

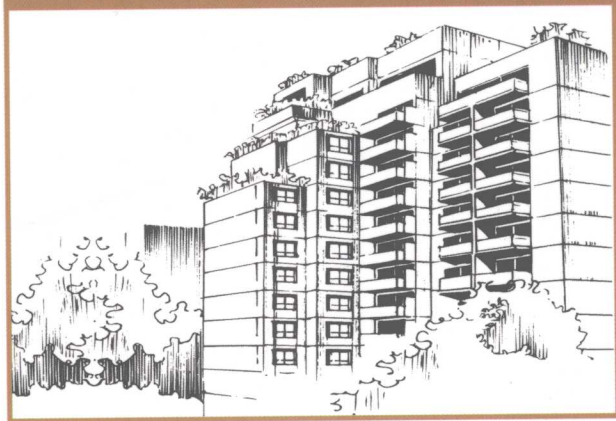
JIANZHUSHIGONGXIANCHANG

■ 建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

GUANLIRENYUAN YIBENTONGXILIECONGSHU

合同员一本通

本书编委会 编



HETONGYUAN YIBENTONG

中国建材工业出版社

建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

合同员一本通

本书编委会 编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

合同员一本通/《合同员一本通》编委会编.

—北京:中国建材工业出版社,2008.2

(建筑施工现场管理人员一本通系列丛书)

ISBN 978-7-80227-381-8

I. 合… II. 合… III. 建筑工程—经济合同—管理
—基本知识 IV. TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 188974 号

合同员一本通

本书编委会 编

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京鑫正大印刷有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:18

字 数:684 千字

版 次:2008 年 2 月第 1 版

印 次:2008 年 2 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-381-8

定 价:40.00 元

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kejibook.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:dayi51@sina.com

内 容 提 要

本书介绍了合同员必须掌握的基础知识和专业知识。主要内容包括概论、与合同有关的法律基础知识、建设工程项目招标投标管理、建设工程项目合同管理、建设工程项目索赔、建设工程项目施工合同管理、建设工程勘察设计合同管理、建设工程委托监理合同管理、建设工程物资采购合同管理、建设工程物资租赁合同管理、建设工程保险合同管理及建设工程涉及的其他合同文本等。

本书可作为合同员岗位培训的教材,也可供建筑企业的各级管理人员参考使用。

合同员一本通

编委会

主 编：杨静琳

副主编：崔 岩 文丽华

编 委：胡丽光 李闪闪 梁 贺 刘 青

刘亚祯 卢月林 彭 顺 王 胤

张小珍 张艳萍

出版说明

目前,我国建筑业发展迅速,城镇建设规模日益扩大,建筑施工队伍不断增加,建筑工地(施工现场)到处都是。工地施工现场的施工员、质量员、安全员、造价员(过去称为预算员)、资料员等是建设工程施工必需的管理人员,肩负着重要的职责。他们既是工程项目经理进行工程项目管理的执行者,也是广大建筑施工工人的领导者。他们的管理能力、技术水平的高低,直接关系到千千万万个建设项目能否有序、高效率、高质量地完成,关系到建筑施工企业的信誉、前途和发展,甚至是整个建筑业的发展。

近些年来,为了适应建筑业的发展需要,国家对建筑设计、建筑结构、施工质量验收等一系列标准规范进行了大规模的修订。同时,各种建筑施工新技术、新材料、新设备、新工艺已得到广泛的应用。在这种形势下,如何提高施工现场管理人员的管理能力和技术水平,已经成为建筑施工企业持续发展的一个重要课题。同时,这些管理人员自己也十分渴望参加培训、学习,迫切需要一些可供工作时参考用的知识性、资料性读物。

为满足施工现场管理人员对技术和管理知识的需求,我们组织有关方面的专家,在深入调查的基础上,以建筑施工现场管理人员为对象,编写了这套《建筑施工现场管理人员一本通系列丛书》。

本套丛书主要包括以下分册:

- 1.《质量员一本通》
- 2.《安全员一本通》
- 3.《造价员一本通(建筑工程)》
- 4.《造价员一本通(安装工程)》
- 5.《资料员一本通》
- 6.《现场电工一本通》
- 7.《施工员一本通》
- 8.《材料员一本通》

- 9.《机械员一本通》
- 10.《监理员一本通》
- 11.《测量员一本通》
- 12.《合同员一本通》
- 13.《甲方代表一本通》
- 14.《项目经理一本通》

与市面上已经出版的同类图书相比,本套丛书具有如下特点:

1. 紧扣一本通。何谓“一本通”,就是通过一本书能够解决施工现场管理人员所有的问题。本丛书将施工现场管理人员工作中涉及的的工作职责、专业技术知识、业务管理和质量管理实施细则以及有关的专业法规、标准和规范等知识全部融为一体,内容更加翔实,解决了管理人员工作时需要到处查阅资料的问题。

2. 应用新规范。本套丛书各分册均围绕现行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300—2001)和与其配套使用的 14 项工程质量验收规范、《建设工程工程量清单计价规范》以及现行建筑安装工程预算定额、现行与安全生产有关的标准规范和最新的工程材料标准等进行编写,切实做到应用新规范,贯彻新规范。

3. 体现先进性。本套丛书充分吸收了在当前建筑业中广泛应用的新材料、新技术、新工艺,是一套拿来就能学、就能用的实用工具书。

4. 使用更方便。本套丛书资料丰富、内容翔实,图文并茂,编撰体例新颖,注重对建筑工程施工现场管理人员管理能力和专业技术能力的培养,力求做到文字通俗易懂,叙述内容一目了然,特别适合现场管理人员随查随用。

由于编写时间仓促,加之编者经验水平有限,丛书中错误及不当之处,敬请广大读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 合同员应具备的条件	(1)
第二节 合同员的主要职责	(1)
第二章 与合同有关的法律基础知识	(2)
第一节 民法	(2)
一、民法的基本原则	(2)
二、民法调整的对象	(2)
三、民法的适用范围	(3)
第二节 合同法	(3)
一、合同的概念	(3)
二、合同法的基本原则	(4)
三、合同法的调整范围	(6)
四、合同的形式与分类	(6)
第三节 招标投标法	(9)
一、招标投标法的概念	(9)
二、招标投标法的立法目的	(9)
三、招标投标法的适用范围和适用对象	(10)
四、强制招标制度及其范围	(11)
五、招标投标活动应遵循的基本原则	(12)
第四节 经济法	(13)
一、经济法的调整对象	(14)
二、经济法的基本原则	(14)
三、经济法的渊源	(15)
四、经济法的作用	(16)
五、经济法律关系	(16)
第五节 行政法	(20)
一、行政法的调整对象	(20)
二、行政法的基本原则	(20)

三、行政法的作用	(21)
第六节 诉讼法	(22)
一、民事诉讼法	(22)
二、行政诉讼法	(23)
三、诉讼时效制度	(24)
第七节 仲裁法	(26)
一、仲裁的概念	(26)
二、仲裁法的内容	(27)
第八节 代理制度	(28)
一、代理的概念与特征	(28)
二、代理的种类	(29)
三、代理关系中的权利和义务	(31)
四、无权代理	(33)
五、代理关系的终止	(34)
第九节 担保法	(34)
一、担保及担保合同	(34)
二、合同担保的分类及特征	(36)
三、担保法规定的几种责任	(36)
四、关于债的担保	(38)
第十节 刑法	(38)
一、刑法的概念	(38)
二、刑法的基本原则	(38)
三、刑法的适用范围	(39)
四、犯罪的定义与特征	(40)
五、犯罪构成要件	(41)
六、刑罚	(42)
第三章 建设工程项目招标投标管理	(43)
第一节 工程项目招标方式与程序	(43)
一、工程项目招标方式	(43)
二、工程项目招标方式的选择	(44)
三、工程项目招标程序	(44)
第二节 工程项目招标文件编制原则、作用及组成	(46)

一、招标文件的编制原则	(46)
二、招标文件的作用	(46)
三、招标文件的组成	(46)
第三节 工程项目招标文件内容	(47)
一、投标须知	(47)
二、合同条件和合同协议条款	(64)
三、合同格式	(64)
四、规范与图纸	(68)
五、工程量表	(69)
六、投标书格式	(71)
第四节 工程项目招标标底的编制方法及审定	(82)
一、工程项目的标底编制概述	(82)
二、标底编制方法	(86)
三、招标标底的审定	(87)
第五节 工程项目投标过程	(89)
一、资格预审	(89)
二、调查研究与现场考察	(90)
三、计算和复核工程量	(90)
四、编制施工规划	(91)
五、投标报价计算	(92)
六、投标文件编制和投送	(92)
七、准备备忘录提要	(94)
第四章 建设工程项目合同管理	(96)
第一节 合同法基本原理	(96)
一、合同的效力	(96)
二、无效合同	(98)
三、可变更或可撤销的合同	(100)
四、合同的订立	(101)
五、缔约过失责任	(107)
六、合同的履行与担保	(108)
七、合同的违约责任	(117)
八、合同的变更、解除、转让与终止	(119)

九、合同争议的处理	(123)
第二节 FIDIC 合同条件	(128)
一、FIDIC 组织	(128)
二、FIDIC 合同条件的发展	(129)
三、FIDIC 合同条件的适用范围	(133)
四、FIDIC 合同文件的标准化	(134)
五、FIDIC 合同的实施条件	(135)
六、FIDIC 合同条件的制约条款	(136)
七、FIDIC 合同条件下的施工索赔	(139)
第五章 建设工程项目索赔	(146)
第一节 项目索赔概述	(146)
一、索赔的概念与特征	(146)
二、索赔发生的原因	(147)
三、索赔的作用	(149)
四、索赔的分类	(149)
五、索赔的要求及其条件	(153)
六、索赔策略和技巧	(153)
七、施工索赔在工程项目管理中的意义	(156)
八、通常可能提出索赔的干扰事件	(157)
第二节 项目索赔的处理	(157)
一、索赔工作的特点	(157)
二、索赔工作的程序	(159)
三、索赔机会	(167)
四、索赔证据	(167)
第三节 项目索赔值的计算	(169)
一、索赔项目的分类	(169)
二、干扰事件影响分析方法	(171)
三、工期索赔计算	(174)
四、费用索赔计算	(179)
第四节 项目反索赔	(188)
一、反索赔的概念及特征	(188)
二、反索赔的作用	(189)

三、反索赔的种类及内容	(189)
四、索赔防范	(191)
五、反索赔步骤	(194)
六、反驳索赔报告	(196)
第五节 工程师索赔管理	(198)
一、工程师与工程索赔	(198)
二、工程师索赔管理的任务	(200)
三、工程师索赔管理原则	(201)
四、工程师索赔管理工作的主要内容	(203)
五、工程师在索赔中的责任	(206)
六、工程师对索赔的审查	(207)
七、工程师对索赔的反驳	(209)
第六章 建设工程项目施工合同管理	(211)
第一节 工程施工合同的签订与审查	(211)
一、施工合同概述	(211)
二、施工合同的谈判	(213)
三、施工合同的签订	(222)
四、《建设工程施工合同(示范文本)》的应用	(225)
五、施工合同的审查	(248)
第二节 工程项目施工合同的履行	(251)
一、准备工作	(251)
二、履行施工合同应遵守的规定	(253)
三、施工合同履行中各方的职责	(254)
四、分包合同签订与履行	(258)
五、合同履行中的管理问题	(260)
六、施工合同履行中问题的处理	(261)
第三节 工程项目施工合同争议处理	(269)
一、施工合同常见的争议	(269)
二、施工项目合同争议解决方式	(271)
三、施工合同争议的解决规定	(272)
四、施工合同争议管理	(273)
第四节 《建设工程施工合同》示范文本	(276)

