

建设工程施工合同

示范文本

条款释义与范例填写

主编 张跃 刘伟



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

建设工程施工合同

示范文本

条款释义与范例填写

主编 张 跃 刘 伟
参编 高海静 吕 君 江 超
李芳芳 刘海明 葛新丽
张 蕾 梁 燕 王玉静



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

本书紧密围绕《建设工程施工合同（示范文本）》编写，全书共分三部分：第一部分主要是对建设工程施工合同的相关介绍；第二部分主要是对建设工程施工合同进行注释及范例的填写；第三部分主要摘录相关法律、条例等有关施工合同的解释及规定。

本书可操作性、针对性较强，且层次划分明晰，便于读者有针对性的查阅，可以作为施工合同工具书及学习用书。

图书在版编目（CIP）数据

建设工程施工合同（示范文本）条款释义与范例填写 / 张跃，刘伟主编. —北京：中国电力出版社，2017.1

ISBN 978-7-5198-0109-0

I. ①建… II. ①张… ②刘… III. ①建筑工程-工程施工-合同-范文-中国 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2016）第 296015 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑：杨淑玲 责任印制：藺义舟 责任校对：马 宁

航远印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2017 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

700mm×1000mm 1/16·15.75 印张·304 千字

定价：46.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签，刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

前 言

为了贯彻《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国合同法》等法律，住房和城乡建设部和国家工商行政管理局在总结近几年施工合同示范文本推行经验及借鉴国际上的一些通行的施工合同文本的基础上，对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）进行了修订。修订后的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）更有利于发展和完善建筑市场，有利于规范市场主体的交易行为，有利于进一步明确建设工程发包人和承包人的权利和义务，保护双方的合法权益。

为了帮助工程承发包双方以及从事施工合同管理工作的同志进一步加深对《建设工程施工合同（示范文本）》的理解，掌握有关法律制度，增强合同意识，学习和掌握洽谈、签订、履行合同的技巧，我们编写了《建设工程施工合同（示范文本）条款注释与范例填写》一书。

本书以相关的法律、行政法规和规章为依据，以施工合同文本的应用和管理为核心。此外，本书附录还列出了部分与施工合同有关的法律和行政法规。

全书共分为三部分，分别为：第一部分，《建设工程施工合同（示范文本）》简介；第二部分，《建设工程施工合同（示范文本）》条款注释及范例填写；第三部分，主要法律文本摘录。

由于本书所涉及的许多内容在我国仍属需要研究的课题，加之本书作者水平有限，书中难免存在错误和不足之处，希望广大读者和专家指正。

编 者

目 录

前言

第一部分 《建设工程施工合同（示范文本）》简介	1
一、修订《建设工程施工合同（示范文本）》的意义	1
二、新旧《建设工程施工合同（示范文本）》的差异性	2
三、新版《建设工程施工合同（示范文本）》的风险分配原则	3
四、新版《建设工程施工合同（示范文本）》的适用范围	3
第二部分 《建设工程施工合同（示范文本）》条款注释及范例填写	4
一、合同协议书	4
二、通用合同条款	12
三、专用合同条款	137
四、附件	196
第三部分 主要法律文本摘录	219
一、《民法通则》（摘录）	219
二、《建筑法》（摘录）	221
三、《合同法》（摘录）	222
四、《招标投标法》（摘录）	230
五、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》	232
六、《招标投标法实施条例》（摘录）	234
七、《建设工程质量管理条例》（摘录）	238
八、《建设工程安全生产管理条例》（摘录）	243
参考文献	247

第一部分 《建设工程施工合同（示范文本）》简介

一、修订《建设工程施工合同（示范文本）》的意义

为了指导当事人对建设工程施工合同的签约和履行行为，2013年4月3日住房和城乡建设部和国家工商总局联合发布了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201），自2013年7月1日起实施；此前使用的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）同时废止。

第一，反映新法的内容。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）发布实施后，国家又陆续发布了一系列重要的调整建设工程领域行为规范的法律法规、司法解释和部门规章，如《招标投标法》《建设工程质量管理条例》《建设工程价款结算暂行办法》《最高法院建设工程司法解释》《招标投标法实施条例》《建设工程安全生产管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《建设工程质量保证金管理暂行办法》等。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）受其出台时间的限制，未能很好地反映这些新法的内容。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）及时地反映了上述法律文件的内容。

第二，解决新的问题。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）实施之后，建设工程领域内出现了许多新的问题，如拖欠工程款、借用资质挂靠施工、黑白合同、非法转包和违法分包等。这些问题在建设工程领域内产生了严重的影响。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）有针对性地设置了相应的合同条款，对这些问题进行了大力规范。

第三，增加并完善合同条款，设置公平可行的操作程序。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）设置了新的竣工验收程序、新的结算审核程序、新的工程索赔程序，这些新的程序方面的规定比《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201），内容上更加公平，程序上更加具有可操作性。

