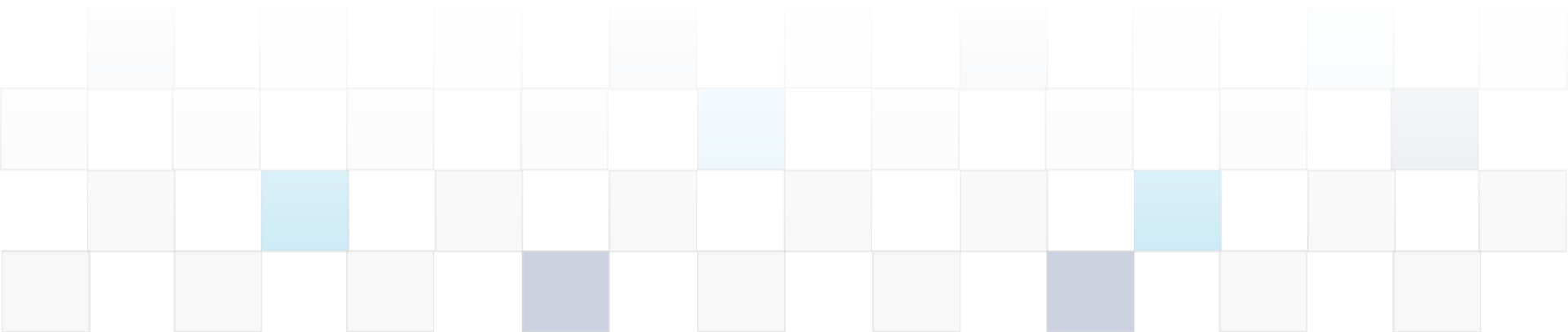




2017版建设工程施工合同

（示范文本）解读





建设工程施工合同面临的四大问题

- 1、与现行法律的适应问题
- 2、与项目管理模式的适应问题
- 3、与市场发展的适应问题
- 4、与交易习惯的适应问题



《示范文本》形成

- 1、调研合同订立与履行的现状，明确问题包括工程实践、法律适用、争议解决等；
- 2、全面梳理法律法规，借鉴行业文本，提出解决方案，形成《征求意见稿》；
- 3、公开征求社会意见，专家论证研讨，提交《送审稿》；
- 4、根据送审意见，反复研究，形成最终稿。



2017版施工合同示范文本

1、建设工程合同的法律属性

- ◆建设工程合同受我国经济法部门法调整，有行政监管和市场竞争双重特性
- ◆建设工程合同脱胎于承揽合同，《合同法》第16章建设工程合同以及第15章承揽合同的有关规定。
- ◆法律特征：应当符合承揽法律关系，定作人提供资金并提出定作要求，定作人享有任意解除权。承揽人完成加工制作，一般限于手艺、工艺等技术要求，通常不承担加工承揽材料等的市场风险。



2013版施工合同示范文本修改理解

2、建设工程合同的立法价值取向

第一，强调多重法律价值，且国家利益和社会公共利益顺位在先

合同价值：存在国家利益、社会公共利益、当事人合法权益的价值顺序，与普通民事交易活动不同。

第二，强调公平分担风险的原则。

第三，兼顾合同管理的效率原则，强调建设活动的程序规范。



2013版施工合同示范文本修改理解

3、建设工程合同权利义务分配原则

◆施工合同主要目的： 承包人进行工程建设， 发包人支付价款。

•建设工程合同中， 发包人通常为出资人， 不宜对发包人提出过高的专业技术要求， 发包人承担投资风险， 工程实施由承包人负责。

•承包人作为专业单位， 依靠其专业技术完成工程承揽业务， 应当承担法定和约定的施工责任， 但对于因市场风险变化引起的法律和合同后果， 以按照市场经济的规则承担有限风险为宜。

4、符合中国国情， 促进良性交易习惯的形成， 发展工程建设



《示范文本》修改重点

- ◆完善八项合同管理制度
- ◆完善合同要素结构与体系
- ◆强调合同履行程序
- ◆完善合同价格类型
- ◆注重对发承包人市场行为的引导
- ◆实现与法律和其他文本的衔接



八项合同管理制度

- ◆双向担保制度
- ◆合理调价制度
- ◆缺陷责任期制度
- ◆工程系列保险制度
- ◆商定与确定制度
- ◆索赔期限制度
- ◆双倍赔偿制度
- ◆争议评审解决制度



完善合同要素结构

- ◆合同要素为**20**个，并力求系统化，且配置合理的权利义务，有利于引导工程建设市场的健康发展
- ◆建立以监理人为施工管理和文件传递核心的合同体系，提高施工管理的合理性和科学性



完善合同要素结构

◆ 合同要素： 20个

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



完善合同价格类型

◆完善合同价格类型，适应工程计价模式发展和工程管理实践需要

◆按照价格形式将合同分为单价合同、总价合同、及其它价格形式合同



注重对发承包人施工实践的引导

- ◆ 体现指引和自由竞争双重目标，如在通用合同条款中配置专用合同条款的指向，以充分尊重自由约定
- ◆ 体现对常见违法行为的约束，如增加承诺性条款和项目管理具体措施，防范阴阳合同、违法转包、违法分包等行为，促进建筑市场的有序健康发展
- ◆ 体现对停工、支付、移交、保修等重要合同行为的规范，包括其条件、程序、责任等方面
- ◆ 体现对发包人和承包人权利义务的合理配置，如双向担保、合理调价、不利物质条件等
- ◆ 体现对争议解决的及时性，避免合同履行陷入僵局



实现与现行法律和其他文本的衔接

◆反映现行法律法规的精神和要求，如条例、司法解释等方面内容

◆充分借鉴九部委标准施工招标文件、国家有关部委发布行业标准文件、FIDIC合同文本

包括：法律以及《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《招标投标法实施条例》、《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》

文本：《标准施工招标文件》、《FIDIC施工合同条件》（1999年）、《房屋建筑和市政基础设施工程标准施工资格预审文件》、《房屋建筑和市政基础设施工程标准施工招标文件》

国标：《建设工程工程量清单计价规范》（2013年）、《工程建设监理规定》、《建筑工程施工组织设计规范》



二、重点条文解读



《示范文本》的适用范围

◆适用范围：

由业主提供设计的传统施工总承包的项目管理模式，主要适用于土木工程施工，包括各类公用建筑、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等



《示范文本》框架

◆合同协议书

◆通用合同条款：

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、索赔以及争议解决

◆专用合同条款（附件11个）

关于合同协议书

【条文】

《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。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

