



附赠光盘

建设工程全过程项目管理—— 实用合同范本及 要点评析

Shiyong Hetong Fanben Ji Yaodian Pingxi

北京国金管理咨询有限公司
吴丽萍 李秀平 编著

凝聚“国金管理”多年项目合同管理经验，
助您预控项目风险，提升管理水平！



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

建设工程全过程项目管理 ——实用合同范本及要点评析

北京国金管理咨询有限公司
吴丽萍 李秀平 编著



机械工业出版社

前 言

合同管理贯穿于工程项目建设的全过程，它是进行工程质量控制、进度控制及成本控制的重要手段，同时也是进行工程建设风险控制的有效方法之一。笔者认为当前工程合同管理现状具有以下特点：

一是合同内容复杂，种类繁多，涉及工程管理、法律、造价等多方面专业知识，综合性较强，管理起来并非容易之事。

二是工程合同不仅明确了合同各方在工程建设过程中的权利义务，同时它还是进行工程管理的重要手段之一，工程管理的很多方面都需要通过合同来加以规范和管理，因此需要合同管理者对工程实践有充分的了解和体验。

三是目前能够收集到的工程合同文本很大程度上并不能满足工程实践的需要，只能由专业人士加以鉴别后灵活应用。例如目前国际通用的 FIDIC 合同条款，国内工程中偶尔也有使用的，但实际效果却不尽理想，合同毕竟是法律文件的一种，必须与中国的法律体系和法律环境相结合，同时须考虑中国人的思维习惯和处理问题的方法，对其进行有益的借鉴和本土化处理才能真正用于国内工程实践。

本书正是考虑到了工程合同的上述特点，力求紧贴国内工程实践，同时注意结合国际上如 FIDIC 等文本的先进经验和国内实际情况，编制、总结了一整套全过程项目管理所需的合同文本，并适当进行了阐释。

本书作者包括了法律专业毕业后多年在工程领域从事合同管理、法律纠纷处理的专业人士和工程专业毕业后多年从事工程管理、项目管理的专业人士，他们从自己多年的工程实践出发，力求使本书成为从事工程合同管理人士的工作手册和指南。在内容定位上，本书立足于当前国内建设工程合同管理现状，充分考虑了工程管理的现实需求和政府主管部门的相关要求，并结合了编者多年的工程管理、工程法律事务处理经验，同时借鉴了 FIDIC 等国际通用文本在项目管理方面的优秀经验。在内容编排上，本书以建设工程项目管理的各个程序和阶段为基本脉络，总结、编制出一整套建设工程项目管理所需的合同文本；同时总结了工程合同管理中的重点和注意点，力求合同文本全面、系统且尽量切合工程管理实际需要。总之，本书旨在为广大业内同仁提供建设工程项目管理过程中所需各种合同文本的通用内容，方便大家从繁琐而复杂的合同管理事务中理出头绪；同时，也期望能够帮助大家提高工程合同管理工作的效率。

值得一提的是，本书合同文本中建议的许多工程管理和合同纠纷的处理方法结合了北京国金管理咨询有限公司多年来从事建设项目全过程管理的经验和教训，其中部分文本已在国金管理公司管理和代建的项目中使用过或正在使用，这些项目包括了大型博物馆项目、体育场/馆项目、医院项目等政府拨款建设的大型公共公益项目，也包括了一些企业自建高档写字楼项目，还包括了房地产开发企业的纯商业开发项目。合同文本既满足目前进行工程项目管理的实际需要，又兼顾了政府主管机关对目前工程合同管理的相关要求，避免了目前工程领域常用的“阴阳合同”的法律风险和尴尬境地。

在此，作者谨对北京国金管理咨询有限公司总裁沈柏先生及其他公司领导在本书写作过程中给予的指导和支持表示衷心感谢，同时，对于国金管理咨询有限公司其他同仁对本书所做贡献一并深表谢意！

由于目前工程管理及工程合同管理发展和研究的有限性，本书所述内容为探索实践的体会和总结，况且合同条款本身亦要随具体项目的特点进行较大调整，书中可能存在不妥或错误之处，请各位专家学者指正。

目 录

前 言

第一章 工程合同管理相关法律概述	1
第一节 工程合同管理概述.....	1
第二节 与工程合同有关的《民法通则》、《物权法》内容	10
第三节 与工程合同有关的《合同法》内容	21
第四节 与工程合同有关的《建筑法》内容	33
第五节 与工程合同有关的《招标投标法》内容	38
第六节 与工程合同有关的《土地管理法》内容	43
第七节 与工程合同有关的《城市房地产管理法》、《城市规划法》内容	51
第八节 有关担保、诉讼、仲裁、知识产权等法律内容概述	56
第二章 项目前期阶段合同文本及合同管理实务	69
第一节 项目可行性研究报告/项目建议书编制委托合同文本.....	74
第二节 土地报批、拆迁类合同文本	77
第三节 勘察、设计类合同文本	85
第四节 项目管理委托合同文本.....	106
第五节 其他报批手续文本.....	119
第三章 项目实施准备阶段合同文本及合同管理实务	128
第一节 招标代理合同及造价咨询合同.....	132
第二节 基坑、护坡施工合同.....	135
第三节 建筑安装工程施工总承包合同及施工承包合同.....	146
第四节 建设工程监理委托合同.....	210
第五节 开工准备相关合同.....	216
第六节 工程担保合同（保函）文本.....	226
第四章 项目施工阶段合同文本及合同管理实务	231
第一节 专业工程分包合同及施工合同通用合同文本.....	235
第二节 大型设备及建筑材料采购合同.....	255
第三节 EPC 设计、采购、施工一体化合同	266
第四节 市政、园林工程施工合同文本.....	281
第五节 劳务分包合同文本.....	281
第五章 项目竣工验收结算运营阶段合同文本及合同管理实务	282
第一节 技术检测委托合同.....	284
第二节 保修合同文本.....	288
第三节 物业服务合同文本.....	293

第四节 房屋测绘委托合同文本·····	298
第六章 目前国际建设工程领域常用合同文本概况及借鉴·····	303

光盘目录

1. 国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）·····	1
2. 国有土地使用权出让合同·····	3
3. 国有土地使用权转让合同·····	9
4. 建设工程招标代理合同·····	11
5. 工程施工承包合同·····	21
6. 建设工程施工专业分包合同·····	53
7. 工程施工承包合同·····	70
8. 货物买卖合同·····	91
9. 城市供用热力合同·····	99
10. 城市供用水合同·····	102
11. 城市供用气合同·····	106
12. 项目园林绿化建设工程施工合同·····	109
13. 建设工程施工劳务分包合同（示范文本）·····	118

第一章 工程合同管理相关法律概述

第一节 工程合同管理概述

合同管理的内容涉及合同策划、合同编制、合同谈判、合同评审、合同订立、合同交底、合同履行、合同变更、合同解除/终止、合同后评价等活动，合同管理立足于对这些活动的合法性、经济性、安全性（风险性）、时效性进行评价，并采取相应的控制措施，以实现合同利益最大化。

工程合同相对于其他普通合同来讲，具有以下特点：第一、在合同形式上，工程类合同必须以书面形式签订。第二、在合同主体方面，承包人或其他提供服务的一方必须是国家主管部门审查、核定、批准的具有法人资格和专业资质的专业单位。第三、在工作成果上，承包人完成的是与工程建设相关的服务，包括工程勘察、设计、施工等。第四、国家对建设工程合同实施严格的监督管理。工程合同的以上特点，决定了工程合同管理具有特殊性和复杂性。

工程合同管理贯穿于建设工程项目管理的全过程，它是进行建设工程质量控制、进度控制及成本控制的重要手段和风险控制方法之一，甚至，某些时候优秀的合同管理产生的经济效益会大于技术优化产生的经济效益。同时，合同管理也对保护建设各方利益，完善和发展建筑市场起着重要作用。因此，合同管理是进行建设工程项目管理的重要环节，是工程项目管理的核心和重点。

但是目前在工程建设领域合同管理流于形式化，合同管理与实践严重脱离，“阴阳合同”、机械使用示范文本等现象非常普遍，合同管理未真正融入到工程项目管理的各环节当中，合同管理亦不能发挥上文中提到的各种作用，甚至，有些时候只有在发生争议，需要通过诉讼、仲裁途径解决纠纷时，合同双方才想起查阅合同条款，将合同作为主张自己权利的一个重要依据，但由于实际执行与合同约定之间的不一致，原有合同约定并不能成为自己主张权利的有力依据，而实际执行又因事先没有书面约定而没有了合法依据，使得纠纷双方都面临比较尴尬的境地。

下面，笔者结合自己多年的工作经验和多个项目的合同管理实战经验，总结如下：

一、建设工程合同管理的基本原则

(1) 合同管理应以法律为依据，只有以合法为前提进行合同管理，才能切实保障各方的根本利益，促进工程的顺利建设。

与建设工程合同管理密切相关的法律概括起来有两类，一类是包括物权法、合同法在内的民事商事法律，一类是包括建筑法、招标投标法在内的经济法。合同管理人员应熟知以上法律并能够较为熟练地应用，以保证合同条款的合法性，从而才能保证条款的有效性。法律赋予合同方的权利和利益是最根本、最基础的，如合同条款因违法而无效，合同方的根本利益就没有任何保障了。

(2) 合同管理应以建设工程的实际情况为出发点和突破点，保证建设工程在实现质量、进

度、成本三大目标的前提下顺利竣工并投入使用。

合同管理应根据建设工程的实际情况制定出科学的合同管理的方案，编制出可操作性较强的合同条款。并且，工程在质量、进度、成本方面的目标应是包括合同管理工作在内的所有工程管理工作的纲领，任何合同甚至任何合同条款都应体现和贯彻以上目标，只有如此，合同管理才会在建设工程项目管理中发挥出较大的推进作用。

