

建设项目合同管理 要点与评析

JIANSHE XIANGMU HETONG GUANLI
YAODIAN YU PINGXI

骆志强◎编著



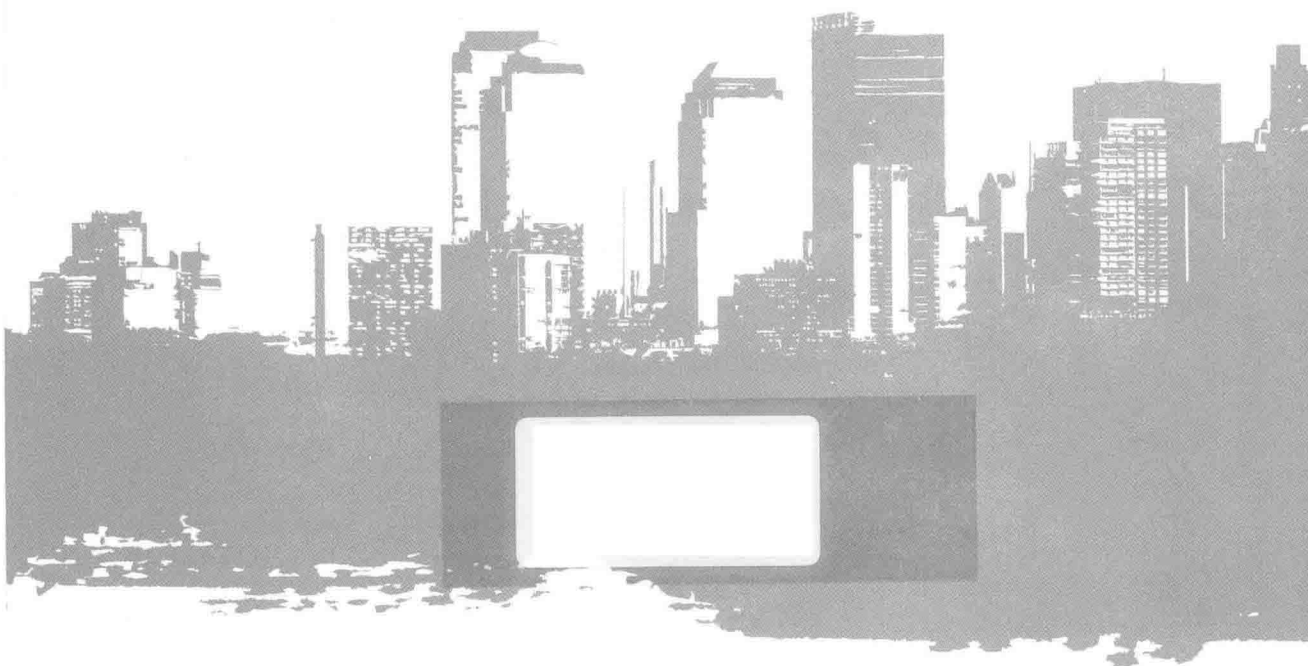
中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

建设项目合同管理 要点与评析

JIANSHE XIANGMU HETONG GUANLI

YAODIAN YU PINGXI

骆志强◎编著



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

本书是一本立足工程建设领域并结合项目管理实践编写而成的合同管理类书籍,汇集了项目建设的立项决策、勘察设计、建设施工、竣工验收等全过程签订的各类合同文本 87 部,其中,合同实例文本 51 部,合同示范文本和参考格式文本 36 部。

全书共分五篇二十六章,第一篇为建设项目合同管理概论,第二篇为立项决策阶段的合同,第三篇为设计与准备阶段的合同,第四篇为建设施工阶段的合同,第五篇为竣工验收及交付使用阶段的合同。本书目录所列的各类合同基本上是按建设程序各阶段订立合同的顺序排序的,并根据建设项目管理与合同管理的实践,对从筹划立项到项目建成,直至交付使用全过程签订的各种合同进行了评析,具有很强的实用性。

本书适合建设(包括开发商)、测绘、勘察、设计、施工、监理、造价、咨询、物业、供货等单位从事工程管理、合同管理、造价咨询、技术管理、财务管理、经营管理和物业管理等各类人员的业务工作需要,旨在提高项目管理与合同管理的水平,对防止合同陷阱、规避合同风险、堵塞合同漏洞,以及编制项目进度计划和合同签订计划等工作有着重要的指导作用和参考作用。

