



高等学校**应用型本科**规划教材

# 工程招投标与合同管理

主 编 刘 燕  
主 审 刘开生



人民交通出版社

China Communications Press

高等学校应用型本科规划教材

Gongcheng Zhaotoubiao Yu Hetong GuanLi  
**工程招投标与合同管理**

主编 刘 燕

主审 刘开生

人民交通出版社

## 内 容 提 要

本书是以公路工程项目为背景,以合同管理的工作过程为主线,以施工阶段招投标和合同管理为重点,以注重理论联系实际让读者掌握实践技能为目的而编写的。

全书共分九章,主要内容包括:合同管理的基本概念和基本理论;施工招投标、勘察设计招投标、建设监理招投标等各阶段的招投标;施工合同、勘察设计合同等主要合同;《公路工程国内招标文件范本》、FIDIC 合同条款等合同范本;合同控制及索赔管理等。每章均附有复习思考题。

本书主要作为应用型本科院校学生、继续教育学院本专科学生和高职高专专升本学生的教材,也可作为培训教材或自学用书,对工程管理人员、工程技术人员也具有参考价值。

### 图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理 / 刘燕主编. —北京:人民交通出版社, 2007.3

ISBN 978-7-114-06408-1

I. 工… II. 刘… III. ①建筑工程—招标②建筑工程—  
投标③建筑工程—合同—管理 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 020706 号

高等学校应用型本科规划教材

书 名: 工程招投标与合同管理

著 者: 刘 燕

责任编辑: 毛 鹏

出版发行: 人民交通出版社

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址: <http://www.cccpress.com.cn>

销售电话: (010) 85285838, 85285995

总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司

经 销: 各地新华书店

印 刷: 三河市吉祥印务有限公司

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 18.75

字 数: 462 千

版 次: 2007 年 3 月 第 1 版

印 次: 2007 年 3 月 第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-114-06408-1

印 数: 0001~4000 册

定 价: 33.00 元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

# 21 世纪交通版

## 高等学校应用型本科规划教材

### 编 委 会

主任委员：张起森

副主任委员：(按姓氏笔画序)

万德臣	马鹤龄	王 彤	刘培文
伍必庆	李香菊	张维全	杨少伟
杨渡军	赵丕友	赵永平	倪宏革
章剑青			

编写委员：(按姓氏笔画序)

于吉太	于少春	王丽荣	王保群
朱 霞	张永清	陈道军	赵志蒙
查旭东	高清莹	曹晓岩	葛建民
韩雪峰	蔡 璜		

主要参编院校：长沙理工大学  
重庆交通大学  
华中科技大学  
黑龙江工程学院  
北京交通管理干部学院  
鲁东大学

长安大学
东南大学
山东交通学院
内蒙古大学
辽宁交通高等专科学校

秘 书 组：毛 鹏 岑 瑜 (人民交通出版社)

# 前 言

工程项目的招投标与合同管理是工程项目建设管理中的重要组成部分，它直接影响着项目的成败。良好的项目招投标与合同管理对业主和承包人的利益保护都是至关重要的。

本书针对高等学校土木工程专业、道路桥梁与渡河工程专业及其相关专业应用型本科的教学要求而编写，理论和实际相结合，以让学生掌握实践技能为目的。本书在编写过程中力求做到内容新颖，结构清晰，力图反映我国新理论、新法规。

本书可作为高等学校应用型本科院校学生、继续教育学院本专科学生和高职高专院校专升本学生的教材，同时可作为工程管理人员的参考书籍。

本书由重庆交通大学刘燕任主编，由长沙理工大学刘开生教授担任主审。重庆交通大学李红镛、何寿奎、刘剑峰、李钢参加编写。其中刘燕编写第一章、第四章、第九章，李红镛编写第六章、第八章，何寿奎编写第二章、第三章，刘剑峰编写第五章，李钢编写第七章。

在本书编写过程中，作者参考了相关论著和相关资料，在此谨向相关文献的作者致谢。由于学识水平有限，加上时间仓促，书中的缺点和错误恳请读者批评指正。

编 者

2007年1月

# 目 录

## 第一篇 总 论

<b>第一章 工程合同管理概论</b> .....	1
本章要点.....	1
第一节 工程合同管理的重要性.....	1
第二节 工程项目合同及其管理.....	3
复习思考题.....	15
<b>第二章 合同法律基础</b> .....	16
本章要点.....	16
第一节 合同法律基础.....	16
第二节 与建设工程相关的法律规范.....	39
复习思考题.....	50

