



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
建设工程管理系列规划教材

建设工程合同管理与索赔

第3版

主编 刘仁辉



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
建设工程管理系列规划教材

建设工程合同管理与索赔

第3版

主 编 刘仁辉
副主编 冉立平 台双良
参 编 王 丹 叶 蔓 郭宏伟 满庆鹏
刘 洋 贾 旭 赵士德
主 审 何佰洲 齐锡晶



机械工业出版社

自加入世界贸易组织（WTO）以来，我国建设工程项目管理与国际工程项目管理的接轨越发紧密。按国际惯例进行建设工程项目管理包括三个核心内容，即按国际通用的程序进行招标投标、采用国际工程合同条件（如 FIDIC《施工合同条件》）和进行严格的合同管理。建设工程合同管理是项目的核心，无论业主、承包商还是监理工程师都应熟悉、掌握工程合同的相关内容。本书正是站在这一角度，结合近几年最新的法律法规以及合同范本与规范构建了全书的内容体系。

全书共分 11 章，分别阐述了建设工程合同管理概述，建设工程法律基础，合同法律概述，建设工程合同体系，建设工程监理合同管理，建设工程勘察、设计合同管理，建设工程施工合同管理，建设工程物资采购合同及其他合同管理，工程索赔基本理论，索赔费用及索赔分析，索赔的规避等相关内容。其中列举了很多具有代表性的案例。

本书主要作为高等学校工程管理专业、土木工程专业及其他相关专业本科教材，同时可作为业务培训教材，供建筑工程项目管理和合同管理从业人员学习参考。

图书在版编目（CIP）数据

建设工程合同管理与索赔/刘仁辉主编. —3 版. —北京:
机械工业出版社, 2017. 9

普通高等教育“十一五”国家级规划教材 建设工程管
理系列规划教材

ISBN 978-7-111-57879-6

I. ①建… II. ①刘… III. ①建筑工程—经济合同—
管理—高等学校—教材 ②建筑工程—经济合同—索赔—中
国—高等学校—教材 IV. ①TU723.1 ②D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2017）第 213591 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

策划编辑：冷 彬 责任编辑：冷 彬 马碧娟

责任校对：郭明磊 封面设计：马精明

责任印制：李 昂

三河市宏达印刷有限公司印刷

2017 年 9 月第 3 版第 1 次印刷

184mm×260mm·16.75 印张·402 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-57879-6

定价：43.80 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线：010-88379833

机工官网：www.cmpbook.com

读者购书热线：010-88379649

机工官博：weibo.com/cmp1952

教育服务网：www.cmpedu.com

封面防伪标均为盗版

金书网：www.golden-book.com

第3版前言

加入世界贸易组织（WTO）以来，我国建筑业面临着重大的冲击和挑战。越来越多的国外工程设计咨询组织和承包商进入我国市场，这无疑对建筑企业造成很大的压力。因此，我国建设工程项目管理与国际工程项目管理接轨势在必行。按国际惯例进行项目管理包括三个核心内容，即按国际通用的程序进行招标投标、采用国际工程合同条件（如FIDIC《施工合同条件》）和进行严格的合同管理。建设工程合同管理是项目的核心，无论业主、承包商还是监理工程师都应熟悉、掌握工程合同的相关内容。

随着建筑市场的发展，近几年合同范本与相关规章制度均进行了大量的修订与调整。住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）进行了修订，制定了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201），对《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）进行了修订，制定了《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）；《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（二）》（以下简称《合同法司法解释（二）》）也于2009年2月9日由最高人民法院审判委员会公布。这一系列新范本和规定的颁布与实施，使得建设工程中对相关合同的履约要求发生了新变化。为适应新的要求与调整，尽可能反映当前建设工程合同管理的最新成果，我们对本书的内容进行了修订。

