

2013版

北京市教育委员会人才强教项目资助



建设工程施工合同 (示范文本) 条文注释与应用指南

主编 何佰洲 宿辉

中国建筑工业出版社

2013 版

建设工程施工合同（示范文本） 条文注释与应用指南

主编 何佰洲 宿 辉

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) 条文注释与应用指南/何佰洲, 宿辉主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 7

ISBN 978-7-112-15542-2

I. ①建… II. ①何… ②宿… III. ①建筑工程-经济合同-范文-中国-指南②建筑工程-经济合同-合同法-法律解释-中国-指南 IV. ①TU723.1-62②D923.65-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 133830 号

本书介绍了 2013 版建设工程施工合同 (示范文本) 修订的背景和修订原则。对范本《协议书》逐条进行了说明; 对《通用合同条款》进行了条文注释, 详细阐述了合同条文的主要内容、法律依据和注意事项; 编写了《专用合同条款》的应用指南, 指导合同使用者能够规范填写专用条款。

本书完整梳理了我国现行的工程法律体系, 并参考国际惯例, 对 2013 版施工合同范本进行了完整的解读。本书可以作为建设单位、施工单位、监理单位以及其他工程项目参与方签订施工合同的工具书使用。也可以作为高等学校工程管理专业和土木工程专业及其他专业科技人员学习工程合同管理的参考教材使用。

* * *

责任编辑: 刘 江

责任设计: 董建平

责任校对: 刘梦然 党 蕾

建设工程施工合同 (示范文本)

条文注释与应用指南

主编 何佰洲 宿 辉

*

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

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 13¼ 字数: 310 千字

2013 年 6 月第一版 2013 年 6 月第一次印刷

定价: 39.00 元

ISBN 978-7-112-15542-2

(24125)

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

按照国务院办公厅国办发〔1990〕13号文件《关于在全国逐步推行经济合同示范文本制度请示的通知》的要求,我国自20世纪90年代开始施行建设工程合同示范文本制度。1999年12月,原建设部和原国家工商行政管理局对1991版示范文本进行了修订,发布了《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—1999—0201)。该版合同对于规范建筑市场主体的交易行为,维护参建各方的合法权益起到了重要的作用。

但是,随着我国建设工程法律体系的日臻完善、项目管理模式的日益丰富、造价体制改革的日趋深入,1999版施工合同示范文本越发不能适应工程市场环境的变化,修订工作显得尤为迫切和必要。

2009年5月,住房和城乡建设部以科研课题形式委托北京建筑工程学院(后更名为北京建筑大学)牵头,何佰洲教授为课题负责人,启动了新版施工合同示范文本的修订工作。课题组以国内建筑业企业中从事项目管理工作人员为对象进行了问卷调查,共回收问卷581份,其中有效问卷517份。参与问卷人员工作单位(含项目所在地)地域覆盖26个省、市、自治区,包含了近10个专业或相关行业。课题组在住房和城乡建设部建筑市场监管司的统一领导下,先后召开6次专题会议,广泛听取各级建设行政主管部门、施工企业、建设单位及专家学者的意见和建议,对合同范本修订稿反复进行了修改。2010年底12月份,作为课题组工作成果的示范文本送审稿通过了专家鉴定。

2011年4月,该份送审稿面向社会征求意见,住房和城乡建设部在广泛听取各方面意见建议的基础上,组织行业专家对送审稿进行了修订完善。

2013年4月,住房和城乡建设部联合国家工商行政管理总局印发建市〔2013〕56号文件,发布了2013版《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—2013—0201)。《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。

本书作者作为新版施工合同示范文本修订工作的参与者,对于合同范本的修订背景、修订依据有着相对完整的观点,本书对范本《协议书》和《通用合同条款》进行了条文注释,详细阐述了合同条文的主要内容、法律依据和注意事项;编写了《专用合同条款》的应用指南,指导合同使用者能够规范填写专用条款。

本书由何佰洲、宿辉主编。以下单位和个人对于本书编写做了大量有意义的工作:东北林业大学顾永才;中国安装协会杜昌熹;南开大学何红锋;上海建纬律师事务所朱树英;北京合森律师事务所周显峰、叶万和;中国港湾工程有限责任公司(香港)何笛以及北京建筑大学郑宪强、孙杰、王红春等。在此一并致谢。

虽然作者梳理了我国现行的工程法律体系，并参考国际工程合同惯例，试图对合同条款作出尽量科学的条文解释，但是囿于施工合同履行牵涉的法律规范庞杂，工程合同管理理论还需要在实践中不断检验，加之作者水平有限，书中难免疏漏不当之处，希望读者朋友、同行专家批评指正。

