**项目名称：南通理工佳园施工总承包工程**

**总承包合同**

**工程名称： 南通理工佳园建设工程总包工程**

**合同编号：**

**工程地点：海安市上湖大道**

**发 包 人：海安理工置业有限公司**

**承 包 人：**

**签订日期： 2022年 月 日**

**目 录**

1. 合同协议书
2. 合同专用条款补充部分
3. 施工技术操作细则
4. 合同附件

|  |
| --- |
| 附件1、工程保修合同 |
| 附件2、现场施工管理要求 |
| 附件3、廉政承诺书 |
| 附件4、承包承诺书 |
| 附件5、承包人管理配合及施工分界内容 |
| 附件6、关于设计变更、现场签证的协议 |
| 附件7、设计变更审批表 |
| 附件8、现场签证审批表 |
| 附件9、付款申批表 |
| 附件10、施工组织计划、主要施工节点施工进度计划（施工单位进场前提供） |
| 附件11、工程移交单 |
| 附件12、海安理工置业有限公司工程项目结算审计办法 |
| 附件13、主要材料品牌一览表 |
| 附件14、乙供材料认质认价表 |
| 附件15、竣工结算资料整理及要求 |

**第一章 合同协议书**

发包人（全称）：海安理工置业有限公司（以下简称甲方或发包人）

承包人（全称）： （以下简称乙方或总承包单位）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及国家的有关法律、法规、条例等有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，结合本工程的具体情况，经双方充分协商，同意在原签订建筑工程施工合同的基础上签订本合同，以供双方共同遵守执行。合同内容如下：

**一、工程概况**

1.工程名称： 南通理工佳园建设工程总包工程

2.工程地点：海安市上湖大道

3.资金来源：自筹 

4.工程内容：南通理工佳园土建及水电安装工程（含施工图纸所明示及暗示的全部施工内容，发包人分包工程及甲供材除外，公共部位精装修不在本合同承包范围内）。

5.工程结构形式：框架结构

**二、承包方式**

本项目工程采用包工包料（包括但不限于：包材料、包施工、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包服务、包报建、包验收、包检测、包备案、包工程全部资料汇总及相应资料+电子文件制作、包维修、包保修等，总承包的方式进行的工程承包）方式。

甲方拟分包签订三方（或两方）施工合同的范围（包括但不限于）（乙方须全力配合完成并承担总承包管理责任）：

（1）桩基；

（2）铝合金百叶、铝合金门窗；

（3）、进户门、 单元门、车库门；

（4）阳台、露台栏杆；

（5）外遮阳；

（6）售楼处及样板房精装修工程、公共部位精装修工程；

（7）幕墙工程

（8）防火门及防火卷帘；

（9）钢结构雨蓬、车库钢结构玻璃顶；

（10）人防门、人防设备；

（11）配套管网工程：室外雨污水工程、景观工程、燃气系统电信工程、电视工程及政府性强制分包工程、公变及专变工程、自来水安装工程

（12）室内外智能化工程

（13）电梯设备及安装、电梯井道照明和插座工程

（14）太阳能供货及安装工程

（15）亮化工程

（16）地下车库地坪漆、车位划线及交通标识，小区标识系统。

甲方有权对以上分包方式作出调整，包括对以上工程进行直接分包，乙方必须全力配合。乙方承诺对全部甲方另行直接分包或与乙方及分包方共同签订三方（或两方）协议的工程质量、安全、工期、文明施工、工程资料等履行总包管理责任和义务并承担相应的连带责任。

承包人负责配合发包人完成工程竣工备案交付工作，并承担工程竣工后至工程竣工备案交付，移交接管前的建筑物成品保护和安全防护责任。承包人应在工程竣工备案后，积极主动地与业主做好交接工作，并在项目竣工备案后两周内完成。

**三、工程承包范围**

承包范围为：南通理工佳园 施工图范围内的所有工作内容(含承包人发包的专业分包工程的预留、预埋、封堵和收口等相关工作）、设计审核意见书、设计变更的内容、发包人在过程中签发的各类变更、发包人指令图纸外的其它附属工程及相关政府文件规定工作的内容。所有材料规格及品牌按施工图、合同、总说明及国家和地方要求进行施工。

**四、专业分项工程及总承包管理（配合）服务费：**

1、为了更专业地完成各分项工程，提高工程品质，承包人联合发包人对以下分项工程进行专业分包招标（包括但不限于）：（1）桩基；（2）铝合金百叶、铝合金门窗；（3）进户门、 单元门、车库门；（4）阳台、露台栏杆；（5）外遮阳；（6）售楼处及样板房精装修工程、公共部位精装修工程；（7）幕墙工程；（8）防火门及防火卷帘；（9）钢结构雨蓬、车库钢结构玻璃顶；（10）人防门、人防设备；（11）配套管网工程：室外雨污水工程、燃气系统电信工程、电视工程及政府性强制分包工程、公变及专变工程、自来水安装工程（12）室内外智能化工程（13）电梯设备及安装、电梯井道照明和插座工程（14）太阳能供货及安装工程；（15）亮化工程；（16）地下车库地坪漆、车位划线及交通标识，小区标识系统。如需要，发包人指定分包单位需和发包人及承包人签订分包工程三方协议，明确发包人指定分包商和承包人的责、权、利，承包人应积极对合约内容提出自己意见并签字、盖章。承包人不得拒绝此要求。

2、总承包管理（配合）服务费内容为（但不限于）：材料堆放的场地、脚手架使用、成品保护、垂直运输机械使用、铁件预埋、电梯井口及洞口的规范管理、进度管理、安全管理（临时用电或文明工地）、质量管理、档案资料和工程竣工资料汇总整理等相关费用。如：铝合金门窗，除上述内容定义外，还包括塞缝、塞缝处的防水处理、门洞口收边、封堵工作内容；室内门及楼栋大门专业分项工程除上述内容定义外，还包括门槛下塞缝密实、门洞口收边、封堵工作内容（室内门框内的灌浆由专业分包完成）。含提供水电接口、土建收口、平行交叉影响。

仅含以下总承包管理（配合）服务费费率（已含税）：

（1）桩基专业分项工程

按桩基工程造价（桩材料费不计）的1%计取总包服务费，桩基分包工程水电费单独挂表计算。

（2）铝合金门窗、单元门、进户门、防火门专业分项工程：

总包服务费按2%计取。

（3）电梯工程

按1500元/台税后独立费电梯计取总包服务费。

室内门、楼栋大门专业分项工程总包服务费内容除上述定义内容说明外，还包括塞缝、门洞口收边、封堵工作内容（室内门框内的灌浆由专业分包完成）。铝合金（幕墙）门窗专业专业分项工程总包服务费内容除上述定义内容说明外，还包括塞缝、塞缝处的防水处理、门洞口收边、封堵工作内容。

双方一致同意，配合费结算时，不计取其它任何费用（此项费用由发包方支出）。承包人应按照本合同要求的内容提供施工配合与管理（需提供发包人分包工程正常施工期间现场垂直运输机械、塔吊、脚手架供分包工程及材料供应商使用，满足发包人分包工程合理的配合要求，其中外架必须保证外墙装饰面全部施工完成后方可拆除）。

与主体非同期施工的项目或乙方未进行配合的项目不计取施工配合管理费。

垂直运输中自行考虑无证施工使用吊车的费用，结算时不另行调整。

分包单位进场后承包人不得向分包单位乱收总包管理配合费，一经发现则认定为承包人违约，需要向发包人支付违约金人民币十万元/次。

**五、工期**

开工日期： 。

竣工日期： 年 月 日前。此日期为：**综合竣工验收日期**，具体工期见本合同附表三。

**六、质量标准**

1、工程质量必须符合国家、江苏省、南通市最新现行的技术规范及验收标准的要求。

2、工程质量标准：合格且符合国家、地区、甲方质量验收标准。

3、承包人应保证工程质量符合设计文件及现行国家、地区及地方颁发的施工验收规范和质量标准；双方约定的任何工程质量标准与国家及地方标准有异，则按要求较高者执行。施工中或竣工验收完成后如发现承包人有严重违反规范和标准,或有偷工减料行为时,发包人有权处以每次5000~50000元违约金的惩罚,并责令承包人限期按规范要求整改完成；同时由监理备案。

**七、合同价及价格形式**

1、签约合同暂定价为： **159168000.00元**(¥：壹亿伍仟玖佰壹拾陆万捌仟圆整)，最终造价以竣工结算审计金额为准。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **海安理工佳园施工总承包工程暂定造价表** | | | | |  |
| 序号 | 工程名称 | 面积（M2） | 单价（元/M2） | 造价（万元） | 备注 |
| 1 | 理工佳园地下室 | 24060 | 2000 | 4812 |  |
| 2 | 理工佳园地上 | 79320 | 1400 | 11104.8 |  |
| 3 | 合计 | 103380 |  | 15916.8 |  |

合同价格形式：施工图纸加变更签证按实结算。

计价依据：采用《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及2014版江苏省定额计价+双方约定固定费率的计算方式，工程量计算原则遵循定额配套使用原则。

1. 本工程主要设备材料品牌及价格一览表见附件11；

3、结算依据：

1）竣工图、施工过程资料以及其它有关技术标准。

2）发包人、承包人双方签订的工程施工合同、发包文件、承包文件和其它发包人、承包人双方办理的有效书面约定文件。

3）经发包人签字同意有效的工程变更资料，变更资料不论增减必须编号成册不得遗漏和私自增减。

4）本工程取费标准按建筑工程类别划分标准执行。

5）执行《建设工程工程量计价规范》GB50500-2013、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014）、《江苏省安装工程计价表》（2014）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、采用简易税计价模式计价，地上下浮率 **%，**地下下浮率 **%。结算价=含税工程总价\*下浮率**

6）企业管理费、利润的费率：按《江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》执行。

7）人工工资单价按苏建函价〔2021〕379号文执行。

8）主体结构验收时间以监理、发包方审批的施工组织设计中计划主体结构验收时间为准。即：本合同附表三。

9）所有材料均执行《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）损耗率。

4、承包人根据结算依据、明确的定额、有关费用和结算方式及明确的材料价格编制竣工结算报告提交给发包人。

**按以下表格及规定进行结算：**

**结算汇总表**

**工程名称：** 南通理工佳园施工总承包工程

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 建筑层数 | 建筑类别 | 取费标准 | 专业 | 备注 |
| 1 | 南通理工佳园施工总承包工程 | 11/16/18 | 按建筑工程类别划分标准执行 | 按本合同约定定额相应配套的取费标准执行。 | 土建 | 计价表及措施费按附件固定格式及统一费用为计算基础（详见附表一、二） |
| 安装 |

附表一

**土建单位工程取费汇总表**

工程名称：南通理工佳园施工总承包工程

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **单位** | **费率(%)** | **金额(元)** | **备注** |
| 1 | 分部分项工程量清单费用 | 元 |  |  | 依据《2014江苏省建筑与装饰工程计价表》 |
| 1.1 | 人工费 |  |  |  |
| 1.2 | 材料费 |  |  |  |
| 1.3 | 机械费 |  |  |  |
| 1.4 | 管理费 |  |  |  |
| 1.5 | 利润 |  |  |  |
| 2 | 措施项目清单费用 | 元 |  |  |
| 3 | 其他项目清单费用 | 元 |  |  |
| 4 | 规费 | 元 |  |  |
| 4.1 | 社会保障费 | 元 | 3.2 |  |
| 4.2 | 住房公积金 | 元 | 0.53 |  |
| 5 | 税金 | 元 | 9% |  |  |
| 6 | 甲供材采保费 | 元 | 1% |  |  |
| 7 | 总包管理费 | 元 |  |  | 不计取其他费用 |
| 8 | 合计(1-7) | 元 |  |  |  |

**土建措施费计取项目和标准**

工程名称：海安理工置业有限公司理工佳园

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算参数 | 费率(%) | 说明 |
| 1 | 现场安全文明施工 | 分部分项清单合价（QS） |  |  |
| 1.1 | 基本费 | 分部分项清单合价（QS） | 3.1 | 最终按造价核定费率计取 |
| 1.2 | 扬尘污染防治增加费 | 分部分项清单合价（QS） | 0.31 |  |
| 2 | 建筑工人实名登记费 |  | 按现行文件执行 | 封闭式施工现场进出场门禁系统和生物识别电子打卡设备，现场显示屏等 |
| 3 | 施工降水 | 如发生降水措施费用经甲方认可后，按签证计入决算。 |  |  |
| 4 | 临时设施费 | 分部分项清单合价（QS） | 中值 |  |
| 5 | 混凝土、钢筋混凝土模板及支架 |  |  | 模板按照接触面计算 |
| 7 | 脚手架费 | 室外脚手架的搭设需充分考虑外墙装饰的利用，在搭设时预留外墙装饰操作空间。室外脚手架如外装饰未能合理利用，则室外脚手架费用按8折计。 |  | 按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)规定计算 |
| 8 | 垂直运输机械费 | 垂直运输机械费根据经批准的施工组织设计和现场实际使用机械设备情况、甲乙双方签证的实际施工使用天数 |  | 按实际使用天数（即安装完成至开始拆除日期）但不得大于定额工期 |
| 9 | 工程分户验收 | 分部分项清单合价 | 0.4 |  |

**附表二**

**安装综合费用取费表**

工程名称：海安理工佳园施工总承包工程

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 计算参数 | 费率(%) | 金额(元) | 备注 |
| 1 | 分部分项工程量清单费用 | 元 | QS |  |  | 依据《2014江苏省通用安装工程计价表》 |
| 1.1 | 人工费 |  |  |  |  |
| 1.2 | 材料费 |  |  |  |  |
| 1.3 | 机械费 |  |  |  |  |
| 1.4 | 管理费 |  |  |  |  |
| 1.5 | 利润 |  |  |  |  |
| 2 | 措施项目清单费用 | 元 | QR |  |  |
| 3 | 其他项目清单费用 | 元 | QT |  |  |
| 4 | 规费 | 元 | (4.1—4.2) |  |  |
| 4.1 | 社会保障费 | 元 | (1—3) | 2.4 |  |
| 4.2 | 住房公积金 | 元 | (1—3) | 0.42 |  |
| 5 | 税金 | 元 | (1—4) | 9% |  |
| 6 | 独立费 | 元 |  |  |  |
| 7 | 甲供材采保费 | 元 |  | 1% |  |
| 8 | 合计 | 元 |  |  |  |

安装措施费计费内容和标准

工程名称：海安理工置业有限公司理工佳园

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算参数 | 费率(%) | 说明 |
| 1 | 现场安全文明施工 | 分部分项清单合价（QS） |  |  |
| 1.1 | 基本费 | 分部分项清单合价（QS） | 1.5 | 最终按造价部门核定计取 |
| 2 | 扬尘污染防治增加费 |  | 0.21 |  |
| 3 | 建筑工人实名登记费 |  | 按现行文件执行 | 封闭式施工现场进出场门禁系统和生物识别电子打卡设备，现场显示屏等 |
| 4 | 考评费 | 分部分项清单合价（QS） |  | 不予计取 |
| 5 | 奖励费 | 分部分项清单合价（QS） |  | 不予计取 |
| 6 | 临时设施费 | 分部分项清单合价（QS） | 中值 |  |
| 7 | 工程分户验收 | 分部分项清单合价 | 0.1 |  |

附表三

工程名称：海安理工置业有限公司理工佳园工期表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工期 | 主体结构验收时间 | 竣工验收时间 |
| 1 |  |  |  | 按开工报告时间和合同约定结算工期计算 |

1. 措施项目费：措施费内容是指为完成该项目承包单位所采取的工程实体之外的所有措施，已充分考虑施工过程中各种措施费用、赶工、冬雨季和夜间施工、材料（设备）二次搬运、成品保护及风险等所有措施，措施费相关固定费率详见附表。未在表内反应的其他措施费项目及费率已综合考虑，各项固定措施项目、费率、未描述的措施项目费内容及措施项目内容在施工、结算过程中一律不办理签证、变更，相关费用已由承包人综合考虑。所有措施项目及费率固定，不因实际施工中工程量（造价）增加或减少而调整费率。