## 第二篇 工程招投标

<b>第三章 工程招投标概述</b> .....	52
本章要点.....	52
第一节 工程招标投标的概念.....	52
第二节 工程招标的方式和范围.....	53
第三节 工程招标的类型.....	56
复习思考题.....	56
<b>第四章 工程施工招投标</b> .....	57
本章要点.....	57
第一节 工程施工招标.....	57
第二节 工程施工投标.....	122
第三节 工程施工合同.....	146
复习思考题.....	150
<b>第五章 工程建设其他各阶段的招投标</b> .....	152
本章要点.....	152
第一节 工程勘察、设计阶段的招投标.....	152
第二节 建设监理招投标.....	157
第三节 总承包项目招标投标.....	167
第四节 工程物资采购招投标.....	173
第五节 工程建设中涉及到的其他合同.....	181
复习思考题.....	189

<b>第六章 合同范本</b> .....	190
本章要点.....	190
第一节 《公路工程国内招标文件范本》.....	190
第二节 FIDIC 合同条件.....	207
第三节 《建设工程施工合同（示范文本）》.....	220
第四节 《建设工程委托监理合同（示范文本）》.....	221
复习思考题.....	223

### 第三篇 合同管理

<b>第七章 合同管理</b> .....	224
本章要点.....	224
第一节 合同的总体策划.....	224
第二节 合同分析与交底.....	233
第三节 合同控制.....	235
复习思考题.....	251
<b>第八章 索赔管理</b> .....	252
本章要点.....	252
第一节 概述.....	252
第二节 承包人对索赔的管理.....	262
第三节 监理工程师对索赔的管理.....	264
第四节 业主对索赔的管理.....	267
第五节 工期索赔与费用索赔.....	267
复习思考题.....	277
<b>第九章 合同终止和后评价</b> .....	278
本章要点.....	278
第一节 合同终止.....	278
第二节 合同后评价的内容.....	280
复习思考题.....	281
<b>附录 资格预审申报资料表格式</b> .....	282
<b>参考文献</b> .....	289

# 第一篇 总论

## 第一章 工程合同管理概论

### 本章要点

- 工程项目的实施实际上是由各种合同来进行规范和运作的，因此合同管理在工程项目管理中居于核心地位。
- 工程项目涉及到多方面的经济利益，往往需要合同来调整各方关系，因此工程合同往往形成一个庞大的工程合同体系。
- 工程合同由于其标的的特殊性，决定了工程合同具有其他合同所不具有的特点。
- 工程合同按不同的划分标准有不同的合同类型，在项目过程中应选择合适的合同类型。
- 合同的生命期包括合同的形成阶段和合同的执行阶段。因此，合同管理也包括合同形成期的合同管理与合同执行期的合同管理。合同管理贯穿于项目管理的整个过程中。

### 第一节 工程合同管理的重要性

#### 一、合同在工程项目中的作用

工程项目涉及到多方面的经济利益，往往需要合同来调整各方关系，合同在工程项目中有着重要的作用，具体体现在以下方面：

##### 1. 合同是工程项目任务委托和承接的法律依据

工程过程中的一切活动都必须以合同为依据，双方的行为主要靠合同来约束，合同是工程实施过程中双方的最高行为准则。所以，工程管理以合同为核心。

合同是严肃的，具有法律效力，受到法律的保护和制约。订立合同是双方的法律行为。合同一经签订，只要合同合法，双方必须全面地完成合同规定的责任和义务。如果不能履行自己的责任和义务，甚至单方面撕毁合同，则必须接受经济的，甚至法律的处罚。除了因特殊情况（如不可抗力因素等），使合同不能实施外，合同当事人即使亏本，甚至破产均不能解除这种法律约束力。

##### 2. 合同规定了项目承包方的权利与义务

合同规定了项目承包各方的权利与义务，分配了工程任务，并对工程任务相关的各种



问题进行详细具体的规定。例如：

- ①责任人，即由谁来完成任务并对最终成果负责；
- ②工程任务的规模、范围、质量、工作量及各种功能要求；
- ③工期，即时间的要求；
- ④价格，包括工程总价格，各分项工程的单价和合价及付款方式等；
- ⑤完不成合同任务的责任等。

