合同编号：

琶洲西区AH040109地块项目

精装修施工专业承包合同

工程名称：琶洲西区AH040109地块项目精装修施工专业承包

工程地点：广州市海珠区琶洲西区AH040109地块

发包人：广州海珠城发文化产业投资有限公司

承包人：（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司

分包人：

目录

[第一部分 协议书 4](#_Toc30718)

[一、工程概况： 4](#_Toc18339)

[二、工程承包范围： 4](#_Toc8460)

[三、合同工期： 5](#_Toc1781)

[四、 合同价款： 5](#_Toc23867)

[五、 本协议书中有关词语含义与本合同第三部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。 6](#_Toc26390)

[六、分包方向发包方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。 6](#_Toc30064)

[七、发包方及承包方向分包方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。 6](#_Toc4300)

[八、组成合同的文件： 6](#_Toc19692)

[九、分包人承诺： 7](#_Toc2467)

[十、 合同生效： 8](#_Toc27948)

[十一、合同份数： 8](#_Toc28347)

[第二部分 专用条款 10](#_Toc11028)

[一、 词语定义及合同文件： 10](#_Toc22313)

[二、 双方一般权利和义务： 10](#_Toc11537)

[三、 工期： 14](#_Toc21586)

[四、 工程质量与验收： 17](#_Toc32081)

[五、 合同价款与支付： 18](#_Toc6404)

[六、材料和设备： 20](#_Toc26890)

[七、工程变更： 26](#_Toc6664)

[八、工程分包管理： 27](#_Toc17550)

[九、竣工结算与资料规定： 29](#_Toc27247)

[十、索赔和争议： 33](#_Toc11937)

[十一、其他： 36](#_Toc3581)

[第三部分 通用条款 40](#_Toc17347)

[一、词语定义及合同文件： 40](#_Toc24532)

[二、双方一般权利和义务： 42](#_Toc26789)

[三、工期： 47](#_Toc14226)

[四、工程质量、检查、检验、试验、验收： 50](#_Toc19804)

[五、安全文明施工与场地管理： 53](#_Toc2108)

[六、合同价款与支付： 55](#_Toc5903)

[七、材料和设备: 55](#_Toc20399)

[八、工程变更： 57](#_Toc19506)

[九、工程分包管理： 58](#_Toc8816)

[十、竣工试验、验收与结算： 59](#_Toc16275)

[十一、索赔和争议： 62](#_Toc16136)

[十二、合同解除： 63](#_Toc22715)

[十三、其他： 64](#_Toc11613)

[附件1：工程质量保修协议： 66](#_Toc19573)

[附件2：廉政合同 71](#_Toc20895)

[附件3 施工界面划分 74](#_Toc11901)

[附件4材料设备品牌 79](#_Toc22461)

[附件5：工程协调工作细则： 80](#_Toc19870)

[附件6：施工现场安全生产协议书 83](#_Toc17290)

[附件7 项目管理班子及其他管理人员配备情况表 92](#_Toc5577)

[附件8 主要施工机械设备表（按投标文件） 93](#_Toc4852)

[附件9 工程质量专项管理协议书 94](#_Toc20463)

[附件10 农民工工资委托支付协议 100](#_Toc2807)

[附件11 施工现场消防安全管理协议 103](#_Toc5541)

[附件12 施工现场临时用电安全管理协议 107](#_Toc19768)

[附件13 承诺书 109](#_Toc16085)

[附件14 施工总承包管理配合协议 111](#_Toc877)

[附件15第三方合规承诺函 114](#_Toc522)

**第一部分 协议书**

发包人：广州海珠城发文化产业投资有限公司

承包人：（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司

分包人：

鉴于：

1、发包人与承包人签订了《琶洲西区AH040109地块项目施工总承包工程合同》（以下简称“总承包合同”），承包人负责琶洲西区AH040109地块项目主体施工总承包工程，发包人负责按总承包合同约定支付工程款。

2、琶洲西区AH040109地块项目精装修专业承包工程（以下简称“本工程”）为总承包合同项下暂估价工程，承包人按总承包合同的约定招标采购分包人承担本工程施工工作。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，各方在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上，就下列建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

**一、工程概况**

1. 工程名称：琶洲西区AH040109地块项目精装修施工专业承包工程
2. 工程地点：琶洲西区AH040109地块

工程规模：本项目占地面积8242平方米，总建筑面积约14572.16平方米。拟新建文化设施用房、商业用房，展厅、便利店、平价餐饮、书店、咖啡厅、充电桩、公共厕所等(具体内容以实际图纸为准)。

**二、工程承包范围**

本工程分为精装图区域及普装图区域两部分：

（1）精装图区域包括：门厅、电梯厅、电梯厅走道、楼梯、卫生间、清洁间、电梯轿厢、观光电梯井道等，未列明范围详见精装修招标图；

（2）普装图区域包括：室内外楼梯、室外走道、休息平台、卫生间、清洁间、屋面等，未列明范围详见建筑招标图。

工作内容包括但不限于以下内容：地面、墙面、天花装饰装修；机电工程施工（包括但不限于装修水电、照明、消防、插座、管线施工等）；服务台、洗手台、室内门、玻璃门、电器、灯具、洁具、龙头、五金供货及安装；给排水系统支管采购安装及相关配套工作；室内、室外的标识标牌制作及安装工作；未列明工作内容详见招标图纸及工程量清单。

所有楼层室内及公共区域已完工部分（包括但不限于铝合金门窗、玻璃、栏杆、天花、地面和墙身等）的成品保护，材料运输通道及电梯轿厢的成品保护；负责施工成品破坏后的材料后补和饰面、天花的修补及复原施工；整个施工过程中产生的垃圾清理运输至现场指定地点并外运至正规消纳场所的工作；施工完成后的开荒保洁工作；负责施工过程中及清洁过程中的排水清理工作；专业工程管理和配合服务的工作：负责工程范围内的所有各项其他专业工程施工的协调及配合，完成本工程各项专业工程的调试、试验、验收工作；配合和满足本项目发包人、监理现场施工管理要求，配合和满足本项目监理的各项管理要求；负责施工运输而提前使用的电梯的内部保护、电梯门保护及电梯门槛保护；上述施工内容涉及的所有深化设计工作；发包人委托的其他工程。发包人有权增减承包范围，分包人无条件接受。

**三、合同工期**

本项目合同总工期为 112 日历天。

以上工期已充分考虑各种形式的雨雪、冰雹、大风、高温、停水、停电、节 假日、国家庆典、外交来访、重大活动（如国际会议、大型运动会、大型阅兵庆 典等）、中考、高考期间、广交会、召开“两会”期间的施工管制、交通管制、 扰民、道路施工影响等不利因素，并已考虑分包人与承包人、其他分包单位之间的配合时间，除不可抗力原因及发包人认可原因外，分包人不得以上述因素申请工期的延长。

暂定开工日期：2025年 7 月 10日（以中标通知书载明时间为准），暂定完工日期：2025年 10月 30日；

暂定项目竣工验收日期：2025年12月30日，在合同专用条款内另外约定关键节点工期。

实际开工日期以中标通知书载明时间为准。如暂定开工日期与中标通知书载明时间有出入，竣工日在总工期不变情况下顺延或提前。

1. **合同价款**

4.1、本工程含税暂定总价：**¥** 元（大写： 元）。其中税金：**¥** 元，不含税总价：**¥** 元，税率： ，具体明细详见合同附件清单。

分包人的投标报价应为含税综合单价包干，工程量按实结算。措施费单价项目工程量据实计量；措施费总价项目合价包干，其他项目费【预算包干费等】合价包干，但结算价不超暂定含税合同总价。包干单价包括但不限于完成本工程内容及接受合同文件所有条款所需的深化设计费、验收费用及政府部门相关各项收费、涉及本工程的知识产权费、各系统设备的采购、运输/保险、安装/调试、培训、人工、材料（包括主材、辅助材料、周转性材料）、机械、管理费、水电费、装卸、储运、包装、保险费、养护、收口费用、运输费、各类措施费、超高增加费、垂直运输费（施工期间不具备安装施工电梯及使用正式电梯条件，需分包人自行考虑）、文明施工、本工程范围内、检验检测费、材料送检费、与其它工种的配合费用、利润、税金及不可预见费、各种应由发包人缴纳的规费、其它费等的所有费用、包缴纳首次委托维护费、其他一切费等费用。分包方应充分考虑各种风险后作出报价。本工程的施工措施总价项目其他项目费【预算包干费等】发生的全部费用在本合同中是一项固定的费用，无论因工程变更或其它原因是否变化，该费用不进行调整。（含环境保护费、文明施工费、安全施工措施费、技术措施费、夜间施工费、冬雨季施工费、运输机械使用费、扬尘控制费、临时设施费、扰民费、二次搬运费（包含甲供设备材料的卸车搬运）、机械进出场及安拆费、已完工程保护费、保险等费用）、垂直运输费（施工期间不具备安装施工电梯及使用正式电梯条件，需分包人自行考虑）、各种试验检验费、系统调试费、联合调试配合费、规费、赶工费、风险费、市场价格波动引起的各项差价、发生意外后的修补、恢复费用、专项设计、竣工图费用、企业管理费、利润、税金、建筑行业劳动保险统筹基金、农民工保证金政府各项收费、各种手续报批费等一切费用。同时，本工程措施项目费用适用于本合同内的所有工作内容，即分包方措施项目所填报的价格被视为已包含所有为完成合同范围内工程（包括工程变更）所需的一切工程措施工作。包含所有费用（包括广州市当地政府规定需要收取的一切费用）；

1. 本协议书中有关词语含义与本合同第三部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

六、分包人向承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

七、承包人向分包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

**八、组成合同的文件**

* 1. 合同文件应能相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：
1. 履行本合同的相关补充协议书(如有)；
2. 本合同协议书；
3. 合同专用条款；
4. 合同通用条款；
5. 中标通知书；
6. 合同附件（含投标文件、澄清文件、答疑文件，工程量清单除外）；
7. 工程量清单；
8. 招标文件（含招标文件补充文件）；
9. 工程建设标准强制性条文；
10. 设计变更，现行国家、省、市及内部有关施工/设计方面的规范/标准和其他有关技术资料、技术说明；
11. 图纸；
12. 构成本合同组成部分的其他文件；

上述文件互为补充和解释，若出现模棱两可或互相矛盾时，以上面所列顺序在前的为准，同一顺序的以时间在后的为准。若招标文件的标准、要求高于投标文件的，则招标文件解释顺序优先于投标文件，按招标文件的标准、要求执行。

* 1. 通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由发包方与分包方协商解决；如协商不成，由发包方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，如分包方对此决定不服的，应在接到发包方决定之日起三日内提出书面异议。如期满不提出书面异议的，视为同意发包方的决定。发包方收到分包方的书面异议后应作出进一步的决定。如分包方还不同意的，双方按专用协议条款关于争议的约定处理。

**九、分包人承诺**

9.1分包人向承包人承诺，按照本合同约定实施、完成并保修本工程，履行本合同所约定的全部义务。

**9.2、工程承包范围内精装修工程深化（包括但不限于基于整体效果考虑，对各机电末端、标识等点位的统筹深化落位等）、优化设计、施工及验收通过，含税综合单价包干；**

**9.3、工程施工界面不清楚或有争议部分以发包方书面通知为准；**

**9.4、建筑环保标准设计按照中国绿色建筑三星标准（需分包方充分考虑并包括在服务范围之内）。**

**9.5、项目须严格履行样板先行管控措施，各分部分项工程样板未经甲方确认前严禁进行大面施工。**

1. **合同生效**

10.1、订立合同时间： 2025 年 月 日

10.2、订立合同地点：广州市。

10.3、本合同经双方法定代表人（或授权代表）签名及加盖公章后生效。

10.4、本合同未尽事宜，双方可协商解决并签订补充合同或协议。

**十一、合同份数**

本合同一式 壹拾贰 份，发包方执 肆 份、承包方执 肆 份、分包方执 肆 份，均具有相同法律效力。

本工程分包方驻工地承包管理人员：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目经理： | 项目副经理： |
| 技术总负责人： | 生产经理： |
| 安全员： | 质检员： |
| 商务经理： | 资料员： |

（以下无正文）

发包人：（盖章） 承包人：（盖章）

法定代表人 法定代表人：

或签约代表（签字）： 或签约代表（签字）：

分包人：（盖章）

法定代表人

或签约代表（签字）：

签约日期2025年 月 日

**第二部分 专用条款**

* 1. 词语定义及合同文件：

### 1.词语定义

本专用条款中的词语，除另有定义，均与通用条款的定义相同。

### 2.合同文件及解释顺序：

合同包含的文件包括但不仅限于以下内容，并且其优先解释顺序如下：

合同文件及解释顺序按协议书第七条执行。

### 3.适用法律法规、标准、规范及管理规定

3.1需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》，国家及本地区现行有关法律、法规。

3.2适用标准、规范的名称：《工程建设标准强制性条文》、《建筑工程施工质量验收统一标准》及建筑工程各专业工程施工质量验收规范、相关行业规范及各相关主管部门颁布的法律、法规、条例和办法。

3.3适用的发包人相关管理规定。

### 4.图纸和资料：

4.1承包人提供的图纸：

1）发包人通过承包人在工程开工前向分包人提供 施工图纸 一式 肆 份

4.2分包人提供的图纸：

1）分包人需提交的深化设计图纸：

提交的数量为：一式捌份。所提交的资料需同时包括纸质版与电子版（CAD文档与PDF文档）。

深化设计的相关费用、施工期间因各方原因导致深化设计修改费用、深化设计图审核费及深化设计出图费用视以为在暂定含税总价报价已考虑，由分包人承担，发包人不再另行支付。

2) 分包人提供的竣工图的份数：竣工图纸一式捌份及相应的电子磁盘资料捌套。

3) 其他需分包人提供的图级及其要求：竣工资料及竣工图纸必须准确真实的反映实际施工情况（含电子版文件捌套）。竣工图由分包人编制，相关费用（包括但不限于编制费及出图费（如需）由分包人承担）在暂定含税总价报价中综合考虑。

* 1. 双方一般权利和义务：

5 发包方项目负责人：

5.1发包方指派 秦帆 为本工程的发包方项目负责人。

5.2项目邮箱：CFAH040109@163.com。

6 工程监理：

6.1 监理人

6.1.1监理人的姓名： ，职务：总监，联系电话： 。

6.2 发包人另行委托的职权： 无 。

6.3 监理人需要取得发包人批准才能行使的其他职权为： 按监理委托合同约定执行 。

6.4 监理人管理要求：

（1）分包人应服从监理人在进度控制、质量控制和安全管理的要求。按时参加监理人主持召开的监理例会和专题会，严格按照承包人、监理人批准的施工方案进行施工，并按照监理人的要求对方案进行必要的修改或修正。按时参加由监理人组织的工程质量抽查和质量管理考评，对施工中出现的重大质量问题进行会审和制定解决方案。

（2）按时参加由监理人组织的安全生产检查和安全管理考评，对发现的重大安全隐患、重大危险源及时制定整改措施。执行监理人提出的整改、返工、停工指令，充分履行责任，全面贯彻和执行监理人的指令。

（4）分包人的质量保证体系，专职管理人员和特种作业人员的资格证、上岗证以及分包队伍的资质报发包人、承包人、监理人审核确认。

（5）分包人的施工组织设计、施工进度计划及专项施工方案应报承包人、监理人审核确认。

（6）分包人使用材料的品牌资料应报发包人、承包人、监理人确认：

（7）分包人施工完成并自检合格后，应及时填写分部 (子分部)工程报验申请表，并附子分部验收记录表、报承包人、监理人单位确认。

### 7.承包人：

7.1 承包人代表

7.1.1 承包人代表的姓名： ，职务： ，联系电话： 。

7.1.2承包人赋予承包人代表的其他权限： 无 。

7.2 承包人一般权利义务

7.2.1经发包人书面同意，承包人在实施过程中根据本工程实际情况需要有权增减部分内容。

7.2.1承包人完成以下工作：

1)设计交底后，分包人应当继续审查相关图纸中可能存在的不符合法律规定、适用标准、施工规范的任何错误、冲突，并在设计交底之日起7天内以书面方式报承包人、发包人及监理人。分包人后续在施工过程中发现相关图纸中存在前述情形的，请及时书面呈报承包人、发包人及监理人。

2) 其他由承包人完成的工作：

分包人进场后，承包人提供水平控制线，进行现场交验。

分包人进场后，承包人向分包人提供施工场地的工程地质和地上（下）管线资料。分包人对地上（下）管线负有保护责任，如因分包人原因造成损坏，由分包人负责维修并承担费用。

7.2.2 施工所需水、电、电讯线路说明：

1）关于施工所需水、电费用的具体约定：施工所需、生活区等用水、电费已包含在合同暂定总价中，前述费用由承包人依据总承包合同向分包人直接收取合同价款1%水电费。。

2）施工场地内施工所需用水、用电、通讯的接驳地点：

（a）施工场地内施工所需水的接驳地点：发包人已将施工所需用水接驳点提供给承包人，承包人负责提供施工所需用水接驳口，由分包人自行负责从接驳口接出水表、阀门及管道设备等；如现有施工用水指标无法满足施工要求，由分包人自行解决。

（b）施工场地内所需雨污水接驳地点：发包人已将施工所需雨污水接驳点提供给承包人，承包人负责提供施工所需雨污水接驳口，由分包人自行负责从接驳口接出管道设备等。

（c）施工场地内施工所需电的接驳地点：发包人已将施工所需用电接驳点提供给承包人，承包人负责提供施工所需用电接驳口，由分包人自行负责从接驳口接出电表、电箱及电缆设备等；分包人自行考虑备用的发电机组设备，以保证偶然停电或承包人未能及时提供接驳口情况下施工能正常进行（承包人不另行额外支付）。如因施工高峰期或者抢工中，临时施工用电容量不够，则增容由承包人自行解决。

（d）施工场地内施工所需通讯的接驳地点：承包人负责施工场内通讯条件，分包人自行协商解决通讯设施使用、费用相关问题。

（e）现场发生的施工及生活等一切用水、用电费用由分包人向承包人交纳；分包人如建设食堂，排污相关费用自行负责与水务环保部门沟通；上述有关费用已包含在合同暂定总价中，发包人不另行计价支付。

**7.2.3 承包人委托分包人办理的工作**（包括但不限于）**：**

1）负责办理本合同范围内工程开工至竣工验收所必须的行政许可、报审、报批、报备等手续（如需）。

2）与承包人协助发包人办理相关设计图纸的审核、审查、备案及项目的报批、报建、验收等相关手续。

3）负责协调本工程施工相关的职能部门、单位及周边在建其他工程，包括且不限于：街道居委、公安派出所、建设管理部门、城管部门、交通部门、质量安全监督等；协调事项包括不限于：环境清理、市容维护、交通、噪音、民扰调停等工作。

4）分包人完成以上工作内容所需的一切费用均包含在合同暂定总价中，与前述工作有关的任何费用发包人不再另行计付。

7.2.4 除本合同条款另有约定，分包人应履行并承担总包合同中与分包工程有关的分包人的所有义务与责任，同时应避免因分包人自身行为或疏漏造成承包人违反总包合同中约定的承包人义务的情况发生。

7.2.5 分包人须服从承包人、发包人有关的指令。分包人提交文件、资料原则上应先由承包人审核后（3个工作日内），再由承包人报送发包人。

7.2.6 检查配合工作

7.2.6.1 发包人将根据合同情况自主或引入第三方质量、安全等评估单位进行现场检查，检查内容包括但不限于现场实测实量、质量及安全风险、现场管理行为、安全文明、资料、人员等。承包人、分包人需对发包人下发的评价体系充分掌握、内部宣讲，并配合现场检查；发包人将按需对检查结果进行公布、下发整改单、排名及通报批评；必要时根据发包人的管理需要，可在通报栏处增加分包人董事长相片及姓名信息。

### 8.分包人：

**8.1 分包人项目负责人**

8.1.1 分包人项目负责人的姓名： ，职务： 项目经理 ，联系电话： 。

8.1.2 对分包人项目负责人的管理要求：

本合同中明确的项目负责人，不得擅自变更，开工时或施工过程中若有擅自变更，则发包人、承包人有权按本合同补充条款约定要求分包人支付违约金。

对分包人项目负责人的其他管理要求： / 。

8.1.3 分包人如需更换项目主要管理人员的，项目负责人、技术负责人、项目副经理应至少提前30天，其他主要管理人员应至少提前15天将备选人员资料通过承包人报发包人，备选人员的资历、职称等级、过往业绩应与合同约定的要求达到同等或以上，征得承包人及发包人同意后方可更换。后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

**8.2 完成以下各项承包工作：**

对分包人工作的补充约定如下：

**A.项目组织架构申报**

分包人在中标通知书下发之日起15日内完成项目人员组织架构组建，且主要施工管理人员必须到场，同时向发包人、承包人、监理人提供主要施工管理人员职称证书、执业证书、业绩证明、单位社保等证件复印件（加盖公章，验原件收复印件），其余管理人员根据承包人提出需求之日起7日内全部到场。

**B.现场材料加工及存储**

分包人材料现场加工、堆放根据现场实际情况由承包人统一协调安排，分包人应在相应部位施工前提出场地需求，由分包人自行负责区域内的清理工作并承担一切费用。

**C.施工工作面协调管理**

施工工作面由承包人根据现场实际情况统一协调安排，分包人负责自身工作范围内的工作面交接及管理，分包人接受工作面后自行复核坐标、高程、已完工程定位、结构垂直度、图纸与现场实际对比等相关事项，因分包人原因导致的工作面移交延迟、质量问题、安全问题等造成的返工责任、自身损失及发包人、承包人损失由分包人承担。

**D.资料管理**

分包人应负责与本工程有关的资料接收、整理和交接、归档工作，须完成本工程所有的验收与交接工作，配合与本工程相关的其他工程的验收与交接工作，完成本工程竣工资料的备案、提交。同时分包人应按承包人要求提交评优资料，分包人不得拒绝该类要求或指令；若分包人未按时交付相关资料的，承包人有权暂不予支付工程进度款或结算款。

**E.分包人应完成工作的要求还包括：**

**a**分包人应保证按照国家、地方、行业的有关规定及承包人的使用要求，准确、及时做好日常工程技术资料的记录、整理和归档工作，保证记录中原始数据的完整性、真实性和及时性，准确反映施工的实际情况，承包人、监理人有权抽查分包人日常工程技术资料的整理工作。若发现分包人日常工程技术资料不完整、不真实的，经发包人同意，承包人、监理人有权不计量或暂缓计量相关工程量，承包人有权暂缓支付或不支付工程进度款，直到分包人补足和完善。

**b**分包人应按图纸及技术要求进行施工。图纸尺寸应以图纸上标明的为准，任何矛盾、不一致的地方须立即书面通知承包人、监理人。若所完成工程不符合图纸、技术要求的要求时，监理人、承包人可要求分包人无条件进行返工、修改，并承担一切所需额外工程的费用，工期不予延长，承包人不给予任何费用补偿，分包人按补充条款中对应相关约定承担违约责任，由此给发包人和承包人带来的损失由分包人承担。

**8.3 负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作**

8.3.1对分包人的补充约定： 分包人应保证其施工范围内的场地清洁符合环境卫生管理的有关要求，做到工完场清，即建筑垃圾须及时清运至承包人指定堆放地点；需服从承包人相关现场统一管理要求。分包人现场垃圾清理不及时、不合格且经催告不及时改正的，监理人或承包人有权要求分包人委托第三方进行清理，同时分包人应按本合同补充条款规定承担第三方清理费用并承担违约责任。

**8.3.2为他人提供方便**

1）对分包人补充约定：本工程验收且移交后，分包人的施工人员、材料、设备必须在移交完毕之日起15 天内全部退出现场，分包人每延迟一天退场应按本合同专用条款约定缴纳违约金。

2）双方协议终止合同或任何一方解除合同的，分包人的施工人员、材料、设备必须在合同解除之日起 7 天内全部退出现场，分包人每延迟一天退场应按本合同专用条款约定缴纳违约金。

**8.3.3 工程的维护和照管**

1）场地移交前完工工程成品保护的特殊要求及费用承担，该条通用条款对应内容修订为：本工程验收合格及场地移交前，分包人负责本工程相关的照管和维护工作。保护期间发生损坏，分包人自费予以修复。

**8.3.4 分包人的其它义务**

1）分包人的其它义务补充约定如下：

①分包人应与承包人签订施工总承包管理配合协议、安全管理协议、质量管理协议等，承包人应向分包人提供必要的施工条件与配合，分包人应服从承包人现场管理要求；若需签署分包人、承包人、发包人三方协议的，分包人应当积极配合签署；分包人应当积极配合签署农民工工资支付相关协议的；因分包人原因前述协议签署不及时而导致发包人、承包人遭受损失的，分包人应承担相应经济、工期损失。

②分包人应及时支付其采购的材料、设备等款项，如因分包人拖欠支付该等款项导致影响工程进度或影响本工程正常运行，或发生供货单位向承包人或发包人或有关单位投诉的情况，承包人有权代为垫付材料、设备款项，该等垫付款项从应付合同款中抵扣，分包人同时应承担由此造成的工期、费用等违约责任。

③由于分包人原因发生安全责任事故导致的一切责任及费用均由分包人承担。对该项赔偿责任，分包人不愿承担或不向相关方支付的，承包人有权直接从工程款中直接扣取并代为向相关方支付。

④分包人应执行承包人与监理人相关管理规定和指令，包括但不限于安全管理、质量管理、进度管理、成本管理等全部要求，否则应按本专用合同条款约定承担违约责任。如在分包人施工范围内安全文明施工、场区管理、场区围护、场区安保，对外协调等的工作由承包人代分包人实施，相关费用从工程款中予以扣除。

⑤当监理人或承包人提出分包人施工作业面需增加作业工人或机械、增加临时安全防护通道的要求时，分包人应当按指令要求积极配合实施。

⑥分包人应配合承包人和发包人在节假日的施工计划与安排。

⑦分包人承诺，在任何情况下，不得从事任何违反多边金融机构诚信合规原则的行为，包括但不限于腐败、欺诈、胁迫或共谋等可制栽行为。

* 1. 工期
1. 分包方应按总工期和以下关键节点工期编制工程进度计划，确保工程关键节点在约定的完成时间之前完成。

|  |  |
| --- | --- |
| 关键节点 | 完成时间 |
| 施工图深化设计完成 | 第一轮，7月10日第二轮，7月20日 |
| 实体样板（或工艺样板）完成，需包含但不限于门厅，电梯厅，卫生间，公共走道楼梯，水电样板等5个样板段，具体要求以甲方后期确认为准。 | 8月10日 |
| 水电施工完成 | 8月30日 |
| 墙面，吊顶龙骨施工完成 | 9月15日 |
| 墙面，地面，吊顶施工完成 | 9月30日 |
| 部品，标识安装完成 | 10月15日 |
| 验收整改，保洁完成 | 10月30日 |

