

大立 2019 监理工程师一本通

《建设工程合同管理》

第一章 建设工程合同管理概述

第一节 建设工程合同管理的任务

一、建设工程合同管理的目标

（一）发展和完善建筑市场

市场经济与计划经济的最主要区别在于：市场经济主要是依靠合同来规范当事人的交易行为，而计划经济主要是依靠行政手段来规范财产流转关系。

（二）推进建筑领域的改革

我国建设领域推行项目法人负责制、招标投标制、工程监理制和合同管理制。在这些制度中，核心是合同管理制度。因为项目法人责任制是要建立能够独立承担民事责任的主体制度，而市场经济中的民事责任主要是基于合同义务的合同责任。

（三）提高工程建设的管理水平

工程建设管理水平的提高体现在工程质量、进度和投资的三大控制目标上，这三大控制目标的水平主要体现在合同中。在合同中规定三大控制目标后，要求合同当事人在工程管理中细化这些内容，在工程建设过程中严格执行这些规定。

（四）避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪

二、建设工程合同的种类

（一）按承发包的不同范围和数量分类

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设计施工总承包合同、工程施工承包合同、施工分包合同。

（二）按完成承包的内容分类

按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。

三、建设工程合同的特征

（一）合同主体的严格性

建设工程合同主体一般是法人。发包人一般是经过批准进行工程项目建设的法人，必须有国家批准建设项目，落实的投资计划，并且应当具备相应的协调能力。承包人则必须具备法人资格，而且应当具备相应的从事勘察设计、施工、监理等资质。

（二）合同标的的特殊性

建设工程合同的标的是各类建筑产品。建筑产品是不动产，其基础部分与大地相连，不能移动。这就决定了每个建设工程合同的标的都是特殊的，相互间具有不可替代性。

（三）合同履行期限的长期性

（四）计划和程序的严格性

订立建设工程合同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平衡，并经过严格的审批程序。

（五）合同形式的特殊要求：《合同法》要求建设工程合同应当采用书面形式，即采用要式合同。

四、招标投标与合同的关系

在工程建设领域，招标投标与合同管理是改革开放初期的两项重要改革。在市场经济建设中，两者是相辅相成的，两者缺一不可。

第二节 建设工程合同管理的基本方法

一、严格执行建设工程合同管理法律法规；二、普及相关法律知识，培训合同管理人才；三、设立合



同管理机构, 配备合同管理人员; 四、建立合同管理目标制度; 五、推行合同示范文本制度。

第二章建设工程合同管理法律基础

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: 法律关系的实质是法律关系主体之间存在的特定权利义务关系。

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。

(二) 合同法律关系主体

合同法律关系主体是参加合同法律关系, 享有相应权利、承担相应义务的自然人、法人和其他组织, 为合同当事人。

1. 自然人: 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。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有民事权利和承担民事义务的资格。自然人的民事权利能力始于出生, 终于死亡。民事行为能力是民事主体通过自己的行为取得民事权利和履行民事义务的资格。根据自然人的年龄和精神健康状况, 可以将自然人分为完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人。自然人在我国《民法通则》的民事主体中使用的是“公民”一词。自然人既包括公民, 也包括外国人和无国籍人, 他们都可以作为合同法律关系的主体。

2. 法人: 法人是具有民事权利能力和民事行为能力, 依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。法人是与自然人相对应的概念, 是法律赋予社会组织具有人格的一项制度。

法人应当具备以下条件: (1) 依法成立; (2) 有必要的财产或者经费; (3) 有自己的名称、组织机构和场所; (4) 能够独立承担民事责任。

法人的法定代表人是自然人。

法人可以分为企业法人和非企业法人两大类;

非企业法人包括行政法人、事业法人、社团法人。

(1) 企业法人依法经工商行政管理机关核准登记后取得法人资格。企业法人分立、合并或者有其他重要事项变更, 应当向登记机关办理登记并公告。企业法人分立、合并, 它的权利和义务由变更后的法人享有和承担。

(2) 有独立经费的机关从成立之日起, 具有法人资格。

(3) 具有法人条件的事业单位、社会团体, 依法不需要办理法人登记的, 从成立之日起, 具有法人资格;

(4) 依法需要办理法人登记的, 经核准登记, 取得法人资格。

3. 其他组织

法人之外的其他组织也可以成为合同法律关系主体, 主要包括: 法人的分支机构, 不具备法人资格的联营体、合伙企业、个人独资企业等。

(三) 合同法律关系的客体

合同法律关系客体, 是指参加合同法律关系的主体享有的权利和承担的义务所共同指向的对象。合同法律关系的客体主要包括物、行为、智力成果。

1. 物: 如建筑材料、建筑设备、建筑物等都可能成为合同法律关系的客体。货币作为一般等价物也是法律意义上的物, 可以作为合同法律关系的客体, 如借款合同等。

2. 行为: 如勘察设计、施工安装等, 这些行为都可以成为合同法律关系的客体。行为也可以表现为提供一定的劳务, 如绑扎钢筋、土方开挖、抹灰等。

3. 智力成果: 如专利权、工程设计(已形成的, 如图纸)等, 都有可能成为合同法律关系的客体。

二、合同法律关系的产生、变更与消灭的条件

能够引起合同法律关系产生、变更和消灭的客观现象和事实, 就是法律事实。法律事实包括行为和事件。



www.daliedu.cn

010-62112757

400-6666458

(一) 行为

行为是指法律关系主体有意识的活动, 能够引起法律关系发生变更和消灭的行为, 包括作为和不作为两种表现形式。

行为还可分为合法行为和违法行为。凡符合国家法律规定或为国家法律所认可的行为是合法行为, 如: 在建设活动中, 当事人订立合法有效的合同, 会产生建设工程合同关系; 建设行政主管部门依法对建设活动进行的管理活动, 会产生建设行政管理关系。凡违反国家法律规定的行为是违法行为, 如: 建设工程合同当事人违约, 会导致建设工程合同关系的变更或者消灭。

此外, 行政行为和发生法律效力的法院判决、裁定以及仲裁机构发生法律效力的裁决等, 也是一种法律事实, 也能引起法律关系的发生、变更、消灭。

(二) 事件: 是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的, 能够引起合同法律关系产生、变更、消灭的客观现象。这些客观事件的出现与否, 是当事人无法预见和控制的。

事件可分为自然事件和社会事件两种。

社会事件是指由于社会上发生了不以个人意志为转移的、难以预料的重大事件所形成的客观事实, 如战争、罢工、禁运等。

三、代理关系

(一) 代理的概念和特征

代理具有以下特征: 1. 代理人必须在代理权限范围内实施代理行为; 2. 代理人以被代理人的名义实施代理行为; 3. 代理人在被代理人的授权范围内独立地表现自己的意志; 4. 被代理人对代理行为承担民事责任。

(二) 代理的种类

1. 委托代理: 在委托代理中, 被代理人所作出的授权行为属于单方的法律行为, 仅凭被代理人一方的意思表示, 即可以发生授权的法律效力。被代理人有权随时撤销其授权委托。

在工程建设中涉及的代理主要是委托代理, 如项目经理作为施工企业的代理人、总监理工程师作为监理单位的代理人等, 当然, 授权行为是由单位的法定代表人代表单位完成的。项目经理、总监理工程师作为施工企业、监理单位的代理人, 应当在授权范围内行使代理权, 超出授权范围的行为则应当由行为人自己承担。

2. 法定代理: 是指根据法律的直接规定而产生的代理。法定代理主要是为维护无行为能力或限制行为能力人的利益而设立的代理方式。

3. 指定代理: 是根据人民法院和有关部门的指定而产生的代理。

(三) 无权代理

无权代理是指行为人没有代理权而以他人名义进行民事、经济活动。无权代理包括以下三种情况: (1) 没有代理权而为的代理行为; (2) 超越代理权限而为的代理行为; (3) 代理权终止后的代理行为。

(四) 代理关系的终止

1. 委托代理关系可因下列原因终止: (1) 代理期间届满或者代理事项完成; (2) 被代理人取消委托或代理人辞去委托; (3) 代理人死亡或代理人丧失民事行为能力; (4) 作为被代理人或者代理人的法人终止。

第二节 合同担保

一、担保的概念

担保合同是被担保合同的从合同, 被担保合同是主合同, 主合同无效, 从合同也无效。

二、担保方式: 我国《担保法》规定的担保方式为保证、抵押、质押、留置和定金。

(一) 保证

1. 保证的概念和方式

保证是指保证人和债权人约定, 当债务人不履行债务时, 保证人按照约定履行债务或者承担责任的行。保证法律关系至少必须有三方参加, 即保证人、被保证人(债务人)和债权人。

保证的方式有两种, 即一般保证和连带责任保证。

一般保证是指当事人在保证合同中约定, 债务人不能履行债务时, 由保证人承担责任的保证。一般担



保的保证人在主合同纠纷未经审批或者仲裁, 并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前, 对债务人可以拒绝承担担保责任。

连带责任保证是指当事人在保证合同约定保证人与债务人对债务承担连带责任的保证。连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的, 债权人可以要求债务人履行债务, 也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。

2. 保证人的资格

以下组织不能作为保证人: (1) 企业法人的分支机构、职能部门; (2) 国家机关; (3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体。

4. 保证责任: 保证合同生效后, 保证人就应当在合同规定的保证范围和保证期间承担保证责任。

保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的, 保证人应当对全部债务承担责任。一般保证的保证人未约定保证期间的, 保证期间为主债务履行期届满之日起 6 个月。

(二) 抵押

1. 抵押的概念: 是指债务人或者第三人向债权人以不转移占有的方式提供一定的财产作为抵押物, 用以担保债务履行的担保方式。债务人不履行债务时, 债权人有权依照法律规定以抵押物折价或者从变卖抵押物的价款中优先受偿。

2. 下列财产可以作为抵押物: (1) 建筑物和其他土地附着物; (2) 建设用地使用权; (3) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权; (4) 生产设备、原材料、半成品、产品; (5) 正在建造的建筑物、船舶、航空器; (6) 交通运输工具; (7) 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

下列财产不得抵押: (1) 土地所有权; (2) 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权, 但法律规定可以抵押的除外; (3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施; (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产; (5) 依法被查封、扣押、监管的财产; (6) 依法不得抵押的其他财产。

抵押权自登记时设立。

5. 抵押权的实现: 抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。

同一财产向两个以上债权人抵押的, 拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿: (1) 抵押权已登记的, 按照登记的先后顺序清偿; 顺序相同的, 按照债权比例清偿; (2) 抵押权已登记的先于未登记的受偿; (3) 抵押权未登记的, 按照债权比例清偿。

(三) 质押

1. 质押的概念: 是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有, 用以担保债权履行的担保。

2. 质押的分类: 可以质押的权利包括: (1) 汇票、支票、本票; (2) 债券、存款单; (3) 仓单、提单; (4) 可以转让的基金份额、股权; (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权; (6) 应收账款;

(四) 留置: 担保法规定, 能够留置的财产仅限于动产, 且只有因保管合同、运输合同、承揽合同发生的债权, 债权人才有可能实施留置。

(五) 定金: 定金的数额由当事人约定, 但不得超过主合同标的额的 20%。定金合同实际交付定金之日生效。

三、保证在建设工程中的应用: 在工程建设的过程中, 保证是最为常用的一种担保方式。

(一) 施工投标保证金

招标人可以在招标文件中要求投标人提交投标保证金。投标保证金除现金外, 可以是银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或现金支票。投标人应提交规定金额的投标保证金, 并作为其投标书的一部分, 数额不得超过招标项目估算价的 2%。

投标保证金有效期应当与投标有效期一致, 投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。

当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。



下列任何情况发生时，投标保证金将被没收：一是投标人在投标函格式中规定的投标有效期内撤回其投标；二是中标人在规定期限内无正当理由未能根据规定签订合同，或根据规定接受对错误的修正；三是中标人根据规定未能提交履约保证金；四是投标人采用不正当的手段骗取中标。

（二）施工合同的履约保证

履约保证的形式有履约担保金（又叫履约保证金或履约银行保函和履约担保书三种。履约担保金可用保兑支票、银行汇票或现金支票，一般情况下额度为合同价格的10%；履约银行保函是中标人从银行开具的保函，额度是合同价格的10%；履约担保书是由保险公司、信托公司、证券公司、实体公司或社会上担保公司出具担保书，担保额度是合同价格的30%。

若发生下列情况，发包人有权凭履约保证向银行或者担保公司索取保证金作为赔偿：（1）施工过程中，承包人中途毁约，或任意中断工程，或不按规定施工；（2）承包人破产，倒闭。

如果工程拖期，不论何种原因，承包人都应与发包人协商，并通知保证人延长保证有效期，防止发包人借故提款。

第三节 工程保险

（三）保险合同的分类：1. 财产保险合同；2. 人身保险合同。

二、工程建设涉及的主要险种

（一）建筑工程一切险（及第三者责任险）

2. 投保人与被保险人

在国外，建筑工程一切险的投保人一般是承包商。住房和城乡建设部发布的《建设工程施工合同（示范文本）—2013—0201规定，工程开工前，发包人应当为建设工程办理保险，支付保险费用。九部委联合发布的《标准施工招标文件》在其通用合同条款中规定，除专用合同条款另有约定外，承包人应以发包人和承包人的共同名义向双方同意的保险人投保建筑工程一切险、安装工程一切险。

被保险人具体包括：（1）业主或工程所有人；（2）承包商或者分包商；（3）技术顾问，包括业主聘用的建筑师、工程师及其他专业顾问。

3. 责任范围：保险人对下列原因造成的损失和费用负责赔偿：（1）自然事件；（2）意外事故，指不可预料的以及被保险人无法控制并造成物质损失或人身伤亡的突发性事件，包括火灾和爆炸。

4. 除外责任（重点记）

5. 第三者责任险：建筑工程一切险如果加保第三者责任险，则保险人对下列原因造成的损失和费用，负责赔偿：（1）在保险期限内，因发生与所保工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失；（2）被保险人因上述原因而支付的诉讼费用以及事先经保险人书面同意而支付的其他费用。

6. 赔偿金额：保险人对每次事故引起的赔偿金额以法院或政府有关部门根据现行法律裁定的应由被保险人偿付的金额为准，但在任何情况下，均不得超过保险单明细表中对应列明的每次事故赔偿限额。

7. 保险期限：建筑工程一切险的保险责任自保险工程在工地动工或用于保险工程的材料、设备运抵工地之时起始，至工程所有人对部分或全部工程签发完工验收证书或验收合格，或工程所有人实际占用或使用或接受该部分或全部工程之时终止，以先发生者为准。

（二）安装工程一切险（及第三者责任险）：安装工程一切险往往还加保第三者责任险。

4. 保险期限：安装工程一切险的保险期限，通常应以整个工期为保险期限。一般是从被保险设备被卸至施工地点时起生效到工程预计竣工验收交付使用之日止。如验收完毕先于保险单列明的终止日，则验收完毕时保险期也终止。

（三）施工企业职工意外伤害险：《建筑法》规定，建筑施工企业必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。《建设工程安全生产管理条例》进一步规定，施工单位应当为施工现场从事危险作业的人员办理意外伤害保险。意外伤害保险费由施工单位支付。实行施工总承包的，由总承包单位支付意外伤害保险费。意外伤害保险期限自建设工程开工之日起至竣工验收合格止。

