

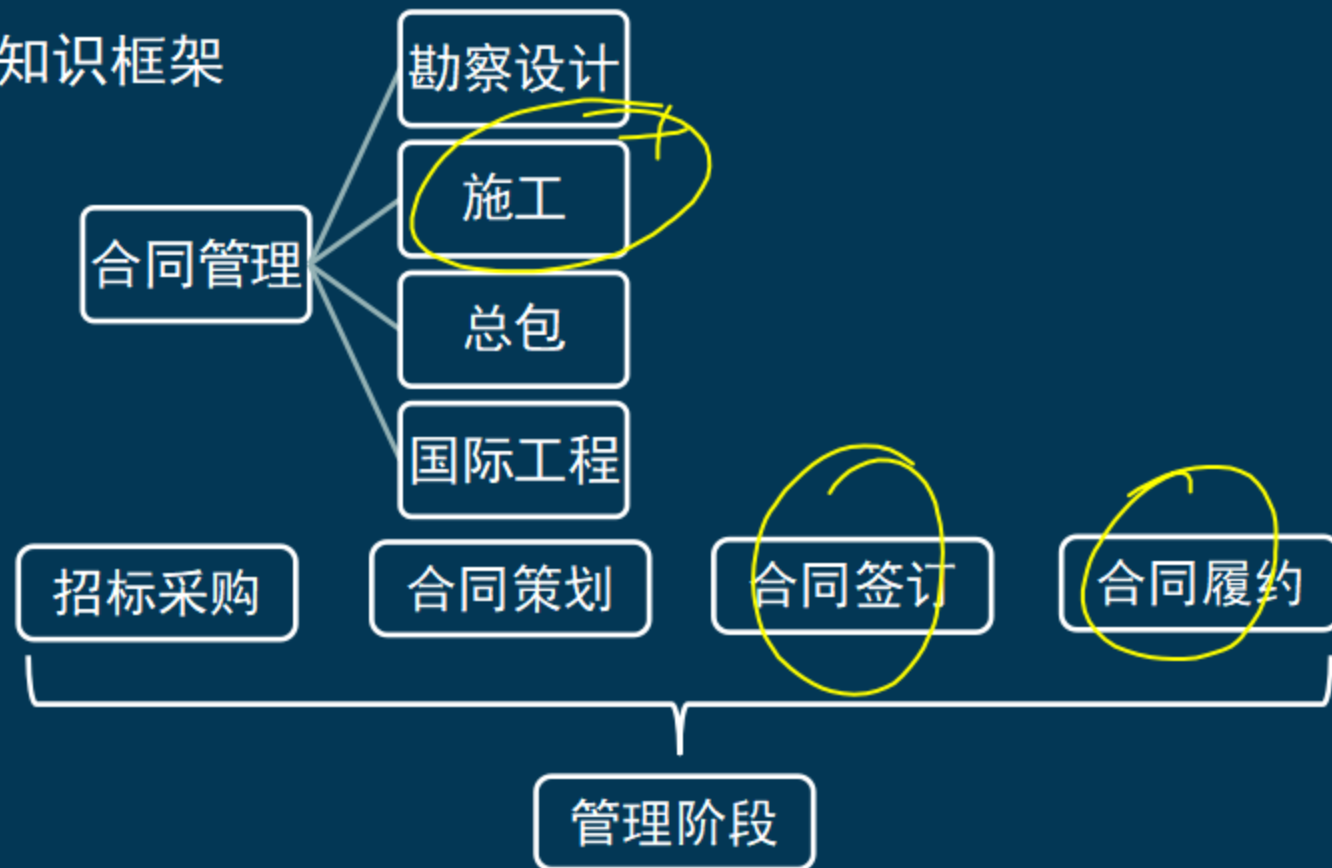


第七章 建设工程合同管理



第七章 建设工程合同管理

知识框架





第一节 建设工程勘察、设计合同管理

知识点一、工程勘察合同管理★★

知识点二、工程设计合同管理★★



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

知识点一、工程勘察合同管理

(一) 工程勘察合同订立

勘察合同条款由通用合同条款和专用合同条款两部分组成，同时以合同附件格式规定了合同协议书履约保正金格式。

1. 通用合同条款

通用合同条款包括一般约定

2. 专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

3. 合同文件解释顺序

合同协议书与下列文件一起构成合同文件：

- ① 中标通知书；
- ② 投标函及投标函附录；
- ③ 专用合同条款；
- ④ 通用合同条款；
- ⑤ 发包人要求；
- ⑥ 勘察费用清单；
- ⑦ 勘察纲要；
- ⑧ 其他合同文件。



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

0 1、发包人主要义务

发包人应提前7天向勘察人发出开始勘察通知。勘察服务期限自开始勘察通知中载明的开始勘察日期起计算。

发包人应当组织勘察技术交底会，由勘察人向发包人、监理人和施工承包人等进行勘察交底。



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

2、勘察人主要义务

0 勘察人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应在更换 14天前将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

勘察人应在接到开始勘察通知之日起**7天**内，向发包人提交勘察项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置，主要勘察人员和作业人员的名单及资格条件。

主要勘察人员包括项目负责人、勘探负责人、试验负责人等，作业人员包括勘探描述（记录）员、机长、观测员、试验员等。



第一节 建设工程勘察、设计合同管理

知识点二、工程设计合同管理

工程设计合同履行

(与勘察合同基本相同)

主要设计人员包括：项目负责人、专业负责人、审核人、
审定人等，其他人员包括各专业的设计人员，管理人员等。



本节总结

建设工程勘察设计合同管理

工程勘察合同管理

(一) 工程勘察合同订立

1.通用合同条款

2.专用合同条款

3.合同文件解释顺序

(二) 工程勘察合同履行

1.发包人主要义务

2.勘察人主要义务

3.违约责任

工程设计合同管理

(一) 工程设计合同订立

1.通用合同条款

2.专用合同条款

3.合同文件解释顺序

(二) 工程设计合同履行

1.发包人主要义务

2.设计人主要义务

3.违约责任



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★★

