

合同管理手册

1、目的

为加强集团公司全面合同管理，进一步规范管理程序，强化合同意识，使合同管理工作更加规范化、制度化、程序化，保证合同的正常签订与履约、风险防范与控制，确保合同目标的实现，特制定本手册。

2、适用范围

本手册适用于公司、分公司、项目部的合同管理。

3、术语和定义

3.1 衍生合同：《劳务合同》、《材料采购合同》、《周转材料租赁合同》、《机械租赁合同》、《专业分包合同》、《工程项目管理责任状》及其它合同统称为衍生合同。

3.2 生产要素管理部门（人员）：包括生产、技术、质量、安全、劳务、材料、机械管理部门（人员）。

3.3 财务管理部门（人员）：包括财务、资金、法务、审计等管理部门（人员）。

4、管理对象

4.1 建设工程施工合同；

4.2 劳务合同；

4.3 材料采购合同；

4.4 周转材料租赁合同；

4.5 机械租赁合同；

4.6 专业分包合同；

4.7 工程项目管理责任状;

4.8 其它合同。

5、管理内容

5.1 合同风险管理;

5.2 合同签约管理;

5.3 合同履行管理;

5.4 合同档案管理;

5.5 合同变更管理;

5.6 合同统计管理。

6 、合同管理机构及职责

6.1 公司合同管理部门职责

6.1.1 宣传贯彻国家、地方、部门相关法律、法规、规章制度;

6.1.2 制定公司的合同管理制度并组织实施;

6.1.3 设专职人员负责各类合同的管理,并负责公司合同专用章的管理和使用;

6.1.4 审查施工合同草案,提出合同审查意见,保证其合法性、有效性及可行性;

6.1.5 组织合同签订和变更前的评审,负责合同的签订,协助分公司解决合同履行中存在的问题;

6.1.6 负责一级专业分包合同的评审和签订;

6.1.7 规范并推广使用合同的统一或规范文本;

6.1.8 负责公司与工商行政管理机关合同管理部门的联系及施工合同的统计、综合分析和上报工作,对合同统一编号、登记台帐、分类管理;

6.1.9 指导基层各单位的施工合同管理工作,对业务人员进行合同

相关知识的培训;

6.1.10 施工合同履行完毕或终止后进行资料的归档管理,并按规定移交档案室。

6.2 分公司合同管理部门职责

6.2.1 宣传贯彻《合同法》等有关法律法规,贯彻落实公司合同管理的各项规章制度;

6.2.2 设立专职或兼职合同管理机构 and 人员;

6.2.3 负责本分公司合同的指导和审查,参与合同的谈判、起草、签约和履行及与公司合同主管部门的联系;

6.2.4 负责二级专业分包合同与劳务分包合同的评审和签订;

6.2.5 对所有合同按合同主管部门的要求进行统一编号并登记台帐;同时应向合同管理部门报送合同报表等有关资料;

6.2.6 监督、检查、指导本分公司各项目的合同履行情况,发现问题及时解决,并及时向合同主管部门反映合同管理情况;

6.2.7 发生争议的合同应及时向合同主管部门和有关领导汇报,参与争议处理,及时提供处理争议的有关证据。

6.3 项目部合同管理职责

6.3.1 宣传贯彻《合同法》等有关法律法规,贯彻落实公司及分公司合同管理的各项规章制度;

6.3.2 合同签订后组织合同及相关文件的交底,使项目全体管理人员了解合同条款及对业主的承诺,并填写合同交底书(详见附件五、附件六),并形成记录;

6.3.3 收集整理合同在签订、履行、变更、终止或解除中的有关资料并建立台帐;

6.3.4 及时按规定办理各类衍生合同以及相关手续,并建立台帐;

6.3.5 按时、按要求将合同的履行情况向分公司及合同主管部门报告;

6.3.6 与专职法律人员共同办理合同纠纷的协商、调解、仲裁或诉讼。

7、相关部门合同管理职责

7.1 市场开发部门职责

7.1.1 负责合同的风险管理;

7.1.2 参与合同的签约管理。

7.2 生产要素管理部门(人员)职责

7.2.1 参与合同的风险管理;

7.2.2 参与合同的签约管理;

7.2.3 负责合同的履约管理,组织对合同履行过程进行监督。

7.3 财务管理部门(人员)的合同管理职责

7.3.1 参与合同的风险管理;

7.3.2 参与合同的签约管理;

7.3.3 参与合同的履约管理。

7.4 法务管理部门(人员)职责

7.4.1 参与合同的签约管理;

7.4.2 负责合同纠纷的法律事务。

8、管理细则

8.1 合同风险管理(具体管理程序,执行《市场开发管理手册》)

8.1.1 重点在建设工程施工合同;

8.1.2 承揽任务前做好风险初评工作,评审内容包括资金状况、社会信誉、产业政策、相关法律法规;

8.1.3 投标前做好投标评审工作,评审内容包括初评内容、工程经

济性分析、合同主要条款；

8.1.4 工程中标后，将工程招标过程中对顾客的承诺报送合同预算部。

8.2 合同签约管理

8.2.1 提高合同评审的主动性，一经中标，合同预算部主动和分公司沟通，督促其积极进行合同起草，尽量使用规范文本，规范合同用语，执行合同会签制度。

8.2.2 建设工程施工合同在工程中标后（或承接工程任务后）一个月内签订完毕，实行二级会签即分公司参照公司评审程序、内容、办法由分公司合同预算科组织相关人员进行会签。

8.2.3 合同会签须提供附件一所包括的全部内容。背景资料不全的建设工程施工合同不予评审。如因市场开发需要，无中标通知书、投标书、招标文件、答疑文件，须详细分析无此资料带来的风险评估及应对措施，并书面报合同预算部。（附件一：合同送审接收单）

8.2.4 合同预算部根据投标评审情况、分公司会签结果对提交的合同进行初评提出评审意见（附件二：合同初评意见表）并组织公司相关部门进行会签。

8.2.5 公司相关部门对建筑工程施工合同的会签时间不得超过两个工作日（不含节假日）。（附件三：合同签约评审表）

8.2.6 衍生合同的签约由分公司根据公司相关部门规定及分公司具体情况制定相应的程序及管理办法，原则上要参照建设工程施工合同签约管理办法，执行会签制度；各分公司具体管理办法须报公司合同预算部备案。

8.2.7 会签意见分为三类：必改条款、建议条款、提示条款；

8.2.8 分公司根据会签意见与建设单位进行合同谈判，并将具体相

关情况填写合同反馈意见表后提交合同预算部。(附件四: 合同反馈意见表);

8.3 建设工程施工合同的评审

8.3.1 合同评审类别划分

9.3.1.1 A类合同为合同价款在100万元以下的单位工程合同,以及合同签订后由我方或顾客提出的补充合同;

8.3.1.2 除A类合同之外的合同均为B类合同。

8.3.2 合同评审程序

8.3.2.1 A类合同由分公司经理签注意见,报合同预算部;由合同预算部审查合同条款,报主管领导批准。

8.3.2.2 B类合同由分公司经理签注意见,报合同预算部;合同预算部组织相关职能部门进行评审,报主管领导批准。

8.3.3 集团公司合同评审部门及评审内容

8.3.3.1 市场开发部:负责业主的资信评价,对工程的真实性、可行性、招投标手续、经营模式、立项批文、资金来源情况进行分析;

8.3.3.2 生产监控部:负责合同有关生产条款、安全条款、项目组织条款的风险评审,结合该工程合同提出生产管理、生产要素组织、管理人员配备要求、安全管理的难点、重点及相应的建议措施;

8.3.3.3 技术中心:负责合同有关技术条款的风险评审,结合该工程技术提出技术管理的难点、重点及相应的建议措施;