乙方需在土方开挖前向甲方申报现场塔吊型号和安装位置，获得甲方认可之后方可进行设备基础施工。

其他各项取费标准按有关文件规定标准的下限执行。

2）措施项目费包括以下内容：

除《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）应有的所有措施项目外（临时设施等），已包括：施工场地清理及施工垃圾外运（含倾倒、堆放、处理等）、根据发包人要求的交付前（包括工地开放）保洁工作（包括室内、室外、外立面、公共部位等部位，施工场地大小或工程进度的需要引起的）临时设施搬迁及场地平整、材料场内外二次搬运、临时围墙的建设、修复、拆除及其场地清理，双方约定工期内赶工引起的各种费用增加，正常施工中（非发包人变更引起的）构造柱及圈过梁钢筋植筋费用，各种管道孔的预留、填补及防水、金属构件与墙体连接填补及防水，管线暗埋的开槽刨沟及砼面压槽、水电管线二次配管、配电箱及消火栓箱等预留（含预留木盒制作、安装、拆除、清理等），成品保护、发包人直接供货且由承包人负责施工和安装的材料和设备的搬运（包括二次搬运费）、材料保管、销售配合费、专家评审费用、配合各项验收（各项政府相关部门验收等等）、场地排水，停水停电措施（含施工备用发电机费用，该发电机必须能够保证施工正常用电）、施工噪音环保措施、施工工地环卫费、防洪防风防暴雨措施、维持交通增加、特殊工程技术培训、项目上市政道路行驶增加费、非发包人所为八小时内的临时停水停电、不可预见费及风险包干费、施工组织设计中须增加的所有技术措施费用、现场安全文明措施以及其他保证本合同约定工期的施工技术措施费用等为确保发包人要求的质量、工期、现场安全文明等一切费用。施工用水电接入费用，承包方自行查勘现场水电接入点，由接入点接入工地的费用，在措施费中已综合考虑，结算时均不另计。承包人编制的施工组织设计或施工方案，必须按综合成本最经济、合理的原则，同时保证方案的安全有效。工程结算所有费用的确认和定额子目的套用，均必须以成本最经济合理的原则。

承包人所采取的各种施工方案、措施和临设布置等已是综合最合理、综合最经济的，如施工过程中发生迁移由承包人自行承担；因承包人影响其他配套工程施工导致的搬迁由承包人负责。

1. 工程材料价格调整方法：
2. 主要建筑材料市场风险调整（物价波动引起的价格调整方法）：主要材料价格为钢材、混凝土、预拌砂浆、砌体材料、水泥、砂石、电线电缆、管材及管件。**钢筋、混凝土**材料调差施工期为基础垫层施工至主体结构封顶为止算术平均值；**砌体材料**调差施工期为结构封顶施工至主体验收为止算术平均值；**水泥、砂石、预拌砂浆、电线电缆、管材及管件**材料调差施工期为主体结构封顶至竣工验收为止算术平均值；其他材料按（以土建工程开工报告-竣工验收日为准）相应南通市工程造价管理处发布的南通工程造价信息建筑、安装工程材料指导价及《海安建设工程造价信息》计算，（海安市信息价优先）执行（企业指导价不作为参考依据），缺项材料由承包方提供询价依据报跟踪审计单位及发包方认价确认，认价材料不下浮。
3. 工程材料设备清单有特殊约定者按约定附表11执行，其中约定需认价材料，需经甲方认价，具体格式见附件12。当期南通工程造价信息指导价中没有的材料，乙方须在使用前一个月把材料品牌、参数及价报送发包人确认，以发包人敲章签字认可的价格确认单上的价格作为结算依据。如果乙方未按时进行报送，结算时以发包人定价为准。发包人签字同意的材料价格是指现金采购并送到施工现场的价格，不再计算承包人项目部采购、管理、保管的费用和利润等其它费用。如承包人采购不到的，发包人可指定供货商按发包人签字同意的价格提供商家（材料），由承包人签订采购合同并付款。发包人签字同意的现金采购材料价格结算时不下浮。经双方协商，甲方以现金采购价确认的材料单价另增加3%（已含税）的总包管理费。

3）工程结算时，甲供材料设备按江苏省2014定额损耗率计算出的应供量（应供量＝（核定后的工程量＋设计变更工程量）X含损耗率的单位消耗量），如果乙方实际领用数量超出应供量，则超出部分的材料设备费用由乙方承担，费用为：超领费用＝（实际领用量－应供量）×**甲方实际采购同类材料最高含税单价**。如实际领用量少于应供量：甲方给予乙方节约部分费用的50％作为奖励。

4)现场预拌（干混）砂浆：分砌筑、地面、抺灰砂浆，按现场签证的实际使用范围确认工程量。

5）竣工结算的水、电费用，按照自来水公司施工用水和供电局施工用电收费标准（另加损耗计取），由发包人代付的在承包人工程款支付时进行代扣。

6）材料的检测和费用，由发包人和监理公司监督送检并由发包人承担费用，承包人按定额规定结算材料检测配合及送检，对检测不合格的重复检测费等不符合常规所发生的费用，由承包人承担，发包人代付的，在工程款支付时进行扣减。

7）工程结算时不计算远地工程增加费、夜间施工增加费、赶工费、按质论价费、提前竣工增加费、二次搬运费（包括施工场地原因的二次倒运）的费率和费用，单价按本合同附表核定价进行结算，措施费费率按以上附件一合同规定计取。

8）在施工期间如出现图纸及图纸说明以外的增加工程量，如南通市强制性规范、质量通病防治办法等，（二次结构、楼面预埋电线管加强筋等）在结算时必须附有发包人及监理人现场签证并注明部位以图纸书面的形式作为结算依据，否则结算时一律不予认可。图纸上所有管线布置，结算时统一按照符合规范要求的最短距离进行结算。

9)降水措施费：凡基护方案需使用深井降水或井点降水的(指轻型、喷射等)，由施工单位先行上报方案。根据现场实际数量、做法、深度、使用期限等。按签证计结算。如未及时上报签证视为无该项工作，结算不予计价。

基坑围护深井降水成井费用67元/m（包括成孔费用，井管费用，水泵费用及为完成后期降水所需要的各种辅材费用，具体按设计要求施工，并包含施工过程所有的机械，人工，材料等费用），后期降水33元/孔.天（不含水电费）。封井费用990元/口，此综合单价含人工费、辅材材料费、机械费、施工组织措施费、企业管理费、利润、工程保险（含农民工工伤保险）、规费、 风险费等所有费用以及定额或政府文件规定由施工单位承担的一切费用。

10）施工现场必须安装摄像头覆盖整个施工区域，（1）摄像头必须安装在工地出入口、施工作业面、材料加工区等关键位置，具体位置由承包人报经发包人审核确认，确保达到全方位、全过程监控要求。（2）摄像头要求高分辨率、带红外线夜视，要求可360度旋转的高速球型摄像头数量不能少于整体的一半。（3）、液晶显示屏、可实时监控。硬盘容量可存两个月。（4）每月监控情况刻盘交发包方存档，内容前后连贯。

11）土方开挖根据基坑围护方案及现场实际实施计算。土方工程量在开挖前及施工完成后做好标高测量，工程全部施工完成及施工现场项目部确认后按甲方审批通过的土方开挖方案、甲方确认的相关资料进行土方结算。土方开挖工作面按照30cm计入，放坡系数按三方现场确定数据，竣工结算按上述要求进行竣工结算。如具体施工的施工方案与上述要求不一致，乙方已在投标时综合考虑，竣工结算时不作调整。机械挖土方工程量，按机械实际完成工程量计算。回填土人工按10%，机械按90%。

12）按独立费计价的分项工程（包括材料费、机械费、人工费、管理费、利润、措施费、规费、税金的能独立完成分项工程），分项工程单价经双方确认后均为合同附件，作为工程结算的依据，确认后的单价一律不调整，也不下浮，按以上《单位工程取费汇总表》计入工程总价。

独立费(包括但不限于)：界面剂、钢丝网、网格布、电渣压力焊、直螺纹等机械连接的接头等按税后独立费由甲方核定价格后计入预算，双方约定电渣压力焊（或直螺纹等机械连接接头）Φ14以上7.5元/个、Φ14以下的按6元/个计算；混凝土墙或板的防水堵洞30元/个(指供电、燃气和通信工程进户管洞口的封堵)；植筋（Φ10以下不含Φ10）按照每根钢筋施工包干价1.50元(不含税)进入决算计税；植筋（Φ10以上含Φ10）按照每根钢筋施工包干价3.50元(不含税)进入决算计税；耐碱玻纤网格布材料价按每平方米2.5元进入结算（含采保费及税）；墙面粉刷喷毛1.5元/m2(税后独立费)；泡沫LC5.0按330元/m3(税后独立费)；无纺布按6元/m2(材料费)；其他甲供材及甲定乙购材料价格见附表。

**八、工程进度款支付**

承包人根据工程进度和发包人、承包人的书面约定向发包人书面申请，由发包人、监理人审核签字同意并按发包人有关工程款支付流程审核同意后，凭承包人的税务凭证向发包人财务取款。

8.1合同价款的支付：预测面积\*单价作为“工程款支付基数。具体付款基数见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 面积（M2） | 单价（元/M2） | 付款基数（万元） |
| 1 | 理工佳园地下 | 24060 | 2000 | 4812 |
| 2 | 理工佳园地上 | 79320 | 1400 | 11104.8 |
| 3 | 合计 | 103380 |  | 15916.8 |

8.2 付款节点：

完成地下室工程量50%并验收合格后二周内，付地下合同的20%工程款；

全部基础工程施工至正负零并验收合格后二周内，付至地下合同的50%工程款；

完成全部十层楼板浇筑并验收合格后二周内，付合同价20%工程款；

完成全部结构封顶并验收合格后二周内，付合同价10%工程款；

工程竣工合格并经甲方统一验收后二周内，付至合同价70%工程款；

工程竣工验收备案和施工单位资料备案后在竣工退场完成的条件下且工程竣工审计完成后半年内付至结算价的95%，审计不完成不予付款。

余5%质量保修金。质量保修金返还的方式是：保修期满二年后，且保修期为两年的工程所有缺陷并经验收合格后（以时间在后者为准） 10 天内支付 50 %的质量保修金；修期满五年后，且保修期为五年的工程所有缺陷并经验收合格后（以时间在后者为准） 10 天内支付 50 %的质量保修金；质量保金返还时仅计本金，不计利息（保修金支付需按甲方审批流程，必须有学校确认）。

双方同意用人民币支付工程款，在发包人每次付款前，承包人应当自行承担税费，在付款前提供符合国家标准及发包人财务要求的发票。竣工结算未完成前乙方必须无条件配合甲方财务完成项目税务清算所需开具的发票。工程竣工结算完成后的第一次付款时，承包人须按工程竣工结算总价补全所有发票。

工程的支票或银行承兑汇票支付

8.3竣工结算

8.3.1 竣工结算申请

竣工结算条件：应在本工程经相关政府质量监督机构及相关责任主体参加的竣工验收合格，并有相关书面证明；承包人积极配合发包人完成竣工资料备案，并取得备案书；提供了完整、合格的结算资料，具体内容详见附件11，该竣工资料已由监理人和发包人的审核确认。

承包人应在工程竣工验收合格后60天内，向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交**2套**完整的结算资料，结算资料的组成：经承包人授权确认的委托书（委托书须加盖发包人公章并明确代表发包人行使结算核对签字等权利的受托人）、盖有乙方公章的结算书（含清单大师软件版及EXCEL版的光盘）、计算底稿（含**广联达模型**计算底稿及手算底稿）、经设计确认的竣工图及补充设计、经发包人权限人签字确认的设计变更单和现场签证单、图纸会审记录、合同文件、补充合同、（分项）工程竣工验收单、经发包人确认的罚款通知单、经监理及发包人代表确认的完整的施工技术资料、竣工结算申请（含竣工结算申请、工程结算资料交接单、结算移交通知单等套表）及其它等，上述资料一式贰份。

发包人和发包人委托的审计单位在收到承包人提交的工程结算资料齐全后半年内完成全部结算的初审工作，如承包人结算资料不完整，从发包人要求承包人进行提交补充资料之日起七个工作日内，承包人仍未能按要求提交完整资料的，则审计时间顺延。如发现送审的结算书中有遗漏项目，不予增补。

在审计期间，承包人应积极配合审计工作，如承包人无正当理由不积极配合，则审计机构将出具的最终审计结果送达承包人，承包人在收到最终审计结果7个工作日内未提出异议，则视为承包人确认审价结果。

8.4 竣工结算审核

（1）关于竣工结算审计收费的约定:见海安理工置业有限公司工程项目结算审计管理办法。所有应该由承包人承担的审计费用在结算出总价后直接扣减。

八、合同文件构成及解释顺序

本协议中所有术语的含义与下文提到的合同条件中相应术语的含义相同，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优先解释次序如下（下列文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以下面所列顺序在前的为准）：

1. 合同履行中，甲方乙方有关本工程的洽商、变更等书面协议或文件；
2. 甲方有关书面通知及双方确认的工程会议纪要；

（3）本合同协议书；

（4）合同条件；

（5）标准、规范及有关技术文件

（6）图纸

（7）合同相关附件

十、承诺

承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。同时承包人承诺已详细地研究了本合同的所有条款，已完全清楚自己及对方的权利与义务。

十一、词语含义

本合同书中词语含义与第二部分合同条款中赋予的含义相同。

十二、签订时间

本合同于 年 月 日签订。

十三、签订地点

本合同在海安理工置业有限公司签订。

十四、其他

合同未尽事宜，当事人双方另行签订补充约定，补充约定是合同的组成部分。

十五、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

十六、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 肆 份。

十七、其它约定

发包人向承包人提供的任何未盖公司公章的文件，仅作为相互之间沟通信息，不得视为发包人的决定。发包人仅对向承包人提供的书面材料中加盖发包人公司公章的部分确认其效力，承包人在此确认任何未经发包人加盖公司公章的文件材料不对发包人有约束力且不具有法律效率。

发包人的代表人或员工签字确认的会议纪要并不作为合同附件的约束条件，若需要作为合同附件的，均须经过承包人和发包人加盖公司公章确认。

合同过程中，所有签证必须经发包人盖公司公章确认，变更签证应按照发包人的制度规定执行。

发包人： (公章) 承包人： (公章)

法定代表人或其委托代理人：（签字） 法定代表人或其委托代理人：（签字）

地 址： 地 址：   

邮政编码： 226001 邮政编码： 226001 

法定代表人：陈明宇 法定代表人： 

委托代理人： 委托代理人： 

电 话： 电 话： 

传 真：  传 真：  电子信箱： 电子信箱： 

开户银行： 开户银行： 

账 号：  账 号： 

**第二部分 合同专用条款**

本合同除遵照《建设工程施工合同(示范文本)GF-2013-0201G的通用条款执行外，双方约定如下条款：

**1．一般约定**

1.1图纸和承包人文件

1.1.1 图纸的提供和交底

发包人应在本合同签订后14天内或进场开工后7天内向承包人提供陆套，其中包括贰套施工用图，肆套竣工用图（其中叁套提交发包人，竣工图编制费由承包人承担）。若承包人需要增加图纸套数的，由发包人代为复制，承包人承担复制费用。

发包人组织承包人、监理人和设计人进行图纸会审和设计交底。

1.1.2 图纸的错误

承包人在收到发包人提供的图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时通知监理人。监理人接到该通知后，应附具相关意见2天内报送发包人，发包人应在收到监理人报送的通知后的7天时间内作出决定告知承包人。

1.1.3 图纸的修改和补充

图纸需要修改和补充的，应经图纸原设计人及审批部门同意，并由监理人在工程或工程相应部位施工前将修改后的图纸或补充图纸提交给承包人，承包人应按修改或补充后的图纸施工。