第三章 建设工程施工招标



第一节 建设工程施工招标概述

一、标准施工招标文件概述

(一) 标准施工招标文件

标准施工招标资格预审文件和标准施工招标文件是一个完整的约束招标投标主体行为的文件体系, 规定了招标投标过程中各阶段参与方的行为。

(二) 标准施工招标文件使用的强制性

示范文本不具有强制性使用的效力, 而标准具有强制性使用的效力。

(1) 行业标准施工招标文件和试点项目招标人编制的施工招标资格预审文件、施工招标文件, 应不加修改地引用《标准施工招标资格预审文件》中的“申请人须知”、“资格审查办法”, 以及《标准施工招标文件》中的“投标人须知”、“评标办法”、“通用合同条款”。《标准文件》中的其他内容, 供招标人参考。

(2) 行业标准施工招标文件中的“专用合同条款”可对《标准施工招标文件》中的“通用合同条款”进行补充、细化, 除“通用合同条款”明确“专用合同条款”可作出不同约定外, 补充和细化的内容不得与“通用合同条款”强制性规定相抵触, 否则抵触内容无效。

(3) “投标人须知前附表”不得与“投标人须知”正文内容相抵触, 否则抵触内容无效。

(4) “评标办法前附表”没有列明的因素和标准不得作为评标的依据。

(三) 标准施工招标文件的主要内容

1. 招标文件的组成: (1) 招标公告或投标邀请书; (2) 投标人须知; (3) 评标办法; (4) 合同条款及格式; (5) 工程量清单; (6) 图纸; (7) 技术标准及要求; (8) 投标文件格式。

2. 招标公告或投标邀请书: 发布的内容包括: (1) 招标条件; (2) 项目概况与招标范围; (3) 投标人资格要求; (4) 招标文件的获取; (5) 投标文件的递交; (6) 发布公告的媒介; (7) 联系方式。

3. 投标人须知是对所有招标项目的通用性规定, 前附表则是针对本次招标项目在投标人须知对应款项中需要明确规定或说明的具体要求予以明确。

投标人须知的内容主要涉及以下三个方面: (1) 招标项目概况介绍和要求; (2) 招标程序; (3) 对投标人的要求。

二、简明标准施工招标文件和标准设计施工总承包招标文件

(一) 适用范围

简明标准施工招标文件适用于工期不超过 12 个月、技术相对简单、且设计和施工不是由同一承包人承担的小型项目。

标准设计施工总承包招标文件适用于设计-施工一体化的总承包项目。

(三) 标准设计施工总承包招标文件的主要内容

标准设计施工总承包招标文件共七章, 标题分别为: 招标公告 (或投标邀请书); 投标人须知; 评标办法, 合同条款及格式; 发包人要求; 发包人提供的资料; 投标文件格式。

(五) 资格预审与资格后审: 公开招标对投标人的资格审查通常采用资格预审的方式, 可以通过筛选减小评标的工作量和招标评审费用。

招标人采用邀请招标时, 由于对邀请对象的基本情况和能力有一定的了解, 一般采用资格后审。如果公开招标前预计可能响应投标的人数较少, 为了保证投标的竞争性和参与投标的人数在 3 家以上, 也可以采用资格后审。

第二节 施工招标程序

一、施工招标概述

招标工作程序包括: 确定招标方式; 向建设主管部门申请招标; 发布招标公告 (或投标邀请书); 编制发放资格预审文件; 确定合格投标申请人; 发售招标文件; 组织现场踏勘; 召开投标预备会; 接受投标文件; 开标; 评标; 编写投标情况报告及备案; 发中标通知书; 与中标人签订施工合同。

二、招标准备阶段的工作

(一) 划分标段

如按照施工的顺序, 先进行土建招标, 再进行设备安装招标; 特殊专业技术施工可以单独划分一个独



立的合同包;对单位工程较多的项目,可以采用平行发包。

通常情况下,划分合同包的工作范围时,主要应考虑以下因素的影响:1.施工内容的专业要求;2.施工现场条件;3.对工程总投资影响。

只发一个合同包,便于承包人的施工,人工、施工机械和临时设施可以统一使用;划分合同数量较多时,各投标书的报价中均要分别考虑动员准备费、施工机械闲置费、施工干扰的风险费等。但大型复杂项目的工程总承包,由于有能力参与竞争的投标人较少,且报价中往往计人分包管理费,会导致中标的合同价较高。

4. 其他因素影响

(二) 确定招标方式

有下列情形之一的,可以邀请招标:(1)技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制,只有少量潜在投标人可供选择;(2)采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

2. 两阶段招标

“对技术复杂或者无法精确拟定技术规格的项目,招标人可以分两阶段进行招标”。两阶段招标可以采用公开招标,也可以采用邀请招标。

通过两阶段招标首先寻求实施方案。然后在第二阶段中邀请被选中方案的投标者进行报价竞争。

第一阶段招标,技术标内不允许附带报价,否则视为废标。

招标人在投标须知规定的时间和地点进行公开开标,会上可以由招标人宣读各投标书的内容,也可以请投标人自己讲解各自递交的投标方案。

(三) 选择招标代理机构

发包人拥有与招标项目规模和复杂程度相适应的技术、经济等方面的专业人员,具有编制招标文件和组织评标能力时,可以自行组织招标。若不具备相应能力,应委托招标代理机构负责招标工作的有关事宜。

(四) 编制招标的有关文件

1. 招标相关文件

2) 招标文件。主要包括:招标范围;计划工期;质量要求;是否接受联合体投标;踏勘现场的时间、地点;投标预备会的时间、地点;投标人提出问题的截止时间和招标人书面澄清的时间;对分包的规定;构成投标文件的其他材料;投标截止日期;投标有效期;投标保证金;是否允许递交备选投标方案;开标时间和地点;开标程序;评标委员会的组建;履约担保等。

3) 标底说明文件。招标人可以自行决定是否编制标底,一个招标项目只能有一个标底。若招标项目设有标底,应当在开标时公布。

标底只能作为评标的参考,不得以投标报价是否接近标底作为中标条件,也不得以投标报价超过标底上下浮动的某一范围作为否决投标的条件。

招标人设有最高投标限价时,应当在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法,但不得规定最低投标限价。

(3) 投标人的编制投标文件的依据:1) 工程量清单。应包括工程量清单说明、投标报价说明和工程量清单表三部分内容;2) 施工组织设计导则。

三、接受投标书阶段的工作

(一) 发出招标信息

招标人采用邀请招标时,已确定了一定数量的投标人参与投标竞争,因此不必公开发布招标信息,只向邀请对象发出投标邀请书即可。

(二) 招标文件的澄清与修改

1. 招标文件的澄清:投标人研究招标文件和现场踏勘后,在投标人须知前附表规定的时间内以书面形式提交招标人,要求予以澄清。对于不召开投标预备会,或投标预备会后投标人提出的问题,招标人也应以书面形式予以解答,并发送给每一位投标人,但不应涉及问题的来源。如果澄清文件发出的时间距投标截止日期不足15天,须相应延长投标截止日期。

2. 招标文件的补充或修改



www.daliedu.cn

010-62112757

400-6666458

如果招标人发现招标文件中的错误, 或要对招标文件中的部分内容进行修改, 应在投标截止时间 15 天前, 以书面形式修改招标文件, 并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天, 相应延长投标截止时间。

如果与发售的招标文件出现矛盾或歧义, 以时间靠后的文件为准。

(三) 对投标人的要求

1. 投标文件的组成, 投标文件应包括以下内容: (1) 投标函及投标函附录; (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书; (3) 联合体协议书; (4) 投标保证金; (5) 已标价工程量清单; (6) 施工组织设计; (7) 项目管理机构; (8) 拟分包项目情况表; (9) 资格审查资料; (10) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2. 投标有效期: 从投标截止日期开始起算。; 投标人在有效期内不得要求撤销或修改其投标文件, 否则将没收投标保证金。

3. 投标保证金: 联合体投标的, 其投标保证金由牵头人递交。

采用投标保函时, 金融机构出具的担保应为无条件、不可撤销的担保。

招标人与中标人签订合同后 5 个工作日内, 向未中标的投标人退还投标保证金, 中标人以履约保函换回投标保函。

四、评标、决标阶段的工作

招标投标法实施条例规定, 投标人少于 3 个时不得开标, 招标人应当重新招标。

招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。主持人按如下程序进行: (1) 宣布开标纪律; (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称; (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名; (4) 按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况; (5) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序; (6) 设有标底的, 公布标底; (7) 按照宣布的开标顺序当众开标; (8) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认。

(二) 评标委员会

1. 评标委员会的组成: 评标委员会成员一般应于开标前确定, 成员名单应当保密。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表, 以及有关技术、经济等方面的专家组成, 成员人数为五人以上单数, 其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的 2/3。

评标委员会的专家应当从评标专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

2. 对评标专家回避的规定

评标委员会成员有下列情形之一的, 应当回避:

- (1) 投标人或者投标人主要负责人的近亲属;
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员;
- (3) 与投标人有经济利益关系, 可能影响对投标公正评审的。

(三) 评标

1. 审查投标文件

评标程序按照初步评审和详细评审两个步骤进行。评标委员会首先通过初步评审, 检查各投标书是否响应了招标文件的要求, 按照招标文件规定的评标标准和方法对投标文件进行详细评审比较各标书的优劣。

2. 对投标文件的质疑

评审中对投标书存在的响应性细微偏差或不确定性问题, 以书面形式通知该投标人。投标人书面回答的澄清、说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。评标委员会不得暗示或者诱导投标人做出澄清、说明, 也不接受投标人主动提出的澄清、说明。投标人的书面澄清, 作为投标书的组成文件。

推荐的中标候选人名单不超过 3 家, 并标明排序, 以便招标人选择中标人。

(四) 中标

1. 确定中标人: 如果招标人授权评标委员会确定中标人, 评标委员会可将排序第一的投标人定为中标



人, 提交发包人请其与中标人签订施工合同。

招标人依据评标报告的推荐投标人名单排序第一的候选中标人进行签约前的谈判, 招标人不得就投标价格、投标方案、质量、履行期限等实质性内容进行谈判。

排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金, 或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形, 不符合中标条件的, 招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人, 也可以重新招标。

2. 签订施工合同

中标人确定后, 招标人发出中标通知书并予以公示, 公示期不少于 3 日。

招标人接受中标人提交的履约保证金后, 双方签订劳动合同协议书。在签订合同的 5 日内, 退还中标人和其他所有投标人的投标保证金及银行同期存款利息, 完成本次项目招标的全部工作。

(五) 重新招标和不再招标

招标过程中出现下列情形之一时, 招标人应当重新招标: (1) 投标截止时间止, 投标人少于 3 家; (2) 经评标委员会评审后否决所有投标。

2. 不再招标: 重新投标后, 投标人仍少于 3 家或所有投标人又全部被否决, 属于必须审批或核准的工程项目, 经原审批或核准部门批准后再不再进行招标, 采用直接发包的形式。

第三节 投标人的资格审查

二、申请人须知

(一) 对招标项目和资格预审文件的说明

1. 招标项目情况介绍: (1) 招标人和招标代理机构; (2) 项目名称和建设地点; (3) 项目的资金来源和落实情况; (4) 招标范围、计划工期和质量要求。

2. 发售的资格预审文件说明

(3) 拒绝作为资格预审申请人的情况, 包括 12 种情况的单位:

- 1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构或单位;
- 2) 为本标段前期准备提供设计或咨询服务的, 但设计施工总承包的除外;
- 3) 本标段的监理人;
- 4) 本标段的代建人;
- 5) 为本标段提供招标代理服务的;
- 6) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的;
- 7) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的;
- 8) 与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的;
- 9) 被责令停业的;
- 10) 被暂停或取消投标资格的;
- 11) 财产被接管或冻结的;
- 12) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的。

(二) 对申请投标人编制资格预审申请文件的要求

1. 申请文件的组成

申请人提供的资格预审申请文件应包括下列内容:

- (1) 资格预审申请书;
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书;
- (3) 联合体协议书。
- (4) 申请人基本情况表
- (5) 近年财务状况表
- (6) 近年完成的类似项目情况表
- (7) 正在施工和新承接的项目情况表
- (8) 近年发生的诉讼及仲裁情况



www.daliedu.cn

010-62112757

400-6666458

(9) 其他材料

2. 申请文件递交的说明

(1) 招标人应当合理确定提交资格预审申请文件的时间, 自资格预审文件停止发售之日起不得少于 5 日; (2) 申请人所递交的资格预审申请文件不予退还; (3) 逾期送达或者未送达指定地点的资格预审申请文件, 招标人不予受理。

(三) 对资格预审文件审查的说明

在申请人前附表内应说明资质条件、财务要求、业绩要求、信誉要求、项目经理资格和其他要求的具体规定。

(一) 初步审查

初步审查是检查申请人提交的资格预审文件是否满足申请人须知的要求, 内容包括: 1. 提供资料的有效性: 法定代表人授权委托书必须由法定代表人签署; 2. 提供资料的完整性。

(二) 详细审查

1. 主要审查内容: (1) 资质条件; (2) 财务状况; (3) 类似项目的业绩; (4) 信誉; (5) 项目经理资格; (6) 承接本招标项目的实施能力。

招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

四、资格预审办法

(一) 应淘汰的申请人: 1. 不满足规定的审查标准; 2. 不按审查委员会要求澄清或说明; 3. 在资格预审过程中有违法违规行为。

第四节施工评标办法

一、评标方法概述

(一) 评标方法

评标方法可以采用经评审的最低评标价法或综合评估法。

最低评标价法适用于没有特殊专业施工技术要求, 采用通用技术即可保证质量完成的招标工程项目。

综合评估法则适用于大型复杂工程, 有特殊专业施工技术和经验要求的评标。

二、经评审的最低投标价法

有下列情形之一的, 视为投标人相互串通投标: 1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制; 2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜; 3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人; 4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异; 5) 不同投标人的投标文件相互混装; 6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

(二) 初步评审的内容

初步评审分为形式评审、资格评审、响应性评审、施工组织设计和项目管理机构评审 4 个方面。

3 响应性评审内容包括: 投标内容、工期、工程质量、投标有效期、投标保证金、权利义务、已标价的工程量清单、技术标准和分包要求等

审查重点: 投标书是否涵盖了标段范围的所有工作; 承诺的工程质量达到或超过招标文件规定的要求; 投标工期满足或短于招标工期。

(三) 详细评审

1. 详评审查: 首先审查是否有单价漏项、报价的算术计算错误、付款调价要求等。

※※例: 经评审的最低投标价法 P42

三、综合评估法

1. 评审内容: 初步评审分为形式评审、资格评审(适用于资格后审)和响应性评审三个方面。

2. 报价的计算错误: (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的, 以大写金额为准; (2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的, 以单价金额为准修正总价。

(二) 详细评审

1. 评审内容: 包括施工组织设计、项目管理机构、投标报价和其他因素 4 个方面。

(1) 施工组织设计评审重点: 1) 内容完整性和编制水平; 2) 施工方案和技术措施的合理性; 3) 质



量管理体系的可靠性和针对性; 4) 环境保护管理体系与措施的完整性和有效性; 5) 工程进度计划与措施的科学性和合理性; 6) 资源配备计划的合理性。

(3) 投标报价

偏差率 = (投标人报价 - 评标基准价) / 评标基准价 × 100%

目前采用较多的方式有以下几种: 1) 全部有效报价取平均值或平均值下浮某一预定的百分比; 2) 全部有效报价中去掉最高和最低报价后, 取平均值或平均值下浮某一预定的百分比。

