

# 土地整治项目

# 实施管理实务

Management Practice of Land Consolidation  
and Rehabilitation Projects

李红举 王文刚 贾文涛 高世昌 等 编著

(下册)

中国大地出版社

# 土地整治项目实施管理实务

(下 册)

李红举 王文刚 贾文涛 高世昌 等 编著

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地整治项目实施管理实务 : 全 2 册 / 李红举等编  
著. — 北京 : 中国大地出版社, 2016. 6  
ISBN 978 - 7 - 80246 - 869 - 6

I. ①土… II. ①李… III. ①土地整理 - 项目管理  
IV. ①F301. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 084337 号

Tudi Zhengzhi Xiangmu Shishi Guanli Shiwu

---

责任编辑: 韩 娟

责任校对: 李 玫

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010 - 66554528 (邮购部) 010 - 66554606 (编辑部)

网 址: [www.chinalandpress.com](http://www.chinalandpress.com)

印 刷: 北京地大天成印务有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 66. 25

字 数: 1890 千字

版 次: 2016 年 6 月北京第 1 版

印 次: 2016 年 6 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 869 - 6

定 价: 360. 00 元 (全 2 册)

---

版权所有 · 侵权必究

# 《土地整治项目实施管理实务》

## 编委会

主 编：李红举 王文刚 贾文涛 高世昌

编写人员：（按姓氏笔画排序）

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 马 啸 | 王长江 | 王文刚 | 王艳松 | 邓广兴 |
| 代献本 | 曲保德 | 吕建生 | 仵宗卿 | 任 佳 |
| 刘 毅 | 刘云侠 | 刘荣华 | 刘昊博 | 刘建生 |
| 刘新峰 | 孙 丽 | 孙丽娟 | 孙春蕾 | 杨 浦 |
| 杨济权 | 杨菊梅 | 李 晨 | 李红举 | 李柏巍 |
| 李清占 | 吴新群 | 余永泰 | 张 燕 | 张学军 |
| 张秋惠 | 陈 正 | 陈 嵬 | 陈文明 | 国长振 |
| 金学福 | 周 同 | 周 丽 | 郑祖金 | 孟凡奇 |
| 赵晓波 | 胡黎明 | 姚 艳 | 贾文涛 | 徐今朝 |
| 徐祖煌 | 高世昌 | 郭义强 | 陶 伟 | 桑玲玲 |
| 黄晓彬 | 梁 鸿 | 董晓亮 | 游国祥 | 雷显龙 |
| 虞春霞 | 薛 剑 |     |     |     |

# 目 录

(上 册)

