

高等职业教育土木建筑类专业新形态教材

建筑工程合同管理

(第3版)

主 编 付盛忠 金鹏涛

副主编 檀素丽 姚艳芳

参 编 闫志港

主 审 刘远明



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 提 要

本书结合建设工程项目中合同管理的实际工作,全面介绍了建筑工程合同管理方面的知识,全书共十二章,主要内容包括绪论;建筑工程合同管理法律基础;建筑工程合同管理组织与策划;建筑工程招标投标与合同订立;建筑工程合同履行、变更、转让及终止;建筑工程合同违约、争议处理及索赔;建筑工程监理合同管理;建筑工程勘察合同管理;建筑工程设计合同管理;建筑工程物资采购合同管理;建筑工程施工合同管理;FIDIC施工合同条件和建筑工程合同风险管理等。

本书可作为高等院校建筑工程工程管理类专业的教材,也可作为建筑工程施工管理人员学习、培训的参考用书。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程合同管理 / 付盛忠, 金鹏涛主编. — 3版
— 北京: 北京理工大学出版社, 2022.1 (2022.2重印)
ISBN 978-7-5682-8923-8

I. ①建… II. ①付… ②金… III. ①建筑工程—经济合同—管理 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2020)第155774号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010) 68914775 (总编室)

(010) 82562903 (教材售后服务热线)

(010) 68944723 (其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

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 / 787毫米 × 1092毫米 1/16

印 张 / 18

字 数 / 426千字

版 次 / 2022年1月第3版 2022年2月第2次印刷

定 价 / 49.00元

责任编辑 / 王俊浩

文案编辑 / 王俊浩

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

工程合同管理是建设项目管理的重要内容之一，是建设项目管理的核心，是保证建设工程项目顺利实施的必要条件。有效的合同管理是促进工程参建各方全面履行合同约定的义务，确保建设目标实现的重要手段。建筑合同是对建筑工程进行整个工程进行全面监督的法律性文件，通过对合同的档案管理，可以保存与合同有关的相关证据材料，一旦发生纠纷，可以及时运用档案记载的内容，依法维护单位的权益。

合同管理是工程项目管理的主要内容，其贯穿于项目实施的全过程，做好合同管理会对工程项目管理的成功和取得较好的社会效益产生重要作用。施工阶段是建设项目实体和功能实现的主要阶段。工程施工阶段搞好工程质量、抓紧工期、控制工程造价、按时拨付工程进度价款是合同履行的具体体现。为了加强工程合同的管理，搞好合同管理工作就显得十分重要，对各方利益与义务的实现都有重要的意义。

建筑工程合同管理作为高职高专院校工程管理类专业的课程，在工程建设中应用广泛。通过本课程的学习可以使学生充分理解和掌握合同中的信息，并在项目管理工作中能够进行有效的运用和实施，及时预测问题和解决问题，以保证建设工程项目的顺利进行和完成，发挥其应有的作用。

本书自1、2版出版发行以来，经相关高职高专院校教学使用，得到了广大师生的认可和喜爱。但随着时间推移，一些相关规范的内容已经较陈旧过期，对此，我们组织有关专家学者结合近年来教育教学改革动态，依据最新相关规范、规程对本书进行了修订。对各章节的能力目标、知识目标、本章小结进行了修订，在修订中对各章节知识体系进行了深入思考，并联系实际进行知识点的总结与概括，便于学生学习与思考。对各章节的思考与练习题了适当补充，有利于学生课后复习。

本书对如何增强建设和施工企业合同意识,规范合同操作程序,提高合同管理水平,规范行业行为进行阐述。全书共十四章，主要内容包括绪论；建筑工程合同管理法律基础；建筑工程合同管理组织与策划；建筑工程招标投标与合同订立；建筑工程合同履行、变更、转让及终止；建筑工程合同违约、争议处理及索赔；建筑工程监理合同管理；建筑工程勘察合同管理；建筑工程设计合同管理；建筑工程物资采购合同管理；建筑工程施工合同管理；FIDIC施工合同条件、建筑工程合同风险管理、建筑工程合同文档资料管理。

在本书修订过程中，参阅了国内同行的多部著作，部分院校的老师提出了很多宝贵的意见供我们参考，在此表示衷心的感谢！

本书虽经反复讨论修改，但限于编者的学识及专业水平和实践经验，修订后的图书仍难免有疏漏和不妥之处，恳请广大读者指正。

编者

第2版前言

《建筑工程合同管理》一书自出版发行以来,经相关高等院校教学使用,得到了广大师生的认可和喜爱,编者倍感荣幸。本书对帮助广大学生学习如何从理论上掌握工程合同管理的基本原理,从实践上掌握建筑工程合同管理的方法提供了力所能及的支持。

