

中级经济师

建筑与房地产经济专业知识和实务

教材精讲班

第二节

建设工程施工合同管理

知识点一、工程施工合同订立

(一) 通用合同条款

通用合同条款是以**发包人委托监理人管理**工程合同的模式设定合同当事人的义务和责任。通用合同条款同时适用于**单价合同和总价合同**。

(二) 专用合同条款

专用合同条款是发包人和承包人双方根据工程具体情况对通用合同条款的**补充、细化**。

(三) 合同附件格式

合同附件格式是订立合同时采用的规范化文件，**包括合同协议书、履约保函和预付款保函格式**。

1. 合同协议书

合同协议书是合同组成文件中**唯一**需要发包人和承包人同时签字盖章的法律文书。

2. 履约保函

履约担保采用保函形式。

(1) 担保期限。

自发包人与**承包人**签订合同之日起，至**签发工程移交证书日止**。

(2) 担保方式。

采用**无条件担保方式**，即持有履约保函的发包人认为承包人有严重违约情况时，**即可凭保函要求担保人予以赔偿，不需承包人确认**。

3. 预付款保函

预付款担保采用**银行保函形式**，也是采用**无条件担保形式**。

即担保期限自**预付款支付给承包人起生效**，至**发包人签发的进度款支付证书说明已完全扣清预付款止**。

按照**担保金额与剩余预付款的金额相等原则**。

【单选题】履约保函的担保期限（ ）。

- A. 自发包人与承包人签订合同之日起，至签发工程移交证书日止
- B. 自发包人与承包人签订合同之日起，至工程竣工验收合格之日止
- C. 自提交履约保函之日起，至签发工程移交证书日止
- D. 自提交履约保函之日起，至工程竣工验收合格之日止

网校答案：A

网校解析：履约保函担保期限，自发包人与承包人签订合同之日起，至签发工程移交证书日止。

知识点二、工程施工合同履行管理

(一) 施工准备阶段合同管理

1. 发包人主要义务

- (1) 发包人应及时完成施工场地的**征用、移民、拆迁**工作，**向承包人提供施工场地**。
- (2) 发包人应及时向承包人提供施工场地范围内**地下管线和地下设施**等有关资料。
- (3) 发包人应根据工程施工需要，负责**办理取得出入施工场地的专用和临时道路的通行权**。
- (4) 发包人应根据合同进度计划，**组织**设计单位向承包人和监理人对提供的施工图纸和设计文件进行**交底**。

2. 承包人主要义务

- (1) 承包人**应对施工场地和周围环境进行查勘**，**核对**发包人提供的有关资料，并**进一步收集**相关的地质、水

文、气象条件、交通条件、风俗习惯等资料。

(2) 承包人应按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计和施工进度计划，并报送监理人审批。

(3) 承包人应在施工现场设置专门的质量安全管理机构，配备专职质量安全管理人，建立完善的质量安全管理制度。

(4) 承包人应负责修建、维修、养护和管理施工所需的临时道路，以及为开始施工所需的临时工程和必要的设施，满足开工要求。

(5) 承包人依据监理人提供的测量基准点、基准线和水准点及其书面资料，根据国家测绘基准、测绘系统和工程测量技术规范以及合同中对工程精度的要求，测设施工控制网，并将施工控制网点的资料报送监理人审批。

(6) 承包人施工准备工作满足开工条件后，应向监理人提交工程开工报审表申请开工。

【多选题】根据《标准施工招标文件》，发包人在施工准备阶段的主要义务有（ ）。

- A. 负责修建和管理施工所需的临时道路
- B. 组织设计交底
- C. 提供施工现场
- D. 办理取得出入施工场地的专用和临时道路的通行权
- E. 编制施工组织设计

网校答案：BCD

网校解析：选项 A、E 均为施工准备阶段承包人主要义务。

（二）施工阶段合同管理

◇ 施工质量管理

经承包人自检确认的工程隐蔽部位具备覆盖条件后，承包人应通知监理人在约定的期限内检查。承包人的通知应附有自检记录和必要的检查资料。监理人检查确认质量不合格的，承包人应在监理人指示的时间内修正返工后，由监理人重新检查。

经监理人检查质量合格或监理人未按约定的时间进行检查的，承包人覆盖工程隐蔽部位后，监理人对质量有疑问的，可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验。

经检验证明工程质量符合合同要求的，由发包人承担由此增加的费用和（或）工期延误，并支付承包人合理利润；

经检验证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。

承包人未通知监理人到场检查，私自将工程隐蔽部位覆盖的，监理人有权指示承包人钻孔探测或揭开检查，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。

【例-单选题】下列有关隐蔽工程重新检验的表述，正确的是（ ）。

- A. 重新检验表明质量检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期给予顺延
- B. 重新检验表明质量合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，赔偿承包人损失，工期不予顺延
- C. 重新检验表明质量合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，赔偿承包人损失，并相应顺延工期
- D. 监理人未按约定的时间进行检查的，承包人覆盖工程隐蔽部位后，监理人对质量有疑问的，不能要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验

网校答案：C

网校解析：重新检验表明质量合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，赔偿承包人损失，并相应顺延工期

◇ 变更管理

变更范围：

- 1) 取消合同中任何一项工作，但被取消的工作不能转由发包人或其他人实施。
- 2) 改变合同中任何一项工作的质量或其他特性。

- 3) 改变合同工程的基线、标高、位置或尺寸。
- 4) 改变合同中任何一项工作的施工时间或改变已批准的施工工艺或顺序。
- 5) 为完成工程需要追加的额外工作。

【多选题】工程变更的范围和内容包括（ ）。

- A. 取消合同中任何一项工作，被取消的工作转由发包人或其他人实施
- B. 改变合同中任何一项工作的质量或其他特性
- C. 改变合同工程的基线、标高、位置或尺寸
- D. 改变合同中任何一项工作的施工时间或改变已批准的施工工艺或顺序
- E. 为完成工程需要追加的额外工作

网校答案：BCDE

网校解析：A 取消合同中任何一项工作，但被取消的工作不能转由发包人或其他人实施。