

建筑合同全书

主 编 和宏明

地震出版社

现代工程建设优化丛书

建筑合同全书

主 编 和宏明

地震出版社

1997

内 容 提 要

本书从广义的建筑合同范畴出发,全面介绍建筑领域所有相关的合同类型,包括:建筑合同总论、建设监理合同、建设工程勘察设计合同、建筑安装工程承包合同、建筑工程施工合同、建筑安装与市政工程合同、建筑装饰装修合同、建筑保修合同、建筑材料设备合同、建筑借款合同、建筑劳动人事合同、建设前期可行性论证合同、建筑用地合同、房屋拆迁安置补偿合同、商品房购销合同、旧房屋买卖合同、房屋租赁合同、房地产抵押合同、房地产代理(中介)合同、物业管理合同、建筑保险合同、国际工程承包合同、建筑招投标与合同、建筑工程索赔与合同及建筑合同的相关法规。

本书可作为广大建筑设计、施工、监理、咨询、房地产开发经营及投资性企业的工作手册,也可作为有关建筑合同仲裁、诉讼等司法活动的业务指南。

现代工程建设优化丛书

建筑合同全书

主编 和宏明

责任编辑:宋炳忠等

*

地 震 出 版 社 出 版

北京民族学院南路9号

北京顺义彩虹印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

全国各地新华书店经售

*

787×1092 1/16 86.75印张 2750千字

1997年5月第1版 1997年5月第1次印刷

印数 00001—10000

ISBN 7-5028-1459-0/TU·125

(1872) 定价:258.00元

编者的话

为使建筑合同的订立、履行、变更、解除、仲裁和诉讼行为等更加科学和规范,由国家建设管理部门、中国人民大学等单位部分专家联合编写了这部建筑合同全书。这是我国第一部专门解释、研究、介绍建筑合同业务的大型实务全书。我们期望本书的编辑出版对规范建筑合同行为,保护建筑合同当事人的合法权益,起到有益的作用。

建筑合同是建筑活动参与主体,为明确相互间的权利义务关系而订立的具有法律效力的协议。建筑领域的各个环节的规范运作,都离不开建筑合同。建筑合同的订立和履行是否科学,不仅直接关系着投资、房地产开发经营、建筑设计施工等企业的盈亏,而且还涉及到社会众多相关家庭和个人的切身利益。但是,我国这方面的工作较弱,因建筑合同的不规范行为引起的法律纠纷诉讼案例不仅大量存在,而且给相关的企业和个人带来了重大的损失。因此,有必要全面总结新时期我国建筑合同丰富的实践经验,系统整理相关的规范(参考)合同文本及相关法规,为建筑合同的实践活动和相应的司法活动提供一部业务指导性全书。本着这一精神,我们在本书编写中力图体现如下两项原则:

一、实用。除前后几个综合性章节外,其余各章都从实际需要出发,遵循“签订合同的背景条件、基本条款、应注意的问题,合同标准(参考)文本及相应的法规”结构编写,力争做到简明、实用、易操作。

二、系统。全书从广义的建筑合同范畴出发,尽可能全面地介绍建筑领域所有相关的合同类型,其中包括:建筑合同总论、建设监理合同、建设工程勘察设计合同、建筑安装工程承包合同、建筑工程施工合同、建筑安装与市政工程施工合同、建筑装饰装修合同、建筑保修合同、建筑材料设备合同、建筑借贷合同、建筑劳动人事合同、建设前期可行性论证合同、建筑用地合同、房屋拆迁安置补偿合同、商品房购销合同、旧房屋买卖合同、房屋租赁合同、房地产抵押合同、房地产代理(中介)合同、物业管理合同、建筑保险合同、国际工程承包合同、建筑招标投标与合同、建筑工程索赔与合同及建筑合同的相关法规。