1合同协议书（1）中标通知书（如果有）；（2）投标函及其附录（如果有）；

（3）专用合同条款及其附件；（4）通用合同条款；

（5）技术标准和要求；（6）图纸；

（7）已标价工程量清单或预算书；（8）其他合同文件。

。 。 。 。 。

专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

关于合同协议书

【解读】

- ◆ 合同协议书具有两个主要的作用：
 - 第一是合同的纲领性文件,基本涵盖合同的基本条款
 - 第二是合同生效的形式要件反映
- ◆ 合同协议书的生效一般在合同当事人加盖公章,并由法定代表人或法定代表人的授权代表签字后生效,但合同当事人对合同生效有特别要求的,可以通过设置一定的生效条件或生效期限以满足具体项目的特殊情况
- ◆ 增加约定,即“专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章”
- ◆ 增加: 当事人落款处: 地址、账户、邮编、电子信箱等内容



关于通用合同条款

【条文】

总共有20个条文，分别是：

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 一般约定； | 11. 价格调整； |
| 2. 发包人； | 12. 合同价格、计量与支付； |
| 3. 承包人； | 13. 验收和工程试车； |
| 4. 监理人； | 14. 竣工结算； |
| 5. 工程质量； | 15. 缺陷责任与保修； |
| 6. 安全文明施工与环境保护； | 16. 违约； |
| 7. 工期和进度； | 17. 不可抗力； |
| 8. 材料与设备； | 18. 保险； |
| 9. 试验与检验； | 19. 索赔； |
| 10. 变更； | 20. 争议解决 |



关于通用合同条款

【解读】

- ◆ 通用合同条款是合同当事人根据法律规范的规定，就工程项目施工的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的通用性约定。
- ◆ 作用：反复使用、避免漏项、便于管理和查阅。
- ◆ 使用过程中，如果建设工程项目的技术要求、现场情况与市场环境等实际履行条件存在特别性，则可以在**专用合同条款**中进行相应的补充和完善



关于专用合同条款

【解读】

◆专用合同条款是合同当事人对通用合同条款进行的**补充和完善**

◆原则上：对专用合同条款的使用应当尊重通用合同条款的原则要求和权利义务的基本安排

如专用合同条款对通用合同条款进行颠覆性修改，则从基本上背离该合同的原则和系统性，出现权利义务不平衡，与起草初衷不符合

关于合同文件组成部分

【条文】

1.5 合同文件的优先顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 投标函及其附录（如果有）；
- (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) 已标价工程量清单或预算书；
- (9) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，**应以最新签署的为准。**

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，**并根据其性质确定优先解释顺序**



1.5合同文件的优先顺序

【解读】

1、合同文件的组成及解释顺序，决定合同内容和解释先后顺序。

2、在“其他合同文件”中，当事人可以根据不同项目的情况约定其他有关文件作为合同文件的组成部分，如招标文件、施工组织设计、其他投标文件等。

问题：最大的争论即，施工组织设计等其他投标文件是否构成合同文件的组成部分。



关于合同价格形式

【条文】

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

发包人和承包人应在合同协议书中约定下列一种合同价格形式：

1、单价合同

单价合同是指合同当事人约定以工程量清单及其综合单价进行合同价格计算、调整和确认的建设工程施工合同，在约定的范围内合同单价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定综合单价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法，其中因市场价格波动引起的调整按第11.1款【市场价格波动引起的调整】约定执行。



关于合同价格形式

【条文】

2、总价合同

总价合同是指合同当事人约定以施工图、已标价工程量清单或预算书及有关条件进行合同价格计算、调整 and 确认的建设工程施工合同，在约定的范围内合同总价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定总价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法，其中因市场价格波动引起的调整按第11.1款【市场价格波动引起的调整】、因法律变化引起的调整按第11.2款【法律变化引起的调整】约定执行。

3、其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。



关于合同价格形式

【解读】

◆2017版施工合同将合同价格形式为三类，即单价合同、总价合同、其他价格形式合同

(1) 单价合同的含义是单价相对固定，仅在约定的范围内合同单价不作调整

(2) 总价合同则是指合同当事人约定以施工图、已标价工程量清单或预算书及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的建设工程施工合同，在约定的范围内合同总价不作调整

(3) 其他价格形式合同，如成本加酬金与定额计价以及其他合同类型

关于合同价格形式

【解读】

注意事项:

第一，需要认真选择合同价格形式。取决于项目的特点和相关规定。

◆2013版《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第7.1.3项的规定 （非强制性条文）

- 1、实行工程量清单计价的工程，应采用单价合同；
- 2、技术简单、规模偏小、工期较短的项目，且施工图设计已审查批准的，可采用总价合同；
- 3、紧急抢险、救灾以及施工技术特别复杂，可采用成本加酬金合同；

第二，应当在专用合同条款中约定相应单价合同或总价合同的风险范围。

关于资金来源证明和双向担保

【条文】双向担保制度

2.5 资金来源证明及支付担保

除专用合同条款另有约定外，发包人应在收到承包人要求提供资金来源证明的书面通知后28天内，向承包人提供能够按照合同约定支付合同价款的相应资金来源证明。

除专用合同条款另有约定外，发包人要求承包人提供履约担保的，发包人应当向承包人提供支付担保。支付担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条款中约定。

3.7 履约担保

发包人需要承包人提供履约担保的，由合同当事人在专用合同条款中约定履约担保的方式、金额及期限等。履约担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条款中约定。

因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由承包人承担；非因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担。



关于资金来源证明和双向担保

【解读】

◆ 关于资金来源证明：

对于财政预算投资的工程，项目立项批复文件应当对此载明，故项目立项批复文件即为资金来源证明；对于自筹资金投资、银行贷款投资、利用外资、证券市场筹措资金等工程，发包人应当取得资金来源方的投资文件或资金提供文件等。

◆ 支付担保是指担保人为发包人提供的，保证发包人按照合同约定支付工程款的担保

◆ 2013版施工合同并未强制要求承包人提供履约保函。

◆ 担保的期限：一般应当自提供担保之日起至颁发工程接收证书之日止，因此承包人应保证履约担保在颁发工程接收证书前一直有效



关于现场统一管理协议

【条文】

2.8 现场统一管理协议

发包人应与承包人、由发包人直接发包的专业工程的承包人签订施工现场统一管理协议，明确各方的权利义务。施工现场统一管理协议作为专用合同条款的附件。

2.8、现场统一管理协议

【解读】

◆ 《建筑法》规定，建设单位将工程直接发包的，不得将应当由一个承包单位完成的建设工程肢解成若干部分发包给不同的承包单位

◆ 《关于进一步加强建筑市场监管工作的意见》（建市【2011】86号）的规定，强调施工总承包单位负责制

（1）施工总承包单位对工程施工的质量、安全、工期、造价以及执行强制性标准等负总责。建设单位依法直接发包的专业工程，建设单位、专业承包单位要与施工总承包单位签订施工现场统一管理协议，明确各方的责任、权利、义务。发包人不得以直接发包专业工程形式肢解发包，且对于影响到主体结构、重要功能设备的专业工程，不应当由发包人直接进行发包