第七章 建设工程勘察设计合同管理	(302)
第一节 勘察设计合同概述	(302)
一、勘察设计合同的概念	(302)
二、勘察设计合同的特点	(302)
三、勘察设计合同的作用及分类	(303)
四、勘察设计合同的内容	(304)
第二节 勘察设计合同的订立、纠纷及索赔	(310)
一、勘察设计合同的订立	(310)
二、勘察设计合同纠纷	(311)
三、勘察设计合同的索赔	(311)
第三节 《建设工程勘察设计合同》示范文本	(312)
第八章 建设工程委托监理合同管理	(336)
第一节 委托监理合同概述	(336)
一、委托监理合同的概念及作用	(336)
二、监理合同的特点	(336)
三、监理合同的形式	(337)
四、监理合同的内容	(337)
第二节 委托监理合同的订立及执行	(348)
一、委托监理合同的订立	(348)
二、委托监理合同的履行	(350)
三、监理合同的违约责任与索赔	(352)
第三节 《建设工程委托监理合同》示范文本	(354)
第九章 建设工程物资采购合同管理	(362)
第一节 建设工程物资采购合同概述	(362)
一、建设工程物资采购合同的特点	(362)
二、建设工程物资采购合同的分类	(363)
三、加强建设物资采购合同管理的意义	(364)
四、物资购销合同履行过程中的管理	(364)
第二节 物资设备采购合同管理	(366)
一、物资设备采购合同的主要内容	(366)
二、物资设备采购合同的订立方式	(374)
三、物资设备采购合同的履行	(374)

第三节 大型设备采购合同管理	(376)
一、设备采购合同的主要内容	(376)
二、大型设备采购合同的设备监造	(376)
三、大型采购合同的现场交货	(378)
四、大型设备采购合同的设备安装验收	(379)
五、大型设备采购合同的价格与支付	(381)
第四节 建设物资采购供应合同示范文本	(382)
第五节 建设物资采购供应合同参考文本	(390)
第十章 建设工程物资租赁合同管理	(414)
第一节 物资租赁合同概述	(414)
一、租赁合同的概念	(414)
二、租赁合同的法律特征	(414)
三、租赁合同的种类	(416)
四、租赁合同的形式	(416)
五、租赁合同的内容	(417)
第二节 租赁合同当事人的权利和义务	(420)
一、出租人的权利和义务	(420)
二、承租人的权利和义务	(422)
第三节 租赁合同的特殊能力及合同的终止	(424)
一、租赁合同的特殊效力	(424)
二、租赁合同的终止	(425)
第四节 《建筑施工物资租赁合同》示范文本	(428)
第十一章 建设工程保险合同管理	(431)
第一节 保险合同概述	(431)
一、保险合同的定义	(431)
二、保险合同的性质	(431)
三、保险合同的内容	(431)
第二节 建筑工程一切险保险合同管理	(432)
一、建工险的责任范围	(432)
二、建工险的保险期与保险金额	(433)
三、建工险的投保对象	(433)
四、保险合同的履行	(433)

五、保险合同的变更和转让	(434)
第三节 建设工程保险合同参考文本	(434)
一、建筑工程一切险保险合同	(434)
二、安装工程一切险保险合同	(440)
第十二章 建设工程涉及的其他合同文本	(449)
第一节 工程联营合同参考文本	(449)
第二节 中外劳务合作合同参考文本	(480)
第三节 定作合同示范文本	(485)
第四节 建设工程总承包和分包合同示范文本	(488)
一、建设工程施工劳务分包合同	(488)
二、建设工程施工专业分包合同	(503)
第五节 中介合同示范文本	(524)
一、建设工程招标代理合同	(524)
二、水利工程建设监理合同	(536)
三、建设工程造价咨询合同	(549)
第六节 物流合同示范文本	(555)
一、水陆联运货物运输合同	(555)
二、铁路货物运输合同	(556)
三、水路货物运输合同	(557)
四、航次租船合同	(558)
五、保管合同	(559)
六、仓储合同	(560)
参考文献	(562)