## 前 言

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 第一章 土地整治概述 .....      | (1)  |
| 第一节 土地整治内涵特征 .....    | (1)  |
| 一、土地整治概念 .....        | (1)  |
| 二、土地整治特点 .....        | (1)  |
| 三、土地整治类型 .....        | (2)  |
| 四、土地整治任务 .....        | (4)  |
| 第二节 土地整治项目与工程 .....   | (4)  |
| 一、土地整治项目类型 .....      | (4)  |
| 二、土地整治项目特点 .....      | (5)  |
| 三、土地整治工程建设 .....      | (5)  |
| 第三节 实施管理与监测监管 .....   | (6)  |
| 一、实施管理涵义 .....        | (6)  |
| 二、实施管理目标 .....        | (6)  |
| 三、实施管理原则 .....        | (7)  |
| 四、实施管理任务 .....        | (8)  |
| 五、监测监管 .....          | (11) |
| 第四节 实施管理工作程序与依据 ..... | (12) |
| 一、工作程序 .....          | (12) |
| 二、法律政策依据 .....        | (14) |
| 三、技术标准依据 .....        | (21) |
| 第五节 公众参与 .....        | (24) |
| 一、公众参与的意义和作用 .....    | (24) |
| 二、公众参与的工作阶段 .....     | (25) |
| 三、公众参与的内容和形式 .....    | (26) |
| 四、公众参与中需注意的关键环节 ..... | (27) |
| 五、完善公众参与的对策 .....     | (27) |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| <b>第二章 土地整治项目前期工作</b> .....    | (38)  |
| <b>第一节 准备工作</b> .....          | (38)  |
| 一、项目选址 .....                   | (38)  |
| 二、现场踏勘 .....                   | (39)  |
| 三、技术服务机构选择 .....               | (40)  |
| <b>第二节 土地清查与勘测</b> .....       | (50)  |
| 一、勘测工作的内容 .....                | (50)  |
| 二、勘测成果的审查 .....                | (50)  |
| 三、勘测工作应注意的关键环节 .....           | (53)  |
| <b>第三节 可行性研究及申报</b> .....      | (75)  |
| 一、有关概念 .....                   | (75)  |
| 二、可行性预研究报告编制要求 .....           | (75)  |
| 三、可行性研究主要成果 .....              | (77)  |
| 四、项目申报程序 .....                 | (78)  |
| 五、可行性研究报告评审步骤 .....            | (79)  |
| 六、可行性研究报告评审程序 .....            | (79)  |
| 七、可行性研究报告审查的依据和内容 .....        | (80)  |
| 八、可行性研究报告编制中应注意的关键环节 .....     | (80)  |
| <b>第四节 项目设计、预算与审查</b> .....    | (117) |
| 一、有关概念 .....                   | (117) |
| 二、设计工作程序 .....                 | (117) |
| 三、设计内容与要求 .....                | (118) |
| 四、设计报告成果 .....                 | (120) |
| 五、设计成果评审 .....                 | (121) |
| 六、审查内容与要点 .....                | (122) |
| 七、应注意的关键环节 .....               | (125) |
| <b>第三章 土地整治项目实施准备</b> .....    | (157) |
| <b>第一节 实施准备阶段的主要管理工作</b> ..... | (157) |
| 一、建立组织机构 .....                 | (157) |
| 二、制定规章制度 .....                 | (158) |
| 三、确定监理单位 .....                 | (159) |
| 四、编制实施方案 .....                 | (159) |
| 五、编制土地权属调整方案 .....             | (159) |
| 六、宣传动员与公告 .....                | (160) |
| 七、组织施工招投标 .....                | (160) |
| 八、部署开工前准备工作 .....              | (160) |
| 九、成立项目实施协调小组和群众监督小组 .....      | (160) |

|            |                   |       |       |
|------------|-------------------|-------|-------|
| 第二节        | 组织管理模式            | ..... | (179) |
| 一、         | 设置原则              | ..... | (179) |
| 二、         | 组织管理目标            | ..... | (179) |
| 三、         | 组织管理体系            | ..... | (180) |
| 四、         | 组织管理职能            | ..... | (180) |
| 五、         | 职能部门职责            | ..... | (181) |
| 第三节        | 管理制度              | ..... | (183) |
| 一、         | 组织管理制度体系          | ..... | (183) |
| 二、         | 会议制度体系            | ..... | (183) |
| 三、         | 监督保障制度体系          | ..... | (184) |
| 第四节        | 应注意的关键环节          | ..... | (185) |
| <b>第四章</b> | <b>土地整治项目招投标</b>  | ..... | (190) |
| 第一节        | 招投标的范围和规模标准       | ..... | (190) |
| 一、         | 招投标的范围            | ..... | (190) |
| 二、         | 招投标的规模标准          | ..... | (191) |
| 第二节        | 招投标的原则和条件         | ..... | (191) |
| 一、         | 招投标的基本原则          | ..... | (191) |
| 二、         | 招标具备的条件           | ..... | (191) |
| 三、         | 投标单位应具备的条件        | ..... | (192) |
| 四、         | 关于施工单位资质的说明       | ..... | (192) |
| 第三节        | 招标方式与招标代理         | ..... | (193) |
| 一、         | 自行招标              | ..... | (193) |
| 二、         | 代理机构招标            | ..... | (193) |
| 第四节        | 招投标的程序            | ..... | (194) |
| 一、         | 公开招标的程序           | ..... | (194) |
| 二、         | 邀请招标的工作流程         | ..... | (197) |
| 三、         | 特殊情况的处理           | ..... | (199) |
| 第五节        | 存在问题与措施           | ..... | (199) |
| 一、         | 招投标易出现的问题         | ..... | (199) |
| 二、         | 完善招投标工作的措施        | ..... | (200) |
| 三、         | 招投标时应注意的关键环节      | ..... | (201) |
| <b>第五章</b> | <b>土地整治项目施工管理</b> | ..... | (215) |
| 第一节        | 工程施工管理            | ..... | (215) |
| 一、         | 施工管理目标            | ..... | (215) |
| 二、         | 施工管理内容            | ..... | (216) |
| 三、         | 施工管理计划            | ..... | (219) |
| 四、         | 进度控制管理            | ..... | (224) |

