

## 第一章 施工合同书

建设单位（简称甲方）：

施工单位 (简称乙方):

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经协商一致，订立总包施工合同。

鉴于乙方拟承建 \_\_\_\_\_ 工程（工程名称），并通过 200\_年  
月\_\_日的中标通知书接受了甲方以合同价人民币（大写） \_\_\_\_\_ 万元为本工程施工、竣  
工和保修所做的投标，双方达成以下协议：

**第一条：合同组成和解释顺序：**

总包施工合同文件应能互相解释、互为说明，除施工合同协议书另有规定外，其组成部分和解释顺序如下：

- ①. 补充协议条款和招标过程中乙方承诺（如有）；
- ②. 施工合同协议书；
- ③. 施工合同文件；
- ④. 双方核对完成的工程预决算书；
- ⑤. 施工招标文件、中标通知书、甲方招标过程来往的函件；
- ⑥. 承诺书（确认函）及外来文、册（确认函）；
- ⑦. 工程建设标准强制性条文；
- ⑧. 施工图纸、设计变更、现行国家、省、市及内部有关施工、设计方面的规范、标准和其他有关技术资料、技术说明；
- ⑨. 合同终止前洽商、变更等和甲方签署明确双方权利义务的纪要；
- ⑩. 施工投标文件及其补充说明和工程量清单、工程报价单；廉政管理协议书。

上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处：以上面所列顺序在前的或甲方选择指定为准。本合同乙方每页都必加盖公章，表示其对该页的全部内容认同。

**第二条：施工单位向建设单位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。**

**第三条：建设单位向施工单位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。**

### 第三条： 合同份数

- 3.1. 本合同正本一式二份，甲、乙方各执一份，副本一式八份，甲、乙方各执四份，均具有相同法律效力。

---

3.2. 本合同经双方法定代表人加盖印章及公章后生效。至办理工程验收交接备案和竣工结算后，除有关保修条款仍生效外，其余条款即告终止。保修期满后，有关保修条款终止。

3.3. 本合同未尽事宜，一旦在合同履行过程中出现，双方可协商解决或签订补充合同或协议。

#### 第四条：施工合同生效

合同订立时间： 200 年 月 日

合同订立地点： 市

本合同双方约定 合同在双方签章且乙方交付履约保函 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：

帐 号：

帐 号：

邮政编码：

邮政编码：

日 期：

日 期：

---

## 第二章 施工合同协议条款

### 第一条 词语定义

下列词语除合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的含义：

- 1.1. 甲方：
- 1.2. 甲方总代表：甲方驻工地总代表为        先生。
- 1.3. 乙方：
- 1.4. 项目经理：，指乙方指定负责施工管理和合同履行的代表。
- 1.5. 设计单位：
- 1.6. 监理单位：      ，按国家监理条例履行监理职责。
- 1.7. 总监：      总监，指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。
- 1.8. 质量监督检验单位：       市建设工程质量监督站      。
- 1.9. 安全监督检查单位：       市建设工程安全监督站      。
- 1.10. 工程：指甲方、乙方在招标、合同中约定承包的工程项目。
- 1.11. 费用：指不包含在合同价款之内的应当由甲方或乙方承担的经济支出。
- 1.12. 工期：指甲方乙方在合同中约定，按照日历天数（包括法定节假日）计算的承包天数，已充分考虑可能出现的各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、道路施工影响等不利因素。
- 1.13. 三方施工合同：是指在该项工程开工前，由甲方组织招标，甲乙双方共同推荐施工单位参加投标(乙方推荐单位数量不得超过甲方推荐单位数量，由甲方组织入围考察确定入围投标单位)，甲方组织进行评标并确定中标单位，由甲乙双方以及中标单位三方签订施工合同(甲方作为该施工合同的第三方)，乙方负责总承包管理、提供总承包配合，并就该工程的施工质量、进度、安全等等向甲方负责，甲方负责直接向中标单位支付工程款（付款条件由甲方确定，乙方对此付款条件确认后，甲方方可付款），并要求中标单位向乙方提供营业执照、资质证书、法人证书等复印件。格式见附件《三方施工合同样本》。
- 1.14. 三方订货合同：是指为了保证乙方承包范围内材料及设备订货的质量和按时供应，解决甲乙双方对限价材料、设备价格的争议，由甲方组织招标，甲乙双方共同推荐供货单位参加投标(乙方推荐单位数量不得超过甲方推荐单位数量，由甲方组织入围考察确定入围投标单位)，甲方组织进行评标并确定中标单位，由甲方、乙方以

- 
- 及供货方三方签订合同,甲方代乙方直接向供货方支付货款(付款条件由甲方确定,乙方对此付款条件确认后,甲方方可付款),由乙方负责工程量统计、订货(并督促供应商按时到货)、验收、保管及管理的合同。格式见附件《三方订货合同样本》。
- 1.15.书面形式:指合同书、信件和数据文件(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。
- 1.16.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。
- 1.17.小时或天:本补充合同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,时限的最后一天的截止时间为当日24时。
- 1.18.图纸及样板:甲方对本工程有保密要求,乙方必须履行图纸保密义务,乙方未经甲方同意,不得将本工程图纸及甲方提供的样板转给第三人。工程质量保修期满后,除乙方存档需要的图纸外,应将全部图纸(含破损)及甲方提供的样板无偿退还甲方。双方同意无保密措施费。

## **第二条 工程概况**

- 2.1. 工程名称:
- 2.2. 工程地点:
- 2.3. 工程内容:
- 2.4. 建筑面积:
- 2.5. 结构类型:
- 2.6. 施工现场条件和周围环境:三通一平,场地标高由甲、乙、监理三方现场测定;桩基工程完成;其它以现场实际情况为准。

## **第三条 工程承包范围**

- 3.1. 承包范围
- 3.1.1. 乙方对本工程进行施工总承包,即按施工图纸包括红线范围内全部永久性工程,包括全部建筑工程、安装工程、以及其他配套工程等等均由乙方负责总承包施工,其中,下列工程属三方施工合同范围:
- 小区智能化系统(包括宽带网系统)、高低压配电工程安装、污水处理、室外给水、室外排水、燃气工程、阳台栏板(杆)制作安装、单元门制作安装工程、

---

空调百叶制作及安装工程、屋面金属飘板及 VANKE LOGO 制作及安装工程、跃层金属旋转梯制作及安装工程、橱浴柜工程、淋浴趟门制安、远程抄表系统、游泳池设备供货及安装等工程、铝合金和塑钢门窗工程、木门及门套供货及安装、进户门防火门制作与安装工程、烟道供货安装工程、外墙保温工程、永久围墙工程、外墙涂料工程、外墙装饰线条工程、园建工程、土方开挖工程、公共部分装修工程（入口大堂、架空层、样板房、样板层及会所）。

3.1.2. 下列工程属甲方分包工程：电梯安装、阳台遮阳推拉百叶工程、室外绿化。

3.1.3. 按合同承包范围包人工、包材料、包工期、包质量、包安全、包施工全部风险和招标文件第八条中综合包干单价费用中所列的全部项目。

（以上三项条款可根据每个项目部的实际情况再做调整）

3.2. 乙方不得将工程转让给其他单位，一经发现，甲方有权终止合同，所造成的一切损失均由乙方负责。

3.3. 本工程主体部分应由中标单位自行施工不得分包。

3.4. 乙方对乙方总包范围内的全部工程的质量、安全、工期、文明施工等负完全责任。乙方对施工现场内的其他单位、人员负文明施工、安全管理责任。

#### **第四条 合同文件使用的语言文字、标准和适用法律法规**

4.1. 合同语言：本合同使用汉语书写和解释、说明。

4.2. 适用法律法规：本合同文件的适用法律是中国和      市法律、法规，及合同文件规定的部门法律、法规。

4.3. 适用标准、规范：本合同适用的标准、规范为国家及      市有关法律、法规、规章、规范性文件和强制性标准以及施工技术操作细则。当对同一问题国家和      市颁布的标准、规范以及合同文件要求和施工技术操作细则产生不一致时，以国家和      市颁布的标准、规范 and 规定、合同文件和施工技术操作细则要求严格者为准。

#### **第五条 图纸**

5.1. 本合同经双方签字盖章生效后，甲方向乙方分批提供施工图纸及说明各八套（包括向甲方提供的三套竣工图所需图纸），或另行约定交付图纸计划。

5.2. 乙方如需增加图纸份数，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

5.3. 甲方对本工程有保密要求，乙方必须履行图纸保密义务，乙方未经甲方同意，不

---

得将本工程图纸转给第三人。

## **第六条 工程监理**

- 6.1. 甲方委托\_\_\_\_\_公司为施工监理单位，委托监理代表\_\_\_\_\_负责本工程施工质量、施工进度、安全文明等方面的监理工作。
- 6.2. 甲方将本工程施工监理合同复印件在本合同签署后 14 天内交给乙方，乙方必须在收到本工程施工监理合同复印件后 7 天内将合同中监理对乙方的管理工作等条款的意见或看法以书面形式提供甲方，逾期将视为认可。
- 6.3. 乙方在施工过程中必须配合监理单位做好项目管理工作。

## **第七条 甲方代表**

- 7.1. 甲方委派为甲方代表，行使合同约定的甲方权利，履行合同约定的甲方职责。甲方、监理所有文件经甲方代表签署并加盖甲方项目经理部公章后方生效。
- 7.2. 甲方要求总监在行使某些职权前应征得甲方批准。未注明的，按国家监理由理履行监理职责；除合同内有明确约定或经甲方同意外，总监无权解除本合同约定的乙方任何权利和义务。
- 7.3. 甲方的指令、通知由甲方代表签字后，以书面形式交给监理公司，由监理公司发出及监督执行，乙方代表或乙方收文人在回执签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，甲方代表或其授权人可发出口头指令，乙方对指令应予以执行。乙方应于发出口头指令后 3 天内提出书面确认要求，乙方未按时提出确认要求的，责任由乙方承担。
- 7.4. 乙方认为甲方的指令不合理，应在收到指令后 24 小时内提出书面申告，甲方代表可作出修改指令或继续执行原指令的决定，逾期视作认可。在紧急情况下，甲方要求乙方立即执行的指令，乙方应无条件予以执行，乙方拒不按时执行指令的，甲方有权解除合同或按合同有关约定追究乙方违约责任。
- 7.5. 甲方代表易人，甲方应提前以书面形式通知乙方，后任继续行使合同文件约定的前任职权，履行前任的义务。

## **第八条 乙方代表**

- 8.1. 乙方委派\_\_\_\_\_为乙方代表，行使合同约定的乙方权利，履行合同约定的乙方职责。乙方代表应由曾受考察认可的正项目经理担任。乙方在任命乙方代表前，应将拟任命的乙方代表的资历报甲方批准。

- 
- 8.2. 乙方的要求、请求和通知，以书面形式由乙方代表签字后递交监理公司，由监理公司转交甲方代表，甲方代表在回执上签署姓名和收到时间后生效。
- 8.3. 乙方代表依据合同、按甲方代表批准的施工组织设计（或施工方案）和甲方发出指令、要求组织施工。在情况紧急且无法与甲方代表或监理联系的情况下，可采取保证工程和人员生命、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 24 小时内向甲方代表送交报告。责任在甲方，由甲方承担由此发生的经济支出，相应顺延工期；责任在乙方，由乙方承担费用，工期不能顺延。
- 8.4. 乙方代表易人，乙方应提前 7 天书面通知甲方，报甲方批准后，乙方代表方可易人，后任继续承担前任应负的责任。

## **第九条 甲方工作**

- 9.1. 甲方代表履行本合同中约定的甲方权利和义务，签署甲方指令。其中对本合同的任何修订、重大的设计变更及增加工程（5 万元以上）、工程进度款的支付、工程决算款的审定等等，需要另外获得甲方法定代表人的授权。
- 9.2. 甲方代表可授权代表，行使合同约定给自己的职权，并可在必要时撤回。甲方代表授权人，在甲方代表授权的范围内向乙方签发的函件，与甲方代表签发的函件具有同等效力。乙方对此有疑问时，可将此函件提交甲方代表进行确认。
- 9.3. 开工前甲方办理好土地征用、房屋拆迁等工作，使施工场地具备施工条件。
- 9.4. 开工前完成红线以外的“三通”，开工后由乙方负责完善。提供水、电接口到红线，由乙方安装计量表具，负责施工期间的水、电费用。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。
- 9.5. 乙方须考虑污水提升办法，排至甲方指定位置（费用包括在投标报价中）。
- 9.6. 开工前向乙方提供施工场地的工程地质资料和地下管网线路资料，必要时乙方应进一步探明。
- 9.7. 开工前将水准点、坐标控制点提交给乙方，并于现场交验。水准点、坐标控制点交验完毕，即由乙方负责保护，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。
- 9.8. 组织乙方、监理单位、设计院参加的图纸会审，由设计院向乙方进行设计交底。
- 9.9. 对放线验线、隐蔽工程等关键工序，甲方可请权威机构或部门进行复核或检验，复核或检验合格则甲方承担相应费用；如不合格，乙方承担相应费用及造成的一

---

切损失。

- 9.10. 根据销售和施工等实际需要，对施工现场布置进行调整和整修、对设计图纸进行变更，乙方应无条件给予配合执行，并在甲方规定的时间内完成，否则，每逾期一天，乙方应向甲方支付人民币 1000 元违约金，并限时完成指令。
- 9.11. 监督检查工程质量、进度，负责设计图纸问题的处理、设计变更的签证、工程进度款的支付、办理竣工结算等。
- 9.12. 如乙方不按合同要求和甲方代表指令进行施工，甲方即可勒令乙方暂停施工，待整改完毕后报甲方验收并同意后方可复工，由此造成的损失由乙方负责。

## **第十条 乙方工作**

- 10.1. 执行本补充合同中乙方的有关权利和义务，按合同要求的质量和工期完成本工程的施工。
- 10.2. 遵守有关法律和规定，接受甲方和监理的指令，按照合同、施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范进行施工。
- 10.3. 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，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，以上费用均由乙方负责。
- 10.4. 负责协助甲方办理开工证前（含开工证）业务等合法手续，承担公关职责。
- 10.5. 负责办理施工临时占用道路等合法手续。
- 10.6. 乙方在开工前应向监理提供有关人员上岗证、有关设备合格证年审证等证件。
- 10.7. 乙方必须按本施工合同进行组织施工，接受甲方指令。乙方项目部以下管理人员在所辖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；如需变更①人员安排、②机械设备、③施工方案等，必须提前一周书面上报甲方并经同意方可执行，否则，乙方每违约一项（或一人），需支付违约金 1 万元（并按照甲方指令要求变更过来）；乙方项目经理易人，其后任必须无条件全面继续承担前任应负的责任。
  - 10.7.1 本工程乙方驻工地管理人员：
    - a. 项目经理：，项目副经理：，技术负责人：，技术员：，水电安装负责人：，施工员：、测量员为：，安全员：；预算员：，资料员：，质检员：。
    - b. 其他人员：模板工长：，钢筋工长：，砼工长：，砌体工长：，装修工长：，给排水工长：，电气工长：。



- 
- 10.8. 乙方以下人员，经监理提出，甲方同意，必须在 24 小时内调离本工程范围，否则每人次乙方支付违约金 2000 元；同时，乙方应在 3 天内完成用合格的人员(甲方批准)代替上述调离的任何人员，否则每拖延 1 天乙方支付违约金 300 元。
- a. 甲方确认无法胜任工作者，包括：对分部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉本专业工作的施工人员等、工作责任心不强的施工人员、不积极配合甲方工作、不积极执行甲方指令者。
  - b. 不能积极配合监理及甲方正常工作（包括销售）者；
  - c. 违反甲方或乙方工地现场管理规定者；
  - d. 无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；
  - e. 与本合同规定名册不符者；
  - f. 与本工程施工无关的人员；
  - g. 高空抛倒建筑垃圾者；
  - h. 随地大小便者；
- 10.9. 乙方项目经理（副经理）、项目技术负责人、水电安装负责人必须参加每周工程例会，因故不能参加的应提前 4 小时向甲方提出申请并在获得甲方批准后方可缺席，否则乙方向甲方支付违约金 500 元/人. 次。项目经理或技术负责人如离开工地，应向甲方代表请假并经批准，否则乙方向甲方支付违约金 300 元/次，若发生超过三次，乙方向甲方支付违约金 800 元/次。
- 10.10. 乙方如因工程进度、质量、安全、配合等问题而导致项目经理被甲方驱逐，乙方一次支付甲方违约金人民币 1 万元，项目经理被甲方驱逐达 3 次，甲方有权与乙方解除合同，乙方赔偿甲方因此所造成的全部损失并支付甲方合同预算总价 2% 的违约金。项目部其他人员因上述原因被驱逐或调职调岗者，乙方每一人次支付甲方人民币 2000 元违约金。乙方人员不得以任何原因与看房、购房客户发生任何冲突，否则乙方根据情节轻重每次支付甲方违约金人民币 2000~10000 元，并向客户赔礼道歉。
- 10.11. 乙方在签订合同之前已查看了工地及周围的环境，掌握了所有与工程施工有关或对施工有影响的情况，如地质土壤情况、水源、当地气候情况、道路、交通流量、劳动力的提供范围和周围居民等。甲方将施工场地移交给乙方后，乙方应对施工场地上发生的一切负责（包括施工安全、环境污染、扰民和民扰），若发生非不

---

可抗力或甲方指令原因而影响施工导致工期拖延及财产损失，由乙方承担一切责任。

- 10.12. 乙方收到施工图后，应在十五天内做出详细的施工组织设计，报甲方及监理总监审批，施工组织设计应包括全部设备、材料、成品、半成品等需求供应进场计划，人员安排、质保体系、安全文明施工措施、施工机械设备配置情况，以及施工现场优化布置等内容。甲方接到监理报来的施工组织设计（各工期接点不得迟于合同工期接点规定）后五天内组织审核批准或提出修改意见，甲方批准的施工组织设计可作为工程款的支付参考依据，乙方不按时送审符合要求的施工组织设计，造成甲方无法判断工程进展顺利与否，甲方可按照现实情况给予乙方 100-500 元的经济处罚，并可拒付相应部分工程进度款，责任由乙方承担。
- 10.13. 按合同约定内容，为甲、乙双方分包的工程（含三方施工合同）提供配合和管理，对甲、乙双方分包的工程进行施工总协调，参加甲方分包工程和三方施工合同的分项工程验收和竣工验收，并对整体工程的施工质量和工期负责。
- 10.14. 开工前乙方对施工图纸认真核查，积极配合甲方组织的施工图纸交底及会审工作，指出图纸上任何不符施工常规、惯例或规范之处，以及设计图纸中错、漏、碰问题，并做好各系统管线的综合平衡工作。如因乙方未能在施工该道工序提前 10 天协调解决好此类矛盾、问题而造成工程费用增加和工期损失，乙方承担全部责任。
- 10.15. 乙方必须配备专职的预结算人员满足甲方的工作。每月二十五日向甲方书面报送《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。如不按时、按要求报送，甲方有权不予支付本期进度款或支付时间顺延。
- 10.16. 工地实行周报制度，周报在每周例会前一天报送甲方和监理，周报包括本周计划和上周完成工作、未完成情况说明（包括拟采取措施、最终完成时间）。
- 10.17. 参加各类施工协调、配合会，由于工地交叉施工引起的问题，有义务进行配合协商解决，服从甲方及监理现场总协调作出的决定。
- 10.18. 乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定、规范，严格按安全标准组织施工，并随时接受甲方或行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取可靠的安全防护措施，消除事故隐患。

- 
- 10.19. 已竣工工程未交付使用前，乙方应负责已完工程的成品保护工作，并承担毁损、火灾、丢失的风险，保护期间发生损坏、失窃，乙方自费予以修复。
- 10.20. 乙方须做好施工记录，隐蔽工程记录，汇集施工技术资料，包括摄影、录像资料。负责做好施工现场安全保卫和施工现场的组织管理工作，创建文明施工工地及标准化管理。
- 10.21. 乙方办理自己在施工场地的人员生命财产和机械设备的保险，并支付相应的保险费用。
- 10.22. 在施工过程中发现文物和有价值的物品时，乙方在采取防止损坏措施的同时，应立即知会甲方、文物局和公安局，否则责任自负。
- 10.23. 如果在现场挖掘土方工作的过程中，发现电线、水管管道，或者其他公共设施，乙方应立即停止挖掘工作，并及时报告甲方或专门机构。乙方根据有关指示，负责修理那些被破坏的公共设施，并恢复原状，费用由破坏方承担。
- 10.24. 乙方在施工中的问题应本着“文来文去”的原则，而且必须提前三天发文给甲方，口头汇报不作依据。乙方发文应有标准固定格式，规范的文件编号，由项目经理签署发，甲方代表签署后生效。
- 10.25. 本合同规定的工程项目，未经甲方书面批准，乙方不得将任何工程项目分包给第三方，若经确认有未经甲方批准的第三方施工单位进场施工，甲方有权拒绝验收分包商施工的工程，并有权解除合同并没收履约保证金，且免除以后的合作机会，乙方承担甲方由此造成的一切损失。
- 10.26. 施工中乙方不得对原工程设计私自进行变更。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，延误的工期不予顺延。所有的设计变更需设计院、监理、施工单位和甲方四方签字后方可执行，否则责任自负。
- 10.27. 在施工过程中必须配合甲方销售需要，积极配合样板房、室外环境等销售展示区域等非计划内施工，并按甲方指令时限完成。
- 10.28. 合同规定由乙方完成或给分包提供配合的工作（包括合同、会议纪要约定内容以及设计变更等），如乙方拒绝完成或不能按合同要求完成，甲方即可安排第三方完成，按实际发生费用（另加 20%的管理费）从乙方当月工程款中扣回，影响工期的责任由乙方负责。
- 10.29. 在施工过程中做到工完场清，工程竣工后 10 天内清理现场，并将门窗、洁

---

具等擦拭干净。

- 10.30. 乙方负责标段内厕所污水的外抽和垃圾清除外运及相关的一切费用。
- 10.31. 自行解决本工程所需所有资源，包括施工所需足够量的设备、材料，并自行进行妥善看管，丢失、损坏由乙方自理。
- 10.32. 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，按规定办理有关手续，并以书面形式知会甲方、监理，严格遵守有关环境保护法律法规，并严格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。并且由此发生的费用及罚款由乙方负责。施工过程所需一切证件（包括夜间施工证）由乙方及时自行办理。如发生扰民和民扰自行妥善处理。
- 10.33. 未经甲方同意，乙方不得以任何名义作任何关于该项目的宣传报道，无论该等报道是于施工现场或社会宣传媒体。但乙方必须积极配合甲方的相关宣传报道、形象展示行为。
- 10.34. 市政原有一条 道路外，其它设施和场地内围墙、其他内外道路由乙方自行解决，其做法必须符合甲方的要求。乙方负责做好门前三清工作，包括由于工程施工而使用的市政道路整修、清理。
- 10.35. 临时停水、停电、二次搬运、施工场地不足、在场外食宿、成品保护等所需措施的一切费用和工期乙方已充分考虑，并已考虑了各种可能因素影响施工所增加的费用。
- 10.36. 竣工后的场地，乙方有责任将该场地内，因工程施工所留下临时便道，各类路、场基材料全部清理干净。
- 10.37. 乙方承担因违反以上各条而导致的一切责任和费用，且不得以任何理由停工和向甲方提出经济和工期补偿要求。确保不会因上述原因使甲方声誉受到不良影响。
- 10.38. 在工程施工过程中以及工程竣工保修期内，由于乙方责任出现质量问题、安全事故或者其他原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的通报批评，均会给本工程的社会形象造成损失，每次由乙方方向甲方支付 5 万元违约金，从乙方工程进度款或保修款中扣除。
- 10.39. 乙方接到甲方或监理任何指令必须按时完成，否则每次支付甲方违约金 500 元，

---

累计 3 次后，每次支付甲方违约金 2000 元，并且甲方有权选择其他单位完成该项指令，从乙方工程款中扣除 1.2 倍实际发生金额。

## **第十一条 工期管理**

- 11.1. 开、竣工日期：200 年 月 日——200 年 月 日，总工期为 日历天。
- 11.2. 由于配合销售需要，乙方未按以上控制工期节点完成相关分段工程，乙方应向甲方支付 3 仟元/天的违约金；乙方如按以上控制工期节点提前完成相关分段工程，甲方应给乙方 3 仟元/天的奖励。
- 11.3. 甲、乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时，已充分考虑可能出现各种形式的雨雪、冰雹、台风、高温天气、停水、停电、节假日、扰民和民扰、道路施工影响等不利因素及甲方分包工程的合理工期。
- 11.4. 乙方应当按照甲方书面指定的开工日期开工。乙方不能按时开工，应当不迟于甲方通知的开工日期前 3 天，以书面形式向甲方代表提出延期开工的理由和要求。甲方代表应当在接到延期开工申请后的 48 小时内以书面形式答复乙方。甲方代表在接到延期开工申请后 48 小时内不答复，视为同意乙方要求，工期相应顺延。甲方代表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，工期不予顺延。
- 11.5. 以下原因在施工关键工期线路上，造成竣工日期及控制工期拖延，且该拖延后果确属不可避免，经甲方确认，工期相应顺延，甲方不承担包括乙方窝工、停工、机械进出场、台班费等在内的其它责任。（如下列原因是乙方造成的，则工期不能顺延）
  - a. 按本合同定义的不可抗力（本合同定义以外的不可抗力的影响已由乙方在投标施工总工期中综合包干考虑）；
  - b. 甲方未在开工前提供施工场地，提供图纸；
  - c. 因甲方原因工程延期开工、停建、缓建、暂停施工（不含勒令停工）；
  - d. 因甲方原因拖延支付进度款超过 30 天以上的，特殊情况另行商定；
  - e. 在关键线路上甲方提出的一次设计变更导致工程量增加超过合同总价的 1% 以上者；
- 11.6. 上述情况发生后 3 天内，乙方就延误的内容，向甲方提交书面报告，经甲方确认并盖章，乙方保留原件作为延期凭证。

### 11.7. 工期控制时间表（）

编号	施工内容	完成日期	累计天数
1	工程开工		
2	基础完成至±0.00		
3	四层结构顶板完成		
4	主体结构封顶		
5	砌体完成		
6	内外墙抹灰、地面找平完成		
7	外脚手架拆除		
8	室内面层、入户门窗、吊顶洁具、水电安装完成		
9	室外水电完成	2	
10	工程初验		
11	竣工核验，拿到竣工验收单		
12	取得政府工程竣工备案证明书		
13	室外配套和环境绿化工程		

非上述 11.5.条原因，乙方未按以上控制工期节点完成相关分段工程，乙方应向甲方支付违约金：每栋每项每天为本工程该栋合同预算总价的万分之五（不足一天的按一天计算），并在当期进度款中扣除，此违约金的支付并不能解除乙方应完成工程的责任或本合同规定的其他责任（如总工期未拖延，该扣款在工程竣工结算时返还；如总工期拖延，该扣款不退，且按合同相关条款另扣总工期延误款）；并且甲方有权将未完成项目重新发包，由此发生的费用从乙方当期进度款中扣除。上述第 3、4、6、11 项每栋均按时完成，每项奖励 5 万元；第 5、7、8 项每栋均按时完成，每项奖励 2 万元（在当期进度款中发放）。

11.8. 以上分段工程项目完成后由乙方提出验收申请，由甲方、监理公司共同验收确认。

11.9. 合同总价已包括必须的加班工作以使本工程能在竣工之日前完成。以后补偿加班费的要求将不获考虑。

11.10. 本合同规定的竣工日期是指本合同约定工程承包内容全部完工，并通过甲方组织的竣工验收之日（即完成工期控制时间表中的第 11 项），承包内容中任何一项分

部分项工程未完工或经甲方组织的验收评定为不合格，均视为工期延误。工期延误时，除合同中工期节点相关扣款不再归还外，且每延期1天，乙方支付工程合同总价1%的违约金（此款在工程竣工结算时扣除）。

- 11.11. 工程若需提前竣工，双方协商一致后签订提前竣工协议，乙方按提前竣工日期修订进度计划，报甲方批准，甲方在三天内给予批准，并为赶工提供方便条件；提前竣工协议内容包括：提前的时间、乙方采取赶工措施费用的承担；除非甲方另有要求，否则工程提前竣工，甲方不支付提前竣工的有关费用。

## 第十二条 工程质量

- 12.1. 质量标准：符合国家、地区、质量验收标准。
- 12.2. 乙方在施工过程中，必须对各分部分项工程，如基础结构、装修、配套、环境等进行连续拍照及录像，竣工之日应交付配音、配乐、配字幕的录像带及照片，片长10—15分钟，投标时请提交计划（何时拍、何人拍等）。注意：录像带和照片须包括竣工全貌、细部施工过程及中标单位对施工过程中一些技术处理的领先做法等。
- 12.3. 本合同规定由乙方总承包范围及结算范围内的各分部分项工程，按设计图纸、设计变更、规范规程、验收标准、以及地方的有关规定、甲方要求以及《地产施工及验收规范》进行施工和验收（其中装饰工程按中级标准验收），工程质量必须达到  杯标准，当各个标准有不一致之处，以甲方选定的较高标准为准。
- 12.4. 为增强客户信心，本次招标工程由乙方向住户出具质量保证卡（一户一卡），且加盖乙方公章。自合同签章之日起按所附样本制作，并在两个月内完成该项工作。

质量保证卡样本（暂定）：（具体内容和材质根据甲方要求）

正面：

### 质量保证卡

施工单位（填写名称并盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_

房    号：\_\_\_\_\_

业主编号：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（施工单位名称）在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日承建\_\_\_\_\_住宅工程，现保证房屋和整体配套工程达优良标准，除装修人为损坏外，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、和外墙面和门窗框的防渗漏保修期为\_\_\_\_年，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程保修期为\_\_\_\_年，在此期间若有质量问题\_\_\_\_\_负责赔偿、维修。

背面：施工单位简介

---

### 第十三条 检查和返工

- 13.1. 乙方在施工现场必须配备合格、齐全的管理人员，建立完善的质量、进度保证体系，并按甲方提出的要求进行整改。
- 13.2. 乙方应按有关规范、设计要求及甲方代表的指令进行施工，随时接受甲方的检查，为检查提供便利条件，及时根据要求向甲方提供与工程质量有关的技术资料；并按检查结果进行整改。
- 13.3. 工程质量达不到约定标准的部分，甲方或监理一经发现，应要求乙方拆除和重新施工，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。

### 第十四条 隐蔽工程和中间验收

- 14.1. 工程具备隐蔽条件，乙方自检合格后，于验收前 24 小时以书面形式通知甲方和监理，并提供有关验收资料。经验收合格并签字后方可进行隐蔽。如果发现乙方在验收合格后到隐蔽施工前，对合格部分做任何改动，应重新进行验收；重要的工程隐蔽验收应通知质量监督及设计单位共同参加验收。验收不合格，乙方在甲方和监理限定的时间内修改后重新验收。
- 14.2. 关键工序施工完毕后，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 2000 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；本合同定义的关键工序主要包括：
  - a.基础工程： 测量放线→土方开挖→基础垫层→模板→钢筋绑扎→混凝土→土方夯填→面层；
  - b.主体及装饰工程： 测量放线→钢筋绑扎或支模板→支模板或钢筋绑扎→混凝土→砌体→砼表面处理→抹灰（分层验收）→油漆或其他饰面
  - c.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
  - d.门窗工程： 门窗框初步固定→塞缝→收口；
  - e.屋面工程： 面层清理→找平层→防水→保护层→隔热→找平→屋面层；
  - f.设备安装：  
    给水管暗设定位→给水试压→系统试压  
    排水管坡度→伸缩节、检查口设置→存水湾设置
  - g.有防水要求的地方，均应进行淋水或闭水试验，并经验收后才能进行下道工序



- 
- 14.3. 无论甲方和监理是否已经验收,当其提出对已隐蔽工程重新检验的要求时乙方应按要求进行剥露或复测,并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格,甲方承担由此发生的费用,赔偿乙方损失并相应顺延工期。检验不合格,乙方承担发生的费用,工期不予顺延,并承担不合格工程造成的责任。
- 14.4. 为方便维修,乙方应在工程隐蔽前,按照甲方的要求建立每户水电竣工图,详细各种管线的具体位置和详细尺寸。
- 14.5. 为保证施工质量,施工难点以及容易发生质量通病的地方,乙方应先报施工方案经甲方确认,甲方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、瓷片、吊顶、石材装修、阳台栏杆、空调挡板或百页等等),样板经甲方验收合格后乙方方可按样板进行大面积施工;砌体工程开始后,乙方应按甲方提供的户型图完成砌体和水电定位施工标准间,经甲方确认后方可大面积施工。
- 14.6. 为保证户户精品,乙方应按照甲方要求,组织有关施工单位一起在工程竣工前三个月开始分户百分之百检查,发现问题及时督促整改,并且做好每一户的检查 and 整改记录。检查次数根据质量情况由甲方确定以三次为宜。保证在房子移交物业的时候基本消除户内渗漏、墙地面和天棚空鼓开裂、门窗配件故障、洁具和灯具故障等常见质量问题。
- 14.7. 由于乙方施工质量原因,出现以下质量问题,乙方除按要求进行整改外并承担相应责任外,还应向甲方支付违约金:
- a. 建筑保修期内,屋面、厨房、卫生间、地下室、外墙(含门窗框周围)等地方出现渗漏水,每处每次支付违约金 1000 元;楼地面、墙面开裂如引起投诉者,每次每处支付违约金 500 元。
  - b. 其他质量事故,每次支付 1-5 万元。
- 14.8. 如乙方不按合同条款施工,或违反正常施工程序、施工工艺进行野蛮施工,或施工质量、安全、环保等达不到有关要求,或施工用材料设备不合规定,甲方有权勒令乙方暂停施工,乙方必须立即停工整改,一切责任由乙方负责。
- 14.9. 开工前,乙方需在现场放出各建筑物的边线,并配合专业测量单位的复核。为保证放线准确,甲方限定施工单位放出的建筑物角点误差 $\leq 2\text{cm}$ ,并委派专业测量单位复核。如放线准确,复核费用由甲方承担,如放线误差超出甲方要求,复核

---

费用由乙方承担，乙方并承担因此而造成的甲方全部损失。乙方应积极配合专业测量单位的复核，并根据复核结果校正放线点位，并对校正后点位加强保护。复核后出现放线错误，一切责任由乙方承担。

- 14.10. 甲方对乙方隐蔽的工程若有质量疑问时，可委托专业检测机构检测，如检测结果符合质量验收要求，检测费用由甲方承担。如检测结果不能满足验收要求，检测费用由乙方承担，甲方保留因此对乙方进行索赔的权力。

## **第十五条 竣工验收**

- 15.1. 竣工验收以施工及验收规范、强制性标准条文、技术法规、行业标准、政府有关规定及施工图纸、《地产验收标准》等为依据。
- 15.2. 乙方认为工程具备竣工验收条件后，应于竣工验收前十五天向甲方提供完整的竣工验收所需资料和竣工验收申请。甲方收到申请后立即组织初步验收，由甲方、监理、物业管理公司组成初验小组对本工程进行全面验收，初验提出的整改要求全部完成并经初验小组核实后，甲方在三天内批复乙方工程核验申请，乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收，并在验收后 7 天内按整改意见修改完成。
- 15.3. 竣工验收除检查必要的质保资料（包括项目部自检及公司相关部门组织检查的资料）外，还要对使用功能进行实测实量及外部观感质量的评定。主要内容有：外窗喷淋试验、上水管试压、屋面卫生间盛水试验、避雷电阻测定、电路耦合、房屋沉降、开间尺寸及层高等。
- 15.4. 竣工验收后二天以内，给予批准或提出修改意见。如初次验收未通过，乙方应按质检站及甲方所提修改意见整改并承担整改费用，完成后再次申报组织验收。
- 15.5. 经甲方组织验收认为符合本合同规定的质量标准（[金陵杯按南京当地评定日期外](#)），并且通过质检站备案验收签字后为竣工验收通过。
- 15.6. 乙方在竣工验收通过后 10 日内向甲方移交完整的工程竣工资、竣工图纸三套及相应的电子磁盘资料（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，其中一套用于档案馆存档、一套用于甲方存档、一套用于物业管理处存档），延迟一天，乙方支付违约金 1 万元；属于甲方应提供的资料由甲方负责及时提供给乙方，由乙方汇总整理后移交档案馆。
- 15.7. 乙方需在竣工验收通过 15 日内取得市建设局为本工程颁发的《\_\_\_市建设工程竣

---

工验收备案证明书》，否则按竣工日期迟延支付违约金。

- 15.8. 乙方应在竣工验收通过后 10 日内撤出全部临建、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，经甲方及物业公司签字后，视为工程移交完毕；乙方逾期未向甲方移交完毕，将会造成甲方向业主交楼时间延误，乙方按竣工日期拖延支付违约金。
- 15.9. 工程在未移交甲方之前，乙方负责维护；如甲方提前使用，因使用损坏发生的修理费用由甲方承担。
- 15.10. 竣工交付使用的工程必须符合下列要求：
- 15.10.1. 完成工程设计和施工合同规定的工作内容，达到国家规定的竣工条件。工程质量应符合国家现行的有关法律、法规、技术标准、设计文件及合同规定的要求，并经质量监督机构核定为合格或优良。
- 15.10.2. 工程所用的设备和主要建材、构配件应具有产品质量出厂检验合格证明和技术标准规定的必要的进场试验报告。
- 15.10.3. 具有完整的工程技术档案和竣工图，已办理工程竣工交付使用的有关手续。
- 15.10.4. 已签署工程保修书
- 15.10.5. 经甲方召集的验收部门及技术验收组实地验收通过。
- 15.11. 为办好入住期间的验收、维修工作，乙方须留部分维修人员协助甲方直到入住结束或甲方认定可以撤走的日期为止。
- 15.12. 竣工资料管理详见《施工合同专项条款》有关规定。

## **第十六条 工程款支付方式（此项条款需根据每个项目部的实际情况做调整）**

- 16.1. 中标单位施工图预算经招标单位、审价机构审核确定后，作为支付进度款的依据。每月按实际工程进度支付工程款。
- 16.2. 合同签订后 10 天内，甲方支付给乙方占合同总价 10%的预付款。
- 16.3. 乙方应于每月二十五日将工程进度报表报甲方及监理代表，甲方接报表后先由监理、现场工程师于每月三十日前完成实际完成的合格工程量核定报表，再由甲方于次月五日前完成工程费用审核，并根据合同的各项扣款确定应支付的工程进度款。
- 16.4. 审核后的设计变更及签证费用累计超过拾伍万元（包括拾伍万元）时，在当月进度款中支付，每项技术变更或签证的付款数为审核价的 70%，另外 30%在结算

---

社会审价后，工程尾款清算时支付。

- 16.5. 本工程工期按每月进度控制，每月应完成工程量以招标单位审定的施工组织设计为准(工期节点必须满足施工合同协议条款中控制工期时间表中各项规定)。当月进度按招标单位审定的施工组织设计要求完成时，付款数额按以下公式计算：付款数额=80%×当月完成工程量经甲方审核后的相应造价(扣除甲材价)。当月进度未完成时，付款数额按以下公式计算：付款数额=70%×当月完成工程量经甲方审核后的相应造价(扣除甲供材价)，扣除款在后续工期抢回来后支付至80%，余款结算时支付。
- 16.6. 从结构封顶本月起，分2次均额逐月扣回预付款。
- 16.7. 工程款拨付累计达合同总造价的85%时，甲方暂停付款。竣工结算且审价完成后，扣除审定结算总价的5%工程保修金和有关处罚、违约金和合同规定的扣款款项等，余款在30天之内支付。工程保修金返还详见工程合同中相关条款。
- 16.8. 当累计完成工程量不足计划进度的70%时，可认为乙方无能力按期履行合同，甲方有权终止合同，并由乙方承担一切损失。
- 16.9. 施工中发现不合格项目时，乙方应及时进行整改，同时把整改措施以书面形式报甲方存档备查。不合格项目整改工作应在当月申请进度款之前完成，并请甲方复查通过，否则相应工程款顺延至下月拨付。不合格项目不计入当月完成工作总量内，即不能申报支付进度款。
- 16.10. 工程结算必须在乙方移交全部竣工资料经档案馆验收合格，并填写《工程质量保证证书》后进行。
- 16.11. 本工程的进度款只能用于本工程。

## **第十七条 工程保修**

- 17.1. 工程保修条款详见后附“工程质量保修书”。

## **第十八条 保险**

- 18.1. 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不得有异议。
- 18.2. 乙方负责办理乙方在施工现场人员生命财产、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应费用。
- 18.3. 由乙方原因造成的财产损失，由乙方承担一切经济及法律责任。

---

18.4. 因乙方原因造成的任何事故(包括第三方人员在内), 所造成依法应该支付的损失赔偿费, 抚恤费 and 法律责任均应由乙方负责。

## **第十九条 不可抗力**

19.1. 不可抗力的认定标准:

- a: 六级以上的地震
- b: 战争、动乱、空中飞行物坠落
- c: 非甲乙双方责任造成的爆炸

19.2. 上述不可抗力因素出现, 乙方应立即采取措施并向甲方通报受灾情况, 在上述因素引起的损害终止后三日内向甲方报告损失情况和清理、修复的费用。

19.3. 因不可抗力灾害发生的费用和责任由双方分别承担:

- a: 建筑物本身的损害由甲方承担。
- b: 人员伤亡及各种设施损失由其所属单位承担。

## **第二十条 争议**

20.1. 如果在甲方和乙方之间因履行合同而发生争端, 包括对甲方代表的观点、指示、决定等产生争议时, 乙方首先以书面形式提交甲方代表, 并将此件复印提交甲方主管部门。甲方代表在收到信件后的 7 天内必须将其决定通知甲方主管部门和乙方。

20.2. 甲乙双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。仍不能达成一致时, 或者任何一方不愿和解、调解的, 可向法院起诉。

20.3. 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:

- 20.3.1. 单方违约导致合同确已无法履行, 双方协议停止施工;
- 20.3.2. 调解要求停止施工, 且为双方接受;
- 20.3.3. 法院要求停止施工。

## **第二十一条 合同解除**

21.1. 甲方乙方协商一致, 可以解除合同。

21.2. 乙方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, 甲方有权解除合同。

21.3. 有下列情形之一的, 甲方乙方可以解除合同:

- 
- 21.3.1. 因不可抗力致使用合同无法履行，双方均可以解除合同；
- 21.3.2. 因重大政策调整、人力不可抗力及甲方原因导致工程停建、缓建，使合同不能继续履行，双方可以签订工程停工、缓建协议，或终止本合同。
- 21.3.3. 因一方违约致使合同无法履行另一方有权解除合同；
- 21.3.4. 其他符合合同规定的可以解除合同的情形。
- 21.4. 因乙方原因终止合同时，乙方应向甲方支付合同价款 10%的违约金。
- 21.5. 一方依据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，按本合同关于争议的约定处理。
- 21.6. 因任何原因解除合同的，合同解除后，乙方均须妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按甲方要求将自有机械设备和人员撤出施工场地。甲方应为乙方撤出提供必要条件，支付以上所发生的费用，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，由甲方承担，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（包括按合同规定支付违约金）。
- 21.7. 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。

---

## 第三章 施工合同专项条款

### 第一条 竣工资料管理要求及档案押金

- 1.1. 工程项目竣工通过验收后，乙方需按《 市建设工程竣工档案的编制及报送规定》在 15 个工作日内向甲方报送竣工档案。
- 1.2. 竣工档案资料三套，竣工图三套。
- 1.3. 竣工档案由乙方负责主送，甲方档案管理员协同报档案馆验收。
- 1.4. 工程结算必须在竣工档案通过甲方验收和质检站备案后方可进行。
- 1.5. 为保证上述条款的顺利执行，乙方须向甲方交纳竣工档案保证金，数额为 20 万元，该款项从第一个月工程款中扣除，直到竣工档案通过档案馆验收后归还乙方。

### 第二条 材料及设备

- 2.1. 工程要求所使用的材料设备均应达到优良标准。
- 2.2. 所有材料和设备必须符合设计要求、验收标准及政府有关规定，所有材料和设备均由乙方负责送检测部门进行检测，材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须由甲方或监理在场监督，送检合格后方能使用，检验费由供料方负担。
- 2.3. 甲方供货材料：
  - a. 甲供材料包括：\_\_\_\_\_。
  - b. 甲供材料设备，应提前 48 小时通知乙方，货物运到现场后，乙方应安排适当卸货位置，并在 6 小时内组织验收。逾时未验收，视为乙方已验收合格，相应的保管责任由乙方承担。
- 2.4. 三方订货合同
  - a. 三方订货合同的材料及设备，由甲方组织招标，由甲乙双方推荐供应商参加投标，甲方组织招投标小组评审并确定中标单位。
  - b. 以下材料采用三方订货合同进行采购：
    - ①：
    - ②：
    - ③：有需要，甲方有权将以上三方订货材料转为甲供或实时限价材料。如乙方不配合甲方对以上材料进行招投标、三方合同签订工作，乙方须向甲方支付5万元违约金/次，该款在当月工程进度款中扣除，同时，该材料转为实时限价材

---

料或甲供。

④：乙方须无条件接受甲方集团采购的材料签订三方合同。

2.5. 材料、设备限价（限价价格中已含采购保管费）

- a. 实时限价是指由甲方根据选定的样板、品牌及市场情况, 在施工过程中根据实际需要进行实时限价, 限价中应注明限价材料价格所包含的范围。
- b. 除甲供、三方合同、最高限价、乙方投标时自报价格的材料和设备外, 均属甲方实时限价范围。
- c. 属甲方限价的材料设备, 甲方在接到乙方的申请后在 10 个日历天内完成限价工作, 乙方申请不及时造成的责任由乙方承担。
- d. 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 日内书面通知甲方, 否则甲方按此价格进入结算, 乙方不得提出价格差异。如甲方证实（按现金交易方式）在市场上能够按甲方所限成本价购买某种材料, 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（或改为三方订货合同供货）, 甲方向乙方收取该材料费总价的 20% 的违约金, 并且由此造成的工期延误由乙方负责。

2.6. 甲方限价材料及乙供其他材料如超过总进度计划进货时间 10 天仍不能供货到场, 甲方即可按甲供方式另行组织订购该种材料, 并向乙方收取该材料费总价的 20% 的违约金。

2.7. 属甲方供应以及三方订货合同范围内的材料、设备的数量、规格、到货时间, 乙方应在图纸会审后 30 日内编制计划并报甲方采购（如乙方需要补充或修改采购计划, 应在该材料设备甲方招标前 10 天提出）, 乙方不及时上报, 每拖延一天乙方向甲方支付 1000 元违约金, 如上报数量或规格有误, 造成供货及施工的损失, 全部由乙方承担; 甲方供应以及三方订货合同范围内材料、设备在结算时, 工程量按图纸计算, 损耗套用定额及本合同规定的理论用量, 属乙方超额订购或使用的工程量由乙方负责; 由于设计变更引起甲供或三方合同范围内的材料、设备数量、规格的变化, 乙方应在收到变更通知 5 日内书面通知甲方。以上资料上报书面资料三份, 电子文本一份。

2.8. 甲供材料、三方合同材料、甲方指定品牌材料到货后, 乙方应进行详细验收, 乙方验收合格后, 乙方就该产品的质量问题的质量问题向甲方负责。

2.9. 在支付三方订货合同的货款时, 由供应商向乙方提出付款申请以及相应资料,



---

乙方确认并提交甲方后，甲方才能向供应商支付该批货款；甲方供货合同的货款，甲方只有接到乙方验收合格单后才能向供应商支付（如乙方未按合同规定进行验收的除外）；三方订货合同以及甲方供货合同保修款的支付，以及乙方按三方施工合同对供应商进行奖励或处罚时，亦参照以上程序。

- 2.10. 乙方按照甲方或规范要求采购供工程需要的材料设备、成品、半成品，并提供产品合格证明和质量保证书。在材料设备到货前 24 小时通知甲方及监理验收。
- 2.11. 乙方采购的材料设备与设计或标准要求不符时，乙方应按甲方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。
- 2.12. 乙方采购的材料设备的使用前，乙方应按甲方的要求进行检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由乙方承担。
- 2.13. 甲方发现乙方采购并使用不符合设计、规范或合同规定标准要求的材料设备时，应要求由乙方负责修复、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。
- 2.14. 验收时参照实物封样，以甲方对已封样材料的技术要求及国家有关规范作为验收标准。
- 2.15. 除合同规定的甲供材料外，甲方有权对任何材料品牌、质量、价格等做出要求，必要时为确保质量甲方可指定厂家，再由乙方签订采购合同。（甲方和厂方商定价格+2%）将作为最终的材料结算价，乙方不得以任何理由拒绝，否则此部分材料改为三方合同或甲供的方式，同时乙方向甲方支付此部分材料合同总价 20%的违约金，该款在当月进度款中扣除。
- 2.16. 乙方负责甲供材料（甲方指定分包材料及施工单位除外）的验货、发货、搬运、仓储、安装及成品保护。乙方应按有关规范要求或供货厂方技术要求进行安装，并接受厂方技术人员的指导。
- 2.17. 对于甲方指定分包材料及施工单位，乙方应提供水、电源、施工通道、施工操作面等协助，并为施工人员进出现场提供方便。如因工程需要，乙方对甲方另行发包的零星工程应提供上述同样的协助。该项配合费除另有约定外原则上不发生费用。

---

2.18. 乙方在甲供材料的收货、验货、搬运、仓储、安装、成品保护过程中损坏甲供材料时，应负相应的经济赔偿及工期索赔等责任。

2.19. 与施工单位清算甲供材料及三方合同材料：

- a) 根据结算审核结果和现场签证数量，确定甲供材料（或三方合同材料）的合理使用量。
- b) 根据施工单位签收的材料供货单，确定甲供材料（或三方合同材料）实际合格产品的供应量。
- c) 根据以上两项的差额，向乙方开材料扣款单。

多供甲供料扣款=材料单价\*（甲方供应量-乙方使用量）

### **第三条 工程分包**

3.1. 除甲方同意外，本工程严禁分包、转包，乙方不得将其承包的全部或部分工程转包给他人，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。如现场发现未经甲方代表同意的第三方进入现场施工，甲方有权采取勒令停工、驱逐出现场或解除合同等行动，因此造成的一切损失均由乙方承担，同时由乙方向甲方支付违约金 10 万元/每次。

3.2. 甲方同意的，部分工程可以分包，但不能解除乙方任何责任和义务，乙方负责分包商管理，承担进度、质量责任。

3.3. 在招标书或甲方许可范围内甲方同意的分包，乙方需事先将分包商营业执照、税务登记证、施工资质、其他业绩介绍、进退场时间等资料报监理审核，甲方审定，延迟申报的，视为第一条。

3.4. 乙方分包合同不得与本合同发生抵触。

3.5. 乙方分包合同不解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。分包商的任何违约行为，均视为乙方违约。

3.6. 乙方应在开工后 20 天内（并且不迟于分包工程开工前 30 天）提交乙方分包工程（包括三方施工合同工程）、甲方分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。

3.7. 三方施工合同工程：在投标并确定中标单位时，乙方推荐单位享有在同等条件下优先中标的权利；在支付进度款时，分包商向乙方提供形象进度及付款申请，乙方确认本期应付工程款并提交甲方，甲方才能向分包商支付该工程款；结算尾款

---

和保修款的支付，以及乙方按三方施工合同对该分包商进行奖励或处罚时，亦参照以上程序。如乙方不配合甲方对三方施工合同签订工作，乙方须向甲方支付 5 万元违约金/次，该款在当月工程进度款中扣除。

- 3.8. 三方施工合同，有关报建、验收手续由分包商负责办理，乙方协助，乙方就完成时间向甲方负责。
- 3.9. 三方施工合同工程，甲方可以根据需要对其方式调整为以下三种方式：（1）由乙方自行完成或分包；（2）仅对材料部分采用三方采购合同方式进行供货，施工部分由乙方自行完成或分包（3）甲方分包。
- 3.10. 甲方分包工程如在乙方开工前已完成，或者在乙方工程竣工后进场施工的，甲方不向乙方支付配合费。
- 3.11. 乙方应为三方施工合同工程及甲方分包工程提供以下配合服务，如不按要求内容提供配合的，或配合不及时，甲方可另行处理，并要求乙方支付相当于所发生费用的 2 倍的违约金，并且由此影响该项分包工程施工的责任由乙方负责。
- 3.12. 总包配合内容：
- a: 协调日常工作，按月提供对各分包工程的进度要求；
  - b: 与分包商核对清楚各分包工程图纸与总包图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一，否则由此造成的损失由乙方负责；
  - c: 及时提供分包人员、材料、设备进场、吊装、堆放、保管条件；
  - d: 提供工地现有的垂直运输、塔吊、脚手架供分包工程使用，如需拆除应报甲方批准；（脚手架拆除后，外墙涂料施工采用吊栏进行）；
  - e: 施工用水用电供应（施工用水应接至施工现场），施工用水电费按照该工程合同价（不含设备费）0.8%的标准向三方合同中的中标单位（电梯安装水电费计取另有规定不按此条执行）收取。
  - f: 设备堆放场地等；
  - e: 提供必要测量定位；
  - g: 按施工图、图纸会审、设计变更及有关规范等完成全部分包工程预留预埋，线管须穿铁丝，完成相关的电缆桥架和金属线槽安装；
  - h: 修补分包工程施工损坏内外墙瓷片（费用套用定额由分包商负责支付），完成所有分包工程安装后的修补及塞填缝、挂钢丝网。

- 
- i: 在分包工程施工前, 按甲方及分包商的要求完成有关的土建项目施工, 提供具备各分包工程施工的条件;
- j: 电梯配合工作还包括按要求提供充足、稳定施工电源到各电梯井首层及中间层, 清理井道, 电梯门套塞缝, 分包商进场前完成机房全部土建工作, 提供各层的标高线到电梯间, 电梯设备到货时的吊装、垂直运输、提供堆货场地和工具间;
- k: 在电梯及强、弱电竖井开始安装前, 在每个电梯门及强、弱电竖井的门口处, 应考虑临时防水措施, 防止水侵入电梯井道及强、弱电竖井, 否则, 造成的损失由乙方负责;
- l: 清理分包工程施工场地;
- m: 负责在交叉施工过程中, 采取措施保护分包工程成品, 分包工程的成品遭到破坏, (除当场抓住破坏者外) 全部责任由分包商承担 20%, 乙方承担 80%; 特别是浴缸和电梯厅地面必须有切实可行的保护措施, 其余类似铝合金门窗、阳台栏杆等凡土建施工需要跨、踩的部位, 乙方均应采取特殊保护措施 (如用旧模板订制保护盒等), 并在施工组织设计中明确。
- n: 分包工程竣工后, 由分包商和乙方办理移交手续, 即日起乙方负责该分包工程的成品保护工作, 由于保护不周造成损坏的概由乙方负责。
- t: 其他方便分包工程施工的工作。
3. 13. 甲方分包商进场后, 乙方负责对其现场安全和文明施工进行管理; 分包工程施工过程中及完工后, 甲方负责督促分包商将易破坏部分进行包裹保护。

#### **第四条 新工艺、新技术、新材料**

4. 1. 甲、乙双方提出使用新工艺、新技术、新材料, 均由乙方负责办理相应手续, 并负责按要求试验等工作; 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。
4. 2. 甲方要求采用新工艺、新技术、新材料, 经乙方同意后实施, 由此增减的费用和工期由甲方负责确认。
4. 3. 乙方提出使用新工艺、新技术、新材料, 经甲方及有关单位同意实施, 由此增减的费用由甲乙双方协商解决, 质量责任、缩短或延长的工期由乙方负担。
4. 4. 乙方如果在施工中使用专利技术和特殊工艺, 需报甲方批准, 所发生的一切相关费用由乙方承担; 如因此发生经济和法律纠纷, 一切责任及后果由乙方负责和承

---

担，与甲方无关。

## **第五条 工程造价（建议此项条款根据每个地方的实际情况做适当调整）**

- 5.1. 本合同总价未含甲方分包工程、三方施工合同、三方供货合同的总包配合费用。
- 5.2. 现场签证（含设计变更签证、增加工程签证）：计价方式按照招标文件第八条执行。
  - 5.2.1. 甲方增加工程量，或者对工程进行变更，如乙方认为按甲方要求完成签证工程的施工，将引致合同造价外的金额而要求补偿时，应在接到甲方联系单或设计变更单 15 日内将签证单（附相对应联系单或设计变更单、详细预算及报价，否则视为无效）报监理及甲方，逾期视为乙方放弃补偿要求。所有联系单在施工前须得到甲方成本人员的确认，否则不作为计价的依据。
  - 5.2.2. 甲方一般应在签证工程施工完成后 30 日内将签证签认完毕，签证在结算时不予调整。乙方在上报进度款申请时，应将上月已签认的签证（含相关资料），一起上报，签证工程款随进度款一起支付给乙方（支付比例同工程进度款支付方式），逾期上报或未上报甲方的，视为乙方放弃该项签证权益，结算时不再计入。
  - 5.2.3. 签证造价确认套用本补充合同有关规定，包括计费方式、施工组织措施费等，全部项目按定标综合单价计费，缺项部分套用相应或相近定额项目计算，乙供材料设备价格按甲方限价为准，工程量以甲方审定量为准。
  - 5.2.4. 甲方提出的对已完成的分项工程进行变更，乙方应在施工前将施工方案报甲方确认；对于有可能被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的，由乙方负责赔偿。
  - 5.2.5. 办理签证时，乙方应提供经甲方确认的有关方案或数据原件，签证原件一式四份，甲乙双方各持二份。
  - 5.2.6. 现场签证统一使用招标单位制定的现场经济签证单格式，此单须由施工单位填写，甲方及监理经办人审核工程量和单价，经总监、甲方项目经理审定后方为有效；违反本要求的签证为无效签证。
  - 5.2.7. 为避免签证出现混乱、重复结算，乙方在办理签证时必须明确每份签证的具体原因、施工部位、施工时间、签证的编号等，否则不予办理。
  - 5.2.8. 乙方违约金、罚款等应扣款项，由甲方办理扣款单，从当期进度款中扣回。
  - 5.2.9. 劳动保险费等甲方代收费用，从乙方当期进度款中扣回。
- 5.3. 按国家规定由乙方缴纳的各种税收及其他费用已包含在本工程造价内，由乙方向税

---

收等部门交纳。

5.4. 其它事项按工程造价计算规定执行。

5.5. 工程分包：

5.5.1. 乙方负责对三方施工合同进行总承包管理并提供总承包配合，由甲方或分包方支付该工程合同价（不含设备费）的 2%作为乙方总包管理配合费（含税金），

5.5.2. 在乙方对甲方分包工程提供了总承包配合的情况下，甲方支付该工程合同价（设备费除外）的 2%作为乙方总包配合费(含税金)。

5.5.3. 以上两种情况，乙方在收取合同中规定的总包配合费外，不得向分包商收取其他任何费用，一经发现，乙方向甲方支付 5 万元违约金/次，并向分包商支付多收金额双倍的违约金，此部分费用由甲方在乙方当月进度款中扣除。

5.6. 材料、设备：

A、甲供材：此部分材料价格按投标文件的附件 7 计入预算，结算须在税前扣除甲供材价款，甲方按照实际采购成本价计取 1%保管费用支付给乙方。乙方不再收取任何其它费用。

B、三方订货材料：此部分材料价格不计入综合单价，甲方按照实际采购成本价计取 2%保管费用支付给乙方；并直接支付材料款给供货单位。乙方不再收取任何其它费用。

C、以上两种情况，乙方在收取合同中规定的保管费外，不得向分包商收取任何其它费用，否则，一经发现，乙方向甲方支付 5 万元违约金/次，并向分包商支付多收金额双倍的违约金，此部分费用由甲方在乙方当月进度款中扣除。

D、材料最高限定价格：此部分为甲方要求使用的特定品牌、规格的材料，乙方已根据自行询价的结果承认此价格或另行报价，结算时不论材料价格如何变化，以此报价为准。（注：乙方报价不允许超过甲方限定的最高价格，否则该种材料按照甲方限定价格\*0.8 计入施工图预算和竣工结算中。）

E、甲方未指定的常规材料价格：乙方已根据市场情况编制材料单价，结算时以此报价为准。

F、如使用未在合同及附件中约定的材料时，或在施工中需要更换材料的种类，甲方有权重新确认此部分材料采用何种方式供应，乙方无条件接受，如果采用限价，以甲方审定的材料限定价格为结算依据。

---

### 5.7. 三方施工或供货合同工程的结算（特殊工程由甲方划分）：

5.7.1. 甲方只根据图纸、定额、限价、签证、设计变更、三方合同条款与乙方对接，而不直接与分包方交涉。如分包方计算和结算的工程量与甲方、乙方核对的工程量有出入时，差量由乙方负责；即分包方的结算工程款以甲方、乙方核对的工程量为准。

5.7.2. 最后乙方工程总结算价款须先减去甲方按照三方合同中实际支付给分包方的工程款或材料款。三方合同中的分包商和乙方之间的结算由分包商和乙方自行结算。如因乙方原因造成分包商材料、人工的浪费，乙方不得以不正当理由任意苛扣分包方结算款，一经发现，乙方向甲方支付 5 万元违约金/次，并向分包商支付多扣分包方结算金额双倍的违约金，此部分费用由甲方在乙方当月进度款中扣除。

5.7.3. 在没有明显证据表明分包商有违约现象的情况下，乙方应该在三方合同中分包方工程完工并经乙方报请甲方、监理验收合格后的 15 天之内完成其与分包商之间的结算。

### 5.8. 甲供材及三方订货材料的结算：

甲方按照定额及招标文件规定的单方用量支付材料款，超出部分从乙方结算款中扣除。

### 5.9. 工程预（结）算划分细则

施工图拿到后，乙方必须按照以下要求分部位、分专业编制施工图预算。

#### A. 土建：地下车库、地下室、裙楼、架空层、塔楼（住宅）

##### (1) 地下车库：

基础：以地下车库底板为界（含底板）。包括挖地槽、土方回填、基础、承台、地梁；

结构：砌体及墙板、砼及钢筋砼、脚手架的50%、垂直运输的50%、地下车库的顶板钢筋砼；

建筑：脚手架的 50%、垂直运输的 50%、门窗、外墙涂料及墙砖、内墙墙砖及涂料、室内地砖、吊顶、各类栏杆、金属构件、防水、楼地面找平及垫层、内外墙抹灰等，地下室底板地面和顶板天棚装饰、屋面隔热及防水；

##### (2) 地下室：

基础：对于高层项目，以地下室底板为界（含底板）；对于多层项目，以±0.00（首

---

层)处楼板底为界。包括挖地槽、土方回填、基础、承台、地梁;

结构:砌体及墙板、砼及钢筋砼、脚手架的50%、垂直运输的50%、地下室的顶板钢筋砼;

建筑:脚手架的50%、垂直运输的50%、门窗、外墙涂料及墙砖、内墙墙砖及涂料、室内地砖、吊顶、各类栏杆、金属构件、防水、楼地面找平及垫层、内外墙抹灰等,地下室底板地面和顶板天棚装饰,电梯厅及公共走道装饰

(3)架空层:

结构:砌体及墙板、砼及钢筋砼、脚手架的50%、垂直运输的50%、架空层顶板钢筋砼;

建筑:脚手架的50%、垂直运输的50%、门窗、外墙涂料及墙砖、内墙墙砖及涂料、室内地砖、吊顶、各类栏杆、阳台地砖、屋面地砖、屋面瓦、金属构件、屋面隔热及防水、楼地面找平及垫层、内外墙抹灰等,架空层底板地面和顶板天棚装饰、电梯厅及公共走道装饰。

(4)塔楼(住宅):

结构:砌体及墙板、砼及钢筋砼、脚手架的50%、垂直运输的50%、超高费的50%;  
建筑:脚手架的50%、垂直运输的50%、超高费的50%、门窗、外墙涂料及墙砖、内墙墙砖及涂料、室内地砖、吊顶、各类栏杆、阳台地砖、屋面地砖、屋面瓦、金属构件、屋面隔热及防水、楼地面找平及垫层、内外墙抹灰等,塔楼底板地面和顶板天棚装饰、电梯厅及公共走道装饰。

(5)其他:

地下室、裙楼、架空层飘出部分,其屋面结构和建筑全部计入该部位。

对于结构错层的,参照上面的部位划分,按其使用功能进行划分;

屋面装饰架由特殊构件制作的应进行单独列项。

## B. 安装:给排水、电气、消防、空调通风

(1)各专业按地下室、管道井或强弱电井(密闭式)、裙楼、架空层、塔楼分别列项;

(2)消防工程分消防水(下分喷淋系统、消火栓系统)、消防电、火灾报警系统设备、火灾报警系统工程)、防排烟、配电房CO<sub>2</sub>灭火系统(弱电、管道)、配电房通风工程;

(3)弱电预埋分电话、电视、智能、煤气、门铃、消防电、宽频。



---

(4)电气工程分动力、照明、防雷接地。

#### 5.10. 预算核对原则

##### A. 审核进度及人员安排

- (1) 乙方必须安排充足人员，并报送人员名单，此名单上的人员必须经甲方同意后方可调离。
- (2) 乙方在收到甲方资料及全部图纸后按甲方要求30天内报送施工图预算书。甲方收到乙方施工图预算书后5天内提出反馈意见，如甲方认为需要核对，由乙方提供工程量计算书及汇总表。
- (3) 乙方在接到咨询公司的审核意见后，必须在5天内提出反馈意见。

##### B. 甲方委托咨询公司对乙方报送的《工程预算书》进行审核。

- (1) 乙方预算必须按甲方规定的分类及格式编制，否则影响进度款的支付由乙方负责。
- (2) 乙方必须提供该部分的《工程量汇总表》和《工程量计算书》，以便核对；工程量计算书必须按 省、 市有关规定正确列式计算，否则以甲方、咨询公司为准。
- (3) 乙方本着对自己利益负责，对自己所报的《工程预算书》及相应的《工程量汇总表》、《工程量计算书》中少算、漏算的内容负完全的责任，40天内（自收到施工图纸后计）乙方未提出补充预算的，甲方视其为已经综合考虑，核对时不再计入。
- (4) 核对时乙方必须及时提供钢筋计算书，否则以咨询公司计算为准。
- (5) 咨询公司对甲方的利益负责，对乙方所报的《工程预算书》及相应的《工程量汇总表》、《工程量计算书》进行审核。
- (6) 咨询公司审核乙方《工程预算书》及相应的《工程量汇总表》、《工程量计算书》的过程中，意见出现分歧时，按合同规定执行；其他（工程量计算、套项计价等）首先考虑咨询定额站，其次再考虑由甲方协调解决。

##### C. 咨询公司和乙方核对确认后所出的《工程预算书》作为初审结果报甲方最终审定。

##### D. 乙方不得向咨询公司人员赠送钱物、行贿，亦不得向咨询公司人员请客送礼。发现一次，乙方向甲方支付违约金 10 万元。

##### E. 咨询公司人员指出乙方《工程预算书》及相应的《工程量汇总表》、《工程量计算书》中不合理多算、重算的部分，乙方人员必须予以解释，在双方人员沟通后

---

按正确的方法修正、调整，否则以咨询公司计算为准。

- F. 在核对过程中，对已经核对完成的部分（指按部位、分项目），于第二天由双方核对人员签字确认。双方复核人员在第三天进行签字确认。在复核时发现错误的，由发现方指出错误所在，双方核对人员重新核对及签字确认结果，并及时做好预算项目的备忘。
- G. 乙方必须按照甲方要求的时间核对完成预算，如在规定时间内未完成预算核对工作，甲方将不予支付进度款（不含前三次付款）。

#### 5.11. 结算编制、审核原则

##### A. 设计变更、现场签证：

- (1) 实行变更、签证（已施工完成）进行月结制度，变更按预（结）算划分细则进行分类，分为结构变更、建筑变更。乙方按以上规定必须在每月 5 日前提交上月 25 日前签发的变更、签证的结算书。结算书必须按本合同要求的规定进行编制，也必须采用预算软件进行编制。
- (2). 变更、签证结算必须按变更、签证号码进行分项，不得进行不同号码（有互相联系的号码除外）工程量汇总。同时，乙方还必须提供分项工程量的计算底稿给甲方。
- (3). 对于结构变更、建筑变更、签证、水、电、风各专业应分别编制结算书。
- (4). 变更、签证结算费用编制应按“一单一价”的原则，即每一份变更、签证附一份结算书。一份签证单上只能申报一项内容。签证原件一式六份，乙方保留三份，监理一份，甲方两份（工程部一份，成本管理部一份）。
- (5). 一次设计变更导致增加工作量超过合同总价的 1%，且该工作在关键线路上时，工期才可增加，增加工期按下式进行计算：

$$\text{变化时间} = \frac{\text{变化工程量} \times \text{合同工期}}{\text{总工程量}}$$

本公式计算出的时间与实际发生不一定完全相同，但为方便管理，甲、乙方同意按此公式进行工期调整。

- B. 乙方在工程竣工后 30 天内向甲方递交竣工结算报告及完整的结算资料，甲方自签收之日起 90 天内（含乙方与甲方的核对时间）将结算审核完毕，并报送造价管理部门审定，审定后的结算书作为双方结算工程款的有效依据。
- C. 为方便双方核对，减少核对时间，乙方上报的结算额，不得高出甲方审定后的结

---

算额的 5%，否则，甲方收取超出部分的 10% 的违约金，并在结算款中扣除。

D. 工程竣工结算书必须按 市的预（结）算规定及合同要求进行编制，缺项部分采用预算软件进行编制。同时也必须提供工程量计算底稿、完整的变更签证等相关的结算资料。在造价咨询单位结算审价过程中，不再增加任何结算资料（图纸、签证变更单、价格凭证等），送审的结算书中若有遗漏项目均作为让利给甲方，不作增加调整。

E. 结算造价主要分五部分：

经审核的施工图预算价；

施工图预算价以外增加或减少工程造价；

施工图预算价未施工部分；

修改变更、签证增减工程造价；

材料、设备调差。

F. 结算审核原则可按照预算审核原则。

## **第六条 安全、工地现场管理**

6.1. 本工程施工管理，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。甲方将定期按《 市建设工程现场文明施工管理办法及检查评定标准》及招标单位安全文明现场管理程序等要求进行检查，达不到文明工地标准，甲方即可勒令乙方停工整改，并相应给予违约经济处罚。

6.2. 乙方应在本项目执行 ISO9002 质量管理体系，甲方将不定期进行抽查，发现不合格项目，除通报认证单位外，乙方还应支付违约金 1000 元。

6.3. 乙方办公室应配置齐全、完好的办公设备，包括复印机、电脑(可上网)、打印机、传真机等等

6.4. 乙方在危险环境下施工之前，应制订完善的安全保护措施，经甲方批准后实施。

6.5. 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。

6.6. 乙方应遵守地方政府和有关部门对施工场地交通、施工噪声、施工现场环境卫生和场外污染等管理规定并办理有关手续，乙方造成的罚款等全部责任由乙方负责。

6.7. 乙方在施工过程中应完善文明施工措施，并事先预防由于乙方施工可能对周边居

- 
- 民和企事业单位产生的各种影响，尤其避免对周边房屋和构筑物产生不良影响。
- 6.8. 本工程外脚手架全部采用满堂脚手，不得采用提升架，且从二层（按销售样板工程条款执行）开始悬挑，具体按规范执行。
- 6.9. 施工期间由于乙方原因造成人员伤亡而导致停工，乙方应按停工时间支付 10000 元/天的违约金。
- 6.10. 施工期间由于乙方违反安全操作规范，被政府有关部门处罚，如通报批评、警告和罚款等，乙方应支付 5000 元/次的违约金。
- 6.11. 甲方或监理有权对乙方的违章现象提出整改，乙方接书面整改通知后 24 小时内未采取相应整改措施，每次支付违约金 1000 元。累计 3 次后，每次支付违约金 5000 元。
- 6.12. 施工期间未受安全方面的任何处罚，待乙方人、机、物退场后甲方将给予一次性奖励 10000 元。
- 6.13. 必须由乙方组织，每月进行一次施工安全检查及安全教育，3 天内以书面形式向监理汇报。
- 6.14. 针对不同的分部分项工程，乙方在开工前必须进行安全技术交底（必须有监理人员参加），并以书面形式向监理汇报，经认同后方可开工。对安全有特别要求的分部分项工程，乙方必须按甲方、监理的要求及时提供安全施工方案，方可开展后续工作。
- 6.15. 施工中若由乙方原因造成工伤事故，甲方将暂停付款直至乙方整改完毕。
- 6.16. 乙方必须参加甲方组织的安全、文明施工竞赛，甲方将根据结果给予奖罚。
- 6.17. 工地内在甲方指定位置设专门吸烟室。除在该室内，在工地其它地方发现吸烟者一次一次支付违约金 100 元人民币，从当月工程进度款中扣除。当同一人被连续发现三次者赶出工地，除合同另有规定外，乙方应支付违约金 1000 元。

## **第七条 文明施工管理办法**

- 7.1. 进场全体职工必须遵章守纪，无违章指挥、违章作业行为。各级管理人员佩带证明其身份的证卡。工作服：施工管理人员、操作工人穿着各公司统一的工作服上装。安全帽：施工管理人员戴红色安全帽，生产班组人员戴黄色安全帽，机械操作人员戴兰色安全帽，机械吊车指挥戴白色安全帽。甲方或监理检查，每发现一人没有戴安全帽，甲方从工程款扣除违约金 50 元。
- 7.2. 施工期间，乙方应及时整理和安排所有机械、工具、材料、建筑垃圾等，工程建

---

设中每个楼层的多余材料、建筑垃圾必须通过井架或垃圾槽运输到地面，严禁从高空直接向下抛物，否则，乙方每次向甲方支付违约金 1000 元；以上物品在不用时应按甲方要求清理出工地。

- 7.3. 施工现场各类垃圾应当天清理，否则由甲方指派人员清理，清理费用从工程款中扣除。
- 7.4. 严禁在绿地上堆物及行走或严禁污染绿地，一旦发现，即扣除违约金 50 元 / 次，而无须任何确认手续即可生效。
- 7.5. 甲方或监理有权对乙方的违章现象提出整改，乙方接书面整改通知后 24 小时内未采取相应整改措施，每次支付违约金 500 元。累计 3 次后，每次支付违约金 2000 元。

