

# 合同草案条款

(GF-2017-0201)

## 建设工程施工合同

国家工商行政管理局

制定

中华人民共和国建设部



- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

#### 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的,双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订时间

本合同于年月日签订。

#### 十、签订地点

本合同在签订。

#### 十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

#### 十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章 \_\_\_\_\_ 生效。

#### 十三、合同份数

本合同一式捌份,均具有同等法律效力,发包人执陆份,承包人执贰份。

发 包 人:

(盖章)

法定代表人:

(签字或盖章)

委托代理人:

(签字)

承 包 人:

(盖章)

法定代表人:

(签字或盖章)

委托代理人:

(签字)



## 第二部分 通用合同条款

通用合同条款按照中华人民共和国住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局联合颁发的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）中的通用合同条款执行。

## 第三部分 专用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义

##### 1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：其它有关本工程的洽商、变更等书面文件。

##### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

###### 1.1.2.4 监理人：

名 称：\_\_\_\_\_；

资质类别和等级：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_。

###### 1.1.2.5 设计人：

名 称：\_\_\_\_\_；

资质类别和等级：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_。

#### 1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：按通用合同条款。

#### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：按通用合同条款。

#### 1.6 图纸和承包人文件

##### 1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：工程开工前；

发包人向承包人提供图纸的数量：\_\_\_\_\_；

发包人向承包人提供图纸的内容：全套施工图。

##### 1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：按发包人、监理人的要求；

承包人提供的文件的期限为：按发包人、监理人的要求；

承包人提供的文件的数量为：按发包人、监理人的要求；

承包人提供的文件的形式为：按发包人、监理人的要求；

发包人审批承包人文件的期限：按发包人、监理人的要求。

#### 1.7 联络





承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：由承包人承担相应责任。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：项目经理如不能达到要求的在场时间，承包人承担 5000 元/天的违约金，在当期的工程进度款中扣除；如累计到位率不到总到位率的 80%（到位率由监理人考核），则承包人承担合同价 2%的违约金。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：若擅自变更，则承包人承担合同价 2%的违约金。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：由此对发包人造成的工期延误和经济损失由承包人承担\_\_\_\_\_。

### 3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：接到开工通知后 1 天内。

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：由此对发包人造成的工期延误和经济损失由承包人承担\_\_\_\_\_。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：必须书面报请总监理工程师批准同意。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：未经发包人同意不得擅自更换项目技术负责人、施工员、质量员、安全员，否则承包人承担合同价 2%的违约金。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：项目技术负责人、施工员、质量员、安全员每人每月不少于二十四天、每人每天不少于八小时现场工作。如未经总监理工程师书面同意或未达到月要求在岗时间（由监理人负责考核），项目技术负责人承担 2000 元/天的违约金，其他人承担 500 元/天的违约金，在当期的工程进度款中扣除。

### 3.5 分包

#### 3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：\_\_\_\_\_ 无\_\_\_\_\_。

### 3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：按通用合同条款。

### 3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：\_\_\_\_\_。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限：\_\_\_\_\_

## 4. 监理人

### 4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：按照发包人与承包人签订的施工合同，依照监理合同和有关法律、法规，负责和主持整个项目的监理工作，在监理合同规定范围内，对工程项目施工和保修进行全过程监理（包括工程质量、工期进度、安全文明施工管理、工程量与工程款的审核等）。

关于监理人的监理权限：全面负责对工程的监督、管理和检查，负责工程质量、进度、投资、安全控制，合同及信息管理，工程全面组织协调等相关工作。涉及工程延期、所有工

程变更、工程索赔、项目经理和项目技术负责人要求调换必须经发包人书面确认。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定：由承包人提供并承担费用。

#### 4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名：\_\_\_\_\_；

职 务：\_\_\_\_\_；

监理工程师执业资格证书号：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

电子信箱：\_\_\_\_\_；

通信地址：\_\_\_\_\_。

#### 5. 工程质量

##### 5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：按通用合同条款。

监理人不能按时进行检查时，应提前 12 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：24 小时。

#### 6. 安全文明施工与环境保护

##### 6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：按通用合同条款。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：由承包人按公安部门的要求做好施工现场和生活区的治安保卫工作。

关于编制施工场地治安管理计划的约定：由承包人编制治安管理计划，并制定应对突发治安事件的紧急预案\_\_\_\_\_。

##### 6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：按通用合同条款。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：与工程价款支付约定相同。

#### 7. 工期和进度

##### 7.1 施工组织设计

##### 7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：按发包人、监理人的要求。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：自监理人收到承包人报送的施工组织设计后 5 天内\_\_\_\_\_。

