

《建设工程施工合同(示范文本)》

新旧对照·解读·应用

张正勤 编著

中国建筑工业出版社

《建设工程施工合同(示范文本)》
新旧对照·解读·应用

张正勤 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《建设工程施工合同 (示范文本)》新旧对照·解读·应用/张正勤编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 1

ISBN 978-7-112-16047-1

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 261313 号

责任编辑: 赵晓菲 周方圆

责任设计: 李志立

责任校对: 王雪竹 赵颖

《建设工程施工合同(示范文本)》新旧对照·解读·应用

张正勤 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 28 字数: 695 千字

2014 年 3 月第一版 2014 年 3 月第一次印刷

定价: 75.00 元

ISBN 978-7-112-16047-1

(24834)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

伴随着社会现状不断的动态发展，依据社会现状所制定的法律法规必定存在一定的滞后性，而在相关法律基础上制定的示范文本也不可避免地存在滞后的问题，为了解决这一问题，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局制定颁布了《建设工程施工合同（示范文本）》GF-2013-0201。

2013版的《建设工程施工合同（示范文本）》是在1999版的基础上进行了大量的修改完善后形成的。该示范文本的修订旨在弥补因市场经济的高速发展和法律法规的不断完善而造成的1999版示范文本在实务中的出现的各种不足和漏洞，其颁布会对建业市场的承发包起到积极作用。2013版示范文本大幅增加了表格形式的附件，从1999版3个附件超加到2013版11个附件，从而使得其脉络更加清晰，结构更加分明。然而，笔者认为2013版示范文本也不免存在一定不足之处，例如，其对于一些行业中的特殊情况亦在文本中予以约定，可能会造成相关从业人员的误解。同时，笔者一向认为，示范文本作为合同，不宜在其约定条款中大量出现法定条款，以免影响合同的合意性，或因文字表述的不慎而造成法条的歪曲。

1999版的示范文本至今年已使用十余个年头。笔者撰写本书的初衷就是希望2013版《建设工程施工合同（示范文本）》能够更快、更好地为相关从业人员所了解和利用。为此，笔者在本书中首先将2013版示范文本与1999版相应条款进行条款对比，将2013版相对1999版增加了哪些内容、删除了哪些内容、变化了哪些内容以表格形式予以表达，使读者一目了然两者相应条款的变化。为此全书此类对比性的表格多达150余个。同时笔者先对2013版条款进行详细解读和说明，然后结合实务，就其在具体运用中可能造成的疏漏提出一名专业律师的建议和提醒。此外为了便于读者更好、更方便地理解、运用，本书还配以近40余幅图示，更明晰、更直接地对相关问题进行归纳和总结。

笔者一则学识浅薄，经验不足，二则毕竟时间有限，精力不够。因此，书稿必然存在许多疏漏，一定会有不妥之处，一还望读者批评指正，从而提高自己的业务水平；二则该书稿充其量是块小“砖”，若能引来大量的“玉”石，从而全面起升大家的业务水准，也是件您好、我好、大家好的大好事！

本书稿得到施炜栋律师、张姝律师助理的大力支持，在此表示感谢！再次恳请读者朋友批评指正。

目 录

上篇 施工合同示范文本逐条对照与解读

第一部分 合同协议书	3
第一节 合同协议书条款简述	3
第二节 合同协议书条款对照与解读	4
一、工程概况	4
二、合同工期	8
三、质量标准	9
四、签约合同价与合同价格形式	10
五、项目经理	12
六、合同文件构成	13
七、承诺	16
八、词语含义	20
九、签订时间	20
十、签订地点	21
十一、补充协议	22
十二、合同生效	23
十三、合同份数	25
第二部分 通用合同条款	30
第一节 通用合同条款简述	30
第二节 通用合同条款对照与解读	38
1. 一般约定	38
2. 发包人	81
3. 承包人	92
4. 监理人	111
5. 工程质量	120
6. 安全文明施工与环境保护	133
7. 工期和进度	143
8. 材料与设备	163
9. 试验与检验	179
10. 变更	185

