

· 房地产法律实务用书 ·

承包人专用
《建设工程施工合同（示范文本）》
(GF-2013-0201)风险提示

王法清 编著

合同条文 应用及风险提示
法条链接 施工索赔

山东大学出版社

承包人专用
《建设工程施工合同(示范文本)》
(GF-2013-0201)风险提示

王法清 编著

山东大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

承包人专用《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)风险提示 / 王法清编著. — 济南: 山东大学出版社, 2015. 6

ISBN 978-7-5607-5289-1

I. ①承… II. ①王… III. ①建筑工程—工程施工—经济合同—研究—中国 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 114180 号

责任编辑: 李 港

封面设计: 张 荔

出版发行: 山东大学出版社

社 址 山东省济南市山大南路 20 号

邮 编 250100

电 话 市场部(0531)88364466

经 销: 山东省新华书店

印 刷: 济南继东彩艺印刷有限公司

规 格: 787 毫米×1092 毫米 1/16

18.75 印张 421 千字

版 次: 2015 年 6 月第 1 版

印 次: 2015 年 6 月第 1 次印刷

定 价: 68.00 元

版权所有, 盗印必究

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社营销部负责调换

序

大规模的房地产开发与建设，催生了我国专门从事房地产法律服务的专业律师队伍，各类专著并不乏见。可以说，房地产领域的法律服务水平亦有了长足的发展和提高。春节过后，王法清律师通过律协秘书科转送过两本书来请我作序，乍一看是关于使用建设工程施工合同示范文本风险提示的，还没有引起我太多的重视，作为房地产专业律师来说，对施工合同风险进行提示不过是寻常业务罢了。可是，当我翻看了其中的内容时，便为之所吸引，其内容几乎涉及施工管理的方方面面，堪称一部施工管理全书。其中有些隐含的合同风险，如不加以特别提示，还真看不出来。

2013版施工合同示范文本在借鉴《FIDIC施工合同条件》（1999版红皮书）基础上，根据我国近十多年来法律环境的变化，对1999版施工合同示范文本进行了全面修改，增加了双向担保、合理调价、缺陷责任期、工程系列保险、索赔期限、双倍赔偿、争议评审等多项新的制度。据我所知，围绕着实务中如何应用该示范文本，已有多部专著问世。这些专著大都是对该示范文本的综合性解读，而王法清律师编著的《发包人专用〈建设工程施工合同（示范文本）〉（GF-2013-0201）风险提示》和其姊妹篇《承包人专用〈建设工程施工合同（示范文本）〉（GF-2013-0201）风险提示》，则是分别从发包人的角度和承包人的角度对在使用该示范文本签订施工合同时应当注意的风险所作的提示。我感觉到该书有三个显著特点：

第一是有较强的针对性。采用示范文本，一方面会减少当事人反复磋商的工作量，提高签约效率；另一方面，可避免双方当事人合同利益的严重失衡，保持权利义务大致对等，引导和规范当事人的市场行为，控制合同风险。但是，由于发包人和承包人分属于合同利益的相对方，其面临的风险点也不一样。该书没有对合同风险泛泛而谈，而是根据发包人和承包人在合同中所处的不同地位和特点，分别作出提示，无论发包人还是承包人使用示范文本，都会从该书中比较容易地找出其应当关注的风险点，因而提高了该书的针对性。

第二是有较高的实用性。作者所作的风险提示均以实务操作为着眼点，比较中肯到位，其中不乏作者的自身经验、服务心得和研究成果，与同行和社会分享。同

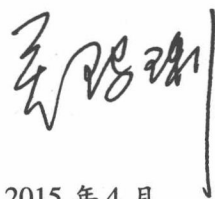
时，把示范文本所可能涉及的一些行政规章和地方性法规、规章及规范性文件、司法指导意见加以搜集、归纳辑录于风险提示之后，一目了然，实用立见。即使对于房地产专业律师，该书也是一套值得参考的工具书。另外，书中还附录了作者的一篇“施工索赔简论”，对示范文本中涉及的施工索赔事件、索赔程序、索赔与违约责任和诉讼时效的关系等进行了比较系统全面的介绍和阐述，对合同当事人了解索赔、认识索赔、应用索赔，当有所助。

第三是有较好的可读性。按照“合同条文”、“应用及风险提示”、“法条链接”的体例编排，比较符合一般人的阅读习惯和接受顺序，使人易于阅读和理解。该书内容虽然非常专业，其中涉及许多技术性规范和专业术语，但语言文字简洁流畅易懂，没有一般的专业书籍那么枯燥、艰涩。即使外行，读起来也不会觉得多么困难。

