

如何签订

建设工程合同

李建森 姜 军 编著

如何签订合同系列图书



维护合法权益，防止上当受骗，减少合同纠纷

中国审计出版社

如何签订合同系列图书

北京市法学会经济法学研究会组织编写

如何签订建设工程合同

李建森 姜 军 编著

中国审计出版社

图书在版编目(CIP)数据

如何签订建设工程合同/李建森,姜军编著. - 北京:中国审计出版社,1999.11

(如何签订合同系列图书)

ISBN 7-80064-830-3

I. 如… II. ①李… ②姜… III. 基本建设-经济合同-基本知识-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 62608 号

如何签订建设工程合同

李建森 姜 军 编著

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲4号)

北京世界知识印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

787 × 1092 毫米 32 开 5.25 印张 114 千字

1999 年 11 月北京第 1 版 2000 年 3 月北京第 2 次印刷

印数:5001-10000 册 定价:9.00 元

ISBN 7-80064-830-3/F·561

《如何签订合同系列图书》

编 委 会

主 编	刘文华			
副主编	王雨本	孙维智		
编 委	刘文华	王雨本	陈 震	乔宝杰
	张长青	李建森	贾林青	高金生
	黄 斌	徐晓松	刘建刚	曹伟泽
	高 雁	樊守强	孙维智	翟业虎
	李 勤	胡功群	王松林	文 学

前 言

什么是合同？《中华人民共和国合同法》规定：“合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事关系的协议。”从本质上讲，合同就是签订合同的当事人互相作出的允诺。这种允诺一旦生效即具有法律效力，对合同当事人产生法律上的约束力，因而有利于提高当事人的责任感，保证交易的顺利完成，实现当事人的预期利益。但是，另一方面，如果合同订立得不完善、不准确，就很容易引起合同纠纷，使当事人的预期利益无法实现，还可能给诈骗分子以可乘之机。

作为合同的当事人，如何做好前期准备工作，摸清对方的履约能力和信用状况，防止有人利用合同进行诈骗而上当受骗；如何在合同中准确表达自己的意愿，维护自己的合法权益，争取合同利益的最大化；如何减少因合同条款不完善、不准确、不明确而导致的合同纠纷等等，这是我们组织出版本套系列图书的出发点。

本套系列图书共设二十个分册，除《合同基础知识》介绍作为合同当事人应当掌握的基础知识，为正确签订合同、履行合同、解决合同纠纷打下基础，其余均按合同具体种类设置分册，部分合同由于内容相对较少而合并成一个分册。

具体包括：《合同基础知识》、《如何签订工矿产品购销合同》、《如何签订农副产品购销合同》、《如何签订进出口合同》、《如何签订运输合同》、《如何签订建设工程合同》、《如何签订保险合同》、《如何签订借款合同》、《如何签订劳动合同》、《如何签订租赁合同》、《如何签订加工承揽合同》、《如何签订委托、行纪和居间合同》、《如何签订担保合同》、《如何签订技术合同》、《如何签订购房合同》、《如何签订旅游服务合同》、《如何签订演出、出版合同》、《如何签订供用电、水、气和热力合同》、《如何签订国有土地使用权出让转让合同》、《如何签订商标合同》等。

从实用目的出发，每一分册都详细讲解该种合同的签订程序、合同前期准备工作、合同主要条款的确定等等，配有相应的示范文本和参考文本，并提供大量的因合同订立不当引发的合同纠纷案例及对案例的评析。本套系列图书由北京市法学会经济法学研究会组织编写，作者均是从事这方面研究和实际工作的专家，注重实用性是我们对每一位作者提出的基本要求。学了就有用，学了就能用，这是本套系列图书的最大特点。

当然，由于我们和作者水平有限，系列图书中不足和错误之处难免，恳请广大读者批评指正，我们将在以后的工作中努力改进。

北京市法学会经济法学研究会

1999年9月28日

目 录

一、建设工程概述	(1)
(一) 建设工程的概念和特点	(1)
(二) 建设程序的概念和建设程序内容	(4)
二、建设工程合同概述	(7)
(一) 建设工程合同的概念及特点	(7)
(二) 建设工程合同的种类和形式	(9)
三、建设工程合同签订	(11)
(一) 合同签订的一般规定.....	(11)
(二) 建设工程合同的签订.....	(15)
(三) 国家重大建设工程合同的签订.....	(17)
(四) 发包人如何进行招标.....	(18)
(五) 承包人如何进行投标.....	(22)
附录：某单位高层住宅楼建设工程施工招标	
及投标	(27)
四、建设工程勘察、设计合同的签订	(46)
(一) 建设工程勘察、设计合同的概念和特点.....	(46)
(二) 建设工程勘察、设计合同签订前的准备工作	(47)
(三) 建设工程勘察、设计合同的主要条款及合同	
发包人和承包人的主要义务.....	(49)
(四) 建设工程勘察、设计合同的订立.....	(51)
(五) 建设工程勘察、设计合同的变更和解除.....	(52)