2. 分值构成

综合评估法采用打分的方式进行评估, 总分 100 分, 4 个方面的分值分配应预先确定并在投标人须知前附表中说明。如: 施工组织设计 25 分; 项目管理机构 10 分; 投标报价 60 分; 其他评分因素 5 分。

3. 评标结果: 每个投标书 4 个方面的累计得分为最后评估分, 按得分从高向低排序, 得分最高的投标书最优。

第四章建设工程设计招标和设备材料采购招标

第一节 工程设计招标

一、工程设计招标概述

(二) 工程设计的含义和阶段划分

建筑工程设计一般分为两个阶段: 初步设计阶段和施工图设计阶段。

(三) 工程设计招标的发包范围

对技术复杂而又缺乏经验的项目, 如被称为鸟巢的国家体育场, 在必要时还要增加技术设计阶段。为了保证设计指导思想连续贯穿于设计的各个阶段, 一般多采用技术设计招标或施工图设计招标, 不单独进行初步设计招标, 而是由中标的设计单位承担初步设计任务。招标人应依据工程项目的具体特点决定发包的工作范围, 可以采用设计全过程总发包的一次性招标, 也可以选择分单项或分专业的设计任务发包招标。另外, 招标人可以依据工程建设项目的不同特点, 实行勘察设计一次性总体招标。

(四) 工程设计招标程序

鉴于设计任务本身的特点, 设计招标通常采用设计方案竞选的方式招标。设计招标与其他招标在程序上的主要区别有如下几个方面:

1. 招标文件的内容不同: 设计招标文件中仅提出设计依据、工程项目应达到的技术指标、项目限定的工作范围、项目所在地的基本资料、要求完成的时间等内容, 而无具体的工作量。

2. 对投标书的编制要求不同: 投标人的投标报价不是按规定的工程量清单填报报价后算出总价, 而是首先提出设计构思和初步方案, 并论述该方案的优点和实施计划, 在此基础上进一步提出报价。

3. 开标形式不同: 开标时不是由招标单位的主持人宣读投标书并按报价高低排定标价次序, 而是由各投标人自己说明投标方案的基本构思和意图, 以及其他实质性内容, 而且不按报价高低排定次序。

4. 评标原则不同: 评标时不过分追求投标价的高低, 评标委员更多关注于所提供方案的技术先进性、所达到的技术指标、方案的合理性, 以及对工程项目投资效应的影响等方面的因素, 以此做出一个综合判断。

二、工程设计招标管理

必须实行公开招标的项目: (1) 对于单项合同估算价在 50 万元人民币以上的设计服务的采购; (2) 全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的建设工程项目设计服务招标; (3) 国务院发展和改革委员会确定的国家重点项目和省、自治区、直辖市人民政府确定的地方重点项目。

下列情况下可以进行邀请招标: (1) 技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制, 只有少量潜在投标人可供选择; (2) 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

(二) 对投标人的资格审查

1. 资质审查: 工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质四类。其中工程设计综合资质只设甲级; 工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。



2. 能力和经验审查: 人员的技术力量主要考察设计负责人的资格和能力, 以及各类设计人员的专业覆盖面、人员数量和各级职称人员的比例等是否满足完成工程设计的需要。

(三) 设计招标文件的编制

设计招标文件应当包括下列内容(无清单、图纸): (1) 投标须知; (2) 投标文件格式及主要合同条款; (3) 项目说明书, 包括资金来源情况; (4) 设计范围, 对设计进度、阶段和深度要求; (5) 设计依据的基础资料; (6) 设计费用支付方式, 对未中标人是否给予补偿及补偿标准; (7) 投标报价要求; (8) 对投标人资格审查的标准; (9) 评标标准和方法; (10) 投标有效期;

(四) 设计要求文件的主要内容, 招标文件大致包括以下内容: (1) 设计文件编制依据; (2) 国家有关行政主管部门对规划方面的要求; (3) 技术经济指标要求; (4) 平面布局要求; (5) 结构形式方面的要求; (6) 结构设计方面的要求; (7) 设备设计方面的要求; (8) 特殊工程方面的要求; (9) 其他有关方面的要求, 如环保、消防、人防等。

三、建筑工程设计投标管理

(一) 评标标准: 工程设计投标的评比一般分为技术标和商务标两部分。通常, 如果招标人不接受投标人技术标方案的投标书, 即被淘汰, 不再进行商务标的评审。虽然投标书的设计方案各异需要评审的内容很多, 但大致可以归纳为以下五个方面:

1. 设计方案的优劣

设计方案评审内容主要包括: 设计指导思想是否正确; 设计产品方案是否反映了国内外同类工程项目较先进的水平; 总体布置的合理性, 场地利用系数是否合理; 工艺流程是否先进; 设备选型的适用性; 主要建筑物、构筑物的结构是否合理, 造型是否美观大方并与周围环境相协调; “三废”治理方案是否有效; 以及其他有关问题。

2. 投入、产出经济效益比较

主要涉及以下几个方面: 建筑标准是否合理; 投资估算是否超过限制; 先进的工艺流程可能带来的投资回报; 实现该方案可能需要的外汇估算等。

3. 设计进度快慢

4. 设计资历和社会信誉

5. 报价的合理性

(二) 评标方法的选择

鉴于工程项目设计招标的特点, 工程建设项目设计招标评标办法通常采用综合评估法。

第二节材料设备采购招标

二、材料和通用型设备采购招标文件主要内容

(一) 采购招标条件

材料、通用型设备采购招标, 应当具备下列条件后方可进行: (1) 项目法人已经依法成立; (2) 按照国家有关规定应当履行项目审批、核准或者备案手续的, 已经审批、核准或者备案; (3) 有相应资金或者资金来源已经落实; (4) 能够提出货物的使用与技术要求。

(二) 划分合同包装的基本原则, 划分采购包的原则是: 有利于吸引较多的投标人参加竞争以达到减低货物价格, 保证供货时间和质量的目的。主要考虑的因素包括: 1. 有利于投标竞争; 2. 工程进度与供货时间的关系; 3. 市场供应情况; 4. 资金计划。

(三) 通用型设备采购招标资格审查

通常情况下, 对投标人资格的具体要求主要有以下几个方面: (1) 具有独立订立合同的能力; (2) 在专业技术、设备设施、人员组织、业绩经验等方面具有设计、制造、质量控制、经营管理的相应资格和能力; (3) 具有完善的质量保证体系; (4) 业绩良好; (5) 有良好的银行信用和商业信誉等。

(四) 评标

建设工程项目材料设备采购招标评标的特点是, 不仅要看报价的高低, 还要考虑招标人在货物运抵现场过程中可能要支付的其他费用, 以及设备在评审预定的寿命期内可能投入的运营、管理费用的多少。

一般采用评标价法或综合评估法, 也可以将二者结合使用。技术简单或技术规格、性能、制作工艺要



求统一的设备材料, 一般采用经评审的最低投标价法进行评标。技术复杂或技术规格、性能、技术要求难以统一的, 一般采用综合评估法进行评标。

1. 评标价法

(1) 最低投标价法: 仅以报价和运费作为比较要素, 选择总价格最低者中标。

(2) 综合评标法以投标价为基础, 将评审各要素按预定方法换算成相应价格值, 增加或减少到报价上形成评标价。投标价之外还需考虑的因素通常包括: 1) 运输费用; 2) 交货期; 3) 付款条件; 4) 零配件和售后服务; 5) 设备性能、生产能力。

(3) 以设备寿命周期成本为基础的评标价法: 采购生产线、成套设备、车辆等运行期内各种费用较高的货物, 评标时可预先确定一个统一的设备评审寿命期(短于实际寿命期)。

第三节大型工程设备的采购招标

一、大型工程设备采购招标概述

(一) 设备采购招标的特点: 1. 采购标的属于加工承揽; 2. 对招标设备的技术要求允许投标人有一定的偏差; 3. 投标人可以是生产厂家或贸易公司; 4. 采购标的包括设备和伴随服务

如果招标文件未作另行规定, 伴随服务的费用包括在投标报价内。伴随服务的内容一般包括: (1) 实施所供货物的现场组装和试运行; (2) 提供货物组装和维修所需的专用工具; (3) 为所供货物的每一适当的单台设备提供详细的操作和维护手册; (4) 在双方商定的一定期限(保修期)内对所供货物实施运行或监督或维护或修理, 但前提条件是该服务并不能免除卖方在合同保证期内所承担的义务; (5) 在卖方厂家和/或在项目现场就所供货物的组装、试运行、运行、维护和/或修理; (6) 对买方的运行、管理和维修人员进行培训。

(三) 评标量化比较的方法

机电设备评标通常采用评标价法进行合格标书的量化比较, 评标价最低者最好。

二、招标文件: (一) 投标人须知; (二) 合同条款; (三) 合同格式; (四) 附件; (五) 投标邀请; (六) 投标资料表; (七) 合同条款资料表; (八) 货物需求一览表及技术规格。

三、初步评审

下列情况属于没有实质性响应招标文件: (1) 未提交投标保证金或金额不足、保函有效期不足、投标保证金形式或投标保函出证银行不符合招标文件要求; (2) 超出经营范围投标; (3) 资格证明文件不全; (4) 投标文件无法人代表签字, 或签字无法人代表有效委托书; (5) 业绩不满足招标文件要求; (6) 投标保函的有效期不足; (7) 不满足技术规格书中主要参数和超出偏差范围。

四、详细评审

(1) 施工现场交货: 国内招标通常在招标文件中规定由供货方负责将货物运至施工现场, 则投标人的报价内除了设备的制造费用外, 还包括了运输、保险等费用。

(2) 国内供货商报出厂价: 国际招标时, 通常要求国内投标人报设备出厂价, 考虑招标人在设备到达施工现场所需花费的全部费用, 需在报价基础上增加运输费、保险费和其他可能发生的费用。

(3) 国外供货商的报价: 招标文件如果要求国外投标人报价为到岸价(CIF价), 还应加上运至施工现场可能发生的全部费用, 如关税、内陆运输费等。

3. 付款条件的偏差: 投标人应按照招标文件内合同条款所列的付款条件报价, 评标时以此报价为基础。

4. 零部件、备品备件

(1) 已计入投标报价: 按照招标文件的报价说明, 此项费用已包含在报价内, 评标价不再进行调整。

(2) 单独报价

招标文件要求此项费用单独报价, 评标价处理的方式为:

1) 按投标人在“投标资料表”中规定周期内必需的备品备件的名称、数量、技术规格清单和所报单价来计算其总价, 并计入评标价中。

2) 招标人开列经常使用的零部件和备件清单, 依据投标人在“投标资料表”中所规定的运行周期需要的数量、单价计算其总价, 计入评标价中。

5. 售后服务费用: 计算招标人建立最起码的维修服务设施和零部件库房所需的费用, 如果是单独报价,



评标时应计入评标价。

6. 使用期内的运营费和维护费

(1) 依据招标文件中的要求, 高于标准值的, 不考虑降低评标价; 低于标准性能或效率的, 每低一个百分点, 投标价将增加“投标资料表”中规定的调整金额。

(2) 若所提供的货物与规定的要求有偏离, 调整其评标价格。

(二) 评标价的计算结果

针对每位投标人, 评标价由低到高排列顺序, 最低评标价的投标书最优。

中标人不一定是报价最低者, 体现了考虑交货、安装指导、运行、维护等设备全寿命期招标人花费的费用最小原则。

五、综合打分法 (P59 例题※※)

第五章建设工程勘察设计合同管理

第一节建设工程勘察、设计合同概述

二、建设工程勘察、设计合同示范文本

(一) 建设工程勘察合同示范文本

1. 建设工程勘察合同 (一) [GF-2000-0203], 示范文本适用于为设计提供勘察工作的委托任务, 合同条款的主要内容包括: (1) 工程概况; (2) 发包人应提供的资料; (3) 勘察成果的提交; (4) 勘察费用的支付; (5) 发包人、勘察人责任; (6) 违约责任; (7) 未尽事宜的约定; (8) 其他约定事项; (9) 合同争议的解决; (10) 合同生效。

2. 建设工程勘察合同 (二) [GF-2000-0204], 示范文本的委托工作内容仅涉及岩土工程。

(二) 建设工程设计合同示范文本

1. 建设工程设计合同 (一) [GF-2000-0209], 示范文本适用于民用建设工程设计的合同, 主要条款包括:

(1) 订立合同的依据文件; (2) 委托设计任务的范围和内容; (3) 发包人应提供的有关资料 and 文件; (4) 设计人应交付的资料和文件; (5) 设计费的支付; (6) 双方责任; (7) 违约责任; (8) 其他。

建设工程设计合同 (二) [GF-2000-0210], 示范文本适用于委托专业工程的设计。除了上述设计合同应包括的条款内容外, 还增加有: 设计依据; 合同文件的组成和优先次序; 项目的投资要求、设计阶段和设计内容; 保密等方面的条款。

第二节建设工程勘察、设计合同的订立

一、建设工程勘察的内容和合同当事人

(一) 建设工程勘察合同委托的工作内容: 1. 工程测量; 2. 水文地质勘察; 3. 工程地质勘察。

(二) 建设工程勘察合同当事人

建设工程勘察合同当事人包括发包人和勘察人。勘察人必须具备以下条件: (1) 依据我国法律规定, 作为承包人的勘察单位必须具备法人资格; (2) 建设工程勘察合同的承包方须持有工商行政管理部门核发的企业法人营业执照; (3) 建设工程勘察合同的承包方必须持有建设行政主管部门颁发的工程勘察资质证书、工程勘察收费资格证书, 而且应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察、设计业务。

工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。

(三) 订立勘察合同时约定的内容

1. 发包人应向勘察人提供的文件资料, 并对其准确性、可靠性负责, 通常包括: (1) 本工程的批准文件 (复印件), 以及用地 (附红线范围)、施工、勘察许可等批件 (复印件); (2) 工程勘察任务委托书、技术要求和工作范围的地形图、建筑总平面布置图; (3) 勘察工作范围已有的技术资料及工程所需的坐标与标高资料; (4) 勘察工作范围地下已有埋藏物的资料 (如电力、电信电缆、各种管道、人防设施、洞室等) 及具体位置分布图。

2. 发包人应为勘察人提供现场的工作条件, 可能包括: (1) 落实土地征用、青苗树木赔偿; (2) 拆除地上地下障碍物; (3) 处理施工扰民及影响施工正常进行的有关问题; (4) 平整施工现场; (5) 修好通行



道路、接通电源水源、挖好排水沟渠以及水上作业用船等。

6. 合同争议的最终解决方式: 明确约定解决合同争议的最终方式是采用仲裁或诉讼。

二、建设工程设计合同的内容和合同当事人

(一) 建设工程设计的内容

按我国现行规定, 一般建设项目按初步设计和施工图设计两个阶段进行, 对于技术复杂而又缺乏经验的项目, 可以增加技术设计阶段。对一些大型联合企业, 矿区和水利枢纽, 为解决总体部署和开发问题, 还需进行总体规划设计或方案设计。

三、建设工程勘察设计合同的发包方式

下列建设工程的勘察、设计, 经有关部门批准, 可以直接发包: (1) 采用特定的专利或者专有技术的; (2) 建筑艺术造型有特殊要求的; (3) 国务院规定的其他建设工程的勘察、设计。

