

主编 吴少平

最新建筑企业

合同管理与制度典范

实用全书

ZUI XIN JIAN ZHU QI YE HE TONG GUAN LI YU ZHI DU DIAN FAN SHI YONG QUAN SHU



中国财政经济出版社

最新建筑企业合同 管理与制度典范

实用全书

中国财政经济出版社

最新建筑企业
**合同管理与
制度典范**
实用全书

(上 卷)

中国财政经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新建筑企业合同管理与制度典范实用全书/吴少平
主编. — 北京:中国财政经济出版社,2003.10
ISBN 7-5005-6778-2

I.最... II.吴... III.建筑企业—经济合同—管理
—中国 IV.D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 085091 号

中国财政经济出版社出版

URL:<http://www.efeph.com.cn>

E-mail:efeph@drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址:北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码:100036

北京市振兴印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 150 印张 1500 千字

2003 年 10 月第 1 版 2003 年 10 月北京第 1 次印刷

印数:1000 册 定价:660 元

ISBN 7-5005-6778-2

(图书出现印装问题,本社负责调换)

前 言

建筑企业是社会主义市场经济体系中的支柱产业。建筑企业的活动内容主要包括三个方面内容：一是在建筑市场上与流通领域密切相关的经营活动，二是在企业内部以施工项目为对象的生产活动，三是着眼于企业未来发展的战略管理。建筑业的发展必须依靠科学、技术和管理三大要素，建立“管理兴业”的战略，大力提高建筑施工企业的管理水平。这三项缺一不可。成功企业的制度典范应是同行、相关行业推行的楷模。

本书应用现代企业管理的基本原理和思想，在概述现代企业制度、组织管理和企业文化的基础上，充分结合我国建筑业管理体制改革内容，以市场化和项目管理的观点，重点介绍了建筑企业的合同管理、相关制度典范、现行建筑行业管理法规制度。

全共分三篇：

第一篇 建筑企业合同管理

在市场经济迅猛发展的今天，合同对于保护建筑企业在经济交往中的合法权益，维护社会经济秩序的稳定有着十分重要的意义，因此，重视合同，了解合同，加强合同管理，注重合同意识，具有极强的现实意义。本部分旨在给建筑企业的管理者详细介绍本行业的合同管理内容，其中，选择百余篇常用合同格式，提供经企业参考应用。

第二篇 建筑企业制度典范

本部分以优秀建筑企业为实例，分部门介绍了建筑企业内部管理的内容和方法。涉及企业管理、施工管理、财务管理、审计管理、人事管理、技术发展、信息管理等内容。有很强的实用性。篇中还汇集了部分大型建筑企业的典范规章与治业精髓，供借鉴和规范。

第三篇 现行建筑行业管理法规制度

本部分是建筑领域法规制度的总汇。

本书是建筑企业内部必不可少的参考用书，也可作为从事建筑项目管理的各类工程技术及管理人员实际操作的参考书，和大专院校相关师生教学及自学参考书。对本书编写过程中参阅的部分资料作者，由于不能一一列出，特请鉴谅并表示感谢。书中也有疏漏之处，敬请读者指正。

本书编写组

最新建筑企业合同管理与制度典范实用全书

(目 录)

第一篇 建筑企业合同管理

第一章 企业的内部合同管理	(3)
第一节 企业与合同管理	(3)
第二节 企业合同的订立	(9)
第三节 企业订立合同的效力	(28)
第四节 合同的履行	(39)
第五节 企业合同的变更、转让与终止	(49)
第六节 合同的违约责任	(63)
第二章 企业的外部合同监督管理	(79)
第一节 合同监督管理概论	(79)
第二节 合同鉴证	(86)
第三节 合同争议行政调解	(92)
第四节 合同示范文本管理与重合同守信用活动	(97)
第五节 查处利用合同进行的违法行为	(102)
第六节 企业动产抵押物登记管理	(118)
第七节 拍卖监督管理	(132)

