# 建筑工程合同管理标准（征求意见稿）

## 编写说明

为实现建筑工程合同管理程序标准化、规范化、科学化，经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国家标准和行业标准，借鉴有关国际标准、国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，编制本标准。

本标准的内容有6章，包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4. 通用条款；5.专项条款（施工、勘察、设计、工程总包、施工总包、施工分包、材料设备供应）；6.附录。

本标准由中国工程建设标准化协会负责管理，由天津城建大学负责具体技术内容的解释。本标准再执行过程中如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄送天津城建大学经济与管理学院（地址：天津市西青区津静路26号邮编：300384，E-mail:），以供今后修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和参编人：

主编单位：南通华新建工集团有限公司，浙江卡森建设有限公司

参编单位：

主要编写人：

参编人：

## 1.总则

1.1.1为加强建筑工程合同管理工作，提高建筑工程合同管理的效率，提升合同主体内部及主体间的协调配合，保护主体合法权益，实现建筑工程合同管理标准化、规范化、科学化，制定本标准。

1.1.2本标准是规范建筑工程合同管理行为的基本依据，适用于新建、改建和扩建的民用与工业建筑工程勘察、设计及施工阶段的合同管理，其他类型工程项目和阶段的合同管理可参照本标准执行。

1.1.3本标准涉及建筑工程全生命周期中的勘察、设计、施工、保修等阶段的建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程总承包单位、施工分包单位、材料设备供应单位等多主体合同管理工作，以通用条款和专项条款相结合的形式进行表达。

1.1.4建筑工程合同管理应遵循依法履约、全面履行、适当履行、协调合作、诚实信用等原则，严格执行合同，以确保合同顺利履行和目标实现。

1.1.5 建筑工程合同管理，除应遵循本标准外，还应符合国家有关法律、法规及现行有关标准的规定。

## 2.术语

2.1.1 合同主体 contract

指合同协议书、中标函、投标函、本合同条件、规范、图纸、资料表、以及在合同协议书或中标函中列明的其它进一步的文件。

2.1.2 通用条款 general terms

是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立，通用于建筑工程施工的条款。

2.1.3 特殊条款 special terms

是发包人与承包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对[通用条款](http://baike.baidu.com/view/1651565.htm)的具体化、补充或修改。

2.1.4 工程总包 engineering contractor

工程总包方，作为工程总承包人，直接与工程委托方签署承包合同，在法律上对工程委托方的工程全面负责。在工程委托方同意下，各工程分包则与工程总包签署合同，承包总工程中的一部分，并对工程总包负责。

2.1.5 施工总包 construction contractor

指建筑工程发包方将施工任务（一般指土建部分）发包给具有相应资质条件的施工总包单位。根据《建筑法》规定：大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。

## 3.基本规定

3.1.1建筑工程合同主体应依据《中华人民共和国合同法》及相关法规负责合同的订立和对履行的监督，并负责合同的补充、修改（更改）、终止或结束等有关事宜的协调和处理。

3.1.2建筑工程各主体应制定相应的合同管理规定，组建合同管理组织机构，明确合同管理的控制目标和岗位职责，负责合同的订立、履行、变更、终止等，确保合同约定目标和任务的实现。

3.1.3建筑工程合同必须以书面形式订立，实施过程中的合同变更应按程序规定进行书面签认，并成为建筑工程合同的组成部分。

3.1.4勘察、设计、工程总承包、施工总承包、施工分包、材料设备供应等合同管理在满足通用条款的基础上，还应符合专项条款的要求。

3.1.5建筑工程合同主体均应在合同订立、履行、变更等阶段，根据项目及环境条件变化，加强合同管理风险防范。

3.1.6建筑工程合同主体应建立合同档案管理制度，加强合同信息管理，合同保管人员应按照合同主管部门的要求对生效的合同统一编号、在合同首页加盖序号印章、填写登记表、装订归档。如需调阅，根据权限调用。