本书此次修订主要体现在以下几方面：考虑到本书主题的针对性，删减了第2章中《中华人民共和国建筑法》的相关内容；在第3章中增加了部分《合同法司法解释（二）》的内容；将第4章中的法律基础部分调整到了第2章中，使得第4章的内容更有逻辑性；第5章以修订后的《建设工程监理合同（示范文本）》为基础进行了大量的调整；第7章结合《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）、《标准施工招标文件》和《简明标准施工招标文件》进行了整体调整；其他章节也进行了相应的修订。

本次修订由哈尔滨工业大学管理学院刘仁辉任主编，并进行总纂和最后定稿，冉立平（哈尔滨工业大学土木学院）与台双良（哈尔滨工业大学土木学院）任副主编。本书第1章、第4章由台双良和刘洋（中建一局集团建设发展有限公司）共同编写；第2章、第7章由郭宏伟（黑龙江建筑职业技术学院）和赵士德（黄山学院）共同编写；第3章、第6章由刘仁辉和叶蔓（哈尔滨工业大学管理学院）共同编写；第5章、第8章由王丹（哈尔滨工业大学土木学院）和满庆鹏（哈尔滨工业大学土木学院）共同编写；第9章、第10章、第11章由冉立平和贾旭（中建一局集团建设发展有限公司）共同编写。

本书编写过程中参考了近年出版的有关建设工程合同管理的书籍，在此，谨向这些著作

的编著者致以诚挚的谢意。同时，向担任主审的何佰洲教授表示衷心的感谢。

本书虽经反复斟酌，仍难免百密一疏。况且，随着我国建筑业的改革与发展，工程建设合同法律、法规还在不断健全和完善之中，加之编者水平有限，书中难免有不妥之处，恳请读者及同行批评指正。

编 者

第2版前言

本书第2版是在原第1版的基础上,为更贴近目前高等院校工程管理专业的教学培养目标,并更加符合和接近工程实际应用对教学的要求而进行的修订。本书被教育部列为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

本书以系统的观点,全面阐述了建设工程合同管理的内容,从合同法律基础、建设工程合同体系、建设工程委托监理合同、勘察设计合同,到建设工程施工合同等全过程的合同管理工作。本书第2版针对第1版进行了以下修订:在第2章增加了保证在工程中的应用,并结合中国人民保险公司有关建筑工程一切险的内容,对保险制度的相关内容进行了相应的调整;对第7章的内容体系进行了调整,将建设工程施工合同通用条款的内容合并到《建设工程施工合同(示范文本)》的解读中。

本书由哈尔滨工业大学刘力、北京建筑工程学院钱雅丽任主编,哈尔滨工业大学冉立平、北京建筑工程学院张卓任副主编。本书第1章、第4章由哈尔滨工业大学刘力、王萍及东北林业大学赵士德编写;第2章、第7章由哈尔滨工业大学刘仁辉、哈尔滨自来水集团有限责任公司安哲民编写;第3章由张卓编写;第5章、第8章由哈尔滨工业大学王丹、黑龙江科技学院董国萍编写;第6章由钱雅丽编写;第9章、第10章由冉立平编写;第11章由哈尔滨电业局孙桂萍编写。全书由刘力统稿。

本书在编写过程中参考了大量近年出版的有关建设工程合同管理的书籍,吸收了工程合同管理的最新内容和科研成果。在此,谨向这些著作的编著者致以诚挚的谢意。同时,向担任主审的何佰洲教授和齐锡晶教授表示衷心的感谢。

由于本书编者的学术水平有限,书中难免存在缺点和不足,恳请广大读者批评指正。

编者

第1版前言

建设工程合同管理与索赔是高等院校工程管理专业的主干课程。本书根据工程管理专业建设工程合同管理与索赔教学大纲的要求编写，其目的是培养工程管理专业的学生掌握一定的建设工程合同管理的理论和方法，具有从事工程项目合同管理的初步能力。

本书以系统的观点，全面阐述了建设工程合同管理的内容，从合同法律基础、建设工程合同体系、建设工程委托监理合同、勘察设计合同，到建设工程施工合同等全过程的合同管理工作。在编写过程中，力求做到理论联系实际，先进合同管理理论方法与我国工程合同管理实际相结合。

