

××项目 施工合同

发包人：_____

承包人：_____

二零××年×月××日

第一部分 协议书

发包人（全称）：_____（简称发包人）

承包人（全称）：_____（简称承包人）

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，双方就本建筑工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：_____

工程地点：_____

工程内容：_____

工程立项批准文号：_____

资金来源：自筹_____

二、工程承包范围

承包范围：施工图内除合同约定的发包人分包项目外的全部土建工程、安装工程和预埋工程的施工和竣工所需的劳务、材料、设备、施工机械和服务等全部内容（其中部分材料和钢结构由发包人提供）

三、合同工期

开工日期：_____（实际开工日期以发包人、监理人下达开工令为准）

竣工日期：开工令日期加本合同总日历天数，_____

合同工期总日历天数：_____天

四、质量标准

工程质量标准：合格_____

五、合同价款

金额（大写）：

厂房建筑面积_____预算价总计 _____万元；

办公楼建筑面积_____预算价总计 _____万元；

以上合计：_____（本工程为固定总价合同，施工过程中发生非
建设单位要求变更，总价不予调整，甲供材料应由总价中扣除）。

六、组成合同文件

本合同文件包括：

- 1.本合同协议书；
- 2.本合同专用条款；
- 3.本合同通用条款；
- 4.标准、规范及有关技术文件；
- 5.图纸；
- 6.确定基准价款和材料供应数量的工程预算书；

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》中的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，具体内容详见“附件1”。

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它应当支付的款项。

十、合同生效

合同订立时间：_____

合同订立地点：_____

本合同双方约定双方签字盖章后生效。在满足双方签订的《工程质量保修书》

各项条款之规定并无任何纠纷后合同自行解除。

发包人：	承包人：
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：	邮政编码：

第二部分

本合同协议通用条款除在专用条款中另有说明外，以国家建设工程施工合同示范文本的通用条款为准。

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：1.本合同协议书；2.本合同通用条款；3.本合同专用条款；4.标准、规范及有关技术文件；5.图纸；6 确定基准价款和材料供应数量的工程预算书；7.××项目施工的补充协议。

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。

2、语言文字和适用法律、标准及规范

2.1 本合同语言仅适用汉语。

2.2 适用法律及法规

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》、《建设工程质量管理条例》等。

2.3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：执行国家建筑标准强制性条文（房屋建筑部分）及国家现行工程施工规范和验收标准及建设主管部门有关规定。

发包人提供标准、规范的时间：无。

国内没有相应标准、规范时的约定：执行本合同通用条款及市、地质监部门的有关规定。

3、图纸

3.1 发包人向承包人提供图纸日期和套数：开工前 7 天内提供施工图 套，工程竣工后 3 天内向发包人返回竣工图 套。

发包人对图纸的保密要求：承包人收到的施工图仅用于本工程施工，不得用作其他用途。

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： ，职务：工程师

职权：依照本合同，全面负责工程的协调事宜。

在本合同范围内，依照国家的有关法律、法规、《建筑工程监理规范 GB50319-2000》以及发包人的合理要求对本工程的质量、进度、投资进行全面管理及项目内部各方面关系的协调。

具体为：1) 初步确认工程施工组织设计和进度计划；2) 监督工程施工进

度；3) 负责对工程质量的检查和隐蔽工程的验收；4) 对入场材料和设备的质量进行确认；5) 负责对现场安全进行管理和控制；6) 初步审核工程款的支付；7) 初步审核设计变更；8) 组织工程例会；9) 主持有关协作单位的协调配合；10) 发包人在监理合同中授予的其他职权。

4.2 发包人派驻工程师

姓名：_____，职务：_____

职权：依照本合同，全面负责工程的协调事宜。

在本合同范围内，依照国家的有关法律、法规、《建筑工程监理规范 GB50319-2000》以及发包人的合理要求对本工程的质量、进度、投资进行全面管理及项目内部各方面关系的协调。

具体为：1) 设计变更、工程签证的确认；2) 审核工程款的拨付；3) 对入场材料和设备的质量进行确认；4 落实开工条件，审批开工报告；5) 确认工程施工组织设计和进度计划；6) 负责对工程质量的检查和隐蔽工程的验收；7) 负责对现场安全进行管理和控制；8) 组织工程例会；9) 主持有关协作单位的协调配合；10) 发包人赋予的其他职权。

5、项目经理

姓名：_____，职务：项目经理（附证书复印件）

6、发包人工作

6.1 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和完成时间：开工前施工现场完成“三通一平”，具备开工条件。