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 五、质量控制管理 .....        | (228) |
| 六、投资控制管理 .....        | (236) |
| 七、施工协调管理 .....        | (240) |
| 八、施工管理工作要求 .....      | (242) |
| 九、施工管理注意的关键环节 .....   | (243) |
| 第二节 安全文明生产管理 .....    | (244) |
| 一、管理目标和任务 .....       | (244) |
| 二、管理工作制度 .....        | (245) |
| 三、安全检查 .....          | (245) |
| 四、安全教育 .....          | (246) |
| 五、环境保护措施 .....        | (247) |
| 六、安全文明生产管理的其他要求 ..... | (248) |
| 第三节 工程监理 .....        | (249) |
| 一、工程监理委托与管理 .....     | (249) |
| 二、监理工作内容 .....        | (250) |
| 三、监理工作资料 .....        | (251) |
| 四、监理日志 .....          | (252) |
| 五、监理月报 .....          | (254) |
| 六、监理工作总结 .....        | (259) |
| 七、监理工作应注意的关键环节 .....  | (260) |
| 八、监理人员行为准则 .....      | (260) |
| 第四节 工程设计变更 .....      | (391) |
| 一、变更条件及原则 .....       | (391) |
| 二、变更程序 .....          | (392) |
| 三、变更控制 .....          | (393) |
| 四、变更报件编制 .....        | (397) |
| 五、变更报件审查 .....        | (399) |
| 六、变更单价的确定 .....       | (401) |
| 七、变更时注意的关键环节 .....    | (402) |
| 第五节 资金管理 .....        | (434) |
| 一、资金性质及其主要来源 .....    | (434) |
| 二、资金管理目标和任务 .....     | (435) |
| 三、资金管理的基本原则 .....     | (437) |
| 四、资金管理的组织形式 .....     | (437) |
| 五、资金管理的内容 .....       | (437) |
| 六、资金管理的依据 .....       | (438) |
| 七、资金管理的要求 .....       | (439) |
| 八、财务机构的设置 .....       | (440) |



|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 九、财务管理的主要任务 .....       | (441) |
| 十、财务管理的内容和方法 .....      | (441) |
| 十一、会计核算的任务和要求 .....     | (443) |
| 十二、会计核算的组织形式 .....      | (444) |
| 十三、会计核算与单位会计核算的关系 ..... | (445) |
| 十四、会计核算中应注意的几个问题 .....  | (445) |
| 十五、资金使用易发生的问题 .....     | (446) |
| 第六节 竣工财务工作 .....        | (452) |
| 一、竣工财务决算 .....          | (452) |
| 二、工程竣工结算 .....          | (488) |
| 三、履约保证金 .....           | (528) |
| 第七节 监督管理 .....          | (535) |
| 一、监督管理的主要做法 .....       | (535) |
| 二、监督管理的主要措施 .....       | (535) |
| 三、工程质量管理责任 .....        | (536) |