第三章 建设工程合同文本	(141)
第一节 概述	(141)
第二节 勘察合同	(145)
第三节 设计合同	(146)
第四节 施工合同	(147)
第五节 委托监理合同	(150)
附:	
建设工程可行性研究合同	(152)
建设部 国家工商行政管理局关于印发《建设工程施工合同 (示范文本)》的通知	(154)
建设工程施工合同(GF—1999—0202)(示范文本)	(155)
北京市建设工程施工合同(小型工程 1994 本)	(183)
分包工程施工合同	(190)
北京市建设工程劳务分包合同	(195)
建设部 国家工商行政管理局关于印发《建设工程委托 监理合同(示范文本)》的通知	(202)
建设工程委托监理合同	(203)
测绘合同	(211)
建设部 国家工商行政管理局关于印发《建设工程勘察设计 合同管理办法》和《建设工程勘察合同》、《建设工程设计 合同》文本的通知	(216)
建设工程勘察合同(一)	(217)
建设工程勘察合同(二)	(222)
建设工程设计合同(一)	(229)
建设工程设计合同(二)	(235)
建筑装饰工程施工合同(甲种本)(GF—96—0205)(示范文本)	(240)
《建筑装饰工程施工合同》(甲种本) 示范文本使用说明	(257)
建筑装饰工程施工合同(乙种本)(GF—96—0206)(示范文本)	(263)
家庭居室装饰装修工程施工合同(GF—2000—0207)(示范文本) ...	(268)
北京市家庭居室装饰装修工程施工合同	(272)
建筑安装工程承包合同(参考文本)	(290)
房地产开发合同	(298)

建设工程拆迁房屋合同	(300)
房屋拆迁安置补偿合同	(302)
第四章 承揽合同	(305)
第一节 承揽合同的概念及特征	(305)
第二节 承揽合同的主要条款和当事人的义务	(306)
第三节 违反承揽合同的责任	(307)
附:	
加工合同(GF—2000—0301)(示范文本)	(309)
北京市定作合同(BF—2001—0302)	(312)
北京市承揽合同(BF—2001—0303)	(314)
汽车维修合同(GF—92—0304)(示范文本)	(316)
广告发布业务合同(GF—92—0305)(示范文本)	(318)
北京市修缮修理合同(BF—2001—0307)	(319)
第五章 买卖合同	(321)
第一节 买卖合同的概念	(321)
第二节 买卖合同的内容	(323)
第三节 买卖合同的履行	(327)
第四节 特种买卖合同	(332)
附:	
建材订货合同	(334)
工业品买卖合同(BF—2001—0102)	(337)
木材买卖(订货)合同(GF—2000—0104)(示范文本)	(339)
建设部 国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖 合同示范文本》的通知	(340)
商品房买卖合同(GF—2000—0171)(示范文本)	(342)
房屋买卖合同(参考文本)	(353)
商品房预售合同	(355)
工矿产品买卖合同(参考文本)	(357)
工矿产品订货合同(GF—90—0102)	(362)
汽车买卖合同(参考文本)	(364)
北京市买卖行纪合同(BF—2001—1102)	(366)
北京市商品代销合同(BF—2001—1103)	(368)
北京市家具买卖合同(BF—2001—0103)(2001 版)	(370)

商品混凝土买卖合同(京工商合备字(2000)第 008 号)	(372)
经销合同	(376)
第六章 租赁合同	(390)
第一节 租赁合同的概念	(390)
第二节 租赁合同的条款	(390)
第三节 合同的履行	(392)
第四节 租赁合同的变更和解除	(395)
附:	
设备租赁合同	(396)
北京市租赁合同(BF—2001—0601)	(398)
建筑施工物资租赁合同(GF—2000—0604)(示范文本)	(400)
柜台租赁合同(GF—2000—0603)(示范文本)	(403)
房屋租赁合同(GF—2000—0602)(示范文本)	(405)
商品房产租赁合同(参考文本)	(407)
塔吊(外用电梯)租赁合同书	(409)
汽车租赁合同	(416)
周转材料租赁合同	(421)
第七章 供用电、水、气、热力合同	(423)
第一节 供用合同的概念	(423)
第二节 供用电合同	(424)
附:	
城市供用水合同(GF—1999—0501)(示范文本)	(427)
城市供用气合同(GF—1999—0502)(示范文本)	(431)
城市供用热力合同(GF—1999—0503)(示范文本)	(435)
临时供用电合同(参考文本)	(439)
第八章 借款合同	(445)
第一节 借款合同的概念	(445)
第二节 借款合同的履行	(447)
第三节 违反借款合同的责任	(448)
附:	
借款合同(参考文本)	(450)
建设工程借款合同(参考文本)	(454)
对外承包项目借款合同	(456)