1.1.4 承包人文件

承包人应按照合同条款的约定提供应当由其编制的与工程施工有关的文件（如施工组织设计、专项工程施工方案、施工进度计划、材料和设备采购计划等），开工前一周内向工程师提供整个工程的进度计划，另每周五提供本周完成情况报表及下周施工计划。承包人进场后，土方开挖前一周内应向发包人报完整的土方开挖方案，土方必须在开挖方案经发包人批准后方可开挖。并按照合同条款约定的期限、数量和形式提交监理人，并由监理人报送发包人。

监理人应在收到承包人文件后7天内审查完毕，监理人对承包人文件有异议的，承包人应予以修改，并重新报送监理人。监理人的审查并不减轻或免除承包人根据合同约定应当承担的责任。

1.1.5 图纸和承包人文件的保管

承包人应在施工现场另外保存一套完整的图纸和承包人文件，供发包人、监理人及有关人员进行工程检查时使用。

1.2联络

1.2.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内送达接收人和送达地点。

1.2.2 发包人和承包人各自的送达接收人和送达地点。

发包人接收文件的地点：项目部办公室；

发包人指定的接收人为： ；

发包人接收文件的指定邮箱： ；

承包人接收文件的地点： ；

承包人接收文件的指定邮箱： ；

承包人指定的接收人为： 。

监理人接收文件的地点：工程现场监理办公室；

监理人指定的接收人为： 。

任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方。

1.2.3 发包人和承包人应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的来往信函。拒不签收的，由此增加的费用和（或）延误的工期由拒绝接收一方承担。

**2****. 发包人**

2.1 发包人代表

发包人派驻施工现场的发包人代表的姓名 、职务现场负责人、联系电话 。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。

2.1.1发包人代表在行使下列权力时必须加盖发包人公章，否则无效：

（1）免除合同约定的承包人任何义务和责任；

（2）对合同约定的价款、工期、进度、质量及相关验收标准、安全文明施工要求的任何调整；

（3）变更合同约定的其他任何内容；

（4）解除合同；

（5）涉及有关本工程最终结算事项的确认；

（6）对有关要求发包人承担违约责任或赔偿损失事项的确认；

（7）要求承包人停工；

2.2发包人代表授权范围

（1）按国家及本合同规定的工序、工艺、质量标准及报检要求进行监督检查并签发相关工序、工艺、质量验收和不合格项的整改文件。

（2）按国家及本合同规定的材料、设施设备标准和要求进行监督检查，并签发相关验收和不合格项的整改文件。

（3）按本合同规定的分部分项工程进度进行监督检查，并签发相关进度整改文件。在不影响总进度计划目标和其他施工单位总进度计划目标的实现以及也未造成发包人经济损失的情况下，工程师有权组织协调各方调整进度计划（各方须签字盖公司公章确认）。

（4）按国家及本合同规定的现场标准化管理和文明施工管理标准要求进行监督检查，并签发相关整改文件。

（5）按本合同规定的施工组织计划中的其他约定(如：施工机械配置、劳动力配置)进行监督检查，并签发相关整改文件。

（6）在不影响合同总计划目标及不造成发包人经济损失的情况下，发包人代表可以签发会议纪要文件（会议纪要文件需各方签字）。

（7）未按合同规定申请工程款（进度款），发包人代表有权拒收工程进度款申请单。

**3****. 承包人**

3.1姓名： 职务：

瓦工工长： 钢筋工长： 木工工长：

1）项目经理、技术负责人、生产经理、质检员、安全员、工长应保证在本工程现场的工作时间，每周不少于5个工作日，每工作日不少于8小时，以指纹打卡时间为准。项目经理、项目技术负责人、生产经理、安全员、质检员、工长离开现场必须征得发包人项目经理的同意，否则向发包人支付违约金500元/次/人，项目技术负责人、生产经理1000元/次/人，项目经理3000元/次/人。若承包人提出变更上述人员或在施工过程中上述人员不能满足发包人要求或人员离职等情况，发包人项目部将对上述人员进行面试直至发包人满意为止。

2）未经发包人同意，承包人项目经理、管理班子相关成员应出席而未出席工程会议的或者未按照发包人要求更换项目经理或管理班子相关成员的，每出现一次，承包人应该向发包人支付3000元/人/次的未到位违约金。

3）上述人员必须驻场，中途更换必须征得甲方同意，项目经理更换必须征得城市公司总经理同意并经各股东方同意。未经发包人同意，无故更换项目组成员，承包人需支付违约金（项目经理50万，项目技术负责人、生产经理30万，安全员、质检员、工长20万）。

4）上述人员发包人考核，连续三个月不合格的，承包人无条件更换。

5）承包人需提供生产班组的组织构架图。

6）承包人项目部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。

7）承包人以下人员，经发包人提出后，必须在24小时内调离本工程范围，否则每人次承包人支付发包人违约金人民币500元；同时，承包人应在3天内用发包人批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。

3.1.1发包人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；

3.1.2不能积极配合监理及发包人正常工作者；

3.1.3违反发包人或承包人工地现场管理规定者；

3.1.4无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；

3.1.5与本合同规定名册不符且未经发包人监理认可者；

3.1.6与本工程施工无关的人员。

3.2 承包人的一般义务

承包人在履行合同过程中应遵守法律和工程建设标准规范，并履行以下义务：

（1）办理法律规定应由承包人办理的许可和批准，并将办理结果书面报送发包人留存；

（2）按法律规定和合同约定完成工程，并在保修期内承担保修义务；

（3）按法律规定和合同约定采取施工安全和环境保护措施，办理工伤保险，确保工程及人员、材料、设备和设施的安全；

（4）按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计和施工措施计划，并对所有施工作业和施工方法的完备性和安全可靠性负责；

（5）在进行合同约定的各项工作时，不得侵害发包人与他人使用公用道路、水源、市政管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。承包人占用或使用他人的施工场地，影响他人作业或生活的，应承担相应责任；

（6）负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作。包括现场施工机械设备降低噪音、防扰民措施、水泥和其他易飞扬细颗粒建筑材料密闭存放和采取覆盖措施等；工程防扬尘洒水；土石方、建渣外运车辆冲洗、防撒漏等；现场污染源控制、生活垃圾清理外运、场地排水排污措施；

生活垃圾、建筑垃圾必须远离生活设施和施工场地，分别集中堆放并及时清理外运；施工场地必须达到南通市文明施工标准化合格现场的要求；交工时现场不得留有建筑材料、设备，不得留有生活和施工设施；施工范围内承包人不得留有生活垃圾及建筑垃圾，若承包人不及时清运，发包人将另行安排，按实际发生的费用的1.2倍从承包人工程款中直接扣除，此费用无需承包人签字确认。经发包人向承包人下达书面整改通知书后仍达不到要求的，每发现违反上述规定一次，承包人需向发包人支付1000元违约金/次。临时设施按照发包人批准的本工程现场平面布置图搭设。施工现场要保持场容场貌整洁，各种料具要按施工平面图位置存放、堆放整齐。承包人需要及时清理施工现场的各种垃圾，否则由发包方指定单位清运垃圾，承包人无条件的承担垃圾清运所发生的各种费用。若因承包人现场清洁卫生工作不好，导致周边住户和单位投诉或曝光，承包人须承担由此产生的一切后果和费用，每曝光一次承包人需向发包人支付10000元的违约金。

（7）采取施工安全措施，确保工程及其人员、材料、设备和设施的安全，防止因工程施工造成的人身伤害和财产损失；

（8）将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程，且应及时支付其雇用人员工资，并及时向专业分包人支付合同价款；

（9）按照法律规定和合同约定编制竣工资料，完成竣工资料立卷及归档（含发包人及专业分包单位需要统一组卷的全部工程资料）。承包人提供的竣工资料包括：竣工图、完整的技术资料等；按质监部门、档案管理和发包人要求的竣工备案的归档内容提供。提供竣工资料共计3套。验收完成后7天内提供全套资料移交发包人。

（10）在本合同和施工图纸中未做明确规定，但在国家或地方技术规范中有明确施工要求，按国家或地方技术规范执行，并可合理被指明为本合同的一部分，同时被认为包含在合同约定的计价方式中。

（11）应履行的其他义务。

（12）双方约定承包人的其它义务

A、 承包人全面负责本工程的管理与服务工作，协调管理现场内所有专业分包单位的现场施工组织、管理、进度、技术、质量、安全、文明施工、成品保护，保证本工程目标的全部实现； 包括但不限于以下内容：

1）总承包管理配合的内容指承包人对经发包人确认专业分包工程单位的质量、工期、安全等全面负责，并提供现场现有的正常施工所需要的一切合理设施或帮助。具体内容见合同书第五页。

2) 协调日常工作，按月提供各分包工程进度要求，并指定专人协调；

3）提供专业分包单位作业区的现场保障安全围护设施；

4）完成相关的土建及机电安装工作，如预埋管线和预埋件。对专业分包单位施工完毕的预留洞、孔、边进行封堵（如安装管道洞口的封堵、门窗侧壁修及细石混凝土塞缝等）；

5）与专业分包商核对清楚各专业分包工程图纸与工程图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一，并提供专业分包商施工所需的控制线，否则由此造成的损失由承包人负责；

6）及时提供专业分包材料设备进场、吊装、堆放、保管条件；

7）提供工地现有的垂直运输、塔吊、脚手架供专业分包工程使用，如需拆除应报发包人批准；

8）负责对分包单位施工成品、半成品组织保护；

9）在合理的工程进度下，及时提供专业分包单位的施工场地和施工条件；

10）及时收集归纳各专业分包单位的工程资料，并进行评定；

B、承包人不得拖欠工人的工资，如果因为拖欠工人的工资导致局部工程停工、或发包人被政府部门警告、或要求由发包人代发人工工资等，每发生一次类似事情，发包人将以5万元/次的违约金对承包人进行处罚及因此产生的费用全部由承包人承担。

C、承包人负责全面协调本工程各专业分包单位及后续工程的衔接工作，定期召开工程协调会议，并有义务为后序工程预留接口；

D、承包人负责按专业施工图纸的要求，全面协调其他专业施工单位的建筑与安装工作及外围市政配套工程的施工；

E、承包人应为专业分包单位提供足够的作业场地和安全保障设施，并提供现场现有的正常施工所需要的一切合理设施或帮助（如免费提供电源接口、水源接口，由专业分包单位安装二级计量器具）；在符合承包人工作范围内，完成其他专业施工单位对承包人要求的全部工作（含为各专业承包人提供现场水、电、材料堆放及加工场地、现场办公），并提供管理服务；

F、承包人办公和生活用房由承包人自行负责，并承担费用，工程临时用电用水所有材料（含水表、电表）由承包人负责；每月按实际发生的数量及规定的水电损耗按有关部门的单价执行，发生的费用由承包人负责按月缴纳给发包人。

G、施工便道，场内硬化等在现有场地状况下，由承包人根据施工的需要，报发包人及监理方同意后施工，费用由承包人承担。

H、承包人办理施工许可证及其他施工所需证件、批件和临时用地、停水、停电、中断道路交通、爆破作业等的申请批准手续（发包人提供配合）；

I、工程施工完毕后场地必须清理干净，施工便道、场内硬化在报发包人及监理方同的时间内拆除，所发生的费用由承包人承担，负责保护发包人已施工的相关设施等，如有损坏由承包人负责赔偿。

J、承包人负责加强现场施工人员的教育，遵纪守法，由于违法乱纪造成的后果和损失由承包人负责。

K、承包人所进主材必须报发包人和监理单位审定，并经发包人和监理单位签署同意的书面认可书后方可进场。

L、承包人应按照国家规定对参加工程的机械设备、施工人员的安全投保，其所发生全部费用由承包人承担。

M、开工前承包人应按照施工图纸自审与会审的要求对施工图纸认真核查，积极配合发包人组织的设计交底及图纸会审工作，并有义务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、撞问题和相互矛盾的地方，切实做好各系统管线的综合平衡工作，如因承包人未能在施工该道工序提前10天协调解决好此类矛盾、问题而造成的工期损失的，由承包人承担全部责任。凡图纸中的错、漏、碰、撞未在施工前审图发现的，发包人一律不给签证费用且工期不予顺延。

N、所有由发包人或监理人主持召开的会议，承包人必须指派承包人项目经理或其授权人或项目经理和技术负责人出席，该等人员应已获得承包人授权可以代表承包人做出决定，承包人须在有需要时通知各专业分包人及供应商出席会议。

O、办公生活区临时设施及现场加工及材料堆放场地按审批的总平图布置，管线综合施工阶段须拆除，不得影响室外配套施工，承包人承诺自接到发包人书面通知拆除临设后一个月内拆除完毕，拆迁后承包人需自行考虑临设搬迁、临设拆除、另行租赁场地及二次搭设等所有费用，发包人不再承担任何有关临设的费用，承包人自行踏勘现场并充分全面考虑租赁、交通、安全等各种因素后报价。

P、承包人有义务对施工图纸进行全面审核，对于施工图纸表示矛盾时，承包人应向监理人或发包人提出；否则在施工过程中因图纸表示不一，而造成的返工由承包人承担责任和相关费用。

Q、承包人在基础混凝土施工时，需备配发电机，防备因不可抗力造成的停电而造成的施工停顿，相关费用在措施费中已包括。

R、严禁在砌筑混合砂浆和粉刷混合砂浆中掺入砂浆王、微沫剂等外加剂，掺入减水剂需要经发包人同意否则一经发包人或监理发现，每发现一次该单位工程防水保修期多延续一年。

S、有防水要求的部位，均要求承包人完成以下工作，并通过发包人和监理的验收方可进行下一道工序：

（1）结构中涉及防水功能的反梁和厨厕间的砼挡水坎，必须与结构砼同时浇筑成型不允许二次浇捣砼，否则一经发包人或监理发现，每发现一次该单位工程防水保修期延长一年。

（2）为了加强对砼裂缝的检查工作，需在工程主体验收前在所有现浇楼面蓄水1cm，对现浇板裂缝进行检查，对于查出有裂缝的，承包人要于发包人要求的时间内提供专项处理方案，在主体验收前对裂缝进行处理，所涉及费用由承包人自行承担，发包人概不负责。

（3）楼板和挡土墙等钢筋砼结构（含厨卫间）部分：结构试水→基层处理及防水加强层→每道防水层分开验收→进行淋水或48小时闭水试验，并经验收后才能进行下道工序；

（4）外墙部分：外墙防水（要求涂刷防水部分）→防水层淋水试验→整体外墙淋水试验；

（5）门窗部分：塞缝→淋水试验→门窗安装完毕→淋水试验；

（6）以上淋（闭）水试验工作所需工期和施工费用，承包人应充分考虑并包含在工期要求中。

**T、以下工程都要严格执行样板先行的原则，必须要样板确认通过后才能进行大面积施工，以确保施工质量标准。工程样板都要有最终确认后的样板验收单及相关影像资料。工程部对样板验收相关资料进行整理、归档、备查。样板工程施工完成后，由施工单位报请监理、项目工程部共同验收并签字认可。各专业工程师是分项工程施工样板做样工作的第一责任人。**

**样板工程清单：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 样板名称 | 验收要点 | 组织验收时间 | 验收主持人 | 参加单位或部门 | 备注 |
| 1 | 内墙面抹灰样板 | 1、基层处理、挂网等抗裂措施、分层工艺；  2、灰饼布置、方正控制、护角做法、标高控制、门窗洞口控制  3、表面处理及养护 | 内墙抹灰大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |
| 2 | 保温样板 | （含内外保温系统）基层处理、保温板粘贴工艺、加固抗裂措施、门窗洞口细节收口、面层材料处理 | 保温大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |
| 3 | 外墙抹灰样板 | 基层处理、挂网等抗裂措施、门窗洞口标高及尺寸控制，分层工艺、窗台、窗楣、泛水、分隔缝、滴水线和表面处理和养护 | 外墙大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |
| 4 | 外墙砖/石材样板 | 基层处理、施工工艺、门洞尺寸控制、砖缝宽度、阴阳角拼角、勾缝处理方式、排版原则、各种材质交界面的处理方式、窗台和窗楣等细部做法 | 外墙砖/石材大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |
| 5 | 室内地面找平样板 | 标高关系（需要考虑饰面材料厚度和安装工艺）、标高控制、基层处理、施工工艺、表面处理、养护 | 室内地面找平大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |
| 6 | 防水施工样板 | 1、材质证明及材料质量检查  2、基层处理、底涂和局部加强、材料配制工艺等及施工范围 | 各阶段防水大面实施前 | 工程部经理 | 监理、施工、项目工程部 |  |