## (下 册)

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 第六章 土地整治项目合同管理 ..... | (543) |
| 第一节 地位与作用 .....      | (543) |
| 一、合同的地位 .....        | (543) |
| 二、合同的作用 .....        | (544) |
| 第二节 合同签订 .....       | (545) |
| 一、合同签订的原则 .....      | (545) |
| 二、合同签订时注意事项 .....    | (546) |
| 三、合同填写使用说明 .....     | (546) |
| 四、合同管理注意的关键环节 .....  | (547) |
| 第三节 合同种类 .....       | (547) |
| 一、合同类型 .....         | (547) |
| 二、常用合同 .....         | (548) |
| 第七章 土地整治项目验收 .....   | (722) |
| 第一节 概述 .....         | (722) |
| 一、有关概念 .....         | (722) |
| 二、验收依据 .....         | (723) |
| 三、验收组织与程序 .....      | (723) |
| 四、验收方法 .....         | (724) |
| 五、验收成果 .....         | (724) |

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| 六、验收需注意的关键环节 .....             | (725)        |
| 第二节 中间验收 .....                 | (726)        |
| 一、验收条件 .....                   | (726)        |
| 二、验收组织 .....                   | (726)        |
| 三、验收依据 .....                   | (727)        |
| 四、验收程序和内容 .....                | (727)        |
| 第三节 合同段验收 .....                | (755)        |
| 一、验收条件 .....                   | (755)        |
| 二、验收组织 .....                   | (755)        |
| 三、验收内容 .....                   | (755)        |
| 四、验收程序 .....                   | (755)        |
| 五、验收方法 .....                   | (756)        |
| 第四节 自 检 .....                  | (762)        |
| 一、自检任务 .....                   | (762)        |
| 二、自检条件 .....                   | (762)        |
| 三、自检组织 .....                   | (762)        |
| 四、自检内容 .....                   | (763)        |
| 五、自检程序 .....                   | (763)        |
| 六、备查资料内容 .....                 | (764)        |
| 第五节 初步验收 .....                 | (796)        |
| 一、验收条件 .....                   | (796)        |
| 二、验收组织 .....                   | (796)        |
| 三、验收内容 .....                   | (796)        |
| 四、验收程序 .....                   | (799)        |
| 五、验收方法 .....                   | (800)        |
| 第六节 竣工验收 .....                 | (868)        |
| 一、验收条件 .....                   | (868)        |
| 二、验收组织 .....                   | (868)        |
| 三、验收内容 .....                   | (869)        |
| 四、验收程序 .....                   | (869)        |
| 五、项目承担单位的主要工作 .....            | (870)        |
| <b>第八章 土地整治工程移交与后期管护 .....</b> | <b>(875)</b> |
| 第一节 工程移交 .....                 | (875)        |
| 一、移交目的 .....                   | (875)        |
| 二、移交条件 .....                   | (875)        |
| 三、移交程序 .....                   | (876)        |
| 四、移交准备 .....                   | (877)        |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 五、质量保修 .....                  | (877)        |
| 六、移交注意的关键环节 .....             | (879)        |
| 第二节 工程后期管护 .....              | (897)        |
| 一、后期管护的组织形式 .....             | (897)        |
| 二、后期管护的基本程序 .....             | (898)        |
| 三、后期管护主体的确定 .....             | (898)        |
| 四、后期管护经费的来源 .....             | (899)        |
| 五、后期管护责任的落实 .....             | (899)        |
| <b>第九章 土地整治项目土地权属管理 .....</b> | <b>(901)</b> |
| 第一节 土地权属调整管理 .....            | (901)        |
| 一、土地权属调整的原则 .....             | (901)        |
| 二、土地权属调整的模式 .....             | (903)        |
| 三、土地权属调整的程序 .....             | (904)        |
| 第二节 土地权属调整工作组织 .....          | (906)        |
| 一、土地整治权属调整的主体 .....           | (906)        |
| 二、土地权属调整的类型及方式 .....          | (908)        |
| 三、土地权属调整职责分工 .....            | (909)        |
| 第三节 土地权属管理工作内容 .....          | (910)        |
| 一、立项阶段土地权属工作 .....            | (911)        |
| 二、项目设计阶段土地权属工作 .....          | (912)        |
| 三、实施阶段土地权属工作 .....            | (912)        |
| 四、竣工阶段土地权属工作 .....            | (913)        |
| 第四节 土地权属调整工作要求 .....          | (913)        |
| 一、严格执行土地整治权属管理有关政策 .....      | (913)        |
| 二、切实加强土地整治权属调整公众参与 .....      | (914)        |
| 三、土地权属现状确认应做到“三个结合” .....     | (915)        |
| 四、土地权属调整应落实“三个到位” .....       | (915)        |
| 五、土地权属调整需把握的关键环节 .....        | (915)        |
| 第五节 土地变更登记与评价 .....           | (916)        |
| 一、国土部门的主要工作 .....             | (916)        |
| 二、地籍变更 .....                  | (916)        |
| 三、确权登记 .....                  | (917)        |
| 四、地籍档案管理 .....                | (917)        |
| 五、耕地质量等别评定 .....              | (918)        |
| 六、项目建设后评价 .....               | (918)        |
| 七、土地整治项目权属管理基本流程 .....        | (928)        |
| 八、土地整治项目权属管理的政策依据 .....       | (929)        |
| 九、土地整治项目权属管理的保障措施 .....       | (929)        |

