



第七章

建设工程合同管理



本章主要内容

- 一、勘察设计合同订立
- 二、勘察设计合同履行
- 三、施工合同订立
- 四、施工合同履行
- 五、施工合同纠纷审理相关规定
- 六、设计施工总承包合同履行要点
- 七、FIDIC施工合同条件



第七章 建设工程合同管理

一、勘察设计合同订立

《标准勘察招标文件》和《标准设计招标文件》分别明确勘察/设计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、履约保证金格式。



第七章 建设工程合同管理

（一）合同文件构成及解释顺序

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/设计费用清单；**
- ⑦**勘察纲要/设计方案；**
- ⑧**其他合同文件。**

上述合同文件互相补充和解释，如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，**以上述文件的排列顺序在先者为准。**



第七章 建设工程合同管理

（二）主要合同文件及履约保证金

1. 合同协议书

合同协议书是合同组成文件中**唯一需要发包人和勘察人/设计人同时签字盖章的法律文书。**



第七章 建设工程合同管理

2. 履约保证金

采用银行保函时，履约保证金属于无条件、不可撤销担保。

担保有效期自发包人与勘察人/设计人签订的合同生效之日起至发包人签收最后一批勘察成果文件/设计成果文件之日起28日后失效。

在该担保有效期内，如果勘察人/设计人不履行合同约定的义务或其履行不符合合同的约定，担保人在收到发包人以书面形式提出的在担保金额内赔偿要求后的7日内无条件支付。



第七章 建设工程合同管理

二、勘察设计合同履行

(一) 发包人主要义务

(1) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在合同签订后**14天内**，将**发包人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限**书面通知勘察人/设计人，由发包人代表在其授权范围和授权期限内，代表发包人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。

发包人更换发包人代表的，**应提前14天**将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知勘察人/设计人。



第七章 建设工程合同管理

(2) 除专用合同条款另有约定外，**发包人应在开始勘察前7日内**，向勘察人提供测量基准点、水准点和书面资料等。

(3) 发包人应在收到定金或预付款支付申请后**28天内**，将定金或预付款支付给勘察人/设计人。

(4) 符合专用合同条款约定的开始勘察/设计条件的，发包人应**提前7天**向勘察人/设计人发出开始勘察/设计通知。

勘察/设计服务期限自开始勘察/设计通知中载明的开始勘察/设计日期起计算。



第七章 建设工程合同管理

(9) 除专用合同条款另有约定外，发包人对于勘察文件/设计文件的审查期限，自文件接收之日起**不应超过14天**。

(10) 发包人应在收到中期支付或费用结算申请后的**28天内**，将应付款项支付给勘察人/设计人。



第七章 建设工程合同管理

(二) 勘察人主要义务

(1) 勘察人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职。

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

项目负责人**2天内**不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。



第七章 建设工程合同管理

(2) 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。

(3) 除专用合同条款另有约定外，勘察人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程勘察责任险，于合同签订后**28天内**向发包人提交工程勘察责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。



第七章 建设工程合同管理

（三）设计人主要义务

（1）设计人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职。

设计人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应提前**14天**将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人**2天内**不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。



第七章 建设工程合同管理

(2) 设计人应在接到开始设计通知之日起**7天内**，向发包人提交设计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、主要设计人员和作业人员的名单及资格条件。

(3) 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程设计责任保险，于合同签订后**28天内**向发包人提交工程设计责任保险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。



第七章 建设工程合同管理

三、施工合同订立

(一) 合同文件构成及解释顺序

除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的**优先顺序**如下：

①**合同协议书**；②**中标通知书**；③**投标函及投标函附录**；

④**专用合同条款**；

⑤**通用合同条款**；

⑥**技术标准和要求**；

⑦**图纸**；

⑧**已标价工程量清单**；

⑨**其他合同文件**。



第七章 建设工程合同管理

(二) 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、履约担保格式和预付款担保格式**。

(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**。

合同协议书除明确规定对当事人双方有约束力的合同组成文件外，订立合同时**需要明确填写的内容包括发包人和承包人名称、施工的工程或标段、签约合同价、合同工期、质量标准**和**项目经理人选**等。



第七章 建设工程合同管理

(2) 履约担保格式

履约担保采用保函形式，履约保函标准格式主要有以下特点。

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之日止。

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。



第七章 建设工程合同管理

(3) 预付款担保格式

预付款担保采用**银行保函**形式，同样也是采用**无条件担保**方式。

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。



第七章 建设工程合同管理

四、施工合同履行

(一) 施工准备阶段合同义务

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，按专用合同条款约定的时间和范围向承包人提供施工场地。

(2) 发包人应按专用合同条款约定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。



第七章 建设工程合同管理

2. 承包人主要义务

(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。**



第七章 建设工程合同管理

(二) 施工过程中的合同义务

1. 施工质量管理

对于发包人提供的材料和工程设备，承包人应根据合同进度计划的安排，向监理人报送要求发包人交货的日期计划。

发包人应按照监理人与合同双方当事人商定的交货日期，向承包人提交材料和工程设备，并在到货**7天前**通知承包人。承包人会同监理人在约定的时间内，在交货地点共同进行验收。