近年来,随着我国国民经济的快速发展,建筑业作为支柱产业发挥的作用也越来越大,为使建筑工程合同管理的模式能更好地适应市场经济全球化的竞争形势,在国际化的大潮中立于不败之地,住房和城乡建设部组织相关单位,对部分工程建设合同示范文本进行了修订,如为指导建设工程施工合同当事人的签约行为,维护合同当事人的合法权益,依据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规,对《建设工程委托监理合同(示范文本)》(GF—2000—2002)和《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—1999—0201)进行了修订,制定了《建设工程监理合同(示范文本)》(GF—2012—0202)和《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—2013—0201)。

为使《建筑工程合同管理》一书能更好地符合当前建筑工程合同管理工作的实际,帮助广大高等院校相关专业的师生更好地理解最新版工程建设合同示范文本的内容,根据各院校使用者的建议,结合近年来高等教育教学改革的动态,我们对本书的相关内容进行了修订。本次修订主要进行了以下工作:

(1)为使教材能进一步体现高等教育的特点,并根据相关院校使用者的建议,本次修订时不仅对教材的编写体例进行了较大调整,更在内容上进行了较大幅度的修改与充实,从而进一步强化了教材的实用性和可操作性。如增加了第一章,补充了建设工程合同管理的法律基础知识;对勘察设计招标管理、监理招标管理、施工招标管理以及物资设备采购招标管理等方面内容也做了适当的补充。

(2)结合最新版工程建设合同示范文本对教材内容进行了修订。如依据《建设工程监理合同(示范文本)》(GF—2012—0202)对建设工程监理合同管理的内容进行了修订,依据《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—2013—0201)对建设工程施工合同管理的内容进行了修订。

(3)完善相关细节,在原有编写基础上,增补了与实际工作密切相关的知识点,摒弃了落后陈旧的资料信息,增强了教材的实用性和易读性,便于学生理解和掌握。

(4)对各章的知识目标、能力目标及本章小结进行了修订,在修订中对各章知识体系进行了深入的思考,并联系实际对各知识点进行了总结与概括,使该部分内容更具有指导性与实用性,便于学生学习和思考。

本书由刘芳、付盛忠、金鹏涛担任主编,薛倩、檀素丽、姚艳芳、马文姝担任副主编,潘云、李頔参与了部分章节的编写工作。具体编写分工为:刘芳编写第一章、第四章,付盛忠编写第七章,金鹏涛编写第八章,薛倩编写第三章,檀素丽编写第二章,姚艳芳、李頔编写第五章,马文姝、潘云编写第六章。

本书虽经反复讨论修改,但限于编者的学识及专业水平和实践经验,修订后的教材仍难免有疏漏和不妥之处,恳请广大读者指正。

编者



第1版前言

在市场经济体制下，合同已成为正常、有序地进行经济活动的主要依据之一。任何工程问题首先都要按合同解决，合同具有法律上的最高优先地位。双方必须按合同内容承担相应的法律责任，享有相应的法律权利，并且用合同规范自己的行为。如果不认真履行合同规定的责任和义务，或者单方面撕毁合同，就会受到经济甚至法律的处罚。

我国在建设领域推广项目法人负责制、招标投标制、工程监理制和合同管理制。在这些改革中，核心内容是合同管理制度。在工程建设领域，不论是施工合同中的工程师，还是建设工程合同的当事人，以及与合同相关的各类人员，都应当熟悉合同的相关法律知识，增强合同观念和合同意识，努力做好建设工程合同管理工作。建立工程合同管理的理论和方法体系，培养具有较强合同意识和实际合同管理能力的工程管理专门人才，是工程建设领域中的一项重要工作。

“建筑工程合同管理”是高职高专院校工程管理相关专业一门重要的课程。在法律精神的指导下科学地管理建筑工程合同，维护当事人的权利及社会公众利益，促进社会经济有序、健康发展，是建筑工程合同管理的主要目的。掌握有关的经济法律精神及中心内容并应用于建设工程实践是本课程学习的最终目的和任务。通过本课程的学习，学生应掌握建筑工程合同管理相关的法律知识体系，了解建筑工程合同管理的基本概念，熟悉建筑工程合同管理的基本理论，掌握建筑工程合同管理的基本方法，并具备相应的素质和能力。

本书按照工程管理专业的教学要求，结合我国现行法律法规和现代国际工程法律制度组织编写完成。全书共分九章，内容包括合同法律基础知识、工程合同总体策划、工程招标投标阶段的合同管理、工程合同履行阶段的合同管理、工程合同的争议处理、工程索赔、工程项目风险管理、建设工程常用合同、FIDIC土木工程施工合同条件等。在内容选择上考虑土建工程专业的深度和广度，以“必需、够用”为度，以“讲清概念、强化应用”为重点，深入浅出，注重实用。通过本书的学习，学生可了解、熟悉和掌握建设工程合同管理的基本概念、理论和方法。

为方便教学，本书各章前设置【学习重点】和【培养目标】，各章后设置【本章小结】和【思考与练习】，从更深层次给学生以思考、复习的提示，由此构建了“引导—学习—总结—练习”的教学模式。