## **第八条 水电费用管理办法**

- 8.1. 开工后，甲方拟在基地上提供 1 座 630kva 配电站供应电力，[位置在现场建筑\\_\\_](#)（详见现场已建配电间）。由乙方在配电室接表、接出符合安全要求的供电电缆至施工现场。
- 8.2. 乙方应有防备市政临时断电措施，现场配备备用发电机，在临时断电时能够提供施工电力，费用乙方在投标报价中已经充分考虑。
- 8.3. 甲方提供一个供水口，具体位置在南端附近，施工单位自行安装水表接出管线至现场供应施工用水。

（以上 1、3 条根据各个项目部实际情况调整）

- 8.4. 每月水电费支付方式：
  - 8.4.1. 乙方单独接水、电表具。
  - 8.4.2. 每月甲方按实际抄表总数统一付款给供电局。
  - 8.4.3. 乙方每月 20 日将水电读数抄报甲方，并请监理和甲方工程师签字确认，每月在月进度款中由甲方扣除此费用。
  - 8.4.4. 总表具与乙方表具的读数差值应由乙方承担。
- 8.5. 水电费结算方式：乙方按照自来水公司施工用水和供电局施工用电收费标准支付甲方水电费用，直接从工程进度款中扣除，然后由甲方代交至相关部门。

---

## 第九条 附件

附件一：

### 廉政管理协议书

甲方

乙方：\_

为了加强工程项目建设中的廉政管理，确保工程项目高效优质按时竣工投产，经甲乙双方同意签订廉政管理协议书并作为甲乙双方共同遵守的廉政行为准则。

#### 甲方廉政管理职责

- 1、甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定。
- 2、甲方有责任对单位工程项目人员进行廉政教育。
- 3、甲方有权对乙方在工程项目建设中执行廉政情况实行监督，由甲方每月召开一次甲乙双方廉政管理会议。
- 4、甲方人员应严格遵守本单位制定的《职员手册》，如违反此规定除给予当事人批评教育外，视情节轻重、后果大小给予相应的经济或纪律处罚。
- 5、甲方人员参加乙方单位的宴请及各种会议，需经主管领导同意，会议所发的礼品、礼券（现金）均应按公司有关规定执行。
- 6、甲方人员在工程项目建设中发现乙方单位有不廉政的行为，应及时采取措施，终止其不廉政行为的继续发生，并报告主管领导。

#### 乙方廉政管理职责

- 1、乙方应了解甲方单位有关廉政管理方面的各项制度和规定，并遵守执行。
- 2、乙方有责任对本单位工程项目人员进行廉政教育（包括甲方单位制定的《职员手册》等有关廉政方面的制度和规定），按时出席甲方召集的廉政管理会议。
- 3、乙方不得宴请甲方人员或向甲方人员赠送各种礼品、礼券（现金），如乙方确有特殊情况需宴请甲方人员或向甲方人员赠送礼品、礼券（现金）应先征得甲方单位主管领导的同意并报送甲方人员的名单，如有违反规定除批评教育外，情节轻微的，乙方应根据违反规定的人数按每人 200-500 元向甲方支付违约金；后果严重的（任何一方或其员工被追究刑事责任的，或者影响工程质量的，或者有其他严重后果

---

的), 乙方应承担工程建设项目预算总价 1.5%的违约金, 由甲方在工程款中直接扣除, 甲方并有权终止工程项目施工合同, 由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担。

- 4、乙方在工程项目建设中采用不正当的手段拉拢甲方人员, 损害甲方利益, 根据具体情节和造成的后果扣除乙方单位在工程项目预算总价的 1-5%为违约金, 甲方并有权终止工程项目合同, 由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担。
- 5、如乙方在工程项目建设中贿赂甲方人员, 被公安机关立案查处的, 甲方有权取消或终止工程项目施工合同。由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担, 并向甲方单位承担经济赔偿责任。
- 6、乙方在工程项目建设中发现甲方人员有不廉政行为, 应及时采取措施, 积极有效地终止其不廉政行为的连续发生, 并及时告知甲方单位主管领导。
- 7、乙方任何人员向甲方人员行贿, 无论是甲方索贿, 还是乙方主动行贿, 一旦此事被确认, 乙方均自愿在原合同基础上另行承担违约金 100 万元。

建设单位:        施工单位:

甲方单位经办人: \_\_\_\_\_

乙方单位经办人: \_\_\_\_\_

甲方单位负责人: \_\_\_\_\_

乙方单位负责人: \_\_\_\_\_

时间: 200 年日

时间: 200 年日

---

附件二：

## 工程质量保修书

甲方：\_

乙方：

业主：指购买本项目房屋的客户

为保证本工程在合理使用期限内正常使用，甲乙双方协商一致签订本工程质量保修书。乙方按国家《建设工程质量管理条例》及双方合同约定承担工程质量缺陷保修责任。

### 一、免费保修期限：

自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕之日起计算，保修期限不少于国家《建设工程质量管理条例》规定及本《工程质量保证书》规定保修时间。其中地基基础与主体结构工程在设计文件规定的合理使用年限内保修结构安全；屋面、厨房、卫生间、地下室、外墙面、门窗框以及其他有防水要求的地方防渗漏保修 5 年；空调及制冷系统保修两年；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程保修 2 年，室外管网及小区道路等市政公用工程保修 2 年，其他工程按照国家《建设工程质量管理条例》执行，但不得少于 2 年。

### 二、 保修范围：

本补充合同约定乙方总承包范围内的工程项目，由于乙方施工质量缺陷问题和材料设备质量缺陷问题，均属乙方免费保修范围。

整体工程及各分部分项工程质量，经竣工验收符合合同要求，如甲方抽检到分项工程中允许偏差项目中超出允许偏差范围的、基本项目中未达到优良的项目或者不符合观感要求的观感项目，仍属乙方返修范围，乙方应按甲方要求进行返修。

由于乙方工程质量问题造成甲方和业主的全部直接和间接损失，由乙方无条件承担。如业主另有索赔要求，则乙方授权甲方全权代表乙方与业主进行索赔谈判并确定赔偿金额，谈判结果经甲方和业主签字后立即生效，甲方负责知会乙方，并将乙方须承担的费用总额直接从乙方保修款中扣除，乙方予以无条件承认。

### 三、 保修实施：



---

工程竣工验收合格后，本工程移交给物业管理公司管理，保修款由甲方客户服务中心负责保管。甲方客户服务中心负责本工程保修期内返修工作的统一协调管理，乙方就工程质量保修向甲方客户服务中心负责，工程保修款最终由乙方和甲方客户服务中心进行结算。同时，甲方保留根据相关法律法规就有关工程质量问题追究乙方质量责任的权利。

#### **四、保修的时间性：**

1. 渗水、漏水、给排水、供电设施及线路出现故障等影响居民正常生活的情况下，乙方承诺在甲方通知后 4 小时内赶到现场并于 6 小时内完成维修。

1. 发生紧急抢修事故的，乙方在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

1. 其他情况下，乙方须在甲方通知后 24 小时内赶到现场，并于赶到现场之日起二日内完成通知所涉及之保修、维修项目。

1. 每个维修项目完成后，经业主和甲方验收并签字后，方为该维修项目本次维修完毕。所维修项目应保证在六个月内不再出现类似问题。

1. 违反以上规定，视为乙方同意由甲方处理，甲方委派他方处理，处理结果由业主和甲方签字认可后即生效，不再经由乙方确认（甲方将处理情况知会乙方），因此所发生的一切费用从乙方保修款中扣除。

1. 乙方承诺，无论以上质量缺陷属乙方、甲方或业主责任，在接到通知后，均遵守上述时间性要求不问理由地进行维修，并在维修过程中与甲方及业主共同取证，以判断责任原因，不属乙方责任的，由责任方向乙方支付材料及人工费用。

#### **五、维修质量的保障措施：**

1. 每个维修项目完成后要经业主和甲方验收签字方可，所维修项目的保修期限由维修合格之日起重新计算。

2. 维修工作完成后，乙方负责将施工现场清理干净，如维修过程中给业主造成其他损失，则乙方应承担相应责任。

3. 如有下列情况之一发生，甲方有权另行聘请施工单位进行维修，由此引起的一切费用和责任由乙方承担。

a: 接到甲方返修通知（口头或书面）后拒不到现场处理问题；

b: 超过规定的到场时间后 4 小时仍未赶到现场；

c: 超过规定的时间仍未完成有关工程返修任务，且不主动向甲方客户服务中心报

---

告；

d：对同一位置经过一次返修仍未彻底解决问题；

e：因现场返修人员服务行为造成客户强烈投诉。

4. 因乙方责任造成返修、赔偿的，乙方应按照以下标准赔偿甲方直接和间接损失：  
直接返修加直接赔偿的费用在 2000 元以下的，按照 3 倍计算；直接返修加直接赔偿的费用在 2000 元以上的，按照 2 倍计算。
5. 按上述办法计算出的费用总额由甲方书面知会乙方，无需征得乙方书面签收意见即可直接从乙方保修款中扣除。
6. 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报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。

## 六、乙方维修安排：

1. 在工程保修期内，乙方必须委派两名全权代表（土建 1 名，安装 1 名）在现场办公，专职处理本工程的维修工作；如甲方认为该代表不能胜任工作，乙方在接通知后 2 日内予以更换。
2. 乙方保修负责人（默认人为项目经理）： \_\_\_\_\_
  - a) 通讯地址： \_\_\_\_\_
  - b) 电话/手机： \_\_\_\_\_
  - c) 传真： \_\_\_\_\_
3. 以上内容若有变动需及时书面知会甲方客户服务中心，否则无法联系时，视为乙方已收到甲方传达之信息。
4. 每一住户，无论维修项目多少，全部维修人员均应一次到位。
5. 维修人员应按甲方制定的维修程序进行维修，服从甲方客户服务中心的管理，从业主的监督，统一着装、文明施工、文明用语，不得与业主发生任何争执，否则每人次乙方支付违约金 500 元。

## 七、保修款：

1. 从乙方工程结算款中截留 5%作为保修款，在乙方已完成全部返修工作后（需甲方客户服务中心和物业公司签字认可），保修款在保修时间满三年、五年及延长期满时分别结算一次，甲方在结算后二十天内将当期结算后剩余保修款（扣除按上述条款

---

所计算出的赔偿费用总额)按 30%一次性付给乙方;甲方在保修延长期满后二十天内将余款(扣除按上述条款所计算出的赔偿费用总额)全额一次性支付给乙方。

2. 若甲方垫付维修费用超出保修款总额,超出部分仍由乙方支付;所有保修款在结算时均不计利息。乙方不愿支付超额部分的,甲方有权由应支付乙方的其他任何费用中扣除,仍不够的,以法律手段追回。

#### 八、其他:

1. 乙方同意在免费保修期满后至工程有效寿命年限内,继续提供适当维修服务,并按最优惠价收取费用。
2. 本保修书:作为施工合同附件,由施工合同双方共同签署,在工程有效寿命内一直生效。

甲方:                      乙方:

代表:                                      代表:

本保修书于: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签署

---