知识点二、工程施工合同履行管理★★★

知识点三、工程施工合同纠纷审理相关规定★★★



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。



第二节 建设工程施工合同管理

(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。



第二节 建设工程施工合同管理

（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。



第二节 建设工程施工合同管理

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。



第二节 建设工程施工合同管理

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員，建立完善的质量安全管理制度。



第二节 建设工程施工合同管理

(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。



第二节 建设工程施工合同管理

(二) 施工阶段合同管理

0 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。



第二节 建设工程施工合同管理

私自

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。



第二节 建设工程施工合同管理

0 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。



第二节 建设工程施工合同管理

0 索赔管理

承包人索赔。

1) 承包人应在引起索赔事件发生的后28天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由。

承包人应在发出索赔意向通知书后28天内，向监理人递交正式的索赔通知书，详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料。



第二节 建设工程施工合同管理

2) 监理人应在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的42天内，将索赔处理结果答复承包人。

3) 承包人接受索赔处理结果，发包人应在作出索赔处理结果答复后28天内完成赔付。



第二节 建设工程施工合同管理

序号	索赔原因	可补偿内容		
		工期	费用	利润
1	文物、化石	√	√	
2	监理人的指示延误或指示错误	√	√	√
3	不利的物质条件	√	√	
4	发包人提供的材料和工程设备提前交货		√	
5	发包人提供的材料和工程设备不符合合同要求	√	√	√
6	基准资料错误	√	√	√
7	增加合同工作内容	√	√	√
8	改变合同中任何一项工作的质量要求或其他特性	√	√	√
9	发包人迟延提供材料、工程设备或变更交货地点	√	√	√
10	因发包人原因导致暂停施工	√	√	√
11	提供图纸延误	√	√	√
12	未按合同约定及时支付预付款、进度款	√	√	√
13	异常恶劣的气候条件	√		
14	发包人原因的暂停施工	√	√	√