8.3.3.4 质量管理部:负责合同有关质量条款的风险评审,结合该工程合同提出质量管理的难点、重点及相应的建议措施;

8.3.3.5 财务部、资金中心:负责合同有关资金条款的风险性评审,结合该工程合同提出资金管理的难点、重点及相应的建议措施;

8.3.3.6 法务管理部:负责合同全部条款的严谨性评审、法律风险

评审，结合该工程合同提出法务管理的难点、重点及相应的建议措施；

8.3.3.7 合同预算部：负责合同有关结算条款盈亏性的评审，结合该工程合同提出结算管理、成本管理的难点、重点及相应的建议措施。

8.3.4 分公司、项目部、个人无权对外签定建设工程施工合同，项目部、个人无权对外签定衍生合同；一经发现责令改正，并对责任人、责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究。

8.3.5 建设工程施工合同须盖公司合同专用章，衍生合同须盖分公司公章或公司合同专用章，任何人不得以任何理由盖其它公章；一经发现责令改正，并对责任人、责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究。

8.3.6 经公司盖章的合同，分公司应在规定时间内（太原市内工程合同 7 天内、省内工程 14 天内、省外工程 28 天内）督促业主盖章后返回公司合同预算部。

8.3.7 分公司与公司的业务往来，须设专人负责，其他人员不得代办。

8.3.8 备案合同需由承办分公司出具书面说明，经分公司经理同意报合同预算部主管领导同意后予以办理，分公司办理完相关事宜后须将备案合同返回合同预算部备案。

8.4 合同履约管理

8.4.1 做好合同交底工作（详见附件五、附件六）

8.4.1.1 工程开工前，项目部参加分公司组织的施工合同交底，全面了解掌握合同条款，留存记录；

8.4.1.2 项目经理负责组织衍生合同的交底，留存记录；

8.4.1.3 交底合同不留死角、交底内容不留死角、交底对象不留死角；

8.4.1.4 合同交底要经常化, 随时进行, 不走形式, 要有书面记录;

8.4.1.5 公司、分公司要随时检查、督促。

8.4.2 做好合同履行评审工作

8.4.2.1 项目经理负责组织, 生产要素部门及项目全体配合完成;

8.4.2.2 每季不少于一次;

8.4.2.3 项目部对评审提出的问题要制定整改措施。

8.5 合同档案管理

8.5.1 设专人负责。公司所有合同必须在合同预算部备案; 分公司所有合同必须在合同预算科备案; 项目部所有合同必须在合同造价员处备案;

8.5.2 经顾客盖章后返回的合同文本由合同预算部统一发放, 正本由合同预算部保存, 生产监控部、市场开发部及承建分公司留存副本。

8.5.3 合同履行完毕后, 合同预算部将合同文本归入档案室, 由档案室长期保管。

8.5.4 逐步提高电子化管理程度。

8.6 合同统计管理

8.6.1 合同签约率的统计;

8.6.2 合同履约率的统计, 分目标考核: 质量、安全、工期、结算、资金。

8.7 合同变更管理

8.7.1 当工程变更或合同实施出现较大变化时, 项目部应及时通知分公司主办科室, 由分公司将合同修订意见以补充合同的形式报合同预算部进行评审确认。(参照 8.2 条合同签约管理规定)

8.7.2 补充合同由合同预算部及时传递给相关部门。

8.8 合同解除管理

合同实施中出现异常情况，致使合同无法继续履行，需解除合同时，分公司需履行合同评审程序，经公司同意后由分公司负责与顾客办理有关手续，报合同预算部备案。

8.9 合同履约后评价

合同履约完毕后由各分公司组织项目部总结该工程合同签订各项指标的完成情况进行汇总并作出评价后，报生产监控部保存。

8.10 处罚办法

8.10.1 建设工程施工合同在工程中标后（或承接工程任务后），如因甲方原因，不能在一个月內签订合同，分公司须写出书面资料报合同预算部；如不及时提出书面报告说明情况，对责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究，并处以责任单位 5000 元/次的罚款，责任单位应在罚款通知发出后一周內将罚款交至公司资金中心。

8.10.2 分公司、项目部、个人无权对外签定建设工程施工合同，项目部、个人无权对外签定衍生合同；一经发现责令改正，并对责任人、责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究，同时处以责任单位 5000 元/次的罚款，并赔偿由此产生的经济损失。责任单位应在罚款通知发出后一周內将罚款交至公司资金中心。

8.10.3 建设工程施工合同须盖公司合同专用章，衍生合同须盖分公司公章或公司合同专用章，任何人不得以任何理由盖其它公章；一经发现责令改正，并对责任人、责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究，同时处以责任单位 5000 元/次的罚款，并赔偿由此产生的经济损失。责任单位应在罚款通知发出后一周內将罚款交至公司资金中心。

8.10.4 经公司盖章的合同，分公司应在规定时间内督促业主盖章后返回公司合同预算部三份（一正二副）；如逾期未返回属甲方原因，

请分公司书面陈述原因经甲方确认后将书面资料报公司主管领导审批同意后，可不作处罚，否则，对责任单位按照《山西四建责任追究管理办法》进行追究，并按如下办法予以处罚：到期未返回处以责任单位 5000 元/次的罚款；如到期超过一个月未返回，处以责任单位 10000 元/次的罚款；到期超过三个月未返回，处以责任单位 15000 元/次的罚款，并赔偿由此产生的经济损失。责任单位应在罚款通知发出后一周内将罚款交至公司资金中心。

8.10.5 工程开工未签订施工合同，请分公司自觉书面作出详细的说明报公司主管领导，审批同意后，可不作处罚。否则被公司查出后按如下办法予以处罚：开工一个月尚未签订施工合同的，处以责任单位 5000 元/项的罚款；开工六个月尚未签订施工合同的，处以责任单位 10000 元/项的罚款；开工一年尚未签订施工合同的，处以责任单位 15000 元/项的罚款；工程完工尚未签订施工合同的，处以责任单位 20000 元/项的罚款。责任单位应在罚款通知发出后一周内将罚款交至公司资金中心。

8.10.6 经分公司评审通过提交至合同预算部等待初评的合同语言应通畅、文字应无误，若在初评时发现此类低级错误，一经发现将处以责任单位 500 元/项合同的罚款，若出现严重错误，视情况的严重程度进行处罚，责任单位应在罚款通知发出后一周内将罚款交至公司资金中心。

9 、记录

- 9.1 合同送审接收单（附件一）
- 9.2 合同初评意见表（附件二）
- 9.3 合同签约评审表（附件三）
- 9.4 合同反馈意见表（附件四）

- 9.5 施工合同交底记录表（附件五）
- 9.6 衍生合同交底记录表（附件六）
- 9.7 建设工程施工合同台账（附件七）
- 9.8 工程分包合同台帐（附件八）
- 9.9 劳务分包合同台帐（附件九）

10 、流程图

- 10.1 合同管理工作流程图（图一）
- 10.2 合同评审、签订流程图（图二）

11、支持性文件

- 11.1 合同管理指引及订立原则
- 11.2 建设工程施工合同填写方法
- 11.3 产生合同纠纷的常见原因
- 11.4 日常施工合同履行过程中承包人常遇风险及防范
- 11.5 示范文本中的索赔机会
- 11.6 承包项目管理实施办法

附件一

合同送审接收单

填报单位：

工程名称					
工程结构及层数		工程面积		合同价款	
质量等级		合同工期		项目经理	
建设单位					
承建单位					
序号	背景资料		内 容		
1	合同类型				
2	专业工程配合施工单位				
3	投标评审单、分公司合同评审表				
4	招标文件				
5	投标书及中标通知书				
6	施工图纸及招标文件的答疑记录				
7	成本预测分析				
8	报价调整幅度及原因				
9	各单位报价情况、暂定标底、中标价				
10	草签合同的难点、分歧				
送件人		接收人		时间	

