



**君悦尚庭 32.35.45.46.53.55.56 号楼土建、安
装招标报告**

20180522

会签人签字	<input type="checkbox"/> 通知	<input type="checkbox"/> 通报	<input type="checkbox"/> 纪要	<input checked="" type="checkbox"/> 报告	<input type="checkbox"/> 计划	生效日期
	<input type="checkbox"/> 紧急	<input type="checkbox"/> 请审阅	<input type="checkbox"/> 请速办理	<input type="checkbox"/> 请答复	<input type="checkbox"/> 请传阅	20180522
<p>各位领导：</p> <p> 一、招标要求：</p> <p>1、工程地址：德州市武城县公园路以西，北方街以北</p> <p>2、如需看现场，联系人：杨海林 18315910296，王鹏超 18705356413</p> <p>3、付款方式：工程款 50% 顶房（君悦尚庭和欧典物流汽配城指定房源），其余 50% 为现汇。合同签订后可以出售指定房源，所得房款先交与英泰置业财务，由财务根据形象进度进行付款，同时对方提供增值税专用发票。</p> <p>其他要求：武城建委要求，所有在建工地必须达到德州市安全文明工地要求。</p> <p>4、建设规模：君悦尚庭共 7 栋建筑组成，其中一栋 7 层（53#楼），四栋 11 层（32#、35#、45#、46#楼），2 栋 18 层（55#、56#楼），总建筑面积为 62492.96 m²。</p> <p>5、工程结构：框剪结构；</p> <p>6、施工工期：2018.6.20——2020.6.30；</p> <p>7、施工资质：具有独立法人及房屋建筑工程总承包相应资质，并有良好业绩和信誉。本工程 7 层和 11 层的要求资质为三级及以上，18 层的要求资质为二级及以上。</p> <p>8、招标截止时间：2018 年 06 月 10 日</p> <p> 招标文件见附件,房源明细见附件。</p>						
批示		批准		审核		拟文

第一章 投标须知

一、工程概况：

- 1、工程名称：玲珑·君悦尚庭 32、35、45、46、53、55、56#楼
- 2、建设地址：山东省德州市武城县
- 3、建设单位：武城县英泰置业有限公司
- 4、建设规模：君悦尚庭共 7 栋建筑组成，其中一栋 7 层（53#楼），四栋 11 层（32#、35#、45#、46#楼），2 栋 18 层（55#、56#楼），总建筑面积为 62492.96 m²
- 5、招标条件：工程款 50% 顶房（君悦尚庭和欧典物流汽配城指定房源），其余 50% 为现汇。合同签订后可以出售指定房源，所得房款先交与英泰置业财务，由财务根据形象进度进行付款，同时对方提供增值税专用发票。

其他要求：武城建委要求，所有在建工地必须达到德州市安全文明工地要求。

6、工程结构：框剪结构；

7、施工工期：2018.6.20——2020.6.30

二、注意事项：

- 1、投标书一式三份,投标方应把投标书和投标文件装入信袋内,加以密封,并在封签处加盖公章(或合同章), 投标开始之前不得开启。
- 2、投标单位中标后,甲方将以文件形式向乙方发出通知,乙方需在甲方要求的时间和地点,定代表人授权代表与甲方代表签定合同,逾期视为放弃。
- 3、中标单位中标后到当地建设行政主管部门依法办理相关手续。
- 4、参加投标的企业,应在报名参加投标时,提交投标保证金人民币现金十万元整。没有中标单位直接退还保证金,中标单位的保证金转成合同履行保证金,待第一次付款时一并退还。
- 5、不按照规定要求投标的标书作废标处理。
- 6、投标日期截止到 2018 年 6 月 10 日。
- 7、技术及质量要求:符合国家施工及验收规范的标准,质量达到合格。
- 8、本次投标为甲方邀请招标,中标企业要负责补办正规的招标手续,所需招标代理费及中标服务费由中标单位负责,并于中标后一个月内完成。
- 9、投标文件中必须对甲方各个节点要求工程工期做出承诺并制定相应的保证工期的具体措施(包括各个工种人员、设备、材料投入及施工组织等);对质量标准做出承诺并质量保证措施;此为评标的重要内容。
- 10、本工程不准转包和违法分包。

三、 投标内容

1、工程报价：

施工单位根据招标文件报下浮系数；

- 2、付款形式：工程款 50% 顶房（君悦尚庭和欧典物流汽配城指定房源），其余 50% 为现汇。合同签订后可以出售指定房源，所得房款先交与英泰置业财务，由财务根据形象进度进行付款，同时对

方提供增值税专用发票。

3、材料要求：

商砼、钢材、砂浆、镀锌管材、PPR管、PE管、PUC管、电气开关插座、配电箱、电线、电缆、给排水管道、卫生洁具等由甲方提供；

乙方自行购买的材料需提供材料的相关合格证明并经甲方同意后方可进场。

四、决算程序：

1)、本工程取费程序执行山东省 2003 年消耗量定额及 2018 年德州市《德州市（安装按省价）建筑安装工程价目表》（省价人工 76 元/定额工日取费）取费程序中环境保护费、总承包服务费、已完工程及设备保护费、工程排污费、二次搬运费、住房公积金不予取费。

2)、定额人工费单价调整按 44 元/工日。

3)、钢材、商砼、砂浆、安装主材甲方提供，按规定取费计价，上述材料以外其它材料价格执行德州市武城县施工同期发布的市场信息价格。

4)、施工期间发生的零星用工及设计变更以甲方签证为结算依据，零工 75 元/工日。

5)、有关工程的所有检测费用（包括甲方供材检测费）均由乙方负责，乙方投标报价时要一并考虑在内。

6)、取费后工程总造价下浮率：建筑 %，安装 %（双方定价的材料、人工费、税金不下浮）。

7)、工程结算价=（（税前造价-甲定价项目-人工费）*（1-优惠系数）+（甲定价项目+人工费））*（1+税率）

五、招标范围：

土建、强弱电安装、水暖安装、消防、防水的施工。其中防水分项由甲方定价，总包方负责施工。发包人直包项目：土方、门窗、防火门、钢门制安、楼梯扶手、外墙保温及饰面、电梯等，不在报价范围内。竣工资料由分包单位整理合格，中标单位统一整理汇总盖章报审。

六、施工工期：2018.6.20——2020.6.30。甲方在 2018 年 06 月 19 日前具备施工条件，在 2018 年 06 月 10 日前提供施工图纸；如因甲方提供图纸或现场不具备施工条件而延期，中标单位可顺延工期。

七、工程质量标准：

1、本工程要求按《建筑安装工程质量检验与评定标准》及有关规定，经有关部门核验，质量等级必须达到合格以上。

2、承包商必须按照国家建筑安装工程《施工及验收规范》及《建设工程质量管理条例》组织施工，履行施工单位的质量责任和义务。

3、承包商在工程施工中，应采用新的国家认定的施工技术工艺，以及新的建筑材料，以提高工程质量，降低工程造价。

八、对投标人的资格要求：

具有独立法人及房屋建筑工程总承包相应资质，并有良好业绩和信誉。本工程 7 层和 11 层的要求资质为三级及以上，18 层的要求资质为二级及以上。

九、工程付款方式：

(1) 施工期间按节点（扣除甲供材料）53#楼的分四次付款，基础完工一次、主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次； 32、35、45、46#楼分五次付款，基础完工一次、标六层完成一次，主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次；55、56#的分六次付款，基础完工一次、标六层完成一次，标十二层完成一次，主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次；每次按形象进度的 70% 支付进度款，竣工验收合格一个月内提供结算，一审完成付至 85%，工程结算定案后付至工程总造价的 95%，余款保修期满无质量问题付清。

(2) 中标单位需向建设单位提供增值税专用发票。

(3) 施工过程中产生的水电费由中标单位承担。

第二章 合同格式及主要条款说明

一、合同格式：

本合同采用武城县英泰置业有限公司《建设工程施工合同》示范文本，下列文件应作为本工程合同的组成部分：

1、招标文件及补遗。 2、投标书。 3、中标通知书。

二、合同的签订：

1、确定中标单位后， 签发《中标通知书》。

2、中标单位在接到《中标通知书》10 天之内或工程开工日之前。

3、合同由企业法定代表人或授权持有合同管理人员岗位证书的代表进行签订。

三、合同主要条款：

1、承包范围：以招标文件规定的施工工程内容为准。

2、合同以消耗量定额，下浮系数形式签订。

3、工程付款：中标单位按照甲方约定的付款节点提报形象进度，由甲方委托审计单位审核后按照形象进度计划付款；

4、工程验收：建设单位收到施工单位竣工报告后，组织质监、施工、监理等有关单位进行竣工验收。

5、形象进度：施工企业在施工过程中，如不能按期开工，形象进度达不到合同要求或施工企业自行停工七天以上，建设单位有权废除其承包合同，另择施工单位，其损失由承包方承担。