本书由刘芳、王恩广主编，既可作为高职高专院校工程管理类相关专业教材，也可作为土建工程技术人员和管理人员学习、培训的参考用书。本书在编写过程中参阅了国内同行多部著作，部分高职高专院校教师提出了很多宝贵意见，在此表示衷心的感谢！

本书虽经推敲核证，但限于编者的专业水平和实践经验，仍难免有疏漏或不妥之处，恳请广大读者指正。

编者

绪论	1	一、合同管理的职能分工	28
一、建筑工程合同及其分类	1	二、合同管理体系	29
二、建筑工程中主要的合同关系	1	三、合同管理基本制度	30
三、建筑工程合同管理的概念及其特点	2	第二节 建筑工程合同策划	31
四、建筑工程合同管理在项目管理中的作用	3	一、合同策划的意义	32
五、建筑工程合同管理的目标	4	二、合同策划的依据	32
六、建筑工程合同管理的内容	4	三、合同策划的程序	32
七、建筑工程合同管理的方法和手段	5	四、合同策划的内容	32
第一章 建筑工程合同管理法律基础	8	本章小结	35
第一节 合同法律关系	8	思考题	35
一、合同法律关系的构成	8	第三章 建筑工程招标投标与	
二、合同法律关系的产生、变更与消灭	10	合同订立	36
三、代理关系	11	第一节 建筑工程合同的订立程序	36
第二节 合同担保	16	一、要约邀请	36
一、担保及担保合同	16	二、要约	37
二、合同担保的形式	17	三、承诺	37
三、合同担保的分类及特征	20	四、签约	38
四、担保法规定的几种责任	21	第二节 建筑工程招标投标基础知识	39
五、关于债的担保	22	一、建筑工程招标	39
第三节 工程保险	22	二、建筑工程投标	48
一、工程保险的概念及特征	22	第三节 建筑工程监理招标	54
二、建筑工程保险的类型	23	一、监理招标的特点	54
三、建筑工程保险管理	24	二、监理招标的分类	55
本章小结	26	三、监理招标文件的编制	56
思考题	27	四、监理招标的开标、评标与定标	58
第二章 建筑工程合同管理组织与策划	28	第四节 建筑工程勘察招标	59
第一节 建筑工程合同管理组织	28	一、勘察招标的分类与特点	59
		二、勘察招标文件	60

三、对投标人的审查	60
四、对投标书的评审	61
五、定标	62
第五节 建筑工程设计招标	62
一、设计招标的分类与特点	62
二、设计招标文件	63
三、对投标人的审查	64
四、对投标书的评审	65
五、定标	66
第六节 建筑工程物资采购招标	66
一、物资采购的方式及选择	66
二、承担物资采购招标单位的条件	68
三、物资采购招标流程	68
四、物资采购谈判与询价流程	69
五、物资采购招标文件的编制	70
六、评标	71
七、定标	73
第七节 建筑工程施工招标	73
一、施工招标的原则	73
二、施工招标准备工作	74
三、资格预审	75
四、建筑工程施工招标文件的 内容	88
五、施工招标评标	93
六、定标	101
第八节 建筑工程合同审查、 谈判与签订	102
一、合同审查与风险评价	102
二、合同的谈判	106
三、合同的签订	110
第九节 建筑工程合同效力	112
一、合同成立与生效	112
二、合同内容	113
三、无效合同	115
四、可变更或可撤销合同	116
本章小结	117
思考题	117

第四章 建筑工程合同履行、变更、 转让及终止	120
第一节 建筑工程合同履行	120
一、合同履行的原则	120
二、合同履行的方式	121
三、合同履行中的抗辩权	122
第二节 合同的变更	124
一、合同变更的特征	124
二、合同变更的方法	124
第三节 合同的转让	125
一、合同转让的法律特征	125
二、债权转让	125
三、债务承担	126
四、权利和义务同时转让	126
第四节 合同的终止	126
一、合同终止概述	126
二、债务已按照约定履行	127
三、合同解除	127
本章小结	128
思考题	128
第五章 建筑工程合同违约、争议 处理及索赔	129
第一节 违约责任	129
一、违约责任的概念	129
二、承担违约责任的条件	130
三、承担违约责任的方式	130
第二节 合同争议的解决	131
一、协商	132
二、调解	132
三、仲裁	132
四、诉讼	134
第三节 建筑工程合同索赔管理	135
一、索赔的概念与特征	135
二、索赔的分类	136
三、索赔的处理程序	138
四、承包商向发包人的索赔	139

五、发包人向承包商的索赔	142
六、发包方的索赔管理	143
本章小结	144
思考题	144
第六章 建筑工程监理合同管理	146
第一节 监理合同概述	146
一、监理合同的概念及作用	146
二、监理合同的特点	147
三、监理合同的形式	147
四、合同主体	148
第二节 监理合同订立	149
一、监理合同的范围	149
二、订立监理合同时的注意事项	149
三、监理合同示范文本	150
四、监理合同的有效期	150
第三节 监理合同履行	151
一、监理人应完成的监理工作	151
二、委托人的义务	152
三、监理人的义务	154
四、合同生效后监理人的履行	156
五、违约责任	157
六、监理合同的酬金	158
七、协调双方关系条款	159
本章小结	161
思考题	162
第七章 建筑工程勘察合同管理	163
第一节 勘察合同概述	163
一、勘察合同的概念及作用	163
二、勘察合同的特点	164
第二节 勘察合同订立	164
一、勘察合同订立要求	164
二、勘察合同适用范围	165
三、勘察合同示范文本	165
第三节 勘察合同履行	166
一、发包人的权利与义务	166