## 4.通用条款

## 4.1合同主体管理

4.1.1承包人的合同管理组织结构分为承办层、审核层与决策层。承办层、审核层与决策层实施合同的签订、履行等管理工作，应按照相应职责顺序进行。

（1）承办层由具有与合同的订立和履行相应的经济与法律专业知识与实务经验的人员组成。

（2）审核层由经营管理部门、法律事务部门、审计部门的有关人员组成。

（3）决策层由公司章程规定的决策人员组成。

4.1.2印章管理

（1）授权应与印章使用相结合。承包人公章、合同专用章等印章应按其法律授权使用，并应符合印章使用习惯。

（2）合同专用章须书面报合同审核层审查、并经决策层批复后，由专管人员登记后使用。

4.1.3合同可由法定代表人代表企业签订，也可以实行授权委托制度，委托代理人在授权期限和授权范围内签订合同。

## 4.2合同前期工作与订立管理

4.2.1项目信息搜集分析

承包人应通过合法途径获得发包人的项目信息，进行分析、评估工作，用于合同管理。

4.2.2合同订立

（1）发包人采取招标方式发包的，承包人应依据法律与招标文件的规定签订合同。发包人直接发包的，承包人应依法签订合同。

（2）承包人应依法与发包人就合同内容进行谈判。

（3）签订合同应依法使用国家工商行政管理总局或有关管理部门统一制定的合同示范文本。

4.2.3合同审查、会签与审批

（1）合同审查应重点围绕合同组成内容进行。采取招标投标方式订立合同的，投标人则应加强对投标文件合理性和合法性的评审。

（2）在合同正式签订之前，由负责合同谈判与签订的业务部门会同项目的其他部门共同研究，讨论对合同条款的具体意见，进行评审会签。

（3）由合同主体的法定代表人或授权代理人签署意见，同意对外正式签订合同。

4.2.4合同备案

（1）合同签订后，承包人应配合发包人向建设行政主管部门备案。

（2）在合同履行过程中，发生补充、变更、解除合同(含变更项目机构管理人)等情形，承包人应配合发包人向原备案单位备案。

## 4.3合同履行管理

4.3.1合同交底

合同订立人员须向合同管理有关人员进行交底，对合同主要内容解释说明。

4.3.2分包许可

（1）承包人取得发包人同意后，可依法将其承包的工程建设任务分包给第三人完成。

（2）承包人应依据法律、法规、规章及规范性文件订立分包合同。

（3）分包合同的订立，依法采取招标或直接发包的方式。

（4）承包人应确保分包人具有承担分包工程的相应资质。

（5）工程分包不减轻或免除承包人的责任和义务，承包人和分包人就分包工程向发包人承担连带责任。

（6）生效法律文书要求发包人向分包人支付分包合同价款的，承包人应予配合。

4.3.3竣工验收

承包人应参加发包人组织实施的工程竣工验收，并配合发包人竣工验收备案工作。

## 4.4合同终止

4.4.1合同全面适当履行，合同权利义务自然终止。

4.4.2承包人与发包人就双方权利义务终止事宜协商一致的，合同终止。双方可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

4.4.3有下列情形之一的，承包人可以解除合同：

4.4.4承包人因4.4.3情形主张解除合同的，应通知对方。合同自通知到达对方时解除。依法应办理备案等手续的，承包人应配合。法律规定或者合同约定解除权行使期限，期限届满承包人不行使的，该权利消灭。

4.4.5交接管理

（1）合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，承包人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。

（2）合同的权利义务终止后，承包人应遵循诚实信用原则，根据交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

（3）合同的权利义务终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。

## 4.5违约责任、纠纷解决

4.5.1违约责任

（1）发包人不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应向承包人承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（2）发包人明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，承包人可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

（3）发包人未支付价款或者报酬的，承包人可以要求其支付价款或者报酬。

（4）承包人履约行为不符合约定的，承包人应按照法律规定和合同约定承担违约责任。

（5）承包人与发包人可以约定一方违约时应根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

（6）承包人与发包人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应履行债务。

（7）发包人违约后，承包人应采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。承包人因防止损失扩大而支出的合理费用，由发包人承担。

4.5.2纠纷解决方式

承包人可根据法律规定或者合同约定，采取适当的纠纷解决方式。

（1）协商也称和解，是指发包人与承包人在自愿互谅的基础上，就已经发生的争议进行协商、妥协让步并达成一致，自行解决争议的方式。

承包人在合同履行过程中，依据法律规定或合同约定，对于并非因自己的过错且可归责于发包人的情形造成的实际损失或额外费用，可直接向发包人主张给付。出现索赔事件时，承包人应及时发出索赔意向通知，起草、提交索赔报告，并磋商处理索赔事件。

（2）调解是指发包人与承包人在第三方主持下，自愿达成一致解决纠纷的方式。第三方通常可由监理人、行政主管部门、仲裁机构、人民法院等担任。

（3）仲裁是指发包人与承包人根据施工合同中的仲裁条款或发生争议后达成的仲裁协议，自愿将争议提交仲裁机构裁决，从而解决争议的方式。

（4）诉讼是指发包人或承包人将争议提交人民法院，由人民法院审理、裁判以及执行，从而解决争议的方式。

## 4.6保障与支持

4.6.1建立合同信息管理系统

（1）承包人应建立收发文记录制度。承包人应签收其他单位的文件，对文件内容有异议的应及时回复意见。

（2）承包人应根据国家有关规定建立项目合同信息管理系统。

4.6.2档案管理

（1）承包人应建立合同档案管理制度，并确保制度有效运行。

（2）合同管理人员应按照合同档案管理制度，借阅、使用、归还合同文件。

4.6.3合同跟踪与评价、持续改进

（1）承包人应根据备案合同建立施工合同评价制度。

（2）项目宜定期进行自评，并将相关资料存档。

（3）承包人宜将合同评价的结果反馈合同履行人员，并将分析结果应用到合同管理工作中，实现持续改进。

4.6.4合同管理奖惩

（1）承包人应以合同履约效果为尺度，建立以精神和物质手段相结合的奖惩制度。

（2）通过定期的工作检查和绩效考核，对合同履行管理工作完成情况良好的部门和人员给予奖励。

（3）对于合同履行管理工作完成情况差的部门和人员给予批评教育；对玩忽职守、严重渎职或有违法行为的人员要给予处分、经济制裁，情节严重、触及刑律的报请有关部门追究刑事责任。

## 5.专项条款（施工合同）

## 5.1适用范围

5.1.1施工专项条款适用于施工合同、施工总承包合同的管理工作。

5.1.2实行工程总承包的，若施工单位为工程总承包人，适用通用条款和本章规定，若施工单位为施工分包的，施工单位应通过工程总承包人与发包人发生权利义务关系。

## 5.2变更管理

5.2.1变更类别

（1）发生设计变更情形的，项目经理部应在收到由发包人代表或总监理工程师转交的设计变更文件后进行变更。

（2）发生工程变更情形的，宜由项目经理部按照法律规定或合同约定与发包人代表或总监理工程师洽商变更。

（3）发生合同变更情形的，承包人可按照法律规定或合同约定与发包人洽商变更，并按4.2.3合同审查、会签与批准程序办理。

5.2.2因变更引起工期变化和费用增加的，承包人可依据法律规定和合同约定要求调整合同工期和费用。

5.2.3实行施工总承包，分包工程发生设计变更的，由施工总承包人向分包人转交设计变更文件。

## 5.3结算管理

5.3.1承包人应依据合同约定进行工程预付款、工程进度款、工程竣工价款结算的活动。

5.3.2承包人应按照合同约定的方法和时间，向发包人提交已完工程量的报告。根据确定的工程计量结果，承包人向发包人提出支付工程进度款申请。发包人超过约定的支付时间不支付工程进度款，承包人应及时向发包人发出要求付款的通知。发包人收到承包人通知后仍不能按要求付款，承包人可根据本单位实际情况与发包人协商签订延期付款协议。