第三章 投标及投标文件

一、投标企业在递交标书时应提交以下证件：

1、企业法定代表人身份证明及复印件、授权委托人委托书。

2、拟承担本工程的项目经理证书或项目经理执业手册。

3、企业资质证书、营业执照、开户许可证。

二、投标文件：

1、投标方必须充分了解本招标文件的招标内容、范围及各项要求，承认招标文件的合理与合法性，遵守本次招标程序和要求，履行招标文件中投标方的各项义务。

2、投标单位若对招标文件有疑问，可按照招标附件约定的疑问递交截止日前，以书面的形式向招标单位提出，若投标单位未书面提出问题，而出现投标单位对招标文件理解不一致的情况，影响评标正常进行的，则评标时以多数投标单位的理解为准，按评标办法的相应规定进行评标。

3、招标文件发出后，如因特殊情况，需要对招标文件进行修改或有补充的，经招标单位书面提出，报招标领导小组审查同意后，于投标截止日前，以招标补充文件形式，书面通知各投标单位(口头及电话提出问题或答复一律无效)。如果因补充修改影响投标单位不能按时编出投标文件，经投标单位提出，报招标管理小组批准，可酌情延长递交投标文件的截止日期。

4、投标文件应按招标文件规定的统一格式填写，可打印、铅印或复印后盖印章、签字，装订成册，凡有删改处应加盖法定代表人或授权委托人的印章。

5、投标文件必须对招标文件的要求做出全面的实质性的响应，并不得对招标要求提出修改或列有附加条件、保留条件，否则投标文件将被拒绝。

6、投标文件在开标前属保密文件，投标企业对投标文件如修改或补充，应在投标截止时间之前，将修改和补充的文件与原投标文件一样，密封注明交给招标单位。

7、投标文件至少包括以下内容。

投标书及施工组织设计。拟承担本工程的施工队伍、项目经理、各项专业技术负责人及其业绩。

8、各投标企业在投标前可与建设单位联系（联系人：杨海林 18315910296、王鹏超 18705356413）对施工现场进行考察。

三、投标注意事项：

1、投标书如有下列情况之一者，为无效标书：

- 1)、投标文件未密封或密封不合格，未加盖投标企业印鉴；
- 2)、投标书无企业法定代表人或授权委托代理人签章；
- 3)、未按规定的格式填写、内容不清或字迹模糊，难以辨认；
- 4)、未在规定时间内送达投标文件；
- 5)、证件不全，缺少法定代表人证明或法定代表人授权委托书、身份证；
- 6)、未交纳投标保证金。

2、投标单位有下列之一者，其投标保证金不予返还：

- 1)、投标人在投标有效期内撤回已提交的投标文件的；
- 2)、投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的；
- 3)、投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的，投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标的；

4)、《中标通知书》发出后，中标单位拒绝签订合同的。

3、本工程投标书有效期为开标日起 30 日以内。投标保证金在中标单位与业主签订施

工合同并提交履约保函后七日内返还。未中标企业接到落选通知后，七日内可持收款凭据到收款单位领回投标保证金。

二〇一八年五月二十二日
武城县英泰置业有限公司

君悦尚庭顶账房源明细

楼栋	房号	单价	面积	总价	楼栋	房号	单价	面积	总价
32#	1-1001	4180	103	430540	45#	1-1001	4180	127	530860
	1-1002	4210	103	433630		1-1002	4210	127	534670
	2-1001	4210	103	433630		2-1001	4210	127	534670
	2-1002	4210	103	433630		2-1002	4210	127	534670
	3-1001	4210	103	433630		3-1001	4210	127	534670
	3-1002	4110	103	423330		3-1002	4110	127	521970
	合计金额			2588390		合计金额			3191510
35#	1-1001	4180	103	430540	46#	1-1001	4180	103	430540
	1-1002	4210	103	433630		1-1002	4210	103	433630
	2-1001	4210	103	433630		2-1001	4210	103	433630
	2-1002	4210	103	433630		2-1002	4210	103	433630
	3-1001	4210	103	433630		3-1001	4210	103	433630
	3-1002	4110	103	423330		3-1002	4110	103	423330
	合计金额			2588390		合计金额			2588390
53#	1-601	4128	117	482976	55#	1-101	4033	118	475894
	1-602	4158	117	486486		1-102	4063	118	479434
	2-601	4158	117	486486		2-101	4063	118	479434
	2-602	4158	117	486486		2-102	4063	118	479434
	3-601	4158	117	486486		3-101	4063	118	479434
	3-602	4058	117	474786		3-102	3963	118	467634
	合计金额			2903706		3-201	4063	118	479434
56#	1-101	4033	140	564620		3-202	3963	118	467634
	1-102	4063	118	479434		1-1701	4063	118	479434
	2-101	4063	118	479434		1-1702	4093	118	482974
	2-102	4063	118	479434		2-1701	4093	118	482974
	3-101	4063	118	479434		2-1702	4093	118	482974
	3-102	3963	118	467634		3-1701	4093	118	482974
	1-201	4033	140	564620		3-1702	3993	118	471174
	1-202	4063	118	479434	合计金额			6690836	
	2-201	4063	118	479434	备注： 总顶账房源合计金额：29423092 元				
	2-202	4063	118	479434					
	3-201	4063	118	479434					
	3-202	3963	118	467634					
	1-1701	4063	140	568820					
	1-1702	4093	118	482974					

2-1701	4093	118	482974
2-1702	4093	118	482974
3-1701	4093	118	482974
3-1702	3993	118	471174
合计金额			8871870

欧典物流商贸城商铺价格表

	铺位号	面积 (m ²)	单价/m ²	总价
5号楼一层	5-101	40.96	5751	235561
	5-102	40.96	5691	233103
	5-103	40.96	5631	230646
	5-104	40.96	5571	228188
	5-105	40.96	5421	222044
	5-106	40.96	5541	226959
	5-107	40.96	5541	226959
	5-108	40.96	5541	226959
	5-109	40.96	5541	226959
	5-110	40.96	5541	226959
	5-111	39.42	5543	218505
	5-112	40.96	5541	226959
	5-113	40.96	5541	226959
	5-114	39.42	5543	218505
	5-115	40.96	5421	222044
	5-116	40.96	5541	226959
	5-117	40.96	5541	226959
	5-118	40.96	5541	226959
	5-119	77.83	5518	429466
	5-120	76.54	5518	422348
	5-121	40.96	5541	226959
	5-122	39.42	5543	218505
	5-123	40.96	5541	226959
	5-124	40.96	5541	226959
	5-125	40.96	5541	226959
	5-126	40.96	5541	226959
	5-127	40.96	5541	226959
	5-128	40.96	5541	226959
	5-129	40.96	5451	223273
	5-130	40.96	5631	230646
	5-131	40.96	5691	233103
	5-132	40.96	5811	238019
	5-139	40.96	5601	229417
	5-140	40.96	5601	229417
5-141	40.96	5601	229417	
5-142	40.96	5601	229417	
5-143	39.42	5603	220870	
5-144	40.96	5601	229417	

	5-145	40.96	5601	229417
	5-146	39.42	5603	220870
	5-147	40.96	5601	229417
	5-148	40.96	5601	229417
	5-149	40.96	5601	229417
	5-150	40.96	5601	229417
	5-151	40.96	5601	229417
	5-152	40.96	5481	224502
	5-153	39.42	5603	220870
	5-154	40.96	5601	229417
	5-155	40.96	5601	229417
	5-156	39.42	5603	220870
	5-157	40.96	5601	229417
	5-158	40.96	5601	229417
	5-159	40.96	5601	229417
	5-160	40.96	5601	229417
	5-161	40.96	5601	229417
	5-162	40.96	5601	229417
	5-163	40.96	5631	230646
	5-164	40.96	5571	228188
	5-165	40.96	5751	235561
	5-166	40.96	5811	238019
5 号楼二 层	5-201	40.96	5040	206438
	5-202	40.96	4980	203981
	5-203	40.96	4920	201523
	5-204	40.96	4920	201523
	5-205	40.96	5040	206438
	5-206	40.96	4920	201523
	5-207	40.96	4920	201523
	5-208	40.96	4920	201523
	5-209	40.96	4920	201523
	5-210	40.96	4920	201523
	5-211	39.42	4922	194025
	5-212	40.96	4920	201523
	5-213	40.96	4920	201523
	5-214	39.42	4922	194025
	5-215	40.96	5040	206438
	5-216	40.96	4920	201523
	5-217	40.96	4920	201523
	5-218	40.96	4920	201523
	5-219	40.96	4920	201523
	5-220	40.96	4920	201523
	5-221	39.42	4922	194025
	5-222	40.96	4920	201523
	5-223	40.96	4920	201523
	5-224	39.42	4922	194025
	5-225	40.96	4920	201523

