

建筑工程合同专用条款 编制及范例

JIANZHU GONGCHENG HETONG ZHUANYONG
TIAOKUAN BIANZHI JI FANLI

霍湘 宋艳芹 编著

中国建筑工程工业出版社

建筑工程合同专用条款 编制及范例

霍 湘 宋艳芹 编著

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑工程合同专用条款编制及范例/霍湘, 宋艳芹
编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2018. 2
ISBN 978-7-112-21830-1

I. ①建… II. ①霍…②宋… III. ①建筑工程-经济
合同-文件-编制-范文-中国 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 030390 号

责任编辑: 赵晓菲 张智芊

责任校对: 王 瑞

建筑工程合同专用条款编制及范例

霍 湘 宋艳芹 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路 9 号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 字数: 270 千字

2018 年 4 月第一版 2018 年 7 月第二次印刷

定价: 38.00 元

ISBN 978-7-112-21830-1
(31545)

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

项目管理是围绕合同管理展开的，站在建设单位掌控力的角度看，合同谈判前的强势，会随着合同的签订与实施转向弱化，因为建设单位确认合同条款的过程也伴随着项目实施能力的委托或者渡让。

如何更好地利用合同条款平衡进度、安全、质量、投资这四个主要的制约因素，如何通过奖罚条款细节把承包人的利益目标收拢到与建设单位定义项目成功的标准上来，对建设单位的项目实施至关重要。

2017年3月3日，住房城乡建设部在《工程质量安全提升行动方案》中要求“特别是要强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任”；6月20日，住建部和财政部联合下发了新的《建设工程质量保证金管理办法》，进一步降低了施工单位的履责成本；9月22日，住建部和国家工商总局联合下发了新的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201），细化了质量保证金的过程管理；建设领域履责监管重点开始朝建设单位转向。

如何应对这种监管要求的变化呢？笔者认为合同条款制订也是适应这种调整的第一站。

大家知道，除2017年新颁布的施工合同示范文本外，现行的勘察、设计、监理合同范本分别是2012~2015年颁布的，专用条款的书写习惯偏向原则性和框架性的描述。这些指向阶段性成果的条款，最后虽然具备对照结果向责任方追责的功能，但难以达到预控的管理目的。另外，各方现场派驻机构签字及印鉴使用的不规范，也会给行使最终追责带来难度，建设单位的管理弱势就在于此。

本书在全面遵循现有合同范本通用条款的前提下，从合同专用条款的书写范例入手，辅以对专用条款范例设置初衷的描述，来帮助建设单位管理人员理解和执行合同管理中的关键要素，从而约束承包人的履责行为与合同设定的项目目标保持一致，最终实现建设单位的投资意图。

范本中的文字与表格是笔者在项目管理实践中用到过的，希望这些内容能帮助大家快速书写出符合本企业管理流程需求和项目特点的合同条款。在这里也恳请大家就书中的问题和错误提出批评和建议，联系邮箱为 871650526@qq.com。

目 录

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2017—0201）

专用条款书写范例及说明	1
-------------------	---

建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）（GF—2015—0209）

专用条款书写范例及说明	97
-------------------	----

建设工程监理合同（示范文本）（GF—2012—0202）

专用条款书写范例及说明	116
-------------------	-----

建设工程勘察合同（示范文本）（GF—2016—0203）

专用条款书写范例及说明	175
-------------------	-----

建设工程施工合同

(示范文本) (GF—2017—0201)

专用条款书写范例及说明

1 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：双方会签的会议纪要、单方面签字盖章的承诺、就合同条款执行双方签署的备忘及补充协议等具有合同约束力的文件或书面协议。

在这里明确过程中会议纪要和承诺、备忘的约束性，便于发包人、承包人现场代表和监理谨慎书写文件内容，并取得现场会签，让平日的项目管理工作与合同履行结合起来。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名 称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

按照委托监理合同内容据实填写，如监理招标在后，可在监理招标结束后手写盖章确认。

1.1.2.5 设计人：

名 称：_____；

资质类别和等级：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

按照委托设计合同内容据实填写。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：用于生活办公的临时占地位置。
临时占地的办理费用包含在合同总价中，如发包人已垫付，承包人同意发包人在第一次进度付款时扣回。