四、订立设计合同时约定的内容

(二) 发包人应向设计人提供的有关资料 and 文件

1. 设计依据文件和资料: (1) 经批准的项目可行性研究报告或项目建议书; (2) 城市规划许可文件; (3) 工程勘察资料等。

2. 项目设计要求: (1) 限额设计的要求; (2) 设计依据的标准; (3) 建筑物的设计合理使用年限要求;

(4) 设计深度要求。设计标准可以高于国家规范的强制性规定, 发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。方案设计文件应当满足编制初步设计文件和控制概算的需要; 初步设计文件, 应当满足编制施工招标文件、主要设备材料订货和编制施工图设计文件的需要; 施工图设计文件, 应当满足设备材料采购、非标准设备制作和施工的需要, 并注明建设工程合理使用年限。

(5) 设计人配合施工工作的要求, 包括向发包人和施工承包人进行设计交底; 处理有关设计问题; 参加重要隐蔽工程部位验收和竣工验收等事项。

(三) 工作开始和终止时间

(四) 设计费用的支付

(五) 发包人应为设计人提供现场的服务

(六) 设计人应交付的设计资料 and 文件

(七) 违约责任

(八) 合同争议的最终解决方式

第三节 建设工程勘察、设计合同履行管理

一、建设工程勘察合同履行管理

(一) 勘察合同双方的职责

1. 发包人的责任

(1) 在勘察现场范围内, 不属于委托勘察任务而又没有资料、图纸的地区, 发包人应负责查清地下埋藏物;

(2) 发包人应派人负责安全保卫工作, 并承担费用;

(3) 属于发包人负责提供的材料应按时提供各种材料及其产品合格证明;

(4) 任何变更经办理正式变更手续后, 发包人支付勘察费;

(5) 为勘察人的工作人员提供必要的生产、生活条件, 并承担费用;

(6) 要求提前完工, 应支付计算的加班费。

2. 勘察人的责任

(1) 按合同规定的时间提交质量合格的勘察成果资料, 并对其负责。

(2) 由于勘察人提供的勘察成果资料质量不合格, 勘察人应负责无偿给予补充完善使其达到质量合格。若勘察人无力补充完善, 需另行委托其他单位时, 勘察人应承担全部勘察费用。因勘察质量造成重大经济损失或工程事故时, 勘察人除应负法律责任和免收直接受损失部分的勘察费外, 并根据损失程度向发包人支付赔偿金。赔偿金由发包人、勘察人在合同内约定实际损失的某一百分比。

(3) 勘察过程中, 向发包人提出增减工作量或修改勘察工作的意见, 并办理正式变更手续。



3. 勘察合同的工期

勘察人应在合同约定的时间内提交勘察成果资料, 勘察工作有效期限以发包人下达的开工通知书或合同规定的时间为准。出现下列情况时, 可以相应延长合同工期: (1) 变更; (2) 工作量变化; (3) 不可抗力影响; (4) 非勘察人原因造成的停、窝工等。

4. 勘察费用的支付

在合同履行中, 应当按照下列要求支付勘察费用: (1) 合同生效后 3 天内, 发包人应向勘察人支付预算勘察费的 20% 作为定金; (2) 勘察工作外业结束后, 发包人向勘察人支付约定勘察费的某一百分比; (3) 提交勘察成果资料后 10 天内, 发包人应一次付清全部工程费用。

(二) 违约责任

1. 发包人的违约责任

(2) 合同履行期间, 由于工程停建而终止合同或发包人要求解除合同时, 勘察人未进行勘察工作的, 不退还发包人已付定金; 已进行勘察工作的, 完成的工作量在 50% 以内时, 发包人应向勘察人支付预算额 50% 的勘察费; 完成的工作量超过 50% 时, 则应向勘察人支付预算额 100% 的勘察费。

(3) 发包人未按合同规定时间 (日期) 拨付勘察费, 每超过 1 日, 应偿付未支付勘察费的 1% 逾期违约金。

2. 勘察人的违约责任

(2) 由于勘察人原因未按合同规定时间 (日期) 提交勘察成果资料, 每超过 1 日, 应减收勘察费 1%。

(3) 勘察人不履行合同时, 应双倍返还定金。

二. 设计合同履行管理

(一) 发包人应向设计人提供的文件资料

1. 按时提供设计依据文件和基础资料

一般来说, 各个设计阶段需发包人提供的资料 and 文件有以下几种:

(1) 方案设计阶段: 1) 规划部门的规划要点、规划设计条件、选址意见书 (有的地区, 如北京, 将其合并为规划意见书), 确认建设项目的性质、规模、布局是否符合批准的修建性详细规划的要求, 确定建设用地及代征城市公共用地范围和面积等; 2) 场地规划红线图, 确定规划批准的建筑物占地范围; 3) 场地地形坐标图, 确定建筑场地的地形坐标; 4) 设计任务书, 提出设计条件、设计依据和设计总体要求。

(2) 初步设计阶段: 除方案设计阶段应提供的资料 and 文件外, 尚需发包人提供以下资料: 1) 已批准的方案设计资料; 2) 场地工程勘察报告; 3) 有关水、电、气、燃料等能源供应情况的资料; 4) 有关公用设施和交通运输条件的资料; 5) 有关使用要求或生产工艺等资料; 6) 如工程设计项目属于技术改造或者扩建项目时, 发包人还应提供企业生产现状的资料、原设计资料和对现状的检测资料。

(3) 施工图设计阶段: 除初步设计阶段应提供的资料 and 文件外, 尚需发包人提供以下资料: 1) 已批准的初步设计资料; 2) 场地工程勘察报告 (详勘)。

(二) 设计合同双方的职责

1. 发包人的责任: (1) **提供必要的现场开展工作条件**; (2) **外部协调工作**: 设计的阶段成果 (初步设计、技术设计、施工图设计) 完成后, 应由发包人组织鉴定和验收, 并负责向发包人的上级或有管理资质的设计审批部门完成报批手续; (3) 其他相关工作: 发包人委托设计配合引进项目的设计任务, 从询价、对外谈判、国内外技术考察直至建成投产的各个阶段, 应吸收承担有关设计任务的设计人参加。出国费用, 除制装费外, 其他费用由发包人支付; (4) 保护设计人的**知识产权**; (5) 遵循**合理设计周期**的规律。

2. 设计人的责任

(1) 保证设计质量

(2) 各设计阶段的工作任务

1) 初步设计: ①总体设计 (大型工程); ②方案设计。主要包括: 建筑设计、工艺设计、进行方案比选等工作; ③编制初步设计文件。

2) 技术设计: ①提出技术设计计划; ②编制技术设计文件; ③参加初步审查, 并做必要修正。

3) 施工图设计: ①建筑设计; ②结构设计; ③设备设计; ④专业设计的协调; ⑤编制施工图设计文



件。

(4) 配合施工的义务: 1) 设计交底; 2) 解决施工中出现的 design 问题; 3) 工程验收。

3. 设计费的支付

(1) 定金的支付: 发包人应在合同生效后 3 天内, 支付设计费总额的 20% 作为定金。

(3) 支付管理原则: 设计人提交最后一部分施工图的同时, 发包人应结清全部设计费, 不留尾款。

(4) 按设计阶段支付费用的百分比

1) 合同生效 3 天内, 发包人支付设计费总额的 20% 作为定金。此笔费用支付后, 设计人可以自主使用。

2) 设计人提交初步设计文件后 3 天内, 发包人应支付设计费总额的 30%。

3) 施工图阶段, 当设计人按合同约定提交阶段性设计成果后, 发包人应依据约定的支付条件、所完成的施工图工作量比例和时间, 分期分批向设计人支付剩余总设计费的 50%。施工图完成后, 发包人结清设计费, 不留尾款。

4. 设计工作内容的变更,

(1) 设计人的工作: 设计人交付设计资料及文件后, 按规定参加有关的设计审查, 并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。

(2) 委托任务范围内的设计变更: 如果发包人根据工程的实际需要确需修改建设工程勘察、设计文件时, 应当首先报经原审批机关批准, 然后由原建设工程勘察、设计单位修改。经过修改的设计文件仍需按设计管理程序经有关部门审批后使用。

(3) 委托其他设计单位完成的变更

在此情况下, 发包人经原建设工程设计人书面同意后, 也可以委托其他具有相应资质的建设工程勘察、设计单位修改。修改单位对修改的勘察、设计文件承担相应责任, 设计人不再对修改的部分负责。

(4) 发包人原因的重大设计变更: 发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

(三) 违约责任

1. 发包人的违约责任

(1) 发包人延误支付

发包人应按合同规定的金额和时间向设计人支付设计费, 每逾期支付 1 天, 应承担支付金额 2% 的逾期违约金, 且设计人提交设计文件的时间顺延。逾期超过 30 天以上时, 设计人有权暂停履行下一阶段工作, 并书面通知发包人。

(3) 发包人原因要求解除合同: 在合同履行期间, 发包人要求终止或解除合同, 设计人未开始设计工作的, 不退还发包人已付的定金; 已开始设计工作的, 发包人应根据设计人已进行的实际工作量, 不足一半时, 按该阶段设计费的一半支付; 超过一半时, 按该阶段设计费的全部支付。

2. 设计人的违约责任

(1) 设计错误: 作为设计人的基本义务, ①应对设计资料及文件中出现的遗漏或错误负责修改或补充。②由于设计人员错误造成工程质量事故损失, 设计人除负责采取补救措施外, 应免收直接损失部分的设计费。③损失严重的还应根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付赔偿金。

(2) 设计人延误完成设计任务: 由于设计人自身原因, 延误了按合同规定交付的设计资料及设计文件的时间, 每延误 1 天, 应减收该项目应收设计费的 2%。

第六章 建设工程施工合同管理

第一节 建设工程施工合同概述

一、施工合同标准文本

(二) 标准施工合同的组成

标准施工合同提供了通用条款、专用条款和签订合同时采用的合同附件格式。

3. 合同附件格式

(1) 合同协议书: 是合同组成文件中唯一需要发包人和承包人同时签字盖章的法律文书, 因此标准施工合同中规定了应用格式。具体招标工程项目订立合同时明确填写的内容仅包括发包人和承包人的



名称; 施工的工程或标段; 签约合同价; 合同工期; 质量标准 and 项目经理的人选。

(2) 履约保函

1) 担保期限。担保期限自发包人和承包人签订合同之日起, 至签发工程移交证书日止。没有采用国际招标工程或使用世界银行贷款建设工程的担保期限至缺陷责任期满止的规定, 即担保人对承包人保修期内履行合同义务的行为不承担担保责任。

2) 担保方式。采用无条件担保方式。不需要承包人确认。担保人承诺“在本担保有效期内, 因承包人违反合同约定的义务给你方造成经济损失时, 我方在收到你方以书面形式提出的在担保金额内的赔偿要求后, 在 7 天内无条件支付”。

(3) 预付款担保

标准施工合同规定的预付款担保采用银行保函形式, 主要特点为:

1) 担保方式。担保方式也是采用无条件担保形式。

2) 担保期限。担保期限自预付款支付给承包人起生效, 至发包人签发的进度付款证书说明已完全扣清预付款止。

二、施工合同管理有关各方的职责

(二) 监理人

按照标准施工合同通用条款对监理人的相关规定, 监理人的合同管理地位和职责主要表现在以下几个方面:

1. 受发包人委托对施工合同的履行进行管理

(1) 在发包人授权范围内, 负责发出指示、检查施工质量、控制进度等现场管理工作。

(2) 在发包人授权范围内独立处理合同履行过程中的有关事项, 行使用条款规定的, 以及具体施工合同专用条款中说明的权力。

(3) 承包人收到监理人发出的任何指示, 视为已得到发包人的批准, 应遵照执行。

(4) 在合同规定的权限范围内, 独立处理或决定有关事项, 如单价的合理调整、变更估价、索赔等。

2. 居于施工合同履行管理的核心地位

(2) 为了使工程施工顺利开展, 避免指令冲突及尽量减少合同争议, 发包人对施工工程的任何想法通过监理人的协调指令来实现; 承包人的各种问题也首先提交监理人。

(3) 总监理工程师在协调处理合同履行过程中的有关事项时, 应首先与合同当事人协商, 尽量达成一致。不能达成一致时, 总监理工程师应认真研究审慎“确定”后通知当事人双方并附详细依据。由于监理人不是合同当事人, 因此对有关问题的处理不用决定, 而用确定一词, 即表示总监理工程师提出的方案或发出的指示并非最终不可改变, 任何一方有不同意见均可按照争议的条款解决, 同时体现了监理人独立工作的性质。

3. 监理人的指示

监理人给承包人发出的指示, 承包人应遵照执行。如果监理人的指示错误或失误给承包人造成损失, 则由发包人负责赔偿。通用条款明确规定:

(1) 监理人未能按合同约定发出指示、指示延误或指示错误而导致承包人施工成本增加和(或)工期延误, 由发包人承担赔偿责任。

(2) 监理人无权免除或变更合同约定的发包人和承包人权利、义务和责任。由于监理人不是合同当事人, 因此合同约定应由承包人承担的义务和责任, 不因监理人对承包人提交文件的审查或批准, 对工程、材料和设备的检查和检验, 以及为实施监理做出的指示等职务行为而减轻或解除。

第二节 施工合同的订立

一、合同文件

(一) 合同文件的组成包括: (1) 合同协议书; (2) 中标通知书; (3) 投标函及投标函附录; (4) 专用合同条款; (5) 通用合同条款; (6) 技术标准和要求; (7) 图纸; (8) 已标价的工程量清单; (9) 其他合同文件, 经合同当事人双方确认构成合同的其他文件。

(三) 几个文件的含义



1. 中标通知书: 中标通知书是招标人接受中标人的书面承诺文件。
2. 投标函及投标函附录: 投标函附录是投标函内承诺部分主要内容的细化。

二、订立合同时明确的内容: (一) 施工现场范围和施工临时占地; (二) 发包人提供图纸的期限和数量; (三) 发包人提供的材料和工程设备; (四) 异常恶劣的气候条件范围。

“异常恶劣的气候条件”属于发包人的责任, “不利气候条件”对施工的影响则属于承包人应承担的风险。

(五) 物价浮动的合同价格调整

1. 基准日期: 通用条款规定的基准日期指投标截止日前第 28 天。

2. 调价条款

(1) 简明施工合同的规定: 适用于工期在 12 个月以内的简明施工合同的通用条款没有调价条款, 承包人在投标报价中合理考虑市场价格变化对施工成本的影响, 合同履行期间不考虑市场价格变化调整合同价款。

(2) 标准施工合同的规定: 工期 12 个月以上的施工合同, 标准施工合同通用条款规定用公式法调价, 但调整价格的方法仅适用于工程量清单中按单价支付部分的工程款, 总价支付部分不考虑物价浮动对合同价格的调整。

3. 3. 公式法调价

(1) 调价公式

$$\Delta P = P_0 \left[A + \left(B_1 \times \frac{F_{11}}{F_{01}} + B_2 \times \frac{F_{12}}{F_{02}} + B_3 \times \frac{F_{13}}{F_{03}} + \dots + B_n \times \frac{F_{1n}}{F_{0n}} \right) - 1 \right]$$

式中

ΔP ——需调整的价格差额;

P_0 ——付款证书中承包人应得到的已完成工程量的金额。不包括价格调整、质量保证金的扣留、预付款的支付和扣回。变更及其他金额已按现行价格计价的, 也不计在内;