(3) 合同管理应以预防为主，减少甚至避免纠纷和索赔的发生。

预防是进行风险控制的有效方法之一，应综合考虑项目管理过程中的各种风险，尽可能制定出相应的风险控制方法并体现在具体合同条款中。同时，应确保合同条款的明确、具体，避免歧义和含糊。

(4) 最大限度地建设工程参建各方的权利、义务及责任纳入到合同管理的范围中，使参与项目建设的任何一方都能以合同为依据，享有权利，履行义务，共同保证建设工程的顺利竣工和投入使用。

二、建设工程项目建设过程中可能涉及的主要合同类型

(一) 按合同性质不同，建设工程项目建设过程中可能涉及到的合同类型。

1. 委托合同

主要包括项目管理委托合同、监理委托合同、招标代理委托合同、造价审计委托合同、物业管理委托合同等。

2. 承包合同

(1) 勘察承包合同。

(2) 设计承包合同。从管理模式的角度划分可分为设计总承包合同、设计分包合同；从设计内容的角度划分可分为建筑设计合同、精装修设计合同、市政工程设计合同、园林设计合同等。

(3) 施工承包合同。施工承包合同是工程建设过程中签订数量最多、条款比较复杂的合同类型，从管理模式角度可分为施工总承包合同、施工分包合同及劳务分包合同等；从施工内容角度可分为土木工程施工合同（如结构施工合同、装修合同、幕墙合同等）、机电工程施工合同（如消防合同、弱电合同、变配电合同等）、市政施工合同等。

3. 建筑材料、设备买卖合同

可分为建筑材料买卖合同和建筑设备、仪器仪表买卖合同。

4. 各种咨询合同、技术服务合同

如交通影响评价咨询合同、环境影响评价咨询合同、建筑技术咨询合同、建筑技术服务合同等。

5. 建设工程项目建设过程中需要签订的其他合同

如土地使用权出让/转让合同、拆迁施工合同、拆迁补偿合同、协调配合合同、检测合同等。

(二) 按工程建设的各阶段不同，建设工程项目建设过程中可能涉及到的合同类型

1. 项目前期阶段

如，可行性研究报告/项目建议书编制委托合同，土地报批、拆迁类合同，勘察、设计类合同，项目管理委托合同等。

2. 项目实施准备阶段

如，招标代理委托合同/造价咨询委托合同/技术咨询合同，基坑、护坡施工合同，建筑安

装工程施工总承包合同/施工承包合同，监理委托合同，场地平整、临水临电接用等开工准备期合同等。

3. 项目施工阶段

如，专业工程/分包工程施工合同，大型设备/建筑材料供货合同，设计、采购、施工一体化（EPC）承包合同，市政/园林施工合同，劳务分包合同等。

4. 项目竣工验收结算运营阶段

如，技术检测委托合同，保修合同，物业管理委托合同，房屋测绘委托合同等。

三、建设工程合同管理的主要内容和方法

（一）合同规划阶段

1. 做好合同管理规划工作，制定出完善可行的合同管理架构

任何项目在建设过程中都会形成事实上的合同架构体系，但在无意识（即无计划）状态下形成的合同架构体系是在应付项目建设过程中不断出现的各种问题的情况下形成的，具有很大的随机性，因此使整个项目合同管理工作缺乏计划性和科学合理性，而且项目的整个管理工作难免会因为合同管理工作的无序性受到很大负面影响。

合同管理架构是合同管理的基本规划，在项目管理工作开始的前期，应详细分析建设工程项目合同管理的一切影响因素，在与相关方充分沟通的前提下制定出科学合理而又符合建设工程项目实际情况的合同架构图，使之成为进行建设工程合同管理甚至整个工程管理的纲领性文件和最具指导性的文件之一；同时，制定建设工程项目合同架构图也是进行项目管理的基础性工作，做好这项工作能为今后的管理工作创造非常有利的条件。

制定合同网络架构时，应综合考虑工程的所有参建方以及各参建方之间的法律关系及管理关系，重点应考虑对设计工作、施工工作的发包承包方式。对于工程的发包模式，目前国内工程常用的有两种模式，一种是总承包模式，一种是平行发包模式。总承包模式是指工程施工由具备相应总承包资质的施工单位进行总承包，幕墙、机电、精装修等专业工程作为总包单位的分包，总包单位对工程进行全面、统一管理，统一对建设单位负责，总包与分包对工程施工承担连带责任。平行发包模式是指建设单位根据一定标准将工程划分为工作包（如结构、装修、消防、弱电、强电、暖通等，但不得肢解发包），由相应的施工单位来承接这些不同的工作包，各个施工单位之间不存在管理与被管理的关系，各方都是在建设单位统一协调下的平等主体，他们相互配合、各自完成各自的施工任务。从建筑法的立法精神以及工程管理经验来看，实施工程总承包的发包模式比较有利于工程的整体进展和建设。具体两种发包模式的对比及分析见表 1-1。