（2）施工总承包单位的责任不因工程分包行为而转移

（3）分包单位责任导致的工程质量安全事故，施工总承包单位承担连带责任

（4）专业分包或劳务分包单位应当接受施工总承包单位的施工现场统一管理



2.8、现场统一管理协议

【解读】

注意：

1、只有在发包人直接发包专业工程的情况下才需要单独订立现场统一管理协议。

2、发包人直接发包专业工程的情况下，现场统一管理协议应由发包人、承包人与专业工程承包人三方共同签订，在统一管理协议中明确发包人、承包人和专业工程承包人的权利义务



关于监理人

【条文】

1.1.2.4 监理人：是指在专用合同条款中指明的，受发包人委托按照法律规定进行工程监督管理的法人或其他组织。

注意：

- 1、区分必须监理的项目和不必要监理的项目
- 2、**不必监理的项目**，可以由发包人委托的项目管理人担负合同中监理人的职责

1.1.2.4关于监理人

【解读】

◆ 监理人：指受发包人委托按照法律规定进行工程监督管理的法人或其他组织，即监理人是发包人的委托代理人，其权利来源于发包人的授权，监理人不是施工合同当事人。

◆ 监理人行使的职权，除了发包人授予外，还包括法律规定的职责和义务。

注意：

（1）在法定必须监理的项目中，监理人是法定的参与主体，对于保证建设工程的质量和安全生产具有重要意义

（2）对于非强制监理工程项目，发包人可以委托监理人，而自行进行工程管理或者聘请工程管理人、工程造价咨询人等，合同关于监理人的工作职责可以由发包人或其聘请的工程管理人、工程造价咨询人行使

（3）在发包人和承包人之间传递文件时均通过监理人来实现，确定了监理人“文件传递中心”合同地位，



1.1.2.4关于监理人

【解读】

（4）明确发包人代表和监理人各自权限，避免出现交叉，引发争议

（5）发包人代表的授权与监理人的授权出现交叉或授权不明，承包人应当在订立合同过程中以及订立合同后及时向发包人提出。此亦为合同履行的诚实信用义务



关于变更

【条文】

10. 变更

10.1 变更的范围

除专用合同条款另有约定外，合同履行过程中发生以下情形的，应按照本条约定进行变更：

- (1) 增加或减少合同中任何工作，或追加额外的工作；
- (2) 取消合同中任何工作，但转由他人实施的工作除外；
- (3) 改变合同中任何工作的质量标准或其他特性；
- (4) 改变工程的基线、标高、位置和尺寸；
- (5) 改变工程的时间安排或实施顺序。

关于变更

【条文】

10.2 变更权

发包人和监理人均可以提出变更。变更指示均通过监理人发出，监理人发出变更指示前应征得发包人同意。承包人收到经发包人签认的变更指示后，方可实施变更。未经许可，承包人不得擅自对工程的任何部分进行变更。

涉及设计变更的，应由设计人提供变更后的图纸和说明。如变更超过原设计标准或批准的建设规模时，发包人应及时办理规划、设计变更审批手续。

关于变更

【条文】

10.3变更程序

10.3.1 发包人提出变更

发包人提出变更的，应通过监理人向承包人发出变更指示，变更指示应说明计划变更的工程范围和变更的内容。

承包人应在收到监理人下达的变更指示后，立即予以执行或提出不能执行该变更指示的理由。承包人执行变更的，应书面说明实施该变更指示对合同价格和工期的影响。

关于变更

【条文】

10.3.2 监理人提出变更建议

监理人提出变更建议的，需要向发包人以书面形式提出变更计划，说明计划变更工程范围和变更的内容、理由，以及实施该变更对合同价格和工期的影响。发包人同意变更的，由监理人向承包人发出变更指示。发包人不同意变更的，监理人无权擅自发出变更指示。

10.3.3 变更执行====重要

承包人收到监理人下达的变更指示后，认为不能执行，应立即提出不能执行该变更指示的理由。承包人认为可以执行变更的，应当书面说明实施该变更指示对合同价格和工期的影响，且合同当事人应当按照第10.4款【变更估价】约定确定变更估价。

问题：估价与实施变更

关于变更

【条文】

10.4变更估价

10.4.1 变更估价原则

除专用合同条款另有约定外，变更估价按照本款约定处理：

- (1) 已标价工程量清单或预算书有相同项目的，按照相同项目单价认定；
- (2) 已标价工程量清单或预算书中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；
- (3) 变更导致实际完成的变更工程量与已标价工程量清单或预算书中列明的该项目工程量的变化幅度超过15%的，或已标价工程量清单或预算书中无相同项目及类似项目单价的，按照合理的成本与利润构成的原则，由合同当事人按照第4.4款【商定或确定】确定变更工作的单价。

关于变更

【条文】

10.4.2 变更估价程序

承包人应在收到变更指示后14天内，向监理人提交变更估价申请。监理人应在收到承包人提交的变更估价申请后7天内审查完毕并报送发包人，监理人对变更估价申请有异议，通知承包人修改后重新提交。发包人应在承包人提交变更估价申请后14天内审批完毕。发包人逾期未完成审批或未提出异议的，视为认可承包人提交的变更估价申请。

因变更引起的价格调整应计入最近一期的进度款中支付。

关于变更

【条文】

10.5承包人的合理化建议

承包人提出合理化建议的，应向监理人提交合理化建议说明，说明建议的内容和理由，以及实施该建议对合同价格和工期的影响。

除专用合同条款另有约定外，监理人应在收到承包人提交的合理化建议后7天内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知承包人修改。发包人应在收到监理人报送的合理化建议后7天内审批完毕。合理化建议经发包人批准的，监理人应及时发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照第10.4款【变更估价原则】约定执行。发包人不同意变更的，监理人应书面通知承包人。

关于变更

【条文】

合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的，发包人可对承包人给予奖励，奖励的方法和金额在专用合同条款中约定。

10.6 变更引起的工期调整

因变更引起工期变化的，合同当事人均可要求调整合同工期，由合同当事人按照第4.4款【商定或确定】并参考工程所在地的工期定额标准确定增减工期天数。

===工期调整的依据

关于变更

【解读】

注意:

- (1) 此处变更，不同于合同法意义的变更含义。
- (2) 变更指示只能由监理人发出，可以由发包人、监理人、承包人等发起。
- (3) 将原本在承包人合同承包范围内的事项取消，交由他人或自己实施，该行为一方面违反合同约定，二则违反诚实信用，三则有可能涉及直接发包或肢解发包的问题
- (4) 对于应当前往当地建设行政主管部门进行备案监管的变更事项，应当遵循当地建设行政主管部门的规定要求，前往当地主管部门进行备案