第四，强调合理分配风险，确定合理调价原则。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）取消了固定价格合同，确立了合理调价制度。

第五，与国际通用工程施工合同范本接轨。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）的修订参考了国内外先进施工合同文本，增加了合同要素，从结构和内容上实现了与国际通用施工合同文本的接轨。

二、新旧《建设工程施工合同（示范文本）》的差异性

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）相比，增加、变更了许多的内容。

第一，施工合同的计价方式不同。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）规定的计价方式是固定价格合同、可调价格合同和成本加酬金合同；《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）取消了固定价格合同，将计价方式调整为单价合同、总价合同和其他类型合同。那么，现在我们在签订施工合同的时候，就不能再约定固定价格合同了。

第二，实际竣工日期确认的标准不同。

过去工程项目是以竣工验收合格的日期为实际竣工日期，现在工程项目是以承包人提交竣工验收申请报告的日期为实际竣工日期。

第三，工程索赔的程序不同。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）规定，发生工程索赔事件后 28 天内当事人要提出索赔意向，但并没有说如果当事人在该 28 天内没有提出索赔意向，就视为其放弃索赔权利。也就是说，当事人如果在该期限内提出索赔意向，也可以在工程竣工结算的时候提出，甚至可以在竣工结算文件达成一致后的两年之内提出。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）规定了逾期索赔视为放弃权利的制度，当事人在知道或者应当知道索赔事件发生之日起 28 天内，没有提出书面索赔意向的，视为放弃索赔权利。当事人一经对结算文件达成一致，此前的索赔事项一律不得另行提出。

可见，《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）存在很多不同的地方，这些一定要引起管理人员的注意。

三、新版《建设工程施工合同 (示范文本)》的风险分配原则

在过去施工合同中，不论发生什么变化，工程价款一律不做调整，一切风险概由承包人承担，这种现象是不合理的。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）确立的合理分配风险、合理调价制度，避免了这种不合理现象的发生，使得施工合同更加公平、公正。

第一，发包人完全承担法律变化的风险。

发包人完全承担法律变化的风险包括基准日以后因法律政策变化对税金、规费、安全文明施工费做出的调整；对人工费和施工机械使用费的调整；对国家限价的水、电费，汽油、柴油价格的调整。

第二，发、承包人共同承担的风险。

因市场价格波动引起的材料单价变化的风险，由发承包人在施工合同中进行约定，通常主材价格波动超过 $\pm 3\%$ 的应当进行调整，其他材料价格波动超过 $\pm 5\%$ 的应当进行调整。

第三，完全由承包人承担的风险。

因施工技术和施工管理出现的风险完全由承包人承担。

四、新版《建设工程施工合同 (示范文本)》的适用范围

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）适用于由业主提供设计的传统施工总承包的项目管理模式，并主要适用于土木工程施工，包括各类公用建筑、民用建筑、工业厂房、交通设施、线路管道的施工和设备安装等。与此相对应的新的施工管理模式是工程总承包（即设计施工总承包），总承包单位可以将主体工程发包。

第二部分 《建设工程施工合同（示范文本）》条款注释及范例填写

一、合同协议书

1. 合同当事人

发包人（全称）：_____。
承包人（全称）：_____。

例：××房地产开发有限公司
例：××建筑工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）、《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

【条款注释】

例：××工程

(1) 发包人、承包人的名称均应完整、准确地写在对应的位置内，不可填写简称。注意名称应与合同签字盖章处所加盖的公章内容一致。

(2) 发包人、承包人的法律名称发生变化时，应注意及时进行合同的相应修正。

(3) 施工项目的名称应使用项目审批、核准机关出具的有关文件中载明或备案机关出具的备案文件中确认的名称。如是招标工程时，还应注意与招标文件封面上的项目名称填写一致。

(4) 《合同法》规定，“建设工程合同应当采取书面形式”。

2. 工程概况

(1) 工程名称：_____。
(2) 工程地点：_____。

例：×××工程
例：××市××区××路××号

例：国科发计字
(2016) ×××号

例：政府财政拨款占10%，
银行贷款占10%，单位自
筹占80%

(3) 工程立项批准文号：_____。

(4) 资金来源：_____。

(5) 工程内容：_____。

(6) 工程承包范围：_____。

例：地基工程，占地面
积 16 000m²

例：图纸中土石方开挖部分，施
工中变更的部分，工程中涉及土
石方开挖部分的零星清底工作

【条款注释】

(1) 工程名称应填写全称，不可使用代号。

(2) 工程地点应填写工程所在地详细地点。

(3) 对于须经有关主管部门审批立项才能建设的工程，应填写立项批准文号。

(4) 资金来源应填写获得工程建设资金的方式或渠道，并注明不同来源方式所占比例。

(5) 工程内容应填写反映工程状况、指标的内容，主要包括工程的建设规模、结构特征等，应与工程承包范围的内容相同。对于群体工程包括的工程内容应列表说明，具体格式详见附件1。