表 1-1 工程总承包模式与平行发包模式比较

序号	内容	总承包模式	平行发包模式
1	专业工程承包商的选择	总承包商由业主招标选择；各专业承包商由业主与总承包商共同招标选择，业主负责招标工作的整体组织、决策工作，总承包商在技术、质量、安全、进度控制方面具有否决权	总承包商由业主招标选择；各专业承包商由业主招标选择
2	专业工程施工合同的签署	专业工程合同为由总承包商、分包商和业主三方共同签署，或者由总承包商与分包商双方签署	专业工程合同由业主与专业承包商直接签署

(续)

序号	内容	总承包模式	平行发包模式
3	专业承包工程的管理	专业承包工程作为总承包工程的分包工程,由总承包单位负责对各分包工程进行统一管理、监督和协调,由总承包单位对业主统一负责	各专业承包工程的管理工作均由业主自行管理、监督和协调
4	专业承包工程中期付款及最终结算之审核	总承包商参与专业工程工程量的核对、期中付款及结算的审核,专业承包商通过总包提交付款、结算申请	业主直接审核各专业承包商提交的中期付款及最终结算申请
5	专业承包工程款付款方式	专业分包商中期付款及结算款可经总承包商支付或由业主直接支付给分包商	专业承包商中期付款及结算款由雇主直接支付
6	业主对专业工程管理的投入	业主通过总承包商实现对各专业分包商的管理及协调,因此业主有关投入相对较少	雇主需安排大量人员直接负责对各专业承包商的管理及协调工作,因此相关投入很大
7	专业承包工程质量责任的承担	总承包商与分包商就分包工程的质量对业主承担连带责任,即专业承包工程出现质量问题,业主可任意选择总承包商或分包商要求其承担违约责任	专业承包工程出现质量问题,业主只能要求专业承包商承担违约责任,同时,对于专业承包商对其他承包商造成的不利、损失,业主也须承担违约责任
8	专业承包工程进度责任的承担	总承包商与分包商就分包工程的进度管理对业主承担连带责任,即专业承包工程出现进度滞后等问题,业主可任意选择总承包商或分包商要求其承担违约责任	专业承包工程出现进度延期等问题,业主只能要求专业承包商承担违约责任,同时,对于专业承包商对其他承包商造成的不利、损失,业主也须承担违约责任
9	专业承包工程安全责任的承担	总承包商与分包商就分包工程的安全施工对业主承担连带责任,即专业承包工程出现安全事故,业主可任意选择总承包商或分包商要求其承担违约责任,对于因此受到的行政处罚及相关协调工作,由总承包商统一协调、处理	专业承包工程出现的安全问题,业主只能要求专业承包商承担违约责任,同时,业主可能会牵连到相关的行政处罚,业主自行协调处理相关事宜
10	专业承包商过程中的索赔处理	专业承包商过程中提出的索赔须经过总承包商提出,并经总承包商审核,由总承包商原因引起的索赔由总承包商负责赔偿	专业承包商过程中提出的索赔直接向业主提出,由业主直接审核,由其他承包商原因引起的索赔由业主负责赔偿后再行向其他责任方索赔
11	与专业工程有关之诉讼/仲裁	专业承包商提起的诉讼/仲裁,一般以总承包商为被告/被申请人 业主提起的有关诉讼一般以总承包商为被告/被申请人	专业承包商直接对业主提起诉讼/仲裁 业主直接对专业承包商提起诉讼/仲裁
12	竣工资料的收集、汇总及备案	总承包商负责向各分包商提出竣工资料的收集、汇总要求,并负责检查和统一汇总。工程竣工后,总承包商负责整体工程竣工图及资料的报送和备案	业主负责向各分包商提出竣工资料的收集、汇总要求,并负责检查和统一汇总。工程竣工后,业主负责整体工程竣工图及资料的报送和备案

2. 根据工程具体情况确定合同管理工作的重点,使得合同管理工作有的放矢

建设工程项目合同体系的运行必须达到这样的目的:运用合同手段使所有项目参建方按照建设工程项目的质量、进度、投资目标的要求完成合同任务;通过合同手段处理各个设计单

位、监理单位、施工单位内部的管理、配合关系及他们之间的协调配合关系，使他们既能够得到其他单位的配合，顺利完成合同任务，又能够严格地履行对其他单位的配合义务，使其他单位也能够顺利完成合同任务。

