

(GF—2017—0201)

# 建设工程施工合同



招 标 编 号：艺馨源【2024】莆 016 号



工 程 名 称：风达花园（1#-6#楼）风达花园消防修缮

发包人（全称）：莆田市凤翔物业管理有限公司

承包人（全称）：福建中恩建筑工程有限公司



住 房 和 城 乡 建 设 部  
国 家 工 商 行 政 管 理 总 局

制 定



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

# 说 明

为了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，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-1999-0201）进行了修订，制定了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

## 一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

### （一）合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 13 条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价和合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

### （二）通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，就工程建设的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款共计 20 条，具体条款分别为：一般约定、发包人、承包人、监理人、工程质量、安全文明施工与环境保护、工期和进度、材料与设备、试验与检验、变更、价格调整、合同价格、计量与支付、验收和工程试车、竣工结算、缺陷责任与保修、违约、不可抗力、保险、索赔和争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了建设工程施工管理的特殊需要。

### （三）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

- 1、专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；
- 2、合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；
- 3、在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

## 二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》为非强制性使用文本。《示范文本》适用于房屋建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、装修工程等建设工程的施工承发包活动，合同当事人可结合建设工程具体情况，根据《示范文本》订立合同，并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。



# 第一部分 合同协议书

## 合同协议书

发包人（全称）：莆田市凤翔物业管理有限公司（简称“甲方”）

承包人（全称）：福建中恩建筑工程有限公司（简称“乙方”）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：凤达花园（1#-6#楼）凤达花园消防修缮

2. 工程地点：福建省莆田市

3. 工程立项批准文号：    /    

4. 资金来源：公共维修基金

5. 工程内容：按审后预算书（不列入招标范围的详见工程预算编制说明）；

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：按审后预算书（不列入招标范围的详见工程预算编制说明）；

### 二、合同工期

计划开工日期：2015年3月17日（实际开工时间按发包人书面通知的开工时间为准）

计划竣工日期：2015年5月10日

工期总日历天数：总工期为60日历天

工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准：合格。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）伍拾柒万贰仟贰佰壹拾元整（¥572210元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）贰仟柒佰捌拾壹元整（¥2781元）；





(2) 甲供材料费金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 元)。

2. 合同价格形式: 固定总价合同。

## 五、项目负责人

承包人项目负责人: 张兰兰(闽 2352017201892665)。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及其附录(如果有);
- (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。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 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

本合同在莆田市凤翔物业管理有限公司会议室签订。

## 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

本合同自双方当事人签字盖章时成立，自成立时生效。

## 十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：莆田市凤翔物业管理有限公司（公章）

承包人：福建中恩建筑工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人（签字）：林振华

法定代表人或其委托代理人（签字）：黄琦聪

信用代码：913503025575874866

信用代码：91350128MA31KN8G72

地 址：莆田市城厢区龙桥办北磨居委会

地 址：福建省福州高新区乌龙江中

学生公寓 B2 幢一层店面

大道 7#创新园二期 17 号楼 19 层 1979 室-8

邮政编码：351100

邮政编码：350108

法定代表人：                    

法定代表人：黄琦聪

委托代理人：蚁朝辉

委托代理人：                    

电 话：0594-2361822

电 话：                    

传 真：                    

传 真：0594-5555789

电子信箱：                    

电子信箱：454944661@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司莆田分行

开户银行：中信银行福州平潭综合实验区支行

账 号：35001632433052516477

账 号：8111301011500405282



## 第二部分 通用合同条款

说明：通用条款采用国家工商行政管理局和建设部颁布的《建设工程施工合同》范本（GF-2017-0201）中《第二部分 通用条款》。







建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（中华人民共和国建设部令 第107号）、《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（建设部令第124号）、《建设工程价款结算暂行办法》（财政部、建设部财建〔2004〕369号）以及国家、福建省、莆田市、荔城区政府现行的法律、法规及建设行政主管部门有关基本建设的规定。

#### 1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：省、市行政部门颁发的现行有关房屋建筑与市政基础设施工程的部门规章，有出入的则较严格的为准。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：  /  ；

发包人提供国外标准、规范的份数：  /  ；

发包人提供国外标准、规范的名称：  /  。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：发包人对工程的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，承包人在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中已包含由此产生的费用。

#### 1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：

（1）合同协议书；

（2）中标通知书；

（3）投标函及其附录；

（4）招标文件；

（5）专用合同条款及其附件；

（6）通用合同条款；

（7）技术标准和要求；

（8）图纸；

（9）已标价工程量清单或预算书或控制价；

（10）其他合同文件。

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。

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，并根据其性质确定优先解释顺序。

#### 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：开工通知中载明的开工日期前 14 天内；

发包人向承包人提供图纸的数量：2 套；

发包人向承包人提供图纸的内容：施工图纸。

#### 1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：与工程施工有关的文件（包括派驻现场的其他各主要岗位的技术和管理人员名单、进场设备明细表、资质证书、施工企业营业执照和安全许可证、施工材料合格证明、施工进度计划、施工组织设计、施工方案或专项施工方案、工程拨款申请书等），并提供当月完成工程量报表、预算书，及次月的进度计划，工程师另行要求提交分项分部计划、报表的；

承包人提供的文件的期限为：以发包人要求为准；

承包人提供的文件的数量为：一式伍份；

承包人提供的文件的形式为：书面及电子版；

发包人审批承包人文件的期限：7 天。

#### 1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：承包人应在施工现场另外保存一套完整的图纸和承包人文件，供发包人、监理人及有关人员进行工程检查时使用。

### 1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在 7 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.7.2 发包人接收文件的地点：发包人所在的单位；

发包人指定的接收人为：业主派驻现场代表。

承包人接收文件的地点：承包人施工现场项目部；

承包人指定的接收人为：项目负责人。

监理人接收文件的地点：监理人施工现场监理办公室；

监理人指定的接收人为：总监理工程师。

### 1.10 交通运输

#### 1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：发包人仅提供现有的道路，中标人投标时已视为同意可行，如需另行修造施工道路，方案及费用由中标人自行承担。

#### 1.10.3 场内交通



关于场外交通和场内交通的边界的约定：本项目施工图设计范围为界。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：承包人应负责修建、维修、养护和管理施工所需的临时道路和交通设施，包括维修、养护和管理发包人提供的道路和交通设施，并承担相应费用。且承包人修建的临时道路和交通设施应无条件提供发包人和监理人使用。

#### 1.10.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由承包人承担。

#### 1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：执行通用条款。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：执行通用条款。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：执行通用条款。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：执行通用条款。

