

新版建设工程合同示范文本系列丛书



建设工程施工合同（示范文本） （GF—2013—0201）与 房屋建筑和市政工程标准施工招标文件 （2010年版）合同条款对照解读

合同协议书对照解读
通用合同条款对照解读
专用合同条款对照解读
附件与合同附件格式对照解读
应用指南与填写范例

王志毅 主编

中国建材工业出版社

【新版建设工程合同示范文本系列丛书】

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）
与
房屋建筑和市政工程
标准施工招标文件（2010年版）合同条款
对照解读

王志毅 主 编

合同协议书对照解读
通用合同条款对照解读
专用合同条款对照解读
附件与合同附件格式对照解读
应用指南与填写范例

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程施工合同 (示范文本)
(GF—2013—0201) 与房屋建筑和市政工程标准施工招标文件
(2010 年版) 合同条款对照解读 / 王志毅主编. —北京
: 中国建材工业出版社, 2014. 1
(新版建设工程合同示范文本系列丛书)
ISBN 978-7-5160-0608-5

I. ①建… II. ①王… III. ①建筑工程—工程施工—
合同—范文—中国②建筑工程—工程施工—招标—合同—
研究—中国③市政工程—工程施工—招标—合同—研究—
中国 IV. ①TU723.1②TU99

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 235895 号

内 容 提 要

作为近年来《建设工程施工合同 (示范文本)》(GF—1999—0201) 修订的最重要成果,住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局发布了新版的《建设工程施工合同 (示范文本)》(GF—2013—0201),自 2013 年 7 月 1 日起执行。

鉴于《建设工程施工合同 (示范文本)》(GF—2013—0201) 与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》(2010 年版) 在体系与适用范围上有部分相同之处,为便于读者理解两个合同文本并在实践中根据具体情况选择借鉴使用相关合同条款,本书对上述两个合同文本逐条进行了有针对性的对照解读并对合同条款的应用提供了填写范例和简明指南。

本书适合建设工程项目发包人、建筑施工企业、工程项目管理机构、监理单位、招标代理机构、设计机构、保险机构、工程担保机构、高等院校和相关主管部门、行业协会、培训机构、会计/审计/律师事务所以及其他相关机构的管理人员阅读使用。

建设工程施工合同 (示范文本) (GF—2013—0201) 与
房屋建筑和市政工程标准施工招标文件 (2010 年版) 合同条款对照解读
王志毅 主编

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 26.75

字 数: 740 千字

版 次: 2014 年 1 月第 1 版

印 次: 2014 年 1 月第 1 次

定 价: 64.00 元

本社网址: www.jcbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

丛书法律顾问: 北京市众明律师事务所

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）
与
房屋建筑和市政工程
标准施工招标文件（2010年版）合同条款
对照解读

主 编 王 志 毅

副主编 潘 容

关于

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）

与

房屋建筑和市政工程

标准施工招标文件（2010年版）合同条款

对照解读

以及

应用建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）

与

房屋建筑和市政工程

标准施工招标文件（2010年版）合同条款

的简明指南

2013年

前 言

作为建设工程项目承发包双方之间最重要的法律文件，建设工程施工合同的签订和履行直接关系到建设工程能否顺利进行、关系到建设工程的质量和工期、关系到承发包双方的权利和义务分配、关系到承发包双方的风险和责任承担。我国的建设工程施工合同长期存在着履约率低、合同纠纷多的现象，究其原因最重要的原因，就是当事人缺乏应有的合同知识和法律意识，所签订的合同或是内容不完备，或是格式不规范，在合同签订之时就留下了许多日后纠纷的隐患。

为了避免上述情形的发生，引导当事人在订立、履行建设工程施工合同时严格遵守法律、行政法规的规定，遵循公平的原则确定各方的权利义务，遵循诚实信用的原则履行合同，从而维护当事人各方的合法权益，建设部和国家工商行政管理局早在1991年即发布了《建设工程施工合同》（GF—91—0201）作为示范文本推广使用，当时在指导当事人正确签订和履行建设工程施工合同方面发挥了巨大作用，取得了良好的社会效益和经济效益。