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| 十、项目区权属调整说明 .....                | (929)         |
| <b>第十章 土地整治项目监测监管与信息报备 .....</b> | <b>(975)</b>  |
| 第一节 监测监管体系 .....                 | (975)         |
| 一、业务体系 .....                     | (975)         |
| 二、技术体系 .....                     | (976)         |
| 第二节 信息报备 .....                   | (977)         |
| 一、信息报备范围与职责 .....                | (977)         |
| 二、信息报备内容和要求 .....                | (978)         |
| 三、信息报备预警 .....                   | (978)         |
| 四、信息报备注意的环节 .....                | (979)         |
| 五、信息报备常见问题的处理 .....              | (979)         |
| 第三节 信息档案管理 .....                 | (980)         |
| 一、有关概念 .....                     | (980)         |
| 二、管理目标与原则 .....                  | (981)         |
| 三、信息档案分类 .....                   | (981)         |
| 四、信息档案内容 .....                   | (983)         |
| 五、信息档案管理程序 .....                 | (984)         |
| 六、信息档案管理要求 .....                 | (984)         |
| 七、信息档案管理注意事项 .....               | (988)         |
| <b>第十一章 土地整治项目廉政风险防范 .....</b>   | <b>(1015)</b> |
| 第一节 廉政风险和现象 .....                | (1015)        |
| 一、重点防范廉政风险点 .....                | (1015)        |
| 二、常见违法违纪违规现象 .....               | (1016)        |
| 第二节 廉政风险防范制度和措施 .....            | (1017)        |
| 一、廉政风险防范制度 .....                 | (1017)        |
| 二、廉政风险防范措施 .....                 | (1018)        |
| <b>参考文献 .....</b>                | <b>(1031)</b> |

## 第六章 土地整治项目合同管理

工程建设合同是保证工程建设目标得以实现的前提。按照《中华人民共和国合同法》的规定，依法签订的合同受法律保护，对双方当事人均具有法律约束力，双方都应按照合同中约定的条款履行自己的义务，不得单方擅自变更合同条款内容。

土地整治项目合同管理是项目承担单位（又称项目法人，也称业主单位或发包方或发包人）对承包单位（又称承包人或承包方）履行合同，保证工作顺利实现合同要求的过程。是依法行政的具体体现，是土地整治项目管理的重要组成部分，是保证土地整治项目目标实现的重要手段，是土地整治项目管理各项工作的指南，对土地整治项目的实施起到总控制和总保证的作用。因合同所具有的法律性质，所以要求土地整治项目承担单位必须知晓管理合同、履行合同时所采取的各种行动的法律后果。

