

<<房地产开发企业合同管理手册>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发企业合同管理手册>>

13位ISBN编号：9787112140107

10位ISBN编号：7112140102

出版时间：2012-9

出版时间：吴增胜 中国建筑工业出版社 (2012-09出版)

作者：吴增胜

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<房地产开发企业合同管理手册>>

### 内容概要

《房地产开发企业合同管理手册》详细讲述了房地产开发企业的合同管理，按业务内容分为十个模块，分别为：开发企业的合同管理方法论；购地决策业务的合同管理；融资借款业务的合同管理；规划设计业务的合同管理；技术外包业务的合同管理；货物采购业务的合同管理；施工建造业务的合同管理；市场营销业务的合同管理；客户服务业务的合同管理；合同实例。为方便读者查阅，并与模块内容呼应对照，所附合同实例均有页码索引。

## 书籍目录

序 前言 上篇 一、开发企业合同管理方法论模块导读 第1章 开发企业的合同管理方法论 第1节 房地产开发的要素资源 1.1 土地资源的市场分析 1.2 资金资源的市场分析 1.3 人脉资源的市场分析 1.4 团队资源的市场分析 1.5 技术资源的市场分析 1.6 货物资源的市场分析 1.7 建造资源的市场分析 1.8 客户资源的市场分析 1.9 要素资源供应链模式 第2节 合同管理的关键技术 2.1 房地产开发企业的核心竞争力 2.2 管理元素的集成技术 2.3 管理方法的三大指标 2.4 合同的分类管理 2.5 建立业务合同族群 2.6 合同博弈格局的分析 第3节 合同版本的选择与升级 3.1 合同版本系列的分析 3.2 合同版本的选择原则 第4节 现实环境下的合同策略 4.1 弹性合同与刚性合同 4.2 示范文本与自编合同 4.3 合同边界的设置与应用 4.4 严格控制合同签约模式 第5节 提高合同执行力的措施 5.1 调整合同文档的结构布局 5.2 建立合同的两个导读系统 5.3 前置核心条款的关键内容 5.4 对合同条款进行属性管理 5.5 合同责任归集技术的应用 5.6 提升内控文件的合同地位 5.7 共管账号在合同中的应用 5.8 建立合同履行评价机制 二、购地决策·合同管理·模块导读 第2章 购地决策业务的合同管理 第1节 购地业务的战略方针 1.1 购买土地的战略意义 1.2 土地市场政策重点解读 1.3 土地市场博弈格局分析 第2节 购地业务的关键管理技术 2.1 土地储备的分类管理 2.2 确定地块的取得方式 2.3 竞价购地的风险控制 2.4 间接购地的合同管理措施 第3节 购地模式的战略决策 3.1 购地模式的分类与对比 3.2 团队内部作业的模式 3.3 决策业务专项外包模式 第4节 投资咨询合同 4.1 投资咨询的资质管理 4.2 投资咨询的服务费价格 4.3 资源的筛选与评价办法 4.4 投资咨询合同的管理措施 第5节 建设用地使用权出让合同 5.1 土地出让合同的版本分析 5.2 解读土地出让合同（2008版） 三、融资借款·合同管理·模块导读 第3章 融资借款业务的合同管理 第1节 开发企业资金运作特点 1.1 房地产资金运作特点 1.2 资金管理集成的技术 1.3 资金来源与融资成本 1.4 收入与变现能力分析 第2节 开发企业主要融资方式 2.1 传统的银行贷款方式 2.2 股票市场的融资方式 2.3 信托资金的融资方式 2.4 其他的融资方式 2.5 现实环境下的融资渠道 第3节 融资借款业务的合同族群 3.1 合同族群与逻辑关系 3.2 担保方式与合同关联性 3.3 融资借款合同的关键内容 第4节 垫资的建设工程合同 4.1 垫资合同的本质内涵 4.2 垫资合同的谈判策略分析 4.3 垫资合同的风险控制 四、规划设计·合同管理·模块导读 第4章 规划设计业务的合同管理 第1节 规划设计的合同族群 1.1 规划设计的战略地位 1.2 规划设计的业务模式 1.3 规划设计业务的合同族群 第2节 市场营销策划咨询合同 2.1 合同立项的必要性 2.2 营销策划的市场行情 2.3 市场营销策划报告内容 2.4 策划合同管理的关键点 2.5 策划合同的商务谈判 第3节 建设工程勘察合同 3.1 勘察合同版本的选择 3.2 勘察合同的签约管理 3.3 勘察合同的时限管理 3.4 勘察合同的违约责任分析 第4节 设计招标技术 4.1 设计资源市场行情分析 4.2 设计资源的选择方式 4.3 设计阶段与选择方式 4.4 设计招标的时间管理 4.5 政府对设计资质的管制 4.6 合格投标资格的条件 4.7 投标文件的构成 4.8 设计招标的评标方法 第5节 建设工程设计合同 5.1 设计合同的分类管理 5.2 设计合同的分判技术 5.3 设计施工一体化的管理 5.4 设计合同的商务条款 5.5 设计合同的主控节点 5.6 设计合同的时限管理 5.7 设计合同的违约责任 第6节 施工图审查合同 6.1 政府管制的要求 6.2 资源市场分析 6.3 价格行情分析 6.4 合同的履约管理 ..... 第5章 技术外包业务的合同管理 第6章 货物采购业务的合同管理 第7章 施工建造业务的合同管理 第8章 市场营销业务的合同管理 第9章 客户服务业务的合同管理 下篇 十、开发企业·合同实例·模块导读 附录1：合同法 附录2：合同法司法解释（一） 附录3：合同法司法解释（二） 附录4：最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