发包人提供的材料和工程设备验收后，**由承包人负责接收、保管和施工现场内的二次搬运所发生的费用。**



第七章 建设工程合同管理

2. 施工进度管理

由于发包人原因导致工期延误的，承包人有权要求延长工期和（或）增加费用，并支付合理利润。具体包括：

- ①增加合同工作内容；
- ②改变合同中任何一项工作的质量要求或其他特性；
- ③发包人迟延提供材料、工程设备或变更交货地点的；
- ④因发包人原因导致的暂停施工；
- ⑤提供图纸延误；
- ⑥未按合同约定及时支付预付款、进度款；
- ⑦发包人造成工期延误的其他原因。



第七章 建设工程合同管理

3. 工程款支付管理

(1) 合同价格和费用。

1) 签约合同价

签约合同价是指签订合同时合同协议书中写明的，**包括暂列金额、暂估价的合同总金额，也即中标价。**

2) 合同价格

合同价格是指承包人按合同约定完成包括缺陷责任期内的全部承包工作后，发包人应付给承包人的金额，**包括合同履行过程中按合同约定进行的变更和调整。**

合同价格也是承包人完成全部承包工作后的工程结算价格。



第七章 建设工程合同管理

3) 费用

费用是指为履行合同所发生的或将要发生的所有合理开支，包括管理费和应分摊的其他费用，**但不包括利润**。



第七章 建设工程合同管理

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报表后的**7天内**进行**复核**，监理人未在约定时间内复核，承包人提交的工程量报表中的工程量视为承包人实际完成的工程量，据此计算工程价款。

(3) 承包人应在每个付款周期末，按监理人批准的格式和专用合同条款约定的份数，向监理人提交进度付款申请单，并附相应的支持性证明文件。



第七章 建设工程合同管理

进度付款申请单内容包括：

- ①截至本次付款周期末已实施工程的价款；
- ②变更金额；
- ③索赔金额；
- ④本次应支付的预付款和扣减的返还预付款；
- ⑤本次扣减的质量保证金；
- ⑥根据合同应增加和扣减的其他金额。



第七章 建设工程合同管理

(4) 监理人在收到承包人进度付款申请单及相应的支持性证明文件后的**14天内**完成核查，提出发包人到期应支付给承包人的金额及相应的支持性材料，经发包人审查同意后，由监理人向承包人出具经发包人签认的进度付款证书。

(5) 发包人应在监理人收到进度付款申请单后的**28天内**，将进度应付款支付给承包人。发包人不按期支付，应按专用合同条款的约定支付逾期付款违约金。



第七章 建设工程合同管理

5. 变更管理

(1) 变更范围。除专用合同条款另有约定外，在履行合同中发生以下情形之一，应照相关规定进行变更。

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。



第七章 建设工程合同管理

(2) 承包人收到监理人按合同约定发出的图纸和文件，经检查认为其中存在属于变更范围的情形，如提高工程质量标准、增加工作内容、工程的位置或尺寸发生变化等，可向监理人提出书面变更建议。

监理人收到承包人的书面变更建议后，应与发包人共同研究，确认存在变更的，应在收到承包人书面变更建议后的14天内作出变更指示。经研究后确认不存在变更的，由监理人书面答复承包人。



第七章 建设工程合同管理

(3) 承包人对发包人提供的图纸、技术要求及其他方面，提出可能降低合同价格、缩短工期或者提高工程经济效益的合理化建议，均应以书面形式提交监理人。

建议被采纳并构成变更的，监理人向承包人发出变更指示。

承包人提出的合理化建议如果使发包人获得降低工程造价、缩短工期、提高工程运行效益等实际利益，应按专用合同条款中的约定给予奖励。



第七章 建设工程合同管理

(4) 承包人应在收到变更指示或变更意向书后的**14天内**，向监理人提交变更报价书，详细开列变更工作的价格组成及其依据，并附必要的施工方法说明和有关图纸。

监理人收到承包人变更报价书后的**14天内**，根据合同约定的估价原则，商定或确定变更价格。



第七章 建设工程合同管理

(5) 变更估价原则。

1) 已标价工程量清单中**有适用于**变更工作的子目，**采用**该子目的单价计算变更费用。

2) 已标价工程量清单中**无适用于**变更工作的子目，但有**类似**子目的，可在合理范围内**参照**类似子目的单价，由监理人商定或确定变更工作的单价。

3) 已标价工程量清单中**无适用或类似子目的单价**，可按照**成本加利润**的原则，由监理人商定或确定变更工作的单价。