本书还可作为建筑管理、工程技术、民商法律、物业管理等相关专业院校师生学习的辅导书。

图书在版编目(CIP)数据

建设项目合同管理要点与评析 / 骆志强编著. —北京:
中国电力出版社, 2016.11
ISBN 978-7-5123-9621-0

I. ①建… II. ①骆… III. ①建筑工程—经济合
同—管理 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 182284 号

中国电力出版社出版、发行

(北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>)

三河市百盛印装有限公司印刷

各地新华书店经售

*

2016 年 11 月第一版 2016 年 11 月北京第一次印刷

787 毫米×1092 毫米 16 开本 44.75 印张 885 千字

定价 126.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签,刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究



前言

近 20 年来,我国基本建设事业发展规模空前,固定资产投资已成为拉动社会经济增长的主要动力,在这种发展态势下,合同管理已成为控制造价、进度、质量、安全的重要手段,也日益成为政府、建设、设计、监理、勘察、施工、供货、物业等单位关注的重点及管理的核心。各相关单位如何识别和规避合同风险,堵塞合同漏洞,切实提高合同管理水平,已成为建设项目管理国内国际一体化发展趋势的必然要求,这对依法治企、依法治国,完善社会主义市场经济体系有着具体和实际的作用。

作者有着 30 多年从事工程合同管理和项目建设管理的实践,体会颇多,觉得有必要对建设项目合同管理的经验进行归纳总结,并与建设领域的同行们分享,除了让建设者熟悉项目建设期间签订的各类合同,更主要的是为保证合同质量和提高合同履约率,减少合同纠纷,降低工程造价,保证工程按期竣工,提高工程建设合同管理水平,从而推动全社会企业信誉和信用体系的建立。

一个大中型工业与民用建设项目的建造完成,一般要签订各类合同 40~80 部,重大和复杂的建设项目甚至要签订上百部合同,而且工程合同以签证方式增加合同价款,以设计变更提高项目功能和控制投资已是一种常态。以合同价控制结算价,以合同工期控制工程进度,以合同约定质量标准控制工程实际质量,已成为当前最重要的项目管理手段。合同管理与造价、工期、质量、安全、环保管理和项目效益密不可分,以合同来控制项目管理水平已成为主要举措。随着《建设工程施工合同(示范文本)》及其他合同示范文本、《建设工程工程量清单计价规范》、各种技术规范、相关法律法规的陆续颁布实施和不断修订完善,合同管理与项目管理之间更为密不可分,形成了以合同管理为核心的项目管理体系。

建设项目的管理始终是围绕合同管理来进行的,项目建设成功与否的关键之一在于合同约定是否明确、合法、可行。实践表明,如果直接以合同范本用于具体工程,仅对范本的空白内容加以机械地填充,将极有可能导致实施过程中出现各种问题,使项目无法顺利推进,合同无法全面实际地履行。故本书将建设项目全过程涉及的各类合同文本列入,并对其作了点评。结合项目特点,凸显合同条款的针对性、可操作性和可理解性,

强调事前控制、规范管理和科学管理，真正做到用合同管理项目，按合同办事，靠合同管人和完成工作任务，以合同分清各方的责任，确定各方的权利与义务，确保建设项目的投资、质量、进度、安全等目标完全处于可控状态。

在编著本书时，作者参考了国家和行业主管部门颁布的最新的合同示范文本，以及国家或行业最新的工程建设标准和规范。读者在使用本书时，要注意相关法规、标准的修订和更新，以最新版合同示范文本和现行的相关法律、规范为依据。