5.3.3发包人不按合同约定支付工程进度款，双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，承包人可停止施工，不因此而承担违约责任。

5.3.4承包人要加强施工现场的造价控制，及时对工程合同外的事项如实纪录并履行书面手续。

5.3.5根据

确认的竣工结算报告，承包人向发包人申请支付工程竣工结算款。发包人在收到申请后15天内没有支付工程款的，承包人可以催告发包人支付结算价款，并可请求发包人按同期银行贷款利率支付拖欠工程价款的利息。如未达成延期支付协议，承包人可以与发包人协商将该工程折价，或申请人民法院将该工程依法拍卖，承包人就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

5.3.6实行施工总承包的，总包人应当将分包人的结算文件纳入总包工程结算文件。

## 5.4施工合同解除

5.4.1有下列情形之一的，承包人可以解除合同：

（1）发包人一方迟延支付工程价款、提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准，或者不履行合同约定的协助义务，致使承包人无法施工，经催告后在合理期限内仍未履行。

（2）实行施工总承包的，分包工程在合同约定期限内没有完工，且在总包人催告的合理期限内仍未完工，或已经完成的分包工程质量不合格并拒绝修复的，或将分包的工程转包、违法分包的。

## 5.5质量保修

5.5.1承包人应与发包人在工程质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等，双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。

5.5.2工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，承包人应按照法律规定和合同约定承担保修义务。

5.5.3承包人接到保修通知后，应到现场核查情况，在保修书约定的时间内予以保修。

5.5.4保修验收

保修完成后，承包人报请发包人或者房屋建筑所有人组织验收。涉及结构安全的，应依法报当地建设行政主管部门备案。

5.5.5保修费用由质量缺陷的责任方承担。

5.5.6缺陷责任期到期后，承包人向发包人申请返还保证金。承包人未按工程质量保修书约定保修，发包人另行委托其他单位保修的，承包人有权要求发包人返还扣除必要费用后的剩余质保金。

5.5.7实行施工总承包的，分包工程存在质量缺陷，施工总承包人应根据法律规定和合同约定通知分包人保修。

## 5.6施工合同档案管理

5.6.1项目经理部应按法律规定与合同约定整理、成卷、移交竣工资料。

5.6.2承包人应根据合同约定参加工程档案预验收，协助发包人向城建档案馆报送符合规定的建设工程档案。实行施工总承包的，总承包人应要求分包人就分包工程档案资料整理、成卷和移交，由总承包人汇总。

5.6.3对改建、扩建和重要部位维修的工程，承包人应参加由发包人组织的修改、补充和完善原建设工程档案的活动。

5.6.4承包人应对专业分包人、劳务分包人的施工人员进行实名制管理，并向监理人提交主要施工管理人员表。

## 5.7施工索赔

5.7.1承包人可根据合同条件的变化,向发包人提出索赔,减少工程损失。

5.7.2承包人处理索赔的工作应按下列程序进行：

（1）应执行合同约定的索赔程序和规定。

（2）在规定时限内向对方发出索赔通知，并提出书面索赔报告和索赔证据。

（3）对索赔费用和时间的真实性、合理性及正确性进行核定。

（4）按最终商定或裁定的索赔结果进行处理，索赔金额可作为合同总价的增补款或扣减款。

5.7.3承包人收集进行索赔的主要依据，包括但不限于下述资料：

（1）招标文件、合同文本及附件，发包人认可的工程实施计划，各种图纸和技术规范。

（2）建设工程实施的各项会议纪要，来往信件如发包人的变更指令、通知、答复、认可信。

（3）施工进度计划和现场实施的工程文本文件，备忘录。

（4）工程变更、技术交底记录的日期和送达份数。

（5）有关工程部位的照片、录像，检查验收报告和各种技术鉴定报告。

（6）工程现场的气候记录，水电停送记录，道路的封堵开通记录。

（7）有关建筑工程材料、设备的采购、订货、运输、进场、验收、使用等方面的记录、凭证和报表。

（8）各种会计核算资料，工程进度款、预付款支付的日期和数量记录，市场行情资料包括官方的文件规定、市场价格，央行汇率。

## 6.专项条款（勘察合同)

## 6.1建筑工程勘察合同的订立

6.1.1 建筑工程勘察合同的承包人应具有国家有关部门颁发的与拟承担勘察任务相适应的工程勘察资质。

6.1.2 承包人应组织内部相关部门和人员依据勘察项目的承发包模式、规模等级的不同进行相应的合同评审。

6.1.3建筑工程勘察合同双方应在勘察合同中约定工程概况、勘察任务、开工及提交勘察成果资料的时间、收费标准及付费方式、发包人与承包人的责任、违约责任以及争议解决等关键内容。

6.1.4 建筑工程勘察发包人与承包人应当执行国家有关建设工程勘察费的管理规定。

## 6.2建筑工程勘察合同的履行

6.2.1承包人应核查发包人是否按照合同约定向承包人提供文件资料，为勘察工作提供必要的现场工作条件，并且明确了勘察任务与工期。

6.2.2承包人应当拒绝发包人提出的违反国家有关规定的不合理要求，有权提出保证工程勘察质量所必需的现场工作条件和合理工期。

6.2.3承包人实施勘察外业、室内试验等勘察工作均应按国家技术规范、标准、规程和发包人的任务委托书及技术要求，在合同规定的时间提交质量合格的勘察成果资料，并对其准确性、可靠性负责。

6.2.4 承包人应建立以勘察项目负责人为核心的项目管理制度，依据勘察合同任命勘察项目负责人，组建勘查项目部（组），明确勘查项目的各项要求。由勘查项目负责人负责组织实施勘察工作。

承包人的法定代表人对本企业勘察质量全面负责；勘察项目负责人对勘察项目的勘察文件负主要责任；项目审核人、审定人对其审核、审定项目的勘察文件负审核、审定责任。

6.2.5勘察项目负责人应当对原始取样、记录的真实性和准确性负责，组织人员及时整理、核对原始记录，核验有关现场和试验人员在记录上的签字，对原始记录、测试报告、土工试验成果等各项作业资料验收签字。

勘察项目负责人应当对勘察成果的真实性和准确性负责，保证勘察文件符合国家规定的深度要求，在勘察文件上签字盖章。

6.2.6承包人应配合发包人向施工图审查机构提供相应勘察资料，完成施工图审查。

6.2.7除建设工程主体部分的勘察外，经发包人书面同意，承包人可以将工程其他部分的勘察任务再分包给其他具有相应资质等级的工程勘察单位。

6.2.8经承包人书面同意，发包人可以委托其他具有相应资质的工程勘察单位对勘察文件进行修改。修改单位对修改的勘察文件承担相应责任。

工程勘察内容需要作重大修改的，发包人应当报经原审批机关批准后，方可修改。

6.2.9承包人应当在工程施工前，向施工单位和监理单位说明、解释建设工程勘察文件，参加施工验槽、基础工程验收及竣工验收，及时解决工程设计和施工中与勘察工作有关的问题。组织勘察人员参与相关工程质量安全事故分析，并对因勘察原因造成的质量安全事故，提出与勘察工作有关的技术处理措施。

6.2.10 发包人应按照合同约定向承包人支付勘察费。勘察过程中的任何变更，经办理正式变更手续后，发包人应按实际发生的工作量支付勘察费。

6.2.11 承包人应当对勘察资料的归档工作负责，组织相关勘察人员将全部资料分类编目，装订成册，归档保存。

## 7.专项条款（设计合同）

## 7.1 设计合同的签订

7.1.1设计合同的发包人应当是法人或者自然人，承包人必须具有法人资格。发包人是建设单位或项目管理部门或自然人，承包人是持有建设行政主管部门颁发的工程设计资质证书和工商行政管理部门核发的企业法人营业执照的工程设计单位。

7.1.2签订设计合同，应当采用书面形式，参照建设行政主管部门制定的设计合同范本条款，明确约定双方的权利义务。对范本条款以外的其他事项，当事人认为需要约定的，也应采用书面形式。对可能发生的问题，要约定解决办法和处理原则。双方协商同意的合同修改文件、补充协议均为合同的组成部分。

7.1.3在订立设计合同时，承包人应结合工程项目的具体特点，重点关注以下内容：

（1）发包人应提供的文件、资料的名称和提供时间。

（2）委托任务的工作范围。

（3）合同约定的设计工作开始和终止时间。

（4）设计费用。

（5）发包人应为承包人提供的现场服务。

（6）知识产权保护。

（7）违约责任。

（8）合同争议的最终解决方式。

以上内容在设计合同中均应具体、明确，能够确保设计工作的正常实施。

## 7.2 设计合同的履行

7.2.1承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作分包给具有相应资质条件的第三人。第三人就其完成的工作成果与承包人向发包人承担连带责任。

7.2.2 在设计合同履行过程中，发包人应按合同约定履行其应尽的义务，具体包括：

（1）及时提供设计依据资料。

（2）提供必要的现场工作条件。

（3）做好外部协调工作。

（4）按合同约定支付设计费用。

（5）保护承包人的知识产权。

如发包人未按合同约定履行以上义务，承包人应以书面形式提出对发包人的履约要求，并对相关往来文件做好存档记录。

7.2.3 承包人在各阶段性工作文件交接过程中，宜采用书面形式向发包人明确具体的知识产权保护要求，并对有关电子资料采取加密保护措施。

7.2.4 如发包人提出不遵循合理设计周期规律的设计进度要求时，承包人应予以拒绝，并宜以书面形式进行回复。

7.2.5 在设计合同履行过程中，如发包人要求承包人承担超出合同约定内容以外的工作的，承包人应要求发包人出具正式的书面文件，并对相关工作要求是否合法合规做出准确判断。

7.2.6 在设计合同履行过程中，承包人对设计变更的处理应注意以下几个原则：

（1）承包人在出具设计变更文件前，应按照发包方的有关管理要求，取得进行设计变更的有效书面依据。

（2）对于非自身原因导致的设计变更，承包人应准确把握变更的合理性，对于不合理变更应予以拒绝并出具正式的书面说明文件。

（3） 设计变更文件提交后，承包人应对重要变更内容的实施进行现场交底。

（4）在竣工图编制过程中，承包人应配合施工承包人做好对原施工图纸的修订工作。

7.2.7 在设计合同履行过程中，承包人应按照发包人的项目建设意图完成委托项目的设计任务，并实现设计的预期目的，具体应做到以下几个方面：

（1）承包人应采用合理的设计质量管理体系，保证设计质量。

（2）承包人应按照合同约定的节点工期，制定合理的设计进度计划。

（3）承包人应在项目实施过程中履行配合施工的义务。

## 7.3 违约责任

7.3.1发包人的违约责任

（1）发包人延误支付设计费。承包人可按合同约定的金额和时间向承包人索取逾期违约金，且承包人有权顺延提交设计文件的时间。延误支付设计费超过合同约定天数时，承包人有权暂停履行下阶段工作，并书面通知发包人。

（2）发包人审批工作的延误。承包人提交合同约定的设计文件和相关资料后，即视作已完成全部设计任务，不管发包人审批工作是否完成，承包人均有权要求发包人按合同规定支付全部设计费。

7.3.2承包人的违约责任。承包人按照本标准通用条款第 条的约定无法明确其应承担的责任时，按以下条款进行处理：

（1）由于承包人自身原因导致的设计错误，承包人应根据具体情况承担相应的修改、补充、补救以及经济赔偿责任。

（2）由于承包人自身原因，延误了按合同规定交付的设计资料及设计文件的时间，应按合同约定减收一定比例的设计费。

（3）承包人由于其自身原因要求解除合同的，应按合同约定承担违约责任。

## 8.专项条款（工程总承包合同）

## 8.1组织形式

8.1.1工程总承包有如下组织形式：

（1）独立总承包/一体化总承包：一个法人全面承包设计、采购、施工、试运行等任务并独立完成的一体化工程总承包组织形式；

（2）独立总承包/一体化总承包：一个法人全面承包勘察、设计、采购、施工、试运行等任务并独立完成的工程总承包组织形式；

（3）联合体总承包：两个以上不同性质资质的法人联合承包，如设计单位或施工单位分别组成联合体的工程总承包组织形式；

（4）先总包再分包：一个法人总承包后再分包部分工程，共同完成，如设计单位或施工单位先总包后分包的组织形式。

## 8.2合同签订管理

8.2.1独立总承包（一体化总承包）

（1）总承包商应组织设计、采购、施工等各部门着重审查合同范围、合同价格、工程变更、价格调整等条款。

合同范围：从获得可研审批立项之后开展的工程总承包范围包括工程的初步设计以及以后阶段的勘察设计、施工、采购及试运行等。

合同价格：工程总承包可以采用总价合同或单价合同，一般采取固定总承包价方式（初步设计方案会影响合同价格）。实行总价合同的，应按工程建设实际进度支付；实行单价合同的，应按实际完成工程量支付。

工程总承包发包价格应以初步设计批准的概算或批准概算的单价为控制原则，中标合同价格可适当下浮，批准的初步设计概算未明确的概算单项总价或概算单价，可按照相应定额或合同约定价格确定；临时工程宜采用总价合同方式。

工程变更：总承包合同中应界定重大工程变更和一般工程变更及其情形，并约定其审批程序与权限。

总价合同项目的一般工程变更列入工程风险管理范畴。

价格调整的四种情形：材料价格变化引起的调整；经批准的重大变更引起的调整；适用的当地法律、法规或政策改变引起的调整；不可抗力发生引起的调整。

（2）总承包商组织相关部门审查合同条款，注意设计、采购、施工相应合同条款之间的接口关系。

8.2.2联合体总承包（两个以上不同资质的法人联合承包完成）

（1）联合体成员签订联合体协议

联合体成员依据招标文件划分工作界面，确定各方的权利、义务、相互合作事项、及违约责任等，签署联合体协议。

（2）联合体签订工程总承包合同

1）联合体牵头人应组织各成员单位全面审查合同；

2）联合体各方应当共同与发包人签订工程总承包合同。

8.2.3先总包再分包（一个法人总承包再分包完成）

（1）审查总承包合同中是否已明确约定分包事项，或发包人同意工程总承包商拟定分包的工作内容。

（2）将需要订立的分包合同纳入整体合同管理范围，并保持分包合同管理与总承包合同管理协调一致。

（3）明确各类分包合同管理的职责，而且均应与总承包合同管理职责协调一致。

（4）审查总合同与分包合同以及各分包合同之间的接口关系。

（5）审查总、分包合同内容的一致性，避免同一事件在总、分包合同中约定不一，难于履行。

（6）合同中没有约定分包的，总承包商应就分包事项取得发包人的同意。

（7）根据发包人或承包人的要求，分包合同中的权益可转让给发包人。

## 8.3合同履行管理

合同签订后制定科学客观的合同策划方案。

8.3.1合同分析

（1）独立总承包（一体化总承包）

1）总承包商按照项目组织机构分解合同文本，并将分解后的合同文本（合同单元）移交项目机构负责人。

2）确定进度、质量、投资等主要控制的合同目标，形成工程设计、采购、施工总的指导性文件。

（2）联合体总承包

1）牵头人组织各成员单位分解工程总承包合同，并将分解后的合同文本（合同单元）移交各成员单位负责人。

2）牵头人组织各成员单位确定进度、质量、投资等主要控制的合同目标，形成工程设计、采购、施工总的指导性文件。

（3）先总包再分包

1）总承包合同的分析参照（1）独立总承包（一体化总承包）的合同分析。

2）分析总、分包合同的界面及约定相关事项内容的一致性。

8.3.2合同交底

设计负责人及其设计人员向施工负责人进行设计交底，解释设计文件并形成书面文件，对于使用BIM技术的设计文件，设计人员应对该模型使用过程中的注意事项进行详细说明。

1）总承包商/联合体牵头人应及时召开合同交底会议，由合同签订人员和精通合同管理的专家向项目部成员陈述合同意图、合同要点、合同执行计划等内容进行合同交底。

2）合同交底的三个层次

公司合同管理人员向项目负责人及项目合同管理人员进行合同交底；

项目负责人或由其委派的合同管理人员向项目部职能部门负责人进行合同交底；

各职能部门负责人向其所属执行人员进行合同交底。

3）项目各部门/联合体成员收集合同交底资料形成书面文件，经双方签字确认，进行存档。

8.3.3合同实施控制

（1）独立总承包（一体化总承包）/联合体总承包/先总包再分包

1）总承包商/牵头人定期组织项目各部门/联合体成员召开会议，监督合同实施进度，分析执行中存在的问题；并反馈给相应职能部门及项目部；各部门协调制定解决方案，及时总结改进。

2）总承包商/牵头人定期汇总项目各部门/联合体工程资料和合同执行情况，形成合同管理过程记录文件。

（2）先总包再分包

合同管理人员应对分包合同确定的目标实行跟踪监督和动态管理，在管理过程中进行分析和预测，及早提出和协调解决影响合同履行的问题，以避免或减少风险。

8.3.4合同变更管理

（1）独立总承包（一体化总承包）/先总包再分包

1）总承包商收到变更指令，应组织项目各部门论证、落实变更指令，修改相关的工程文件内容，提出相应的措施，并协调好各方面的工作。

2）及时记录、收集、整理变更所涉及的资料，做好索赔准备。

3）总承包商收到发包人发出的紧急变更指令时，应立即执行，但应在规定的时间内做好发包人的书面确认工作。

4）总承包商可就有关事项向发包人提出变更建议。

（2）联合体总承包

1）牵头人收到变更指令，牵头人应及时通知联合体其他成员论证、落实变更指令，修改相关的各种工程文件内容，提出相应的措施，并协调好各方面的工作。

2）及时记录、收集、整理变更所涉及的资料，做好索赔准备。

3）牵头人收到发包人发出的紧急变更指令的，牵头人应通知联合体成员立即执行，但应在规定的时间内做好发包人的书面确认工作。

4）牵头人可就有关事项向发包人提出变更建议。

（3）先总包再分包

总承包商及合同管理人员，应严格按合同变更程序对分包合同的变更实施控制。对于重大变更应按规定向工程总承包企业合同管理部门报告。

## 8.4工程移交

8.4.1独立总承包（一体化总承包）

总承包商根据合同约定的交付期限及单项工程的交付顺序，制定详细的工程移交计划。

总承包商完成竣工试验或扫尾及缺陷修复，并符合合同约定的验收标准，按合同约定组织各部门办理工程接收和竣工验收。

8.4.2联合体总承包

（1）牵头人组织各成员根据合同约定的交付期限及单项工程的交付顺序，制定详细的工程移交计划。

（2）牵头人组织各成员完成竣工试验或扫尾及缺陷修复，并符合合同约定的验收标准，按合同约定组织各部门办理工程接收和竣工验收。

8.4.3先总包再分包

（1）总承包人确定分包工程的移交计划，并组织相关部门进行分包工程验收。

（2）总承包商根据合同约定的交付期限及单项工程的交付顺序，制定详细的工程移交计划。

（3）总承包商完成竣工试验或扫尾及缺陷修复，并符合合同约定的验收标准，按合同约定组织各部门办理工程接收和竣工验收。

## 8.5合同违约管理

8.5.1独立总承包（一体化总承包）

总承包商独立承担全部责任。

8.5.2联合体总承包

联合体成员不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，各成员对发包方承担连带责任，联合体成员依据联合体协议承担相应违约责任。

8.5.3先总包再分包

分包商不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，应向总承包商承担违约责任。总承包商和分包商就分包部分对发包方承担连带责任。

## 9.专项条款（施工分包合同）

## 9.1 分包合同主体管理

9.1.1施工总承包人应对分包人资质进行审查。施工总承包人对分包人资质审查内容包括：

（1）分包人的营业执照、资质等级证书、安全生产许可证和必须具有的相关证照、商业信誉。

（2）分包人是否具有足够数量满足工程需要的技术人员。

（3）分包人的质量保证能力、环境因素控制能力、健康安全控制能力及其管理体系的建立和运行情况是否良好。

（4）分包人分包工程的施工业绩，有无施工质量、环境管理、健康安全方面的处罚记录。

## 9.2 分包合同的签订管理

9.2.1施工总承包人宜根据施工总承包合同的形式和计价模式来确定分包合同的形式和计价模式 。

9.2.2施工总承包人严禁签订下述违法分包合同：工程整体转包、工程肢解后分包及分包方无资质或无相应资质。

9.2.3分包合同必须采取书面形式。分包合同生效之后，施工总承包人才能允许分包人实际履行合同，严禁与分包人不签合同或先履行、后签合同。

9.2.4分包合同中的技术标准、质量要求、安全标准、环境保护、文明施工等要求均与总包合同的要求相同。施工总承包人可直接引用总承包合同或将总承包合同作为分包合同的一部分写入分包合同。

## 9.3 分包合同的履行管理

9.3.1施工总承包人的项目部负责分包合同实际履行的组织、检查、协调、审核、结算等。

9.3.2施工总承包人应对项目部进行分包合同执行情况进行监督检查。

9.3.3分包人应遵守施工总承包人和发包人签订的合同,应对其负责施工的工程承担全部责任。

9.3.4施工总承包人发现分包人违反总承包合同和分包合同施工时,有权立即提出警告,令其限期整改,对不进行整改或整改不力的分包人,总承包人有权终止分包合同,并对分包人造成的损失追究相关责任。

9.3.5在有多个分包人的工程项目中,由施工总承包人负责协调各分包人的权利义务关系。

9.3.6施工总承包人执行了工程师发布的变更指令后,进行变更工程量计量及对变更工程进行估价时,应请分包人参加,以便合理确定分包人应获得的补偿款和工期延长时间。若变更指令的起因不属于分包人的责任,总承包人应给分包人相应的费用补偿，并允许分包合同的工期顺延。