工程样板验收单

工程名称： 施工单位：

|  |  |
| --- | --- |
| 样板部位及验收内容： | |
| 施工单位验收意见： | |
| 监理单位验收意见： | |
| 验收  意见 | 工程部： |
| 成本部： |
| 其他相关部门： |

**注：**为了保证施工质量符合验收标准,不造成返工,施工单位在每道工序施工前必须经过甲方、监理现场确认样板签字确认后方可组织大面施工，擅自进入大面施工所完成的工程量不予确认，并且对其严厉处罚。

（13）承包人未能履行本合同条款3.2款各项义务，造成发包人损失的，承包人赔偿发包人有关损失，损失包括直接与间接损失。

（14）上述合同条款3.2款各项义务内容所发生的费用均已包含在配合费内和合同约定的计价方式中。

**4. 工期和进度**

4.1施工组织设计

4.1.1 施工组织设计的内容

施工组织设计应包含以下内容：

（1）施工方案；

（2）施工现场平面布置图；

（3）施工进度计划和保证措施；

（4）劳动力及材料供应计划；

（5）施工机械设备的选用；

（6）质量保证体系及措施；

（7）安全生产、文明施工措施；

（8）环境保护、成本控制措施；

（9）合同当事人约定的其他内容如：专业性较强的专项工程施工组织设计；安全技术措施；施工现场临时用电方案；危险性较大的作业；冬、雨季施工方案；恶劣天气等各种不利条件因素下的应对措施和方案；临时工程、脚手架及其后的拆卸方案；临时通道及工作空间的要求，场地布置图；施工现场内所采用的垂吊及运输设备；施工质量保证方案及工地保安方案。

4.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人应在合同签订后14天内，但至迟不得晚于开工通知载明的开工日期前7天，向监理人提交详细的施工组织设计，并由监理人报送发包人。发包人和监理人应在监理人收到施工组织设计后7天内确认或提出修改意见。对发包人和监理人提出的合理意见和要求，承包人应自费修改完善。根据工程实际情况需要修改施工组织设计的，承包人应向发包人和监理人提交修改后的施工组织设计。发包人和监理人对承包人提交的施工组织设计的确认，不能减轻或免除承包人根据法律规定和合同约定应承担的任何责任或义务。

施工过程中，发包人和监理人有权要求承包人随时提交发包人或监理人认为必要的关于施工组织设计和施工方案的任何说明或文件，对此类指示，承包人应遵照执行。

承包人应按照经发包人和监理人批准的施工组织设计和施工方案进行施工。但在任何情况下，发包人和监理人对上述任何施工组织设计或施工方案的批准不应解除承包人对其应负的责任。承包人也不得因发包人或监理工程师的不同意或修订而提出的索赔和延长工期。

4.2 施工进度计划

4.2.1 施工进度计划的编制

承包人应按照约定提交详细的施工进度计划，施工进度计划的编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例，施工进度计划经发包人批准后实施。施工进度计划是控制工程进度的依据，发包人和监理人有权按照施工进度计划检查工程进度情况。

承包人提交的进度计划形式应包括关键线路网络计划图和横道进度计划图，要求能明示其施工前期的准备、施工阶段和施工顺序，以及每一进度阶段的预计时间，进度计划中还应预留冬季、雨季停工时间。还应显示出承包人及其专业分包人、专业分包人及交叉施工部分的每一工序的顺序及工期，特别是以下的数据：

（1）各工种在工程各部位施工的进度要求说明；

（2）重要的现场外工作，例如由承包人或专业分包人进行的预制工程，连同预计各工作所需的时间；

（3）自行分包发包及进场时间，材料设备采购及到货时间；

（4）为保证施工进度计划正常运作，承包人认为需要由其他人提供的数据、批准、供应或材料设备，需要此等数据、资料或工作配合的细部工作均须明确标明；

（5）若有承包人负责深化设计的，承包人应为发包人、监理人及/或政府有关部门审批预留合理的时间，并为再次提交及随后发包人、监理工人及/或政府有关部门的审批所需的时间预留弹性时间；

（7）临时工程及设施拆卸方法及次序。

因夜间施工、超时工作及施工时间限制等导致的一切费用已包括在合同约定计价方式中，承包人不得借任何理由，提出任何相关费用的索赔。为保证施工进度，因夜间施工和超时工作所引致的一切额外费用和人工由承包人自行承担，包括施工期间在各区域及操作面提供的一切照明，若非承包人原因造成的工期延误而要求承包人采取赶工措施的除外。

承包人应遵守政府临时颁布的突发指令所规定的施工时间限制（包括施工当地正在举办各式运动会、展览会、会议时所颁布的施工时间限制），承包人不可借此向发包人要求任何索赔。若该规定影响施工致使完全停工并获得发包人确认后，则工期可按实际顺延。

4.2.2 施工进度计划的修订

施工进度计划不符合合同要求或与工程的实际进度不一致的，承包人应向监理人提交修订的施工进度计划，并附具有关措施和相关资料，由监理人报送发包人。发包人和监理人应在收到修订的施工进度计划后7天内完成审核和批准或提出修改意见。发包人和监理人对承包人提交的施工进度计划的确认，不能减轻或免除承包人根据法律规定和合同约定应承担的任何责任或义务。

承包人每月或按发包人所要求的时限校核及修订整份工程施工进度计划，并提交给发包人和监理人，其中清楚显示出工程进度状况及依期竣工所需的修订。

假如在工程施工过程中发生特别情况，发包人或监理人认为需要修改已批准的进度计划内所述的工序，承包人须按指示相应地修改其计划。

为确保进度计划依期进行或有需要时做出修正，如果发包人及监理人认为工程实际进度不符合已经确认的工程进度计划，在承包人无任何理由取得延长工期的情况下，则承包人应根据发包人及监理人的要求立即对工程进度计划进行修订并提出改进措施，并提交给发包人及监理工程师确认后执行。修改后的工程进度计划，仍应保证本工程在合同约定的工期内完成。因承包人的原因导致工程实际进度与进度计划不符，承包人不得就改进措施提出任何索赔。

发包人有权根据现场实际进度合理判断下一个计划节点完成情况，如承包人达不到发包人要求的节点工期，则发包人有权委托第三方直接完成，所产生的所有费用由承包人承担。

4.3 开工

4.3.1 开工准备

承包人应在开工前14天向监理人提交工程开工报审表，经监理人报发包人批准后执行。开工报审表应详细说明按施工进度计划正常施工所需的施工道路、临时设施、材料、工程设备、施工设备、施工人员等落实情况以及工程的进度安排。

4.3.2 开工通知

发包人应按照法律规定获得工程施工所需的许可。经发包人同意后，监理人发出的开工通知应符合法律规定。监理人应在计划开工日期7天前向承包人发出开工通知，工期自开工通知中载明的开工日期起算。

4.4 工期延误

4.4.1 因发包人原因导致工期延误

在合同履行过程中，因下列情况导致工期延误的，由发包人承担由此延误的工期：

（1）发包人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；

（2）发包人未能按合同约定提供施工现场、基础资料等开工条件的；

（3）发包人提供的测量基准点、基准线和水准点及其书面资料存在错误或疏漏的；

（4）发包人未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；

（5）因设计变更和工程量增加所导致的；

（6）一周内非承包人原因停水、停电造成停工累计超过8小时；

承包人在以上情况发生后 5 个日历日内，就延误的工期以书面形式向监理人和发包人提出报告，逾期提出不予受理。因发包人原因导致工期延误需要修订施工进度计划的，按照第4.2.2项〔施工进度计划的修订〕执行。

4.4.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误的，承包人承担违约责任，每延误一天支付向发包人违约金10000元，同时承担因工期延误造成发包人的直接损失和间接损失。承包人支付逾期竣工违约金后，不免除承包人继续完成工程及修补缺陷的义务。

4.5 不利物质条件

不利物质条件是指有经验的承包人在施工现场遇到的不可预见的自然物质条件、非自然的物质障碍和污染物，包括地表以下物质条件和水文条件，但不包括气候条件。

承包人遇到不利物质条件时，应采取克服不利物质条件的合理措施继续施工，并及时通知发包人和监理人。通知应载明不利物质条件的内容以及承包人认为不可预见的理由。监理人经发包人同意后应当及时发出指示，指示构成变更的，按〔变更〕约定执行。承包人因采取合理措施而增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

4.6 异常恶劣的气候条件

异常恶劣的气候条件是指在施工过程中遇到的，有经验的承包人在签订合同时不可预见的，对合同履行造成实质性影响的，但尚未构成不可抗力事件的恶劣气候条件。恶劣的气候条件是指工程所在地五十年不遇的气候条件。

承包人应采取克服异常恶劣的气候条件的合理措施继续施工，并及时通知发包人和监理人。监理人经发包人同意后应当及时发出指示，指示构成变更的，按〔变更〕约定办理。承包人因采取合理措施而增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

4.7暂停施工

4.7.1发包人原因引起的暂停施工

因发包人原因引起暂停施工的，监理人经发包人同意后，应及时下达暂停施工指示。情况紧急且监理人未及时下达暂停施工指示的，按照第4.8.4项〔紧急情况下的暂停施工〕执行。

因发包人原因引起的暂停施工，发包人应承担由此延误的工期。

4.7.2 承包人原因引起的暂停施工

因承包人原因引起的暂停施工，承包人应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，且承包人在收到监理人复工指示后14天内仍未复工的，视为第8.2.1项〔承包人违约的情形〕约定的承包人无法继续履行合同的情形。

4.7.3 指示暂停施工

监理人认为有必要时，并经发包人批准后，可向承包人作出暂停施工的指示，承包人应按监理人指示暂停施工。

4.7.4 紧急情况下的暂停施工

因紧急情况需暂停施工，且监理人未及时下达暂停施工指示的，承包人可先暂停施工，并及时通知监理人。监理人应在接到通知后24小时内发出指示，逾期未发出指示，视为同意承包人暂停施工。监理人不同意承包人暂停施工的，应说明理由，承包人对监理人的答复有异议，按照第12条〔争议解决〕约定处理。

4.7.5 暂停施工后的复工

暂停施工后，发包人和承包人应采取有效措施积极消除暂停施工的影响。在工程复工前，监理人会同发包人和承包人确定因暂停施工造成的损失，并确定工程复工条件。当工程具备复工条件时，监理人应经发包人批准后向承包人发出复工通知，承包人应按照复工通知要求复工。

承包人无故拖延和拒绝复工的，承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期；因发包人原因无法按时复工的，按照第8.1.1项〔因发包人原因导致工期延误〕约定办理。

4.7.6 暂停施工期间的工程照管

暂停施工期间，承包人应负责妥善照管工程并提供安全保障，由此增加的费用由责任方承担。

4.7.7 暂停施工的措施

暂停施工期间，承包人均应采取必要的措施确保工程质量及安全，防止因暂停施工扩大损失。

4.8提前竣工

4.8.1 发包人要求承包人提前竣工的，发包人应通过监理人向承包人下达提前竣工指示，承包人应向发包人和监理人提交提前竣工建议书，提前竣工建议书应包括实施的方案、缩短的时间、增加的合同价格等内容。发包人接受该提前竣工建议书的，监理人应与发包人和承包人协商采取加快工程进度的措施，并修订施工进度计划，由此增加的费用由发包人承担。承包人认为提前竣工指示无法执行的，应向监理人和发包人提出书面异议，发包人和监理人应在收到异议后7天内予以答复。

**5、材料及设备**

5.1工程要求所使用的材料设备均应达到 合格 等级。

5.2 甲方供货材料：

1）甲供材料包括：附表13： 土建/安装工程材料设备清单

2）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。乙方应对所有甲供设备、材料充分履行保管、场内运输、正常使用的责职。乙方全过程负责对甲供材料施工期间的进场验收、施工质量、进度、资料管理、成品保护、后序的维护维修工作并对甲方负责。

5.3材料、设备认价

1. 属甲方认价的材料设备，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。

2）对于认价材料，经甲方确定的供应单位及设备、材料、价格给乙方，乙方据此进行采购和施工。乙方如认为认价不能接受，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。

3）认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。

5.4属甲方供应材料、设备的数量、规格、到货时间，乙方应在图纸会审后、甲方明确材料品种、规格后15日内编制计划并报甲方采购，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。

5.5甲供材料、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向甲方负责。

5.6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。

5.7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。

5.8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。

5.9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。

5.10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。

5.11甲定乙供设备、材料的范围见附表13。

**6、****工程竣工验收**

6.1工程竣工验收按照乙方自评、设计认可、监理核定、甲方验收的流程进行。工程完工后，乙方通过自检认为达到竣工验收条件时，应按国家和工程所在地市关于工程竣工有关规定，向甲方代表提供完整的竣工档案资料、竣工验收报告。甲方代表收到上述资料后在约定时间七天内组织有关部门进行全面的验收，如果乙方提供的验收资料不全或不符合规定的要求，则验收期顺延。

6.2竣工验收前，必须按照工程所在地完成分户验收。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：轴线开间尺寸及层高、房屋裂缝、粉刷层裂缝和起壳、屋面卫生间盛水试验、门窗喷淋试验、上水管试压、避雷电阻测定、电路耦合等，要求建立完整的检查记录档案和整改记录。检查次数根据质量情况由甲方定，保证在房子移交物业时基本清除户内渗漏、墙地面和天棚空鼓开裂、门窗配件故障和灯具故障等常见质量问题。

6.3甲方组织验收后二天以内，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。

6.4甲方在收到乙方送交的竣工报告十天内，无正当理由不组织验收，或验收后7天内不予批准，也不提出修改意见，可视为竣工报告已被批准，批准当天作为竣工日期，即可办理工程结算手续。正常验收周期（整改除外）不占工期。

6.5经甲方组织验收认为符合本合同规定的质量标准，则自验收结束之日起二周以内，乙方将工程移交给甲方，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），并将所有承包范围内的工程清理干净。如乙方不能及时拆除或清理，对于占用的甲方将收取每平方米每天 6 元的租金，并有权派人强行拆除并清理，造成的费用及责任均由乙方承担。

6.6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 1 %的违约金。

6.7竣工交付使用的工程必须符合国家现行竣工备案要求及合同规定内容。

6.8乙方应积极配合甲方办理工程桩、基础工程、消防、电梯等专项验收、办理竣工验收报告、竣工验收备案表等手续。如工程桩等甲方专业分包需纳入总包竣工资料编制的乙方不另行收取资料编制费用。协助甲方及时取得《建设工程竣工验收备案表》。属于乙方应提供的资料(符合档案馆要求装订成册的竣工资料、完整的竣工图、电子文件及声像资料)及时提供给甲方，便于甲方汇总整理后移交档案馆。

6.9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。

6.10如因乙方原因，工程未按合同工期完成，甲方有权采取任何形式委托其他单位完成，相关费用及责任由乙方承担。

**7、工程保修**

7.1按甲、乙双方签订的《工程质量保修协议》相关条款执行。

7.2甲方代表在保修期期满之前，指示乙方重建、修补缺陷，乙方应在保修期内或保修期满后的14天内实施甲方代表指示的上述工作。

7.3如果甲方代表认为修补缺陷的必要性是由下述情况造成的，全部工作应由乙方自费完成:

7.3.1因乙方施工质量问题导致工程出现缺陷；

7.3.2乙方未按合同规定使用材料、工程设备或工艺；

7.3.3乙方负责设计的部分永久工程出现了缺陷；

7.3.4由于乙方的疏忽或者未能按照本合同规定履行乙方应承担的责任；

7.3.5明显的设计问题乙方未能提出书面意见。

7.4如果甲方代表认为修补缺陷的必要性是其他原因造成的，甲方向乙方支付这部分工作的费用。

7.5乙方在合理时间内未能执行甲方代表修补缺陷的指示时，甲方有权雇佣其他单位来完成这项工作。属乙方责任范围内发生的费用应由乙方支付。另加所发生费用20%的违约金。

7.6在保修期满之前，如工程出现缺陷、差失或其他毛病，甲方代表可指示乙方在甲方代表的指导下调查原因。如果这种缺陷、差失或其他毛病不属于乙方的合同责任，乙方进行这项调查的费用由甲方支付；如果这种缺陷、差失或其他毛病属于乙方的合同责任，则上述调查工作的费用由乙方支付，并根据合同规定，乙方应自费修补这种缺陷、差失或其他毛病。

7.7渗水、漏水、给排水、供电设施及线路出现故障等等影响正常使用的情况下，乙方须在甲方通知后4小时内赶到现场并于6小时内完成维修。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。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。

7.8乙方负责维修的质量，每个维修项目完成后要经业主或甲方验收签字方可；所维修项目应保证在六个月内不再出现类似问题，否则，即使保修期满，也应该继续维修，相应的保修款待三个月满后支付。

7.9如经历两次（含两次）以上维修，仍然不能解决问题，或乙方未按要求及时维修，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负责。

7.10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损失，则乙方应承担相应负责。

**8. 违约**

8.1 发包人违约

8.1.1 发包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形，属于发包人违约：

（1）因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的；

（2）发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的；

（3）因发包人违反合同约定造成暂停施工的；

（4）发包人明确表示不履行合同主要义务的；

（5）发包人未能按照合同约定履行其他义务的。

发包人发生除本项第（4）目以外的违约情况时，承包人应在7天内向发包人发出通知，要求发包人采取有效措施纠正违约行为。

8.1.2 发包人违约的责任

发包人应承担因其违约给承包人增加的费用和（或）延误的工期。

8.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按第8.1.1项〔发包人违约的情形〕约定暂停施工满120天后，发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，或出现第8.1.1项〔发包人违约的情形〕第（4）目约定的违约情况，承包人有权解除合同（并不解除承包人按合同或法律约定应承担的质量保修等相关责任）。

8.1.4 因发包人违约解除合同后的付款

承包人按照本款约定解除合同的，发包人应在解除合同后120天内支付合同解除前所完成工作的价款（需扣留5%的质量保修金），已完工作计价按合同条款执行。

合同当事人未能就解除合同达成一致的，按照第12条〔争议解决〕的约定处理。

承包人应妥善做好已完工程和与工程有关的已购材料、工程设备的保护和移交工作，并将施工设备和人员撤出施工现场。

8.2 承包人违约

8.2.1 承包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形，属于承包人违约：

（1）承包人违反合同约定进行转包或违法分包的；

（2）承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的；

（3）因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的；

（4）承包人未经批准，私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的；

（5）承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误的；

（6）承包人在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按发包人要求进行修复的；

（7）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；

（8）承包人破产或无力偿债，停业清理，已有对其财产的接管令或管理令，与债权人达成和解，或为其债权人的利益在财产接管人、受托人或管理人的监督下营业，或采取了任何行动或发生任何事件具有与前述行动或事件相似的效果；

（9）承包人未在指示规定的合理时间（如果有）或紧急情况下执行下列指示：（a）未按照本合同的约定将不符合合同要求的任何生产设备或材料移出现场，并进行更换；（b）未去除不符合合同的任何其它工作，并重新实施；以及（c）未实施因意外、不可预见的事件或其它原因引起的、为工程的安全迫切需要的任何工作。

（10）承包人未能按照合同约定履行其他义务的。

承包人发生除本项第（7）目约定以外的其他违约情况时，监理人可向承包人发出整改通知，要求其在指定的期限内改正。

（11）承包人施工质量、工程进度、施工配合不能使发包人满意的。

8.2.2 承包人违约的责任

承包人应承担因其违约行为而增加的费用和（或）延误的工期。

承包人发生第8.2.1款（承包人违约的情形）第（1）目约定的，承包人需向发包人支付违约金500000元，同时发包人有权解除合同，承包人实际已完工作按合同计价方式计价的80%计取已完工作造价。

承包人发生第8.2.1款（承包人违约的情形）第（2）、（3）、（4）、（6）目约定的，每发生一次承包人需向发包人支付违约金50000元，同时承包人还需按合同约定整改完成相关工作。

承包人发生第8.2.1款（承包人违约的情形）第（5）目约定的，每延期一天承包人需向发包人支付违约金10000元，同时承担因工期延误造成发包人的直接损失和间接损失。

承包人发生第8.2.1款（承包人违约的情形）第（7）、（8）、（9）、（11）目约定的，承包人需向发包人支付违约金1000000元，同时发包人有权解除合同，承包人实际已完工作按合同计价方式计价的80%计取已完工作造价。

承包人支付违约金后，不免除承包人应继续完成工程及修补缺陷的义务。

8.2.3 因承包人违约解除合同

出现第8.2.1项〔承包人违约的情形〕约定的违约情况时，或监理人发出整改通知后，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，发包人有权解除合同。合同解除后，因继续完成工程的需要，发包人有权使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件。发包人继续使用的行为不免除或减轻承包人应承担的违约责任。

8.2.4因承包人违约解除合同后的处理

因承包人原因导致合同解除的，则合同当事人应在合同解除后28天内完成估价、付款和清算，并按以下约定执行：

（1）合同解除后，承包人实际完成工作按合同计价方式计价的80%计取已完工作造价；

（2）合同解除后，承包人需支付按合同约定支付的违约金；

（3）合同解除后，承包人需支付因解除合同给发包人造成的直接和间接损失；

（4）合同解除后，承包人应按照发包人要求和监理人的指示完成现场的清理和撤离；

（5）发包人和承包人应在合同解除后进行清算，出具最终结清付款证书，结清全部款项。

因承包人违约解除合同的，发包人有权暂停对承包人的付款，查清各项付款和已扣款项。发包人和承包人未能就合同解除后的清算和款项支付按合同相关条款达成一致的，按照第12条〔争议解决〕的约定处理。

8.2.5采购合同权益转让

因承包人违约解除合同的，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14天内，协助发包人与采购合同的供应商达成相关的转让协议。

8.3 第三人造成的违约

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定解决。

**9. 不可抗力**

9.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争。

不可抗力发生后，发包人和承包人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的，由监理人按第9.3款〔商定或确定〕的约定处理。发生争议时，按第12条〔争议解决〕的约定处理。

9.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人和监理人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人和监理人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后28天内提交最终报告及有关资料。

9.3 不可抗力后果的承担

9.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程应当按照合同约定进行计量支付。

9.3.2 不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：

（1）永久工程的损坏，以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由发包人承担；

（2）承包人施工设备、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，由承包人承担；

（3）发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；

（4）因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担，停工期间必须支付的工人工资由承包人承担；

（5）因不可抗力引起或将引起工期延误，发包人要求合理赶工以外的，由此增加的赶工费用由发包人承担；

（6）承包人在停工期间按照发包人要求清理和修复工程的费用由发包人承担。

不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

9.4 因不可抗力解除合同

因不可抗力导致合同无法履行连续超过84天或累计超过140天的，发包人和承包人均有权解除合同。合同解除后，由双方当事人按照第4.4款〔商定或确定〕商定或确定发包人应支付的款项，该款项包括：

（1）合同解除前承包人已完成工作的价款；

（2）发包人为工程订购的并已交付给承包人，或承包人有责任接受交付的材料、工程设备和其他物品的价款；

（3）发包人要求承包人退货或解除订货合同而产生的费用，或因不能退货或解除合同而产生的损失；

（4）按照合同约定在合同解除前应支付给承包人的其他款项；

（5）扣减承包人按照合同约定应向发包人支付的款项；

（6）双方商定或确定的其他款项。

**10. 保险**

10.1 工程保险

发包人委托承包人投保建筑工程一切险或安装工程一切险；因投保产生的保险费和其他相关费用在合同约定计价中已包括，不再另计。

10.2 工伤保险

10.2.1 发包人应依照法律规定参加工伤保险，并为在施工现场的全部发包人员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费，并要求监理人及由发包人为履行合同聘请的第三方依法参加工伤保险。

10.2.2 承包人应依照法律规定参加工伤保险，并为其履行合同的全部员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费，并要求专业分包人及由承包人为履行合同聘请的第三方依法参加工伤保险。

10.3其他保险

发包人和承包人应为其施工现场的全部人员办理意外伤害保险并支付保险费。

承包人应为其施工设备等办理财产保险。

10.4持续保险

合同当事人应与保险人保持联系，使保险人能够随时了解工程实施中的变动，并确保按保险合同条款要求持续保险。

10.5 保险凭证

合同当事人应及时向另一方当事人提交其已投保的各项保险的凭证和保险单复印件。

10.6  通知义务

承包人变更除工伤保险之外的保险合同时，应事先征得发包人同意，并通知监理人。

保险事故发生时，投保人应按照保险合同规定的条件和期限及时向保险人报告。发包人和承包人应当在知道保险事故发生后及时通知对方。

**11. 索赔**

11.1承包人的索赔

根据合同约定，承包人认为有权得到追加付款和（或）延长工期的，应按以下程序向发包人提出索赔：

（1）承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后7天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；承包人未在前述7天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利；

（2）承包人应在发出索赔意向通知书后28天内，向监理人正式递交索赔报告；索赔报告应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料；承包人未在前述28天内向监理人正式递交索赔报告的，承包人丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利；

（3）索赔事件具有持续影响的，承包人应按合理时间间隔继续递交延续索赔通知，说明持续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额和（或）工期延长天数；

（4）在索赔事件影响结束后7天内，承包人应向监理人递交最终索赔报告，说明最终要求索赔的追加付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料；承包人未在前述7天内向监理人正式递交最终索赔报告的，承包人丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利。

11.2 对承包人索赔的处理

对承包人索赔的处理如下：

（1）监理人应在收到索赔报告后14天内完成审查并报送发包人。监理人对索赔报告存在异议的，有权要求承包人提交全部原始记录副本；

（2）发包人应在监理人收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后的28天内，由监理人向承包人出具经发包人签认的索赔处理结果。发包人逾期答复的，则视为认可承包人的索赔要求；

（3）承包人接受索赔处理结果的，索赔款项计入工程竣工结算，不计入期中支付；承包人不接受索赔处理结果的，按照第12条〔争议解决〕约定处理。

11.3发包人的索赔

根据合同约定，发包人认为有权得到赔付金额和（或）延长缺陷责任期的，监理人应向承包人发出通知并附有详细的证明。

发包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内通过监理人向承包人提出索赔意向通知书，发包人未在前述28天内发出索赔意向通知书的，丧失要求赔付金额和（或）延长缺陷责任期的权利。发包人应在发出索赔意向通知书后28天内，通过监理人向承包人正式递交索赔报告。

11.4 对发包人索赔的处理如下：

（1）承包人收到发包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验发包人证明材料；

（2）承包人应在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后28天内，将索赔处理结果答复发包人。如果承包人未在上述期限内作出答复的，则视为对发包人索赔要求的认可；

（3）承包人接受索赔处理结果的，发包人可从应支付给承包人的合同价款中扣除赔付的金额或延长缺陷责任期；发包人不接受索赔处理结果的，按第12条〔争议解决〕约定处理。

11.5 提出索赔的期限

承包人按第8.3款〔竣工结算审核〕约定接收竣工付款证书后，应被视为已无权再提出在工程接收证书颁发前所发生的任何索赔。

**12. 争议解决**

12.1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。

12.2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。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以由工程所在地法院解决争议。本工程所在地为江苏省南通市。

12.3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：

12.3.1单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

12.3.2调解要求停止施工，且为双方接受；

法院要求停止施工。

12.3.3争议解决条款效力

12.4合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

|  |
| --- |
| 附件1、工程保修合同 |
| 附件2、现场施工管理要求 |
| 附件3、廉政承诺书 |
| 附件4、承包承诺书 |
| 附件5、承包人管理配合及施工分界内容 |
| 附件6、关于设计变更、现场签证的协议 |
| 附件7、设计变更审批表 |
| 附件8、现场签证审批表 |
| 附件9、付款申批表 |
| 附件10、施工组织计划、主要施工节点施工进度计划（施工单位进场前提供） |
| 附件11、工程移交单 |
| 附件12、海安理工置业有限公司工程项目结算审计办法 |
| 附件13、主要材料品牌一览表 |
| 附件14、乙供材料认质认价表 |
| 附件15、竣工结算资料整理及要求 |

合同附件1、

**工程保修合同**

发包人（全称）：海安理工置业有限公司 （简称甲方）

承包人（全称）： （简称乙方）

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对海安理工置业有限公司海安理工佳园工程签订本工程保修合同。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、阳台、露台、房间和外墙面的防渗漏，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及其他工程承发包合同范围内所有工程。

1、质量保修项目内容及范围：海安理工置业有限公司理工佳园工程全部施工图范围内的定期检修、保养及维护。

2、承包人承诺：遵守发包人为质量保修、追偿及快速维修（补偿）而指定的相关流程。即当因施工质量产生投诉时，由发包人组织建设各方查找原因，以事实为依据划分责任，承包人参与并认可。当发包人、承包人双方及业主当事人三方就维修或补偿意见有分歧时，且如不及时决定强制维修（补偿）就可能导致事态扩大或对发包人声誉和经济产生更大后果和损失时，发包人可单独与业主谈判补偿的方式、方法或金额。并将业主维修要求或相应补偿或等额补偿的数额及谈判的金额等情况及时以口头、电子邮件、电话或书面的形式告知承包人向承包人追偿，承包人应即时回应。承包人对经发包方谈判的最后补偿金额有异议时，可以在三日内与发包方进行协商；若协商不成且承包人拒绝按责任及谈判结果支付有关款项，发包人将采取强制扣款，在承包方的工程保修款等款项中代支。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

1、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年（不低于5年）；

3、装修（含外墙涂料及饰面材料）工程为2年（不低于2年）；

4、电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年（不低于2年）；

5、其他项目保修期限约定如下：2年。

质量保修期自工程竣工验收通过并交付使用之日起计算。

三、质量保修责任

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，乙方承诺在甲方口头、电话或电子邮件通知后4小时内赶到现场并于6小时内完成维修。

2、发生紧急抢修事故的，乙方在接到事故口头、电话或电子邮件通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3、其他情况下，乙方须在甲方口头、电话或电子邮件通知后24小时内赶到现场，并于赶到现场之日起二日内完成口头、电话或电子邮件通知所涉及之保修、维修项目。

4、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(含10%的甲方管理费)从乙方保修款中扣除。

5、乙方承诺，无论以上质量缺陷属乙方、甲方或业主责任，在接到口头、电话或邮件通知后，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。

6、对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》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，承包人实施保修。

7、质量保修完成后，由发包人组织验收，并出具缺陷修复完毕符合使用要求的报告。

8、在本保修书规定的保修期限届满后，如因承包人未按国家有关规定、标准和设计要求施工或采购、使用不合格材料、构配件和设备所造成的质量缺陷，导致影响该工程的使用功能或使用年限的，承包人应承担相应责任。

9、在保修期限内，因承包人原因导致的工程质量缺陷造成使用人或第三方人身、财产损害的，承包人应承担相应的经济与法律责任。如因使用人或第三人向发包人索赔而使发包人遭受损失，此费用由承包人承担。

