

越秀区越秀南 AD013907 地块项目  
4#楼精装修工程施工专业承包合同



发包人：

承包人：

合同编号：

成立日期：2023 年 月 日

签约地点：广州市

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：\_\_\_\_\_

承包人（全称）：\_\_\_\_\_

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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：越秀区越秀南AD013907地块项目4#楼精装修工程施工专业承包项

目名称：越秀区越秀南AD013907地块项目

工程地点：广州市越秀区越秀南路

工程立项批准文号：穗发改城备【2020】18号

工程投资项目代码：2020-440104-70-03-039555

资金来源：自筹资金

### 二、工程承包范围

依据招标文件、招标图纸（包括技术要求）、工程量清单及有关资料及说明，对越秀区越秀南AD013907地块项目4#楼进行精装修施工，主要包括但不限于：4#楼公共区域[负一~负五层电梯厅及前室（含合用前室）、首层入户大堂、三层~二十三层公共区域（包括：公共走道、电梯厅、楼梯前室、合用前室）]及住宅套内（含入户门及所有户内门）的建筑装饰装修、电气、给排水等各专业工程及材料检测、各项专项检测及验收工作。招标文件内所说明及/或招标期间所增减及/或乙方所确认的工程内容、所有在合同文件中、深化设计及工程施工设计图中所提到和反映的工作。具体承包范围包含但不限于下述工作内容：

（1）公共区域及住宅套内装饰装修工程：按图纸要求完成地面、墙

面及天花的装修，包含天、地、墙的所有装饰装修的施工内容。住宅套内装饰装修工程从入户门开始的天、地、墙（包括阳台顶棚、阳台地面、阳台地脚、阳台晾衣架等）在本合同范围内；墙面抹灰（含挂网）、楼面隔声砂浆、卫生间砌筑均不在本合同范围。

（2）门窗工程：入户门、所有户内门，包含门套、门扇、门锁、五金等，以及所有门洞口周边装饰收口等均在本合同范围；外墙门窗、公区防火门、设备房门、管井门、阳台推拉门、所有栏杆工程及所有百叶工程不在本合同范围。

（3）厨房、卫生间包含：橱柜、洗手台（盆）、镜子（如有）、洁具、龙头、淋浴器的供货及安装。

（4）外立面工程：不在本合同范围内。

（5）防水工程：卫生间（总包施工范围外）的二次防水、阳台、厨房、入户花园等防水工程在本合同范围内。

（6）电气工程：户内部分从户内配电箱（不含户内配电箱）出线至各用电末端的线缆敷设、末端设备安装，包含线缆、开关插座、灯具、墙地面开槽及修补、墙地面开孔等所有施工内容。公共区域部分（楼梯间、水井、强弱电井除外）从层间配电箱（不含层间配电箱）出线至各用电末端的线缆敷设、末端设备安装，包含线缆、开关插座、灯具、墙地面开槽及修补、墙地面开孔等所有施工内容（消防报警、应急照明除外）。总承包单位按设计单位出具的电气专业图纸（含二次电气图）负责预埋及后埋管（不穿线）至末端开关盒（不含面板），包含墙地面预埋及后埋管时需开槽、开孔、修补等施工内容。

（7）室内给排水工程：室内的排水管、给水管道（主立管支管由总承包单位按图纸预留、阀门后由承包人负责），包括管道接驳至排水口和给水点、安装龙头、阀门、淋浴组合、座便器、洗手盆、洗菜盆、地漏（含卫生间、阳台、入户花园、厨房等所有地漏）、墙地面开槽及修补、

墙地面开孔、封堵、保压、试验等所有给排水施工内容均在本合同范围内。

(8) 防雷工程：总包单位在卫生间预留等电位连接点，安装等电位连接端子箱，承包人按图纸完成卫生间洁具至等电位盒的线管及电线，将所有金属洁具、电器接地至等电位盒。

(9) 消防工程：不在本合同范围内。

(10) 燃气工程：不在本合同范围内（需配合燃气公司完成燃气表安装，对已完成的燃气管道及成品进行保护）。

(11) 弱电工程：包含住宅户内弱电箱（不含）出线至末端的线缆敷设、末端设备安装，包含线缆、插座面板、手动紧急按钮等及墙地面开槽及修补、墙地面开孔等所有施工内容；弱电箱及箱内路由器、配线架及模块、可视对讲室内机、公区弱电等不在本合同范围内。本合同不包含网络开通。

(12) 电梯工程：承包人在进场后需对原轿厢进行全面保护，确保能够满足装修施工期间发包人及电梯公司提出的保护要求，同时承包人需对每部电梯配置一位清洁人员，在装修期间对电梯轿厢、地坎进行保洁，上述事宜所发生的费用均由承包人承担。电梯轿厢的二次装修不在本合同范围内。

(13) 暖通工程：不在本合同范围内。

(14) 承包人负责完成因其施工对主体工程造成损坏的相关修复工作。

(15) 二次搬运、保管、安装及直至移交物业（或营销）前的产品保护等相关工作均由承包人承担，产品保护标准按相关要求执行。

(16) 场地清洁：交付前的开荒及场地保洁工作。

(17) 上述工程的材料供应、施工、竣工验收、保修期等一切按施工图、招标文件和工程规范、标准所要求的全部内容以及负责协调管理

发包人另行分包的其他单位的所有工作以及相关的协调配合工作等。

(18) 承包人对本工程所有图纸所示范围内或非自己承包范围内的装饰装修（含水电安装等）工程开展施工承包的施工、管理、协调和配合等工作。

(19) 热水器、油烟机、燃气灶、空调、衣柜、书柜、酒柜、玄关柜等软装不在本合同范围内。

(20) 承包人需根据装修图纸对以下内容进行深化设计，主要包括但不限于：

- a. 入户门、室内门的深化设计；
- b. 厨房灶台、洗手台（如有）的深化设计；
- c. 橱柜（如有）、卫浴柜（如有）等各类柜体的深化设计；
- d. 不锈钢等金属构件的深化设计。

承包方式：由承包人包深化设计、包施工、包材料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包措施费、包检验检测、包调试、包报批、包验收、包培训、包移交、包质保、包成品及半成品保护等。按招标文件和本合同规定的范围以综合单价包干，措施项目费综合合价包干。绿色施工安全防护措施费按照《广州市建筑工程安全生产措施管理费管理办法》及《广东省住房和城乡建设厅关于建筑工程绿色施工的管理办法（暂行）》（粤建质〔2016〕242号文）的规定）执行（如有新版本颁布，则按最新版本执行）。

### 三、合同工期

本工程总工期为 141 日历天。计划 2023 年 5 月 1 日进场施工，2023 年 9 月 18 日完成施工取得装饰装修工程验收报告。（具体开工日期以发包人或总监理工程师发出的开工令为准）。工程竣工日期以获得建设行政主管部门出具的《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》所载明的验收日期和完成本期所有工程施工达到交付标准的日期中时间靠后的

日期为准。以上工期已充分考虑各种形式的雨雪、冰雹、大风、停水、停电、疫情、节假日、重大活动、中高考期间交通管制、扰民、道路施工影响等不利因素，并已考虑承包人与总承包人、其他承包单位之间的配合时间（已包括材料订货时间、施工工序之间的交叉配合及场地移交时间等原因），承包人不得以上述因素申请工期的延长。承包人已到工地考察并充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制、爬架或吊栏施工设置及任何其他足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不被批准。

发包人根据工程实施情况，有权对本合同工程工期（包括关键节点工期和竣工日期）进行适当调整，承包人必须采取一切有效措施保证竣工日期，不得延误，并不得要求另行增加费用；如不能按经发包人批准或下达的计划完成任务，承包人须承担逾期违约责任。

**四、工程质量标准：**工程质量符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）有关要求，达到一次验收合格。

执行国家最新颁布《建筑工程施工质量验收统一标准》及相应配套的各专业验收规范等。质量要求：工程质量符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）有关要求、现行工程质量验收标准达到质量一次竣工验收合格，并符合施工图纸要求和国家、行业有关标准。

**五、安全、文明施工目标：**杜绝一般事故等级以上的伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零。

**六、绿色建筑目标：**本项目按照绿色施工最新标准执行，不低于绿建1星标准建设。

**七、合同价款(中标总价)**

合同总价（即中标价）（大写）\_\_\_\_\_，（小写）：\_\_\_\_\_元；不含税总价为人民币\_\_\_\_\_元，税款为人民币\_\_\_\_\_元，税率为9%。

上述税款按《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税率的通知（建办标函[2019]183号文）》、《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标函[2019]819号）增值税税率9%计取规定，采用一般计税方法计算，如遇国家税务政策法规变化，合同不含税价款部分保持不变，税款部分按相关规定进行调整。除本合同另有约定外，发包人及广州市城悦房地产开发有限公司（以下简称“项目业主”）无需另行向承包人支付其它任何费用。承包人需缴纳的一切税费，均由承包人承担。

本合同以人民币为报价和结算货币。如中标承包人为联合体的，本合同直接责任主体为联合体主企业，联合体成员企业承担连带责任。

本合同所涉及的其他款项也全部为含税价。

#### 八、组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序按本合同第三部分《专用条款》第一条第2点规定执行。

九、本协议书有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

十、承包人向发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。

十一、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式办理支付合同价款及其他应当支付的款项的手续，由项目业主支付相应款项。

#### 十二、合同生效

合同订立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

合同订立地点：广东省广州市

本合同一式拾贰份，发包人执陆份，承包人执陆份，经双方法定代表人签字并加盖公章后生效。投标报价书另册，作为本合同的分册，与本合同具有同样的法律效力，报价书未详之处见承包人的投标文件。

发包人：

名称：

法定代表人或授权代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期： 年 月 日

承包人：

名称：

法定代表人或授权代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期： 年 月 日

## 第二部分 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：

1.1 通用条款：是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立，通用于建设工程施工的条款。

1.2 专用条款：是发包人与承包人根据法律、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。

1.3 发包人：指在协议书中约定，具有工程发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。

1.4 承包人：指在协议书中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.5 项目业主：是指项目审批、核准或备案文件中载明的单位。本合同指“广州市城悦房地产开发有限公司”。

1.6 项目经理：指承包人在专用条款中指定的负责施工管理和合同履行的代表。

1.7 设计单位：指项目业主委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。

1.8 监理单位/监理人：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。

1.9 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表，其具体身份和职权由发包人承包人在专用条款中约定。

1.10 工程造价管理部门：指国务院有关部门、县级以上人民政府建

设行政主管部门或其委托的工程造价管理机构。

1.11 工程：指发包人承包人在协议书中约定的承包范围内的工程。

1.12 合同价款：指发包人承包人在协议书中约定，由项目业主向承包人支付承包人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。

1.13 追加合同价款：指在合同履行中发生需要增加合同价款的情况，经发包人、项目业主确认后按计算合同价款的方法增加的合同价款。

1.14 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人、项目业主或承包人承担的经济支出。

1.15 工期：指发包人承包人在协议书中约定，按总日历天数（包括法定节假日）计算的承包天数。

1.16 开工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人开始施工的绝对或相对的日期。

1.17 竣工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人完成承包范围内工程的绝对或相对的日期。

1.18 图纸：指由发包人提供或由承包人提供并经发包人批准，满足承包人施工需要的所有图纸（包括配套说明和有关资料）。

1.19 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。

1.20 书面形式：指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.21 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。

1.22 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。

1.23 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.24 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。时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

## 2. 合同文件及解释顺序

2.1 合同文件应能相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 本合同专用条款
- (4) 本合同通用条款
- (5) 招标文件（包括补充、修改、澄清文件、答疑纪要、工程量清单及总说明等）
- (6) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等）
- (7) 标准、规范及有关技术文件
- (8) 双方确认的施工图纸
- (9) 已标价的工程量清单
- (10) 合同附件

合同履行中，发包人承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

2.2 当合同文件内容含糊不清或不相一致时，在不影响工程正常进行的情况下，由发包人承包人协商解决。双方也可以提请负责监理的工程师作出解释。双方协商不成或不同意负责监理的工程师的解释时，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

### 3. 语言文字和适用法律、标准及规范

#### 3.1 语言文字

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

在少数民族地区，双方可以约定使用少数民族语言文字书写和解释、说明本合同。

#### 3.2 适用法律和法规

本合同文件适用国家的法律和行政法规。需要明示的法律、行政法规，由双方在专用条款中约定。

#### 3.3 适用标准、规范

双方在专用条款内约定适用国家标准、规范的名称；没有国家标准、规范但有行业标准、规范的，约定适用行业标准、规范的名称；没有国家和行业标准、规范的，约定适用工程所在地地方标准、规范的名称。发包人应按专用条款约定的时间向承包人提供一式两份约定的标准、规范。

国内没有相应标准、规范的，由发包人按专用条款约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经发包人认可后执行。发包人要求使用国外标准、规范的，应负责提供中文译本。

本条所发生的购买、翻译标准、规范或制定施工工艺的费用，由发包人承担。

### 4. 图纸

4.1 发包人应按专用条款约定的日期和套数，向承包人提供图纸。承包人需要增加图纸套数的，发包人应代为复制，复制费用由承包人承担。发包人/项目业主对工程有保密要求的，应在专用条款中提出保密要

求，保密措施费用由项目业主承担，承包人在约定保密期限内履行保密义务。

4.2 承包人未经发包人同意，不得将本工程图纸转给第三人。工程质量保修期满后，除承包人存档需要的图纸外，应将全部图纸退还给发包人。

4.3 承包人应在施工现场保留一套完整图纸，供工程师及有关人员进行工程检查时使用。

## 二、双方一般权利和义务

### 5. 工程师

5.1 实行工程监理的，发包人应在实施监理前将委托的监理单位名称、监理内容及监理权限以书面形式通知承包人。

5.2 监理单位委派的总监理工程师在本合同中称工程师，其姓名、职务、职权由发包人承包人在专用条款内写明。工程师按合同约定行使职权，发包人在专用条款内要求工程师在行使某些职权前需要征得发包人批准的，工程师应征得发包人批准。

5.3 发包人派驻施工场地履行合同的代表在本合同中也称工程师，其姓名、职务、职权由发包人在专用条款内写明，但职权不得与监理单位委派的总监理工程师职权相互交叉。双方职权发生交叉或不明确时，由发包人予以明确，并以书面形式通知承包人。

5.4 合同履行中，发生影响发包人承包人双方权利或义务的事件时，负责监理的工程师应依据合同在其职权范围内客观公正地进行处理，一方对工程师的处理有异议时，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

5.5 除合同内有明确约定或经发包人同意外，负责监理的工程师无权解除/免除本合同约定的承包人的任何权利与义务。

5.6 不实行工程监理的，本合同中工程师专指发包人派驻施工场地履行合同的代表，其具体职权由发包人在专用条款内写明。

## 6. 工程师的委派和指令

6.1 工程师可委派工程师代表，行使合同约定的自己的职权，并可在认为必要时撤回委派。委派和撤回均应提前 7 天以书面形式通知承包人，负责监理的工程师还应将委派和撤回通知发包人。

工程师代表在工程师授权范围内向承包人发出的任何书面形式的函件，与工程师发出的函件具有同等效力。承包人对工程师代表向其发出的任何书面形式的函件有疑问时，可将此函件提交工程师，工程师应进行确认。工程师代表发出指令有失误时，工程师应进行纠正。

除工程师或工程师代表外，发包人派驻工地的其他人员均无权向承包人发出任何指令。

6.2 工程师的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给项目经理，项目经理在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，工程师可发出口头指令，并在 48 小时内给予书面确认，承包人对工程师的指令应予执行。工程师不能及时给予书面确认的，承包人应于工程师发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求。工程师在承包人提出确认要求后 48 小时内不予答复的，视为口头指令已被确认。

承包人认为工程师指令不合理，应在收到指令后 24 小时内向工程师提出修改指令的书面报告，工程师在收到承包人报告后 24 小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知承包人。紧急情况下，工程师要求承包人立即执行的指令或承包人虽有异议，但工程师决定仍继续执行的指令，承包人应予执行。因指令错误发生的追加合同价款和给承包人造成的损失由项目业主承担，延误的工期相应顺延。

本款规定同样适用于由工程师代表发出的指令、通知。

6.3 工程师应按合同约定，及时向承包人提供所需指令、批准并履行约定的其他义务。由于工程师未能按合同约定履行义务造成工期延误，项目业主应承担延误造成的追加合同价款，并赔偿承包人有关损失，顺

延延误的工期。

6.4 如需更换工程师。发包人应至少提前 7 天以书面形式通知承包人，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. 项目经理

7.1 项目经理的姓名、职务在专用条款内写明。如无特殊情况，项目经理不得更换，否则承包人须按专用条款约定承担违约责任。

7.2 承包人依据合同发出的通知，以书面形式由项目经理签字后送交工程师，工程师在回执上签署姓名和收到时间后生效。

7.3 项目经理按发包人认可的施工组织设计（施工方案）和工程师依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与工程师联系时，项目经理应当采取保证人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 48 小时内向工程师送交报告。责任在发包人或第三人，由项目业主承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在承包人，由承包人承担费用，不顺延工期。

7.4 承包人如因特殊情况确需更换项目经理，应至少提前 7 天以书面形式通知发包人，并征得发包人书面同意。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 若发包人认为项目经理不称职，承包人须无条件更换。

## 8. 发包人工作

8.1 发包人按专用条款约定的内容和时间完成以下工作：

(1) 办理土地征用、拆迁补偿、平整施工场地等工作，使施工场地具备施工条件，在开工后继续负责解决以上事项遗留问题；

(2) 将施工所需水、电、电讯线路从施工场地外部接至专用条款约定地点，保证施工期间的需要；

(3) 开通施工场地与城乡公共道路的通道，以及专用条款约定的施工场地内的主要道路，满足施工运输的需要，保证施工期间的畅通；

(4)向承包人提供施工场地的工程地质和地下管线资料，对资料的真实准确性负责；

(5)提供办理施工许可证及其他施工所需证件、批件，并由施工单位搜集、填写、整理办证等所有资料，并向相关部门办理及取回证件；

(6)确定水准点与坐标控制点，以书面形式交给承包人，进行现场交验；

(7)组织承包人和设计单位进行图纸会审和设计交底；

(8)协调处理施工场地周围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，项目业主承担有关费用；

(9)发包人应做的其他工作，双方在专用条款内约定。

8.2 发包人可以将 8.1 款部分工作委托承包人办理，双方在专用条款内约定。

8.3 发包人未能履行 8.1 款各项义务，导致工期延误或给承包人造成损失的，项目业主赔偿承包人有关损失，顺延延误的工期。

## 9. 承包人工作

9.1 承包人按专用条款约定的内容和时间完成以下工作：

(1)根据发包人委托，在其设计资质等级和业务允许的范围内，完成施工图设计或与工程配套的设计，经工程师确认后使用，项目业主承担由此发生的费用；

(2)向工程师提供年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表；

(3)根据工程需要，提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫；

(4)按专用条款约定的数量和要求，向发包人提供施工场地办公和生活的房屋及设施，项目业主承担由此发生的费用；

(5)遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发

包人，项目业主承担由此发生的费用，因承包人责任造成的罚款除外；

(6)已竣工工程未交付发包人之前，承包人按专用条款约定负责已完工程的保护工作，保护期间发生损坏，承包人自费予以修复；发包人要求承包人采取特殊措施保护的工程部位和相应的追加合同价款，双方在专用条款内约定；

(7)按专用条款约定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；

(8)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专用条款约定的要求，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；

(9)承包人应做的其他工作，双方在专用条款内约定。

9.2 承包人未能履行 9.1 款各项义务，造成发包人损失的，承包人赔偿发包人有关损失。

### 三、施工组织设计和工期

## 10. 进度计划

10.1 承包人应按专用条款约定的日期，将施工组织设计和工程进度计划提交工程师，工程师按专用条款约定的时间予以确认或提出修改意见，逾期不确认也不提出书面意见的，视为同意。

10.2 群体工程中单位工程分期进行施工的，承包人应按照发包人提供图纸及有关资料的时间，按单位工程编制进度计划，其具体内容双方在专用条款中约定。

10.3 承包人必须按工程师确认的进度计划组织施工，接受工程师对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，承包人应按工程师的要求提出改进措施，经工程师确认后执行。因承包人的原因导致实际进度与进度计划不符，承包人无权就改进措施提出追加合同价款。

## 11. 开工及延期开工

11.1 承包人应当按照协议书约定的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议书约定的开工日期前7天，以书面形式向工程师提出延期开工的理由和要求。工程师应当在接到延期开工申请后的48小时内以书面形式答复承包人。工程师在接到延期开工申请后48小时内不答复，视为同意承包人要求，工期相应顺延。工程师不同意延期要求或承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。

11.2 因发包人原因不能按照协议书约定的开工日期开工，工程师应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，并相应顺延工期。

## 12. 暂停施工

工程师认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后48小时内提出书面处理意见。承包人应当按工程师要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施工程师作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，工程师应当在48小时内给予答复。工程师未能在规定时间内提出处理意见，或收到承包人复工要求后48小时内未予答复，承包人可自行复工。因发包人原因造成停工的，由发包人承担所发生的追加合同价款，赔偿承包人由此造成的损失，相应顺延工期；因承包人原因造成停工的，由承包人承担发生的费用，工期不予顺延。

## 13. 工期延误

13.1 因以下原因造成工期延误，经工程师确认，工期相应顺延：

(1) 发包人未能按专用条款的约定提供图纸及开工条件；

(2) 项目业主未能按约定日期支付工程预付款、进度款，致使施工不能正常进行；

(3) 工程师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；

- (4)发包人书面要求的设计变更和工程量增加；
- (5)一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；
- (6)不可抗力；
- (7)专用条款中约定或发包人书面同意顺延的其他情况。

13.2 承包人在13.1款情况发生后14天内，就延误的工期以书面形式向发包人提出报告，承包人逾期不提出工期延误书面报告，视为同意工期不顺延。发包人在收到报告后14天内予以确认，逾期不予确认也不提出修改意见，视为同意顺延工期。

#### 14. 工程竣工

14.1 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工。

14.2 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工的，承包人承担违约责任。

14.3 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后应签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施、发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

#### 四、质量与检验

#### 15. 工程质量

15.1 工程质量应当达到协议书约定的质量标准，工程质量应当达到协议书约定的质量标准，质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