填表说明：①表中1填“A”或“B”；2填“有”或“无”，如“有”请填上具体的名称；3、4、5、6、7需填“有”或“无”，并提供书面资料。

②表中8、9、10需填具体内容。

③表中3、4、5填“无”时需按本手册第8.2.3备注执行。

附件三

合同签约评审表

编号：

工程名称		合同类别	
实施单位		分公司经理	
公司审核 部 门	存在问题，拟处理意见或批示		审核人
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		

公司审核 部 门	存在问题，拟处理意见或批示		审核人
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
	必改条款： 建议修改： 提示条款：		
评审结论	审核人：		
	部长：		
主管领导			
经办人		盖章时间	

附件四

合同反馈意见表

工程名称		合同类型	
实施单位		分公司 经 理	
反馈情况:			
分公司部门评审意见反馈情况			
初评意见反馈情况			
公司部门评审意见反馈情况			
反馈人:			
反馈日期:			

附件五

山西四建集团有限公司

_____工程

合 同 交 底 书

交底人：

接受交底人：

年 月 日

合同交底记录表

项目名称					
合 同 主 要 内 容					
应对业主风险、垫资风险、技术风险、设计变更风险采取的相应措施					
交 底 人（交底时间）					
项 目 管 理 人 员	项目经理		项 目 管 理 人 员	施工员	
	项目副经理			材料员	
	责任工程师			安全员	
	造价员			资料员	
	质量员				

一、工程概况

建筑面积：

结构类型：

承包范围：

二、工期

合同交底内容		责任人
开工日期		
竣工日期		
合同总工期		
节点工期要求		
合同约定中间验收部位及时间		
合同约定工期顺延的条件		
工期提前的奖励		
工期拖延应承担的违约责任		

三、质量

合同交底内容		责任人
合同约定质量标准		
工程获奖的奖励		
未达到约定标准应承担的违约责任		

四、合同价款及支付

合同交底内容		责任人
合同造价		
合同价款包括的风险因素		
约定的价款调整因素		
约定的价款调整方式		
工程预付款	(有或无)	
支付时间及支付比例		
工程预付款扣回的时间和比例		
发包人未按时支付预付款应当采取的措施		

五、工程师

合同交底内容		责任人
监理单位名称		
监理工程师姓名		
监理工程师职责		
发包人批准才能行使的职权		
发包方派驻的工程师姓名		
工程师职责		
发包人批准才能行使的职权		

六、发包人应完成的工作

合同交底内容		责任人
施工场地具备施工条件的要求及完成的时间		
办理施工所需证件、批件的名称和完成时间		
水准点与坐标控制点交验要求		

七、工程量的确认与进度款支付

合同交底内容		责任人
向工程师提交已完工程量报告的时间和份数		
工程师应当审核完毕的时间		
工程进度款支付方式和时间		
发包人未按时支付进度款应当采取的措施		

八、材料设备

合同交底内容		责任人
发包人供应的材料名称		
提供材料采购计划及材料到场的时间		
结算方法		

九、工程变更

合同交底内容		责任人
合同内对工程变更范围的约定		
因变更导致的价款调整及工期的顺延		
变更部分价款的确定方式		
其他约定		

十、竣工结算

合同交底内容		责任人
提交竣工资料的时间和份数 (含竣工验收报告、竣工图)		
提交工程结算资料的要求、时间、份数		
发包人审核结算完毕时间		
发包人未在约定的时间审核完毕 应当采取的措施		
发包人未按约定支付工程尾款 应当采取的措施		

十一、不可抗力

合同交底内容		责任人
不可抗力的约定内容		
不可抗力发生后应当采取的措施		

十二、其他约定

合同交底内容		责任人

附件六

() 合同交底记录表

工程名称					
合同主要内容					
<div> <div>交底人：</div> <div>交底时间：</div> </div>					
项目 管理 人员	项目经理		项目 管理 人员	施工员	
	项目副经理			材料员	
	责任工程师			安全员	
	造价员			资料员	
	质量员				

建设工程施工合同台帐

[illegible]

附件八

工程施工合同台帐

合同 编号	项目名称	承包 范围	承包方	工程量 m ²	结构	层 数	开竣工 日期	质量 等级	合同价款 (万元)	管理费 率%	备注

附件九

劳务分包合同台账

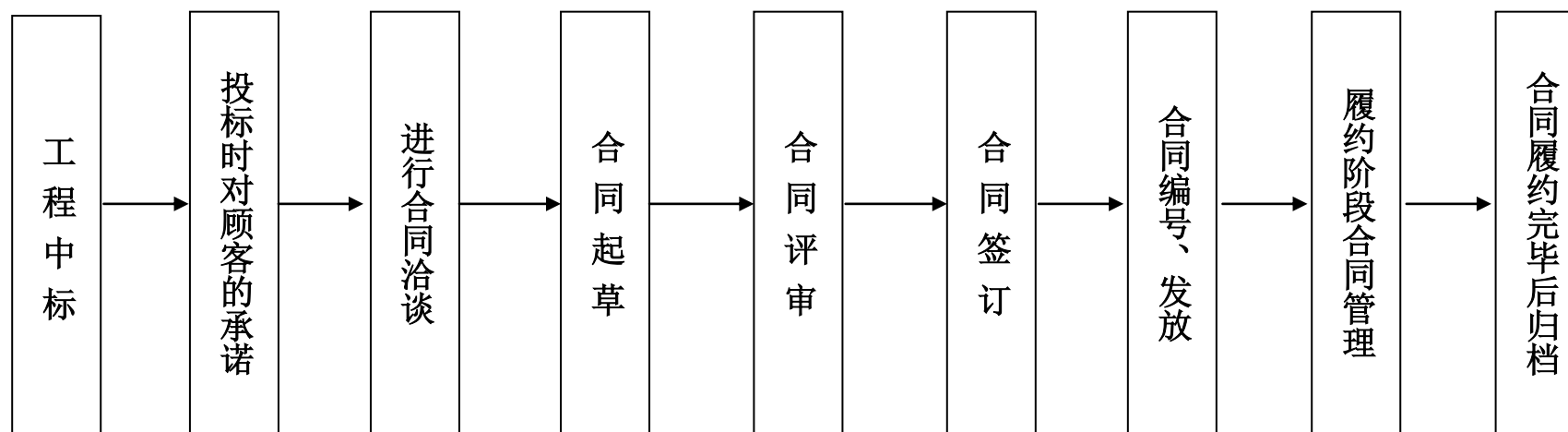
项目名称:

序号	合同编号	承包方	承包内容	合同总价	合同单价	备注

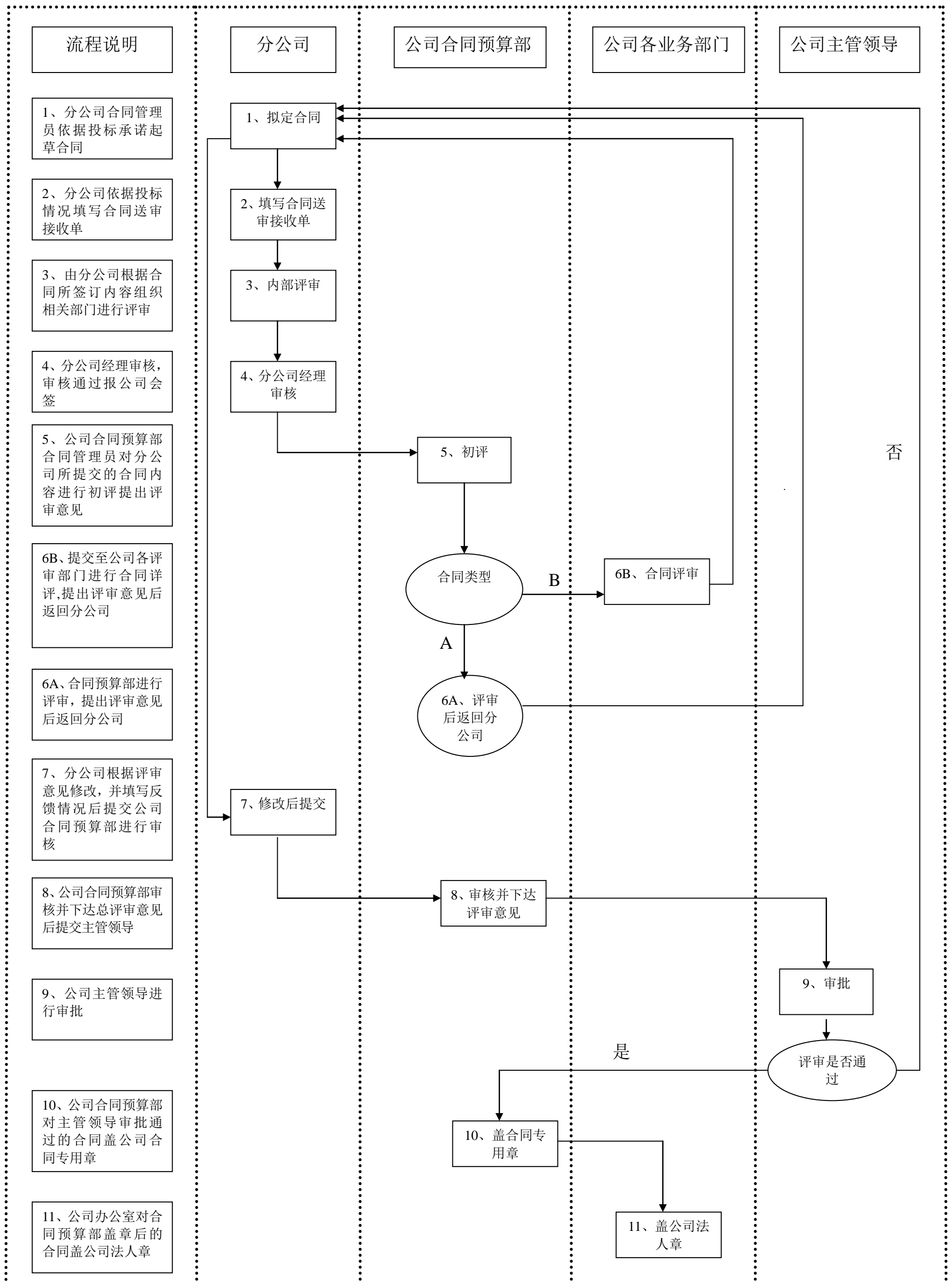
注：其他类别合同台账以此台账为样本

(图一)

合同管理工作流程图



合同评审、签订流程图



合同管理指引及订立原则

指引说明

为进一步提高公司范围内合同管理人员及相关人员的建设工程施工合同的管理意识和水平，充分发挥合同管理在日常施工管理工作中的核心地位和作用，从合同管理角度实现开源节流、防范风险的目的，公司合同预算部组织编写了建设工程施工合同填写指引。目前，公司通用的两种建设工程施工合同示范文本（《山西省建设工程施工合同》和《建设工程施工合同》）借鉴了国际施工合同示范本 FIDIC 的经验，反映了国际建设工程惯例，突出了国际性、系统性、科学性的特点，体现了示范文本应具有的完备性、平等性、合法性、协商性原则。合同预算部编写的这本填写指引以山西省建设工程施工合同（JF-2006-0001）为示范文本，对建设工程施工合同专用条款中涉及到的双方的权利和义务、双方的违约责任以及涉及到的词语定义等内容做了明确的阐述。本填写指引同样适用于由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局于一九九九年十二月联合制定的《建设工程施工合同》（GF-1999-0201）示范文本的填写。本指引最后列举了工程施工合同产生纠纷的常见原因，对施工合同常遇的风险及其防范技巧进行了简要概述，对示范文本中的索赔机会以表格形式进行了总结。

建设工程施工合同订立原则

建设工程施工合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同，其订立遵循以下原则：

- ◆ 遵守法律，行政法规原则
- ◆ 自愿原则
- ◆ 公平和法律地位平等原则
- ◆ 诚实信用原则
- ◆ 等价有偿原则
- ◆ 不得损害社会公共利益和扰乱社会经济秩序原则

建设工程施工合同填写方法

建设工程施工合同(示范文本)由《协议书》、《通用条款》和《专用条款》三部分构成。

《协议书》是发包人与承包人就合同内容协商一致意见后,向对方承诺履行合同签订的正式协议。

《通用条款》是根据《建筑法》、《合同法》等法律、法规和国家政策制定的,同时考虑了工程施工中的惯例以及施工合同在签订、履行和管理中的通常作法,具有较强的普遍性和通用性,是通用于各类建设工程施工的基础性条款。

《专用条款》是专用于具体工程的条款,它根据工程内容的不同而有不同的内容和特点,是对《通用条款》内容的具体约定、修改和补充。

第一部分 《协议书》

《协议书》包括工程概况、工程承包范围、工期、质量、合同价款等合同主要内容,明确了包括《协议书》在内的组成合同的所有文件,并约定了合同生效方式及合同订立的时间、地点等。有关解释如下:

发包人是指具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人及其合法继承人,应具备支付工程价款的能力。发包人的单位名称或个人姓名应完整、准确填写,不应简称。

承包人是指具有工程承包主体资格并被发包人接受的当事人及其合法继承人。承包人必须是具备建筑工程施工资质证书的企业法人。承包人的名称应完整、准确填写,不应简称。

一、 工程概况

工程名称: 应填写全称,如*****工程。

工程地点：应填写详细的工程所在的地点。

工程内容：指反映工程状况的一些指标内容、房屋建筑工程应填写建筑面积、结构类型、层数等。对于道路、隧道、桥梁、机场、堤坝等其他土木工程应填写反映设计生产能力或工程效益的指标，如长度、跨度、容量、群体工程内容应列表说明。

工程立项批准文号：对于须有关部门审批立项才能建设的工程，应填写立项批准文号。

资金来源：指获得工程建设资金的方式或渠道，如财政拨款、银行贷款、单位自筹以及外商投资、世行贷款、民间捐赠等，来源有多种方式的，应写明不同方式所占的比例。

二、 工程承包范围

指承包人承包的工作范围和内容。如土建、线路、管道、设备安装及装饰装修工程。可以更具体一些填写是否包括煤气、电气、通风与空调、电梯、通讯、消防、设备安装、绿化等工程。

三、 合同工期

开工日期：双方约定可以填写绝对日期，也可约定填写相对日期。群体工程以第一个开工的工程为准。如：合同签订后**天开工或承包人收到开工令后**天开工等。

竣工日期：双方约定可以填写绝对日期，也可约定填写相对日期。群体工程以最后竣工的工程为准。

合同工期总日历天数：以“天”为单位填写。

四、 质量标准

工程质量标准：可填写为“合格”。

五、 合同价款

合同价款应填写双方确定的合同金额，同时用大小写数字填写，该协议书确定工程价款用人民币表示，双方约定用外币表示时，应注明

用何种外币。

六、 组成合同的文件

《协议书》列出组成合同的主要文件，合同双方可在此基础上进行补充。当合同文件内容不相一致时，双方按《通用条款》约定的顺序解释，也可在《专用条款》内对合同文件的解释顺序进行调整。