11. 价格调整	202
12. 合同价格、计量与支付	207
13. 验收和工程试车	220
14. 竣工结算	236
15. 缺陷责任与保修	244
16. 违约	255
17. 不可抗力	267
18. 保险	275
19. 索赔	283
20. 争议解决	295
第三部分 专用合同条款	304
第一节 专用合同条款简述	304
第二节 专用合同条款对照与解读	311
1. 一般约定	311
2. 发包人	317
3. 承包人	318
4. 监理人	320
5. 工程质量	322
6. 安全文明施工与环境保护	322
7. 工期和进度	323
8. 材料与设备	326
9. 试验与检验	327
10. 变更	327
11. 价格调整	329
12. 合同价格、计量与支付	330
13. 验收和工程试车	333
14. 竣工结算	334
15. 缺陷责任期与保修	335
16. 违约	337
17. 不可抗力	339
18. 保险	340
20. 争议解决	340
第四部分 附件	342
第一节 附件简述	342
第二节 附件解读	343
附件 1: 承包人承揽工程项目一览表	343
附件 2: 发包人供应材料设备一览表	344

附件 3: 工程质量保修书	345
附件 4: 主要建设工程文件目录	347
附件 5: 承包人用于本工程施工的机械设备表	348
附件 6: 承包人主要施工管理人员表	349
附件 7: 分包人主要施工管理人员表	350
附件 8: 履约担保	351
附件 9: 预付款担保	352
附件 10: 支付担保	353
附件 11: 材料(工程设备、专业工程)暂估价表	356

下篇 本律师拟定的推荐文本

建设工程施工合同	359
第一条 工程概况	359
第二条 承包范围	359
第三条 承包人主要情况	359
第四条 词语定义	360
第五条 合同用语及形式	361
第六条 法律、法规及标准规范	362
第七条 合同组成及解释顺序	362
第八条 建设工期	363
第九条 工程质量	363
第十条 工程价款	364
第十一条 发包人义务	365
第十二条 承包人义务	366
第十三条 监理人的约定	368
第十四条 造价咨询人的约定	369
第十五条 项目经理	370
第十六条 施工组织设计	370
第十七条 承包人采购材料、设备	371
第十八条 发包人供应材料、设备	372
第十九条 安全施工与检查	372
第二十条 工程变更	373
第二十一条 合理化建议	373
第二十二条 工程索赔	374
第二十三条 工程分包	374
第二十四条 保险与担保	375
第二十五条 专利技术及特殊工艺	376

第二十六条	文物及地下障碍物·····	376
第二十七条	不可抗力·····	376
第二十八条	隐蔽工程和中间验收·····	377
第二十九条	机组启动试运与考核·····	378
第三十条	工程竣工验收·····	379
第三十一条	工程保修·····	380
第三十二条	合同解除·····	381
第三十三条	合同生效及终止·····	382
第三十四条	违约责任·····	382
第三十五条	争议解决途径·····	383
第三十六条	其他事项·····	384
附录	主要法律文本·····	386
	《中华人民共和国建筑法》·····	386
	《中华人民共和国合同法》(摘录)·····	395
	《中华人民共和国招标投标法》·····	409
	《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》 法释[2004]14号·····	416
	《建设工程质量管理条例》·····	419
	《建设工程安全生产管理条例》·····	428

上篇 施工合同示范文本 逐条对照与解读

第一部分 合同协议书

第一节 合同协议书条款简述

《建设工程施工合同（示范文本）》GF-2013-0201 由四部分组成，即合同协议书、通用合同条款、专用合同条款和附件。其中，合同协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。2013 版《合同协议书》的第一部分在 1999 版的基础上，将其原来的十一条调整为十三条。主要调整如下：

将 1999 版第二条“工程承包范围”并入 2013 版第一条“工程概况”中；将 1999 版第八条“承包人向发包人承诺”作为 2013 版第七条“承诺”的第二款，1999 版第九条“发包人向承包人承诺”作为 2013 版第七条“承诺”的第三款，并增加“共同承诺不签阴阳合同”作为第三款。

同时，2013 版新增第五条“项目经理”，并将 1999 版第十条“合同生效”中的签订时间、签订地点分别单列为 2013 版第九条的“签订时间”和第十条的“签订地点”。

最后，将 1999 版《通用条款》第 47 条有关补充条款的内容提到《协议书》部分，将其单列为 2013 版第十一条“补充协议”，将 1999 版《通用条款》第 46 条有关合同份数的内容提到《协议书》中单列为 2013 版第十三条“合同份数”。从而由此形成了 2013 版《合同协议书》的十三条内容。具体演变过程见表 1-1。