在编著本书过程中，作者得到了原陕西银河发展（集团）有限公司和工程建设领域有关单位的支持，在此表示衷心的感谢。

由于作者所掌握的资料有限和时间仓促，书中难免有疏漏和不妥之处，敬请广大读者来信探讨、指正，以提升建设项目合同文本使用的准确性。

骆志强

2016年5月9日于陕西省西安市



目 录

前言

第一篇 建设项目合同管理概论

第一章 建设项目合同管理体系	2
第一节 合同及建设项目合同的概念	2
第二节 建设项目合同环境	5
第三节 建设项目合同要素	8
第四节 建设项目合同质量	11
第二章 建设项目全过程管理	13
第一节 基本建设程序	13
第二节 建设项目管理流程	14
第三节 建设项目基础性管理	17
第四节 建设项目质量、安全、进度、安全控制	19
第五节 建设项目收尾管理	22
第三章 建设单位合同管理	24
第一节 建设单位合同管理机制	24
第二节 建设项目全过程签订的合同	29
第三节 建设项目工地合同管理	33

第二篇 立项决策阶段的合同

第四章 建设项目咨询合同	38
第一节 咨询合同要点与评析	38
第二节 工程咨询合同文本	40

第三节	技术咨询合同文本	53
第四节	建设项目环境影响评价合同	56
第五章	建设项目用地合同	61
第一节	建设项目用地合同要点与评析	61
第二节	建设项目用地合同种类与文本	63
第六章	测绘合同	75
第一节	测绘合同要点与评析	75
第二节	测绘合同样本	76
第七章	建设资金筹措合同	83
第一节	建设资金筹措合同要点与评析	83
第二节	常用的资金筹措合同样本	84

第三篇 设计与准备阶段的合同

第八章	工程勘察合同	102
第一节	工程勘察合同要点与评析	102
第二节	工程勘察合同种类与样本	103
第三节	工程勘察文件审查合同	111
第九章	工程设计合同	116
第一节	工程设计合同要点与评析	116
第二节	工程设计合同种类与样本	118
第三节	施工图设计文件审查合同	128
第四节	人防工程施工图设计文件审查合同	132
第十章	工程建设监督合同	135
第一节	工程监理合同	135
第二节	防雷装置施工监督协议	144
第三节	建筑物沉降观测合同	146
第十一章	工程造价咨询与招标代理合同	151
第一节	工程造价咨询合同	151
第二节	工程招标代理合同	160
第十二章	前期工程合同	173
第一节	前期工程合同要点与评析	173
第二节	土石方工程施工合同	174

第三节	地基普探工程合同	178
第十三章	桩基工程合同	180
第一节	桩基工程合同概要	180
第二节	试桩工程合同	181
第三节	试桩检测合同	187
第四节	工程桩施工合同	191
第五节	工程桩检测合同	194

第四篇 建设施工阶段的合同

第十四章	工程建设总承包合同	200
第一节	工程设计施工总承包合同	200
第二节	工程施工总承包合同	207
第三节	生产制造工程总承包合同	212
第十五章	工业与民用建筑工程施工合同	216
第一节	房屋建筑安装工程施工合同	216
第二节	标准厂房建安工程施工合同	261
第十六章	行业建筑工程施工合同	269
第一节	电力建筑工程施工合同	269
第二节	水利水电工程施工合同	305
第三节	港口工程施工合同条件	357
第四节	钻井工程承包合同	375
第五节	煤矿建筑安装工程承包合同	385
第六节	公路工程施工合同	403
第七节	铁路建筑工程施工合同	473
第八节	地质钻探及土壤试验工程合同	490
第十七章	专项工程施工合同	498
第一节	电梯工程合同	498
第二节	锚杆工程承包合同	513
第三节	防水工程施工合同	517
第四节	建筑消防工程施工合同	520
第五节	建筑幕墙工程施工合同	523
第六节	弱电系统专项工程施工承包合同	534

第七节	有线电视网络入网合同	545
第八节	通信建设工程合同	548
第九节	防雷工程合同	552
第十节	安防监控系统工程合同	555
第十八章	门窗工程合同	562
第一节	门窗制作与安装工程合同	562
第二节	防火门制作与安装工程合同	572
第三节	钢制入户门合同	579
第十九章	室外配套工程合同	585
第一节	室外道路网管工程合同	585
第二节	景观设计工程合同	595
第三节	景观工程施工合同	600
第二十章	水电气热供应合同	611
第一节	供用电合同	611
第二节	供用水合同	620
第三节	热力供应合同	624
第四节	供气合同	636
第二十一章	装饰装修合同	648
第一节	机房全钢防静电地板铺设安装工程合同	648
第二节	空调工程合同	650
第三节	亮化工程合同	653