何佰洲、宿辉

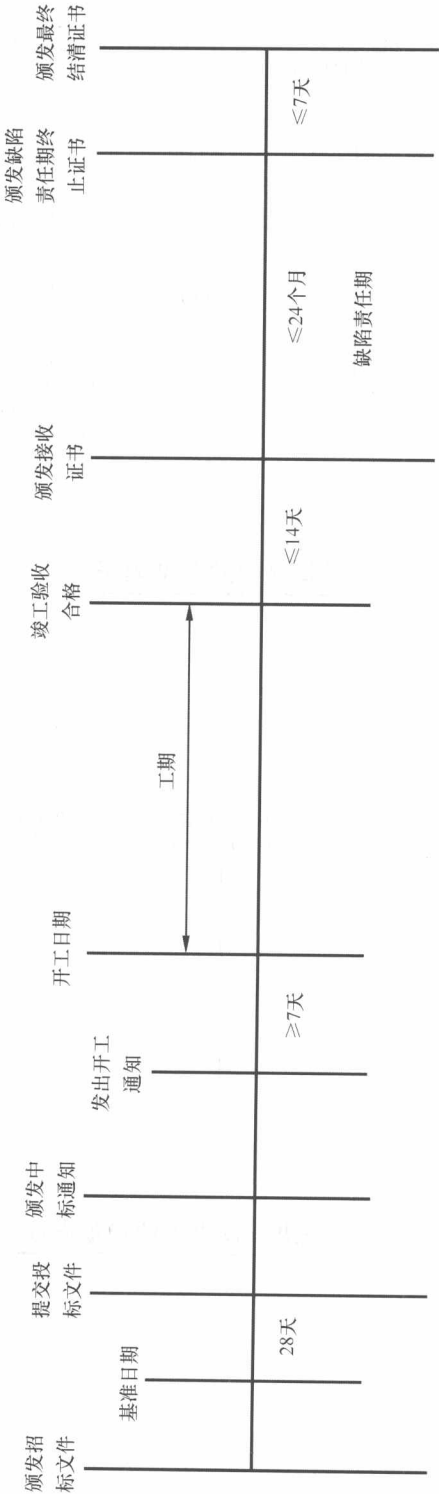
2013年6月1日

目 录

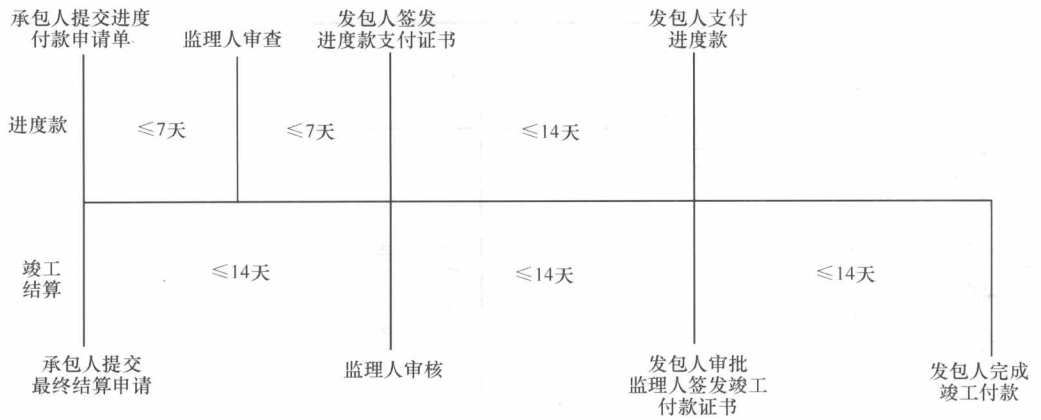
2013 版《建设工程施工合同（示范文本）》典型事件顺序	1
第 1 章 2013 版施工合同示范文本修订原则	3
1.1 《建设工程施工合同（示范文本）》修订必要性	3
1.2 2013 版施工合同编写原则	4
1.3 2013 版施工合同（示范文本）组成	6
第 2 章 《协议书》条文注释	8
2.1 合同当事人	8
2.2 工程概况	8
2.3 合同工期	9
2.4 质量标准	10
2.5 签约合同价与合同价格形式	10
2.6 项目经理	11
2.7 合同文件构成	12
2.8 承诺	12
2.9 词语含义	13
2.10 签订时间	13
2.11 签订地点	14
2.12 补充协议	14
2.13 合同生效	14
2.14 合同份数	14
第 3 章 《通用合同条款》条文注释	16
3.1 一般约定	16
3.2 发包人	30
3.3 承包人	34
3.4 监理人	40
3.5 工程质量	42
3.6 安全文明施工与环境保护	46
3.7 工期和进度	51
3.8 材料与设备	57