综合授信合同	(458)
流动资金借款合同(参考文本)	(466)
抵押合同	(468)
抵押担保借款合同(参考文本)	(476)
房产抵押借款合同(房产买卖合同权益抵押)	(478)
保证担保借款合同(参考文本)	(488)
房屋按揭、购房贷款保险合同	(491)
第九章 运输合同	(497)
第一节 运输合同的概念和特征	(497)
第二节 客运合同	(498)
第三节 货运合同	(499)
第四节 多式联运合同	(500)
附:	
货物运输合同	(502)
第十章 仓储合同	(513)
第一节 概述	(513)
第二节 仓储合同的订立	(514)
第三节 仓储合同当事人的责任	(515)
附:	
北京市仓储合同(BF—2001—0901)	(518)
仓储合同(参考文本)	(520)
第十一章 保管合同	(523)
第一节 概述	(523)
第二节 保管合同的订立	(524)
附:	
保管合同(GF—2000—0801)(示范文本)	(526)
保管合同(参考文本)	(528)
第十二章 委托合同	(530)
第一节 委托合同的概念及特征	(530)
第二节 委托合同的主要条款和当事人的义务	(531)
第三节 委托合同的终止	(532)
附:	
北京市委托合同(BF—2001—1001)	(534)

物业管理委托合同(GF—97—1010)(示范文本)	(536)
委托拍卖合同(参考文本)	(543)
委托培训合同(参考文本)	(547)
房地产代理销售合同	(549)
委托试验协议书	(552)
第十三章 居间合同	(553)
第一节 居间合同的概念及特征	(553)
第二节 居间合同的主要条款和当事人的义务	(554)
附:	
北京市居间合同(BF—2000—1201)	(555)
经济中介服务合同(参考文本)	(557)
房屋承租居间合同(BF—2001—1203)	(560)
第十四章 行纪合同	(563)
第一节 行纪合同的概念及特征	(563)
第二节 行纪合同的主要条款及当事人的义务	(564)
附:	
行纪合同(GF—2000—1101)(示范文本)	(566)
信托合同(参考文本)	(568)
第十五章 融资租赁合同	(570)
第一节 融资租赁合同的概念	(570)
第二节 融资租赁合同的条款	(571)
第三节 当事人的权利、义务	(572)
附:	
融资租赁合同(参考文本)	(574)
第十六章 赠与合同	(579)
第一节 赠与合同的概念	(579)
第二节 赠与合同的履行	(580)
第三节 附义务的赠与合同	(580)
第四节 赠与的撤销与终止	(581)
附:	
赠与合同(GF—2000—1301)(示范文本)	(583)
第十七章 保险合同	(585)
企业财产保险合同(参考文本)	(585)