### 第一节 地位与作用

项目合同是承发包双方为实现工程目标，明确相互责任、权利、义务关系的协议；是承包人进行工程建设，承担单位支付价款，控制工程项目质量、进度、投资，进而保证工程建设活动顺利进行的重要法律文件。有效的合同管理是促进参与工程建设各方全面履行合同约定义务，确保建设目标（质量、投资、工期）实现的重要手段。因此，加强合同管理工作对承包单位及项目承担单位都具有重要的意义。

#### 一、合同的地位

##### （一）合同是项目的核心

任何一个建设工程项目的实施，都是通过签订一系列的承发包合同来实现的。通过对承包内容、范围、价款、工期和质量标准等合同条款的制订和履行，承担单位和承包单位可以在合同环境下调控建设工程的运行状态。通过对合同管理目标责任的分解，可以规范项目管理机构的内部职能，紧密围绕合同条款开展项目管理工作。因此，无论是对承包单位的管理，还是对项目承担单位本身的内部管理，合同始终是建设工程管理的核心。

##### （二）合同是明确义务、享有权利的法律基础

为保证建设工程的顺利实施，通过明确承发包双方的职责、权利和义务，可以合理分摊承发包双方的责任风险，建设工程合同通常界定了承发包双方基本的权利、义务关系。如承担单位必须按时支付工程进度款，及时参加隐蔽工程验收和中间验收，及时组织工程竣工验收和办理竣工结算等。承包单位则必须按施工图纸和批准的施工组织设计组织施工，向承担单位提供符合约定质量标准的建筑产品等。合同中明确约定的各项权利和义务是承发包双方的最高行为准则，是双方履行义务、享有权利的法律基础，对双方起到制约作用。

### （三）合同是项目实施的法律依据

项目合同具体规定了项目的目标、所达到的质量要求、工程变更要求、起始时间和终止时间、合同价款及结算（支付）方式、违约、索赔等内容，使项目实施有了明确的目标和依据。同时，在法律上依法保护了合同当事人、关系人的权益，是追究违反项目合同行为的依据。建设项目由于建设周期长、合同金额大、参建单位众多和项目之间接口复杂等特点，在合同履行过程中，项目承担单位与承包单位之间、不同承包单位之间、承包单位与分包商之间及项目承担单位与材料供应商之间不可避免地产生各种争执和纠纷。而调处这些争执和纠纷的主要尺度和依据应是承发包双方在合同中事先做出的各种约定和承诺，如合同的索赔与反索赔条款、不可抗力条款、合同价款调整变更条款等等。作为合同的一种特定类型，建设工程合同同样具有一经签订即具有法律效力的属性。所以，合同是处理建设项目实施过程中各种争执和纠纷的法律依据，是调解、仲裁和审理项目合同纠纷的重要依据。

## 二、合同的作用

### （一）合同确定了工程建设和管理的目标

一是工期和建设地点。包括建设地点和施工场地、工程开始和结束日期、工程中主要活动的延续时间等，由合同书、工程进度计划所决定；二是工程规模、范围和质量。包括工程的类型和尺寸、工程要达到的功能和能力、设计、施工、材料等方面的质量标准和规范等，由合同条款、规范、图纸、工程量清单、设备材料供应单等决定；三是价格和报酬。包括工程总造价，各分项工程的单价和合价、设计、服务费用和报酬等，由合同协议书、中标函、工程量清单等决定。

### （二）合同是工程建设过程中双方一切活动的准则

工程建设中双方的一切活动都是为了履行合同，必须按合同办事，全面履行合同所规定的权利和义务及承担所分配风险的责任。双方的行为都要受合同约束，一旦违约，要承担法律责任。