关于价格调整

【条文】

11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整

除专用合同条款另有约定外，市场价格波动超过合同当事人约定的范围，合同价格应当调整。合同当事人可以在专用合同条款中约定选择以下一种方式对合同价格进行调整：

第1种方式：采用价格指数调整价格差额。

(1) 价格调整公式（略）

(2) 暂时确定调整差额

在计算调整差额时无现行价格指数的，合同当事人同意暂用前次价格指数计算。实际价格指数有调整的，合同当事人进行相应调整。

(3) 权重的调整

因变更导致合同约定的权重不合理时，按照第4.4款【商定或确定】执行。



11.1 市场价格波动引起的调整

【条文】

(4) 因承包人原因工期延误后的价格调整

因**承包人原因**未按期竣工的，对合同约定的竣工日期后继续施工的工程，在使用价格调整公式时，应采用计划竣工日期与实际竣工日期的两个价格指数中较低的一个作为现行价格指数。

第2种方式：采用造价信息调整价格差额。

合同履行期间，因人工、材料、工程设备和机械台班价格波动影响合同价格时，人工、机械使用费按照国家或省、自治区、直辖市建设行政管理部门、行业建设管理部门或其授权的工程造价管理机构发布的人工信息、机械台班单价或机械使用费系数进行调整；需要进行价格调整的材料，其单价和采购数应由发包人审批，发包人确认需调整的材料单价及数量，作为调整合同价格差额的依据。

(1) 人工单价发生变化且符合省级或行业建设主管部门发布的人工费调整规定，合同当事人应按省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的人工费等文件调整合同价格，但承包人对人工费或人工单价的报价高于发布价格的除外。



11.1 市场价格波动引起的调整

【条文】

(2) 材料、工程设备价格变化的价款调整按照发包人提供的基准价格，按以下风险范围规定执行：

①承包人在已标价工程量清单或预算书中载明材料单价低于基准价格的：除专用合同条款另有约定外，合同履行期间材料单价涨幅以基准价格为基础超过5%时，或材料单价跌幅以在已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过5%时，其超过部分据实调整。

②承包人在已标价工程量清单或预算书中载明材料单价高于基准价格的：除专用合同条款另有约定外，合同履行期间材料单价跌幅以基准价格为基础超过5%时，材料单价涨幅以在已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过5%时，其超过部分据实调整。

③承包人在已标价工程量清单或预算书中载明材料单价等于基准价格的：除专用合同条款另有约定外，合同履行期间材料单价涨跌幅以基准价格为基础超过±5%时，其超过部分据实调整。



11.1 市场价格波动引起的调整

【条文】

④承包人应在采购材料前将采购数量和新的材料单价报发包人核对，发包人确认用于工程时，发包人应确认采购材料的数量和单价。发包人在收到承包人报送的确认资料后5天内不予答复的视为认可，作为调整合同价格的依据。未经发包人事先核对，承包人自行采购材料的，发包人有权不予调整合同价格。发包人同意的，可以调整合同价格。

前述基准价格是指由发包人在招标文件或专用合同条款中给定的材料、工程设备的价格，该价格原则上应当按照省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的信息价编制。

(3) 施工机械台班单价或施工机械使用费发生变化超过省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构规定的范围时，按规定调整合同价格。

第3种方式：专用合同条款约定的其他方式。



11.1 市场价格波动引起的调整

【解读】

- ◆调整前提：不同价格形式的合同进行相应调整
- ◆价格调整的情形：市场价格波动+法律变化
- ◆市场价格波动调整机制：
 当事人约定+调价机制
- ◆调价机制：价格指数和造价信息



11.1 市场价格波动引起的调整

【解读】

- ◆调价机制：价格指数和造价信息
- ◆借鉴：【工程量计价规范】（第16条 工程计价表格附录A）
- ◆涨跌范围：
 - 1、人工：按省级或行业主管部门规定，承包人报价高于发布价格的除外。
 - 2、材料和设备以基准价格为基数，5%。（发包人在招标文件或专用合同条款中给定的材料、工程设备的价格，原则按照省级或行业主管的编制）
 - 3、机械台班或机械使用费超过省级或行业主管部门规定范围时，从规定。
 - 4、调价可以在专用合同条款另行约定



11.1 市场价格波动引起的调整

【解读】

◆对发包人而言：

（1）确定合同价格的调整机制，需要研究分析的问题包括中标签约价与合同价格形式的关系、拟建工程招标中最高投标限价的合理性、市场近期价格波动状况、工程技术难易程度等方面

（2）确定是否采用价格调整机制，以及如果采用该种机制，选用何种调价方式、如何确定市场价格波动幅度、以及是否需要采用专用合同条款约定的其他方式等



11.1 市场价格波动引起的调整

【解读】

◆对承包人而言，承包人在招标投标和合同订立阶段，应当非常谨慎的对待合同中约定的价格调整条款的规定，并针对混淆与不清晰之处及时提出澄清请求



11.2 法律变化引起的调整

【条文】

11.2 法律变化引起的调整

基准日期后，法律变化导致承包人在合同履行过程中所需要的费用发生除第11.1款【市场价格波动引起的调整】约定以外的增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中予以扣减。基准日期后，因法律变化造成工期延误时，工期应予以顺延。

因法律变化引起的合同价格和工期调整，合同当事人无法达成一致的，由总监理工程师按第4.4款【商定或确定】的约定处理。

因承包人原因造成工期延误，在工期延误期间出现法律变化的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

11.2 法律变化引起的调整

【解读】

◆ 法律变化导致的价格调整不区分合同价格形式的。

2017版合同在借鉴国内外合同规定的基础上，规定以基准日期作为标志，自基准日期以后的法律变化导致承包人在合同履行过程中所需要的费用发生增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中予以扣减。

◆ 【条文】 1.3 法律

合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。



11.2 法律变化引起的调整

【解读】

◆因承包人原因造成工期延误，在**工期延误期间出现法律变化的**，此增加的费用和（或）延误的工期则就由承包人承担。

◆关于因法律变化引起的费用增减**如何计算**，可以参照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.2.1条的规定。



关于暂估价项目

【条文】

10.7 暂估价

暂估价专业分包工程、材料和工程设备的明细由合同当事人在专用合同条款中约定。

10.7.1 依法必须招标的暂估价项目

除专用合同条款另有约定外，对于依法必须招标的暂估价项目，采取以下第1种方式确定：

第1种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由**承包人**招标，对该暂估价项目的**确认和批准**按照以下约定执行：

(1) 承包人应当根据施工进度计划，在招标工作启动前14天将招标方案通过监理人报送发包人审查，发包人应当在收到承包人报送的招标方案后7天内批准或提出修改意见。承包人应当按照经过**发包人批准的招标方案**开展招标工作；

关于暂估价项目

(2) 承包人应当根据施工进度计划，提前14天将招标文件通过监理人报送发包人审批，发包人应当在收到承包人报送的相关文件后7天内完成审批或提出修改意见；发包人有权确定招标控制价并委派评标委员会成员；