第一章 概 论

第一节 合同员应具备的条件

建设工程合同员主要应具备以下条件：

- (1)管理专业本科以上学历。
- (2)熟悉合同的拟定及管理,善于进行各种资料的收集、整理、归档工作。
- (3)能够根据公司制度和相关法律、法规办理 CRM 系统内的合同勾对工作。
- (4)能熟练运用办公软件,熟练使用 Excel、Word 文档。
- (5)为人诚恳,做事认真,有良好的协调沟通能力,能够在一定的压力下工作。
- (6)有较强的协调能力。
- (7)有良好的协作与团队精神,为人正直,有责任心。
- (8)能够完成领导临时交办的各项任务,根据需要而分配或调整的工作。

第二节 合同员的主要职责

(1)按照国家经济合同法规、公司经济合同管理制度的有关规定,负责拟订公司具体的经济合同管理实施细则,批准后组织执行。

(2)负责对外重大经济合同的起草准备、参与谈判和初审工作,严格掌握签约标准和程序,发现问题及时纠正。

(3)对公司内部模拟法人独立核算的经济责任制,提出适用的经济合同文本和实施方案,并负责培训相关基层人员。

(4)负责不断追踪部门的合同履约完成情况,并督促其如期兑现,汇总公司合同执行总体情况,提出有关工作报告和统计报表,并就存在的问题提出相应建议。

(5)认真研究合同法规和法院判例,对本公司的合同纠纷和诉讼提供解决的参考意见。

(6)负责监督、检查各分公司施工合同、劳务分包合同、专业分包合同、物资设备买卖合同的履行情况。

(7)负责做好公司正本的登记归档工作,建立合同台账管理,保管好合同专用章。未经领导审核批准,不得擅自在合同上盖章。

(8)控制合同副本或复印件的传送范围,保守公司商业机密。

(9)完成临时交办的其他任务。

第二章 与合同有关的法律基础知识

任何一项工程的建设,其行为主体无不涉及许多方面。在社会主义市场经济条件下,人们只有通过签订各类合同,将参加工程建设的各方有机地结合起来,并使参加者的权利和义务得到法律上的保证和确认,才能保证当事人的合法权益。

市场经济是一种法制经济,只有在健全而完善的法制情况下,人们的经济活动才可能有序进行。随着改革开放的深入和发展,我国的经济建设已纳入了法制轨道。作为经济建设活动的重要组成部分的工程建设活动,是涉及法律较为广泛的一种活动,它涉及经济、行政、民事等多方面的经济法律关系。

第一节 民 法

民法是调整平等主体的法人之间、公民之间以及法人与公民之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。权利主体、物权、债权、知识产权、人身权是民法的基本内容。随着市场经济的建立和发展,民法在经济活动中的作用将日益突出。在我国,民法是国家的基本法律之一。

一、民法的基本原则

民法的基本原则是民事立法、司法以及民事活动所遵循的准则。《中华人民共和国民法通则》规定了8个方面的原则:

- (1)平等原则。
- (2)自愿原则。
- (3)公平原则。
- (4)等价有偿原则。
- (5)诚实信用原则。
- (6)保护合法民事权益原则。
- (7)遵守国家法律和政策原则。
- (8)维护国家和社会利益原则。

二、民法调整的对象

民法的调整对象,是指民法规范效力所涉及的范围。根据《中华人民共和国民法通则》以下简称《民法通则》的规定,我国民法调整的社会关系有以下几个方面。

1. 平等主体间的财产关系

财产关系也称为经济关系,是人们在生产、分配、交换和消费过程中所形成的具有经济内容的社会关系。由于财产关系包括的范围很广,民法只调整发生在平