(六) 建设工程勘察、设计合同的违约责任及索赔 …	(52)
附录：某单位高层住宅楼建设工程勘察、设计	
合同	(55)
五、建设工程施工合同的签订	(67)
(一) 建设工程施工合同的概念和特点	(67)
(二) 建设工程施工合同签订前的准备工作	(70)
(三) 建设工程施工合同的谈判	(73)
(四) 建设工程施工合同的订立和履行	(77)
(五) 违反建设工程施工合同的责任主体和承担违约责任的原则以及承担违约责任的方式	(79)
(六) 建设工程施工合同纠纷的处理	(82)
附录 1：某单位高层住宅楼建设工程施工合同及	
合同签订时应注意的问题	(89)
附录 2：案例	(113)
六、建设工程监理合同的签订	(115)
(一) 建设工程监理概述	(116)
(二) 建设工程监理合同签订前的准备工作	(119)
(三) 建设工程监理合同的签订	(123)
(四) 工程师索赔管理	(125)
附录：某单位高层住宅楼建设工程监理合同	
及合同签订应注意的主要问题	(140)

一、建设工程概述

(一) 建设工程的概念和特点

1. 建设工程的概念

建设工程亦称基本建设项目，它是编制和实施统一核算、行政上实施统一管理的基本单位。一般以一个企、事业单位或一个独立工程做为一个建设工程。一个建设工程可以由一个或多个单项工程组成。

现有企业、事业单位按照规定用基本建设投资单纯购置设备、工具、器具（包括车、船、飞机、勘探设备、施工机械等），不作为基本建设工程。

属于一个总体设计中的主体工程及相应的附属配套工程、综合利用工程、供水、供电工程等，只作为一个建设工程。凡是不属于一个总体设计，经济上分别核算、工艺流程上没有直接关联的几个独立工程，应分别作为几个建设工程，不能捆在一起作为一个建设工程。

单项工程是建设工程的组成部分，指具有独立的设计文件，建成后能够发挥生产能力或效益的建设工程。比如一个工业建设工程中能独立生产的分厂、车间等。

单位工程是单项工程的组成部分，指具有单独设计，可以独立组织施工的工程。例如：某个车间是一个单项工程，其厂房建筑可做为一个单位工程，其设备安装亦可做为一个单位工程。

分部工程是对单位工程的进一步分解，一般是按工程结构或工种、材料结构来划分。例如建筑工程中，可以分解成基础工程、钢筋混凝土工程、墙体工程、装修工程等分部工程。

2. 建设工程的特点

建设工程是国民经济和社会发展中一种特殊的物质生产活动，有许多特殊性。对于从事基本建设工作的人员，充分认识并把握这些特点，对于更好地做好基本建设的合同管理工作，提高投资效益有重要意义。建设工程的特点主要是：

(1) 建设工程是一种一次投入的资金数额大、周期长的经济活动，在建设周期内只投入不产出（不发挥效益）。一个建设工程消耗的人力、物力，以货币表示，有的几十万、几百万、几千万，甚至几亿、几十亿；建设周期有的几个月，有的几年，大中型建设工程一般三到五年，甚至七、八年，比其他生产领域都长。在建设过程中，每天只是不断地投入人力、物力、财力，而得不到使用价值，只有当建设工程建成后，其投入的资产才能多次逐渐回收，回收的过程也要持续很长的时间。整个建设过程必须按计划不停地进行，任何形式的中断都意味着损失和浪费，意味着大量的资金停滞于建设过程中而不能发挥效益。

(2) 建设工程有很强的综合性，需要国民经济各个部门提供最基本的物质基础。国民经济实力要增加，社会要发

展，就需要经常地扩大社会生产能力，不断地建设新的工厂、建设新的矿山、建设新的铁路、治理大江大河、建设新的教育文化设施等等，这一切都要通过建设才能实现；另一方面，基本建设需要国民经济各部门提供物质条件。我们知道，建设工程体态庞大，内部结构复杂，协作关系广，需要国民经济许多部门提供产品和服务才能最后建成。

(3) 建设工程的买方（发包人）介入整个建设工程的全过程。建设工程从开工酝酿、提出设想、选址、做可行性研究、勘察、设计、工程招标、施工，直到竣工验收、交付使用，都是在发包人直接组织和参与下进行并完成的。这种介入不仅是建设工程得以建成的前提，而且是建设工程的建设更符合使用要求。实际上有些工作，如投资设想的提出、征地拆迁、设计图纸、施工现场的“三通一平”、工程招标、施工准备、工程施工、工程竣工验收等等，必须由发包人直接完成；有些工作，如投资方案的确定、建设地点的选择、可行性研究的委托、设计图纸的确定、施工过程中的质量检查、设备选型、直到验收、交付使用，都要由发包人作决定，或取得发包人同意，或在发包人授权之下才能进行。这种买方直接介入生产过程的形式，与其它商品的“一手交钱，一手交货”的购买形式有很大的区别，也是建设工程中带有特殊性的问题。

(4) 建设工程产品具有固定性。建设工程不管外型如何，不论是电站、港口，还是站房、办公楼、住宅楼，甚至体育场，都是固定在一个地点上，并且和土地连成一体，一经建成就不能整体移动。

(5) 建设工程具有单件性。每一个建设工程都是一个单

件产品，其生产过程是单一的一次性生产过程。不同用途的建设工程自然是千差万别的，即使是同一类型的建设工程，受到建设地点的地质情况、气候和其他建设条件的影响，也很少能做到原版复制。受此影响，建设工程作为一件产品，就不能象一般工业产品那样在某个工厂内源源不断地从生产线流出，而只能由生产单位在一个个不同的地点，组织一次性生产过程。将其建成后，直接交给发包人。与此相适应，建设工程一物一价，一般采取编制概预算进行事先估价，建成后决算定价的形式确定价格。

建设工程的这些特点，决定了搞基本建设：第一，必须量力而行，搞大规模必须与可能落实的人力、财力、物力相适应；第二，建设前必须全面考虑，各种条件都要考虑到；第三，不上则已，一上就要一气建成。

（二）建设程序的概念和建设程序内容

1. 建设程序的概念

建设程序亦称基本建设程序。它是指基本建设工程从决策、设计、施工到竣工验收全部工作过程的各个阶段、各环节以及各主要工作内容之间必须遵循的先后顺序，也是现行的基本建设工作程序。

2. 建设程序内容

（1）建设工程建议书阶段

建设工程建议书是发包人向国家提出的要求建设某一建

设工程的建议文件。内容有建设工程兴建的必要性、可行性、兴建的目的、要求、计划等。

(2) 建设工程可行性研究阶段

建设工程可行性研究是对建设工程技术上和经济上是否可行进行的科学分析和论证工作。它的内容可概括为市场研究、技术研究和经济研究三项，在可行性研究基础上编写可行性研究报告。

(3) 编制设计任务书阶段

它是确定建设工程项目、编制设计文件的主要依据。它一方面把国民经济计划落实到建设工程上，另一方面使建设工程建成投产后所需的人、财、物有可靠保证。

(4) 选择建设地点阶段

此阶段主要考虑三个问题，即：建设工程开工前工程、水文地质等自然条件的可靠性；建设过程中所需水、电、运输条件的可能性；以及建设工程建成投产后原材料、燃料供应的可行性。

(5) 编制设计文件阶段

此阶段是发包人委托设计人，按设计任务书要求，编制设计文件的阶段。设计文件是安排建设工程和组织工程施工的主要依据。一般建设工程进行两阶段设计，即初步设计和施工图设计。技术上比较复杂而又缺乏设计经验的建设工程，进行三阶段设计，即初步设计、技术设计和施工图设计。

(6) 建设前期准备工作阶段

此阶段工作主要包括：征地、拆迁和场地平整；完成施工用水、电、路等建设工程；组织设备、材料订货；准备建

设工程的设计图纸；组织施工招标、投标；择优选定承包人，报批开工许可证等审批手续。

(7) 编制基本建设计划和基本建设年度计划

根据批准的总概算和建设工期，合理地编制建设工程计划和建设年度计划，其内容要与投资、材料、设备和劳动力相适应，配套建设工程要同时安排、相互衔接。

(8) 建设实施阶段

在建设工程年度计划得到批准后，便可以进行招标投标工作，委托和选择设计人、施工人、监理人，签订建设工程勘察、设计、施工、监理合同。在具备开工条件并经领导机关或委托综合性的咨询机构精确审核、批准后才能开工。