(3) 承包人与供应商、分包人在签订暂估价合同前，应当提前7天将确定的中标候选供应商或中标候选分包人的资料报送发包人，发包人应在收到资料后3天内与承包人共同确定中标人；承包人应当在签订合同后7天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第2种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人和承包人共同招标确定暂估价供应商或分包人的，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动前14天通知发包人，并提交暂估价招标方案和工作分工。发包人应在收到后7天内确认。确定中标人后，由发包人、承包人与中标人共同签订暂估价合同。

关于暂估价项目

【条文】

10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

除专用合同条款另有约定外，对于不属于依法必须招标的暂估价项目，采取以下第1种方式确定：

第1种方式：对于不属于依法必须招标的暂估价项目，按本项约定确认和批准：**===承包人申报、发包人确定**

(1) 承包人应根据施工进度计划，在签订暂估价项目的采购合同、分包合同前28天向监理人提出书面申请。监理人应当在收到申请后3天内报送发包人，发包人应当在收到申请后14天内给予批准或提出修改意见，发包人逾期未予批准或提出修改意见的，视为该书面申请已获得同意；

(2) 发包人认为承包人确定的供应商、分包人无法满足工程质量或合同要求的，发包人可以要求承包人重新确定暂估价项目的供应商、分包人；

(3) 承包人应当在签订暂估价合同后7天内，将暂估价合同副本报送发包人留存。

第2种方式：承包人按照第10.7.1项【依法必须招标的暂估价项目】约定的第1种方式确定暂估价项目。**===构成自愿招标项目**



关于暂估价项目

第3种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人具备实施暂估价项目的资格和条件的，经发包人和承包人协商一致后，可由承包人自行实施暂估价项目，合同当事人可以在专用合同条款约定具体事项。

10.7.3 因发包人原因导致暂估价合同订立和履行迟延的，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担，并支付承包人合理的利润。因承包人原因导致暂估价合同订立和履行迟延的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

关于暂估价项目

【解读】

1、暂估价定义：指发包人在工程量清单或预算书中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价、专业工程以及服务工作的金额。

2、暂估价项目的产生情形：

第一：发包人不希望该暂估价项目由总承包人来实施

第二：因为项目特殊，确实存在造价暂未确定情形

3、暂估价项目注意：

第一，发包人需要明确提出暂估价项目明细

第二，明确暂估价项目是否需要招标，《实施条例》第29条

第三，招标的方案编制、审批、实施，如招标人，招标控制价，合同订立等

第四：实施困难：确定招标方案、招标控制价过低、暂估价合同不公平、流标以及后期项目管理失控等方面



关于开工

【条文】

7.3 开工

7.3.1 开工准备

除专用合同条款另有约定外，承包人应按照第7.1款【施工组织设计】约定的期限，向监理人提交工程开工报审表，经监理人报发包人批准后执行。开工报审表应详细说明按施工进度计划正常施工所需的施工道路、临时设施、材料、工程设备、施工设备、施工人员等落实情况以及工程的进度安排。

除专用合同条款另有约定外，合同当事人应按约定完成开工准备工作。

关于开工

【条文】

7.3.2 开工通知

发包人应按照法律规定获得工程施工所需的许可。经发包人同意后，监理人发出的开工通知应符合法律规定。监理人应在计划开工日期7天前向承包人发出开工通知，工期自开工通知中载明的开工日期起算。

除专用合同条款另有约定外，因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起90天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。发包人应当承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并向承包人支付合理利润。

关于开工

【解读】：

◆开工条件：法定条件和约定条件

法定开工条件：《建筑法》第8条规定：8个条件，
施工许可证

约定条件：现场条件、交接条件、资料条件、临建设施等

◆开工程序：开工准备报审、监理人审核、发包人同意，监理人出具开工通知

◆强调：“监理人发出的开工通知应符合法律规定。”

◆迟延开工：计划开工日期90天后开工，调价或解除合同

◆问题：

- 1、没有用地规划许可证、工程规划许可证的施工合同
- 2、没有施工许可证的施工合同效力
- 3、开工通知载明的时间早于施工许可证的后果

关于暂停施工

【条文】

7.8 暂停施工

7.8.1 发包人原因引起的暂停施工

因发包人原因引起暂停施工的，监理人经发包人同意后，应及时下达暂停施工指示。情况紧急且监理人未及时下达暂停施工指示的，按照第7.8.4项【紧急情况下的暂停施工】执行。

因发包人原因引起的暂停施工，发包人应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并支付承包人合理的利润。

7.8.2 承包人原因引起的暂停施工

因承包人原因引起的暂停施工，承包人应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，且承包人在收到监理人复工指示后84天内仍未复工的，视为第16.2.1项【承包人违约的情形】第（7）目约定的承包人无法继续履行合同的情形。

关于暂停施工

【条文】

7.8.3 指示暂停施工

监理人认为有必要时，并经发包人批准后，可向承包人作出暂停施工的指示，承包人应按监理人指示暂停施工。

7.8.4 紧急情况下的暂停施工

因紧急情况需暂停施工，且监理人未及时下达暂停施工指示的，承包人可先暂停施工，并及时通知监理人。监理人应在接到通知后24小时内发出指示，逾期未发出指示，视为同意承包人暂停施工。监理人不同意承包人暂停施工的，应说明理由，承包人对监理人的答复有异议，按照第20条【争议解决】约定处理。

关于暂停施工

【条文】

7.8.6 暂停施工持续56天以上（重要）

监理人发出暂停施工指示后56天内未向承包人发出复工通知，除该项停工属于第7.8.2项【承包人原因引起的暂停施工】及第17条【不可抗力】约定的情形外，承包人可向发包人提交书面通知，要求发包人在收到书面通知后28天内准许已暂停施工的部分或全部工程继续施工。发包人逾期不予批准的，则承包人可以通知发包人，将工程受影响的部分视为按第10.1款【变更的范围】第（2）项的可取消工作。

暂停施工持续84天以上不复工的，且不属于第7.8.2项【承包人原因引起的暂停施工】及第17条【不可抗力】约定的情形，并影响到整个工程以及合同目的实现的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。解除合同的，按照第16.1.3项【因发包人违约解除合同】执行。

关于暂停施工

【解读】

◆引起暂停施工的原因：发包人原因、承包人原因、行政监管、不可抗力等4个方面。

◆停工的类型：依法停工、依约停工

◆因发包人原因包括：发包人违法、发包人违约、发包人提出变更等情形。

◆停工权的行使：

1、停工的指示：监理人发出，获得发包人同意

2、停工的程序：通知、合理期间、停工、相应部位

3、停工84天以上，承包人有权取消相应工程、价格调整、解除合同

4、停工不当的后果：工期违约责任



关于暂停施工

【条文】

7.8.7 暂停施工期间的工程照管

暂停施工期间，承包人应负责妥善照管工程并提供安全保障，由此增加的费用由责任方承担。

7.8.8 暂停施工的措施

暂停施工期间，发包人和承包人均应采取必要的措施确保工程质量及安全，防止因暂停施工扩大损失。

关于暂停施工

【解读】

- ◆ 暂停施工后，施工合同并未解除，合同当事人仍需按照施工合同约定履行合同义务
- ◆ 承包人仍然为项目总承包方，承包人仍应按照《建筑法》第45条等法律规定以及合同约定负责工程的照管，由此发生的承包人照管费用由造成暂停施工的责任方承担