样板的确认形式：

（1）材料小样包括但不限于清水砼墙面饰面板，穿孔铝板，铝单板，水磨石地面，铝合金垂片吊顶，铝合金格栅，金属网，灯具，洁具，卫生间台面，开关插座面板，卫浴五金，小五金，胶合板，石膏板，不锈钢等，送样工作须与施工图深化设计工作同步分两轮进行，并于2025年7月20日前经发包人确认通过。

（2）实体样板（或工艺样板）区域须在施工图深化设计阶段确定，实体样板段要求体现本项目所有的工艺做法，材料品质，细部构造等，实体样板段未经发包人验收确认前严禁进行大面施工。

1. 双方约定的承包范围内精装修工程于2025年 10 月30 日 之前全部竣工、取得政府相关书面许可或证书并移交发包方。
2. 因发包方原因而导致的延误，则关键节点工期和总工期相应顺延。
3. 发包方可根据项目的总体需要，调整关键节点工期。

四、安全文明施工与场地管理

按通用条款执行

五、工程质量与验收

10 工程质量：

10.1 本工程要求的质量标准为：质量合格，满足本项目创优要求。应达到包括不限于《建筑工程质量标准》《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》等国家规范、行业标准、地方标准、施工操作规程的相关要求，确保分部分项工程达到100%合格，并通过本工程验收、项目竣工备案。

10.1.1 创优要求：配合获得广东省建设工程金匠奖。

10.1.2 其他建设目标：配合获得国标绿色建筑三星级评价标识。

10.1.3 本工程按合格工程进行施工管理，必须一次验收合格。工程质量验收标准按国家颁发的有关质量检验标准、建设主管部门批出的文件及图纸要求为验收标准执行。施工期间工程质量不符合设计要求，或达不到约定工程质量等级的，发包方可要求分包方停工和返工，返工费用由分包方单位承担，工期不予顺延。

10.1.4 本工程的保修期为两年。保修期自验收通过之日起计，在保修期内因施工质量而造成的返修，其费用由分包方单位负责。分包方应在接到发包方或发包方物业管理公司通知后24小时内完成维修。

六、合同价款与支付

11 合同价款与调整：

1. 为完成本工程所有工作直至通过最后验收所需人工、材料、设备、机械、水电费(含所有调试水电费)、装卸、储运、包装、报建、检测、安装、调试、试验、深化设计和报审、安全质检、通过验收、措施费、文明施工、管理费、利润、税金以及保修费等所有费用及所有风险，未列项目的费用应视为已分摊至以上费用及有标价的工程量清单细目中。分包方不能以施工工艺或施工措施改变或其他任何事项为理由提出增加任何费用。分包方在满足投标文件中的承诺、验收及发包方各项使用功能要求（不能改变投标文件中材料和设备的品牌、型号、规格、容量、数量等）的前提下，满足**建筑环保标准设计达到中国绿色建筑三星的标准，相关费用包含在本合同含税综合包干单价中**。

注：以上价格：

a.因验收等原因导致工程造价增加的，工程总造价不做调整；

1. 工程履约担保金额为暂定含税合同总价的10%，分包人应在合同签订后15天内向承包人提交履约保证金或向承包人提供承包人认可的符合承包人要求的无条件的不可撤消的见索即付的履约保函（按附件格式）。履约保函应当承诺：在分包人履约期间，未经分包人及承包人书面同意，分包人或其他任何的第三方不得擅自转移该存款，否则即承担相应的保证责任。
2. 发包人提供支付担保的约定：按照相关法律法规及规定执行。。
3. 履约保证金、履约保函的期限应至发包方向分包方签发工程移交证明文件之日起第二十八个日历天；但如果此时存在合同争议并且未能得到解决，那么履约担保的有效期限应延长到上述争议最终解决且所有理赔完毕。
4. 分包方已清楚并考虑工地现场条件，包括周围环境、交通道路、现场地质条件、施工水电、施工场地及周围地下管网、承包范围、施工图纸、施工组织设计，并已考虑施工技术措施、文明施工、安全生产维护、工期内赶工等因素。分包方为完成本合同规定的工作所需考虑的前述费用及施工组织中的所有费用均已包含包干单价中，不再另外计取。
5. 按国家规定应由分包方缴纳的各种税费已包含在本工程造价内，由分包方负责缴纳。
6. 现场签证：所有设计变更及签证，分包人要统一编号后全部通过承包人提交发包人认可为准。
7. 结算方式：工程量计算以在分包方承包范围内的工程施工图纸、设计变更文件、现场签证文件为依据；
8. 施工过程中经发包方盖章书面同意的设计修改和现场签证（由于分包方深化设计缺陷造成的除外），发包方或者监理工程师依据本合同条件发布的任何变更指令,分包人应遵照执行，不得以任何理由拒绝，按以下方式计价及结算：

a.如果工程量清单预算书中有相应项目的，按相应项目的综合单价计算；

b.如果工程量清单预算书中只有类似项目，用清单内的单价换算。换算方法：①只是主要材料发生变更时，主要材料的确价方式按清单外变更项目计价方式中主材价格确定方式及优先次序进行确价，且只调整该材料价差，其它单价组成部分均不予调整。②工程量清单报价表中已有类似项目的综合单价，只是个别工作内容增加或调整的，按原单价分析表套取新工作内容，只在类似综合单价基础上调整该新工作内容价差，原管理费、利润保持不变。

c.若工程量清单中没有类似和适用的价格，采用固定计价程序和固定的有关费率。具体计价程序和费率按清单外计价方式计算，具体方式如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号  | 名称  | 计费办法 |
| 1 | 人工费  | 人工费按新增或变更工程实际发生当月广州市建设工程造价管理站颁布的相应工程类别的人工调整系数调整。 |
| 2 | 材料费  | 材料数量按实际消耗量（含排版损耗等）；材料价格按备注的材料价格确定方式计算。 |
| 3 | 机械费  | 机具台班含量按“广东省2018定额”；单价按定额中的人工和燃料动力费按当月广州市建设工程造价管理站颁布的人工调整系数和建设工程常用材料综合价格换算；定额中没有列项的机具，由 承包人根据工程实际测定，报发包人审定。 |
| 4 | 管理费  | 按相应定额计算 |
| 5 | 利润 | 按相应定额计算 |
| 6 | 下浮  | （1+～5）×（－5%） 综合单价下浮5% |
| 7 | 综合单价 |  （1+……+6） |

备注：1.上表中的“定额”是指《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》及施工期间施行的广东其它专业定额；2.材料价格按下述变更工程和新增工程材料价格确定方式确定。3.材料价格确定方式及优先次序：

（1）①合同中有适用的价格按已有价格计入。②合同中没有适用材料、有相同类型但规格（或型号、标号等）不同的材料，参照合同已有最接近规格（或型号、标号等）材料的价格（若为约定可调价的材料应按招标文件相关条款确定材料价格），采用插值法换算新增主材价格。

（2）报价文件中没有适用或类似的材料，而变更或新增工程发生该月由广州市建设工程造价管理站发布的《广州建设工程造价信息》（税前价格，若该项材料综合价格存在区间价时，则取区间价的中间价）税前综合价有适用或类似的材料。

（3）报价文件中没有适用或类似的材料，且同期《 广州建设工程造价信息》（税前价格，若该项材料综合价格存在区间价时，则取区间价的中间价）税前综合价也没有适用或类似的材料，则由发包方、承包人及发包方咨询单位共同市场询价三家或以上的价格进行比较，以最低价价格作为计算依据（招标文件有要求品牌的按招标文件执行，若无则不低于招标文件要求的品牌档次）。

（4）所有的新增、变更项目主材均要由发包人定板后确定价格。

（5）若政府主管部门对“ 广州地区建设工程常用材料税前综合价格”政策进行调整，根据调整后的“ 广州地区建设工程常用材料税前综合价格”的政策按上述原则执行。

11.9 价款支付：依据总包合同，本项目专业分包工程费用由发包方付款至承包方，由承包方向分包方支付。

11.9.1工程款支付：

1）分包人在本合同签订后15天内，按合同要求向承包人提交履约保函(保函金额为暂定含税合同总价的10%）后可申请支付暂定含税合同总价(不含暂估价及暂列金)的10%为工程预付款。；

预付款扣回的时间和比例为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 已完工作量与承包合同价之比 | 扣回预付款的比例 | 累计扣回比例 |
| 10%≤a＜20% | 50% | 50% |
| 20%≤a＜30% | 50% | 100% |

2）合同签订后按经审核每个月完成工程量价款的80%支付，累计不超暂定含税合同总价的80%；

3）工程竣工备案后支付至经审核累计实际完成工程量价款的85%；

4）承包方完成竣工验收备案且工程竣工结算完成并移交物业后30个工作日内，支付到本工程结算价的97%，剩余结算金额的3%作为质保金。

11.10总承包服务费包括总承包管理费和总承包配合费。

11.10.1总承包管理费已由发包人支付给承包人，承包人不得向专业工程承包人再收取任何管理费用。

11.10.2总承包配合费包括但不限于：承包人为分包人提供红线内生产、生活用设施搭建场地费；提供红线内现有运输道路和通道使用费；提供红线内施工用水、用电的接驳点的费用；提供红线内现有公共临时设施使用费；提供现有垂直运输设施使用费；提供现有外排栅、外脚手架使用费。

11.11在确认计量结果和价款后，发包人通过承包人向分包人支付工程进度款。保修期满后14天内，发包人在扣除分包人应支付承包人的违约金、赔偿金等款项后支付剩余的质保金，质保金不计利息。

11.12 增值税发票的要求：

1）支付预付款及支付工程进度款之日7个工作日前，分包人应向承包人开具满足承包人及主管税务机关要求且与收款金额一致的合法增值税专用发票，承包人应根据总承包合同的约定，向发包人开具满足发包人及主管税务机关要求且与收款金额一致的合法增值税专用发票。

2）发票由分包人按承包人要求提供，发票未足额提供给承包人前或不按承包人的要求提供的，承包人有权拒付工程款，承包人不因此承担违约责任。上述增值税专用发票必须符合国家《增值税专用发票使用规定》的相关要求，如分包人开具的增值税专用发票是无效或虚假发票，或者发生延迟开具增值税专用发票的情况，分包人应负责赔偿承包人因为分包人开具虚假发票或延迟开具发票所造成的一切损失或损害（包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金等）。

3）分包人开具的增值税专用发票（发票联及抵扣联）在送达承包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达承包人，或送达并经承包人签收后，发生丢失、灭失或被盗等情况的，分包人应向承包人提供丢失发票的记账联复印件（加盖发票专用章）等税收法规规定及主管税务机关要求提供的相关资料，并确保承包人顺利抵扣该增值税专用发票，否则，承包人因此遭受的经济损失由分包人负责赔偿。

4）若遇政策性调整增值税税率的，分包人提供增值税专用发票的增值税税率按当期国家税务总局政策性调整后的增值税税率执行；承包人按当次应付金额对应的不含增值税价款及调整后的增值税税率计算的增值税税费进行支付。

11.13进度款支付要求：

1）工程款的计量及申请统一纳入承包人的工程款报审中，每期工程款由工人工资款项和其他工程款项两部分组成；工人工资款项由建设单位支付给承包人工人工资账户，再由承包人支付给分包人；其他工程款项建设单位支付至承包人的账户，再由承包人支付给分包人。

2）承包人收到发包人支付的本工程对应工程款（含工人工资款）之日起14个工作日内，应将款项支付给相应的分包人。承包人未按上述时间要求支付分包工程款的，视为一次违约且按总承包合同约定向发包人支付违约金。

3）因承包人原因未按本合同约定支付工程款的，分包人应自承包人应支付期限届满之日起第20天后向承包人发出要求付款的通知，承包人在收到付款通知之日起30日历天内仍未按要求支付的，分包人有权按照中国人民银行公布的同期一年期存款基准利率向承包人要求支付利息（该利息的计算基数为应付未付工程款）。计息时间从款项应支付期限届满之日起第31日算起计至实际支付之日止。

11.14 因分包人原因形成的所有质量保修、赔偿费用及分包人质量保修违约处罚均从工程质保金中抵扣。如质保金余额不足以支付工程保修及赔偿等费用，分包人应在接到承包人、发包人通知后30天内将差额补齐。

七、材料和工程设备

### 12 材料和工程设备的提供

12.1 分包人提供的材料和工程设备

12.1.1 本工程使用的材料和工程设备参考品牌详见合同附件《材料设备品牌推荐表》。分包人进场后不晚于样品送样前7天完成材料设备品牌、系列型号的报审工作，包括：清单内的所有主材、设备、合同约定品牌的材料设备，有技术文件约定参数的材料设备，其他需要报审的材料设备。品牌报审同时完成以下计划申报工作：《材料设备进场计划》、《材料设备排产计划》

12.1.2 发包人、承包人对分包人提供材料和工程设备的另行约定为：分包人原 则上必须选用工程材料设备品牌推荐表中明确的材料设备品牌，并经承包人及发包人审批同意后方可用于本合同工程；招标文件未列明品牌及供货厂家的，分包人必须注明所选用材料设备的品牌产地、规格、等级，应在国优、省优、行业知名产品中，择优选择3家或以上的候选品牌、厂家，通过承包人报监理人、发包人审批后采用。 主材应由承包人选定厂家和品牌后报发包人批准，且承包人选用主材不应低于投标文件中的技术标准。同时应符合本项目绿建三星认证的要求。半成品加工厂应由承包人择优选择3-家或以上满足现场质量及产能需求的候选加工厂家，经发包人、监理人考察确认，由承包人报监理人、发包人审批后采用。对于投标书中已承诺并经承包人、发包人确认的材料（设备），经监理人和发包人、承包人核实，在施工当时已停产或施工当时有生产但市场上的数量不能满足施工需要的，分包人应及时向监理人和发包人提供相关佐证资料，申请更换 相关材料设备品牌。若招标时材料设备品牌推荐表已提供参考品牌的，由分包人 在推荐品牌中选择与投标书中已承诺材料同一档次或高一档次的品牌材料，主材或设备价格按原投标材料（设备）单价；若招标时材料设备品牌推荐表未明确参考品牌的，且分包人在其投标书中亦未对相关材料（设备）品牌进行承诺的，须采购满足相关技术要求且承包人、发包人认可的材料（设备），价格按原投标单价；

以上要求也包括材料或设备部分参数、效果不满足技术要求及品控要求，以及在施工过程中已使用的厂家出现产能不足或参数、效果不满足技术要求及品控要求的情形；分包人应按照本合同约定的参考品牌、技术要求、现场施工需要更换或增加相应材料品牌或加工厂家，发包人、承包人有权要求分包人组织调研、提供样板进行评审确认。

12.1.3 分包人自行采购的材料设备，订货前至少5天（属监造设备的订货前至少10天）通过承包人审核后，由承包人向监理人及发包人提供相关的材料、设备文件（包括但不限于品牌、产地、规格、等级、技术性能指标检测检验报告等证明材料、设备满足招标图纸及技术文件要求，且与发包人推荐品牌相当档次的文件、资料），报承包人及发包人审批同意后方可采购；并对需要封样的产品进行三方封样,作为进场验收和施工复核的依据。分包人所购材料设备必须是原厂、正品、全新的产品。

材料、设备所配套申报的生产及加工厂家、代理商需要满足招标文件中相关要求，并配合发包人进行相关考察，考察结果不能满足项目需求的，承包人或发包人有权拒绝使用该项产品。材料、设备进场前7天，需要向承包人和发包人提供分包人或其经发包人审批的相关厂家、授权代理商签订的供货合同、出厂合格证、各种产品质量认证证书、出厂试验报告、型式试验报告、第三方检测报告、相关保证函、厂家联系方式、验证方式、厂家确认的出货单等相关正规渠道出货证明，进口材料设备还需要提供报关单、原产地证明、商检证明文件。授权代理商须提供项目授权或年度授权证明。材料、设备、辅材的采购不得由劳务分包代购。材料、设备未附相关采购合同的，进度款中承包人不予支付相关材料、设备费用。分包人需要根据承包人及发包人要求制定材料设备的进场计划并与厂家制定材料设备排产计划和监造大纲。按监造大纲组织到厂监造。监造材料设备的相关费用由分包人承担，并在投标报价中综合考虑。分包人自行采购的材料、设备（或元件）未按合同约定报承包人及发包人审批同意的，分包人应按合同约定支付违约金。承包人有权要求分包人拆除、退场或重新采购，并承担由此发生的费用，工期不予顺延。若承包人及发包人同意验收的，分包人应支付上述违约金并采取以下处理方法：若该批材料、设备（或元件）市场价低于合同材料、设备（或元件）价格的，则分包人按照材料、设备市 场价计价并再以价差计算违约金；若该批材料、设备（或元件）市场价高于合同材料、设备（或元件）价格的，则按合同材料、设备（或元件）价格计价。发包人有权对原《材料设备品牌推荐表》的部分品牌进行更换或取消，对新增的材料设备品牌价格由三方协商确定。对于垄断性（消防、电力、防雷、市政给水、排污、环保、燃气、网络通讯 等）部门要求验收的材料，分包人必须使用在工程所在地有相关工程业绩的材料并提交相关工程业绩的证明。

12.1.4 检测费用承担方式：本合同工程相关的第三方检测由发包人另行委托，不在本合同范围内，发包人只承担相应的检测费，其他一切相关费用及工作均由分包人承担且已经包含在本合同暂定总价内（包括但不限于：需提供检测所需的材料并承担材料及材料损耗及检测配合的相关费用）。除根据政策要求的第三方检测和监理相关检测外，根据工程实际情况，发包人对有疑问、高价值、对效果有重大影响、易产生不合格品的材料设备有权实施抽检，且分包人不得以该抽检工作为由提出工期索赔。检验的结果证明该项材料、设备不符合合同要求的，因此增加的费用由分包人承担；检验结果证明该项材料、设备符合合同要求的，由发包人承担因此增加的费用。各项检查中已经出现不合格品的材料、设备整改后需要加倍抽检或全检，分包人承担全额费用，工期不予顺延。不论是否通过发包人、监理人的抽查、验收，监理人及发包人对材料、设备的检验、抽查意见均不免除分包人提供的材料设备不符合合同约定的责任。

12.1.5 分包人采购和（或）使用不合格、质量不达标、假冒伪劣材料、设备的，应按补充条款约定支付违约金。发包人或承包人有权要求分包人拆除、退场或重新采购，并承担由此发生的费用，工期不予顺延。若发包人及承包人同意验收的，分包人应支付上述违约金并采取以下处理方法：若该批材料、设备（或元件）市场价低于合同材料、设备（或元件）价格的，则分包人按照材料、设备（或元件）市场价计价并再以价差计算违约金；若该批材料、设备（或元件）市场价高于合同材料、设备（或元件）价格的，则按合同材料、设备（或元件）价格计价。若分包人将假冒伪劣材料设备用于本工程，则每发生一例，经发包人书面通知，承包人有权要求分包人按补充条款约定承担违约责任，该款项直接从工程进 度款及工程结算款中扣除，无需经分包人同意。分包人并应无条件负责修复、拆除并将所购材料设备退场，并承担由此产生的一切费用及责任，由此延误的工期 由分包人承担责任。

12.1.6分包人可能被要求提供下列与备品备件有关的材料、通知和资料：发包人或承包人所需的备件有：/。

12.2发包人提供的材料和工程设备

本工程由分包人包工包料包工程设备，发包人不提供的材料和工程设备。

12.3禁止使用不合格的材料和工程设备

分包人使用了不合格材料或工程设备，工程质量达不到标准要求，又拒绝清除不合格工程的，分包人应按合同补充条款约定承担违约责任。

12.4 施工设备和临时设施

12.4.1 分包人提供的施工设备和临时设施

12.4.1.1分包人提供的施工设备或临时设施： 分包人提供的施工设备或临时设 施不得低于分包人投标文件中明确的数量、规格及投入时间等承诺标准，详见本 合同附件《主要施工机械设备表》；如投标承诺中提供的施工设备或临时设施无 法满足按约定的时间、质量标准等完成本合同工程的要求，分包人应自行增加、 完善投入的施工设备和临时设施；如承包人认为分包人投入的施工设备或临时设 施不足，已影响到工程进度、安全、质量，承包人有权要求分包人在48小时内增 加及完善投入的施工设备和临时设施，否则分包人每次须向承包人按补充条款承 担违约责任，增加及完善投入的施工设备和临时设施相关费用由分包人承担，发 包人或承包人不再另行支付。

12.4.1.2分包人不得以任何理由中途停工，或变相减少施工组织中规定的施工设 备，否则经承包人、发包人和监理人确认，视为分包人违约，分包人按补充条款 约定承担违约金。

12.4.1.3分包人施工所需的临时设施应全部在拟建工程占地范围内布置，承包人 不提供额外的施工用地。如果分包人出于任何正当的理由，要求临时占用任何额 外的施工用地，承包人应尽可能协助分包人获得其所需的临时用地，但所有的费 用都应由分包人承担。承包人不承诺保证获得或提供分包人要求的任何临时用地。

12.4.1.4分包人应绘制场地平面布置图，编制施工场地布置方案报承包人、监理人审批，场地布置应满足办公、生活、施工、消防、环保、污水处理一体化等要求。

12.4.1.5分包人的施工人员住宿由分包人自行于工地范围外解决并自行考虑住 宿费用。本工程场地不能保证场地内材料存放与加工布置需求，分包人应根据现 场踏勘情况及施工组织需求综合自行考虑所连带发生的相关费用。

12.4.2承包人提供的施工设备和临时设施

（1）临建使用费：本工程不设临建生活区，分包人自行解决分包工程工人的 住宿及伙食费用。

（2）临电临水费：本工程临电由承包人按照总包管理需要布设至二级箱，临 水按照总包管理需要布设接驳口，二级箱及接驳口以后的临水临电布设由分包人 负责并承担费用，以上费用均包含在承包人收取合同金额1%的水电费中。

（3）垂直运输费：本项目承包人提供现有塔吊（如有）。

（4）现场办公室：可提供板房办公，收费标准为3000元/间/月。该费用由分包人自行考虑是否使用及承担，发包人不另行支付。

### 13 材料质量

13.1分包人提供的设备（包含设备的品牌、型号、规格、容量、数量等参数）的生产厂家须发包人认可，产品质量合格。主要产品要求如下：灯具等。

13.2 投标人的产品单独提供以下所列产品的厂商彩页，且单独提供设备和材料的投标授权函、检测报告及认证的相关资料复印件，与技术标一起装订，作为技术标的组成部分（注：复印件均加盖公章）：

13.3 需通过3C认证，并提供相关认证证书复印件、检验报告、彩页；

13.4 分包人进场施工前应给发包人提供完善的施工组织设计。进场后应严格按照设备、材料采购计划及时进行采购，按合同支付材料、设备款给厂家。否则发包人、承包人有权直接向厂家采购，货款从分包人工程进度款中扣除直接支付给厂家，责任分包人自负。

13.5 除发包人供应的材料、设备外，工程中所需要的材料和设备均由分包人负责采购供应至工地现场，并负责保管。所有材料设备原则上由发包人选择品牌，分包人必须在发包人提供的材料及设备推荐品牌内采购。对于发包人没有提供品牌的材料设备，分包人需要在其质量满足合同、设计、规范、标准等要求的前提下选择产品，通过承包人报发包人认可后采购。

13.6 由分包人采购的材料、设备，分包人应在订货前提供符合设计要求的货板、资料及价格给发包人确认备案。

13.7 分包人负责采购的材料设备，需按照合同约定及设计、有关标准和发包人、承包人要求采购，并提供出厂合格证明和本地区管理部门的认证，分包人对材料设备质量负责。分包人在材料设备到货前24小时通知承包人、监理人及发包人清点。

13.8 分包人采购的材料设备与合同约定所述要求不符时，分包人应按承包人、监理人或发包人要求的时间运出施工场地，由分包人按材料设备价款的三倍向承包人支付违约金,并要求分包人重新订货,按照承包人、发包人要求重新更换材料，由此造成的一切责任及费用由分包人承担，由此延误的工期不予顺延。

13.9 分包人采购的材料设备在使用前，分包人应按承包人、监理人或发包人的要求进行检验或试验（分包人应将检测单位报发包人批准，发包人有权指定有资质的检测单位），不合格的不得使用，检验或试验费用由分包人承担。材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须有承包人、发包人负责人及监理人现场监督，送检合格后方能使用。

13.10分包人需要使用代用材料时，应经承包人上报设计和发包人项目负责人认可后才能使用，由此增加的价款由分包人承担。

13.11 分包人未按与供应商签订的采购合同中约定的条款执行或未按采购合同中约定的支付条款支付相应材料设备货款，承包人、发包人有权直接代分包人向供应商支付相应款项,并在承包人应付给分包人的工程款或者其它款项中按该批代付材料款并增加20%的违约金全额扣回。分包人应对此积极配合承包人的工作，三个工作日内给予确认。

13.12 本工程所有材料和设备不得使用贴牌产品，如有发现，承包人、发包人有权要求分包人无条件更换并处以分包人所提供材料设备价的三倍罚款。由此造成的一切损失由分包人负责。

如材料设备与发包人选型板有差别，应进行检验，检验费用由分包人承担。

**七、工程变更**

### 14 变更价款：

14.1 严格控制工程变更，确需变更的，承包人、分包人需按照发包人最新 版工程变更管理办法执行。分部分项工程项目费由分包人按以下规定提出变更价格，经承包人审核后由承包人报造价工程师核实、发包人核定后计价.