(9) 竣工验收阶段

当建设工程按设计文件规定内容全部施工完成后，便可组织验收，这一阶段是工程建设实施全过程的最后一个阶段，是考核工程建设成果，检验设计和施工质量的重要环节，也是建设工程能否由建设实施阶段顺利转入建设工程投产前准备工作阶段的一个重要阶段。

(10) 建设工程投产前准备工作阶段

一般有如下内容：制定有关制度和规定；招收、培训生产人员；组织生产人员参加设备的安装；调试设备和工程验收；签订原料、材料、协作产品、燃料、水、电等供应运输协议；进行工具、器具、备品、备件的制造或订货；进行其它必须的生产准备。

二、建设工程合同概述

(一) 建设工程合同的概念及特点

1. 建设工程合同的概念

所谓建设工程合同，是指承包人进行工程的勘察、设计、施工等建设，由发包人支付相应价款的合同。

建设工程合同的双方当事人分别称为承包人和发包人。“承包人”，是指在建设工程合同中负责工程的勘察、设计、施工任务的一方当事人；“发包人”，是指在建设工程合同中委托承包人进行工程的勘察、设计、施工任务的建设单位。在合同中，承包人最主要的义务是进行工程建设，即进行工程的勘察、设计、施工等工作；发包人最主要的义务是向承包人支付相应的价款。这里的价款除了包括发包人对承包人因进行工程建设而支付的报酬外，还包括对承包人提供的建筑材料、设备支付的相应价款。

2. 建设工程合同的特点

建设工程合同原为承揽合同的一种，属于承揽完成不动产项目的合同。但由于建设工程合同不同于其他工作的

完成，所以建设工程合同除具有一般承揽合同的特征以外，还具有自身的一些特点：

(1) 合同主体一般只能是法人。由于工程建设本身的特殊性，如投资大、周期长、质量要求高等，再加上我国有关工程建设法律、法规的要求，发包人一般只能是经过批准建设工程的法人，承包人也只能是具有从事勘察、设计、施工资格的法人。

(2) 合同的标的仅限于工程的建设。所谓工程，是指比较大而复杂的土木建筑。因此，为完成一般建设项目而订立的合同如个人为建造个人住房而与其他个人或建筑队订立的合同就不属于建设工程合同，而应属于承揽合同。

(3) 国家管理的特殊性。建设工程合同因涉及城市建设规划，标的物为建设工程，承包人所完成的工作成果不仅具有不可移动性，而且须长期存在和发挥效用，事关国计民生，因此国家对建设工程合同从签订到履行，从资金的投放到最终的成果验收，都要实行严格的监督和管理。

(4) 具有计划性和程序性。在市场经济条件下，尽管建设工程合同不象以往那样完全严格按照具体的建设计划订立，但由于工程建设涉及国计民生这一特殊性，建设工程合同仍然具有一定的计划性，国家仍然需要对工程建设项目实行计划控制，以避免盲目进行固定资产投资，占用大量资金。尤其对于国家重大建设工程项目，更应当严格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合同。

(5) 建设工程合同为要式合同。建设工程合同必须采取书面形式，这是国家对基本建设进行监督管理的需要，也是

由建设合同履行特点决定的。

(6) 建设工程合同特性各不相同。由于建设工程图纸的内容各不相同，要求的工程工期、造价、质量也就不同，双方的自身条件、施工现场的环境和条件也都各异，双方的权利、义务也要各有特性，建设工程合同除应当具备一般合同的主要条款之外，不同的建设工程其建设工程合同还具有其各自不同的必备条款。

(二) 建设工程合同的种类和形式

1. 建设工程合同的种类

由于一项工程的建设需要经过勘察、设计、施工等若干过程才能最终完成，因此我们可以把建设工程合同分为建设工程勘察合同、建设工程设计合同、建设工程施工合同。

(1) 建设工程勘察合同。建设工程勘察合同，是指承包人与发包人为完成一定的勘察任务，明确双方权利、义务关系的协议。“工程勘察”，是指对工程项目进行实地的考察或查看，其主要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、费用以及水文地质勘察和工程地质勘察等，其任务是为建设项目的选址、工程设计和施工提供科学、可靠的依据。

(2) 建设工程设计合同。建设工程设计合同，是指承包人与发包人为完成一定的设计任务，明确双方权利、义务关系的协议。“工程设计”，是指在正式进行工程的建筑、安装之前，预先确定工程的建设规模、主要设备配置、施工图纸设计等内容。根据我国现行法律、法规的规定，一般建设工