据实填写，虽然发包人提前办理临时用地会产生一些投入和协调工作，但总体上来看，这种提前办理可以节约项目建设工期，对发包人有利。

1.1.3.9 永久占地包括：（依据设计图纸确定）永久占地仅用于发包人的建筑物和构筑物及配套设施，联合竣工验收合格 7 日后，承包人不得以任何理由占用永久用地，同时承包人允许发包人在联合验收 14 日后开始无残值清运永久占地上属于承包人的物品及设施，承包人承担清运的费用并在后续的付款中一次性扣回。

永久占地仅限用于发包人的固定资产投资，承包人在工程结束后尽快完成清理是保护发包人利益的重要环节。

1.1.3.10 临时占地包括：（双方在合同履行中确定）。

在建设项目用地红线范围外，发包人协助承包人租用的短期用地范围，由于临时占地需要在土地部门办理手续，建议发包人提前帮助承包人进行临时占地租赁，费用在招标文件中明确。

1.1.4 日期和期限

1.1.4.1 开工日期：包括计算开工日期和实际开工日期。计算开工日期是指作为合同协议书约定的，发包人移交场地给承包人后第 14 天开始起算的开工日期；实际开工日期是指监理人按照第 7.3.2 项〔开工通知〕约定发出的符合法律规定的开工通知中载明的开工日期，此开工日期不影响发包人按照约定的起算开工日期向承包人主张工期延误的索赔。

对于实际开工日期的约定，有时候会变成对承包人的保护条款，而对发包人有失公允。

因为满足开工审批需要承包人提交必要的管理文件和配合，当承包人不积极提供相应程序文件时，发包人和监理难以获得法定的开工条件，即使移交场地已经完成多时。

所以本范例中，直接规定了起算的开工日期，这样有利于保障发包人的权利。

1.1.4.2 竣工日期：包括计算竣工日期和实际竣工日期。计算竣工日期是指合同 1.1.4.1 条计算开工日期加上合同工期（日历天）后所对应的日期；实际竣工日期按照第 13.2.3 项〔竣工日期〕的约定确定。

本范例中“计算开工日期”和“计算竣工日期”的提出，是基于目前承包人怠于办理必要的开工手续和未能积极地实施技术准备和资源准备，导致监理下发合法开工通知的时间远迟于合理的开工准备时间，而标准合同中只有对发包人的约束惩罚，没有对承包人的约束惩罚，不便于操作。

1.1.6 其他

1.1.6.1 书面形式：是指合同文件、信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，以及电子邮件、社交通讯软件对话框中涉及合同内容的文字及图案描述。

本范例认为，目前用电子邮件来确认事项比较普遍，理论上电子邮件加盖电子签章和纸质文件等效，而社交软件的对话框确认项目工作，在基层的项目部之间也非常普遍，即使发生未能及时书面确认的情况，指令性质的对话框也应该作为工作指令的依据。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：无。

合同中一般不会需要有特别的法律文件。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：发包人企业内部的管理标准特别需要标注的有

建设行政主管部门颁布的《质量通病防治导则》和保温节能、规划验收、消防验收、环保验收、防雷验收涉及的标准规范及标准图集现行有效版本。

发包人内部管理标准是项目管理重要的约束条件，所以本范例把发包人内部标准放在第一位，后面的标准描述是强调性质的规范标准范围，本范例中的这个条款，是要求承包人在合同签订之时就注意到以上这些验收涉及的标准的重要性。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称： 无 ；

发包人提供国外标准、规范的份数： 无 ；

发包人提供国外标准、规范的名称： 无 。

本范例中不建议发包人采用任何外文标准。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：

- (1) 增加对地库防水混凝土外加剂的单独检测及认定；
- (2) 增加对厨房卫生间穿墙套管的单独要求；
- (3) 增加对防火门的现场抽样燃烧试验；
- (4) 增加安全玻璃的现场破坏性试验；
- (5) 增加对门窗细部安装的构造剥离检查；
- (6) 增加对厨卫及屋面防水的联合验收；
- (7) 增加对保温细部做法的抽样剥离检验。

