

工程建设

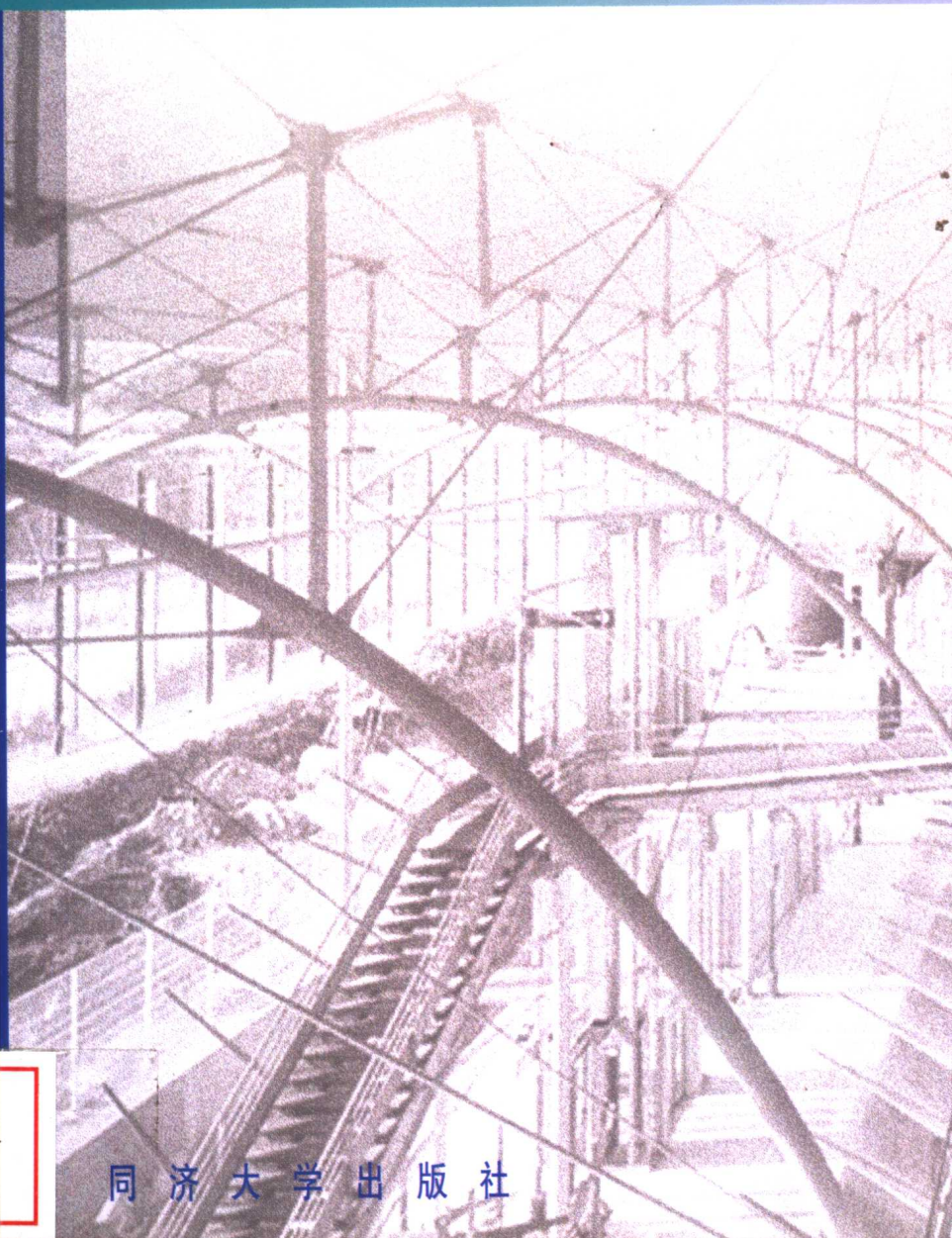
工程建设咨询实用全书之

3

合同文本

(第二版)