(6) 工程承包范围应根据招投标文件或施工图纸确定的承包范围填写。

3. 合同工期

例：2016

例：04

例：15

计划开工日期：_____年_____月_____日。

例：2016

例：04

例：15

计划竣工日期：_____年_____月_____日。

例：364

工期总日历天数：_____天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

【条款注释】

(1) 合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为当天 24:00 时。

(2) 施工工期有日历工期与有效工期之分，二者的区别在于前者不扣除法定

节假日、休息日，而后者扣除。

(3) 计划开工日期和计划竣工日期与实际开工日期和实际竣工日期之间往往有很大差异，容易引发承发包双方争议，建议双方慎重协商签订工期条款并在实际履行合同的过程中注意保存可以证明实际开竣工日期的相关证明材料。

4. 质量标准

例：《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB 50303—2015)

工程质量符合_____标准。

【条款注释】

(1) 工程质量标准可分为法定的质量标准和约定的质量标准，前者主要是指国家强制性标准，后者主要指承发包双方在合同以及技术标准和要求中约定的质量标准。

(2) 如果约定的工程质量标准低于法定的工程质量标准，按法定的工程质量标准执行。如果既没有法定标准，也没有约定标准，则按通常的工程质量标准或按符合该部位的功能及结构目的的特定标准执行。

(3) 《合同法》规定，“建设工程竣工后，发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的，发包人应当按照约定支付价款，并接收该建设工程。建设工程竣工并经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者经验收不合格的，不得交付使用”。

5. 签约合同价与合同价格形式

例：壹佰伍拾万元

(1) 签约合同价为：
人民币（大写）_____（¥_____元）。

例：1 500 000.00

其中：

1) 安全文明施工费：

人民币（大写）_____（¥_____元）。

例：肆拾万元

例：400 000.00

2) 材料和工程设备暂估价金额：

例：叁拾万元

人民币（大写）_____（¥_____元）。

例：300 000.00

3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)。

例: 伍拾万元

例: 500 000.00

例: 叁拾万元

4) 暂列金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)。

例: 300 000.00

(2) 合同价格形式: _____。

例: 总价合同

【条款注释】

(1) 签约合同价格应填写双方确定的合同金额,如是招标工程,则是被发包人接受的承包人的投标报价。

(2) 签约合同价格用人民币表示,同时填写大小写。如果大小写不一致,并且通过其他基础数据也无法判断哪个正确时,原则上以大写的金额为准。

(3) 应注意区分签约合同价格与合同价格。合同价格为承包人按合同约定完成了全部承包工作且在履行合同过程中各方按合同约定对签约合同价格进行变更和调整,发包人付给承包人款项的金额。

(4) 通用合同条款中约定了承发包双方可选择适用的合同价格形式,包括单价合同、总价合同和其他价格形式合同。其他价格形式包括成本加酬金、定额计价等形式。

(5) 承发包双方可以根据工程项目的规模大小、预期工期的长短等因素协商一致确定本合同采用的价格形式,并注意约定相应的价格风险范围。

6. 项目经理

例: ×××

承包人项目经理: _____。

【条款注释】

(1) 承包人项目经理的名字应准确填写在本款内,建议预留签名式样,以免出现现代签等情形时发生争议。注意核对其是否与身份证件姓名相同,并留存身份证件和相关职业资格证书和(或)执业证书复印件。

(2) 注册建造师资格是担任大中型工程项目经理的一项必要性条件,是国家的强制性要求。但选聘哪位建造师担任项目理由企业决定,是企业行为。

7. 合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）。
- (2) 投标函及其附录（如果有）。
- (3) 专用合同条款及其附件。
- (4) 通用合同条款。
- (5) 技术标准和要求。
- (6) 图纸。
- (7) 已标价工程量清单或预算书。
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

【条款注释】

(1) 为便于合同管理，组织合同文件时应注意所有合同的组成文件均应有准确的定义并剔除不必要的文件。

(2) 在通用合同条款中对组成合同文件的解释顺序做了约定。承发包双方可以根据工程的性质和实际情况或合同管理需要，在专用合同条款中对组成合同文件的解释顺序做出调整。

(3) 承发包双方均应注意本款对于专用合同条款及其附件的要求，即须经合同当事人授权代表签字或加盖公章。具体操作方式可以是在每一页上加盖公章或经合同当事人授权代表签字，或者采取加盖骑缝章的方式。