本书可作为广大建筑设计、施工、监理、咨询、房地产开发经营及投资性企业的工作手册,也可作为有关建筑合同仲裁、诉讼等司法活动的业务指南。

参加本书编写的主要人员有:和宏明、姜万荣、张朝晖、张守川、张红杰、刘励勤、龙敬儒、薄立馨。

由于我国建筑合同业务及其管理还处于发展完善过程中,我们的水平和掌握的实践资料有限,本书尚有许多不成熟的地方,难免会有错误和不妥之处,欢迎读者批评指正。

编 者

1997 年 5 月

《现代工程建设优化丛书》

组编说明

中国基本建设优化研究会自 1978 年成立以来,在努力开展学术研究活动,尽力服务于经济建设的同时,还组织广大会员、学者、专家编撰了数千万字的科研著作,受到社会的广泛关注和好评。为适应我国国民经济和社会发展的“九五”计划及跨世纪发展战略的要求,促进工程建设优化和防灾减灾事业的开展,中国基本建设优化研究会、基建优化杂志社、北京四面石科技开发中心共同策划,并会同有关部门组编了《现代工程建设优化丛书》。

本丛书的编撰宗旨是以邓小平同志建设有中国特色社会主义理论和党的基本路线为指导,力求科学地总结中国现代工程建设的经验,反映世界工程建设的最新成就,使之成为工程建设领域的一座小型图书库。

本丛书选题范围从投资论证、勘察设计到施工投产的全过程,从科学理论、技术方法到经济管理等各方面,囊括了工程建设各领域。主要内容有:①反映工程建设科学理论、方法及经验的专著,包括国内外工程建设研究论著、工程建设投资论著、建筑设计理论论著、建筑材料设备与施工论著、工程建设管理理论著等;②工具书,包括国内外工程建设类工具书、工程建设投资类工具书、建筑设计理论类工具书、建筑材料设备与施工类工具书、工程建设管理类工具书、综合性工具书等;③社会需要的有利于提高工程建设质量、效益的普及性读物等。

本丛书的组编采取了理论部门、实际部门和政府部门三结合的方式,将理论、方法、技术、经验等有机地结合在一起,使其不仅具有重要的理论价值,而且能对工程建设实践活动起到科学的指导作用。

为使丛书能更好地适应社会需要,实现丛书编撰宗旨,确保丛书质量,有利于浩繁组编工作顺利开展,据有关部门推荐,我们聘请了一些学术造诣深、业务水平高、实践经验丰富的人士参加编委会,并特别邀请一些资高望重的领导和著名学者、专家为顾问,以便取得宏观指导和帮助。

本丛书以编委会形式进行组编工作,全过程实行编委会主任负责制;具体著作由相应的主编具体负责,实行主编负责制。

本丛书在统一规划下采取共同组稿、分工出版的方式,具体著作出版将根据著作内容、稿件组编的情况等,分期分批陆续推出,最终形成完整的系列。

本丛书在酝酿、策划过程中,得到了袁宝华、于光远、叶如棠、张彦宁、许毅、周道炯、吴明瑜、李早航、吴良镛、王光远、高文学等资高望重的领导和著名专家的关怀和支持;还得到了国家有关部门,相关的协会、研究会,高校科研机构,部分出版社及广大建筑设计施工企业的大力协作。在此,一并向他们表示衷心的感谢!

本丛书的组编出版是群策群力、集体合作的结晶,它离不开工程建设领域广大同仁的积极参与和努力工作。在此,谨向所有参加丛书策划、组编、出版工作的单位和同志致谢。同时,为了使丛书能够高质量、高水平地服务于社会,我们盼望能够继续得到社会各界的支持和帮助,并不断对丛书提出宝贵意见。

《现代工程建设优化丛书》编委会主任

王宏经

1996年1月

《现代工程建设优化丛书》编委会

顾问:

- 袁宝华 中国企业管理协会会长
中国企业家协会会长
- 于光远 中国著名经济学家
- 叶如棠 建设部副部长
中国建筑学会理事长
- 张彦宁 中国企业管理协会常务副会长兼秘书长
中国企业家协会常务副会长兼秘书长
- 许毅 中国财经学会副会长
中国金融学会名誉副会长
- 周道炯 国务院证券委常务副主任
中国证监会主席
中国人民建设银行监事会主席
- 吴明瑜 中国技术经济研究会理事长
- 李早航 中国人民建设银行副行长
- 吴良镛 中国科学院院士 中国工程院院士
中国城市规划学会理事长
中国建筑学会副理事长
清华大学教授
- 王光远 中国工程院院士
著名工程结构优化力学专家、博士生导师
- 高文学 国家地震局地质研究所科学顾问
中国基建优化研究会理事长