本书由哈尔滨工业大学刘力、北京建筑工程学院钱雅丽任主编，哈尔滨工业大学冉立平、北京建筑工程学院张卓任副主编。天津大学何伯森教授任主审。本书第1章、第4章由哈尔滨工业大学刘力、王萍及东北林业大学赵士德编写；第2章、第7章由哈尔滨工业大学刘仁辉、哈尔滨自来水集团有限责任公司安哲民编写；第3章由张卓编写；第5章、第8章由哈尔滨工业大学王丹、黑龙江科技学院董国萍编写；第6章由钱雅丽编写；第9章、第10章由冉立平编写；第11章由哈尔滨电业局孙桂萍编写。全书由刘力统稿。

本书在编写过程中参考了大量近年出版的有关建设工程合同管理的书籍，吸收了工程合同管理的最新内容和科研成果。在此，谨向这些著作的编著者致以诚挚的谢意。同时，向担任主审的何伯森教授表示衷心的感谢。

由于本书编者的学术水平有限，书中难免存在缺点和不足，恳请广大读者批评指正。

编 者

目 录

第3版前言

第2版前言

第1版前言

第1章 建设工程合同管理概述	1
本章概要	1
1.1 建设工程合同管理的目的及任务	1
1.2 建设工程合同管理的目标与特点	5
1.3 建设工程合同管理的方法和手段	8
思考题	11
第2章 建设工程法律基础	12
本章概要	12
2.1 合同法律关系	12
2.2 建设工程法律制度	17
2.3 合同担保	18
2.4 建设工程保险制度	21
思考题	23
第3章 合同法律概述	24
本章概要	24
3.1 合同法概述	24
3.2 合同的订立	27
3.3 合同的效力	32
3.4 合同的履行	34
3.5 合同的变更与转让	37
3.6 合同权利义务的终止	39
3.7 违约责任	42
3.8 合同争议的解决	43
思考题	46
第4章 建设工程合同体系	47
本章概要	47
4.1 建设工程中的主要合同关系和合同体系的构成	47

4.2 现代建设工程合同	51
4.3 FIDIC 合同条件	54
4.4 国际上其他常用的合同条件	62
思考题	78
第5章 建设工程监理合同管理	79
本章概要	79
5.1 委托合同及建设工程监理合同概述	79
5.2 建设工程监理合同的订立	83
5.3 建设工程监理合同的履行	87
思考题	94
第6章 建设工程勘察、设计合同管理	95
本章概要	95
6.1 建设工程勘察、设计合同概述	95
6.2 建设工程勘察、设计合同的订立和履行	98
6.3 建设工程勘察、设计合同的管理	102
思考题	104
第7章 建设工程施工合同管理	105
本章概要	105
7.1 建设工程施工合同概述	105
7.2 业主及承包商对合同的总体策划	107
7.3 标准施工合同的解读	116
思考题	147
第8章 建设工程物资采购合同及其他合同管理	148
本章概要	148
8.1 材料采购合同管理	148
8.2 设备采购合同管理	151
8.3 承揽合同管理	155
8.4 技术合同管理	157
思考题	161
第9章 工程索赔基本理论	162
本章概要	162
9.1 工程索赔的基本概念	162
9.2 索赔的意识与培养	166
9.3 索赔起因和索赔依据	174
9.4 索赔程序和索赔文件的编写	181
9.5 业主的索赔	191
思考题	200
第10章 索赔费用及索赔分析	201
本章概要	201

10.1 索赔费用的构成	201
10.2 索赔费用的计算	204
10.3 经济索赔分析	209
10.4 工期索赔分析	227
10.5 承包商的索赔策略与技巧	233
思考题	243
第 11 章 索赔的规避	244
本章概要	244
11.1 概述	244
11.2 索赔的预防	245
11.3 索赔的反驳	248
11.4 索赔谈判	252
思考题	256
参考文献	257

