

JIANZHUSHIGONGXIANCHANG

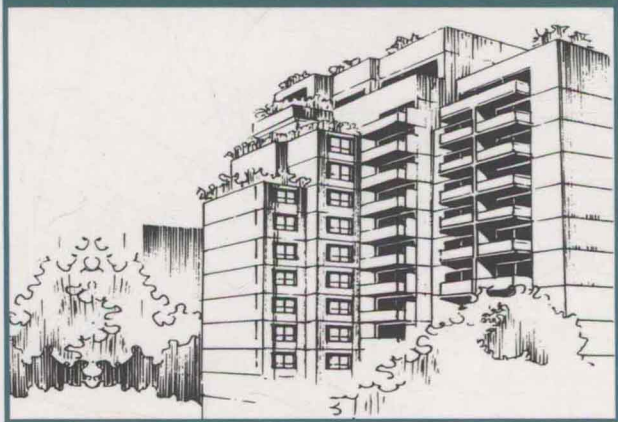
GUANLIRENYUAN YIBENTONGXILIECONGSHU

■ 建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

合同员一本通

(第2版)

本书编委会 编



HETONGYUAN YIBENTONG

中国建材工业出版社

建筑施工现场管理人员一本通系列丛书

合同员一本通

(第2版)

本书编委会 编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

合同员一本通/《合同员一本通》编委会编. —2
版. —北京:中国建材工业出版社, 2013. 5
(建筑施工现场管理人员一本通系列丛书)
ISBN 978-7-5160-0427-2

I. ①合… II. ①合… III. ①建筑工程—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(2013)第 079403 号

合同员一本通(第2版)

本书编委会 编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本: 850mm×1168mm 1/32

印 张: 20.5

字 数: 803 千字

版 次: 2013 年 5 月第 2 版

印 次: 2013 年 5 月第 1 次

定 价: 56.00 元

本社网址: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱: dayi51@sina.com

内 容 提 要

本书第2版依据最新合同范本及标准施工招标文件进行编写,系统介绍了建筑工程合同员必须掌握的基础知识和专业技能。全书主要内容包括概论、建设工程合同法律基础、建设工程项目招标管理、建设工程项目合同管理、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管理、建设工程物资租赁合同管理、建设工程施工索赔、建设工程其他合同文本等。

本书可作为合同员岗位培训的教材,也可供建筑施工企业各级管理人员参考使用。

合同员一本通

编委会

主 编：许斌成

副主编：胡亚丽 秦大为

编 委：赵艳娥 王艳丽 孙敬宇 孟秋菊
陆海军 孙世兵 汪永涛 甘信忠
侯卓然 崔奉卫 张 超 黄志安

第2版出版说明

《建筑施工现场管理人员一本通系列丛书》自2006年陆续出版发行以来,受到广大读者的关注和喜爱,本系列丛书各分册已多次重印,累计已达数万册。在本系列丛书的使用过程中,丛书编者陆续收到了不少读者及专家学者对丛书内容、深浅程度及编排等方面的反馈意见,对此,丛书编者向广大读者及有关专家学者表示衷心感谢。

随着近年来我国国民经济的快速发展和科学技术水平的不断提高,建筑工程施工技术也得到了迅速发展。在科技快速发展的时代,建筑工程建设标准、功能设备、施工技术等在理论与实践方面也有了长足的发展,并日趋全面、丰富,各种建筑工程新材料、新设备、新工艺、新技术也得到了广泛的应用。为使本系列丛书更好地符合时代发展的要求,更好地满足新的需要,能够跟上工程建设飞速发展的步伐,丛书编者在保持编写风格及特点不变的基础上对本系列丛书进行了修订。本系列丛书修订后的各分册书名为:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 1.《标准员一本通》 | 2.《劳务员一本通》 |
| 3.《施工员一本通》(第2版) | 4.《质量员一本通》(第2版) |
| 5.《机械员一本通》(第2版) | 6.《监理员一本通》(第2版) |
| 7.《资料员一本通》(第2版) | 8.《材料员一本通》(第2版) |
| 9.《合同员一本通》(第2版) | 10.《安全员一本通》(第2版) |
| 11.《测量员一本通》(第2版) | 12.《项目经理一本通》(第2版) |
| 13.《现场电工一本通》(第2版) | 14.《甲方代表一本通》(第2版) |
| 15.《造价员一本通(建筑工程)》(第2版) | |
| 16.《造价员一本通(安装工程)》(第2版) | |

