

关于工程施工合同签约方式的比较及分析

许恒源

湖南湘江新区投资集团有限公司

摘要: 本文首先简述了我国建设工程施工合同常见的几种签约方式及相应特点,在此基础上,作者从合同责任的履行、施工管理作用的发挥、连带责任的风险、对营业税额的影响等几个方面对不同的签约方式做了比较及分析,最后给出了业主在确定施工合同签约方式时应注意的事项。

关键词: 施工合同签约方式; 两方协议; 三方协议; 平行发包

一、建筑工程施工合同签约方式

(1) 方式1施工总承包工程合同总价包括专业分包工程暂估价,专业分包单位由总承包单位与业主联合招标后确定,分包工程合同由总承包单位与专业分包单位签署,分包单位工程款全部通过总承包单位支付。该种签约方式通常被称为“二方协议”。

(2) 方式2总承包工程合同总价包括专业分包工程暂估价,专业分包单位由总承包单位与业主联合招标后确定,分包工程合同由总承包单位与专业分包单位主签,业主加签,分包单位工程款经总承包单位审核后由业主直接支付分包单位。该种签约方式通常被称为“三方协议”。

(3) 土建施工单位兼总承包施工管理方式。土建工程施工合同由业主与土建施工单位签署,专业工程施工单位全部由业主另行招标确定,并由业主与各专业工程施工单位签约。土建施工单位负责现场对所有专业工程施工单位的总包管理及配合协调服务。

(4) 平行发包方式。土建工程及专业工程全部由业主分别发包及签约,业主负责整个项目现场的施工管理。

二、比较及分析

上述各种签约方式的不同特点对业主及施工单位的合同履行、施工管理作用的发挥、连带责任的风险、对营业税额的影响有不同的利弊。具体比较及分析如下:

(1) 方式1体现了施工总承包工程合同的本意,即施工总承包单位对整个项目的工期、质量及竣工验收负全责,总承包单位需按合同约定的价格、工期及质量完成整个项目建设。为充分发挥施工总承包单位的施工管理作用,业主通过总承包单位支付分包单位工程款,从而有利于总承包单位对分包单位的管理及配合协调。因专业分包工程另行经招标确定,故该合同签约方式有利于业主找到报价竞争力强、专业能力好的分包单位,从而也有利于专业分包工程工期、质量及造价的控制。从施工总承包单位对分包单位应承担的责任看,总承包单位必须承担对分包单位的连带责任。但在该合同签约方式下,施工总承包单位在总承包工程投标时所报的对分包工程的总承包管理配合费往往偏低,而在签署分包工程合同时,施工总承包单位通常会找各种借口要求分包单位另外支付其总包管理配合费,这就经常导致分包合同签署时间的延误,以及分包工程进度的拖延。同样,我国很多施工总承包单位事实上并不具备施工总承包施工管理能力,有时就是业主授予其总承包施工管理责任及权利,施工总承包单位也无能力做好,最后还是需要业主投入大量的人员给予配合及协调。

由上可见,总承包工程合同方式1适用于业主不希望直接介入工程施工管理的项目;同时,总施工承包单位应具有良好的诚信及具备较强的总承包施工管理能力。

(2) 方式2可以有效地解决我国施工总承包单位事实上的总承包施工管理能力不强而需业主大量投入的状况,也可以解决施工总承包单位随意克扣或拖延支付分包单位工程款的问题,及便于业主直接实施对专业分包工程的管理。因专业分包

工程另行招标确定,故该合同签约方式也同样有利于业主找到报价竞争力强、专业能力好的专业分包单位,从而有利于分包工程工期、质量及造价控制。

方式2除存在合同方式1的问题外,还有以下的缺陷:1) 如施工总承包单位在投标时的合同总价是含分包工程暂定价款的,但因不通过施工总承包单位付款,故最终施工总承包单位的完税发票金额仅为土建部分,完税发票实际金额远小于合同总价;2) 该签约方式不利于施工总承包单位对分包单位的管理,施工总承包单位往往也会借机减少他的管理投入及逃避他应承担的责任;3) 在分包单位违约时,业主很难追究施工总承包单位的连带责任。

由上可见,总承包工程合同方式2适用于总承包单位施工管理能力较弱的项目,以及业主有较强的管理愿望及具备相当的施工管理能力的情况。

(一) 土建施工兼总承包施工管理方式

土建施工兼总承包施工管理方式优点同总承包工程合同方式2,土建施工兼总承包施工管理方式存在如下的缺点:1) 因土建工程合同价款不包括专业工程价款,按我国的建设审批程序要求,该些专业工程必须分别办理招标、施工许可、报监等手续,这将增加业主大量的工作;2) 虽然合同要求土建施工单位需承担总承包施工管理责任,但若专业工程施工单位违约,业主无法追究土建工程施工单位的连带责任;4) 同样也存在土建施工单位在土建工程投标时所报的对专业工程的施工管理配合费偏低带来的问题。

由上可见,土建施工兼总承包施工管理方式适用于简单的项目,且土建施工单位系业主自己的承包商或与业主有非常好的关系。

(二) 平行发包方式

平行发包方式具有施工总承包工程合同方式2相同的优点。平行发包方式的缺点包括:1) 土建施工单位及各专业施工单位均分别直接与业主签约,相互之间并无合同关系,业主作为统一的施工管理方对所有施工单位的工期、质量等进行全面管理,业主将为此投入大量的人力及物力等;2) 根据国内的招标及施工程序,各工程都必须分别办理招标、施工许可、报监等工作,这将增加业主大量的工作;3) 因很多专业工程需土建施工单位的配合,故如无法具体界定他们之间的合同界面,这将来会带来合同责任及界面上的纠纷;4) 从工程实践看,土建施工单位事实上还是要求专业工程施工单位另外支付配合管理费。

三、结论

通过上述的比较及分析,笔者认为业主在确定工程合同签约方式时应考虑以下的因素:

业主是否想直接介入工程的施工管理过程;业主是否具备总承包施工管理资源及能力;施工总承包单位是否具备总承包施工管理资源及能力;施工总承包单位是否有按时按实支付分包工程施工单位工程款的诚信;考虑项目的复杂性,是否需专业分包单位来完成专业工程;业主是否有长期的合作施工单位,或从市场上经招标选择施工单位等。对上述问题不同的回答,对签约方式的选择也是不同的。同样,业主解决不同签约方式存在的缺点的方法也是不同的。

参考文献

[1] 曹杨,王青.我国建设工程合同管理存在的问题与对策[J].经济纵横,2010(08).

[2] 谭敬慧.2013版施工合同新增条文解读[J].建筑,2013(13)