14.2 工程变更及合同外工程产生的费用，计价方式参考第11.8条款新增组价方式计算。

14.3在发包人未回复具体的审核价前，分包人不得以任何理由停工或拖延施工，若由此导致的工期延误，由分包人自行承担。

14.4不予办理变更的情形

工程变更不应使合同作废或无效。工程变更导致合同价款的增减，按上述规 定执行。但是，如果变更是由于下列原因导致或引起的，则分包人无权要求任何 额外或附加的费用，工期不予顺延：

1）招标文件及施工合同约定或已包括在合同价款内应由分包人自行承担的；

2）分包人在投标文件中承诺自行承担的或投标时应预见的风险；

3）非发包人原因，分包人为了便于组织施工需采取的技术措施的变更或临时 工程变更；

4）为了避免干扰等原因需采取的技术措施的变更或临时工程的变更；

5）除合同另有约定外，由分包人提供设计图纸（包括深化设计等）导致工作内容、承包范围、工程量变化等；

6）因分包人的违约、过错或分包人负责的其他情况导致的变更。

7）法律、法规、规章规定不能办理的。

### 15 变更程序：

针对图纸漏项及设计变更等合同外工作，发包人下发指令后，分包人不得拒绝执行，也不得因定价未完成等原因进行拖延或拒绝执行。

15.1发包人有权发出指令要求变更，经承包人书面确认后，分包人不得拒绝，发包人通过承包人通知分包人后，分包人拒绝施工的， 经发包人同意，承包人有权将该部分工程另行委托其它施工单位完成，分包人应 承担该部分工程双倍费用的违约金。除得到发包人书面指令外，分包人不能擅自 做出变更。任何发包人要求的或发包人随后追认的变更皆不会使本合同失效。

15.2如分包人未经承包人、发包人和监理单位 同意而擅自超出合同文件的要求进行施工，或者擅自变更承包范围内施工内容的， 则无论本工程是否通过了竣工验收，均不视为变更且发包人不支付该等擅自施工 所发生的费用，由此增加的费用和延误的工期均由分包人承担。

15.3设计人提出的设计变更，必须经发包人书面批准及承包人书面确认后， 分包人才能按图进行施工，如设计变更未经发包人批准或承包人书面确认的，分 包人安排施工，所需费用由分包人承担，且发包人有权要求承包人提出拆除及恢 复，分包人承担由此造成的费用；如设计变更未经发包人批准或承包人书面确认 的，分包人安排施工，且设计变更不合理，其施工费用、恢复费用、延误工期及 由此造成的损失由分包人承担，同时分包人承担相应违约责任。

15.4所有图纸需报发包人确认，如未经发包人书面确认擅自施工造成的损失由分包人负完全责任，工期不顺延。

15.5发包人有权对材料设备的品牌、规格、型号进行变更。

九、工程分包管理

16、工程分包：

本工程主要承包内容不允许非法转包。

十、竣工结算与资料规定

17、竣工结算：

17.1 结算书及相关资料约定如下：

1）分包人编制的结算书（包括结算资料目录、编制说明、结算金额与合同金额对比表、指标分析表及与结算相关的计价文件依据等，结算书内容须列明协议书约定的合同暂定总价、每项变更的价款及暂估价的处理，分包人并须提供前述价款的数量、单价及其组成及其他一切相关文件）、工程量计算底稿；

2）合同文件；

3）开工报告；

4）开工与竣工报告、竣工验收记录；

5）按规定签字认可的施工图、竣工图纸、设计变更和附图；

6）经审定的施工组织设计、施工方案或专项施工方案；

7）有效索赔相关资料；

8) 经审核的认质认价资料（需附明细汇总表）；

9）甲供材料通知（含材料清单等）；

10）甲控品牌进场使用的佐证资料；

11）合同履行期间分包人的违约情况说明（如有）及分包人相关支持文件；

12）结算资料目录应将整套报送结算资料按顺序编写页码进行填写、整理，以便双方查阅、核对；

13）纸质版结算资料一式8份，电子版2份。

14）未经发包人、承包人确认的本合同补充协议、变更均不作为结算依据。

承包人与发包人结算要求按发包人最新版结算管理规定执行，承包人按发包人与承包人结算成果与分包人进行结算。

17.2若分包人未能及时办理竣工结算，导致发包人出现农民工讨薪、恶意上访等群体性事件，分包人将承担全部法律及经济责任。同时，若分包人未在合同约定时间内提交竣工结算资料，经承包人催办后仍逾期未能提交，承包人将出具竣工结算审核报告，并视同分包人同意该审核报告内容，由此造成的一切后果均由分包人承担。

17.3对于竣工结算的其他约定：

1)在承包人与分包人就结算金额达成一致或生效裁判文书确定前，承包人对争议部分的支付义务不能确定，因此也无支付义务。只有在承包人与分包人就结算金额达成一致或生效裁判文书确定承包人的支付义务后，承包人才有按照双方达成的一致或生效裁判文书支付结算款的义务。

2）凡是涉及到工程造价增减的设计变更均必须有发包人签字并盖章方为有效。

3）设计变更按照相应规定执行。

4）分包人违约金、水电费、赔偿金等相应扣款项，应扣未扣金额由承包人在应付结算价款中扣除。承包人凭收款收据及其他资料进行上述扣款。扣除部分不影响分包人应向承包人开具的发票数额。

5）按国家规定由分包人交纳的各种税收、劳动保险费及其他费用已包含在本工程造价内，由分包人负责向税收等部门交纳。

6）本工程竣工结算方式（适用本合同的竣工结算方式为以下方框内已勾选方式，即R）为:

□方式一（适用于模拟清单招标固定单价计价模式）：

当重计量阶段已通过补充协议转固定总价合同时，竣工结算=补充协议约定的固定合同总价+设计变更+签证+索赔+其他；当重计量阶段尚不具备通过补充协议转固定总价合同的，竣工结算=竣工图（含设计变更）+签证+索赔+其他。

□方式二（适用于施工图清单招标固定单价计价模式）：

竣工结算=竣工图（含设计变更）+签证+索赔+其他；当施工过程中设计变更实际发生较少时，承发包经协商竣工结算方式可以调整为：竣工结算=中标合同总价+设计变更+签证+索赔+其他

☑方式三

 广州市海珠城市建设发展集团有限公司结算管理规定（后续有更新的，按最新）

### 18 验收与工程资料：

18.1 监理人收到分包人通过承包人提交的竣工验收申请报告后，应审查申请报告的各项内容，并按以下不同情况进行处理。

1）竣工验收前，分包人应完成本工程的全部工作内容，经自检评定并符合下列条件的，方具备竣工验收条件：

a.除发包人、承包人同意列入缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作外，合同范围内的工程内容，以及包括合同要求的试验、检验和验收在内等有关工作均已完成，并符合施工设计图纸和合同约定要求；

b.已按照发包人、监理人、承包人的要求编制了在缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作清单以及相应施工计划；

c.已按照当地城建档案馆档案局和发包人、承包人档案规范要求提交了符合要求的竣工资料；

d.用地范围内的临时设施已拆除；

e.分包人在竣工验收前应完成的其他工作。

18.2 分包人需负责收集、整理本工程所有的竣工资料，包括符合要求的BIM成果文件，分包人的档案员必须持有相关上岗证。分包人应明确专人负责收集和积累工程文件，做到工程文件收集、整理、归档与建设工程的进度同步，保障归档文件内容真实、准确，并将档案的收集、整理、归档工作纳入建设的相关工作程序和岗位职责中。

18.3 全部工程具备竣工验收条件后，监理人组织验收前的预检时，分包人应按住建部及当地档案馆的有关规定和承包人的要求编制完成工程竣工资料文件通过承包人提交给监理人及发包人审查。竣工资料由发包人、监理人及承包人审核通过后，方具备竣工验收条件。若审核不通过，分包人应按要求整改，在验收时仍不能达到要求而造成工期延误的，分包人应按照发包人与承包人签订总承包合同中约定的工期违约条款承担工期延误相关责任。

18.4本工程验收按国家、省、市或行业现行的工程建设质量验收标准执行，经发包人及监理人验收达到合格标准。

18.5本工程竣工验收通过后，分包人应协助承包人申报广州市建设工程竣工联合（现场）验收，做好现场检查时的组织工作，并按要求整改检查出的不合格项，整改后由承包人组织参建各方组成验收组进行自检，形成自检报告。

工程竣工验收完毕之日起28日内，分包人按当地城建档案馆有关竣工图及综合资料编制规定要求编制工程竣工资料（包括施工原始记录、照片等资料，完整竣工资料需满足当地档案局、发包人、承包人及监理人要求），向承包人提供完整竣工图8套、竣工资料8套及竣工验收报告和相应的电子文件。若不符合要求，分包人按要求修改合格并承担由自身原因造成修改的费用；分包人应做好竣工相关工作计划报承包人、监理人确认，本工程竣工验收相关工作不得影响项目联合（现场）验收。

18.6 分包人必须按当地城建档案馆的规定整理并移交竣工档案后（包括档案主管部门、发包人及接管单位），凭相关工程档案移交签字单方可办理工程结算支付，报档案馆存档的项目竣工图必须与申报项目竣工结算时提交的竣工图一致。

18.7 竣工验收合格后的移交和清理

工程具备工程移交条件后，发包人向承包人签发交接证书，同时办理工程的移交工作。交接证书上应写明本工程的实际竣工日期(即竣工验收合格之日)。工程移交后，分包人不再承担对工程的照管责任。分包人应当在颁发工程接收证书后，或合同解除/终止（无论何原因导致）之日起7天内完成工程的移交，且不得以承包人未付工程款为由拒绝移交工程，如不按时移交导致的一切后果由分包人承担。

18.8 竣工验收质量不合格和重新验收

(1)如本工程竣工验收质量未达到本合同约定的标准，分包人应承担以下违约责任：

若工程质量达不到合同约定的质量标准，分包人承担违约责任，分包人应自费进行修复，直到合格，如分包人在承包人限定期限内未整改至合格，应承担相应违约责任，分包人还应就发生的工期延误按照补充条款规定支付逾期违约金。

18.9 竣工验收工程质量争议处理

1. 对竣工验收工程质量有争议时，由发包人委托有资质的质量检测机构进行质量鉴定。

十一、索赔和争议：

19、违约责任：

1. 发包方不能按时提供施工场地及报装资料，工期顺延。
2. 分包方在施工过程中，未能及时做好各项隐蔽工程记录，或提供各项验收报告、竣工图等工程资料，承包方可缓付工程进度款。
3. 分包方在施工过程中，未能做到安全、文明施工，例如：材料乱堆乱放、不及时清运垃圾、人为破坏其它成品等，发包方及承包方可按现场施工管理规定予以罚款。
4. 分包方未提前请假而无故缺席工程例会的，每缺席一次，分包方向发包方支付1000元的违约金，违约金必须在分包人收到发包人、承包人、监理单位出具的罚款通知之日起七个日历天内以现金形式缴纳至发包方。
5. 分包方实际施工过程中所投入的机械、劳动力应满足本合同的工期需要，否则由此造成的工期延误，发包方有权采取任何措施进行补救，并且分包方应承担按所发生费用的1.3倍从分包方进度款中予以扣除。
6. 分包方施工须遵守承包方及发包方对工程管理的规定。否则，造成损失的，分包方应予以赔偿。
7. 未经发包方书面同意，分包方不得将工程的任何部分分包或全部工程转包给第三方，否则视为分包方违约，发包方有权单方面解除合同，且分包方须在解除合同后7个日历天内向发包方全额退还发包方支付的工程款，同时向发包方支付本合同暂定总价的20%作为违约金。
8. 分包方不按时进场开工，在发包方发出书面通知后的3日内仍不进场施工的，发包方有权单方解除合同，分包方还应向发包方支付合同暂定总价款的20％作为违约金，造成发包方工期延误或其它损失的，分包方应予赔偿。
9. 分包方不按合同约定向发包方提供银行履约保函的，在发包方发出书面通知后的3日内仍不提供的，发包方有权单方解除合同，分包方还应向发包方支付合同暂定总价款的20％作为违约金，造成发包方工期延误或其它损失的，分包方应予赔偿。
10. 分包方施工不符合工程质量要求，并且多次整改仍达不到要求的，发包方有权单方面解除合同且不支付不合格工程的工程款，分包方还应按不合格工程的造价的30%向发包方支付违约金。
11. 若分包方工程进度明显与控制点不符，发包方可要求分包方采取赶工措施，若分包方在收到发包方通知后5个日历天内无明显改进，或分包方无能力承担工程任务的，发包方有权增派或改派其它施工单位，由此增加的费用按所发生费用的1.3倍从分包方进度款中予以扣除。。
12. 分包方人员在施工区内出现打架斗殴、损坏工程成品、安全事故等情况时，所产生的对分包方人员或第三人的损害由分包方承担责任并负责赔偿；由此造成的发包方的损失，由分包方负责全额赔偿。
13. 如果分包方未按合同约定而擅自使用了替代品或弄虚作假、以次充好，均视为分包方违约，发包方对于分包方已使用在工程上的前述材料设备不予以结算，造成发包方损失的，分包方还应负责赔偿。
14. 发包方根据合同约定解除合同的，分包方所有人员、设备必须在发包方解除合同书面通知送达之日起3个工作日内撤离施工现场并向发包方移交有关的所有工程资料，并在此期限内与发包方共同签证已完成且质量符合本合同约定的工程量。未经甲乙双方共同签证的工程量，或经验收不合格的工程量不得再要求结算。发包方在上述期限过后有权安排新的施工单位进场施工。
15. 本合同工程施工过程中或保修期内，由于分包方责任出现质量问题、安全事故等情形，受到报纸、电视、网络等媒体的曝光或政府部门通报批评的，分包方除按合同及国家法律规定承担修复及赔偿责任外，另应就每次曝光或批评向发包方支付违约金人民币100万元，发包方有权从分包方工程进度款或质量保修金中扣除。
16. 分包方因拖欠民工工资导致媒体曝光，或政府部门介入，或造成工人围攻发包方办公室或销售中心等区域的，分包方须应向发包方支付违约金人民币100万元/次，发包方有权在任意一期应付分包方的款项中扣除。
17. 分包方必须按照合同约定的图纸、变更、施工技术标准以及合同约定内容施工，不得偷工减料、偷换材料，不得擅自修改工程设计。否则，因此造成的工期、质量、安全及成本风险，由分包方负责。发包方有权要求分包方按照原图纸、变更要求进行整改（含拆除），相关整改费用由分包方自行承担并不得要求延长工期，必要时要求分包方拆除部分隐蔽工程进行检查和检测。分包方还应向发包方支付违约金 1 万元/项/次。同时，对造成发包方损失的，分包方还应予以赔偿。
18. 若发包方在内部各方验收或双方办理结算时发现分包方未按图纸、变更、发包方有关指令等有合同约束力的文件施工，且分包方无法进行整改的，在不影响工程的结构安全、使用功能及外观效果的情况下，则在办理结算时，发包方有权扣减此部分工程量，造成发包方损失的，分包方负责赔偿。同时分包方还应对该工程的后续质量、安全等负责。
19. 分包方擅自中途更换工程主要负责人，或分包方现场代表不配合发包方工作或不能胜任工作的，发包方有权要求分包方更换相应人员，分包方应在发包方要求更换之日起五日内更换。否则，发包方有权要求停工，工期不得顺延，由此造成的工期延误的违约责任及发包方的损失由分包方承担。
20. 如分包方有与发包方工作人员串通进行假签证、假变更或者采用其他违反诚实信用原则的不正当手段等损害发包方利益的行为，应承担下列违约责任：

（1）如在合同履行过程中被发现，发包方有权不予支付相应的工程款，并有权单方解除合同，分包方应向发包人支付合同暂定总价30%的违约金，由此造成的损失均由分包方承担，发包方有权在分包方应得的任何工程款中予以扣除；

（2）如在甲乙双方结算完毕后发现的，分包方应向发包人支付合同暂定总价30%的违约金，分包方应在收到发包方通知之日起5个日历天内支付，由此给发包方造成的损失均由分包方承担。

1. 分包方施工不符合工程质量要求，并且多次整改仍达不到要求的，发包方有权单方面解除合同且不支付不合格工程的工程款，分包方还应向发包人支付合同暂定总价30%的违约金。
2. 若分包方工程进度明显与控制点不符，发包方可要求分包方采取赶工措施，若分包方在收到发包方通知后5个日历天内无明显改进，或分包方无能力承担工程任务，发包方有权增派或改派其它施工单位，按所发生费用的1.3倍从分包方进度款中予以扣除。
3. 分包方不承接部分工程即甩项和未按期施工的，视为分包方违约，发包方有权委托第三方实施，分包方应按相应费用的1.3倍向发包方承担违约赔偿责任，造成发包方损失的，分包方应负责赔偿。发包方可在任何时候从分包方的任何工程款中予以扣减。
4. 分包方每月应向发包方提供班组人员工资签收表。分包方拖欠民工工资的，发包方有权直接代分包方支付民工工资并加收发包方代为支付的农民工工资15％的违约金。
5. 分包方保证深化设计成果质量，符合国家及行业规范要求；
6. 分包方不得以任何理由自定承包范围，除非发包方做出另行分包的决策,否则，分包方承担相应违约责任。按分包方该甩项工程造价的20%作为发包方额外产生的管理费支付给发包方，若该部分甩项工程单独发包的工程造价高于分包方原合同清单造价，超出部分，仍由分包方承担。

十一、其他：

各方对本合同及合同履行产生的任何争议，应协商解决，协商不成的，可以向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。。

### 20 建筑工程一切险(含第三者责任险）

20.1. 工程项目应投保的“建筑/安装工程一切险（含第三者责任险）”已由发包人委托承包人购买

1）承包人已为本工程购买了 “建筑/安装工程一切险（含第三者责任险）”，其范围已包括此分包工程，但相应免赔额、保险除外责任部分由分包人自行承担。该保险条款的详细内容分包人可在法定工作时间内到承包人的办公室查阅。对承包人保险条款中的特别除外部分，分包人应以自己的义务考虑加保与否，并承担加保费用。该项保险若因分包人的过失而需延长，因此而增加的保险费由分包人承担。

2）分包人须负责本工程每次索偿事件的现场保护工作，并及时向承包人提供保险公司所要求提交的有关索偿事件所需要的一切证据和资料，分包人确认上述工作所需要的费用已包括在合同总价内。承包人所购买的工程一切险和第三责任险并不能解除或减少分包人按合同条款应承担的责任。

3）无论有关一切险的索偿是否得到理赔，在本工程现场具备复原条件时，分包人须迅速地把损坏的工作复原,把损失或损坏了的未安装物料替换或修补、迁离和处理任何残砾和继续执行和完成本工程。所有由保险得到的应支付给分包人的款项（减去顾问费，如有），并入获保险理赔且承发包双反确认支付额后的最近一期进度款中支付给分包人。除保险所得的款项外，分包人不能对损坏工作的复原、未安装物料的替换和修补、及残砾的迁离和处理，收取其它费用。

4）若分包人认为承包人所购买的保险未足以保障其自身的风险时，可自费补充投保。

### 21雇员赔偿保险

21.1 发包人、承包人对任何分包人的雇员、代理人、劳务人员或其他人的意外或伤亡，不论该人是受雇于分包人或分包人的再分包单位，皆不负任何法律上的赔偿责任。分包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。若发包人、承包人因有关法律规定或司法行政决定或和解协议需要先行承担责任或承担连带责任的，分包人应予赔偿。

21.2 若有任何受雇于本工程或与本合同有关的雇员或其他人士，受到损伤，不论有无索偿，分包人须马上以书面形式将该损伤通知分包人、发包人。

21.3 包人必须为其服务于本工程的雇佣员工购买人身意外保险

分包人应在工程施工开始直至缺陷责任期完结期间对所有其雇用的工作人员进行此类保险并持续这种保险。但对于分包人的任何分包人雇用任何人员，如果分包人已经对上述雇员进行了保险，则本条款前述的分包人保险义务即得到履行，但在必要时，分包人应要求其分包单位向发包人提交有关的保险单及本期保险金的支付收据。一旦发生人员伤亡事故，分包人须立即通知承包人、发包人，并以书面形式提供详细经过。

21.4 包人须对其雇员的意外或伤亡负全责。分包人须与受雇者签订劳动合同，并与参与本工程的所有有关人员包括其自身的施工人员、管理人员及分包人（不论是否发包人指定的）的施工及管理人员等，投保其认为必要的人身意外保险。发包人对于任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于分包人还是其分包方（不论是否发包人指定的），都不负任何法律上的赔偿责任，分包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。

### 22 其他保险

分包人应为本工程自费购买其认为所需的但不包含在承包人保险范围内的其他保险。分包人不得以任何借口对其未保险事项或不能向其保险公司收回的金额向承包人提出索赔。

### 23 对各项保险的一般要求

23.1 分包人不得在其投保合同条款中加入“其保险人有权或可以向发包人的保险人提出索赔”的条款。

23.2 分包人应在工程开工前向承包人及发包人提供根据合同要求的保险投保证明，并在分包人所需保险的工作开始前提前7天以上向承包人及发包人提交有效的保险单，保险单应与合同的条款一致，分包人投保的保险公司应经承包人、发包人批准。

23.3 分包人应在施工进度、范围、性质发生变化时通知其保险人，以确保根据合同条款在所有时间内有完备的保险，由此所发生的费用，由分包人自行承担。

23.4 如果分包人未使或未保证任何合同规定的保险生效，或未按规定的时间向承包人、发包人提供保险单，承包人、发包人在任何这种情况发生时，有权使任何这些保险生效并支付保险金，并随时从支付给或应支付给分包人的款项中扣回，或视同到期债务从分包人扣回。

23.5 分包人或承包人或发包人未能遵循根据合同生效的保险单条款给对方造成损失的，责任一方应赔偿另一方由此而造成的全部损失。但分包人投保的保险合同投保前未经承包人、发包人确认，或使承包人、发包人承担责任或费用的除外。

23.6 分包人未能按规定购买和维持该等保险，承包人可代为投保，保险费在支付的工程款中抵扣。

### 24 履约保函：

24.1履约保函方式：

履约保函的担保额度为本合同协议书第7条合同价款中暂定含税合同总价的 10%。分包人提供出自国有银行或商业银行或经承包人确认担保公司开具的“见索即付保函”。

履约保证函的形式：银行保函或保证保险或担保保函

■出具支付保函的担保人：按照相关法律法规及规定执行

■出具支付担保的担保人：按照相关法律法规及规定执行

■出具支付保证保险的担保人：按照相关法律法规及规定执行

分包人应承担的各项违约金、赔偿金及其他费用，承包人均有权从履约担保中直接扣除。如分包人因违约或其他原因被提取履约保函的担保金额而不解除合同的，分包人应在接到承包人关于提取履约保函担保金额的通知之日起7天内补足被提取的履约担保金额，承包人亦可从应付合同价款中直接扣除相应金额补足履约担保金额。银行履约保函须确保自提交承包人之日起保持有效，直至工程竣工验收合格并签发工程移交证明文件之日起二十八天内必须保持有效

24.2 履约保函的退返：

分包人以履约保函方式向承包人提交的履约保证金，分包人未违约的情况下，承包人于向分包人签发工程移交证明文件之日起二十八天内退返；若分包人违约，发包人有权随时直接向保函开具单位提取履约保证金，而无须征得分包人的任何意见。

24.3 如分包人有下列行为的，发包人有权对工程履约保证金作相应处理：

i.签订合同后，分包人不按发包人要求时间进场施工，发包人有权没收履约保证金并不予退还。

ii.分包人违反合同约定时，发包人有权直接在工程履约保证金中扣除相应的违约金、扣款、赔偿金。

iii.本合同因分包人原因而被解除或提前终止的，发包人有权没收履约保证金并不予退还。

24.4 履约保证金与分包人应承担的其他违约责任并存，不能因没收履约保证金而免除或减轻分包人应承担的其他违约责任。

24.5 分包人因违约导致履约保证金金额不足的，承包人有权通知分包人在7天内补足，否则承包人可以在应付分包人的任何一期进度款中直接扣除差额部分补足履约保证金。

24.6 农民工工资保证金、劳动保险统筹基金（交政府相关部门）

分包人应按工程所在地政府部门规定向相关政府部门缴纳农民工工资保证金、劳动保险统筹基金。若根据当地政府部门规定由承包人报建前一次性缴纳的（如分包人配合办理农民工保证金手续且不需要发包人提前缴纳的除外），则承包人从首次支付分包人工程款起，分期等额在工程款中直接扣留相应缴纳费用，分包人不得拒绝或提出异议。如当期付款不足以扣留该缴纳费用的，承包人有权从应付分包人任何一期工程款中直接扣留累计差额部分。该款项待政府部门退还承包人且承包人确认分包人无拖欠农民工工资行为后，承包人于15个工作日内一次性全额支付分包人。

### 25  合同生效、终止及补充：

25.1 本合同所涉及到的货币单位，均为人民币元。

25.2 本合同末尽事宜，各方另行协商，作为本合同的补充附件，与本合同具有同等法律效力。

**如专用条款和通用条款有不一致，按专用条款为准。如专用条款没有的条款，则通用条款补上**

**第三部分 通用条款**

一、词语定义及合同文件

1 词语定义：

下列词语除专用条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义。

1. 通用条款：是根据法律、行政法规规定及发包方房地产开发项目施工的需要订立，通用于发包方房地产开发项目施工的条款。
2. 专用条款：是发包人、承包人与分包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。
3. 发包人：指与承包人签订总承包合同的当事人。
4. 发包方项目负责人：指发包方在专用条款中指定的履行本合同的发包方代表。
5. 承包人：指与发包人签订总承包合同的当事人。
6. 承包人项目负责人：指承包人在总包合同专用条款中指定的负责施工管理和履行合同的代表。
7. 分包人：指在协议书中约定，被发包方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。
8. 分包方项目负责人：指分包方在专用条款中指定的负责施工管理和合同履行的分包方代表。
9. 监理人：指发包方委托的具有相应工程监理资质等级，负责本工程监理的单位。
10. 分包方分包商：指分包方分包的且隶属本工程范围内的工程的承包商。
11. 项目：指发包方开发的含本工程在内的所有工程的总称。
12. 工程：指甲乙双方在协议书中约定的承包范围内的工程。
13. 合同价款：指甲乙双方在协议书中约定，发包方用以支付分包方按照合同约定完成承包范围内全部工程、并承担质量保修责任的款项。
14. 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包方或分包方承担的经济支出。
15. 质保金：指合同双方约定按一定比例在工程价款中提留的，用于工程质量保修的款项。
16. 保修期：指分包方在工程竣工后，对所建工程出现的质量问题负有保修责任的期限。其期限自验收合格且移交发包方及发包方物业公司之日起开始计算。
17. 工期：指甲乙双方在协议书中约定，按总日历天数（包括法定节假日）计算的工程承包天数。
18. 开工日期：指甲乙双方在协议书中约定，分包方开始施工的日期。
19. 竣工日期：指甲乙双方在协议书中约定，分包方完成承包范围内工程并取得工程相应验收合格证的日期。
20. 节点工期：指甲乙双方约定的，分包方完成工程节点施工的日历天数或确定的日期。
21. 图纸：指由发包方提供或由分包方提供并经发包方批准，满足分包方施工需要的所有图纸（包括配套说明、设计变更和有关资料）。
22. 施工场地：指由发包方提供的用于工程施工的场所以及发包方指定的供施工使用的任何其他场所。
23. 工程范围变更：指发包方对本合同约定工程范围的调整，包括：对合同约定工程范围的增加或减少；增加本合同约定工程范围以外的工程。
24. 书面形式：指合同书、纸质信件、数据电文（包括传真/ Email）等可以有形地表现所载内容的形式。
25. 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。
26. 索赔：指合同履行过程中，对于非己方过失，而是因对方原因造成实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。
27. 不可抗力：指合同履行中发生的不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。
28. 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一个日历天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日的次日为时限的最后一个日历天，但竣工日期除外。时限的最后一个日历天的截止时间为当日24 时。

2 合同文件及解释顺序：

合同包含的文件包括但不仅限于以下内容，并且其优先解释顺序如下：

合同文件及解释顺序按协议书第八条执行。

3 语言文字和适用法律法规、标准、规范及管理规定：

1. 本合同使用汉语。
2. 本合同适用的法律、标准和规范：国家和本地区规定的建设工程相关法律法规，及相应的标准、规范，均适用于本工程，对本工程具有约束力。
3. 本合同中的日、天均指日历天。例：3日内完成，是指在3个日历天内完成。

4 图纸：

1. 发包方通过承包人按专用条款约定的日期和套数，向分包方提供用于本工程设计的图纸；并按双方商定的时间，在不影响工程进度的情况下，及时向分包方提供施工所需的补充图纸与资料。
2. 发包方对本工程有保密要求，分包方必须履行图纸保密义务，分包方未经发包方、承包人同意，不得将本工程图纸及发包方提供的图纸转给第三人。
3. 分包方应在施工现场保留一套完整图纸，供有关人员进行工程检查时使用。
4. 根据合同约定，分包方应出具的设计图纸及资料，应通过承包人提供给发包方。

二、双方一般权利和义务

5 发包方项目负责人、管理人员及权利：

1. 发包方向工地现场派驻项目负责人，该负责人是发包方在施工现场履行合同的代表。不涉及造价变更或确认的发包方的工作指令，经由项目负责人签署后生效，并以书面形式传递给监理单位，再由监理单位传递给分包方项目负责人。工程变更审批、工期延长、费用增加、工程进度款支付审批、工程结算款的确认及免除分包方任何合同约定责任的事项，需经发包方项目负责人签字并加盖发包方公章后生效。
2. 5.2 如确有必要，发包人项目负责人通过承包人可发出口头指令，并在48小时内予以书面确认。分包人对发包人项目负责人、承包人的口头指令应予执行。发包人项目负责人、承包人不能及时给予书面确认的，分包人应于发包人项目负责人通过承包人发出口头指令后2 天内提出书面确认要求。发包人在签收分包人书面确认要求后48小时内仍不予答复的，视为该口头指令已被确认。
3. 5.3 发包人应按合同约定，通过承包人及时向分包人提供所需的指令、通知。发包人的指令，无论是口头指令或书面指令，如果指令错误的，发包人应及时纠正。分包人有责任核实发包人指令是否正确，如果发现发包人指令有误，应及时告知发包人，否则因此造成的损失及工期延误由分包人承担，但经分包人告知后发包人仍坚持指令的，所造成的损失由发包人承担，工期相应顺延。
4. 发包方项目负责人可委派有关具体管理人员，承担自己部分权力和职责，并可在任何时候撤回这种委派。委派和撤回均应提前3个日历天书面通知分包方。
5. 发包方如需更换项目负责人的，应提前3个日历天以发包方公司签章的书面形式通知分包方，后任继续行使合同文件约定的前任职责，履行前任的义务。
6. 分包方未按时缴清应支付给发包方的违约金的，发包方有权在发包方支付给分包方的当月工程进度款中扣留相同金额的款项用于支付违约金。

6 工程监理：

1. 发包方委托监理单位负责项目工程质量、进度、投资及安全文明施工的监督管理工作。监理单位的名称、总监理工程师在专用条款中予以确认。发包方有权中途更换监理单位及总监理工程师，发包方应书面通知分包方。
2. 发包方委托监理单位行使的职权包括但不限于：
	* 1. 审核工程施工组织设计和技术方案或设计变更，按照保质量、保工期、降低成本的原则，优化或修正分包方施工组织设计和技术方案，并向发包方提出书面报告。
		2. 主持工程建设的组织协调，重要协调事项需事先向发包方报告。
		3. 征得发包方同意，监理工程师有权发布开工令、停工令、复工令。
		4. 对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知分包方停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知分包方停工整改、返工。分包方得到监理单位复工令后才能复工。
		5. 对工程施工的质量、安全文明、进度的检查、监督权。
		6. 对工程施工过程中费用索赔或工程延期的审核权。
		7. 在合同约定的工程价格范围内，对工程款支付的审核权，以及工程结算的复核权。
		8. 有权要求更换分包方的人员。经发包方同意后，监理工程师有权要求分包方撤换那些不能胜任本职工作或行为不端或玩忽职守的任何人员。分包方应保证此人48小时内被调离此现场，并不得与本合同的工作发生联系。
3. 除合同内有明确约定或经发包方同意外，负责的监理工程师无权解除本合同约定的分包方的任何权利与义务。

7 承包人项目负责人及管理人员

7.1承包人应任命承包人代表负责处理施工现场与发包人有关的具体事宜。承包人代表在承包人授权的权限内的行为由承包人承担法律责任。承包人代表姓名、职务在专用条款内写明。

7.2承包人代表的权限为：负责工程建设的内外部关系协调，对工程建设进行监督管理。承包人赋予的其他权限在专用条款中写明。

7.3对本合同内容的任何修订、增加或减少项目、款项的支付、设计变更等， 需要另外获得发包人的授权，并加盖承包人公章方可生效。在任何情形下，承包人代表都没有修改本合同的权利。分包人确知，承包人代表签署的可能修改合同条款的任何文件均无效。

7.4如更换承包人代表，承包人应以书面形式通知分包人，后任继续行使合 同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

7.5承包人代表可委派代表行使合同约定给自己的职权，并可在必要时撤回，委派和撤回均应以书面形式通知分包人。

8 分包人项目负责人及管理人员：

8.1分包人应为项目指派有足够能力和相应资质的项目负责人，并经发包人、承包人书面认可，其姓名在专用条款中写明。分包人的要求、通知均以书面形式经分包人项目负责人签署后交发包人、承包人方能有效。

8.2分包人项目负责人依据合同、发包人认可的施工组织设计及监理人、承包人、发包人现场指令组织施工。分包人项目负责人应正确处理紧急情况，最大限度保证人员生命和工程、财产安全，并及时向项目监理单位、承包人、发包人项目负责人报告。

8.3分包人项目负责人应专职在岗，不得擅自离岗，不得兼任其他项目任何职务。分包人如需更换项目负责人，应提前7天以书面形式通知承包人、发包人，并征得承包人、发包人同意。后任履行合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。发包人不允许分包人项目负责人易人的，分包人不得易人。分包人未经承包人、发包人允许擅自更换负责人的，承包人、发包人有权向分包人收取100,000.00元/人次的违约金。

8.4发包人、承包人认为分包人项目负责人不称职或无足够能力代表分包人履行合同义务时，发包人、承包人有权要求分包人更换项目负责人，每更换一次，分包人需向发包人、承包人支付违约金10,000.00元。分包人在接到书面通知后三天内用经发包人、承包人认可的人员完成更换。否则，每推迟一天，分包人需向发包人、承包人支付违约金3,000.00元。

8.5分包人项目管理人员在所辖工程施工期间，均须专职在岗，不得兼任其它项目任何职务。分包人更换管理人员，须提前7天书面上报发包人、承包人同意方可执行。分包人项目管理人员兼任其它项目任何职务或未经发包人允许而调换的，每违约一项或一人，需向发包人支付违约金5,000.00元。

8.6发包人、承包人有权要求分包人调换发包人认为不适合于在本项目工作的分包人项目管理人员。分包人以下人员，经发包人、承包人要求，须在48小时内调离本工程范围，同时，分包人应在48小时内用经发包人批准的合格人员代替调离的任何人员。分包人未按要求调离管理人员的，每天每人次支付违约金3,000.00元。

8.6.1发包人、承包人确认无法胜任工作者，包括对分部分项工程进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉熟练本专业工作的施工人员、工作责任心不强的施工人员等；

8.6.2不能积极配合发包人、承包人正常工作（包括销售）者；

8.6.3违反发包人或分包人工地现场管理规定者；

8.6.4无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证者）；

8.6.5与本合同规定名册不符者；

8.6.6与本工程施工无关的人员。

9承包人工作

9.1为保证进度、质量、绿色施工安全防护措施、销售配合等，承包人有权对所有相关事项发出指令进行变更或调整，包括但不限于：对设计图纸进行变更、调整工程量、调整施工进度、顺序和工艺、施工现场布置等。

9.2如分包人不按合同要求或发包人指令进行施工，承包人有权要求分包人暂停施工，待整改完毕后报承包人、发包人和监理验收通过后方可复工，由此造成的工期延误及经济损失由分包人负责。

9.3承包人有权直接随时向分包人发出任何为达到施工、竣工或保修目的的 图纸或指令，分包人应遵照执行并受其约束。

9.4承包人完成以下工作：

1）在分包人应先行充分审图的前提下，发包人组织承包人、分包人和设计人 进行图纸会审及设计交底。设计交底后，分包人应当继续审查相关图纸中可能存 在的不符合法律规定、适用标准、施工规范的任何错误、冲突，并在专用条款约 定的时间内以书面方式报承包人、发包人及监理人。

2）及时支付合同款项。

3）其他由承包人完成的工作在专用条款中约定。

9.5施工所需水、电、电讯线路说明：

1)施工所需水、电按专用条款中相关要求提供。

2)通讯线路由分包人自行解决并自行承担相关费用。

9.6承包人委托分包人办理的具体工作内容及费用由合同当事人双方在专用 条款内进行约定。

10 分包人工作：

10.1分包人按约定的内容和时间完成以下工作：

10.1.1应按照合同设计、实施和完成工程，并修补工程中的任何缺陷。完成后工程应能满足合同规定的工程预期目的。

10.1.2应提供合同规定的设备和文件，以及分包人设计、施工、竣工和质量保修阶段所需的所有临时性或永久性的分包人工作人员、货物、消耗品及其它物品和服务。

10.1.3对本工程所有现场作业、所有施工方法和全部工程的完备性、稳定性和安全性负责。

10.1.4应提前至少21天，将任何工程设备或每项其它主要货物到场的日期和数量通知发包人。

10.1.5负责工程需要的所有货物和其它物品的包装、装货、运输、接收、卸货、存储和保护。应保障且保持发包人免受因货物运输引起的所有损害赔偿费、损失和费用（包括法律费用和开支）的支出，并应协商和支付由于货物运输引起的所有索赔。

10.1.6分包人开工前应对施工现场及其周围环境进行调查，并对发包人提供的相关现场资料进行核实；场内外运输道路由分包人负责；

10.1.7在开工前10天完成优化设计（如果有）、材料设备采购、施工组织设计和工程总体进度计划的编制并经发包人和监理单位审查批准后方可开工，同时，应将人员、材料、设备进场计划报送发包人。

10.1.8项目负责人及相关人员按时参加每周工作例会，并须在例会前向发包人提交本周已完工程进度统计报表及下周工程进度计划；每月25日前向发包人提交本月已完工程进度统计报表及次月工程进度计划、人员和资金计划；向发包人提供年、月度工程进度计划及相应进度统计报表。

10.1.9遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音以及和安全生产有关的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式知会发包人、监理单位，费用由分包人承担；

10.1.10严格遵守有关环境保护法律法规，并严格按照环境检查审核要求，加强施工现场的环境管理，在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施。并且由此发生的费用及罚款由分包人负责；

10.1.11保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清理现场达到约定的要求，承担因自身原因违反相关规定造成的损失和罚款；

10.1.12保证工程施工现场及附近的人员、建(构)筑物、原有管线的安全。分包人应认真采取施工安全措施，确保其施工现场内的人员、设备和工程的安全，防止工地附近建筑物和人员遭受损害，分包人未遵守本款规定造成责任与损失由分包人承担；

10.1.13接受且配合发包人、监理人和承包人的现场协调。对分包人承包范围内的全部工程的质量、安全、工期、文明施工等负完全责任，对施工现场内的其他单位、人员负文明施工、安全管理责任；对分包人各分包商进行管理和现场统一协调，对分包人分包商的质量、费用、进度、安全文明施工、进度款、资料等负责。

10.1.14做好施工场地地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护建筑）、古树名木的保护工作；

10.1.15施工过程所需一切证件（包括夜间施工证）由分包人及时自行办理，如发生扰民和民扰分包人自行妥善处理并承担由此发生的费用；

10.1.16配合发包人的销售需要，完成专用条款中约定的配合销售所需追加的工作；

10.1.17配合监理单位的工作，随时配合监理单位的检查与监督；对监理人提出的要求、指令，应予以实施配合；

10.1.18及时参加发包人召开的施工调度会议，严格执行会议纪要的决定，服从调度、服从协调，发扬协作精神与风格，积极与兄弟单位配合；

10.1.19负责工程资料的统一收集整理，保证工程各项验收资料的完备性和提供的及时性；

10.1.20已竣工工程交付发包人之前，分包人负责工程的保护工作，期间如发生损坏，由分包人负责修复，并承担相应费用；

10.1.21分包人上述工作的具体约定以及应做的其他工作，在专用条款内约定。

三、工期：

11 进度计划：

11.1分包人应在开工日期后7天内通过承包人向监理人及发包人提交一式三份详细的优化设计、材料设备采购、施工组织设计和工程总体进度计划，并经发包人和监理单位审查批准后方可开工，同时，应将人员、材料、设备进场计划通过承包人报送发包人。发包人在收到后7天内予以答复确认。分包人按进度计划组织施工，并接受承包人、发包人和监理单位的检查监督。工程进度计划应符合协议书规定的总工期和专用条款中确定的关键节点工期及单项工程工期要求。当原定计划与实际进度或分包人义务不相符时，分包人还应提交一份修订的进度计划。每份进度计划应包括：

11.1.1计划实施工程的工作顺序，包括工程各主要阶段的预期时间安排；

11.1.2各项合同规定和工程所需要的检验和试验的顺序和时间安排；

11.1.3各主要阶段配备的各级分包人人员和各类型机械设备的数量。

11.2分包人每周定期向发包人提交本周已完工程进度统计报表及下周工程进度计划。

11.3每月25日前，分包人应编制本月度施工进度报告和下月度施工进度计划和资金计划一式两份报送监理人。月施工进度报告至少应包括：

11.3.1采购、货物运达现场、施工、安装、试验、投产准备和试运行等每一阶段进展情况的图表和详细说明、安排情况；材料、设备等的采购和进场情况；现场签证情况和安全文明施工情况；实际进度与计划进度的对比；该月出现的质量事故的次数以及补救措施；以及为弥补工期延误的所采取的措施；分包工程进场计划安排。

11.3.2反映现场进展情况的照片。

11.3.3每项主要工程设备和材料的生产，制造商名称、制造地点、进度百分比，以及开始制造（如果有）、分包人检验、试验、发货和运抵现场的计划日期和实际日期。

11.3.4材料设备的质量保证文件、试验结果及合格证的副本。

11.4工程实际进度滞后于经确认的进度计划时，分包人应按发包人与监理单位的要求提出改进措施，经发包人与监理单位确认后执行。非因发包人原因导致实际进度与进度计划不符，由分包人承担因此发生的费用，并且工期不予顺延。

11.5分包人编制本工程的材料设备采购、施工进度计划时应考虑本工程在本项目总进度计划中的起始时间。

12 开工、暂停施工和复工：

12.1分包人应在开工日期之日起开始工程的优化设计、材料设备采购和施工。

12.2分包人接到发包人或监理单位发出的开工令后，应立即采取措施，在开工令确认的开工日期前正式开工。发包人将从开工令中确定的开工日期起计算工期。

12.3分包人应当按照开工令指定的开工日期开工。分包人不能按时开工，应当不迟于发包人通知的开工日期前3天，以书面形式通过承包人向发包人项目负责人提出延期开工的理由和要求。发包人项目负责人应当在接到延期开工申请后的48小时内以书面形式通过承包人答复分包人。发包人项目负责人在接到延期开工申请后48小时内不答复，视为同意分包人要求，工期相应顺延。发包人项目负责人不同意延期要求或分包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。未经发包人书面同意，分包人因自身原因导致逾期开工超过15日历天，发包人有权解除合同。

12.4发包人或监理单位认为确有必要暂停施工时，应以书面形式要求分包人暂停施工，并提出书面处理意见。分包人应按指令停止施工，并妥善保护已完工程。分包人实施发包人或监理单位提出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，发包人或监理单位应当在48小时内给予答复。发包人或监理单位未能在规定时间内提出处理意见，或收到分包人复工要求后48小时内未予答复，分包人可自行复工。因发包人原因造成停工的，如导致关键线路工作延误的，应相应顺延工期；因分包人原因造成停工的，由分包人承担因此发生的费用，并且工期不予顺延。

13 工期和工期延误：

13.1 发包人和分包人在合同协议书中约定合同工期，工期从开工令确定的开工日期起算。合同有单项工程的，可在专用条款中约定各单项工程的工期。

13.2 发包人和分包人在专用条款中约定工程的关键节点工期。

13.3 合同各方在确定总工期、单项工程工期及关键节点工期时，已经充分考虑下列因素：

13.3.1可能出现的各种规模的下雨、下雪、大风、高低温天气、停水、停电、节假日等因素；

13.3.2各方分包工程的合理工期。

13.4如在施工关键工期线路上因以下原因，造成竣工日期及关键节点工期拖延，且该拖延后果确属不可避免，经发包人书面确认，工期方可相应顺延，但发包人不承担分包人窝工、停工、机械进出场、台班费等在内的其它责任（如下列原因是分包人造成的，则工期不能顺延）：

13.4.1发包人未能按合同相关约定提供开工条件。

13.4.2发包人拖延支付工程进度款超过30天以上，致使施工不能正常进行。

13.4.3发包人项目负责人或监理单位未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行。

13.4.4在关键线路上发包人提出的设计变更导致分部工程量增加超过10%以上。

13.4.5不可抗力（本合同12.3条约定的情况除外，此影响已由分包人在总工期中综合包干考虑）、发现文物。

13.4.6合同约定或经发包人同意工期顺延的其他情况。

13.5分包人在12.4条约定情况发生后10天内，就延误的工期以书面形式向监理单位提出工期顺延的签证申请。监理单位在收到申请后5天内予以审核确认，并报送发包人审核，发包人在收到经监理确认的签证申请后10天内予以书面答复。如监理单位或发包人逾期不予确认或不提出修改意见，视为同意顺延工期。

13.6分包人应按时完成关键节点工期、单项工程工期要求，如因分包人原因造成关键节点工期或单项工程拖延，逾期在7天以内的，每拖延一天，分包人向发包人支付10,000.00元违约金；逾期在7天以上的，前7天分包人向发包人支付10,000.00元/天的违约金，从逾期第8天起，每拖延一天，分包人向发包人支付30,000.00元违约金，上述违约金在申请当期进度款前交纳，且此违约金的支付并不能解除分包人应完成工程的责任或本合同规定的其他责任，逾期超过20天的，发包人有权解除合同，分包人需赔偿发包人因此产生的全部损失。

13.7根据合同约定或各方协商确定分包人应提前施工的项目或分项工程，分包人未能按约定完成的，每延期一天，分包人向发包人支付违约金10,000.00元。

13.8分包人必须根据合同约定的竣工日期或经发包人同意顺延的工期竣工。本合同规定的竣工日期是指本合同约定工程承包内容全部完工,并取得验收合格证的日期。若逾期承包内容中任何一项分部分项工程未完工或未取得验收合格证，均视为工期延误。分包人未能按总工期要求完工的，逾期在7天以内的，每拖延一天，分包人向发包人支付30,000.00元违约金；逾期在7天以上的，前7天分包人向发包人支付30,000.00元/天的违约金，从逾期第8天起，每拖延一天，分包人向发包人支付50,000.00元违约金；逾期超过20天的，发包人有权解除合同，分包人需赔偿发包人因此产生的全部损失。

13.9由发包人正式批准的分包人工期顺延，承包人与发包人的总承包合同工期同步顺延。

14 设计：

14.1分包人应被认为，在最终报价日期前已仔细审查了发包人要求（包括设计标准和计算，如果有）。除下述情况外，发包人不应对原包括在合同内的发包人要求中的任何错误、不准确、或遗漏负责，并不被认为，对任何数据或资料给出了任何准确性或完整性的表示。分包人从发包人或其它方面获得的任何数据或资料不应解除分包人对设计和工程施工承担的责任。

14.2分包人应负责工程的设计，并在除下列发包人应负责的部分外，对发包人要求（包括设计标准和计算）的正确性负责，但发包人对发包人要求中的下列部分以及发包人提供的下列数据和资料的正确性负责：

14.2.1在合同中规定的由发包人负责的、或不可变的部分、数据和资料；

14.2.2竣工工程的试验和性能标准；

14.2.3合同另外约定的应由发包人负责的部分。

四、工程质量、检查、检验、试验、验收

15 工程质量：

15.1本工程质量标准为“合格，配合承包人获得广东省金匠奖”。分包人应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范和操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。工程质量因分包人原因未能达到专用条款约定的工程质量等级及国家和本地区标准、规范要求的，分包人承担违约责任。

15.2各方对工程质量有争议，由各方认可的工程质量检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。各方均有责任，由各方根据其责任分别承担。

15.3分包人对工程的质量向发包人负责，其职责包括但不限于以下内容：

15.3.1工程所需材料设备采购、及分包人所负责的设计；

15.3.2编制施工技术方案、确定施工技术措施；

15.3.3配备和组织足够的专业工程技术人员，检查和控制工程设计、材料设备采购、施工质量；

15.3.4控制施工所用的材料设备，使之符合标准与规范、设计要求及合同约定的标准，如果发包人有确定的样板的，应按样板采购施工；

15.3.5组织并参加所有工程的验收工作，包括隐蔽验收、中间验收并承担相应的费用；参加竣工验收，组织分包人参加工程验收；

15.3.6及时归集工程资料，并按工程资料整理规范和城市档案馆的要求整理验收归档；

15.3.7承担质量保修期的工程保修责任。

15.4分包人的施工过程，应全程接受质量监督部门、监理单位以及发包人的检查监督，分包人应为这些检查监督提供便利条件。发包人或监理单位发现工程存在达不到标准规范或合同约定的质量要求的情况，发包人或监理单位可以书面形式通知分包人限期采取有效措施纠正直至符合约定条件，由此增加的费用由分包人承担，工期不予顺延；如分包人不能在限期内采取措施纠正至符合约定条件的，发包人有权采取措施直至解除合同。

15.5重要的分部、分项工程，分包人应单独做施工方案，没有编报施工组织方案的单项工程不得开工。

15.6分包人应在材料设备采购、全面施工前向发包人提供样品，并提前72个小时报发包人与监理单位验收，经验收合格后可按样品的标准全面进行。样品须有小样或排版图等。样品未经验收或验收不合格分包人自行全面施工的，发包人有权下达暂停工令；造成返工的，费用由分包人承担，工期不予顺延。

15.7分包人在施工中发生质量事故由分包人负全责，应立即及时报告发包人项目负责人和监理单位。一般质量事故处理结果送发包人和监理单位备案，重大质量事故的处理方案应经设计单位、质量监督站、发包人、监理单位等单位共同研究，并经设计单位、发包人和监理单位签证后实施。

15.8分包人未按图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范和操作规程进行施工，均可视为质量事故。因分包人原因出现质量事故的，发包人可视质量事故的轻重，对每起质量事故向分包人收取50,000.00至500,000.00元的违约金，并且该违约金不能免除分包人应承担的其他责任。

16 检查、检验：

16.1工程的验收以发包人、承包人要求、图纸及说明书、国家和本地区颁布的施工及验收规范和质量检验标准为依据。

16.2发包人、承包人及监理单位有权在加工、生产（如果有）和施工期间（在现场和其他合同规定的范围）对材料、设备和工艺进行检查、检验、测量和试验。

16.3对发包人、承包人及监理单位应检查、检验、测量和试验的工作，分包人应在自检合格且填制记录表（内容包括材料、设备或范围、数量、质量等）后，覆盖、掩蔽、包装以便储存或运输前，持表通过承包人通知监理单位检查.

16.3.1若承包人发现分包人在未经自检的情况下报验，则承包人每发现一次，分包人应向承包人支付违约金3000元。

16.3.2若检查、检验、测量或试验结果，表明任何设备、材料、设计或工艺有缺陷，或不符合合同要求，分包人应立即修复缺陷，并保证上述项目符合合同规定。同时发包人可在工程进度款中将该部分有缺陷的设备、材料、设计或工艺的款项扣留，直至分包人全面修复该缺陷后在下一次进度款支付中予以支付。

16.4 工程隐蔽部位覆盖前的检查

16.4.1重要的材料、设备、隐蔽工程或部位，分包人应通过承包人通知监理人在约定的期限内检查并通知发包人到场。分包人应在共同检查前48小时通过承包人书面通知发包人和监理人。分包人的通知应附有自检记录和必要的检查资料。监理人应按时到场检查经监理人检查确认质量符合隐蔽要求，并在检查记录上签字后，分包人才能进行覆盖。如监理人检查确认质量不合格的，分包人应在监理人指示的时间内完成修复，并通知监理人重新检查。

16.4.2监理人未按第16.4.1项约定的时间到场检查的，除监理人另有指示外，分包人须在发包人、承包人在场的情况下自行完成覆盖工作（发包人在场并不视同发包 人对该隐蔽部位质量的认可，同时不免除分包人按合同约定应负的责任），并作相应记录报送监理人，监理人应签字确认。监理人事后对检查记录有疑问的，可 按第16.4.3项的约定重新检查。

16.4.3分包人按第16.4.1项或第16.4.2项覆盖工程隐蔽部位后，监理人对质量有疑问的，经发包人同意后,可通过承包人要求分包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验，分包人应遵照执行，并在检验后重新覆盖恢复原状。重新检查时，分包人应通过承包人通知发包人到场，经检验证明工程质量符合合同要求的，由发包人承担由此增加的费用和（或）工期延误（根据总承包合同，发包人支付相 关增加费用给承包人，承包人根据本合同把相应金额支付给分包人）；经检验证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）工期延误由分包人承担。

16.5不管是否已通过验收，发包人仍可要求分包人在规定的时间内完成以下工作：

16.5.1将不符合合同要求的设备、材料移出现场，并进行更换，费用由分包人承担。

16.5.2为确保工程安全，需进行的任何工作。

16.5.3若分包人未能完成发包人规定的该项工作，发包人有权雇用第三方完成该工作。所发生的费用由分包人承担，由发包人直接从分包人的工程款中予以扣除并将此款项支付给第三方。

17 试验（本款适用于竣工后试验（如果有）以外的合同或工程所需的所有试验）：

17.1为有效进行规定的试验，分包人应提供试验所需的所有仪器、帮助、文件和其它资料、装备、燃料、消耗品、工具、劳力、材料，以及具有适当资质和经验的人员。对设备、材料和工程其它部分进行规定的试验，时间与地点由各方协商。

17.2发包人可改变进行规定试验的位置和细节，或指示分包人进行附加的试验。如果变更的试验或附加试验表明，经过试验的设备、材料或工艺不符合合同要求，不管合同有任何其他规定，分包人应承担修复该缺陷的责任。

17.3分包人应提前48小时通过承包人通知发包人和监理单位参加试验。

五、安全文明施工与场地管理

18 安全文明施工：

18.1分包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，建立健全安全防护和文明施工的制度，完善安全防护和文明施工条件，严格按安全文明施工的相关规定组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受有关部门依法实施的监督检查。由于分包人违反安全生产有关规定或安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由分包人承担。

18.2分包人应在开工前一周内制订详细的安全和文明施工奖罚制度报发包人核定后执行，指定安全、防火负责人。分包人如不按时审报安全和文明施工制度，应向承包包人支付违约金1万元；分包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，建立健全安全防护和文明施工的制度，完善安全防护和文明施工条件，严格按安全文明施工的相关规定组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受有关部门依法实施的监督检查。由于分包人违反安全生产有关规定或安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由分包人承担。

18.3分包人在施工期间，应及时整理和安排所有机械、工具、材料、建筑垃圾等。建筑垃圾和剩余材料应及时清理出现场，保证施工现场井然有序。现场排污、排水分包人必须经沉淀池或化粪池且处理后方可排入市政排水或排污井。分包人在未能及时做好现场场地清理以保证施工现场清洁有序的，承包人可安排其他人员进行管理，分包人承担因此发生的一切费用；此外，承包人可对分包人收取每宗3000元的违约金。

18.4分包人应遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护以及和安全生产有关的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通过承包人知会发包人、监理单位，除规定应由发包人、承包人承担的费用以外，其余费用由分包人承担；应在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，并且由此发生的费用及罚款由分包人负责。

18.5分包人由于现场安全文明施工问题导致工程被相关管理部门罚款、下令停工或其它处罚，承包人不负任何责任，并且承包人可向分包人收取每次每项5000元的违约金。

18.6施工中如出现安全事故，分包人应承担全部责任。发包人、承包人有权根据现场安全事故的情况和责任轻重，向分包人收取100,000.00元的违约金，并此违约金不能免除分包人应承担的其它责任。施工中如出现重伤以上事故，应及时上报有关部门和告知发包人。

18.7如因分包人管理原因导致安全、质量问题，或火灾、工人工资纠纷上访、堵路堵门或重大伤亡事故受到各类媒体报道，分包人除应积极处理控制事态，消除事件对发包人声誉或项目销售的影响外，分包人每次还应向承包人支付违约金30万元。

19、现场平面管理：

19.1分包人进行施工平面布置时，应从便于现场施工综合考虑。

六、合同价款与支付

20 合同价款与调整：

20.1 发包工程的包干单价及工程量，是工程进度款支付的依据。合同暂定总价在协议书和专用条款中约定。

20.2合同价款的计价方式，按含税综合单价包干方式计价，工程量按实结算，具体在专用条款中约定。

20.3合同价款的调整条件和调整方法，各方在专用条款中予以明确。

21 价款支付：

21.1预付款

21.1.1预付款用于分包人为合同工程施工购置材料、工程设备、施工设备、修 建临时设施以及组织施工队伍进场并支付劳务费用等。预付款的额度和预付办法在专用条款中约定。预付款必须专用于合同工程。

21.2工程进度付款

21.2.1在确认计量结果和价款后，发包人通过承包人向分包人支付工程进度款。

21.2.2工程进度款的支付时间额度和要求在专用条款中说明。

21.2.3如因发包人原因导致承包人支付进度款逾期的，则自开始逾期之日起的28天视为宽限期。在宽限期内，分包人不得行使任何追讨的权利，且承包人无需向分包人承担逾期付款的违约责任。

21.2.4如因发包人原因未能在宽限期结束前支付承包人分包工程进度款，分包人在宽限期结束后可通过承包人向发包人发出要求付款的通知，发包人收到通知后仍不能按要求付款，承包人可与分包人协商签订延期付款协议，经分包人同意后可延期支付。

21.2.5进度款与质量、安全挂钩，若申报工作的质量、安全达不到验收规范要求，发包人、承包人有权暂缓支付该部分工程款，直至合格为止。

21.2.6双方确认，分包人在每月申请进度款时，均应按照政府主管部门备案要求向承包人、发包人提供当月已完工程的全部施工验收资料（包括但不限于进场材料检验、检验批验收、分部和分项验收、单位工程验收、隐蔽工程验收等），否则，发包人、承包人有权拒绝支付进度款，分包人不得据此延迟工期，由此 生的损失由分包人自行承担。

21.2.7发包人或承包人有权在付款中扣除如下任何款项：

1)如果分包人提供的任何材料、工程设备或完成的工作不符合合同要求，在完成修正和更换前，扣除该修正和更换所需费用；

2)如果分包人未能按照合同要求履行任何工作或义务，在该项工作或义务完成前，扣除该工作或义务的价值；

3)分包人按照本合同约定应承担的任何违约责任或发包人可扣留的任何款项。

21.2.8施工期内为付款而对工程量的核实，仅用于支付工程进度款，并非工 程已验收合格的依据，亦非发包人对结算工程量的最终确认。

21.2.9发票的要求在专用条款里写明。

17.6.质量保证金 17.6.1.质量保证金的返还按照专用条款的约定执行。 17.6.2.在缺陷责任期满时，分包人没有完成保修责任的，发包人、承包人有权 扣留与未履行责任剩余工作所需金额相应的质量保证金余额，并有权要求延长缺 陷责任期，直至完成剩余工作为止。

21.3竣工结算

21.3.1竣工验收合格之日起60天内，经承包人审核确认后，分包人向发包人递交结算书及相关文件。若发包人要求分包人提交其他数据，分包人需加以配合提供。完整有效的结算资料包括但不限于：竣工图（需经发包人现场工程负责人及其部门领导审核签字确认）、设计变更通知单、现场签证（需经发包人现场经办人员及其部门领导审核签字确认、并且符合本合同对签证的时间要求）、会议纪要、施工组织设计、工程业务联系单、材料定价函、工程结算书、工程量计算稿（书面稿和Excel格式的电子版（若有））。

21.3.2发包人在收到分包人提交的结算书及一切所需相关资料后，按专用条款约定的结算期限，进行工程竣工结算。

21.3.3分包人提交的结算书必须是完整的，发包人在结算审价过程中，分包人无权利提出任何补充结算资料（图纸、变更单、价格凭证等）的要求，结算书中若有结算遗漏项目的均由分包人自行承担。

21.3.4分包人提交的结算书应包括分包人认为其有权获得的全部工程价款、赔偿、补偿及其他任何金额。任何未在竣工结算报告中载明的项目，视为发包人无须支付，即分包人放弃了要求发包人支付的权利（如有）。

21.3.5发包人收到通过承包人提交的分包人结算书后，由且只由发包人以书面形式方可表示对分包人提交结算书的认可或接受，发包人的任何作为与不作为（包括要求分包人补充资料、不同意的表示、质疑、要求协商的会议、要求签订与分包人提出的报告不一致的协议或备忘录等）均视为对分包人结算书的不认可。

21.3.6结算书经发包人内部审计并与承包人、分包人三方确认后的价款被认为是本工程的全部工程总价，本合同任何需要调整工程总价的因素均已获考虑，该等工程总价确认后不做任何调整。

21.3.7对工程结算的其他约定在专用条款中写明。

21.4由承包人代缴的按合同约定应由分包人缴纳的各类费用，承包人可在分包人的工程进度款中扣除。

**七、材料和设备**

22 分包方采购的材料、设备：

22.1除发包人供应的材料、设备外，工程中所需要的材料和设备均由分包人负责采购供应至工地现场，并负责保管。所有材料设备原则上分包人必须在本合同设备推荐品牌内选择采购。对于推荐品牌表外的材料设备，分包人需要在其质量满足合同、设计、规范、标准等要求的前提下选择产品，并通过承包人报发包人认可后采购。

22.2由分包人采购的材料、设备，分包人应在订货前提供符合设计要求的货板、资料及价格给发包人确认备案。

22.3分包人负责采购的材料设备，需按照合同约定及设计、有关标准和发包人要求采购，并提供出厂合格证明和本地区管理部门的认证，分包人对材料设备质量负责。分包人在材料设备到货前24小时通过承包人通知监理人及发包人清点。

22.4分包人采购的材料设备与22.1～22.3款所述要求不符时，分包人应按监理人或承包人要求的时间运出施工场地，由分包人按材料设备价款的三倍向承包人支付违约金,并要求分包人重新订货,按照发包人要求重新更换材料，由此造成的一切责任及费用由分包人承担，由此延误的工期不予顺延。

22.5分包人采购的材料设备在使用前，分包人应按监理人、承包人或发包人的要求进行检验或试验（分包人应将检测单位报发包人批准，发包人有权指定有资质的检测单位），不合格的不得使用，检验或试验费用由分包人承担。材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须有承包人及监理人现场监督，送检合格后方能使用。

22.6分包人需要使用代用材料时，应通过承包人报设计和发包人项目负责人认可后才能使用，由此增加的价款由分包人承担。

22.7分包人未按与供应商签订的采购合同中约定的条款执行或未按采购合同中约定的支付条款支付相应材料设备货款，发包人有权直接代分包人向供应商支付相应款项,并在发包人应付给分包人的工程款或者其它款项中按该批代付材料款并增加20%的违约金全额扣回。分包人应对此积极配合发包人的工作，三个工作日内给予确认。

八、工程变更

23 工程设计变更：

23.1发包人通过承包人交付的图纸或分包人通过承包人提交的经发包人批准的图纸、说明和有关技术资料，作为施工的有效依据；开工前由承包人组织的设计交底和图纸会审记录，形成纪要作为施工的补充依据。

23.2发包人有权根据开发需要，对图纸进行变更。经发包人盖章认可后，分包人及时按变更施工，由此产生的费用依据专用条款第七款处理。

23.3分包人如需对设计图纸进行变更，须经承包人报发包人及设计单位同意，并由分包人自行承担所发生的相关费用。

23.4所有图纸需通过承包人报发包人确认，如未经发包人书面确认擅自施工造成的损失由分包人负完全责任，工期不顺延。

23.5如因管线综合设计图纸显示需要管道进行避让，造成的局部路由改变及管道翻弯，不能签证及增加工程量；

24 工程范围变更：

24.1合同履行过程中，发包人、承包人可以将同本工程相关的合同范围外工程委托分包人负责施工。分包人对合同外工程实施后10天内，按要求办理签证确认手续。

25 变更价款与签证：

25.1工程变更签证的资料要求。属于工程变更（含设计变更和工程范围变更等）的签证工程，必须同时具有盖发包人公章的工程业务联系单、签证单（有需要须附上竣工图及验收单），如资料不全，工程造价增加的视为分包人放弃此项权利，工程造价减少的按实结算。

25.2签证的时限要求。施工中发生的应由发包人承担责任的设计变更及其他变更，分包人应在发生后10天内办理好签证手续通过承包人报监理单位和发包人签章认可，并报两份签证原件交发包人备案。签证手续不完整的，发包人不予认可，不能作为结算依据；签证手续不得补办，若分包人在变更发生后超过10天仍未办理签证申请，视为自动放弃此部分权利，增加部分不再计取，减少部分经发包人核定未上报者除按核定价扣减造价外，发包人另外收取该部分造价的10％作为违约金从分包人的结算款中扣除。

25.3由于分包人原因导致的工程变更，分包人无权要求签证赔偿。

25.4签证单的签证程序必须严格按照发包人规定执行，否则，视为无效签证单。无效签证单发包人不予承认，责任由分包人自负。

九、工程分包管理

26 分包方分包：

根据《中华人民共和国建筑法》第二十八条，明确禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，同时也禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

27 发包方分包：

27.1 发包人根据需要分包的工程，在专用条款中约定。

27.2 分包人应按发包人审批的施工组织计划，提供发包人分包工程的进场条件，并提前通知发包人。

28 分包管理：

28.1承包人负责对分包人分包工程进行总承包管理并提供总承包配合服务。

28.2在分包工程施工过程中，承包人应依据该分包工程的设计图纸、施工与验收规范对分包单位进行管理，承包人有权拒绝分包人提出的不合理要求，承包人给分包人的指令以书面形式发放给分包单位，同时应抄送发包人和监理单位。

28.3分包工程有关报建、验收手续由分包单位自行负责办理。但如有必要，发包人应予以配合。

承包方与分包方签订《施工总承包管理配合协议》作为合同附件，承包人、分包人均应要求己方及分包人分包单位遵守《总包协调工作细则》。

十、竣工试验、验收与结算

29 竣工试验：

29.1分包人应在工程具备竣工试验条件且提供工程所要求的各种文件后按本合同通用条款第17项（试验）的要求进行竣工试验。

29.2分包人应提前21天将每项竣工试验的日期通过承包人通知发包人。除非另有约定，竣工试验应在通知日期后的14天内进行，或在发包人指示的某日或某几日内进行。

29.3除非专用条款另有说明，竣工试验应按照以下顺序进行：

29.3.1启动前试验，应包括适当的检验和（“干”或“冷”）性能试验，以证明每项设备能够安全地承受下一阶段29.3.2款的试验。

29.3.2启动试验，应包括规定的操作试验，以证明工程或分项工程能够在所有可利用的操作条件下安全地操作。

29.3.3试运行，以证明工程或分项工程运行可靠，且符合合同要求。

29.3.4工程或分项工程通过了以上29.3.1~29.3.3款中的每项竣工试验，分包人应向发包人提供一份经证明的试验结果报告。

29.4若发包人不当的延误竣工试验，则竣工日期相应顺延。

29.5若分包人不当的延误试验，则发包人可通知分包人在接到通知之日起21天内进行竣工试验。分包人应在此期限内的某日或某几日进行竣工试验，并将该日期通知发包人。若分包人未在规定的21天内进行竣工试验，发包人可自行进行这些试验，试验的风险和费用均由分包人承担，试验结果应被认为准确且予以认可。

29.6若工程或某分项工程未能通过竣工试验，发包人或分包人可要求按相同的条款和条件，重新进行该项未通过的试验和相关工程的竣工试验。

29.7若工程或某分项工程未能通过根据第29.6款的规定重新进行的竣工试验，则发包人有权：

29.7.1根据第29.6款再次重复竣工试验。

29.7.2若未通过的该项试验，使发包人丧失了工程或分项工程的部分或全部利益时，分包人应继续履行合同规定的所有其它义务。在此情况下，发包人可以有权采取以下措施：

（1）接收该工程或分项工程，但工程的合同价格应予降低，减少的金额应足以弥补该项试验未通过给发包人造成的所有损失。

（2）以合理的方式雇用第三方修复该部分，费用由分包人承担。

30 竣工验收：

30.1验收条件：

30.1.1分包人完成本合同约定的各项内容；

30.1.2分包人完成场地清理（包括建筑物周围的堆积物及红线内的余泥清运，临时生产和生活设施的拆除），并将相关门窗、玻璃、地面清扫干净；

30.1.3有竣工图及完整的技术档案和施工管理资料；

30.1.4有本工程使用的主要材料、构配件和设备的进场试验报告；

30.1.5有设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件；

30.1.6分包人承包范围内各专业已经通过专项验收；

30.1.7有分包人签署的工程质量保修书。

30.2 当本工程达到竣工验收条件时，分包人完成自评自查工作，填写工程竣工报验单，同时将完整的竣工资料及竣工验收报告，通过承包人报送监理人申请竣工验收。同时提供安装工程竣工图八套、电子文档一套，分包人提交的竣工图必须为蓝图，设计变更和实际的施工变更必须在竣工图上全面、准确地反映。监理人收到分包人提交的竣工验收申请报告后，应审查申请报告的各项内容，并按以下不同情况进行处理。

1)监理人审查后认为尚不具备工程验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的28天内通过承包人通知分包人，指出在竣工验收前分包人还需进行的工作内容。分包人完成监理人通知的全部工作内容后，应再次通过承包人提交竣工验收申请报告，直至监理人同意为止。

2)监理人审查后认为已具备竣工验收条件的，应在收到承包人最后一次提交的竣工验收申请报告之日起的28天内提请发包人进行工程验收。

30.3发包人收到完整的竣工资料和竣工图及监理单位出具的质量评估报告后28天内组织有关单位验收,并在验收后7天内给予认可或提出修改意见。验收不合格，分包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。工程竣工验收合格，分包人送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为分包人修改后提请发包人验收的日期。未达到一次验收合格，由分包人维修达到合格，工期不顺延，并且分包人应向发包人支付该单位工程结算总价的0.5～1.0%违约金。

30.4按合同规定工程满足验收要求，发包人28天内未组织验收的，在以后验收时如验收合格，则以分包人通知发包人验收的日期后10天作为竣工日期；验收不合格需返修的，按实际逾期天数顺延计算竣工日期。工程未经验收发包人提前使用或擅自使用，除有证据证明使用前为不合格外视为验收合格。

30.5分包人不得在工程未达到竣工验收条件时提前申请验收，否则发包人有权向分包人收取不超过10万元的违约金。

30.6除非合同中另有约定，所有本合同工程的竣工资料（含竣工图纸）的准备、编制、整理和装订的费用均由分包人承担，该等费用已经包含在分包人的合同暂定总价中，承包人不再为此另行支付。

31 工程移交：

31.1工程具备工程移交条件后，发包人向承包人签发交接证书，同时办理工程的移交工作。交接证书上应写明本工程的实际竣工日期(即竣工验收合格之日)。工程移交后，分包人不再承担对工程的照管责任。分包人应当在颁发工程接收证书后，或合同解除/终止（无论何原因导致）之日起 7 天内完成工程的移交，且不得以承包人未付工程款为由拒绝移交工程，如不按时移交导致的一切后果由分包人承担。

31.2工程移交发包人之前，分包人负责维护。如发包人提前使用，由此造成的损坏所需的维修费用由发包人承担。

32 修补：

32.1由于下述原因造成工程或分项工程缺陷的，分包人应承担全部责任，包括工期和修补缺陷所产生的费用。

32.1.1分包人设计、设备、材料或工艺不符合合同要求

32.1.2由分包人负责的事项产生的不当操作或维修

32.1.3分包人未能遵守其它任何约定

32.2分包人应在合理的时间内修补工程的任何缺陷，发包人可确定分包人修补完成的日期。若分包人在发包人确定的日期内仍未修补好该缺陷，发包人有权选择采取以下任意一项措施：

32.2.1发包人自行或雇佣第三方进行修补缺陷，但全部费用由分包人承担，分包人同时需赔偿发包人由此造成的损失。

32.2.2发包人接收该项工程或分项工程，但工程的合同价格应予降低，减少的金额应足以弥补该项缺陷给发包人带来的价值损失。

32.2.3若该项缺陷使发包人实质上丧失了工程或分项工程主要部分的利益时，可中止合同。发包人有权在损害根据合同或其它规定所具有的任何其它权利的情况下，收回对工程或该部分工程的全部支出总额，再加上发包人融资费用、拆除工程、清理现场、以及将设备和材料退还给分包人所支付的所有费用。

32.3分包人应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包人使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。工程保修期按国家和本地区的相关保修规定执行，在《工程质量保修协议》中约定，作为本合同的附件。

32.4工程移交后，如发现工程质量问题，分包人应迅速进行整改。对发包人反映或投诉的质量问题，分包人应即时跟进处理，所有跟进整改限时完成。分包人未在规定时限内完成整改的，发包人根据《工程质量保修协议》约定追究分包人的违约责任。

十一、索赔和争议

33 索赔：

33.1本合同履行中，合同各方的一方对并非因已方过错，而是应由其他方承担责任的情况造成的实际损失，可向其提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。任何一方提出索赔时应提供证明索赔事件发生的有效证据。

33.2发包人未能按合同约定履行义务或发生错误以及应由发包人承担责任的其他情况，造成工期延误和（或）分包人不能及时得到合同价款及分包人的其他经济损失，分包人以书面形式向发包人要求索赔签证。

33.3分包人未能按合同约定履行义务或发生错误，发包人可在监理单位和发包人项目负责人签字认可后，从分包人工程进度款中扣除违约金及给发包人造成的损失。发包人在扣款前书面通知分包人。

34 争议：

34.1争议的解决方式

合同当事人双方在履行合同时发生争议，双方应友好协商，可以采取和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，均有权向工程所在地的人民法院提起诉讼。

34.2 争议的解决

发生争议后，除非出现下列情况的，合同当事人双方都应继续履行合同， 分包人保持施工连续，保护好已完工程：

1) 调解要求停止施工，且为合同当事人双方接受；

2) 法院要求停止施工。

十二、合同解除

35 合同解除：

35.1分包人有下列情形之一的，发包人有权解除合同：

35.1.1未按合同约定提供履约担保；

35.1.2明确表示不再履行合同义务；

35.1.3未经发包人同意且无正当理由，拖延开工超过15天；

35.1.4未按发包人、承包人或监理单位指令在限期内采取措施，纠正工程中存在的不符合标准规范或合同约定安全、质量要求的情况；

35.1.5未按时完成关键节点工期、单项工程工期，或未能按时竣工，且延迟超过20天的；

25.1.6没有征得发包人同意，擅自将工程转包或分包的；

35.1.7破产、被清算的。

35.2发包人因上述情形解除合同的，分包人应向发包人支付合同暂定总价10%的违约金，并赔偿发包人因此造成的一切损失，损失范围包括：

35.2.1发包人为完成剩余工程多支出的费用（即发包人自行或安排第三方完成剩余工程所发生的费用，超出分包人根据本合同约定完成剩余工程所需费用的部分）；

35.3在整个工程完工且全部费用确定之前，发包人不向分包人支付任何款项，在扣除前款约定款项后，如有余额，发包人应在30天内将余额支付给分包人。

35.4合同解除后，分包人应立即撤离现场，并妥善做好已完工工程和己购材料、设备、机具的保护及工程资料移交工作。发包人可自行或安排第三方完成剩余工程，并可无偿使用分包人设备及机具等，待工程完工后，发包人通过承包人通知分包人，将分包人设备、机具在现场或附近退回分包人，分包人应立即自费将该物品运走。但如分包人在工程完工时，未足额支付违约金及补偿发包人损失，则发包人可将分包人设备、机具及材料变卖，所得价值发包人优先受偿。

十三、其他

36 不可抗力：

36.1不可抗力是指分包人和承包人在订立合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、戒严、暴动、战争等。

36.2不可抗力发生后，发包人和承包人、分包人应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的，由三方商定或确定。发生争议时按第34条的约定办理。

36.3因不可抗力事件导致的费用及延误的工期，由各方按以下方法分别承担：

36.3.1发包人、承包人、分包人单位的人员伤亡，由合同各方各自负责，并承担相应费用；

36.3.2分包人机械设备损坏及停工损失，由分包人承担；

36.3.3分包人的停工损失由分包人承担，但停工期间应监理人要求照管工程和清理、修复工程的金额由发包人承担；

36.3.4延误的工期相应顺延。

36.4因合同各方的一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

37 保险：

37.1分包人应为施工场地内的分包人人员和施工机械设备办理所有必需的保险，费用全部由分包人自行承担。

37.2保险事故发生时，分包人有责任尽力采取必要的措施，防止或减少损失。

38 合同生效、终止及补充：

38.1发包人、承包人、分包人完成包括工程移交与竣工验收结算、保修期满、分包人解决全部保修问题等合同全部义务后，本合同即告终止。合同的权利义务终止后，发包人、分包人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

38.2由法律法规调整、不可抗力及合同各方以外原因导致工程停建、缓建，使合同不能继续履行的，各方应签订工程停建、缓建协议，或终止本合同。

38.3各方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商一致后，可对本通用条款内容具体化、补充或修改。对通用条款内容所作的具体化、补充或修改，由各方在专用条款内约定。

**附件1 工程质量保修协议：**

**工程质量保修协议**

发包方(全称)：广州海珠城发文化产业投资有限公司

分包方(全称)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签订了\_琶洲西区AH040109地块项目精装修施工专业承包合同\_合同，为保证该合同范围内分包方承建的工程在合理使用期限内正常使用，维护工程所有者、使用者的合法权益，明确双方权利义务，双方根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致签订本工程质量保修协议。分包方在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

1. **质量保修范围和内容：**

分包方负责的合同范围内的全部工程的质量保修责任。

1. **质量保修期：**
	1. 本工程质量保修期约定为：
		1. 防水工程、有防水要求的墙面的防水及防渗漏、管道防渗漏为伍年；
		2. 精装修工程为贰年；
	2. 其他项目的保修期限：以双方合约、国家法规、地方规章、行业规定等中的有利于用户方的条款为准。均未约定的，按贰年计算；
	3. 质量保修期从工程验收合格备案后6个月或设备移交发包方或发包方物业公司后开始计算，对于工程质量出现的永久性缺陷或在保修期内即已存在但尚未暴露的质量问题，分包方承担责任不受保修期限限制。
	4. 返修项目返修部位的质量保修期从该保修部位验收合格之日起按上述质量保修期重新计算，该部份质保金的退还时间顺延到重新计算的质量保修期到期后。
2. **维修时限：**
	1. 保修期内出现质量问题，分包方在接到发包方或发包方物业公司通知后必须在12小时内（维修期前6个月必须在6小时内）向发包方和发包方物业公司报到，与发包方共同到现场查看，并于现场查看后24小时内提出书面处理方案，复杂（重大）的维修项目经发包方同意可在48小时内提出书面处理方案。
	2. 维修时间如有特殊原因确无法按期完成，分包方需提出具体原因，发包方签字认可后方可延期。
3. **机构及职责：**
	1. **发包方相关机构及职责**

发包方负责组织协调保修期内的相关工作，建立对分包方维修小组工作的全面监控，督促及考评工作。

* 1. **分包方保修机构及职责**
		1. 由负责施工的项目经理总负责，在工程竣工验收后3个日历天内成立专业的维修小组，由分包方所在的公司提供书面的维修小组负责人授权书，书面提供联系方式并保持通讯畅通，并报发包方认可。
		2. 维修小组应配备足够的各专业维修人员并常备相应的材料工具，服从发包方的管理，并遵守发包方的各项规定。
		3. 凡保修项目施工涉及住户家具需搬动，分包方应报告发包方或发包方物业公司向住户协调后，分包方才能搬动，分包方应作好相应的保护措施。维修施工完，应恢复其原样。
		4. 分包方提供的维修施工方案需经发包方认可后方可施工，但责任由分包方承担。施工中进行现场保护并做好标识，施工期间及完工后及时清运施工垃圾，并经发包方验收检查，方能撤场。
		5. 分包方保修期维修施工使用的水、电、气由分包方自行安表计量或按分包方所使用的机具进行费用估算，在维修工程完工并经发包方签认后向发包方缴纳，否则将从分包方的质保金中加倍扣除。
1. **维修通知方式：**
	1. **分包方**应向发包方提供有效的联络方式（包括固定办公场所电话、传真号码、电子邮件地址、详细联系地址等），发包方可采取下列任何快捷的通知方式通知分包方维修事项：
		1. 电话（以发包方电话记录为准）；
		2. 传真（以发包方传真记录）；
		3. 电子邮件（以发包方电子邮件发送记录为准）。
		4. 书面信件
	2. **以上联络方式可同时采用，但采用其中任意一项均为有效。**
	3. **若分包方改变通讯地址或联系电话，或保修小组主要人员更换或撤出时，需及时书面通知发包方，分包方承担未能让发包方及时知晓其有效联络方式而造成的各类损失。**
2. **保修责任：**
	1. 保修责任鉴定可任意采用拍照、摄像、取样、记录（如发包方委托的施工单位或住户签字资料等），任选一种均视为有效。责任鉴定由分包方、发包方共同进行，分包方不到场核实，发包方进行的鉴定结果有效；若有第三方损失方，则分包方、发包方及第三方损失方共同进行责任鉴定，分包方不到场核实，发包方及第三方损失方共同进行的鉴定结果同样有效。
	2. 所有材料由分包方组织验收或检验，不合格的材料不使用，验收合格后使用由分包方承担保修责任。分包方自行采购的材料，发包方认质认价材料，由分包方承担保修责任。
	3. 因分包方原因造成发包方或第三方生命财产损失的，由分包方承担并全额赔偿。
	4. 因分包方原因造成发包方提出索赔时，分包方授权发包方全权代表分包方与发包方进行谈判（包括维修、赔偿），分包方认可发包方谈判结果，并履行谈判所约定的各事项，同时承担全额费用。
	5. 分包方保修维修应达到合同约定的验收标准，维修材料应使用原有品牌及型号，确必须使用其他材料替代的，需征得发包方同意。
	6. 分包方承担的保修责任，还应以双方合约、国家法规、地方规章、行业规定等中的有利于用户方的条款为准。
3. **保修违约处理：**
	1. 有下列情形之一的，则构成分包方违约，视为分包方自愿放弃质保金，分包方除应按合同违约条款支付发包方违约金外，还应承担因分包方原因造成的发包方及第三方利益损失，发包方依法保留追赔的权利，如下：
		1. 发包方向分包方发出维修通知后，分包方拒绝到现场进行检查和安排维修，拒绝履行保修责任的。
		2. 发包方就同一维修事项向分包方发出两次书面维修通知，分包方仍不按约定到现场进行检查和安排维修，不履行维修责任的；
		3. 分包方未按合同要求提供有效联系方式，造成发包方无法通知分包方履行保修责任时间超过3个月的；
	2. 有下列情形之一的，发包方有权安排其它施工单位进行处理，所发生的一切费用（按实际发生的费用加收50%的管理费）由分包方承担，且本工程的整体保修责任继续由分包方承担，直至保修期结束。费用的认定可不经分包方认可，发包方直接从分包方的质保金中支出，列举如下：
		1. 分包方未按约定的时限内到现场检查、或未按约定的时限提出处理方案、或未按约定的时间进场施工，或未按维修时限完成维修项目并达到验收标准的，且无发包方签字认可的延期原因的；
		2. 如对同一维修事项，分包方经过两次维修仍未能达到合同要求的；
		3. 分包方的维修方案不满足发包方要求，虽经多次（三次或三次以上）修改仍不能满足要求的；
		4. 分包方未按合同要求提供有效联系方式，造成发包方无法正常通知分包方履行保修责任时间但未超过3个月的；
	3. 分包方未按约定的时限内报到、或未按约定的时限提出处理方案、或未按约定的时间进场施工，或未按维修时限完成维修项目并达到验收标准的，且无发包方（或发包方指定的物业管理公司）签字认可的延期原因，每延期一个日历天支付分包方200～1000元/天违约金。
	4. 如对同一维修事项，分包方在维修时限内进行第一次维修后，若仍未能解决该维修事项，分包方可按维修时限约定进行第二次维修，第二次维修还不能解决该维修事项，则发包方有权按7.2条约定执行，也可要求分包方按维修时限进行第三次维修解决，同时，分包方还需支付发包方每次1000元的质量违约金。
	5. 分包方不服从发包方的管理，或不遵守发包方的各项规定，分包方应支付发包方500元的违约金。
4. **质保金退还：**
	1. 合同保修期或上款规定的维修项目的质保期顺延的到期之日，且发包方对工程质量无异议且保修款结算完毕后与分包方办理质保金退还手续，退还未使用的质保金，质保金不计利息。如分包人向发包人提交质量保证金银行保函、担保保函、保证保险，发包人应同时退还扣留的作为质量保证金的工程价款。
5. **其他：**
	1. 如因分包方质量原因导致事故或将要导致事故，在分包方抢修工作人员到达之前，发包方可先行采取合理的方式以避免事故损失扩大，因此产生的费用由分包方承担。
	2. 发包方及分包方在责任认定产生争议，如分包方认为是非分包方原因造成的维修时，均由分包方提供证据（设计要求、核定单、其他书面依据）证明其无过错，否则为分包方有过错，需按本条款约定履行维修责任。
	3. 分包方所留质保金不足以赔偿该因分包方质量原因造成的相关损失时，发包方将保留继续追赔的权利。
	4. 本条款所指发包方可理解为发包方或发包方指定的物业管理公司；
	5. 本条款使用于多方合同时，分包方承担的责任及义务均适用于发包方以外的其他合同主体。
	6. 本条款为合同的补充条款，与合同具有同等法律效力，未尽事宜，以合同约定为准。

（以下无正文）

发包方：（盖章） 承包方：（盖章）

法定代表人或签约代表： 法定代表人或签约代表：

分包方：（盖章）

法定代表人或签约代表：

签约日期：2025年 月 日

**附件2 廉政合同**

项目廉政合同书

**承包人（全称）：【 （主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

为确保甲方对建设单位的承诺，高效、优质共同完成施工任务，争创优质工程，保证合同双方能够高效廉洁地履行，维护双方合法权益，经双方协商，特订立如下廉政合同书。

第一条 甲乙双方的权利和义务

1.甲乙双方应本着“公开、公平、公正、诚信、透明”的原则开展工作，自觉遵守党和国家、工程项目所在省、市、区工程建设有关法律法规以及廉政建设的各项规定。

2.甲乙双方应建立健全廉政教育制度，开展经常性教育活动，积极宣贯“合规诚信 自律清正”的廉洁从业核心理念，加强廉政教育。

3.加强相互监督，发现对方有违反廉政合同书规定的行为，应及时提醒对方纠正。

第二条 甲方的责任

甲方工作人员不得有以下行为：

（1）为乙方多结算工程量、多签证、多付工程款等，并向乙方索要或接受贿赂、回扣、礼金、有价证券（卡）、贵重物品和好处费等；

（2）在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用；

（3）参加有可能影响公正执行公务的超标准宴请和娱乐、健身等活动；

（4）接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品；

（5）要求、暗示或接受乙方为个人住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女工作的安排以及出国（境）、旅游提供的方便；

（6）向乙方介绍或推荐配偶、子女、亲属参与的工程施工合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等；

（7）向乙方推荐分包单位或要求乙方购买合同规定以外的材料、机具设备等；

（8）因乙方拒绝本人的不合理要求，而故意刁难乙方。

第三条乙方的责任

乙方应当通过正常途径开展业务，不得有以下行为：

（1）为多结算工程量、多签证、多收工程款等，向甲方及其管理人员行贿或馈赠礼金、有价证券（卡）、贵重礼品；

（2）为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用；

（3）安排甲方人员参加超标准宴请、娱乐活动及带有黄、赌性质的娱乐活动；

（4）为甲方人员购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等；

（5）乙方向甲方工作人员及其家属或者亲友介绍从事与甲乙双方工程有关的工程分包及材料设备、周转工具的供应、租赁等经营活动。

第四条 违约责任

1.如甲方工作人员有违反本廉政合同书的行为，由甲方纪委查处，追究相应的党纪、政务责任，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；对实名举报的，甲方要立即调查，并采取有效措施保障乙方的合法权益，防止报复事件发生。

2.如乙方单位或个人有违反本廉政合同书的行为，甲方视情节对乙方处以签约合同价0.5%—1%的罚款，情节较重并给甲方造成损失的，乙方另需赔偿甲方全部经济损失，并取消乙方工程分包资格。

第五条 甲方举报电话：纪委书记【 】，纪检监察部【 】。

第六条 本廉政合同书作为分包合同的附件，具有同等法律效力，本协议与合同同日生效,至甲乙双方工程合同履约完止。

（以下无正文）

甲方：（盖章） 乙方： 有限公司

法定代表人 法定代表人

（或授权代表人）： （或授权代表人）：

日期：2025年 月 日

**附件3 施工界面划分**

| 序号 | 位 置 | 施工总承包单位自行施工部分 | 装修单位 | 备 注/其他专业单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ±0.000以下 | 完成至饰面层 | / | 需保证满足消防验收、质监验收及其它相关验收的要求。 |
| 2 | 地上及地下所有设备机房 | 墙、柱面：施工至面层地面：施工至面层天花：施工至面层 | / | 通信、发电机等有特殊要求房间按专业供应商要求 |
| 3 | ±0.000以上室内部分功能房及楼梯、走道 | 墙、柱面：施工至抹灰层地面及天花：施工至钢筋混凝土楼板 | 墙、柱面：施工至面层地面：回填、防水及面层及相关收边收口天花：施工至面层 |  |
| 4 | ±0.000以上室外部分功能房及楼梯、走道 | 墙、柱面：施工至抹灰层地面：施工至防水保护层天花：钢筋混凝土楼板 | 墙、柱面：施工至面层地面：施工至面层及相关收边收口（包括面层、排水沟、集水沟、盖板等）天花：施工至面层其他：钢筋混凝土雨篷外的所有雨篷，外露百叶 |  |
| 5 | 门窗工程 | 防火门及防火窗 | 普通门、普通窗及玻璃隔断 |  |
| 6 | 栏杆 | / | 1. 所有楼梯安全栏杆；
2. 所有临边安全栏杆；
 |  |
| 7 | 电梯、扶梯 | 电梯安装 | 1. 电梯轿厢装修（包含配合其他专业的开孔和风口下引）；
 |  |
| 8 | 卫生间（含公共卫生间） | 地面：钢筋混凝土楼板（结构自防水及蓄水试验移交）；墙面：完成至抹灰层；天花：完成至钢筋混凝土结构层。 | 地面：防火及以上装饰面层；墙面：抹灰面层以上的工作；天花：结构面以上的工作；五金卫浴隔断施工。 |  |

**土建部分**

**机电部分**

| 序号 | 施工内容 | 施工总承包单位自行施工部分 | 二次装修单位 | 其他专业单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 套管或预留孔及封堵 | 1、负责高精预埋实施；2、承担钢筋混凝土结构及砌筑预留洞口的一次性封堵；3、砌体上专业单位所打凿的洞口及墙面线槽底盒的一次性挂网和修补，包括设计变更补充的开孔封堵；4、承担混凝土结构中防水套管和穿梁（楼板）套管预埋、机电安装工程中须预留的洞口（也包括套管预留洞口）预留工作，包括孔洞的封塞、防水以及后期的饰面工程（包括电气、给排水、消防、通风、智能化系统、永久供电、电信、有线电视等）；5、承担设备基础螺栓孔洞预留及二次灌浆的责任；6、机电线管穿越砌体的预留洞口位置标识或线槽、洞口打凿；7、承担水电管井土建封堵后桥架内外细缝、管道与套管内的封堵；8、套管高精预埋；9、承担设备吊装、安装时的开墙及墙体恢复的责任，承担一次性因设备安装造成的地面、楼面、墙面破坏后的恢复责任。 | / | / |
| 2 | 电气 | 低压配电系统、火灾报警系统、智能化 | 1、承担在混凝土结构中线管敷设、防水套管和穿梁（楼板）套管预埋、机电安装工程中须预留的洞口（也包括套管预留洞口）预留工作，包括孔洞的封塞、防水以及后期的饰面工程，和设备安装要求的设备基础；2、一般动力系统：从物业电房低压柜出线(不含低压柜)至施工范围各动力末端（水泵、风机、电梯、配电箱等各专业设备配电箱）配电系统，包含但不限于下述的工作内容：配电箱、控制柜、双电源切换箱、线槽桥架、电气管道、电缆电线、灯具及开关插座等用电终端、电缆沟及其土方工程；整个防雷接地（含结构、门窗、栏杆、设备、管道）系统等。不含高低压电房内照明。3、公共区域照明系统：公共区域指电梯前室、地下室、楼梯间、设备房（不包括配电房）、地上各层公区。公共区域照明系统的范围为从物业电房低压柜出线(不含低压柜)至照明末端配电系统，包括但不限于配电箱、电缆电线、线槽桥架、线管、灯具、应急照明、开关插座等；楼层配电：地下室电表箱（不含电表箱）至楼层配电箱（含配电箱）的电缆电线、线槽桥架、线管、配电箱；户内电气预埋工作（包括预埋线管、线盒）。4、不包括高低压配电房的电气工程；5、包括预埋套管。 | 1、装修区域以总包电箱为界，出线及至末端（一般照明、开关、插座等）由装修单位负责定位开孔、安装、调试及收口工作。2、装修区域电箱等的收口和检修口预留。 | 【永久供电施工单位】 1、承担高低压配电的土建及机电的施工，以低压配电柜为界，承担低压配电柜（含柜）前的电气工程及高低压电房内照明。【园林单位】园林配电箱及以后电气工程。 |
| 防雷系统 | 1、完成所有防雷系统的全部施工内容；2、预留各设备的接地点；3、承担从预留的接地点引接地线至相关设备、管道，并做好标识，包括并不限于栏杆、幕墙及机电设备。 | 金属洁具的接地系统 |  |
| 3 | 给排水系统 | 给水系统、消防水系统 | 1、承担防水套管和穿梁（楼板）套管预埋、机电安装工程中须预留的洞口（也包括套管预留洞口）预留工作，包括孔洞的封塞、防水以及后期的饰面工程，和设备安装要求的设备基础；2、包括从市政水表后(不含市政水表组及水表井)至末端的整个给水系统；3、不包括园林绿化用水水表至园林绿化用水末端的整个系统；4、但包括预埋管道、套管；5、从市政水表组后至各用水末端所有图纸范围施工。包括但不限于下述内容：设备、阀门、各种管道及其附件、土方工程等；其中：二次加压供水水表柱由供水公司负责施工，水表柱范围为从楼层立管三通至表后阀门(含水表)，水表柱后由总包施工。自行解决试压冲洗等验收相关的准备工作及配件。具体见附图一。**图示, 示意图  描述已自动生成**1. 生活水泵房图纸的深化及施工，并取得供水公司确认。
2. 消防水系统。
 | 1. 装修区域卫生间，预留接驳口后至末端用水点由精装修单位完成（包含给水管穿墙穿楼板洞口、因涉及装修卫生洁具选型不同不进行预留）；
 | 1. 【自来水公司】市政供水、水表柱；
2. 【园林单位】

1.包括园林绿化用水水表至园林绿化用水末端的整个系统（含室外水景中的整个水系统部分）； |
| 排水系统 | 1、承担防水套管和穿梁（楼板）套管预埋、机电安装工程中须预留的洞口（也包括套管预留洞口）预留工作，包括孔洞的封塞、防水以及后期的饰面工程，和设备安装要求的设备基础；2、室内排水（含污水、废水、雨水、空调冷凝水）从各排水起源点计至外墙检查井（不含检查井），包括但不限于下述内容：设备、阀门、各种管道及其附件、土石方工程等；特别说明：1）防暴地漏的预埋；2）地下室地漏、阳台地漏、管井地漏的供货安装；3）卫生间、厨房污废水预留接口并安装临时堵头（户内入户或包管外边横管预留长度20CM），用红油漆在卫生间及厨房管道预留接口处喷字标识；4）空调室内机与室外机连接管的套管预埋；5）室外排水不在本次招标范围 | 1、装修区域的楼层管井检查口饰面预留口；2、卫生间排水接头后工程由精装修单位完成（包含排水管穿墙穿楼板洞口、因涉及装修卫生洁具选型不同不进行预留） | 园林图纸中排水排污管井园林单位：包括从园林绿化排水点至就近的检查井或雨水口间的挖填土方、埋地管道等；市政道路及排水单位：负责由第一个外墙检查井（含此井）接驳至市政管网。 |
|  |  | 弱电工程 | 完成图纸全部施工内容 | 1、配合弱电智能化装修区域面板、监控、门禁等点位的定位、开孔、收口及检修口配合。 |  |
|  |  | 消防系统 | 完成图纸全部施工内容 | 1. 配合消防应急照明、疏散指示、消防按钮及手报等点位定位、开孔、收口及检修口配合。
2. 装修区域配合喷淋等的定位、开孔、收口及检修口配合。
3. 装修区域配合风口等的定位、开孔、收口及检修口配合。
 |  |
|  |  | 空调通风系统 | 完成图纸全部施工内容 | 装修区域配合风口等的定位、开孔、收口及检修口配合。 |  |

**附件4 材料设备品牌**

附件5 工程协调工作细则：

1. 总则：

根据本项目工程建设的要求， （主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司 为本工程总包管理单位，承担本项目施工总包管理及总承包协调配合责任，各专业施工单位在施工时注意遵守。

1. 总包协调、配合范围：
	1. 根据工程特点和建设工程进度要求，科学合理地安排工程总体进度计划，专业分包单位进场施工计划、物料进场计划、场区总体布置和形象策划、现场工作制度、专业交叉施工顺序。
	2. 提供现场已有的施工设备、垂直运输机械、脚手架供专业分包单位使用。负责水电接驳点的提供和维护。

3、专业分包工程的技术资料、质量评定资料、保证资料等资料的接收、审查、统一归档工作(在专业分包自检和监理审查后)。

1. 接管测量成果，并复核测量的基桩、轴线、标高点，并承担后续工程的测量基准点、线的提供和保护工作。
2. 本细则条款中所述及的配合协调的细节工作。
3. 总包单位与各专业施工单位的关系及义务：

1、总包单位负责与其他专业施工单位的联络及协调工作。

2、负责工程的整体进度，了解分项工程细则，尤其是影响土建工程的有关项目，要求分项工程施工单位提供施工程序及时间表，对不同单位施工程序矛盾的地方作出协调，找出解决办法。

1. 在进行隐蔽工作前，与专业施工单位确定预埋预留件、孔、洞、套管、槽等，并给予相应的时间去完成此项工作。
2. 负责以适当的材料填补设备、管道与结构或墙体间的缝隙，并进行一般的修补工作。
3. 提供准确的标高、定位的点、线给各专业施工单位。
4. 因设计变更或施工偏差对某一专业带来影响或对其他专业带来连锁修改，总包单位需及时提醒各专业单位。
5. 总包单位应满足各专业施工单位以下设施，包括下列项目：
	1. 提供工地内现有的场地，供各专业施工单位合理使用。
	2. 提供工地内道路共同使用，并提供施工场地。
	3. 提供工地上现成的爬梯、脚手架等共同使用。
	4. 提供卫生设施共同使用(在建筑期内)。

5）提供保障场地安全的围网、围板、安全通道、井口洞边防护。

6）提供临时施工用电，提供楼层的电接驳点供各施工单位使用(电费由各专业施工单位负担)。

* 1. 提供临时施工用水，提供楼层的水接驳点供各施工单位使用(水费由各专业施工单位负担)。
	2. 负责整理公共区域的卫生和管理，指定垃圾、废料堆放地。
	3. 对工地全面地看管防盗、防火。负责公共区域及本方作业区的防盗、

防火工作；督促检查各专业分包单位的安全、消防等工作。

8、协调各专业工程的施工进度、场地使用、机械使用、资源使用等，使工程在准确、有序的状态中进行，保证工程质量和总体进度。

1. 各专业施工单位的责任：

各专业施工单位在施工时，必须遵守下列各项注意事项，配合其他专业施工并服从总包管理单位的总体协调。

1、尽早在隐蔽前通知有影响其他专业施工的事项，如预留预埋、技术复核工作等，因分包方的忽视、失误造成其它施工单位的损失，应予补偿。

1. 因本专业内容修改会引起其它专业相应修改，应及时通知发包方和总包单位，以便统一协调；施工中发现图纸与现场不符或与其它专业矛盾，应及时提出，由发包方、监理和其它有关单位参加，按确认的指示施工。
2. 在发包方和总包管理单位指定的地点搭设临时设施，如工程需要按进度迁移，应及时迁移腾出场地或作业面。
3. 不得阻碍通道及他人的施工场地。
4. 不得滥用或破坏发包方或其他施工单位的设施。
5. 物料需作适当的保护措施。
6. 遵守施工现场的统一规定，如安全文明施工，现场作业制度，总包单位提供设施的使用规定等。
7. 提前申报用电用水计划，或使用其他单位现有设施的计划。
8. 不能让水泛滥，弄湿其他单位的物料、成品或半成品，如有违反应予补偿。

10、在分项工程完成时进行全面的清理工作。

11、资料必须完整、齐全、真实归档，提交总包单位统一编码形成完整的竣工资料。

1. 其它：

1、各施工单位不得让未经发包方同意的参观者进入工地，对现场参观者和车辆出入登记，对发包方安排的参观者免费提供安全帽和出入证，必要时提供向导。

1. 广告限制。除施工铭板按文明工地要求制作，并由总包单位统一在指定位置安置外，本工程上的任何广告或有广告性质的标牌、标语都必须得到发包方的批准，否则不得张挂、涂刷。

**附件6 施工现场安全生产协议书**

**承包人（全称）：【（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

工程名称：【琶洲西区AH040109地块项目精装修施工专业承包】

工程地点：【项目位于海珠区磨碟沙路，地处琶洲西核心商务区，北面紧邻琶醍文化创意艺术区，东面毗邻绿地公园，广报中心、方所大厦等总部楼宇围绕周边。】

根据现行的《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国建筑法》《建筑工程安全生产管理条例》等法律、法规和建筑施工行业安全生产管理标准、规范等，甲、乙双方就本工程现场的安全生产、职业健康、文明施工管理工作达成如下协议。

一、双方权责

（一）甲乙双方共同的责任：

严格执行国家、地方有关安全生产的法律、法规，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，全面落实国家、地方和行业管理部门有关安全生产的标准规范，严格落实各项安全生产管理措施，消除生产安全事故隐患，确保员工生命、财产安全。

（二）甲方的权责

1. 对施工现场所有施工生产活动进行全面安全管理，制定全员安全生产责任制、安全生产规章制度和安全操作规程，督促乙方落实。

2. 建立安全例会制度。组织召开安全生产周例会，研究、部署和落实项目安全生产有关工作。遇有特殊情况时，随时召开安全会议。

3. 建立安全生产检查制度。组织开展安全生产周检查工作和定期安全生产隐患排查工作，发出整改通知单，督促乙方完成整改事项。对乙方现场施工生产活动进行日常监督检查，纠正违章作业、违章指挥和违反劳动纪律的现象。

4. 建立安全教育培训制度。组织乙方进场工人进行入场安全教育。组织进行乙方特种作业人员月度安全教育。在节假日及季节转换时，进行专题教育。督促乙方开展每日早班会安全教育活动。督促乙方开展三级安全教育活动。收集有关安全生产教育培训资料。督促乙方清退安全生产教育培训考核不合格的人员。

5. 负责编制工程施工组织设计，审查乙方编制的危大工程和超危工程等安全专项方案，组织开展超危工程方案专家论证。督促乙方开展安全技术交底工作，并留存安全技术交底资料。

监督乙方按照施工组织设计和安全专项施工方案要求组织施工生产，落实安全保障措施。

6. 足额投入安全生产措施费用，督促乙方按规定足额使用安全措施费。

7. 督促乙方按照规定配齐安全管理人员，监督乙方现场代表、安全员、班组长和作业人员履行安全生产责任和义务，定期对乙方现场代表、安全员、班组长进行安全生产履职考核。为乙方专职安全生产管理人员提供办公场所。

8. 编制施工现场应急救援预案，根据方案要求储备应急救援物资、设备，并定期组织演练。

9. 组织基坑工程、模板工程、临时用电、机械设备、防护设施、防护用品、高处作业、脚手架等分部分项工程的安全验收，提出验收意见，督促乙方对不合格项进行整改。

10. 在施工现场显要位置公布施工现场危险源，在施工现场危险作业部位设置警示标识。

（三）乙方的权责

1. 层层落实安全生产责任，杜绝死亡、重伤、火灾、交通、职业病、食品中毒等事故。

2. 加强自身安全管理工作，服从甲方的管理，按照甲方的管理制度、操作规程、安全施工方案、安全策划、安全交底等开展现场的施工生产工作。若不服从甲方管理，导致事故的，承担事故主要责任。

