

工程建设咨询实用全书之三

工

程建设

合同文本

張毅 主编
陈仕中 主审

同济大学出版社

工程建设咨询实用全书之三

工程建设合同文本

张 毅 主编
陈仕中 主审

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程建设合同文本/张毅编. —上海:同济大学出版社, 2001. 9

(工程建设咨询实用全书; 3)

ISBN 7-5608-2281-9

I. 工… II. 张… III. 建筑工程—工程施工—合同—基本知识 IV. TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 032710 号

工程建设合同文本

作 者 张 毅

责任编辑 沈 恬 责任校对 谢卫奋 装帧设计 陈益平
易颖琦

出 版 同济大学出版社
发 行

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 同济大学印刷厂印刷

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 25.5

字 数 652800

版 次 2001 年 9 月第 1 版 2001 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5608-2281-9/TU·406

定 价 35.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换。

主 编

张 毅

主 审

陈仕中

副 主 编

顾耀明 徐 宾 童福庭

参编人员

王 萧	王一鸣	王士珩	王舒静	马华明	冯 皎	江祥林
戎震东	朱 虹	朱玉令	朱效东	刘奉国	杜 勇	陆 曜
陆费桦	严伟娟	张 强	岳家莹	周玉民	茅颂伟	金鸣新
顾奕泳	奚佳森	徐国明	夏德明	贾鹤溪	楼 光	傅建宏

前 言

随着世界经济全球一体化和我国经济体制改革的不断深入,固定资产投资建设无论是从建设规模上还是从增长速度上,都取得了举世瞩目的成绩,全社会固定资产投资总额从2000年的3.26万亿元预计到2005年将增长到4.3万亿元。与工程建设实体紧密相连的房地产业、建筑业、勘察设计等咨询业将进一步成为社会主义市场经济的热点。同时,随着投融资体制的多元化以及项目法人责任制的逐步推行,且中国加入WTO在即,将使我国建设行业面临国内和国际两个更加广阔的发展空间和更加激烈的市场竞争。人们越来越认识到在知识经济发展的过程中,工程咨询业也是推动经济增长的重要因素之一。因此面对新世纪的国内外市场,机遇与挑战并存,咨询服务必将进入一个新的发展时期。在此过程中,惟有不断提升自我竞争的能力,方能在竞争中取得预期的成功。

工程建设项目全过程管理,必须根据其客观规律性,按照建设程序循序渐进地开展各项工作。如:投资机会评估论证及策划,项目建议书与可行性研究(报告)编制,方案(或总体)、初步、技术与优化和施工图设计与变更,建设前期准备与采购,承发包合同签订与项目实施,竣工验收与项目后评估等。对于投资控制一般而言,前期筹划阶段能对项目总投资额80%实行控制并组织实施优化;而项目实施阶段往往只能对总投资额20%实施监控。因此投资控制要从项目前期筹划开始,这也就是作者编写这套丛书——《工程建设前期筹划》、《工程建设承包与发包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》、《工程建设质量监督》的目的。该丛书全面阐述了工程项目建设各个领域的项目建议书与可行性研究、“一书二证”的取得;工程勘察设计(监理、施工、材料和设备)承发包及资质标准;建设工程(相关)合同、国际工程(FIDIC)合同条件;建安、房修工程与工期(房产测绘与商品房销售面积、国际及香港地区工程)计量规则;建安、房修工程与工期(房产测绘与商品房销售面积、国际及香港地区工程)计量规划;建安工程质量评定及安全监督(体系)、建设工程材料(机械产品)质监与准用等方面内容的政策法规和规范性文件实施要旨。

该丛书以项目的建设程序为主线,资料丰富翔实、覆盖面广,可作为建设业主(项目法人)、房地产公司、施工企业、投(融)资机构、项目管理(监理)公司、审图(计)机构、勘察设计公司、工程造价咨询(招标代理、质量监督、境外工程咨询)机构及管理部门,以及上述这些单位的项目经理、投资策划师、资产(房地产)评估师、招标代理师、造价(审图、监理、质量监督)工程师等专业人员以及相关职业院校(岗位培训)学员工作和学习的参考指南。

本丛书在编写整理过程中,得到了中国建设工程造价管理协会常务理事、上海市建设工程造价协会副会长兼秘书长、上海投资咨询公司专家委员会专家、高级经济师何国浩先生和

上海市建设工程造价协会副秘书长李兆荣先生的悉心指导；此外同济大学出版社也为本丛书的出版给予了大力的支持和热情的帮助。在此，本丛书全体编写人员，谨向各级领导、同仁的关心和支持以及参考文献的作者表示衷心的感谢。

