

J i a n s h e

建设合同 示范文本 新选编

H e t o n g

建设合同示范文本编辑委员会 编

S h i f a n

W e n b e n

X i n

中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn
知识产权出版社
www.cnipr.com



X u a n b i a n

建设合同 示范文本 新选编

建设合同示范文本编辑委员会 编

中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn
知识产权出版社
www.cnipr.com



内容提要

根据建设市场的改革和发展情况,在充分调查研究的基础上,建设部、国家工商行政管理局等有关部门起草制定了建设合同示范文本,本书即是以此为依据汇编的建设合同示范文本的新选编。书中囊括了物业管理、建设工程施工、勘察设计、商品房买卖、前期物业服务等各方面与建设市场相关的合同示范文本,书后的附录选编了相关的法律及规范性文件以利读者的查阅。

本书针对性强,可供从事建设事业的领导和职工、业主、法律工作者和广大群众参考、阅读。

选题策划 阳 森 张宝林 E-mail: yangsanshui@vip.sina.com; z_baolin@263.net

责任编辑 阳 森 张宝林

编辑加工 莫 莉

图书在版编目(CIP)数据

建设合同示范文本新选编 / 建设合同示范文本编辑委员会 编. -- 北京: 中国水利水电出版社: 知识产权出版社, 2005

ISBN 7 - 5084 - 2690 - 8

I. 建... II. 建... III. 建筑工程—经济合同—范文—汇编—中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 010365 号

建设合同示范文本新选编

北京城市节奏科技发展有限公司 策划

建设合同示范文本编辑委员会 编

中国水利水电出版社 出版 发行 (北京市西城区三里河路 6 号; 电话: 010-68331835 68357319)
知识产权出版社 (北京市海淀区马甸南村 1 号; 电话、传真: 010-82000893)

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

北京市兴怀印刷厂印刷

787mm×1092mm 16 开 19.25 印张 456 千字

2005 年 3 月第 1 版 2005 年 3 月第 1 次印刷

印数: 0001---5000 册

定价: 38.00 元

ISBN 7 - 5084 - 2690 - 8

版权所有 侵权必究

如有印装质量问题,可寄中国水利水电出版社营销中心调换

(邮政编码 100044, 电子邮件: sales@waterpub.com.cn)

编辑委员会成员

主 任：国中河

委 员：（按姓氏笔画为序）

王玉海 王晓越 王 敬 付振湖

刘亚晶 肖 艺 肖 君 汪志亮

国 林 杨玉环 杨 蕊 贺 军

贺书琴 贺秋丽 贺 江 钟燕红

高东津 高知音

序 言

为了维护社会经济秩序，保护合同当事人的合法权益，促进社会主义现代化建设，1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过并公布了《中华人民共和国合同法》。根据建设市场的改革和发展情况，在充分调查研究的基础上，建设部、国家工商行政管理局等有关部门起草制定了建设合同示范文本，为了便于建设行业工作的需要，我们编辑了《建设合同示范文本新选编》一书，并附有《中华人民共和国合同法》等相关法律法规，以供广大读者参考、使用。

建设合同示范文本编辑委员会

2005年1月

目 录

序 言

建设合同示范文本

1. 建设部 国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同（示范文本）》的通知
（建房〔1997〕263号 1997年8月25日） 3
2. 建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》的通知
（建房〔1998〕102号 1998年5月12日） 10
3. 建设部 国家工商行政管理局关于印发《城市供用水合同》、《城市供用气合同》、《城市供用热力合同》示范文本的通知
（建城〔1999〕259号 1999年11月1日） 13
4. 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
（建建〔1999〕313号 1999年12月24日） 25
5. 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
（建建〔2000〕44号 2000年2月17日） 55
6. 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》示范文本的通知
（建设〔2000〕50号 2000年3月1日） 64
7. 建设部 国家工商行政管理局关于印发《房屋建筑工程质量保修书（示范文本）》的通知
（建建〔2000〕185号 2000年8月22日） 90
8. 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
（建住房〔2000〕200号 2000年9月13日） 93

9. 国土资源部 国家工商行政管理局关于发布《国有土地使用权出让合同（示范文本）》的通知 （国土资发〔2000〕303号 2000年10月31日）	108
10. 建设部 国家工商行政管理总局关于印发《建设工程造价咨询合同（示范文本）》的通知 （建标〔2002〕197号 2002年7月22日）	117
11. 建设部 国家工商行政管理总局关于印发《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》、《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》的通知 （建市〔2003〕168号 2003年8月13日）	124
12. 建设部关于印发《有形建筑市场运行和管理（示范文本）》的通知 （建市〔2003〕231号 2003年11月26日）	152
13. 建设部关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知 （建住房〔2004〕155号 2004年9月6日）	186
14. 建设部关于印发《业主临时公约（示范文本）》的通知 （建住房〔2004〕156号 2004年9月6日）	199
15. 建设部关于印发《城市供水（管道燃气、城市生活垃圾处理）特许经营协议（示范文本）》的通知 （建城〔2004〕162号 2004年9月14日）	205

附 录

1. 中华人民共和国合同法 （1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999年3月15日中华人民共和国主席令第15号公布）	253
2. 国务院法制办公室关于转发建设部、国家工商行政管理局《关于修改合同示范文本有关条款的通知》的通知 （国法〔2000〕91号 2000年12月8日）	287
附件：建设部 国家工商行政管理局关于修改合同示范文本有关条款的通知 （建法〔2000〕252号 2000年11月3日）	288
3. 最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复 （2002年6月11日最高人民法院审判委员会第1225次会议通过 法释〔2002〕16号 2002年6月27日）	289
4. 建设部办公厅关于转发《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》的通知 （建办市〔2002〕51号 2002年7月29日）	290

5. 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释
（2003 年 3 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1267 次会议通过 法释
[2003] 7 号 2003 年 6 月 1 日） 291

6. 最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释
（2004 年 9 月 29 日最高人民法院审判委员会第 1327 次会议通过 法释
[2004] 14 号 2004 年 10 月 25 日） 295

建设合同示范文本

建设部 国家工商行政管理局关于印发推行 《物业管理委托合同（示范文本）》的通知

（建房〔1997〕263号 1997年8月25日）

各省、自治区、直辖市建委（建设厅、市政管委）、工商行政管理局，直辖市房地局：

随着我国物业管理事业的不断发展，物业管理委托合同的签订对物业管理的实施起到了越来越重要的作用。为了贯彻《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市新建住宅小区管理办法》，规范委托管理行为，保护合同当事人的合法权益，使物业管理委托合同能更全面、准确地反映物业管理全过程的内容，能更充分表述当事人双方的意愿，现将建设部、国家工商行政管理局联合制订的《物业管理委托合同（示范文本）》（以下简称《示范文本》）印发给你们，并通知如下：

一、充分认识推行《示范文本》的重要性。《示范文本》是依据我国经济合同和城市房地产管理的有关法律、法规和政策规定制定的，其内容反映了在物业管理委托活动过程中，各环节必须明确的当事人双方责、权、利关系，体现了物业管理委托管理的特点。推行和执行《示范文本》，有利于当事人了解、掌握有关法律、法规，避免因合同缺款少项和当事人意思表示不真实、不确切，而出现显失公平和违法的条款；有利于保护当事人的合法权益；有利于加强对物业管理行为的监督检查；有利于减少物业管理委托合同纠纷，促进合同纠纷的解决。各地应当积极推行《示范文本》，把它作为培育物业管理市场、规范市场行为的一项重要工作来抓。

二、加强宣传，积极推行《示范文本》。要使当事人了解和掌握物业管理委托过程中的有关法律知识，了解和掌握签订物业管理委托合同的基本原则和要求，自觉使用《示范文本》。要加强协调配合，做好《示范文本》的印制、分发领取和管理工作，结合《示范文本》使用情况检查、规范物业管理委托合同，保护当事人合法权益。