由以上分析可见，建设工程项目合同管理工作的重点有：

(1) 针对建设工程项目的特点制定科学合理的项目合同架构体系。

(2) 结合项目特点，编制合法、完善、严谨的合同文件，从而建立起科学的合同文件体系。

(3) 建设工程项目合同履行管理。合同履行管理是督促建设工程项目各参建方严格按照合同约定履行合同义务，顺利完成建设工程项目建设任务的阶段。该阶段是建设工程项目管理主要思想、管理方法的实施、实现阶段。笔者认为应制定出严谨、可操作性强的合同履行管理方法，抓住合同履行管理的重点——总包商管理，最大限度地预防、减少纠纷、索赔的发生。因此，合同履行管理也是项目管理过程中的关键阶段。

3. 制定出完善可行的一系列合同管理制度

合同管理制度主要包括合同评审会签制度、合同交底制度、合同文件资料归档保管制度等。具体制度内容，下文中有较为详细的论述。

(二) 确定合同签订对象

应根据工程项目的总体进度要求，合理安排合同管理工作进程，提前做好确定合同签订对象工作。具体做法如下：

(1) 对于根据国家法律法规规定必须通过招标程序确定合同签订对象的情况，应根据相关规定通过招标确定合同签订对象。

(2) 如根据相关规定无须通过招标程序确定合同的签订对象时，应根据具体合同的特点，综合分析潜在签约主体的整体情况，决定确定合同签约主体的方法，如招标、询价、直接商谈确定等方法，在此过程中应对合同当事人的资格、资质证书、业绩、资信状况等进行考察，确保其具有履约能力。

(三) 提出合同基本条件，确定合同谈判的基本原则和策略，并组织合同谈判

1. 提出合同基本条件

建设工程项目建设的不同阶段需要签订不同的合同，每个合同都必须满足一些基本条件，只有以此为前提，才具有进行合同谈判的可能性。如：勘察、设计合同的基本条件包括：勘察完成时间的要求，勘察、设计工作内容、工作质量的要求，根据建设工程项目总体工程投资概算确定的勘察费、设计费额度范围及支付时间要求等；施工承包合同的合同条件包括：对承包工程工期的要求，对工程承包内容、工程质量的要求，对工程验收、质量保修等方面的要求，根据建设工程项目总体工程投资概算确定工程款的额度范围和支付时间要求等。

2. 确定合同谈判的基本原则和策略

每次合同谈判之前应根据工程的具体要求和实际情况确定基本合同条件，并结合合同签订对象的具体情况（如履约能力，财务状况）确定出合同谈判的基本原则和策略，这些原则和策略一般包括：以对方必须满足合同的基本条件为前提；对于灵活度较大的其他合同条件可制定出合同谈判的最高目标和最低目标，在实际谈判中尽最大可能实现最高目标；针对对方的具体情况分析谈判的可能情况并制定出相应对策。

3. 组织合同谈判

应综合考虑各方面情况制定出具体的合同谈判计划，使合同谈判有序进行，促进合同早日签订。

(四) 根据合同谈判结果起草、审查、修订相关合同文件

应保证合同条款的完备、词句严谨、各方权利、义务明确，确保建设工程项目的顺利实施。

（五）合同履行管理

1. 监督合同当事人按照合同约定履行合同义务，并定期进行合同履行情况的检查

对合同履行过程中的变更事项详细记录，及时组织各方进行商谈，详细记录商谈内容，如组织起草、签署合同补充协议书、会议纪要、备忘录等文件。

2. 合同纠纷、索赔管理

（1）合同纠纷、索赔的预防。主要预防方法：

1) 编制合同时，最大限度地使合同条款完善，词句严谨，减少甚至避免因合同约定不明确或没有约定相关内容而导致发生纠纷或索赔。

2) 按照合同约定及时提出索赔或给予对方答复，避免发生因已过索赔期限或答复期而无法主张合法权益的情况发生。

3) 合同履行过程中，通过协调、沟通、协商等手段减少甚至避免纠纷、索赔的发生。

4) 遇到有可能引起纠纷或索赔的问题，及时、全面地做好书面记录，保存好相关资料，使合同相关方有据可查，减少甚至避免纠纷、索赔的发生。

（2）合同纠纷、索赔的处理。主要方法：

1) 在合同履行过程中积极、及时地收集整理、保存有关合同履行的书面签证、往来信函、文书、会议纪要、备忘录、电报等资料，以便在发生纠纷、索赔时能积极地主张权利，合法合理且证据充分地保护自己的利益。

2) 当接到对方索赔后，严格审核对方提出的索赔要求，认真研究并及时处理、答疑、举证，争取以协商方式解决索赔。同时应根据法律法规及合同约定及时提出抗辩，必要时提出反索赔。

3) 对合同履行过程中出现的对方的违约情况或违反合同的干扰事件，应及时查明原因，通过取证，按照合同约定及时、合理、准确地向对方提出索赔报告；同时，应按照法律及合同约定及时采取有效措施以防止事态扩大，避免更大损失。

