建筑工程质量保修责任

1.房屋建筑工程在**保修期内**出现质量缺陷，**建设单位**或房屋建筑所有人应当向**施工单位**发出保修通知。**施工单位**接到保修通知后，在保修书约定的时间内予以**保修**。

2.保修费用由**质量缺陷**的责任方承担。

3.在保修期内，因房屋建筑工程质量缺陷造成**房屋所有人、使用人**或者**第三方**人身、财产损害的，房屋所有人、使用人或者第三方可以向**建设单位**提出赔偿要求。建设单位向造成房屋建筑工程质量缺陷的责任方追偿。





例题

(2012单选) 施工单位对房屋建筑工程的保修期自 () 之日起计算。

- A . 房屋完工
- B . 房屋竣工验收合格
- C . 房屋交付使用
- D . 办理房屋登记

【答案】 B





考点十二、注册建造师制度

指通过考核认定或考试合格取得建造师资格证书，并进行注册，取得建造师注册证书和执业印章，担任**施工单位项目负责人**及从事相关活动的专业技术人员。

分为一级（全国）、二级（省）两个级别

建造师应受聘于单位，不能以个人名义执业

建设工程施工活动中形成的有关工程施工管理文件，应当由注册建造师签字并加盖印章

施工单位签署质量合格的文件上，必须有**注册建造师**的签字盖章





例题

(2010年真题) 施工单位签署质量合格的文件上 , 必须有 () 签字盖章。

- A.注册建筑师
- B.注册结构工程师
- C.注册建造师
- D.注册施工管理师

【答案】 C



An aerial photograph of the Chicago skyline, showing the city's dense urban layout, the Chicago River, and Lake Michigan in the background. A large, semi-transparent blue geometric shape, resembling a stylized 'A' or a large triangle, is overlaid on the right side of the image. The text '预祝大家顺利通过考试！' is written in white, bold, sans-serif font across the middle of the image, partially overlapping the blue shape and the city skyline.

预祝大家顺利通过考试！