### 3. 项目合同是建设项目实施过程中整体协调运作的保证

通过项目合同的规定，确定了项目的组织关系，直接影响着整个项目组织和管理系统的形态和运作，所以合同是工程项目各参加者之间经济关系的调节手段。

合同将项目所涉及到的设计、生产、材料以及设备供应、运输、施工等各种关系，各个环节，通过规定联系起来，协调并统一了各参加者的行为。如果没有合同和合同的法律约束力，就不能保证工程的各参加者在工程的各个方面、工程实施的各个环节上都按时、按质、按量地履行自己的义务；就不会有正常的工程施工秩序；就不可能顺利地实现工程总目标。

所以合同和它的法律约束力是工程施工和管理的要求和保证，同时它又是强有力的项目控制手段。

### 4. 项目合同是工程项目实施过程中争执解决的依据

项目合同还规定了争执解决的方法和程序，是工程项目实施过程中争执解决的依据。由于双方经济利益的不一致，在工程过程中争执是难免的。合同和争执有不解之缘。合同争执是经济利益冲突的表现。它常常起因于双方对合同理解的不一，合同实施环境的变化，有一方违反合同或未能正确地履行合同等情况。

合同对争执的解决有两个决定性作用：

- ①争执的判定以合同作为法律依据，即以合同条文判定争执的性质，谁对争执负责，应受什么样的责任等。
- ②争执的解决方法 and 解决程序由合同规定。所以合同对整个工程项目的设计和计划以及实施过程有着决定性作用。

## 二、合同管理的重要性

工程项目的实施，实际上是由各种合同来进行规范和运作的。因此，在现代工程项目管理中，合同管理已越来越受到人们的重视。合同管理是工程项目管理的主要内容之一，合同管理的重要性表现在以下几方面：

### (1) 管理现代工程项目所必须

现代工程项目的规模越来越宏大，技术越来越复杂，导致了项目合同也越来越复杂。如工程中相关的合同多，且它们之间有复杂的关系；合同的文件多，合同条款越来越多；合同生命期长，实施过程复杂；合同过程中争执多，索赔多。因此，需要专业化的合同管理。

### (2) 在项目管理中合同管理居于核心地位

合同将工程项目中的各项目目标统一起来，划分各参与方的责任和权力，作为一条主线贯穿始终，所以在项目管理中合同管理居于核心地位。如果没有合同管理，项目管理目标不明确，各参与方无法协作配合，就不能形成一个整体系统进行良好的运作。

## 第二节 工程项目合同及其管理

### 一、工程项目合同及其特点

#### 1. 工程项目合同

工程项目合同是指发包方和承包方为完成指定的项目而达成的、明确当事人双方相互权利和义务的协议。工程项目涉及到多方面的经济利益，往往需要多个合同来调整各方关系，一般的建设项目所涉及的合同主要有勘察设计合同、建设工程承包合同、设备采购合同、设备租赁合同、贷款合同、技术协作合同、保险合同等。

工程项目合同具有五个构成要素：

- ①合同的彼此一致性；
- ②报酬原则；
- ③合同规章；
- ④合法的合同目的；
- ⑤依据法律确定的合同类型。

#### 2. 工程项目的合同体系

现代社会化大生产和专业化分工，使得工程项目的相关合同就有几十份，几百份，甚至几千份。这些合同都是为了完成项目目标，定义项目的活动，它们之间存在的复杂关系形成了项目的合同体系。在这个体系中，业主和承包人是重要的。

##### (1) 业主的主要合同关系

与业主签订的合同通常被称为主合同。业主必须将经过项目目标分解和结构分析所确定的各种工程任务委托出去，由专门的单位来完成。不同项目的主合同在工程范围、内容、形式上会有很大差别。根据工程分标方式的不同，业主可能订立几十份合同，例如将各专业工程分别甚至分段委托，或将材料和设备供应分别委托；也可能将上述委托以各种形式进行合并，只签订几份甚至一份主合同。通常业主必须签订咨询（监理）合同、勘察设计合同、供应合同（业主负责的材料和设备供应）、工程施工合同、贷款合同等。