本范例建议发包人可以选择超过规范标准的现场检验项目，通过现场的检验试验将能更好地保证发包人关注的使用功能。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件；
- (4) 专用合同条款及其附件；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 图纸；
- (8) 投标文件和已标价工程量清单或预算书；
- (9) 双方现场管理机构签认承诺书和责任状；
- (10) 双方签认或签收的会议纪要；
- (11) 其他合同文件。

本合同范例里把招标文件作为前置的合同文件内容，因为和制式打印的投标书相比，招标文件更能代表发包人对项目管理的要求。

投标文件在本范例中放在第八项，因为在实际项目管理实践中，投标书也是和投标清单配套使用的。承诺书、责任状、会议纪要都是合同的组成部分，这样现场项目管理机构的各方代表也应该意识到签

署文件的严肃性。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：签订合同后 3 日内提供；

发包人向承包人提供图纸的数量：电子版 1 套、纸质版 4 套；

发包人向承包人提供图纸的内容：

(1) 承包人施工范围内图纸，及与承包人施工有关的其他专业分包图纸；

(2) 承包人有义务书面索取与顺利完成其合同内工作相关的图纸和资料；

(3) 如果承包人放弃索取，致使因技术资料不全导致返工或费用增加，由承包人承担修复损失；

(4) 桩基施工前应有全套的经审查合格的地库及基础图纸；

(5) 结构施工前应有砌体构造柱布置图；

(6) 电梯井道圈梁图以及消防审查合格的结构修改图。

本范例考虑到在项目操作中，发包人现场代表因为对设计院缺乏足够的调动权，而会将本该设计人完善的设计工作交由承包商完成，设计人对此类文件通常采用事后确认的方式，其中的风险是：①造成一段时间内设计权责缺失；②由承包商代为实施的设计变更难以兼顾到设计参数和其他设计意图，会造成项目缺陷。

本范例后面增加的几个图纸要求是防止因图纸不到位给项目范围管理带来不必要的变更，以至于产生较大的损失。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：

(1) 属地备案与合同备案，合同签订后 3 日内；

(2) 质量报监，合同签订后 7 日内；

(3) 安全报监文件，合同签订后 7 日内；

(4) 总体和单位工程施工组织设计，合同签订后 14 日内；

(5) 总进度计划、年度和周进度计划；

(6) 安全专项施工方案；

(7) 质量通病专项施工方案；

(8) 样板实施方案；

(9) 见证取样及实体检测方案；

(10) 质量验收文件；

(11) 进度款支付申请；

(12) 工程决算；

(13) 变更申请及经济签证。

(没有注明时限的按照工程进展提交，或者在施工过程中通过会议纪要或者函件进一步确定)。

本范例列出了一些文件，发包人可以根据项目管理的需要增加，争取能够覆盖全部的履约控制点。

承包人未能提供的文件的处罚为：合同备案、安全及质量报监、施工许可证申报文件在合同签订后 7 日内完成并获得主管部门批准文件，如未能在此时限内完成，按照 5000 元执行履约扣款，此后按照延误天数，每天 1000 元累计扣款，在完成此工作后 7 日内一次性扣除；

在实际工作中，项目开始的混乱往往决定了后续更多环节无法正常运行，所以要求开工报审的文件在期限内完成，有利于发包人迅速捋清内部管理脉络，与监管部门建立正常的工作关系，对项目总体推进有利。

本范例中建议发包人执行扣款，有时候是比较好的促进办法。

承包人提供的文件的数量为：造价文件一式五份，其他文件一式三份；

本范例提供的建议是一般文件发包人、承包人、监理各一份即可，造价文件涉及发包人审计和财务，需要多准备两份。

承包人提供的文件的形式为：纸质打印件签字盖章；

发包人审批承包人文件的期限：7 天（此期限含送达承包人）。

在实际工作中，我们经常发现审批签署的日期与实际收到的日期存在明显差异，加上送达的时间，更能约束双方在合同期限内完成工作。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：现场的发包人代表、总监、项目经理共同在一套图纸上小签作为验收标准，当产生设计变更时，共同对变更内容进行同部位标注并加注签名，此图纸原图从承包人领取的图纸中获取，放置于资料室专门柜子，供现场检查使用，此项工作如未能做到，执行 1000 元履约扣款，并应在扣款后 7 日内做到。