三、《示范文本》既适用于业主委员会与物业管理企业之间签订物业管理委托合同，也适用于房地产开发企业与物业管理企业之间签订物业管理委托合同两种情况。《示范文本》第十九条A（甲方权利义务）只适用于业主委员会与物业管理企业之间签订合同时使用，B（甲方权利义务）只适用于开发企业与物业管理企业之间签订合同时使用。当事人在签订物业管理委托合同时，可根据实际情况对有关条款予以选择。

四、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

附件：《物业管理委托合同（示范文本）》（GF—97—1010）

GF—97—1010

物业管理委托合同

(示范文本)

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): _____

受托方(以下简称乙方): _____

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将_____ (物业名称)委托于乙方实行物业管理,订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型: _____

坐落位置: _____ 市 _____ 区 _____ 路(街道) _____ 号

四 至: 东 _____ 南 _____
西 _____ 北 _____

占地面积: _____ 平方米

建筑面积: _____ 平方米

委托管理的物业构成细目见附件1。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人,本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委 托 管 理 事 项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理,包括:楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、_____。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括:共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、_____。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、_____。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理,包括商业网点、文化体育娱乐场所、_____。

第九条 公共环境卫生,包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、_____。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序,包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用:

1. 物业管理服务费;

2. _____;

3. _____。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护,在当事人提出委托时,乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止、_____等措施。

第十七条 其他委托事项

1. _____;

2. _____;

3. _____。

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为_____年。自_____年_____月_____日_____时起至_____年_____月_____日_____时止。

第四章 双方权利义务

第十九条

A 甲方权利义务(适用于业主委员会)

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2. 制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。

3. 审定乙方拟定的物业管理制度。

4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

6. 在合同生效之日起_____日内向乙方提供_____平方米建筑面积的经营性商业用房,由乙方按每月每平方米_____元租用,其租金收入用于_____。

7. 在合同生效之日起_____日内向乙方提供_____平方米建筑面积管理用房(产权属甲方),由乙方按下列第_____项执行:

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元租用,其租金收入用于_____。

8. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日起

____日内向乙方移交。

9. 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付。

10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1) _____；

(2) _____。

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

12. _____。

B 甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

1. 在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

2. 审定乙方拟定的物业管理制度。

3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1) 负责返修；

(2) 委托乙方返修，支付全部费用；

(3) _____。

6. 在合同生效之日起____日内向乙方提供____平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米____元租用，其租金收入用于_____。

7. 在合同生效之日起____日内向乙方提供____平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方按下列第____项执行：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米____元租用，其租金收入用于_____。

8. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起____日内向乙方移交。

9. 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式偿付。

10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1) _____；

(2) _____。

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

12. _____。

第二十条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3. 按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

4. 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

5. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

8. 每____个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目；

9. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

11. _____。

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观：_____

2. 设备运行：_____

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：_____

4. 公共环境：_____

5. 绿化：_____

6. 交通秩序：_____

7. 保安：_____

8. 急修：_____

小修：_____

9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：_____

具体的物业管理服务质量要求见附件2。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米_____元向业主或物业使用人收取；非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米_____元向业主或物业使用人收取。

2. 管理服务费标准的调整，按_____调整。

3. 空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米_____元向_____收取。

4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第_____项处理：

(1) 从逾期之日起按每天_____元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起按每天应交管理费的万分之_____交纳滞纳金；

(3) _____。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：_____
2. 车库：_____
3. _____

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1. 高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方按业主或物业使用人收取；
2. _____
3. _____

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1. 房屋共用部位的小修、养护费用，由_____承担；大中修费用，由_____承担；更新费用，由_____承担。
2. 房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由_____承担；大中修费用，由_____承担；更新费用，由_____承担。
3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由_____承担；大中修费用，由_____承担；更新费用，由_____承担。
4. 公共绿地的养护费用，由_____承担；改造、更新费用，由_____承担。
5. 附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由_____承担；大中修费用，由_____承担；更新费用，由_____承担。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付_____元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附 则

第三十一条 自本合同生效之日起_____天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十二条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第三十三条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十五条 本合同正本连同附件共_____页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由_____仲裁委员会仲裁（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满_____天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____

乙方签章：_____

代表人：_____

代表人：_____

年 月 日

附件 1：物业构成细目（略）

附件 2：物业管理质量目标（略）