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：执行通用条款。

#### 1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：是。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：

中标通知书发出之日起一个月内，发包人 or 承包人发现工程量清单中仍存在重大漏项（增项）或数量偏差的，可以进行核对，超过一个月的，发包人不予核对和调整。经核对，招标文件工程量清单中的工程量与实际工程量仍存在偏差，由于工程量偏差造成总造价偏差在±3%以内（含）的，不予调整工程量；由于工程量偏差造成总造价偏差在±3%以外的，其超出±3%部分应相应进行减少或增加工程量。需要减少或增加工程量的，由招标人会同投标人向财政部门（第三方审核机构）提出调整，财政部门（第三方审核机构）按规定给予受理后审核、调整确定。

## 2. 发包人

#### 2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：胡先生；





身份证号：1 \_\_\_\_\_；  
职 务：\_\_\_\_\_；  
联系电话：\_\_\_\_\_；  
电子信箱：\_\_\_\_\_；  
通信地址：\_\_\_\_\_。

发包人对发包人代表的授权范围如下：1、负责现场施工管理及隐蔽工程的监督签证，督促监理工程师按照监理合同约定行使权利、履行义务；2、协调各方工作；3、工程进度与工程量的确认；4、督促并控制好工程进度、质量、投资等。

## 2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

### 2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：执行通用条款。

### 2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：/。

## 2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：不提供。

发包人提供支付担保的形式：/。

# 3. 承包人

## 3.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：竣工后应向相关部门提交的所有资料，包括但不限于：(1)承包人编制的竣工结算报告；(2)本合同及合同的各项组成文件；(3)发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件；(4)图纸会审纪要；(5)开、竣工报告及工期延期联系单；(6)竣工验收记录；(7)招标文件及招标文件的各项组成文件；(8)地质勘察报告（若有）；(9)施工图纸（由发包人提供）和竣工图纸；(10)经发包人或监理人审定的施工组织设计、施工方案或专项施工方案；(11)设计变更单（由发包人提供）、技术核定单、工程联系单；(12)现场签证单；(13)隐蔽工程验收记录；(14)与工程结算有关的发包方通知、指令、会议纪要、往来函件、工程洽商记录等文件；(15)其他与工程造价有关的工程资料；(16)其他材料以发包人书面通知要求为准。上述文件的原始资料必须齐全，符合工程技术档案要求，并按规范装订成册。

承包人需要提交的竣工资料套数竣工图六套（要求计算机出图），其中原件五套，电子文件一套；竣工内业资料三套。



承包人提交的竣工资料的费用承担：概由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：竣工验收合格后 28 天内向发包人移交完整的竣工资料，承包人若未按时交付完整的工程竣工资料，发包人可不予拨付工程结算款。

承包人提交的竣工资料形式要求：具体以发包人书面通知为准。

(10) 承包人应履行的其他义务：

①有发生分包时，承包人对分包人施工的分包工程承担连带责任，所有由发包人向承包人发出的与分包工程有关的指令，承包人须及时通知分包人，并督促分包人正确执行。同时，承包人须按照分包合同的约定，向分包人提供总承包服务。

②为施工现场附近和过往群众的安全与方便，承包人应在施工现场周边路口，施工主要出入道路设置照明、警卫、护栅、警告标志等必要的安全防护措施。

③承包人应当按照发包人的要求，对施工场地邻近的建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木采取适当措施予以保护，保护费用由承包人承担。

④中标人应派专人负责配合签订合同、办理施工许可证、质量监督、安全备案等前期手续。在签订合同时应一并提供授权委托书及身份证复印件。合同签订后，在签订施工合同后 15 日内协助招标人办理完毕《工程质量安全监督》及《施工许可证》，否则按每日 10000 元扣款（扣除招标人原因）。

⑤承包人若发现施工图纸存在不符合规范或不完善之处，应以书面方式通知发包人。

⑥承包人必须为电力、自来水、燃气、通信线路等施工提供方便并做好配合工作，产生的配合费由承包人承担。

⑦承包人应严格遵守劳动保障部和建设部劳社部[2004]22 号《关于印发〈建设领域农民工工资支付管理办法〉的通知》，按时足额支付农民工工资。如发现拖欠农民工工资的，发包人将不予支付工程款，并没收履约保证金。对恶意拖欠和拒不按计划支付的，作为不良记录纳入建设市场信用信息管理系统。

⑧承包人必须执行闽建筑[2016]34 号《关于推进工程建设项目劳务实名制管理工作的通知》文件的规定，进行劳务实名制管理。

⑨承包人应负责已完工部分工程的保护工作；应做好防雷电、防火等的安全防护工作；承担施工现场和施工人员的治安、环境卫生、计生、外来人员暂住手续等管理工作和相关费用；交工前，承包人应将搭设临时设施全部拆除（发包人与承包人另有协议的除外）并进行清理；若发生任何事故，均由承包人全部负责。

⑩承包人应在施工工地向发包人和咨询人免费提供办公和生活房屋及设施，以实际需求为准。





⑥其他为保质保量完成工程建设应当由承包人履行的义务。

### 3.2 项目负责人

#### 3.2.1 项目负责人：

姓 名：张兰兰；

身份证号：；

建造师执业资格等级：二级建造师；

建造师注册证书号：闽 2352017201892665；

建造师执业印章号：闽 2352017201892665；

安全生产考核合格证书号：闽建安 B（2024）1001845；

联系电话：；

电子信箱：454944661@qq.com；

通信地址：福建省福州高新区乌龙江中大道 7#创新园二期 17 号楼 19 层 1979 室-8；

承包人对项目负责人的授权范围如下：工程实施过程中与工程相关的所有事项。

关于项目负责人每月在施工现场的时间要求：每月在场 25 天，离开现场应报监理人、发包人同意。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目负责人缴纳社会保险证明的违约责任：承包人应向发包人支付人民币 2 万元的违约金，以现金转账的方式向发包人缴纳，并责令限期提交劳动合同并补缴社会保险或更换条件的项目负责人。如承包人拒不执行，发包人可直接解除与承包人的合同关系。

项目负责人未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：发包人、监理人或相关行政部门检查时，若发现项目经理、项目技术负责人不在岗且不能说明合理理由、或经通知不能在合理的时间内达到现场的，发包人将对承包人给予项目经理每人每次 2000 元、技术负责人每人每次 1000 元罚款，以上违约金均以现金转账方式缴纳。承包人在缴清违约金前，发包人可暂停支付进度款，由此引发的一切责任、后果均由承包人承担。