第二节 建设工程施工合同管理

序号	索赔原因	可补偿内容		
		工期	费用	利润
15	发包人原因无法按时复工	√	√	√
16	发包人原因导致工程质量缺陷	√	√	√
17	隐蔽工程重新检验质量合格	√	√	√
18	发包人提供的材料和设备不合格，承包人采取补救措施	√	√	√
19	对材料或设备的重新试验或检验证明质量合格	√	√	√
20	附加浮动引起的价格调整		√	
21	法规变化引起的价格调整		√	
22	发包人提前占用工程导致承包人费用增加	√	√	√
23	发包人原因试运行失败，承包人修复		√	√
24	因发包人违约承包人暂停施工	√	√	√
25	不可抗力停工期间的照管和后续清理		√	
26	不可抗力不能按期竣工	√		



第二节 建设工程施工合同管理

九部委56号令《标准施工招标文件》规定可以合理补偿承

包人索赔的条款总结：

1. 只可索赔工期：异常恶劣、不可抗力

2. 只可索赔费用：提前交货、附加浮动，法规变化，停工

清理

3. 不可索赔利润：文物，不利物质条件

4. 不可索赔工期：试运行失败



第二节 建设工程施工合同管理

（三）竣工阶段和缺陷责任期合同管理

缺陷责任期管理

缺陷责任期是指施工承包单位对已交付使用的工程承担合同约定的缺陷修复责任的期限。

缺陷责任期一般为1年，最长不超过2年，具体可由发承包双方在合同中约定。

缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。



第二节 建设工程施工合同管理

缺陷责任期与工程保修期既有区别又有联系。

缺陷责任期实质上是预留工程质量保证金的一个期限。

而工程保修期是发承包双方在工程质量保修书中约定的保修期限。缺陷责任期不能等同于工程保修期。

发包人应按照合同约定方式预留工程质量保证金，保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。



第二节 建设工程施工合同管理

合同约定由承包人以**银行保函**替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的**3%**。

缺陷责任期届满后**14天内**，由监理人向承包人出具经发包人签认的**缺陷责任期终止证书**，并退还剩余的工程质量保证金。

颁发缺陷责任期终止证书，意味**承包人已按合同约定完成工程施工、竣工和缺陷修复义务**。



第二节 建设工程施工合同管理

知识点三、工程施工合同纠纷审理相关规定

开工日期争议解决

①开工日期为发包人或者监理人发出的开工通知载明的开工日期；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间为开工日期；

因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期。



第二节 建设工程施工合同管理

② 承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工日期。

③ 发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。



第二节 建设工程施工合同管理

实际竣工日期争议解决

- ①建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；
- ②承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；
- ③建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。



第二节 建设工程施工合同管理

工程价款利息争议解决

当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理。没有约定的，按照同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率计息。



第二节 建设工程施工合同管理

当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，人民法院应予支持，但是约定的利息计算标准高于垫资时的同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。

当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，人民法院不予支持。



第二节 建设工程施工合同管理

利息从应付工程价款之日开始计付。

当事人对付款时间没有约定或者约定不明的，下列时间视为应付款时间：

①建设工程已实际交付的，为交付之日；

②建设工程没有交付的，为提交竣工结算文件之日；

③建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人起诉之日。



第二节 建设工程施工合同管理

工程价款结算争议解决

当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。



第二节 建设工程施工合同管理

当事人约定，发包人收到竣工结算文件后，在约定期限内不予答复，视为认可竣工结算文件的，按照约定处理。

承包人请求按照竣工结算文件结算工程价款的，人民法院应予支持。

当事人约定按照固定价结算工程价款，一方当事人请求对建设工程造价进行鉴定的，人民法院不予支持。



第二节 建设工程施工合同管理

无效合同的价款结算争议解决

当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效，但建设工程质量合格，一方当事人请求参照实际履行的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。