本章概要

考虑建设工程合同管理的要求，本章概括性地介绍了建设工程合同管理的目的及任务、建设工程合同管理的目标与特点，以及建设工程合同管理的方法和手段。

1.1 建设工程合同管理的目的及任务

在建立社会主义市场经济体制中，完善国民经济支柱产业之一的建筑市场体制，是一项十分重要的任务。《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）规定：“中华人民共和国实行依法治国，建设社会主义法制国家。”《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）、《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）和《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）的颁布和实施，为推动和加快我国建设事业的发展指明了方向，并提出了法律保障。建设工程合同管理，已经成为依法治理国家建设事业，加强科学管理的重要环节，是保证工程建设质量、提高工程建设社会效益和经济效益的法律保障和重要工具。

1.1.1 建设工程合同管理的目的

1. 发展和完善社会主义建筑市场经济

我国《宪法》规定，“国家实行社会主义市场经济”，“国家加强经济立法，完善宏观调控”。因此，我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济，以利于进一步解放和发展生产力，增强经济实力，参与国际大市场经济活动。建立社会主义市场经济体制，也是我国国民经济支柱产业之一的建筑业体制改革不断发展的要求和基本目标。因此，培育和发展建筑业市场，是我国建筑业建立社会主义市场经济体制的一项十分重要的工作。

在我国建立社会主义市场经济，就是要建立完善的社会主义法制经济。《建筑法》第一

条规定了制定该法的立法目的,即为了加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,促进建筑业健康发展。上述规定也即建设工程合同管理的根本目的。在工程建设领域中,首先要加强建筑市场的法制建设,健全建筑市场法规体系,以保障建筑市场的繁荣和建筑业的发达。欲达到此目的,必须加强对工程建设合同的法律调整和管理,贯彻落实《合同法》《招标投标法》《建筑法》等有关法律、行政法规,以及推行《建设工程施工合同(示范文本)》等有关合同范本,以保证建设工程合同订立的合法性、全面性、准确性和完整性,依法严格地履行合同,并强化工程项目承发包双方及有关第三方的合同法律意识,认真做好建设工程合同管理工作。

2. 建立现代企业制度

建立现代企业制度,是发展社会化大生产和市场经济的必然要求,是公有制与市场经济相结合的有效途径,是国有企业改革的方向。我们要从我国国情出发,总结实践经验,全面理解和把握产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的要求,深化国有企业改革。现代企业制度的建立,对企业提出了新的要求,企业应当依据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)的规定,遵循“自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束”的原则,这就促使建筑企业必须认真地、更多地考虑市场的需求变化,调整企业发展方向和工程承包经营方式,依据《招标投标法》的规定,通过工程招标投标签订建设工程合同,以求实现与其他企业、经济组织在工程项目建设活动中的协作与竞争。

建设工程合同是项目法人单位与建筑企业进行工程承发包的主要法律形式,是进行工程施工、监理和验收的主要法律依据,是建筑企业走上市场的桥梁和纽带。订立和履行建设工程合同,直接关系到建设单位和建筑企业的根本利益。因此,加强建设工程合同管理,已成为推行现代企业制度的重要内容。

3. 规范建筑市场主体、市场价格和市场交易

建立完善的建筑市场体系和有形的建筑市场,是一项经济法制建设工程。它要求对建筑市场主体、建筑产品市场价格和建筑市场交易等方面的经济关系加以法律调整。

(1) 建筑市场主体

建筑市场主体进入建筑市场进行交易,其目的就是为了开展和实现工程项目承发包活动,即建立工程建设项目合同法律关系。欲达到此目的,有关各方主体必须具备和符合法定主体资格,即具有订立建设工程合同的权利能力和行为能力,方可订立建设工程承包合同。

(2) 建筑产品市场价格

建筑产品市场价格是一种市场经济中的特殊商品价格。在我国正在逐步建立“政府宏观指导,企业自主报价,竞争形成价格,加强动态管理”的建筑市场价格机制。因此,建筑市场主体必须依据有关规定,通过招标投标竞争,运用合同形式,调整彼此之间的建筑产品价格关系。

(3) 建筑市场交易

建筑市场交易是指建筑产品的交易通过工程建设项目招标投标的市场竞争活动,最后采用订立建设工程合同的法定形式确定,在此过程中,建筑市场主体应当依据《招标投标法》和《合同法》的规定行事,方能形成有效的建设工程合同法律关系。

4. 加强合同管理,提高建设工程合同履约率

牢固树立合同法制的观念,加强建设工程项目合同管理,必须从项目法人做起,从项目经理做起和从工程师做起,坚决执行《合同法》和建设工程合同行政法规以及合同示范文本制度。严格按照法定程序签订建设工程项目合同,防止论证不足、资金不足、“豆腐渣工程”合同和转包合同等违法违规现象的出现,建筑市场主体各方只要全面履行建设工程项目合同文本的各项条款,就可以大大提高建设工程项目合同的履约率。

在建设工程合同文本中,对当事人各方的权利、义务和责任做了明确、完善的规定和约定,可操作性强,从而防止当事人主观上的疏漏和外来因素的干扰,有利于合同的正常履行,预防违约现象的出现,防止纠纷的发生,保证建设工程项目的顺利建成。

5. 加强建设工程合同管理,努力开拓国际建筑市场

在21世纪的今天,国际工程市场日益扩大,建筑业得到蓬勃和迅猛发展,各国承包商都在密切注视和分析跨国工程承包的动态和信息,从而形成了国际工程建设市场竞争十分激烈的局面。此外,随着我国国内市场逐步国际化,要求在合同管理上与国际接轨。这就为我国建筑业进入国际工程承包市场和开放国内工程发包市场提出了新的课题。

随着我国“一带一路”战略的制定和实施,建筑业和工程承包活动出现了新局面,但是,现代工程管理的科学知识和经验,我们尚不完全熟悉,特别是国际工程承包市场中的工程招标投标与合同管理知识和技能,有待于进一步掌握。根据世界银行的有关规则,引用国际通用合同文本,努力提高工程合同管理人员的素质,对“开拓和开放”工程建设市场,发展建筑业,为国家创汇和节省建设资金,全面提高工程管理水平具有重要意义。

工程合同管理的目的是为了加强建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建设工程质量和安全,促进建筑业的健康发展。《建筑法》为建筑业在各个环节上有法可依、有法必依、执法必严、违法必究提供了法律依据,是我国建筑行业法制化的重要里程碑,也为我国建筑业进一步向国际标准化迈进提供了保障。

1.1.2 建设工程合同管理的任务

1. 国民经济支柱产业发展的可靠保障

培育和发展建筑市场,振兴我国的建筑业,真正形成国民经济的支柱产业,就必须建立开发现代化的建筑市场。市场的模式应当是市场机制(即供求、价格、竞争)健全,市场要素完备,市场保障体系健全,市场法规完善,市场秩序良好。为了保证建筑市场模式的形成,必须培育合格的市场主体,建立市场价格机制,强化市场竞争意识,推行建设工程项目招标投标,确保工程质量,严格履行建设工程合同。

建设合同管理的范围主要体现在以下三个方面。

(1) 建设活动中的行政管理关系

建设活动是社会经济发展中的重大活动,同社会发展息息相关。国家对此类活动必然实行严格的管理,包括对建设工程的立项、计划、资金筹集、设计、施工、监理、验收等方面进行严格的监督管理,进而形成建设活动中的行政管理关系。

(2) 建设活动中的经济协作关系

在各项建设活动中,各种经济主体为了自身的生产和生活需要,或为了实现一定的经济利益、目的,必然寻求协作伙伴,随即发生相互间的建设协作经济关系,如投资主体(建

设单位)同勘察设计单位、建筑安装施工单位等发生的勘察设计和施工关系。

(3) 建设活动中的民事关系

建设活动中的民事关系是指因从事建设活动而产生的国家、单位法人、公民之间的民事权利、义务关系,主要包括:①在建设活动中发生的有关自然人的损害、侵权、赔偿关系;②土地征用、房屋拆迁导致的拆迁安置关系等。

建设活动中的民事关系既涉及国家社会利益,又关系着个人的利益和自由,因此必须按照民法和建设法规中的民事法律规范予以调整。

应当指出的是,以上建设法规的三种具体调整对象,既彼此互相关联,又各具自身属性。它们都是因从事建设活动所形成的社会关系,都须以建设法规来加以规范和调整。不能或不应当撇开建设法规来处理建设活动中所发生的种种关系。这也是它们的共同点或相关联之处。同时这三种调整对象又不尽相同,它们各自的形成条件不同、处理关系的原则或调整手段不同、适用的范围不同、适用规范的法律后果也不完全相同。从这个意义上说,它们又是三种并行不悖的社会关系,既不能混同,也不能相互取代。在承认建设法规统一调整的前提下,应当侧重适用它们各自所属的调整规范。

2. 努力推行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制

党的十四届五中全会提出的“实行两个具有全局意义的根本性转变,一是经济体制从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制转变,二是经济增长方式从粗放型向集约型转变”的决策,对于实现我国跨世纪的经济建设宏伟目标具有重大的战略意义。在实行“两个转变”过程中,欲振兴和发展我国建筑业,加强现代工程建设事业的科学管理,实行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制,势在必行。

3. 全面提高工程建设管理水平

在我国社会主义市场经济中,建筑市场经济是其重要组成部分,培育和发展建筑市场经济,是一项艰巨和复杂的经济活动。建筑市场行政管理关系、建筑市场主体地位关系、建筑市场商品交易关系、建筑市场主体行为关系等都直接决定着建筑市场经济关系的健康发展和壮大。

建筑市场经济中最活跃的因素就是竞争机制。如何保护竞争、防止不正当竞争,需要做好全方位的法制工作。

从宏观角度来看,首先是转换政府职能,由直接管理企业变为直接管理市场,实行宏观调控,建筑市场的交易活动依靠合同约束主体之间的行为;其次是推行项目法人责任制,由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资产的保值增值,实行全过程负责。项目法人参与市场经济活动,必须以各种合同加以规范。再从微观角度来看,首先是工程建设项目,从可行性研究、勘察设计到招标投标、建筑施工、材料设备采购等各种经济关系,都要以合同形式加以确立;其次是为了促进建筑市场的繁荣和发展,建筑经济领域中的第三产业——工程咨询公司、工程监理公司、招标代理公司、估算公司、专业律师事务所等中介组织已经在工程建设大舞台上扮演着重要角色。建筑市场中介组织参与经济活动时,都是以签订委托合同的形式产生一定的法律关系。

综上所述,培育和发展建筑市场经济,是一项综合的系统工程,其中合同管理只是一项子工程。但是,建设工程合同管理是建筑业科学管理的重要组成部分和特定的法律形式。它贯穿于建筑市场交易活动全过程,众多的建设工程合同的全面履行是建立一个完善的建筑市

场的基本条件和法定保护措施。因此,加强建设工程合同管理,全面提高工程建设管理水平,必将在建立统一的、开放的、现代化的、机制健全的社会主义市场经济体制中,发挥重要的作用。

4. 建设工程合同管理是项目管理的核心,是控制工程质量、进度和造价的重要依据

建设工程合同管理是对工程建设项目有关的各类合同,从条件的拟定、协商到签署、履行情况的检查和分析等环节进行的科学管理工作,以期通过合同管理实现工程项目“三大控制”的任务要求,维护当事人双方的合法权益。

工程建设项目的“三大控制”,强调由工程师依据合同实施管理。

(1) 合同管理中的质量控制

工程师运用科学管理方法和质量保证措施,严格约束承包人按照设计施工图和技术规范中写明的试验项目、材料性能、施工要求和允许精度等有关规定进行施工,消除隐患,防止事故发生,严格把好质量关,依据合同条款的有关规定对工程质量进行监督与控制。