### （三）合同是工程建设过程中双方纠纷解决的依据

在建设过程中，由于合同实施环境的变化、双方对合同理解的不一致，合同本身有模糊不确定之处等原因，引起纠纷是难免的，重要的是如何正确解决这些纠纷。在这方面合同有两个决定性的作用：一是要以合同条款作为判定纠纷的依据，即应由谁对纠纷负责及应负什么样的责任；二是必须按照合同所规定的解决方式和程序进行纠纷的裁决。

### （四）合同是协调并统一参建各方行为的重要手段

一个工程建设项目，往往有相当多的参建单位，有项目承担单位、勘测、可研、设计、施工、咨询、监理单位，有设备和建筑材料供应、运输、加工单位，还有政府部门，群众组织等。每一参与者都有其自身目标和利益追求，如何使各参与者的活动协调统一，为工程总目标服务，依靠合同是重要手段。项目管理者要通过与各单位签订的合同，将各合同和合同规定的活动在内容上、技术上、组织上、时间上协调一致，形成一整套完整、周密、有序的体系，以保证工程有序地按计划进行，顺利地实现工程总目标。

## 第二节 合同签订

### 一、合同签订的原则

根据《中华人民共和国合同法》规定，缔约当事人在订立合同的过程中应当遵守五项原则，即当事人地位平等原则、自愿原则、公平原则、诚实信用原则和合法原则。

#### （一）平等原则

根据《中华人民共和国合同法》第三条规定：“合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方”，平等原则指地位平等的合同当事人，在充分协商达成一致意思表示的前提下订立合同。这一原则包括三方面内容：

（1）合同当事人的法律地位一律平等。不论所有制性质，也不论单位大小和经济实力的强弱，其地位都是平等的。

（2）合同中的权利义务对等。当事人所取得财产、劳务或工作成果与其履行的义务大体相当；要求一方不得无偿占有另一方的财产，侵犯他人权益；要求禁止平调和无偿调拨。

（3）合同当事人必须就合同条款充分协商，取得一致，合同才能成立。任何一方都不得凌驾于另一方之上，不得把自己的意志强加给另一方，更不得以强迫命令、胁迫等手段签订合同。

#### （二）自愿原则

根据《中华人民共和国合同法》第四条规定：“当事人依法享有自愿订立合同的权利，任何单位和个人不得非法干预”，民事活动除法律强制性的规定外，由当事人自愿约定。包括以下内容。

（1）订不订立合同自愿。

（2）与谁订合同自愿。

（3）合同内容由当事人在不违法的情况下自愿约定。

（4）当事人可以协议补充、变更有关内容。

（5）双方也可以协议解除合同。

（6）可以自由约定违约责任，在发生争议时，当事人可以自愿选择解决争议的方式。

#### （三）公平原则

根据《中华人民共和国合同法》第五条规定：“当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务”，公平原则要求合同双方当事人之间的权利义务要公平合理，具体包括以下内容。

（1）在订立合同时，要根据公平原则确定双方的权利和义务。

（2）根据公平原则确定风险的合理分配。

（3）根据公平原则确定违约责任。

#### （四）诚实信用原则

根据《中华人民共和国合同法》第六条规定：“当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则”，诚实信用原则要求当事人在订立合同的全过程中，都要诚实，讲信用，不得有欺诈或其他违背诚实信用的行为。

## （五）合法原则

根据《中华人民共和国合同法》第七条规定：“当事人订立、履行合同，应当遵守法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序，损害社会公共利益”，“遵守法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序和损害社会公共利益”指合法原则。包括以下内涵。

- （1）合同的内容要符合法律、行政法规规定的精神和原则。
- （2）合同的内容要符合社会上被普遍认可的道德行为准则。

## 二、合同签订时注意事项

### （一）合同签订时注意事项

在签订合同前，承担单位和承包单位必须认真审阅合同文本，对双方的权利和义务及双方的责任，本着公平协商的原则，确定合同条款，达成最终协议，坚决杜绝业主“霸王式”条款。对项目的目标、所达到的质量要求、工程变更要求、起始时间和终止时间、合同价款及结算（支付方式）、违约、索赔等相关主要内容，在协商过程中以备忘录的形式做记载，以备双方发生争议时查询，作为调解、仲裁的依据。

- （1）审查对方的真实身份、诚信意愿和履约能力。
- （2）保证合同签订形式的适当和重要条款的完备。
- （3）审查合同订立手段和内容是否合法。
- （4）约定信用监督条款。
- （5）约定争议管辖权和依据法律条款。
- （6）明确注明合同签订地。
- （7）如有必要且有可能，约定违约条款。
- （8）如有必要且有可能，约定所有权保留条款。
- （9）如有必要且有可能，约定担保条款。

### （二）合同专用条款签订时注意事项

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

- （1）专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致。
- （2）合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款。
- （3）在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应地通用合同条款进行细化、完善、补充、修改；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。
- （4）专用合同条款也可作另行约定或增加。

## 三、合同填写使用说明

（1）合同参考文本是根据《中华人民共和国合同法》、国家及有关工程项目管理的法律法规、部门规章、规范性文件制定的示范文本，供当事人参照约定采用，签订合同前请仔细阅读。



- (2) 签订合同前项目承担单位应验看承包单位的《企业法人营业执照》、《资质证书》和从业人员的《执业资质证书》等及承包单位从业业务范围。
- (3) 查询承包单位名单可登陆各省市建设工程行业协会网站或审批（主管）部门网站。
- (4) 对于合同有关条款，双方需约定更多内容的，可另行修订或添加附页。
- (5) 合同书中，凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划（/）表示。

## 四、合同管理注意的关键环节

合同管理是项目管理和争议纠纷仲裁的重要法律依据。

- (1) 尽可能采用国家有关部委的制式合同。
- (2) 认真核定中标价格。
- (3) 认真填写合同内容和专用合同条款。
- (4) 严格合同的法律地位和权威性。
- (5) 注意完善合同的补充协议。例如安全生产管理协议、工程保修协议、履约保证金管理协议、廉政建设管理协议、工程变更调（增）整协议、工程质量责任划分协议等。
- (6) 注意合同签订的用印和签署。
- (7) 合同一经签订，不得随意修改。
- (8) 加强对合同的严格管理，不得随意借阅。

## 第三节 合同种类

### 一、合同类型

以付款方式进行划分，合同可分为3种。

#### 1. 总价合同

总价合同指在合同中确定一个完成项目的总价、承包单位据此完成项目全部内容的合同。但这类合同仅适用于工程量不太大且能精确计算、工期较短、技术不太复杂、风险不大的项目。因而采用这种合同类型要求项目承担单位必须准备详细而全面的设计图纸（一般要求施工详图）和各项说明，使承包单位能准确计算工程量。

总价合同又可分为两种。

(1) 固定总价合同。在图纸及工程要求不变的情况下，总价不变。合同总价只有在设计和工程范围有所变更的情况下才能随之做相应的变更，除此之外，合同总价是不能变动的。因此，作为合同价格计算依据的图纸及规定、规范应对工程作出详尽的描述，一般在设计阶段，施工详图已完成的情况下。采用固定总价合同，承包方要承担实物工程量、工程单价、地质条件、气候和其他一切客观因素造成亏损的风险。在合同执行过程中，承发包双方均不能因为工程量、设备、材料价格、工资等变动和地质条件恶劣、气候恶劣等理由，提出对合同总价调值的要求。这种合同中承包单位承担了绝大部分风险，因此标价较高，对建设方也并不完全有利；

(2) 可调总价合同。合同条款中约定，如果在执行合同中由于通货膨胀引起工程成本增加到一定限度时，合同总价根据事先约定的调价公式作相应调整。

#### 2. 单价合同

单价合同是承包单位在投标时，按招标文件就分部分项工程所列出的工程量表确定各分部分项