5-226	40.96	4920	201523
5-227	40.96	4920	201523
5-228	40.96	4920	201523
5-229	40.96	5040	206438
5-230	40.96	4920	201523
5-231	40.96	4920	201523
5-232	40.96	4980	203981
5-233	40.96	5040	206438
5-234	40.96	5100	208896
5-235	40.96	5160	211354
5-236	40.96	5100	208896
5-237	40.96	5040	206438
5-238	40.96	4980	203981
5-239	40.96	5064	207421
5-240	40.96	4944	202506
5-241	40.96	4944	202506
5-242	40.96	4944	202506
5-243	40.96	4944	202506
5-244	40.96	4944	202506
5-245	39.42	4946	194971
5-246	40.96	4944	202506
5-247	40.96	4944	202506
5-248	39.42	4946	194971
5-249	40.96	4944	202506
5-250	40.96	4944	202506
5-251	40.96	4944	202506
5-252	40.96	4944	202506
5-253	40.96	4944	202506
5-254	40.96	5064	207421
5-255	39.42	4946	194971
5-256	40.96	4944	202506
5-257	40.96	4944	202506
5-258	39.42	4946	194971
5-259	40.96	4944	202506
5-260	40.96	4944	202506
5-261	40.96	4944	202506
5-262	40.96	4944	202506
5-263	40.96	4944	202506
5-264	40.96	5064	207421
5-265	40.96	4980	203981
5-266	40.96	4980	203981
5-267	40.96	5040	206438
5-268	40.96	5100	208896

投标函

致：武城县英泰置业有限公司

1、根据你方招标工程君悦尚庭 32.35.45.46.53.55.56 号楼土建、安装工程招标文件，本工程取费程序执行山东省 2003 年消耗量定额及 2018 年德州市《德州市（安装按省价）建筑安装工程价目表》（省价人工 76 元/定额工日取费）取费程序中环境保护费、总承包服务费、已完工程及设备保护费、工程排污费、二次搬运费、住房公积金不予取费。定额人工费单价调整按 44 元/工日。钢材、商砼、砂浆、安装主材甲方提供，按规定取费计价，上述材料以外其它材料价格执行德州市武城县施工同期发布的市场信息价格。施工期间发生的零星用工及设计变更以甲方签证为结算依据，零工 75 元/工日。不因国家及地方政策或其它任何因素而再调整。充分考虑国家的相关政策，不因国家及地方政策或其它任何因素而调整增加。你方单独分包的，我方不收取任何费用。

2、有关工程的所有检测费用（包括你方供材检测费）均由我方负责，我方投标报价时要一并考虑在内。

3、检验试验我方到你方指定的检测单位送检。送检样品名称及数量等严格按照国家有关规定执行，因送检样品不合格或我方违反相关规定而产生的重新检测费用等所有损失均由我方自行承担，否则你方有权从我方工程款中双倍扣除。

4、取费后工程总造价下浮率：建筑 %，安装 %（双方定价的材料、人工费、税金不下浮）。
工程结算价=（（税前造价-甲定价项目-人工费）*（1-优惠系数）+（甲定价项目+人工费））*（1+税率）。

5、我方已详细阅读并响应全部招标文件及有关附件。

6、一旦我方中标，我方将立即抽调施工经验丰富的人员组建项目班部，负责该工程施工，保证按照招标文件中规定的工期完成并移交全部工程，工程质量达到国家建设工程施工质量验收统一标准合格等级。

7、除非另外达成协议并生效，你方中标通知书和本投标文件将成为约束合同文件的组成部分。

8、我方理解，招标方不一定接收最低的投标报价；同时也理解不论结果如何，招标方不承担投标方的任何费用。

9、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

本投标有效期为自投标日起 60 日历日。

投标人：_____

单位地址：_____

法定代表人或其委托代理人：_____ 签字或盖章

日期：年 月 日

附表一：

君悦尚庭 32.35.45.46.53.55.56 号楼土建、安装
项目招标文件

投标报名截止日 2018 年 5 月 24 日

(投标报名截止日后提交报名资料，招标人不予接受)

疑问递交截止日及递交邮箱 2018 年 5 月 25 日

yingtaizhiye@163.com 或现场答疑

(所有厂家的答疑文件均需发送到项目招标负责人及项目提报人邮箱，提报人负责答疑，招标人进行监督)

答疑截止日 2018 年 5 月 28 日

(所有招标只设立一次答疑机会)

投标保证金截止日 2018 年 5 月 29 日

(投标截止日期内未提交投标保证金的投标单位，视为弃标)

投标截止日 2018 年 6 月 10 日 (出标时间)

(投标截止日期后递送的投标文件，招标人不予接受，视为弃标)

建设工程施工合同

武城县英泰置业有限公司

二〇一八年 月 日

第一部分 协议书

发包人（全称）：武城县英泰置业有限公司

承包人（全称）：

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，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事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：君悦尚庭小区 #楼。

工程地点：武城县新世纪学校北侧，广运街南。

工程概况：建筑面积约 平方米,共 栋楼。

资金来源：自筹

二、工程承包范围

承包范围：土建、强弱电安装、水暖安装、消防、防水的施工。其中防水分项由甲方定价，总包方负责施工。发包人直包项目：土方、门窗、防火门、钢门制安、楼梯扶手、外墙保温及饰面、电梯等（发包人直包项目承包方可参加投标，同等价格优先承包方中标施工，因发包人直包项目导致工期拖延的，工期予以顺延）。

三、合同工期

开工日期： 年 月 日

竣工日期： 年 月 日,具体开工日期以甲方通知为准。

工期每拖延一日乙方向甲方支付工程总价万分之五的违约金。施工期间如遇大风、停电、下雨及不能正常施工的天气或者自然灾害等不可抗拒因素，工期按照实际停工的时间顺延。

四、质量标准

工程质量标准：合格工程

五、合同价款

金额（大写）：总价暂估： （人民币）小写： 万元；

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1. 本合同协议书
2. 中标通知书
3. 安全施工协议
4. 本合同专用条款
5. 本合同通用条款
6. 标准、规范及有关技术文件

7. 图纸

8. 工程报价单或预算书

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、解决争议方法：因本合同引起的或与本合同有关的一切争议，由当事人应协商解决，协商不成的，依法向合同签订地人民法院起诉

十一、合同生效

合同订立时间： 年 月 日

合同订立地点： 山东省招远市

本合同双方约定签字盖章后生效。

发 包 人：(公章)

承 包 人：(公章)

住 所：

住 所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开 户 银 行：

开 户 银 行：

账 号：

账 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 号：

第二部分 通用条款

一、词语定义及合同文件

1.词语定义

下列词语除专用条款另有约定外，应具有本条赋予的定义：

1.1 通用条款：是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立，通用于建设工程施工的条款。

1.2 专用条款：是发包人与承包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。

1.3 发包人：指在协议书中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.4 承包人：指在协议书中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.5 项目经理：指承包人在专用条款中指定的负责施工管理和合同履行的代表。

1.6 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。

1.7 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。

1.8 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表，其具体身份和职权由发包人承包人在专用条款中约定。

1.9 工程造价管理部门：指国务院有关部门、县级以上人民政府建设行政主管部门或其委托的工程造价管理机构。

1.10 工程：指发包人承包人在协议书中约定的承包范围内的工程。

1.11 合同价款：指发包人承包在协议书中约定，发包人用以支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。

1.12 追加合同价款：指在合同履行中发生需要增加合同价款的情况，经发包人确认后按计算合同价款的方法增加的合同价款。

1.13 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人或承包人承担的经济支出。

1.14 工期：指发包人承包人在协议书中约定，按总日历天数（包括法定节假日）计算的承包天数。

1.15 开工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人开始施工的绝对或相对的日期。

1.16 竣工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人完成承包范围内工程的绝对或相对的日期。

1.17 图纸：指由发包人提供或由承包人提供并经发包人批准，满足承包人施工需要的所有图纸（包括配套说明和有关资料）。

1.18 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。

1.19 书面形式：指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形的表现所载内容的形式。

1.20 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.21 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。

1.22 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.23 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或者其他法定了假日的，以节假日次日为时限的最后一天。但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

2.合同文件及解释顺序

2.1 合同文件应能相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 标准、规范及有关技术文件、
- (7) 图纸
- (8) 工程量清单
- (9) 工程报价单或预算书

合同履行中，发包人承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

2.2 当合同文件内容含糊不清或不相一致时，在不影响工程正常进行的情况下，由发包人承包人协商解决。双方也可以提请负责监理的工程师作出解释。双方协商不成或不同意负责监理的工程师的解释时，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