(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：

开工前将施工所需水、电线路接至单位工程中心 50 米范围内，并确保施工

期间连续施工用量；通讯工具由承包人自行解决。

(3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：

开工前开通，并确保施工期间的畅通。

(4) 工程地质和地下管线资料的提供时间：工程开工前提供有关资料，并对资料的真实性负责。

(5) 由发包人办理施工所需的证件、批件的名称和完成时间：

发包人完成建筑工程规划许可证、施工许可证及其他施工所需的证件、批件，以不影响工程施工为准。

(6) 水准点与坐标控制点交验要求：开工前现场书面交验，并对数据的准确性负责。

(7) 图纸会审和设计交底时间：开工前组织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（含文物保护单位）、古树名木的保护工作；如需采取特殊保护措施，承包人在实施前 7 日提出保护方案，经发包人同意后实施，费用由发包人承担。

7、承包人工作

7.1 承包人应按约定的时间和要求完成以下工作：

(1) 需由设计资质等级和义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、报表的名称和完成时间：每月 25 日前向工程师提供施工及管理人员情况、本月投资完成情况、施工形象进度完成情况、质量月报和下月进度计划。

(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：执行本合同通用条款。

(4) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：费用由发包人支付。

(5) 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：执行本合同通用条款，因承包人原因造成的罚款等责任由承包人承担。

(6) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：执行本合同通用条款，做好已完工程的保护工作，保证交工前完好无损，凭签证计取相应费用。

(7) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护要求及费用承担：执行通用条款，做好施工场地周围建筑物、构筑物、地下管线等的保护工作，凭签证计取相应费用。

(8) 施工场地清洁卫生的要求：按 区政府要求保持施工场地的清洁卫生，竣工前达到工完、料净、场地清。承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款。

(9) 双方约定承包人应做的其他工作：及时与工程师沟通，听从工程师的工作安排；在本合同约定的发包人分包工作（如门窗、厂房门、栏杆等）的施工中做好协调配合工作。

三、施工组织设计和工期

8、进度计划

承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：自承包人接到施工图纸之日起 10 日内，需提报施工组织设计方案，经发包人、监理审核确认，并与承包人对接，经双方签字盖章作为施工的依据。

9、工期延误

9.1 双方约定工期顺延的情况：除重大设计变更、不可抗力、拨款不及时、发包人直接分包工程或供应材料及设备导致的关键线路工程延期外，工程工期不予顺延，上述情况发生后，承包人应在 5 日内提出书面报告，发包人接到书面报告后，5 日内给予审核答复，情况属实的工程工期可顺延。

四、质量与验收

10、隐蔽工程和中间验收

10.1 双方约定中间验收部分：基础定位、地基、基础、主体、屋面。

五、安全施工执行

执行通用条款第 20 条、21 条、22 条。

六、合同价款与支付

11、合同价款的支付

11.1 本合同价款依审定值为准，施工过程中据实结算。

11.1.1 结算依据：施工图纸、图纸答疑纪要、设计变更、施工联络单、工程签证、本施工合同补充协议及其他洽商文件、发包人书面批准的施工组织设计方案（施工核实后）等资料。

11.1.2 施工和结算范围：_____。

(按双方约定)

11.1.3 发包人直接发包不进入承包人结算的工程范围（以下工程另行订立三方合同）：_____。**(按双方约定)**

11.1.4 结算方式：竣工验收完成后 1 年返还 5%质保金。

②乙方需开具包含甲方供材价格的工程总造价的金额发票。

③工程类别根据单体工程的面积，按定额规定执行。

11.1.5 费用计取：_____。

11.1.6 关于临时设施：承包人须报临设总平面图，应标明现场临时围挡、办公室、仓库、材料堆放地点、临时道路、机械设备安置地点、钢筋操作地点、木工操作地点、硬化路面、施工用配电箱位置等，并经发包人批准认可。

11.1.7 水电费：水电由发包人提供并代缴费用，承包人必须装表计量，在每次拨付工程进度款时，按实际发生的水、电计量数据（考虑线路损耗）乘以政府有关部门规定收取的价格扣回。