张毅 主编 陈仕中 主审



同济大学出版社

• 工程建设咨询实用全书之三 •

工程建设合同文本

(第二版)

张 毅 主编
陈仕中 主审

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程建设合同文本(第二版)/张毅主编. —上海:同济大学出版社, 2001. 11

(工程建设咨询实用全书; 3)

ISBN 7-5608-2281-9

I. 工… II. 张… III. 建筑工程—工程施工—合同—基本知识 IV. TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 032710 号

工程建设合同文本(第二版)

张 毅 主编

责任编辑 兰孝仁 责任校对 徐 栩 封面设计 陈益平

出 版
发 行

同济大学出版社

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销

全国各地新华书店

印 刷

崇明晨光印刷厂印刷

开 本

787mm×1092mm 1/16

印 张

30.5

字 数

780 000

版 次

2003 年 11 月第二版

2003 年 11 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 7-5608-2281-9/TU·406

定 价

40.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换

本书编写人员名单

主 编:张 毅

副主编:顾耀明 徐 宾 王舒静

主 审:陈仕中

主要参编人员:

王 萧	王一鸣	江祥林	张 强	朱玉令	冯 皎	岳家莹
戎震东	王建东	王大年	马华明	赵 东	刘奉国	薛 强
邱兴余	李 忠	顾佳欣	顾龙明	黄顺明	王立新	严伟娟
钱星炜	李 夏	张建中	朱效东	陆 曜	姚 奇	朱 虹
徐 斌	周建明	钱跃芬	江永祥	袁小忠	王岩芷	叶宏斌
沈忠义	张国增	张伟璈	夏德明	贾鹤溪	张建忠	徐国明
楼 光	傅建宏					

工程项目建设要尊重客观
规律，根据建设程序循
序渐进地开展建设筹划与
实施工作。

董健之
2003年7月

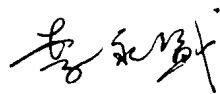
序

自改革开放以来,国家以经济建设为中心任务,使国民经济得以飞速发展。其中,建设工程项目尤其基础设施项目更是获得空前的发展机会。以1998年至2003年近五年为例,国家在水利、铁路、港口、公路、包括桥梁方面的投资就不下16万亿元;城镇居民人均住房面积由7.8平方米增加到近22平方米,农村居民人均住房面积由22.5平方米增加到26.5平方米。此外,教育设施和文化设施的投入也加大。同时,应该看到,建设工程项目包括基础设施项目除国家投资外,也出现民营企业和外国企业的投资,投资主体开始了多元化进程。无论是国家投资还是民间投资,也无论是国内企业投资还是国外企业投资,大家都面临共同的课题:如何保证建设工程项目选择的正确性,投入的合理性,回报的有效性。正是这一课题使建设工程项目的咨询服务有了宽广的发展平台。也正是这一课题,促进了此套书初版在2001年问世。

随着我国在建设工程中全面实施项目法人制,解决上述面临的课题就显得更加迫切了。解决的途径有两条:一是通过咨询,借助外部智力,协助企业实施管理;一是通过学习,充分发挥内部人力资源的效用,实施管理。总之,应该使工程项目的建设遵循客观规律,根据建设程序循序渐进地开展建设项目的筹划和建设项目的实施工作。为了选择一个优质项目和建成一个优质工程,要根据项目的建设周期,实施全过程项目管理,开展项目策划、投资机会研究、项目建议书、可能性研究、合同委托、规划与建筑设计、资金筹措、物资采购、设备定货、质量监督、建筑安装、生产准备、试验运转、竣工验收、投产经营、后期评价等活动,并在各个活动中严格执行质量标准、严格监督各个环节,才能保证目标得以实现。

我很高兴地看到,一批工作于工程建设管理第一线的同济校友对我国的建设工程项目全过程管理作了深入的研究和分析,并努力将理论和实践结合起来阐发问题,编写了一套资料丰富翔实的工程建设咨询实用全书,包括《工程建设前期筹划》、《工程建设发包与承包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》、《工程建设质量监督》等五种。这套全书由于其实用性和通俗性,深受欢迎,初版早已告罄。这次第二版,作者根据形势的变化,作了认真修改和补充,每章附录选用的法律和规章,均采用最新发布资料和文件,使这套全书能与时俱进,反映时代特征和风貌。