《合同协议书》各条款的演变过程归纳

表 1-1

1999 版相应条款	主要演变过程	2013 版条款情况
一、工程概况	将 1999 版第二条“工程承包范围”并入	一、工程概况
二、工程承包范围	将 1999 版的该条内容并入 2013 版第一条“工程概况”中	
三、合同工期	从 1999 版的第三条调整到 2013 版的第二条	二、合同工期
四、质量标准	从 1999 版的第四条调整到 2013 版的第三条	三、质量标准
五、合同价款	从 1999 版的第五条调整到 2013 版的第四条，并就条款名称予以变更	四、签约合同价与合同价格形式
无相应条款	新增条款	五、项目经理
六、合同文件构成	基本相同，但新增了第三款	六、合同文件构成
八、承包人向发包人承诺 九、发包人向承包人承诺	将 1999 版第八条和第九条合并后并增加了“共同承诺不签阴阳合同”第三款	七、承诺

续表

1999 版相应条款	主要演变过程	2013 版条款情况
七、词语含义	内容基本相同	八、词语含义
十 合同生效	将 1999 版第十条“合同生效”中的第一款作为 2013 版新增的第九条	九、签订时间
	将 1999 版第十条“合同生效”中的第二款作为 2013 版新增的第十条	十、签订地点
《通用条款》第十一节“其他”第 47 条	通用条款第十一节“其他”中第 47 条中的相关内容作为新增的本条	十一 补充协议
十、合同生效	将 1999 版第十条“合同生效”中第三款作为 2013 版新增的第十二条	十二、合同生效
《通用条款》第十一节“其他”第 46 条	将通用条款第十一节“其他”中第 46 条中的相关内容作为 2013 版新增的第十三条	十三、合同份数

第二节 合同协议书条款对照与解读

一、工程概况

【条款比较】

☞ 2013 版条款

发包人(全称): _____。

承包人(全称): _____。

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

一、工程概况

1. 工程名称: _____。

2. 工程地点: _____。

3. 工程立项批准文号: _____。

4. 资金来源: _____。

5. 工程内容: _____。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件 1)。

6. 工程承包范围: _____。

☞ 1999 版相应条款

发包人(全称): _____。

承包人（全称）：_____。

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协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：_____。

工程地点：_____。

工程内容：_____。

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表（附件1）

工程立项批准文号：_____。

资金来源：_____。

【二者差异】

在将1999版第二条“工程承包范围”合并到2013版的第一条中作为第六款的同时，也对其他款项作了相应的顺序调整。2013版与1999版相应条款的主要差异见表1-2。

第一条“工程概况”与1999版相应条款主要差异归纳 表1-2

结构上的主要差异	内容上的主要差异
1. 增加第六款“工程承包范围”； 2. 重新排序工程概况的各款项	增加的第六款“工程承包范围”是由1999版《协议书》中第二条内容并入所得

【解读说明】

合同是指当事人之间设立、变更、终止某种权利义务关系的协议。合同概念之下，可以容纳财产、身份、行政、劳动等不同性质的多种法律关系。除婚姻、收养、监护等身份关系，平等民事主体之间设立、变更或终止的民事权利义务关系的协议主要适用《中华人民共和国合同法》^①。

由于建设工程施工合同是以先由承包人按时保质完成建设工程、后由发包人按时足额支付工程价款为履行顺序的特殊承揽合同^{②③}，因此除非有其他特别法的规定^{④⑤}，否

① 《中华人民共和国合同法》第二条规定：“本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。”

② 《中华人民共和国合同法》第二百六十九条规定：“建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。”

③ 《中华人民共和国合同法》第二百七十九条规定：“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。建设工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”

④ 《中华人民共和国立法法》第八十三条规定：“同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定；新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定。”

⑤ 《中华人民共和国合同法》第一百二十三条规定：“其他法律对合同另有规定的，依照其规定。”

则建设工程施工合同应适用《中华人民共和国合同法》分则的第十六章(关于建设工程合同的章节)的规定,如果第十六章没有规定的,则适用第十五章(关于加工承揽合同的章节)的相关规定^①,如果第十五章还没有规定,原则上适用《中华人民共和国合同法》总则及其分则或者其他法律最类似的规定^②。图 1-1 反映了施工承包合同的本质及其关于法律适用位阶的情况。