4) 选择适宜的纠纷处理方式。对于合同履行过程中出现纠纷，建议采取组织召开专题讨论会、加强现场协调等措施，使得相关方相互沟通、增进了解，争取通过各方的友好协商使纠纷得以解决，必要时将解决结果以合同补充协议书的形式进行落实；如采取诉讼、仲裁等方式易造成工程停工，对各方均有不利影响，建议慎重考虑后实施。

（六）建设工程合同的风险分析

合同风险分析的目的是结合项目情况对各类合同中的可能风险进行预测和评估，以便在设置合同管理制度、编制合同条款、合同协商谈判等方面做到有的放矢。结合工程建设过程中可能涉及的主要合同类型，对各类合同的主要风险分析见表 1-2。

表 1-2 建设工程合同主要风险分析

序号	合同类型	合同主要风险因素
1	勘察、设计合同	勘察、设计工作内容要求 勘察、设计工作质量要求 勘察、设计完成时间的要求 勘察、设计单位的配合服务 勘察费、设计费的控制和支付 勘察、设计单位的现场服务 建设单位的付款进度

(续)

序号	合同类型	合同主要风险因素
2	咨询委托合同、监理委托合同	受托人工作内容、范围要求 受托人工作质量要求 受托人提交工作成果时间要求 受托人管理措施 相关费用控制 建设单位的付款进度
3	施工总承包合同	承包范围控制 工期控制 承包合同价格控制 过程支付控制 结算控制 工程质量控制 施工总包管理责任控制 施工安全控制 对施工总包单位监督、管理措施 工程保修控制 建设单位的付款进度
4	施工分包合同	承包范围控制 工期控制 承包合同价格控制 过程支付控制 结算控制 工程质量控制 施工安全控制 对分包单位监督、管理措施 工程保修控制 总包单位的配合、管理 建设单位的付款进度 总包单位的付款进度
5	材料、设备采购合同	供货质量、货物所应具备的包装标准及其他技术要求和标准等 供货时间控制 供货价格控制和支付 交货方式 售后服务 保修服务 买方的付款进度
6	工程保修合同	保修范围 保修措施 保修质量要求 保修费用和支付
7	物业管理委托合同	物业服务内容 物业服务质量标准 物业服务报酬控制和支付 物业费用的支付进度

(七) 建设工程合同的风险控制方法

常见的工程合同风险控制方法有工程担保、工程保险及对合同履行过程进行控制等。

1. 工程担保

工程担保是通过保函、保证金等方式控制相关方在招标投标、履行合同的等过程中的违规、违约风险，从而实现控制合同风险目标的一系列方法。目前业内常用的担保方式见表 1-3。

表 1-3 目前业内常用的担保方式

序号	工程阶段	担保种类	担保内容
1	工程前期	设计单位投标担保	保证设计单位投标行为的合法合规性
		设计单位履约保函	保证设计单位履约行为的适当性
		设计单位预付款保函	保证设计单位依照合同约定适当使用预付款
2	施工准备期	施工总承包商投标担保	保证施工总承包商投标行为的合法合规性
		监理单位投标担保	保证监理单位投标行为的合法合规性
		施工总承包商履约保函	保证施工总承包商履约行为的适当性
		监理单位履约保函	保证监理单位履约行为的适当性
		建设单位支付保函	保证建设单位依照合同约定付款
3	施工期	施工总承包商预付款保函	保证施工总承包商依照合同约定适当使用预付款
		专业承包商投标担保	保证专业承包商投标行为的合法合规性
		施工分包商履约担保	保证材料设备供货商投标行为的合法合规性
		施工分包商预付款保函	保证施工分包商、材料设备供货商履约行为的适当性
		材料设备供货商投标担保 材料、设备供货商履约担保/预付款保函	施工分包商、材料设备供货商依照合同约定恰当使用预付款
4	竣工验收/保修期	施工总承包商保修担保（保证金或保函）	保证施工总承包商依照保修合同约定履行工程保修义务
		施工分包商保修担保（保证金或保函）	保证施工分包商依照保修合同约定履行工程保修义务
		材料、设备供货商保修担保（保证金或保函）	保证材料设备供货商依照保修合同约定履行材料、设备保修义务

2. 工程保险

工程保险是通过工程参与各方购买相应的保险，将风险因素转移给保险公司，以求在意外事件发生时，其蒙受的损失能得到保险公司的经济补偿。工程投保工程险可以比较有效地规避或控制工程建设过程中的建筑风险、市场风险、环境风险、信用风险及政治风险等。目前国内实行的工程保险的保险责任范围涵盖了工程项下的物质损失（包括工程标的有形财产的损失和相关费用的损失）和因工程建设过程中可能产生的第三者责任而承担经济赔偿所导致的损失两部分内容。常见的工程保险险种有如下几类：