由于时间仓促，加之作者水平有限，书中疏漏、偏差之处在所难免，敬请专家、同仁和读者不吝指教，恳请批评指正，使之能更好地为广大读者服务。

作者

2001 年 7 月于上海

目 录

第一篇 合同法概论

第一章	合同法原理	(3)
第一节	合同概述	(3)
第二节	合同法基本概念	(6)
第二章	合同的订立	(7)
第一节	订立合同的程序	(7)
第二节	合同的效力和履行	(9)
第三节	合同的变更和转让	(10)
第四节	合同的权利、义务终止	(10)
第五节	合同违约责任、争议	(10)
附 1-1	仲裁受理样书	(11)
附 1-2	法院受理样书	(13)

第二篇 国有土地使用权出让和转让合同

第一章	土地使用权出让和转让合同概述	(19)
第一节	土地使用权出让和转让合同	(19)
第二节	国有土地使用权出让合同(宗地出让合同)	(22)
第三节	国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出让合同)	(22)
第四节	土地使用权转让合同	(23)
第二章	土地使用权合同文本	(25)
附 2-1	国有土地使用权出让合同(GF-2000-2601)	(25)

第三篇 房地产合同

第一章	房地产合同的概念	(33)
第二章	房地产合同文本	(34)

附 3-1	房地产开发合同	(34)
附 3-2	房屋拆迁安置补偿合同	(36)
附 3-3	建设工程拆迁房屋合同	(39)
附 3-4	测绘合同 (GF-2000-0306)	(41)
附 3-5	商品房买卖合同 (GF-2000-0171)	(46)
附 3-6	上海市房地产买卖合同 (2000 版)	(52)
附 3-7	上海市商品房预售合同 (2000 版)	(59)
附 3-8	房地产代理销售合同	(67)
附 3-9	上海市房地产经纪合同	(69)
附 3-10	房屋租赁合同 (GF-2000-0602)	(72)
附 3-11	物业管理委托合同 (GF-97-1010)	(74)

第四篇 建设工程合同

第一章	建设工程合同概述	(81)
第一节	建设工程合同内容	(81)
第二节	建设工程合同法律体系	(81)
第二章	建设工程合同文本	(83)
附 4-1	建设工程勘察合同 (一) (GF-2000-0203)	(83)
附 4-2	建设工程勘察合同 (二) (GF-2000-0204)	(87)
附 4-3	上海市建设工程勘察合同	(92)
附 4-4	建设工程设计合同 (一) (GF-2000-0209)	(97)
附 4-5	建设工程设计合同 (二) (GF-2000-0210)	(102)
附 4-6	上海市建设工程设计合同	(106)
附 4-7	建设工程委托监理合同 (GF-2000-0202)	(111)
附 4-8	建设工程施工合同 (GF-1999-0201)	(117)
附 4-9	建筑装饰工程施工合同 (甲种本 GF-96-0205)	(139)
附 4-10	建筑装饰工程施工合同 (乙种本 GF-96-0206)	(152)
附 4-11	家庭居室装饰装修工程施工合同 (GF-2000-0207)	(156)
附 4-12	上海市家庭居室装饰装修施工示范合同 (2001 版)	(167)

第五篇 工程建设相关合同

第一章	工程建设相关合同概述	(179)
第二章	工程建设相关合同文本	(181)
附 5-1	加工合同 (GF-2000-0301)	(181)
附 5-2	定作合同 (GF-2000-0302)	(184)
附 5-3	承揽合同 (GF-2000-0303)	(186)
附 5-4	木材买卖 (订货) 合同 (GF-2000-0104)	(188)

附 5-5	家具买卖合同 (GF-2000-0105)	(189)
附 5-6	中外货物买卖合同 (FOB 条款)	(190)
附 5-7	中外货物买卖合同 (C&F 或 CIF 条款)	(194)
附 5-8	建筑施工物资租赁合同 (GF-2000-0604)	(198)
附 5-9	居间合同 (GF-2000-1201)	(200)
附 5-10	建筑工程一切险保险合同	(202)

第六篇 FIDIC 合同条件

第一章	FIDIC 合同条件概述	(211)
第二章	FIDIC 合同示范文本	(214)
附 6-1	业主/咨询工程师标准服务协议书	(214)
附 6-2	设计-建造与交钥匙工程合同条件	(223)
附 6-3	电气与机械工程合同条件	(258)
附 6-4	土木工程施工合同条件	(290)
附 6-5	土木工程施工分包合同条件	(327)

第七篇 国际建设工程合同条件

第一章	国际建设工程合同概述	(343)
第二章	国际建设工程合同文本	(344)
附 7-1	德国 VOB-B《建筑工程施工一般合同条件 PIN 1961》	(344)
附 7-2	英国 ECC《工程施工合同》(ICE)	(346)
附 7-3	香港地区适用的建筑工程合同条件	(388)