3.9	试验与检验	62
3.10	变更	64
3.11	价格调整	70
3.12	合同价格、计量与支付	72
3.13	验收和工程试车	78
3.14	竣工结算	84
3.15	缺陷责任与保修	86
3.16	违约	90
3.17	不可抗力	93
3.18	保险	95
3.19	索赔	98
3.20	争议解决	101
第4章	《专用合同条款》编写指南	104
附录	2013版《建设工程施工合同（示范文本）》	121

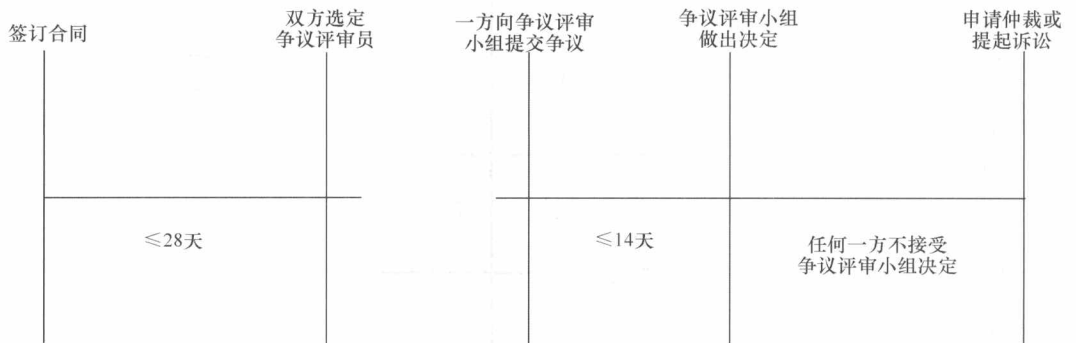
2013 版《建设工程施工合同(示范文本)》典型事件顺序



施工合同中主要事项的典型顺序



付款事项的典型顺序



解决争议事项的典型顺序

第 1 章 2013 版施工合同示范文本修订原则

1.1 《建设工程施工合同（示范文本）》修订必要性

我国的建设工程合同示范文本制度肇始于 20 世纪 90 年代，按照国务院办公厅国办发〔1990〕13 号文件《关于在全国逐步推行经济合同示范文本制度请示的通知》的要求，原建设部和原国家工商行政管理局制定了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1991—0201）；1999 年 12 月，原建设部和原国家工商行政管理局对 1991 版示范文本进行了修订，发布了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）；2003 年 8 月，原建设部和国家工商行政管理总局编制了《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》（GF—2003—0213）和《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》（GF—2003—0214），与已经颁发的《建设工程施工合同（示范文本）》配套使用。至此，我国初步建立起了较为完善的建设工程合同示范文本体系。

1999 版施工合同示范文本由协议书、通用条款、专用条款三部分组成，基本适用于各类公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管道的施工和设备安装。该版合同示范文本对于规范建筑市场主体的交易行为，维护参建各方的合法权益起到了重要的作用。

但是，随着我国建设工程法律体系的日臻完善、项目管理模式的日益丰富、造价体制改革的日趋深入，1999 版施工合同越发不能适应工程市场环境的变化，修订工作显得尤为迫切和必要。主要体现在以下几个方面：

1. 1999 版施工合同不能满足清单计价的需要

自 2003 年起，我国开始在建设工程领域推行工程量清单计价模式，并发布了国家标准《建设工程工程量清单计价规范》。

清单计价模式要求配套单价合同进行支付，但是囿于时间条件，1999 版合同主要还是体现以定额计价为基础的合同模式，只约定了总价合同、可调价格合同和成本加酬金合同三种方式。

2. 1999 版施工合同与新近法律规范存在冲突

例如示范文本“发包人工作”中约定发包人按专用条款约定的内容和时间完成办理土地征用、拆迁补偿、平整施工场地等工作，使施工场地具备施工条件，在开工后继续负责解决以上事项遗留问题。

而我国《宪法》和《物权法》的规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和

程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

根据以上法律规定，土地征收只能是国家行政机关为了公共利益的需要而实施，发包人办理土地征用、拆迁补偿已经不符合我国的法律规范。

3. 1999 版施工合同条款设置较为粗放

例如示范文本 29.1 款规定“增减合同中约定的工程量”应实施变更程序，但是未明确该工程量增减幅度达到何种程度时方进行工程变更，以及此类变更工作如何估价。从而在工程实践中导致了因合同约定不够明确产生的合同纠纷。