作者原是法院系统的一名优秀法官，从事审判工作20余年，有着丰富的审判工作经验和较深的理论功底，曾荣获山东省“全省人民满意好法官”等荣誉称号。现为山东大地人律师事务所专职律师、淄博市律师协会商事专业委员会委员、淄博仲裁委员会仲裁员。虽年近退休，仍勤耕不辍，潜心钻研业务，尤其潜心于房地产领域的法律事务。自2013版施工合同示范文本颁行以来，为了指导企业正确理解和使用示范文本，先后自费参加了数次专题研讨班和培训班的培训学习，收集整理了大量的规范性文件和资料。该书即是其心血的结晶。其中既有法官的思维，也有律师的思维，是从事该领域律师的一本非常实用的工具书。希望有志于从事房地产法律服务的专业律师，在服务的专业化、精细化上做文章，通过有效的服务，推动房地产开发企业和建筑施工企业的施工合同风险防控能力和施工管理水平，减少纠纷，促进建筑市场的有序竞争和健康发展，也期待着律师界有更加优秀的作品问世。

是为序。

淄博市人大常委会 原副主任
淄博市律师协会 会长



2015年4月

目 录

第一编 承包人专用《建设工程施工合同（示范文本）》 （GF-2013-0201）风险提示

说明	1
一、《示范文本》的组成	1
二、《示范文本》的性质和适用范围	2
第一部分 合同协议书	3
一、工程概况	3
二、合同工期	5
三、质量标准	5
四、签约合同价与合同价格形式	6
五、项目经理	7
六、合同文件构成	7
七、承诺	8
八、词语含义	8
九、签订时间	8
十、签订地点	8
十一、补充协议	8
十二、合同生效	9
十三、合同份数	10
第二部分 通用合同条款	11
1. 一般约定	11
1.1 词语定义与解释	11

1.2	语言文字	33
1.3	法律	33
1.4	标准和规范	35
1.5	合同文件的优先顺序	37
1.6	图纸和承包人文件	38
1.7	联络	41
1.8	严禁贿赂	42
1.9	化石、文物	43
1.10	交通运输	45
1.11	知识产权	48
1.12	保密	51
1.13	工程量清单错误的修正	52
2.	发包人	54
2.1	许可或批准	54
2.2	发包人代表	55
2.3	发包人人员	56
2.4	施工现场、施工条件和基础资料的提供	56
2.5	资金来源证明及支付担保	58
2.6	支付合同价款	59
2.7	组织竣工验收	60
2.8	现场统一管理协议	61
3.	承包人	62
3.1	承包人的一般义务	62
3.2	项目经理	64
3.3	承包人人员	68
3.4	承包人现场查勘	70
3.5	分包	71
3.6	工程照管与成品、半成品保护	77
3.7	履约担保	78
3.8	联合体	79
4.	监理人	81
4.1	监理人的一般规定	81
4.2	监理人员	83
4.3	监理人的指示	85
4.4	商定或确定	87
5.	工程质量	88
5.1	质量要求	88

5.2	质量保证措施	91
5.3	隐蔽工程检查	95
5.4	不合格工程的处理	97
5.5	质量争议检测	98
6.	安全文明施工与环境保护	99
6.1	安全文明施工	99
6.2	职业健康	112
6.3	环境保护	114
7.	工期和进度	117
7.1	施工组织设计	117
7.2	施工进度计划	120
7.3	开工	122
7.4	测量放线	124
7.5	工期延误	125
7.6	不利物质条件	127
7.7	异常恶劣的气候条件	129
7.8	暂停施工	130
7.9	提前竣工	135
8.	材料与设备	136
8.1	发包人供应材料与工程设备	136
8.2	承包人采购材料与工程设备	137
8.3	材料与工程设备的接收与拒收	138
8.4	材料与工程设备的保管与使用	140
8.5	禁止使用不合格的材料和工程设备	142
8.6	样品	144
8.7	材料与工程设备的替代	145
8.8	施工设备和临时设施	146
8.9	材料与设备专用要求	147
9.	试验与检验	147
9.1	试验设备与试验人员	147
9.2	取样	148
9.3	材料、工程设备和工程的试验和检验	150
9.4	现场工艺试验	151
10.	变更	153
10.1	变更的范围	153
10.2	变更权	154
10.3	变更程序	156

10.4	变更估价	156
10.5	承包人的合理化建议	158
10.6	变更引起的工期调整	159
10.7	暂估价	159
10.8	暂列金额	162
10.9	计日工	163
11.	价格调整	165
11.1	市场价格波动引起的调整	165
11.2	法律变化引起的调整	167
12.	合同价格、计量与支付	170
12.1	合同价格形式	170
12.2	预付款	171
12.3	计量	174
12.4	工程进度款支付	175
12.5	支付账户	182
13.	验收和工程试车	182
13.1	分部分项工程验收	182
13.2	竣工验收	184
13.3	工程试车	189
13.4	提前交付单位工程的验收	191
13.5	施工期运行	192
13.6	竣工退场	192
14.	竣工结算	194
14.1	竣工结算申请	194
14.2	竣工结算审核	195
14.3	甩项竣工协议	197
14.4	最终结清	197
15.	缺陷责任与保修	199
15.1	工程保修的原则	199
15.2	缺陷责任期	200
15.3	质量保证金	202
15.4	质量保证金	204
16.	违约	207
16.1	发包人违约	207
16.2	承包人违约	210
16.3	第三人造成的违约	214
17.	不可抗力	214