为了与1997年颁布的《中华人民共和国合同法》、1999年颁布的《中华人民共和国合同法》等法律法规相统一，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实践经验的基础上，参照国际咨询工程师联合会（FIDIC）相关合同条款，对《建设工程施工合同》（GF—91—0201）进行了修订并于1999年12月24日发布了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201），原《建设工程施工合同》（GF—91—0201）停止使用。1999年版建设工程施工合同示范文本在建筑市场上得到了更加广泛的应用，进一步规范了建筑市场秩序、提高了建设管理水平。

近十余年来，随着我国建设领域的法制建设和建筑市场各参与主体的业务水平、管理水平的不断提高，《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）客观上已经难以满足建筑市场的需要，与《中华人民共和国劳动合同法》（2007年6月29日公布，2008年1月1日起实施）、《中华人民共和国社会保险法》（2010年10月28日公布，2011年7月1日起实施）、《中华人民共和国建筑法》（2011年4月22日修订，2011年7月1日起实施）、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》（1999年12月1日由最高人民法院审判委员会第1090次会议通过，自1999年12月29日起施行）、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》（2009年2月9日由最高人民法院审判委员会第1462次会议通过，自2009年5月13日起施行）、2004年财政部、建设部印发的《建设工程价款结算暂行办法》（财建〔2004〕369号）等法律、法规、司法解释、部门规章的规定存在矛盾等问题也日益突出。

为规范建设工程施工合同管理，指导当事人防范合同条款粗放、风险预防不明确、相关法律法规调整等因素而产生合同纠纷，国家有关部门早在数年前即启动了对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）的修改工作。作为近年来对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）进行修订的最重要成果，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局发布了新版的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201），自2013年7月1日起执行。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）以现行的相关法律、法规为依据，充分体现了十余年来我国工程建设领域的立法成果，全面反映了工程建设、项目管理的基本制度，借鉴和吸收了国际最新的合同管理经验，公平界定了合同双方的权利义务，平衡分配了工程风险，规范了合同订立履

约行为。

众所周知，虽然我国的建设行政管理部门在建设领域发布了大量的部门规章，但是在合同履行发生争议时，因部门规章并非我国司法裁判的直接根据，如果合同没有与部门规章一致或者类似的约定，在实践中往往造成法律适用上的困难和矛盾。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）将大量的部门规章规定直接表述或有机结合为合同当事人的约定，从而巧妙地解决了行政管理部门的行政管理行为和合同当事人之间的意思自治以及人民法院裁判案件的司法适用之间的矛盾，这也充分体现了建设行政管理部门和《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）起草者的智慧。

2007年11月1日，国家发展和改革委员会会同财政部、建设部、铁道部、交通部、信息产业部、水利部、民用航空总局、广电总局以国家发展改革委令56号发布了《标准施工招标文件》，自2008年5月1日起在政府投资项目中试行。根据该文件的规定，行业标准施工招标文件和试点项目招标人编制的施工招标文件，应不加修改地引用《标准施工招标文件》中的《通用合同条款》。国务院有关行业主管部门可根据《标准施工招标文件》并结合本行业施工招标特点和管理需要，对《专用合同条款》作出具体规定。行业标准施工招标文件中的《专用合同条款》可对《标准施工招标文件》中的《通用合同条款》进行补充、细化，除《通用合同条款》明确《专用合同条款》可作出不同约定外，补充和细化的内容不得与《通用合同条款》强制性规定相抵触，否则抵触内容无效。试点项目招标人编制招标文件中的《专用合同条款》可根据招标项目的具体特点和实际需要，对《标准施工招标文件》中的《通用合同条款》进行补充、细化和修改，但不得违反法律、行政法规的强制性规定以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。

根据《标准施工招标文件》（2007年版）的以上规定和配套使用的需要，为了规范房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件、招标文件编制活动，促进房屋建筑和市政工程招标投标公开、公平和公正，住房和城乡建设部根据九部委《标准施工招标文件》制定并发布了《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》，适用于一定规模以上，且设计和施工不是由同一承包人承担的房屋建筑和市政工程的施工招标，自2010年6月9日起施行。