关于计量支付

【条文】

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示进行计量。工程量计算规则应以相关的国家标准、行业标准、地方标准为依据，由合同当事人在专用合同条款中约定。

12.3.2 计量周期

除专用合同条款另有约定外，工程量的计量按月进行。

关于计量支付

【条文】

12.3.3 单价合同的计量

除专用合同条款另有约定外，单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 承包人应于每月25日向监理人报送上月20日至当月19日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后7天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人，以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的，有权要求承包人进行共同复核或抽样复测。承包人应协助监理人进行复核或抽样复测，并按监理人要求提供补充计量资料。承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人复核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量。

(3) 监理人未在收到承包人提交的工程量报表后的7天内完成审核的，承包人报送的工程量报告中的工程量视为承包人实际完成的工程量，据此计算工程价款。

关于计量支付

【条文】

12.3.4 总价合同的计量

除专用合同条款另有约定外，按实际完成工程量计量的总价合同，按照本项约定执行：

(1) 承包人应于每月25日向监理人报送上月20日至当月19日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后7天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人，以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的，有权要求承包人进行共同复核或抽样复测。承包人应协助监理人进行复核或抽样复测并按监理人要求提供补充计量资料。承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人审核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量。

(3) 监理人未在收到承包人提交的工程量报表后的7天内完成复核的，承包人提交的工程量报告中的工程量视为承包人实际完成的工程量。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，可以按照第12.3.4项约定进行计量，但合同价款按照支付分解表进行支付。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

合同当事人可在专用合同条款中约定其他价格形式合同的计量方式和程序。



关于计量支付

【解读】

◆区分单价合同的计量和总价合同的计量

◆单价合同：按月计量（通用采纳），也可另行约定

◆总价合同：

1、按实际完成工程量计量支付，又分按月计量或形象进度计量。

2、按照支付分解表计量支付

关于计量支付

【条文】

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

除专用合同条款另有约定外，付款周期应按照第12.3.2款【计量周期】的约定与计量周期保持一致。

12.4.2 进度付款申请单的编制

除专用合同条款另有约定外，进度付款申请单应包括下列内容：

- (1) 截至本次付款周期已完成工作对应的金额；
- (2) 根据第10条【变更】应增加和扣减的变更金额；
- (3) 根据第12.2款【预付款】约定应支付的预付款和扣减的返还预付款；
- (4) 根据第15.3款【质量保证金】约定应扣减的质量保证金；
- (5) 根据第19条【索赔】应增加和扣减的索赔金额；
- (6) 对已签发的进度款支付证书中出现错误的修正，应在本次进度付款中支付或扣除的金额；
- (7) 根据合同约定应增加和扣减的其他金额。



关于计量支付

【条文】

12.4.3 进度付款申请单的提交（默认按月）

（1）单价合同进度付款申请单的提交

单价合同的进度付款申请单，按照第12.3.3项【单价合同的计量】约定的时间按月向监理人提交，并附上已完成工程量报表和有关资料。单价合同中的总价项目按月进行支付分解，并汇总列入当期进度付款申请单。

（2）总价合同进度付款申请单的提交

总价合同按实际完成工程量支付的，承包人按照第12.3.4项【总价合同的计量】约定的时间按月向监理人提交进度付款申请单，并附上已完成工程量报表和有关资料。

总价合同按支付分解表支付的，承包人应按照第12.4.6项【支付分解表】及第12.4.2项【进度付款申请单的编制】的约定向监理人提交进度付款申请单。

（3）其他价格形式合同的进度付款申请单的提交

合同当事人可在专用合同条款中约定其他价格形式合同的进度付款申请单的编制和提交程序。

关于计量支付

【条文】

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 除专用合同条款另有约定外，监理人应在收到承包人进度付款申请单以及相关资料后7天内完成审查并报送发包人，发包人应在收到后7天内完成审批并签发进度款支付证书。发包人逾期未完成审查且未提出异议的，视为已签发进度款支付证书。

发包人和监理人对承包人的进度付款申请单有异议的，有权要求承包人修正和提供补充资料，承包人应提交修正后的进度付款申请单。监理人应在收到承包人修正后的进度付款申请单及相关资料后7天内完成审查并报送发包人，发包人应在收到监理人报送的进度付款申请单及相关资料后7天内，向承包人签发无异议部分的临时进度款支付证书。存在争议的部分，按照第20条【争议解决】的约定处理。

(2) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后14天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，应按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率的两倍支付违约金。

(3) 发包人签发进度款支付证书或临时进度款支付证书，不表明发包人已同意、批准或接受了承包人完成的相应部分的工作。



关于计量支付

【条文】

12.4.5 进度付款的修正

在对已签发的进度款支付证书进行阶段汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和承包人均有权提出修正申请。经发包人和承包人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。



关于计量支付

【条文】

12.4.6 支付分解表

1、支付分解表的编制要求

- (1) 支付分解表中所列的每期付款金额，应为第12.4.2项【进度付款申请单的编制】第（1）项的估算金额；
- (2) 实际进度与施工进度计划不一致的，合同当事人可按照第4.4款【商定或确定】修改支付分解表；
- (3) 不采用支付分解表的，承包人应向发包人和监理人提交按季度编制的支付估算分解表，用于支付参考。

2、总价合同支付分解表的编制与审批

- (1) 除专用合同条款另有约定外，承包人应根据第7.2款【施工进度计划】约定的施工进度计划、签约合同价和工程量等因素对总价合同按月进行分解，编制支付分解表。承包人应当在收到监理人和发包人批准的施工进度计划后7天内，将支付分解表及编制支付分解表的支持性资料报送监理人。



关于计量支付

【条文】

(2) 监理人应在收到支付分解表后7天内完成审核并报送发包人。发包人应在收到经监理人审核的支付分解表后7天内完成审批，经发包人批准的支付分解表为有约束力的支付分解表。

(3) 发包人逾期未完成支付分解表审查的，也未及时要求承包人员进行修正和提供补充资料的，则承包人提交的支付分解表视为已经获得发包人批准。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批

除专用合同条款另有约定外，单价合同的总价项目，由承包人根据施工进度计划和总价项目的总价构成、费用性质、计划发生时间和相应工程量等因素按月进行分解，形成支付分解表，其编制与审批参照总价合同支付分解表的编制与审批执行。