在目前的项目管理实践里，没有按照设计图纸施工，特别是没有按照变更后的图纸施工，是现场经常发生的情况，特别是图纸版本较多的时候，不同专业获取了不同版本的图纸，会导致返工，所以妥善保存一套多方确认的验收图纸对现场项目管理和验收非常重要。

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在 3 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

（此时间以签收日期为准，电子版文件以发送时间为准；外部文件的收讫以签收时间起算，文件落款签署时间与收文时间有偏差的应明示。发包人和承包人均不得以任何理由拒收对方文件。）

本条款中最后一句，发包人和承包人均不得以任何理由拒收对方文件，是目前导致项目冲突的典型事件之一，遇到有利于自己的就收，遇到不利自己的就拒收，这种选择性的收发文导致了现场沟通管理的混乱，不利合同条款履行。

1.7.2 发包人接收文件的地点：项目所在地发包人项目部。

发包人指定的接收人为：项目部资料员或工程师。

承包人接收文件的地点：项目所在地承包人项目部。

承包人指定的接收人为：项目部资料员或技术员。

监理人接收文件的地点：项目所在地监理部。

监理人指定的接收人为：监理部资料员或监理员。

在合同中明确这些内容并不妨碍各单位其他人员及时签收文件，毕竟有时候及时性比等到某个固定的收件人更重要。

1.7.3 发包人和承包人应当及时签收另一方(或监理人)送至送达地点和指定接收人的来往信函。拒不签收的，责令撤换拒收文件的当事人，并向发文一方赔偿每次 1000 元，承包人应付的赔偿通过扣除履约保证金进行，发包人和监理由应付的赔偿采用现金支付，撤换当事人应在事件发生后 7 日内完成。

因为在实际工作中，没有约定违规拒收文件应付出什么样的代价，所以拒收文件的情形很常见，本范例通过这种约定对等的处罚，有利于创造一个较好的沟通环境。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：发包人负责移交场地前的出入现场权利的取得，承包人承担现场责任后，负责后期出入现场权利的维持。

在项目管理中，现场的移交环节，意味着权利和责任的转移，当承包商接收现场之后，应负责今后出入现场权利的维持，并承担相应的费用。

1.10.2 场外交通

承包人自行踏勘场外交通设施的技术参数和具体条件，并将可能发生的费用包含在合同报价中。

承包人应遵守有关交通法规，严格按照道路和桥梁的限制荷载行驶，执行有关道路限速、限行、禁止超载的规定，并配合交通管理部门的监督和检查。

场外交通设施无法满足工程施工需要的，由承包人负责完善并承担相关费用。

本范例认为，场外交通的费用包含未知的货源物流经由的路线，此项费用由承包人负责较好，如果由发包人负责有失公允。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：承包人应按照批准的施工组织设计进行场内交通的布置，同时应根据施工阶段的不同进行适当调整，当发包人认为场地交通的布置无法满足文明施工和检查验收的需要时，有权指令承包人对城内交通进行调整或新建，此调整和新建不做任何经济补偿。

本范例做出这个条款的建议，是希望在临时道路这个环节明晰一个清楚的界限，并在招标文件中明确，一切场地内道路均为承包人承担，因为不同的承包商会有不同的施工组织及道路规格设计，发标人不宜承担场地内道路的责任，同时把此项不可调整的费用在合同里明确，也减少了日后索赔的发生。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：不提供场内道路。

本范例建议必要时可以在这一条明确已经修建的道路使用费用在承包人总价中扣回。

1.10.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由承包人承担。

本范例认为运抵现场的费用已经包含运输过程中的花费，如果发包人规定得具体一点，可以进一步说明协助，仅限于提供各种证明文件。

1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：（归属发包人）或执行通用条款。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于合同期限内用于实施本合同的目的。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归属承包人。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于合同期限内用于实施本合同的目的。

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：已经包含在合同价内。

1.12 保密

除法律规定或合同另有约定外，未经发包人同意，承包人不得将承包人提供的技术秘密及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