二、勘察人的权利与义务	166
三、勘察合同变更与调整	167
四、勘察合同违约、争议处理与索赔	168
本章小结	170
思考题	170
第八章 建筑工程设计合同管理	171
第一节 设计合同概述	171
一、设计合同的概念及作用	171
二、设计合同的特点	172
第二节 设计合同订立	173
一、设计合同的订立要求	173
二、设计合同示范文本	173
三、设计合同的适用范围	174
第三节 设计合同履行	174
一、发包人的权利与义务	174
二、设计人的权利与义务	175
三、工程设计变更与索赔	177
四、设计合同违约与争议处理	177
本章小结	179
思考题	179
第九章 建筑工程物资采购合同管理	180
第一节 物资采购合同概述	180
一、建筑工程物资采购合同的概念与特点	180
二、建筑工程物资采购合同的分类	181
三、加强建筑物资采购合同管理的意义	182
四、物资采购合同订立	182
第二节 建筑材料和中小型设备采购合同管理	183
一、物资设备采购合同的主要内容	183
二、物资设备采购合同的履行	192
三、物资购销合同履行过程中的管理	193
第三节 大型设备采购合同管理	195
一、大型设备采购合同的主要内容	195
二、大型设备采购合同的设备监造	196

三、大型设备采购合同的现场交货	197
四、大型设备采购合同的设备安装验收	198
五、大型设备采购合同的价格与支付	200
本章小结	200
思考题	201

第十章 建筑工程施工合同管理

第一节 建筑工程施工合同概述	202
一、施工合同的概念与特点	202
二、施工合同的作用	203
三、施工合同的类型	204
第二节 建筑工程施工合同订立	205
一、施工合同签订的原则	205
二、施工合同签订的形式	206
三、施工合同签订的程序	206
四、施工合同文件的组成	207
第三节 建筑工程施工合同履行	208
一、准备工作	208
二、履行施工合同应遵守的规定	209
三、施工合同中发包人的职责	210
四、施工合同中承包人的职责	212
五、施工合同中监理人的职责	215
六、合同价格、计量与支付	216
七、施工合同履行中的管理问题	220
八、施工合同变更处理	231
九、发生不可抗力	236
十、合同违约与解除	237
十一、施工合同索赔处理	239
十二、施工合同争议解决	240
本章小结	241
思考题	241

第十一章 FIDIC施工合同条件

第一节 施工条件的构成与应用	243
一、施工条件的构成	243
二、施工条件的应用	244

第二节 施工条件的内容	244
一、施工合同中部分重要词语的概念	244
二、合同各方及人员	246
三、有关工程进度的条款	248
四、有关质量的条款	251
五、有关价格和支付的条款	254
六、有关风险和责任条款	259
七、有关担保和保险的条款	262
八、有关索赔的条款	263
九、有关合同争端处理的条款	264
本章小结	266
思考题	266

第十二章 建筑工程合同风险管理

第一节 工程合同风险的产生及其表现形式	268
一、工程合同风险的产生	268
二、工程合同风险的表现形式	270
第二节 建筑工程合同风险管理实施	270
一、合同风险管理的基础和前提	270
二、合同风险的处理对策	271
本章小结	273
思考题	273

第十三章 建筑工程合同文档

资料管理	274
第一节 合同文档资料的概念与内容	274
一、合同文档资料的概念	274
二、合同文档资料的内容	274
第二节 工程合同文档资料管理实施	275
一、工程合同资料的归档	275
二、提高工程合同资料管理的措施	275
本章小结	276
思考题	277

参考文献

参考文献	278
------	-----



一、建筑工程合同及其分类

随着社会的发展，在现今社会，工程建设成为城市建设发展的一部分。在整个建筑工程的建设过程中，建筑工程双方为了明确双方权利和义务会签订合同，也就是建筑工程合同。建筑工程合同也称建筑工程承包合同，是指由承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。