实际履行的合同难以确定，当事人请求参照最后签订的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。



本节总结





第三节 设计施工总承包合同管理

知识点一、设计施工总承包合同订立★

知识点二、设计施工总承包合同履行管理★★



第三节 设计施工总承包合同管理

知识点一、设计施工总承包合同订立

合同协议书与下列文件一起构成合同文件：

- ①中标通知书；②投标函及投标函附录；
- ③专用合同条款；④通用合同条款；
- ⑤发包人要求；⑥价格清单；
- ⑦承包人建议；⑧其他合同文件。



第三节 设计施工总承包合同管理

知识点二、设计施工总承包合同履行管理

(一) 发包人一般义务

(1) 遵守法律。

(2) 发出承包人开始工作通知。符合专用合同条款约定的开始工作条件的，发包人应委托监理人提前7天向承包人发出开始工作通知。工期自开始工作通知中载明的开始工作日期起计算。

(3) 提供施工场地。(4) 办理证件和批件。

(5) 支付合同价款。(6) 组织竣工验收。



第三节 设计施工总承包合同管理

(二) 承包人一般义务

(1) 遵守法律。

(2) 依法纳税。

应缴纳的税金包括在合同价格内。

(3) 完成各项承包工作。

(4) 对设计施工作业和施工方法，以及工程的完备性负责。

(5) 保证工程施工和人员的安全。

(6) 负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作。



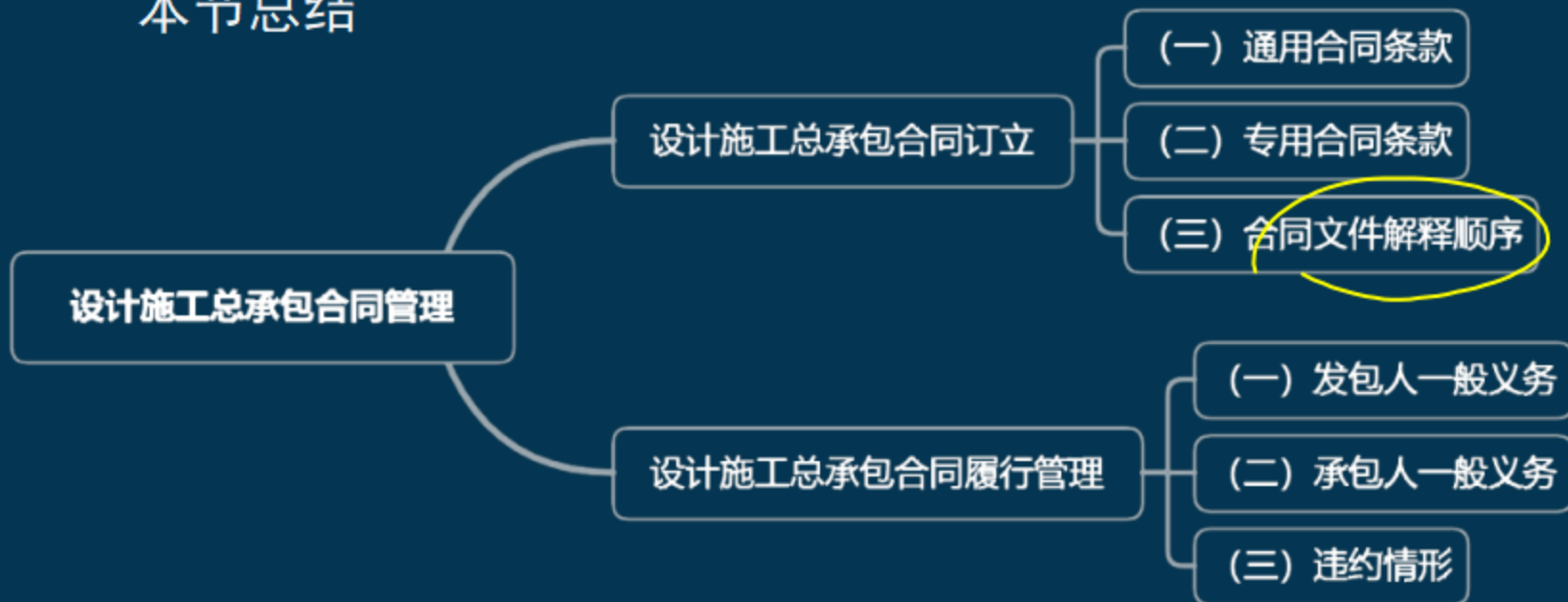
第三节 设计施工总承包合同管理

- (7) 避免施工对公众与他人的利益造成损害。
- (8) 为他人提供方便。
- (9) 工程的维护和照管。



第三节 设计施工总承包合同管理

本节总结





第四节 国际工程常用合同文本

知识点一、FIDIC施工合同条件★★

知识点二、英国NEC和美国AIA合同文本★



第四节 国际工程常用合同文本

知识点一、FIDIC施工合同条件

FIDIC《施工合同条件》中的各方主体

FIDIC《施工合同条件》中涉及的主体包括业主、（咨询）
工程师、承包商、指定分包商。





第四节 国际工程常用合同文本

（咨询）工程师是指由业主所聘请的咨询公司委派的、直接对业主负责的咨询机构。

（咨询）工程师根据施工合同，对工程的质量、进度和费用进行控制和监督，力求工程施工满足合同要求。

（咨询）工程师为核心的管理模式。



第四节 国际工程常用合同文本

指定分包商是由业主指定完成某项特定工作内容并与承包商签订分包合同的特殊分包商。

指定分包商是与承包商签订分包合同，因而在合同关系方面与一般分包商处于同等地位，对其施工过程的监督、协调工作应纳入承包商的管理之中。

指定分包商的付款应从暂定金额中开支。



第四节 国际工程常用合同文本

FIDIC《施工合同条件》中的争端解决

争端解决方式有裁决、友好协商、仲裁等。



第四节 国际工程常用合同文本

知识点二、英国NEC和美国AIA合同文本

(一) 英国NEC合同文本

主要选项条款：

选项A：带有分项工程表的标价合同。