九部委《标准施工招标文件》中的《通用合同条款》是《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）的组成部分。《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）的《通用合同条款》均直接引用《标准施工招标文件》相同序号的章节。

《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）中的《通用合同条款》和《专用合同条款》（除以空格标示的由招标人填空的内容和选择性内容外），均应不加修改地直接引用。填空内容由招标人根据国家和地方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定。

2011年11月30日，国务院第183次常务会议通过了《中华人民共和国招标投标法实施条例》，自2012年2月1日起施行。

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第十五条第四款赋予了标准施工招标文件强制适用的法律地位，即编制依法必须进行招标的项目的资格预审文件和招标文件，应当使用国务院发展改革部门会同有关行政监督部门制定的标准文本。由于承包双方所签订的合同条款对标准施工招标文件中所包含的合同条款不能进行实质性的修改，《中华人民共和国招标投标法实施条例》第十五条第四款的规定也意味着：在未来建设工程施工领域，国家发展改革委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、民用航空局联合发布的标准施工招标文件以及相配套的行业文本适用于指定范围内的强制招标的项目；住建部和工商行政管理总局联合发布的建设工程合同示范文本适用于非强制招标的项目。

《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款适用于一定规模以上，且设计和施工不是由同一承包人承担的房屋建筑和市政工程；《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）

推荐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包活动。

建设工程施工合同是发包人编制各项建设工程招标文件的重要组成部分，也是平衡发包人和承包人利益及权利义务关系的最重要的法律文件。《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款的发布，必然极大地影响建筑市场各参与主体的行为规范和合同利益，更将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。鉴于《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款在体系与适用范围上有部分相同之处，为便于读者理解两个合同文本并在实践中根据具体情况选择借鉴使用相关合同条款，本书对上述两个合同文本逐条进行了有针对性的对照解读并对合同条款的应用提供了填写范例和简明指南，有助于建设工程项目发包人、建筑施工企业、工程项目管理机构、监理单位、招标代理机构、设计机构、保险机构、工程担保机构、高等院校和相关主管部门、行业协会、培训机构、会计/审计/律师事务所以及其他相关机构的管理人员掌握有关法律规定、增强合同意识，加深对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款的理解，学习和掌握签订、履行《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款的技巧。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）合同条款均凝聚了行业最高行政管理部门和相关领域专家学者的智慧，内容博大精深，体系完整，措辞精确，逻辑严谨。限于编者水平的原由，仅能管中窥豹，恳请读者不吝指正。

新版建设工程合同示范文本系列丛书

编委会

2013年8月

中华人民共和国合同法总则（节选）

（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，自1999年10月1日起施行）

第一条 为了保护合同当事人的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义现代化建设，制定本法。

第二条 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。

第三条 合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。

第四条 当事人依法享有自愿订立合同的权利，任何单位和个人不得非法干预。

第五条 当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

第七条 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。

第八条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。



中国建材工业出版社
China Building Materials Press

我们提供

图书出版、图书广告宣传、企业/个人定向出版、设计业务、企业内刊等外包、代选代购图书、团体用书、会议、培训，其他深度合作等优质高效服务。

编辑部
010-88386119

图书广告
010-68361706

出版咨询
010-68343948

图书销售
010-68001605

设计业务
010-88376510转1008

邮箱：jccbs-zbs@163.com

网址：www.jccbs.com.cn

发展出版传媒 服务经济建设

传播科技进步 满足社会需求

(版权专有，盗版必究。未经出版者预先书面许可，不得以任何方式复制或抄袭本书的任何部分。举报电话：010-68343948)

目 录

住房和城乡建设部	工商总局关于印发建设工程施工合同（示范文本）的通知	1
说 明	2
第一部分	《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）“合同协议书”与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）“合同协议书”对照解读	3
第二部分	《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）“通用合同条款”与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）“通用合同条款”对照解读	21
第三部分	《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）“专用合同条款”与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）“专用合同条款”对照解读	257
第四部分	《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）“附件”与《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）“合同附件格式”对照解读	369