第五篇 竣工验收及交付使用阶段的合同

第二十二章	前期物业管理服务合同	658
第一节	前期物业管理合同要点与评析	658
第二节	前期物业服务合同样本	660
第三节	建设目标标识牌安装合同	667
第二十三章	单项检测与监测合同	670
第一节	检测与监测合同要点与评析	670
第二节	人防设备设施质量检测合同实例	671
第三节	消防设备设施检测合同	674
第四节	环境监测合同	677

第二十四章 房产测绘合同	679
第一节 房产测绘合同要点与评析	679
第二节 房产测绘合同种类与文本	680
第二十五章 工程保修合同	684
第一节 工程质量保证金监管协议	684
第二节 工程保修合同	686
第二十六章 建筑物交付使用合同	693
第一节 建筑物转让合同	693
第二节 商品房买卖合同	696

第一篇

建设项目合同管理概论





第一章 建设项目合同管理体系

第一节 合同及建设项目合同的概念

一、合同的概念

合同又称契约、协议，顾名思义，既“合”又“同”。“合”就是至少有两个或两个以上当事人参加，“同”是指双方或多方当事人意思表示一致。《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）赋予合同的含义是：平等合同主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。美国法律赋予合同的含义是：合同是具有法定资格的有关各方之间自愿达成的一种协议，按照合同，一方有权要求对方履行合约的条件。契约一词来自我国古代的《诗经·大雅·绵》：“爱始爱谋，爱契我龟。”《淮南子·齐俗》：“故胡人弹骨，越人契骨，中国歃血也。”其本意是：在交换产品时须在兽骨或龟甲上灼刻文字或符号，凭神立誓，称为“契”。《周礼》记载合同叫“质、付、卷”，刻在兽骨、竹、木上，之后剖成两片，双方各执一片，发生纠纷时供官衙验卷断案。合同是商品经济的产物，它出现于人类社会的分工和产品的交换初期，并随着商品经济的发展而发展。今天，人们在超市或集市购物，乘坐公交车或高铁列车，在酒店住宿或用餐，都需要支付一定费用，得到一种服务或物品，这就是合同行为。合同充斥在人类社会生产和生活的各个领域，合同形式也从最初单一的口头形式，发展到口头和书面形式，进而发展到口头、书面、电子等多种形式。合同是市场经济最常见的商品（服务）交易的法律凭证和基础凭证（发票、收据、签证多是由合同而派生的凭证）。合同按性质划分有买卖合同、技术合同、加工承揽合同、租赁合同、借贷合同、建设工程合同、保证合同、运输合同、保管合同、仓储合同、保险合同、委托合同、赠与合同等十余种有名合同，另外，在现实生活中还有大量的无名合同。

合同在商品经济中表现得极为重要。20 世纪 80 年代初，美国人 R.M.霍德盖茨所著的《美国企业经营管理概论》表述了合法合同的 7 个要求：自愿协议、具有合法资格的各方、合同条件、合法行为、合同必要形式、违反合同责任、诉讼时效规定等。其中，具有法定资格的举证要求是：精神病患者、犯人、醉汉，以及未满 18 岁的未成年人等，都不能被认为是具有法定资格的人。如果商人与未成年人做生意，那么未成年人就可以随意地取消所签订的合同。以汽车商出售新汽车给未成年人为例，如果未成年人从汽车商那里买到了新汽车在城里到处乱跑，之后，他可以把车开回来还给汽车商并要求退钱。



从这个买卖合同例证可见，今天中国建设市场实行准入制是何等的重要。建设单位将工程或工作交给一个不具有法定资格的单位承接，就意味着建设单位愿意承担不合格工程或不合格工作成果的任何责任和风险。

二、建设项目合同的概念与种类

建筑业是国民经济的支柱产业之一，它的发展与人类社会的发展是相伴而生的。从距今六七千年的人类自建自居的西安半坡遗址，45座房屋遗址聚集在一起，周围一条深5~6m、宽6~8m、长300m的防御壕沟区域内的先人社区；到今天，人类建设的高楼林立的城市群和纵横交错的交通网，绿树成荫和楼宇错落有致的花园式住宅小区。建筑已从原始自建窝棚的单一工种，发展到今天的社会化分工和社会化大生产的建筑业，形成了咨询、测绘、勘察、设计、监理、建材、施工、安装、检测、工程设备制造等建设系列分工，建筑分工的社会化引入了社会化的协作，形成了交易，有了交易就有了合同（契约），形成了以建设项目为核心的合同体系。