这里涉及的秘密包含构成合同的文件，实施过程中对安全、质量、投资管理的批准文件及商业谈判细节，除非以执行合同为目的，承包人不得泄露以上信息；

发包人和监理可以使用承包人在合同范围内提供的信息，但除非以合同执行为目的，发包人和监理不得透露承包人提供的信息。

1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：否；

承包商投标时已经充分考虑工程量清单中的错误给报价带来的影响，双方不再因为清单的错误对合同价格进行调整；

本范例认为，允许承包商就清单错误进行调整是发包人所有噩梦的开始，招标过程也就很难按照发包人的意愿通过真正的价格竞争获得中标人；

在特殊情况下，虽然也可以约定合同签订 28 日内提交清单错误修正的变更，业主收到变更申请后 28 日内安排清单编制单位进行核对并批复，但这种安排让前面的工作变得可以不谨慎，发包人本可以把这个内容作为特别的奖励寻求承包人对项目进度付出更大代价。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：（不采用）。

2 发 包 人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：_____；

身份证号：_____；

职 务：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____（必填）；

通信地址：_____。

电子邮箱可以作为无争议的文件送达时间记录器。

2.2.1 发包人对发包人代表的授权范围如下：

(1) 联络设计、勘察单位提供现场服务；

(2) 确定变更和签证的现场意见后申报；

(3) 协调各种外部关系；

(4) 监督指导监理行使职权；

(5) 审核进度报告；

(6) 签署涉及项目管理的文件中业主方意见。

(发包人代表的签字权不可再委托，配套的现场机构的印鉴，是确定文件合法性的重要部分)。

本范例特别要求“发包人代表的签字权不可委托”，目的是避免目前项目管理过程中，签署文件的合法性，以应对项目合同管理及审计的需要。

项目管理的主要目标是减少执行中的不确定性，增加这个条款，有利于发包人执行合同。

2.2.2 发包人的所有指令须以书面发出。任何发包人代表的口头指示，应由承包人在 24 小时内以书面向发包方要求确认，而在接到总承包方之确认书后 24 小时内，如发包方不以书面否认，则该项口头指示可自动生效。

若发包人代表在发出口头指示后 24 小时内以书面确认该口头指示，则承包人不必再作上述确认，而该项指示，由发包方之确认日期起生效。

本范例设定 24 小时而非 7 天，是减少无谓的延误，现场人员在 30 分钟内即可补充完成书面确认，24 小时已经是比较充足的时间了，避免口头指示是项目管理的基本要求。

2.2.3 若承包人觉得发包人的指示是不获本合同条款授权的，可在执行前要求发包人代表以书面说明本合同授权他发出该指示的条款，发包人代表须尽快答复。

本范例是授予承包人对发包人代表指令的怀疑权，且仅限于依据合同条款做出的怀疑，此条款一旦使用会降低发包人代表的现场威信，但对保护发包人与承包人的合同权益有帮助。

2.2.4 发包人代表对承包人提交文件的核准或者审批，并不减少承包人按照合同文

件所应承担的责任。

本范例中加入这个条款，是提醒承包人，即使发包人代表对承包人文件的批准，并不妨碍发包人权利受损时依据合同对承包人的索赔，越权批准并不合法，索赔依据事实与条款。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：签订合同后 14 日内移交场地，移交场地的文件格式见附表一。

本范例认为合同管理的每个动作都和前后的工作相关，所以在这里明确移交场地，是为了发包人督促承包人进行后续开工准备做基础。

原合同通用条款中仅设定留“最迟于开工日期 7 天前”，这个约定仅仅是在场地和开工日期之间设定了一个固定间隔，并不能约束现场迅速行动，本范例在这里推荐的 14 日内，是对现场场地移交的最迟时间约束。

2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：

(1) 提供施工用水、用电和场外交通条件；

(2) 水表移交单见附表二；

(3) 电表移交单见附表三；

(4) 交通条件确认单见附表四；

(5) 需保护设施确认单见附表五；

承包人在投标踏勘现场时，应考虑现场的现状清理需要花费的费用，并将其包含在合同总价里，承包人接管工地后应自费清理任何遗留在工地上的废物。

本范例中以上文件的及时签署，便于发包人和承包人分清管理责任边界，也便于内部管理，了解现场工作的推动情况。

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：执行通用条款。

发包人是否提供支付担保：不提供。

发包人提供支付担保的形式：不适用。

本范例建议此处采用通用条款的要求，发包人在承包人要求的情况下应提供资金来源证明，符合公平交易要求，也是对发包人自己财务情况的约束。

随着目前的监管重点向发包人倾斜，发包人应较过去更多承担一些财务责任。

3 承 包 人

3.1 承包人的一般义务

3.1.1 承包人提交的竣工资料的内容：提交档案馆要求的竣工资料原件，并按《建

《建设工程文件归档整理规范》GB/T 50328—2001 中要求提供的内容整理，同时附电子档扫描件。

承包人需要提交的竣工资料套数：三套（含档案馆一套）。

承包人提交的竣工资料的费用承担：承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：提交竣工报告前 7 天。