3. 按国家有关规定配足安全管理人员，安全管理人员需持建设行政主管部门颁发的安全生产考核合格证，且注册单位与用人单位一致。安全管理人员应当先于作业人员进场并晚于施工人员退场。

乙方未按照建质〔2008〕91号文件规定配备专职安全管理人员的，或专职安全管理人员配备不足的，按照合同条款进行处置。乙方专职安全管理人员应当与甲方专职安全管理人员合署办公，乙方专职安全生产管理人员应当服从甲方的统一管理。

4. 新工人进场前，应当完成所有工人的三级安全教育工作，并向甲方提供教育培训档案。

工人进场前，应当向甲方提供现场管理人员和工人的花名册、特种作业人员台账。调出和调进人员应提前向甲方报告。

乙方应当在新工人进场3天内，安排所有新工人接受甲方组织的入场安全教育，清退入场安全教育考核不合格的工人。未经三级安全教育和入场安全教育的工人不得进入施工现场工作，否则产生的后果由乙方承担。

每日组织开展安全生产早班会。督促每一个班组、每一名参加当天生产活动的工人接受早班会教育。每天早班会教育活动完成后，应及时向甲方报送早班会活动相关资料。

工人进场前，乙方应对工人年龄、健康状况进行筛查，不得安排60周岁以上男普通工人、50周岁以上女普通工人、55周岁以上男特殊工种、45周岁以上女特殊工种、有身体残疾、有不适合施工现场作业疾病（心脏病、精神疾病、癫痫病等）的人员进入施工现场。不得安排年龄超过55周岁的工人从事登高、有限空间作业等高危险作业。为预防传染病，在进场前，需提供最近三个月内的体检报告。若因乙方筛查工作不到位或刻意隐瞒作业人员身体疾病，导致出现意外的，相应责任由乙方承担。

5.配备齐全各专业特种作业人员，特种作业人员数量和操作技能应当满足现场生产安全需要。不得安排无证人员从事现场特种作业，特种作业人员进场前应当主动向甲方提供特种作业人员操作证，并对证件的有效性、真实性负责。施工期间，乙方特殊工种工人应每季度体检一次，并将体检报告提供至甲方。乙方要按照甲方管理要求对工人进行安全教育培训，完善考核及签字手续，未经安全教育即进场施工的，责令停工整改的同时，按照【 】元/人次收取违约金。

6. 项目负责人和安全管理人员应参加甲方组织的安全检查、巡查工作，参加甲方组织的安全生产会议，认真落实甲方做出的有关决定。在规定的期限内完成甲方发出的整改事项。

7. 进行受限空间作业、防护设施拆除、脚手架拆除作业、动火作业、爆破作业、起重机械安装、拆除及顶升作业、建（构）筑物拆除作业、电梯井内施工作业、起重吊装作业等危险作业时，应当经过甲方的批准，并办理审批手续。危险作业实施过程中，乙方应当安排专人进行全程监护，督促作业人员按章作业。

8. 应当使用甲方提供的合格防护用品。督促所属的每一名工人规范佩戴和使用防护用品，防护用品包括安全帽、安全带、马甲、绑腿、护目镜、劳保鞋等。现场工人使用的安全帽、马甲等应当样式统一，执行甲方的标准。工人进行高处作业、电梯井作业等有高处坠落风险的作业时，乙方应当督促工人佩戴并正确使用安全带。

9. 加强自带起重机械、吊篮、运输工具、电箱、电缆、工具、器具等设备设施的检查和验收，不使用无合格证、不能满足规范要求、安全性能不足或存在明显安全缺陷的工具、器具、设备和设施等。

特种设备、吊篮等必须经过具备相应资质的第三方单位进行安装检测和定期检测，检测合格后，经现场建设单位、监理单位、总承包单位、安装单位和使用单位联合验收合格后，方可投入使用。

10. 加强工人交通安全法制观念的教育，督促工人在上、下班途中遵守交通安全法律、法规，及时发现和制止工人的交通违法和违规行为。

11. 加强零散、突击用工安全管理，零散和突击用工进场前，应当向甲方报告，由甲方进行入场安全教育和安全作业能力审查，未经三级教育、入场教育和安全技术交底的人员，不得安排进入施工现场施工。零散、突击用工施工时，要安排专人进行旁站监督，要加强巡视检查。

12. 不得超时间、超强度、超能力安排工人进行生产作业活动。应当根据甲方制定的作息时间表安排工人上、下班，禁止工人在非正常工作时段进入施工现场，应当督促工人在下班后及时离开施工现场。

加班期间，乙方应当每天安排专人负责值班，在所有工人撤场后，值班人员方可离开现场。施工现场禁止工人午休及留宿。

13. 负责编制合同范围内的危险性较大的工程和超过一定规模的危险性较大的分部分项工程安全专项施工方案，履行内部审核程序，将危大工程和超危工程方案报送总承包单位审查。按照超危工程方案专家论证意见，对专项方案进行修改。

组织作业工人进行书面安全技术交底，所有作业工人均应当接受安全技术交底。安全技术交底活动应当接受甲方安全生产监督管理人员的监督。技术交底工作完成后，应当及时将相关资料（安全技术交底表、工人签名、交底图片等）交甲方留存备查。

14. 工人作业时，应当安排专职安全管理人员在施工区域范围内进行不间断安全巡查，巡查应当以发现和制止工人的违章操作和违反劳动纪律行为为重点。巡查部位、巡查内容、巡查反馈等巡查要求应当按照甲方的要求执行。在巡查过程中，发现不能立即消除的安全隐患时，应当向甲方报告。发现危及工人安全的险情时，应当安排工人立即撤离，并立即向甲方报告。

参加甲方组织的周检查、日巡查、季节性检查等安全检查，负责对自身所属范围内容的隐患问题进行整改，在规定的期限内完成整改，并向甲方反馈整改情况。

15. 现场危大工程和超危工程实施到一定阶段时，应当向总承包单位提出验收申请，经建设单位、监理单位、总承包单位等验收合格后，方可进入下一道工序。

16. 参加甲方组织的生产安全事故应急救援演练，掌握应急救援相关要求。

17. 按照甲方的要求和施工现场的具体情况，足额使用本单位掌握的安全措施费用。

18. 在同一场地与其他分包单位交叉作业，有可能危及对方安全时，应主动向甲方报告，听从甲方的统一指挥，按照甲方指定的施工顺序进行施工，并安排专职安全生产管理人员进行监护。

19. 不得在建的建筑物内布置工人宿舍。按照甲方的生活区管理制度，配合甲方做好生活区的卫生、防火、防盗和治安管理等工作。严禁在工人生活区私自使用大功率电器、私拉乱接、破坏临时消防设施；严禁在工人宿舍区聚众赌博。

20. 食堂工作人员须持健康证上岗；每半年检查一次身体，做好饭菜留样，落实各项预防食物中毒的制度和措施。

二、事故处理

一旦发生生产安全事故，要依据《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定进行处理。保护事故现场，及时抢救伤员，防止事故扩大，减少事故损失。由甲方安排向有关方面报告。事故调查处理期间，配合有关部门进行事故调查，按照“四不放过”原则进行事故处理。

事故发生后，乙方应调动一切资源，做好家属的接待和服务工作，并负责洽谈有关赔偿事宜。乙方在事故中负有责任的，乙方应赔偿甲方在安全事故中支出的各种费用和所遭受的各种损失，相关费用直接从结算价款中直接扣除。

三、其他

乙方不执行本协议的有关要求，由甲方按照本协议附件：《专业分包现场安全生产违约处罚细则》进行处罚，处罚由甲方管理人员发出书面告知，乙方收到书面告知后，可在7天内提出书面异议。乙方对甲方的处罚有异议时，可书面向甲方现场代表提出复议；对甲方现场代表的决定仍然有异议时，可向甲方上级安全管理部门书面申请复议，甲方上级安全管理部门的决定是最终决定。若在规定的时间内不提出书面异议，处罚自动生效，在乙方当月工程款中直接扣除。

甲方鼓励乙方采取创新举措加强现场安全生产管理工作，提出改进安全生产工作的有效措施建议，乙方对项目安全生产工作有突出贡献的，由甲方进行奖励，奖励经甲方现场代表事先签字同意后，按照甲方商务、财务有关规定办理。

在施工过程中遇有本协议未约定情况，甲乙双方需共同遵守国家、地方的有关现行法律、法规、规范、标准等的要求，共同做好现场安全生产工作，确保生产安全。

本协议适用范围：（1）人员：甲乙双方所有进入施工现场、项目部、生活区的人员；（2）区域：工程地点围墙以内，大门处门边3米以内；（3）时间：自本协议书签字之日起至乙方完成合同约定工程量之日止。

甲方现场安全生产监督管理负责人：

安全员：1.【 】2.【 】3.【 】4.【 】5.【 】

乙方现场安全负责人：

安全员：1.【 】2.【 】3.【 】4.【 】5.【 】

（以下无正文）

甲方：（盖章） 乙方： 有限公司（盖章）

法定代表（或委托代理）： 法定代表（或委托代理）：

日期：2022年 月 日

**专业分包现场安全生产违约责任承担细则**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **违约情形** | **违约金** | **备注** |
| 1 | 未按照规定配齐专职安全生产管理人员 | 1000元/天/人 |  |
| 2 | 专职安全生产管理人员兼职其他工作 | 2000元/次 |  |
| 3 | 安全管理人员未持有效执业资格证 | 1000元 |  |
| 4 | 未完成合同约定工程量，专职安全员提前退场 | 1000元/天/人 |  |
| 5 | 专职安全生产管理人员未与甲方合并办公 | 2000元/次 |  |
| 6 | 专职安全生产管理人员未按照甲方要求开展工作 | 2000元/次 |  |
| 7 | 未安排专职安全生产管理人员在现场巡查 | 1000元/次 |  |
| 8 | 未向甲方提供进场人员名单、身份证复印件 | 200元/人 |  |
| 9 | 未提供进场工人进行三级安全教育资料 | 200元/人 |  |
| 10 | 安排超过60周岁的工人进入现场作业 | 500元/人 |  |
| 11 | 特种作业人员未持有效证件 | 2000元/人 |  |
| 12 | 不参加甲方组织的安全生产检查 | 1000元/次 |  |
| 13 | 不参加甲方组织的安全会议 | 1000元/次 |  |
| 14 | 未在规定的期限内，完成隐患整改（一般隐患） | 500元/条 |  |
| 15 | 出现三大“攻坚”隐患 | 1000元/条 |  |
| 16 | 不安排工人接受甲方入场安全教育 | 200元/人 |  |
| 17 | 经过入场安全教育工人安全帽未贴标识 | 50元/人 |  |
| 18 | 使用未经安全教育培训考核合格的工人 | 1000元/人 |  |
| 19 | 未组织开展安全生产早班会 | 2000元/次 |  |
| 20 | 参加早班会人员不全 | 50元/人 |  |
| 21 | 未及时向甲方报送安全生产早班会资料 | 200元/次 |  |
| 22 | 高风险作业未经许可 | 2000元/次 |  |
| 23 | 拆除现场防护后，未采取临时措施防护或及时恢复 | 2000元/次 |  |
| 24 | 高风险作业未安排专人进行监护 | 1000元 |  |
| 25 | 高处作业人员未佩戴和使用安全带 | 500元/次 |  |
| 26 | 工人未佩戴安全帽或规范佩戴安全帽 | 100元/次 |  |
| 27 | 工人未穿马甲 | 50元/次 |  |
| 28 | 使用自带不合格电箱、电缆、配电盘等电气设备 | 200元/次 |  |
| 29 | 自带工具、器具、设备未经验收即使用 | 200元/次 |  |
| 30 | 使用自带安全性能明显不足的工具、器具、设备等 | 500元/次 |  |
| 31 | 未安排工人接受安全技术交底 | 200元/人 |  |
| 32 | 零散用工、突击用工未经入场安全教育 | 200元/人 |  |
| 33 | 零散用工、突击用工作业时，无专人监护 | 1000元/次 |  |
| 34 | 加班时段，现场无专人值班 | 2000元/次 |  |
| 35 | 不执行交叉作业安全管理有关规定 | 1000元/次 |  |
| 36 | 不参加甲方组织的应急演练 | 5000元/次 |  |
| 37 | 危大工程和超危工程，关键节点未经甲方验收，即进入下一道工序施工 | 20000元/次 |  |
| 38 | 生活区无专人负责安全管理 | 3000元 |  |
| 39 | 不执行动火作业有关规定，导致现场火灾 | 50000元/次 |  |
| 40 | 违反生活区消防管理规定，导致生活区火灾 | 50000元/次 |  |
| 41 | 违反食堂卫生制度，发生食物中毒事件 | 50000元/次 |  |
| ... |  |  |  |

**附件7 项目管理班子及其他管理人员配备情况表**

请补充提交项目管理班子及其他管理人员配备表及各自简历（需呼应招标文件的要求），所有管理人员均需取得发包人审批同意后方可进场。

**附件8 主要施工机械设备表（按投标文件）**

**附件****9 工程质量专项管理协议书**

**工程质量专项管理协议书**

**工程名称：【琶洲西区AH040109地块项目精装修施工专业承包合同】**

**承包人（全称）：【（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

 为明确双方质量责任，加强施工质量过程管控，进一步促进分包人在质量管理和质量效果上的有效落实，提高项目质量管理水平；经双方协商一致，订立本协议：

**第一条：甲乙双方都必须严格执行以下法律法规及规章制度。**

《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招投投标法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程质量验收统一标准》（GB50300­-2013）、《建筑工程施工质量评价标准》（GB／T50375-2016）等相关法律法规或规范性文件。

涉及分包工程的相关标准、规范、规程等：

公司的各项规章制度：【《施工方案编制及审批制度》、《质量管理制度》、《现场临电管理制度》、《消防安全管理制度》、《高处作业安全管理制度》、《临时工程管理制度》、《分部及单位工程验收制度》、《工程建设创优管理制度》、《工程资料管理制度》、《起重机械资料管理制度》、《样板引路实施管理制度》、《工程实体实测实量制度》、《工程分包管理制度》、《工程回访、保修制度》等。**】**

**第二条：本协议的期限自分包工程开工之日起至分包工程质量保修期结束止。**

**第三条：质量管理：**

**3.1 项目负责人及专职质量管理人员**

甲方委派【 】为甲方现场代表（身份证号：【 】）、【 】为质量检查员（身份证号：【 】），代表甲方对工程质量进行全面管理。

乙方委派【 】为乙方现场代表（身份证号：【 】）、【 】为质量检查员（身份证号：【 】），代表乙方对工程质量进行全面管理。

甲方技术质量部门对工程质量的控制过程进行监督检查。

乙方进场后，不按要求配备专职质量管理人员的，限七日内改正，逾期不改的，每缺少一人，按照【 】元/天承担违约金。乙方进行专职质量管理人员变动（更换或调离）必须得到甲方现场代表事先同意并书面确认，否则按缺少人员承担违约金。

**3.2 本项目质量管理目标**

3.2.1 工程质量目标：合格、创【广东省建设工程金匠奖】工程

3.2.2 土建质量目标：【 / 】优质结构奖

3.2.3 钢结构专业目标：【 / 】奖

3.2.4 装饰装修目标：【广东省优秀建筑装饰工程奖】优质工程奖

3.2.5 安装专业目标：【 / 】奖

**第四条：甲方责任及义务：**

4.1 甲方负责施工现场工程质量的统一管理，负责监督检查乙方在工程质量控制过程中的一切活动。

4.2 甲方负责组织协调各单位在工程开工前，编制完成施工组织总设计及工程质量保证措施、创优策划、验收程序等，并进行现场指导。

4.3 甲方负责向乙方发放图纸、设计变更等。甲方为乙方提供每个楼层（按楼座或功能分区考虑）的标高、定位的基准点（线），乙方应严格按甲方提供的标高、定位的基准点（线）进行工程细部放线。

4.4 甲方在施工过程中，发现乙方不按设计图纸、施工方案、技术交底组织施工，违章操作，严重危害工程质量时，有权要求立即停止施工，并对乙方进行经济处罚；**情节严重的，甲方有权终止合同。**

4.5 经甲方质检员口头要求，或下发整改通知单后，未整改或整改后达不到合格标准的，甲方有权按照甲方项目部所制订的《工程项目质量奖罚管理规定》进行质量罚款，对质量管理较好的项目根据质量评比情况进行奖励，质量奖罚由甲方向乙方出具书面质量奖罚单。**对于甲方出具的罚款通知单，以罚款通知单下发之日为生效之日。**

4.6 甲方有权对乙方未经自检的工程拒绝验收，由此产生的费用由乙方自行承担。

**第五条：乙方的责任及义务**

5.1 乙方必须遵守甲方相关质量管理制度。

5.2 乙方在施工过程中必须严格按照设计图纸、现行有效规程、规范施工，工程质量必须达到本协议约定的质量目标。

5.3 在工程开工前，乙方须建立健全现场质量管理体系，并将质量管理体系、质量保证措施等报甲方确认备案。乙方备案质量管理人员必须与在现场质量管理人员相符，必须持证上岗。

5.4 乙方必须按照**甲方的“样板引路”制度**进行施工，任何分项工程施工前，乙方要先做好样板，经甲方、监理或建设单位验收批准后方可大面积施工，未经验收批准不得进行大面积施工；**无样板验收而擅自施工的分项工程，不计入乙方工程量。**

5.5 乙方班组进入现场施工前，乙方班组长必须对工人进行技术交底。乙方项目专业技术负责人自行组织对专项施工作业人员进行操作交底。内容应符合现行、有效的各类法规、规范及文件、甲方项目部技术质量要求，交底材料和内容应签字并交甲方项目部备案。

5.6 乙方在施工过程中必须严格按照施工组织设计及方案、技术交底施工，要随时接受政府、建设单位、监理、甲方的质量监督检查。

5.7 施工过程各阶段要严格执行自检、互检、交接检制度，逐道工序由操作和验收人员签字确认。乙方不按要求落实自检、互检、交接检制度并填报相应资料的，按照【 】元/次承担违约金。乙方不履行质量交接检查程序，擅自进行下一道工序施工的按照【 】元/次承担违约金。

5.8 工程的隐蔽工程、检验批等验收，乙方自检合格后，报甲方验收，乙方质检员、乙方技术人员参加验收，监理确认后签字。过程验收检验不合格时，甲方质检员行使否决权，检验验收不予通过。乙方要服从甲方质检员的意见组织返修，直至合格后，重新组织检验验收。

5.9 未经验收合格，不得擅自进入下道工序施工，否则，责令其拆除并无条件重新施工，所发生的费用及损失，均由乙方承担，并对相关人员进行罚款处理。

5.10 乙方必须配合甲方和监理工程师做好验收工作，及时处理验收过程中存在的问题。

5.11 工程实体在具备实测实量条件后一周内乙方应完成实测实量工作，并对工程实体实测实量数据进行统计，查找问题、分析原因和制定改进措施，逐步提高实测实量合格率。对连续三次实体质量实测实量合格率低于80%的乙方要被清理出场。

5.12 乙方在施工过程中，必须服从甲方的质量管理，按时参加甲方组织的质量检查和质量专题会议，接受甲方的质量罚款，并对质量问题按甲方的要求及时整改，直至达到合格标准；

5.13 如出现质量问题或严重缺陷，乙方要及时通知甲方，不得隐瞒，必须按处理措施或方案进行整改，严禁私自处理。

5.14 当甲方要求对已经隐蔽的工程重新检验时，乙方应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新覆盖或修复。

5.15 乙方符合甲方《工程项目质量奖罚管理规定》奖励条款的，有权获得奖励。

5.16 对于甲方不按协议或规范要求违章指挥，乙方有权拒绝进行施工。

5.17 材料、设备进场验收必须按照要求进行验收，严禁材料、设备未经验收而进场使用。乙方施工现场的检验、试验、测量器具应按有关规定使用、管理和校验，并建立台账报甲方现场技术管理部门备案，严禁使用未经鉴定或鉴定不合格的试检验及测量设备。

**第六条：违反规定的处罚细则**

6.1 违反建设工程强制性条文规定，每次处罚2000元。

6.2 不按设计图进行施工或擅自改变设计图纸施工的，处罚5000元/次。

6.3 违反施工方案、技术交底要求野蛮施工，处罚2000元/次。造成质量与安全隐患的按照5000元/次承担违约金，并且承担相应的经济损失。

6.4 分项工程（工序）未经验收而擅自进行下道工序施工的，处罚1000元/次。

6.5 未落实“三检”验收制度，处罚500元/次，未经自检合格报验的，处罚500元/次。

6.6 分包材料进场前必须按要求进行报验，未按程序报验或使用不合格材料的，罚款1000～5000元/次。

6.7 乙方违背合同约定，材料以次充好，检验弄虚作假，施工偷工减料，将不合格物资用于工程的按照5000-20000元/次承担违约金，并且承担相应经济损失。

6.8 未经事先书面同意擅自修补，隐瞒施工质量问题，处罚1000～2000元/处。

6.9 出现质量问题未及时按甲方要求进行整改或修复，处罚1000元/次。

6.10 不服从甲方及上级单位质量管理和要求，处罚2000元/次。

6.11 未按时参加甲方组织的验收和检查，处罚2000元/次。

6.12 对质量整改通知单必须在限定时间内整改及书面回复（回复附整改后照片），如不按要求整改或不落实整改，处罚500～2000元/次。

6.13 连续两次出现同种质量问题，每增加一次罚款金额增加1000～2000元（以甲方发出的质量整改通知单中存在的问题为准）。

6.14 施工样板未经确认而大面积施工或未按照要求进行样板施工的，处罚2000元。

6.15 未按规定对施工成品采取保护措施，根据损坏程度赔偿，并处罚500～1000元/处。

6.16 甲方发出的质量整改通知单，必须及时落实整改，如发现班组反应缓慢或者不落实整改，每次处罚500～3000元。

6.17 因质量原因出现以下情形的，乙方按照下述承担违约责任。

1、被建设单位、甲方公司及其上级单位质量检查通报排名倒数后两名的，乙方按照3000～5000元/次承担违约金。同一项目，被连续通报倒数后两名的，违约金加倍。

2、被建设单位投诉到公司及其上级单位主管部门的，乙方按照10000～50000元/次承担违约金。同一项目，半年期内连续被投诉，违约金加倍。

3、被新闻媒体曝光的，乙方按照20000～100000元/次承担违约金。

4、被政府主管部门行政处罚的，分包单位除按处罚金额交款外，另外按照罚款金额的两倍承担违约金。

5、被政府主管部门责令停工、限制投标以及降低资质的，乙方按照100000～500000元/次承担违约金。

6、被国家、地方政府建设主管部门在执法检查中典型通报，违反国家强制性标准，或质量较差造成恶劣影响的，乙方按照100000～500000元/次承担违约金。

6.18发生质量事故的，乙方按照下述承担违约责任。

1、特别重大质量事故

特别重大质量事故的直接责任人应依法追究其刑事责任及民事责任。乙方按照500000～1000000元/次承担违约金。

2、重大质量事故

重大质量事故的直接责任人应依法追究其刑事责任及民事责任。乙方按照100000～200000元/次承担违约金。

3、较大质量事故

较大质量事故的直接责任人应依法追究其民事责任，因事故造成人员死亡时应依法追究其刑事责任。乙方按照50000～200000元/次承担违约金。

4、一般质量事故

一般质量事故的直接责任人违约金额度不应低于事故直接经济损失的5%，亦不应低于100000元。乙方按照10000～50000元/次承担违约金。

**注：上述罚款行为视为乙方的违约行为，罚款视为乙方应支付的违约金，甲方可选择在当期工程款中扣除，也可在最终结算后在应支付乙方工程款中扣除。**

**第七条：**本协议作为附件与分包合同同时签订，自乙方于分包合同盖章之日起生效，乙方必须严格执行，由于乙方违反本协议而造成质量问题，由乙方承担经济损失。

**附件1****0 农民工工资委托支付协议**

**农民工工资委托支付协议**

**承包人（全称）：【（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

为保障工程建设顺利实施，保障农民工合法权益，现甲乙双方根据国家对农民工工资专项支付的相关要求，在公平公正、友好协商的基础上，就【琶洲西区 AH040109 地块项目精装修施工专业承包】项目农民工工资委托支付事宜签订本协议。

**1.实名登记与考勤管理**

1.1 甲方委派【 】为本工程劳资专管员（劳务管理员），全面负责劳务实名制工资管理。

乙方委派【 】（须与原合同授权委托书中**受委托人**保持一致）（身份证号【 】）为本工程项目劳资管理负责人，负责乙方农民工进退场信息登记、日常考勤、工资发放等劳务实名制工资管理工作。

1.2 乙方应向甲方提供如下资料并确保其真实性：农民工花名册、身份证原件及其复印件、工资卡信息（开户行和卡号）、合法劳动用工合同（或加盖乙方公章的复印件）、操作证件等资料。由甲方项目劳资专管员（劳务管理员）逐一核实、登记、建立基础信息，并办理进入施工现场的门禁（考勤）卡。

1.3乙方须对进入工程施工现场的农民工进行登记造册，注明工种、所在班组、工资标准等，并及时报甲方审核。

1.4 甲方应根据施工现场实际需要配备考勤刷卡系统。乙方需指派管理人员督导农民工刷卡（考勤）进出施工现场，并及时确认当期（月）考勤记录。由乙方项目劳资管理负责人对出勤统计确认，并经甲、乙双方会签，视为当日农民工出勤。乙方不确认或者延迟确认的，以考勤系统数据为准，乙方对此无异议。

**2.农民工工资发放管理**

2.1 乙方委托甲方通过《【琶洲西区 AH040109 地块项目精装修施工专业承包】项目农民工工资专用账户》代发农民工工资，承诺每月【 10 】日按时将上月施工班组及农民工本人签字确认（捺指印）的农民工工资清单报甲方项目部审核，农民工实名登记、工资金额、农民工个人银行卡申请资料等信息真实性、完整性、有效性由乙方负责。

2.2甲方农民工工资专用账户信息：以甲方财务部门发布的账户信息为准。

2.3 每月【30】日前，乙方须按劳动合同及相关约定，对照考勤记录，核算当期农民工工资（税后工资），并汇总造册，在农民工本人签字捺指印确认并由乙方项目劳资管理负责人签字并加盖公章后，提交甲方作为农民工工资发放依据。