多年来建设实践给我们提供了极为丰富的经验和深刻的教训。加强和提高建设工程项目相关人员的全过程项目管理的知识水平,已成为人们的普遍共识和社会需求。我相信,这套全书的再版,是会有实际意义的。



2003年7月30日
写于同济园

第二版前言

随着我国投融资体制的多元化、政府行政审批体制改革以及项目法人制的逐步推行,我国经济体制改革日渐融入世界经济发展同步轨道,“十五”计划乃至相当长一段时期内,全社会固定资产投资无论从建设规模还是增长速度都将呈现前所未有的发展。工程项目建设本身、政府行政主管部门以及国际工程建设管理均对工程建设全过程项目管理提出了越来越高的要求。因此,工程建设领域的管理者更需不断提高自身的业务水平。

本书第一版付印后得到了许多同行和工程建设管理人员的肯定,同时也对本书提出了不少建议和意见。为了能适应我国工程建设经济体制改革的深入发展,满足工程建设项目管理新的需要,在此次再版中,我们对工程建设咨询实用全书——《工程建设前期筹划》、《工程建设承包与发包》、《工程建设合同文本》、《工程建设项目量规则》以及《工程建设质量监督》等分别进行了改写和重写,并充实了第一版以来工程建设管理相关法律、法规及规范性文件的内容。希冀此次重版后的该书能给从事工程建设项目管理工作的建设业主、投(融)资机构、工程咨询(招标代理、造价咨询、工程监理)机构、项目管理公司、勘察设计单位、承包(供应)商及建设领域管理部门的专业人员提供有益的参考,给工程建设管理相关专业和从业教育提供与时俱进的教材。

本丛书第二版得以问世,得到了上海市建设和管理委员会黄健之副主任、同济大学李永盛副校长的关怀和提携,诚在此谨表深深的敬意和谢意;同济大学出版社为本书的出版给予大力的支持和热情的帮助,在此,本书全体编写人员,谨向各级领导、同仁以及给予帮助的有关人士深表谢忱。

由于水平有限,书中疏漏、偏差之处在所难免,敬请专家、同仁和读者不吝赐教,使之能更好地为广大读者服务。

作者

2003年7月于上海

前 言

随着世界经济全球一体化和我国经济体制改革的不断深入,固定资产投资建设无论是从建设规模上还是从增长速度上,都取得了举世瞩目的成绩,全社会固定资产投资总额从2000年的3.26万亿元预计到2005年将增长到4.3万亿元。与工程建设实体紧密相连的房地产业、建筑业、勘察设计等咨询业将进一步成为社会主义市场经济的热点。同时,随着投融资体制的多元化以及项目法人责任制的逐步推行,且中国加入WTO在即,将使我国建设行业面临国内和国际两个更加广阔的发展空间和更加激烈的市场竞争。人们越来越认识到在知识经济发展的过程中,工程咨询业也是推动经济增长的重要因素之一。因此,面对新世纪的国内外市场,机遇与挑战并存,咨询服务业必将进入一个新的发展时期。在此过程中,惟有不断提升自我竞争的能力,方能在竞争中取得预期的成功。

工程建设项目全过程管理,必须根据其客观规律性,按照建设程序循序渐进地开展各项工作。如:投资机会评估论证及策划,项目建议书与可行性研究(报告)编制,方案(或总体)、初步、技术与设计优化和施工图设计与变更,建设前期准备与采购,承发包合同签订与项目实施,竣工验收与项目后评估等。对于投资控制一般而言,前期筹划阶段能对项目总投资额的80%实行控制并组织实施优化;而项目实施阶段往往只能对总投资额的20%实施监控。因此,投资控制要从项目前期筹划开始,这也就是作者编写这套丛书——《工程建设前期筹划》、《工程建设承包与发包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》、《工程建设质量监督》的目的。该丛书全面阐述了工程项目建设各个领域的项目建议书与可行性研究、“一书二证”的取得;工程勘察设计(监理、施工、材料和设备)承发包及资质标准;建设工程(相关)合同、国际工程(FIDIC)合同条件;建安、房修工程与工期(房产测绘与商品房销售面积、国际及香港地区工程)计量规则;建安工程质量评定及安全监督(体系)、建设工程材料(机械产品)质监与准用等方面内容的政策法规和规范性文件实施要旨。