##### 7.2 施工进度计划

##### 7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：自监理人收到承包人报送的施工组织设计后 5 天内\_\_\_\_\_。

##### 7.3 开工

##### 7.3.1 开工准备



关于承包人提交工程开工报审表的期限：按发包人、监理人的要求。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：按通用合同条款。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：按通用合同条款。

#### 7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：开工前 1 天完成坐标点与水准点的复验工作。

#### 7.5 工期延误

##### 7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：无。

#### 8. 材料与设备

##### 8.6 样品

###### 8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：按发包人、监理人的要求。

##### 8.8 施工设备和临时设施

###### 8.8.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：由承包人承担。

#### 10. 变更

##### 10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：按发包人、监理人的要求。

##### 10.4 变更估价

###### 10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：按发包人、监理人的要求。

##### 10.7 暂估价

10.7.1 依法必须招标的暂估价项目：按 21. 补充条款的约定。

10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目：按 21. 补充条款的约定。

##### 10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：竣工结算时按承包人实际完成的工程内容结算，剩余部分仍归发包人所有。

#### 11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整：按 21. 补充条款的约定。

#### 12. 合同价格、计量与支付

##### 12.1 合同价格形式

###### 1、单价合同。

综合单价包含的风险范围：按 21. 补充条款的约定。

风险范围以外合同价格的调整方法：按 21. 补充条款的约定。

##### 12.2 预付款

#### 12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：\_\_\_\_\_。

预付款支付期限：\_\_\_\_\_。

预付款扣回的方式：\_\_\_\_\_。

#### 12.3 计量

##### 12.3.1 计量原则

工程量计算规则：①按通用条款执行；②除清单中特别注明外，按《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)的工程量计算规则计算。

##### 12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：\_\_。

##### 12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：按通用合同条款\_\_\_\_\_。

#### 12.4 工程进度款支付

##### 12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：\_\_按发包人要求。

##### 12.4.4 进度款审核和支付

#### (2) 发包人支付进度款的期限：

(付款基数：合同价—暂列金额(含规费及税金)及暂估价(含规费及税金))

1、工程结算经审计单位审定后支付至工程审定价的80%。

2、余款一年后支付。

3、有涉及设计变更、工程量增加、现场签证等在工程结算审计时一并调整支付。

#### 13. 验收和工程试车

##### 13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48小时。

##### 13.2 竣工验收

##### 13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按国家规定及通用合同条款。

##### 13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：\_\_按发包人要求。

##### 13.6 竣工退场

##### 13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：\_\_按发包人要求\_\_\_\_\_。

#### 14. 竣工结算

##### 14.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：按通用合同条款。

竣工结算申请单应包括的内容：\_\_按发包人要求。

##### 14.4 最终结清

#### 14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：2份。

承包人提交最终结算申请单的期限：保修期满后。

#### 15. 缺陷责任期与保修

##### 15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：2年\_\_\_\_\_。

##### 15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：扣留质量保证金。

##### 15.3.2 质量保证金的扣留

关于质量保证金的补充约定：在2年缺陷责任期满后，由发包人组织验收，验收合格后退还剩余的质量保证金。

##### 15.4 保修

##### 15.4.1 保修责任

工程保修期为：2年\_\_\_\_\_。

#### 18. 保险

##### 18.3 其他保险

关于其他保险的约定：承包人为施工现场的全部人员办理意外伤害保险并支付保险费。

#### 20. 争议解决

##### 20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第2种方式解决：

- (1) 向仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向工程所在地人民法院起诉。

#### 21. 补充条款

21.1 本合同价款采用固定单价方式确定。

1) 在合同约定的风险范围内综合单价不可调整，工程量清单中的综合单价和其中以总额报价的项目不可调整。

2) 合同中约定的风险范围：

- (1) 承包人自行踏勘后的现场施工条件；
- (2) 承包人的报价施工方案；
- (3) 工程量变化产生的前期费用；
- (4) 材料价格；
- (5) 采用新的验收标准。

3) 风险范围以外的内容：

- (1) 设计变更引起的工程量增减；
- (2) 清单漏项；
- (3) 发包人要求的承包范围以外的附加工程量；
- (4) 暂定价材料、暂估价项目；
- (5) 政策性调整费用包括人工工资调整、税率和税种变化；

(6) 发包人确认的其它项目。

4) 风险范围以外内容的调整方法:

A、因发包人提出的设计变更, 增加项目及签证, 造成新增的工程量清单项目, 其对应的综合单价结算原则为:

a. 报价书中已有适用于变更工程的综合单价, 按报价书中已有的综合单价结算;

b. 报价书中有类似于变更工程的综合单价, 按报价书中已有的类似的综合单价作相应调整后(如为材料价格调整, 则材料价格确定由承包人提出, 经监理人、发包人、评审单位市场询价调研后确定, 确定后的材料价格结算时不让利) 结算。

c. 报价书中无类似综合单价, 结算原则为: 由承包人依据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014)、《2014 江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》(2014) 等计价规范中的标准计算经审计后按报价下浮率同步下浮【其中材料价格取定按施工当期的常州市信息指导价格, 信息价中没有的材料价格的确定由承包人提出(并提供相应的佐证资料, 含暂估价等), 经监理人、发包人、评审单位及施工单位四方市场询价调研后确定, 确定后的材料价格结算时不让利】, 根据上述要求编制综合单价报监理人, 经经监理人、发包人、评审单位及施工单位四方共同确认。无法套用定额或不适合套用定额的, 依据独立费计价原则, 经监理人、发包人、评审单位及施工单位四方确认后执行, 定价材料及独立费不下浮。

B、措施项目费的调整与结算办法:

①单价措施项目费的结算同分部分项工程的结算方式(仅指单价固定、工程量按实结算)。

②总价与单价措施项目中, 以“项”为单位报价的, 一次性包干, 结算不作调整。以费率报价的, 结算时费率按报价费率计取不变; 如报价人报价时报价费率超过发包人公布的控制价中相应费率, 则结算如发生工程量增加而需调增相应措施费时该费率按发包人公布的控制价中相应费率计取、发生工程量减少而需调减相应措施费时该费率按报价中相应费率计取。

5) 报价下浮率= $\frac{\text{标底价}[\text{扣除暂估价及暂列金额}(\text{含规费税金})]-\text{中标价}[\text{扣除暂估价及暂列金额}]}{\text{标底价}[\text{扣除暂估价及暂列金额}(\text{含规费税金})]}$ 。

6) 所有涉及工程结算的签证单上必须有承包人(项目组)、监理人、发包人、评审单位验收小组的签字和盖章, 方可作为竣工结算的依据, 签证单上必须明确签证的原因、位置、尺寸、数量、材料、人工、机械台班、价格和签证时间, 须附有综合单价分析。

7) 报价组价时如违规调整定额人工、暂定价材料、机械消耗量, 则按以下结算原则执行: ①如遇人工、机械单价调增时, 报价组价中人工、机械消耗量超过现行定额人工、机械消耗量的, 按现行定额人工、机械消耗量执行; 报价组价中人工、机械消耗量低于现行定额人工、机械消耗量的, 按报价组价中人工、机械消耗量执行。②如遇人工、机械单价调减时, 报价组价中人工、机械消耗量超过现行定额人工、机械消耗量的, 按报价组价中人工、机械消耗量执行; 报价组价中人工、机械消耗量低于现行定额人工、机械消耗量的, 按现行定额人工、机械消耗量执行。③如暂定价材料报价组价中高于定额消耗量的, 按定额消耗量执行; 低于定额消耗量的, 按报价组价中的消耗量执行。

21.2 工程结算评审核减率超过 10%以上部分核减额的评审费由承包人承担，按核减额的 4%计取；同时须按溧政规【2020】1 号文规定执行。

21.3 本工程所需的材料检测费用承担按现行的《江苏省建设工程费用定额》（2014）规定执行，对所有送检样品检测不合格的，该检测费用由承包人承担，并承担复检费用，承包人应对此按合同价的 1%承担违约金。若由此造成工期延误，还应按规定承担工期延误的违约责任。

21.4 工程承包范围中所涉及的内容、数量在实际施工中如有增减，承包人必须服从发包人安排。

附件：工程质量保修书。

工程质量保修书

发包人（全称）：溧阳市社渚镇人民政府

承包人（全称）：中崢建设集团有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：按《建设工程质量管理条例》规定。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；
3. 装修工程为2年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
5. 供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；
7. 其他项目保修期限约定如下：

本工程质量保修期为2年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起1天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人委托他人修理，修理费用从质量保证金内扣除。

2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即

向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

#### 五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：。

工程质量保修书由发包人、承包人共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发 包 人：

(盖章)



法定代表人：

(签字或盖章)

承 包 人：

(盖章)



法定代表人：

(签字或盖章)



经 办 人：

(签字)

经 办 人：

(签字)