(2) 合同管理中的进度控制

监理工程师接到承包人提交的工程施工进度计划后,将对进度计划进行认真的审核,检查承包人所制订的进度计划是否合理,审查承包人提交的工程施工总进度计划是否符合工程建设项目的合同工期规定。

(3) 合同管理中的投资控制

监理工程师作为工程费用的监控主体,处于工程计划与支付环节的关键位置,除了加强对合同中所规定的工程量、工程费用的计量与支付管理外,还将对合同中所规定的其他费用加强监督与管理。此外,还应根据合同条款,制定工程计量与支付程序,使工程费用监督与管理科学化、规范化。

工程费用的支付,必须严格按照合同规定的支付时间、支付范围、支付方法、支付程序等进行各种款项的支付。

建设工程合同的订立,确立了当事人双方的工程项目管理责任和经济法律关系,也是双方实施工程管理、享有权利和承担义务的法律依据。因此,工程项目建设单位和承建单位,在做好合同管理机构建设和规章建设之后,应当充分重视工程建设项目的招标、投标和合同签订与履行工作。

建设工程合同条款内容是工程建设项目当事人实施工程管理的法定依据。合同双方签订建设工程合同时,对工程合同的性质、工程范围和内容、工期、物资供应、付款和结算方式、工程质量标准和验收、安全生产、工程保修、奖罚条款、双方的责任等条款进行认真研究、推敲,力求条款完善、用词严密、内容合法、程序合法、权利和义务明确。合法、有效的合同,有利于当事人认真履行,可以预防纠纷的发生;即使发生纠纷,当事人也可以请求仲裁机构或人民法院依据合同保护其合法权益。

1.2 建设工程合同管理的目标与特点

1.2.1 建设工程合同管理的目标

建设工程合同管理直接为项目总目标和企业总目标服务,要保证它们的顺利实现。所以

建设工程合同管理不仅是建设项目管理的一部分,也是企业管理的一部分。具体来说,合同管理目标包括:

1) 保证项目三大目标的实现,使整个工程在预定的成本(投资)、预定的工期范围内完成,达到预定的质量和功能要求。由于合同中包括了进度要求、质量标准、工程价格,以及双方的责权利关系,所以它贯穿了项目的三大目标。在一个建筑工程项目中,有几份、十几份甚至几十份互相联系、互相影响的合同,一份合同至少涉及两个独立的项目参加者。通过合同管理可以保证各方都圆满地履行责任,进而保证项目的顺利实施。最终业主按计划获得一个合格的工程,实现投资目的,承包商获得合理的价格和利润。

2) 一个成功的合同管理,还要在工程结束时使双方都感到满意,合同争执较少,合同各方面能互相协调。业主对工程、对承包商、对双方的合作感到满意;而承包商不但取得了利润,而且赢得了信誉,建立了双方友好的合作关系。工程问题的解决公平合理,符合惯例。这是企业经营管理和发展战略对合同管理的要求。

在工程中要能同时达到上述目标是十分困难的。在国际上,人们曾总结许多成功的案例,将项目成功的因素进行分析,其中最重要的因素是通过合同明确项目目标,合同各方在对合同统一认识、正确理解的基础上,就项目的总目标达成共识。

1.2.2 建设工程合同管理的特点

建设合同管理作为规范建设管理和建设协作关系的规范文件,除具备一般合同管理特征外,还具有以下不同于其他合同管理的特点。

1. 建设项目周期长

由于建筑工程项目是一个渐进的过程,工程持续时间长,这使得相关的合同,特别是工程承包合同周期长。它不仅包括施工期,而且包括招标投标和合同谈判以及保修期,所以一般至少2年,长的可达5年或更长时间。合同管理必须在这么长时间内连续地、不间断地进行,从领取标书直到合同完成并失效。

2. 工程价格高

由于工程价值量大,合同价格高,使合同管理对工程经济效益影响很大。合同管理得好,可使承包商避免亏本,并获取利润,否则承包商要蒙受较大的经济损失,这已为许多工程实践所证明。在现代工程中,由于竞争激烈,合同价格中包括的利润减少,合同管理中稍有失误就会导致工程亏本。