A ——定值权重(即不调部分的权重);

B_1 、 B_2 、 B_3 、 $\dots$ 、 B_n ——各可调因子的变值权重(即可调部分的权重)为各可调因子在投标函投标总报价中所占的比例;

F_{11} 、 F_{12} 、 F_{13} 、 $\dots$ 、 F_{1n} ——各可调因子的现行价格指数, 指约定的付款证书相关周期最后一天的前 42 天的各可调因子的价格指数;

F_{01} 、 F_{02} 、 F_{03} 、 $\dots$ 、 F_{0n} ——各可调因子的基本价格指数, 指基准日期的各可调因子的价格指数。

用公式法计算价格的调整, 既可以用支付工程进度款时的市场平均价格指数或价格计算调整值, 而不必考虑承包人具体购买材料的价格贵贱, 又可以避免采用票据法调整价格时, 每次中期支付工程进度款前去核实承包人购买材料的发票或单证后, 再计算调整价格的繁琐程序。

三、明确保险责任

一、工程保险和第三者责任保险

1. 办理保险的责任

(1) 承包人办理保险: 保险单必须与专用合同条款约定的条件一致。承包人需要变动保险合同条款时, 应事先征得发包人同意, 并通知监理人。

(2) 发包人办理保险: 如果一个建设工程项目的施工采用平行发包的方式分别交由多个承包人施工, 由几家承包人分别投保的话, 有可能产生重复投保或漏保, 此时由发包人投保为宜。双方可在专用条款中约定, 由发包人办理工程保险和第三者责任保险。

无论是由承包人还是发包人办理工程险和第三者责任保险, 均必须以发包人和承包人的共同名义投保, 以保障双方均有出现保险范围内的损失时, 可从保险公司获得赔偿。

2. 保险金不足的补偿

如果投保工程一切险的保险金额少于工程实际价值, 由该事件的风险责任方负责补偿。

标准施工合同要求在专用条款具体约定保险金不足以赔偿损失时, 承包人和发包人应承担的责任。如永久工程损失的差额由发包人补偿, 临时工程、施工设备等损失由承包人负责。



3. 未按约定投保的补偿

(1) 如果负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理保险, 或未能使保险持续有效, 另一方当事人可代为办理, 所需费用由对方当事人承担。

(2) 当负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理某项保险, 导致受益人未能得到保险人的赔偿, 原应从该项保险得到的保险赔偿应由负有投保义务的一方当事人支付。

(二) 人员工伤事故保险和人身意外伤害保险

发包人和承包人应按照相关法律规定为履行合同的各方人员缴纳工伤保险费, 并分别为自己现场项目管理机构的所有人员投保人身意外伤害保险。

(三) 其他保险

1. 承包人的施工设备保险

承包人应以自己的名义投保施工设备保险, 作为工程一切险的附加保险, 因为此项保险内容发包人没有投保。

2. 进场材料和工程设备保险

由当事人双方具体约定, 在专用条款内写明。通常情况下, 应是谁采购的材料和工程设备, 由谁办理相应的保险。

第三节 施工准备阶段的合同管理

一、发包人的义务

(一) 提供施工场地: 1. 施工现场; 2. 地下管线和地下设施的相关资料; 3. 现场外的道路通行权。

(二) 组织设计交底: 发包人应根据合同进度计划, 组织设计单位向承包人和监理人对提供的施工图纸和设计文件进行交底, 以便承包人制定施工方案和编制施工组织设计。

二、承包人的义务

(一) 现场查勘: 承包人应对施工场地和周围环境进行查勘, 核对发包人提供的有关资料, 并进一步收集相关的地质、水文、气象条件、交通条件、风俗习惯以及其他为完成合同工作有关的当地资料, 以便编制施工组织设计和专项施工方案。

(二) 编制施工实施计划

1. 施工组织设计: 在施工组织设计中应针对深基坑工程、地下暗挖工程、高大模板工程、高空作业工程、深水作业工程、大爆破工程的施工编制专项施工方案。对于前 3 项危险性较大的分部分项工程的专项施工, 还需经 5 人以上专家论证方案的安全性和可靠性。

2. 质量管理体系: 承包人应在施工场地设置专门的质量检查机构, 配备专职质量检查人员, 建立完善的质量检查制度。

(三) 施工现场内的交通道路和临时工程

(四) 施工控制网

承包人依据监理人提供的测量基准点、基准线和水准点及其书面资料, 并将施工控制网点的资料报送监理人审批。

(五) 提出开工申请

三、监理人的职责

(一) 审查承包人的实施方案

1. 审查的内容: 监理人对承包人报送的施工组织设计、质量管理体系、环境保护措施进行认真的审查, 批准或要求承包人对不满足合同要求的部分进行修改。

2. 审查进度计划: 经监理人批准的施工进度计划称为“合同进度计划”。

监理人为了便于工程进度管理, 可以要求承包人在合同进度计划的基础上编制并提交分阶段和分项的进度计划, 特别是合同进度计划关键线路上的单位工程或分部工程的详细施工计划。

3. 合同进度计划

合同进度计划是①控制合同工程进度的依据, 对承包人、发包人和监理人均有约束力, ②施工进度受到非承包人责任原因的干扰后, 判定是否应给承包人顺延合同工期的主要依据。



(二) 开工通知

1. 发出开工通知的条件

当发包人的开工前期工作已完成且临近约定的开工日期时, 应委托监理人按专用条款约定的时间向承包人发出开工通知。

如果发包人开工前的配合工作已完成且约定的开工日期已届至, 但承包人的开工准备还不满足开工条件, 监理人仍应按时发出开工的指示, 合同工期不予顺延。

2. 发出开工通知的时间: 监理人征得发包人同意后, 应在开工日期 7 天前向承包人发出开工通知, 合同工期自开工通知中载明的开工日起计算。

第四节施工阶段的合同管理

一、合同履行涉及的几个时间期限

(一) 合同工期:

指承包人在投标函内承诺完成合同工程的时间期限。

(二) 施工期:

承包人施工期从监理人发出的开工通知中写明的开工日起算, 至工程接收证书中写明的实际竣工日止。以此期限与合同工期比较, 判定是提前竣工还是延误竣工。

(三) 缺陷责任期: 缺陷责任期从工程接收证书中写明的竣工日开始起算, 期限视具体工程的性质和使用条件的不同在专用条款内约定 (一般为 1 年)。缺陷责任期最长不得超过 2 年。

由于承包人拥有施工技术、设备和施工经验, 缺陷责任期内工程运行期间出现的工程缺陷, 承包人应负责修复, 直到检验合格为止。

承包人责任原因产生的较大缺陷或损坏, 致使工程不能按原定目标使用, 经修复后需要再行检验或试验时, 发包人有权要求延长该部分工程或设备的缺陷责任期。影响工程正常运行的有缺陷工程或部位, 在修复检验合格日前已经过的时间归于无效, 重新计算缺陷责任期, 但包括延长时间在内的缺陷责任期最长不得超过 2 年。

(四) 保修期: 保修期自实际竣工日起算, 发包人和承包人按照有关法律、法规的规定, 在专用条款内约定工程质量保修范围、期限和责任。

二、施工进度管理

(二) 可以顺延合同工期的情况

1. 发包人原因延长合同工期

通用条款中明确规定, 由于发包人原因导致的延误, 承包人有权获得工期顺延和 (或) 费用加利润补偿的情况包括: (1) 增加合同工作内容; (2) 改变合同中任何一项工作的质量要求或其他特性; (3) 发包人迟延履行提供材料、工程设备或变更交货地点; (4) 因发包人原因导致的暂停施工; (5) 提供图纸延误; (6) 未按合同约定及时支付预付款、进度款; (7) 发包人造成工期延误的其他原因。

2. 异常恶劣的气候条件

(三) 承包人原因的延误

(四) 暂停施工: 发包人责任的暂停施工, 大体可以分为以下几类原因致使施工暂停: 1) 发包人未履行合同规定的义务; 2) 不可抗力; 3) 协调管理原因; 4) 行政管理部门的指令。

2. 暂停施工程序: 不论由于何种原因引起的暂停施工, 监理人应与发包人和承包人协商, 采取有效措施积极消除暂停施工的影响。暂停施工期间由承包人负责妥善保护工程并提供安全保障。

三、施工质量管理

(一) 质量责任

1. 因承包人原因造成工程质量达不到合同约定验收标准, 监理人有权要求承包人返工直至符合合同要求为止, 由此造成的费用增加和 (或) 工期延误由承包人承担。

2. 因发包人原因造成工程质量达不到合同约定验收标准, 发包人应承担由于承包人返工造成的费用增加和 (或) 工期延误, 并支付承包人合理利润。

2. 质量检查



(1) 材料和设备的检验

承包人应对使用的材料和设备进行进场检验和使用前的检验。

承包人应按合同约定进行材料、工程设备和工程的试验和检验。

(2) 施工部位的检查

承包人自检确认的工程隐蔽部位具备覆盖条件后, 通知监理人在约定的期限内检查, 承包人的通知应附有自检记录和必要的检查资料。经监理人检查确认质量符合隐蔽要求, 并在检查记录上签字后, 承包人才能进行覆盖。承包人应对使用的材料和设备进行进场检验和使用前的检验, 不允许使用不合格的材料和有缺陷的设备。

承包人未通知监理人到场检查, 私自将工程隐蔽部位覆盖, 监理人有权指示承包人钻孔探测或揭开检查, 由此增加的费用和(或)工期延误由承包人承担。

(三) 监理人的质量检查和试验

1. 与承包人的共同检验和试验

收到承包人共同检验的通知后, 监理人既未发出变更检验时间的通知, 又未按时参加, 承包人为了不延误施工可以单独进行检查和试验, 将记录送交监理人后可继续施工。此次检查或试验视为监理人在场情况下进行, 监理人应签字确认。

2. 监理人指示的检验和试验

监理人对已覆盖的隐蔽工程部位质量有疑问时, 可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验, 承包人应遵照执行, 并在检验后重新覆盖恢复原状。经检验证明工程质量符合合同要求, 由发包人承担由此增加的费用和(或)工期延误, 并支付承包人合理利润; 经检验证明工程质量不符合合同要求, 由此增加的费用和(或)工期延误由承包人承担。

(四) 对发包人提供的材料和工程设备管理: 发包人要求向承包人提前接货的物资, 承包人不得拒绝, 但发包人应承担承包人由此增加的保管费用。

(五) 对承包人施工设备的控制

承包人使用的施工设备不能满足合同进度计划或质量要求时, 监理人有权要求承包人增加或更换施工设备, 增加的费用和工期延误由承包人承担。

承包人的施工设备和临时设施应专用于合同工程, 未经监理人同意, 不得将施工设备和临时设施中的任何部分运出施工场地或挪作他用。

四、工程款支付管理

签约合同价是写在协议书和中标通知书内的固定数额, 作为结算价款的基数; 而合同价格是承包人最终完成全部施工和保修义务后应得的全部合同价款, 包括施工过程中按照合同相关条款的约定, 在签约合同价基础上应给承包人补偿或扣减的费用之和。因此只有在最终结算时, 合同价格的具体金额才可以确定。

2. 签订合同时签约合同价内尚不确定的款项

暂估价用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、设备以及专业工程的金额。

暂列金额用于在签订协议书时尚未确定或不可预见变更的施工及其所需材料、工程设备、服务等金额, 包括以计日工方式支付的款项。

3. 费用和利润: 通用条款内对费用的定义为, 履行合同所发生的或将要发生的不计利润的所有合理开支, 包括管理费和应分摊的其他费用。

4. 质量保证金

发包人和承包人需在专用条款内约定两个值: 一是每次支付工程进度款时应扣质量保证金的比例(例如10%); 二是质量保证金总额, 可以采用某一金额或签约合同价的某一百分比(通常为5%)。

质量保证金从第一次支付工程进度款时开始起扣。

质量保证金用于约束承包人在施工阶段、竣工阶段和缺陷责任期内, 均必须按照合同要求对施工的质量和数量承担约定的责任。

监理人在缺陷责任期满颁发缺陷责任终止证书后, 承包人向发包人申请到期应返还承包人质量保证金的金额, 发包人应在14天内会同承包人按照合同约定的内容核实承包人是否完成缺陷修复责任。如无异议



议, 发包人应当在核实后将剩余质量保证金返还承包人。

(二) 外部原因引起的合同价格调整

1. 物价浮动的变化

施工工期 12 个月以上的工程, 应考虑市场价格浮动对合同价格的影响, 由发包人和承包人分担市场价格变化的风险。通用条款规定用公式法调价, 但仅适用于工程量清单中单价支付部分。在调价公式的应用中, 有以下几个基本原则:

(1) 在每次支付工程进度款计算调整差额时, 如果得不到现行价格指数, 可暂用上一次价格指数计算, 并在以后的付款中再按实际价格指数进行调整。

(2) 由于变更导致合同中调价公式约定的权重变得不合理时, 由监理人与承包人和发包人协商后进行调整。

(3) 因非承包人原因导致工期顺延, 原定竣工日后的支付过程中, 调价公式继续有效。

(4) 因承包人原因未在约定的工期内竣工, 后续支付时应采用原约定竣工日与实际支付日的两个价格指数中, 较低的一个作为支付计算的价格指数。

(5) 人工、机械使用费按照国家或省、自治区、直辖市建设行政主管部门、行业建设管理部门或其授权的工程造价管理机构发布的人工成本信息、机械台班单价或机械使用费系数进行调整; 需要调整价格的材料, 以监理人复核后确认的材料单价及数量, 作为调整工程合同价格差额的依据。

(三) 工程量计量: 已完成合格工程量计量的数据, 是工程进度款支付的依据。

1. 单价子目的计量: 对已完成的工程进行计量后, 承包人向监理人提交进度付款申请单、已完成工程量报表和有关计量资料。监理人应在收到承包人提交的工程量报表后的 7 天内进行复核。

2. 总价子目的计量: 总价子目的计量和支付应以总价为基础, 不考虑市场价格浮动的调整。

(四) 工程进度款的支付

1. 进度付款申请单

2. 进度款支付证书

监理人在收到承包人进度付款申请单以及相应的支持性证明文件后的 14 天内完成核查。

通用条款规定, 监理人出具的进度付款证书, 不应视为监理人已同意、批准或接受了承包人完成的该部分工作。

五、施工安全管理

(一) 发包人的施工安全责任

发包人应按合同约定履行安全管理职责, 授权监理人按合同约定的安全工作内容监督、检查承包人安全工作的实施, 组织承包人和有关单位进行安全检查。

发包人应负责赔偿工程或工程的任何部分对土地的占用所造成的第三者财产损失。

(二) 承包人的施工安全责任

承包人应按合同约定的安全工作内容, 编制施工安全措施计划报送监理人审批, 按监理人的指示制定应对灾害的紧急预案, 报送监理人审批。承包人还应按预案做好安全检查, 配置必要的救助物资和器材, 切实保护好有关人员的人身和财产安全。

(三) 安全事故处理程序: 1. 通知; 2. 及时采取减损措施; 3. 报告。

六、变更管理

没有监理人的变更指示, 承包人不得擅自变更。

(一) 监理有权变更的范围和内容, 标准施工合同通用条款规定的变更范围包括: (1) 取消合同中任何一项工作, 但被取消的工作不能转由发包人或其他人实施; (2) 改变合同中任何一项工作的质量或其他特性; (3) 改变合同工程的基线、标高、位置或尺寸; (4) 改变合同中任何一项工作的施工时间或改变已批准的施工工艺或顺序; (5) 为完成工程需要追加的额外工作。

(二) 监理人指示变更

(1) 直接指示的变更: 直接指示的变更属于必须实施的变更, 如按照发包人的要求提高质量标准、设计错误需要进行的设计修改、协调施工中的交叉干扰等情况。



(2) 与承包人协商后确定的变更: 此类情况属于可能发生的变更, 与承包人协商后再确定是否实施变更, 如增加承包范围外的某项新增工作或改变合同文件中的要求等。

(三) 承包人申请变更: 1. 承包人建议的变更; 2. 承包人要求的变更。

(四) 变更估价

1. 变更估价的程序: 监理人收到承包人变更报价书后的 14 天内, 根据合同约定的估价原则, 商定或确定变更价格。

2. 变更的估价原则: (1) 已标价工程量清单中有适用于变更工作的子目, 采用该子目的单价计算变更费用; (2) 已标价工程量清单中无适用于变更工作的子目, 但有类似子目, 可在合理范围内参照类似子目的单价, 由监理人商定或确定变更工作的单价; (3) 已标价工程量清单中无适用或类似子目的单价, 可按照成本加利润的原则, 由监理人商定或确定变更工作的单价。

(五) 不利物质条件的影响: 不利物质条件属于发包人应承担的风险, 指承包人在施工场地遇到的不可预见的自然物质条件、非自然的物质障碍和污染物, 包括地下和水文条件, 但不包括气候条件。

七、不可抗力

(二) 不可抗力发生后的管理: 1. 通知并采取措施; 2. 不可抗力造成的损失: 通用条款规定, 不可抗力造成的损失由发包人和承包人分别承担 (谁的东西谁承担)。

(三) 因不可抗力解除合同

合同解除后, 已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同, 不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用, 由发包人承担, 因未及时退货造成的损失由责任方承担。合同解除后的付款, 监理人与当事人双方协商后确定。

八、索赔管理

(一) 承包人的索赔

1. 承包人提出索赔要求

承包人应在引起索赔事件发生的后 28 天内, 向监理人递交索赔意向通知书, 并说明发生索赔事件的事由。承包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书, 丧失要求追加付款和 (或) 延长工期的权利。

承包人应在发出索赔意向通知书后 28 天内, 向监理人递交正式的索赔通知书, 详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和 (或) 延长的工期, 并附必要的记录和证明材料。

2. 监理人处理索赔

监理人收到承包人提交的索赔通知书后, 应及时审查索赔通知书的内容、查验承包人的记录和证明材料, 必要时监理人可要求承包人提交全部原始记录副本。

监理人应在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的 42 天内, 将索赔处理结果答复承包人。

标准施工合同中涉及应给承包人补偿的条款 P97, 表 6-2。

九、违约责任

2. 承包人违约的处理

发生承包人不履行或无力履行合同义务的情况时, 发包人可通知承包人立即解除合同。

监理人发出整改通知 28 天后, 承包人仍不纠正违约行为, 发包人可向承包人发出解除合同通知。

(二) 发包人的违约

(2) 承包人有权暂停施工

发包人收到承包人通知后的 28 天内仍不履行合同义务, 承包人有权暂停施工, 并通知监理人, 发包人应承担由此增加的费用和 (或) 工期延误, 并支付承包人合理利润。

承包人暂停施工 28 天后, 发包人仍不纠正违约行为, 承包人可向发包人发出解除合同通知。

第五节竣工和缺陷责任期阶段的合同管理

一、竣工验收管理

(一) 单位工程验收

2. 单位工程验收后的管理: 验收合格后, 由监理人向承包人出具经发包人签认的单位工程验收证书。单位工程的验收成果和结论作为全部工程竣工验收申请报告的附件。移交后的单位工程由发包人负责照



管。

(二) 施工期运行: 施工期运行是指合同工程尚未全部竣工, 其中某项或某几项单位工程已竣工或工程设备安装完毕, 需要投入施工期的运行时, 须经检验合格能确保安全后, 才能在施工期投入运行。

(三) 合同工程的竣工验收

1. 承包人提交竣工验收申请报告

当工程具备以下条件时, 承包人可向监理人报送竣工验收申请报告:

(1) 除监理人同意列入缺陷责任期内完成的尾工(甩项)工程和缺陷修补工作外, 承包人的施工已完成合同范围内的全部单位工程以及有关工作, 包括合同要求的试验、试运行以及检验和验收均已完成, 并符合合同要求;

(2) 已按合同约定的内容和份数备齐了符合要求的竣工资料;

(3) 已按监理人的要求编制了在缺陷责任期内完成的尾工(甩项)工程和缺陷修补工作清单以及相应施工计划;

(4) 监理人要求在竣工验收前应完成的其他工作;

(5) 监理人要求提交的竣工验收资料清单。

2. 监理人审查竣工验收报告

监理人审查幸请报告的各项内容, 认为工程尚不具备竣工验收条件时, 应在收到竣工验收申请报告后的 28 天内通知承包人, 指出在颁发接收证书前承包人还需进行的工作内容。

监理人审查后认为已具备竣工验收条件, 应在收到竣工验收申请报告后的 28 天内提请发包人进行工程验收。

3. 竣工验收

(1) 竣工验收合格, 监理人应在收到竣工验收申请报告后的 56 天内, 向承包人出具经发包人签认的工程接收证书。

(2) 竣工验收基本合格但提出了需要整修和完善要求时, 监理人应指示承包人限期修好, 并缓发工程接收证书。

(3) 竣工验收不合格, 监理人应按照验收意见发出指示, 要求承包人对不合格工程认真返工重作或进行补救处理, 并承担由此产生的费用。

4. 延误进行竣工验收: 发包人在收到承包人竣工验收申请报告 56 天后未进行验收, 视为验收合格。

(四) 竣工结算

3. 签发竣工付款证书: 监理人在收到承包人提交的竣工付款申请单后的 14 天内完成核查, 将核定的合同价格和结算尾款金额提交发包人审核并抄送承包人。发包人应在收到后 14 天内审核完毕, 由监理人向承包人出具经发包人签认的竣工付款证书。

4. 支付: 发包人应在监理人出具竣工付款证书后的 14 天内, 将应支付款支付给承包人。

二、缺陷责任期管理

(二) 监理人颁发缺陷责任终止证书

缺陷责任期满, 包括延长的期限终止后 14 天内, 由监理人向承包人出具经发包人签认的缺陷责任期终止证书, 并退还剩余的质量保证金。

第六节 施工分包合同管理

一、施工分包合同概述

(一) 施工的专业分包与劳务分包

1. 施工分包合同示范文本: 施工专业分包合同由协议书、通用条款和专用条款三部分组成。由于施工劳务分包合同相对简单, 仅为一个标准化的合同文件, 对具体工程的分包约定采用填空的方式明确即可。

2. 施工专业分包与劳务分包的主要区别

施工专业分包由分包人独立承担分包工程的实施风险, 用自己的技术、设备、人力资源完成承包的工作; 施工劳务分包的分包人主要提供劳动力资源, 使用常用(或简单)的自有施工机具完成承包人委托的简单施工任务。主要差异表现为以下几个方面条款的规定:



(1) 分包人的收入: 施工专业分包规定为分包合同价格, 即分包人独立完成约定的施工任务后, 有权获得的包括施工成本、管理成本、利润等全部收入; 而施工劳务分包规定为劳务报酬。

(2) 保险责任: 施工专业分包合同规定, 分包人必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险, 并为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险, 支付保险费用; 而劳务施工分包合同则规定, 劳务分包人不需单独办理保险, 其保险应获得的权益包括在发包人 or 承包人投保的工程险和第三者责任险中, 分包人也不需支付保险费用。

(3) 施工组织

施工专业分包合同规定, 分包人应编制专业工程的施工组织设计和进度计划, 报承包人批准后执行。

施工劳务分包合同规定, 分包人不需编制单独的施工组织设计, 而是根据承包人制定的施工组织设计和总进度计划的要求施工。

(4) 分包人对施工质量承担责任的期限

施工专业分包工程通过竣工验收后, 分包人对分包工程仍需承担质量缺陷的修复责任, 缺陷责任期和保修期的期限按照施工总承包合同的约定执行。

劳务分包合同规定, 全部工程竣工验收合格后, 劳务分包人对其施工的工程质量不再承担责任, 承包人承担缺陷责任期和保修期内的修复缺陷责任。

(二) 分包工程施工的管理职责

2. 监理人对施工专业分包的管理

分包工程仍属于施工总承包合同的一部分, 仍需履行监督义务, 包括对分包人的资质进行审查; 对分包人用的材料、施工工艺、工程质量进行监督; 确认完成的工程量等。

二、施工分包合同的订立

按照《建设工程施工专业分包合同》专用条款的规定, 订立分包合同时明确的内容主要包括: (一) 分包工程的范围和时间要求; (二) 分包工程施工应满足施工总承包合同的要求; (三) 承包人为分包工程施工提供的协助条件。

三、施工分包合同履行管理

(一) 承包人协调管理的指令

1. 承包人的指令: 承包人随时可以向分包人发出分包工程范围内的有关工作指令。

2. 发包人 or 监理人的指令: 发包人 or 监理人就分包工程施工的有关指令和决定应发送给承包人。

(二) 计量与支付

2. 分包合同工程进度款的支付

承包人依据计量确认的分包工程量, 乘以总承包合同相应的单价计算的金额, 纳入支付申请书内。获得发包人支付的工程进度款后, 再按分包合同约定单价计算的款额支付给分包人。

(三) 变更管理: 分包工程的变更可能来源于监理人通知并经承包人确认的指令, 也可能承包人根据施工现场实际情况自主发出的指令。

(四) 分包工程的竣工管理

1. 竣工验收

(1) 发包人组织验收

分包工程具备竣工验收条件后, 分包人向承包人提供完整的竣工资料及竣工验收报告。双方约定由分包人提供竣工图的, 应在专用条款内约定提交日期和份数。

承包人应在收到分包人提供的竣工验收报告之日起 3 日内通知发包人进行验收, 分包人应配合承包人进行验收。

(2) 承包人验收: 根据总承包合同无需由发包人验收的部分, 承包人应按照总承包合同约定的程序自行验收。

(五) 索赔管理

分包合同履行过程中, 当分包人认为自己的合法权益受到损害, 不论事件起因于发包人 or 监理人的责任, 还是承包人应承担的义务, 他都只能向承包人提出索赔要求, 并保持影响事件发生后的现场同期记录。

1. 应由发包人承担责任的索赔事件

承包人依据总包合同向监理人递交任何索赔意向通知和索赔报告要求分包人协助时, 分包人应提供书面形式的相应资料, 以便承包人能遵守总承包合同有关索赔的约定。如果分包人未予积极配合, 使得承包人涉及分包工程的索赔未获成功, 则承包人可在应支付给分包人的工程款中, 扣除本应获得的索赔款项中适当比例的部分, 即承包人受到的损失向分包人索赔。

四、监理人对专业施工分包合同履行的管理

(一) 对分包工程施工的确认: 监理人在复核分包工程已取得发包人同意的基础上, 负责对分包人承担相应工程施工要求的资质、经验和能力进行审查, 确认是否批准承包人选择的分包人。

(二) 施工工艺和质量: 由于专业工程施工往往对施工技术有专门的要求, 监理人审查承包人的施工组织设计时, 应特别关注分包人拟采用的施工工艺和保障措施是否切实可行。

(三) 进度管理: 虽然由承包人负责分包工程施工的协调管理, 对分包工程施工进度进行监督, 但如果分包工程的施工影响到发包人订立的其他合同的履行时, 监理人需对承包人发出相关指令进行相应的协调。

(四) 支付管理: 监理人按照总承包合同的规定对分包工程计量时, 应要求承包人通知分包人进行共同计量。

(五) 变更管理: 监理人对分包工程的变更指示应发给承包人, 由其协调和监督分包人执行。

(六) 索赔管理: 监理人不应受理分包人直接提交的索赔报告, 分包人的索赔应通过承包人的索赔来完成。

第七章建设工程设计施工总承包合同管理

第一节设计施工总承包合同概述

一、设计施工总承包的特点

(二) 建设项目总承包的特点

1. 总承包方式的优点: (1) 单一的合同责任; (2) 固定工期、固定费用; (3) 可以缩短建设周期; (4) 减少设计变更; (5) 减少承包人的索赔。

2. 总承包方式的缺点: (1) 设计不一定是最优方案; (2) 减弱实施阶段发包人对承包人的监督和检查。

三、设计施工总承包合同管理有关各方的职责

(二) 承包人

1. 对联合体承包人的规定: 总承包合同的承包人可以是独立承包人, 也可以是联合体。对于联合体的承包人, 合同履行过程中发包人和监理人仅与联合体牵头人或联合体授权的代表联系。未经发包人同意, 承包人不得擅自改变联合体的组成和修改联合体协议。

2. 对分包工程的规定

通用条款中对工程分包做了如下的规定: (1) 承包人不得将其承包的全部工程转包给第三人, 也不得将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转包给第三人; (2) 分包工作需要征得发包人同意。发包人已同意投标文件中说明的分包, 合同履行过程中承包人还需要分包的工作, 仍应征得发包人同意; (3) 承包人不得将设计和施工的主体、关键性工作的施工分包给第三人。要求承包人是具有实施工程设计和施工能力的合格主体, 而非皮包公司; (4) 分包人的资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应, 其资质能力的材料应经监理人审查; (5) 发包人同意分包的工作, 承包人应向发包人和监理人提交分包合同副本。

第二节设计施工总承包合同的订立

一、合同文件

(一) 合同文件的组成: (1) 合同协议书; (2) 中标通知书; (3) 投标函及投标函附录; (4) 专用条款; (5) 通用合同条款; (6) 发包人要求; (7) 承包人建议书; (8) 价格清单; (9) 其他合同文件。

组成合同的各文件中出现含义或内容的矛盾时, 如果专用条款没有另行的约定, 以上合同文件序号为优先解释的顺序。

(二) 几个文件的含义



1. 发包人要求: 发包人要求是承包人进行工程设计和施工的基础文件, 应尽可能清晰准确。设计施工总承包合同规定, 发包人要求文件应说明 11 个方面的内容:

(1) 功能要求。包括: 工程的目的; 工程规模; 性能保证指标(性能保证表)和产能保证指标;(2) 工程范围;(3) 工艺安排或要求;(4) 时间要求;(5) 技术要求;(6) 竣工试验;(7) 竣工验收;(8) 竣工后试验(如有);(9) 文件要求。(10) 工程项目管理规定。(11) 其他要求。

3. 价格清单: 设计施工总承包合同的价格清单, 指承包人按投标文件中规定的格式和要求填写, 并标明价格的报价单。与施工招标由发包人依据设计图纸的概算量提出工程量清单, 经承包人填写单价后计算价格的方式不同。由于由承包人提出设计的初步方案和实施计划, 因此价格清单是指承包人完成所提投标方案计算的设计、施工、竣工、试运行、缺陷责任期各阶段的计划费用, 清单价格费用的总和为签约合同价。