3.2.3 承包人擅自更换项目负责人的违约责任：发包人可通知暂停施工，或没收履约保证金，乃至解除合同，并报相关主管部门处理，由此引发的一切责任、后果由承包人承担。确因不可抗力（包括死亡、犯罪、被行政主管部门吊销执行资格等）需变更的，或因不能胜任被监理人或发包人要求更换的，经监理人、发包人同意后，承包人必须派出岗位证书、专业水平和经验能力均符合规定要求的接替人员。派出的接替人员的注册建造师职业资格证书等级、职称证书等级应不低于被接替人员的证书等级，其专业水平和管理能力应得到监理人和发包人的考核认可。同时，承包人需缴纳相应违约金，更换项目负责人或





项目技术负责人每人每次支付违约金 2 万元人民币。以上违约金均以现金转账方式缴纳。承包人在缴清违约金前，发包人可暂停支付进度款，由此引发的一切责任、后果均由承包人承担。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：发包人可通知暂停施工，报相关主管部门处理，同时，发包人有权没收履约保证金，乃至解除合同，由此引发的一切责任、后果由承包人承担。

### 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 7 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：发包人可通知暂停施工，报相关主管部门处理。同时，发包人有权没收履约保证金，乃至解除合同，由此引发的一切责任、后果由承包人承担。

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：承包人的主要施工管理人员离开施工现场每月累计不超过 5 天的，应报监理人同意；离开施工现场每月累计超过 5 天的，应提前通知监理人，并征得发包人书面同意，且离开施工现场前应指定一名同等资质人员临时代行其职责。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任发包人可通知暂停施工，或没收履约保证金，乃至解除合同，并报相关主管部门处理，由此引发的一切责任、后果由承包人承担。确因不可抗力（包括死亡、犯罪、被行政主管部门吊销执行资格等）需变更的，或因不能胜任被监理人或发包人要求更换的，经监理人、发包人同意后，承包人派出接替人员。派出的接替人员的注册建造师职业资格证书等级、职称证书等级应不低于被接替人员的证书等级。同时，承包人需缴纳相应违约金，更换项目经理或项目技术负责人每人每次支付违约金 2 万元人民币，更换其他人员每人每次支付违约金 5000 元人民币，以上违约金均以现金转账方式缴纳。承包人在缴清违约金前，发包人可暂停支付进度款，由此引发的一切责任、后果均由承包人承担。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：发包人、监理人或相关行政部门检查时，若发现施工管理人员（除项目经理、技术负责人外）不在岗且不能说明合理理由、或经通知不能在合理的时间内达到现场的，发包人将对承包人给予每人每次 1000 元罚款，以上违约金均以现金转账方式缴纳。由此引发的一切责任、后果由承包人承担。

以上违约金由发包人书面通知后，承包人采取现金转账形式缴纳到发包人指定账户，若拒不缴纳的，发包人有权暂缓拨付当期进度款，所产生的一切经济责任由承包人承担。



### 3.5 分包

#### 3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本工程不允许转包和违法分包。

主体结构、关键性工作的范围：按相关标准、规范认定。

#### 3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：若部分分项工程确需分包时，须取得发包方书面同意。承包方应将分包合同副本提交发包方备案。

其他关于分包的约定：承包方对本合同所承担的全部责任和义务，不受分包的影响。监理工程师有权对分包的施工质量、施工安全和施工进度进行监督。分包人的任何违约与疏忽，均视为承包方的违约与疏忽。

#### 3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：分包合同价款由承包人与分包人结算，未经承包人同意，发包人不得向分包人支付分包工程价款。

### 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：负责对已完成工程的成品在竣工交付前的保护，并承担费用；若发包人要求采取特殊措施保护的工程部位，发包人应承担相应的费用。

### 3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：是。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：履约保证金为合同价的 10%，承包人可以选择现金、银行保函、担保保函、履约保证保险等形式之一。（承包人的履约保证金若采用银行保函、担保保函及履约保证保险等非现金形式，则发包人不支付工程预付款）。履约保证金以现金形式递交的，应由承包人企业基本账户转到发包人指定银行账户；以银行保函递交的，应由承包人单位账户所在银行出具。以现金方式交纳的履约保证金的有效期限应当截止到工程承包合同规定的工程交工验收合格之日；采用银行保函、担保保函、履约保证保险的，银行保函、担保保函、履约保证保险有效期必须延续到工程竣工验收合格后 28 日内。若银行保函、担保保函、履约保证保险时效没有达到上述规定，必须补足时效。否则，发包人将不支付工程进度款。承包人采用现金的，履约保证金在工程竣工验收合格后 28 日内一次性无息返还。





## 4. 监理人

### 4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：按监理合同约定。

关于监理人的监理权限：按监理合同约定。

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监理人在施工现场的办公场所、生活场所由承包人提供，所发生的费用由承包人承担，其生活场所由监理人自理，所发生的费用由监理人承担。

### 4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名：王贵忠；

职 务：总监理工程师；

监理工程师执业资格证书号：50005840；

关于监理人的其他约定：/。

### 4.4 商定或确定

在发包人和承包人不能通过协商达成一致意见时，发包人授权监理人对以下事项进行确定：按监理合同约定。

## 5. 工程质量

### 5.1 质量要求

5.1.1 特殊质量标准和要求：必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。

关于工程奖项的约定：/。

### 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：执行通用条款。

监理人不能按时进行检查时，应提前执行通用条款小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：执行通用条款小时。

## 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：中标人文明施工和安全生产应满足国家、省、市政府、主管部门颁布的安全生产规程与规定，在实施和完成本合同工程过程中，应做到：①时刻关注和采取适当措施保障所有在场工作人员的安全，保证工程施工





安全，现场施工应当保持有条不紊，避免上述人员的安全受到威胁；②承包人应当按照发包人提供的施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护建筑)、古树名木的保护要求，采取适当措施予以保护；必须负责邻近建筑物和地上电力杆线及地下供水管线、缆线、路桥设施的安全。若因承包人车辆过行或施工影响而致建筑物及管线出现运行使用问题或损坏，承包人应承担建筑物及管线爆裂、损坏等抢修及断水赔偿等所有的经济损失和责任。③承包人应负责已完工部分工程的保护工作；应做好防雷电、防火、防空中坠落物等的安全防护工作；承担施工现场和施工人员的治安、环境卫生、计生、外来人员暂住手续等管理工作及相关费用；若在施工现场发生任何事故，均由承包人全部负责。④若承包人未按有关规定实施文明施工措施，致使施工现场文明施工检查不能达标的，发包人有权扣除施工合同价款中所计取的全部文明施工措施费，并且发包人有权另行选择施工单位实施，其费用从工程款中扣除。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：承包人自行负责施工现场的人员、物资等治安保卫工作，含有关人员和附近来往群众进入现场的安全工作，并及时做好各项安全防护措施。若施工现场及过程中发生任何事故，均由承包人承担，发包人概不负责。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：执行通用条款。