关于计量支付

【解读】

- ◆本条从进度款金额、付款周期以及付款程序三个方面对进度款的支付进行了详细约定
- ◆通用合同条款默认付款周期与计量周期一致，即按月支付。也可以另行约定
- ◆**单价合同计量支付：按月支付，另行约定同上**
- ◆总价合同支付：两种：按照实际完成支付，或按照支付分解表支付，默认周期均按月支付，可以另行约定
- ◆**单价合同总价项目支付：按月进行支付分解，程序与审批按照总价合同支付分解表处理**
- ◆**注意：**1、进度付款申请单的内容应当完整全面，以避免遗漏造成利益的损失
2、支付分解表的编制，应当与进度计划同步。

关于索赔

【条文】

19. 索赔

19.1 承包人的索赔

根据合同约定，承包人认为有权得到追加付款和（或）延长工期的，应按以下程序向监理人提出索赔：

（1）承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；承包人未在前述28天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利；-----承包人索赔期限

（2）承包人应在发出索赔意向通知书后28天内，向监理人正式递交索赔报告；索赔报告应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料；

（3）索赔事件具有持续影响的，承包人应按合理时间间隔继续递交延续索赔通知，说明持续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额和（或）工期延长天数；

（4）在索赔事件影响结束后28天内，承包人应向监理人递交最终索赔报告，说明最终要求索赔的追加付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料。

关于索赔

【条文】

19.2 对承包人索赔的处理~~----~~程序

对承包人索赔的处理如下：

(1) 监理人应在收到索赔报告后**14**天内完成审查并报送发包人。监理人对索赔报告存在异议的，有权要求承包人提交全部原始记录副本；

(2) 发包人应在监理人收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后的**28**天内，由监理人向承包人出具经发包人签认的索赔处理结果。发包人逾期答复的，则视为认可承包人的索赔要求；

(3) 承包人接受索赔处理结果的，索赔款项在当期进度款中进行支付；承包人不接受索赔处理结果的，按照第**20**条【争议解决】约定处理。

关于索赔

【条文】

19.3 发包人的索赔

根据合同约定，发包人认为有权得到赔付金额和（或）延长缺陷责任期的，监理人应向承包人发出通知并附有详细的证明。

发包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内通过监理人向承包人提出索赔意向通知书，发包人未在前述28天内发出索赔意向通知书的，丧失要求赔付金额和（或）延长缺陷责任期的权利。发包人应在发出索赔意向通知书后28天内，通过监理人向承包人正式递交索赔报告。

注意：增加发包人索赔期限制度

关于索赔

【条文】

19.4 对发包人索赔的处理----程序规定

对发包人索赔的处理如下：

（1）承包人收到发包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验发包人证明材料；

（2）承包人应在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后28天内，将索赔处理结果答复发包人。如果承包人未在上述期限内作出答复的，则视为对发包人索赔要求的认可；

（3）承包人接受索赔处理结果的，发包人可从应支付给承包人的合同价款中扣除赔付的金额或延长缺陷责任期；发包人不接受索赔处理结果的，按第20条【争议解决】约定处理。

关于索赔

【条文】

19.5 提出索赔的期限

(1) 承包人按第14.2款【竣工结算审核】约定接收竣工付款证书后，应被视为已无权再提出在工程接收证书颁发前所发生的任何索赔。

(2) 承包人按第14.4款【最终结清】提交的最终结清申请单中，只限于提出工程接收证书颁发后发生的索赔。提出索赔的期限自接受最终结清证书时终止。



关于索赔

【解读】

- ◆ 索赔的原因：对非请求人原因产生的损失，主张赔偿
- ◆ 索赔事件：违约行为、违法行为、不可抗力、客观事件、变更事件等
- ◆ 索赔范围：时间、费用、利润

- ◆ 问题：

- 1、索赔与签证
- 2、索赔与违约
- 3、索赔期限与诉讼时效

第一种观点认为，工期索赔的诉讼时效应当从索赔事件结束时起计算。第二种观点认为，工期索赔的诉讼时效应当于工程结算完成之日起计算

关于甩项竣工

【条文】

14.3 甩项竣工协议

发包人要求甩项竣工的，承包人应予协助和配合，合同当事人应签订甩项竣工协议。在甩项竣工协议中应明确，合同当事人按照第14.1款

【竣工付款申请】及14.2款【竣工结算审核】的约定，完成对验收合格工程的结算，并支付相应工程价款。

14.3 甩项竣工协议

【解读】

◆甩项竣工特点：原合同内容工作并未全部完成，但发包人需要使用已完工程，且不影响已完工程具备单位工程使用功能，发包人要求承包人先进行验收并进行相应结算。

◆甩项竣工实质：合同变更。发包人要求甩项竣工的，合同当事人应当就甩项工作产生的影响进行分析，并就工作范围、工期、造价等协商，签订甩项竣工协议

◆甩项竣工应当符合法律法规的强制性规定，甩项竣工应当以完成主体结构工程为前提，甩项的工作内容不应包括主体结构和重要的功能与设备工程，同时甩项工作应以不影响工程整体的正常使用为前提

关于竣工结算

【条文】

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请

除专用合同条款另有约定外，承包人应在工程竣工验收合格后**28**天内向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交完整的结算资料，有关竣工结算申请单的资料清单和份数等要求由合同当事人在专用合同条款中约定。除专用合同条款另有约定外，竣工结算申请单应包括以下内容：

（1）竣工结算合同价格；（2）发包人已支付承包人的款项；**（3）**应扣留的质量保证金；**（4）**发包人应支付承包人的合同价款。

关于竣工结算

【条文】

14.2 竣工结算审核

(1) 除专用合同条款另有约定外，监理人应在收到竣工结算申请单后**14天**内完成核查并报送发包人。发包人应在收到监理人提交的经审核的竣工结算申请单后**14天**内完成审批，并由监理人向承包人签发经发包人签认的竣工付款证书。……发包人在**收到承包人提交竣工结算申请书后28天内未完成审批且未提出异议的，视为发包人认可**承包人提交的竣工结算申请单，并自发包人收到承包人提交的竣工结算申请单后**第29天起视为已签发竣工付款证书**。

(2) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在签发竣工付款证书后的**14天**内，完成对承包人的竣工付款。发包人逾期支付的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付违约金；**逾期支付超过56天的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率的两倍**支付违约金。

(3) 承包人对发包人签认的竣工付款证书有异议的，对于有异议部分应在收到发包人签认的竣工付款证书后**7天**内提出异议，……对于**无异议部分，发包人应签发临时竣工付款证书**，并按本款第(2)项完成付款。承包人逾期未提出异议的，视为认可发包人审批结果。



关于竣工结算

【解读】

- 1、竣工结算申请的提出时间：**28天**
- 2、结算的内容：完整全面，竣工结算合同价格、发包人应支付承包人的款项、应扣留的质量保证金、发包人应支付承包人的合同价款。
- 3、默示条款：收到后**28天**无异议
- 4、双倍利息：有惩罚性违约金含义，条件：迟延**56天**
- 5、无异议先付原则