该丛书以项目的建设程序为主线,资料丰富翔实、覆盖面广,可作为建设业主(项目法人)、房地产公司、施工企业、投(融)资机构、项目管理(监理)公司、审图(计)机构、勘察设计公司、工程造价咨询(招标代理、质量监督、境外工程咨询)机构及管理部门,以及上述这些单位的项目经理、投资策划师、资产(房地产)评估师、招标代理师、造价(审图、监理、质量监督)工程师等专业人员以及相关专业院校(岗位培训)学员工作和学习的参考指南。

本丛书在编写整理过程中,得到了中国建设工程造价管理协会常务理事、上海市建设工程造价协会副会长兼秘书长、上海投资咨询公司专家委员会专家、高级经济师何国浩先生和上海市建设工程造价协会副秘书长李兆荣先生的悉心指导;此外,同济大学出版社也为本丛书的出版给予了大力的支持和热情的帮助。在此,本丛书全体编写人员,谨向各级领导、同

仁以及参考文献的作者表示衷心的感谢。

由于时间仓促,加之编者水平有限,书中疏漏、偏差之处在所难免,敬请专家、同仁和读者不吝赐教,恳请批评指正,使之能更好地为广大读者服务。

作者

2001年7月于上海

目 录

序

第二版前言

前言

第一篇 合同法概论

第一章 合同法原理	(3)
第一节 合同概述	(3)
第二节 合同法基本概念	(6)
第二章 合同的订立	(7)
第一节 订立合同的程序	(7)
第二节 合同的效力和履行	(9)
第三节 合同的变更和转让	(10)
第四节 合同的权利、义务终止	(10)
第五节 合同违约责任、争议	(10)
附 1-1 仲裁受理样书	(11)
附 1-2 法院受理样书	(13)

第二篇 国有土地使用权出让和转让合同

第一章 土地使用权出让和转让合同概述	(19)
第一节 土地使用权出让和转让合同	(19)
第二节 国有土地使用权出让合同(宗地出让合同)	(22)
第三节 国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出让合同)	(22)
第四节 土地使用权转让合同	(23)
第二章 土地使用权合同文本	(25)
附 2-1 国有土地使用权出让合同(GF-2000-2601)	(25)

第三篇 房地产合同

第一章 房地产合同的概念	(33)
第二章 房地产合同文本	(34)
附 3-1 房地产开发合同	(34)
附 3-2 房屋拆迁安置补偿合同	(36)
附 3-3 建设工程拆迁房屋合同	(39)

附 3-4	测绘合同(GF-2000-0306)	(41)
附 3-5	商品房买卖合同(GF-2000-0171)	(46)
附 3-6	上海市房地产买卖合同(2000 版)	(52)
附 3-7	上海市商品房预售合同(2000 版)	(59)
附 3-8	房地产代理销售合同	(67)
附 3-9	上海市房地产经纪合同	(69)
附 3-10	房屋租赁合同(GF-2000-0602)	(72)
附 3-11	物业管理委托合同(GF-97-1010)	(74)