##### (2) 承包人的主要合同关系

承包人要完成合同所规定的责任，包括工程量表中所确定的工程范围的施工、竣工及保修，并为完成这些责任提供劳动力、施工设备、建筑材料、管理人员、临时设施，有时也包括设计工作。当然任何承包人不可能，也不必具备所有专业工程的施工能力和材料、设备供应能力，他可以将一些专业工程和工作委托出去。所以围绕着承包人常常会有复杂的合同关系，他必须签订工程分包合同、设备和材料供应合同、运输合同、加工合同、租赁合同、劳务合同等。当工程的付款条件苛刻时，或要求承包人带资承包时，承包人也可能须订立贷款合同。

##### (3) 其他方面的合同关系

- ①分包人有时也可把其工作再分包出去，形成多级分包合同；
- ②设计单位、供应单位也可能有分包；
- ③承包人有时承担部分工程的设计任务，他也需要委托设计单位；
- ④如果工程的付款条件苛刻，承包人须带资承包，他也必须订立贷款合同；

⑤在许多大工程中，特别是全包工程中，承包人往往是几个企业的合伙或联营，则这些企业之间必须订立合伙合同（联营合同）。

所以在工程中，特别是在大的工程中合同关系是极为复杂的。工程项目合同体系参见图 1-1。

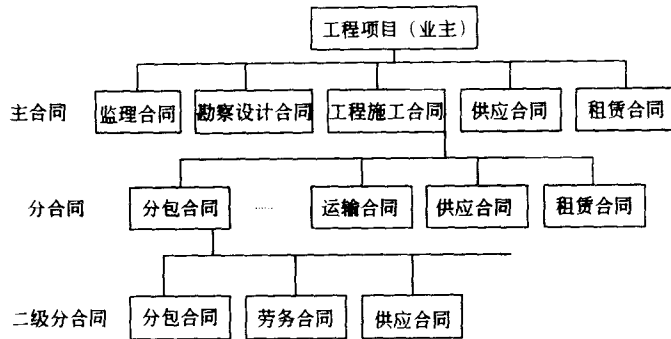


图 1-1 工程项目合同体系

### 3. 工程项目合同的特点

工程项目合同与一般合同相比，具有以下特点：

#### (1) 合同的标的物具有特殊性

项目合同的标的物是工程项目，工程项目具有固定性的特点，而其对应的生产具有流动性；由于时间、地点、技术、经济、环保等条件的不同，造成了工程项目具有一次性的特点，无法按重复的模式去组织建设；建筑产品体积庞大，消耗资源多，涉及面广，投资额度大，工程项目建设受自然条件影响大，不确定因素多。合同标的物的特殊性决定了项目合同管理的复杂性。

#### (2) 经济法律关系多元性

工程项目实施过程中会涉及到多方面的关系。如业主可能聘请招标公司或工程管理公司进行项目管理；承包方则会涉及到工程分包方、材料采购与供应方、银行保险公司等众多单位。在大型工程项目中，甚至会有几十家分包单位，而在国际工程招标投标中，还会涉及到国外的工程单位。工程项目合同中必须明确所涉及到的各方的关系，订立相应的条款。这就决定了项目合同涉及面广、管理复杂的特点。

#### (3) 合同履行的期限长

工程项目规模大、内容复杂，因而其实施周期长，这就导致了项目合同的履行期限长。由此，也决定了合同管理的长期性，必须保证合同各方在享有约定权利的基础上履行合同中约定的义务；同时，也必须加强对工程项目各种合同的整体管理，保证各种构成要素的协调配合。

#### (4) 合同内容庞杂，条款多

工程项目建设涉及到诸方面的因素和多方面的法律关系，这些都要反映到合同中。因此，项目合同往往分写成好几个文件，既要涵盖项目实施全过程的各个环节，又要包含项目实施过程中的各种条款。比如，除了一般性条款（如作业范围、质量、工期、造价等）外，还会有一些特殊性条款（如保险、税收、专利、文物等），条款有的多达几十条。因此，在签订合同时，一定要全面考虑多种关系和因素，仔细斟酌每一条款，否则可能产生严重的不良后果。