承包人提交的竣工资料形式要求：纸质和扫描件。

3.1.2 承包人应履行的其他义务：

(1) 承包人需自行对工地进行调查，了解工地及周边环境是否能满足自己的需要。调查内容包括工地内的通道，地表和地下的土质情况，工地自然条件，可能造成人员伤亡或财产损失的潜在风险，挖掘工程涉及的天然材料，施工所需的自然环境、材料，工地住房，其他可能影响投标和工程建设的因素。

本范例认为，承包人对于工地调查应该承担全部的责任，本条款试图保护发包人不再受任何现场情况索赔的打扰。

(2) 作为一名有经验的承包人，如果在工地调查中，承包人没有发现问题，或采纳了非发包人提供的错误信息，或承包人自己没有搜集到足够信息，而影响了工程施工，承包人都不能得到额外补偿。

本范例此款只在采用发包人提供错误信息的前提下才免除承包人工地调查的责任。

(3) 承包人在基坑支护施工和使用过程中，应按照规定进行监测，并就发现的问题向发包人报告，如未能按照设计文件组织施工，或者施工工艺和质量不满足规范要求而导致的地下管线及周边建筑物、构筑物损失，由承包人赔偿。

对于发包人而言，因基坑支护质量导致的周边损失是项目的重大风险，本范例建议发包人在条款中单独列出此项承包人责任。

(4) 承包人应配合独立分包人或发包人指定分包人的专项验收，此配合包含且不限于在指定时间前完成涉及的工程施工和提供场地、临时水、电源、垂直运输和通道。

发包人单独发包的涉及行业主管部门独立分包的水电气专项验收，也需要承包人配合完成图纸边界的碰口和施工，发包人指定的专业分包和承包人的工作衔接就更复杂，所以承包人的配合是按时完成各项分包独立验收的条件之一，需要承包人在合同条款中单独确认。

(5) 承包人应在发包人指定的合理时间内，完成项目收尾阶段发包人安排的各类小型新增作业。

本范例认为，项目收尾阶段，特别是专项验收已经开始，承包人主要的施工力量已经撤场的情况下，产生新的小型新增作业是比较常见的，而这些新增作业往往和联合验收的关系很大，所以本条款是要求承包人不但要完成，而且应在合理时间内完成，以保证项目收尾工作的顺利。

(6) 承包人应根据合同文件，按合同图纸所显示，技术规范所要求，工程量清单/单价表所描述及本合同文件所说明或提及的内容完成工程，并负责本工程的相关协调、配合及管理工作，使本工程达到合同约定的工程质量标准，并通过政府各部门的验收备案。

本条款重点是最后一句话，明确建筑工程验收备案是承包人职责的终结，而非仅仅是合同工期内的工作。

(7) 承包人应遵守工程所在地政府和行政主管部门各种文件要求和通知要求，及时缴纳各种公共事业费用，并在发包人要求的日期前提交缴纳费用的单据复印件；承包人未能及时缴纳费用的，根据 7.5.2 第 (4) 款工期延误罚金标准，按照滞后发包人要求的日期天数扣除履约保证金。

承包人可以很轻易地对发包人表示，主管部门费用的缴纳中有弹性空间，正在争取；对于发包人而言这只是一种不对称信息造成的进度困扰，本条款建议发包人约束承包人进行及时的合规缴费，减少外部干系人对项目产生新的不利影响。

(8) 承包人应在现场项目机构备齐项目建设所需的安全、质量验收规范及标准图集，发包人或监理在检查中发现承包人未能配齐以上规范图集的，按照 2000 元/次扣除履约保证金，承包人应在 7 日内补齐技术资料。