编委会主任:

- 王宏经 中国基本建设优化研究会常务副理事长
《基建优化》杂志总编 教授

编委:

- 张青林 中国建筑工程总公司党组书记 常务副总经理
- 王武龙 国家计委投资司司长
- 姚兵 建设部建筑业司司长
建设部监理司司长
- 聂梅生 建设部科技司司长

张元端	建设部体改法规司司长
邹时萌	建设部城市规划司司长
田世宇	建设部审计局局长
王天锡	建设部计划财务司副司长
郑春源	建设部勘察设计司副司长
李裕澈	国家地震局震害防御司司长
王国治	国家地震局计划财务司司长
张来亮	冶金部经济调节司副司长
张寿岩	北京市城乡建设委员会副主任
王家瑜	天津市城乡建设委员会主任
刘松涛	天津市城乡建设委员会总工程师
陈之泉	广东省建设委员会主任
赵克志	山东省建设委员会主任
高 峰	陕西省建设厅厅长
刘丹陵	四川省建设委员会主任
胡己立	湖北省建设厅厅长
邓泽洪	河北省建设委员会党组书记 副主任
杨光英	陕西省计划委员会副主任
杨绍侃	陕西省科学技术委员会副主任
乔龙德	国家建筑材料工业局副局长
张仲启	国家开发银行贷委会办公室副局长
李成章	呼和浩特市建工局总工程师
卢 谦	清华大学教授
秦 权	清华大学教授
黎 谷	中国人民大学教授
郎荣荣	中国人民大学教授
叶 毅	中国人民大学教授
陈祖仁	中国人民大学教授
张婀娜	中国人民大学教授
丛培经	北京建筑工程学院教授
关 柯	哈尔滨建筑大学教授
和宏明	中国人民大学副教授
张 誉	同济大学教授
吴世明	浙江大学副校长 教授
唐锦春	浙江大学教授
董石麟	浙江大学教授 浙大结构工程研究所所长

汪树玉	浙江大学教授
霍维国	西北建筑工程学院院长
宰全珉	南京建筑工程学院院长
梁鼎森	重庆建筑大学校长
刘学信	西南交通大学副校长
程 超	西南交通大学建工系教授 设计院副院长 总工程师
蔡 健	华南理工大学建工系系主任 教授
雷仲尧	中南财经大学教授
侯 昶	南京建筑工程学院教授
刘士铎	西北建筑工程学院计算中心副主任
成 虎	东南大学教授
张宗尧	西安建筑科技大学教授
郭志恭	西安交通大学教授
杨季美	西南交通大学教授
安迪光	中国勘察设计协会顾问
陈祥福	中国建筑北京设计研究院副院长 总工程师
王文元	中国建筑技术研究院总工程师 教授
赵路兴	建设部城乡建设经济研究所副所长
王尔其	中国西南建筑设计院高级工程师
刘士锴	陕西技术改造设计院院长 高级工程师
路德扬	中国化学(集团)工程总公司总经理
刘玉珂	中国化学(集团)工程总公司副总经理
秦安民	中国石油工程建设总公司总经理
邵后定	北京住宅开发建设集团总公司总经理
郁志桐	北京城建集团总公司副总经理
赵林安	海南基建优化实业集团公司总经理
王 刚	北京建工集团总公司副经理
韩玉才	北京四面石科技开发中心总经理
袁纶华	山西建工(集团)总公司董事长 总经理
陈 明	中国第十三冶金建设公司总经理
杨世玺	中国第十三冶金建设公司副总经理
杨 析	湖北工程设计总公司董事长兼总经理
叶朝生	杭州市高新技术产业开发区管委会副主任
顾孟潮	中国建设文化艺术协会环境艺术委员会常务副会长 中国建设学会编辑工作委员会副主任 高级建筑师

徐德诗 中国基建优化研究会常务理事
《基建优化》杂志编委
赵琳 中国基建优化研究会副秘书长
谢征勋 《基建优化》杂志编委
章志青 中国基建优化研究会副秘书长
马德齐 《基建优化》杂志副主编
王兆钰 北京粮食工程设计院院长 高级工程师(教授)
方月映 《施工技术》杂志主编
徐惠 《建筑经济》杂志主编
程仁泉 地震出版社社长
张首第 新华出版社副社长
周道荣 新华出版社常务副总编
孟昭宇 中国社会科学院工业经济研究所副所长
经济管理出版社社长
王琦 科学技术文献出版社副社长 副总编
尹援平 企业管理出版社副社长