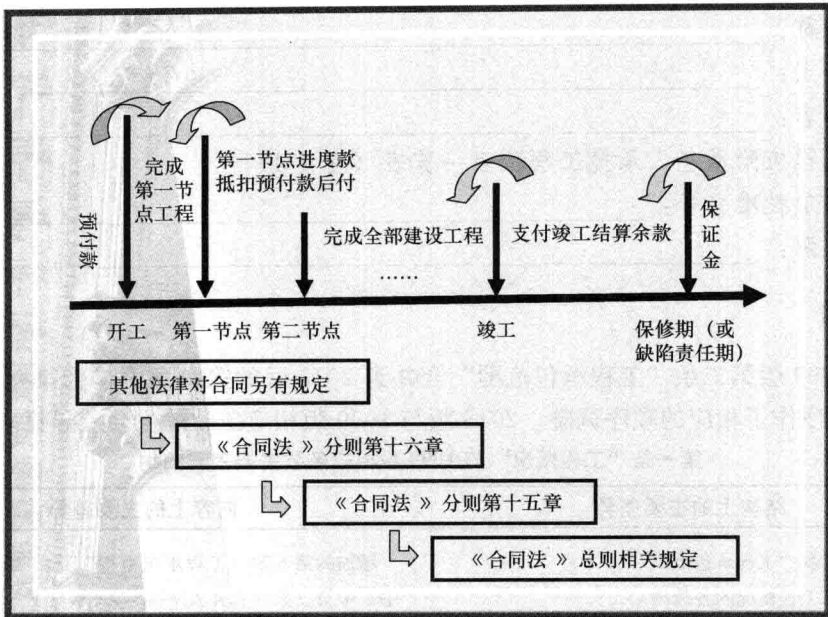


图 1-1 建设工程施工合同履行顺序及法律适用位阶归纳图

建设工程施工合同的权利和义务指向的标的物是具体的建设工程,因此,规定发包人和施工承包人权利和义务的合同,理应适用《中华人民共和国建筑法》的相关规定^③。

承包范围是指发包人发包给承包人的工作范围。从理论上说,仅是二维封闭的工作区间。但实务中,往往还包括在该封闭区间里应完成的工作内容。例如:1号厂房、2号厂房、综合楼以及全部厂区土建和安装工程。

【提醒建议】

建设工程既可直接发包,也可招标发包^④,因此,本律师提醒:如果通过招标发包最

① 《中华人民共和国合同法》第二百八十七条规定:“本章(第十六章建设工程合同)没有规定的,适用承揽合同的有关规定。”

② 《中华人民共和国合同法》第一百二十四条规定:“本法分则或者其他法律没有明文规定的合同,适用本法总则的规定,并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。”

③ 《中华人民共和国建筑法》第二条规定:“在中华人民共和国境内从事建筑活动,实施对建筑活动的监督管理,应当遵守本法。”

④ 《中华人民共和国建筑法》第十九条规定:“建筑工程依法实行招标发包,对不适于招标发包的可以直接发包。”

终签订施工承包合同的，双方还应遵守《中华人民共和国招标投标法》的相关规定^①。

虽然建设工程合同是属于特殊的承揽合同，但是，本律师提醒：建设工程合同还具有以下特点：签约往往经过招投标程序^②，签约主体往往需要具备相应资质^③，签约主体均无任意单方解除权^{④,⑤}，承包人并无留置权^⑥，但有工程款优先受偿权^⑦，合同履行具有专业性和遵循惯例的特点。

为了避免不必要的误解，本律师建议：工程名称应填写官方名称，并且填写时应填写全称。同样，工程地点也应填写详细。另外，本律师提醒：此处工作内容未必完全等同于承包人合同项下的全部工作内容，并且，工程立项批准文号是指应当立项的工程项目的立项批准文号，与取得土地使用权证的文号不是一个概念。而资金来源是指建设本工程所需资金的获取方式或渠道。因此，本律师建议：可以根据资金来源情况，填写财政拨款或股东投资等内容。

承包人必须在其资质等级许可的业务范围内从事建筑活动^⑧，否则有可能导致签订的

① 《中华人民共和国建筑法》第十六条规定：“建筑工程发包与承包的招标投标活动，应当遵循公开、公正、平等竞争的原则，择优选择承包单位。建筑工程的招标投标，本法没有规定的，适用有关招标投标法律的规定。”

② 《中华人民共和国招标投标法》第三条第一款规定：“在中华人民共和国境内进行下列建设工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：

- (一) 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- (二) 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- (三) 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。”

③ 《中华人民共和国建筑法》第十三条规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

④ 《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》第九条规定：“发包人具有下列情形之一，致使承包人无法施工，且在催告的合理期限内仍未履行相应义务，承包人请求解除建设工程施工合同的，应予支持：

- (一) 未按约定支付工程款的；
- (二) 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的；
- (三) 不履行合同约定的协助义务的。”

⑤ 《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》第八条规定：“承包人具有下列情形之一，发包人请求解除建设工程施工合同的应予支持：