关于缺陷责任与保修

【条文】

15. 缺陷责任与保修

15.1 工程保修原则

在工程移交发包人后，因承包人原因产生的质量缺陷，承包人应承担质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满，承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。

15.2 缺陷责任期

15.2.1 缺陷责任期自实际竣工日期起计算，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

单位工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，该单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，缺陷责任期自承包人提交竣工验收申请报告之日起开始计算；发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.2.2 工程竣工验收合格后，因承包人原因导致的缺陷或损坏致使工程、单位工程或某项主要设备不能按原定目的使用的，则发包人有权要求承包人延长缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知，但缺陷责任期最长不能超过24个月。

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.2.3 任何一项缺陷或损坏修复后，经检查证明其影响了工程或工程设备的使用性能，承包人应重新进行合同约定的试验和试运行，试验和试运行的全部费用应由责任方承担。

15.2.4 除专用合同条款另有约定外，承包人应于缺陷责任期届满后7天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期满通知后14天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后14天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.3 质量保证金

经合同双方当事人协商一致扣留质量保证金的，应在专用合同条款中予以明确。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

承包人提供质量保证金有以下三种方式：

- (1) 质量保证金保函；
- (2) 相应比例的工程款；
- (3) 双方约定的其他方式。

除专用合同条款另有约定外，质量保证金原则上采用上述第（1）种方式。

注意：1、并非一定要扣留质量保证金
2、形式：默认形式为保函

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留有以下三种方式：

- (1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；
- (2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；
- (3) 双方约定的其他扣留方式。

除专用合同条款另有约定外，质量保证金的扣留原则上采用上述第（1）种方式。====注意

发包人累计扣留的质量保证金不得超过结算合同价格的5%，如承包人在发包人签发竣工付款证书后28天内提交质量保证金保函，发包人应同时退还扣留的作为质量保证金的工程价款。

15.3.3 质量保证金的退还

发包人应按14.4款【最终结清】的约定退还质量保证金。

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期从工程竣工验收合格之日起算，具体分部分项工程的保修期由合同双方在专用合同条款中约定，但不得低于法定最低保修年限。在工程保修期内，承包人应当根据有关法律规定以及合同约定承担保修责任。

发包人未经竣工验收擅自使用工程的，保修期自转移占有之日起算。
===参考司法解释

15.4.2 修复费用

保修期内，修复的费用按照以下约定处理：

(2) 保修期内，因发包人使用不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，但发包人应承担修复的费用，并支付承包人合理利润；

(3) 因其他原因造成的工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，发包人应承担修复的费用，并支付承包人合理的利润，因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失由责任方承担。

====成本高效原则体现：非施工造成缺陷修复

关于缺陷责任与保修

【条文】

15.4.3 修复通知

在保修期内，发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在缺陷或损坏的，应书面通知承包人予以修复，但情况紧急必须立即修复缺陷或损坏的，发包人可口头通知承包人并在口头通知后48小时内书面确认，承包人应在专用合同条款约定的合理期限内到达工程现场并修复缺陷或损坏。

15.4.4 未能修复

因承包人原因造成工程的缺陷或损坏，承包人拒绝维修或未能在合理期限内修复缺陷或损坏，且经发包人书面催告后仍未修复的，发包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用由承包人承担。

注意：程序义务



关于缺陷责任与保修

【条文】

15.4.5 承包人出入权

在保修期内，为了修复缺陷或损坏，承包人有权出入工程现场，除情况紧急必须立即修复缺陷或损坏外，承包人应提前24小时通知发包人进场修复的时间。承包人进入工程现场前应获得发包人同意，且不应影响发包人正常的生产经营，并应遵守发包人有关保安和保密等规定。



关于缺陷责任与保修

【解读】

◆ 《建设工程质量管理条例》规定，在质量保修期内发包人有权在合同约定的工程保修范围与期限内要求承包人承担保修责任。

在正常使用条件下，建筑工程的保修期应从工程竣工验收合格之日起计算，最低保修期限为：

- 地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限
- 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、厨房间和外墙面的防渗漏，为**5年**
- 供热与供冷系统，为**2个**采暖期、供冷期
- 电气管线、给排水管道、设备安装、装修工程为**2年**

关于争议解决

【条文】

20. 争议解决

20. 1和解

20. 2调解

20. 3争议评审

20. 4仲裁或诉讼

20. 5争议解决条款效力

===多种纠纷解决机制的实现

关于争议解决

【条文】

20. 争议解决

20.1 争议解决

合同当事人可以就争议自行和解，自行和解达成协议的经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

20.2 调解

合同当事人可以就争议请求建设行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，调解达成协议的，经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

调解：1、第三方中间调停

2、机构调解、专家调解

3、调解机构：如北京市造价管理部门的工程造价经济纠纷调解、北京仲裁委员会调解中心、中国国际经济贸易仲裁委员会调解中心、中国建筑业协会经营与劳务管理委员会调解中心等机构。

关于争议解决

【条文】

20.3 争议评审

合同当事人在专用合同条款中约定采取争议评审方式解决争议的，按下列约定执行：

20.3.1 争议评审小组的确定

合同双方当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当自合同签订后28天内，或者争议发生后14天内，选定争议评审员。

选择一名争议评审员的，由合同双方当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由合同双方当事人共同确定或由合同双方当事人委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条款约定的机构指定第三名首席争议评审员。

除专用合同条款另有约定外，评审员报酬由发包人和承包人各承担一半。

关于争议解决

【条文】

20.3.2 争议评审小组的决定

合同双方当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同双方当事人的意见，依据相关法律、规范、标准、案例经验及商业惯例等，自收到争议评审申请报告后14天内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条款中对本项事项另行约定。



关于争议解决

【条文】

20.3.3 争议评审小组决定的效力

争议评审小组作出的书面决定经合同双方当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。

任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条款中约定以下一种方式解决争议：

- (1) 向约定的仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向有管辖权的人民法院起诉。

20.5 争议解决条款效力

合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。



关于争议解决

【解读】

◆凡因施工合同或者与施工合同有关事项产生的争议都属于仲裁或者诉讼的范围，合同当事人都可以对此约定解决的方式

◆注意：仲裁和诉讼是相互排斥的，合同当事人只能选择其中任一种方式，而且必须明确，无论约定仲裁还是诉讼，必须符合《仲裁法》和《民事诉讼法》的规定



关于争议解决

【解读】

- ◆示范文本约定由合同当事人自愿选择争议评审的程序、规则、费用承担、评审结论等方面
- ◆争议评审解决机制中，对于争议评审小组评审员的选择和决定，也以当事人自愿选择为主，国家行政管理部门不参与，充分尊重合同当事人的选择权，对于评审员的选择程序借鉴了《仲裁法》的相关规定，具有很强的操作性
- ◆国内的争议评审：北京仲裁委员会最早于2009年3月即制定并开始执行的《建设工程争议评审规则》，并附有专门的《评审专家手则》与《评审员手册》



谢谢!

