

代建制应明确几个基本概念造价工程师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/541/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BB\\_A3\\_E5\\_BB\\_BA\\_E5\\_88\\_B6\\_E5\\_c56\\_541927.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/541/2021_2022__E4_BB_A3_E5_BB_BA_E5_88_B6_E5_c56_541927.htm) 代建制的含义极为宽泛。受业主全权委托，全程管理项目叫代建，阶段性管理项目也称代建；受业主有限授权代理业主全程管理项目，叫代建，阶段管理项目也叫代建。笔者认为，代建制的概念是个泛称，以上各说法都属代建制的范畴。代建制，是指业主选择社会化专业化的工程项目管理单位，并授权其对业主投资的项目实施管理的一种模式。由于针对政府投资的项目，带有强制推行，因此称为“制”，即制度。至于非政府投资项目，业主可视自身工程管理能力，可以授权实施项目管理(代建)，也可以自行管理(自建)。目前我国各地实践中的“代建制”实质上具有两层含义：一者称代业主，二者称代建单位。所谓代业主，即政府投资主管部门选择一家工程项目管理企业担当某建设项目的业主，对项目实施全过程的管理并承担投资风险。这实质上类似国际上所通行的项目管理模式下的项目管理承包。代建单位，更准确地应称为代理建设单位，也即业主委托项目管理企业代理其部分职责，对项目实施工程管理，不承担投资风险。在政府投资项目中，业主主要指该项目承办单位，可能是未来该项目的“管理养护单位”或“使用单位”。这实质上类似国际上通行的项目管理模式下的项目管理服务。代业主项目的总投资如何框定上海、北京、武汉、厦门、宁波等市已经以代业主模式试点了为数不少的公共建筑工程和市政公用工程项目。在已实施的代业主项目中总投资框定各式各样：有的项目总投资依同类项目

投资指标估算；有的项目有了初步方案，总投资额依据概算；有的项目简直就以立项计划投资额直接框定。依此“投资额”通过竞争“招标”选择“代业主”单位，其“最低价”竞标的中标价有几分科学性值得质疑。由此导致的往往只是“业主”权限的转移，在不同部门重新分配。因此，建议实施代业主的项目，投资总额必须要有合理科学的依据，应该不吝重金聘请相应专业的工程顾问公司进行咨询，特别是代业主项目的前期论证和投资总额测算必须详细周全、可靠有据；同时未能履行投标承诺或合同的，必须严厉追究代业主单位的经济责任，特别是法人代表责任。只有这样方能有效提高投资效益，杜绝争权夺利，真正体现“代建”的社会与经济效益。代业主单位的性质问题 目前代业主单位几乎都是在类似政府机构的下属单位之间“招标”，股份制企业或民营企业再有经济实力，再有管理水平，均疑似“不诚信”，多数项目即使招标均设下门槛，拒绝民营机构参与。其实，国际上只要是法人主体，具有技术与管理实力，均具有平等地位，而且著名的工程管理公司多数为非国有的。因此，建议在市场经济逐步成熟的今天，可以适当放开，以合同等经济法律手段来监管市场，实现改革的真正目的，培养并促进一大批真正依靠技术和实力管理的工程公司壮大成长。投资突破，授权建设的目标未能实现，如何索赔代业主模式，国际上就是项目管理承包(PMC)，相对技术服务业领域这种方式的利润一般比较高，如果能有效地创新设计或施工方案，改进工艺技术，采取新技术以及提高管理水平等，利润将极其可观，但一旦出错，其损失或亏本也是极为可怕的，常常足以使一家企业“倾家荡产”。因此国际上，PMC企业多数

为私营，极其重视风险管理，千方百计创新技术，尤其注重提升管理水平，一旦失误必须按合同约定自己追加投资。当然有一部分管理公司可以通过投保，预先进行风险转移。而国内试点的城市中曾有许多项目超过了总投资额，财政只好列个原因，追加投资。因此，投资方如何保证按期得到“合格品”，建议逐步实施担保制度。可以质押代业主单位相应数量的风险保证金，也可以要求代业主单位提供履约担保。只有这样，才能切实保障投资方的利益，保证项目目标的顺利实现和如期交付项目“合格品”。代业主交付工程项目“合格品”的验收标准问题 代建一个工程项目产品，并非其“建设工程质量”合格，就可称“合格”交付了。工程项目“产品”的“使用功能”要求是否符合业主的设定要求，工程安全性能标准是否被降低了，材料、设备的规格标准是否被低套了等，这里头差价空间弹性极大。由于目前原业主单位或投资单位本身往往非内行，又极少另外雇请专业工程顾问公司，几乎没有制订比较详尽的过程控制措施以及验收标准手册。因此代建者尽管报价很低，但只要在项目相应的功能、材料、安全性能等方面稍作调整，就不至“亏本”，还有盈利。由于一般主管者或原业主从自身利益出发考虑：一是“产品”是公共的，不是自家的；二是真曝光了，自己也有监管不力或同谋之嫌，因此明知被蒙了，还满脸笑容接收“产品”。总是不愿就瑕疵要求索赔，甚至反而还掩瑕露瑜，合谋以次充好，以彰政绩。因此，在实施代业主的建设工程项目中，除了总投资目标外，应该制订尽可能详细的“产品”交付验收目标手册：如工程质量细则验收标准、工程功能要求接收标准、设施设备规格或档次标准，甚至过程验收细

则，乃至目标未达罚则等。逐步完善产品接收“手册”，切实引导代业主真正从技术上、工艺上、管理上下工夫出效益。（百考试题造价）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)