8. 承诺

(1) 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

(2) 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。

(3) 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

【条款注释】

(1) 建设工程施工合同发包人应承担以下责任：

1) 发包人未按约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，承包人可以顺延工程日期，并要求停工、窝工损失赔偿。

2) 因发包人提供的材料质量存在瑕疵或提供的设备不符合要求而延误工期、造成质量责任的，发包人应承担相应责任。

3) 发包人在不妨碍承包人正常作业的情况下，可以随时对作业进度、质量进行检查。

4) 工程竣工后，发包人应当根据施工图纸说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准进行验收。

5) 支付价款，接收工程。

(2) 建设工程施工合同承包人应承担以下责任：

1) 按合同约定日期准时进入施工现场，按期开工。在进入施工现场前做好开工的前期工作，如施工方案，原材料、设备的采购、管理、使用，场地的平整，施工必备的水、电、道路的畅通等。

2) 因承包人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权要求承包人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，承包人应承担违约责任。

3) 因承包人的原因致使建设工程在合理使用期内造成人身和财产损害的，承包人应当承担损害赔偿责任。

(3) 工程因设计变更、规划调整等客观原因导致工程量增减、质量标准或施工工期发生变化，当事人签订补充协议、会谈纪要等书面文件对中标合同的实质性内容进行变更和补充的，属于正常的合同变更，可以作为确定当事人权利义务的依据。

9. 词语含义

本协议书中词语含义与通用合同条款中赋予的含义相同。

【条款注释】

除非承发包双方在专用合同条款中另有约定，通用合同条款和专用合同条款对关键词语做出的定义是相同的。

10. 签订时间

本合同于 例：2016 年 例：03 月 例：24 日签订。

【条款注释】

(1) 合同签订时间是指合同双方法定代表人或其授权的委托代理人签字确认以及加盖公章（合同章）的时间。

(2) 合同双方未约定合同生效的条件时，合同签订当天即生效日期。

(3) 此处填写不得简化，应填写完整的年、月、日。

11. 签订地点

本合同在_____签订。

例：××市××区××路
××号

【条款注释】

合同约定的签订地点与实际签字或者盖章地点不符的，约定的签订地点为合同签订地点；合同没有约定签订地点，双方当事人签字或者盖章又不在同一地点的，最后签字或者盖章的地点为合同签订地点。

12. 补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

【条款注释】

在合同履行过程中，法律并不禁止承发包双方对合同未尽事宜经协商一致后签订补充协议。但是考虑到前述法律规定，理解与适用本款时应当注意补充协议内容属于技术性条款还是非技术性条款，是否涉及权利义务的变更。要特别注意约定补充协议的效力以及与其他合同文件发生矛盾时的解释顺序和处理方法。

13. 合同生效

本合同自_____生效。

例：2016年03月26日

【条款注释】

(1) 承发包双方可以约定合同生效的条件。附生效条件的合同，自条件成就时生效；附加生效期限的合同，自期限届至时生效。

(2) 承包人必须注意合同的生效前置条件，如建设工程的立项、规划、施工等已通过法定审批程序。

14. 合同份数

本合同一式_____份，均具有同等法律效力，发包人执_____份，

例：6

例：3

承包人执_____份。

例：3

例：×××

例：×××

例：×××

例：×××

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

例：××××××
××-×

例：××××××
××-×

组织机构代码：_____

组织机构代码：_____

地址：_____

地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

例：××市××路
××号

例：××市××路
××号

例：××××××

例：××××××

例：×××

例：×××

例：×××

例：×××

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：_____

例：×××-××××
××××

例：×××-××××
××××

例：×××-××××
××××

例：×××-××××
××××

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：××××@163.com</div> 电子信箱：_____	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：××××@163.com</div> 电子信箱：_____
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：××银行</div> 开户银行：_____	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：××银行</div> 开户银行：_____
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：×××××××× ×××××</div> 账号：_____	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">例：×××××××× ×××××</div> 账号：_____

【条款注释】

(1) 承发包双方可根据合同存档和备案的需要、工程实际情况填写正本和副本的份数，以及合同双方各自持有的正本和副本份数，并相应加盖“正本”和“副本”章。

(2) 合同由承发包双方法定代表人或委托代理人签署姓名（注意不应是人名章）并加盖双方单位公章。准确载明委托事项的授权委托书应作为合同附件之一予以妥善保存。

(3) 承发包双方应明确、真实填写具体的组织机构代码、地址、电话、传真、电子信箱、开户银行、账号、邮政编码等内容，便于双方畅通地进行通信联系及资金往来。

(4) 承发包双方在签订合同时应对正本、副本各份合同文本的内容进行核对，以确保所有合同文本内容一致。

二、通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

【条款注释】

(1) 词语定义与解释中所定义的术语通常是合同中使用的关键术语，为了避免用词和含义产生歧义，在使用这些术语前通常对其含义予以明确。