选项B：带有工程量清单的标价合同。

选项C：带有分项工程表的目标合同。

选项D：带有工程量清单的目标合同。

选项E：成本补偿合同。

选项F：管理合同。



第四节 国际工程常用合同文本

- Ø 标价合同适用于签订合同时价格已确定的合同。
- Ø 目标合同（选项C、选项D）适用于拟建工程范围在订立合同时尚未完全界定或预测风险较大的情形。



第四节 国际工程常用合同文本

(二) 美国AIA合同文本

A系列：业主与施工承包商、CM承包商、供应商之间，以及总承包商与分包商之间的合同文本。

B系列：业主与提供专业服务的建筑师之间的合同文本。

C系列：建筑师与提供专业服务的咨询机构之间的合同文本。

D系列：建筑师行业所用的文件。

E系列：合同和办公管理中使用的文件。

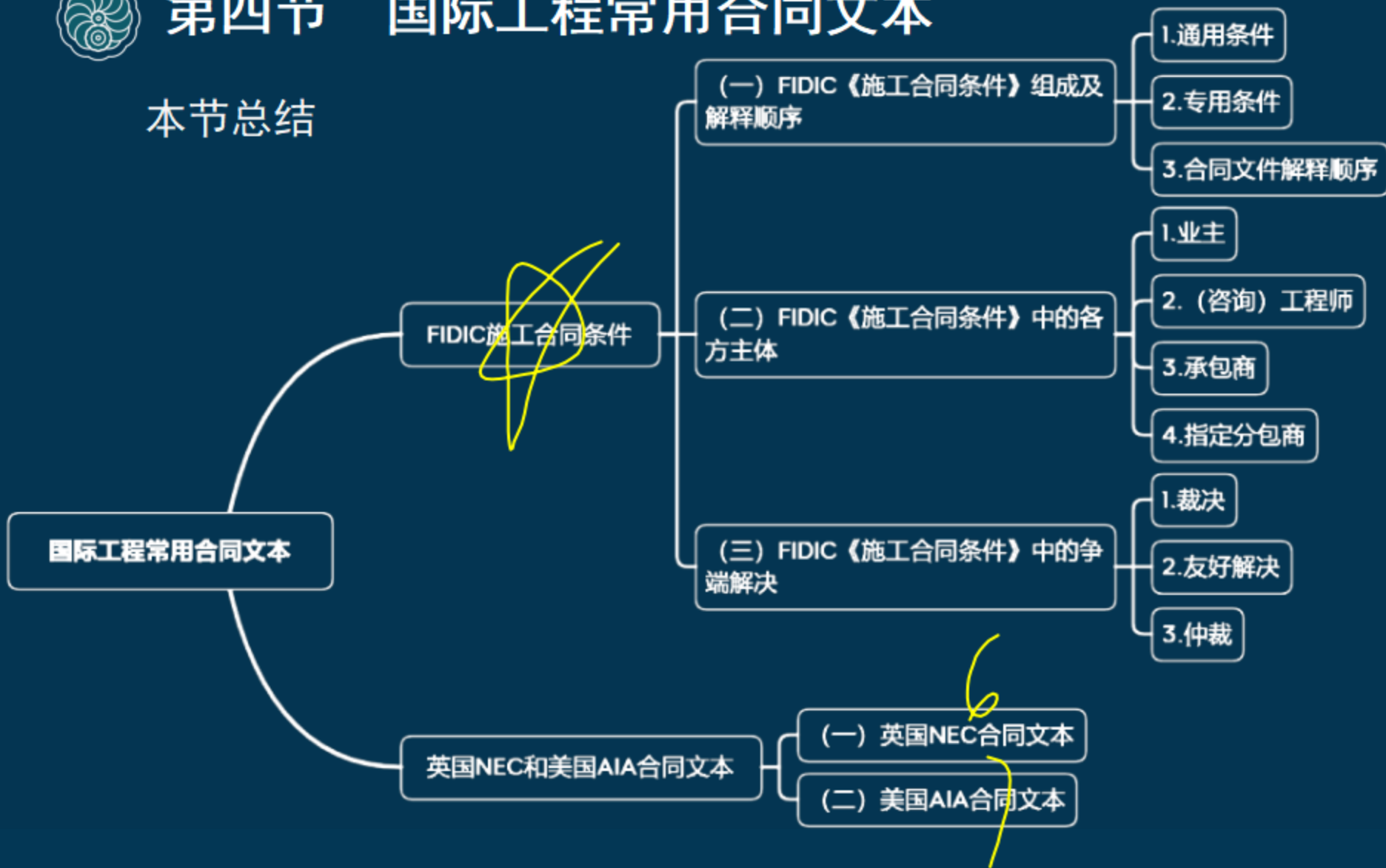
F系列：财务管理表格。

G系列：建筑师企业与项目管理中使用的文件。



第四节 国际工程常用合同文本

本节总结





第七章 建设工程合同管理

本章总结

第一节 建设工程勘察、设计合同管理	工程勘察合同管理	★★
	工程设计合同管理	★★
第二节 建设工程施工合同管理	工程施工合同订立	★★
	工程施工合同履行管理	★★★
	工程施工合同纠纷审理相关规定	★★★★
第三节 设计施工总承包合同管理	设计施工总承包合同订立	★
	设计施工总承包合同履行管理	★★
第四节 国际工程常用合同文本	FIDIC施工合同条件	★★
	英国NEC和美国AIA合同文本	★



第七章 建设工程合同管理