住房和城乡建设部 工商总局 关于印发建设工程施工合同（示范文本）的通知

建市[2013]56号

各省、自治区住房和城乡建设厅、工商行政管理局，直辖市建委（建交委）、工商行政管理局，新疆生产建设兵团建设局，国务院有关部门建设司，有关中央企业：

为规范建筑市场秩序，维护建设工程施工合同当事人的合法权益，住房和城乡建设部、工商总局对《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），现印发给你们。在执行过程中有何问题，请与住房和城乡建设部建筑市场监管司、工商总局市场规范管理司联系。

本合同自2013年7月1日起执行，原《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—1999—0201）同时废止。

附件：《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）（略）

住房和城乡建设部 工商总局

2013年4月3日

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“/”。

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

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）

“合同协议书”

与

《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》（2010年版）

“合同协议书”

对照解读

<p>《建设工程施工合同（示范文本）》 （GF—2013—0201） 第一部分 合同协议书</p>	<p>合同协议书</p> <p>发包人：（全称）_____</p> <p>承包人：（全称）_____</p>	<p>《房屋建筑和市政工程施工招标文件》（2010年版） 第四章 第三节 合同附件格式</p> <p>附件一 合同协议书 编号：_____</p> <p>发包人（全称）：_____</p> <p>法定代表人：_____</p> <p>法定注册地址：_____</p> <p>承包人（全称）：_____</p> <p>法定代表人：_____</p> <p>法定注册地址：_____</p>	<p>对照解读</p> <p>两个文本在此处的表述不同。 《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）没有《房屋建筑和市政工程施工招标文件》（2010年版）合同条款（以下简称“2010年版标准施工招标文件合同条款”）中关于“编号”、“法定代表人”及“法定注册地址”的约定。 合同协议书的编号，可以根据企业内部合同管理需要据实填写。如果编号规则要求嵌入日期因素，应注意与签约日期统一，避免发生歧义；法定代表人，应根据有效存续的企业法人营业执照上记载的名字填写在对应的位置内；法定注册地址，应根据有效存续的企业法人营业执照上记载的注册地址填写在对应的位置内。 我国《合同法》第二百七十条规定：“建设工程合同应当采用书面形式”。订立建设工程合同但不仅限于合同协议书和附件必须采用书面形式，这是我国现行《合同法》的强制性规定，更是合同当事人明确彼此权利、义务的重要保证。 实践中发承包人是具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。发承包人有时也被称为“发承包单位”、“建设单位”、“业主”、“项目法人”，也是工程建设项目的招标人。承包人是</p>
-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>《建设工程施工合同（示范文本）》 （GF—2013—0201） 第一部分 合同协议书</p>	<p>《房屋建筑和市政工程 标准施工招标文件》（2010年版） 第四章 第三节 合同附件格式</p>	<p>对照解读</p>
<p>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：</p>	<p>发包人为建设_____（以下简称“本工程”），已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、交付并维修其任何缺陷的投标。依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《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，双方共同达成并订立如下协议。</p>	<p>被发人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。承包人有时也被称为“承包商”、“承包单位”、“施工企业”、“施工人”，也是工程建设项目的投标人和中标人。 发标人、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。合同主体的确定是双方主张权利和义务的基础。承发包双方应保证合同的签约主体与履约主体的一致性，避免承担因合同无效的主体或履约主体不适格所导致合同无效的法律后果。</p>
<p>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：</p>	<p>两个文本在此处的表述不同。 由于2010年版标准施工招标文件适用于一定规模以上，且设计和施工不是由同一承包人承担的房屋建筑和市政工程的施工招标，因此在本款说明性条款中，主要说明合同协议书签订的背景，即发标人接受承包人的投标；签订合同依据亦包括《中华人民共和国招标投标法》。 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的或备案机关出具的备案文件中确认的名称，如是招标工程还应与招标文件封面上的施工项目的名称填写一致。</p>	<p>两个文本在此处的表述不同。 由于2010年版标准施工招标文件适用于一定规模以上，且设计和施工不是由同一承包人承担的房屋建筑和市政工程的施工招标，因此在本款说明性条款中，主要说明合同协议书签订的背景，即发标人接受承包人的投标；签订合同依据亦包括《中华人民共和国招标投标法》。 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的或备案机关出具的备案文件中确认的名称，如是招标工程还应与招标文件封面上的施工项目的名称填写一致。</p>