



工程施工现场技术管理丛书

合同员

巴晓曼 主编

HETONG YUAN

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

工程施工现场技术管理丛书

合 同 员

巴晓曼 主编

中 国 铁 道 出 版 社
2010 年 · 北 京

内 容 提 要

本书重点介绍了建设工程合同基本知识,工程合同法律基础知识,建筑市场,建设项目资金管理知识,建设工程招标投标管理,合同的策划与合同条件,施工合同示范文本,建设工程合同的签订及谈判技术,合同的交底与履行,工程的变更管理,索赔管理,项目总承包合同、勘察设计合同及其他合同管理,建设工程施工合同风险管理,以及合同的归档管理,内容简洁,体系完备,理论与实践相结合,具有较强的操作性。

本书既可供建设单位、监理单位、设计单位、施工单位等工程管理人员参考,也可作为企业合同员培训教材使用。

图书在版编目(CIP)数据

合同员/巴晓曼主编. —北京:中国铁道出版社,2010. 12

(工程施工现场技术管理丛书)

ISBN 978-7-113-11958-4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 184832 号

书 名: 工程施工现场技术管理丛书
合 同 员
作 者: 巴晓曼

策划编辑:江新锡 徐 艳
责任编辑:徐 艳 陈小刚 电话:51873193
封面设计:崔丽芳
责任校对:张玉华
责任印制:李 佳

出版发行:中国铁道出版社(100054,北京市宣武区右安门西街8号)

网 址:<http://www.tdpress.com>

印 刷:三河市华丰印刷厂

版 次:2010年12月第1版 2010年12月第1次印刷

开 本:787mm×1092mm 1/16 印张:12.5 字数:307千

书 号:ISBN 978-7-113-11958-4

定 价:27.00元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话:市电(010)51873170,路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)63549504,路电(021)73187

前 言

我国正处在经济和社会快速发展的历史时期,工程建设作为国家基本建设的重要部分正在蓬勃发展,铁路、公路、房屋建筑、机场、水利水电、工厂等建设项目在不断增长,国家对工程建设的投资巨大。随着建设规模的扩大、建设速度的加快,工程施工的质量和安全生产问题、工程建设效率问题、工程建设成本问题越来越为人们所重视和关注。

加强培训学习,提高工程建设队伍自身业务素质,是确保工程质量和安全的有效途径。特别是工程施工企业,一是工程建设任务重,建设速度在加快;二是新技术、新材料、新工艺、新设备、新标准不断涌现;三是建设队伍存在相当不稳定性。提高队伍整体素质不仅关系到工程项目建设,更关系到企业的生存和发展,加强职工岗位培训既存在困难,又十分迫切。工程施工领域关键岗位的管理人员,既是工程项目管理命令的执行者,又是广大建筑施工人员的领导者,他们管理能力、技术水平的高低,直接关系到建设项目能否有序、高效率、高质量地完成。

为便于学习和有效培训,我们在充分调查研究的基础上,针对目前工程施工企业的生产管理实际,就工程施工企业的关键岗位组织编写了一套《工程施工现场技术管理丛书》,以各岗位有关管理知识、专业技术知识、规章规范要求为基本内容,突出新材料、新技术、新方法、新设备、新工艺和新标准,兼顾铁路工程施工、房屋建筑工程的实际,围绕工程施工现场生产管理的需要,旨在为工程单位岗位培训和各岗位技术管理人员提供一套实用性强、较为系统且使用方便的学习材料。

丛书按施工员、监理员、机械员、造价员、测量员、试验员、资料员、材料员、合同员、质量员、安全员、领工员、项目经理十三个关键岗位,分册编写。管理知识以我国现行工程建设管理法规、规范性管理文件为主要依据,专业技术方面严格执行国家和有关行业的施工规范、技术标准和质量标准,将管理知识、工艺技术、规章规范的内容有机结合,突出实际操作,注重管理可控性。

由于时间仓促,加之缺乏经验,书中不足之处在所难免,欢迎使用单位和个人提出宝贵意见和建议。

编 者

2010 年 12 月

目 录

第一章 建设工程合同基本知识	(1)
第一节 建设合同概述	(1)
第二节 建设合同管理	(13)
第二章 工程合同法律基础知识	(15)
第一节 法律体系	(15)
第二节 合同法律制度	(19)
第三章 建筑市场	(36)
第一节 建筑市场体系	(36)
第二节 有形建筑市场	(37)
第四章 建设项目资金管理知识	(44)
第一节 项目资金管理概述	(44)
第二节 证券管理	(46)
第三节 设备租赁	(48)
第四节 流动资金	(48)
第五节 存 货	(51)
第六节 固定资产	(53)
第七节 费用与成本核算	(57)
第五章 建设工程招投标管理	(67)
第一节 建设工程招投标概述	(67)
第二节 建设工程招投标程序	(72)
第三节 招标文件	(79)
第四节 开标、评标、中标	(84)
第五节 投标文件	(93)
第六节 投标决策	(96)
第六章 合同的策划与合同条件	(106)
第一节 合同的策划	(106)
第二节 合同条件	(114)
第七章 建设工程合同的签订及谈判技术	(117)
第一节 合同的审查	(117)
第二节 合同谈判准备及程序	(121)
第三节 合同谈判技巧	(125)
第四节 合同的签订	(127)
第八章 合同交底与履行	(130)
第一节 合同交底	(130)