本系列丛书的修订主要遵循以下原则进行:

(1)遵循最新标准规范对内容进行修订。本系列丛书出版发行期间,建筑工程领域颁布实施了众多标准规范,丛书修订工作严格依据最新标准规范进行。如:以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)为依据,对《造价员一本通(建筑工程)》和《造价员一本

通(安装工程)》进行了修订;以《工程测量规范》(GB 50026—2007)和《建筑变形测量规范》(JGJ 8—2007)为依据,对《测量员一本通》进行了修订;以建筑工程最新材料标准规范为依据,对《材料员一本通》进行了修订。

(2)使用更方便。本套丛书资料丰富,内容翔实,图文并茂,编撰体例新颖,注重对建筑工程施工现场管理人员管理能力和专业技术能力的培养,力求做到文字通俗易懂,叙述内容一目了然,特别适合现场管理人员随查随用。

(3)依据广大读者及相关专家学者在丛书使用过程中提出的意见或建议,对丛书中的错误及不当之处进行了修订。

本套丛书在修订过程中,尽管编者已尽最大努力,但限于编者的水平,丛书在修订过程中难免会存在错误及疏漏,敬请广大读者及业内专家批评指正。

编 者

第 1 版出版说明

目前,我国建筑业发展迅速,城镇建设规模日益扩大,建筑施工队伍不断增加,建筑工地(施工现场)到处都是。工地施工现场的施工员、质量员、安全员、造价员(过去称为预算员)、资料员等是建设工程施工必需的管理人员,肩负着重要的职责。他们既是工程项目经理进行工程项目管理的执行者,也是广大建筑施工工人的领导者。他们的管理能力、技术水平的高低,直接关系到千千万万个建设项目能否有序、高效率、高质量地完成,关系到建筑施工企业的信誉、前途和发展,甚至是整个建筑业的发展。

近些年来,为了适应建筑业的发展需要,国家对建筑设计、建筑结构、施工质量验收等一系列标准规范进行了大规模的修订。同时,各种建筑施工新技术、新材料、新设备、新工艺已得到广泛的应用。在这种形势下,如何提高施工现场管理人员的管理能力和技术水平,已经成为建筑施工企业持续发展的一个重要课题。同时,这些管理人员自己也十分渴望参加培训、学习,迫切需要一些可供工作时参考用的知识性、资料性读物。

为满足施工现场管理人员对技术和管理知识的需求,我们组织有关方面的专家,在深入调查的基础上,以建筑施工现场管理人员为对象,编写了这套《建筑施工现场管理人员一本通系列丛书》。

本套丛书主要包括以下分册:

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1.《标准员一本通》 | 2.《劳务员一本通》 |
| 3.《施工员一本通》 | 4.《质量员一本通》 |
| 5.《机械员一本通》 | 6.《监理员一本通》 |
| 7.《资料员一本通》 | 8.《材料员一本通》 |
| 9.《合同员一本通》 | 10.《安全员一本通》 |
| 11.《测量员一本通》 | 12.《造价员一本通(建筑工程)》 |
| 13.《现场电工一本通》 | 14.《造价员一本通(安装工程)》 |
| 15.《项目经理一本通》 | 16.《甲方代表一本通》 |

与市面上已经出版的同类图书相比,本套丛书具有如下特点:

1. 紧扣一本通。何谓“一本通”,就是通过一本书能够解决施工现场管理人员所有的问题。本丛书将施工现场管理人员工作中涉及的的工作职责、专业技术知识、业务管理和质量管理实施细则以及有关的专业法规、标准和规范等知识全部融为一体,内容更加翔实,解决了管理人员工作时需要到处查阅资料的问题。

2. 应用新规范。本套丛书各分册均围绕现行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300—2001)和与其配套使用的 14 项工程质量验收规范、《建设工程工程量清单计价规范》以及现行建筑安装工程预算定额、现行与安全生产有关的标准规范和最新的工程材料标准等进行编写,切实做到应用新规范、贯彻新规范。

3. 体现先进性。本套丛书充分吸收了在当前建筑业中广泛应用的新材料、新技术、新工艺,是一套拿来就能学、就能用的实用工具书。

4. 使用更方便。本套丛书资料丰富,内容翔实,图文并茂,编撰体例新颖,注重对建筑工程施工现场管理人员管理能力和专业技术能力的培养,力求做到文字通俗易懂,叙述内容一目了然,特别适合现场管理人员随查随用。

由于编写时间仓促,加之编者经验水平有限,丛书中错误及不当之处,敬请广大读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 建设工程合同管理概述	(1)
一、建设工程合同管理的概念	(1)
二、建设工程合同管理的目标	(1)
三、建设工程合同管理的特点	(1)
四、建设工程合同管理的内容	(2)
第二节 合同员应具备的条件及职责	(2)
一、合同员应具备的条件	(2)
二、合同员的主要职责	(3)
第二章 建设工程合同法律基础	(4)
第一节 合同法律关系	(4)
一、合同法律关系的概念	(4)
二、合同法律关系的主体、客体和内容	(4)
三、合同法律关系的产生、变更和消灭	(6)
第二节 合同法	(7)
一、合同的概念	(7)
二、合同法的基本原则	(8)
三、合同法的调整范围	(9)
四、合同的形式与分类	(10)
第三节 合同担保	(12)
一、担保及担保合同	(12)
二、合同担保的分类及特征	(16)
三、担保法规定的几种责任	(17)
四、关于债的担保	(18)
第四节 合同保险	(19)
一、建筑工程一切险	(19)
二、安装工程一切险	(21)
三、建筑职工意外伤害险	(21)

第五节 合同的公证和鉴证	(22)
一、合同的公证	(22)
二、合同的鉴证	(22)
第六节 与合同有关的法律知识	(23)
一、民法	(23)
二、招标投标法	(24)
三、经济法	(29)
四、行政法	(34)
五、诉讼法	(36)
六、仲裁法	(40)
七、刑法	(41)
第三章 建设工程项目招标管理	(46)
第一节 工程项目招标的条件与范围	(46)
一、工程项目招标的条件	(46)
二、工程项目招标的范围	(47)
第二节 工程项目招标方式与程序	(48)
一、工程项目招标方式	(48)
二、工程项目招标方式的选择	(49)
三、工程项目招标程序	(49)
第三节 勘察设计招标管理	(51)
一、勘察招标简介	(51)
二、设计招标简介	(52)
三、对投标人的资格审查	(53)
四、评标与定标	(54)
第四节 建设工程监理招标管理	(54)
一、委托监理工作的范围	(55)
二、建设工程监理招标的范围	(55)
三、建设工程监理招标的特点	(55)
四、建设工程监理招标文件	(56)
五、建设工程监理招标的评标	(56)
第五节 建设工程施工招标管理	(57)
一、建设工程施工招标的特点	(57)