15.2 双方对工程质量有争议，由双方同意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。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

## 16. 检查和返工

16.1 承包人应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及工程师依据合同发出的指令施工，随时接受工程师的检查检验，为检查检验提供便利条件。

16.2 工程质量达不到约定标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按工程师的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

16.3 工程师的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。除此之外影响正常施工的追加合同价款由项目业主承担，相应顺延工期。

16.4 因工程师指令失误或其他非承包人原因发生的追加合同价款，由项目业主承担。

## 17. 隐蔽工程和中间验收

17.1 工程具备隐蔽条件或达到专用条款约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 48 小时以书面形式通知工程师验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容，验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，工程师在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在工程师限定的时间内修改后重新验收。

17.2 工程师不能按时进行验收，应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求，不进行验收，承包人可自行组织验收，工程师应承认验收记录。

17.3 经工程师验收，工程质量符合标准、规范和设计图纸等要求，验收 24 小时后，工程师不在验收记录上签字，视为工程师已经认可验收记录，承包人可进行隐蔽或继续施工。

## 18. 重新检验

无论工程师是否进行验收,当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时,承包人应按要求进行剥离或开孔,并在检验后重新覆盖或修复。检验合格,项目业主承担由此发生的全部追加合同价款,赔偿承包人损失,并相应顺延工期。检验不合格,承包人承担发生的全部费用,工期不予顺延。

## 19. 工程试车

19.1 双方约定需要试车的,试车内容应与承包人承包的安装范围相一致。

19.2 设备安装工程具备单机无负荷试车条件,承包人组织试车,并在试车前 48 小时以书面形式通知工程师。通知包括试车内容、时间、地点。承包人准备试车记录,发包人根据承包人要求为试车提供必要条件。试车合格,工程师在试车记录上签字。

19.3 工程师不能按时参加试车,须在开始试车前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求,延期不能超过 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求,不参加试车,应承认试车记录。

19.4 设备安装工程具备无负荷联动试车条件,发包人组织试车,并在试车前 48 小时以书面形式通知承包人。通知包括试车内容、时间、地点和对承包人的要求,承包人按要求做好准备工作。试车合格,双方在试车记录上签字。

### 19.5 双方责任

(1)由于设计原因试车达不到验收要求,承包人须按发包人要求重新设计,并按修改后的设计重新安装。承包人承担修改设计、拆除及重新安装的全部费用和追加合同价款,工期不顺延。

(2)由于设备制造原因试车达不到验收要求,由该设备采购一方负责重新购置与修理,承包人负责拆除和重新安装。设备由承包人采购的,

由承包人承担修理或重新购置、拆除及重新安装的费用，工期不予顺延；设备由项目业主采购的，项目业主承担上述各项追加合同价款，工期相应顺延。

(3)由于承包人施工原因试车达不到验收要求，承包人按工程师要求重新安装和试车，并承担重新安装和试车的费用，工期不予顺延。

(4)试车费用的承担执行专用条款的规定。

(5)工程师在试车合格后不在试车记录上签字，试车结束 24 小时后，视为工程师已经认可试车记录，承包人可继续施工或办理竣工手续。

19.6 投料试车应在工程竣工验收后由发包人负责，如发包人要求在工程竣工验收前进行或需要承包人配合时，应征得承包人同意，另行签订补充协议。

## 五、安全施工

### 20. 安全施工与检查

20.1 承包人应遵守《建设工程安全管理条例》及建设行政主管部门颁发的有关管理规定，严格按《建筑施工安全检查标准》组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由承包人承担。

20.2 发包人应对其在施工场地的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。发包人不得要求承包人违反安全管理的规定进行施工。因发包人原因导致的安全事故，由发包人承担相应责任及发生的费用。

### 21. 安全防护

21.1 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段以及临街交通要道附近施工时，施工开始前应向工程师提出安全防护措施，经工程师认可后实施，防护措施费用的承担执行专用条款的规定。

21.2 实施爆破作业，在放射、毒害性环境中施工（含储存、运输、使用）及使用毒害性、腐蚀性物品施工时，承包人应在施工前 14 天以书面形式通知工程师，并提出相应的安全防护措施，经工程师认可后实施，安全防护措施费用的承担执行专用条款的规定。

## 22. 事故处理

22.1 发生重大伤亡及其他安全事故，承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知工程师，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用。

22.2 发包人承包人对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

## 六、合同价款与支付

### 23. 合同价款与调整

23.1 招标工程的合同价款由发包人承包人依据中标通知书中的中标价格在协议书内约定，并按专用条款规定执行。非招标工程的合同价款由发包人承包人依据工程预算书在协议书内约定。