主 编:

和宏明 中国人民大学投资经济系副教授

副主编:

顾孟潮 中国建设文化艺术协会环境艺术委员会常务副会长
中国建设学会编辑工作委员会副主任
张婀娜 中国人民大学投资经济系教授
王兆钰 北京粮食工程设计院院长 高级工程师(教授)
方月映 《施工技术》杂志主编
徐惠 《建筑经济》杂志主编

编辑部:

主 任 高自龙

编 辑 徐仲强 李 成 应以明 王卓君

总策划:

中国基本建设优化研究会
基建优化杂志社
北京四面石科技开发中心

目 录

第一章 总论:经济合同、经济合同法与建筑合同

第一节 经济合同与经济合同法	(1)
一、经济合同的概念和特征	(1)
二、经济合同法调整范围	(1)
三、经济合同与民事合同的区别和联系	(2)
第二节 经济合同的订立和内容	(2)
一、订立经济合同的基本原则	(2)
二、订立经济合同的条件	(2)
三、订立经济合同的过程	(3)
四、经济合同的形式	(3)
五、经济合同的内容	(3)
第三节 经济合同的有效条件和违约责任	(4)
一、经济合同的有效条件	(4)
二、经济合同生效的时机	(4)
三、经济合同的法律约束力	(5)
四、无效经济合同的种类	(5)
五、经济合同的违约责任	(5)
六、承担违约责任的前提和条件	(6)
七、可以免除当事人违约责任的情况	(6)
八、违约金、赔偿金及其他承担违约责任的形式	(7)
第四节 经济合同的担保	(7)
一、经济合同担保的概念和特征	(7)
二、定金	(8)
三、保证	(8)
四、留置权	(9)
五、抵押	(9)
第五节 经济合同的变更、解除、转让、终止	(9)
一、经济合同的变更或解除	(9)
二、经济合同的转让	(10)
三、经济合同的终止	(10)
第六节 涉外经济合同法	(11)
一、涉外经济合同与涉外经济合同法	(11)
二、涉外经济合同法的适用范围	(11)
三、涉外经济合同的主体	(12)

四、订立涉外经济合同的基本原则	(12)
五、涉外经济合同应具备的条款	(13)
六、无效涉外经济合同的种类	(13)
第七节 建筑合同的基本类型	(14)
一、建筑活动过程合同	(14)
二、建筑要素供应合同	(14)
三、房地产开发交易合同	(14)
四、国际建筑合同	(15)
五、其他建筑合同	(15)
第八节 相应法律法规	(15)
中华人民共和国合同法	(15)
中华人民共和国涉外经济合同法	(22)
中华人民共和国合同法	(25)
中华人民共和国合同法实施条例	(30)
中华人民共和国仲裁法	(45)
中华人民共和国经济合同仲裁条例	(50)
中华人民共和国公证暂行条例	(53)
商业部门经济合同管理试办法	(55)
中华人民共和国担保法	(58)

第二章 建设监理合同

第一节 合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(67)
一、建设监理合同	(67)
二、建设监理合同的形式	(67)
三、建设监理合同的基本条款	(68)
四、应注意的问题	(70)
第二节 建设监理委托合同标准(参考)文本	(71)
监理委托合同	(71)
业主/咨询工程师标准服务协议书	(77)
业主/咨询工程师标准服务协议书条件	(79)
建设工程技术咨询合同	(87)
工程建设监理合同	(88)
工程建设监理合同标准条件	(89)
第三节 相应法律法规	(95)
建设监理试行规定	(95)
工程建设监理单位资质管理试办法	(98)
监理工程师资格考试和注册试办法	(106)
《工程建设监理单位资质管理试办法》和《监理工程师资格考试和注册试办法》的实施意见	(109)