附 录

一、中华人民共和国合同法(节选)	(392)
二、最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)	(393)
三、上海市合同格式条款监督条例	(395)
主要参考文献	(398)

第一篇

合同法概论

第一章 合同法原理

第一节 合同概述

一、合同基本概念

合同是平等主体的自然人、法人、其他经济组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。

二、合同的特征

合同作为一项法律制度,是由经济基础决定的。它具备以下法律特征:

1. 合同是双方或多方的民事法律行为;
2. 合同当事人之间的地位平等;
3. 合同能引起一定的法律后果。

三、合同的分类

依照不同的标准,对合同可以作不同的分类。如有名合同与无名合同、要式合同与不要式合同、即时清结合同与非即时清结合同、诺成合同与实践合同、主合同与从合同等。

根据《中华人民共和国合同法》,适用我国的合同,可分为以下大类:

1. 买卖合同

买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

买卖合同的内容除依照《合同法》第十二条的规定以外,还可以包括包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

2. 供用电、水、气、热力合同

供用电合同是供电人向用电人供电,用电人支付电费的合同。

供用电合同的内容包括供电的方式、质量、时间,用电容量、地址、性质,计量方式,电价、电费的结算方式,供用电设施的维护责任等条款。

供用水、供用气、供用热力合同,参照供用电合同的有关规定。

3. 赠与合同

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。

4. 借款合同

借款合同是借款人向贷款人借款,到期返还借款并支付利息的合同。

借款合同采用书面形式,但自然人之间借款另有约定的除外。

借款合同的内容包括借款种类、币种、用途、数额、利率、期限和还款方式等条款。

5. 租赁合同

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。

租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式,租赁物维修等条款。

6. 融资租赁合同

融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁物,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。

融资租赁合同的内容包括租赁物名称、数量、规格、技术性能、检验方法、租赁期限、租金构成及其支付期限和方式、币种、租赁期间届满租赁物的归属等条款。

融资租赁合同应当采用书面形式。

7. 承揽合同

承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作,交付工作成果,定作人给付报酬的合同。

承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作。

承揽合同的内容包括承揽的标的、数量、质量、报酬、承揽方式、材料的提供、履行期限、验收标准和方法等条款。

8. 建设工程合同

建设工程合同是承包人进行工程建设,发包人支付价款的合同。

建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。

建设工程合同应当采用书面形式。

发包人可以与总承包人订立建设工程合同,也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意,可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

国家重大建设工程合同,应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。

勘察、设计合同的内容包括提交有关基础资料 and 文件(包括概预算)的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。

施工合同的内容包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、双方相互协作等条款。

建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。

9. 运输合同

运输合同是承运人将旅客或者货物从起运地点运输到约定地点,旅客、托运人或者收货人支付票款或者运输费用的合同。

10. 技术合同

技术合同是当事人就技术开发、转让、咨询或者服务订立的确立相互之间权利和义务的

合同。

技术合同的内容由当事人约定,一般包括以下条款:

- (1) 项目名称;
- (2) 标的的内容、范围和要求;
- (3) 履行的计划、进度、期限、地点、地域和方式;
- (4) 技术情报和资料的保密;
- (5) 风险责任的承担;
- (6) 技术成果的归属和收益的分成办法;
- (7) 验收标准和方法;
- (8) 价款、报酬或者使用费及其支付方式;
- (9) 违约金或者损失赔偿的计算方法;
- (10) 解决争议的方法;
- (11) 名词和术语的解释。

与履行合同有关的技术背景资料、可行性论证和技术评价报告、项目任务书和计划书、技术标准、技术规范、原始设计和工艺文件,以及其他技术文档,按照当事人的约定可以作为合同的组成部分。

技术合同涉及专利的,应当注明发明创造的名称、专利申请人和专利权人、申请日期、申请号、专利号以及专利权的有效期限。

技术开发合同是指当事人之间就新技术、新产品、新工艺或者新材料及其系统的研究开发所订立的合同。

技术开发合同包括委托开发合同和合作开发合同。

技术开发合同应当采用书面形式。

当事人之间就具有产业应用价值的科技成果实施转化订立的合同,参照技术开发合同的规定。

技术转让合同包括专利权转让、专利申请权转让、技术秘密转让、专利实施许可合同。

技术转让合同应当采用书面形式。

技术咨询合同包括就特定技术项目提供可行性论证、技术预测、专题技术调查、分析评价报告等合同。

技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同,不包括建设工程合同和承揽合同。

11. 保管合同

保管合同是保管人保管寄存人交付的保管物,并返还该物的合同。

寄存人应当按照约定向保管人支付保管费。

12. 仓储合同

仓储合同是保管人储存存货人交付的仓储物,存货人支付仓储费的合同。

13. 委托合同

委托合同是委托人和受托人约定,由受托人处理委托人事务的合同。

委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务,也可以概括委托受托人处理一切事务。

14. 行纪合同

行纪合同是行纪人以自己的名义为委托人从事贸易活动,委托人支付报酬的合同。

15. 居间合同

居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。

第二节 合同法基本概念

一、合同法的概念

合同法是调整平等民事主体之间合同关系的法律规范的总称。包括合同的成立、合同的效力、合同的履行、合同的变更、合同权利义务的转化、合同的解除与终止、合同的消灭、违约责任、合同的解释等方面。