第二节 合同的履行	(132)
第三节 合同分析	(135)
第四节 合同控制	(140)
第五节 合同实施	(143)
第九章 工程变更管理	(145)
第一节 工程变更概述	(145)
第二节 工程变更管理	(146)
第十章 索 赔 管 理	(151)
第一节 工程索赔概述	(151)
第二节 索 赔 分 析	(158)
第三节 费 用 索 赔	(160)
第十一章 项目总承包合同、勘察设计合同及其他合同管理	(166)
第一节 项目总承包合同概述	(166)
第二节 联 营 合 同	(167)
第三节 物资购销合同	(169)
第四节 抵 押 合 同	(170)
第五节 借 款 合 同	(171)
第六节 保 险 合 同	(173)
第七节 建设工程项目勘察与设计合同	(175)
第十二章 建设工程施工合同风险管理	(178)
第一节 施工合同风险管理概述	(178)
第二节 承包商的风险与防范	(179)
第十三章 合同的归档管理	(183)
第一节 合同归档管理概述	(183)
第二节 合同资料管理	(184)
第三节 《建设工程文件归档整理规范》(GB/T 50328—2001)文件	(188)
参 考 文 献	(191)

第一章 建设工程合同基本知识

建设工程施工合同是发包方和承包方为完成商定的建筑、安装工程,明确相互权利义务关系的协议。依照建设工程施工合同,承包方应完成一定的建筑、安装工程任务,发包方应提供必要的施工条件并支付工程价款。

《经济合同法》、《建筑安装工程承包合同条例》等法律、法规是签订施工合同的法律依据。1999年12月24日国家工商行政管理局和建设部联合发布了《建设工程施工合同示范文本》(以下简称《示范文本》),目前,我国的施工合同一般都按照该《示范文本》签订。

第一节 建设合同概述

一、合同员需要具备的基本素质及能力

- (1)健康的身体,积极乐观的心态。
- (2)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。有较强的协调能力。
- (3)有良好的协作与团队精神,为人正直,有责任心。
- (4)管理专业专科以上学历。
- (5)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。
- (6)能够根据公司制度和相关法律、法规办理 CRM 系统内的合同工作。
- (7)能熟练运用办公软件,熟练使用 Excel、Word 文档。
- (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工作。

二、合同员的岗位职责

- (1)按照国家经济合同法规、公司经济合同管理制度有关规定,负责拟订公司具体经济合同管理实施细则,在上级批准后组织执行。
- (2)负责对外签订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)控制合同副本或复印件的传送范围,保守公司商业机密。
- (4)认真研究合同法规和法院判例,对公司的合同纠纷和涉讼提供解决的参考意见。
- (5)对公司内部模拟法人独立核算的经济责任制,提出适用经济合同文本和实施方案,并负责培训相关基层人员。
- (6)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,不得擅自自在合同上盖章。
- (7)负责不断追踪部门合同履行完成情况,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。
- (8)完成财务部部长临时交办的其他任务。

三、建设工程合同的分类

1. 从承发包的工程范围进行划分

从承发包的不同范围和数量进行划分,可以将建设工程合同分为建设工程总承包合同、建设工程承包合同、分包合同。发包人将工程建设的全过程发包给一个承包人的合同即为建设工程总承包合同。发包人如果将建设工程的勘察、设计、施工等的每一项分别发包给一个承包人的合同即为建设工程承包合同。经合同约定和发包人认可,从工程承包人承包的工程中承包部分工程而订立的合同即为建设工程分包合同。

2. 从完成承包的内容进行划分

从完成承包的内容进行划分,建设工程合同可以分为建设工程勘察合同、建设工程设计合同和建设工程施工合同三类。

3. 从付款方式进行划分

以付款方式不同进行划分,建设工程合同可分为总价合同、单价合同和成本加酬金合同。

4. 与建设工程有关的其他合同

与建设工程有关的合同类型很多,主要有买卖合同、运输合同、保险合同、租赁合同、承揽合同等,都需要工程合同管理人员熟悉。

四、建设工程合同的特征

1. 合同主体要求严格

建设工程合同发包人可以是具备法人资格的国家机关、事业单位、国有企业、集体企业、私营企业、经济联合体和社会团体,也可以是依法登记的个人合伙、个体经营户或个人。与发包人合并的单位、兼并发包人的单位,购买发包人合同和接受发包人出让的单位和人员(即发包人的合法继承人),均可成为发包人,履行合同规定的义务,享有合同规定的权利。发包人既可以是建设单位,也可以是取得建设项目总承包资格的项目总承包单位。