建筑工程合同种类繁多，可以从以下不同角度进行分类：

(1)按承包工作性质的不同，一般可将建筑工程合同划分为勘察合同、设计合同、工程监理合同、施工合同、材料设备采购合同和其他工程咨询合同等。

(2)按承包工程范围的不同，一般可将建筑工程合同划分为项目总承包合同、施工总承包合同、专业分包合同和劳务分包合同等。

(3)按计价方式的不同，一般可将建筑工程合同划分为总价合同、单价合同、成本加酬金合同等。

二、建筑工程中主要的合同关系

在一个工程中相关的合同可能有几份、几十份、几百份甚至几千份。它们之间有着十分复杂的内部联系，形成了一个复杂的合同网络。其中，业主和承包商是两个最主要的节点。

1. 业主的主要合同关系

要实现工程总目标，业主必须将建筑工程的勘察、设计、各专业工程施工、设备和材料供应、建筑工程的咨询和管理等工作委托出去，签订以下几种合同：

(1)咨询(监理)合同。咨询(监理)合同即业主与咨询(监理)公司签订的合同。咨询(监理)公司负责工程的可行性研究、设计监理、招标和施工阶段监理等某一项或几项工作。

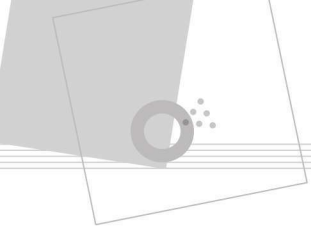
(2)勘察设计合同。勘察设计合同即业主与勘察设计单位签订的合同。勘察设计单位负责工程的地质勘察和技术设计工作。

(3)采购合同(买卖合同)。采购合同即业主与有关的材料和设备供应商签订的合同。对由业主负责提供的材料和设备，业主必须与有关的材料和设备供应商签订采购合同。

(4)工程施工合同。工程施工合同即业主与承包商签订的合同。一个或几个承包商承包或分别承包土建、机械安装、电器安装、装饰、通信等工程施工。

(5)贷款合同。贷款合同即业主与金融机构签订的合同。按照资金来源的不同，可能有贷款合同、合资合同或 BOT 合同等。

按照工程承包方式和范围的不同，业主可订立许多份合同。例如，将工程分专业、分



阶段委托,将材料和设备供应分别委托,也可能将上述委托以各种形式合并,如把土建和安装委托给一个承包商,把整个设备供应委托给一个成套设备供应企业。当然业主还可以与一个承包商订立全包合同(一揽子承包合同),由该承包商负责整个工程的设计、供应、施工,甚至管理等工作。因此,不同合同的工程范围和内容有很大区别。

2. 承包商的主要合同关系

承包商是工程施工的具体实施者,是工程承包合同的执行者。任何承包商都不可能,也不必具备所有专业工程的施工能力、材料和设备的生产和供应能力,他同样必须将许多专业工作委托出去,所以,承包商又有自己复杂的合同关系。

(1)分包合同。分包合同主要有专业分包合同和劳务分包合同。在投标书中,承包商必须附上拟定的分包商的名单,供业主审查。如果在施工中重新委托分包商,必须经过工程师(或业主代表)的批准。

(2)供应合同。承包商为采购和供应工程所需的材料和设备,与供应商签订的合同称为供应合同。

(3)运输合同。承包商为解决材料和设备的运输问题而与运输单位签订的合同称为运输合同。

(4)加工合同。承包商将建筑构配件、特殊构件加工任务委托给加工承揽单位而签订的合同称为加工合同。

(5)租赁合同。在现场使用率低的许多施工设备、运输设备、周转材料等为了节省资金可以采用租赁方式。为租赁某些设备而签订的合同称为租赁合同。

(6)保险合同。承包商按施工合同要求对工程进行保险,与保险公司签订的合同称为保险合同。

以上这些合同是承包商的合同体系,都与承包合同相关,都是为了完成承包合同而签订的。

3. 其他情况

(1)设计单位、各供应单位可能存在的各种形式的分包合同。

(2)带资承包:承包商可能要借款,就要与金融机构签订借款合同。

(3)在许多大工程中,尤其是在业主要求全包的工程中,承包商经常是几个企业的联营体,即联营承包。若干家承包商(最常见的是设备供应商、土建承包商、安装承包商、勘察设计单位)之间订立合同,联合投标,共同承接工程。

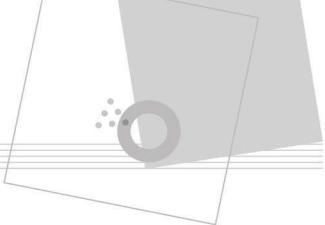
(4)分包商也可能购买材料和设备、租赁设备、委托加工等,所以也有复杂的合同关系。

三、建筑工程合同管理的概念及其特点

工程合同管理是指合同管理的主体对工程合同的管理,是对工程项目中相关的组织、策划、签订、履行、变更、索赔和争议解决的管理。

1. 合同管理的复杂性

工程合同是按建设程序展开的,规划设计合同先行,监理施工采购合同在后,工程合同呈现出串联、并联和搭接的关系,工程合同管理也是随着项目的进展逐步展开的,因此,工程合同复杂的界面决定了工程合同管理的复杂性。