2.4甲方根据本协议2.3条中乙方提供的农民工工资表计算出当期乙方应付农民工工资总额，乙方委托甲方通过项目农民工工资专用账户逐一向每名农民工的银行卡支付工资，乙方对此无异议。

如2.3条中所列当期农民工工资高于甲方当期应付款，甲方以当期应付款为限，不足部分由乙方支付，另有约定的按书面确认后的约定执行（应加盖甲方单位公章，仅由甲方人员签字、加盖甲方项目印章的对甲方不发生效力）。

当乙方与农民工有协议先支付一定比例的部分工资，最后按节点工期一次性结算时，乙方应将双方确认的书面协议，提交一份至甲方备案，甲方将以此为依据，按照双方确认的工资表和协商比例支付农民工工资。

2.5 甲方对支付的每笔工资，都要留存支付记录，并将支付信息传送给乙方核实。当期农民工工资发放结束后【15】天内，由乙方向甲方提供所有农民工工资全部发放完毕的确认书。逾期不确认，视为乙方默认当期农民工工资全部发放完毕，乙方无异议。

2.6 甲方支付到农民工个人银行账户，即视为乙方已收到相应款项，甲乙双方进行工程结算时，乙方应无条件予以认可。所支付的农民工工资从乙方每月工程进度款中扣除，并视为已向乙方支付相应工程款。

2.7 乙方承担其农民工工人相关税费（包括但不限于个人所得税、五险一金等）的代扣代缴义务，具体缴纳方式由乙方与农民工工人协商确定，由此引发的纠纷与甲方无关。

2.8乙方农民工工人退场应及时到甲方办理退场手续，在退还门禁卡和领用物资、结算当期工资等手续后方可退场。乙方应督促农民工办理退场手续。

**3.违约责任**

3.1 甲方未按照乙方项目劳资管理负责人确认盖章后的农民工工资表进行及时支付，由相关部门按规定进行处罚。

3.2 乙方须积极按本委托协议的约定，做好劳务用工合同签订、农民工信息收集更新、工资计量等工作，并对以上信息的真实完整性负责。因乙方伪造出勤信息、提供虚假身份信息套取、高估冒算农民工工资的，一经核实，乙方需按高估冒算部分金额的两倍向甲方承担违约金，该违约金从乙方剩余工程款中扣除，且该违约金不需经乙方同意或确认。

3.3 因乙方给甲方提供的资料不准确导致甲方代发工资超过或小于实际应代发工资，产生的相应后果由乙方承担。

3.4 因乙方不服从实名制管理致使农民工工人登记、考勤遗漏，导致农民工工资无法通过农民工工资专用账户发放，由乙方补发工资，产生的后果由乙方承担。

3.5 甲方依照本协议约定支付农民工工资后，若乙方与农民工因工资问题发生争议的，乙方应积极妥善处理，甲方有权敦促乙方及时解决相关问题，但不承担任何责任。

3.6 乙方应赔偿因此给甲方造成的损失（包括但不限于罚款、利息、律师费、诉讼费、甲方为处理相关事宜支出的合理费用等）。

**4.其他**

4.1 乙方须积极配合执行甲方及甲方上级单位制定的关于推动劳务实名制工资管理的各项制度和办法。

4.2甲乙双方对本协议及相关文件均负有保密责任，任何一方或其雇员或代理人获得的本协议及本协议所有资料和文件，未经甲方事先书面同意，不得对外透露或公开，并承诺在本协议终止后仍然有效。

本农民工工资委托支付协议作为分包合同的附件，具有同等法律效力，与合同同日生效。

**附件1****1 施工现场消防安全管理协议**

**施工现场消防安全管理协议**

**承包人（全称）：【（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

为了加强和规范施工现场消防安全管理，落实逐级消防安全责任制，依据《中华人民共和国消防法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部令第61号）等法律、法规，本着“谁主管，谁负责”的原则，就【 】工程消防安全管理等签订本协议书，双方应严格遵守和执行本协议书规定的权利、责任和义务，确保施工现场的消防安全。

**一、甲方的权利、责任和义务**

1.贯彻落实国家消防安全法规和总包的消防安全管理制度，总包单位对施工现场、生活区的消防安全负总责，对施工现场、生活区的消防安全进行全面管理、监督、检查和指导。

2.运用多种形式开展经常性的消防安全宣传教育，对现场所有人员每年至少进行一次消防安全培训，并有培训记录和登记；对采用新工艺、新技术、新材料或者使用新设备有火灾危险的，要对从业人员进行专门的消防安全教育和培训；对不接受培训、教育、考核或考核不合格以及经审查有其他不符合规定要求的人员，有权拒绝其进入施工现场或清退出现场。

3.建立健全各项消防安全管理制度和操作规程，并督促落实。明确逐级和岗位消防安全职责，确定现场各栋号、分包、外包单位和各职能部门、各工种和各区域、层段等各级别和岗位的消防安全责任人；建立健全施工现场各级消防安全组织机构和义务消防队组织；对重点工种人员如电气焊人员、防水作业人员进行登记，建立档案。

4.严格落实有关运用明火的管理制度，做到“四不动火”。施工现场动用明火，应当按照规定事先办理审批手续；用火操作前，须对乙方电气焊工作业人员以班组或分包为单位进行用火操作交底，对乙方填写的《动火作业审批表及动火证》，由甲方项目主管负责人审批签字，并开具当天动火证。开具动火证人员必须符合甲方公司管理手册要求，其

他人员代理应有书面委托；开具动火证时应严格把关，根据施工情况提出有针对性的防火措施。高层、外檐和孔洞周围作业，必须要求乙方和有关作业人员配备接挡工具，并在动火证上注明具体要求和措施。

5.负责对乙方在施工现场、生活区的用火、用电、使用易燃易爆化学危险物品、防水作业及材料存储进行审查、批准和监督、检查。做到工程内不设置宿舍和住人，不做仓库使用和存放易燃易爆化学危险物品可燃材料；对违章指挥、违规操作等违章、违纪行为进行制止、纠正，并按有关规定进行处理。

6.负责在施工现场、生活区、办公区内，按有关规定设置、配备相应的消防设施和灭火器材，设置消防应急疏散通道和指示标志；制定整体的灭火和应急疏散预案，并至少每半年进行一次演练。

7.定期召开施工现场安全会议，组织防火检查，督促落实火灾隐患整改；有针对性地部署做好施工各阶段的防火工作；协调和处理本施工现场的有关消防安全问题。

8.发生火灾，应及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。紧急情况下甲方有权调用乙方的相关人员及物资。

9.积极配合各级消防监督检查机关进行消防安全检查，参与对火灾事故的调查、处理。

**二、乙方的权利、责任和义务**

1.贯彻落实各级政府及相关部门有关施工现场消防安全的法规和总包的消防安全管理制度，对所属施工区域、生活区宿舍、办公区的消防安全管理负全面责任。

2.负责建立健全本单位的防火组织，明确消防安全责任人、消防安全管理人、义务消防队伍。负责在施工现场内，按有关规定设置、配备相应的消防设施和灭火器材，设置消防应急疏散通道和指示标志；按照甲方的要求提供施工人员花名册及特殊工种的证件复印件及有关资料，在本施工区域内，尤其是重点部位按规定配备相应的灭火器材，并保证灵敏有效。

3.电气焊等特种作业人员必须持证上岗。用火操作前，必须到甲方用火审批部门办理动火证，不得由他人代理。在操作中应确保高层、外檐和孔洞周围作业对电气焊割产生的火花、焊渣有接挡和封堵措施，并

避免与易燃危险性作业同时交叉进行；要清除周围易燃可燃物，配备灭火器材、灭火用水，设专人看火监护。禁止非焊工进行电气焊操作。

4.负责对本单位在施人员进行消防法规、制度、操作规程和施工现场火灾危险性教育；进行报火警、扑救初起火灾和自救逃生知识、技能教育。对施工现场采用的新工艺、新技术、新材料或使用的新设备必须了解、掌握其安全消防技术特性，经培训教育后方可上岗作业。在消防安全教育或安全活动中，可要求甲方提供帮助。

5.工程不准作为仓库使用，不准存放易燃、易爆化学危险物品和易燃可燃材料，不得在建设工程内设置宿舍。甲方指令乙方违反上述规定的，乙方有权拒绝。在建设工程外设置宿舍和库房的，禁止使用可燃材料做分割和围挡。严禁在宿舍内私接乱拉电线，严禁使用“热得快”、电饭锅、电褥子等大功率电热器具。乙方使用或存储易燃易爆化学危险品，应向甲方有关部门提出申请，经甲方批准和登记，并有可靠的防火安全措施后才准许使用和存储。

6.负责所在施工区域及所属生活区宿舍内的消防安全管理，制定消防应急预案，保证所施工区域内的消防设施、器材等配置到位、完好无损、灵敏有效，确保消防应急通道畅通，并有权拒绝甲方违反消防安全法规的指令。

7.落实日检及周检要求，进行自我防火安全检查，及时制止、纠正各种违章用火、用电和违章操作行为，在防火安全检查中发现的消防隐患及问题，应及时整改或采取必要的安全措施，并及时通报甲方有关部门共同协商解决，消除消防隐患。

8.积极配合、服从各级消防机关、部门及甲方消防安全监督、检查和管理，对于查出的防火安全问题及时进行整改，并将整改情况书面报甲方备案。

9.发生火灾事故，立即向甲方报告，并迅速组织扑救，事后积极协助有关部门进行调查，迟报或隐瞒不报造成严重后果的，要承担相应责任。

10.因乙方责任造成火灾事故，导致甲方或第三方人身伤亡和经济损失的，乙方承担全部经济损失和法律责任。

**三、补充条款**

补充条款如下：

乙方认真执行甲方项目部的消防要求，如有违反规定的按甲方安全奖罚制度处罚。

本协议作为合同一部分，自合同签订之日起生效，到退场协议终止。

**附件12 施工现场临时用电安全管理协议**

**施工现场临时用电安全管理协议**

**承包人（全称）：【（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司】（以下简称甲方）**

**分包人（全称）：【 】（以下简称乙方）**

为了确保施工现场临时用电安全，防止触电事故的发生，依据《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程施工现场供用电安全规范》（GB50194-2014）、《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46—2005）、《建筑施工安全检查标准》（JGJ59—2011）等有关规定，就【琶洲西区 AH040109 地块项目精装修施工专业承包】工程施工现场临时用电安全制定本协议书。甲方和乙方应当按照各自职责，对临时用电进行监督管理，严格遵守本协议书规定的权利、责任和义务，保障施工现场临时用电安全。

**一、甲方的权利、责任和义务**

1.贯彻落实国家施工现场临时用电的有关规定。负责对施工现场临时用电进行全面监督、管理，并对施工现场临时用电进行安全检查和指导。

2.审阅乙方临时用电申请，并把乙方临时用电安全技术措施和电气防火措施进行备案。

3.负责提供施工电源，并把施工电源送到符合安全标准的二级配电箱。并对乙方的使用情况进行监督检查。

4.向乙方提供电源时，应与乙方办理交接验收手续。

5.按照有关临时用电标准对乙方的临时用电设备、设施进行监督和检查。发现乙方在临时用电中存在隐患必须责成乙方予以整改，并监督整改落实情况。

6.对乙方特种作业人员的花名册、操作证复印件及培训记录进行存档备案。未经安全生产教育培训和无证人员，不得允许上岗作业。

**二、乙方的权利、责任和义务**

1.严格执行国家施工现场临时用电的有关技术规范和安全操作规程，对施工区域内自行管辖的临时用电负全面管理责任。

2.向甲方提供书面的临时用电申请。设备设施需要增容时，必须重新办理用电申请手续。

3.保证二级配电箱以下管辖区域内各种用电设备、设施完好，临时用电设施和器材必须使用正规厂家的合格产品，严禁使用假冒伪劣等不合格产品。加强日常检查与维护保养工作，严禁各种机电设备带病运行，保证临时用电符合有关安全用电标准。

4.执行临时用电安全技术交底制度，对施工区域内自行管辖的操作人员进行临时用电安全技术交底，避免违章指挥、违章操作和误操作，确保安全用电。

5.在使用甲方提供临时电源时，对不符合临时用电标准的电源，对甲方提出整改意见。有权拒绝在不符合临时用电标准的电源上拉接电源。对甲方在安全检查中提出的关于临时用电方面存在的问题或隐患，必须按要求认真落实整改。

6.配置满足施工需要的特种作业人员，对特种作业人员进行上岗前的职业技能、安全生产等方面的培训，未经安全生产教育培训及培训不合格和无证人员，不得上岗作业。特种作业人员必须依照有关规定持证上岗。向甲方提供特种作业人员花名册、操作证复印件和培训记录。

7.现场发生触电事故时，经主管部门鉴定属于乙方因违反上述协议和违章指挥、违章操作，对提供的电源线路设施未经甲方事先书面同意擅自拆、改、接，不服从甲方管理造成事故的，由乙方负全责。

**三、争议解决方式**

当甲、乙双方发生争议时，可以通过甲、乙双方上级主管部门协商解决。

**四、双方有关未尽事宜补充条款**

补充条款如下：乙方所有进入现场配电设备、设施（配电箱、电缆线、电器配件）等，必须报甲方项目部物资部、安全部验收，未经验收合格严禁使用。

本协议作为合同一部分，自合同签订之日起生效，到退场协议终止。

**附件13 承诺书**

**承 诺 书**

【广州海珠城发文化产业投资有限公司】：

我公司参加贵司【琶洲西区 AH040109 地块项目精装修施工专业承包】工程投标并已中标，为更好地完成合同约定的工作内容，我公司承诺如下：

1.我公司严格执行国家、当地政府部门的法规、政策及总承包单位规章制度，依法进行用工管理，不搞挂靠和接受挂靠，不使用小包工队伍和未培训的社会闲散人员。

2.依法与劳动者本人签订书面劳动合同，明确双方的权利和义务，并经双方签字（章）认可，合同文本同时报甲方项目部备案。

3.我公司对员工实施实名制管理，做好工人的基本信息采集和考勤工作，并及时报总包项目部。

4.我公司使用劳务工人保证做到先培训，后上岗，持证上岗。

5.按时足额发放工资（包括现场施工工人及劳务用工、农民工等所有用工，以下均简称“员工工资”），不管在任何情况下，决不拖欠员工工资，每次发放员工工资经员工本人签字。

6.接受贵司的监督与管理。执行贵司对用工和员工工资支付的相关规定，按时足额缴纳员工工资保障基金，做好员工工资支付工作。并将员工工资支付情况统计表报送总承包方。

7.在有条件的地区，委托总承包方在银行开设“工资专户”，建立工资卡，由银行代发员工工资，将员工工资直接打入员工个人卡中，并接受总包方对“工资专户”资金使用情况的监督管理。

8.发生资金矛盾时，无条件先行支付员工工资。

9.若拖欠员工工资，贵司有权直接终止分包合同，并按照分包合同的约定承担违约金。

10.我公司严格遵守总承包方安全管理规章制度，履行安全生产协议，做好劳务工人安全教育培训工作，接受贵司安全生产监督检查并承担相应的责任。

11.我司根据贵司要求，进入施工现场的所有人员，按照总承包方规定要求，按照实名制要求做好基本信息采集工作，办理门禁卡，无门禁卡的人员，贵司有权拒绝其进入施工现场。

12.在合同实施过程中因建设单位、政策性因素、不可抗力、瘟疫等其他原因造成工程停建、缓建或工期延后，我公司不向贵司提出索赔。

13.我公司从贵司收取的工程款首先支付工人工资，并每月将发放的劳务人员工资回执单上报贵司，如每月不按时上报，贵司可不支付下月工程款。如果出现我方范围内农民工、供货商经济纠纷事件干扰贵司正常工作或相关部门要求贵司解决，我方将及时解决，如半天内未解决，在第三方证明下或相关政府部门要求下，贵司可直接代为垫付，由此发生的费用贵司可直接自应支付我司的款项中扣除，并且按垫付数额的2倍由我司向贵司支付违约金。

14.我公司具有完成合同所有内容的垫资能力，如贵司对我公司付款不及时，我公司表示谅解，并承诺继续施工，不向贵司索赔任何费用。

15.本合同履行过程中，若由于现场实际情况、贵司或建设单位要求，需要抢工或提前完工的，我公司积极配合，不以费用未确定等任何借口拒绝或拖延执行；若我公司施工能力无法满足前述要求，贵司有权组织其他单位代我公司完成，我公司将提供配合并承担由此产生的费用（包括但不限于代为完成部分工程款（该部分工程款由贵司直接与代为完成者直接结算，我公司对结算结果完全予以认可）及贵司管理费等），此费用由贵司从我公司工程款中扣除。

特此承诺。

承诺单位（签字盖章）：

年 月 日

**附件14 施工总承包管理配合协议**

施工总承包管理配合协议

发包人： 广州海珠城发文化产业投资有限公司

施工人：（主）中铁建工集团有限公司（成）中铁（广州）投资发展有限公司

分包人：

为明确本工程的各方在施工总承包管理，配合服务方面的责

任、权利和义务，特签订本合同，各方遵守执行。

1、项目简介

1.1 项目情况：

琶洲西区AH040109地块项目总用地面积为8242平方米，总建筑面积为14572.16平方米。建筑高度24米。拟新建文化设施用房、商业用房，展厅、便利店、平价餐饮、书店、咖啡厅、充电桩、公共厕所等。具体以施工图纸及相关技术资料为准。

1.2 发包人： 。

1.3 专业工程情况： 。

2、发包人的责任

2.1 与项目施工方（包括承包人、分包人）签订施工合同（或材料设备采购合同），履行合同中的各项责任。

2.2 按合同履行各项权利和义务。

2.3确定处理各方的关系。

3、发包人的权利

3.1 按合同规定，对施工质量、进度、工程造价、安全、文

明施工进行控制，进行合同管理，履行合同中的各项权利。

3.2 处理解决各方的关系。

4、承包人的责任

4.1承包人应依据施工总承包合同及专业分包合同，开展总承包管理工作，包括报批报建、采购、施工、调试、验收和试运行全过程的质量、安全、成本及进度等全方位的策划、组织实施、控制与收尾等，既包括对分包人的管理、沟通与协调，也包括与发包人、设计单位、监理单位、政府相关职能部门之间的配合沟通与协调。

4.2承包人需统筹各方资源，实行一体化管理，降低建设成本，提高工程效率，充分利用内外协调机制，实现项目的各项目标。

5、承包人的权利

5．1 在总承包合同范围对分包人施工进度管理的监督、检查和管理权。包括对分包人专业工程实际进度是否满足计划进度的意见权。

5．2 施工现场所有临时设施调配权。

5．3 施工场地(包括人员、材料、设备、机械、环境)的管理

权。

5．4 工地文明施工和安全生产监督、检查和管理权。

5．5 产品保护或照管的监督、检查和和管理权。

5．6 对分包人的工程款支付申请的建议权：分包人的工程进度款需经 承包人加具建议意见，发包人根据承包人的建议意见、监理单位、造

价管理单位的审核意见，最终确定进度款支付额。

5．7 对分包人的施工组织设计的审核权，修改建议权。

5．8 对分包人工程竣工验收的验收意见建议权。

5．9 对分包人所有竣工资料的审核和管理权。

6、分包人的责任

6．1 履行发包人与分包人、承包人与分包人签订协议中的各项责任。

6.2 接受并服从承包人对专业工程的计划、进度、施工场地、工地文明施工和安全生产、产品保护或照管、竣工资料的管理。协助承包人对自已施工区域的场地做好管理配合工作。

6.3 接受承包人对专业工程的施工进度、文明施工和安全生产、 产品保护或照管的检查或监督，当承包人提出建议时，应及时洽商及解决。

6.4 接受承包人对专业工程的进度款支付的加具意见。

6．5 按施工总承包合同和分包合同的要求，向承包人提交有关资料，承包人提出修改意见后应及时协商或修改。

6.6 分包人进场后须与承包人签订安全生产和临时用水用电等协议。

6.7 分包人必须无条件配合承包人开展广东省建设工程金匠奖创优及绿色建筑二星级认证工作。

6.8 分包人必须无条件配合承包人进行安全文明施工工地创优，达到“广州市建设工程安全文明绿色施工标准化示范工地、广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”。

6.9 分包人必须严格遵守发包人与承包人签订的施工合同中，有关总 承包管理配合服务管理办法的相关条款。

7、分包人的权利

要求分包人按承包人、分包合同履行相关责任和义务。

8、争议的解决

8.1 若承包人和分包人对于施工总承包管理或配合工作出现争议，

首先由监理单位协调解决。

8.2 若仍不能解决，提交总监理工程师裁决，相关单位必须无

条件先执行裁决。

8.3 若对该裁决仍有异议，持有异议的单位可向监理单位提出，但必须执行相关裁决内容，不影响项目的建设，待项目通过竣 工验收后，持有异议单位就争议问题可再向发包人提出并进行洽商，洽商不成功，可向工程项目所在地人民法院起诉。

9、本协议一式壹拾叁 份，发包人执 肆 份，承包人执伍份，分包人执 肆 份。

10、本协议签订地点为广州市，签订时间为 年 月 日

**附件15 第三方合规承诺函**

本人/我企业\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（请填写第三方姓名或名称）为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（简称“公司”）（请填写中铁建工集团有限公司或其所属单位名称）的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（请填写第三方身份，如代理人、顾问、咨询服务提供商、代表、分销商、承包商、分包商、供应商、合资伙伴和其他第三方等）。本人/我企业向公司声明并保证如下：

一、本人/我企业熟悉并理解联合国反腐败公约、多边金融机构诚信合规要求、中国、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（提供服务所在国名称）和公司的反腐败、公平竞争、投标和采购方面的有关法律法规，并将在遵守上述法律的前提下履行职责。

二、本人/我企业被告知公司的合规要求，熟悉并理解在为公司提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（请填写服务内容）时，同意遵守公司的合规要求。

三、本人/我企业承诺严格遵守多边金融机构诚信合规要求，在开展业务过程中严禁任何人从事任何腐败、欺诈、共谋、胁迫等多边金融机构禁止的可制裁行为。

四、本人/我企业过去没有，将来也不会直接或间接向公务人员提供、承诺、安排、支付任何资金、礼品或便利，从而影响公务人员公正履行公务职责，帮助本人/我企业获得不当利益。

五、本人或我企业或我企业的关联实体，其高管、员工，均未因腐败、欺诈、共谋、胁迫，或因触犯法律，在本国或外国接受刑事调查，或被采取民事或刑事强制措施。

六、本人/我企业向公司提供服务不会违反本人/我企业对其他客户的承诺，包括但不限于与其他客户签订的保密协议或排他协议。

本人/我企业承诺，一旦本声明不再准确完整，将立即通知公司，并提交补充最新情况的报告。

签字：

职位：

盖章：

日期：

**填写说明：**

1.凡第三方（包括但不限于代理、顾问、咨询师、代表、经销商、承包商、分包商、供应商、合资伙伴和其他第三方等）参与中铁建工集团有限公司总部各部门及所属各单位开展的招投标、合同签订等业务合作时，均需签署本《第三方合规承诺函》。

2.采用招标方式开展的业务事项，应将《第三方合规承诺函》作为招标文件的附件资料，要求各投标主体随投标资料签署并提交，在签约阶段无需重复提交。对无需招标程序的其他业务事项，应在签约阶段单独提交《第三方合规承诺函》或作为合同附件同时签署。

3.同一主体与公司签订补充协议时，无须重复签署本《第三方合规承诺函》。同一主体在同一时间与公司签订多份合作协议的，每一份合作协议签订时，该第三方主体均应单独签署对应每一份合作协议的《第三方合规承诺函》。

4.本《第三方合规承诺函》所称“公务人员”包括但不限于下列含义：（1）政府的官员、雇员、代表以及代表政府或者经公共权力授权行事的人士；（2）国际组织的官员、雇员和代表；（3）行使公共权力的官员、雇员、代表，或皇室成员；（4）公共企业人员，即政府直接或间接控制或施加决定性影响力的企业的官员及雇员。

5.本《第三方合规承诺函》所称的“腐败”是指直接或间接地提供、给予、接受或索取任何有价值的东西，以不正当地影响另一方当事人的行动。

本《第三方合规承诺函》所称的“欺诈”是指故意或鲁莽地误导或企图误导一方当事人获得金钱、其他利益或逃避义务的任何作为或不作为，包括虚假陈述。

本《第三方合规承诺函》所称的“共谋”是指两方或多方当事人之间旨在实现不正当目的的安排，包括不正当地影响另一方当事人的行动。

本《第三方合规承诺函》所称的“胁迫”是指直接或间接的手段削弱、损害、威胁，以便不正当地影响一方当事人的行动。

6.填写后，请删除标红文字；打印时，须一并打印填写说明，作为承诺函的组成部分。

履约担保书(格式)

开证日期： 年 月 日

致：\*\*\*\*有限公司

本担保函为贵公司与 （以下简称“分包人”）于 年 月 日就\*\*\*\*项目\*\* 工程（以下简称“\*\*\*工程”）而签订的 号合同提供履约保证金。

本行—— 银行（以下简称“担保银行”）无条件地、不可撤销地保证本行、本行的继承人及受让人见索即付地向贵方承担支付总额不超过人民币(大写) .元整的责任。

兹本行郑重承诺如下：

1. 当分包人未能忠实履行所有合同文件中的任何约定或双方此后一致同意的修改、补充和变动，包括更换或修补贵公司认为有缺陷的分部分项工程或货物（以下简称违约）时，只要贵公司向本行发出关于承包人违约的书面通知，本行就立即按贵公司在通知中规定的方式和数额，向贵公司支付不超过上述累计总额的金额。
2. 本履约保证金项下的任何支付均是净值，并且是免税的。无论任何人均不能以任何理由从本保证金中扣减任何现有或未来的税费、关税、费用或其他任何款项。
3. 本担保函已规定了本行无条件的、不可撤销的直接义务。今后，任何对合同条款的修改、或贵公司对承包人在时间上的宽限、或贵公司对承包人在其他方面的任何宽容和让步均不能解除或免除本行在本担保函项下的责任。
4. 本担保函在 年 月 日前完全有效。
5. 本担银行与分包人的法定代表人在此签字并加盖单位公章，以资证明。

担保银行：（盖章） 分包人：（盖章）

法定代表人： . 法定代表人： .

 (签字、盖章) (签字、盖章)