水电价量表的抄报方式：由承包人及监理单位与供水、供电部门同步抄表，并按承包人水电计量表所示的实际数量按比例分摊线路损耗。

11.1.8 基础土石方工程

①土石方工程由承包人实施，开挖、运输、开挖、最放于基坑周边用于回填；乙方清槽费按定额规定。

②因基坑周边堆放的回填土不够而增加的回运土方费用，由承包人自行承担，但因施工场地狭窄不能满足现场回填存土量要求的除外。

③回填的基础土石方工程量，结合施工组织设计方案，按工程签证据实结算。

12、工程款预付

发包人向承包人预付工程款的时间和金额或占合同价款总额的比例：无。

扣回工程款的时间、比例：无。

13、工程量确认

13.1 承包人向工程师提交已完工工程量报告的时间：每月 25 日前。

14、工程款（进度款）支付

双方约定的工程款（进度款）支付的方式和时间：

本工程不拨付预付款，实行按工程每月完成量 60%支付。在工程竣工验收后 5 日内付至合同价款的 80%。

（1）在工程开工前后有施工单位编制施工图预算，经公司预算人员或工程造价咨询单位进行审核后作为拨款的最高限额。

（2）承包方根据分次拨款规定的施工部位及时编制进度结算，甲乙双方核算人员通过与施工图预算值对比后，作为拨付工程款的依据。通货膨胀率及材料价格上涨，由施工单位承担，总价不予调整。

（3）甲方自收到竣工结算资料后 3-5 个月内完成结算。工程结算手续办理完毕，在预留工程结算值的 5%做工程质量保修金后，剩余工程款一年内付清。

质保金在工程保修期满后一月内支付，其中 5%两年后无质量问题付清。

付款条件：承包人每按计划完成一个形象进度目标，向工程师递交阶段完工报告，下阶段进度安排和工程款拨付申请，经验收合格后，发包人按约定的额度拨付工程款。经双方确认的工程计划进度视为合同的组成部分。

在办理建设手续或施工过程中发包人代缴的民工工资保证金按政府有关文件、规定执行，但上述费用在主管部门验收时因承包人原因若有扣款发生，由承包人全额承担，一并扣回。

七、材料设备供应

15、发包人供应材料设备

15.1 发包人供应材料范围：_____。

15.2 15.3 对发包人供应的材料，承包人应提前 7 天上报材料计划，发包人在 7 日内批复，否则发包人对延期供应不承担责任；发包人供应的材料进入现场后，由承包人负责入库和保管，并承担有关费用。

15.4 发包人供应的材料设备与一览表不符时，双方约定发包人承担责任如下：

- (1) 材料设备单价与一览表不符：本通用条款删除
- (2) 材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符：本通用条款删除。
- (3) 承办人可代为调剂串换的材料：须发包人许可后方可调换。
- (4) 到货地点与一览表不符：本通用条款删除。
- (5) 供应数量与一览表不符：本通用条款删除。
- (6) 到货时间与一览表不符：本通用条款删除。

15.5 除分包工程外，发包人供应的材料设备的检验或试验有承包人统一负责送检，相关费用由承包人按规定计取，不得重复计取。

15.6 发包人供应的材料，承包人应从施工预算中扣除；

八、工程变更

16、工程设计变更

16.1 发包人对工程进行的变更，承包人应在 5 日内提出书面报告，发包人接到书面报告后 5 日内给予审核答复，情况属实的工程工期可顺延。

九、竣工验收与结算

17、竣工验收

17.1 承包人提供竣工图的约定：提供竣工图及竣工资料两套，提供日期为通过竣工验收准予办理备案手续之日起 5 日内。

17.2.执行通用条款。

17.3 中间交工工程的范围和竣工时间：无

18、竣工结算

18.1 发包人在承包人最终递交全部工程竣工结算报告及结算资料后 100 天内进行核实（包括发包人送交审计部门审计时间），给予确认，如双方有异议，以发包人聘请的中介机构审计，三方确认的结算值为最终结算值。双方确认后发包人按本合同约定的付款方式和进度支付竣工结算价款。

18.2 工程结算经双方确认后壹个月内无正当理由不支付工程结算价款，按本合同约定承担违约责任。

18.3 双方对工程竣工结算付款发生争议时，按本通用条款 20 条关于争议的约定处理。

十、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：

本合同通用条款约定发包人违约应承担的违约责任：无

本合同通用条款约定发包人违约应承担的违约责任：在具备工程款（进度款）
拨付条件下，如因发包人责任未能按合同约定拨付（以材料出票日期为准）工程
款（进度款），每延期一天，发包人按延期付款额的万分之一承担违约责任。

本通用条款约定发包人违约应承担的违约责任：工程竣工结算经双方确认后
壹个月内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第 32 天起按延期付款额的万
分之一承担违约责任。