3. 合同变更频繁

常常一个稍大的工程,合同实施中的变更能有几百项。合同实施必须按变化了的情况不断地调整,这要求合同管理必须是动态的,必须加强合同控制和变更管理工作。

4. 合同管理工作复杂

合同管理是高度准确、严密和精细的管理工作。这是由如下几方面原因造成的:

1) 现代工程体积庞大,结构复杂,技术标准、质量标准高,要求相应的合同实施的技术水平和管理水平高。

2) 由于现代工程资金来源渠道多,有许多特殊的融资方式和承包方式,使工程项目合同关系越来越复杂。

3) 现代工程合同条件越来越复杂,这不仅表现在合同条款多,所属的合同文件多,还

表现在与主合同相关的其他合同多。例如,在工程承包合同范围内可能有很多分包、供应、劳务、租赁、保险合同,它们之间存在极为复杂的关系,形成一个严密的合同网络。复杂的合同条件和合同关系要求高水平的项目管理特别是合同管理相配套,否则合同条件没有实用性,项目不能顺利实施。

4) 工程的参加单位和协作单位多,通常涉及业主、总包、分包、材料供应商、设备供应商、设计单位、监理单位、运输单位、保险公司等十几家甚至几十家。各方面责任界限的划分,合同的权利和义务的定义异常复杂,合同文件出错和矛盾的可能性加大。合同在时间上和空间上的衔接和协调极为重要,同时又极为复杂和困难。合同管理必须协调和处理各方面的关系,使相关的各合同和合同规定的各工程活动之间不相矛盾,在内容上、技术上、组织上、时间上协调一致,形成一个完整的、周密的、有序的体系,以保证工程有秩序、按计划地实施。

5) 合同实施过程复杂,从购买标书到合同结束必须经历许多过程。签约前要完成许多手续和工作,签约后进行工程实施,要完整地履行一个承包合同,必须完成几百个甚至几千个相关的合同事件,从局部完成到全部完成。在整个过程中,稍有疏忽就会导致前功尽弃,导致经济损失。所以必须保证合同在工程的全过程和每个环节上都顺利实施。

6) 在合同管理中,必须做好取得、处理、使用、保存合同相关文件和各种工程资料。

5. 合同实施风险大

由于合同实施时间长、涉及面广,项目在实施过程中受外界环境如经济条件、社会条件、法律和自然条件的影响,业主和承包商均有各自的风险。业主的风险主要来自于项目决策阶段和项目实施阶段,而承包商的风险则来自于政治风险、经济风险、技术风险、商务及公共关系风险和管理风险。这些风险都难以预测和有效的控制,有时会妨碍合同的正常实施,造成经济损失。

6. 合同管理职能的特殊性

在工程项目管理中,合同管理作为一项管理职能,有它自己的职责和任务。但它又有以下特殊性:

1) 由于合同中包括了项目的整体目标,所以合同管理是工程项目管理的核心,对项目的进度控制、质量管理、成本管理有总控制和总协调作用,所以它又是综合性的全面的高层次的管理工作。

2) 合同管理要处理好与业主及其他方面的经济关系,就必须服从企业经营管理、服从企业战略,特别在投标报价、合同谈判、制定合同执行战略和处理索赔时,更要注意这个问题。

从法律的角度来看,建设合同管理不同于其他合同管理,其特点如下:

1) 行政隶属性。行政隶属性是建设合同管理的主要特征,也是区别于其他合同管理的主要特征。这一特征决定了建设合同管理必然要采用直接体现行政权力活动的调整方法,即以行政指令为主的方法调整建设业法律关系的过程。但随着我国从计划经济向市场经济不断过渡,政府的行政干预将越来越少。因甲、乙双方的合同行为是市场行为,只要遵守国家的法律和法规即可。

2) 经济性。经济性是建设合同管理的一个重要特征。建设业的活动直接为社会创造财富,为国家增加积累。建设合同管理的经济性既包括财产性,也包括其与生产、分配、交