3.语言文字的适用法律、标准及规范

3.1 语言文字

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

在少数民族地区，双方可以约定使用少数民族语言文字书写和解释、说明本合同

3.2 适用法律和法规

本合同文件适用国家的法律和行政法规。需要明示的法律、行政法规，由双方在专用条款约定。

3.3 适用标准、规范

双方在专用条款内约定适用国家标准、规范的名称；没有国家标准、规范但有行业标准、规范的，约定适用行业标准、规范的名称；没有国家和行业标准、规范的，约定适用工程所在地地方标准、规范的名称。发包人应按专用条款约定的时间向承包人提供一式两份约定的标准、规范。

国内没有相应标准、规范的，由发包人按专用条款约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经发包人认可后执行。发包人要求使用国外标准、规范的，应负责提供中文译本。

本条所发生的购买、翻译标准、规范或制定施工工艺的费用，由发包人承担。

4. 图纸

4.1 发包人应按专用条款约定的日期和套数，向承包人提供图纸。承包人需要增加图纸套数的，发包人应代为复制，复制费用由承包人承担。发包人对工程有保密要求的，应在专用条款中提出保密要求，保密措施费用由发包人承担，承包人在约定保密期限内履行保密义务。

4.2 承包人未经发包人同意，不得将本工程图纸转给第三人。工程质量保修期满后，除承包人存档需要的图纸外，应将全部图纸退还给发包人。

4.3 承包人应在施工现场保留一套完整图纸，供工程师及有关人员进行工程检查时使用。

二、双方一般权利和义务

5. 工程师

5.1 实行工程监理的，发包人应在实施监理前将委托的监理单位名称、监理内容及监理权限以书面形式通知承包人。

5.2 监理单位委派的总监理工程师在本合同中称工程师，其姓名、职务、职权由发包人在专用条款内写明。工程师按合同约定行使职权，发包人在专用条款内要求工程师在行使某些职权前需要征得发包人批准的，工程师应征得发包人批准。

5.3 发包人派驻施工场地履行合同的代表在本合同中也称工程师，其姓名、职务、职权由发包人在专用条款内写明，但职权不得与监理单位委派的总监理工程师职权相互交叉。双方

职权发生交叉或不明确时，由发包人予以明确，并以书面形式通知承包人。

5.4 合同履行中，发生影响发包人承包人双方权利或义务的事件时，负责监理的工程师应依据合同在其职权范围内客观公正地进行处理。一方对工程师的处理有异议的，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

5.5 除合同内有明确约定或经发包人同意外，负责监理的工程师无权解除本合同约定的承包人的任何权利与义务。

5.6 不实行工程监理的，本合同中工程师专指发包人派驻施工场地履行合同的代表，其具体职权由发包人在专用条款内写明。

6.工程师的委派和指令

6.1 工程师可委派工程师代表，行使合同约定的自己的职权，并可在认为必要时撤回委派。委派和撤回均应提前 7 天以书面形式通知承包人，负责监理的工程师还应将委派和撤回通知发包人。委派书和撤回通知作为本合同附件。

工程师代表在工程师授权范围内向承包人发出的任何书面形式的函件，与工程师发出的函件具有同等效力。承包人对工程师代表向其发出的任何书面形式的函件有疑问时，可将此函件提交工程师，工程师应进行确认。工程师代表发出指令有失误时，工程师应进行纠正。

除工程师或工程师代表外，发包人派驻工地的其他人员均无权向承包人发出任何指令。

6.2 工程师的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给项目经理，项目经理在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，工程师可发出口头指令，并在 48 小时内给予书面确认，承包人对工程师的指令应予执行。工程师不能及时给予书面确认的，承包人应于工程师发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求。工程师在承包人提出确认要求后 48 小时内不予答复的，视为口头指令已被确认。

承包人认为工程师指令不合理，应在收到指令后 24 小时内向工程师提出修改指令的书面报告，工程师在收到承包人报告后 24 小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知承包人。紧急情况下，工程师要求承包人立即执行的指令或承包人虽有异议，但工程师决定仍继续执行的指令，承包人应予执行。因指令错误发生的追加合同价款和给承包人造成的损失由发包人承担，延误的工期相应顺延。

本款规定同样适用于由工程师代表发出的指令、通知。

6.3 工程师应按合同约定，及时向承包人提供所需指令、批准并履行约定的其他义务。由于工程师未能按合同约定履行义务造成工期延误，发包人应承担延误造成的追加合同价款，并赔偿承包人有关损失，顺延延误的工期。

6.4 如需更换工程师，发包人应至少提前 7 天以书面形式通知承包人，后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

7.项目经理

7.1 项目经理的姓名、职务在专用条款内写明。

7.2 承包人依据合同发出的通知，以书面形式由项目经理签字后送交工程师，工程师在回执上签署姓名和收到时间后生效。

7.3 项目经理按发包人认可的施工组织设计（施工方案）和工程师依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与工程师联系时，项目经理应当采取保证人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 48 小时内向工程师送交报告。责任在发包人或第三人，由发包人承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在承包人，由承包人承担费用，不顺延工期。

7.4 承包人如需要换项目经理，应至少提前 7 天以书面形式通知发包人，并征得发包人同意。后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

7.5 发包人可以与承包人协商，建议更换其认为不称职的项目经理。

8. 发包人工作

8.1 发包人按专用条款约定的内容和时间完成以下工作：

(1) 办理土地征用、拆迁补偿、平整施工场地等工作，使施工场地具备施工条件，在开工后继续负责解决以上事项遗留问题；

(2) 将施工所需水、电、电讯线路从施工场地外部接至专用条款约定地点，保证施工期间的需要；

(3) 开通施工场地与城乡公共道路的通道，以及专用条款约定的施工场地内的主要道路，满足施工运输的需要，保证施工期间的畅通；

(4) 向承包人提供施工场地的工程地质和地下管线资料，对资料的真实准确性负责；

(5) 办理施工许可证及其他施工所需证件、批件和临时用地、停水、停电、中断道路交通、爆破作业等的申请批准手续（证明承包人自身资质的证件除外）；

(6) 确定水准点与坐标控制点，以书面形式交给承包人，进行现场交验；

(7) 组织承包人和设计单位进行图纸会审和设计交底；

(8) 协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护建筑）、古树名木的保护工作，承担有关费用；

(9) 发包人应做的其他工作，双方在专用条款内约定。

8.2 发包人可以将 8.1 款部分工作委托承包人办理，双方在专用条款内约定，其费用由发包人承担。

8.3 发包人未能履行 8.1 款各项义务，导致工期延误或给承包人造成损失的，发包人赔偿承包人有关损失，顺延延误的工期。

9.承包人工作

9.1 承包人按专用条款约定的内容和时间完成以下工作：

(1)根据发包人委托，在其设计资质等级和业务允许的范围内，完成施工图设计或与工程配套的设计，经工程师确认后使用，发包人承担由此发生的费用；

(2)向工程师提供年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表；

(3)根据工程需要，提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫；

(4)按专用条款约定的数量和要求，向发包人提供施工场地办公和生活的房屋及设施，发包人承担由此发生的费用；

(5)遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人，发包人承担由此发生的费用，因承包人责任造成的罚款除外；

(6)已竣工工程未交付发包人之前，承包人按专用条款约定负责已完工程的保护工作，保护期间发生损坏，承包人自费予以修复；发包人要求承包人采取特殊措施保护的工程部位和相应的追加合同价款，双方在专用条款内约定。

(7)按专用条款约定做好施工场地地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护建筑）、古树名森的保护工作；

(8)保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清理现场达到专用条款约定的要求，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；

(9)承包人应做的其他工作，双方在专用条款内约定。

三、施工组织设计和工期

10.进度计划

10.1 承包人应按专用条款约定的日期，将施工组织设计和工程进度计划提交工程师，工程师按专用条款约定的时间予以确认或提出修改意见，逾期不确认也不提出书面意见的，视为同意。

10.2 群体工程中单位工程分期进行施工的，承包人应按照发包人提供图纸及有关资料的时间，按单位工程编制进度计划，其具体内容双方在专用条款中约定。

10.3 承包人必须按工程师确认的进度计划组织施工，接受工程师对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，承包人应按工程师的要求拿出改进措施，经工程师确认后执行。因承包人的原因导致实际进度与进度计划不符，承包人无权就改进措施提出追加合同价款。

11.开工及延期开工

11.1 承包人应当按照协议约定的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议

书约定的开工日期前 7 天，以书面形式向工程师提出延期开工的理由和要求。工程师在接到延期开工申请后的 48 小时内不答复，视为同意承包人要求，工期相应顺延。工程师不同意延期要求或承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。

11.2 因发包人原因不能按照协议书约定的开工日期开工，工程师应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，并相应顺延工期。