建设部关于开展建设监理工作的通知	(112)
建设部印发《关于开展建设监理试点工作的若干意见》	(114)
关于进一步开展建设监理工作的通知	(116)
关于发布工程建设监理费有关规定的通知	(117)
建设工程质量管理办法	(118)
建设部 建设工程质量监督管理规定	(123)
建筑工程质量检测工作的规定	(129)
建筑安全生产监督管理规定	(131)
工程建设重大事故报告和调查程序规定	(133)
特别重大事故调查程序暂行规定	(135)
关于发布建设工程质量监督费的通知	(137)
建筑工程质量监督站工作暂行规定	(138)
建筑工程质量监督站工作补充规定	(139)
国家计委 中国人民建设银行关于工程质量监督机构监督范围和取费标准 的通知	(140)
国家计委 城乡建设环境保护部 中国人民建设银行关于工程质量监督机构 监督范围和取费标准的补充通知	(141)
关于加强对建筑装饰工程质量监督管理的通知	(141)
关于进一步加强工程质量和施工安全管理工作的报告	(142)
关于提高住宅工程质量的规定	(144)
建设部质量奖评审管理办法	(145)
建设部优质工程奖评审细则	(147)
建设部勘察设计单位质量管理奖评审细则	(148)
建设部施工企业质量管理奖评审细则	(149)
建设部施工企业质量管理奖评审条件	(149)
建设部城建企业质量管理奖评审细则	(151)
建设部勘察设计单位优秀质量管理小组奖评审细则	(153)
国家优质工程奖评选与管理办法	(154)
建设部关于印发《建筑企业贯彻 GB/T19000 质量管理和质量保证系列标准 实施细则(试行)》的通知	(156)
工程建设监理规定	(157)
一九九五年全国房屋结构和装饰工程质量检查总结	(160)
关于建筑企业加强质量管理工作的意见	(166)

第三章 建设工程勘察设计合同

第一节 合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(171)
一、建设工程勘察设计合同概念	(171)
二、建设工程勘察设计合同的构成	(171)
三、建设工程勘察设计合同基本条款	(171)

四、应注意的问题	(172)
第二节 建设工程勘察设计合同参考文本	(173)
建设工程勘察设计公司(一)	(173)
建设工程勘察设计公司(二)	(175)
建设工程勘察设计公司(三)	(179)
建设工程勘察合同	(182)
建设工程设计合同	(185)
第三节 相应法律法规	(189)
建设工程勘察设计公司合同条例	(189)
工程勘察和工程设计单位资格管理办法	(191)
关于工程勘察设计公司资格管理的补充规定	(201)
工程勘察设计公司登记管理暂行办法	(202)
建筑工程装饰设计单位资格分级标准	(205)
集体和个体设计单位管理暂行办法	(206)
关于对集体、个体设计单位进行清理整顿的几点意见	(207)
工程勘察设计公司组织业余设计有关问题的规定	(209)
基本建设设计工作管理暂行办法	(210)
基本建设勘察工作管理暂行办法	(217)
工程勘察设计公司实行收费资格证书的规定	(224)
颁发工程勘察、设计证书和工程勘察设计公司收费资格证书的实施细则	(225)
关于改进和调整部分勘察设计公司不合理收费办法和标准的通知	(230)
关于改进和调整工程勘察不合理收费办法和标准的通知	(231)
关于改进和调整部分民用建筑和市政工程设计收费办法和标准的通知	(232)
国家物价局 建设部关于发布工程勘察和工程设计收费标准的通知	(233)
关于工程建设标准设计编制与管理的若干规定	(234)
关于批准《建筑工程设计文件编制深度的规定》的通知	(236)
设计文件的编制和审批办法	(236)
关于勘察设计公司试行技术经济责任制的若干规定	(240)
国家计划委员会 财政部 劳动人事部关于勘察设计公司实行技术经济责任 制若干问题的补充通知	(243)
国家计划委员会 财政部 中国人民建设银行 国家物资局关于设计单位进行 工程建设总承包试点有关问题的通知	(245)
建设部 国家计划委员会 财政部 中国人民建设银行 物资部关于扩大设 计单位进行工程总承包试点及有关问题的补充通知	(246)
关于加强工程勘察工作的几点意见	(248)
工程勘察技术政策要点	(251)
中外合作设计工程项目暂行规定	(255)
成立中外合营工程设计机构审批管理的规定	(256)
促进工程设计技术进步若干问题的规定	(257)