二、资格预审	(57)
三、建设工程施工招标文件的内容	(60)
第六节 材料设备采购招标管理	(120)
一、材料设备采购分标的原则	(120)
二、设备采购的资格预审	(121)
三、材料设备采购评标	(121)
第四章 建设工程项目合同管理	(124)
第一节 合同的订立	(124)
一、合同的形式	(124)
二、合同的内容	(125)
三、合同订立程序	(127)
四、合同成立的时间与地点	(129)
五、缔约过失责任	(130)
第二节 合同的效力	(131)
一、合同的生效	(131)
二、无效合同	(133)
三、可变更或可撤销的合同	(135)
第三节 合同的履行、变更与转让	(136)
一、合同的履行	(136)
二、合同的变更	(141)
三、合同的转让	(142)
第四节 合同的解除与终止	(143)
一、合同的解除	(143)
二、合同的终止	(144)
第五节 合同的违约责任	(145)
一、违约责任的分类	(146)
二、承担违约责任的条件	(146)
三、承担违约责任的方式	(147)
第六节 合同争议的解决	(148)
一、协商	(148)
二、调解	(148)
三、仲裁	(149)

四、诉讼	(151)
第七节 FIDIC 合同条件	(152)
一、FIDIC 组织	(152)
二、FIDIC 合同条件的发展	(153)
三、FIDIC 合同条件的适用范围	(158)
四、FIDIC 合同文件的标准化	(159)
五、FIDIC 合同的实施条件	(160)
六、FIDIC 合同条件的制约条款	(161)
七、FIDIC 合同条件下的施工索赔	(164)
第五章 建设工程监理合同管理	(170)
第一节 建设工程监理合同概述	(170)
一、建设工程监理合同的概念及作用	(170)
二、监理合同的特点	(170)
三、监理合同的形式	(171)
四、监理合同的内容	(171)
第二节 监理合同的订立及履行	(181)
一、监理合同的订立	(181)
二、监理合同的履行	(183)
三、监理合同的违约责任与索赔	(184)
第三节 《建设工程监理合同(示范文本)》(GF—2012—0202)	(186)
第六章 建设工程勘察设计合同管理	(202)
第一节 勘察设计合同概述	(202)
一、勘察设计合同的概念	(202)
二、勘察设计合同的特点	(202)
三、勘察设计合同的作用及分类	(203)
四、勘察设计合同的内容	(204)
第二节 勘察设计合同的订立、纠纷及索赔	(210)
一、勘察设计合同的订立	(210)
二、勘察设计合同纠纷	(211)
三、勘察设计合同的索赔	(212)
第三节 《建设工程勘察设计合同(示范文本)》	(213)

第七章 建设工程施工合同管理	(237)
第一节 建设工程施工合同签订与审查	(237)
一、建设工程施工合同概述	(237)
二、建设工程施工合同的谈判	(239)
三、建设工程施工合同的签订	(249)
四、建设工程施工合同示范文本简介	(251)
五、建设工程施工合同的审查	(252)
第二节 建设工程施工合同的履行	(255)
一、准备工作	(255)
二、履行施工合同应遵守的规定	(257)
三、施工合同履行中各方的职责	(258)
四、分包合同签订与履行	(262)
五、合同履行中的管理问题	(264)
六、施工合同履行中问题的处理	(265)
第三节 建设工程施工合同争议处理	(274)
一、建设工程施工合同常见争议	(274)
二、建设工程施工合同争议解决方式	(276)
三、建设工程施工合同争议解决有关规定	(277)
四、建设工程施工合同争议管理	(277)
第四节 建设工程施工合同常用示范文本	(281)
一、《建设项目工程总承包合同(示范文本)》(GF—2011—0216)	(281)
二、《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—1999—0201)	(348)
第八章 建设工程物资采购合同管理	(374)
第一节 建设工程物资采购合同概述	(374)
一、建设工程物资采购合同的特点	(374)
二、建设工程物资采购合同的分类	(375)
三、加强建设物资采购合同管理的意义	(376)
四、物资购销合同履行过程中的管理	(376)
第二节 物资设备采购合同管理	(378)
一、物资设备采购合同的主要内容	(378)
二、物资设备采购合同的订立方式	(386)