建筑工程一切险保险合同(参考文本)	(592)
安装工程一切险保险合同	(600)
第十八章 技术合同	(611)
第一节 概述	(611)
第二节 技术开发合同	(613)
第三节 技术转让合同	(615)
第四节 技术咨询合同	(618)
第五节 技术服务合同	(619)
附:	
技术开发合同	(621)
技术转让合同	(629)
技术服务合同(含技术语训,技术中介)	(637)
技术咨询合同(参考文本)	(645)
专利实施许可合同(参考文本)	(648)
建设工程技术咨询合同	(653)
第十九章 涉外合同	(655)
国际工程承包合同	(655)
FIDIC 合同(示范文本)	(687)
中外货物买卖合同(FOB 条款)(参考文本)	(815)
中外货物买卖合同(C&F 或 CIF 条款)(参考文本)	(820)
总代理协议书(参考文本)	(825)
中外劳务合作合同(参考文本)	(829)
提单条款(参考文本)	(833)
国际 BOT 投资合同格式	(839)
中外合资经营企业合同(参考文本)	(850)
合资经营企业协议(参考文本)	(862)
中外合作经营企业合同(参考文本)	(867)
专有技术转让合同(参考文本)	(871)
第二十章 其他合同	(876)
劳动合同书	(876)
公司发起人协议书参考格式	(885)
有限责任公司变更为股份有限公司发起人协议书	(890)
股份合作制企业设立协议书	(897)

股权转让合同	(899)
股份转让协议	(905)
出资协议书	(912)
国有土地使用权出让合同(GF—2000—2601)(示范文本)	(914)

第二篇 建筑企业的制度典范

第一章 建筑企业管理	(925)
第一节 建筑企业管理的概念、性质和任务	(925)
第二节 建筑企业管理的特点和内容	(927)
第三节 建筑企业领导体制与组织管理	(931)
第四节 建筑企业文化	(938)

附:

××集团经济纠纷仲裁办法	(947)
××集团参股企业管理办法	(951)
××集团经济纠纷仲裁办案规则	(954)
××集团公司关于鼓励 and 促进企业改革与发展的意见	(959)
××集团推行国际标准管理暂行办法	(964)
××企业合同管理办法	(969)
××建筑企业资质管理办法	(974)
××房地产公司工作规则	(977)
总经理办公室主任责权规定	(980)
秘书工作条例	(982)
计划管理实施办法	(987)
“重合同、守信誉”企业检查考核办法	(989)
综合计划管理办法	(995)
综合统计管理办法	(999)
计划统计指标体系	(1006)
综合计划管理实施办法	(1010)
统计管理实施办法	(1022)

第二章 建筑企业施工管理	(1025)
第一节 施工项目生产要素管理	(1025)

第二节 施工项目质量管理	(1045)
第三节 施工项目成本管理	(1052)
第四节 施工项目安全与环境管理	(1073)
附:	
××建筑企业建设工程分包管理办法	(1087)
××企业建设工程劳务分包招标投标管理办法	(1093)
××企业安全生产和文明施工奖罚办法	(1098)
工程招投标管理办法	(1101)
建设工程开工、竣工管理办法	(1120)
工程测量管理规定	(1123)
施工现场管理办法	(1129)
施工管理暂行办法	(1131)
施工调度管理细则	(1136)
施工任务书管理办法	(1138)
关于施工临时用地和临时设施管理的规定	(1140)
建筑安装施工总分包管理试行办法	(1142)
分包工程队伍管理暂行办法	(1146)
建筑安装工程分包试行办法	(1150)
第三章 建筑企业财务与审计管理	(1152)
第一节 建筑企业的财务管理	(1152)
第二节 建筑企业的审计管理	(1205)
附:	
××企业会计基础工作管理办法	(1221)
××公司财务管理细则	(1238)
经理(厂长)调离审计实施细则	(1242)
经理(厂长)离任经济责任审计程序的规定	(1245)
承包经营经济责任审计办法	(1247)
审计审签办法	(1249)
企业内部行政事业单位财务收支定期审计办法	(1252)
外埠企业审计办法	(1254)
关于经济效益审计程序和方法的规定	(1256)
开发项目投资决算管理制度	(1258)
财务分析撰写规定	(1260)