#### 6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人必须安全文明施工，若发现存在安全文明施工的问题，发包人应以书面形式通知承包人限期整改，如未及时整改，发包人有权处罚 1000 元/次。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：在同期工程进度款内按实申报，同比例支付。

## 7. 工期和进度

### 7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：通用条款及主管部门要求内容。

#### 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：合同签订后7天内，但最迟不得晚于开工日期前7天。

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：7天内确认或提出修改意见。



## 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：7 天内完成审核和批准或提出修改意见。

## 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：《施工组织设计》约定的期限。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：/。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：以发包人书面通知为准。

### 7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起 180 天内发出开工通知的，承包  
人有权对无法施工的部分提出价格调整要求，但可施工部分承包人必须先行施工。

## 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：开工日期前 7 天内。

## 7.5 工期延误

### 7.5.1 因发包人原因导致工期延误

在合同履行过程中，因发包人原因导致无法施工或工期延误的，施工工期予以顺延，  
且双方互不追究工期延误责任和费用。

(7) 因发包人原因导致工期延误的其他情形：(1) 提供的图纸存在错误导致致使施工不能正常进行；(2) 变更图纸导致致使施工不能正常进行；(3) 提供的工程地质资料与实际情况存在误差导致承包人致使施工不能正常进行；(4) 发包人或监理人未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；(5) 因发包人拆迁未及时及因此产生的纠纷阻碍工程施工的；(6) 发包人、承包人双方共同协商认为应工期顺延的其他情况。

### 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，逾期竣工违约金的计算方法为：若承包人不能在合同工期内完成施工的，每延误一日，应向发包人支付逾期竣工违约金每日人民币壹仟整（¥1000 元），违约金以现金方式缴纳。提前完工不予奖励。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：合同金额的 10%。超过上限的，  
发包人有权没收履约保证金乃至终止合同，由此给发包人造成的其他损失概由承包人负责



赔偿。

7.5.3 双方约定本工程属下列情况者，工期不予顺延：

(1) 因承包人违反规范或任何工程质量不合格而进行返工、重建、修建的施工工期、或以伪劣材料充抵合同规定的品牌、型号、质量等级或没有按投标时报送样品进行采购供货或不按本合同规定的人员进行配置时，经发包人代表或监理工程师下达停工令的停工日期的；

(2) 承包人未按设计要求进行施工或因施工组织方案不可行导致发包人未能按时审批影响开工的；

(3) 工程实施期间或完工后接受有关部门检查发现存在质量安全问题或技术问题需作整改的；

(4) 承包人自身原因待工待料的；

(5) 工程质量未达到等级标准要求，发包人要求承包人返工的；

(6) 由于承包人原因导致在本工程施工的其他承包单位工期延误，延误的工期由承包人承担责任并负责经济赔偿。

#### 7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按通用条款约定执行。

#### 7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：不可抗力如发生地震、台风、洪水暴雨等自然灾害造成停工，经工程师确认的，确认某事件是否为不可抗力应以当地政府有关部门发布为准。

#### 7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励：不奖励。

### 8. 材料与设备

#### 8.3 材料与工程设备的接收与拒收

(1) 若发现承包人以伪劣产品充抵或与发包人确认的材料、设备不符，发包人有权要求承包人更换直到发包人和监理工程师确认验收合格，并按该批材料、设备价格总额的10%对承包人进行罚款，由发包人从合同价款中直接抵扣，经验收后及在施工过程中发生设备、材料丢失或损坏，均由承包人承担全额经济赔偿责任。

(2) 承包人未按招标规定使用材料的，除应立即退场整改和承担相应责任外，还应按每批次罚款人民币伍万元人民币，由发包人从承包人工程款中直接扣抵。若市场出现招标





规定品牌的材料缺失，承包人无法采购到招商文件规定的材料，应提前告知建设单位及监理单位，并经建设单位及监理单位报相关部门同意后方可进场。

## 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：根据发包人要求，承包人应事先提供材料样品或样本。经双方验收后封存，作为材料供应和竣工验收的实物标准。发包方或设计单位指定的材料品种，由指定者提供指定式样、色调和规格的样品或样本。

## 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：（1）施工所需的水、电、电讯线路在开工前由承包人自行接通至施工现场范围内，立户费由发包人承担并予以配合办理，使用过程中的费用由承包人承担。（2）施工现场以外部分和立户的费用由发包人承担，场内临时接入点发包人配合协调，承包人承担接入费用；如需临时装设水表、管道、自备发电机等，其相关费用由承包人承担。

## 9. 试验与检验

### 9.1 试验设备与试验人员

#### 9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：/。

施工现场需要配备的试验设备：根据相关规定配备。

施工现场需要具备的其他试验条件：根据相关规定配备。

### 9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：具体约定以监理人指示为准。

## 10. 变更

### 10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：

发包人对工程、材料设备的品牌、规格、等级等进行变更的，也属于变更内容。

### 10.4 变更估价

#### 10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：关于变更估价的约定：



1、地质变化、非承包人原因的设计变更引起工程量增减的，增减工程量的单价确定。

## 2、增减工程量的单价确定

(1)在工程量清单内的项目发生工程量增加，其增加部分工程量的综合单价=发包人工程预算价中的相应项目综合单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(2)在工程量清单内的项目发生工程量减少，其减少部分工程量的综合单价=发包人工程预算价中的相应项目综合单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(3)不在工程量清单内的项目综合单价，按照市相关部门造价管理机构颁布的施工期间的消耗量定额、费用定额、材料(设备)信息价或市场价及中标价降幅系数计算。

不在工程量清单内的项目综合单价=按本项规定计算的综合单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(4)若定额缺项的，由承包人提出适当的单价，经发包人会同工程预(决)算审核单位审核确定，报市相关部门造价管理机构备案。

定额缺项单价(或议价)=经相关行政监督部门确认的单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

材料(设备)变更的价格确定：

(1)拟变更使用的材料(设备)属发包人材料(设备)价格明细表已有的，根据发包人材料(设备)价格明细表所列的材料(设备)单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更使用的材料(设备)价格=发包人材料(设备)价格明细表所列的材料(设备)单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(2)拟变更使用的材料(设备)属发包人材料价格明细表中没有的，其价格按照相关行政主管部门指定的信息发布媒介公布的建设工程施工期间材料(设备)单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更使用的材料(设备)价格=信息价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(3)拟变更不用的材料(设备)，其价格按发包人材料(设备)价格明细表所列的材料(设备)单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更不用的材料(设备)价格=发包人材料(设备)价格明细表所列的材料(设备)单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(4)上述发布媒介没有公布的材料(设备)单价，按发包人、承包人、监理人共同确认的单价并报同级财政部门和建设工程造价管理站备案后的价格乘以中标价降幅系数计算。