二、订立合同时明确的内容

(一) 承包人文件: 通用条款对“承包人文件”的定义是: 由承包人根据合同应提交的所有图纸、手册、模型、计算书、软件和其他文件。

(二) 施工现场范围和施工临时占地

(三) 发包人提供的文件: 专用条款内应明确约定由发包人提供的文件的内容、数量和期限。发包人提供的文件, 可能包括项目前期工作相关文件、环境保护、气象水文、地质条件资料等。

(四) 发包人要求中的错误: 承包人应认真阅读、复核发包人要求, 发现错误的, 应及时书面通知发包人。发包人对错误的修改, 按变更对待。

对于发包人要求中错误导致承包人受到损失的后果责任, 通用条款给出了两种供选择的条款: 1. 无条件补偿条款; 2. 有条件补偿条款: (1) 复核时发现错误: 承包人复核时对发现的错误通知包人后, 发包人坚持不做修改的, 对确实存在错误造成的损失, 应补偿承包人增加的费用和(或)顺延合同工期。(2) 复核时未发现错误: 承包人复核时未发现发包人要求中存在错误的, 承包人自行承担由此导致增加的费用和(或)工期延误。

无论承包人复核时发现与否, 由于以下资料的错误, 导致承包人增加费用和(或)延误的工期, 均由发包人承担, 并向承包人支付合理利润: 1) 发包人要求中引用的原始数据和资料; 2) 对工程或其任何部分的功能要求; 3) 对工程的工艺安排或要求; 4) 试验和检验标准; 5) 除合同另有约定外, 承包人无法核实的数据和资料。

(五) 材料和工程设备: 发包人是否负责提供工程材料和设备, 在通用条款中也给出两种不同供选择的条款: 一种是由承包人包工包料承包, 发包人不提供工程材料和设备; 另一种是发包人负责提供主材料和工程设备的包工部分包料承包方式。

(六) 发包人提供的施工设备和临时工程: 发包人是否负责提供施工设备和临时工程, 在通用条款中也给出两种不同的供选择条款: 一种是发包人不提供施工设备或临时设施; 另一种是发包人提供部分施工设备或临时设施。

(十) 竣工后试验: 竣工后试验是指工程竣工移交在缺陷责任期内投入运行期间, 对工程的各项功能的技术指标是否达到合同规定要求而进行的试验。由于发包人已接受工程并进入运行期, 因此试验所必需的电力、设备、燃料、仪器、劳力、材料等由发包人提供。

三、履约担保

承包人应保证其履约担保在发包人颁发工程接收证书前一直有效。

如果工程延期竣工, 承包人有义务保证履约担保继续有效。

四、保险责任

(一) 承包人办理保险

1. 投保的险种

(1) 设计和工程保险: 承包人按照专用条款的约定向双方同意的保险人投保建设工程设计责任险、建筑工程一切险或安装工程一切险。

2. 对各项保险的要求: 承包人需要变动保险合同条款时, 应事先征得发包人同意, 并通知监理人。



(二) 发包人办理保险: 发包人应为其现场机构雇佣的全部人员投保工伤保险和人身意外伤害保险, 并要求监理人也进行此项保险。

第三节设计施工阶段的总承包合同履行管理

二、承包人提交实施项目的计划

承包人应按合同约定的内容和期限, 编制详细的进度计划, 包括设计、承包人提交文件、采购、制造、检验、运达现场、施工、安装、试验的各个阶段的预期时间以及设计和施工组织方案说明等报送监理人。

三、开始工作: 符合专用条款约定的开始工作条件时, 监理人获得发包人同意后应提前 7 天向承包人发出开始工作通知。

四、设计管理

(一) 承包人的设计义务: 1. 设计满足标准规范的要求; 2. 设计应符合合同要求; 3. 设计进度管理。

(二) 设计审查

1. 发包人审查

承包人的设计文件提交监理人后, 发包人应组织设计审查, 按照发包人要求文件中约定的范围和-content 审查是否满足合同要求。

发包人审查后认为设计文件不符合合同约定, 监理人应以书面形式通知承包人, 说明不符合要求的具体内容。承包人应根据监理人的书面说明, 对承包人文件进行修改后重新报送发包人审查, 审查期限重新起算。

2. 有关部门的设计审查

设计文件需政府有关部门审查或批准的工程, 发包人应在审查同意承包人的设计文件后 7 天内, 向政府有关部门报送设计文件, 承包人予以协助。

五、进度管理

(一) 修订进度计划

不论何种原因造成工程的实际进度与合同进度计划不符时, 承包人可以在专用条款约定的期限内向监理人提交修订合同进度计划的申请报告, 并附有关措施和相关资料, 报监理人批准。

监理人也可以直接向承包人发出修订合同进度计划的指示, 承包人应按该指示修订合同进度计划, 报监理人批准。

(二) 顺延合同工期的情况

1. 发包人责任原因: (1) 变更; (2) 未能按照合同要求的期限对承包人文件进行审查; (3) 因发包人原因导致的暂停施工; (4) 未按合同约定及时支付预付款、进度款; (5) 发包人提供的基准资料错误; (6) 发包人采购的材料、工程设备延误到货或变更交货地点; (7) 发包人未及时按照“发包人要求”履行相关义务; (8) 发包人造成工期延误的其他原因。

2. 政府管理部门的原因: 因国家有关部门审批迟延造成费用增加和(或)工期延误, 由发包人承担。

六、工程款支付管理

(二) 预付款: 设计施工总承包合同对预付款的规定与标准施工合同相同。

(三) 工程进度付款

1. 支付分解表

(1) 承包人编制进度付款支付分解表: 承包人应当在收到经监理人批复的合同进度计划后 7 天内, 将支付分解报告以及形成支付分解报告的支持性资料报监理人审批。分类和分解原则是: 1) 勘察设计费; 2) 材料和工程设备费; 3) 技术服务培训费; 4) 其他工程价款。

(2) 监理人审批: 监理人应当在收到承包人报送的支付分解报告后 7 天内给予批复或提出修改意见, 经监理人批准的支付分解报告为有合同约束力的支付分解表。

2. 付款时间: 除专用条款另有约定外, 工程进度付款按月支付。

4. 监理人审查: 监理人在收到承包人进度付款申请单以及相应的支持性证明文件后的 14 天内完成审核。

5. 发包人支付: 发包人最迟应在监理人收到进度付款申请单后的 28 天内, 将进度应付款支付给承包



人。

七、变更管理

(一) 监理人指示的变更

1. 发出变更意向书

2. 承包人同意变更: 发包人同意承包人的变更实施方案后, 由监理人发出变更指示。

3. 承包人不同意变更: 监理人与承包人和发包人协商后, 确定撤销、改变或不改变原变更意向书。

(二) 监理人发出文件的内容构成变更

承包人收到监理人按合同约定发给的文件, 认为其中存在对“发包人要求”构成变更情形时, 可向监理人提出书面变更建议。

监理人收到承包人书面建议与发包人共同研究后, 确认存在变更时, 应在收到承包人书面建议后的 14 天内做出变更指示; 不同意作为变更的, 应书面答复承包人。

(三) 承包人提出的合理化建议: 监理人应与发包人协商是否采纳承包人的建议。

十、竣工验收管理

(一) 竣工试验

1. 承包人申请竣工试验: 承包人应提前 21 天将申请竣工试验的通知送达监理人, 并按照专用条款约定的份数, 向监理人提交竣工记录、暂行操作和维修手册。监理人应在 14 天内, 确定竣工试验的具体时间。

十一、缺陷责任期管理

(二) 竣工后试验

对于大型工程为了检验承包人的设计、设备选型和运行情况等的技术指标是否满足合同的约定, 通常在缺陷责任期内工程稳定运行一段时间后, 在专用条款约定的时间内进行竣工后试验。竣工后试验按专用条款的约定由发包人 or 承包人进行。

1. 发包人进行竣工试验: 由于工程已由投入正式运行, 发包人应将竣工后试验的日期提前 21 天通知承包人。如果承包人未能在该日期出席竣工后试验, 发包人可自行进行试验, 承包人应对检验数据予以认可。

2. 承包人进行竣工试验: 发包人应提前 21 天将工后试验的日期通知承包人。

(三) 缺陷责任期终止

承包人完满完成缺陷责任期的义务后, 其缺陷责任终止证书的签发、结清单和最终结清的管理规定, 与标准施工合同通用条款相同。

第八章建设工程材料设备采购合同管理

第一节建设工程材料设备采购合同概述

一、建设工程材料设备采购合同的概念

建设工程材料设备采购合同属于买卖合同, 具有买卖合同的一般特点。

(1) 出卖人与买受人订立买卖合同, 是以转移财产所有权为目的。

(2) 买卖合同的买受人取得财产所有权, 必须支付相应的价款; 出卖人转移财产所有权, 必须以买受人支付款为对价。

(3) 买卖合同是双务、有偿合同。

(4) 买卖合同是诺成合同。

二、建设工程材料设备采购合同的特点

1. 建设工程材料设备采购合同的当事人: 建设工程材料设备采购合同的买受人即采购人, 可以是发包人, 也可能是承包人, 依据合同的承包方式来确定。永久工程的大型设备一般情况下由发包人采购。

2. 材料设备采购合同的标的: 建设工程材料设备采购合同的标的品种繁多, 供货条件差异较大。

3. 材料设备采购合同的内容: 建设工程材料设备采购合同视标的的特点, 合同涉及的条款繁简程度差异较大。



4. 材料设备供应的时间: 建设工程材料设备采购合同的履行与施工进度密切相关。

三、建设工程材料设备采购合同的分类

(二) 按照履行时间不同的分类

按照履行时间的不同, 建设工程材料设备采购合同可以分为即时买卖合同和非即时买卖合同。即时买卖合同是指当事人双方在买卖合同成立的同时, 就履行了全部义务, 即移转了材料设备的所有权、价款的占有。非即时买卖合同的表现有很多种。在建设工程材料设备采购合同比较常见的是货样买卖、试用买卖、分期交付买卖和分期付款买卖等。

货样买卖, 是指当事人双方按照货样或样本所显示的质量进行交易。凭样品买卖的当事人应当封存样品。

试用买卖, 是指出卖人允许买受人试验其标的物、买受人认可后再支付价款的交易。

试用买卖的当事人可以约定标的物的试用期间, 试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物, 也可以拒绝购买。试用期间届满, 买受人对是否购买标的物未作表示的, 视为购买。

分期交付买卖, 是指购买的标的物要分批交付。由于工程建设的工期较长, 这种交付方式很常见。出卖人分批交付标的物的, 出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定, 致使该批标的物不能实现合同目的的, 买受人可以就该批标的物解除。

分期付款买卖, 是指买受人分期支付价款。

(三) 按照合同订立方式不同的分类

按照合同订立方式的不同, 建设工程材料设备采购合同可以分为竞争买卖合同和自由买卖合同。竞争买卖包括招标投标和拍卖。

第二节材料采购合同的履行管理

一、材料采购合同的主要内容

按照《合同法》的分类, 材料采购合同属于买卖合同, 合同条款一般包括以下几方面内容:

(1) 产品名称、商标、型号、生产厂家、订购数量、合同金额、供货时间及每次供应数量; (2) 质量要求的技术标准, 供货方对质量负责的条件和期限; (3) 交(提)货地点、方式; (4) 运输方式及到站、港和费用的负担责任; (5) 合理损耗及计算方法; (6) 包装标准、包装物的供应与回收; (7) 验收标准、方法及提出异议的期限; (8) 随机备品、配件工具数量及供应办法; (9) 结算方式及期限; (10) 如需提供担保, 另立合同担保书作为合同附件; (11) 违约责任; (12) 解决合同争议的方法; (13) 其他约定事项。

二、订购产品的交付

(一) 产品的交付方式

订购物资或产品的供应方式, 可以分为采购方到合同约定地点自提货物和供货方负责将货物送达指定地点两大类, 而供货方送货又可细分为将货物负责送抵现场或委托运输部门代运两种形式。

产品交付的法律意义是, 一般情况下, 交付导致采购材料的所有权发生转移。

(二) 交货期限

1. 合同交货期限的确定

材料采购合同当事人可以约定明确的交货期限, 也可以约定交货的一段期间。当事人没有约定标的物的交付期限或者约定不明确的, 可以协议补充; 不能达成补充协议的, 按照合同有关条款或者交易习惯确定。按照合同有关条款或者交易习惯仍不能确定的, 债务人可以随时履行, 债权人也可以随时要求履行, 但应当给对方必要的准备时间。

2. 合同履行中交货期限的确定: (1) 供货方送货到现场的交货日期, 以采购方接收货物时在货单上签收的日期为准; (2) 供货方负责代运货物, 以发货时承运部门签发货单上的戳记日期为准; (3) 采购方自提产品, 以供货方通知提货的日期为准。

3. 交货地点的确定: 当事人没有约定交付地点或者约定不明确, 可以协议补充; 不能达成补充协议的, 按照合同有关条款或者交易习惯确定。

三、交货检验



(一) 验收依据

按照合同的约定, 供货方交付产品时, 可以作为双方验收依据的资料包括: (1) 双方签订的采购合同; (2) 供货方提供的发货单、计量单、装箱单及其他有关凭证; (3) 合同内约定的质量标准。应写明执行的标准代号、标准名称; (4) 产品合格证、检验单; (5) 图纸、样品或其他技术证明文件; (6) 双方当事人共同封存的样品。

(二) 交货数量检验

1. 供货方代运货物的到货检验: 由供货方代运的货物, 采购方在站场提货地点应与运输部门共同验货, 以便发现灭失、短少、损坏等情况时, 能及时分清责任。采购方接收后, 运输部门不再负责。属于交运前出现的问题, 由供货方负责; 运输过程中发生的问题, 由运输部门负责。

2. 现场交货的到货检验: (1) 数量验收的方法 1) 衡量法; 2) 理论换算法; 3) 查点法。

(三) 交货质量检验

1. 质量责任: 某些必须安装运转后才能发现内在质量缺陷的设备, 应于合同内规定缺陷责任期或保修期。在此期限内, 凡检测不合格的物资或设备, 均由供货方负责。

2. 质量要求和技术标准: 产品质量应满足规定用途的特性指标, 因此合同内必须约定产品应达到的质量标准。约定质量标准的一般原则是: (1) 按颁布的国家标准执行; (2) 无国家标准而有部颁标准的, 品, 按部颁标准执行; (3) 没有国家标准和部颁标准作依据时, 可按企业标准执行; (4) 没有上述标准, 或虽有上述某一标准但采购方有特殊要求时, 按双方在合同中商定的技术条件、样品或补充的技术要求执行。

3. 质量验收的方法可以采用: (1) 经验鉴别法; (2) 物理试验; (3) 化学分析。

五、支付结算管理

(一) 货款结算

1. 支付货款的条件: 合同内需明确是验单付款还是验货后付款, 然后再约定结算方式和结算时间。验单付款是指委托供货方代运的货物, 供货方把货物交付承运部门并将运输单证寄给采购方。

2. 结算支付的方式: 结算方式可以是现金支付、转账结算或异地托收承付。现金结算只适用于成交货物数量少, 且金额小的购销合同; 转账结算适用于同城市或同地区内的结算; 托收承付适用于合同双方不在同一城市的结算。