第四篇 建设工程合同

第一章	建设工程合同概述	(81)
第一节	建设工程合同内容	(81)
第二节	建设工程合同法律体系	(81)
第二章	建设工程合同文本	(83)
附 4-1	建设工程勘察合同(一)(GF-2000-0203)	(83)
附 4-2	建设工程勘察合同(二)(GF-2000-0204)	(87)
附 4-3	上海市建设工程勘察合同	(92)
附 4-4	建设工程设计合同(一)(GF-2000-0209)	(97)
附 4-5	建设工程设计合同(二)(GF-2000-0210)	(102)
附 4-6	上海市建设工程设计合同	(106)
附 4-7	建设工程委托监理合同(GF-2000-0202)	(111)
附 4-8	建设工程施工合同(GF-1999-0201)	(117)
附 4-9	建筑装饰工程施工合同(甲种本 GF-96-0205)	(139)
附 4-10	建筑装饰工程施工合同(乙种本 GF-96-0206)	(152)
附 4-11	家庭居室装饰装修工程施工合同(GF-2000-0207)	(156)
附 4-12	上海市家庭居室装饰装修施工示范合同(2001 版)	(167)

第五篇 工程建设相关合同

第一章	工程建设相关合同概述	(179)
第二章	工程建设相关合同文本	(181)
附 5-1	加工合同(GF-2000-0301)	(181)
附 5-2	定作合同(GF-2000-0302)	(184)
附 5-3	承揽合同(GF-2000-0303)	(186)
附 5-4	木材买卖(订货)合同(GF-2000-0104)	(188)
附 5-5	家具买卖合同(GF-2000-0105)	(189)
附 5-6	中外货物买卖合同(FOB 条款)	(190)
附 5-7	中外货物买卖合同(C&F 或 CIF 条款)	(194)
附 5-8	建筑施工物资租赁合同(GF-2000-0604)	(198)
附 5-9	居间合同(GF-2000-1201)	(200)

附 5-10 建筑工程一切险保险合同	(202)
--------------------------	-------

第六篇 FIDIC 合同条件

第一章 FIDIC 合同条件概述	(211)
第二章 FIDIC 合同示范文本	(214)
附 6-1 业主/咨询工程师标准服务协议书	(214)
附 6-2 设计-建造与交钥匙工程合同条件	(223)
附 6-3 电气与机械工程合同条件	(258)
附 6-4 土木工程施工合同条件	(290)
附 6-5 土木工程施工分包合同条件	(327)

第七篇 国际建设工程合同条件

第一章 国际建设工程合同概述	(343)
第二章 国际建设工程合同文本	(344)
附 7-1 德国 VOB-B《建筑工程施工一般合同条件 PIN 1961》	(344)
附 7-2 英国 ECC《工程施工合同》(ICE)	(346)
附 7-3 香港地区适用的建筑工程合同条件	(388)

第八篇 项目投资咨询合同

第一章 工程项目咨询服务合同	(395)
附 8-1 工程咨询合同	(395)
附 8-2 建设工程可行性研究合同	(412)
附 8-3 工程建设委托招标代理合同	(414)
附 8-4 建设工程造价咨询合同	(421)
第二章 项目投资借款合同	(425)
附 8-5 固定资产借款合同	(425)
附 8-6 房产抵押借款合同	(426)
附 8-7 借款担保合同	(433)
附 8-8 留置担保合同	(435)
附 8-9 国际 BOT 投资合同格式	(435)

附 录

附录一 中华人民共和国合同法(节选)	(447)
附录二 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)	(449)
附录三 上海市合同格式条款监督条例	(452)
附录四 建设工程监理责任保险条款(乙种)	(455)
附录五 建设工程设计责任保险条款	(460)

主要参考文献	(469)
--------------	-------

第一篇

合同法概论

第一章 合同法原理

第一节 合同概述

一、合同基本概念

合同是平等主体的自然人、法人、其他经济组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。

二、合同的特征

合同作为一项法律制度,是由经济基础决定的。它具备以下法律特征:

1. 合同是双方或多方的民事法律行为;
2. 合同当事人之间的地位平等;
3. 合同能引起一定的法律后果。

三、合同的分类

依照不同的标准,对合同可以作不同的分类。如有名合同与无名合同、要式合同与不要式合同、即时清结合同与非即时清结合同、诺成合同与实践合同、主合同与从合同等。

根据《中华人民共和国合同法》,适用我国的合同,可分为以下大类:

1. 买卖合同

买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

买卖合同的内容除依照《合同法》第十二条的规定以外,还可以包括包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

2. 供用电、水、气、热力合同

供用电合同是供电人向用电人供电,用电人支付电费的合同。

供用电合同的内容包括供电的方式、质量、时间,用电容量、地址、性质,计量方式,电价、电费的结算方式,供用电设施的维护责任等条款。

供用水、供用气、供用热力合同,参照供用电合同的有关规定。

3. 赠与合同

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。

4. 借款合同

借款合同是借款人向贷款人借款,到期返还借款并支付利息的合同。

借款合同采用书面形式,但自然人之间借款另有约定的除外。

借款合同的内容包括借款种类、币种、用途、数额、利率、期限和还款方式等条款。

5. 租赁合同

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。

租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式,租赁物维修等条款。

6. 融资租赁合同

融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁物,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。

融资租赁合同的内容包括租赁物名称、数量、规格、技术性能、检验方法、租赁期限、租金构成及其支付期限和方式、币种、租赁期间届满租赁物的归属等条款。

融资租赁合同应当采用书面形式。

7. 承揽合同

承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作,交付工作成果,定作人给付报酬的合同。

承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作。

承揽合同的内容包括承揽的标的、数量、质量、报酬、承揽方式、材料的提供、履行期限、验收标准和方法等条款。

8. 建设工程合同

建设工程合同是承包人进行工程建设,发包人支付价款的合同。

建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。

建设工程合同应当采用书面形式。

发包人可以与总承包人订立建设工程合同,也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意,可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

国家重大建设工程合同,应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。

勘察、设计合同的内容包括提交有关基础资料 and 文件(包括概预算)的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。

施工合同的内容包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、双方相互协作等条款。

建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。

9. 运输合同

运输合同是承运人将旅客或者货物从起运地点运输到约定地点,旅客、托运人或者收货人支付票款或者运输费用的合同。

10. 技术合同

技术合同是当事人就技术开发、转让、咨询或者服务订立的确立相互之间权利和义务的

合同。

技术合同的内容由当事人约定,一般包括以下条款:

- (1) 项目名称;
- (2) 标的的内容、范围和要求;
- (3) 履行的计划、进度、期限、地点、地域和方式;
- (4) 技术情报和资料的保密;
- (5) 风险责任的承担;
- (6) 技术成果的归属和收益的分成办法;
- (7) 验收标准和方法;
- (8) 价款、报酬或者使用费及其支付方式;
- (9) 违约金或者损失赔偿的计算方法;
- (10) 解决争议的方法;
- (11) 名词和术语的解释。

与履行合同有关的技术背景资料、可行性论证和技术评价报告、项目任务书和计划书、技术标准、技术规范、原始设计和工艺文件,以及其他技术文档,按照当事人的约定可以作为合同的组成部分。

技术合同涉及专利的,应当注明发明创造的名称、专利申请人和专利权人、申请日期、申请号、专利号以及专利权的有效期限。

技术开发合同是指当事人之间就新技术、新产品、新工艺或者新材料及其系统的研究开发所订立的合同。

技术开发合同包括委托开发合同和合作开发合同。

技术开发合同应当采用书面形式。

当事人之间就具有产业应用价值的科技成果实施转化订立的合同,参照技术开发合同的规定。

技术转让合同包括专利权转让、专利申请权转让、技术秘密转让、专利实施许可合同。

技术转让合同应当采用书面形式。

技术咨询合同包括就特定技术项目提供可行性论证、技术预测、专题技术调查、分析评价报告等合同。

技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同,不包括建设工程合同和承揽合同。

11. 保管合同

保管合同是保管人保管寄存人交付的保管物,并返还该物的合同。

寄存人应当按照约定向保管人支付保管费。

12. 仓储合同

仓储合同是保管人储存存货人交付的仓储物,存货人支付仓储费的合同。

13. 委托合同

委托合同是委托人和受托人约定,由受托人处理委托人事务的合同。

委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务,也可以概括委托受托人处理一切事务。