17.1 不可抗力的确认	214
17.2 不可抗力的通知	216
17.3 不可抗力后果的承担	217
17.4 因不可抗力解除合同	219
18. 保险	220
18.1 工程保险	220
18.2 工伤保险	222
18.3 其他保险	223
18.4 持续保险	224
18.5 保险凭证	224
18.6 未按约定投保的补救	224
18.7 通知义务	225
19. 索赔	226
19.1 承包人的索赔	226
19.2 对承包人索赔的处理	228
19.3 发包人的索赔	229
19.4 对发包人索赔的处理	230
19.5 提出索赔的期限	231
20. 争议解决	231
20.1 和解	231
20.2 调解	231
20.3 争议评审	232
20.4 仲裁或诉讼	233
20.5 争议解决条款效力	233
第三部分 专用合同条款	234
1. 一般约定	234
2. 发包人	237
3. 承包人	237
4. 监理人	239
5. 工程质量	240
6. 安全文明施工与环境保护	240
7. 工期和进度	241
8. 材料与设备	242
9. 试验与检验	243
10. 变更	243
11. 价格调整	244

12. 合同价格、计量与支付	245
13. 验收和工程试车	247
14. 竣工结算	248
15. 缺陷责任期与保修	249
16. 违约	250
17. 不可抗力	251
18. 保险	251
20. 争议解决	252

第二编 附 录

附录一 施工索赔简论——兼述 2013 版建设工程施工合同示范文本索赔	269
一、索赔的概念及分类	269
二、承包人的索赔	271
三、发包人的索赔	275
四、索赔与违约责任和诉讼时效的关系	279
五、几点建议	283
附录二 主要涉法文件索引	284
一、法律	284
二、法规	284
三、规章	285
四、司法解释及地方法院指导意见	287
五、地方性法规及规范性文件	288
后 记	289

第一编

承包人专用

《建设工程施工合同（示范文本）》 （GF-2013-0201）风险提示

说 明

为了指导建设工程施工合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-1999-0201）进行了修订，制定了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

（一）合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 13 条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价与合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效等重要内容，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，就工程建设的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款共计 20 条，具体条款分别为：一般约定、发包人、承包人、监理人、工程质量、安全文明施工与环境保护、工期和进度、材料与设备、试验与检验、变更、

价格调整、合同价格、计量与支付、验收和工程试车、竣工结算、缺陷责任与保修、违约、不可抗力、保险、索赔和争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，又考虑了建设工程施工管理的特殊需要。

（三）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商，对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致。

2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款。

3. 在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或画“/”。

二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》为非强制性使用文本。《示范文本》适用于房屋建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、装修工程等建设工程的施工承发包活动，合同当事人可结合建设工程具体情况，根据《示范文本》订立合同，并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

第一部分 合同协议书

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，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：

一、工程概况

1. 工程名称：_____。

2. 工程地点：_____。

应用及风险提示

1. 填写该工程所在的详细地点，以诉讼方式解决合同争议时，对于确定管辖法院具有重要意义。

2. 对于确定工程所在地的法律适用具有重要意义。

3. 工程立项批准文号：_____。

应用及风险提示

1. 填写完整的工程立项批准文号。《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）规定：“对于企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制和备案制。其中，政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准，其他项目无论规模大小，均改为备案制。”据此，项目立项已由单一的审批制，改革为审批制、核准制和备案制，故在工程立项批准文号中即已表明本合同工程是经过审批立项、核准立项还是备案立项的建设项目。

2. 通过发包人提供的立项批准文号，即可大致判断出发包人发包的建设工程属于哪一类（审批类/核准类/备案类）、哪一级批准（审批/核准/备案）的建设项目。为进

一步核实项目工程的真实性，也可以要求发包人提供立项批准/核准/备案文件原件，还可以自行调查该项目立项批准/核准/备案文件的真实性。这不仅有助于承包人在合同签订过程中辨别该合同标的之真伪，还有助于承包人在签约过程中将其作为一个风险系数指标予以考虑和权衡。

3. 最好填写建设用地规划许可证号和建设工程规划许可证号。在我国，一个建设项目是否合法、是否能够对外发包和开工建设，除了要有立项批准文件外，还要取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。通过发包人提供的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，可以进一步判断出该工程项目的真实性和合法性，以防止他人冒充发包人骗取保证金、虚拟建设项目骗取中介费等。