## 9.4 分包合同的终止

9.4.1若在分包人没有全面履行分包合同义务之前，施工总承包合同解除，则总承包人应及时通知分包人解除分包合同，分包人接到通知后应尽快撤离现场。

9.4.2因总承包合同解除的原因终止分包合同的，分包人可以得到已完工程价款、员工的遣散费、二次搬运费等补偿。如果总承包合同终止是因为分包人严重违约的，则只能得到已完工程价款补偿。在上述情况下，分包人经承包人同意为分包工程已采购或已运至施工场地的材料设备，应全部移交给承包人，费用由承包人按施工分包合同专用条款约定的价格支付给分包人。

9.4.3施工总承包人的合同管理人员确认合同约定的“缺限通知期限”已满并完成了缺陷修补工作时，按规定审批后，应及时向发包人发出书面通知，要求发包人组织核定工程最终结算，及签发合同项目履约证书或验收证书，使合同达到关闭状态。

## 9.5 分包合同的索赔

9.5.1施工总承包合同履行过程中,当分包人认为自己的合法权益受到损害时,可以向总承包人提出索赔要求。

9.5.2 对由于分包人自身原因拖延工期，和不可弥补的质量缺陷及安全责任事故，施工总承包人应按合同罚则进行反索赔。

## 10.特殊条款（材料设备供应合同）

## 10.1适用范围

10.1.1依据《中华人民共和国合同法》及相关法规,承包人负责材料设备采购合同从签订到项目保修期结束的全过程。材料设备采购合同管理对象主要涉及材料设备采购合同的管理对象是承包人与供应商。发包人自行供应材料、工程设备的情形可参照2013施工合同范本8.1条款，发包人采购材料设备模式可参考承包人采购模式的合同管理。

## 10.2合同订立前准备工作

10.2.1承包人应在合同订立前完成以下工作：

（1）承包人内部制定完整的采购管理制度和流程。

（2）合同订立前，承包人宜对供应商进行资格预审，建立评审标准，必要时可实地考察调研。（条文说明：联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。）

（3）编制项目询价文件，对通过资格预审的供应商实施询价。

（4）建立企业认可的合格供应商名单。项目合格供应商应满足如下基本条件：1）有能力提供满足质量要求的产品；2）供应商内部有完整的质量管理体系；3）能按合同要求保证交货时间；4）能实现承诺的售后服务5）有相似项目的材料设备供货经验。

（5）对于重要设备的采购，承包人可组织召开供应商协调会。

（6）制订项目总体的采购管理计划和项目实施方案，采购计划包括：1）项目概况；2）采购工作范围和内容；3）与采购相关的职能岗位设置；4）采购的进度、费用、质量控制；5）采购的协调程序；6）现场的采购管理要求；7）特殊事件的发生及处理原则。

（7）制定采购相关的管理程序和制度。

（8）材料设备采购合同的拟订和谈判。

## 10.3 材料设备采购合同的订立

10.3.1承包人与供应商签订材料设备采购合同，分包或供货合同不应与本合同有任何抵触或矛盾之处，且承包人应对分包或供货合同的合法合规性负责。未经发包人批准，承包人不得更换任何供应商。

10.3.2与工程建设有关的货物，承包人采用招标方式采购材料设备的，适用《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例，应依据法律与招标文件的规定签订合同；采用其他方式采购的，应依据相关法律法规签订合同。发包人不得指定生产厂家或供应商，发包人违反约定指定生产厂家或供应商的，承包人有权拒绝，并由发包人承担相应责任。

10.3.3采购合同文件应完整、准确、严密、合法，包括以下内容：

（1）材料设备采购合同。

（2）询价文件及其修订补充文件。

（3）满足询价文件的全部报价文件。

（4）供应商协调会会议纪要。

（5）任何涉及询价、报价内容变更所形成的其他书面形式文件。

## 10.4 材料设备采购合同的履行

10.4.1合同交底

在材料设备采购合同签订后,承包人（总包单位）应向项目部的项目负责人（分包单位）进行交底，确保本项目部人员了解作为施工总承包商的合同责任、工程范围以及法律责任，配合供应商履行合同。

10.4.2材料设备的进场及检验

（1）承包人应依据合同约定与供应商明确材料设备到场检验时间、地点、人员以及检验标准，具体做法参照2013施工合同范本第8.2条款。

（2）材料设备进场前，承包人应依据合同约定向发包人、监理工程师提供进场实施计划，包括：拟采用的运输方式、进场时间、供应的材料设备数量和质量要求、进场检验程序、取样和送检程序、入库程序等。

（3）承包人负责所有材料设备进场的数量清点与检验。承包人应根据材料设备的具体情况确定其检验方式并在采购合同中规定。

材料的检验一般分为：直观检验、委托试验、现场测试三种方法。承包人应根据《建筑材料标准规范实施手册》《现行建筑施工规范大全》《建筑装饰工程施工及验收规范》等规范对材料进行检验。

对于整机装运的设备，应按采购清单对应设备的名称、型号、规格、数量逐一检查；对于解体装运在工地交货的自组装设备，在对总成、部件及随机附件、备品进行外观检查后，由生产厂家在工地进行组装、调试和生产性试验以及单机试运行检测试验。设备的保修期及索赔应在合同中明确约定，一般国产设备从发货日起12至18个月；进口设备6至12个月。