承包人应是具备与工程相应资质和法人资格并被发包人接受的合同当事人及其合法继承人。但承包人不能将工程转包或出让,如进行分包,应在合同签订前提出并征得发包人同意。

2. 合同客体特殊

建设工程合同的标的是各类建筑产品。建筑产品通常是与大地相连的,建筑形态多种多样,建筑产品的单住性及固定性等自身的特性,决定了建筑工程合同标的的特殊性。

3. 合同形式要求特殊

建设工程合同的签订,一般通过招投标的手段实现,需要利用有关的招标文件范本和合同范本来签订,而且要求书面签订。

4. 合同履行期限长

建筑工程由于结构复杂、体积大、建筑材料类型多、工作量大、投资巨大,使得建设工程的生产周期与一般工业产品的生产相比相对较长,这导致建设工程合同履行期限较长。而且,因为投资的巨大,建设工程合同的订立和履行一般都需要较长的准备期。同时,在合同的履行过程中,还可能因为不可抗力、工程变更、材料供应不及时等原因而导致合同期限的延长。

5. 合同内容多、涉及范围广

以施工合同为例,合同的内容构成一般包括合同协议书、中标书、投标函及投标函附录、合同条件、标准规范、设计文件、工程量清单、报价表等,范围涉及进度控制、质量控制、安全控制、

经济条款、双方权利义务和责任、变更、索赔、纠纷处理等。

6. 投资和程序上的严格性

由于工程建设对国家的经济发展、国民的工作和生活都有重大的影响,因此,国家对工程建设在投资和程序上有严格的管理制度。订立建设工程合同一般必须以国家批准的投资计划为前提。即使是国家投资以外的、以其他方式筹集的投资也要受到当年的贷款规模和批准限额的限制,纳入当年投资规模的控制,并经过严格的审批程序。建设工程合同的订立和履行还必须遵守国家关于基本建设程序的规定。

五、建设工程勘察设计的签订依据

1. 合同主体资格

根据《建设工程勘察设计合同管理办法》的规定,勘察设计合同的发包人(以下简称甲方)应当是法人或者自然人,承接方(以下简称乙方)必须具有法人资格。甲方是建设单位或项目管理部门,乙方是持有建设行政主管部门颁发的工程勘察设计资质证书、工程勘察设计收费资格证书和工商行政管理部门核发的企业法人营业执照的工程勘察设计单位。

2. 合同的一般内容

①订立合同的依据;②发包人义务;③承包人义务;④发包人权利;⑤承包人权利;⑥发包人责任;⑦承包人责任;⑧合同的生效、变更和终止;⑨勘察、设计取费;⑩争议的解决及其他。

六、建设监理合同的概念

监理合同是建设工程委托监理合同的简称,它是委托合同的一种,是工程建设单位聘请监理单位对工程建设实施监督,明确双方权利、义务关系的协议。

建设监理可以是对工程建设的全过程进行监理,也可以是分阶段进行勘察监理、设计监理、施工监理等。目前我国工程实践中大多是施工监理。

监理合同的一般内容如下:

①合同所涉及的词语定义和遵循的法规;②监理人的义务;③委托人的义务;④委托人的权利;⑤监理人的义务;⑥监理人的责任;⑦委托人的责任;⑧合同生效、变更和终止;⑨监理报酬;⑩争议的解决及其他。

七、建设工程施工合同的概念

建设工程施工合同是业主(或建设管理单位)与施工单位之间为完成一定的工程项目的建设而订立的明确彼此之间权利义务关系的协议。

目前我国建设工程施工合同的订立,主要依据的是《标准施工招标文件》(九部委〔2007〕56号)。为了规范施工招标文件编制活动,提高招标文件编制质量,促进招标投标活动的公开、公平和公正,国家发展和改革委员会、财政部、建设部、铁道部、交通部、信息产业部、水利部、民用航空总局、广播电影电视总局联合编制了《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》(简称《标准文件》),自2008年5月1日起在政府投资项目中试行。

根据标准文件中合同通用条款的规定,合同文件(或称合同)是指合同协议书、中标通知书、投标函及投标函附录、专用合同条款、通用合同条款;技术标准和要求;图纸、已标价工程量清单以及其他合同文件。其中合同协议书指承包人按中标通知书规定的时间与发包人签订合同协议书。除法律另有规定或合同另有约定外,发包人和承包人的法定代表人或其委托代理