项目参建单位和协作单位多，通常涉及业主、勘察设计单位、监理单位、总包分包单位、材料设备供应单位等，各方面责任界限的划分、合同权利和义务的定义异常复杂，合同在时间上和空间上的衔接与协调极为重要。合同管理必须协调和处理好各方面的关系，使相关的各合同和合同规定的各工作范围与工作内容不相矛盾，使各合同在内容上、技术上、组织上、时间上协调一致，才能形成一个完整的、周密的、有序的体系，以保证工程有秩序、按计划地实施。因此，复杂的合同关系，也决定了工程合同管理的复杂性。

2. 合同管理的协作性

工程合同管理不是一个人的事，往往需要专门设立一个合同管理班子来管理，从施工合同角度看，业主方和施工方所派驻的项目管理班子，某种程度上讲，都是工程合同的管理者。以业主为例，业主项目管理班子中的每个部门，甚至是每个岗位、每个人的工作都与合同管理有关，如业主的招标部门是合同的订立部门，工程管理部门是合同的履行部门等。

工程合同管理不仅需要专职的合同管理人员和部门，而且要求参与项目管理的其他各种人员或部门都必须精通合同，熟悉合同管理工作。正是因为工程合同管理是通过项目管理班子内部各部门的分工协作、相互配合进行的，因此，合同管理过程中的相互沟通与协调显得尤为重要，体现出合同管理需要各部门分工协作的特点。

3. 合同管理的风险性

由于工程合同实施时间长，涉及面广，受外界环境，如经济、社会、法律和自然条件等的影响大，这些因素一般称为工程风险，工程风险难以预测，难以控制，一旦发生，往往会影响合同的正常履行，造成合同延期和(或)经济损失。因此，工程风险管理成为工程合同管理的重要内容。

由于建筑市场竞争激烈，承包商除依靠其他评标指标外，投标报价也是施工投标中能否中标的关键性指标，因此，常导致施工合同价格偏低，同时，业主也经常利用在建筑市场中的买方优势，提出一些苛刻的条件。加之我国还处于市场经济的初级阶段，因此，合同双方的信用风险也是工程合同管理的重要内容。

4. 合同管理的动态性

由于合同在履行过程中内外干扰事件多，使得合同变更频繁，因此合同管理必须按照变化的情况不断地调整，这就要求合同管理必须是动态的，必须加强合同控制工作。

四、建筑工程合同管理在项目中的作用

(1)建筑工程合同管理可以确立工程目标。通过合同的方式确定工程目标，合同双方依照合同在施工期间开展相关活动，保证工程进度，提高项目的实施效率，避免延期问题的出现，为实现预期的工程目标提供了有力的保证。

(2)建筑工程合同管理是最高行为准则。由于合同是当事人双方通过协商所达成的具有法律约束力的协议，它的存在指导着责任双方依照协商内容进行项目的质量、进度、成本的管理，是最高行为准则。

(3)建筑工程合同管理清晰地划分责任与利益。由于合同双方所追求的利益不尽相同，必须依靠合同进行权益、责任的明确划分，将合同双方有机地统一起来，在保护自身利益的同时，共同完成工程项目。建筑工程合同具有平衡双方权益的作用，保障了工程的顺利进行。

五、建筑工程合同管理的目标

在项目建设过程中，各参建单位合同管理的目标是不同的，他们站在各自的角度、各自的立场上，为各自的企业在本项目上的目标服务。但不管各单位的目标如何，所有参建单位的合同管理都必须服从整个项目的总目标，实现项目的总目标是实现企业目标的前提。站在项目的角度，工程合同管理的目标应该是每个合同顺利履行和整个项目目标的实现。

保证项目三大目标的实现，使整个工程在预定的投资、预定的工期范围内完成，达到预定的质量标准，满足项目的使用和功能要求。

由于每个合同条款都是围绕项目总目标在本合同中的分解目标制定的，其中包括进度目标、质量目标、合同价款及支付办法，以及双方的责、权、利关系等。一个项目在建设过程中，有众多的工程合同，每个合同都是实现项目总目标的一个分解目标，如果有一个合同目标不能实现，就会影响整个项目的目标，工程合同管理就是保证项目总目标的顺利实现。

具体到每个工程合同，为实现该合同的分解目标，就要通过对单项合同进行管理，使每个单项合同目标能够顺利实现。单项合同目标的实现，就是要合同双方能够积极按照合同的约定履行自己的义务，同时，在自己履行合同的前提下，也要防范对方是否会违约。一个成功的合同管理者，就是在合同结束时使双方都感到满意，即业主对工程、对双方的合作感到满意；而承包商不但取得了预期利润，而且赢得了信誉，双方建立了友好合作关系。

六、建筑工程合同管理的内容

(1)根据合同管理的对象，可将合同管理分为两个层次：一是对单项合同的管理；二是对整个项目合同的管理。

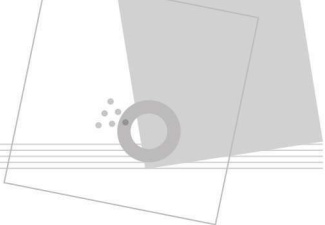
1)单项合同的管理。单项合同的管理主要是指合同当事人从合同开始到合同结束的全过程对合同进行管理。其包括合同的提出、合同文本的起草、合同的订立、合同的履行、合同变更和索赔控制、合同收尾等工作环节。