双方约定的发包人其他违约责任：无。

19.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

（1）本合同通用条款第 14.2 条约定称本人违约承担的违约责任：①施工
过程中工程实际进度拖后计划进度超过 30 日，发包人有权解除施工合同。发包
人解除合同的，承包人机械设备和人员应及时撤出施工场地，机械设备和人员撤
出施工场地的费用及不能退换的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由责
任方承担。②承包人延期开工，每延期一天按合同价款万分之一承担违约责任；
承包人延期竣工，每延期一天按合同价款万分之一承担违约责任。

（2）本合同通用条款第 9.1 项约定承包人违约应承担的违约责任：承包人
原因因工程质量等级达不到合同约定的合格标准，经返修后打到合格标准的，承
包人承担相应损失。

（3）双方约定的承包人其他违约责任：详见合同补充条款。

20、争议

20.1 双方约定，在履行合同过程中产生争议时：

(1) 双方协商解决，协商不成，向_____区人民法院提起诉讼。

十一、其他

21、工程分包

21.1 本工程发包人同意承包人分包的工程：无非法分包。分包承包人为：无非法分包。

22、不可抗力

22.1 双方关于不可抗力的约定：执行通用条款。

23、保险

23.1 本工程双方约定投保内容如下：

发包人投保的内容：无

发包人委托承包人办理的保险事项：无

承包人投保内容：意外伤害险

24、合同份数

24.1 双方约定合同份数：本合同正本两份，副本六份，具有同等效力，正本由发包人承包人分别保存一份，副本发包人四份，承包人两份，签字盖章后生效。双方之间签订的其他任何协议或合同（包括双方在建委建工处签订的《建设工程施工合同》）如与本协议发生冲突均以本协议为准，本协议未作说明的事项参考《建设工程施工合同》标准文本的有关条款。

25、补充条款

1、发包人具备开工条件并将施工现场交予承包人后，出现任何第三方阻挠

施工（发包人原因除外）的情况时，由承包人协商解决，工期不顺延。

2、在发包人按合同约定支付工程款的情况下，承包人因本项目或其他原因发生的钱款或其他纠纷，与本项目无关，因此发生第三方影响工程施工的情况时，承包人承担全部责任，工期不顺延。

3、承包人擅自将工程转包或违法分包，发包人有权单方面终止本合同，发包人因此产生的全部损失由承包人承担。

4、承包人派出的项目管理班子，必须提供其项目经理的简历、业绩、管理班子成员的相关情况。上述人员一旦确定，未经发包人书面认可，不得随意变更；承包人拟进入施工现场的机械设备和工器具，必须符合质量及安监部门的要求，满足现场安全施工的需要，随机提供合格证和最新的检验检测报告，并经监理单位和发包人检查确认后方可入场。

5、在发包人按合同约定支付工程款的情况下，承包人保证不发生拖欠人工费和造成工人上访事件。如因承包人原因，给发包人造成损失的，发包人有权根据事件的影响程度扣减竣工结算价款的 2%或者终止合同。

6、自承包人接到施工图纸之日起 10 日内，须提报施工组织设计方案，经发包人、监理单位审核确认，并与承包人对接，经双方签字盖章作为决算的依据。

7、当承办人承建的工程达到发包人分包工程施工条件前 14 天内以书面形式通知发包人，发包人通知分包单位具体进场施工日期。若承包人未按规定通知发包人，拖延的工期由承包人自行承担；若第三方未按通知日期进场施工或进场施工但未按合同交付使用并影响承包人按期交工的，由第三方承担相应的违约责任，承包人相应顺延工期。

8、单体工程承包人应配合好各分包工程的施工，主要包括为分包人无偿提

供现有施工场地，提供轴线位置、标高、提供合理工期范围内已有同步脚手架，用水、用电源接点条件（水电费由使用人承担），提供道路及卫生设施，做好分包工程交接后的成品保护，协助分包单位进行竣工资料的整理、归档等。除本文件另有说明外，不再另行收取任何费用。

9、隐蔽工程及中间验收

(1) 分部工程具备隐蔽条件或达到中间验收部位自检后，承包人应在隐蔽或中间验收前 4 小时以书面形式通知发包人参与验收。凡验收不合格，须在限定的时间内整改后重新验收。

(2) 施工中发包人若发现未按规定对隐蔽工程报验而自行隐蔽的，先向承包人下达整改通知单，限期组织重新开挖或剥露解体。直至验收合格后，方可进行下道工序，否则每出现一项罚承包人 2000-5000 元。