建设工程合同是伴随着建筑业的出现而产生的。建设工程合同是指承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同，通常包括建设工程勘察、设计、施工合同。建设项目合同是指以项目建设为核心，以建设单位为主体，按照建设程序签订的有关工程建设的系列合同，包括但不限于建设工程合同通常标明的勘察、设计、施工合同，还涉及当前所有有名合同和无名合同，地面工程合同和地下（水下）工程合同。其包括的各类合同的订立是按照建设程序逐项签订的，合同的履行是按建设程序而实施的，合同具有种类的多样性、签订时间的顺序性、标的的不重复性、各类合同履行的相互照应性等特点。建设项目合同按成果可划分为建设工作合同和建设工程合同。建设工作合同的履行，形成图纸、数据、文件等智力成果；建设工程合同的履行，形成建筑物、构筑物、设备设施、供水、供电、供气、供热、电信设施等实物成果。具体见表1-1。

表 1-1 建设项目合同分类表

合同类别	合 同 种 类
建设工作合同	咨询、环评、测绘、勘察、设计、审查、检测、监测、监理、招标代理等合同
建设工程合同	施工、安装、制造、加工承揽、供水、供电、供气、供热、通信工程等合同

建设工程合同价格确定的依据是《建设工程工程量清单计价规范》，建设工作合同价格确定的依据是政府主管部门批准的收费标准或费用定额。有的合同随着工程形象进度而转变。例如，供水、供电、供气、供热、通信工程合同在施工时为建设工程合同，投运后为公共服务合同，有建设工作合同的属性。具体见表1-2。



表 1-2

建设项目合同计价依据表

合同类别	计价依据及程序
建设工作合同	工作量→费用定额（政府指导价、批准费率）→价格
建设工程合同	图纸→工程量→消耗量定额→人机料计价→费税→价格

三、建设项目合同的发展历程

任何一部合同都有着时代的烙印，它与当时的社会经济环境是分不开的，受当时环境的限制，包括当时的政治体制与法律制度、经济与技术发展水平、项目的功能与规模、材料与工艺、知识与经验等。合同的内容受环境的制约，具体体现在 6 个方面：① 项目建设的年代；② 建造项目的地质状况和位置；③ 当事人的合同守约意识和实践经验、履约能力；④ 当时的法律法规、规范标准、合同形式要求；⑤ 项目的规模、功能、用途、形态（固体或液体，有形或无形）、材质及建造的复杂程度；⑥ 社会经济水平、秩序和政治体制、市场的开放程度。任何一部合同的成立都离不开当时的环境，我们今天来审视过去不同时期签订的合同，都会发现当时签订的合同的缺陷和遗憾之处，这使后人一直在为缔结完美无瑕的合同而努力工作。

1984 年，司法部政策研究室和公证律师司编著《实用经济合同格式手册》，其建筑安装工程承包合同格式文本依据的法律是：1982 年实施的《中华人民共和国合同法》、1983 年国务院颁布的《建筑安装工程合同承包条例》。合同背景是当时的计划经济体制，合同设置条款 13 条，在当时看来，合同格式文本很完美。1990 年，国家工商局经济合同司编著的《中国经济合同统一文本格式》，汇编两个施工合同文本，建筑安装工程承包合同（A 版 11 条）和建筑安装工程承包合同（B 版 12 条），当时拟定合同格式文本的法律依据没有变，但合同背景已发生变化，经济体制已由单一的计划经济体制变革为有计划的市场经济体制，合同格式文本带有计划经济向市场经济过渡的时代特征。随着我国市场经济的发展和我国加入世界贸易组织（World Trade Organization, WTO），工程计价也由定额计价逐步转向工程量清单计价。1999 年的《合同法》吸纳了《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国合同法》的内容，法律规定基本与市场经济体制相适应，国家层面的建设工程施工合同格式文本历经 1991 年版、1999 年版、2013 年版三版。合同格式文本推行了 30 多年，建设工程施工合同格式文本经历了参考文本、推荐文本、示范文本、标准文本阶段，合同条款日趋完善，其他建设项目相关合同格式文本也不断推出，并被当事人采用，形成了以建设项目为核心的咨询、测绘、勘察、设计、监理、监造、采购、施工等各种建设项目合同格式文本体系。