（4）对于有特殊要求的材料设备，承包人应委托有相应资格和能力的单位进行第三方检验并签订检验合同。当承包人合同有约定时，应安排发包人参加相关的检验。

（5）对不合格产品，承包人应按合同约定与供应商协商处理，具体做法可参照2013施工合同范本8.5条款。

10.4.3 材料设备的保管与使用

（1）发包人或承包人供应的材料和工程设备，应由承包人清点后妥善保管，保管费用分别由发包人和承包人承担，具体做法参照2013施工合同范本8.4条款。

（2）承包人应建立材料设备使用台账，对比合同约定的采购计划跟踪记录材料设备的进场、存放与使用情况。

（3）材料设备进场验收后应视为发包人的资产，未经发包人同意承包人不得私自移出场外。

10.4.4 材料设备的送检管理

承包人负责原材料委托试验的取样送检见证，跟踪记录送检情况，收集整理各种质量合格证书和检验试验文件。

10.4.5 材料设备的竣工报验

（1）承包人应在材料设备进场时收集整理各种质量合格证书和检验试验文件。

（2）承包人与供应商应配合发包人参与采购设备的竣工报验。

（3）若检查、检测、检验或试验的结果表明，任何材料、设备有缺陷或不符合合同的规定，供应商应立即修复上述缺陷并保证其符合合同规定。

（4）设备联动试运行结束后，发包人与承包人可对供应商进行总结评价。

10.4.6 变更的情形

（1）增加或减少合同中约定的材料设备的数量，或追加其他材料设备；

（2）取消合同中约定的材料设备的供应，但转由他人实施的工作除外；

（3）改变合同中约定的材料设备的规格型号或生产厂家等任何质量标准或其他特性；

（4）改变材料设备的进场时间安排或实施顺序。

10.4.7变更的提出

（1）发生设计变更情形的，项目经理部应在收到由发包人代表或总监理工程师转交的设计变更文件后向供应商提出变更。

（2）发生工程变更情形的，宜由项目经理部按照法律规定或合同约定与供应商洽商变更。

（3）发生合同变更情形的，承包人可按照法律规定或合同约定与供应商洽商变更，并按通用条款4.2.3合同审查、会签与批准程序办理。

（4）因变更引起工期变化和费用增加的，供应商可依据法律规定和合同约定要求调整合同工期和费用。

10.4.8 变更程序

参照2013施工合同范本第10.3条款。

10.4.9 变更估价原则

除专用合同条款另有约定外，变更估价可参照2013施工合同范本10.4.1条款处理。

10.4.10 结算

（1）承包人应依据合同约定材料设备价款的支付方式与支付比例，价款的支付按照合同约定执行。

（2）供应商应按照合同约定的方法和时间，向承包人提交已供材料设备的报告。根据确定的材料设备计量结果，承包人向供应商支付材料设备款。承包人超过约定的支付时间不支付材料设备款，供应商应及时向承包人发出要求付款的通知。承包人收到供应商通知后仍不能按要求付款，供应商可根据本单位实际情况与承包人协商签订延期付款协议。

（3）承包人不按合同约定支付材料设备款，双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，承包人承担违约责任。

## 10.5 设备保修

10.5.1 承包人应与供应商在设备质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等，双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定。

10.5.2 工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，供应商应按照法律规定和合同约定承担保修义务。

10.5.3 供应商接到保修通知后，应到现场核查情况，在保修书约定的时间内予以保修。

10.5.4 设备保修完成后，承包人报请发包人或者房屋建筑所有人组织验收。涉及结构安全的，应依法报当地建设行政主管部门备案。

10.5.5 保修费用由质量缺陷的责任方承担。

10.5.6 设备的保修期到期后，供应商向承包人申请返还保证金。供应商未按工程质量保修书约定保修，承包人另行委托其他单位保修的，供应商有权要求承包人返还扣除必要费用后的剩余质保金。

10.5.7 档案管理

承包人应协调和管理材料设备的保修服务工作，对供应商进行评审、考核并对供应商进行评价，建立材料设备供应商档案和合格供应商信息库。

## 10.6 材料设备采购合同违约责任、纠纷解决

10.6.1发包人违约

发包人违约导致工程施工合同解除，从而导致为施工合同而签订的材料设备采购合同的解除，应向供应商承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任，具体可参照2013施工合同范本16.1条款。

发包人其他违约情形及解决方式参照通用条款4.6条款。

10.6.2 承包人违约

（1）承包人违约导致工程施工合同解除，承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，供应商有权提出合同解除。

（2）承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误，影响材料设备供应的，承包人与供应商可以约定一方违约时应根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

（3）承包人已无法完成对材料设备的支付，事实上已经不能或不再继续履行本合同，或承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的，承包人应承担因其违约行为而导致的供应商的损失。承包人与供应商可在专用合同条款中另行约定承包人违约责任的承担方式和计算方法。

（4）采购合同权益转让

因承包人违约解除工程施工合同的，发包人有权要求承包人将其为实施合同而签订的材料和设备的采购合同的权益转让给发包人，承包人应在收到解除合同通知后约定时间内，协助发包人与采购合同的供应商达成相关的转让协议。

10.6.3 供应商违约

（1）供应商已经不能继续履行本合同，或发生供应商严重违约事件不再继续履行本合同，应向承包人承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（2）供应商提供的材料、设备不符合合同质量要求，供应商不进行处理或处理后仍不合格，供应商支付违约金后，还应履行债务。

（3）供应商违约后，承包人应采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。承包人因防止损失扩大而支出的合理费用，由供应商承担。

（4）供应商违约的情形，供应商在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权提出合同解除。

10.6.4 纠纷解决方式

纠纷的解决方式宜参照通用条款。

10.6.5 争议解决期间的履行

（1）合同当事人可以就争议请求建设行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，调解达成协议的，经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

（2）合同当事人在专用合同条款中约定采取仲裁的可向当地仲裁委员会申请仲裁。申请仲裁以后，直至做出最终裁决之前，各方应继续履行其在本合同项下的所有义务并继续享有其在本合同项下的所有权利（与争议事项有关的义务和权利除外），而不影响以后根据终局仲裁裁决进行各方权利、义务和责任的最终调整。

（3）若调解、仲裁后仍有异议的，双方可选择向有管辖权的人民法院起诉。