上述第 8-11 款所述考核款项，实际发生时，发包人从承包人的工程进度款中直接扣减。

10、对施工难点以及容易发生质量通病的部位（具体参见××市建设工程质量监督站）“质检字【1998】22 号文”《关于进一步治理建筑安装工程质量通病的措施的通知》），施工前承包人应向发包人送达施工方案和措施，经发包人核查后再行组织施工。

11、单体工程竣工验收前，承包人应与发包人核对发包人供应材料、设备的数量、单价、合价，双方签字盖章认可后，于单体工程通过竣工验收之日起 10 日内向发包人报送供应材料、设备明细。

12、单体工程通过发包人组织的初步验收（不含施工技术资料的验收）之日起 30 日内，承包人应向发包人报送全套竣工结算资料，因承包人原因逾期不

报送的，每逾期 1 日，按合同价款的日万分之三承担违约责任。

13、工程竣工，经工程质量监督部门参与验收准予办理备案手续后，承办人在 5 日内向发包人交付该工程，包括房门钥匙和竣工技术资料。

14、承包人委托_____ (身份证号码_____)为财务对接人，办理财务收付款等相关事宜。委托 _____ (身份证号码_____)为材料对接人，办理甲方供应材料设备的收料人。

15、甲方供应材料、设备等按照相关税法规定，应在拨付工程进度款时代扣代缴相关税金。

16、结算以本合同为准，与本合同相冲突的条款以本合同为准。

26、其他事项

1、未经发包人书面向许可，承包人不得擅自分包工程。如由配属队伍施工，应经发包人书面许可。承包人应提供配属队伍驻工地主要管理人员名单，并经发包人考察书面确定，只能增加不准减少/更换。如发现擅自更换配属队伍主要管理人员，承包人承诺给予发包人工程总造价 3%的补偿。

2、承包人的项目经理及主要管理人员应经过发包人考察认可，不准更换、减少，管理人员只能增加。承包人擅自更换项目经理和技术负责人向发包人按以下规定交纳补偿金：项目经理 2 万元/人、次，技术负责人 1 万元/人、次。发包人有权与承包人协商，建议更换其不称职的项目经理和技术负责人，如承包人未按发包人的要求予以调整人员，工程项目进展达不到发包人工作要求，发包人有权最终与其解除全部合同，并要求承包人承担全部经济损失。项目经理及主要管理人员工作不得力，发包人有权令其三日内撤离工地，承包人必须无条件服从，如不服从，发包人可拒绝拨付工程款，更换的项目经理和主要管理人员应经发包

人书面认可。承包人的项目经理在本工程施工期间，应专职为本工程服务，不得兼任其他工作，考勤由发包人项目部记录，项目经理和主要负责人应在本工地每月工作 25 日以上。

3、发包人分包的工程项目承包人应提供全部配合条件，并做好成品保护，配合不利的，不计取配合费，成品保护不当的，损失从责任方工程款中扣除。

4、因某一段形象进度工程质量不符合施工验收规范合格标准的，则此阶段工程款不予拨付，待下段形象进度完成时，经核验工期、质量达到要求后一并拨付。

5、工程延误的确定：发生工程顺延时，双方需办理工期顺延确认单，该确认单需加盖发包人公章后方可生效，只有监理或发包人工程管理人员的签字无效，承包人应严格按照合同约定的期限竣工验收，并交付使用，工期每延误一天，扣除承包工程总价的万分之五作为违约金，工期每延期一天，发包人在结算后付款的时间比合同约定的期限顺延十天。

6、竣工日期以通过当地建设行政主管部门竣工备案验收的时间为准，确保工程按期完工，工程提前不计提前奖，工期每拖后一天按总造价的万分之三罚款。工程竣工验收后，承包人必须将现场的临时设施、建筑垃圾、塔吊基础、硬化场地、临时施工道路等清运干净并达到绿化条件，如不能及时清运，由发包人安排专业队伍清运，由此发生的费用由承包人全部承担，在工程竣工结算中一并扣除。

以下无正文

甲方：

承包方：

法人代表：

法人代表：

委托代表:

委托代表:

年 月 日

附件:

房屋建筑工程质量保修书

发包人(全称):

承包人(全称):

为保证_____，在合理期限内正常使用，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承担质量保修责任。

一、工程质量保修书范围和内容

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工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统等项目。具体质量保修内容双方约定如下：

承包人承包范围内的全部工程。

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工之日起，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、 地基基础工程和主体结构工程为文件规定的该工程合理使用年限；
- 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、上下水管道、设备安装工程为 2 年；
- 5、 供热、供冷为两个供暖、供冷期；
- 6、 土方回填工程 3 年。