第二节 建设项目合同环境

建设项目合同环境的形成与国家市场经济体制和管理机制是密不可分的。“机制”一词源于希腊文，原指机器的构造和工作原理，机制的建立要靠体制和制度。从计划经济体制过渡到市场经济体制，建设项目的合同环境发生了很大变化，市场经济是商品经济、法制经济、契约经济，合同是商品交换和商业服务的法律凭证。

一、我国建设项目合同的发展

自 1982 年以来，建设项目合同环境随着国家经济体制和机制的不断变革而变化，主要体现在以下几个方面。

1. 在立法方面

从 1950 年政务院财经委颁布的第一部合同法规《机关、国营企业、合作社签订合同契约暂行办法》，到 1981 年国家颁布的第一部法律《经济合同法》（7 章 57 条），历时 30 年。1985 年国家又颁布《涉外经济合同法》，1987 年颁布《技术合同法》，3 部合同法律并列运行。1999 年 10 月 1 日国家颁布统一的《合同法》（24 章 428 条），《合同法》吸纳 3 部合同法律内容，这不是简单的法律合并、法律条文的增加，而是丰富了合同法的内容，法律规定更具体、操作更可行，更符合国家市场经济体制与国际市场惯例。同时，国家其他法律逐步建立和完善，《中华人民共和国标准化法》（以下简称《标准化法》）、《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）、《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律颁行，填补了我国市场经济运行的法律缺位，使合同的签订、履行有法可依。

2. 在司法行政方面

1982 年国家工商局设立经济合同司，主管全国的经济合同事务，发布了系列合同格式文本及合同管理规定和解释，各地工商局也相应设立合同处、科、股。国家从 20 世纪 80 年代规定的工程合同鉴证、公证、批准生效，到今天的工程合同双方签章备案即生效；合同争议处理从工商行政仲裁和法院审判并存二审二裁制到今天的或诉或裁、一裁终结、二审终审制，这为企业合同管理机制的建立提供了外部环境。《中华人民共和国民法通则》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国仲裁法》等法律的颁布，规定了处理纠纷的程序和原则。国家建立了仲裁制，全国地级市基本都设立了仲裁委员会，有些行业建立了合同争议评审调解机制。人民法院在审理工程合同纠纷案件的经验总结基础上，发布了系列司法解释，这有助于人民法院审理工程合同纠纷案件和当事人各方协商解决



合同纠纷。

3. 在基本建设管理体制和造价机制方面

建筑业经历了计划经济、有计划的商品经济和市场经济体制的三个阶段。1982年开始,我国就推行了工程招投标制,建筑企业开始步入市场,建筑由产品定价机制逐步向商品定价机制过渡,从定额计价向清单计价过渡,从“两线”可看出计价机制变革推进的艰难历程。

4. 计价线

(1) 定额计价阶段(1983—2004年),陕西省颁布的计价依据有:1983年《陕西省建筑工程预算定额》及配套规定,1985年《陕西省建筑工程概算定额》及配套规定,1989年《陕西省建筑工程综合预算定额》及配套规定,1993年《陕西省建筑工程综合预算定额》及配套规定,1999年《陕西省建筑工程综合预算定额》及配套规定。20年时间,平均每4年就修订和颁布一次定额,以适应有计划的市场经济需要。

(2) 清单计价阶段(2004—2014年),国家和陕西省的颁布计价依据有:2004年《陕西省建设工程工程量清单计价规则》及配套规定,2008年《陕西省建设工程工程量清单计价规则》及配套规定,2013年《建设工程工程量清单计价规范》及9个专项工程计价规范。10年时间,平均每3年修订颁布一次计价规范,以适应不断深化市场经济体制改革的需要。