4. 如果建设项目缺乏立项、用地规划和建设工程规划等相关审批和许可手续，施工许可证也会无法取得，即使签订施工合同并已开工建设，也有可能被行政主管部门勒令停工，甚至被认定为违法工程，进而使工程款和保证金无法及时收回。

5. 根据目前的司法实务，在没有取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证情形下，施工合同无效。

法条链接

1. 《浙江省高级人民法院民事审判第一庭关于印发〈关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干问题的解答〉的通知》

发包人未取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，与承包人签订建设工程施工合同的，应认定合同无效；但在一审庭审辩论终结前取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证或者经主管部门予以竣工核实的，可认定有效。

发包人未取得建设用地使用权证或建筑工程施工许可证的，不影响建设工程施工合同的效力。

2. 《北京市高级人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答》（京高法发〔2012〕245号）

发包人就尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等行政审批手续的工程，与承包人签订的建设工程施工合同无效。但在一审法庭辩论终结前，发包人取得相应审批手续或者经主管部门批准建设的，应当认定合同有效。

发包人未取得建筑工程施工许可证的，不影响施工合同的效力。

4. 资金来源：_____。

应用及风险提示

1. 证明其资金来源的合法性。资金来源是指获得该工程建设资金的方式或者渠道，如国家投资、自筹资金、银行贷款、利用有价证券市场筹措以及外商投资等。如果资金来源有多种来源方式，则应当列明不同的来源方式及其所占比例。^①

^① 参见周吉高主编：《2013版〈建设工程施工合同（示范文本）应用指南与风险提示〉》，中国法制出版社2013年8月第1版，第34页。

2. 判断发包人的支付能力。根据发包人提供的资金来源, 可以作为判断其是否能够及时支付工程价款的依据。

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)。

应用及风险提示

1. 工程内容应当反映工程状况的一些基本指标, 如建设规模、结构特征等。对于房屋建筑工程, 应填写建筑面积、层数、层高、结构类型、用途、占地面积等; 对于道路、隧道、桥梁、堤坝等其他土木建筑工程, 工程内容应填写反映设计生产能力或者工程效益的指标, 如长度、跨度、容量等。^①

2. 承包的工程属于群体工程的, 应当按照合同附件1《承包人承揽工程项目一览表》列明的科目内容逐一填写, 避免漏填。

3. 漏填工程内容, 在履行过程中有可能会产生争议。

6. 工程承包范围: _____。

应用及风险提示

1. 应以招标文件或施工图纸体现的工作范围和内容作为依据填写。如可以填写土建工程、线路工程、管道工程、设备安装工程、装饰装修工程等的一个或若干个。更具体一些, 可注明是否包括采暖、卫生、煤气、电气、通风、围墙、绿化等工程。

2. 在填写承包范围和承包内容时, 需要由设计、技术与造价人员结合图纸、规范和招标文件共同进行准确界定。对于发包人在提供的图纸和工程量清单中没有明确列明的项目, 不可主观臆断, 随意写入承包范围。^②

二、合同工期

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。

三、质量标准

工程质量符合_____标准。

① 参见周吉高主编:《2013版〈建设工程施工合同(示范文本)应用指南与风险提示〉》,第35页。

② 参见周吉高主编:《2013版〈建设工程施工合同(示范文本)应用指南与风险提示〉》,第35页。

应用及风险提示

1. 建筑工程质量是对工程的安全、耐久、适用、经济、环保、美观等特性的综合要求，应当根据有关施工质量验收规范、双方当事人在专用合同条款中的特殊约定，在空格处作相应填写。^①

2. 避免约定的工程质量标准不规范，导致质量违约责任争议。

3. 避免约定应由发包人申请评选的奖项和不存在的优良工程质量标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价：

人民币（大写）_____（¥_____元）。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）_____（¥_____元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥_____元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥_____元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）_____（¥_____元）。

2. 合同价格形式：_____。

应用及风险提示

1. 避免漏填项目和费用。签约合同价为承包人完成合同约定之承包范围内工程的价款总和，因此，要将整个承包范围内的所有价款包括安全文明施工费、材料和工程设备暂估价金额、专业工程暂估价金额、暂列金额等作准确填写。若采用工程量清单计价方式计价，根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2013）第4.1.4项的规定，工程量清单应由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单、税金项目清单组成，签约合同价即为分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单、税金项目清单对应价款之和。

2. 承包范围中已经包含了发包人指定分包专业工程或者暂估价项目，故在签约合同价中也要包含指定分包专业工程价款或者暂估价项目价款，避免出现承包范围与签约合同价不一致而产生争议。

^① 参见周吉高主编：《2013版〈建设工程施工合同（示范文本）应用指南与风险提示〉》，第37页。