(1) 建筑工程一切险。建筑工程一切险是对工程项目提供全面保险的险种。该险种概况如下：

1) 它既对施工期间的工程本身、施工机械、建筑设备所遭受的损失予以保险，也对因施

工给第三者造成的人身、财产伤害承担赔偿责任（第三者责任险是建筑工程一切险的附加险）。

2) 被保险人包括业主、承包商、分包商、咨询工程师以及贷款的银行等。如果被保险人不止一家，则各家接受赔偿的权利以不超过对保险标的的可保利益为限。

3) 建筑工程一切险的保险费率视工程风险程度而定，一般为合同总价的 0.2%~0.45%。

4) 适用范围：建筑工程一切险承保的是各类建筑工程。在财产保险经营中，建筑工程保险适用于各种民用、工业用和公共事业用的建筑工程，如房屋、道路、水库、桥梁、码头、娱乐场、管道以及各种市政工程项目的建筑。这些工程在建筑过程中的各种意外风险，均可通过投保建筑工程保险而得到保险保障。

5) 承保范围：各种土木和建筑工程，具体包括物质损失部分和责任赔偿部分两方面。如自然灾害风险——包括地震、台风、暴风雨、洪水、滑坡、雪崩等；火灾/爆炸风险——施工中的动火作业（如电焊），施工人员的疏忽，第三方的恶意破坏而引发火灾；施工材料的缺陷风险——缺陷材料引起的事故；造成已经完成的合格项目的损失；偷盗/第三方恶意破坏风险——储存于工地的昂贵原材料被偷盗；业主、承包商的施工风险——工艺不善、缺乏经验、疏忽引起的损失以及第三者责任。

(2) 安装工程一切险。安装工程一切险是以安装工程以及在安装施工过程中的各种机器、机械设备为保险标的的保险。该险种概况如下：

1) 对因自然灾害、意外事故、设计错误、安装技术不善等所引起的损失，由保险人负责赔偿。如加保第三者责任险时，对第三者的人身伤亡和财产损失，亦负赔偿责任。

2) 费率：安装工程一切险的费率也要根据工程性质、地区条件、风险大小等因素而确定，一般为合同总价的 0.3%~0.5%。

3) 适用范围：安装工程一切险适用于以安装工程为主体的工程项目（土建部分不足总价 20%的，按安装工程一切险投保；超过 50%的，按建筑工程一切险投保；在 20%~50%之间的，按附带安装工程险的建筑工程一切险投保），亦附第三者责任险。

4) 主要责任范围：自然灾害、火灾、爆炸、电器事故、盗窃、飞行物体坠落、施工人员及技术人员缺乏经验、疏忽、过失、恶意行为等引起的被保险工程本身的损失。

(3) 工程质量责任险。工程质量责任保险的标的是建设工程保修期限内建筑物本身及其他有关的人身财产，主要包括十年责任险和两年责任险，主要针对工程建成后使用周期长、承包商流动性大的特点而设立的，为合理使用年限内工程本身及其他有关人身财产提供保障。该保险目前在国内属于推行阶段，还没有形成完善的投保和索赔体系。

(4) 人身意外伤害险。《中华人民共和国建筑法》第五章《建筑安全生产与管理》第 48 条明确规定，建筑施工企业必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。该险种由雇主或雇员本人投保，以被保险人因遭受意外伤害而造成伤残、死亡、支付医疗费用、暂时丧失劳动能力为给付条件。目前国内工程经常投保的有施工人员意外伤害保险和农民工工伤保险两种。

(5) 职业责任险。职业责任险承保各种专业技术人员因工作疏忽或过失造成第三者损害而应承担的赔偿责任。在国际上，建筑师、各种专业工程师、咨询工程师等专业人士均要购买职业责任保险，由于设计错误、工作疏忽、监督失误等原因给业主或承包商造成的损失，保险公司将负责赔偿。目前国内工程经常投保的职业责任险主要为设计责任险。

(6) 其他工程保险。如货物运输保险、施工设备保险、运输工具保险等。国内工程根据具体情况有时也会选择这些险种。

增强合同的过程控制也是合同风险控制的方法之一，主要从合同的签订过程、履行过程、变更过程、索赔过程及收尾过程着手对整体合同过程进行严谨控制，以达到控制相关风险的目的。

（八）合同文件资料的管理

建设工程项目管理开始后，应将合同文件资料的管理责任落实到具体的管理人员，妥善保存所有合同及与合同有关的一切资料，并及时满足查阅和询问要求。在建设工程项目竣工验收完后将与项目有关的合同文件资料移交给相关单位。基本的管理制度有：建立合同文件资料统一编号、统一记录制度，建立合同文件资料分类管理制度，建立合同文件资料借阅登记制度等。

第二节 与工程合同有关的《民法通则》、《物权法》内容

一、有关民法通则内容

《中华人民共和国民法通则》于1986年4月12日由中华人民共和国主席令第三十七号公布，自1987年1月1日起施行。我国民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民与法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总和。