#### (5) 合同的多变性

由于工程项目庞大、复杂，施工周期长，因而在建设中相应地受到地区、环境、气候、地质、政治、经济及市场变化等多因素影响，致使在项目实施过程中经常出现设计变更及进度计划的修改，以及对合同某些条款的变更。所以，在项目管理中，要有专人及时做好设计或施工变更洽谈记录，明确因变更而产生的经济责任，并妥善保存好相关资料，作为索赔、变更或终止合同的依据。

#### (6) 合同风险大

由于上述建设项目具有多元性、复杂性、多变性、履约周期长及金额大、市场竞争激烈等特征，构成和增加了项目承包合同的风险性。慎重分析研究各种风险因素，在签订合同中尽量避免承担风险的条款，在履行合同中采取有效措施，防范风险的发生，是十分重要的。

#### (7) 工程合同具有国家管理的特殊性

建设工程的标的为建筑物等不动产，其自然与土地密不可分，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作用，是关系国计民生的大事。因此，国家对建设工程不仅要建设规划，而且实行严格的管理监督。从工程合同的订立到合同的履行，从资金的投放到最终的成果验收都受到国家的严格管理和监督。

## 二、工程合同的类型

工程项目合同按不同的分类方法，有不同的类型。最常用的分类方法是按承包范围、合同涉及的关系和计价方式进行划分。

### 1. 按承包范围进行划分

#### (1) 统包合同

统包合同也称“交钥匙”或“一揽子”合同。是项目组织与承包人之间签订的合同，承包范围包括项目的全部工作，即从设计、土建、安装到水、电、空调等各项工作。待项目全部竣工，试生产正常并能达到正常水平后，承包人再把项目移交给业主。

这种承包方式是近年来随项目管理的发展而兴起的，其特点是：业主方的责任和义务均较小，因而风险也小，而乙方责任和权力大，风险也大。其优点是易于形成统一的项目管理保证系统；也由于把设计与施工结合起来了，便于成本控制。

#### (2) 设计—采购—施工合同

该类合同承包范围与“(1)”相比，不包括试生产及生产准备。

#### (3) 设计—采购合同

承包方只负责工程项目的设计和材料设备的采购，工程施工则由另外的承包人负责。其特点是承包方工作范围较小，业主方管理工作量大，要负责设计、采购、施工的协调工作。

#### (4) 设计合同

承包方只负责项目设计和实施中的设计技术服务，而采购、施工等大部分工作均由业主方另行委托。设计合同的特点是设计、施工、采购的协调难度较大，业主方需有较强的管理能力。

#### (5) 采购合同

指项目组织为从组织外部获得货物与服务而与供应商签订的合同。

#### (6) 工程施工承包合同

承包方只负责项目施工。其特点是承包方只能按图施工，无权修改设计方案，项目管理

难度大；而业主方必须有很强的管理能力，才能协调设计、采购、施工等各环节的关系。

## 2. 按合同涉及的各方的关系划分

### (1) 工程总承包合同

即业主与承包人之间签订的合同，是项目建设的全过程，即包含的范围是项目建设的全过程。

### (2) 工程分包合同

指承包人将自己所承包工程内部的一部分再分包出去，由此签订工程分包合同。但该承包人仍应全部履行与业主或上级承包人所签订的合同中规定的责任和义务。

### (3) 转包合同

承包人之间签订的转让承包权的合同。该合同规定由另一承包人承担原承包人与其他合同方（业主或上级承包人）签订的合同所规定的权利、义务及需完成的工作，而原承包人由于转包而从中获取一定的报酬。

### (4) 劳务合同

承包人雇佣劳务所签订的合同。乙方（提供劳务服务方）一切活动听从甲方安排，不承担任何风险和管理责任，但所获利润亦有限。

### (5) 劳务分包合同

也叫包工不包料合同，包清工合同。分包人在合同实施过程中，不承担材料涨价的风险。

### (6) 联合承包合同

两个或两个以上的工程单位为了联合承包共同承担工程项目的全部工作而签订的合同。

## 3. 按合同计价方式分

### (1) 固定总价合同

固定总价合同指以图纸和工程说明书为依据，将工程造价一次包死的合同。对业主来说，只须配备少量管理和技术人员对项目实施进行监督、验收、服务，因而管理方便；对承包方来说，如果工程地质资料及设计图纸和说明书都相当详细，能据以精确地估价，则采用固定总价合同也方便；但如果所需资料不详细，不能进行精确估价，则承包方会承担较大的风险。因此，固定总价合同适于规模小、技术不复杂的工程。