七、 合同生效

合同订立时间指合同双方签字盖章的时间，应填写完整的年月日。

合同订立的地点指合同双方签字盖章的地点，应填写合同签订所在地点。

合同双方约定合同生效的方式或者条件。如不约定合同生效条件，可填写为“本合同双方约定签字或盖章后生效”。如约定合同生效条件，则填写双方约定合同生效条件，如“本合同双方约定签字或盖章并经公证后生效”，此时形成条件成就合同。

合同由发包人、承包人双方法定代表人或法定代表人授权委托的代理人签署姓名，并加盖双方单位公章，如果有规定要求承包人使用合同专用章的，可以加盖合同专用章。

第三部分 《专用条款》

专用条款是经发承包双方根据工程具体情况协商一致约定的条款。由于建设工程具体情况千差万别，双方除使用通用条款外，还须根据工程实际情况进行协商，协商一致后在专用条款内进行约定。

一、 词语定义及合同文件

2、 合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序，是供发包人和承包人对组成本合同的文件排列顺序的调整或补充有新约定时填入本款。双方如认为不需重新约定时，该款可填入“执行通用条款”。

3、 语言文字的适用法律、标准及规范

3.1、本合同除使用汉语外，还使用_____语言文字。

本条提供发包人和承包人在使用不同语言文字有新约定时填入。
只使用汉语时，在填写内容处划“/”

3.2、适用法律和法规

本条是供发包人和承包人在谈判时，双方认为需要在合同内明示的法律、行政法规、地方法规或部门规章的名称，经双方协商一致后，填入本款。如通常情况下可填写“《合同法》、《建筑法》、《招标投标法》”等法律法规。

3.3、适用标准、规范

本条填写合同内工程项目执行的具体标准、规范名称的编号，也可填写“国家、地方制定的建筑施工标准、规范”。

如发包人提供标准、规范，应写明提供的时间。

发包人要求使用国外标准、规范时，此处应写明外国国家的制定单位的名称和标准、规范名称，发包人提供中文译本的时间，以及不按规定提供的责任。

4、图纸

4.1、此处写明发包人提供图纸的时间和套数，如开工前几天或具体提供的时间，套数应写明是否包括竣工图。

发包人的图纸有保密要求的，写明要求保密的内容、期限及保密费用如何承担。

使用国外设计时，此处应约定翻译、补充图纸不足部分和购买国外标准图纸的责任、提供时间和费用的承担，以及不按约定时间提供的责任。

二、双方一般权利和义务

5、工程师

5.2、监理单位委派的工程师

此处将监理人(监理单位)委派的总监理工程师的姓名、职务及发包人委托的职权明确写入。填写发包人委托的职权时,根据发包人与监理人订立的《监理合同》中双方约定的委托监理工程师对本合同行使的职权按本合同条款一一列出。或写明“除***款不在监理工程师行使职权之内,其余条款均由监理工程师行使职权。”

需发包人批准才能行使的职权在本条明确填写。

5.3、发包人派驻的工程师

由发包人将派驻的施工场地的代表姓名、职务、职权填入本条。但应注意发包人派驻施工场地的工程师的职权,不应与监理人委派的工程师的职权有交叉。特殊情况下发包人马上确定不了工程师的,在开工前1周应书面通知承包人,内容包括姓名、职务、职权。

5.6、不实行监理的工程师的职权

除应在5.3条内将派驻施工场地的工程师姓名、职务写明外,还应在本条内将发包人赋予其职权的范围写清。

特殊情况下发包人马上确定不了工程师的,在开工前1周应书面通知承包人,内容包括姓名、职务、职权。

7、项目经理

承包人征得发包人同意,将派驻施工场地的项目经理的姓名、职务写入本条。

8、发包人工作

8.1、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:此处写明按《通用条款》中的工作内容,在开工前也可约定具体时间完成。开工后发现有本条约定的障碍应继续清除时费用如何承担也应明确。

(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:写明水、电、电讯线路接至的地点、接通的时间和要求。

如上下水管、供电线路何时接至何处，每天应保证的供应的数量、标准。是否需变压器及变压器的规格、数量。

(3)、施工场地与公共道路和通道开通时间和要求：写明发包人负责开通道路的起止地点、时间、路面标准和要求、维护工作的责任，不能保证全天通行的，要写明通行的时间。

(4)、工程地质和地下管线资料的提供时间：写明发包人提供工程地质和地下管网线路等资料的时间、资料的名称和要求，如水文资料的年代、地质资料的深度等。

(5)、由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：写明发包人办理的各种证件、批件和其他需要批准的事项及完成的时间，可以是绝对时间，也可以是相对时间。

(6)、水准点与坐标控制点交验要求：写明发包人提供水准点和坐标控制点的时间和要求。

(7)、图纸会审和设计交底时间：写明发包人组织图纸会审的时间，可以是绝对时间，也可以是相对时间。如发包人发布开工令前几天等。

(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：写明对施工场地周围需要保护的建筑物，古树名木和地下管线的名称和保护措施及费用的金额。

(9)、双方约定发包人应做的其他工作：写明发包人应做的其他工作内容。

8.2、双方委托承包人办理的其他工作：双方协议将本条发包人工作部分委托承包人完成时，应写明对《通用条款》的修改内容、发包人应支付费用的金额和计算方法。

9、承包人工作

9.1、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：发包人如委托承包人完成工程施工图配套设计，应在此处写明设计的名称、内容、要求、完成时间和设计费用计算方法。

(2)、应提供计划、报表的名称和完成时间：写明承包人提供的计划、报告、报表的名称、格式、要求和提供的时间。

(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：发包人要求承包人提供的合同价款之外的照明、警卫、看守等工作，在此处写明。

(4)、向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：写明承包人向发包人代表提供的现场办公及生活用房的间数、面积、规格要求，各种设施的名称、数量、规格型号及提供时间和要求，发生费用的金额及由谁承担。

(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：此处应写明地方政府、有关部门和发包人对本款内容的具体要求。如何时、何地哪些施工噪音不得超过多少分贝，对影响正常施工的措施，施工噪音的处理的责任及费用的承担等。

(6)、已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：写明工程完成后发包人要求由承包人采取特殊措施保护的单位工程或部位的要求，所需费用及由谁承担。

(7)、施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护建筑)、古树名木的保护要求及费用承担：写明施工场地周围需要保护的建筑物、古树名木和地下管线的名称和保护的具体要求。

(8)、施工场地清洁卫生的要求：写明对施工现场布置、机械材料的放置、施工垃圾处理等场容卫生的具体要求，交工前对建筑物的清洁和施工现场清理的要求。

(9)、双方约定承包人应做的其他工作：写明承包人应做的其他工作内容。

三、施工组织设计和工期

10、进度计划

10.1、承包人提供施工组织设计(施工方案)和进度计划的时间：
实行招标投标的建设工程，施工组织设计和初步的工程进度计划都包括在投标文件内，不能在订立合同后才提出。此处应写明承包人向工程师提交施工组织设计(可能是对投标书内施工组织设计的修改)和工程进度计划的时间。

工程师确认的时间：写明对工程师确认的时间限制。

10.2、群体工程中有关进度计划的要求：当一个单项工程有若干个单位工程时，根据承包人的施工组织设计安排，将一个群体工程的单位工程分批分期分开，承包人应当按单位工程分别编制进度计划。双方应在本款内约定承包人提供单位工程进度计划的具体内容和时间安排以及对工程师确认的时间限制。