10、因承包人未按有关规定和本合同约定及时履行保修义务而造成新的人身、财产损害，承包人应承担相应的赔偿责任。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担，确定质量缺陷责任的费用也由责任人承担。承包人有配合确定质量缺陷的义务。承包人不得以质量缺陷原因不明而拒绝修复。如质量缺陷确属承包人原因，质量缺陷由承包人修复的，保修费用由承包人自行承担；因承包人不履行本合同约定修复责任而由承包人以外的第三方修复缺陷的，发包人可在支付第三方相应保修费用后，直接从质保金或工程结算尾款内扣除相应费用，不足部分可向承包人追偿。

五、质保金的返还

在工程施工期间，发包人从承包人应得的工程价款中扣除建设工程施工合同约定比例的质保金，作为已完工程质量符合约定标准及承包人按约进行工程保修的担保。

质保金返还的方式是：保修期满二年后，且保修期为两年的工程所有缺陷并经验收合格后（以时间在后者为准） 10 天内支付 50 %的质保金；修期满五年后，且保修期为五年的工程所有缺陷并经验收合格后（以时间在后者为准） 10 天内支付 50 %的质保金；质保金返还时仅计本金，不计利息。（除地基基础工程和主体结构工程之外约定的分部工程保修期长于5 年的，上述年份调整为该约定的保修期）

如承包人购买了能够涵盖上述保修范围和责任以发包人或发包人指定的人为受益人的保险，则其可以凭已购买的保险单据要求发包人释放在竣工验收并交付使用一年后尚未返还的质保金，发包人经审查后应予以释放。

六、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：

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。

1）接到甲方返修通知（口头、书面或邮件）后拒不到现场处理问题；

2）超过规定的到场时间后4小时仍未赶到现场；

3）超过规定的时间仍未完成有关工程返修任务，且不主动向甲方报告；

4）对同一位置经过一次返修仍未彻底解决问题；

5）因现场返修人员服务行为造成客户强烈投诉。

4、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。

本工程保修合同，由发包人、承包人在签订工程施工合同的同时共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发　包　人（印章）： 承　包　人（印章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）

日期： 年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日 日期： 年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同附件2、

**现场施工管理要求**

一、必须按规定配备齐全专职安全员、施工员、质检员、技术员、材料员、保管员等现场管理人员，上述人员必须持证上岗。

二、每周工程例会项目经理必须参加，如在没有征得发包人的同意下不参与工程周例会的，一次处以1000元的违约金处罚。工程例会不得连续二次缺席。

三、现场管理人员不服从发包人现场管理人员合理安排，不配合发包人现场管理人员按进度、质量要求施工的，发包人现场管理人员有权要求承包人更换现场施工管理人员，并处以1000至10000元的违约金处罚。

四、发包人现场管理人员如发现施工现场在安全、质量、施工措施、文明施工有明显不符合相关法律法规和图纸要求的，承包人承诺每发现一次同意支付2000至20000元的违约金处罚，并按相关法津法规和图纸要求整改。

五、如因质量或安全被相关部门在网上公示或公开公告的，承包人承诺按每次拾万元的违约金处罚，并承担相应责任。

六、施工前，乙方应对施工人员做好安全技术交底，并有交底的书面材料，交底材料报甲方、监理公司备案。施工期间，乙方指派项目经理对工程项目的有关安全、防火工作；乙方应检查处理工程施工有关的安全、防火工作，预防事故发生。

七、乙方在施工期间必须严格执行和遵守有关部门和甲方的安全生产、防火管理的各项规定，接受甲方的督促、检查和指导。对于查出的隐患，乙方必须限期整改。

八、乙方人员对施工现场的脚手架、各类安全防护设施、安全标志和警告牌，不得擅自拆除、变动。未经工地施工负责人和甲、乙方指派的安全管理人员的同意，不得拆除、变动。

九、上述所处罚违约金以及因乙方（乙方人员）违反上述约定给甲方造成损失的，应在支付工程进度款时扣除。

合同附件3、

**廉政承诺书**

致：海安理工置业有限公司：

为了反对不正当竞争，维护经济秩序，共同营造公平、公正、公开、有序的经营环境，保护双方的合法权益，促进共同发展，本公司郑重承诺：

一、本公司在参与贵公司的业务活动中，本公司人员及请托人不得有下列行为：

1、向贵公司相关人员送钱送物或提供其他任何形式的财务支付；

2、将钱物、房屋、交通工具、通讯工具等物品借给贵公司相关人员使用；

3、邀请贵公司相关人员参加可能影响其公正履行职务的任何宴席、旅游、休闲娱乐等活动；

4、以任何名义给予贵公司相关人员回扣、手续费等好处；

5、采取任何不正当的手段获取贵公司的业务机密；

6、以串通承包等各种不正当手段参与贵公司的各类招承包活动；

7、擅自与贵公司相关人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等私下商谈或达成默契，损害贵公司利益；

8、与贵公司相关人员串通进行不正当的活动或损害贵公司利益；

9、其他贿赂贵公司相关人员及损害贵公司利益的行为。

二、若贵公司发现本公司及请托人有上述行为之一的，贵公司有权采取下列措施（可多项并用），本公司均无条件接受。

1、若行为在相关业务合同订立前被发现，贵公司有权拒绝或终止本公司参与本次业务活动；

2、若行为在相关业务合同订立之后被发现，视为本公司根本性违约，本公司愿意按合同总价的30%向贵公司支付违约金，贵公司有权单方解除合同，若有给贵公司造成损失的，本公司还应赔偿贵公司经济损失；

3、若本公司人员及请托人的行为涉及钱物的，本公司愿意按送一罚二十的标准承担违约金；

4、若行为在业务活动终止后被发现，本公司仍同意按本承诺书的相关约定承担责任。

5、以上违约金，赔偿款，违约金，本公司保证在接到贵公司的通知后十日内支付；贵公司亦可以随时从应付给本公司的款项中抵扣或从承包保证金、履约保证金中扣除。

三、本承诺书是本次业务活动的文件之一，有独立的法律效力，其他合同或文件的内容与本承诺内容只可互补不可替代，即使其他合同或文件无效，也不影响本承诺书的效力。

四、本承诺书经本公司签章后即生效。

承诺人（盖章）：

代表人（签字）：

日期： 年 月 日

合同附件4、

**承包承诺书**

致：海安理工置业有限公司：

本公司郑重承诺：本工程应由我司直接承包，严禁挂靠，严禁转包或分包（土方、支护除外），如发现我司转包本工程或者擅自分包本工程的（包括①施工过程中现场决策者和派驻本项目的主要管理人员如不同则视为转包；②在工程竣工验收通过后发包方发现该种情形的；），我司应向发包方支付本合同价款10％的违约金，并没收履约保证金，同时发包方可以随时通知解除本合同且不承担任何违约责任。

本承诺书经本公司签章后即生效。

承诺人（盖章）：

代表人（签字）：

日期： 年 月 日

**、**

附件5、承包人管理配合及施工分界内容

**承包人管理配合及施工分界内容**

**第一部分：总包对甲分包及配套单位的管理规定**

1、对于发包人指定分包单位，承包人按第四条中约定的内容收取总包管理费，将其纳入总包管理范围，总包须在分包单位进场前3日内与分包单位签署《总包与分包商施工协议》。总包在安排施工进度计划时，应充分考虑发包人指定分包的影响，统筹安排，分包应服从总包的现场标化管理规定。

2、承包人办理外部备案时应加入发包人分包工程的工程量（发包人分包工程不缴纳总包管理配合费的项目的工程量也包含在内），并缴纳所有规费等费用，分包单位进场后承包人不得向分包单位再收取有关备案相关的费用。如需要，发包人指定分包单位需和发包人及承包人签订分包工程三方协议，明确发包人指定分包商和承包人的责、权、利，承包人应积极对合约内容提出自己意见并签字、盖章。承包人不得拒绝此要求。

与分包单位订立分包协议、分包合同，协助分包单位专项工程政府备案（包括但不限于门窗验用证备案等内容），配合分包单位提供签章手续，不得以此要求发包人提供任何相关承诺。

3、施工过程中，总包应根据施工进度组织发包人指定分包的进场，并为其提供必要的作业条件和作业环境，总承包商应每周组织一次总分包工程例会，传达监理例会精神，协调施工现场的具体问题，并落实下周计划。

4、项目管理部负责协调和监督总包和发包人指定分包之间的配合。

5、对于配套施工的管理，总承包商应与配套单位管理人员根据现场施工进度，合理安排各配套单位的进场时间。

6、配套公司进场后应按总包施工现场的场布要求堆放材料，服从总承包商的现场标化管理。

7、总包单位应对总体施工进度统一部署，配套管线施工前，总包应按项目管理部要求对场地进行平整，并对总体构筑物进行放线定位，项目管理部要对各配套公司及总包施工的管线进行整合，平衡管线后再施工。

8、项目管理部负责落实总体施工时总包单位监理单位的专责人员，监理要负责协调总包和配套施工单位的场地交接。项目管理部对配套公司现场施工时的特殊情况予以协调解决。

9、总包如收取发包人总包管理配合费，需完全履行总包的管理职责并应完成以下内容：

A．承包人应派出专人负责管理、协调分包商的施工工作；

B．承包人负责主动安排好与发包人指定分包商的配合。积极执行监理工程师和发包人审定或安排的施工进度计划, 减少或避免各工种、工序之间的干扰和矛盾，协调解决施工中的问题, 保证施工文明和作业安全。

C．承包人负责项目工程整体质量（含发包人指定分包商的施工质量）符合本合同约定标准，负责检查和验收发包人指定分包商的工序质量是否达到要求，协调各工序之间的工程质量验收，减少或避免各工种工序质量验收之间的矛盾。

D．承包人现场的围墙，临时道路、厕所供分包单位使用。

E．对分包单位的现场质量、安全、文明施工有检查与监督的义务。

F．分包工程完工验收时承包人应参加，经验收合格后移交给承包人的分包工程成品保护责任由承包人承担，若移交后的分包工程属于人为原因损坏，由承包人负责修复并承担相关的费用，若分包工程属于质量原因造成的损坏，由分包单位负责修复并承担相关的费用。分包工程或设置未移交承包人的，因承包人提前使用造成的损坏, 其修理费用与责任由承包人承担。

G．保安责任和要求：在工程竣工验收完成且移交发包人委托的物业公司之前，承包人应承担所有夜间、非夜间施工及地下室内部、楼梯间等工地照明责任；在基坑边、洞口等临边部位设置围栏，在整个场地周边设置围墙并安排保卫24小时对工地四周和楼上、地下室内部等部位进行值班，确保承包人及分包商（含发包人指定分包商，如供电局等）所有材料和设备不被盗窃。上述所需费用由承包人负责。

H．施工水电费交纳：工程中所发生的施工、生活、消防用水、用电由承包人统一挂表计量（各分包商所用水电费均由承包人统一管理和负责收缴），水、电费用每月按供电局、自来水公司收费费用和损耗由承包人办理缴纳手续和临时用水用电管理，发包人所用水、用电费用，在当月返还给承包人。

I.施工过程资料、竣工资料要求：在工程进展过程中，承包人应按照发包人的要求做好质量保证资料（即交工资料）的整理工作（包括分包商及发包人指定分包商的合格的资料的整理汇总和质检员、项目经理签字、盖章工作），质量保证资料的整理标准需达到总体工程质量评定的验收标准。

J．现场文明施工、场地清洁卫生、垃圾清运要求：承包人应保证施工场地承包人自身和发包人指定分包商达到场地内卫生清洁、无积水、垃圾当天清运（负责场内垃圾集中外运，为分包单位清理垃圾提供现场临时堆放点，分包合同中约定由分包单位完成的除外）；工程交付时，承包人应保证承包人自身和发包人指定分包商工程清洁、无污染，场内无垃圾（含门窗清洁、楼地面及天花无污染，各种管线、盖板、设备清洁无污染等）

K．分包商使用承包人的塔吊、施工电梯、脚手架、临时水电设施、现场临时场地和仓库等设施以及进行安全文明施工协调管理所必须花费的费用等。

L．承包人应与发包人指定分包商核对各专业图纸间的需统一的尺寸、标高等, 按监理工程师和发包人要求及时提供相关的数据, 防止特殊施工单位出现因轴线尺寸、标高不清造成的差错。如因承包人不提供或提供的轴线尺寸、标高等数据有误, 造成的损失需由承包人承担。

M．按合同规定由承包人预埋(留)或暗配的管线、埋件、洞口、凹槽等, 承包人应按施工图纸、交底会审纪要、设计变更通知单及规范、标准等进行预埋(留)或暗配；如承包人未能履行上述要求时, 应按监理工程师和发包人的要求免费补做。

N．承包人应在工程开工前组织各分包商编绘综合管线图、综合留洞图和标准层综合管线布置图。

O．承包人搭设的井架、脚手架等, 在监理工程师和发包人的统筹安排下, 应为发包人指定分包商提供服务, 积极配合特殊施工单位的施工；上述设施的拆除时间应服从监理工程师和发包人的安排, 如不服从安排, 造成的一切损失均由承包人承担。

**第二部分：承包人配合内容**

承包人应按配合内容及参建单位施工分界要求履行自身的各项义务，向分包单位收取的总包管理配合费已包含履行配合所需的费用，承包人不得以任何借口不履行或向分包单位乱收费用：

承包人配合内容

1、为发包人分包工程的预留、预埋做好配合工作，负责本工程所有洞口（发包人指定分包除外）封堵、填缝、修补工作。

2、配合已完工程、设备和成品的保护，配合竣工资料的整理。

3、提供发包人分包工程正常施工期间现场垂直运输机械、塔吊、脚手架供分包工程及材料供应商使用，满足发包人分包工程合理的配合要求，其中外架必须保证外墙装饰面全部施工完成后方可拆除。为甲供材料或设备提供垂直运输。

4、脚手架如需拆除应报发包人批准。

5、协调日常工作，按月提供对各分包工程及材料供应商的进度要求。

6、与分包商及材料供应商核对清楚各分包工程图纸与土建及安装图纸间相关联的尺寸、标高等数据是否统一，并对分包及材料供应商工程量的确认对发包人负责，否则由此造成的损失由承包人负责。

7、及时提供分包及材料供应商相关人员、材料、设备进场、吊装、堆放、保管条件。

8、施工用水用电供应（施工用水应接至施工现场），桩基工程、幕墙工程、钢结构、亮化、装修工程、景观工程需挂表按实计算（水电表由分包方自己提供），费用由分包单位承担，水、电的分摊执行发包人的分摊比例。

9、设备堆放场地等。

10、提供必要测量定位所需的基准点。

11、在分包工程施工前，按发包人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。

12、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，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，分包方应与承包方在施工中互相提供配合。施工电梯：总包作业完成、装修单位湿作业完成后才能拆除，严禁客梯做为施工电梯使用。

13、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，造成的损失由承包人负责。

14、负责在交叉施工过程中，采取措施保护分包工程的成品，分包工程的成品遭到破坏，原则上谁破坏谁负责修补并承担费用。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，承包人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。

15、门窗工程，门窗配合施工前提是完成内外粉刷、门窗洞口尺寸整改后开始施工，最大限度保护门窗成品。

16、分包工程竣工后，由分包商和承包人办理移交手续，即日起承包人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承包人负责。

17、承包人应对分包商及材料供应商的现场安全、文明施工等向发包人负责。

18、包含但不限于以上配合内容，如工程需要，承包人应根据发包人工作安排，装修单位正式进场后，承包人应将精装修界面按要求及时与装修单位进行工作面交接验收，并移交给装修单位，精装修区域承包人应服从于装修单位的现场统一管理。