2)整个项目合同的管理。以业主为例，整个项目合同的管理包括合同策划和合同控制两项工作。合同策划又可分为合同结构策划、合同文本策划及合同工作安排，主要包括对本项目拟订立哪些种类合同，拟订立多少个相同种类合同，它们之间的范围如何定义，时间如何安排，每个合同如何以及何时进行招标或采购，招标方式、招标范围、评标办法、合同条件、合同文本的起草等；合同控制主要包括合同的履行、合同的跟踪、合同界面的协调等。对业主来讲，工程合同管理工作应贯穿从项目筹建到保修期结束的建设全过程。

(2)根据合同管理主体的不同，合同管理可分为业主方合同管理和工程承包方合同管理。

1)由于业主方是建筑工程项目生产过程的总组织者，故项目合同关系以业主为主导。业主方合同管理贯穿于建设项目的全过程，是对合同的内容、签订、履行、变更、索赔和争议解决的管理。

2)工程承包方合同管理是指承包方对于合同洽谈、草拟、签订、履行、变更、终止或解除，以及审查、监督、控制等一系列行为的全过程的管理。其中，订立、履行、变更、



解除、转让、终止是合同管理的内容；审查、监督、控制是合同管理的手段。工程承包方合同管理不仅具有与其他行业合同管理相同的特点，还因行业的专业性而有其特定的特点，如合同管理持续时间长；合同管理涉及金额大；合同变更频繁，管理工作量大；合同文本多，合同管理系统性强；合同管理法律要求高。

七、建筑工程合同管理的方法和手段

1. 建立健全建筑工程合同管理法规，依法管理

在培育和发展社会主义市场经济活动中，要根据依法治国的方针，充分发挥运用法律手段调整和促进建筑市场正常运行的重要作用。在工程建设管理活动中，确保将工程建设项目可行性研究、工程项目报建、工程建设项目招标投标、工程建设项目承发包、工程建设项目施工和竣工验收等活动纳入法制轨道。增强发包方和承包方的法制观念，保证工程建设项目的全部活动依据法律和合同办事。

《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)是我国经济法的重要组成部分。其是作为我国国民经济支柱产业之一的建筑业的基本法。制定和颁布《建筑法》，从而建立健全我国工程建设法规体系，完善工程建设各项合同管理法规，是培育和发展我国建筑市场经济的客观要求和法律保障。

在建立健全建筑工程合同管理法律规范的过程中，各级住房城乡建设主管机关应当在组织学习国家法律和行政法规的基础上，做好制定各地建筑工程合同管理规章等配套工作，严格遵照“统一性、严肃性和法定程序的原则”行事。

2. 建立和发展有形的建筑市场

建立完善的社会主义市场经济体制，发展我国建筑工程发包承包活动，必须建立和发展有形的建筑市场。有形的建筑市场必须具备三个基本功能，即及时收集、存储和公开发布各类工程信息，为工程交易活动(包括工程招标、投标、评标、定标和签订合同)提供服务，以便政府有关部门行使调控、监督的职能。国务院相关部门对合同管理的职责如下：

(1)国家市场监督管理总局：组织管理经济合同，组织规范管理各类市场的经营秩序，组织实施经济合同行政监督，组织查处合同欺诈；

(2)住房和城乡建设部：指导和规范全国建设市场，拟定规范建设市场各方主体的市场行为，以及工程招标投标、建设监理、建筑安全生产、建筑工程质量、合同管理和工程风险的规章制度并监督执行。

3. 建立建筑工程合同管理评估制度

合同管理制度是合同管理活动及其运行过程的行为规范，合同管理制度是否健全是合同管理的关键所在。因此，建立一套对建筑工程合同管理制度有效性的评估制度是十分必要的。

建筑工程合同管理评估制度具有以下特性：

(1)合法性。合法性是指工程合同管理制度符合国家有关法律、法规的规定；

(2)规范性。规范性是指工程合同管理制度具有规范合同行为的作用，对合同管理行为进行评价、指导、预测，对合法行为进行保护奖励，对违法行为进行预防、警示或制裁等；

(3)实用性。实用性是指建筑工程合同管理制度能够适应建筑工程合同管理的要求，以便操作和实施；

(4)系统性。系统性是指各类建筑工程合同管理制度是一个有机结合体，互相制约、互相协调，在建筑工程合同管理中，能够发挥其整体效应；

(5)科学性。科学性是指建筑工程合同管理制度能够正确反映合同管理的客观经济规律，保证人们运用客观规律进行有效的合同管理。

4. 推行合同管理目标制

合同管理目标制，是各项合同管理活动应达到的预期结果和最终目的。建筑工程合同管理的目的是项目法人通过自身在工程项目合同的订立和履行过程中所进行的计划、组织、指挥、监督和协调等工作，促使项目内部各部门、各环节互相衔接、密切配合，验收合格的工程项目；也是保证项目经营管理活动顺利进行，提高工程管理水平，增强市场竞争能力，高质量、高效益满足社会需要，更好地发展和繁荣建筑业市场经济的要求。