12.暂停施工

工程师认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后 48 小时内提出书面处理意见。承包人应当按工程师要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施工程师作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，工程师应当在 48 小时内给予答复。工程师未能在规定时间内提出处理意见，或收到承包人复工要求后 48 小时内未予答复，承包人可自行复工。因发包人原因造成停工的，工期相应顺延；因承包人原因造成停工的，工期不予顺延。

13.工期延误

13.1 因以下原因造成工期延误，经工程师确认，工期相应顺延；

- (1)发包人未能按专用条款的约定提供图纸及开工条件；
- (2)发包人未能按约定日期支付工程进度款，致使施工不能正常进行；
- (3)工程师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；
- (4)设计变更和工程量增加；
- (5)一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时；
- (6)不可抗力；
- (7)专用条款中约定或工程师同意工期顺延的其他情况。

13.2 承包人在 13.1 款情况后 14 天内，就延误的工期以书面形式向工程师提出报告。工程师在收到报告后 14 天内予以确认，逾期不予确认也不提出修改意见，视为同意顺延工期。

14.工程竣工

14.1 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工。

14.2 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工的，承包人承担违约责任。

14.3 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施、发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

四、质量与检验

15.工程质量

15.1 工程质量应当达到协议书约定的质量标准，质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

15.2 双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

16.检查和返工

16.1 承包人应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及工程师依据合同发出的指令施工，随时接受工程师的检查检验，为检查检验提供便利条件。

16.2 工程质量达不到约定标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按工程师的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

16.3 工程师的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。除此之外影响正常施工的追加合同价款由发包人承担，相应顺延工期。

16.4 因工程师指令失误或其他非承包人原因发生的追加合同价款，由发包人承担。

17.隐蔽工程和中间验收

17.1 工程具备隐蔽条件或达到专用条款约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽和中间验收前 48 小时以书面形式通知工程师验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，工程师在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在工程师限定的时间内修改后重新验收。

17.2 工程师不能按照要求进行验收，应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求，不进行验收，承包人可自行组织验收，工程师应承认验收记录。

17.3 经工程师验收，工程质量符合标准、规范和设计图纸等要求，验收 24 小时后，工程师不在验收记录上签字，视为工程师已经认可验收记录，承包人可进行隐蔽或继续施工。

18.重新检验

无论工程师是否进行验收，当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时，承包人应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，赔偿承包人损失，并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期不予顺延。

19.工程试车

19.1 双方约定需要试车的，试车的内容应与承包人承包的安装范围相一致。

19.2 设备安装工程具备单机无负荷试车条件，承包人组织试车，并在试车前 48 小时以书

面形式通知工程师。通知包括试车内容、时间、地点。承包人准备试车记录，发包人根据承包人要求为试车提供必要条件。试车合格，工程师在试车记录上签字。

19.3 工程师不能按时参加试车，须在开始试车前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求，不参加试车，应承认试车记录。

19.4 设备安装工程具备无负荷联动试车条件，发包人组织试车，并在试车前 48 小时以书面形式通知承包人。通知包括试车内容、时间、地点和对承包人的要求，承包人按要求做好准备工作。试车合格，双方在试车记录签字。

19.5 双方责任

(1)由于设计原因试车达不到验收要求，发包人应要求设计单位修改设计，承包人按修改后的设计重新安装。发包人承担修改设计、拆除及重新安装的全部费用和追加合同价款，工期相应顺延。

(2)由于设备制造原因试车达不到验收要求，由该设备采购一方负责重新购置或修理，承包人负责拆除和重新安装，设备由承包人采购的，由承包人承担修理或重新购置、拆除及重新安装的费用，工期不予顺延；设备由发包人采购的，发包人承担上述各项追加合同价款，工期相应顺延。

(3)由于承包人施工原因试车达不到验收要求，承包人按工程师要求重新安装和试车，并承担重新安装和试车的费用，工期不予顺延。

(4)试车费用除已包括在合同价款之内或专用条款另有约定外，均由发包人承担。

(5)工程师在试车合格后不在试车记录上签字，试车结束 24 小时后，视为工程师已经认可试车记录，承包人可继续施工或办理竣工手续。

19.6 投料试车应在工程竣工验收后由发包人负责，如发包人要求在工程竣工验收前进行或需要承包人配合时，应征得承包人同意，另行签订补充协议。

五、安全施工

20.安全施工与检查

20.1 承包人应当遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由承包人承担。

20.2 发包人应对其在施工场地的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。发包人不得要求承包人违反安全管理的规定进行施工。因发包人原因导致的安全事故，由发包人承担相应责任及发生的费用。

21.安全防护

21.1 承包人在动力设备，输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段以及临街交通要道附近施工时，施工开始前应向工程师提出安全防护措施，经工程师认可后实施，防护措施费用由发包人承担。

21.2 实施爆破作业，在放射、毒害性环境中施工（含储存、运输、使用）及使用毒害性、腐蚀性物品施工时，承包人应在施工前 14 天以书面形式通知工程师，并提出相应的安全防护措施，经工程师认可后实施，由发包人承担安全防护措施费用。

22.事故处理

22.1 发生重大伤亡及其他安全事故，承包人应该按有关规定立即上报有关部门并通知工程师，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用。

22.2 发包人承包人对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

六、合同价款与支付

23. 合同价款及调整

23.1 招标工程的合同价款由发包人承包人依据中标通知书中的中标价格在协议书内约定。非招标工程的合同价款由发包人承包人依据工程预算书在协议书内约定。

23.2 合同价款在协议书内约定,任何一方不得擅自改变。下列三种确定合同价款的方式,双方可在专用条款内约定采用其中一种:

(1)固定价格合同。双方在专用条款内约定合同价款包含的风险范围和风险费用的计算方法,在约定的风险范围内合同价款不再调整。风险范围以外的合同价款调整方法,应当在专用条款内约定。

(2)可调价格合同。合同价款可根据双方的约定而调整,双方在专用条款内约定合同价款调整方法。

(3)成本加酬金合同。合同价款包括成本和酬金两部分,双方在专用条款内约定成本构成和酬金的计算方法。

23.3 可调价格合同中合同价款的调整因素包括:

- (1) 法律、行政法规和国家有关政策变化影响合同价款;
- (2) 工程造价管理部门公布的价格调整;
- (3) 一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时;
- (4) 双方约定的其他因素。

23.4 承包人应当在 23.3 款情况发生后 14 天内,将调整原因、金额以书面形式通知工程师,工程师确认调整金额后作为追加合同价款,与工程款同期支付。工程师收到承包人通知后 14 天内不予确认也不提出修改意见,视为不同意该项调整。

24.工程预付款

实行工程预付款的，双方应当在专用条款内约定发包人向承包人预付工程款的时间和数额，开工后按约定的时间和比例逐次扣回。预付时间应不迟于约定的开工日期前 7 天。发包人不按约定预付，承包人在约定预付时间 7 天后向发包人出要求预付的通知，发包人收到通知后仍不能按要求预付的，承包人可在发出通知后 7 天停止施工。

25.工程量的确认

25.1 承包人应按专用条款约定的时间，向工程师提交已完工程量的报告。工程师接到报告后 7 天内按设计图纸核实已完工程量（以下称计量），并在计量前 24 小时通知承包人，承包人为计量提供便利条件并派人参加。承包人收到通知后不参加计量，计量结果有效，作为工程价款支付的依据。

25.2 工程师收到承包人报告后 7 天内未进行计量，从第 8 天起，承包人报告中开列的工程量即视为被确认，作为工程价款支付的依据。工程师不按约定时间通知承包人，致使承包人未能参加计量，计量结果无效。

25.3 对承包人超出设计图纸范围和因承包人原因造成返工的工程量，工程师不予计量。

26.工程款（进度款）支付

26.1 在确认计量结果后 20 天内，发包人应向承包人支付工程款（进度款）。按约定时间发包人应扣回的预付款，与工程款（进度款）同期结算。

26.2 本通用条款第 23 条确定调整的合同价款，第 31 条工程变更调整的合同价款及其他条款中约定的追加合同价款，应与工程款（进度款）同期调整支付。

26.3 发包人超过约定的支付时间不支付工程款（进度款），承包人可向发包人发出要求付款的通知，发包人收到承包人通知后仍不能按要求付款，可与承包人协商签订延期付款协议，经承包人同意后可延期支付，协议应明确延期支付的时间。

26.4 发包人不按合同约定支付工程款（进度款），双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，承包人可停止施工。

七、材料设备供应

27.发包人供应材料设备

27.1 实行发包人供应材料设备的，双方应当约定发包人供应材料设备的一览表，作为本合同附件（附件 2）。一览表包括发包人供应材料设备的品种、规格、型号、数量、单价、质量等级、提供时间和地点。