23.2 合同价款在协议书内约定后，任何一方不得擅自改变。下列三种合同价款的方式，双方可在专用条款内约定采用其中一种：

(1)固定价格合同。双方在专用条款内约定合同价款包含的风险范围和风险费用的计算方法，在约定的风险范围内合同价款不再调整。风险范围以外的合同价款调整方法，应当在专用条款内约定。

(2)可调价格合同。合同价款可根据双方的约定而调整，双方在专用条款内约定合同价款调整方法。

(3)成本加酬金合同。合同价款包括成本和酬金两部分，双方在专用条款内约定成本构成和酬金的计算方法。

23.3 可调价格合同中合同价款的调整因素包括：

(1)法律、行政法规和国家有关政策变化影响合同价款；

(2)工程造价管理部门公布的价格调整；

(3)一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；

(4)双方约定的其他因素。

23.4 承包人应当在23.3款情况发生后14天内，将调整原因、金额以书面形式通知监理工程师及发包人。经监理工程师及发包人书面确认的调整金额作为追加合同价款，与工程款同期支付。监理工程师及发包人收到承包人通知后14天内不予确认也不提出修改意见，视为已经同意该项调整。

## 24. 工程预付款

实行工程预付款的，双方应当在专用条款内约定项目业主向承包人预付工程款的时间和数额，开工后按约定的时间和比例逐次扣回。预付时间应不迟于约定的开工日期前7天。项目业主不按约定预付，承包人在约定预付时间7天后向发包人（或项目业主）发出要求预付的通知，发包人（或项目业主）收到通知后项目业主仍不能按要求预付，承包人可在发出通知后7天停止施工，项目业主应从约定应付之日起按照中国人民银行公布的同期活期存款利率向承包人支付应付款的利息。并承担违约责任。

## 25. 工程量的确认

25.1 承包人应按专用条款约定的时间，向工程师提交已完工程量的报告。工程师接到报告后7天内按设计图纸核实已完工程量（以下称计量），并在计量前24小时通知承包人，承包人为计量提供便利条件并派人参加。承包人收到通知后不参加计量，计量结果有效，作为工程价款支付的依据。

25.2 工程师收到承包人报告后7天内未进行计量，从第8天起，承包人报告中开列的工程量即视为被确认，作为工程价款支付的依据。工程师不按约定时间通知承包人，致使承包人未能参加计量，计量结果无

效。

25.3 对承包人超出设计图纸范围和因承包人原因造成返工的工程量，工程师不予计量。

## 26. 工程款（进度款）支付

26.1 在确认计量结果后 14 天内，项目业主应向承包人支付工程款（进度款）。按约定时间发包人应扣回的预付款，与工程款（进度款）同期结算；

26.2 本通用条款第 23 条确定调整的合同价款，第 31 条工程变更调整的合同价款及其他条款中约定的追加合同价款，经监理工程师及发包人书面审核确认后，由项目业主与工程款（进度款）同期调整支付。

26.3 项目业主超过约定的支付时间不支付工程款（进度款），承包人可向发包人（或项目业主）发出要求付款的通知，发包人（或项目业主）收到承包人通知后项目业主仍不能按要求付款，可与承包人协商签订延期付款协议，经承包人同意后可延期支付。协议应明确延期支付的时间和从计量结果确认后第 15 天起按照中国人民银行公布的同期活期存款利率计算应付款的利息。

26.4 项目业主不按合同约定支付工程款（进度款），双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，承包人可停止施工，由项目业主承担违约责任。

## 七、材料设备供应

### 27. 发包人供应材料设备

27.1 实行发包人供应材料设备的，双方应当约定发包人供应材料设备的一览表，作为本合同附件。一览表包括发包人供应材料设备的品种、规格、型号、数量、单价、质量等级、提供时间和地点。

27.2 发包人按一览表约定的内容提供材料设备，并向承包人提供产品合格证明，对其质量负责。发包人在所供材料设备到货前 24 小时，以

书面形式通知承包人，由承包人派人与发包人共同清点。

27.3 发包人供应的材料设备，承包人派人参加清点后由承包人妥善保管，发包人支付相应保管费用。因承包人原因发生丢失损坏，由承包人负责赔偿。

发包人未通知承包人清点，承包人不负责材料设备的保管，丢失损坏由发包人负责。

27.4 发包人供应的材料设备与一览表不符时，发包人承担有关责任。发包人应承担责任的详细内容，双方根据下列情况在专用条款内约定：

(1)材料设备单价与一览表不符，由发包人承担所有价差；

(2)材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符，承包人可拒绝接收保管，由发包人运出施工场地并重新采购；