合同目标管理的过程是一个动态过程，它是指工程项目合同管理机构和管理人员为实现预期的管理目标，运用管理职能和管理方法对工程合同的订立与履行行为实施管理活动的过程。其全过程包括以下几个方面：

(1)合同订立前的管理。合同签订意味着合同生效和全面履行，所以必须采取谨慎、严肃、认真的态度，做好签订前的准备工作，具体内容包括市场预测、资信调查和决策及订立合同前行为的管理。

(2)合同订立时的管理。合同订立阶段，意味着当事人双方经过工程招标投标活动，充分酝酿、协商一致，从而建立起建筑工程合同法律关系。订立合同是一种法律行为，双方应当认真、严肃地拟订合同条款，做到合同合法、公平、有效。

(3)合同履行中的管理。合同依法订立后，当事人应认真做好履行过程中的组织和管理工作，严格按照合同条款，享有权利和承担义务。

(4)合同发生纠纷时的管理。合同资料是重要的、有效的法定证据，合同履行中，当事人之间可能会发生纠纷，当争议纠纷出现时，有关双方首先应从整体、全局利益的目标出发，做好有关的合同管理工作，以利于纠纷的解决。

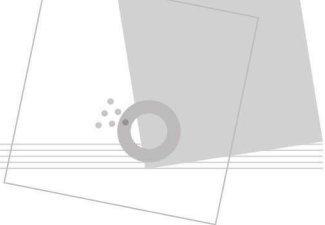
5. 合同管理机关严肃执法

建筑工程合同法律、行政法规，规范建筑市场主体的行为准则。在培育和发展我国建筑市场的初级阶段，具有法制观念的建筑市场参与者能够学法、守法，依据法律、法规进入建筑市场，签订和履行工程建设合同，维护其合法权益。

由于我国社会主义市场经济尚处于完善阶段，特别是建筑市场，因其具有领域宽、规模大、周期长、流动广、资源配置复杂等特点，依法治理的任务十分艰巨。在建筑工程合同管理活动中，合同管理机关运用动态管理的科学手段，实行必要的跟踪监督，可以大大提高工程管理的水平。

工商行政管理机关和建筑工程合同主管机关，应当依据《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)、《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律、行政法规严肃执法，整顿建筑市场秩序，严厉打击工程承发包活动中的违法犯罪活动。

当前，建筑市场中利用签订建筑工程合同进行欺诈的违法活动时有发生，其主要表现形式为：无合法承包资格的一方当事人与另一方当事人签订工程承发包合同，骗取预付款或材料费；虚构建筑工程项目预付款；本无履约能力，弄虚作假，蒙骗他人签订合同，或



是约定难以完成的条款，当对方违约之后，向其追偿违约金等。对因上述违法行为引发的严重工程质量事故或造成其他严重经济损失的，应依法追究责任者的经济责任、行政责任，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

6. 推行合同示范文本制度

推行合同示范文本制度，一方面有助于当事人了解、掌握有关法律、法规，使具体实施项目的建筑工程合同符合法律法规的要求，避免缺款少项，防止出现显失公平的条款，也有助于当事人熟悉合同的运行；另一方面，有利于行政管理机关对合同的监督，有助于仲裁机构或者人民法院及时裁判纠纷，维护当事人的利益。使用标准化的范本签订合同，对完善建筑工程合同管理制度会起到极大的推动作用。

第一章 建筑工程合同管理法律基础

知识目标

了解合同法律关系的构成、合同担保的形式及工程保险的特征；熟悉合同法律关系的产生、变更与消灭；掌握合同代理关系、合同担保分类与责任及工程保险的类型和管理。

能力目标

通过本章内容的学习，能够正确处理合同代理关系，明确合同担保责任并有效进行工程保险管理。

第一节 合同法律关系

一、合同法律关系的构成

(一) 合同法律关系的概念

法律关系是一定的社会关系在相应的法律规范的调整下形成的权利和义务关系。法律关系的实质是法律关系主体之间存在的特定权利和义务关系。合同法律关系是一种重要的法律关系。

合同法律关系是指由合同法律规范所调整的、在民事流转过程中所产生的权利和义务关系。合同法律关系包括合同法律关系主体、合同法律关系客体、合同法律关系内容三个要素。这三个要素构成了合同法律关系，缺少其中任何一个要素都不能构成合同法律关系，改变其中的任何一个要素就改变了原来设定的法律关系。

(二) 合同法律关系主体

合同法律关系主体是指参加合同法律关系，享有相应权利、承担相应义务的当事人。合同法律关系主体可以是自然人、法人、其他组织。

1. 自然人

自然人是指基于出生而成为民事法律关系主体的有生命的人。作为合同法律关系主体的自然人必须具备相应的民事权利能力和民事行为能力。民事权利能力是民事主体依法享