**第三部分：参建单位施工分界要求**

以下所说的“总包”单位即本合同承包人。

（一）总包与分包单位的土建工作边界范围划分以及交接条件

1.1 总包与铝合金（塑钢）门窗、铝合金百页的划分与交接条件

1、总包单位提供窗洞口尺寸，并保证塞缝宽度：单边为2.5cm-3cm（指涂料外饰面），如果洞口尺寸预留不符合以上要求的，由总包单位负责修正。

2、若洞口两侧为砌块砌体砌筑，总包负责将洞口两侧混凝土预制块留设数量及位置预留正确；

3、总包负责大面粉刷结束，洞口侧面刮糙完成；

4、总包负责提供每层1米的水平控制线，外墙洞口附近部位提供轴线垂直控制线；

5、总包负责窗框下口采用微膨胀细石砼塞实；

6、总包负责提供预埋的防雷接地点；

1.2 总包与进户门安装单位的划分与交接条件

1、总包单位提供门洞口尺寸，并保证塞缝宽度：单边为1.5cm-3cm，如果洞口单边尺寸小于1cm，由总包单位负责找补施工；如果大于3cm，由总包单位负责采用细石砼或高标号砂浆补至1.5cm；

2、若洞口两侧为砌块砌体砌筑，总包负责将洞口两侧混凝土预制块留设数量及位置预留正确；总包负责在门框下料前提供所有门窗成型后洞口尺寸；

3、总包负责将洞口侧面刮糙完成；

4、总包负责将室内地坪浇筑结束；

5、总包负责提供每层1米水平控制线；

1.3总包与单元门安装单位的划分与交接条件

1、总包单位提供门洞口尺寸，并保证塞缝宽度：单边为1.5cm-3cm，如果洞口单边尺寸小于1cm，由总包单位负责找补施工；如果大于3cm，由总包单位负责采用细石砼或高标号砂浆补至1.5cm；

2、若洞口两侧为砌块砌体砌筑，总包负责将洞口两侧混凝土预制块留设数量及位置预留正确；

3、总包负责提供门框下料前提供所有门窗成型后洞口尺寸；

4、总包负责将洞口侧面刮糙完成；

5、总包负责将地坪浇筑完成

1.4总包与防火门安装单位的划分与交接条件

1、总包单位提供门洞口尺寸，并保证塞缝宽度：单边为1.5cm-3cm，如果洞口单边尺寸小于1cm，由总包单位负责找补施工；如果大于3cm，由总包单位负责采用细石砼或高标号砂浆补至1.5cm;门框下料前提供所有门窗成型后洞口尺寸；

2、总包负责将大面粉刷结束，洞口侧面刮糙完成；

3、总包负责将提供每层1米水平控制线；

1.5 总包与公共部位精装修单位的划分与交接条件

1、总包负责将公共部位各类水电管线、箱体预埋线结束，确保管道通顺，并预留拉绳；

2、总包负责将墙面粉刷、外墙保温结束，墙面、地坪平整度满足规范要求；

3、总包负责将防火门、进户门、单元门、电梯门、窗边收口完成；

4、总包负责将窗台护栏、楼梯间栏杆安装结束；

5、总包负责提供每层1米水平控制线；

6、总包负责将公共部位各类外露洞口预留结束，预留洞口内壁粉刷结束；

7、总包负责将所有楼层内的建筑垃圾清运结束；

8、消防安装单位负责将公共部位消防立管安装及打压结束，消防箱体安装结束；

1.6 总包与栏杆安装单位的划分与交接条件（如栏杆由总包负责施工，则不存在此要求）

1、总包负责将墙面粉刷结束；

2、总包负责将栏杆底部下坎砼浇筑完成；

3、总包负责提供每层1米水平控制线；

4、总包负责提供防雷接地点；

1.7 总包与室外园林单位的划分与交接条件

1、单元门，自行车坡道入口以内由总包单位施工，以外由园林单位施工；

2、总包单位提供室内正负零、门厅入口部以及自行车坡道口部标高；

3、建筑物周围土方由总包单位负责回填至室外地坪向下300mm；地下车库周围土方由总包单位负责回填至地库顶板标高处；

4、总包单位负责将塔吊、物料提升机、搅拌机等设备基础破除以及临时道路、临时设施拆除结束并将产生的垃圾清运出场；

5、自行车坡道、风井、汽车坡道、人防处等部位的外装饰由园林单位负责施工；

1.8总包与电梯安装单位的划分与交接条件

1、总包负责将电梯井道内脚手架拆除结束，后续安装电梯用的井道内脚手架由电梯安装单位自行负责搭设及拆除；

2、总包负责固定电梯运行轨道的圈梁施工，圈梁位置、尺寸需满足要求；总包负责将井道内螺栓孔、预留洞口封堵结束，井道基坑底部需清理干净、无积水、无渗漏；

3、总包负责提供每层弹出1米水平控制线；

4、电梯调试前总包负责将将缓冲柱浇筑完成；

5、电梯验收前总包负责将机房内墙面粉刷、批白需结束；

6、主体施工阶段总包负责需按电梯厂家要求预留好每层召唤盒孔洞大小及位置；

7、总包负责电梯机房内爬梯安装，机房设备层楼面预留孔洞施工并确保位置、尺寸准确；

8、负责就近提供电梯调试电源接口；负责按图纸施工电梯电源线至电梯控制柜；负责电梯门框边封堵和牛腿处塞缝封堵；电梯门洞口与后期电梯门安装不一致时导致结构调整等修补；

9、负责将消防电梯迫降线路接至电梯机房

1.9 总包与智能化安装单位的划分与交接条件

1、总包负责将监控室土建部分工程量结束（包含墙体砌筑、粉刷、批白、门窗收口完成、照明及插座安装）；

2、过墙套管、穿楼层套管外侧由总包封堵，套管内侧封堵工作由各安装单位负责封堵；

3、总包负责将智能化管道预埋完成，确保管道通顺，并预留钢丝；

4、消控中心至机房电梯控制柜的信号线敷设由小区智能化单位施工；机房、电梯基坑、轿厢、轿厢顶部之间的信号线敷设由电梯安装单位施工，五方对讲系统均由电梯安装单位负责调试；

5、背景音乐和消防广播是否合并，须看工程的具体情况。若背景音乐系统提前使用建议由智能化单位施工，和消防广播分开。

1.10 总包与燃气安装单位的划分与交接条件

1、总包负责将厨卫间粉刷结束；

2、厨房楼层开孔后套管外侧封堵完成，确保无渗漏；

1.11 总包与供电安装单位的划分与交接条件

1、总包负责将开闭所、配电房、配电间地坪、墙体粉刷、批白结束，设备基础电缆沟浇筑完成，电缆沟盖板及镀锌扁铁接地，照明及插座安装等按设计要求；

1.12 总包与幕墙、雨棚、干挂石材单位的划分与交接条件

1、总包负责提供每栋楼正负零控制线；

1.13 总包与人防门安装单位的划分与交接条件

1、总包单位将设防区域板梁钢筋绑扎完成，人防门单位进行人防门框的安装工作；

2、总包负责墙面粉刷、批白结束，地评浇筑完成、各类管道施工结束，人防门单位安装人防门门扇；

（二）总包与分包单位水电安装边界划分及其交接条件

2.1 总包与外部供电系统的划分

1、电表箱的安装及其表后的出线所有施工由总包单位施工；

2、公共区域各设备间、配电间（含楼层、地库等）内所有公共负荷配电箱安装及其进、出线回路所有施工由总包单位施工；

3、用户变设备安装及进线电缆、高压桥架由供电局施工；

4、临街变设备安装及其出线柜至居民电表进线电缆均由供电公司施工；

2.2 总包与弱电系统的划分

1、所有楼栋内弱电预埋管道在总包施工范围，室外部分的管道预埋、穿线均由弱电安装单位施工；

2、地库内强弱电水平桥架均由总包单位施工并负责防火封堵（含楼层防火封堵）；

2.3 总包与电梯安装工程的划分

1、配电间至电梯机房的进线电缆、电源箱由总包单位安装；

2、总包单位提供满足电梯快慢车调试要求之电源，电源送至各楼栋机房层；

3、机房内照明、插座、排风扇及其配管穿线等工作由总包负责安装；

4、电源箱至电梯控制柜电缆由电梯安装单位施工；

2.4 总包与自来水公司的划分

1、楼层内所有表后水管均由总包安装，自来水公司负责做到入户水表前，水表接好，表后才由施工单位施工；总包负责所有给水套管预埋工作，并保证位置准确；

2、地库内的自来水管道穿墙、梁套管由总包单位预埋，并保证位置准确；

3、商铺内的给水分界，总包单位施工至出外墙1.5米；

2.5 总包与室外排水系统的划分

1、总包单位负责将所有出墙、出地库顶板管道（雨水、污水、压力排水）按规范及图纸要求施工至第一个窨井；

（三）分包单位之间的工作边界划分及其交接条件

3.1门窗、防火门安装单位与供电（水）单位的划分与交接条件

1、门窗安装单位负责将开闭所、配电房、配电间窗扇安装结束，门锁安装到位；

2、防火门安装单位负责将开闭所、配电房、配电间、公共部位检修门扇安装完成，门锁安装到位；

3、防火门安装单位负责将生活水泵房入户钢制防火门安装到位；

3.2 门窗、防火门安装单位与电梯安装单位的划分与交接条件

1、门窗安装单位负责将电梯机房窗扇（或通风百页）安装完成；

2、防火门安装单位负责将防火门框扇安装完成，门锁安装到位；

3.3 室外管网单位与园区内道路单位的划分与交接条件

1、室外管网单位负责将场地内道路施工前，室外穿路埋地消防管道、室外穿路埋地自来水管道、室外穿地景观照明电线套管埋设完毕；

3.4 公共部位装修单位与电梯安装单位的划分与交接条件

1、电梯安装单位负责将电梯召唤面板、紧急按钮预留孔必须在墙砖铺贴时预留设置完成，并确保位置、大小准确；

2、公共部位装修单位确保轿厢入口处的地砖标高与轿厢门槛标高一致；

3.5 园林单位与室外管网、小区道路单位的划分与交接条件

1、种植苗木前，室外管网单位负责将室外埋地消防管道、室外埋地自来水管道、室外强电沟（槽）、雨污井砌筑粉刷完毕；

2、室外管网单位必须在园林地形成型前各类室外设备基础（室外景观配电箱、信报箱）施工完成；

3、室外管网施工单位在小区围墙施工前将小区内雨污管网需与市政管网接通；

3.6 信报箱安装单位与园林施工单位的划分与交接条件（适用于信报箱设置在室外的情况）

1、园林单位负责将楼栋周边地形堆坡完成，信报箱安装单位进场进行基础施工；

3.7 信报箱安装单位与装修单位的划分与交接条件（适用于信报箱设置在单元门厅的情况）

1、装修单位负责将单元门厅内墙龙骨安装完成，预留洞口位置、尺寸准确；

3.8园林单位与外墙干挂、幕墙单位的划分与交接条件

1、园林单位提供室外完成面标高；

2、干挂、幕墙单位施工至室外景观完成面向下100mm；

3.9（公区交接验收工作）门窗单位与公共部位装修单位的划分与交接条件

1、按图纸要求安装完成，并完成淋水试验，确保无渗漏现象。

2、对玻璃、窗框进行划痕和粗保洁进行检查验收。

3、问题部位要求限期整改完毕。

3.10（公区交接验收工作）防火门单位与公共部位装修单位的划分与交接条件

1、按图纸要求安装完成，防火门框安装完毕（压条待装修结束后按装修单位要求批次再行安装）。

2、确保门框扇安装牢固，垂直度和高度满足设计和规范要求。

3、对防火门框扇进行划痕检查验收。

4、防火门保护措施进行查看，破损或无保护措施情况，需整改完毕后方可移交。

（四）分包单位与总包单位之间的工作边界范围划分以及交接条件

4.1 门窗安装单位与总包单位的划分与交接条件

1、门窗安装单位确保门窗框安装竖直、窗框无变形；

2、门窗安装单位门窗框固定牢固；

3、门窗安装单位发泡剂施打结束，无漏打及缝隙现象；

4、门框扇进行完整性和划痕检查验收。

5、门窗扇成品保护措施进行检查验收。

4.2 防火门安装单位与总包单位的划分与交接条件

1、防火门安装单位确保防火门框安装牢固；

2、防火门安装单位确保门框与墙体接触部位已进行防腐处理（限木制防火门）；

3、防火门安装单位确保门扇正常开启、关闭；

4、对防火门门框扇进行完整性和划痕检查验收。

5、对防火门成品保护措施进行检查验收。

4.3 进户门安装单位与总包单位的划分与交接条件

1、进户门安装单位确保进户门安装牢固；

2、进户门安装单位确保门框灌浆完成；

3、进户门安装单位确保进户门正常开启、关闭；

4、对进户门门框扇进行完整性和划痕检查验收。

5、对进户门成品保护措施进行检查验收。

4.4 与单元门安装单位的划分与交接条件

1、单元门安装单位确保单元门安装牢固；

2、单元门安装单位确保门框灌浆完成；

3、单元门安装单位确保单元门正常开启、关闭；

4、对单元门门框扇进行完整性和划痕检查验收。

5、对单元门成品保护措施进行检查验收。

4.5 桩基施工单位与总包单位的划分与交接条件

1、桩基单位书面提供各建筑物定位坐标点；

2、桩基单位待土方开挖后实物桩交接给总包单位（如有偏位、缺陷桩需处理完成后移交）。

3、桩基的低应变、静载等相关桩基检测由桩基单位配合检测单位完成后移交总包单位；

4.6 栏杆安装单位与总包单位的划分与交接条件

1、栏杆安装单位确保栏杆安装牢固；

2、总包单位负责栏杆锚固处墙体修补工作；

3、对栏杆进行完整性和划痕检查验收。

4、对栏杆成品保护措施进行检查验收。

4.7 燃气公司与总包单位的划分与交接条件

1、厨房间楼板开洞、套管由燃气公司负责施工；

2、燃气套管外侧封堵由总包单位负责施工，并在燃气管道周围增做防水一道；

4.8 电梯安装单位与总包单位的划分与交接条件

1、电梯安装单位负责在电梯井土建施工前提供圈梁尺寸、位置及预埋构件设置图；

2、电梯安装单位负责在电梯井土建施工前提供每层召唤盒预留洞尺寸、位置图；

4.9 建设单位与总包单位临时水电的划分与交接条件

1、临时用水：建设单位提供临时接水点至建筑红线内，至各楼栋的水管铺设由总包单位负责施工；

2、临时用电：建设单位提供临时用电箱变至建筑红线内，至各楼栋的管线敷设由总包单位负责施工；

3、临时排水：建设单位提供临时排水点至建筑红线内，总包单位负责将生活、生产污水经处理后环保排放；

合同附件6：

**关于设计变更、现场签证的协议**

发包人（全称）：海安理工置业有限公司 （简称甲方）

承包人（全称）： （简称乙方）

甲、乙双方经过协商于 年 月　　日签订了海安理工置业有限公司理工佳园工程施工总承包补充合同，为了规范与该合同有关的设计变更、现场签证（以下简称“变更”“签证”）的管理工作，分清责任，提高结算效率，保护甲乙双方的利益，特签订以下协议：