财务管理暂行规定	(1263)
会计电算化管理制度	(1268)
财务盘点制度	(1272)
会计核算管理制度	(1276)
会计基础工作管理办法	(1278)
关于加强流动资金管理的有关规定	(1309)
出纳作业处理准则	(1317)
财务部门负责人工作责任制度	(1319)
财务部工作准则	(1321)
会计科工作细则	(1323)
总公司财务及会计处理准则	(1333)
分公司会计处理准则	(1335)
会计审核制度	(1337)
月度财务计划管理制度	(1339)
关于压缩、控制管理费开支的办法	(1340)
第四章 建筑企业人力资源管理	(1343)
第一节 人力资源管理概述	(1343)
第二节 建筑企业人员招聘、录用、培训及考核	(1346)
第三节 建筑企业人力资源的优化配置和能力开发	(1359)
附:	
××集团招聘专业人才暂行办法	(1362)
集团公司机关管理人员竞聘上岗实施方案	(1369)
××集团发展战略人力资源发展分战略	(1373)
××集团职工教育经费管理暂行办法	(1382)
××集团有突出贡献人员奖励暂行办法	(1387)
人事管理制度	(1389)
职业项目经理管理办法	(1401)
内部人才交流暂行办法	(1406)
关于员工养老保险和退休的管理规定	(1408)
专业技术职务聘任实施细则	(1412)
关于对临时性用工的管理规定	(1416)
招聘录用应届毕业生制度	(1418)
关于员工培训工作的管理规定	(1421)

第五章 建筑企业技术管理	(1423)
第一节 技术管理的主要内容	(1423)
第二节 技术改进与技术开发	(1426)
第三节 标准化与工法制度标准化	(1429)
附:	
××集团技术创新基金管理办法	(1433)
××集团技术创新项目管理办法	(1436)
××集团关于加强知识产权工作的意见	(1442)
××集团专利工作管理办法(试行)	(1445)
第六章 建筑企业信息化管理	(1449)
第一节 信息、数据与数据处理	(1449)
第二节 信息系统	(1454)
第三节 计算机在建筑企业管理中的应用与发展	(1458)
第四节 项目管理系统	(1460)
第五节 工程造价管理系统	(1467)
附:	
××建筑企业网络信息收集发布管理规定	(1479)
××集团网络域名注册管理规定	(1481)
××集团有限责任公司网站管理暂行办法	(1483)
××集团计算机网络管理规定	(1486)
第七章 建筑企业工会组织管理	(1488)
第一节 “三个代表”重要思想对工会工作的要求	(1488)
第二节 加强建筑企业工会组织民主管理	(1489)
附:	
××集团工会女职工委员会规定	(1491)
项目经理部工会工作和职工民主管理的实施办法	(1494)
××集团职工送温暖基金管理使用暂行办法	(1497)
《××集团职工送温暖基金管理用暂行办法》实施细则	(1500)

第三篇 现行建筑行业管理法规制度

第一章 建筑行业管理法律法规	(1505)
中华人民共和国建筑法	(1505)
中华人民共和国招标投标法	(1515)
中华人民共和国标准化法	(1523)
中华人民共和国合同法	(1527)
中华人民共和国产品质量法	(1562)
中华人民共和国注册建筑师条例	(1571)
建设工程质量管理条例	(1576)
建设工程勘察设计管理条例	(1586)
第二章 建筑行业管理规章制度	(1591)
建筑市场管理规定	(1591)
建设项目选址规划管理办法	(1596)
建设工程抗御地震灾害管理规定	(1598)
城市地下水开发利用保护管理规定	(1603)
城市房地产开发管理暂行办法	(1607)
建筑施工企业项目经理资质管理办法	(1612)
建筑装饰装修管理规定	(1623)
建筑业企业资质管理规定	(1627)
国家优质工程奖评选与管理办法	(1632)
建设工程施工现场管理规定	(1636)
建设工程施工合同管理办法	(1641)
工程建设项目报建管理办法	(1645)
建设工程质量投诉处理暂行规定	(1647)
城市建设档案管理规定	(1649)
建筑业企业职工安全培训教育暂行规定	(1652)
塔式起重机拆装管理暂行规定	(1655)
中华人民共和国城市房地产管理法	(1658)
中华人民共和国政府采购法	(1666)