## 章节摘录

版权页：插图：在现实操作过程中，现场签证的内容及表述往往由承包人各自发挥，尤其是大型工程在招标时往往被分解为诸多标段，合同一般都是采用国内版示范文本，也有采用FIDIC条款的，但在合同的实施过程中，同一个业主、同样的合同版本却将面临各种形式的“现场同期记录单”，事后签证甚至工程完工以后签证还没有签完的现象经常发生，大大降低了现场记录的客观性、准确性和及时性的要求。

一个工程完工以后，积累下来“现场同期记录单位”成卷成册，一旦工程完工进入结算阶段，当独立的第三方“造价工程师”审核时，究竟有多少可作为结算的有效凭证往往成了开发企业、承包人扯皮的焦点，监理工程师或业主工程师现场代表作为现场签证事件的“目击证人”，往往靠写“回忆录”证明当时的现场事实，降低了数据的权威性，造成结算久拖不决，形成了建筑行业的“一年干活、两年算账、三年四年变呆账”的行业流行病，不利于建筑业良性循环经济的健康发展，因此，有必要对计划经济时代下的现场签证制度进行管理模式的变革，以适应“契约”时代下工程管理的新环境。

10.3.1现场签证规范的定位 根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2008）规定：“现场签证是发包人代表与承包人代表就施工过程中涉及的责任事件所作的签证证明文件”。

根据此规范理解，“现场签证仅为责任事件的证明文件”，可见，规范已对“现场签证”重新且明确地进行了其作用的定位。

根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2008）规定：“承包人应发包人的要求完成合同外的零星工程或非承包人的责任事件时，承包人应按合同约定及时向承包人提出现场签证”。

此条款已明确说明了现场签证仅适用于“合同外的零星工程或非承包人的责任事件”。

10.3.2正确处理签证与索赔的关系 根据新红皮书FIDIC条款1999年第一版第20条之索赔、争议、仲裁条款中第20.1条约定：“若承包人认为按照合同有权索赔工期和额外款项，他应尽快向工程师发出通知，说明导致索赔的事件，承包人还应在现场或工程师接受的其他地点保持用来证明索赔的必要同期记录，工程师在收到承包人的通知后，可以监管承包人同期记录情况，并可指示承包人进行进一步的记录”。

此条款可理解为：现场的同期记录即对应于我国建筑行业中传统的现场签证的证明文件。

## <<房地产开发企业合同管理手册>>

### 编辑推荐

《房地产开发企业合同管理手册》内容全面，层次鲜明，查阅方便，指导性强。

对房地产开发企业而言，是一本非常实用的合同管理工具书。

《房地产开发企业合同管理手册》适合房地产开发企业及建设工程相关从业人员阅读并指导实践。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>