工程设计计算机软件管理暂行办法	(260)
中华人民共和国注册建筑师条例	(261)
建制镇规划建设管理办法	(265)
私营设计事务所试点办法	(269)

第四章 建筑安装工程承发包合同

第一节 合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(273)
一、建筑安装工程承发包合同	(273)
二、建筑安装工程承发包合同的签订条件	(273)
三、建筑安装工程承发包合同的基本条款	(273)
四、应注意的内容	(274)
五、应注意的问题	(275)
第二节 建筑安装工程承发包合同参考文本	(275)
建筑安装工程承包合同(一)	(275)
建筑安装工程承包合同(二)	(281)
建筑安装工程分包合同(一)	(285)
建筑安装工程分包合同(二)	(288)
第三节 相应法律法规	(290)
建筑安装工程承包合同条例	(290)
工程总承包企业资质管理暂行规定(试行)	(292)
建筑安装工程总分包实施办法	(295)
关于国营施工企业实行新一轮承包经营责任制的意见	(297)
国营建筑企业与城乡集体建筑企业联合经营试行办法	(298)
关于加强建筑安装工程承包合同管理的通知	(299)
关于进一步做好推广鲁布革工程管理经验 创建工程总承包企业进行综合改革试点工作的通知	(300)

第五章 建设工程施工合同

第一节 合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(305)
一、建设工程施工合同	(305)
二、建设工程施工合同的组成及形式	(305)
三、建设工程施工合同签订的条件	(305)
四、建设工程施工合同的基本条款	(306)
五、应注意的问题	(307)
第二节 建设工程施工合同示范文本	(308)
建设工程施工合同条件	(308)
建设工程施工合同协议条款	(318)
《建设工程施工合同条件》和《建设工程施工合同协议条款》的使用说明	(322)
第三节 相应法律法规	(328)

建设工程施工合同管理办法.....	(328)
建筑业企业资质管理规定.....	(331)
建筑施工企业项目经理资质管理办法.....	(335)
建设部 国家体改委 国务院经贸办全民所有制建筑安装企业转换经营机制 实施办法.....	(338)
国家计委 财政部 中国人民建设银行关于改革国营施工企业经营机制的若干 规定.....	(343)
关于建筑企业深化改革增强活力的实施办法(试行).....	(344)
建筑企业营业管理条例.....	(347)
关于在施工企业资质复查中严格审核工程技术人员任职条件的通知.....	(352)
关于对施工企业资质审查发证收取费用的通知.....	(353)
施工企业实行工法制度的试行管理办法.....	(353)
国家计委 劳动人事部 中国人民建设银行关于推广鲁布革工程管理经验 深化施工管理体制改革的报告.....	(354)
关于批准第一批推广鲁布革工程管理经验试点企业有关问题的通知.....	(358)
关于印发第一批推广鲁布革工程管理经验试点企业试点项目的通知.....	(359)
关于在推广鲁布革工程管理经验试点企业试行工法制度有关事项的通知	(362)
关于对第一批推广鲁布革工程管理经验试点企业进行联合检查及进一步扩大 试点范围的通知.....	(362)
关于对第一批推广鲁布革工程管理经验试点企业进行联合检查的实施方案	(363)
关于印发《关于加强分类指导、专题突破、分步实施、全面深化施工管理体制综 合改革试点工作的指导意见》的通知.....	(364)
施工企业技术进步考核暂行办法.....	(369)
建设部关于调整建筑安装企业流动施工津贴标准的通知.....	(371)
关于城镇集体所有制建筑企业若干政策问题的实施办法.....	(372)
建设部施工管理司集体所有制建筑企业试行股份合作制指导意见.....	(378)
建筑业大中型施工企业总工程师职责暂行规定.....	(380)
建设工程施工现场管理规定.....	(382)
关于建筑施工企业项目经理资质认证工作有关问题的通知.....	(385)
关于贯彻《建筑施工企业项目经理资质管理办法》的实施意见.....	(386)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定.....	(389)
建筑业企业资质等级标准(试行).....	(391)
建筑业企业建立现代企业制度试点指导意见.....	(397)

第六章 建筑安装与市政工程合同

第一节 合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(401)
一、签订建筑安装与市政工程合同的条件	(401)