六、违约责任

(二) 供货方的违约责任

1) 逾期交货。不论合同内规定由供货方将货物送达指定地点交接, 还是采购方去自提, 均要按合同约定依据逾期交货部分货款总价计算违约金。

2) 提前交付货物。在代为保管期内实际支出的保管、保养等费用由供货方承担。代为保管期内, 不是因采购方保管不善原因而导致的损失, 仍由供货方负责。

3) 交货数量与合同不符。供货方多交标的物的, 买受人可以接收或者拒绝接收多交的部分。买受人接收多交部分的, 按照合同的价格支付价款; 买受人拒绝接收多交部分的, 应当及时通知出卖人。

2. 产品的质量缺陷: 如果采购方同意使用, 应当按质论价; 当采购方不同意使用时, 由供货方负责包换或包修。

3. 供货方的运输责任

1) 合理的包装是安全运输的保障, 供货方应按合同约定的标准对产品进行包装。凡因包装不符合规定而造成货物运输过程中的损坏或灭失, 均由供货方负责赔偿。

2) 供货方如果将货物错发到货地点或接货人时, 除应负责运交合同规定的到货地点或接货人外, 还应承担对方因此多支付的一切实际费用和逾期交货的违约金。供货方应按合同约定的路线和运输工具发运货物, 如果未经对方同意私自变更运输工具或路线, 要承担由此增加的费用。

(三) 采购方的违约责任

1. 不按合同约定接受货物

合同签订以后或履行过程中, 采购方要求中途退货, 应向供货方支付按退货部分货款总额计算的违约金。



www.daliedu.cn

010-62112757

400-6666458

2. 逾期付款

采购方逾期付款, 如果合同约定了逾期付款违约金或者该违约金的计算方法, 应当按照合同约定执行。

3. 货物交接地点错误的责任

货物交接地点错误的责任不论是由于采购方在合同内错填到货地点或接货人, 还是未在合同约定的时限内及时将变更的到货地点或接货人通知对方, 导致供货方送货或代运过程中不能顺利交接货物, 所产生的后果均由采购方承担。

第三节 设备采购合同的履行管理

一、设备采购合同的主要内容

《机电产品采购国际竞争性招标文件》中关于合同的内容包括: 第一册中的合同通用条款和合同格式; 第二册中的合同专用条款。

二、设备采购合同的交付

(一) 检验和测试: 买方或其代表应有权检验和测试货物, 以确认货物是否符合合同约定的规格, 并且不承担额外的费用。检验和测试可以在卖方或其分包人的驻地、交货地点和/或货物的最终目的地任何地点进行。如果在卖方或其分包人的驻地进行, 检测人员应能得到全部合理的设施和协助, 买方不应为此承担费用。

(二) 包装: 卖方应提供货物运至合同规定的最终目的地所需要的包装, 以防止货物在转运中损坏或变质。卖方应承担由于其包装或其防护措施不妥而引起货物锈蚀、损坏和丢失的任何损失责任或费用。

(三) 装运标记: 卖方应在每一包装箱相邻的四面用不可擦除的油漆和明显的英语字样做出以下标记:

(1) 收货人; (2) 合同号; (3) 发货标记(唛头); (4) 收货人编号; (5) 目的港; (6) 货物名称、品目号和箱号; (7) 毛重/净重(用 kg 表示); (8) 尺寸(长×宽×高, 用 cm 表示)。

(四) 交货和单据: 卖方应按照“货物需求一览表”规定的条件交货。卖方应在货物装完启运后以传真形式将全部装运细节, 包括合同号、货物说明、数量、运输工具名称、提单号码及日期、装货口岸、启运日期、卸货口岸、预计到港日期等通知买方和保险公司。

三、伴随服务

伴随服务, 系指根据本合同规定卖方承担与供货有关的辅助服务。

四、违约责任

1. 误期赔偿费: 除合同条款规定的不可抗力外, 如果卖方没有按照合同规定的时间交货和提供服务, 买方应在不影响合同项下的其他补救措施的情况下, 从合同价中扣除误期赔偿费。每延误一周的赔偿费按迟交货物交货价或未提供服务的服务费用的 5% 计收。

2. 违约终止合同

在买方对卖方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下, 买方可向卖方发出书面违约通知书, 提出终止部分或全部合同: (1) 卖方未能在合同规定的期限内或买方根据合同的约定同意延长的期限内提供部分或全部货物; (2) 卖方未能履行合同规定的其他任何义务; (3) 买方认为卖方在本合同的竞争和实施过程中有腐败和欺诈行为。

第九章 国际工程常用合同文本简介

第一节 合同文本

一、FIDIC 合同文本简介

(二) FIDIC 发布的标准合同文本

目前得到广泛应用的 FIDIC 标准合同文本有:

(1) 《施工合同条件》, 适用于各类大型或较复杂的工程项目, 承包商按照雇主提供的设计进行施工或施工总承包的合同。

(2) 《生产设备和设计-施工合同条件》, 适用于由承包商按照雇主要求进行设计、生产设备制造和安装的电力、机械、房屋建筑等工程的合同。

(3) 《设计采购施工(EPC)/交钥匙工程合同条件》, 适用于承包商以交钥匙方式进行设计、采购和海量资料下载: 大立文库 wenku.daliedu.cn



施工，完成一个配备完善的工程，雇主“转动钥匙”时即可运行的总承包项目建设合同。

(4)《简明合同格式》，适用于投资金额相对较小、工期短、不需进行专业分包，相对简单或重复性的工程项目施工。

(5)《土木工程施工分包合同条件》，适用于承包商与专业工程施工分包商订立的施工合同。

(6)《客户/咨询工程师（单位）服务协议》，适用于雇主委托工程咨询单位进行项目的前期投资研究、可行性研究、工程设计、招标评标、合同管理和投产准备等的咨询服务合同。

二、FIDIC 施工合同条件部分条款

（一）工程师

1. 工程师的地位：工程师属于雇主人员，但不同于雇主雇佣的一般人员，在施工合同履行期间独立工作。处理施工过程中有关问题时应保持公平的态度，而非 FIDIC 上一版本《土木工程施工合同条件》要求的公正处理原则。

2. 工程师的权力：工程师可以行使施工合同中规定的或必然隐含的权力，雇主只是授予工程师独立作出决定的权限。通用条款明确规定，除非得到承包商同意，雇主承诺不对工程师的权力做进一步的限制。

3. 助手的指示：助手相当于我国项目监理机构中的专业监理工程师，工程师可以向助手指派任务和付托部分权力。助手在授权范围内向承包人发出的指示，具有与工程师指示同样的效力。

4. 口头指示：工程师或助手通常采用书面形式向承包商作出指示，但某些特殊情况可以在施工现场发出口头指示，承包商也应遵照执行，并在事后及时补发书面指示。

（二）不可预见的物质条件

“不可预见的物质条件”是针对签订合同时雇主和承包商都无法合理预见的有利于施工的外界条件影响，使承包商增加了施工成本和工期延误，应给承包商的损失相应补偿的条款。

（三）指定分包商

指定分包商是指由雇主或工程师选定与承包商签订合同的分包商，完成招标文件中规定承包商承包范围以外工程施工或工作的分包人。

指定分包商条款的合理性，以不得损害承包商的合法利益为前提。具体表现为：一是招标文件中已说明了指定分包商的工作内容；二是承包商有合法理由时，可以拒绝与雇主选定的具体分包单位签订指定分包合同；三是给指定分包商支付的工程款，从承包商投标报价中未摊入应回收的间接费、税金、风险费的暂定金额内支出；四是承包商对指定分包商的施工协调收取相应的管理费；五是承包商对指定分包商的违约不承担责任。

（四）竣工试验

1. 未能通过竣工试验：我国标准施工合同针对竣工试验结果只做出“通过”或“拒收”两种规定，FIDIC《施工合同条件》增加了雇主可以折价接收工程的情况。如果竣工试验表明虽然承包商完成的部分工程未达到合同约定的质量标准，但该部分工程位于非主体或关键工程部位，对工程运行的功能影响不大，在雇主同意接收的前提下工程师可以颁发工程接收证书。

（五）工程量变化后的单价调整

FIDIC《施工合同条件》规定 6 类情况属于变更的范畴，在我国标准施工合同“变更”条款下规定了 5 种属于变更的情况，相差的一项为“合同中包括的任何工作内容数量的改变”。

FIDIC《施工合同条件》对工程量增减变化较大需要调整合同约定单价的原则是，必须同时满足以下 4 个条件：（1）该部分工程在合同内约定属于按单价计量支付的部分；（2）该部分工作通过计量超过工程量清单中估计工程量的数量变化超过 10%；（3）计量的工作数量与工程量清单中该项单价的乘积，超过中标合同金额（我国标准合同中的“签约合同价”）的 0.01%；（4）数量的变化导致该项工作的施工单位成本超过 1%。

（六）预付款的扣还

2. 每次工程进度款支付时扣还的预付款额度：在预付款起扣点后的工程进度款支付时，按本期承包商应得的金额中减去后续支付的预付款和应扣保留金后款额的 25%，作为本期应扣还的预付款。

（七）保留金的返还



我国标准施工合同中规定质量保证金在缺陷责任期满后返还给承包人。FIDIC《施工合同条件》规定保留金在工程师颁发工程接收证书和颁发履约证书后分两次返还。

颁发工程接收证书后, 将保留金的 50% 返还承包商。若为其颁发的是按合同约定的分部移交工程接收证书, 则返还按分部工程价值比例计算保留金的 40%。

(八) 不可抗力事件后果的责任

据《中华人民共和国合同法》的规定, 以不可抗力发生的时点来划分不可抗力的后果责任, 即以施工现场人员和财产的归属, 发包人和承包人各自承担本方的损失, 延误的工期相应顺延。FIDIC《施工合同条件》是以承包商投标时能否合理预见来划分风险责任的归属, 即由于承包商的中标合同价内未包括不可抗力损害的风险费用, 因此对不可抗力的损害后果不承担责任。

第二节英国与美国常用合同文本

一、英国 NEC 合同文本

(一) 合同文本简介

NEC 的合同系列包括工程施工合同、专业服务合同、工程设计与施工简要合同、评判人合同、定期合同和框架合同。

(二) 工程施工合同文本的履行管理模式

工程施工合同文本的条款规定, 是基于当事人双方信誉良好、履行合同诚信基础上设定的条款内容, 施工过程中发生的有关事项由雇主聘任的项目经理与承包商通过协商确定的二元管理模式。合同争议首先提交给当事人共同选定的“评判人”, 独立、公正地做出处理决定。虽然合同涉及的相关方中也有工程师, 但他的职责仅限于工程实施的质量管理, 不参与合同履行的全面管理, 比我国监理工程师的职责简单。

(三) 工程施工合同文本的结构

1. 核心条款

核心条款设有 9 条: 总则; 承包商的主要责任; 工期; 测试和缺陷; 付款; 补偿事件; 所有权; 风险和保险; 争端和合同终止。

2. 主要选项条款包括: 选项 A: 带有分项工程表的标价合同; 选项 B: 带有工程量清单的标价合同; 选项 C: 带有分项工程表的目标合同; 选项 D: 带有工程量清单的目标合同; 选项 E: 成本补偿合同; 选项 F: 管理合同。

标价合同适用于签订合同时价格已经确定的合同, 选项 A 适用于固定价格承包, B 适用于采用综合单价计量承包; 目标合同 (选项 C、选项 D) 适用于拟建工程范围在订立合同时还没有完全界定或预测风险较大的情况; 成本补偿合同 (选项 E) 适用于工程范围的界定尚不明确, 甚至以目标合同为基础也不够充分, 而且又要求尽早动工的情况, 工程成本部分实报实销, 按合同约定的工程成本一定百分比作为承包商的收入; 管理合同 (选项 F) 适用于施工管理承包, 管理承包商与雇主签订管理承包合同。

3. 次要选项条款: 对于具体工程项目建设使用的施工合同, 核心条款加上选定的主要选项条款和次要选项条款, 就构成了一个内容约定完备的合同文件。

(四) 合作伙伴管理理念

核心条款明确规定, 雇主、承包商、项目经理和工程师应在工作中相互信任、相互合作和风险合理分担。工程施工合同规定合同履行过程中的合作伙伴管理, 改变了传统的雇主与承包商以合同价格为核心, 中标靠报价盈利靠索赔的合同对立关系。

1. “伙伴关系”协议: 伙伴系协议明确各方工作应达到的关键考核指标, 以及完成考核指标后应获得的奖励。雇主负责支付咨询顾问费用, 承包商负责支付专业分包商的费用。如果因伙伴关系中某一方的过失造成了损失, 各方也应通过双边合同的约定来解决。对于违约方的最终惩罚是将来不再给他达成伙伴关系的机会, 即表明其诚信和能力存在污点, 对以后项目的承接或参与均会产生影响。

2. 早期警告: 工程施工合同文本提出的早期警告条款, 是对双方诚信、合作基础上实现项目预期目标的很好措施, 建立了风险预警机制。当项目经理或承包人任一方发现有可能影响合同价款、推迟竣工或削弱工程的使用功能的情况时, 应立即向对方发出早期警告, 而非事件发生后进行索赔。

项目经理和承包商都可以提出召开早期警告会议。



二、美国人认合同文本

（一）AIA 合同文本简介

美国建筑师学会（AIA）编制了众多的系列标准合同文本，适用于不同的项目管理类型和管理模式，包括传统模式、模式、设计-建造模式和集成化管理模式。

A 系列：雇主与施工承包商、CM 承包商、供应商之间的合同，以及总承包商与分包商之间合同的文本；

B 系列：雇主与建筑师之间合同的文本；

C 系列：建筑师与专业咨询机构之间合同的文本；

D 系列：建筑师行业的有关文件；

E 系列：合同和办公管理中使用的文件。

（二）CM 合同

1. CM 合同类型：合同属于管理承包合同，有别于施工总承包商承包后对分包合同的管理。与雇主签订合同的 CM 承包商，属于承担施工的承包商公司，而非建筑师或专业咨询机构。依据雇主委托项目实施阶段管理的范围和管理责任不同，分为代理型 CM 合同和风险型 CM 合同两类。代理型 CM 合同，CM 承包商只为雇主对设计和施工阶段的有关问题提供咨询服务，不承担项目的实施风险。风险型 CM 合同，要求在设计阶段为雇主提供咨询服务但不参与合同履行的管理，施工阶段相当于总承包商，与分包商、供货商签分包合同。

2. 风险型 CM 的工作

工程设计阶段 CM 承包商就介入，为设计者提供建议。

部分设计完成后承包商即可选择分包商施工。

3. 风险型 CM 的合同计价方式

风险型 CM 合同采用成本加酬金的计价方式，成本部分由雇主承担，CM 承包商获取约定的酬金。CM 承包商签订的每一个分包合同均对雇主公开，雇主按分包合同约定的价格支付，CM 承包商不赚取总包、分包合同的差价，这是与总承包后再分包的主要差异之一。CM 承包商的酬金约定通常可采用以下三种方式中的一种：按分包合同价的百分比取费；按分包合同实际发生工程费用的百分比取费；固定酬金。

4. 保证工程最大费用

施工图设计完成后，CM 承包商按照最终的工程预算提出保证工程的最大费用值（GMP）。CM 承包商与雇主协商达成一致后，按 GMP 的限制进行计划和组织施工，对施工阶段的工作承担经济责任。当工程实际总费用超过 GMP 时，超过部分由 CM 承包商承担，即管理性承包的含义。但并不意味 CM 是按 GMP 费用为合同承包总价，对于工程节约的费用归雇主，CM 承包商可以按合同约定的一定百分比获得相应的奖励。