人在合同协议书上签字并盖单位章后,合同生效。中标通知书是指发包人通知承包人中标的函件。投标函是指构成合同文件组成部分的由承包人填写并签署的投标函。投标函附录是指附在投标函后构成合同文件的投标函附录。技术标准和要求是指构成合同文件组成部分的名为技术标准和要求文件,包括合同当事人双方约定对其所作的修改或补充。图纸是指包含在合同中的工程图纸,以及由发包人按合同约定提供的任何补充和修改的图纸,包括配套的说明。已标价工程量清单是指构成合同文件组成部分的由承包人按照规定的格式和要求填写并标明价格的工程量清单;其他合同文件是指经合同当事人双方确认构成合同文件的其他文件。

八、与建设工程有关的合同种类

比如买卖合同(购销合同)、货物运输合同、加工承揽合同、机械设备租赁合同、保险合同、担保合同等,都需要工程合同管理人员熟悉,具体可参照合同法和其他相关法律、法规和规章性文件的有关规定。

九、建设工程施工合同的当事人的概念

施工合同的当事人为发包方和承包方。

(1)发包方(以下简称甲方)。可以是具备法人资格的国家机关、事业单位、国有企业、集体企业、私营企业、经济联合体和社会团体,也可以是依法登记的个人合伙、个体经营户或个人,即一切以协议、法院判决或其他合法完备手续取得甲方资格,承认全部合同文件,能够而且愿意履行合同规定义务的单位 and 人员。与甲方合并的单位,兼并甲方的单位,购买甲方合同和接受甲方出让的单位和人员,均可成为甲方,履行合同规定的义务,享有合同规定的权利。发包方也可称为业主。

(2)承包方(以下简称乙方)。应是具备与工程相应资质和法人资格的国有企业、集体企业、私营企业,但乙方不能将工程转包或出让;如进行分包,应在合同签订前提出并征得甲方同意。承包方也可称为承包商。

十、建设工程施工合同示范文本的组成

施工合同示范文本是各类公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管理施工和设备安装的样本。示范文本由《建设工程施工合同条件》(以下简称《合同条件》)及《建设工程施工协议条款》(以下简称《协议条款》)组成。其中《合同条件》是根据《经济合同法》和《建筑安装工程承包合同条例》对承包双方的权利义务作出的规定,除双方协商一致对其中的某些条款作了修改、补充或取消外,双方都必须严格履行。

考虑到建设工程的内容各不相同,工期、造价也随之变动,承包、发包方各自的能力,施工现场的环境和条件也各不相同,《合同条件》不能完全适用于各具体工程,因此配之以《协议条款》对其作必要的修改或补充,使《合同条件》和《协议条款》成为双方统一意愿的体现。

十一、建设工程施工合同的文件组成

建设工程施工合同由下列文件组成:

- (1)《建设工程施工协议合同条款》。
- (2)《建设工程施工合同条件》。
- (3)洽商、变更等明确双方权利、义务关系的协议。

- (4) 招标承包工程中的中标通知书、投标书和招标文件。
- (5) 工程量清单或确定工程造价的工程预算书和图纸。
- (6) 标准、规范和其他有关资料、技术要求。

十二、建设工程施工合同的主要条款

1. 词语涵义及合同文件(工程概况及合同文件)

合同条件应明确注明合同中涉及的有关词语的精确涵义,在协议条款中应写明工程名称、工程地点、承包范围、开竣工日期、质量等级、合同价款。此外,合同中应写明合同的文件组成、解释顺序及适用的语言文字、法律与图纸。

2. 双方的一般责任

(1) 甲方代表的一般责任

甲方任命的驻施工现场的代表,按照以下要求,行使合同约定的权利,履行合同约定的职责:

1) 甲方代表可以委派有关具体管理人员行使自己的部分职权,并可以随时撤销委派,但委派与撤销均应在 5 天前通知乙方。

2) 甲方代表的指令。通知应采用书面形式,并由本人签字,乙方代表在回执上签署姓名和日期后生效,必要时,甲方代表可以发出口头指令,并在 48 小时以内予以书面确认。甲方代表不能及时作出书面确认时,乙方应于甲方代表发出口头指令 7 天内提出书面确认要求,甲方代表在承包人提出确认要求后 48 小时内不予答复的,视为口头指令已被确认。

3) 甲方应按合同约定及时向乙方提供所需要的指令、批准、图纸及履行其他合同所约定的义务,否则,由此造成的损失由甲方承担。

工程实行监理的,甲方委托的总监理工程师按协议条款的约定部分或全部行使合同中甲方代表的权利,但无权解除合同中乙方的义务。

甲方代表和总监理工程师易人时,甲方应提前 7 天通知乙方,后任继续承接前任应负的责任。

(2) 乙方代表的一般责任

乙方任命驻工地负责人,按以下要求行使合同约定的权力,履行合同约定的职责:

1) 乙方的要求、请求和通知,由乙方代表签字后送交甲方代表,甲方代表在回执上签署姓名和收到日期后生效。

2) 乙方认为甲方指令不合理,应在收到指令后 24 小时内向甲方提出修改指令的书面报告。甲方在收到承包人报告后 24 小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定,并以书面形式通知乙方。紧急情况下,甲方要求乙方立即执行的指令或乙方虽有异议,但甲方决定仍继续执行的指令,乙方应予执行。

3) 乙方代表应按甲方代表批准的施工组织设计(或施工方案)和依据合同发出的指令、要求组织施工。在紧急情况且无法与甲方代表取得联系的情况下,可采取保证工程和人员生命财产安全的紧急措施,并在 24 小时之内向甲方代表送交报告。责任在甲方,由甲方承担由此造成的经济支出,相应顺延工期;责任在乙方,由乙方承担费用。

乙方代表易人应在 7 天前通知甲方,后任继续承担前任应负的责任。

(3) 甲方的工作

根据协议条款约定的时间和要求,甲方应分阶段或一次完成以下的工作:

1) 办理土地征用、青苗树木赔偿、房屋拆迁、清除地面、架空和地下障碍等工作,使施工场地具备施工条件,并在开工后继续解决以上事项的遗留问题。

2) 将施工所需水、电、电讯线路从施工场地外部接至协议条款约定地点,并保证施工期间需要。

3) 开通施工场地与城乡公共道路的通道以及协议条款约定的施工场地内的主要交通干道,满足施工运输的需要,保证施工期间的畅通。

4) 向乙方提供施工场地的工程地质和地下管网线路资料,保证数据真实准确。

5) 办理施工所需各种证件、批件和临时用地、占道及铁路专用线的申报批准手续(证明乙方自身资质的证件除外)。

6) 将水准点坐标控制点以书面形式交给乙方,并进行现场交验。

7) 组织乙方和设计单位进行图纸会审,向乙方进行设计交底。

8) 协调处理施工现场周围地下管线和邻近建筑物、构筑物的保护,并承担有关费用。

甲方不按合同约定完成以上工作造成延误时,应承担由此造成的经济支出,赔偿乙方有关损失,工期相应顺延。

(4) 乙方的工作

乙方按协议条款约定的时间和要求做好以下工作:

1) 在其设计资格证书允许的范围内,按甲方代表的要求完成施工图设计或与工程配套的设计,经甲方代表批准后使用。

2) 向甲方代表提供年、季、月工程进度计划及相应进度统计报表和工程事故报告。

3) 按工程需要提供和维修非夜间施工使用的照明、看守、围栏和警卫等。如乙方未履行上述义务造成工程、财产和人身伤害的,由乙方承担责任及所发生的费用。

4) 按协议条款约定的数量和要求,向甲方代表提供在施工现场办公和生活的房屋及设施,发生费用由甲方承担。

5) 遵守地方政府和有关部门对施工场地交通和施工噪声等管理规定,经甲方同意后办理有关手续,甲方承担由此发生的费用,因乙方责任造成的罚款除外。

6) 已竣工工程未交付甲方之前,乙方按协议条款约定负责已完工程的成品保护工作,保护期间发生损坏,乙方自费予以修复。要求乙方采取特殊措施保护的单位工程的部位和相应经济支出,在协议条款内约定。甲方提前使用后发生损坏的修理费用,由甲方承担。

7) 按合同的要求做好施工现场地下管线和邻近建筑物、构筑物的保护工作。

8) 保证施工现场清洁,符合有关规定。交工前清理现场,达到合同文件的要求,承担因违反有关规定造成的损失和罚款(合同签订后颁发的规定和非乙方原因造成的损失和罚款除外)。

乙方不履行上述各项义务,造成工期延误和工程损失的,应对甲方损失给予赔偿。

3. 施工组织设计和工期

(1) 进度计划

乙方应在协议条款约定的日期将施工组织设计(或施工方案)和进度计划提交甲方代表,甲方代表应按协议条款约定的时间予以批准或提出修改意见,逾期不批复,可视为该施工组织设计(或施工方案)和进度计划已经批准。

乙方必须按批准的进度计划组织施工,接受甲方代表对进度的检查、监督。工程实际进展与进度计划不符时,乙方应按甲方代表的要求提出改进措施,报甲方代表批准后执行。

(2) 延期开工

乙方应按协议条款约定的开工日期开始施工。乙方不能按时开工,应在协议条款约定的开工日期 7 天之前,以书面形式向甲方代表提出延期开工的理由和要求。甲方代表在 2 天内答复乙方。甲方在接到延期开工申请后 48 小时内不答复,视为同意承包人的要求,工期相应顺延。甲方不同意延期要求或乙方未在规定时间内提出延期开工要求,工期不予顺延。