27.2 发包人按一览表约定的内容提供材料设备，并向承包人提供产品合格证明，对其质量负责。发包人在所供材料设备到货前 24 小时，以书面形式通知承包人，由承包人派人与发包人共同清点。

27.3 发包人供应的材料设备，承包人派人参加清点后由承包人妥善保管，双方商定是否支

付相应保管费用在专用条款中说明。因承包人原因发生丢失损坏，由承包人负责赔偿。

27.4 发包人供应的材料设备与一览表不符时，发包人承担有关责任。发包人应承担责任的_{具体内容}，双方根据下列情况在专用条款内约定：

(1)材料设备单价与一览表不符，由发包人承担所有价差；

(2)材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符，承包人可拒绝接收保管，由发包人运出施工现场并重新采购；

(3)发包人供应的材料规格、型号与一览表不符，经发包人同意，承包人可代为调剂串换，由发包人承担相应费用；

(4)到货地点与一览表不符，由发包人负责运至一览表指定地点；

(5)供应数量少于一一览表约定的数量时，由发包人补齐，多于一一览表约定数量时，发包人负责将多出部分运出施工场地；

(6)到货时间双方在专用条款中约定；到货时间迟于一一览表约定的供应时间造成工期延误的，相应顺延工期；

27.5 发包人供应的材料设备使用前，由承包人负责检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由承包人承担，不合格的检验或试验费用由发包人承担。

27.6 发包人供应材料设备的结算方法，双方在专用条款内约定。

28.承包人采购材料设备

28.1 承包人负责采购材料设备的，应按照专用条款约定及设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明，对材料设备质量负责。承包人在材料设备到货前 24 小时通知工程师清点。

28.2 承包人采购的材料设备与设计或标准要求不符时，承包人应按工程师要求的时间运出施工场地，重新采购符合要求的产品，承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

28.3 承包人采购的材料设备在使用前，承包人应按工程师的要求进行检验和试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由承包人承担。

28.4 工程师发现承包人采购并使用不符合设计或标准要求的材料设备时，应要求由承包人负责修复、拆除或重新采购，并承担发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

28.5 承包人需要使用代用材料时，应经工程师认可后才能使用，由此增减的合同价款双方以书面形式议定。

28.6 由承包人采购的材料设备，发包人不得指定生产厂或供应商。

八、工程变更

29.工程设计变更

29.1 施工中发包人需对原工程设计进行变更，应提前 14 天以书面形式向承包人发出变更通知。变更超过原设计单位提供变更的相应图纸和说明。承包人按照工程师发出的变更通知

及有关要求，进行下列需要的变更：

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸；
- (2)增减合同中约定的工程量；
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序；
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

因变更导致合同价款的增减由发包人承担，延误的工期相应顺延。

29.2 施工中承包人不得对原工程设计进行变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此导致发包人的直接损失，由承包人承担，延误的工期不予顺延。

29.3 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的更换，须经工程师同意。未经同意擅自更改或使用材料，承包人承担由此发生的费用，并赔偿发包人的有关损失，延误的工期不予顺延。

工程师同意采用承包人合理化建议，所发生的费用和获得的收益，发包人承包人另行约定分担或分享。

30.其他变更

31.确定变更价款

31.1 承包人在工程变更确定后 14 天内，提出变更工程价款的报告，经工程师确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：

- (1)合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
- (2)合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
- (3)合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由承包人提出适当的变更价格，经工程师确认后执行。

31.2 承包人在双方确定变更后 14 天内不向工程师提出变更工程价款报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。

31.3 工程师应在收到变更工程价款报告之日起 14 天内予以确认，工程师无正当理由不确认时，自变更工程价款报告送达之日起 14 天后视为变更工程价款报告已被确认。

31.4 工程师不同意承包人提出的变更价款，按本通用条款第 37 条关于争议的约定处理。

31.5 工程师确认增加的工程变更价款作为追加合同价款，与工程款同期支付。

31.6 因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。

九、竣工验收与结算

32.竣工验收

32.1 工程具备竣工验收条件，承包人按国家工程竣工验收有关规定，向发包人提供完整竣工资料及竣工验收报告。双方约定由承包人提供竣工图的，应当在专用条款内约定提供的

日期和份数。

32.2 发包人收到竣工验收报告后 7 天内组织有关单位验收，并在验收后 2 天内给予认可或提出修改意见。承包人按要求修改。并承担由自身原因造成的修改的费用。

32.3 发包人收到承包人送交的竣工验收报告后 28 天内不组织验收，或验收后 14 天内不提出修改意见，视为竣工验收报告已被认可。

32.4 工程竣工验收通过，承包人送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为承包人修改后提请发包人验收的日期。

32.5 发包人收到承包人竣工验收报告后 28 天内不组织验收，从第 29 天起承担工程保管及一切意外责任。

32.6 中间交工工程的范围和竣工时间，双方在专用条款内约定，其验收程序按本通用条款 32.1 款至 32.4 款办理。

32.7 因特殊原因，发包人要求部分单位工程或部位甩项竣工的，双方另行签订甩项竣工协议，明确双方责任和工程价款的支付方法。

32.8 工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，发包人不得使用。发包人强行使用时，由此发生的质量问题及其他问题，由发包人承担责任。

32.9 工程验收通过交付发包人，发包人承担保管责任。

33 竣工结算

33.1 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内。承包人向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议书约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工结算。

33.2 发包人收到承包人递交的竣工结算报告及结算资料后 28 天内进行核实，给予确认或者提出修改意见。

33.3 发包人收到竣工结算报告及结算资料结算结束后 28 天内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第 29 天起按承包人同期向银行贷款利率支付拖欠工程价款的利息。

33.4 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内，承包人未能向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，造成工程竣工结算不能正常进行或工程竣工结算价款不能及时支付责任由承包方承担。

33.5 发包人承包人对工程竣工结算价款发生争议时，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

34.质量保修

34.1 承包人应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包人使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

34.2 质量保修工作的实施。承包人应在工程竣工验收之前，与发包人签订质量保修书，作为本合同附件（附件3）

34.3 质量保修项目的主要内容包括：

- (1)质量保修项目内容及范围；
- (2)质量保修期；
- (3)质量保修责任；
- (4)质量保修金的支付方法。

十、违约、索赔和争议

35.违约

35.1 发包人违约。当发生下列情况时：

- (1)本通用条款第 24 条提到的发包人不按时支付工程预付款；
- (2)本通用条款第 26.4 款提到的发包人不按合同约定支付工程款，导致施工无法进行；
- (3)本通用条款第 33.3 款提到的发包人无正当理由不支付工程竣工结算价款。
- (4)发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

发包人承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的经济损失。顺延延误的工期。双方在专用条款内约定发包人赔偿承包人损失的计算方法或者发包人应当支付违约金的数额或计算方法。

35.2 承包人违约。当发生下列情况时：

- (1)本通用条款第 14.2 款提到的因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工；
- (2)本通用条款第 15.1 款提到的因承包人原因工程质量达不到协议书约定的质量标准；
- (3)承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

承包人承担违约责任，赔偿因其违约给发包人造成的损失。双方在专用条款内约定承包人赔偿发包人损失的计算方法或者承包人应当支付违约金的数额或计算方法。

35.3 一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

36.索赔

36.1 当一方向另一方提出索赔时，要有正当索赔理由，且有索赔事件发生时的有效证据。

36.2 发包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误以及应由发包人来承担责任的其他情况，造成工期延误和（或）承包人不能及时得到合同价款及承包人的其他经济损失，承包人可按下列程序以书面形式向发包人索赔：

- (1)索赔事件发生后 28 天内，向工程师发出索赔意向通知；

(2)发出索赔意向通知后 28 天内，向工程师提出延长工期和（或）补偿经济损失的索赔报告及有关资料；

(3)工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后，于 28 天内给予答复，或要求承包人进一步补充索赔理由和证据；

(4)工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后 28 天内未给予答复或未对承包人作进一步要求，视为该项索赔已经认可；

(5)当该索赔事件持续进行时，承包人应当阶段性向工程师发出索赔意向，在索赔事件终了后 28 天内，向工程师送交索赔的有关资料和最终索赔报告。索赔答复程序与（3）、（4）规定相同。

36.3 承包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误，给发包人造成经济损失，发包人可按 36.2 款确定的时限向承包人提出索赔。

37.争议

37.1 发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的。双方可以向合同签订地人民法院起诉。

37.2 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程；

- (1)单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- (2)调解要求停止施工，且为双方接受；
- (3)仲裁机构要求停止施工；
- (4)法院要求停止施工。