13、工期延误

13.1、双方约定工期顺延的其他情况：发包人和承包人在本款内约定未罗列在《通用条款》以外的延误原因需要顺延工期的延误情况。

四、质量与验收

17、隐蔽工程的中间验收

17.1、双方约定中间验收部位：发包人和承包人应在本款内约定中间验收的部位，如分层建筑物是否每层均需组织中间验收。或者是主体结构完成后，需要验收等。

19、工程试车

19.5、试车费用的承担：发包人和承包人应约定哪个阶段的试车费用已包括在合同价款之内；哪个阶段的试车费用应当由发包人另外承担。

五、安全施工

六、合同价款与支付

23、合同价款及调整

23.2、合同价款采用(1)、固定总价合同 / (2)、固定单价合同 / (3)、可调价合同方式确定：发包人和承包人在此处约定一种价款方式。

(1)、固定总价合同

(2)、固定单价合同

综合单价包含的风险范围：此处可采用排除法，把不包括在风险范围以内，如建筑规模扩大、结构种类变化、装修水平提高、主要材料价格超过合同价款内相应价格一定幅度等因素明确列出，即除前述所列内容以外所包含的风险。

风险费用的计算方法：此处约定可采用系数法，即以合同价款为基础，确定一个百分比率，作为计算风险费用的方法。对于合同价款较少的合同，也可采用绝对值法，如风险费用**万元。

风险范围以外的综合单价调整方法：此处约定如设计有重大变更，采用计算合同造价的方法调整；主要材料价格的风险系数可确定一定比例(如10%)，同时标明主要材料签约时的价格基数，当市场价格暴涨超过风险系数(如10%)幅度时，涨幅超过约定系数(10%)的部分，由发包人承担。

(3)、可调价合同

合同价款调整方法：此处双方应按财政部、建设部2004年10月20日发布的《建设工程价款结算暂行办法》第八条第三款规定的三种价差调整办法，约定其中一种写入本款。

《建设工程价款结算暂行办法》第八条规定：发承包人在签订合同时对于工程价款的约定，可选用下列一种约定方式：

(一)、固定总价。合同工期较短且工程合同总价较低的工程，可

以采用固定总价合同方式。

(二)、固定单价。双方在合同中约定综合单价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综合单价不再调整。风险范围以外的综合单价调整方法，应当在合同中约定。

(三)、可调价格。可调价格包括可调综合单价和措施费等，双方应在合同中约定综合单价和措施费的调整方法，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、工程造价管理机构的价格调整；
- 3、经批准的设计变更；
- 4、发包人更改经审定批准的施工组织设计(修正错误除外)造成费用增加。
- 5、双方约定的其他因素。

(4)、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综合成本构成和酬金的计算方法

成本构成：

酬金的计算方法：

23.3、双方约定合同价款的其他调整因素：此处合同双方在本款内约定合同价款的其他调整因素和除材料价差调整方法以外的其他调整合同价款的方法。

24、工程预付款

发包人向承包人预付工程款的时间和金额占合同价款总额的比例：

工程预付款比例不应低于合同金额的10%，不高于合同金额的30%。对重大工程项目，按年度工程计划逐年预付。计价执行清单计价的，实体性消耗和非实体性消耗部分应分别约定付款比例。在具备施工条件的前提下，发包人应在双方签订合同后的一个月内或不迟于约定的

开工日期前的 7 天内 预付工程款，发包人不按约定预付，承包人应在预付时间到期后 10 天内 向发包人发出要求预付的通知，发包人收到通知后仍不按要求预付，承包人可在发出通知 14 天后停止施工，发包人应从约定应付之日起向承包人支付应付款的利息（利率按同期银行贷款利率计），并承担违约责任。

※ 此处应将划红横线部分的时间双方应根据实际情况明确确定，避免以往约定不明确情况的发生。

扣回工程款的时间、比例：此处约定扣回预付款的时间和比例，如工程进度到何种程度开始扣回，扣回按月还是按阶段扣回，每次扣回的比例或具体数额，什么时间内扣完。

25、工程量确认

25.1、承包人向工程师提交已完工程量报告的时间：此处明确承包人向发包人提交已完工程量的报告时间。发包人接到报告 14 天内核实已完工程量，并在核实前 1 天通知承包人，承包人提供条件并派人参加核实。发包人不按约定时间通知承包人，致使承包人未能参加核实，核实结果无效。

26、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：工程进度款的支付时间与支付(结算)方式有紧密关系。工程进度款支付方式可参考以下几种：

(1)、按月结算：实行旬末预支或月中预支，月终按工程师确认的当月完成的有效工程量进行结算。竣工后办理竣工结算。

(2)、分段结算：双方约定按单项工程或单位工程形象进度，划分不同阶段进行结算。如一般工业民用建筑可以划分为基础、结构、装饰、设备安装几个阶段，结构又可划分为几层为一个付款阶段等。每个阶段工程完工后，进行结算。高层建筑也可以把每完成一层作为一

个结算段。公路工程也可以分为基础层和面层两个结算段等。

(3)、竣工后一次结算：建设项目较少，工期较短(如一年内)的工程，可以实行在施工过程分几次预支，竣工后一次结算的方法。

(4)、双方约定的其他结算方式：双方可以结合具体工程情况，选择进度款的支付方式和相应的结算时间。

以上几种方式，在确认工程师结果后 14 天内，发包人应按不低于工程价款的 60%支付进度款，具体付款比例双方根据实际情况进行约定。

※ 此处应将划红横线部分的时间及付款比例双方应根据实际情况明确确定，避免以往约定不明确情况的发生。工程进度款的支付比率不应低于确认工程量的 60%额度进行支付，同时应明确约定工程(进度)款支付及质量保修金返还的时间，质量保修金是否计息，如果计息利率又如何计取等。

对于工程竣工验收后结算审查的时间可参照下表进行约定：

	工程竣工结算报告金额	发包人审查时间
1	500 万元以下	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 20 天
2	500 万元—2000 万元	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 30 天
3	2000 万元—5000 万元	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 45 天
4	5000 以上	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 60 天

七、材料设备供应

27、发包人供应材料设备：此处由发包人和承包人约定由发包人供应材料和设备的内容，并由发包人按《专用条款》附件二《发包人供应材料设备一览表》的要求，将发包人供应的材料和设备按表中所列内容详细填写。

27.4、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:
- (2)、材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符:
- (3)、承包人可代为调剂串换的材料:
- (4)、到货地点与一览表不符:
- (5)、供应数量与一览表不符:
- (6)、到货时间与一览表不符:

此处可填写执行通用条款 27.4, 并承担因此发生的相关费用。

27.6、发包人供应材料设备的结算方法: 双方在此处约定, 承包人使用发包人供应的材料和设备的供应款结算方法, 可以选择预结法、现结法、后结法或其他结算方法。

28、承包人采购材料设备

28.1、承包人采购材料设备的约定: 此处约定承包人采购的材料和设备的品种和质量要求等内容。当发包人采购部分材料时, 可以采取排除法进行约定, 即本工程所需材料和设备, 除发包人供应的以外, 均由承包人采购供应。对于一些有特殊要求的材料和设备, 还应将特殊要求、逐项约定列出。

八、工程变更: 此处双方可补充约定《通用条款》未涉及的有关工程设计变更的内容及变更合同价款的方法。

九、竣工验收与结算

32、竣工验收

32.1、承包人提供竣工图的约定: 双方在此处约定承包人向发包人提供竣工图的日期和份数。

32.6、中间交工工程的范围和竣工时间: 此处约定中间交工工程的范围和竣工时间。如小区多幢住宅工程, 哪些先行交工; 公路工程哪段先行交工等。

十、违约、索赔和争议

35、违约

35.1、本合同中关于发包人违约的具体责任如下：

本合同通用条款第 24 条约定发包人违约应承担的违约责任：

本合同通用条款第 26.4 款约定发包人违约应承担的违约责任：

本合同通用条款第 33.4 款约定发包人违约应承担的违约责任：

此处写明双方约定的发包人其他违约责任

35.2、本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

本合同通用条款第 14.2 款约定承包人违约应承担的违约责任：

本合同通用条款第 15.1 款约定承包人违约应承担的违约责任：

双方约定的承包人其他违约责任

此处明确根据通用条款约定的发承包双方的工作内容，当出现违约事件时违约方如何具体承担违约责任；如果违约责任中约定承担违约金的，一般情况应约定承担违约金的上限。

37、争议

37.1、双方约定，在履行合同过程中发生争议时：

(1)、请_____调解；

(2)、采取以下第_____种方式解决：

第一种：向_____仲裁委员会提请仲裁；

第二种：向_____人民法院提起诉讼。

此处应明确双方约定发生争议后争议的解决方式。合同纠纷实行或裁或审制度。

十一、其他

38、工程分包

38.1、本工程发包人同意承包人分包的工程：此处明确哪些工程经发包人同意后进行分包的工程，同时明确分包工程款的结算方式，是承包人支付，还是征得总包人同意后发包人直接支付。