甲方征得乙方同意以书面形式通知乙方后可推迟开工日期,承担乙方因此造成的经济支出,相应顺延工期。

(3) 暂停施工

甲方代表在确有必要时,可以要求乙方暂停施工,并在 48 小时内提出处理意见。停工责任在甲方时,由甲方承担经济支出,并顺延工期。

(4) 工期延误

由于工程量变化和设计变更,一周内非乙方原因停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时,由于不可抗力,合同约定或甲方代表同意予以顺延工期的其他情况出现时,乙方可以在上述情况出现后 14 天内就延误的内容和因此发生的经济支出向甲方代表提出报告,甲方在收到报告后 14 天内予以确认,逾期不予确认也不提出修改意见,视为同意顺延工期。

非上述原因,工程不能按合同工期竣工,乙方承担违约责任。

(5) 工期提前

由于需要甲方应和乙方协商提前竣工,并达成提前竣工协议。乙方按此修订进度计划,报甲方批准。甲方应在 5 天内给予批准,并为赶工提供方便条件。协议应包括以下方面的内容:

- 1) 提前的时间。
- 2) 乙方采取的赶工措施。
- 3) 甲方为赶工提供的条件。
- 4) 赶工措施的经济支出和承担。
- 5) 提前竣工的收益分享。

4. 质量与验收

(1) 工程质量要求

建设工程的质量应达到国家或专业的质量检验评定标准规定的合格条件。如果甲方要求部分或全部工程质量达到优良标准,应该负担由此增加的经济支出,并顺延工期。

(2) 隐蔽工程和中间验收

对于隐蔽工程和其他需验收的工程部位,经双方议定应在协议条款中写明隐蔽工程和中间验收程序。

当工程具备覆盖、掩盖条件或达到条款约定的中间验收部位,乙方首先应当自检,并在自检合格后实施隐蔽工程或中间验收 48 小时前通知甲方代表参加。通知中应包括乙方的自检记录、隐蔽工程或中间验收的内容、时间、地点和准备验收记录。甲方代表不能按时进行验收,应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求,延期不能超过 48 小时。甲方工程师未能按以上时间提出延期要求,不进行验收,承包人可自行组织验收,甲方工程师应承认验收记录。

工程符合规范和要求,甲方验收合格,甲方代表在验收记录上签字,若甲方代表在验收合格 24 小时后仍没签字,视甲方已批准合格,乙方可进行隐蔽或继续施工。

(3) 试车

对于设备安装工程应组织试车,由甲乙双方确定试车是否成功。

设备安装工程具备单机无负荷试车条件的由乙方组织试车,并在试车 48 小时前通知甲方代表。通知中应包括试车的内容和时间、地点,乙方应准备试车记录。用方应为试车提供必要的条件,合格后,甲方代表在试车记录上签字。

设备安装工程具备联动无负荷试车条件的,应由甲方组织试车,并在试车 48 小时前通知乙方。通知中应包括试车的内容和时间、地点及对乙方应做的准备工作要求。乙方应按要求做好准备工作和试车记录。试车通过后,双方在试车记录上签字方可进行竣工验收。

(4)竣工验收

竣工验收是甲方对工程的全面检验,是保修期外的最后阶段。

当工程按合同要求全部完成后,工程具备了竣工验收条件,乙方按国家工程竣工验收的有关规定,向甲方代表提供完整的竣工资料和竣工验收报告,并按协议条款要求的日期向甲方提交竣工图。

甲方代表收到竣工验收报告后 28 天内组织有关单位验收,并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。甲方收到承包人送交的竣工验收报告后 28 天内不组织验收,或验收后 14 天内不提出修改意见,视为竣工验收报告已被认可。

5. 合同价款与支付

(1)合同价款的调整

1)合同价款在协议条款内约定后,任何一方不得擅自改变。但协议条款另有约定或发生下列情况之一时可作调整:

- ①甲方代表确认的工程量增减。
- ②甲方代表确认的设计变更或工程洽商。
- ③工程造价管理部门公布的价格调整。
- ④一周内非乙方原因造成停水、停电、停气累计超过 8 小时。
- ⑤合同约定的其他增减或调整。

2)目前,我国合同价款调整的形式很多,应按照具体情况予以说明例如。

一般工期较短的工程采用固定价格,但因甲方原因致使工期延长时是否对合同价款作出调整应予以洽商说明。

甲方对施工期间可能出现的价格变动采取一次性付给乙方一笔风险补偿费用的办法,这时应确定补偿的金额和比例以及补偿后是全部不予调整,还是部分不予调整及可以调整项目的名称。

采用可调价格的应确定调整的范围,除材料费外是否还包括机械费、人工费、管理费,以及调整的条件。如对《合同条件》中列出的项目有补充,则还应作进一步的详细补充说明。

乙方代表在工程价款可以调整的情况发生后 14 天内将调整的原因、金额,以书面形式通知甲方代表,甲方代表批准后通知经办银行和乙方。甲方代表收到乙方通知 14 天内没有作出答复,视为已经批准。

(2)工程计量

乙方按协议条款约定的时间(如固定于每季或每月的第一周)向甲方代表提交施工日志,甲方代表应于接到施工日志后 7 天内按图纸核实已完工程量(即工程计量),并在计量前 24 小时通知承包人,乙方应为工程计量提供方便并派人参加,乙方不派人参加时,甲方代表可以自行计量,计量有效。但若甲方代表不按约定时间通知乙方。致使乙方不能参加计量,则计量结果无效。

甲方代表收到乙方报告后 7 天内未进行计量,从第 8 天起,乙方报告中开列的工程量就视为已被确认,作为工程价款支付的依据。

(3) 工程款支付

在确认计量结果后 14 天内,甲方应向乙方支付工程款(进度款)。应扣回的预付款、确定调整的合同价款、工程变更调整的合同价款及追加合同价款应同期结算。

甲方超过约定的支付时间不支付工程款(进度款)时,乙方可向甲方发出要求付款的通知,甲方收到乙方通知后仍不能按要求付款,可与甲方协商签订延期付款协议,经乙方同意后可延期支付。协议应明确延期支付的时间和从计量结果确认后第 15 天起应付款的贷款利息。

6. 材料设备供应

(1) 甲方供应材料设备

甲方应按协议条款约定的材料设备种类、规格、数量、质量、单价和提供的时间、地点的清单,向乙方提供材料设备及其产品的合格证明。甲方代表应按规定在所提供的材料设备验收 24 小时前将通知送达乙方,验收后由乙方保管,并承担验收后材料设备的保管费用。甲方不按规定通知乙方验收,发生的损坏、丢失事故责任由甲方承担。

因甲方提供的材料设备与清单不符或迟于清单约定供应时间时,由甲方承担相应的经济支出。发生延误,应相应顺延工期,甲方赔偿由此给乙方造成的损失。

(2) 乙方供应材料设备

乙方应按协议条款的约定,按照设计和规范的要求采购工程需用的材料,提供产品合格证明,并应在材料设备到货前 24 小时通知甲方验收。

乙方负责把自己采购的不合格的产品运出施工现场,并负责重新采购,并承担由此发生的费用。

甲方不能按时到场验收,验收后发现材料设备不符合要求,仍由乙方负责修理、拆除及重新采购,并承担由此发生的费用,由此造成工期延误可以顺延工期。

根据工程的要求和甲方代表的批准,乙方可以使用代用材料。因甲方原因使用代用材料时,由甲方承担发生的费用。

7. 设计变更

乙方可以在取得甲方代表同意的情况下对设计进行变更,并由甲方取得有关批准。

甲乙双方办理变更洽商后,乙方按甲方代表的要求办理以下变更:

- (1) 增减合同中约定的工程数量。
- (2) 更改有关工程的性质、质量、规格。
- (3) 更改有关部分的标高、基线位置和尺寸。
- (4) 增加工程需要的附加工程。
- (5) 改变有关工程的施工时间和顺序。

8. 竣工结算与保修

(1) 竣工结算

竣工验收报告被批准,是竣工结算的前提。竣工验收报告被批准后,乙方应按国家有关规定和协议条款约定的时间、方式向甲方代表提出结算报告。若合同为总价合同,则竣工结算比较简单,以合同价款减去已支付的各工程款项后即为竣工结算款。若合同为其他方式,竣工结算较为复杂,乙方应按合同约定的计价方式,并根据本身经确定的工程量签证、追加费用签证等计算出合同价款,再减去甲方已付款项。

甲方代表收到乙方的结算报告后应及时给予批准或提出修改意见,在协议条款约定的时间内将拨款通知送经办银行,并将副本送乙方,银行审核后向乙方支付工程款。乙方收到工程款后 14 天内将竣工工程交付给甲方。

甲方收到竣工报告后 28 天内无正当理由不办理结算时,从第 29 天起按施工企业向银行计划外贷款的利息支付拖欠工程款的利息,并承担违约责任。

甲方收到竣工结算报告及结算资料后 28 天内不支付工程竣工结算价款时,乙方可以催告甲方支付结算价款。甲方在收到竣工结算报告及结算资料后 56 天内仍不支付时,乙方可以与甲方协议将该工程折价,也可以由乙方申请人民法院将该工程依法拍卖,乙方就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

工程竣工验收报告经甲方认可后 28 天内,乙方未能向甲方递交竣工结算报告及完整的结算资料,造成工程竣工结算不能正常进行或工程竣工结算价款不能及时支付时,甲方要求交付工程的,乙方应当交付;甲方不要求交付工程的,乙方承担保管责任。

(2) 保修

保修是建设工程施工合同中乙方的最后义务。协议条款或保修合同中应写明保修项目、内容、范围、期限、保修金额、支付办法及保修金利率。

保修期间,乙方应在接到保修通知日后 10 天内派人修理,否则,甲方可以委托其他单位人员修理。因乙方原因造成的返修费用,甲方在保修金内扣除,不足部分,由乙方支付,因乙方之外原因造成的返修和经济支出,由甲方承担。

甲方应在保修期满 20 天内结算保修金,将剩余保修金及利息一齐交给乙方。不足部分,仍由乙方支付。

9. 争议的解决

(1) 争议发生后,应本着顾全大局、友好协商、互谅互让的精神来解决。协商不成,可采用下述的解决方式:

- 1) 向协议条款约定的单位或人员要求调解。
- 2) 向仲裁机构申请仲裁。
- 3) 向有管辖权的人民法院起诉。

(2) 双方应尽量约定以仲裁作为解决争议的最终方式。需要注意的是,不能同时约定仲裁和诉讼作为解决争议的方式。发生争议后,除非出现下列情况,否则双方都应继续履行合同,保持施工连续,保护好已完工程:

- 1) 合同确已无法履行。
- 2) 双方协议停止施工。
- 3) 调解要求停止施工且为双方接受。
- 4) 仲裁机构要求停止施工。
- 5) 法院要求停止施工。

10. 其他

双方还应对合同履行中的其他问题进行约定,如安全施工、工程分包、不可抗力因素等。

十三、建设工程施工合同订立的条件

签订施工合同首先应具备下列条件:

- (1) 项目初步设计和总概算已批准。
- (2) 国家投资的项目已列入国家或地方基本建设计划,限额资金已经落实。

- (3)有满足要求的设计文件及技术资料。
- (4)建筑物场地、水源、电源、气源、运输道路已具备或在开工前能够完成。
- (5)设备和材料的供应能保证工程连续施工。
- (6)合同当事人双方均有合法资格。
- (7)合同当事人双方具有履行合同的能力。

对于采用招标发包的工程,《合同条件》应是招标书的组成部分,发包方对《合同条件》修改、补充或不予采用的意见,要在招标书中说明。承包方是否同意招标书的说明及承包方本身对《合同条件》的修改、补充和不予采用的意见,也要在投标书中一一列出。中标后,双方将协商一致的意见写入《协议条款》。不采用招标发包的工程,在要约和承诺时,都要把对《合同条件》的修改、补充和不予采用的意见一一提出,将取得的一致意见写入《协议条款》。

承发包双方协商一致后,在《协议条款》中签字盖章,合同即告成立。承办人员签订合同,应取得法定代表人的授权委托书,如果需要鉴证、公证或审批的,则在办理完鉴证、公证和审批后合同生效。

十四、建设工程施工合同履行的内容

(1)安全施工。乙方应按有关规定,采取严格的安全防护措施,承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用。非乙方责任造成的伤亡事故,由责任方承担责任和有关费用。发生重大伤亡事故,乙方应按有关规定立即上报有关部门并通知甲方代表,同时按政府有关部门的要求处理,甲方为抢救提供必要的条件,发生的费用由事故责任方承担。乙方在动力设备、高电压线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段以及临街交通要道附近施工前,应向甲方代表提出安全保护措施,经甲方代表批准后实施,由甲方承担防护措施费用。在有毒有害环境中施工,甲方应按有关规定提供相应的防护措施,并承担有关的经济支出。

(2)地下障碍和文物。乙方在施工中发现文物、古墓、古建筑基础和结构、化石、钱币等有考古、地质研究等价值的物品或其他影响施工的地下障碍物时,应在4小时内通知甲方代表,并报告有关管理部门和采取有效的保护措施。甲方代表应在收到通知后12小时内对乙方采取的措施给予批准或提出处理意见。甲方承担保护措施的费用,延误的工期相应顺延。

(3)工程分包。乙方可按投标书和协议条款的约定分包部分工程。乙方与分包单位签订分包合同后,将副本送甲方代表。分包合同与施工合同发生抵触时,以施工合同为准。分包合同不能解除乙方的任何义务与责任。乙方应在分包场地派驻相应的监督管理人员,保证合同的履行,分包单位的任何违约或疏忽,均视为乙方的违约或疏忽。

除协议条款另有约定外,分包工程价款由乙方与分包单位结算。

(4)不可抗力。不可抗力发生后,乙方应迅速采取措施,尽力减少损失,并在24小时内向甲方代表通报受害情况,按协议条款约定的时间向甲方报告损失情况和清理、修复的费用。如灾害继续发生,乙方应每隔7天向甲方报告一次灾害情况,直到灾害结束。甲方应对灾害处理提供必要条件。不可抗力事件结束后14天内,乙方向甲方提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

因灾害发生的费用由双方分别承担:

- 1)工程本身的损害由甲方承担。