### (2) 单价合同

单价合同指根据工程单价（如每立方或每米的价格）进行招标投标所签订的合同。通常的做法是先确定分部和分项工程的单价，然后根据工程设计中标单位提出的施工图需要完成的工程量，按合同规定的单位工程量的单价计算工程总造价。单价也可在实物工程量完成时随工资和材料价格指数的变化而调整。单价合同一般是设计和施工同时进行招标，而且是在没有施工详图作为计算依据的情况下经常采用的一种合同形式。

### (3) 成本加酬金合同

成本加酬金合同指按照工程实际发生的直接成本（人工、材料、施工机械使用费等）加上商定的总管理费用和计划利润来确定工程总造价的合同。

其具体做法有四种：

#### ① 成本加固定百分比酬金

有

$$C=C_0(1+P)$$

式中：C——工程总造价；

$C_s$ ——工程实际发生的直接成本；

$P$ ——固定的百分数。

这种方法虽然简便，但是总价随直接成本的增加而增加，不能起到鼓励承包人缩短工期、降低成本的效果，现在较少采用。

### ②成本加固定酬金

有  $C = C_s + F$

式中： $C_s$ ——工程实际发生的直接成本，实报实销；

$F$ ——事先商定的酬金，为一固定数目。

这种方式仍然不能鼓励承包人降低成本，但是可鼓励承包人缩短工期，因为承包人总是希望尽快完工，尽早取得报酬。

### ③成本加浮动酬金

该承包方法是预先商定项目成本和酬金的预期水平，待实物工程完工后，根据实际成本与预期成本的差距，酬金上下浮动。

如果  $C_s = C_p$ ，则有  $C = C_s + F$

如果  $C_s < C_p$ ，则有  $C = C_s + F + \Delta F$

如果  $C_s > C_p$ ，则有  $C = C_s + F - \Delta F$

式中： $C_p$ ——预先商定的直接成本水平（预期成本）；

$\Delta F$ ——因节约成本而可增加的酬金（可以是绝对数，也可以是百分比）。

这种方法的优点是可鼓励承包人降低成本，缩短工期；其缺点是不易于确定。

### ④目标成本加奖罚

这是在仅有初步设计和工程说明书即迫切要求开工的情况下采用的一种方法，其计价方式与成本加浮动酬金基本相同。通常先根据粗略估算的工程量和适当的单价表编制概算作为目标成本。另规定一个百分数作为酬金，如果实际成本高于目标成本并超过事先商定的界限，则减酬金，如果实际成本低于目标成本并超过事先商定的界限，则加酬金。

计算公式为  $C = C_s + P_1 C_m + P_2 (C_m - C_s)$

式中： $C_m$ ——目标成本；

$P_1$ ——基本酬金百分数；

$P_2$ ——奖罚百分数。

总的来说，成本加酬金合同适用于工程设计招标后设计单位还没有提出施工图设计的情况，或遭受地震、水灾或战争破坏后急待修复的工程项目。

## 4. 按合同标的物分

### (1) 工程监理委托合同

指业主（委托方）与监理咨询单位为完成某一工程项目的监理服务，规定并明确双方的权利、义务和责任关系的协议。

### (2) 工程勘察设计合同

指业主（委托方）与勘察设计单位（承包方）为完成某一工程项目的勘察设计任务，规定并明确双方的权利、义务和责任关系的协议。

### (3) 建筑安装工程施工准备合同

指在较大型或复杂的工程项目建设中，为了做好施工准备工作，保证工程顺利开工与进行，由业主与施工企业所签订的明确双方在施工准备阶段的权利、义务及责任关系的协议。

#### (4) 建筑安装工程承包合同

指业主（业主）与建筑安装企业（施工承包单位）之间为完成某一工程项目建设任务或某一特定建筑安装工程任务，明确双方权利、义务及责任关系的协议。

#### (5) 建筑装饰工程施工合同

指业主（业主）与建筑装饰承包人（承包方）为完成某一工程项目的装饰工程施工任务，明确双方权利、义务及责任关系的协议。

#### (6) 建筑安装工程分包合同

指工程项目施工的承包单位（总包），将其所承揽的工程项目中的部分，分别委托给其他专业（如安装工程、机械施工工程）承包人（即分包）施工时，相互之间所签订的明确双方权利、义务及责任关系的协议。

#### (7) 物资供应合同（采购合同）

指需方为工程建设需要向供方购买建筑材料和设备而签订的明确双方权利、义务及责任关系的协议，特别应注意的是供应产品名称、数量、价格、质量检测标准、供应时间及送达地点等。

#### (8) 成品、半成品加工订货合同

随着建筑产品工业化程度的发展与提高，施工企业签订这类合同的种类和数量越来越多。其内容是根据承包人按施工图纸要求，由建筑构件厂、木材加工厂等构配件生产加工单位承揽制造，最后由承包人验收成品并支付加工费用而签订的合同。合同中要明确加工的产品名称、规格数量、质量标准、价格运输要求、送达时间地点等权利、义务及责任关系。

由于工程项目的规模、性质、要求不同及项目管理的需要，上述合同可根据实际情况进行合并、调整或增减。

### 5. 与建设工程有关的其他合同

严格地讲，与建设工程有关的其他合同并不属于建设工程合同的范畴。但是，这些合同所规定的权利和义务等内容，与建设工程活动密切相关，可以说建设工程合同从订立到履行的全过程离开了这些合同是不可能顺利进行的。

#### (1) 国有土地使用权出让或转让合同、城市房屋拆迁合同

建设单位进行工程项目的建设，必须合法取得土地使用权，除以划拨方式取得土地使用权以外，都必须通过签订国有土地使用权出让或转让合同来获得。

城市房屋拆迁合同的有效履行，是建设单位依法取得施工许可的先决条件。根据《中华人民共和国建筑法》的有关规定，建设单位申请施工许可证时，应当具备的条件之一是拆迁进度符合施工要求。

#### (2) 建设工程保险合同和担保合同

建设工程保险合同是为了化解工程风险，由业主或承包人与保险公司订立的保险合同。建设工程担保合同是为了保证建设工程合同当事人的适当履约，由业主或承包人作为被担保人，与银行或担保公司签订的担保合同。

建设工程保险合同和工程担保合同是实施工程建设有效风险管理、提高合同当事人履约意识、保证工程质量和施工安全的需要，FIDIC条款和我国《建设工程施工合同（示范文本）》等合同条件中都规定了工程保险和工程担保的内容。

### 6. 合同类型的选择

在选择合同类型时一般考虑以下因素：

- ①合同双方的意愿，甲、乙双方的管理能力；
- ②项目规模、技术复杂程度及细节的可确认程度；
- ③项目实际成本与项目日常风险评价；
- ④竞价范围；
- ⑤项目工期要求的紧迫程度；
- ⑥项目周期；
- ⑦合作合同以及转包范围的限定；
- ⑧项目的外部因素和风险性。

#### [例 1-1] 单价合同案例

1997年某公司在参与南亚某国一公路改造项目的施工投标时，发现由于招标文件的错误，将60km长、宽3.6m的现有混凝土路面铲除估算为20000m<sup>2</sup>。经过现场踏勘后，该公司投标人员更进一步证实招标文件中20000m<sup>2</sup>是错的，应该为200000m<sup>2</sup>。承包公司在编标投标时，将铲除旧路面的单价提高，按400TK/m<sup>2</sup>报价；同时将沥青混凝土路面单价按230TK/m<sup>2</sup>报价（正常价位应为265TK/m<sup>2</sup>），开标时，该公司以最低价而中标。

项目执行中，监理工程师才发现这个问题，是因为招标机构的失误所造成的。业主和监理工程师试图通过变更设计挽回被动局面和损失，拟取消“铲除”旧路面项目，然而在工程量清单中再找不出其他可以代替“铲除”的子项目；若不进行铲除直接在旧路面上铺设基层，经试验，有可能发生滑移。无奈中，业主只得付出较高昂的费用代价。

评述：由于咨询单位的工作失误，将旧路面“铲除”项目的工程量200000m<sup>2</sup>少写了一个零，则变成20000m<sup>2</sup>，承包人在核算工程量时发现这一差错，承包人没有向业主提这个问题，在现场考察时特别注意这个问题，进一步证实是标书错了。承包人巧妙地利用了这个错误，在编标作价时，适当抬高了“铲除”项目的单价，同时又把沥青混凝土路面单价略作降低。结果该承包人以低价中标，而实施中又获得了较好的收益。该案例是巧妙地利用了业主招标文件中工程量的错误，采取了不平衡报价，即提高了单价水平，而总价又不高；同时“铲除”项目又是公路改造项目的先序工作，可以早收取工程款，仅此就一举两得，取得了事半功倍的效果。

### 三、工程合同的生命期

不同种类合同有不同的委托方式和履行方式，它们经过不同的过程，就有不同的生命期。在项目的合同体系中比较典型的、也最为复杂的是工程承包合同，它经历了以下两个阶段：

#### 1. 合同的形成阶段

合同一般通过招标投标来形成。它通常从起草招标文件开始直到合同签订为止。

#### 2. 合同的执行阶段

这个阶段从签订合同开始直到承包人按合同规定完成工程，并通过保修期为止。

工程承包合同的生命期可用图1-2表示。



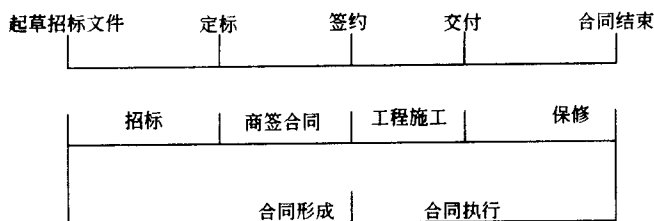


图 1-2 承包合同的生命期

## 四、工程合同管理的内容和工作过程

### 1. 合同管理的意义

#### (1) 工程项目合同管理的定义

工程项目合同管理是指对工程项目合同的签订、履行、变更和解除进行监督检查，对合同履行过程中发生的争议或纠纷进行处理，以确保合同依法订立和全面履行。工程项目合同管理贯穿于从合同签订、履行到合同终结直至归档的全过程。

#### (2) 工程项目合同管理的任务

工程项目合同管理的任务是根据法律、政策和企业经营目标的要求，运用指导、组织、监督等手段，促使当事人依法签订、履行、变更合同和承担违约责任，制止和查处利用工程合同进行违法活动，保证工程项目建设顺利进行。

#### (3) 工程合同管理的意义

①适应我国建立社会主义市场经济的需要。我国建筑业社会主义市场经济体制正日益规范化。随着政府部门职能的转变，要求业主与承包企业双方的行为将主要依据合同关系加以明确及进行约束，其各自的权益也将依靠合同受到法律的合法保护。

②加强工程项目管理、提高合同履约率。业主作为项目法人，必须树立合同法制观念，加强工程建设的合同管理。

③推行项目法人责任制、招标投标制、工程建设监理制和合同管理制的重要手段。我国建筑市场管理中所推行的项目法人责任制、招标投标制、工程建设监理制和合同管理制，是建筑业规范化管理的保证。业主必须学会正确科学地运用合同管理手段，规范化地管理工程招标及各合同项目的实施，以提高工程建设的经济效益和社会效益。

④提高对国际工程建设市场的竞争意识及合同管理的技能，打开和进入国际工程承包市场。

现代化建筑市场的模式应当是：市场机制健全，具有合格的市场主体，以完备的市场要素，通过建立健全市场保障体系及有关各类法规，保证建筑市场秩序良好。

### 2. 合同管理的内容

合同管理是工程项目管理的主要内容之一。严格地讲，合同管理贯穿了项目合同的形成到执行的始终。合同的形成通常从起草招标文件到合同签订为止；而合同的执行则是从签订合同开始直到承包人按合同规定完成并交付工程，并在保修期结束为止。因此，我们也可以相应地把合同管理工作分为两个阶段：合同形成期的合同管理与合同执行期的合同管理。

#### 1) 合同形成期的合同管理

这一阶段的合同管理工作主要是合同总体策划，通过招标投标签订合同。

合同总体策划是在工程项目开始阶段对与工程相关的合同进行合理规划，以保证项目目标和企业目标的实现。其主要内容包括：确定各合同的工程承包范围；选择合同种类和合同