**第一条**： 乙方对于甲方正式发出的变更、签证，应及时、完整地的执行，并保证工程的质量和进度要求；甲方应按照变更、签证的内容及其完成情况及时、足量地支付乙方变更签证的价款；

**第二条**：关于变更、签证办理的约定

（一）合同履约中，甲、乙双方填制的变更、签证通知单都应使用本协议后附的标准表格，否则甲方可以不予审核费用，乙方可以不予接受；

（二）甲、乙方均应对变更、签证通知单连续编号、妥善保存；甲、乙双方都应设置变更、签证事项的单据交付记录，交付对方单据时应要求对方签收，接受方不得拒签。

**第三条**：关于变更、签证计价及结算的约定

设计变更：设计院或甲方设计部提出的，并经甲方现场代表签发的变更。

现场签证：

以下内容经乙方申请，甲方代表可以办理工程经济签证：

1)、设计变更、材料代换造成的工程量变化；

2)、因甲方原因致使工程中途停建、缓建所造成的费用损失；

3)、不可预见的地下障碍物的拆除和处理费用；

4)、受甲方委托所发生的零星工程；

5)、不可预见条件下所采取的特殊技术措施费用；

6)、预算及费用标准内没有包括，而施工中又必须采用的技术措施费用（技术措施应经甲方、设计方确认）；

7)、合同约定中没有明确但必须由乙方完成的工程内容。

以下内容不予办理工程经济签证：

1)、合同或协议中规定包干支付的有关事项；

2)、发生施工质量事故造成的工程返修、加固、拆除等费用；

3)、施工组织不当造成的停工、窝工和降效损失；

4)、违规操作造成的停水、停电和安全事故损失；

5)、虚报工程内容造成的损失；

6)、因工程协作单位的责任而增加的其它费用项目。

3 、乙方报送相关资料进行经济签证时，应附以下内容：

经乙方代表和技术主管及监理单位签字的所发生签证部分的工程图纸，工程图纸所表述之变更内容应能充分说明联系单上报之事项。

4、乙方在5天内完成甲方下发的设计变更、签证的费用估价，甲方现场对变更项目特征、工程量进行确认。涉及点工的，需要确认点工人数，涉及大型机械使用的，需要确认机械的型号及台班并报造价部门登记。上报的变更签证估价额不得高出或低于甲方最终审定结算额的20%，否则，甲方在该份变更签证结算价款上再下浮5%。（实施情况与立项暂定工作内容有较大出入的情况除外）。

5、甲方工程师、监理严格监督变更的执行情况。

6、对设计变更引起的返工、地基处理等事后无法确认工程量的签证单，乙方应事先报监理和甲方立项，并标明工程量，立项完成后实施。

7、所有的设计变更，签证都应先估算费用后实施，对未执行该手续的项目事后不得进行结算。设计变更必须经设计院发出、甲方代表签字、乙方代表签收、乙方编制结算费用后报甲方、甲方代表签证后才能生效。

8、设计变更、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。

9、任何工期及费用签证需由监理及甲方代表共同签字并盖章后方能生效。

10、签证必须编号，编号格式由甲方现场代表统一。

11、一份签证单上只能申报一项内容。

12、签证原件一式五份，乙方保留两份，甲方两份，监理一份（工程管理部门一份，成本管理部门一份）。

13、如因甲方手续不全导致不能按时请规划局验线，而拖延工期，甲方给乙方办理相应顺延工期签证。如因乙方放线不准而导致验线拖延，则不允许办理工期签证。

14、对于隐蔽工程或事后无法复核工程量发生的签证，乙方应在签证时提供相应的照片和说明。

15、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。

16、对隐蔽工程要及时做好签证（工程完工后两周内交到成本合约部办公室），并要留有影像资料，认真记录好土方挖填转运工作量、降排水工作时间、防水施工程序和质量、贴砖工艺程序等；对已完工作的项目特征、工程量进行确认。涉及点工的，需要确认点工人数，涉及大型机械使用的，需要确认机械的型号及台班。具体时间要求为：每月16-31日收当月1-15日的签证，每月1-15日收上月16-31日的签证。一事一签，严禁事后补签。

**第四条** 其他

本协议与双方签定的主合同，具有同等法律效力；主合同的条款与本协议有矛盾时，以本协议为准。

甲方(盖章) ： 乙方(盖章) ：

法定代表人（签字盖章） 法定代表人（签字盖章）：

委托代理人： 委托代理人：

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日

合同附件7：

**设计变更审批表**

编号:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 海安理工置业有限公司理工佳园工程 | | 设计单位 |  | | |
| 变更原因 | 提出方 | □1.建设单位 □2.设计单位 □3.施工方 | | | | |
| 具体原因 | □1.设计类：A.设计错漏 B.超成本目标 C.设计优化 D.补充及二次设计 E.现场条件  □2.现场施工类: A.施工错误 B.施工困难 C.施工进度要求  □3.其它：A.领导要求 B.政府要求 | | | | |
| 变更部位现状 |  | | | | | |
| 变更部位、  修改内容 |  | | | | | |
| 涉及的专业 | □建筑 □结构 □水暖 □强电 □弱电 □消防 □装修 □其他： | | | | 施工单位 |  |
| 工程管理部意见 | 1、是否与工程承诺相关： 2、是否涉及面积测量调整：  □是 □否 □是 □否  签名： 日期： | | | | | |
| 成本管理部意见 | 1、变更费用估算金额合计为：（大写） 。  2、变更费用按原因明细如下：  签名： 日期： | | | | | |
| 基建处处长意见 | 签名： 日期： | | | | | |
| 分管院长意见 | 签名： 日期： | | | | | |

合同附件:8

**现场签证审批表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | |  | | |
| 施工单位 | |  | 签证编号 |  |
| 合同名称 | |  | 合同编号 |  |
| 变更部位 及适用范围 | |  | 变更事项 |  |
| 提出部门： □建设单位 ■乙方 □监理 | | | 是否有费用：□是 □否 | |
| 施工单位估算费用: 元 | |
| 签证类型 | | 设计变更： 设计错漏 口 设计优化 口 | | |
| 现场需要： 突发事件 口 施工困难 口 不可抗力影响 口 合同补充内容 口 | | |
| 甲方要求： 学校要求 ■ 工程管理过失 口 | | |
| 其它： 政府部门要求 口 其他原因 口（须说明）： . | | |
| 签证原因 | |  | | |
| 签证复核 | 签证 上报 资料 | 施工单位报送签证编号： | | |
| 正文 张 | | |
| 附图 张 □无 | | |
| 专监、总监工程师意见 |  | | |
| 工程部审核意见 |  | | |
| 成本部审核意见 | 根据上述签证内容，我方预估将引起工程造价增加（减少）金额： 元 | | |
| 基建处处长意见 | |  | | |

一：签字内容要求：

监理(如有)及甲方对工作量、做法、时间、台班、人数等进行确认；

二：报送时间要求：相应工程结束后7天内，隐蔽工程在下一道工序施工前乙方须完成设计变更、签证的费用估价及审批流程，并报由甲方代表送甲方成本合约部；

三：签证时间要求：每月16-31日收当月1-15日的签证，每月1-15日收上月16-31日的签证。一事一签，严禁事后补签；

四：未按以上要求的一律不予结算。

合同附件9：

**付款申批表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (进度、采购)款支付申审单 | | | | | |
| 填写时间: 年 月 日 | | | | | |
| 收款单位(章): |  | | | 联系电话: |  |
| 收款单位开户行: |  | | | 收款单位帐号: |  |
| 工程(物品)名称: |  | | | 合同编号: |  |
| 付款性质: | 设备(材料)采购□. ☑.垫付款□.预付款□.工程进度款□.结算款□.设计费□.赔偿款□.保修金□ | | | | |
| 付款方式: | 现金□. 银行转帐□. 异地汇兑□. 汇票□. 银行托收□. 其它方式□. | | | | |
| 合同价款总额: | ¥：元 | | | 累计已付总额: |  |
| 结算 金额: |  | 本次申付金额: | ¥： 元 | 本次应扣款金额: |  |
| 本次应付金额: | 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分整. ￥: 元 | | | | |
| 本期\累计进度(采购对象情况): |  | | | | |
| 监理单位意见： |  | | | 土建/安装工程师意见: |  |
| 项目负责人意见： |  | | | 校领导意见: |  |

备注：甲方在收到乙方应开发票及现场工程师意见后14个工作日内完成付款。

合同附件10、施工组织计划、主要施工节点施工进度计划（施工单位进场前提供）

合同附件11：工程移交单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **工程移交单** | | | |
| 填写时间: 年 月 日 | | | |
| 工程名称: |  | 分部工程名称: |  |
| 移交工程部位: |  | 施工单位及负责人电话: |  |
| 移交工程内容： | | | |
| 移交单位（工程部） | | 接收单位（物业公司） | |
| 移交意见：  负责人：    日 期： | | 接收意见：  负责人：    日 期： | |

备注：此表原件一式两份，工程部和物业公司各留存一份

合同附件12：海安理工置业有限公司工程项目结算审计办法

合同附件13：

**主要材料品牌一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **材料名称** | **品牌** | **单位** | **备注** |
| 一 | **甲定乙供材料** |  |  |  |
| 1 | 建筑钢材 | 南钢、济钢、沙钢、马钢、永钢（联峰牌）、中天牌（以上不得使用分厂产品） |  |  |
| 22 | 水泥 | 海螺、联荣、磊达 |  |  |
| 33 | 内墙乳胶漆 | 立邦美得丽、多乐士净味全效 |  |  |
| 44 | 腻子 | 立邦美得丽、多乐士净味全效 |  |  |
| 6 | 电线电缆 | 上上、宝胜、江南（五彩牌）、远东、圣安、江扬、远程 |  |  |
| 7 | PPR、PVC、PE管及管件、阻燃电线管 | 华亚、公元、联塑、金牛角、金德、伟星、日丰、亚通、顾地 |  |  |
| 9 | 无缝钢管 | 上海劳钢（银河牌）、天津友发（友发牌）、金洲、凯靖、江苏国强镀锌实业有限公司 |  | 管径、壁厚必须达到国标要求 |
|  | KBG、JDG管 | 常熟宝华（华易牌）、伊埃尔、北京泰瑞安、上海万帆、上海申捷 |  | 管径、壁厚必须达到国标要求 |
| 10 | 阀门 | 远大、上海标一、上海沪工阀门厂（集团）有限公司（HG牌）、上阀（SF）、中核苏阀（H牌、SUFA牌）、铁岭（TF牌）、沪航 |  |  |
| 二 | **认质认价材料** |  |  |  |
| 1 | 保温材料 |  |  |  |
| 2 | 外墙涂料（腻子）饰面 |  |  |  |
| 4 | 屋面找坡材料 |  |  |  |
| 5 | 防水 | 方雨虹、科顺、卓宝、禹王 |  |  |
| 6 | 轻质砂浆SJB（如有） |  |  |  |
| 7 | 混凝土添加剂 |  |  |  |
| 8 | 粘结剂 | 德高、立邦、雨虹 |  |  |
| 9 | 电缆 | 上上、宝胜、江南（五彩牌）、远东、圣安、江扬、远程 |  |  |
|  | 桥架 |  |  |  |
|  | 风机风阀 |  |  |  |
|  | 烟道 |  |  |  |
|  | 止水带 | 河北省衡水市奥泰工程橡胶有限公司、上海合顺橡胶制品有限公司、衡水福瑞达工程橡胶有限公司 |  |  |
| **三** | **甲供材料** |  |  |  |
| 1 | 墙地砖、石材、PVC、花岗岩等饰面材料 |  |  |  |
| 2 | 外墙饰面砖、石材 |  |  |  |
| 3 | 屋面瓦 |  |  |  |
| 4 | 灯具、开关面板 |  |  |  |
| 5 | 洁具 |  |  |  |
| 5 | 消防应急照明灯具及其他消防器材 |  |  |  |
| 6 | 配电箱、柜 |  |  |  |
| 7 | 泵类 |  |  |  |
| 8 | 不锈钢水箱 |  |  |  |

备注： 1、以上价格为计入结算时的价格，认价材料价格均考虑了各方面因素和费用，结算时不再下浮或调整。

2、以上材料未定品牌材料施工单位可以根据自身的情况选择合适的品牌，但需保证材料的质量及验收规范，如今后发生因材料原因导致的工程质量与安全问题，施工单位付全责。

4、乙方在施工过程中，应根据上述表格采购材料设备。如需要选择其他品牌，质量指标应不低于推荐品牌，并得到发包人书面同意；

5、乙供材料在进场前报甲方确认、备案或“封样”，所有材料必须符合设计要求、国家及江苏省的有关规定。

合同附件14：

**乙供材料认质认价表**

工程名称：

施工单位：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | | 品牌 | 规程型号 | 数量 | 报送价格 | 确认价格 | 生产厂家 | 施工部位及使用用时间 |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 申报原因： | | |  |  | | | | | |
|  | | 施工单位负责人（签字）： | | | | | | | |
| 工程部意见： | | |  |  | | | | | |
| 成本部意见： | | |  |  | | | | | |
| 总经理意见： | | |  |  | | | | | |

备注：1、本表由施工单位填报，如对回复价格有异议，请于收到学校回复后3个工作日书面向学校提出。过期未按要求提出关于该认价的异议则视为认可该价格，后期不予调整。

合同附件 15：

**竣工结算资料整理及要求**

**竣工结算资料要求：**

一、竣工资料应为已备案完毕的完整资料，结算资料提交后无特殊情况不得补充资料；施工单位对所提供的竣工结算资料真实性、完整性及有效性应作出书面承诺并对此负责；

二、提供完整的竣工结算资料一式贰套（并附带刻电子盘）。

三、竣工结算资料内容的要求：

1、施工合同及附件、协议书；

2、招标文件及招标工程量清单及电子盘、招标答疑纪要、招标补遗；

3、投标文件商务标及电子盘；

4、投标文件技术标；

5、最终盖章确认施工图及电子盘，书面图纸折叠整齐，并用档案盒封装；

6、经审定的施工组织设计、施工方案或专项施工方案（签字盖章齐全且清楚）；

7、承包人编制的结算书及电子盘，⑴计价文件部分包含（封面、编制说明、工程造价汇总表、套价文件转化成表格文件，含盖承包人公章）；⑵计算底稿包含（三维模型、完整的一份手算底稿、并把模型中工程量做个汇总）（必须满足不使用图形算量工程量的审核，如达不到要求，不提倡图形算量）；

8、设计变更单、技术核定单（需有连续编号，签字盖章手续齐全且清楚、附件完备）、涉及实质性内容调整的会议纪要；

9、现场签证单（需有连续编号，签字盖章手续齐全且清楚，附件完备）；

10、中标（中选）通知书；

11、施工企业规费计取标准；

12、建设项目安全文明施工评价得分及措施费费率核定表；

13、图纸会审纪要（签字盖章手续齐全且清楚）；

14、开、竣工报告及工期延期联系单（签字盖章手续齐全且清楚）；

15、竣工验收记录（签字盖章手续齐全且清楚）；

16、材料、设备认质核价单（需有连续编号，签字盖章齐全且清楚）；

17、甲供材料(设备)收货验收签收单；

18、隐蔽工程验收记录（签字盖章手续齐全且清楚）；

19、吊装工程记录、安装工程调试记录、调试报告（签字盖章手续齐全且清楚）；

20、与工程结算有关的“发包方通知、指令、会议纪要、往来函件、工程洽商记录等”；

21、建设单位付款情况表（附进度支付审核报表封面）；

22、各标段、各专业施工单位涉及交叉的施工范围确认文件；

23、其他有关影响工程造价、工期等资料；

24、结算资料报送承诺书，内容包括：（1）报审资料是已备案完毕的完整资料，结算资料提交后无特殊情况不得补充资料，后补资料不得做为结算依据；（2）严重漏报少报或报审书内容不完整的，承担相应责任；

25、移交资料签收表(一式三份)；

**资料组卷订装要求:**

一、组卷要求:第一卷合同招投标文件类，第二卷图纸及现场资料类，第三卷结算计价文件、

计算底稿资料；第四卷其他相关资料类；

二、装订要求: 所有组卷采用 A4 幅面并附卷内目录，第一卷内附分卷总目录，必须订装整齐，确保书面资料字据清晰，严谨复印件字迹模糊；

其它要求：

1、电子文档中结算书应有专业软件格式和 Excel 格式、图纸为 CAD 格式。

2、每项工程的结算书分两部分编制：第一部分是以施工图为依据编制部分，包括图纸会审记录、设计变更、技术核定单、监理工程师通知或发包人施工指令等；第二部分以现场签证、工程洽商记录以及其它有关费用为依据编制部分。新组价的清单计价项目必须提供单价分析表。

3、设计变更单、技术核定单、签证单、材料(设备)认价单等应分土建、安装专业整理装订。

4、甲供材料收货验收签收单上有施工单位、材料供货单位、监理单位、发包人代表签字和单位盖章确认。