- (一) 明确表示或者以行为表明不履行合同主要义务的；
- (二) 合同约定的期限内没有完工，且在发包人催告的合理期限内仍未完工的；
- (三) 已经完成的建设工程质量不合格，并拒绝修复的；
- (四) 将承包的建设工程非法转包、违法分包的。”

⑥ 《中华人民共和国合同法》第二百六十四条规定：“定作人未向承揽人支付报酬或者材料费等价款的，承揽人对完成的工作成果享有留置权，但当事人另有约定的除外。”

⑦ 《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”

⑧ 《中华人民共和国建筑法》第十三条规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

施工承包合同无效^①。因此,本律师提醒:承包范围中工作内容应当与承包人的资质性质相一致,承包范围中工作范围应与承包人的资质等级相匹配。

为了避免不必要的经济纠纷,本律师提醒:对于承包范围描述应当做到明确、周全,在空间上,不重叠,不真空;在内容上,不包含、不漏项。

二、合同工期

【条款比较】

☞ 2013 版条款

计划开工日期:_____年_____月_____日。

计划竣工日期:_____年_____月_____日。

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。

☞ 1999 版相应条款

三、合同工期

开工日期:_____。

竣工日期:_____。

合同工期总日历天数_____天。

【二者差异】

1999 版相应条款中的内容更具体、更明确,但 1999 版和 2013 版主要内容基本相同,2013 版与 1999 版相应条款主要差异见表 1-3。

第二条“合同工期”与 1999 版相应条款主要差异归纳

表 1-3

结构上的主要差异	内容上的主要差异
1. 在“开工日期”和“竣工日期”前均增加“计划”二字; 2. 在原第二款“工期总日历天数”后增加关于工期最终确定的处理说明	1. 为了明确“合同工期”就是计划工期,2013 版在“开工日期”和“竣工日期”前均增加定语“计划”。 2. 明确绝对数与相对数不一致时以绝对数为准

【解读说明】

合同工期是指计划完成承包范围内的工程量所需要的天数(包括法定节假日)。该天数应当等于计划竣工日期与计划开工日期之间的绝对天数。

开工日期是指承包人计划开始施工并起算建设工期的日期。竣工日期是承包人计划完成建设工程并终止计算建设工期的截止日期。

^① 《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》第一条第(一)项规定:“建设工程施工合同具有下列情形之一的,应当根据中华人民共和国合同法第五十二条第(五)项的规定,认定无效:

(一) 承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的;

事实上,1999 版示范文本中所表述的开工日期和竣工日期理所当然是计划的开工日期和计划的竣工日期,而 2013 版采取更为完整的描述使这一真实意思的表达更为明确。同时,描述工期可以用相对数和绝对数表达,但是在合同订立时不排除可能出现二者不一致的情形,因此,2013 版对该情况的处理作了明确约定,即以绝对数的表达作为工期确定的最终依据。

【提醒建议】

通常情况下,实际开工以发包人签发开工令的日期为准,但是,本律师提醒:一般情况下,发包人签发开工令的前提是取得施工许可证^①,否则,可能被处以责令停工等行政处罚^②。

为了保证工程质量,建设工期应大于或者等于合理工期^③,否则,当事人存在承担相应的行政处罚^④的风险。因此,本律师提醒:双方除了注意约定的工期是否在法定的合理工期范畴内,更应注意就工程实际而言,约定的工期是否合理。

三、质量标准

【条款比较】

☞ 2013 版条款

工程质量符合_____标准。

☞ 1999 版条款

四、质量标准

工程质量标准:_____。

【二者差异】

本条与 1999 版相应条款内容基本相同,仅在“工程质量”后增加了“符合”二字,使其表达更为顺畅。具体 2013 版与 1999 版相应条款主要差异见表 1-4。

第三条“质量标准”与 1999 版相应条款主要差异归纳

表 1-4

结构上的主要差异	内容上的主要差异
将 1999 版相应条款调整为 2013 版的第三条	仅在“工程质量”后增加“符合”二字

① 《中华人民共和国建筑法》第七条第一款规定:“建筑工程开工前,建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证;但是,国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。”

② 《中华人民共和国建筑法》第六十四条规定:“违反本法规定,未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的,责令改正,对不符合开工条件的责令停止施工,可以处以罚款。”

③ 《建设工程质量管理条例》第十条第一款规定:“建设工程发包单位不得迫使承包方以低于成本的价格竞标,不得任意压缩合理工期。”

④ 《建设工程质量管理条例》第五十六条第(二)项规定:“违反本条例规定,建设单位有下列行为之一的,责令改正,处 20 万元以上 50 万元以下的罚款:……(二)任意压缩合理工期的;……”