3、确需设计变更的，应书面进行申请，按莆政综〔2020〕47号及莆建综〔2020〕49号文件规定的权限向各有权部门分类报批。

## 10.5 承包人的合理化建议



监理人审查承包人合理化建议的期限：  /  。

发包人审批承包人合理化建议的期限：  /  。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为：  /  。

#### 10.7 暂估价

暂估价分包工程、服务的明细详见附件 10：《专业工程暂估价表》。

##### 10.7.1 依法必须招标的暂估价项目

(1) 对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第  /  种方式确定。

(2) 企业管理费、利润、总价措施项目费合计费率  (6%-10%之间约定)  。

##### 10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第  /  种方式确定。

第 3 种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：  /  。

#### 10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：  /  。

### 11. 价格调整

#### 11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：  是  。

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第  3  种方式对合同价格进行调整：

第 1 种方式：采用价格指数进行价格调整。

关于各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源的约定：  /  ；

第 2 种方式：采用造价信息进行价格调整。

(2) 关于基准价格的约定：  /  。

专用合同条款①承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价低于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价涨幅以基准价格为基础超过  /  %时，或材料单价跌幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过  /  %时，其超过部分据实调整。

②承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价高于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价跌幅以基准价格为基础超过  /  %时，材料单价涨幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过  /  %时，其超过部分据实调整。

③承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价等于基准单价的：专用合同





条款合同履行期间材料单价涨跌幅以基准单价为基础超过± / %时，其超过部分据实调整。

第3种方式：其他价格调整方式：本合同工程约定的物价波动引起的价格调整办法为：

(1) 可调主要材料为钢筋。发生钢筋价格大幅度波动的，即施工期当月相关工程造价部门发布的信息价与编制预算价时采用的材料信息价相比，上涨或下跌幅度在10%以内(含10%)的，其价差由承包人承担或受益。上涨或下跌幅度在10%以外的，超过10%部分的价差由发包人承担或受益。发生的价差只计取价差和税金，不计取其他费用。

## 12. 合同价格、计量与支付

支付期数	支付说明
2	待住建局维修基金申请拨付到账后3日内支付工程款

### 12.1 合同价格形式

#### 1、单价合同。

综合单价包含的风险范围：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

#### 2、总价合同。

本项目为总价合同，双方约定承包内容以施工图纸为准并结合工程量清单、工程预算编制说明以及总价合同包含的风险范围。风险范围以内的费用不作调整。

总价包含的风险范围：\_

1) 工程量清单核对澄清之后，仍有错、漏，导致工程预算价不准确的（指在中标通知书发出后一个月内，招标人和中标人双方进行核对工程量清单的）；

2) 市场变化、政策性调整导致主要材料(指钢筋)价格与编制预算价时采用的信息价相比，上涨或下跌幅度在10%以内(含10%)的；

3) 施工期间除主要材料(指钢材)以外的其他材料价格变化的；

4) 天水文、气候、地质等自然条件（不可抗力除外）变化采取的临时措施产生的费用；

5) 人工、机械进出场及安拆与清单、预算不同而增加的费用；

6) 措施项目费用及施工方法客观变化产生的费用；

7) 施工图中未明确的安全防护，施工干扰，新工艺新技术试验费等内容而引起现场实际施工中可能产生的费用；

8) 工程排污所产生的费用；

9) 工程所涉及的一切保险费用；

10) 为确保周边建筑物或构筑物安全而采取的必要沉降观测和减震措施费；



11) 施工取水接电发生增加的费用；  
12) 地上、地下设施临时保护费用；  
13) 土石方类别、外运运距与清单不同导致增加的工程费用；  
14) 材料的二次搬运费的增加，赶工期所产生的费用；  
15) 非因承包人的原因而延误工期需增加的费用；  
16) 行车、行人、商户、住户对施工的干扰；  
17) 施工过程中产生的排水降水费用；  
18) 因现场实际地形、地貌与施工图偏差而引起的相关费用；  
19) 机械进出场及安拆与清单、预算不同而增加的费用；  
20) 钢构件场外运输费用；  
21) 电力、自来水、燃气、弱电线路等施工配合产生的费用；  
22) 政府大型活动或重要会议举办期间，对施工的限制性要求导致施工增加的各种费用。

23) 为满足工程施工需要，承包人所建临设、施工道路需移迁或重新修建所发生的所有费用。

24) 工程施工过程中，建设行政主管部门要求增加其它监督措施所产生的费用。

25) 承包人已对工地现场及周边环境进行了充分的考察，并确保有足够的协调能力协调施工对工地周边环境的影响（包括与当地村民发生的矛盾冲突），工程施工过程中发生各种矛盾冲突时，由承包人自行解决，由此发生的费用不予计取。

26) 根据本工程实际需要和考虑受台风影响频繁，承包人应在投标时已充分考虑停水、停电、限电、台风等的影响，制定可行的施工方案和保护措施，并在工程实施过程中切实执行该方案和措施，由此所发生的应急措施费用等在风险费中已综合。

风险范围以外合同价格的调整方法：（一）有下列情形之一的，可以调整合同价：

1.按规定需要调整劳保费用的：/；

2.地质变化、非承包人原因的设计变更引起工程量增减的；

（二）钢筋等主要材料价格大幅度波动，施工期当月相关部门造价管理机构发布的信息价与编制预算价时采用的材料信息价相比，上涨或下跌幅度在 10%以内（含 10%）的，其价差由承包人承担或受益。上涨或下跌幅度在 10%以外的，超过 10%部分的价差由发包人承担或受益。发生的价差只计取价差和税金，不计取其他费用。

（三）由于设计变更等原因发生的工程量增减，按下列办法计算相关费用：

1.增减工程量的单价确定

（1）在工程量清单内的项目发生工程量增加，其增加部分工程量的综合单价=发包人工程预算价中的相应项目综合单价×（1-中标价降幅系数）

（2）在工程量清单内的项目发生工程量减少，其减少部分工程量的综合单价=发包人工





程预算价中的相应项目综合单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(3)不在工程量清单内的项目综合单价，按照市相关部门造价管理机构颁布的施工期间的消耗量定额、费用定额、材料（设备）信息价或市场价及中标价降幅系数计算。

不在工程量清单内的项目综合单价=按本项规定计算的综合单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(4)若定额缺项的，由承包人提出适当的单价，经发包人会同工程预（决）算审核单位审核确定，报市相关部门造价管理机构备案。

定额缺项单价（或议价）=经双方确认的单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

如双方不能达成一致的，双方可提请工程所在地工程造价管理机构进行咨询或按合同约定的争议或纠纷解决程序办理。

(5)中标价降幅系数=(工程预算价-中标价)/工程预算价 $\times$ 100%。

2. 材料（设备）变更的价格确定。(1)拟变更使用的材料（设备）属发包人材料（设备）价格明细表已有的，根据发包人材料（设备）价格明细表所列的材料（设备）单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更使用的材料（设备）价格=发包人材料（设备）价格明细表所列的材料（设备）单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(2)拟变更使用的材料（设备）属发包人材料价格明细表中没有的，其价格按照相关行政主管部门指定的信息发布媒介公布的建设工程施工期间材料（设备）单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更使用的材料（设备）价格=信息价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(3)拟变更不用的材料（设备），其价格按发包人材料（设备）价格明细表所列的材料（设备）单价与中标价降幅系数的乘积计算。

拟变更不用的材料（设备）价格=发包人材料（设备）价格明细表所列的材料（设备）单价 $\times$ (1-中标价降幅系数)

(4)上述发布媒介没有公布的材料（设备）单价，按发包人、承包人、监理单位三家共同询价并报同级财政部门 and 建设工程造价管理站备案后的价格乘以中标价降幅系数计算。

3、其他价格方式：/。

## 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：/。

#### 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：/。

#### 12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：/。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第 12.3.4 项（总价合同的计量）约定进行计量：/。

#### 12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：/。

### 12.4 工程进度款支付

#### 12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：

支付期数	支付说明
2	待住建局维修基金申请拨付到账后 3 日内支付工程款

#### 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：/。

#### 12.4.3 进度付款申请单的提交

(1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：/。

(2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：/。

(3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：/。

#### 12.4.4 进度款审核和支付

(1) 监理人审查并报送发包人的期限：/。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：/。

发包人支付进度款的期限：/。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：/。



#### 12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批：\_\_\_/\_\_\_。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：\_\_\_/\_\_\_。

12.6 人工费用拨付数额或比例：按现行标准内容执行。

### 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 执行通用条款 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：执行通用条款 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：

竣工资料内容：承包人向发包人提供竣工图一式四份，并应交付相应的施工变更签证和隐蔽工程验收签证，以及建筑装饰材料“三证”、机电设备“三证”和说明书等一切资料。上述文件的原始资料必须齐全，符合工程技术档案要求，并按规范装订成册。上述竣工工程资料应当在合同规定的验收完成后 28 天内提交给发包人。承包人若未按时交付工程竣工资料，发包人可不予拨付工程结算款。竣工资料份数：一式四套（其中一套为原始材料）。发包人 not 按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：执行通用条款。

##### 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：执行通用条款。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：执行通用条款。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：未按时移交工程，承担相应的保管、成品保护、工程照管等工程有关的各项费用，并承担给发包人带来的相应损失。

#### 13.3 工程试车

##### 13.3.1 试车程序

工程试车内容：\_\_\_/\_\_\_。

(1) 单机无负荷试车费用由\_\_\_/\_\_\_承担；

(2) 无负荷联动试车费用由\_\_\_/\_\_\_承担。

##### 13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：\_\_\_/\_\_\_。



### 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：颁发工程接收证书后 30 天内。

## 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：承包人应在工程竣工验收合格后 28 天内向发包人提交竣工结算报告，并提交完整的结算材料；承包人未能在规定的时间内提交完整的竣工结算资料的，由此产生的一切责任及后果均由承包人承担。

竣工结算申请单应包括的内容：(1) 承包人编制的竣工结算报告；(2) 本合同及合同的各项组成文件；(3) 发包人、承包人有关工程洽商、变更等书面协议或文件；(4) 承包人的劳保核定卡；(5) 图纸会审纪要；(6) 开、竣工报告及工期延期联系单；(7) 竣工验收记录；(8) 招标文件及招标文件的各项组成文件；(9) 地质勘察报告；(10) 施工图纸和竣工图纸；(11) 经发包人或监理人审定的施工组织设计、施工方案或专项施工方案；(12) 设计变更单、技术核定单、工程联系单；(13) 现场签证单；(14) 隐蔽工程验收记录；(15) 与工程结算有关的发包方通知、指令、会议纪要、往来函件、工程洽商记录等文件；(16) 其他与工程造价有关的工程资料。

### 14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：监理人应在收到竣工结算申请单后 14 天内完成核查并报送发包人。发包人应在收到监理人提交的经审核的竣工结算申请单后 14 天内完成审批，并由监理人向承包人签发经发包人签认的竣工付款证书。

发包人完成竣工付款的期限：14 天内。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：执行通用条款。

若审计部门对项目进行审计，审计部门的审核结论应该作为最终结算的依据。

### 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：肆份。

承包人提交最终结清申请单的期限：工程竣工验收合格后的 7 天内向发包人提交最终结清申请单。

#### 14.4.2 最终结清证书和支付

(1) 发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限：发包人在 10 天





内审核确认。

(2) 发包人完成支付的期限：按通用条款执行。

## 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：从工程通过竣工（交工、完工）验收之日起计 12 个月。

### 15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：否

#### 15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第/种方式：

(1) 质量保证金保函，保证金额为：/；

(2) /的工程款；

(3) 其他方式：/。

#### 15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第/种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

(3) 其他扣留方式：/。

关于质量保证金的补充约定：                                ；

### 15.4 保修

#### 15.4.1 保修责任

工程保修期为：按《建设工程质量管理条例》及国家相关规定。

#### 15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：执行通用条款。

## 16. 违约

### 16.1 发包人违约

#### 16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形：执行通用条款。

#### 16.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：



- (1) 因发包人原因未能在计划开工日期前7天内下达开工通知的违约责任：  /  。
- (2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：  /  。
- (3) 发包人违反第10.1款（变更的范围）第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：  /  。
- (4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：执行通用条款。
- (5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：执行通用条款。
- (6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：执行通用条款。
- (7) 其他：  /  。

#### 16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按16.1.1项（发包人违约的情形）约定暂停施工满  /  天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

#### 16.2 承包人违约

##### 16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：在任何情况下承包人未经发包人同意而擅自停工或拖延施工进度的。

##### 16.2.2 承包人违约的责任

由承包人承担全部费用并承担相关法律责任。

##### 16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：若承包人在施工过程中不能履行合同或造成重大质量安全事故，导致工程无法正常开工、建设、竣工验收合格交付使用等的，或给发包人造成重大经济损失的，发包人有权终止合同，并没收履约保证金，同时有权向承包人追偿所有经济损失并要求其承担一切责任。若承包人不响应发包人提出的对履约保函等索赔所需的相关证明文件，发包人有权不予出具解除承包人的履约担保的证明文件且有权直接从工程进度款中扣除，不予支付尚未支付的工程款，同时，有权向承包人追偿由此造成的所有经济损失并要求其承担一切责任。

因承包人违约解除合同后，发包人有权继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式：解除合同后，承包人已投资建设的部分无偿归发包人所有，同时发包人有权无偿继续使用承包人在施工



现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件，且发包人继续使用的行为不免除或减轻承包人应承担的违约责任。

## 17. 不可抗力

### 17.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：

(1) 6.5 级以上的地震；(2) 8 级以上的台风（以气象台提供的书面盖章资料为准）；(3) 24 小时降雨量达到 100 毫米以上（以气象台提供的书面盖章资料为准）；(4) 战争、  
动乱、洪水、空中飞行物坠落、疫情或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾；(5) 疫情；(6) 县级以上政府公告不允许施工的日期。

### 17.4 因不可抗力解除合同

因不可抗力解除合同的，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后 双方另议 天内完成款项的支付。

## 18. 保险

### 18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：承包人应按规定投保工程工伤保险。

### 18.3 其他保险

关于其他保险的约定：承包人应按规定投保工程工伤保险。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：车辆及设施被盗、被损保险, 操作人员人身意外险、工伤保险、第三者责任险, 社保及项目的其他一切保险费用由承包方负责。承包人需在签订合同之日起一个月内提供所交的保险材料（复印件加盖公章）给发包人，如逾期，每逾期一天，承包人需要向发包人支付 5000 元违约金，逾期超过 30 天未提供保险材料发包人有权解除合同。

### 18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：执行通用条款。

## 20. 争议解决

### 20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：/。

#### 20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/。

选定争议评审员的期限：/。





争议评审小组成员的报酬承担方式：   /  。

其他事项的约定：   /  。

### 20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：   /  。

### 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   工程所在地的   仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向   工程所在地   人民法院起诉。

### 21. 补充其他

21.1 甲方支付工程进度款可用银行承兑汇票支付。

21.2 竣工结算价支付以第三方审核的成果为准，并按照进度拨付结算款；竣工结算价以第三方审核结论作为最终依据，已拨付结算款承包人要多还少补。

21.3 承包人在合同履行期间，应加强施工管控，若造成红线范围外建筑物构筑物沉降或裂缝等不良影响，由此引发纠纷的，承包人应自行负责处理。

21.4 若发包人认为投入设备未达到最低要求，为保证工程按发包人要求的时间节点完成，承包人应无条件配备充足设备到场，费用不另计。

21.5 承包人应自行踏勘现场，结合现场实际情况考虑是否参与本项目投标，中标后承包人不得以现场不具备条件为由拒绝进场施工或延误开工。

21.6 承包人必须按法律、法规和《莆田市建筑垃圾处置管理办法》等要求处置建筑垃圾，不得与不具备资质的渣土企业签订运输合同。用地范围内清表由承包人自行考虑，不计相关费用。具体按莆发服[2013]59号文件规定执行。

21.7 发包人有权根据上级部门要求或相关政策规划变化等进行调整或甩项；若因征迁周边环境不具备施工条件等原因，导致某些路段无法实施到位，发包人有权根据现场实际情况作出工程量甩项的决定。发包人有权根据自身需求进行调整或者甩项。

21.8 承包人应派专人负责配合签订合同、办理施工许可证、质量监督、安全备案等前期手续。在签订合同时应一并提供授权委托书及身份证复印件。

### 21.9 违约退场约定

建设单位与施工单位双方应在合同中约定下列情况施工单位退场相应条款。



(1) 施工单位发生挂靠、转包、违法分包施工任务、计划工期进度延误 3 个月或发生重大质量安全事故的；

(2) 省外入闽建筑业企业和近三年内发生过拖欠、克扣劳动者工资行为而被列入欠薪黑名单的本省建筑业企业未缴纳工资保证金，连续两个月以上不按法律、法规规定要求发放工人工资或因其造成工地工人群体上访恶性事件的（因被拖欠工程款引发的除外）；

(3) 施工单位拒不履行投标承诺及合约职责与义务的。

当施工单位发生上述违约行为之一时，履约保证金不予退还，建设单位应责成施工单位清场退出施工现场，及时组织相关责任单位进行工程质量验收和工程造价清算。余下的工程量由建设单位重新招标确定施工单位，由此产生的费用超过原施工单位中标价部分由原施工单位负责赔偿，并及时把处理结果以书面形式向相关行政监督部门报告，由市级以上行政监督部门依法依规对严重违约的施工单位进行处理。

21.11 承包人必须保证施工现场垃圾完全清运，不得非法堆弃，若发现，发包人有权按人民币 10000 元/次要求支付违约金，并通报相关部门。

21.12 承包人在发包人交地后应自行管理，如施工范围产生新的建筑垃圾或其它影响施工的杂物，由承包人自行清理并承担费用。

21.13 发包人与承包人应按照莆建管[2016]88 号文件的规定在施工合同内约定设立农民工工资专用账户，实行农民工工资与其他工程款分账管理制度。为了保障本工程农民工工资按期支付，根据国家有关规定和《关于推进工程建设领域“无欠薪项目部”开展“一清单、六台帐”规范化创建的通知》（莆企薪联办[2019]13 号）规定：①承包人无论发生任何情况均不得拖欠农民工工资。②承包人应按照莆人社文[2018]454 号的规定，足额缴存农民工工资保证金，并严格遵守莆人社文[2018]454 号有关管理规定。③中标方应按照莆企薪联办[2019]13 号文件的规定，创建“无欠薪项目部”及“无欠薪项目部”台账。

21.14 承包人必须安全文明施工，若发现存在安全文明施工的问题，发包人以书面形式通知承包人限期整改，如未及时整改，发包人有权按人民币 10000 元/次要求支付违约金。

21.15 最终人员配备以闽建建[2013]43 号及相关主管部门的要求配备到位。承包人应无条件配备充足人员，不另行支付费用。承包人中标后若不能按闽建建[2013]43 号及相关主管部门的要求配备到位的，发包人将取消承包人的中标资格和没收其投标保证金及银行利息。