本范例针对目前承包人现场项目部规范和图集不全的情况添加了本条款，以督促承包人给现场机构配备基本的技术资料，没有这些资料，安全质量也无从管起。

(9) 承包人应在每月的最后一个工作日 17:00 前提交当月的《安全强制性标准执行报告》和《质量强制性标准执行报告》，以展示当月执行强制性条文的检验批和安全工作，报告中应附相关证明文件。

承包人未能按时提交，或者提交文件与当月工作不一致，或附件不全或不真实的，发包人按照每份文件每次 2000 元扣除承包人的履约保证金。

本范例针对目前多数企业在执行验收时做假资料 and 资料滞后的问题，从工程建设强制性条文入手，先把重要部位的安全质量管理强调出来，对发包人项目安全质量管理会起到拉动作用。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓名：_____；
身份证号：_____；
建造师执业资格等级：_____；
建造师注册证书号：_____；
建造师执业印章号：_____；
安全生产考核合格证书号：_____；
联系电话：_____；
电子信箱：_____ 必填 ；
通信地址：_____；

电子邮箱可以作为无争议的文件送达时间记录器。

承包人对项目经理的授权范围如下：代表承包人负责本合同范围内的工程实施和必要的外部协调，并对进度、质量验收、签证变更文件进行现场签认。

项目经理主导实施和对关键文件的签认是合同管理的重要环节，需要在合同中体现授权。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：每月不少于 22 天，发包人每日检查承包人项目经理在岗情况，承包人可通过提交项目经理每日的手机定位信息来辅助确认，按照

每月累计少于 22 天的天数，进行每天 1000 元的出勤处罚。

承包人项目经理在工地会议、验收、协调和洽商事项发生时不能在场的，按照每次 5000 元执行扣除承包人履约保证金。

本范例认为，一个项目经理能全力以赴把一个项目做好就很不不容易，在岗履职 22 天是出勤率的基本要求，建议发包人可以采用上面这种看似苛刻的条款控制项目经理的在岗履责。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：按照招标文件约定的投标保证金数额缴纳违约金。

本范例认为这是有可能涉嫌投标造假的，如果已经没有办法解除合同，只能执行投标保证金金额的处罚，让承包人付出相应的违规成本。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：在已经安排好现场工作的前提下，非休息日离开现场超过 48 小时需要书面向发包人代表请假，违约按照每天 5 万元缴纳违约金。

本范例理解目前对项目经理的考勤条款，执行得都比较马虎，发包人和承包人的管理团队相互熟悉之后，很难可以严格执行这类影响关系融洽的条款，但保留这个条款，对发包人现场代表而言是一个特殊环境下的选择性的管理工具。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：擅自更换意味着承包人放弃了与发包人起码的沟通渠道，或者不接受合同条款的约束，执意按照自己的安排行事，这通常是导致项目目标失败的开始，发包人在确定承包人此行为后，按照履约保证金总额的 20%扣除承包人履约保证金。

本范例认为，即使站在承包人的立场上，更换项目经理也是一个非常巨大的损失，擅自更换就附带着与发包人关系公开恶化，所以本条款用较大数额的履约保证金扣除作为违约成本。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：按照履约保证金的 20%缴纳违约金。

和 3.2.3 条款理由一样，本范例必须惩罚承包人无视发包人项目利益的行为，约定重罚。

3.3 承包人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：合同签订后 7 日内提交第一批现场人员安排报告，其后在人员发生变动前 7 日申报，申报资料中应包含岗位、注册执业资格、劳动合同和社保缴纳证明。

第一批人员尽快进场展开工作是项目顺利推进的重要步骤，本条款建议发包人关注其第一批人员的到岗履职速度，这样可以加快推进后续工作的开展。

无法在约定时间内提交人员安排报告的，按照每次 1000 元处罚，提交报告中未能包含以上证明文件的，按照每人每项 500 元处罚，伪造的材料按照无对应材料处置。

承包人在正式开工前应提交直接雇佣劳力人员和分包雇佣劳力人员名单，此名单中应按照特种作业人员、有技能证书的职业劳力、无技能证书的半职业劳力、非职业劳力进行分类申报，申报信息中除包含个人身份信息外，应包含公司级安全教育证明和每月工资标准。

本范例认为目前承包人临时聘用人员过多，是目前建筑市场无序的原因之一，虽然本条款难以阻止临时