三、物资设备采购合同的履行	(386)
第三节 大型设备采购合同管理	(388)
一、设备采购合同的主要内容	(388)
二、大型设备采购合同的设备监造	(388)
三、大型采购合同的现场交货	(390)
四、大型设备采购合同的设备安装验收	(391)
五、大型设备采购合同的价格与支付	(393)
第四节 建设物资采购供应合同示范文本	(394)
第五节 建设物资采购供应合同参考文本	(402)
第九章 建设工程物资租赁合同管理	(426)
第一节 物资租赁合同概述	(426)
一、租赁合同的概念	(426)
二、租赁合同的法律特征	(426)
三、租赁合同的种类	(428)
四、租赁合同的形式	(428)
五、租赁合同的内容	(429)
第二节 租赁合同当事人的权利和义务	(432)
一、出租人的权利和义务	(432)
二、承租人的权利和义务	(434)
第三节 租赁合同的特殊效力及合同的终止	(436)
一、租赁合同的特殊效力	(436)
二、租赁合同的终止	(437)
第四节 《建筑施工物资租赁合同示范文本》	(440)
第十章 建设工程施工索赔	(443)
第一节 建设工程施工索赔概述	(443)
一、索赔的概念与特征	(443)
二、索赔发生的原因	(444)
三、索赔的作用	(446)
四、索赔的分类	(446)
五、索赔的要求及其条件	(449)
六、索赔策略和技巧	(450)
七、施工索赔在工程项目管理中的意义	(453)

八、通常可能提出索赔的干扰事件	(454)
第二节 建设工程施工索赔处理	(454)
一、索赔工作的特点	(454)
二、索赔工作的程序	(455)
三、索赔机会	(463)
四、索赔证据	(464)
第三节 建设工程施工索赔计算	(466)
一、索赔项目的分类	(466)
二、干扰事件影响分析方法	(468)
三、工期索赔计算	(471)
四、费用索赔计算	(476)
第四节 建设工程施工反索赔	(485)
一、反索赔的概念及特征	(485)
二、反索赔的作用	(486)
三、反索赔的种类及内容	(486)
四、索赔防范	(488)
五、反索赔步骤	(491)
六、反驳索赔报告	(493)
第五节 工程师的索赔管理	(495)
一、工程师与工程索赔	(495)
二、工程师索赔管理的任务	(497)
三、工程师索赔管理原则	(498)
四、工程师索赔管理工作的主要内容	(499)
五、工程师在索赔中的责任	(502)
六、工程师对索赔的审查	(504)
七、工程师对索赔的反驳	(505)
第十一章 建设工程其他合同文本	(507)
第一节 国有土地使用权出让合同示范文本	(507)
第二节 工程担保合同示范文本	(514)
一、投标委托保证合同(试行)	(514)
二、投标保函(试行)	(516)
三、业主支付委托保证合同(试行)	(518)

四、业主支付保函(试行)	(520)
五、承包商履约委托保证合同(试行)	(522)
六、承包商履约保函(试行)	(524)
七、总承包商付款(分包)委托保证合同(试行)	(526)
八、总承包商付款(分包)保函(试行)	(528)
九、总承包商付款(供货)委托保证合同(试行)	(530)
十、总承包商付款(供货)保函(试行)	(532)
第四节 建设工程分包合同示范文本	(534)
一、建设工程施工专业分包合同(示范文本)	(534)
二、建设工程施工劳务分包合同(示范文本)	(555)
第五节 中介合同示范文本	(570)
一、建设工程招标代理合同	(570)
二、建设工程造价咨询合同	(582)
第六节 城市供用水、气、热力合同示范文本	(588)
一、城市供用水合同示范文本	(588)
二、城市供用气合同示范文本	(592)
三、城市供用热力合同示范文本	(595)
第七节 物流合同示范文本	(599)
一、水陆联运货物运输合同	(599)
二、铁路货物运输合同	(600)
三、水路货物运输合同	(601)
四、航次租船合同	(602)
五、保管合同	(603)
六、仓储合同	(604)
第八节 工程联营合同参考文本	(606)
参考文献	(638)