（一）民法调整对象的特征

1. 民法调整平等主体之间的财产关系

平等主体包括：平等的公民之间、平等的法人之间以及平等的公民与法人之间。平等即：民事主体在民法上的地位是平等的，是在平等的基础上产生财产关系；当事人的意思表示自由，不受限制或胁迫；当事人之间发生财产关系必须等价有偿、公平合理。

财产关系是指人们在产品的生产、分配、交换和消费过程中形成的具有经济内容的关系。财产关系包括财产所有关系和财产流转关系。财产所有关系是因直接占有、使用、收益和处分财产而发生的社会关系；财产流转关系是指因转移财产而发生的社会关系。财产所有关系是财产流转关系发生的前提，而财产流转关系又是财产所有关系的方法，即财产所有人通过财产流转实现自己的权益。

2. 民法调整平等主体之间的人身关系

人身关系是指没有财产内容，但具有人身属性的社会关系。人身关系是基于一定的人格关系和身份关系产生的，体现的是人们在精神和道德上的利益，它包括人格关系和身份关系两类。

人格关系是因民事主体的人格利益发生的社会关系。人格利益指人的生命、健康、姓名、名称、肖像、名誉等方面的利益。身份关系是指基于一定的身份而产生的社会关系。包括亲属、婚姻，这些关系表现为民事法律关系则为身份权关系。

（二）民法的基本原则

民法的基本原则是贯穿于整个民事立法，对各项民事法律制度和全部民事法律规范起统率作用的基本准则。它使得众多的民法规范成为一个有机整体。我国民法的基本原则包括：

1. 平等原则

任何公民，不论其民族、宗教、年龄、性别以及文化程度有何不同，其民事权利能力与生俱来，一律平等，不受任何组织和个人的限制和剥夺。同时，不同民事主体参与民事法律关

系，适用同一法律，具有平等的法律地位。而且，民事主体在产生、变更及消灭法律关系时必须平等协商，任何一方都不得将自己的意志强加给另一方。

2. 等价有偿原则

等价有偿原则在民事法律规范中的具体体现是：在合同法律关系中，当事人的权利和义务往往具有相对性，即一方享有权利，同时也应向对方承担相应的义务，对方在承担义务的同时，也应该享有相应的权利，双方是互为给付，互有补偿的；在从事转移财产的民事活动中，一方取得的财产与其履行的义务，在价值上是大致相等的，当然，特殊情况下也有例外；在共同从事某种民事活动时，各方当事人都应该取得一定的经济利益，一方不得侵犯他人的财产或其他权益；一方给另一方造成损害，应以另一方得到同等价值的补偿为原则，使得加害人的赔偿数额与受害人的损失数额相符。

3. 自愿和公平原则

民事活动应当遵循自愿原则。自愿是指民事主体在从事民事活动时，应当充分表达真实意志，根据自己的意愿设立、变更和终止民事法律关系。虚假的意思表示或者在受胁迫、欺诈等情况下表达的意思表示都是可以撤销的，但须符合法定程序和条件。同时，民事活动应当遵循公平原则。公平原则要求民事主体应本着公平的观念从事民事活动，正当行使自己的权利和履行自己的义务，在民事活动中应兼顾他人利益和社会公共利益。在民事活动领域贯彻公平原则有助于保障公正交易和公平竞争。

4. 诚实信用原则

诚实信用原则是民事领域的王牌原则，任何民事活动均应遵守。该原则要求民事主体在民事活动中应该讲诚实、守信用，正当行使权利和履行义务。任何当事人要对他人诚实不欺、恪守诺言、讲究信用，并以善意的方式与他人进行民事交往。

（三）法人及其相关规定

1. 法人的概念

《民法通则》第三十六条规定：法人是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组织。根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关规定，在我国，凡经法定程序核准或登记，拥有必要的独立财产，设有一定的组织机构，能够以自己的名义享有民事权利，承担民事义务的组织，即为法人。法人有下列四个特征：

（1）法人是一种社会组织。它必须具备一定的组织机构，具有自己的章程条例并遵照执行。

（2）法人拥有独立的财产。

（3）法人能够以自己的名义参加民事活动。

（4）法人能够独立承担民事责任。

2. 法人的分类

我国《民法通则》将法人分为以下几类：

（1）企业法人。企业法人以从事生产、流通、科技等活动为内容，以获取赢利和增加积累，创造社会财富为目的，它是一种赢利性的社会组织。根据《民法通则》有关规定，企业法人根据其所有制性质和外资参与方式可划分为：全民所有制企业法人、集体所有制法人、私营企业法人、中外合资经营企业法人、中外合作经营企业法人和外资企业法人。根据企业法人的组合形式，将企业法人分为单一企业法人、联营企业法人和公司法人。在我国，公司法人是以赢利为目的的企业法人。