5. 利润线

通过构成建筑产品价格的利润率,看出建筑物由产品定价向商品定价的历程:1980年前的计划经济时代,建筑物为产品,不计利润;1980—2004年为建筑物由产品向商品过渡期,1980—1987年国家设2.5%的法定利润率,1988—1999年国家设7%的计划利润率,1999—2003年国家设1%~25%的差别利润率;2004年以后,国家不再规定建筑物造价计取的利润率,改为竞争性费率,意味着国家放弃了建筑物和构筑物定价权,赋予了其商品属性,利润和价格通过市场竞争机制确定。

6. 在市场准入方面

改革开放前,我国建筑企业基本为各级政府管辖的清一色国企,到今天形成了民营、国有、股份制、中外合资等多种经济性质和类型的建筑企业,形成了投资、规划、建设、勘察、设计、施工、监理、检测、检验、咨询、代理等多个行业的市场经济主体;建筑业领域的社会化工分工越来越细,国有施工单位也从行业的综合企业,发展为专业专项的施工单位。国家对进入建设领域的企业或单位全面实行准入制和许可制,测绘、勘察、设计、检测、施工等须取得相应资质或许可,同时,规定资质和许可证使用的有效期限。1989年建设部(现为中华人民共和国住房和城乡建设部,以下简称住建部)颁布《建筑业企业资质管理规定》,按20个行业设置资质等级标准,经历了1995年、2001年、2007



年、2015 年对《建筑业企业资质管理规定》的修订。目前，建筑业形成总承包企业 12 个系列资质标准，专业承包序列 37 个资质标准，反映了国家对建筑物构筑物质量的重视。质量关系到人民生产、生活及财产和生命的安全，“百年大计，质量第一”是建筑领域永远不变的准则。

7. 在合同格式文本方面

从 1983 年起，国家各部门、各大型企业根据本行业和本企业具体情况制定和发布了系列合同格式文本，目的是降低合同的商定成本，减少合同的漏洞，防止合同的陷阱，提高合同的履约率。以建设项目全过程看，颁布的合同文本在立项阶段有咨询合同、环境影响评价合同、征地合同、测绘合同、融资合同等；在设计阶段有勘察合同、勘察文件审查合同、设计合同、设计文件审查合同等；在施工阶段有通用建筑施工合同、行业建筑施工合同、专项建筑施工合同、沉降观测合同等；在验收阶段有单项检测合同、环境监测合同、工程保修合同等。合同格式文本拟定条款较完备，接近实际。合同格式文本条款由法定、选择、约定、补充等组成，基本包括全部合同的要素。

8. 在企业合同管理方面

1985 年以来，建设行业的大中型企业基本设置了合同管理部门，大型企业还设置了总法律顾问，他们的主要工作是制定企业合同管理制度、参加合同洽商、监督合同履行、处理合同索赔等。各企业制定了企业合同管理制度，建立了合同审批流程，形成了企业合同管理团队。企业合同管理团队是市场经济的产物，20 世纪 80 年代，市场经济发达的西方国家企业就设立了合同事务经理，它不同于我国的企业法律顾问制度，合同经理具备的不仅是民商法的知识和经验，而且具有企业管理的知识和经验、工程建设的知识和经验，这些知识和经验只能从企业管理和工程建设的实践中总结。

9. 在企业合同管理团队建设方面

尽管目前我国的企业合同管理团队与西方发达国家的企业合同管理团队水平相比差距较大，但建设一流企业就要有一流的企业合同管理团队。企业合同团队由合同事务经理、企业法律顾问、合同工程师、合同员等组成。在工程建设项目管理实践中，合同事务经理的应知应会范围逐渐明晰。合同事务经理的应知范围：熟知建设程序、施工工序、施工图纸及施工方案、定额（包括工期定额）、计价规则、建设标准、国家有关法律法规等。

法律法规包括全国人大及其常委会颁布的法律及法律解释、国务院颁布的行政法规、地方人民代表大会及常委会颁布的地方性法规、国务院各部委和地方省级政府颁布的规章、最高检或高法发布的司法解释，另外还要熟知法规的层次与效力。

技术标准包括国家标准（GB）、行业标准（JGJ）、地方标准（DB）、企业标准（Q）。了解国家标准、行业标准中的强制性规定和推荐性规定，了解设计、施工、安全、验收