4. 1999 版施工合同双方权利义务不尽公平

针对承包商义务的约束条款较多，针对业主违约责任认定和赔偿约定偏少，导致合同责任无法落实。

例如示范文本 41.1 款要求“发包人承包人为了全面履行合同，应互相提供担保”而工程实践中的主要担保品种，如投标担保、预付款担保和履约担保往往都是由承包方出具，成为保护发包方利益的手段。

5. 1999 版施工合同风险分配不尽公平

1999 版施工合同没有单独的“风险”条款，也就未能以明示的方式说明承发包双方各自的风险范围。因此在建筑工程市场供求关系不平衡的客观环境下，基本将工程风险分配给了承包商，违反了工程风险均衡分配的原则。

鉴于以上客观情况，住房和城乡建设部于 2009 年 5 月启动了施工合同示范文本的修订工作，以课题方式委托原北京建筑工程学院作为牵头单位组织相关单位承担研究工作。

1.2 2013 版施工合同编写原则

1.2.1 反映建设工程领域立法最新成果的原则

此次合同修订工作，应首先注意反映近十年以来我国完善建设工程法律制度的成果，并以这些基本法律作为指导修订工作的依据。结合不同的法律形式，主要注意把握以下问题：

1. 法律层面

应将《安全生产法》、《劳动合同法》、《物权法》等法律中的相关规定，体现在施工合同的安全生产管理、职业健康保障和工程担保等具体条款中。

2. 行政法规层面

应将《建设工程安全生产管理条例》、《民用建筑节能条例》、《招标投标法实施条例》等行政法规的内容，具体约定为合同当事人的权利义务。

3. 部门规章层面

应将《建设工程价款结算暂行办法》、《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》等规定体现在施工合同结算、保修等相关条款中。

4. 司法解释层面

(1) 《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》

2013 版合同应体现挂靠施工合同无效、垫资需由双方约定、黑白合同以备案合同为准、久拖不决则以承包商报送结算资料为准等司法解释处理原则。

(2) 《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》

明确建设工程价款优先受偿权行使的限制、范围和期限。

(3) 《合同法》解释（一）、（二）关于违约金的比例问题。

5. 其他工程合同示范文本层面

2007 年以来，国家发展改革部门和建设行政主管部门针对不同的投资主体和项目类型，陆续出台了系列标准施工招标文件及合同范本，主要包括：

(1) 国家发展和改革委员会第 56 号令，由国家发改委、财政部、建设部、铁道部、交通部、信息产业部、水利部、民用航空总局、广播电影电视总局联合制定并发布的《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件试行规定》及相关附件；

(2) 住房和城乡建设部建市〔2010〕88 号文件，由住房和城乡建设部制定的《房屋建筑和市政工程标准施工招标资格预审文件》和《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》；

(3) 国家发展和改革委员会 发改法规〔2011〕3018 号文件，由国家发展改革委员会同工业和信息化部、财政部、住房和城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、广电总局、中国民用航空局，编制的《简明标准施工招标文件》和《标准设计施工总承包招标文件》；

(4) 住房和城乡建设部建市〔2011〕139 号文件，由住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局联合制定的《建设项目工程总承包合同示范文本（试行）》（GF—2011—0216）；

(5) 住房和城乡建设部建市〔2012〕46 号文件，由住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局制定的《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）。

1.2.2 借鉴国际主流标准合同文本经验的原则

修订后的施工合同应该借鉴国际主流合同条件，包括 99 版 FIDIC 系列合同条件、多边开发银行协调版（MDB）；英国土木工程师学会 ICE 编写的“新合同条件（NEC）”；以及 AIA 和 JCT 合同条件的成功经验，并适当反应国际工程合同研究的最新成果和发展趋势。具体包括：

1. 尝试引入国际通用的争端解决机制，即通过专家型争端调解委员会（DAB）作为解决工程纠纷的方式。

2. 编写《合同专用条款编写指南》，以期指导合同当事人理解合同意图，规范合同内容。

3. 引入“雇主资金安排”条款，即要求发包方对项目建设资金筹集和支付能力向承包人进行充分说明，以确保项目交易安全，维护承包人及下游分包单位和工人的权益。

4. 设“风险与保险”专节，明晰双方当事人的风险范围和风险责任，按照“便于风险管理，节约项目成本”的基本原则来分配各自风险。

1.2.3 与我国项目管理造价改革相协调的原则

1. 从合同计价方式上, 根据我国造价体制改革的进展和工程实践情况, 本次合同修订主要支持工程量清单计价模式; 通过在“专用合同条件”中对合同文件组成部分的个别约定, 本合同条件也可以适用于总价合同。

