

编号：(XINGFA-2022-024A-20220905)

建设工程施工合同

住房和城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局



扫描全能王 创建

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：黄石汇达资产经营有限公司

黄石市西塞山区牧羊湖街道办事处

承包人（全称）：湖北超翔建筑工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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，双方就黄石市西塞山区老旧小区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：西塞山区石料山老旧小区改造项目（华新纸袋厂便民服务综合体改造）
2. 工程地点：黄石市西塞山区
3. 工程内容：西塞山区石料山老旧小区改造项目（华新纸袋厂便民服务综合体改造）（施工图的全部内容）
4. 工程承包范围：见招标文件文字说明、工程量清单和图纸

二、合同工期

计划开工日期：2022年8月5日。（以开工令为准）

计划竣工日期：2022年11月3日。

工期总日历天数：90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

工程质量符合符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的要求（合格）标准。

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）贰佰肆拾伍万贰仟元整；

人民币（小写）：2452000.00 元（含税）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：吴冠宇。

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 2022 年 ____ 月 ____ 日签订。

十、签订地点

本合同在 黄石汇达资产经营有限公司 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 签订之日起 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：



(公章)

承包人：



(公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：_____

组织机构代码：_____

地 址：

邮政编码：_____

邮政编码： 435000

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：

电子信箱：_____

电子信箱：

开户银行：

账 号：_____

账 号：



第二部分 通用合同条款

采用GF-2017-0201 示范文本通用合同条款



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：/。

1.2 法律

适用于合同的其他规范性文件：___/

___/___。

1.3 标准和规范

1.3.1 适用于工程的标准规范包括：国家标准、行业标准、工程所在地的地方标准以及相应的规章等。

1.3.2 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：___/___。

1.3.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：___/___。

1.4 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；（4）专用合同条款及其附件；（5）通用技术条款；（6）技术标准和要求；（7）图纸；（8）已标价工程量清单；（9）其他合同文件。



1.5 图纸和承包人文件

1.5.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：合同签订七天后；

发包人向承包人提供图纸的数量：四套；

发包人向承包人提供图纸的内容：与招标文件图纸内容一致。

1.6 施工现场、施工条件和基础资料的提供

1.6.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：按通用条款执行。

2. 承包人

2.1 承包人的一般义务

(1) 承包人应履行的其他义务：承包人应严格按照《保障农民工工资支付条例》（中华人民共和国国务院令 第 724 号）、《建筑工人实名制管理办法（试行）》（建市〔2019〕18号）及《黄石市关于全面落实工程建设领域农民工工资拖欠“清欠”基础制度的实施意见》（黄政办发〔2018〕48号）的等有关文件要求，落实农民工工资“治欠保支”五项制度（农民工实名制管理制度、工资专户分账管理制度、按月足额银行代发农民工工资制度、工资保证金制度、维权公示牌制度），并对建筑工人进行实名制管理，如因农民工工资拖欠“保支”五项制度管理弱化、发生欠薪并确认属实的，接受有关部门依法依规实施的联合惩戒。

2.2 项目经理



2.2.1 项目经理:

姓名: 吴冠宇;

身份证号: 420281198808098439;

建造师执业资格等级: 二级;

建造师注册证书号: 鄂 242141544239;

安全生产考核合格证书号: 鄂建安 B (2018) 0003679;

联系电话: 15572965080;

关于项目经理每月在施工现场的时间要求: 应符合“黄石市政府投资工程施工现场关键岗位人员考勤办法”的规定。

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: 按通用条款执行。

项目经理未经批准, 擅自离开施工现场的违约责任: 按通用条款执行。

2.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任: 按通用条款执行。

2.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任: 按通用条款执行。

2.3 承包人人员

2.3.1 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: 工程开工前。

2.3.2 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:
按通用条款执行。

2.3.3 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求:



经监理及甲方现场代表同意_____。

2.3.4 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任

按通用条款执行_____。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：按通用

款执行_____。

2.4 分包

2.4.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：_____按通用条款执行_____。

主体结构、关键性工作的范围：_____按通用条款执行_____。

2.4.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：_____按通用条款执行_____。

其他关于分包的约定：_____ / _____。

2.4.3 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：按通用条款执行_____。

2.5 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

按通用条款执行_____。

2.6 履约担保

承包人是否提供履约担保：否_____。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：_____ / _____。



3. 工程质量

3.1 质量要求

特殊质量标准和要求：按通用条款执行和排水管网必须由第三方提供视频影像排查，无渗漏水即为合格。

即承包人应承担质量达不到要求而造成的损失并承担相应的经济处罚；若工程初验不合格，则由承包人免费返工修补合格，并承担相应费用和延误工期损失，另外，再向发包人支付合同总价的 3% 的违约金。每道工序，承包人负责自检合格后，向监理单位报验，若监理检查不合格时，承包人负责返工修补合格，并承担相应费用和延误工期损失，另外接受发包人 500 元/项罚款。

关于工程奖项的约定： / 。

3.3 隐蔽工程检查

3.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：按通用条款执行。

监理人不能按时进行检查时，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。

4. 安全文明施工与环境保护

4.1 安全文明施工

4.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定： / 。

4.1.2 关于治安保卫的特别约定： / 。



关于编制施工场地治安安全计划的约定：_____。

4.1.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：_____。

4.1.4 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：_____。

5. 工期和进度

5.1 施工组织设计

5.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：(1)

施工方案；(2)施工现场平面图；(3)施工进度计划和保证措

施；(4)劳动及材料供应计划；(5)施工机械设备的选用；

(6)质量保证体系及措施；(7)安全生产及文明施工措施；

(8)环境保护及成本控制措施；(9)合同当事人约定的其他内

容。

5.1.2 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：_____。

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：_____。

5.2 施工进度计划

5.2.1 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：_____。

5.3 开工



5.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：开工前。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：按通用条款执行。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限： / 。

5.3.2 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 7 天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

5.4 测量放线

5.4.1 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： / 。

5.5 工期延误、支付工程进度款

5.5.1 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：

因承包人原因不能按照合同约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工，每延误一天，向发包人支付违约金 2000 元，延误工期超过 30 天，发包人有权解除合同。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：不设上限。

5.5.2 因发包人不能按时支付月进度款

因发包人原因造成月进度款延误，逾期工期顺延：

承包人申请进度款手续齐全交由发包人后 10 个工作日（含周六、日）付款，因发包人原因不能按照合同约定按月支付月进度款，影



响工期顺延。

因发包人原因造成一切工期延误，工期顺延。

5.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定： / 。

5.7 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：

- (1) 按通用条款执行 ；
- (2) 按通用条款执行 ；
- (3) 按通用条款执行 。

5.8 样品

5.8.1 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： 按通用条款执行 。

6. 变更

6.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：（1）增加或减少合同中任何工作，或追加额外工作；（2）取消合同中任何工作，但转由他人实施的工作除外；（3）改变合同中任何工作的质量标准或其他特性；（4）改变工程的基线、标高、位置和尺寸；（5）改变工程的时间安排或实施顺序。

6.2 变更估价



6.2.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：（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）合同中沒有适用或没有类似的变更工程的价格，由承包人根据变更工程资料，计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的信息价和承包人报价浮动率提出变更工程项目的单价，报发包人确认后调整，承包人报价浮动率按下列公式计算： $L=(1-中标价/招标控制价)*100\%$ 。

6.3 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： / 。

6.4 暂估价

暂估价材料和工程设备的明细详见附件 11：《暂估价一览表》。

6.4.1 依法必须招标的暂估价项目

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。

6.4.2 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：按通用条款执行。

6.5 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：按通用条款执行。

7. 价格调整

7.1 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：按国家相关标准执行。

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第 2 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: 基准价格为投标当期信息价

在合同工期内，承包人的主要材料价格（钢材、商品砼、商品砂浆、砌体等材料）的风险控制在 $\pm 10\%$ （含 10% ）以内，超过此范围，发包人将根据施工期当期材料信息价与投标当期信息价，对超出 $\pm 10\%$ 的部分进行据实调整，工程量以当月月进度报表申报实际完成的工程量为准，每月发生的价差在当月月进度报表中申报，价差不再计取管理费和利润。其他材料价格风险承包人自行考虑，无论何种情况，不予调整；

