

建筑合同实务

主 编 孙镇平 王立艳

副主编

撰稿人

江苏工业学院图书馆藏

孙铁军 包玉中 孙镇平
孙 铭 李智 林 萍
张 军 孟 磊 姜 军
姜言发 姚士蓉 程胜军
袁 远 盛 春

中国政法大学出版社

出版说明

为适应市场经济对合同法知识的需要，我社组织有关单位的部分律师、专家、教师共同编写了《最新合同法操作指南丛书》，全套丛书共计12本，《建筑合同实务》是其中的一本。

《建筑合同实务》包括以下内容：经济合同法基本知识，固定资产投资法，土地管理法，建设工程勘察、设计合同，建筑安装工程承包合同，建设物资采购供应合同，建设工程施工合同，国际工程承包合同，FIDIC土木工程施工合同条件，各类建筑合同文本格式，相关法律、法规。本书既可作为建筑行业经营管理者、建筑工程技术人员、律师工作者的必备工具书，也可用作建筑行业进行建筑合同法岗位培训的教材。对于有志于参加建筑监理工程师资格考试的广大报考者来说，也是必读的参考书之一。

本书由北京京龙法律事务咨询中心副主任、北京建筑工程学院建筑法律事务所孙镇平律师担任主编，由北京建筑工程学院和中国政法大学几位长期从事经济合同法、建筑合同法教学、服务的教师、律师参加编写。

中国政法大学出版社

1994年7月

(京)新登字185号

建筑合同实务

主 编 孙镇平 王立艳

副主编 姜 军 姜言发 姚士蓉

•

中国政法大学出版社出版

秦皇岛市卢龙印刷厂印刷

新华书店经销

•

787×1092 32开本 16.75印张 368千字

1994年8月第1版 1995年4月第2次印刷

ISBN7—5620—1313—6/D·1265

印数:5001—9000 定价:15.40元

目 录

第一章 经济合同法基本知识	(1)
第一节 经济合同法概述	(1)
一、经济合同的概念和特征.....	(1)
二、经济合同法的概念.....	(3)
第二节 经济合同的订立	(4)
一、经济合同订立的概念.....	(4)
二、经济合同当事人的主体资格.....	(5)
三、订立经济合同必须遵循的基本原则... (6)	(6)
四、订立经济合同的程序.....	(7)
第三节 经济合同的主要内容和形式	(8)
一、经济合同的主要内容.....	(8)
二、经济合同的形式.....	(11)
第四节 无效经济合同	(12)
一、无效经济合同的概念.....	(12)
二、无效经济合同的种类.....	(13)
三、无效经济合同的处理.....	(14)
第五节 经济合同的履行	(17)
一、经济合同履行的概念.....	(17)
二、经济合同的履行原则.....	(17)
三、经济合同条款不明确时的履行办法... (18)	(18)
四、经济合同履行中价格变动和货币支付 的履行规则.....	(19)
第六节 经济合同的担保	(20)

一、定金	(20)
二、保证	(21)
三、抵押	(22)
四、留置权	(23)
第七节 经济合同的变更和解除	(23)
一、经济合同变更和解除的概念	(23)
二、变更和解除经济合同的法定条件	(24)
三、变更和解除经济合同的程序	(24)
第八节 违反经济合同的责任	(25)
一、违反经济合同责任的概念	(25)
二、承担违约责任的前提、条件和方式	(26)
三、承担违约责任的原则	(28)
四、违约责任的免除	(29)
第九节 经济合同管理	(30)
一、经济合同管理的概念和特征	(30)
二、经济合同管理机关及其职责	(30)
三、经济合同管理的行政指导	(32)
第十节 经济合同仲裁和诉讼	(35)
一、实行仲裁制度的必要性	(35)
二、经济仲裁的基本原则	(35)
三、仲裁组织	(38)
四、仲裁程序	(38)
五、裁决书的强制执行	(42)
六、经济诉讼	(43)
第二章 固定资产投资法	(52)
第一节 固定资产投资法概述	(52)
一、固定资产投资的社会经济关系	(52)

二、固定资产投资法的概念·····	(53)
第二节 固定资产投资法的基本原则·····	(53)
一、投资总规模的确定要根据一定时期国家所能提供的财力、物力、人力，量力而行，循序渐进，贯彻长期持续、稳定、协调发展的方针·····	(53)
二、投资使用方向的安排要有利于建立我国合理的经济结构和布局·····	(54)
三、要讲求投资效果，尊重科学，按客观规律办事·····	(54)
四、推行和完善投资包干责任制和合同制的原则·····	(55)
第三节 固定资产投资建设程序·····	(55)
一、由投资主体（政府投资由行业主管部门）提出项目建议书·····	(55)
二、进行项目可行性研究，提出评估报告和设计任务书，列入五年计划，进行立项注册登记·····	(56)
三、委托勘察设计，完成设计文件的编制，列入年度计划·····	(57)
四、提出开工报告，办理执照，进行工程施工·····	(58)
五、进行竣工验收，通过验收报告，有关材料存档·····	(58)
六、进行项目后评价，检验反馈·····	(58)
第四节 违反固定资产投资法的法律责任·····	(59)
一、违反计划管理方面规定的法律责任·····	(59)

二、违反工程质量管理方面规定的法律	
律责任·····	(59)
三、违反资金管理方面规定的法律责任···	(60)
四、违反基建合同管理方面规定的法律	
律责任·····	(60)
第三章 土地管理法 ·····	(61)
第一节 土地管理法 ·····	(61)
一、土地管理法的概念·····	(61)
二、我国土地所有制的形式和土地管理	
机关·····	(61)
三、土地的所有权和使用权·····	(62)
四、土地的利用和保护·····	(63)
五、国家建设用地的法律规定·····	(63)
六、乡(镇)村的建设用地的法律规定···	(66)
七、违反土地管理法的法律责任·····	(67)
第二节 土地使用权出让和转让合同 ·····	(69)
一、土地使用权出让和转让合同的概念和	
基本原则·····	(69)
二、土地使用权出让转让的立法依据·····	(70)
三、土地使用权出让和转让合同的法	
律特征·····	(71)
四、土地使用权出让、转让合同的主要	
内容·····	(73)
五、宗地出让合同·····	(79)
六、成片开发土地出让合同·····	(80)
七、划拨土地使用权补办出让合同·····	(81)
八、土地使用权转让合同·····	(83)

九、签订土地出让转让合同应注意的 问题·····	(85)
第四章 建设工程勘察、设计合同 ·····	(87)
第一节 建设工程勘察、设计合同概述·····	(87)
一、建设工程勘察、设计合同的概念·····	(87)
二、建设工程勘察、设计合同的法律 特征·····	(88)
三、建设工程勘察、设计合同的法律 依据·····	(88)
第二节 建设工程勘察、设计招标投标管理·····	(88)
一、工程勘察的发包和承包·····	(88)
二、工程设计的招标和投标·····	(91)
第三节 建设工程勘察、设计合同的内容·····	(92)
一、勘察合同承包方与发包方的义务·····	(93)
二、设计合同委托方和承包方的义务·····	(94)
三、设计的修改和停止·····	(95)
四、勘察、设计费的数量与拨付办法·····	(96)
五、违约责任·····	(97)
六、纠纷的处理·····	(98)
七、勘察、设计合同的索赔·····	(98)
第五章 建筑安装工程承包合同 ·····	(100)
第一节 建筑安装工程承包合同概述·····	(100)
一、建筑安装工程承包合同概念·····	(100)
二、签订建筑安装工程承包合同的法律依 据·····	(100)
三、签订建筑安装工程承包合同的基本 原则·····	(101)

四、签订建筑安装工程承包合同的外部条件.....	(102)
第二节 建筑安装工程承包合同的内容.....	(102)
一、合同序文.....	(102)
二、合同内容.....	(103)
三、合同结尾部分.....	(106)
第三节 建筑安装工程承包合同的权义性规定及违约责任.....	(106)
一、建设单位的主要义务.....	(106)
二、施工单位的主要义务.....	(107)
三、合同当事人的违约责任.....	(108)
第四节 建筑安装工程承包合同中关于质量责任的规定.....	(108)
一、合同当事人各方的质量责任.....	(109)
二、建筑安装工程的保修责任.....	(111)
第五节 FIDIC条件下建筑安装工程承包合同.....	(112)
一、招标文件.....	(112)
二、投标文件.....	(115)
三、合同文件.....	(122)
四、分包合同.....	(129)
第六章 建设物资采购供应合同.....	(131)
第一节 建设物资采购合同概述.....	(131)
一、建设物资采购合同的概念和特征.....	(131)
二、建设物资采购合同的种类.....	(133)
第二节 材料采购合同.....	(134)
一、材料采购合同的订立.....	(134)