39、不可抗力

39.1、双方关于不可抗力的约定：双方根据当地的地理环境和气候情况及工程的要求，对造成工期延误和工程破坏的不可抗力自然灾害以及非双方能力所及的事件的发生作出约定，如：

- (1)、()级以上地震；
- (2)、()级以上的持续()天的大风；
- (3)、()mm 以上持续()天的大雨；
- (4)、()年以上未发生过，持续()天的高温天气；
- (5)、()年以上未发生过，持续()天的严寒天气；
- (6)、()年以上未发生过的洪水；
- (7)、国家有关政策的重大调整变化，政府禁令、战争。

对以上几种形式，应以造成灾害和影响施工为准。

46.1、双方约定合同副本份数：发包人和承包人根据需要约定合同副本份数，以及应分送哪些部门，由哪方分送。

47、本合同发、承包双方签订后 28 日内在当地建设行政主管部门备案。

48、补充条款

附件一：承包人承揽项目一览表；

附件二：发包人供应材料设备一览表：



附件一：

承包人承担工程项目一览表

单位 工程 名称	建设 规模	建筑 面积 (m^2)	结构	层数	跨度 (m)	设备 安装 内容	工程 造价 (元)	开工 日期	竣工 日期

附件二：

发包人供应材料设备一览表

序号	材料设备 品种	规格 型号	单位	数量	单价	质量等级	供应 时间	送达地点	备注

产生合同纠纷的常见原因

建设工程承包合同的订立或履行过程中，合同双方形成争议的原因是复杂的，但绝大多数争议是合同当事人主观原因造成的，常见原因有：

1、选择订立合同的形式不当

建设工程施工合同有固定总价合同、固定单价合同、可调价格合同和成本加酬金价格合同，在订立建设施工合同时，要根据工程大小，工期长短，造价的高低，涉及其他各种因素多寡，选择适当的合同形式；不适当的合同形式，会导致合同争议的产生。

2、合同主体不合法

《合同法》规定：合同当事人可以是公民（自然人），也可以是其他组织。也就是说作为建设工程承包合同当事人的发包人和承包人，都应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力，这是订立合同最基本的主体资格。《建筑法》还要求施工企业除具备企业法人条件外，还必须取得相应的资质等级，方可在其资质等级许可的范围内从事建设活动。但是，当前一些施工企业，超越资质等级或无资质等级承包工程，造成合同主体资格不合法，导致合同争议的发生，尤其在工程分包时应纵观足够重视。

3、合同条款不齐全，约定不明确

在合同履行过程中，由于合同条款不全，约定不明确，引起纠纷是相当普遍的现象，也是造成合同纠纷最常见、最大量、最主要的原因。当前，由于部分发包人或承包人在一定程度上缺失必需的合同意识，在谈判或签定合同时，认为合同条款太多、繁琐，从而造成合同缺款少项；表面上看合同虽然条款比较齐全，但内容只作原则性约定，不具体、不明确，从而导致了合同履行过程中的争议产生。

4、草率签订合同

建设工程承包合同一经签订，其当事人之间就产生了权利和义务关系。这种关系是法律关系。其权利受法律保护，义务受法律约束。但是目前一些合同当事人，法制观念淡薄，签定合同不认真，履行合同不严肃，导致合同纠纷不断发生。

5、缺乏违约具体责任

有些建设工程施工合同签订时，只强调合同的违约条件，但是没有要求对方承担违约责任，对违约责任也没有做出具体规定。导致双方在合同履行过程中争议的发生。

日常施工合同履行过程中承包人常遇风险及防范

一、发包人派驻施工场地履行合同工程师频繁变动的风险

对策：在发包人派驻工地代表人员变动时，承包人及时向对方索要书面的人员变动通知，并要求对方加盖单位印章。

二、施工图、洽商资料等收集、保管不力，丢失而导致的结算风险

对策：承包人应派专人负责收集、保管与施工相关的所有图纸、设计变更资料、洽商文件、会议纪要、通知等，一切由发包人和监理工程师签发的来往手续，均应妥善保管，以防丢失。

三、工期延误的风险

对策：承包人在按合同约定的时间向发包人报送已完成工程量时，可同时用摄像器材对建筑物施工进度状况进行拍摄，固定证据。一旦产生纠纷，承包人可用该视听资料作为证据，证明承包人的施工进度和发包人不及时给付进度款的违约行为的存在，从而证明工程延期是由发包人未及时给付进度款所致，承包人不应承担工期延误的责任。

四、约定逾期竣工违约金的风险

对策：为避免承担高额的逾期竣工违约金，除了注意抓施工进度、避免出现因自身原因导致工期延误外，可以在合同中确定一个违约金最高限额；比如，约定承包人应承担的违约金以不超过工程价款的百分之三为限。

五、工程设计变更引起的工程价款调增得不到保护的风险

对策：可在设计变更确定后 14 日内及时向发包人提交变更工程价款的报告，并要求对方签收；也可在专用条款中约定：因设计变更引起的价款调增部分，发包人在支付工程进度款时同期支付当期调增部

分的工程价款。

六、主要材料价格风险的防范

对策：合同中应确定主要材料价格的风险系数，如 10%；并标明主要材料在签约时的价格基数；当市场价格暴涨超过风险系数 10%幅度时，涨幅超过 10%的部分，由发包人承担。

七、承包人在分包工程合同中倒贴工程款的风险

对策：为化解承包人的风险，可在分包合同中写明承包人向分包人支付工程款的前提条件。如：根据建设单位的付款时间和比例同时同比例支付。

八、挂靠的项目经理将工程款挪作他用或虚列成本，给承包人带来的风险

对策：使用公司推荐使用的施工合同示范文本与项目经理签订施工合同，合同明确约定如果项目经理发生挪用工程款等行为，施工企业可以向公安机关报案，以追究其刑事责任。

九、承包人所施工的工程，被其他债权人先予查封，给承包人带来的风险

对策：《合同法》第 286 条规定，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。而且，最高人民法院进一步明确，建筑工程承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权，不优先于已交付全部或大部分款项的商品房买房人的权益。而且建设工程承包人行使优先受偿权的期限仅有 6 个月，自工程竣工之日或约定的竣工之日起计算。因此，承包人为了切实保护自己的工程款债权及时实现，应当在工程竣工之日起 6 个月内起诉或申请仲裁，并同时要求保护工程价款的优先受偿权。

十、发包人故意拖延不结算的风险

对策：根据《合同法》第 279 条以及示范文本第 32 条、第 33 条约定，承包人应弄清：工程竣工验收→竣工结算→给付结算价款→交付工程四个阶段的先后时间关系，并严格按此程序履行合同，即（1）工程竣工验收合格后，及时向发包人提交单方结算报告书，进入竣工结算程序，而不是马上交付工程。（2）承包人的单方结算报告书一定要交由发包人有权代表签收；承包人的单方结算报告书交给发包人后，28 天不予答复的，发包人构成违约。对于对方找各种理由拒收的，可用特快专递方式邮寄给对方，此时注意保存好有关手续票据。（3）如果双方形成一致结算结论后，承包人有权要求对方按约定付清除质量保证金以外的所有工程款。发包人不付款，承包人无义务交房！（4）在合同中只约定工程竣工时间，不约定交付工程时间。

十一、联营方原因带来的风险

对于联营工程，为合理化解由于联营方原因造成的风险（包括工期、质量、安全等多方面），可在合同谈判和签约阶段要求联营方对工程进行担保或适当的抵押。工程担保或抵押是国家近几年来积极提倡的一种工程风险的化解和转移方法，我们可以根据实际情况在联营工程中应用这种方法，以化解和转移联营方带来的风险。

以上方法，供交流参考。

示范文本中的索赔机会

序号	索赔条件、理由或权利	工期延长	费用增加
1	发包人要求承包人需要特殊保密的措施费，由发包人承担		▲
2	工程师指令错误发生的费用，给承包人造成的损失，由发包人承担	▲	▲
3	因发包人原因，承包人在施工中采取的紧急措施，造成承包人费用增加	▲	▲
4	发包人未能完成其工作，造成延误，赔偿承包人损失	▲	▲
5	发包人因其自身原因，推迟工作	▲	▲
6	因发包人原因暂停施工	▲	▲
7	通用条款中工期延误条款	▲	▲
8	发包人要求工程部分或全部达到优良标准；工程质量因发包人原因达不到约定条件	▲	▲
9	因非承包人原因造成的返工，修改		▲
10	发包人检验合格后又发现承包人造成的质量问题，费用由承包人承担	▲	
11	工程师影响施工正常进行，如检验为合格，由发包人承担追加合同价款		▲
12	工程师要求重新检验，如工程合格	▲	▲
13	因设计原因试车达不到验收要求，发包人负责修改设计	▲	▲
14	因设备制造原因试车达不到要求，且设备为发包人采购	▲	▲
15	合同价款调整情况		▲
16	发包人供应材料、设备延误或不合格	▲	▲
17	设计变更	▲	▲
18	不可抗力	▲	
19	工程施工中发现地下障碍物和文物而采取的保护措施	▲	▲
20	因发包人原因，解除合同，由发包人按合同支付已完工程价款和赔偿承包人有关损失		▲

承包项目管理实施办法

1 总则

1.1 目的：为了适应市场情况变化，在扩大经营规模、拓展经营领域的同时防范经营风险，维护企业利益，规范承包工程项目的管理工作，特制定本办法。

1.2 适用范围

适用于工程在招投标阶段或工程中标后，分公司将工程项目交由具有施工能力的自然人进行项目管理。

2 权利和义务

2.1 分公司的权利义务

2.1.1 分公司须对承包人基本信息调查核实，并对承包人进行承包资格评审并填写附表 1。

2.1.2 分公司须对承包人资格进行详细审查，内容包括：a. 承包人的诚信情况 b. 承包人的经营业绩；c. 承包人的劳动力配置情况 d 承包人的资产状况，包括流动资产（现金、证券、债券等）、固定资产（房产、施工机械、交通工具等）和股权等 d. 承包人的债务情况 e. 承包人的融资能力等，《承包人资格审查》经承包人本人签字确认，分公司相关部门评审，分公司经理签字同意后上报集团公司市场开发部备案。

2.1.3 分公司须要求与承包人签订《劳动合同》和《项目承包责任状》，并由分公司将《劳动合同》报集团公司人力资源部审核，将《项目承包责任状》报合同预算部审核，审核通过后分公司和承包人签字盖章合同生效后传递至合同预算部、人力资源部、生产监控部、质量监控部、技术中心、资金中心、财务部备案。

2.1.4 分公司须对承包项目严格落实集团公司各项规章制度。

2.1.5 集团公司各部门须监控承包项目全过程的实施情况，监督、检查、督促分公司对集团的各项管理制度的落实。

2.1.6 集团公司须对承包项目实行备案管理。

2.1.7 分公司须向承包人收取承包管理费及履约风险保证金，收取比例可参照后附件 1。

2.1.8 在对承包人的基本信息进行核实和评审的基础上，须由分公司经理为承包人担保，见附件 2。

2.1.9 分公司须对承包项目风险进行评估，风险评估须包含以下内容：a. 合同风险评价 b. 业主资质评价 c. 环境风险评价 d. 项目经济风险评价 e. 政策风险评价 f. 管理风险评价。项目风险评估须经分公司工程、技术、质量、核算部门审核，分公司经理批准并报集团公司合同预算部备案。

2.1.10 分公司须在项目实施至总进度的 50%、80%以及项目竣工三个节点进行项目评价（包括工期、质量、安全、资金等），评价资料报生产监控部备案。

2.1.11 分公司须每年组织对已完工的承包人进行评价，填写《承包人诚信评价表》报市场开发部备案。对年度评价为不良承包人，以及发生过重大质量安全事故或施工过程中发现承包人有严重违反合同要求情况的，各分公司不允许再次将工程项目交由其承包。

2.2 承包人的权利义务

2.2.1 承包人须对承包项目进行全过程管理。

2.2.2 承包人须在集团公司统一协调下对外承揽任务。

2.2.3 承包人须全面如实填写《承包人基本信息表》。

2.2.4 承包人须与分公司签订《劳动合同》和《项目承包责任状》并严格履行。

2.2.5 承包人须严格遵守集团公司、分公司的各项规章制度，主动接受集团公司、分公司的管理和监督。

2.2.6 财务会计事宜执行晋四建函[2011]71号文件。

2.2.7 其他未尽事宜，执行集团公司其他各项管理制度

注：《劳动合同》和《项目承包责任状》范本修订后下发

附件 1

项目承包管理费及履约风险保证金的收取比例

(可参照执行)

1、项目承包管理费

合同价款 1000 ~ 3000 万元, 管理费率不低于工程结算总值的 3%;

合同价款 3000 ~ 5000 万元, 管理费率不低于工程结算总值的 2%;

合同价款 5000 万元以上, 管理费率不低于工程结算总值的 1%;

2、履约风险保证金计取标准: 合同价的 2%。

3、为鼓励承包项目积极参与国家、省、市有关技术、质量、安全、现场文明施工等方面创优, 分公司可在收取管理费标准以内对承包人进行奖励。

注: 以上收取比例只适用于承包人自行承揽工程

附件 2

承包项目担保书

针对_____（承包方名称）拟承包_____工程，担保人自愿为承包方提供担保，对承包方在该工程合作期内发生的违约行为承担连带责任，对承包方违约行为给公司造成的经济损失，担保人有责任督促其全额赔偿，承包方无力偿还的部分由担保人承担并负责偿还。对承包方违约行为给公司造成的名誉损失，担保人愿意接受公司的行政处分，并视违约行为给公司名誉造成的损失程度承担 10~20 万元的罚款。对承包方提供给我公司的相关资料的真实性担保，如发现虚假资料或盖章，视情节轻重承担 5~10 万元的罚款。

本担保书的生效与终止随同承包方与公司就该工程签订的《施工合同》或《工程项目承包责任状》的生效与终止。

担保人（签字）：

年 月 日

附表 1

承包人基本信息表

姓名		年龄		政治面貌	
学历		籍贯		身份证号	
职称			执业资格		
住 址					
原工作单位					
移动电话			固定电话	办 公	
				住 宅	
电子邮箱					
家 庭 成 员	姓 名	工作单位			与本人关系
社 会 关 系	姓 名	工作单位			与本人关系
应急联系人			应急电话		
个 人 简 历 (包括教育经 历及工作经 历)					
本人签字		分公司各部门负责人及分公司经理审核签字			