十一、其他

38.工程分包

38.1 承包人按专用条款的约定分包所承包的部分工程；并与分包单位签订分包合同。非经发包人同意，承包人不得将承包工程的任何部分分包。

38.2 承包人不得将其承包的全部工程转包给他人。也不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

38.3 工程分包不能解除承包人任何责任与义务。承包人应在分包场地派驻相应管理人员，保证本合同的履行。分包单位的任何违约行为或疏忽导致工程损害或给发包人造成其他损失，承包人承担连带责任。

38.4 分包工程价款由承包人与分包单位结算。发包人未经承包人同意不得以任何形式向分包单位支付各种工程款项。

39.不可抗力

39.1 不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

39.2 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知工程师，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包人应协助承包人采取措施。工程师认为应当暂停施工的，承包人应暂停施工。不可抗力事件结束后 48 小时内承包人向工程师通报受害情况和损失情况，及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，承包人应每隔 7 天向工程师报告一次受害情况。不可抗力事件结束后 14 天内，承包人向工程师提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

39.3 因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由双方按以下方法分别承担：

(1)工程本身的损害、因工程损害导致第三人人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备损害，由发包人承担。

(2)发包人承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(3)承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担；

(4)停工期间，承包人应工程师要求留在施工场地的必要管理人员及保卫人员的费用由发包人承担；

(5)工程所需清理、修复费用，由发包人承担；

(6)延误的工期相应顺延。

39.4 因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

40.保险

40.1 工程开工前，发包人为建设工程和施工场地内的自有人员及第三人人员生命财产办理保险，支付保险费用。

40.2 运至施工场地内用于工程材料和待安装设备，由发包人办理保险，并支付保险费用。

40.3 发包人可以将有关保险事项委托承包人办理，费用由发包人承担。

40.4 承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。

40.5 保险事故发生时，发包人承包人有责任尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。

40.6 具体投保内容和相关责任，发包人承包人在专用条款中约定。

41.担保

41.1 发包人承包人为了全面履行合同，应互相提供以下担保：

(1)发包人向承包人提供履约担保，按合同约定支付工程价款及履行合同约定的其他义务。

(2)承包人向发包人提供履约担保，按合同约定履行自己的各项义务。

41.2 一方违约后，另一方可要求提供担保的第三人承担相应责任。

41.3 提供担保内容、方式和相关责任，发包人承包人除在专用条款中约定外，被担保方与担保方还应签订担保合同，作为本合同附件。

42. 专利技术及特殊工艺

42.1 发包人要求使用专利技术及特殊工艺，应负责办理相应的申报手续，承担申报、试验、使用等费用；承包人提出使用专利技术及特殊工艺，应取得工程师认可。承包人负责办理申报手续并承担有关费用。

43. 文物和地下障碍物

43.1 在施工中发现古墓、古建筑遗址等文物及化石或其他有考古、地质研究价值的物品时，承包人应立即保护好现场并于 4 小时内以书面形式通知工程师，工程师应于收到书面通知后 24 小时内报告当地文物管理部门，发包人承包人按文物管理部门的要求采取妥善保护措施。发包人承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

如发现后隐瞒不报，致使文物受破坏，责任者依法承担相应责任。

43.2 施工中发现影响施工的地下障碍物时，承包人应于 8 小时内以书面形式通知工程师，同时提出处置方案，工程师收到处置方案后 24 小时内予以认可或提出修正方案。发包人承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

所发现的地下障碍物有归属单位时，发包人应报请有关部门协同处置。

44. 合同解除

44.1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

44.2 发生本通用条款 26.4 款情况，停止施工超过 56 天，发包人仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同。

44.3 发生本通用条款第 38.2 款禁止的情况，承包人将其承包的全部工程转包给他人或者肢解以后以分包的名义分别转包给他人，发包人有权解除合同。

44.4 有下列情形之一的，发包人承包人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使合同无法履行；

(2) 因一方违约（包括因发包人原因造成工程停建或缓建）致使合同无法履行。

44.5 一方依据 44.2、44.3、44.4 款约定要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，并在发出通知前 7 天告知对方，通知到达对方时合同解除。对解除合同有争议的，按本通用条款第 37 条关于争议的约定处理。

44.6 合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求将自有机械设备和人员撤出施工场地。发包人应为承包人撤出提供必要条件，并按合同约定支付已完工程价款，已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订合同，不

能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由责任方承担，因未及时退货造成的损失由责任方承担。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

44.7 合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

45.合同生效与终止

45.1 双方在协议书中约定合同生效方式。

45.2 除本通用条款第 34 条外，发包人承包人履行合同全部义务，完工结算价款支付完毕，本合同即告终止。

45.3 合同的权利义务终止后，发包人承包人应当遵循证实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

46.合同份数

46.1 本合同正本两份，具有同等效力，发包人承包人分别保存一份。

46.2 本合同副本份数，由双方根据需要在专用条款内约定。

47.补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商一致后，可对本通用条款内容具体化、补充或修改，在专用条款内约定。

第三部分 专用条款

一、词语定义及合同文件

1.合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：执行通用条款 2.1

2.适用法律、标准及规范

2.2 适用法律和法规

需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国合同法》

2.3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：国家现行的建筑工程施工及验收规范及省市有关的标准

3. 图纸

发包人向承包人提供图纸日期和套数： 年 月 日提供全套土建施工图 6 套（其中竣工图两套竣工前另行提供给承包人，承包人完善后交回发包人）。

二、双方一般权利和义务

4.工程师

4.1 监理单位委派的工程师

姓名：宋吉国 职务：监理工程师

发包人委托的职权：

施工过程中的计划审查；质量、安全检查、隐蔽工程验收、现场事物的协调处理、工程量的审核确认。

需要取得发包人批准才能行使的职权：无

4.2 发包人派驻的工程师

姓名：杨海林 职务：施工员

职权：施工过程中的计划审批；质量检查；隐蔽工程验收；工程量确认；现场事务的处理。

6.项目经理 姓名： 职务：项目经理

7.发包人工作

7.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作：

(1)施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：三通一平 年 月 号完成

(2)将施工所需的水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求：送至施工施工现场 50M 半径内 月 号完成。

(3)施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：已开通

(4)工程地质和地下管线资料的提供时间： 年 月 号提供地质资料与地下管线路资料。

(5)由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：无

(6)水准点与坐标控制点交验要求：水准点、坐标点移至施工现场 50M 半径内，并以文字方式交验。

(7)图纸会审和设计交底时间：承包方收齐图纸后十日内。

(8)协调处理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）、古木名木的保护工作，另见施工现场交底。

(9)双方约定发包人应做的其他工作：无

7.2 发包人委托承包人办理的工作：无

8.承包人工作

8.1 承包人应按约定时间和要求，完成以下工作：

(1)需由设计资质等级和业务范围允许的承包人完成的设计文件提交时间：无

(2)应提供计划、报表的名称及完成时间：图纸收齐后 10 日内提供施工组织设计、总进度计划及工程造价总预算书，双方在资料齐备后 20 日内审定确认；每月 15 号报本月施工产值表（含甲方签字确认的变更、签证追加减预算）及下一月进度计划、施工产值预算表，双方于报表提供 15 日内审计确认。

(3)承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：负责本工地的安全保卫工作。

(4) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：按有关规定办理，

现场达到政府有关部门要求。

(5) 施工场地清洁卫生的要求：按照省级安全文明施工标准执行。

(6) 双方约定承包人应做的其他工作：维护施工现场及周围公共道路卫生。

三、施工组织设计和工期

9.进度计划

9.1 承包人提供施工组织设计(施工方案)和进度计划的时间：收齐图纸后十日内。

工程师确认的时间：收齐图纸后七日内。

10.工期延误

10.1 双方约定工期顺延的其他情况：持续一天（含）以上的停水、停电、降雨及工程量变更增加等。

四、质量与验收

11.隐蔽工程和中间验收。

11.1 双方约定中间验收部位：基础、主体、工程竣工前验收

12.乙方负责基础材料、施工质量的监督检查，如因乙方监督检查不到位，而出现质量事故由乙方负连带责任。

五、安全文明施工

12.1 承包方必须遵守工程建设安全生产的有关规定，严格按安全标准组织施工。同时，承包方全面负责施工期间的安全措施及防护工作，由于承包方原因导致的人身伤亡事故和经济损失，由承包方承担一切赔偿责任，发包方不承担任何赔偿责任。

六、合同价款与支付

13.合同价款及调整

13.1 工程结算

1)、本工程取费程序执行山东省 2003 年消耗量定额及 2018 年德州市《德州市（安装按省价）建筑安装工程价目表》（省价人工 76 元/定额工日取费）取费程序中环境保护费、总承包服务费、已完工程及设备保护费、工程排污费、二次搬运费、住房公积金不予取费。