工程开工前，拟派出的施工现场管理人员不能全部通过福建省工程项目建设监管系统备案的，发包人有权解除合同并按违约追究承包人责任。





21.16 须由承包人投保农民工工伤险及第三者责任险，费用由承包人承担，并报发包人备案，否则因此产生的一切纠纷、责任及后果由承包人承担，发包人不承担任何责任。

21.17 在合同履行期间中，承包人须严格按照环保部门提出的相关要求，认真做好环保工作，否则由承包人原因造成的一切后果与责任由承包人承担，与发包人无关。

21.18 发包人有权根据项目情况或主管部门要求发出整改通知书，承包人须无条件履行，并在发包人要求的时限内开展、完成整改工作。一次不履行或未按时履行的，发包人有权按每逾期一天人民币 5000 元要求支付违约金，其违约金额由承包人采取转账形式缴纳到发包人指定账户，若拒不缴纳的由发包人直接从工程款中扣除。工程款不足以支付的，从履约保证金中扣除或承包人现金缴纳。若整改后再次出现该整改情况现场发现之日起按每天人民币 10000 元要求支付违约金直至再次整改完成。

21.19 整个项目过程包含但不限于以下内容【临时用水用电、图纸审查（不含施工图审查）、建设工程规划、施工许可证、污水排放以及竣工后所有相关手续（包含规划验收、竣工备案材料归档等，最终以发包人要求为准）】的办理，均由承包人派人协助办理，发包人只负责配合提供相关资料并按有关规定交纳应由发包人支付的费用，因发包人原因造成的工期影响相应顺延。

21.20 需提前验收交付的单位或子项（分项）工程相关规定：

（1）若发包人要求在整体工程竣工前提前使用单位或子项（分项）工程的，承包人须无条件接受，验收的程序按照相关规定进行。

（2）验收合格后，由咨询人向承包人出具经发包人签认的单位或子项（分项）工程接收证书。已签发单位或子项工程接收证书的单位或子项工程由发包人负责照管。单位或子项（分项）工程的验收成果和结论作为整体工程竣工验收申请报告的附件。

（3）发包人要求在工程竣工前提前使用单位或子项（分项）工程，若因此导致承包人费用增加和（或）工期延误的，发包人一律不予计取费用增加和（或）工期延误。

（4）提前使用单位或子项（分项）工程的工程结算待整体竣工验收后统一办理工程结算手续。

21.21 经询价的材料（设备）工程结算时均需按中标建安下浮率进行相应下浮。

21.22 承包人在施工中如使用建筑起重机械，则应根据《福建省建筑起重机械租赁安装拆卸维修保养“一体化”管理暂行规定》（闽建[2012]6号），以及《关于我省房屋建筑和市政基础设施工程选用建机一体化企业有关事项的通知》（闽建筑[2012]35号）文规定，





21.31 承包人竣工验收后，28 天内向发包人或发包人指定的单位移交完整的竣工资料（按档案馆要求整理档案的费用由承包人承担），承包人未完成工程竣工资料归档的，发包人可不予拨付工程结算款。

21.31 中标后如本项目因招标范围及内容出现变更、甩项或者暂停其中部分子项目，承包人不得以此为由向发包人索赔，发包人不对此承担任何责任，请投标人自行考虑并承担以此带来的风险。承包人须无条件配合发包人办理项目开工前期各期手续的办理。

21.32 本协议条款未明确事项及处罚金额的，按发包人发出的整改通知书整改到位，承包人在规定的整改期限内拒不整改的，超过整改期限的按人民币 10000 元/天要求支付违约金，直至整改到位，其违约金由承包人采取转账形式缴纳到发包人指定账户，若拒不缴纳的由发包人直接从工程款中扣除。工程款不足以支付的，从履约保证金中扣除或承包人现金缴纳。

21.36 未尽事宜按照莆政综（2020）47 号、莆建综[2020]49 号、闽建（2023）4 号等文件和莆田市人民政府及其授权的工程招投标行政监督部门发布的规范性文件的规定执行。

21.37 本合同和/或招标文件就同一事项出现不一致情形时，双方同意按有利于发包人的条款执行。



## 附件

专用合同条款附件：

附件 3：工程质量保修书



## 工程质量保修书

发包人(全称): 莆田市凤翔物业管理有限公司

承包人(全称): 福建中恩建筑工程有限公司

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》，经协商一致就凤达花园(1#-6#楼)凤达花园消防修缮 (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，按照有关法律的规定和合同约定，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》规定执行。

### 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   /   年；
3. 装修工程为   /   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   /   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：从通过竣工验收之日起计算 12 个月。

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 12 个月，缺陷责任期自工程实际竣工之日起计算。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 7 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。

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、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满

发包人： 莆田市凤翔物业管理有限公司  
(公章)



承包人： 福建中恩建筑工程有限公司  
(公章)



地 址： 莆田市城厢区龙桥办北磨居委会  
学生公寓B2幢一层店面

地 址： 福建省福州高新区乌龙江中  
大道7#创新园二期17号楼19层1979室-8

邮政编码： 351100

邮政编码： 350108

法定代表人： 林振华

法定代表人： 黄琦聪

委托代理人： 蚁朝辉

委托代理人： 黄琦聪

电 话： 0594-2361822

电 话：                     

传 真：                     

传 真： 0594-5555789

电子信箱：                     

电子信箱： 454944661@qq.com

开户银行： 中国建设银行股份有限公司莆田分行

开户银行： 中信银行福州平潭综合实验区支行

账 号： 35001632433052516477

账 号： 8111301011500405282



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 2024 年 10 月 24 日签订。

## 十、签订地点

本合同在 莆田市凤翔物业管理有限公司会议室 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

本合同自双方当事人签字盖章时成立，自成立时生效。

## 十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：莆田市凤翔物业管理有限公司(公章)

承包人：福建中恩建筑工程有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人(签字)：

法定代表人或其委托代理人(签字)：

信用代码：913503025575874866

信用代码：91350128MA31KN8C72

地 址：莆田市城厢区龙桥办北磨居委会

地 址：福建省福州高新区乌龙江中

学生公寓 B2 幢一层店面

大道 7#创新园二期 17 号楼 19 层 1979 室-8

邮政编码：351100

邮政编码：350108

法定代表人：

法定代表人：黄琦聪

委托代理人：蚁朝辉

委托代理人：

电 话：0594-2361822

电 话：

传 真：

传 真：0594-5555789

电子信箱：

电子信箱：454944661@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司莆田分行

开户银行：中信银行福州平潭综合实验区支行

账 号：35001632433052516477

账 号：8111301011500405282