2. 从项目管理模式上, 本合同主要适用于“发包人提供或委托设计, 承包人负责施工”的传统项目管理模式, 通过在“专用合同条件”中约定适用或不适用某些专用条款, 本合同也可以应用于以“设计—采购—施工 (EPC)”或“设计—施工 (DB)”等方式进行发包的工程。

1.2.4 注重保护承包和劳务分包人权利的原则

1. 针对我国建设工程领域拖欠工程款和农民工工资的实际情况, 从工程担保的制度设计上, 设立发包人工程款支付担保。

2. 将最高人民法院《关于审理施工合同纠纷适用法律问题解释》中关于“发包人在约定时限内拖延结算, 即以承包人报送结算文件数额为准”的规定体现在施工合同中。

3. 将“按期足额给付工人工资”作为发包人向承包人支付的约束性条件, 确保承包人所得工程款能够优先支付工人工资, 防止其滥用或挪用工程款。

1.3 2013 版施工合同（示范文本）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、签约合同价和合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容, 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, 也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”或划“/”。

第2章 《协议书》条文注释

2.1 合同当事人

【条文】

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 _____ 工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议。

【条文注释】本条明确了合同当事人和订立合同的依据。

(1) 合同当事人。《合同法》第269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。

第267条同时规定，建设工程合同应当采用书面形式。

《建筑法》第15条规定，建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的，依法承担违约责任。

可见，建设工程施工合同作为重要的建设工程合同，其合同当事人为发包人和承包人。承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

(2) 订立合同依据。《合同法》第7条规定，当事人订立、履行合同，应当遵守法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序，损害社会公共利益。

根据上述规定，协议书明确订立的依据为《合同法》、《建筑法》及有关法律、法规。有关法律主要包括《招标投标法》、《政府采购法》、《劳动合同法》、《节约能源法》、《环境保护法》、《安全生产法》、《民事诉讼法》及配套的行政法规。

2.2 工程概况

【条文】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: _____。

【条文注释】本条明确了合同工程的概况。

(1) 工程名称。工程名称应与立项文件和招标文件中项目名称一致。

(2) 工程地点。明确工程地点,对于确定工程行政管辖和司法管辖具有法律意义。

(3) 工程立项批准文号。《合同法》第273条规定,国家重大建设工程合同,应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》(国发[2004]20号)的规定,为改革项目审批制度,落实企业投资自主权。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,项目的市场前景、经济效益、资金来源和产品技术方案等均由企业自主决策、自担风险,并依法办理环境保护、土地使用、资源利用、安全生产、城市规划等许可手续和减免税确认手续。

要严格限定实行政府核准制的范围,并根据变化的情况适时调整。《政府核准的投资项目目录》由国务院投资主管部门会同有关部门研究提出,报国务院批准后实施。未经国务院批准,各地区、各部门不得擅自增减《目录》规定的范围。

企业投资建设实行核准制的项目,仅需向政府提交项目申请报告,不再经过批准项目建议书、可行性研究报告和开工报告的程序。政府对企业提交的项目申请报告,主要从维护经济安全、合理开发利用资源、保护生态环境、优化重大布局、保障公共利益、防止出现垄断等方面进行核准。对于《目录》以外的企业投资项目,实行备案制。

(4) 资金来源。结合财政部《基本建设财务管理规定》、《企业财务通则》等规范性文件,资金筹集来源包括权益资金和债务资金两大类。其中权益资金包括直接投资、发行股份等方式;债务资金包括借款、发行债券等方式。

(5) 工程内容。指反映工程状况的一些指标内容。主要包括工程的建设规模、结构特征等。群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》。

(6) 工程承包范围。是指承包人在合同工程中具体完成工作的专业范围,承包范围应该在招标文件中确定,非招标项目由当事人在协议书中确定。

2.3 合同工期

【条文】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。

【条文注释】本款所约定的开工日期和竣工日期明确为“计划开工日期”、“计划竣工日期”而非“实际开工日期”、“实际竣工日期”，其约定可以绝对日期表示，也可以相对日期表示。

工期总日历天数为包含法定节假日的天数，由开工日期和竣工日期计算而来，但又明确“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”。

2.4 质 量 标 准

【条文】三、质量标准

工程质量符合_____标准。

【条文注释】《合同法》第279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”。

因此，双方当事人应该在《协议书》中约定工程质量标准。竣工工程质量标准应该符合国家标准、行业标准或双方在合同专用条件中约定适用的标准。例如《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》等。

2.5 签约合同价与合同价格形式

【条文】四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

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：