2)、定额人工费单价调整按 44 元/工日。

3)、钢材、商砼、砂浆、安装主材甲方提供，按规定取费计价，上述材料以外其它材料价格执行德州市武城县施工同期发布的市场信息价格。

4)、施工期间发生的零星用工及设计变更以甲方签证为结算依据，零工 75 元/工日。

5)、有关工程的所有检测费用（包括甲方供材检测费）均由乙方负责，乙方投标报价时要一并考虑在内。

6)、取费后工程总造价下浮率：建筑 %，安装 %（甲方供材、双方定价的材料、人工费、税金不下浮）。

7)、工程结算价= ((税前造价-甲定价项目-人工费) * (1-优惠系数) + (甲定价项目+人工费)) * (1+税率)

13.2 双方约定合同价款的其他调整因素：施工中的图纸会审，设计变更，现场签证。

(1)、本合同的造价咨询机构由甲方委托，工程造价结论书的定案值经甲方书面签字盖章确认后生效，送审单位及审计部门统一采用广联达计价软件。

13.3.防水施工工艺及价格：由甲方后期定价

13.6 工程施工内容有定额子目的套用定额，无定额子目的双方协商定价。

13.7 结算规定：为了保证施工单位工程造价决算的真实、准确性，减少不必要的审计取费，对乙方提报的工程决算做出如下规定：(1)一审审减值超过决算 10%的，超出部分按照原规定 5%由乙方承担(乙方承担的费用= (审减额-原报*10%) *5%); (2)一审审减值超过 20%的，除超出部分按规定扣减 5%，另增加施工项目总造价 5%的处罚 (乙方承担的费用= (审减额-原报*10%) *5%+一审定案值*5%); (3)一审审减值超过 30%的，经审减事项节点的分析，属弄虚作假的施工单位，超出部分给予扣减 5%的同时，取消其在本集团公司基建工程的施工资格。

14.工程量确认

14.1 承包人向工程师提交已完工程量报告的时间:每月 15 号提供当月完成的工程量，工程竣工验收合格后 30 日内提供竣工结算，延期提供的，每拖延一天罚款 500 元。

15.工程款（进度款）支付的方式和时间：

(1) 施工期间按节点（扣除甲供材料）53#楼的分四次付款，基础完工一次、主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次； 32、35、45、46#楼分五次付款，基础完工一次、标六层完成一次，主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次；55、56#的分六次付款，基础完工一次、标六层完成一次，标十二层完成一次，主体工程完工一次、装饰工程完工一次，工程全部完工一次；每次按形象进度的 70%支付进度款，竣工验收合格一个月内提供结算，一审完成付至 85%，工程结算定案后付至工程总造价的 95%，余款保修期满无质量问题付清。甲方付本月进度款前，乙方应提供本月农民工工资发放明细表并加盖公章，严禁乙方拖欠农民工工资；若出现拖欠农民工工资纠纷，乙方除承担工期延误损失外，还应按应付款项的 30%支付给发包方违约金。乙方不得雇佣甲方在职员工。

工程款 50% 顶房（君悦尚庭和欧典物流汽配城指定房源），其余 50% 为现汇。合同签订后可以出售指定房源，所得房款先交与英泰置业财务，由财务根据形象进度进行付款，同时对方提供增值税专用发票。

(3) 施工过程中产生的水电费由乙方负责。

(4) 乙方需向甲方提供增值税专用发票。

七、材料设备供应

16.发包人供应材料设备如下：

16.1 发包人供应材料设备

商砼、钢材、砂浆、镀锌管材、PPR管、PE管、PUC管、电气开关插座、配电箱、电线、电缆、给排水管道、卫生洁具等由甲方提供；乙方自行购买的材料需提供材料的相关合格证明并经甲方同意后方可进场。

16.2 发包人供应材料设备的结算方法：

商砼、钢材、干混砂浆、安装主材均按省价进入工程取费；取费后按省价退出，超供部分不超过实际用量的2%，按实际价格及实际超供数量全额扣除，超供部分超过实际用量的2%则按实际超供数量及实际价格的1.5倍全额扣除，施工期间割算时按付款比例扣除甲供材料。甲供材料试验费由承包人承担，不计采管费，材料检测费由承包方负责。

16.3 发包人直包项目承包人负责提供垂直运输、脚手架、安全防护、水电等公共施工设施使用、成品保护、工程资料管理汇总、整体验收等。直包项实际施工人必须服从总包管理、进度协调、安全指挥、质量验收管理。直包项目付款须经承包人联签。

16.4 发包人直包项目如存在使用不合格材料及施工质量不合格队伍，承包人有权提出更换不合格材料或施工质量不合格队伍，发包人应给予采纳。

17.承包人采购材料设备

17.1 承包人采购材料设备的约定：除发包人供应材料外的其它一切材料。

18.竣工验收

18.1 承包人提供竣工图的约定：工程竣工验收合格起30日内提供。

18.2 中间交工工程的范围和竣工时间： 年 月 日竣工验收。

八、违约、索赔和争议。

19.违约

19.1 本合同中关于发包人违约的具体责任如下：

因发包人原因造成工期延误，工期顺延。

19.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

工程不能按期竣工，每延误一天工期，按工程总造价的万分之五缴纳违约金；工程达不到约定的质量标准承包方必须拆除和重新施工，费用由承包人负责，工期不予顺延，承包人不能按期开工，或形象进度连续二个月不能达到计划要求、施工单位自行停工七天以上及累计工程拖期15天以上，建设单位有权单方面解除合同，另择施工单位，由此造成的一切损失由承包人负担。合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求将自有机械设备和人员撤出施工场地。发包人在不影响工期的前提下应为

承包人撤出提供必要条件，并按合同约定支付已完工程价款，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，由承包方承担，因未及时退货造成的损失由责任方承担。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失，即赔付合同总价 20% 的违约金。

20. 争议

20.1 解决争议方法：因本合同引起的或与本合同有关的一切争议，由当事人应协商解决，协商不成的，依法向合同签订地人民法院起诉。

九、保 险

21.1 由于人力不可抗拒的自然灾害原因造成的经济损失，由甲方向其投保的保险公司索赔有关经济损失，资料由乙方负责整理，并保护好现场，乙方应接受保险公司的承赔额。

21.2 乙方在本工程中参与施工的所有工作人员人身意外保险由乙方投保，因乙方在实施、完成及修补缺陷过程发生或由于乙方原因引起的任何事故(包括第三者人员在内)所发生的依法应该支付的损失赔偿费，抚恤费和法律责任均应由乙方负责，甲方不承担此等责任。

十、工程分包

22.1 本工程发包人同意承包人分包工程：无。

十一、不可抗力

23.1 双方关于不可抗力的约定：5 级以上地震，7 级以上持续一天以上的大风，200mm 持续一天以上的降雨，10 年内未发生的持续 5 天以上的高温及战争，空中飞行坠物等。

23.2 担保

23.3 本工程双方约定担保事项如下：

(1) 承包人向发包人提供履约担保，担保方式为：银行保函，担保金额为：合同总价的 2%，该保函在施工单位进场开始施工后 20 日内返还。

(2) 双方约定的其他担保事项：

十二、合同份数

24.1 双方约定合同份数：本合同一式五份，甲方叁份，乙方二份。

工程质量保修书

发包人（全称）：武城县英泰置业有限公司

承包人（全称）：

为保证君悦尚庭小区 #楼工程在合理使用期限内正常使用，发包人承包人协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

一、工程质量保修范围和内容

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和双方约定的其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目。具体质量保修内容双方约定如下：

按房屋建筑工程质量保修办法执行

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工之日算起。分单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

双方根据国家有关规定，结合具体工程约定质量保修期如下：

- 1、地基基础主体工程为设计使用年限，房间和外墙面、卫生间的防渗漏为五年。
- 2、电气管线、上下水管线安装工程为二年；
- 3、供热及供冷为二个采暖期及供冷期；
- 4、室外的上下水和小区道路等市政公用工程为十年；
- 5、其他约定：除地基基础、主体结构外的其他土建工程（如墙面粉刷、地面块料面层、等）为五年。

三、质量保修责任

1、属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知之日起7天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理，维修费用从质量保修金内扣除。

2 发生须紧急抢修事故（如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等），承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故，抢修费用由发包人承担。

3、在国家规定的工程合理使用期限内，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

四、质量保修金：

本工程约定的工程质量保修金为施工合同价款的 5 %。

五、质量保修金的返还

发包人在竣工验收合格后起满两年支付工程质量保修金的 50%，满三年再支付 20%，满四年再支付 20%，满五年再支付 10%。（若甲方单独分包防水，质保期为两年，质保金满两年付清）

六、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：

本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人承包人双方共同签署。

发 包 人：(公章)

承 包 人：(公章)

住 所：

住 所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开 户 银 行：

开 户 银 行：

账 号：

账 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 号：