二、材料采购合同的履行·····	(136)
第三节 设备采购合同·····	(137)
一、建设工程设备招标投标·····	(137)
二、设备采购合同的订立·····	(140)
三、设备采购合同的履行·····	(143)
第四节 建设物资供应合同·····	(144)
一、建设物资供应合同·····	(145)
二、基本建设成套设备供应合同·····	(150)
第五节 建设物资国际采购合同·····	(153)
一、建设物资国际采购合同简介·····	(153)
二、建设物资国际采购合同的订立·····	(158)
三、建设物资国际采购合同的内容·····	(160)
四、CIF价格条件下双方当事人的责任·····	(164)
五、进口物资申请程序及清关手续·····	(166)
第七章 建设工程施工合同·····	(168)
第一节 建设工程施工合同的概念和特征·····	(168)
一、建设工程施工合同的概念·····	(168)
二、建设工程施工合同的特征·····	(168)
第二节 建设工程施工招标程序·····	(169)
一、建设工程施工招标的概念及前提·····	(169)
二、建设工程施工招标程序·····	(170)
第三节 建设工程施工投标程序·····	(175)
一、报名参加投标·····	(175)
二、编制并填写资格预审书·····	(175)
三、领取招标文件·····	(175)
四、研究招标文件·····	(176)
五、调查投标环境·····	(176)

六、确定投标策略·····	(176)
七、编制施工计划、制定施工方案·····	(176)
八、编制投标文件·····	(176)
九、报送投标文件·····	(177)
十、参加开标会、中标与授标·····	(177)
第四节 建设工程施工合同的主要条款·····	(178)
一、施工合同的组成·····	(178)
二、施工合同的主要条款·····	(178)
三、施工合同文本的重要协议条款·····	(184)
第五节 建设工程施工合同权义性规定·····	(186)
一、发包方的义务·····	(186)
二、承包方的义务·····	(186)
三、承包商的权利·····	(187)
第六节 FIDIC条件下三大工程控制的合同 条款·····	(190)
一、工程质量控制的控制合同条款·····	(191)
二、工程的投资控制·····	(193)
三、进度控制的合同条款·····	(197)
第七节 建设工程施工项目合同管理·····	(198)
一、工程项目总承包合同·····	(198)
二、栋号(作业)承包合同·····	(199)
三、劳务合同·····	(200)
四、建筑安装工程内部分包合同·····	(201)
五、工程项目合同管理内容·····	(202)
第八章 国际工程承包合同·····	(204)
第一节 国际工程承包合同概述·····	(204)
一、国际工程承包合同的概念和特征·····	(204)

二、国际工程承包合同的种类·····	(206)
第二节 国际工程招标程序·····	(213)
一、招标前的准备工作·····	(213)
二、招标文件·····	(214)
第三节 国际工程投标程序·····	(217)
一、投标前的准备工作·····	(217)
二、投标报价和投标报价的原则·····	(219)
三、投标报价决策和编制投标文件·····	(221)
第四节 评标、决标和签订合同·····	(222)
一、开标·····	(222)
二、评标·····	(222)
三、决标·····	(225)
四、签订合同·····	(225)
第五节 国际工程承包合同的内容和条款·····	(226)
一、国际工程承包合同的内容·····	(226)
二、国际工程承包合同的常用条款·····	(227)
第六节 国际工程承包合同的履行·····	(235)
一、国际工程承包合同的履行·····	(235)
二、国际工程承包合同的不履行·····	(238)
第七节 国际工程承包合同纠纷的解决·····	(239)
一、常见争端的内容·····	(239)
二、争端的解决方式·····	(241)
第八节 国际工程承包中的索赔管理·····	(245)
一、国际工程索赔概述·····	(245)
二、国际工程承包合同索赔内容·····	(246)
三、索赔程序·····	(252)
第九章 FIDIC土木工程施工合同条件·····	(255)