第3种方式：其他价格调整方式：_____ /



8. 合同价格、计量与支付

8.1 合同价格形式

1、单价合同。

固定单价包含的风险范围：(1) 承包人应充分考虑施工管理风险、建材和机械上涨风险及国家政策人工费调整风险，材料价格波动风险按通用条款 7.1 执行，人工费按国家政策调整，机械费仅对其中用油及人工费调整；

因承包人自身原因在投标过程中掉项、漏项、漏算、少算的内容一概不追加任何费用。

8.2 工程进度款支付

8.2.1 付款周期

关于付款周期的约定：关于付款周期的约定：发包人根据承包人工
程进度进行考核支付当期进度款：按月进度支付 70% 的进度款；工程
竣工验收合格后予以支付至合同价 85%；结算审计完成后付至结算
审计金额的 97%；剩余 3% 作为质保金，壹年无质量缺陷退还剩余 3%
尾款。支付全过程不计息，承包人应在发包人每次付款前提交相应
金额发票，否则，发包人有权拒绝付款。

9. 验收和工程试车

9.1 分部分项工程验收

9.1.2 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。

9.2 竣工验收

9.2.1 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：承包人提交申请，监理工程师批准，发承包人组织验收。

9.2.2 移交、接收全部与部分工程

承包人向发承包人移交工程的期限：竣工验收合格后 10 日。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：每延误一天，罚款 2000 元。延误工期超过 30 天，发承包人有权解除合同。

9.3 竣工退场

12.3.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：竣工验收合格后 10 日内清理退场。

10. 竣工结算

10.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：按通用条款执行。

竣工结算申请单应包括的内容：按通用条款执行，通用条款 14.2 和 14.4.2 不予适用。

工程竣工验收报告经发承包人认可后，承包人向发承包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照合同约定的合同价款及合同价调整内容，进行工程竣工结算。承包人报送审计的工程造价结算（决算），经审计机构审减额超过 8% 的审计费用由承包人承担。



11. 缺陷责任期与保修

11.1 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：1年（自工程竣工验收合格之日起1年计算）。

11.2 质量保证金

- (1) 3 %的工程结算总额；
- (2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

11.3 保修

11.3.1 保修责任

工程保修期：按 附件《工程质量保修书》执行。

11.3.2 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：2天内。

12.1 承包人违约

12.1.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：因承包人原因，工程质量竣工验收一次性达不到合同约定的质量标准应向发包人支付违约金1万元，并自行承担费用整改至达到合格标准，并赔偿因此给发包人造成的损失。

12.1.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：按通用条款执行。

12.1.3 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：按通用条款执行。

发包人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：
/_____。

13. 不可抗力

13.1 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：_____按通用条款执行_____。

13.2 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后____天
内完成款项的支付。

14. 保险

14.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：承包人需购买工程一切险及工程保险
(费用自行承担)。

15. 争议解决

15.1 按照招标文件补充条款 39 条

15.2 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 西塞山区 人民法院起诉。



发包人(公章):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮政编码:



承包人(公章):

地 址:

地 址:

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮政编码:



发包人(公章):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

电 话:

开户银行:

账 号:

邮政编码:

传 真:



附件

工程质量保修书

发包人（全称）：黄石汇达资产经营有限公司

黄石市西塞山区牧羊湖街道办事处

承包人（全称）：湖北超翔建筑工程有限公司

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》，经协商一致就西塞山区石料山老旧小区改造项目（华新纸袋厂便民服务综合体改造）（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、法规和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括电气管线、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：

按通用条款执行。

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 2 年；



3. 装修工程为 1 年;
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 1 年;
5. 供热与供冷系统为 1 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 1 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 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：按通用条款执行。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(公章):

承包人(公章):



地

地 址:

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

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:



发包人(公章):

发包人(公章):

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

电 话:

电 话:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

邮政编码:

邮政编码:

