## **项目**

# **施工总承包合同**

****甲方（发包方）：****

法定代表人：

****乙方（承包方）：****

法定代表人：

工程位置：

为进一步明确责任，保障甲乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，乙方了解并知悉，本合同项下工程将用以出售，乙方能预见到因逾期交付，将严重影响甲方的销售进度、增加甲方的各类费用和造成甲方损失，该等费用和损失包括但不限于对最终业主的违约和对其他相关第三方的违约。在甲乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《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、行政法规、规章的规定，据本工程的具体情况，以及甲乙双方分别于    年    月    日签订的编号为      《        项目        工程施工合同 》（以下统一简称“原合同”）的基础上，签订本补充合同。如原总包合同与本补充合同有不相符合的地方，以本补充合同为准。

### ****第1条 定义：****

1.1 甲方：        ；

1.2 乙方：        ；

1.3 分包人：本合同所指的分包人指本工程内甲方另行发包工程并与甲方签定合同的承包人；

1.4 设计单位：        ；

1.5 监理单位：        ；

1.6 工程质量监督部门（以下简称质监单位）：        /         ；

1.7 安全文明施工监督部门：        /        ；

1.8 本项目：        项目；

1.9 本工程：        ；

1.10 本合同：        ；

1.11 合同价款：指甲乙双方在本合同中约定，甲方用以支付乙方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总价款；

1.12 开工日期：指甲乙双方在本合同中约定，乙方进场开始施工的日期（包括临设的搭建）；

1.13 竣工验收：指乙方初步完成施工任务后，由甲方组织，乙方、监理、设计院、地质勘查单位、质量监督站等相关单位和机构参加的对工程的竣工验收。取得项目工程竣工备案表的日期为本工程的竣工日期。通过本验收仅代表工程符合了国家的最低质量要求，并不代表工程质量已经实际达到双方约定的竣工要求，故而不能视为工程已达到可以移交给甲方的标准；

1.14 移交日期：指工程质量达到本合同约定之标准，乙方完成所有细部检查和整改，通过甲方最终验收合格后，将工程全部移交给甲方的日期；

1.15 图纸：由甲方提供或乙方提供并经甲方批准，满足乙方施工所需要的所有图纸（包括配套说明和有关资料），以下或称施工图、施工图纸；

1.16 书面形式：指双方在履行合同过程中发生的手写、打字、复印、印刷的并以纸为载体的各种通知、任命、委任、证书、联系单、备忘录、报告、报表、函件及经过确认的会议纪要、电报、电传、电子邮件等；

1.17 三方合同：由于明确权利责任的需要，由甲方、乙方以及参与实施（或供货）的第三方共同签署的工程施工或供货合同；

1.18 现场：指为实施本工程由甲方提供的用于本工程施工的场地，包括在合同或图纸中由甲方具体指定供施工使用的任何其他场地；

1.19 通知、同意、批准、证书和决定：除另有规定之外，合同文件中提及的由任何人发出、给予的任何通知、同意、批准、证书或决定均应是以书面形式体现；

1.20 通知：本合同中规定的通知方式以本合同及附件载明的方式为准。双方保证所提供资料的真实、有效性，并对其负全部责任。被通知方住所地、电子邮箱等通讯联系方式发生变化或电话等通信联系方式发生变化的，均应以书面方式告知通知方，否则通知方因无法尽到通知义务导致的后果应由被通知方自行承担。

1.21 天（日）：除合同另有约定外，均指日历天。

1.22 元（货币单位）：除合同另有约定外，均指人民币。

1.23 本合同中“甲方”与合同组成文件中的“发包人”同义，“乙方”与合同组成文件中的“承包人”同义。

### ****第2条 合同文件内容及解释次序：****

2.1 构成合同的文件应能相互解释，互为说明。除合同条款另有约定外，组成本合同的文件及解释次序如下：

2.1.1 本合同签订后双方达成有关对本合同的补充、变更等书面材料；

2.1.2 本合同及其附件；

2.1.3 指定施工图纸；

2.1.4 中标通知书（或定标书）；

2.1.5 投标书及其附件；

2.1.6 标准、规范、图纸及有关技术资料；

2.1.7 招标过程中双方来往的书面文件；

2.1.8 招标文件；

2.1.9 其他合同文件。

上述合同文件相互解释，但在出现含糊不清或彼此矛盾时，上述合同文件的排列次序作为合同解释的优先次序，同一解释次序的合同文件出现含糊不清或彼此矛盾时，以合同文件签署时间较晚的为优先解释。

2.2 标准及规范：

  (1) 本合同适用的规范包括：国家及地方现行的设计、施工及验收规范、规程和图集等；

  (2) 国内没有相应标准、规范的，乙方应按甲方要求的时间和技术要求提出施工工艺，经甲方、监理组织有关专家论证认可后执行；

  (3) 双方各自购买自己所需的标准、规范文本材料。

2.3 图纸和资料

  (1)甲方向乙方于合同签订后 15 日之内提供图纸 8 套（含制作竣工图所用图纸4套），并要求乙方在施工现场随时保留一整套图纸，以供甲方、监理有关人员查阅；

  (2)如甲方提供的图纸、资料不完整的，乙方应在该项工程或分项工程开工 20 日前向甲方提交应补充图纸及资料的使用时间表，列明在不影响进度的条件下，甲方在整个工期内应向乙方提供补充图纸及资料的种类及最后期限。在工程施工过程中，乙方应提前 10 日以书面形式向甲方进行提示；

  (3)乙方需要增加图纸套数的，复制费用由乙方承担；

  (4)乙方保证只将图纸、资料用于本次招投标及本合同履行，不得将图纸、资料的任何内容泄漏给第三方。

### ****第3条 工程内容和承包范围****

3.1 工程概况

3.1.1 工程名称：        ；

3.1.2 工程地点：        ；

3.1.3 工程内容：        ；

3.1.4 建筑面积：共约    ㎡，具体以施工图为准 ；

3.1.5 结构形式：        结构；

3.1.6 承包范围：本工程承包范围为施工图所示的建筑、结构、电气、给排水、暖通等工程全部内容及弱电、消防等专业工程预留预埋工程施工（甲方另行发包的工程施工以及甲供材料设备的采购除外），包括但不限于施工图纸及工程规范要求完成的深化设计、施工、供货及安装、调试、检验、竣工验收、保修等项目及与分包人的总包服务配合事宜（除有所指示或规定的主要物料、配件、构件及设备外），还包括工程设计、施工及安装过程中所需的一切杂项、零件及劳务，无论其是否详列于本合同文件内。

  (1) 如无特别约定，工程量清单由发包人提供，其内容根据本合同承包范围编制。如工程量清单项目存在遗漏，承包人也必须按承包范围完成本工程。

  (2) 对于现行工程规范强制性规定的工作项目视为已包括在本工程承包范围之内，承包人必须完成。

  (3) 承包范围中已说明包括，但招标图纸未显示或工程量清单未列入的工程项目，属于本工程承包范围。

  (4) 承包范围未明确说明包括，但招标图纸却显示或工程量清单已列入的工程项目，属于本工程承包范围。

  (5) 凡属于本工程承包范围内的工程项目（合同另有约定除外）,其一切费用均已包含在合同价款中。

甲方有权根据实际情况的需要调整乙方的工作内容，包括但不限于增减乙方的工作内容及承包范围，对此，乙方同意并接受且不视之为甲方违约。由此引起的本合同价款的调整，按本合同的有关规定执行，双方即时签订补充协议。乙方不得因此要求额外的费用补偿，也不得因此中止施工，否则应按本合同约定承担违约责任。

特别约定：如甲方根据实际需要，委托乙方完成本承包工程范围以外的施工内容，属于工程洽商中的增项，其执行程序、双方权利义务责任等，应完全适用双方总承包施工合同、本补充合同及其附件的全部规定。甲方以设计变更、工程洽商等其他形式向乙方下达本款前述施工内容，在乙方收到前述文件后三日内未向甲方提出书面异议的，前述施工内容均计入本合同承包范围，除非双方另有约定，工期不作调整，费用执行附件1－2关于设计变更、工程洽商的协议中的计价原则。

  (6) 乙方总包工程与甲方另行发包工程施工界面划分具体详见：

附件6：房屋建筑安装工程总分包施工界面划分表；

****第4条 双方的人员配备****

4.1 甲方人员配备：

4.1.1 甲方驻工地总代表为甲方工程部总监，甲方驻工地总代表的授权范围如下：代表甲方履行现场管理的程序性工作，甲方驻工地总代表超越授权范围的事宜不发生法律效力。同时，特别约定，增加甲方义务的文件在完成甲方内部审批程序后经甲方工地总代表签署并加盖公章后生效，本合同另有约定的除外。设计变更及工程洽商、暂估价确认涉及到合同价款时，必须在完成甲方内部审批程序后经甲方工地总代表与成本部总监共同签字并加盖甲方公章方能进入结算程序。甲方将以书面通知的形式告知乙方甲方工地总代表和成本部总监的人员姓名及联系方式；人员发生调整时，以收到甲方的书面变更通知为准。

4.1.2 甲方委托        对本工程进行社会监理。有关监理单位的职权详见附件《监理单位的职权》。

 4.2 乙方人员配备：

4.2.1 乙方必须按本合同组织施工，乙方项目部管理人员在本工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务；如需对人员安排、机械设备、施工方案等变更，必须提前7天以书面形式上报甲方并经甲方同意后方可执行。

4.2.2 项目经理

  (1)本工程乙方驻工地项目经理为        ，联系电话：        ；

  (2)项目经理须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务，项目经理在施工现场时间：每月不得少于22天，每周不得少于5日，且每日不得少于4小时。

  (3)乙方项目经理为乙方驻工地总代表，代表乙方行使合同约定的权利，履行合同约定的义务，其对本合同有关事宜的行为和意思表示均代表乙方。乙方的要求、通知，均以书面形式由乙方项目经理签字后递交甲方方视为有效。

  (4)项目经理必须为乙方在职工作人员，乙方应向甲方提交项目经理劳动合同及缴纳社保证明，乙方未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的，乙方除继续承担该项义务外，每迟延一个月，还应按照工程所在地上年度职工平均工资3倍的标准向甲方支付违约金，同时甲方有权要求乙方更换项目经理。

  (5)乙方需要更换项目经理的，应提前7天书面通知甲方和监理，通知中应当载明继任项目经理的注册执业资格、管理经验等资料，继任项目经理继续履行本合同约定的职责。甲方及监理应在收到通知的7日内书面回复意见。在批准期间，项目经理应继续履行其职责及义务，确保项目正常开展工作。乙方原任的项目经理与继任项目经理交接完成，继任项目经理在现场可以正常开展工作后，原任项目经理方可离开施工现场。

  (6)乙方擅自更换项目经理：甲方有权要求乙方再次进行更换。乙方应在更换期间保证项目的工作正常开展，并于收到甲方要求后的7日内更换符合要求的项目经理。

4.2.3 乙方主要管理人员

  (1)乙方派驻到施工现场的主要施工管理人员应相对稳定。施工过程中如有变动，乙方应及时向监理提交施工现场人员变动情况的报告。乙方更换主要施工管理人员时，应提前7天书面通知监理，并征得甲方书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、管理经验等资料。

  (2)甲方对于乙方主要施工管理人员的资格或能力有异议的，乙方应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在甲方所质疑的情形。甲方要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要施工管理人员的，乙方应当撤换。乙方应在收到甲方要求的7日内进行更换，否则甲方有权解除本合同。

  (3)乙方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，应报监理同意；离开施工现场每月累计超过5天的，应通知监理，并征得甲方书面同意。主要施工管理人员离开施工现场前应指定一名有经验的人员临时代行其职责，该人员应具备履行相应职责的资格和能力，且应征得监理或甲方的同意。

  (4)乙方擅自更换主要施工管理人员，或前述人员未经监理或甲方同意擅自离开施工现场的，甲方有权要求乙方更换管理人员再次进行更换，乙方应在收到甲方要求的7日内进行更换。

4.2.4 乙方应在接到开工通知后7天内或工程开工前15日内，向监理提交乙方项目管理机构及施工现场人员安排的报告，其内容应包括合同管理、施工、技术、材料、质量、安全、财务等主要施工管理人员名单及其岗位、注册执业资格等，以及各工种技术工人的安排情况，并同时提交主要施工管理人员与乙方之间的劳动关系证明和缴纳社会保险的有效证明。

4.2.5 乙方项目经理、项目技术负责人、水电安装负责人必须参加每周由监理召集的相关例会；

4.2.6 乙方在开工前应向甲方提供有关人员上岗证、有关设备合格证、年审证等证件；

4.2.7 以下甲方确认无法胜任工作的人员，经甲方要求，必须在    小时内调离本工程范围；同时，乙方应在无法胜任工作的人员调离后    小时内用甲方批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。

  (1)对施工进度及质量达不到合同要求负有责任的施工人员；

  (2)专业水平达不到岗位要求、工作责任心不强的施工人员；

  (3)不能积极配合甲方正常工作（包括销售）者；

  (4)违反甲方或乙方工地现场管理规定者；

  (5)无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；

  (6)与投标书及本合同规定名册不符者；

  (7)与本工程施工无关的人员等。

### ****第5条 甲方责任****

5.1 施工准备：

5.1.1 施工用水为市政水源，已接至用地红线内指定接驳点，接驳点至施工现场段管道/管线、计量设备由乙方自行解决，并承担相关全部费用。用电为315KVA杆上变压器，位于密溪路东侧。施工场地周边无市政污水管道。密溪路东侧有市政雨水管道。接驳方式由乙方自行选择，相关费用由乙方承担。乙方进场后，甲乙双方应及时办理临时水电设施的移交手续；

5.1.2 办理土地征用、拆迁补偿、施工许可证、施工临时占用道路等手续，乙方协助办理。

5.1.3 提供施工场地工程地质、地下管网线路、地下障碍物资料，乙方有义务核实甲方提供的基础资料是否准确、真实、完整，基于核实确认后基础资料作出的判断、推论决策的后果由乙方承担，乙方不得因该基础资料的缺失或缺陷向甲方进行任何费用、工期等的索赔。

5.1.4 将水准点、坐标控制点提交乙方，并于现场交验；水准点、坐标控制点交验完毕，即由乙方自费负责保护，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用及由此造成的其他损失均由乙方负担；

5.1.5 组织有甲方、乙方、设计、监理以及各承包单位参加的图纸会审并将结果发给与会相关单位。

5.2 施工期间：

5.2.1 监督检查工程质量、进度，负责设计图纸问题的处理、设计变更的审批下发、工程进度款的支付、办理竣工结算等；

5.2.2 根据销售等实际需要，对施工现场布置进行调整、对设计图纸进行变更；

5.2.3 如乙方不按合同要求进行施工，甲方和监理有权要求乙方暂停施工，待整改完毕后报甲方和监理验收并同意后方可复工，由此造成的损失由乙方负责。

### ****第6条 乙方责任****

6.1 遵守有关法律和规定，接受甲方和监理的指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工组织设计及现行验收规范进行施工；

6.2 根据招标文件的要求，按时交纳履约保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函），金额为合同价款的    %，即人民币    元。该保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函）的保证期为自本补充合同生效之日起至本补充合同约定的全部工程竣工日期后180日历天内；如乙方提交的履约保函的保证期不符合本补充协议约定的，乙方需于其提供的履约保函到期日三个月之前向甲方出具新的履约保函（见履约保函附件）。如因乙方原因造成本合同全部或部分未履行，或者乙方存在其他违约行为，甲方均有权将该保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函）的全部或部分作为违约金，不予返还；

6.3 负责提供甲方在现场必要的办公用房设施及水电费用。负责工地现场临时设施、道路、管线的施工和保养，从甲方指定的水电接驳点接驳施工用水用电，并有义务采取措施避免工程施工对红线周围地下管线、临近建筑物及市政设施造成破坏；负责现场施工水电费的缴纳；

6.3.1 乙方应当根据甲方书面给定的原始基准点、基准红线和基准标高进行复验，复验无误后乙方对工程进行定位和放线，并承担与此有关的费用；乙方须在基坑开挖完成及正负零层完成时，及时进行放线工作，并于放线完成后的次日报请甲方进行各阶段的规划验线，合格后方能进行下道工序；因乙方未报请甲方进行规划验线发生的原始基准点、基准红线和基准标高有误或建筑定位偏移的的，乙方承担所有责任。

6.3.2 定位和放线工作完成后，乙方应当通知监理要求甲方及时组织相关部门或机构进行复验并确认。无论在复验之前或复验时还是复验之后发现乙方的定位或放线有误，乙方应当承担所有责任；

6.3.3 乙方应当向分包人提供实施分包工程的基准点、基准红线和基准标高；如提供的基准点、基准红线和基准标高有误，乙方除需按本合同第22.1.5条款约定承担违约责任外，还应赔偿因此给甲方造成的一切损失，该损失包括但不限于因此而导致甲方对第三方违约（如：向业主交楼时间迟延）而需支付的违约金、赔偿金、诉讼费、律师费等全部损失。

6.3.4 乙方已充分了解场内情况，不需甲方再提供其他工程施工场内道路和交通设施；

6.3.5 因施工场地限制，场地内不具备搭建生活区的条件，生活区由乙方在项目用地范围外自行考虑。相关费用已包含在本合同价格中。

6.4 乙方应协助甲方及时办理建设工程施工许可证、施工所需临时用水、临时用电、中断道路交通、临时占用土地等许可和批准或备案；

6.5 乙方负责办理工程开工需要的一切相关手续及批件；

6.6 开工前乙方应对施工图纸认真核查，积极配合甲方组织施工图纸交底及会审工作，指出图纸上任何不符合施工常规、惯例或规范之处，以及图纸中错漏碰缺等问题，并做好各系统管线的综合平衡工作。如因乙方未能在该工序施工前10天协调解决好此类矛盾、问题而造成的工程费用的增加和工期损失，由乙方承担全部责任；

6.7 每月    日前向甲方、监理书面报送《下月施工计划》和《本月完成工程月报》，下月施工计划必须具体、详细，包括人力安排、增加人力的来源、工程量等，并应得到监理、甲方的确认，否则甲方有权不予支付本期进度款或顺延支付时间；

6.8 每周例会前一天（ 14：00前 ）向甲方和监理报送周报，包括本周计划和上周完成工作、未完成工作的情况说明（包括拟采取措施、最终完成时间）；

6.9 在施工过程中必须配合甲方销售需要，必须配合样板房及室外环境等的施工；

6.10 本合同履行中如果因施工工艺方法、组织管理等乙方原因对分包人及分包人人员造成的损害，以及因施工方案或乙方原因导致的扰民，应由乙方负责处理并承担相关费用；如果因甲方原因引起的民扰现象，由甲方和乙方双方共同协商解决；

6.11 乙方依据本合同约定向监理发送或提交的任何书面通知、决定、指示、报审表、申请等与本工程有关的文件或资料时，应同时抄送给甲方；甲方对乙方作出的任何答复、决定、回复等，均以书面形式作出方为有效，否则乙方不得擅自实施，即：乙方提交给甲方的文件或资料，未经甲方书面确认不发生法律效力；

6.12 按合同约定内容及甲方的要求，为甲方另行发包的工程提供配合和管理，对甲方另行发包的工程进行施工总协调，参加甲方另行发包工程验收、竣工验收及相关资料的整理报备，并对整体工程的成品、半成品保护、施工质量、工期和安全负责；

6.13 遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音以及和安全生产有关的管理规定并确保密溪路两侧的安全文明施工满足当地政府主管部门对该重点景观大道的管理要求，按规定办理有关手续，并以书面形式通知甲方、监理，严格遵守有关环境保护法律、法规，并按照环境检查审核要求，加强施工现场的环境管理，在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施。否则，由此发生的费用及由于乙方责任造成的罚款由乙方承担；

6.14 在总包管理责任范围内，乙方与分包的责任在双方签订的管理协议中约定；分包或第三方施工工程在移交乙方前，乙方应加强管控，并在分包工程或第三方施工工程移交给乙方后，至乙方移交甲方前出现损坏或丢失的，由乙方承担修复责任及费用；

6.15 总包工程未交付甲方之前，成品和半成品的保护工作由乙方负责，发生损坏或丢失由乙方自费负责修复；

6.16 合同规定由乙方完成或提供配合的工作（包括合同、图纸、会议纪要约定内容以及设计变更、工程洽商等），如乙方拒绝完成或未按合同要求如期完成，甲方即可安排其他单位完成，甲方因此所向第三方施工单位支付全部费用在乙方的合同总价中扣除，且乙方应向甲方支付该工程全部费用20%的违约金；影响工期的责任由乙方依据本补充合同承担逾期违约责任，并由乙方承担因工期延误给甲方造成的经济损失；乙方不得因甲方直接安排其他单位进行施工而拒绝接受相关工程的工程资料，并确保工程竣工备案验收资料的完整和顺利备案；

6.17 凡乙方未完成或未按期完成合同文件规定的内容，造成甲方损失的，乙方负责赔偿甲方的全部损失；

6.18 墙改、散装水泥、临时路口、临时场地及城建档案资料等保证金或押金由甲方负责缴纳，因乙方原因，如：因乙方未及时提供合法发票、未及时提交合格的资料或未及时交还占用的场地造成有关保证金或押金未能全部或部分退回的，由于乙方原因扣除的保证金或押金由乙方承担，甲方有权从支付乙方的任何工程款项中扣回；

6.19 从工程开工到质保期届满，由于乙方原因出现质量问题、安全事故或者其他原因，受到报纸、电视或网络等公共媒体的曝光或政府有关主管部门的通报批评或出现负面新闻报道，均会给本工程的社会形象造成损害，每次由乙方向甲方支付伍万元违约金，甲方可从乙方工程进度款或保修款中扣除 ；

6.20 除本协议外，乙方还须与甲方签订《廉洁合作协议书》、《房屋建筑工程质量保修书》、《施工管理协议》、《关于设计变更、工程洽商的协议》、《不拖欠农民工工资承诺书》等附件，并严格遵守。上述所有协议作为本合同的补充协议，与本合同具有同等法律效力。

6.21 乙方的任何业务活动和行为不能影响及干扰甲方人员的正常工作，乙方的施工人员、管理人员及劳务人员到甲方办公室进行业务活动，如结算、支付工程款洽商业务等时，每次不能超过两人（甲方允许的除外），乙方的施工人员、管理人员及劳务人员不能以任何理由在施工现场和甲方办公地点或附近发生聚众闹事等任何对抗行为。

6.22 乙方应对其雇佣的人员进行严格管理，所有工作人员需持工作证上岗，与工人签订劳务合同，建立健全职工花名册、身份证复印件、考勤原始记录、确保所雇佣的人员无违法犯罪记录；乙方应对驻场人员实行封闭管理，保证其不打架、不滋事、不骚扰周边居民的生活、防止群体性事件发生。

6.23 乙方应妥善处理其劳资关系，自觉接受政府相关部门监督管理及检查并缴纳相关费用，严格按国家及地方有关规定及时支付其员工及农民工工资，严禁拖欠及克扣员工及农民工工资。乙方已充分了解甲乙双方商定的本合同条款中工程款支付方式对其员工及农民工工资支付的影响，乙方因欠薪与其员工及农民工造成的纠纷、诉讼等争议由乙方自行解决，一切与甲方无关。若乙方欠薪问题被政府相关部门要求甲方代为垫付乙方所欠其员工及农民工工资，或者三名以上乙方员工或农民工以拖欠工资为由，干扰甲方正常工作秩序或导致甲方工地部分停工的，甲方可先行代为垫付，垫付的工资可在甲方应付给乙方款项中扣除。由此造成的工期延误损失由乙方承担，工期不得顺延。若乙方因欠薪问题导致停工超过 3 天的，甲方有权解除本合同，违约责任按合同中有关条款履行。

6.24 乙方知悉：乙方承包工程为甲方用于销售的项目工程内容，因乙方原因造成的工期迟延、质量等导致第三方（买受人）向甲方主张违约金或赔偿金的，甲方有权从合同价款或质保金中直接扣除该违约金或赔偿金，不够时甲方有权向乙方追偿。

6.25 乙方提供的现有脚手架如不能满足各分包人的施工要求，由乙方负责拆改并达到各分包人要求，相关费用已包含在合同价款中。除前述脚手架的其他脚手架搭拆事宜由各脚手架需求方与乙方协调解决，人员及费用由乙方与需求方自行协商。乙方需避免出现脚手架管理混乱的局面。

6.26 乙方提交的竣工资料的内容：应符合法律规定和合约规定，并满足工程所在地城市建设档案管理部门的立卷及归档要求，乙方应完成竣工资料的编制、立卷和归档工作，包括但不限于竣工图纸、施工验收资料、工程竣工结算资料等。

### ****第7条 工期****

7.1 合同工期及开竣工日期：

7.1.1 总工期：    日历天。

拟定开竣工日期：    年    月    日至    年    月    日（具体开工日期以甲方和监理公司签发的书面开工令时间为准）。

乙方的施工进度应符合以下要求：（以下内容将按照确定的分组团计划填写）

  (1) 基坑开挖及基础处理至±0.000完成时间：         ；

  (2) 结构封顶时间：        ；

  (3) 结构验收合格时间：        ；

  (4) 二次结构完成时间：        ；

  (5) 屋面工程完成时间：        ；

  (6) 外立面（含外立面门窗）工程完成时间：        ；

  (7) 竣工验收合格时间：        ；

  (8) 竣工备案完成时间：        ；

  (9) 样板间、售楼处及示范区工程完成时间：        ；

  (10) 物业移交完成时间：        ；

7.2 进度计划控制和管理：

7.2.1 乙方收到甲方的进场通知后7日内，向甲方、监理书面报送详细的施工组织设计、分组团的详细的建设计划和施工进度图、资源需求计划及平面布置图等；

7.2.2 监理应在收到7.2.1条约定的资料后7天内确认或提出修改意见；甲方应在收到监理确认的施工组织设计后7天内确认或提出修改意见；甲方在约定的时间内未予以确认或提出修改意见的，不视为甲方同意乙方提交的修订的施工进度计划。

7.2.3 对甲方和监理提出的意见和要求，乙方应自费修改完善。根据工程实际情况需要修改施工组织设计的，乙方应向甲方和监理提交修改后的施工组织设计，除符合本合同约定可调价的内容外，本合同合同总价不因施工组织设计的变化而调整。甲方在约定的时间内未予以确认或提出修改意见的，不视为甲方同意乙方提交的施工组织设计。上述工作甲方、监理应在30天内完成确认工作，并确认关键线路。

7.2.4 乙方必须按甲方、监理确认的进度计划组织施工，接受甲方、监理的检查、监督。工程实际进度与计划不相符时，乙方应按甲方、监理的要求提出改进措施，经监理确认后执行，并无权就改进措施提出追加合同价款，且工期不予顺延。

7.3 甲、乙双方在确定竣工日期、移交日期及各项控制工期（包括但不限于周报、月报、季报、施工组织设计中确定的时间节点）时，已充分考虑：

7.3.1 可能出现的各种规模的下雨、大风、高低温天气、停水、停电、节假日等因素；

7.3.2 甲方分包工程的合理工期；

7.3.3 政府发布的可能影响工期的各种措施、规定或文件等；

7.3.4 其它可能影响工期的各种因素。

7.4 开工及延期开工

乙方应当按照甲方通知的开工日期开工。乙方不能按时开工，应当提前    天以书面形式向甲方和监理提出延期开工的理由。甲方和监理不同意延期要求或乙方未在规定时间内提出延期开工要求,竣工日期不予顺延。

7.5 暂停施工

7.5.1 因工程质量、安全等原因，甲方或监理认为确有必要暂停施工时，有权以书面形式要求乙方全部或局部工程暂停施工，乙方应当按甲方或监理要求停止施工，妥善保护已完工程，并根据甲方或监理的处理意见进行整改，但工期不顺延。

7.5.2 除甲方要求及不可抗力因素影响外，乙方不得因其它任何原因自行停工，否则，工期不予顺延。

7.5.3 因甲方的原因（7.6.1约定的情形除外）引起本工程的暂停，且乙方无法通过调整工作安排减少损失，同时此暂时停工已造成乙方的关键线路工作的工期延误，经甲方书面确认后合同工期顺延，甲方应当按以下原则补偿乙方的工期延误及停复工费用：

7.5.3.1 乙方承包范围内的工程施工期间，因甲方原因致使本合同承包工程需暂停施工超过3个月的，甲方将以书面形式向乙方发出停工或退场指令，通知乙方停止施工、进行人员遣散并退场，乙方应立即按照甲方的指令停止施工，并妥善保护已完工程。退场前的补偿费用按7.5.3.2执行，退场后双方按以下方式计算停复工费用：

（1）退场指令发出后，乙方立即进行退场工作，不得以任何理由拖延退场，否则由此导致的费用由乙方承担。甲方、监理及乙方共同对已完实体工程进行确认工作（包含根据合同约定节点进行的材料调差内容），甲方对经其确认完成的工程款按8.5.2款约定的付款比例（只参照付款比例，不按形象进度）进行工程进度款支付工作。乙方须在甲方支付相关款项前，提供当地税务部门认可的合法、等额、有效发票；

（2）停工指令发出后12个月仍不能恢复施工的，甲方支付至双方确认的停工指令发出时已完成合格实体工程造价的90%（无息）；停工指令发出后24个月仍不能恢复施工的，甲方支付至双方确认的停工指令发出时已完成合格实体工程造价的95%（无息）；乙方须在甲方支付相关款项前，提供当地税务部门认可的合法、等额、有效发票；

（3）停工指令发出后，乙方应在3日内对现场管理作出计划方案并上报甲方，乙方按照甲方批准的方案进行停工现场的管理工作。停工期间，按照批准的方案需在现场管理的工作人数需甲方确认，现场工作人员的薪酬经甲乙双方协调确定后，由甲方按月进行支付（每月末支付本月的薪酬）。乙方须在甲方支付相关款项前，提供当地税务部门认可的合法、等额、有效发票；

（4）停工期间的水、电费等费用由甲方承担，但乙方在现场的工作人员应以节约为本，不得浪费。如甲方发现乙方有浪费现象，甲方有权要求乙方予以纠正且收取违约金。违约金额从100～2000元/次不等，由甲方视实际情况决定。

（5）甲方因素消失、需要进场复工时，甲方将书面通知乙方进场，乙方须在收到甲方书面进场通知后按本合同7.5.5款的时间约定予以复工；

（6）有关复工费用按以下原则计算：

a.实际发生的大型机械进出场费；

b.退场指令发出之日至复工之日不超过6个月的，本合同价款不予调整；退场指令发出之日至复工之日超过6个月，如果人工、钢筋、混凝土的停工当月的造价信息价格超过合同中的价格+5%（不含5%）的，人工、钢筋、混凝土予以调整，调整方式为：人工、钢筋、混凝土以停工当月的造价信息价格与本合同中的人工、钢筋、混凝土的价格进行比较，停工当月的造价信息价格超过合同中的价格+5%（不含5%）的，人工、钢筋、混凝土价格给予调整。调整方法为：计取未完成工程部分的人工、钢筋、混凝土中超过+5%部分的价差\*税金；

乙方继续执行本合同各项约定（如合同价款、支付、结算等）；乙方须在甲方支付相关款项前，提供当地税务部门认可的合法、等额、有效发票；

（7）乙方收到复工通知后，应立即派人与甲方及监理对受停工影响的工程、材料设备进行检查。退场后复工前现场由乙方照管的，乙方负责免费修复在暂停期间发生的任何变质、缺陷或损坏（因自然损耗导致的变质、缺陷或损坏的除外）。乙方不得因其在退场期间没有负责照管而免除质量缺陷责任。

7.5.3.2 乙方承包范围内的工程施工期间，因甲方原因致使本合同承包工程部分或全部工程需暂停施工在3个月（含）以内的，甲方将以书面形式向乙方发出停复工指令；停工令发出后，乙方应将停工现场的管理方案、保留至现场的管理人员及工人的数量上报甲方，并按照甲方批准的方案进行停工现场的管理工作；停工期间，乙方应负责保护、照管该暂停施工的部分或全部工程，以免遭受损失或损害。停工期间甲方按以下约定的项目和方式计取补偿费用，除此之外的费用、损失由乙方自行承担：

（1）人工费（综合考虑所有工种）=人民币    元/天\*经甲方确认的暂停期间实际劳务人员数量\*暂停施工日历天数（天）；

（2）管理费=人民币    元/天\*暂停施工日历天数（天）；

（3）机械费：

机械费=人民币    元/台•天\*经甲方确认的实际在场设备数量（台）\*暂停施工日历天数（天）；

（4）措施费：

措施费= 人民币    元/天\*经甲方确认的实际在场实际措施项目\*暂停施工日历天数（天）；

（5）以上费用已包含工程税金，不再计取其他任何费用。

7.5.3.3 乙方承包范围内的工程施工期间，因甲方原因引起工程延误（工程连续施工），且造成乙方承包范围内的关键线路的工期延误的，工期延误十天（含十天）以内的，乙方不进行工期及费用索赔；如工期延误连续十天以上的，经甲方确认后甲方按以下约定的项目和方式计取乙方的补偿费用，除此之外的费用、损失由乙方自行承担：

（1）人工费

人工费（综合考虑所有工种）=人民币    元/天\*【甲方原因引起的关键线路工期实际延误天数（天）—10（天）】\*经甲方确认的关键线路原定完成日期至关键线路实际完成日期期间的实际在场施工人员的日平均数量

（2）机械费：

机械费=人民币    元/台•天\*【甲方原因引起的关键线路工期实际延误天数（天）—10（天）】\*经甲方确认的关键线路原定完成日期至关键线路实际完成日期期间的实际在场的设备数量（台）；

（3）措施费：

措施费=人民币    元/天\*【甲方原因引起的关键线路工期实际延误天数（天）—10（天）】\*经甲方确认的关键线路原定完成日期至关键线路实际完成日期期间的实际措施项目；

（4） 管理费=人民币    元/天\*【甲方原因引起的关键线路工期实际延误天数（天）—10（天）】。

（5）以上费用已包含工程税金，不再计取其他任何费用。

7.5.4 乙方对分包单位及供货单位的损失赔偿，甲方不予承担；

7.5.5 乙方应在接到甲方书面复工通知后7日内予以复工，逾期复工的，按逾期开工的约定承担违约责任。

7.5.6 乙方因双方就停复工问题未达成一致或其他任何原因拒绝按照甲方和监理的复工通知开工或拖延施工，工期不予顺延，乙方承担违约赔偿责任，甲方有权暂停支付进度款，且不视为违约。

7.6 工期延误

7.6.1 因以下情况发生在施工关键线路（以乙方提交，并经甲方、监理确认的关键线路为准）造成工期延误，经甲方同意顺延工期后工期相应顺延，工期顺延后，甲方不承担因此增加的费用：

（1）甲方未按时提供施工场地、进场通道、施工用水用电接驳点、基础资料、许可、批准等；

（2）甲方未能按合同约定提供图纸或所提供图纸不符合合同约定的；

（3）甲方提供的测量基准点、基准线和水准点及其书面资料存在错误或疏漏的；

（2）甲方供应的材料设备未按双方约定的时间进场；

（3）甲方另行发包的工程工期延误；

（4）设计变更或工程洽商导致关键线路的工期延误的；

（5）不可抗力；

（6）条款中约定或甲方同意工期顺延的其他情况。

7.6.2 乙方在上述条款情况发生当日起2日内（持续发生的事件从第一日起2日内），就延误的工期以书面形式向甲方提出报告。乙方逾期不提出顺延工期的，视为乙方放弃顺延工期的权利。甲方在收到报告后14个工作日内予以回复。

7.7 工程竣工

乙方必须按照本合同约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工。

### ****第8条 合同价款、支付、结算****

8.1 合同形式及价款

本合同价款以指定施工图纸为依据，采用固定总价包干形式，除本合同8.3款和7.5.3款约定的可调因素外总价不作调整，（指定施工图纸编号为        ，出图日期为：        ）合同价款为：人民币（大写）        （￥    元）。合同价款包人工、包材料、包机械、包工期、包质量、包安全、包现场文明施工等。签订合同后，乙方须按甲方提供的本工程的施工图纸、设计变更及合同有关规定要求的全部内容进行施工。具体组成详见本合同附件3。

本合同价款为：人民币（大写）        （￥    元）

其中：

（1）材料和工程设备暂估价金额：人民币（大写）        （￥    元）；

（2）专业工程暂估价金额：人民币（大写）        （￥    元）；

（3）总包服务费金额：人民币（大写）        （￥    元）；

除非合同文件另有约定，本工程的合同总价应当按照以下含义理解：

8.1.1 乙方对工程的全部指定图纸、装修标准、技术说明、招标文件、合同条件、本工程所在周围环境、地质情况、回填状况、交通情况、质量标准、工期、停水停电因素、承包范围、施工图纸、施工组织设计及施工技术措施、安全维护、文明工地施工措施及标准等各种因素等情况均已详细研究明了，本合同价款已经充分考虑了人工、材料、机械、管理费、包装运输、施工技术、成品保护、工程质量及材料检验试验、调试、验收、样品、水电费、措施项目费、其他项目费、安全防护文明施工措施费、预算包干费、总包管理费、利润、规费、税金等各项因素和市场价格变动风险等，并计算了全部费用，如有错漏，概由乙方负责。

8.1.2 按国家及地方政府规定由乙方缴纳的各种行政事业费、规费（包括但不限于：养老保险费、失业保险费、医疗保险费、住房公积金、工伤保险费、危险作业意外保险费、工程定额测定费、建筑活动综合技术服务费（按项目所在地政府文件规定取舍）、排污费、环保噪音费等）税金等已包含在本合同价款内，均由乙方向有关部门缴纳相关费用。如部分项目可由甲方代扣代缴的，须征得甲方同意。因为乙方没有缴纳规费等前述费用，影响到甲方办理有关证照（特别是销售许可证）,甲方可代缴此部分费用并在当期工程进度款支付中扣除，乙方承担违约责任外还需向甲方支付人民币伍万元/次的违约金。

8.1.3 乙方为完成本合同约定的全部工作内容及合同文件中约定的所有义务、责任和条件，并结合其自身的施工组织设计和技术方案进行充分而全面地考虑，承包合同价格固定包死、不得调整。

8.1.4 乙方如对招标范围及承包范围的理解存在偏差而导致损失，概由乙方承担，乙方无权就此向甲方提出任何异议、权利主张和索赔；

8.1.5 正式施工图与指定施工图一致的，除本合同8.3款和7.5.3款约定的可调因素外，所有人工、材料、机械、设备的价格及工程量均按本合同附件3合同预算或清单报价中的工料机单价及工程量执行，在合同有效期内合同总价、综合单价和费率固定。

8.1.6 正式施工图与指定施工图不一致时，本工程分部分项工程量清单中的工程量在正式施工图下发后45日历天内乙方就两版图的差异部分进行计量，按照合同中的综合单价编制正式施工图部分的差异清单（清单中没有的子目按本合同8.3款约定进行组价），并将该差异清单提交甲方，甲方于45天内与乙方完成差异清单部分的核对，按照核对后确认的差异清单，经甲乙双方确认后，以补充协议的形式确定正式施工图总价（即根据正式施工图确定的合同价款），（正式施工图总价=指定施工图总价±双方确认后的差异清单），并作为结算依据，正式施工图总价=指定施工图总价±双方确认后的差异清单。双方核对期间，若因乙方违背合同计价调整约定出现争议，造成核对工作不能于45天内完成的，则该争议部分以甲方按合同计价调整出具的成果为准，乙方不得提出异议。

8.1.7 措施费总价包干,除本合同7.5.3款约定外，不再考虑其它任何费用。该费用在本工程范围及合同实施期间内不因工程量增减、漏项、变更、洽商、施工方案改变及物价上涨等任何原因进行任何调整（单位工程取消或减少的分部分项工程价款在100万（含100万）以上的除外，甲方有权根据取消或减少的工程量按比例相应调减措施费）；乙方已充分了解项目现场情况、甲方的工期要求以及实际开工时工程即进入冬施或存在一个冬施的情况，乙方进行项目施工期间的一个冬施措施费用已包含在本合同措施项目清单总价中，不再计取。

8.1.8 总承包服务费总价包干：总承包服务费已考虑以下内容（包含但不限于）：就近提供施工用水用电接口、垂直转运配合、脚手架安装及搭设配合、收边补烂、竣工资料汇总整理报审备案配合、分包工程移交乙方后的成品保护工作、施工总协调、垃圾清运、工程报验及验收手续办理等本合同条款中约定的全部配合事宜。对总包管理和施工配合的内容包括但不限于：由甲方另行发包的工程、甲方确认的专业分包工程，乙方应按照总承包的管理要求，对这些分包单位进行管理和配合，履行总承包职责及义务。除8.3款约定的可调因素外，该费用在本工程范围及合同实施期间内包干，不因总承包服务费计价表中的项目价值金额的变化而调整。如果分包工程最终由乙方实施或取消，则该部分工程的总包服务费甲方有权予以扣除。

8.1.9 为满足验收规范等要求而进行的节点做法的深化设计或调整，以及因此而增加的全部费用已包含在合同价款中，将不因任何原因而增加费用。

8.2 清单工程量计算执行文件： 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），仅在清单工程量计算时适用前述文件，前述文件的其他内容本合同不适用

8.3 合同价款的调整

第8.1款约定之外，合同价款的调整方法如下：

8.3.1 工程实施过程中由于甲方原因产生的费用增减，以设计变更和工程洽商的形式办理，乙方不得以任何理由拒绝执行。由于设计变更、工程洽商等原因造成的增减项目，按照以下原则进行计算，具体如下：

（1）合同中已有适用于变更工程的价格，按已有的价格计算；

（2）合同中只有类似于变更工程的价格，参照类似价格计算；

（3）合同中没有适用或类似于变更工程的价格，组价原则如下：

    以《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）为依据，参考2012《北京市建设工程预算定额》；其中：定额中有相应子目的项目，人工、材料、机械消耗量执行定额标准；定额中没有相应子目的项目，在已标价的工程量清单中已有相应的人工、材料、机械消耗量的，按照已有的执行；定额和已标价的工程量清单中都没有消耗量标准的项目，在实施前由乙方提出，甲方及监理现场确认后执行；在已标价的工程量清单中已有相应的人工、材料和机械价格的，按已有的执行；如没有，则主材和设备价格，由乙方提出，报经甲方确认后执行；取费费率按已标价的工程量清单中确定的为准。

（4）单条设计变更或工程洽商引起的合同费用增减在人民币    元（含）范围以内的，变更洽商不予计取；（特别提示：单条设计变更或工程洽商严格区分于单份设计变更或工程洽商，单条设计变更或工程洽商指对某一个或某一条变更或洽商独立完整的描述，如果同一份设计变更或工程洽商中同时出现多个不同事件的变更或洽商指示，则这些同时出现在同一份设计变更单或工程洽商中的多个变更或洽商指示不得合并理解为单条设计变更或工程洽商。（无论这些单条设计变更或工程洽商是否属于同类性质的变更或洽商，或属于同时出现的变更或洽商，或属于出现在同一份单中的变更或洽商）。

8.3.2 本合同中以暂估价计入的材料、设备详见甲供材料一览表 ，当发生材料、设备暂估价的调整导致的合同价款变更时，调整方式及损耗率的约定为：仅对材料、设备的价差及税金进行调整，即合同价款调整=清单数量\*价差\*（1+税率）；

8.3.3 本合同中以专业工程暂估价计入的有栏杆工程，该价款的调整方式为：合同价款=甲方确认的每米价格（含税金）\*实际工程量。乙方于栏杆工程施工日三个月之前提出，报经甲方确认后执行；乙方上报的栏杆每米单价组成中相关取费费率按已标价的工程量清单中确定的为准，措施费不再另行计取。

8.3.4 正式施工图与指定施工图差异导致的合同价款变更，调整方式见8.1.6

8.3.5 其他约定可调整内容如下：

8.3.5.1 有效的设计变更、工程洽商等；

8.3.5.2 庭院工程（给排水工程至建筑外墙1.5m处）、变配电室工程及中水机房工程；

8.3.5.3 本工程甲供材料有：屋面瓦、外墙面砖、外墙涂料、外墙石材、配电箱、泵、燃气壁挂炉及配套设备，本工程内的甲供材料设备由甲方根据工程情况决定采用甲指乙供、甲供或直接委托乙方采购的形式确定甲供材料设备价格，乙方应服从甲方的要求并不得提出费用索赔；甲供材料设备由乙方在施工前三个月提出，由甲方确定供应方式；

甲供材料设备的计价管理形式如下：

（1）屋面瓦、外墙面砖、外墙涂料、外墙石材价格已含在合同总价中，除按合同约定可计取甲供材料设备保管费并参与取费外，付款及结算款中均须于取费前按照乙方实际领用量或乙方计划量中较大量全额扣除甲供材料设备价款，当甲供材总计划量（乙方提供）超出清单量(㎡)\*块/㎡(厂家含量)\*（1+损耗率）的，超出部分的甲供材按甲方实际采购价格按前款约定进行扣除；其中甲供材料设备保管费用=合同清单量\*（1+损耗率）\*甲供材料设备单价\*保管费率（超出部分的甲供材料不计取采购保管费）；

（2）配电箱、泵、燃气壁挂炉及配套设备等设备价格包含在合同总价中，除按合同约定可计取甲供材料设备保管费外，付款及结算款中均须于取费前按照乙方实际领用量或乙方计划量中较大量全额扣除甲供设备价款，其他费用不予计取。配电箱、泵、燃气壁挂炉及配套设备在施工中在安装过程中不允许有损耗率，如设备保管或安装过程中出现损坏，需由乙方按设备原价进行赔偿。

8.3.5.4 计日工及零星工程项目费用为甲方费用，如施工过程中发生相关用工，按甲方实际签认的工程量据实计算；

8.3.5.5 总承包服务费：本合同总价中的总承包服务费计价表中的项目价值均为含税造价，当总承包服务费计价表中的项目的实际价格与暂定金额有差异时，对乙方承担部分的总承包服务费不做调整；若乙方为相应工程的承包人，将不再计取对应的总承包服务费；同时，乙方未对分包单位实施总包管理行为的，该分包工程的总包服务费直接扣除

8.3.5.6 甲供材料、设备保管费率详见附件；若原甲供材料、设备实际改为甲指乙供或由乙方自行采购的，将不再计取对应的材料、设备保管费。

8.4 结算方式：正式施工图总价（即根据正式施工图确定的合同价款）±合同约定的调整因素±合同约定的奖罚

8.5 工程款支付

8.5.1 预付款：本工程无预付款；

8.5.2 进度款：        。

8.5.2.1 在乙方配合甲方按本合同8.1.6款约定完成正式施工图部分的差异清单的书面确认后，方能进行进度款的支付；

8.5.2.2 本合同计量周期按组团形象进度进行；

8.5.2.3 乙方根据组团完成情况，按本合同本款第8.5.3条约定进行进度款支付,经过甲方、监理、设计验收合格，乙方于验收当月的15日前上报已完工程量，甲方收到齐全的工程资料后15个工作日完成审核。乙方收到甲方审核结果后提交齐全付款资料，甲方于收到齐全付款资料（扣除代缴费用）后次月月底前支付该笔工程进度款，最晚支付时间不晚于约定付款节点后的一个月：（如验收时间晚于当月15日，则于次月进行申报）；

8.5.3 关于付款周期及比例的约定：

8.5.3.1 施工组团的结构封顶：支付至对应组团经甲方审批的乙方实际完成本合同承包范围内合格的无异议部分分部分项工程量对应价款的75%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）；措施费同期支付至按实际完成的合格的分部分项工程量占本单位工程合同总价分部分项工程量比例的75%对应的价款；对应的规费、税金同期支付；总承包服务费及甲供材料保管费不随进度款同期支付，待结算完成后，按本条款第8.5.4条约定的付款比例进行支付。

8.5.3.2 施工组团的外立面（含外门窗）工程完成：支付至对应组团经甲方审批的乙方实际完成本合同承包范围内合格的无异议部分分部分项工程量对应价款的80%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）；措施费同期支付至按实际完成的合格的分部分项工程量占本单位工程合同总价分部分项工程量比例的80%对应的价款；对应的规费、税金同期支付；总承包服务费及甲供材料保管费不随进度款同期支付，待结算完成后，按本条款第8.5.4约定的付款比例进行支付。

8.5.3.3 施工组团的室内精装修工程完成（若有）：支付至对应组团经甲方审批的乙方实际完成本合同承包范围内合格的无异议部分分部分项工程量对应价款的80%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）；措施费同期支付至按实际完成的合格的分部分项工程量占本单位工程合同总价分部分项工程量比例的80%对应的价款；对应的规费、税金同期支付；总承包服务费及甲供材料保管费不随进度款同期支付，待结算完成后，按本条款第8.5.4条约定的付款比例进行支付。

8.5.3.4 项目竣工验收合格：支付至经甲方审批的乙方实际完成本合同承包范围内合格的无异议部分分部分项工程量对应价款的85%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）；措施费同期支付至按实际完成的合格的分部分项工程量占本单位工程合同总价分部分项工程量比例的85%对应的价款；对应的规费、税金同期支付；总承包服务费及甲供材料保管费不随进度款同期支付，待结算完成后，按本条款第8.5.4条约定的付款比例进行支付。

8.5.3.5 项目竣工备案完成：支付至经甲方审批的乙方实际完成本合同承包范围内合格的无异议部分分部分项工程量对应价款的90%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）；措施费同期支付至按实际完成的合格的分部分项工程量占本单位工程合同总价分部分项工程量比例的90%对应的价款；对应的规费、税金同期支付；总承包服务费及甲供材料保管费不随进度款同期支付，待结算完成后，按本条款第8.5.4条款约定的付款比例进行支付。

8.5.3.6 项目竣工结算完成前，本合同付款累计不得超过合同总价的90%（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后），若累计支付达到本合同总价的90%时（若有甲供材料、设备，需扣除甲供材料、设备款项后）,甲方有权暂不支付，待甲乙双方签订相关补充协议后，根据补充协议中相关约定再行支付。

8.5.3.7 结算完成并签订结算协议后：支付至结算价款的95%，结算款的具体约定按本条款第8.5.4条执行 。

（组团定义：按乙方上报的组团规划执行）

8.5.4 结算款：工程竣工验收合格并取得项目竣工备案表后，甲乙双方完成结算60日内，甲乙双方明确甲方代缴费用后，甲方支付至本合同承包范围内乙方实际竣工结算总价的95％；

8.5.5 剩余合同结算总价的5％作为质保金，工程质保期满  贰  年后无质量问题，并经甲方确认后15日内，甲方一次性付清剩余质保金（无息）。

8.5.6 工程实施期间，由甲方代缴、退回乙方账户的各种甲方代缴费用均视为本合同已付工程款，并在竣工备案完成对应的付款节点前扣回。

8.5.7 齐全付款资料包括但不限于：付款申请、相关工程质量验收合格证明、形象进度确认单、已完工程量审核确认单、当地税务部门认可的合法、等额、有效发票，若乙方不能提供以上相关资料及发票，甲方有权暂停支付该笔工程款，且不承担违约责任，乙方不得因此影响工程进度。支付结算款前，乙方应提供含质保金的发票。

8.6 竣工结算

8.6.1 在工程竣工验收合格后，乙方应在30天内向甲方报送《竣工结算申请报告》、工程竣工结算书及所依据的所有结算资料。甲方随后开始进行结算。乙方必须保证结算资料的完备性及准确性，否则造成结算工作滞后及拖延由乙方负责。结算期间，乙方应保证工程整改工作的顺利进行，否则，甲方有权暂时中止结算，直至乙方完成所有整改并完成工程移交。

8.6.2 甲方在收到乙方递交的完整的竣工结算资料（以接收最后一份结算资料之日起算）并取得项目竣工备案表后 50天内进行核实，给予确认或者提出修改意见。双方核对完毕后，签订结算协议书。

甲方有权自行或委托有资质的第三方进行计算审计，基本审计费由甲方承担。乙方上报的结算金额不得高出最终审定的结算额的5%，否则，高于最终审定的结算额的5%的部分所导致增加的审计费由乙方支付。

8.6.3 为取得政府竣工验收备案手续，甲方有权将乙方提交的竣工结算书加盖公章后向政府相关部门提交，并按政府的要求提供竣工结算资料。双方在此明确，乙方不得以任何理由向政府要求撤回或拒绝提交前述竣工结算书等竣工结算资料，且前述竣工结算书等竣工结算资料仅是暂定竣工结算资料，不作为双方最终结算的依据，最终竣工结算资料需经甲方加盖公章、甲方法定代表人签字并加盖远大置业集团有限责任公司公章后方能作为双方最终结算的依据。

8.6.4 由于乙方提供资料不符合竣工资料的验收和归档要求，或不符合政府机关竣工验收、备案等要求或甲方要求，甲方有权停止和乙方的一切费用结算工作，直到乙方能保证竣工资料的交付和验收工作、符合政府机关竣工验收、备案等要求、甲方要求。

8.7 关于设计变更与现场签证的特别约定

详见附件《关于设计变更、工程洽商的协议》

### ****第9条 质量与检验****

9.1 工程质量标准

9.1.1 质量评定以现行国家或行业的质量检验评定标准为依据。

9.1.2 本工程质量必须达到国家及北京市的工程质量检验评定标准：合格。

9.2 室内环境污染控制质量要求

本工程施工全过程中乙方应按设计要求及国家最新现行有效关于室内环境的有关规定施工，每次进场前对所用建筑材料和装饰材料进行进场检验，甲方有权随时要求乙方向甲方提供相关检验报告；工程竣工后的室内污染的检测如不能通过，相关整改及重新检测的费用由乙方自行承担，并承担由此给甲方造成的一切损失，包括但不限于甲方因此向购房人或相关第三方承担的责任。

9.3 施工样板质量预控：

9.3.1 本工程施工实行样板引路制，包括重要的部位、关键的节点、新工艺新材料的应用等，特别是关于渗漏方面的必须实行样板引路制。主要步骤如下：

  (1) 明确工艺流程：

样板制作之前由甲方工程部、监理牵头，甲方设计部、乙方协助，根据设计要求、施工技术细则、相关的规范、法规等明确工艺流程和质量标准。

  (2) 制作统一样板

甲方工程部根据工程情况，在开工前明确需要制作样板的清单，统一施工。同一分部分项工程，只能统一采用一个样板。

  (3) 样板做法

施工工艺流程明确后由乙方编写施工方案和质量控制要点，监理编制监理实施细则和质量检查标准，经审核后由乙方实施，制作样板时要显示每道工艺的结果，由一系列样板组成，而不仅仅是显示完成面的情况。

  (4) 样板确认

样板作好后必须经相关单位、部门确认，并办好书面手续。参与检查确认的单位部门包括：甲方工程部、设计部、监理和乙方。

  (5) 样板交底

样板确认以后，由乙方技术负责人对施工班组进行交底，监理监督检查，并作好书面记录。

9.3.2 施工难点以及容易发生质量通病（包括但不限于深基坑、防水、隐蔽工程、外檐装修）的地方，乙方应报施工方案经监理及甲方工程部确认后方可实施。

9.3.3 各分部分项工程开工前，监理有权审核乙方的技术交底情况，检查各项准备工作，包括操作人员的上岗证，各种材料的质保书、出厂合格证、取样复试，机械器具的准用证等。

9.4 检查和返工

9.4.1 乙方应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及甲方、监理依据合同发出的指令施工，随时接受甲方、监理的检查、检验，为检查、检验提供便利条件，并根据要求向甲方及监理提供与工程质量有关的技术资料、标准等相关全部资料；

9.4.2 乙方施工部位进行移交前，甲方将委托第三方有资质的工程质量检测机构按照国家现行有效的质量验收规范或标准进行检测、并出具检测报告，该报告视为甲方对乙方移交部位的施工质量检测结果；若工程质量达不到约定标准或第三方检测机构的质量检测报告显示该部位不合格的，乙方应按甲方或监理的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准且经第三方检测机构检测合格，由乙方承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

9.5 隐蔽工程验收

9.5.1 工程具备隐蔽验收条件，乙方应进行自检，并在隐蔽验收48小时前以书面形式通知甲方、监理验收。通知包括乙方自检的记录、隐蔽工程内容、验收时间和地点。乙方准备验收记录，验收合格，甲方、监理在验收记录上签字后，乙方可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，乙方在监理限定的时间内修改后重新验收；

9.5.2 经甲方、监理验收，工程质量符合标准、规范和设计图纸等要求，验收合格24小时后，甲方、监理不在验收记录上签字，视为甲方、监理已经认可验收记录，乙方可进行隐蔽或继续施工；

9.5.3 对于合同定义的关键工序施工完毕后，必须经监理、甲方验收合格并签字后（乙方应在验收前向甲方提交三检记录、施工交底记录等资料），方可进行下道工序施工，否则每次乙方支付违约金壹仟元，并且暂停支付该部分进度款，直至甲方确认该部分工程合格为止。关键工序主要包括：

  (1) 基础工程： 测量放线→降水→土方开挖→基础垫层→模板→钢筋绑扎→混凝土→防水→土方夯填→面层；

  (2) 主体及装饰工程： 测量放线→模板→钢筋绑扎→混凝土→砌体→砼表面处理→抹灰（分层验收）→油漆或其他饰面；

  (3) 楼地面工程：楼地面测量放线→洞口处理→地面清理→砂浆找平→防水→保护层→其他面层；

  (4) 门窗工程：门窗框初步固定→塞缝→收口；

  (5) 屋面工程：面层清理→找平层→防水→保护层→隔热→找平→面层（具体以图纸为准）；

  (6) 设备安装：

a.给水管暗设定位→给水试压→系统试压；

b.水管（箱）坡度→伸缩节、检查口设置→存水弯设置（本项视最终确定的室内排水方案而定）。

9.5.4 防水工程，均应进行淋水或闭水试验，并经验收合格后才能进行下道工序；

9.5.5 为维修方便，乙方应在工程隐蔽之前，向甲方提交每户的水电管路布置图，详细标注各种管线的具体位置和详细尺寸，并在实体结构上标注；

9.5.6 为保证施工质量，施工难点以及容易发生质量通病（包括但不限于土方、防水、模板、门窗安装等）的地方，乙方应先报施工方案经甲方及监理确认，甲方及监理可根据实际情况要求乙方做施工样板（包括砌体、抹灰、涂料、门窗安装、防水、面砖等），样板经甲方验收合格后乙方方可按样板进行大面积施工；

9.5.7 为了更好保证防水工程质量,甲、乙双方约定如下：

  (1) 防水施工前,乙方必须编制防水专项施工方案报监理、甲方审批，经批准后严格按照施工规范、图纸、专项方案进行施工，防水专项施工方案未编制或未获审批，严禁进行防水工程施工。

  (2) 工程竣工验收合格后，在国家规定的保修期限内（ 具体期限见附件1-1），如屋面、墙面、卫生间、露台、阳台、地下室、门窗、给排水管道等出现渗漏现象等质量问题，乙方须无偿进行及时彻底的修复并满足有关规范和标准，且乙方应承担甲方由此向购房人或其他第三方承担的全部责任。

  (3) 在保修期间，乙方必须配备相应且充足的人员、工具、材料，并在甲方规定的期限前维修完毕，否则，每延期一天应向甲方支付违约金壹仟元。如牵涉其它分包施工内容，则应牵头协调其它分包进行维修；如出现责任不明时，乙方应先独立或协调相关单位进行维修，然后再判断责任，向责任单位索赔，而不应以责任不明拒绝维修，否则，甲方有权直接认定责任方就是乙方并另行委托其它单位维修，所需费用从质保金中扣除，并收取该费用的3倍作为违约金，且乙方应承担因此给甲方、业主造成的损失。

9.5.8 重新检验

当甲方、监理要求对已经验收合格的隐蔽工程重新检验时，乙方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，赔偿乙方已发生的直接经济损失，并相应顺延工期。检验不合格，乙方承担发生的全部费用，工期不予顺延。

9.6 设备调试

9.6.1 除非合同文件另有约定，合同工作内容中的工程设备应当进行调试，工程设备调试费用已包含在合同价款中；

9.6.2 设备安装工程具备单机无负荷调试条件，乙方组织设备调试，并在设备调试48小时前以书面形式通知甲方、监理。通知包括调试内容、时间、地点。乙方准备设备调试记录，甲方根据乙方要求为设备调试提供必要条件。设备调试合格，甲方、监理在设备调试记录上签字；

9.6.3 甲方、监理不能按时参加设备调试，须在开始设备调试前24小时内以书面形式向乙方提出延期要求，不参加设备调试且未提出延期要求的，应承认设备调试记录；

9.6.4 设备安装工程具备无负荷联动设备调试条件，甲方、监理组织设备联动调试，并就设备调试内容、时间、地点向乙方提出要求，乙方按要求做好准备工作。设备联动调试合格，各方在设备调试记录上签字；

9.6.5 双方责任

  (1) 乙方承担设计或提出修改设计造成设备调试达不到验收要求，不管该设计是否经过甲方、监理批准，由乙方承担修改设计、拆除及重新安装等全部费用；

  (2) 由于设备制造原因设备调试达不到验收要求，不管该设备是否经过甲方、监理批准，由该设备采购方负责重新购置或修理，乙方负责拆除和重新安装。设备由乙方采购的，由乙方承担修理或重新购置、拆除及重新安装等费用，工期不予顺延；设备由甲方采购的，甲方承担相应的费用；

  (3) 由于乙方施工原因造成设备调试达不到验收要求，乙方按甲方、监理要求重新安装和调试设备，并承担重新安装和设备调试等费用，工期不予顺延。

9.7 除下表所列项目由甲方或甲方委托单位承担费用外，其余总包承包范围内的按国家、地方、行业规范/标准/规定必需的各项监测、检测和试验等均由乙方自行委托和承担费用（该费用已包括在合同总价中）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 监测和试验项目 | 负责单位（备注） |
| 1 | 室内环境监测 | 甲方负责 |
| 2 | 防火设施检测（消防验收阶段） | 甲方负责 |
| 3 | 第三方沉降观测 | 甲方负责 |
| 4 | 基坑监测 | 甲方负责 |
| 5 | 防雷检测 | 甲方负责 |
| 6 | 环保监测 | 甲方负责 |
| 7 | 水土保持监测 | 甲方负责 |
| 8 | 幕墙门窗四性实验、节能检测 | 甲方另行委托的单位 |
| 9 | 电表计量校验 | 甲方另行委托的单位 |

现场管理

10.1 安全施工与检查

10.1.1 乙方应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。由于非甲方原因造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担，甲方有权直接从其应付乙方的任何款项中扣除并代乙方支付，视为甲方已支付乙方的材料、工程款。

10.1.2 乙方应对在施工场地的所有人员进行安全教育，并对他们的安全负责。

10.1.3 乙方负责施工现场的封闭管理。进出人员及车辆需持有由乙方发放的证件方可进出。拜访甲方的人员进入时，乙方需征得甲方同意后方可放行。

10.2 安全防护

10.2.1 乙方在动力设备、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等附近施工时，施工开始前应向监理提出安全防护措施，经监理认可后实施；

10.2.2 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，乙方应在施工前完成政府有关部门的报批手续，并提前14天书面通知甲方、监理，提出相应的安全防护措施，经监理认可后实施，该项费用已包含在合同价款中；

10.2.3 所有的安全防护措施，包括但不限于上述两项安全防护措施，虽经监理认可后实施的，但并不排除乙方承担安全防护义务，且因此产生的一切责任和后果均由乙方承担。

10.3 事故处理

10.3.1 做为整个施工现场的管理者，乙方应加强自身人员和分包单位的安全教育，并采取安全措施杜绝安全事故的发生。否则，由此引起的一切责任由乙方及其分包单位自行承担，甲方有权直接从其应付乙方的任何款项中扣除并代乙方支付，视为甲方已支付乙方的材料、工程款。

10.3.2 对事故责任有争议时，乙方应先及时采取相应措施并妥善处理，乙方处理完毕后的最终责任应按政府有关部门的认定或按争议解决条款承担。

10.4 文明施工

10.4.1 施工总平面布置须考虑周全，并经甲方、监理书面审核后方可实施；

10.4.2 乙方应严格遵守国家及地方政府颁发的安全施工、文明施工等规范、条例，遵守甲方的现场管理规定，若达不到上述规范、条例及甲方规定的标准，监理有权要求乙方停工整改，工期不顺延；

10.4.3 乙方现场办公室应配置齐全、完好的办公设备，包括复印机、电脑(可上网)、打印机、传真机等；

10.4.4 乙方全体现场施工人员应统一服装，各工种之间安全帽应有区别，全部施工人员应佩带工作牌（应标明工作单位、人员姓名及照片、工种等信息）；

10.4.5 所有的防护网应采用全新、完好整洁的阻燃产品，并在施工过程中对污染、毁损部分及时更换；

10.4.6 乙方应及时整理和清运各层平面的机械、工具、材料、建筑垃圾等，做到工完场清；工程建设中每个楼层的多余材料、建筑垃圾必须及时清运，以上物品在不需用时应按甲方要求清理出工地。

10.4.7 乙方应严格遵守地方政府和有关部门的规定，并办理施工场地交通、噪声、环境卫生和场外污染等有关手续，发生的费用及造成的罚款全部由乙方承担，所发生的费用已包含在合同价款中；

10.4.8 未经甲方书面同意，乙方不得在工地设立广告。

10.5 乙方承诺        工地，相关费用已包含在合同价款中不再另行计取。

10.6 现场用水用电管理

10.6.1 考虑到工地可能出现停水停电，乙方应准备备用发电机、水池等设施。防止停水停电采取措施的费用在乙方投标时已一并考虑，甲方不再为此支付任何费用；

如乙方认为甲方按合同约定提供的工程临时用水、用电、排水量不能满足本工程施工，由乙方在投标时考虑补足方案并自行负责解决。有关费用及工期影响已考虑及包含在合同价款及合同工期内。

10.6.2 乙方负责从甲方提供的工程临时用水、电、排水的接驳位置接驳、搭建、迁移及拆除工程用水、用电及排水管线并装表计量，按实际用水、用电、排水量承担水、电费用及交纳排水费用（含分包水电费）；直至工程完成精装验收，乙方投入的临水、临电设施方能予以拆除，但影响正式施工、外部验收的临水临电设施经乙方申请、甲方同意后方能拆除；有关临水、临电设施的投入、使用及维护费用已考虑并已包含在合同总价内。

乙方用水用电必须安装水表、电表（乙方水、电表安装及移位须报甲方同意），安装完成后双方共同抄底度数，并签字认可；水表、电表须经过有关部门检测。

甲方现场已有的自备井水可供乙方无偿使用，但乙方应负责与井水相关的设施（如水泵、电表等）的维护及维修工作，因使用井水产生的费用（如电费、维护费等）由乙方承担。如政府部门对此井水需收取相关费用，该部分费用及使用井水等产生的相关费用由乙方承担。以上费用已包含在合同价中。

10.6.3 甲乙双方每月底应共同对水电表进行抄表，施工现场及甲方、监理办公生活用水、用电、排水的费用应由乙方承担并按期足额缴纳；根据相关规定由甲方代缴的，甲方代缴后有权从其应付乙方的任何款项中直接扣回此等费用及相关税金，视为甲方已付相应的款项；

本工程临时用水、用电量超出政府规定的工程用量指标而造成的相关责任及费用由乙方负责承担。

10.6.4 现场用水用电总量按供电公司、自来水公司出具的收费单（全部费用）为准；

10.6.5 乙方负责向各分包人无偿提供用水、用电接口，乙方承担各专业分包单位在施工现场所发生的水电费。

10.7 治安保卫的要求：

10.7.1 乙方应与当地公安部门协商，在现场建立治安管理机构或联防组织，统一管理施工场地的治安保卫事项，履行合同工程的治安保卫职责；

10.7.2 乙方除应协助现场治安管理机构或联防组织维护施工场地的社会治安外，还应做好包括办公区、生活区（含甲方、监理的现场办公区、生活区）在内的治安保卫工作；

10.7.3 乙方应在工程开工后7天内共同编制施工场地治安管理计划，并制定应对突发治安事件的紧急预案，甲方予以配合。在工程施工过程中，发生暴乱、爆炸等恐怖事件，以及群殴、械斗等群体性突发治安事件的，甲方和乙方应立即向当地政府报告。甲方和乙方应积极协助当地有关部门采取措施平息事态，防止事态扩大，尽量避免人员伤亡和财产损失。

### ****第11条 材料设备****

11.1 材料设备采购

11.1.1 乙方负责采购材料、设备的，应按照设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明及出厂证明，对材料、设备质量负责。合同约定由乙方采购的材料、设备，甲方有品牌要求的，乙方应符合甲方的要求；乙方未按照合同约定的材料设备品牌、规格、质量要求进行采购，或乙方材料样品质量未满足甲方要求的，甲方有权将材料设备供货方式改为甲供或由甲方重新指定品牌限价后乙方自行采购。

11.1.2 遇设计变更而新增（或投标时未明确）的所有材料设备价格，乙方应及时据此向甲方提出书面限价申请，甲方及时按实时限价处理。

11.2 甲供及三方合同供货

11.2.1 若因乙方向甲方指定供货商、分包单位索要折扣、佣金及管理费等原因导致不能按期订货，并由此造成工期延误或材料设备价格调整而增加的费用，甲方不予承担；乙方如有向供货商索要折扣、佣金及管理费等违规行为，每发生一次，由甲方视情况决定向乙方收取壹万至伍万元的违约金，并要求乙方对主要责任人和经办人进行撤换处理。

11.2.2 如甲方限价材料设备及乙供其他材料设备超过进度计划时间20天仍不能全部供货到场，甲方有权将该材料设备的供应方式改为甲供或三方合同供货，操作办法按11.2中11.2.3及11.2.4规定执行；

11.2.3 甲供材料设备：

  (1)乙方应提前 90天将甲供材料、设备数量、计划材料使用时间通知甲方；乙方应确保计划用量的准确性及一致性，确保同一展示面上无色差；如因乙方计划失误，导致同一展示面有色差现象，乙方应将此展示面上的材料全部更换成同一色号产品，由此产生费用的增加全部由乙方承担；

  (2)甲供材料、设备运至现场，由甲方、监理及乙方进行三方验收，对甲供材料、设备的数量、质量、色号等进行全面验收，并需三方签字确认。验收合格的甲供材料、设备由乙方进行现场搬运、保管及管理。相应的费用（已含税金）已计入合同价款相应内容，不再另行收取；经乙方验收材料、设备后又发现质量问题或乙方保管不善导致毁损、变质、遗失的，乙方应全额赔偿该部分材料、设备损失，并按照该部分材料涉及价款总额的10% 向甲方支付违约金；

  (3)甲供材料、设备经检验不合格的，乙方应即时将相应检验资料交付甲方并协助甲方向供应商进行索赔，且检验不合格的不得使用。乙方逾时未检验或使用不符合设计或有关标准要求的材料和工程设备时，甲方有权要求乙方进行修复、拆除或重新采购，由此增加的费用和（或）延误的工期，由乙方承担。

  (4)乙方负责甲供材料设备的工程量统计（包括变更洽商），并保证其准确性，严禁出现单次统计量小于供货方单次最小供货量。因数量统计不够造成的工期延误或数量统计过多造成的材料浪费及材质误差等责任由乙方自行承担，并承担由此产生的费用；

  (5)甲方应在材料设备进场24 小时前通知乙方，货物运到现场后，乙方应安排适当通道及卸货位置，并在 1 小时内组织验收入库。逾时未验收，视为乙方已认可甲方验收结果，如材料设备损坏、丢失则由乙方承担全部责任；

11.2.4 三方合同供货

  (1)三方合同供货是指由甲方、乙方以及供货方三方共同签订合同进行材料设备采购的供货方式。在三方合同供货中，乙方应负责工程量统计、订货（并督促供货单位按时到货）、验收、保管及管理，并对其准确性负责。因数量统计不够造成的工期延误或数量统计过多造成的材料浪费等责任由乙方自行承担；

  (2)三方合同供货材料、设备需要乙方现场搬运及保管的，相应费用由乙方自行承担，不再另行计取费用；

  (3)在支付三方合同供货材料、设备款时，由供货单位向甲方提出付款申请以及相应由乙方确认的收货资料及汇总表后，甲方直接向供货单位支付该期货款；

11.3 实时限价

11.3.1 实时限价适用于合同中暂定价格和设计变更中新增（投标时未明确）的所有材料设备，乙方须在材料、设备进场使用前至少三个月前向甲方提出相关限价申请；

11.3.2 甲方限价的材料设备，甲方在接到乙方限价申请后20天内，按现金交易方式确定限价，乙方申请不及时造成的责任由乙方承担；

11.3.3 甲方限价部分的材料、设备，乙方必须按设计图纸及甲方指定品牌及样板进行采购，进货时按样板质量验收，如发现不符合样板质量要求，视为乙方违约，甲方有权重新定价，甲方还有权要求乙方重新订货，由此造成的一切损失由乙方负责；

11.3.4 凡甲方在限价文件上标明指定供货单位的，乙方必须在甲方所指定的供货商处购买该种材料；结算时必须出具购买单位相关手续；

11.3.5 甲方完成限价并通知乙方后，乙方应按照限价通知单上的时间订货，否则，此后该材料涨价造成的增加费用由乙方承担；

11.3.6 对于实时限价材料，乙方如认为限价不能接受，应在接到甲方限价后3天内书面通知甲方，否则甲方按此价格结算，乙方不得提出价格差异；

11.3.7 实时限价时，如甲方证实在市场上能够按甲方所限价格购买该材料设备，并将有关信息通知乙方，而乙方仍拒绝购买，该种材料改为甲方供货或三方合同供货，该材料设备费用按限价或材料设备实际采购价格的高者从合同价款中扣除，由此造成的工期延误由乙方负责。

11.4 材料设备质量控制：

11.4.1 施工用各类材料和设备（甲方指定品牌、三方供货合同及甲供的材料及设备除外），乙方应严格按本合同约定的材料和设备品牌采购和使用，并向甲方、监理报送相关材料和设备的供应商资料（包括材料设备样品、各种质量证明和其他有关技术资料）。一旦批准，该样品由监理和甲方共同负责封存于现场。乙方应保证所采购的材料设备的质量不低于样品的标准。涉及外观效果的材料设备必须完全按照样品采购；

11.4.2 所有材料、成品、半成品、设备均须有原出厂证明、质保书和质量证书，按规定必须在出厂前进行检验的，试验检验费由供料一方负担。若一方对试验检验结果有异议，应进行复试，若复检复试合格，复检复试费用由持有异议一方负担，复检不合格的，由乙方负担；

11.4.3 所有材料和设备必须符合设计要求、验收标准及国家有关规定，材料的抽样送检必须在施工现场进行，且须由甲方和监理在场监督，送检合格后方能使用，检验费由乙方负担；

11.4.4 经设计单位和甲方批准，乙方可使用代用材料、设备；因乙方提出代用而导致的费用及工期的增加，由乙方承担；因甲方书面提出代用而导致费用的增加及工期的延误部分，由甲方承担；

11.4.5 乙方应严格控制进场材料设备质量，材料、设备进场或使用前须按相关材料设备标准和规定及《民用建筑室内环境污染控制规范》（GB50325-2001）的规定进行检查验收和报检。发生材料、设备验收不严、不报检，致使不合格的材料设备流入施工现场或使用在工程上，乙方应承担相关责任及损失。乙方未履行甲供、第三方供货的材料、设备进场验收义务，致使不合格的材料设备流入施工现场或使用在工程上，乙方应承担相关责任及损失。

11.4.6 乙方禁止使用不合格的材料和工程设备。凡不符合规定或不合格的材料，应在甲方限期内全部清退出场。

11.5 工程的材料和设备替代：

11.5.1 若材料或工程设备因甲方原因使用了替代品，甲方、监理、乙方在合理的期限内确定替代材料和工程设备与合同中约定的材料和工程设备之间的价差，并决定：

  (1)如果替代材料和工程设备的价格高于合同中约定的材料和工程设备的价格，则高出部分的价格由甲方承担；

  (2)如果替代材料和工程设备的价格低于合同中约定的材料和工程设备的价格，则将节余部分的价格从合同价款中扣除并相应通知乙方。

11.5.2 非甲方原因导致乙方使用替代品，经乙方与甲方协商后，甲方、监理、乙方在合理的期限内确定替代材料和工程设备与合同中约定的材料和工程设备之间的价差，并决定：

  (1)如果替代材料和工程设备的价格高于合同中约定的材料和工程设备的价格，则将高出部分的价格不予追加到合同价款中；

  (2)如果替代材料和工程设备的价格低于合同中约定的材料和工程设备的价格，则将节余部分的价格从合同价款中扣除并相应通知乙方。

### ****第12条 工程变更****

12.1 甲方有权对设计图纸进行变更，乙方应及时按变更进行施工,不得拒绝。设计单位提出的设计变更，必须经甲方批准并加盖甲方公章后，乙方才能按图进行施工；

12.2 乙方发现设计错误或不合理之处，应及时通知甲方和设计单位，由设计单位（或甲方）提供设计变更文件，经甲方、监理签字批准后实施；

12.3 开工前乙方应对施工图纸认真核查，积极配合甲方组织施工图纸交底及会审工作，指出图纸上任何不符合施工常规、惯例或规范之处，以及设计图纸中错漏缺陷等问题，并做好各系统管线的综合平衡工作。如因乙方未能在该工序施工前10天协调解决好此类矛盾、问题而造成的工程费用的增加和工期损失，由乙方承担全部责任。

12.4 乙方在施工前提出的合理化建议如被甲方采用，或乙方在施工前及时纠正图纸错误，甲方可根据实际情况酌情予以奖励；

12.5 因乙方擅自变更设计发生的费用和由此导致甲方的损失，由乙方承担，工期不予顺延；

12.6 因乙方原因，如施工质量问题或施工安排不当等导致设计变更而发生的费用，均由乙方承担，工期不予顺延；

12.7 如图纸（或施工方案）由乙方进行设计，因设计质量问题引起的责任由乙方承担，同时工期不予以顺延；

12.8 甲方提出的对已完成的工程进行变更，乙方应在上述变更施工前将施工方案报甲方确认；对于可能重复利用的材料设备，乙方应小心保护，属乙方拆除时未采取保护措施或拆除后保护不当造成的损失，由乙方负责；

12.9 乙方的任何更改均需依据甲方提供的设计变更单。乙方应审核变更洽商单是否符合甲方制定的设计变更程序，对执行不合格设计变更单引起的损失及责任由乙方自负；

12.10 关于变更的其它条款见《关于设计变更、工程洽商的协议》，所用表格参照现行北京市建筑工程竣工备案验收标准规定执行。

### ****第13条 工程竣工验收****

13.1 竣工验收

13.1.1 工程具备竣工验收条件，乙方按国家工程竣工验收有关规定，提前15天向监理提供完整竣工资料、竣工验收报告及工程质量保修书。监理认为符合验收条件后组织甲方、监理、售后服务部初步验收。

13.1.2 初验合格后，甲方与有关部门联系，确定验收日期，组织有设计单位、监理、政府有关部门、甲方、乙方参加的竣工验收。甲方应在竣工验收后 5 天内提出整改意见，乙方应按意见整改，整改完毕后，由乙方申请重新验收，以最后一次验收合格日为竣工日期。

13.1.3 乙方应在工程竣工验收后10天内向甲方移交完整的竣工资料及竣工图纸 4套及相应的电子资料（含每户水电竣工图，竣工资料及竣工图纸必须准确真实的反映实际施工情况）及竣工备案、城市档案馆存档所需的其他全部资料。

13.1.4 因特殊原因，部分单位工程甩项竣工时，双方协商订立甩项竣工协议，明确各方责任。

13.2 工程移交

13.2.1 根据工程需要，完成某阶段工作时，应向下一工序的施工单位办理工序移交手续；

13.2.2 乙方应在本项目全部工程竣工验收合格后10日内撤出全部生产区及生活区临建、施工人员、机械设备和剩余材料（除收尾工程所需的以外），然后填写工程移交书，经甲方及物业公司验收通过签字加盖公章后，视为工程移交完毕；

13.2.3 工程在未移交甲方之前，乙方负责维护；如甲方提前使用，因甲方原因而损坏所发生的修理费用由甲方承担；

13.2.4 工程竣工验收并达到本合同验收标准时，乙方不得因任何原因而拒绝交付工程。

### ****第14条 工程保修****

见合同附件《房屋建筑工程质量保修书》

### ****第15条 乙方转让与分包****

15.1 转让

乙方未经甲方书面同意不得将本合同任何部分、任何收益、利益转让给他人。

15.2 乙方分包

15.2.1 乙方承包范围内禁止分包的工程包括：主体结构、地基处理、结构工程、二次结构工程、屋面工程、外墙工程；

15.2.2 乙方承包范围内允许分包的工程包括：劳务、防水工程。

15.2.3 允许分包的工程须经甲方书面批准，并向甲方提供分包单位资质证书、分包合同、分包工程施工方案；分包合同不得与本合同发生抵触。乙方分包合同不免除乙方对该分包工程的任何义务与责任，乙方在分包现场派驻监督管理人员，保证合同的履行。分包单位的任何违约或侵权行为，均视为乙方违约或侵权；本合同允许分包的工程如未经甲方批准，乙方分包单位便进场施工的，甲方有权要求乙方解除该分包合同，同时由乙方向甲方支付该分包工程价款10%的违约金；

15.2.4 乙方应在开工后20天内（并且不迟于分包工程开工30天前）提交乙方分包工程（包括三方施工合同工程）、甲方另行发包工程的进退场时间，经甲方、监理确认后执行；否则，由此造成的责任由乙方负责。

15.2.5 甲方有权要求乙方限期提供乙方与乙方分包工程的承包人签订的合同。如乙方无故拖欠或拒付乙方分包工程的分包人或与其他本工程相关的任何第三方任何款项，甲方认为乙方的欠付款项行为影响了本工程，甲方有权从应付乙方工程款中扣除该部分款项并直接支付给乙方分包工程的分包人或第三方，并视为已支付乙方相应工程款，且有权向乙方收取该款项的20%作为违约金。

### ****第16条 与甲方另行发包单位及三方合同单位（简称“第三方单位”）的配合****

16.1 甲方另行发包单位涉及的工程见本合同附件；乙方应配合甲方签订相关工程的三方合同，明确合同三方的权利和义务；

16.2 乙方负责对“第三方单位”进行总承包管理并提供总承包配合，乙方的总包管理服务费（已含税金）已包含在本合同包干费用的相应项目中，乙方不得以任何理由再向甲方或“第三方单位”收取其他任何费用；

16.3 “第三方单位”的工程如在乙方开工前已完成，或者在乙方工程竣工后进场后施工的，甲方及“第三方单位”不向乙方支付任何费用；

16.4 乙方应按甲方及“第三方单位”的要求完成有关项目施工，提供“第三方单位”的开工条件或按经甲方审核后的分包人要求为其创造必要工作面或脚手架及垂直运输配合；

16.5 乙方应在进场前对第三方单位已完成的工程及场地进行检查、接收。并在7日内对第三方单位已完工程的竣工图进行复核确认，否则视为同意竣工图的全部数据；

16.6 乙方应对本工程（包括“第三方单位”的工程）的质量、进度、安全及文明施工、成品保护、现场保安负责；

16.7 乙方负责向第三方单位发放甲方、监理所发出的工程指令，并负责督促“第三方单位”执行；

16.8 乙方负责组织和主持与“第三方单位”有关的协调会议，并在会议后三天之内向甲方、监理提交会议纪要。乙方建立每周1～3次的指定分包工程例会，每月一次月计划会议和每季度一次的季计划会议；施工高峰期间，应进行每日碰头会制度，用以协调第二天作业面的矛盾；各“第三方单位”应提前一周在例会上提出对道路运输、场地使用、楼面占用、大型机械吊运等要求；

16.9 乙方须对工程整体进度负责，熟悉各“第三方单位”工程的具体要求，尤其是对影响土建施工进度的分部分项工程需特别注意。并应要求各“第三方单位”提供专业承包的施工组织计划与进度计划，进行汇总分析，对施工程序中有矛盾的地方进行协调并找出解决办法；

16.10. 乙方在各分项施工前须与“第三方单位”联系，核对清楚各工程图纸与乙方图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一；了解其在分项工程上的特殊要求，如脚手架搭设、开槽、预留孔洞、预埋件等，并在每次隐蔽工程之前（如浇注混凝土），请“第三方单位”配合确认。否则，因此而导致的额外施工费用由乙方承担；

16.11 乙方提供标高、定位点线等；

16.12 乙方负责与“第三方单位”工程有关的堵补工作；

16.13 乙方负责向“第三方单位”提供合同约定的所有合理设施，包括但不仅限于以下所列项目：

16.13.1 提供工地内垂直运输设备（如塔吊、施工电梯、井架等）；

16.13.2 乙方设置于现场已有的起重机械或人货电梯，各“第三方单位”可以在乙方的协调下无偿使用。但地面或楼面的水平运输由各“第三方单位”自行解决；

16.13.3 乙方负责协调脚手架的使用，在拆除前应报甲方、监理批准；

16.13.4 乙方须在每个层面设立符合当地政府规定的消防器材及设施，统一管理，各“第三方单位”应指定专门人员负责消防工作。明确动火证制度，执行动火监护的有关规定和申报制度；

16.13.5 提供通道与场地（如现场已铺设的脚手架等），负责安排作业面及作业时间；负责分配“第三方单位”的施工、办公、仓储等用途的场地，“第三方单位”自行解决办公设施和仓储设施；

16.13.6 “第三方单位”负责将自己施工范围内的垃圾运到乙方在现场指定的垃圾堆放点，乙方负责清运，乙方设立专业作业队进行每天完工后的清场工作，如发现有关单位的建筑垃圾乱放，作业面清理不到位，则乙方作业队将作业面清理后，所发生的人工费、机械费将在有关“第三方单位”工程款中扣除。情节严重的在例会中通报批评，并由乙方承担相关责任。

16.13.7 提供施工用电、用水，并供应其调试所需负荷。每两层须设置一个配电箱，不再另行计费，提供“第三方单位”的施工用电，为确保施工用电安全和各线路的负荷平衡，乙方负责在各“第三方单位”在使用电源之前，收集“第三方单位”的负荷要求，并统筹安排，从配电箱引出的分电箱由“第三方单位”自行解决；在每层楼面都需设置临时用水源，不再另行计费；生活用水电费由“第三方单位”自行负责；

16.13.8 除电梯工程、消防工程、煤气工程之外，“第三方单位”工程的报建、验收手续由乙方负责，“第三方单位”协助；

16.13.9 其他方便“第三方单位”工程施工的工作。

16.14 乙方管理配合费包含第16条所需费用，如不按要求内容向“第三方单位”提供配合的，或未在“第三方单位”提出的时间内提供配合的，甲方可另行处理，因此所发生的费用加该费用10％的违约金后从乙方工程进度款中直接扣除。乙方总承包服务费包含第16条所需费用。

### ****第17条 销售配合****

17.1 因销售包装需要，乙方需按规定时间完成有关工作（销售配合时间由甲方另行提前通知）；

17.2 甲方将根据销售需要，安排施工现场不定期对社会开放，乙方在开放日前应对施工现场进行清理，并作好相应的安全措施；

17.3 为配合销售而提前需要施工的项目，乙方必须按甲方的要求按时施工完毕。要求乙方完成的工作包括但不限于：

17.3.1 按甲方要求完成各种施工设施、设备的迁移；

17.3.2 样板间所在楼栋口的单元门至样板间的入户门之间的楼梯间地面材料的铺贴，墙面的抹灰、油漆及楼梯栏杆的安装，楼梯间内的灯具、开关的安装；

17.3.3 样板间内的墙面的抹灰、油漆，地面的找平，强、弱电的管线、面板安装，厨房、洗手间的上下水管的安装（包括样板间的上层户型），厨房、洗手间的防水处理，入户门的安装；

17.3.4 样板间上层楼板的防水处理(发生费用按实计取)；

17.3.5 样板间外墙的抹灰、防水处理及外墙涂料或面砖饰面；

17.3.6 样板间外施工通道的上层防护措施（含硬防护及水平网）；

17.3.7 样板间外施工用安全网，在样板间开放前应换用新购置的安全网；

17.3.8 展示期间样板区域的维护。

17.4 若因甲方要求增加部分工程，以工程洽商的形式支付相关费用；

### ****第18条 专利技术及特殊工艺****

18.1 甲方要求使用专利技术或新工艺、新技术、新材料等特殊工艺，应负责办理相应的申报手续，承担申报、试验、使用费用；乙方提出使用专利技术或新工艺、新技术、新材料等特殊工艺，应取得现场甲方总代表的认可，乙方负责办理申报手续并承担有关费用；

18.2 工程施工过程中，乙方应注意收集有关经验，工程施工完成后，乙方应向甲方提交完整的施工总结报告；

18.3 甲方要求使用专利技术或新工艺、新技术、新材料等特殊工艺，由此引起工程费用和工期的增减甲方将对合同价款和工期进行调整；

18.4 乙方提出使用专利技术或新工艺、新技术、新材料等特殊工艺新工艺、新技术、新材料，经甲方及有关单位同意实施，由此引起的工程费用的增加由乙方承担，引起工程费用减少由甲乙双方各分50％，缩短或延长的工期由乙方负担；

18.5 擅自使用专利技术侵犯他人专利权的，责任者依法承担相应责任。

### ****第19条 不可抗力****

19.1 不可抗力包括：

19.1.1 六级以上的地震；

19.1.2 战争、动乱、空中飞行物坠落；

19.1.3 非甲方、乙方原因造成的爆炸、火灾；

19.1.4 国家调整与本工程有关的重大政策。

19.2 不可抗力事件发生后，乙方应立即通知甲方、监理，在力所能及的条件下迅速采取有效措施，尽力减少损失，甲方应协助乙方采取措施。不可抗力事件结束后48小时内乙方向监理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，乙方应每隔7天向监理报告一次受害和损失情况。不可抗力事件结束后14天内，乙方向监理提交清理和修复费用的正式报告及有关资料；

19.3 因不可抗力事件导致的费用由双方按以下方法分别承担：

19.3.1 甲方、乙方人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

19.3.2 乙方机械设备损坏及停工损失，由乙方承担；

19.3.3 停工期间，乙方应监理要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用由甲方承担；

19.3.4 工程本身的损害、因工程损害导致第三方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的损害、清理、修复费用，由乙方承担。

19.4 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。

### ****第20条 保险****

20.1 甲方负责办理施工现场甲方人员保险及建筑工程一切险，由于不可抗力造成乙方施工的工程出险时，应及时向甲方提交索赔资料，配合保险公司的调查，并无条件接受保险公司的理赔；

20.2 乙方负责办理乙方在施工现场人员、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应的费用，费用已含在合同价款中。因乙方原因造成的任何事故（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、补偿费用等责任由乙方承担；

20.3 乙方须对其雇员的意外或伤亡负全责。甲方对乙方或其分包单位的任何雇员的意外或伤亡，皆不负任何法律上的赔偿责任，乙方保证甲方免负任何有关的索赔、诉讼、费用支付。

20.4 由乙方承担的建筑工程项目第三责任保险：

20.4.1 第三责任保险定义：保险期内，因发生与承保工程相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失，依法由保险公司承担经济赔偿责任，包括事先经保险公司书面同意的被保险人因此而支付的诉讼费用及其他费用；

20.4.2 第三责任保险范围：与工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失。

### ****第21条 文物和工程障碍****

21.1 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、地质研究等价值的物品时，乙方应立即保护好现场并于4小时内以书面形式通知甲方和监理，甲方和监理应于收到书面通知后24小时内报告当地文物管理部门，甲方乙方按文物管理部门的要求采取妥善保护措施。甲方承担由此发生的费用，顺延延误的工期；

21.2 如发现后隐瞒不报，致使文物遭受破坏，责任者依法承担相应责任；

21.3 施工中出现影响施工的地下障碍物时，乙方应于8小时内以书面形式通知甲方和监理，同时提出处置方案，甲方和监理收到处置方案后24小时内予以认可或提出修正方案。甲方承担由此发生的费用，顺延延误的工期；

21.4. 所发现的地下障碍物有归属单位时，甲方应报请有关部门协同处置。

### ****第22条 违约责任及解决方式****

22.1 违约

22.1.1 当甲方发生下列情况之一时：

  (1)甲方无合理理由而不按时支付工程进度款；

  (2)甲方无合理理由而不支付工程竣工结算价款；

甲方承担违约责任，按中国人民银行同期借款利率支付乙方拖欠工程款的利息。对甲方的其它违约情况，乙方损失的计算方法或者甲方应当支付违约金的计算方法按本合同约定执行，未约定的，双方协商解决。甲方赔偿责任的范围为乙方的直接经济损失。

22.1.2 当发生下列情况之一时：

  (1)工程质量达不到国家标准规定或本合同约定的质量标准；

  (2)未能按照合同约定作出必要的报告、要求和建议；

  (3)乙方分包单位的违约，视为乙方的违约；

  (4)乙方未经批准即进行工程转包或分包；

  (5)乙方违反合同任何义务或违反合同中承诺、保证、声明等任何约定的其他情况；

  (6)拒绝执行甲方要求其修补缺陷或更换不适用的材料和/或物品的书面通知，甲方认定或确认这种拒绝的行为使工程受到了实质性的影响；

  (7)若乙方与设计方、监理方、造价咨询公司等一方或多方串通进行不必要的设计变更、工程量虚增、价格偏高等造成工程造价增加或有其他损害甲方利益的；

  (8)甲方认定或确认的乙方未尽专业职责或未达专业水平的其他情形。

甲方有权要求乙方限期纠正，如果乙方拒不纠正，逾期纠正或纠正不符合合同约定，乙方除按本合同其他条款约定承担违约责任（如有）外还应支付合同总价10%的违约金，并赔偿因此给甲方造成的一切损失，该损失包括但不限于因此而导致甲方对第三方违约（如：向业主交楼时间迟延）而需支付的违约金、赔偿金、诉讼费、律师费等全部损失，同时甲方有权解除合同。

22.1.3 如果乙方的任何业务活动和行为影响及干扰甲方人员的正常工作，如：乙方的施工人员、管理人员及劳务人员到甲方办公室进行业务活动，如结算、支付工程款洽商业务等时，超过两人（甲方允许的除外），或者乙方的施工人员、管理人员及劳务人员在施工现场和甲方办公地点或附近发生聚众闹事等任何对抗行为，甲方均有权不向乙方支付所有款项并有权解除本合同，同时每发生一次，乙方应向甲方支付壹拾万元违约金，该违约金直接从应付乙方的工程款中予以扣除。

22.1.4 在竣工之前，非经甲方批准擅自停止工程施工的，除工期不予顺延外，乙方每擅自停工一天，乙方还应向甲方支付壹拾万元/天的违约金，并赔偿因此给甲方造成的一切损失，该损失包括但不限于因此而导致甲方对第三方违约（如：向业主交楼时间迟延）而需支付的违约金、赔偿金、诉讼费、律师费等全部损失，同时甲方有权解除合同。

22.1.5 当发生下列情况之一时：

  (1)项目经理与投标承诺不符；

  (2)因乙方管理不善等原因造成甲方声誉受到影响的。

每次乙方应支付甲方五万元的违约金，且甲方同时有权解除本合同。

22.1.6 当发生下列任一目中的任何情况之一时：

  (1)乙方未按本合同组织施工，或乙方项目部管理人员未在本工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段）专职在岗，或兼任其他项目任何职务；或如需对人员安排、机械设备、施工方案等变更，未能提前一周以书面形式上报甲方并经同意即执行的，乙方每违约一项（或一人）/次的；

  (2)本合同第4.2.7条中规定，甲方确认无法胜任工作的人员，未在24小时内调离本工程范围的及乙方在无法胜任工作的人员调离后    小时内未用甲方批准的合格的人员代替上述调离的任何人员的；

  (3)乙方未按合同要求完成第17条约定中的任一项工作的；

  (4)施工期间，乙方未及时组织安排或整理、清运、处理机械、工具、材料、建筑垃圾等，未做到工完场清；高空直接向地面抛物；工程建设中每个楼层的多余材料、建筑垃圾未及时清运，以上物品在不需用时未按甲方要求清理出工地的；

  (5)乙方未积极配合分包人进行施工建设，或不按要求提供施工配合或配合不及时的；

  (6)乙方未按合同要求完成第6.3.3条约定的；

乙方应支付甲方    万元/次的违约金，并赔偿给甲方造成的全部损失。

22.1.7 乙方项目经理、项目技术负责人、水电安装负责人未参加每周由监理召集的相关例会的，乙方应支付人民币    元元/次的违约金，并赔偿给甲方造成的相关损失。

22.1.8 因乙方原因造成甲方限价材料或乙供其他材料如超过施工进度计划20天仍不能全部供货到场，甲方即可按甲供或签订三方合同供货方式另行组织订购该种材料，并向乙方收取该材料费[以中标价(如有）和实际购买价中高者计算]及该材料费的20%的违约金。

22.1.9 乙方供应材料或甲方限价部分的材料及设备，乙方未按设计图纸及甲方指定品牌及样板等合同约定进行采购，或进货时未按样板质量等合同约定验收，或发现不符合样板质量等合同约定要求的，乙方应向甲方支付重新限价材料款的20% 的违约金，由此造成的一切损失由乙方负责。

22.1.10 乙方若未达安全生产要求的，甲方有权要求乙方暂停施工及限期整改，同时每发生一次乙方还应按合同总价的1%向甲方支付违约金。

22.1.11 实时限价时，如甲方证实在市场上能够按甲方所限价格购买该材料设备，并将有关信息通知乙方，而乙方仍拒绝购买，该种材料改为甲方供货或三方合同供货，该材料设备费用按限价或材料设备实际采购价格的高者从合同价款中扣除，甲方同时有权向乙方收取该材料设备实际采购金额20%的违约金，由此造成的工期延误由乙方负责。

22.1.12 如甲方发现乙方使用未经甲方、监理批准的材料设备的，或者乙方使用的材料质量低于样品等合同约定标准的，乙方除应进行整改外，甲方还有权向乙方收取该材料设备采购金额10％的违约金，由此造成的工期延误及整改或返工所产生的全部损失均由乙方负责。

22.1.13 工程竣工验收必须达到合同约定的质量标准，否则，乙方向甲方支付合同价款    %的违约金，并赔偿甲方的一切损失。

22.1.14 若乙方欠薪问题被政府相关部门要求甲方代为垫付乙方所欠其员工及农民工工资，或者三名以上乙方员工或农民工以拖欠工资为由，干扰甲方正常工作秩序或导致甲方工地部分停工的，甲方可先行代为垫付，垫付的工资可在甲方应付给乙方款项中扣除，但乙方同时还须向甲方支付甲方所垫付工资总额10%的违约金。

22.1.15 乙方应与本工程的其他施工单位友好配合、文明施工，若发生打架斗殴或损害、破坏乙方的设施或公共设施等行为，则由责任方承担相关损失，甲方有权对责任方按情节轻重每次收取伍仟至贰万元违约金。

22.1.16 乙方逾期开工或任何一个分部或分项工程或本工程逾期完工、逾期竣工、逾期移交的或乙方违反月报、周报、季报或施工组织设计中经甲方确定的任何一个时间节点的，或乙方逾期未履行本合同任何一项约定，则须每日按合同总价0.5‰计付逾期违约金给甲方；如乙方的任何一个分部或分项工程或本工程逾期完工或竣工超过10天的，则甲方均有权单方解除本合同，乙方除承担前述逾期违约责任外，还应向甲方按合同总价的10%支付违约金。

22.1.17 乙方应支付的违约金、赔偿金、罚款、费用和甲方替乙方垫付的费用等甲方均有权从其应付乙方的任何款项中直接扣除，视为甲方已支付给乙方相应的款项。

22.1.18 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。

22.1.19 乙方违约造成甲方工程无法进展，甲方有权解除合同，并保留进一步向乙方索赔的权利。

22.1.20 乙方应遵守地方政府和有关部门对施工场地交通、噪音、施工现场环境卫生和场外污染管理规定并办理有关手续，乙方造成的行政罚款等全部责任由其自行承担。

22.1.21 本工程施工场地，以该项目总平面红线范围内用地作为施工场地，施工平面布置须经甲方审核后方可搭建，生产区临建、料场因施工及销售需要进行拆迁、移位等，甲方不给予乙方任何补偿。现场排水、排污乙方必须做处理后方可排入市政排水或排污井。

22.1.22 乙方在实施和完成本合同工程及其工程保修的全过程中，应该遵守相应的法律、法令、条例及当地的有关规定；遵守有关部门(如铁路、交通、水利、电力、通讯、市政等)规章、细则等。乙方应承担由于违反任何上述规定的各种罚款和责任。如果由于乙方违反以上任何规定使得甲方受到损失，乙方应当给予赔偿。

22.1.23 乙方实施和完成本合同工程及工程保修中的一切施工作业，应不影响邻近建筑物、构造物的安全与正常便用和不干扰群众的通行方便，也不应损坏任何物业实体。如果发生上述情况，并由此导致索赔、赔偿、诉讼费、费用及其他开支时，应由乙方承担一切责任。

22.1.24 乙方应采取选定运输路线，选用运输车辆，限制和分配载运重量等一切合埋措施，防止乙方或其分包商的任何运输车辆因超过载重限制而损坏所通行的道路或桥梁。大型施工装备和超重件的运输，应事先取得公路管理部门的许可方能启运。甲方不负责承担上述费用以及由于乙方未执行本款规定造成道路或桥梁损坏而引起的一切索赔、赔偿、诉讼费及其他开支。

22.1.25 因乙方违约、甲方解除合同的，在工程竣工验收合格后60日内，甲方将本合同解除之日以前经甲方确认的乙方已完合格工程的费用在扣除甲方已付工程款、乙方应支付给甲方的违约金、赔偿金及甲方替乙方垫付的费用等款项后支付给乙方。

22.1.26 因乙方违约、甲方解除合同的，在甲方向乙方发出书面解除合同通知的 10天之后，甲方有权进驻现场和接管工程，但不因此免除合同规定的乙方的任何义务和责任，不影响合同赋予甲方的各种权利；乙方应在甲方发出书面解除合同通知后30天内放弃对工地的控制并撤离其人员和不再被使用的装备、临时工程和材料，否则每延期一天，乙方应向甲方支付伍仟元违约金。

22.1.27 本合同中所称解除本合同，均指甲乙双方于    年    月    日签订的《        合同》（即“原合同”）以及本补充合同及其相关协议。

22.1.28 本合同中提到的甲方的损失或给甲方造成的损失，该损失包括但不限于因此而导致甲方对第三方违约（如：向业主交楼、办证时间迟延）而需支付的违约金、赔偿金、诉讼费、律师费等全部损失。

22.2 争议及仲裁

22.2.1 甲方、乙方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，双方可通过诉讼解决，双方均应向本合同工程所在地人民法院提起诉讼；

22.2.2 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：

22.2.3 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

22.2.4 调解要求停止施工，且为双方接受；

22.2.5 法院要求停止施工。

### ****第23条 合同解除****

23.1 甲乙双方协商一致，可以解除合同；

23.2 合同解除后，由乙方签订的订货合同,不能解除或退还货款的,全部损失、费用、违约责任由乙方承担。

23.3 有下列情形之一者，甲乙双方可以解除合同：

23.3.1 不可抗力致使合同无法履行的；

23.3.2 因一方违约致使合同无法履行的；

23.3.3 合同规定的其他情形。

23.4 甲方根据市场需要，工程停建或工程设计修改后相应承包工程项目不存在时，甲方有权单方面提出解除合同，对乙方的赔偿以乙方实际发生的直接经济损失为限。

23.5 一方依照23.3、23.4约定提出要求解除合同时，应以书面形式向对方发出解除合同通知，通知到达对方时合同解除，对解除合同有争议的，应依本合同有关的约定处理。

23.6 合同解除后，乙方应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按甲方的要求将自有的机械设备和人员撤出施工场地，乙方未完成移交手续擅自撤场的，应该赔偿由此给甲方造成的一切损失。甲方应为乙方的撤出提供必要条件，已完工程价款在乙方根据甲方要求完全撤出施工场地后办理完结算手续后支付。

23.7 除根据23.4款解除合同外，甲方不支付乙方因撤出施工现场所发生的支出、费用，已经订货的材料、设备由订货方负责退货和解除订货合同并由违约方承担有关费用和损失。

23.8 根据23.4款解除合同的，甲方仅支付因撤出施工现场所发生的直接支出、费用；已经订货的材料、设备由订货方负责退货和解除订货合同，甲方承担有关费用和损失；现场施工设施及仅本工程使用的专用工具设备甲方有权折价收购。

### ****第24条 合同生效与终止****

24.1 本合同自双方签字且盖章之日起生效；

24.2 甲乙双方履行完本合同文件的全部义务后本合同即告终止；

24.3 本合同终止后，乙方应当履行通知、协助、保密等义务。

### ****第25条 其它****

本合同一式    份，每页必须加盖骑缝章，表示双方对每页内容的认可。甲乙双方各执肆份，具有同等效力。

### ****第26条 合同附件****

本合同附件与本合同不一致之处，以附件为准；双方之前签署的任何文件与本合同不符的均以本合同为准。

附件1-1：《房屋建筑工程质量保修书》；

附件1-2：《关于设计变更、工程洽商的协议》；

附件1-3：乙方履约保函（如采用履约保证金，则不需要）

附件2：监理单位的职权

附件3：合同预算或清单报价

附件4：《廉洁合作协议书》

附件5：《施工管理协议》

附件6：房屋建筑安装工程总分包施工界面划分表

附件7：投标期间的表格及承诺函

（以下为签约栏，无正文）

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

法定代表人或其委托代理人（签字）：

组织机构代码：

纳税人识别码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：

签署时间：    年    月    日

****乙方（盖章）：****

法定代表人或其委托代理人（签字）：

组织机构代码：

纳税人识别码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：