第一节	FIDIC土木工程施工合同条件简介···	(255)
一、	FIDIC方法·····	(255)
二、	“土木工程施工合同条件”简介·····	(258)
第二节	通用条件中的五类条款简介·····	(260)
一、	权义性条款·····	(260)
二、	管理性条款·····	(261)
三、	技术性条款·····	(265)
四、	经济性条款·····	(267)
五、	法规性条款·····	(270)
第三节	FIDIC专用条件中关于业主、承包商、 监理工程师的权义规定·····	(272)
一、	业主的权利和义务·····	(272)
二、	承包商的权利和义务·····	(274)
三、	监理工程师的权力和义务·····	(276)
第四节	违约与索赔·····	(277)
一、	索赔及索赔程序·····	(277)
二、	业主向承包商索赔·····	(280)
三、	业主责任造成承包商索赔·····	(280)
四、	其它原因引起承包商索赔·····	(281)
附录 I	建筑合同文本格式·····	(284)
1.	勘测合同(样本)·····	(284)
2.	设计合同(样本)·····	(286)
3.	建筑安装工程合同(样本)·····	(288)
4.	工程招标申请书·····	(289)
5.	工程招标文件·····	(291)
6.	标底报审表·····	(293)
7.	标底核准表·····	(295)

8. 投标资格预审通知书.....	(296)
9. 投标资格预审表.....	(297)
10. 投标保证金.....	(298)
11. 招标通知书.....	(299)
12. 投标书.....	(300)
13. 单项工程投标书.....	(302)
14. 工程评标报告.....	(303)
15. 中标通知书.....	(304)
16. 未中标通知书.....	(306)
17. 国际工程承包合同 (样本)	(307)
(1) 工程总承包合同.....	(307)
(2) (工程) 分包合同.....	(324)
(3) 劳务合同.....	(331)
18. 北京市建设工程施工合同协议条款.....	(338)
附录Ⅱ 相关法律、法规	(350)
1. 中华人民共和国土地管理法 (节选)	(350)
2. 中华人民共和国土地管理法实施条例 (节选)	(356)
3. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和 转让暂行条例.....	(359)
4. 建设工程勘察设计合同条例.....	(366)
5. 建筑安装工程承包合同条例.....	(370)
6. 建设工程招标投标暂行规定.....	(375)
7. 建设工程施工合同条件.....	(380)
8. 土木工程施工合同条件.....	(398)
(1) 第一部分 通用条件.....	(398)
(2) 第二部分 专用条件.....	(450)

9.北京市实施《中华人民共和国土地管理法》 办法（节选）·····	（ 478 ）
10.北京市实施《中华人民共和国城镇国有土地 使用权出让和转让暂行条例》办法·····	（ 487 ）
11.北京市建设工程施工招标投标管理暂行办 法·····	（ 493 ）
12.北京市建设工程施工招标投标管理暂行办 法实施细则·····	（ 498 ）
13.北京市关于《建设工程施工合同条件》的 补充规定·····	（ 514 ）
14.《北京市建设工程施工合同协议条款》使 用说明·····	（ 515 ）

第一章 经济合同法基本知识

第一节 经济合同法概述

一、经济合同的概念和特征

(一) 合同的概念和特征

合同又称契约。合同的一般概念可表述为：合同是两个或两个以上平等的法律主体（当事人）之间为实现一定目的，明确权利义务关系的协议。合同有如下几个特征：

1. 合同是一种法律行为，通过这种法律行为建立了当事人之间的法律关系。这种法律关系确立了合同主体之间的权利义务关系，这种权利义务关系一经成立，即受到了合同法律规范的调整，当事人双方平等地享受权利和履行义务，任何一方不履行义务都应承担相应的法律责任。

2. 合同是双方或多方当事人的法律行为，是当事人意思表示一致的结果。订立合同的根本目的是当事人为了追求一定的经济效益，而这种经济效益的实现，必须是自愿参加这种法律关系的全体当事人协商一致，达成默契。只有这样，当事人才能为了各自的经济利益信守合同，履行义务，其各自追求的经济目的才能实现。任何以欺诈、胁迫、乘人之危等手段签订的合同，都是违反当事人意思表示一致的原则的，因而是不能成立的。

3. 合同当事人的法律地位是平等的，作为合同当事人，不