二、合同法的体系

我国合同法体系是由调整合同关系的各项法律、行政法规、地方性法规、行政规章、司法解释、国际条约等规范性文件和国际惯例组成。

三、合同法的原则

合同法的原则即是合同自由、合同公正、诚实信用。

四、合同法的作用

合同法的作用主要体现在:

1. 保护合同当事人的合法权益;
2. 维护社会经济秩序;
3. 促进社会主义市场经济建设。

五、合同的主体

合同的主体是指合同关系的参与者,即合同的当事人。其主要包括:

1. 法人

法人是指具有民事权利能力和民事行为能力,依法独立享有民事权利和承担民事义务的社会组织。我国的法人主要分为企业法人和机关、团体、事业单位法人。

2. 其他经济组织

其他经济组织是指不具备法人资格,依法成立并经核准登记领取营业执照,有一定的组织机构和财产,能实施民事行为的经济组织。主要包括:法人的分支机构、合伙组织、部分私营、(联营)、企业、非法人型的中外合作经营企业和外国企业的分支机构、不具备法人资格的乡村集体企业和城镇集体企业。

3. 个体工商户和农村承包经营户

4. 自然人

自然人可以作为合同的主体,但应当具备相应的民事权利能力和行为能力。我国把自然人的行为能力分为:完全民事行为能力人,限制民事行为能力人,无民事行为能力人。

第二章 合同的订立

第一节 订立合同的程序

合同的订立是指当事人就合同的主要条款进行协商谈判、签订合同的一系列活动。

一、订立合同前的准备工作

1. 可行性研究,进行市场调查和预测;
2. 资信调查,选择合作伙伴;
3. 谈判、草拟合同。

二、订立合同的程序

(一) 要约

要约是指希望和他人订立合同的意思表达。

1. 要约的有效条件

- (1) 要约须由要约人向特定受要约人提出;
- (2) 要约必须表明经受要约人承诺,要约人则受受要约人约束。
- (3) 要约的内容必须具体确定。

2. 要约具有法律约束力

(二) 承诺

承诺是指受要约人同意要约的意思表示。

1. 承诺的有效条件

- (1) 承诺必须由受要约人作出;
- (2) 承诺须向要约人作出;
- (3) 承诺的内容与要约的内容一致,包括合同的标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和争议解决方法等。

2. 承诺的法律效力

承诺一旦生效,便在当事人之间建立起一种合同关系,承诺人不能单方面变更或撤销承诺。

3. 承诺的形式

在一般情况下,要约是口头的,承诺也可以是口头的,要约是书面的,承诺也可以是书面的。

三、合同的主要内容

当事人订立合同,应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

当事人依法可以委托代理人订立合同。

当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式。

法律、行政法规规定采用书面形式的,应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的,应当采用书面形式。

书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等),可以有形地表现所载内容的形式。

(一) 合同的内容由当事人约定,一般包括以下条款:

1. 当事人的名称或者姓名和住所;
2. 标的;
3. 数量;
4. 质量;
5. 价款或者报酬;
6. 履行期限、地点和方式;
7. 违约责任;
8. 解决争议的方法。

当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。

当事人订立合同,采取要约、承诺方式。

(二) 合同的授权委托书证明

委托授权证明书是在订合同时,明确法人代表、经办人和代理人的身份授权范围、及其行为能力的一项法律制度。委托授权证明书包括三方面的内容:

1. 证明法人的法定代表人的身份和行为能力;
2. 证明经办人的代表身份和授权范围;
3. 证明代理人的身份和授权范围、委托授权证明。

委托授权证明书由企业自行填写、签章,在签订合同时当事人要将该委托书交给对方,由对方保存,以后一旦发生纠纷时可供举证。

委托授权证明书格式:

法定代表人证明书

()字第 号

(姓名)_____同志(先生或女士)现任我单位_____职务为法定代表人,特此证明。

附:代表人性别:年龄: 工作证 号

住址: 电话:

附我方情况:

营业执照号码:

发照机关:

经济性质:

注册资金:

核准经营(生产)范围:

主营(产):

兼营(产):

开户银行、帐号:

单位公章

年 月 日