(3)发包人供应的材料规格、型号与一览表不符，经发包人同意，承包人可代为调剂串换，由发包人承担相应费用。

(4)到货地点与一览表不符，由发包人负责运至一览表指定地点；

(5)供应数量少于一一览表约定的数量时，由发包人补齐，多于一一览表约定数量时，发包人负责将多出部分运出施工场地；

(6)到货时间早于一一览表约定时间，由发包人承担因此发生的保管费用；到货时间迟于一一览表约定的供应时间，发包人赔偿由此造成的承包人损失，造成工期延误的，相应顺延工期。

27.5 发包人供应的材料设备使用前，由承包人负责检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由发包人承担。

27.6 发包人供应材料设备的结算方法，双方在专用条款内约定。

28. 承包人采购材料设备：见专用条款的约定

八、工程变更：

29. 工程设计变更：见专用条款的约定

30. 其他变更

合同履行中发包人要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

### 31. 确定变更价款

31.1 承包人在工程变更确定后 14 天内，提出变更工程价款的报告，经监理工程师及发包人书面审核确认后调整合同价款。合同价款调整办法按专用条款规定执行。

31.2 承包人在双方确定变更后 14 天内不向发包人提出变更工程价款书面报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。

31.3 发包人应在收到变更工程价款报告之日起 14 天内予以确认，发包人无正当理由不确认时，自变更工程价款报告送达之日起 14 天后视为变更工程价款报告已被确认。

31.4 发包人、承包人对新增、变更价款有争议的，按本合同专用条款约定处理。

31.5 发包人书面审核确认增加的工程变更价款作为追加合同价款，与工程款同期支付。

31.6 非因发包人及设计单位书面要求而作出的设计变更，承包人无权要求追加合同价款。

31.7 工程洽商及会议纪要不作为变更计量依据。

## 九、竣工验收与结算：

### 32. 竣工验收

32.1 工程具备竣工验收条件，承包人按国家工程竣工验收有关规定，在 15 个工作日内向发包人提供完整竣工图、竣工资料及竣工验收报告。

32.2 发包人收到竣工验收报告后 28 天内组织有关单位验收，并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。承包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。

32.3 发包人收到承包人送交的竣工验收报告后 28 天内不组织验收，

或验收后 14 天内不提出修改意见，视为竣工验收报告已被认可。

32.4 工程竣工验收通过，发包人书面认可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，实际竣工日期为承包人修改后经发包人验收并书面认可的日期。

32.5 发包人收到承包人竣工验收报告后 28 天内不组织验收，从第 29 天起承担工程保管及一切意外责任。

32.6 中间交工工程的范围和竣工时间，双方在专用条款内约定，其验收程序按本通用条款 32.1 款至 32.4 款办理。

32.7 因特殊原因，发包人要求部分单位工程或工程部位甩项竣工的，双方另行签订甩项竣工协议，明确双方责任和工程价款的支付方法。

32.8 工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，发包人不得使用。发包人强行使用时，由此发生的质量问题及其他问题，由发包人承担责任。

### 33. 竣工结算

33.1 承包人应在工程通过竣工验收后 60 天内，将经监理工程师审核的完整的竣工图、竣工资料、竣工验收报告、工程结算报告和工程结算资料一式八份交发包人，不按时、按要求报送，按延误工期赔偿办法处理。双方按照协议书约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整范围，进行工程竣工结算。

33.2 发包人收到承包人按以上要求递交的所有资料后 60 天内对工程结算进行核实，给予确认或者提出修改意见。承包人在收到发包人对于竣工结算价款的书面核实意见后 14 天内将竣工工程交付发包人。项目业主按专用条款相关规定拨付工程款。

33.3 项目业主在核实工程结算价款且无异议后 28 天内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第 29 天起按承包人同期向银行活期存款利率支付拖欠工程价款的利息，并承担违约责任。

33.4 工程竣工验收报告经发包人认可后 40 天内，承包人未能按要

求向发包人递交完整的竣工图、竣工资料、竣工验收报告、工程结算报告和工程结算资料，造成工程竣工结算不能正常进行或工程竣工结算价款不能及时支付，发包人要求交付工程的，承包人应当交付；发包人不要交付工程的，承包人承担保管责任。

33.5 发包人承包人对工程竣工结算价款发生争议时，按本通用条款 37 条关于争议的约定处理。

### 34. 质量保修

34.1 承包人应按法律、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包质量保修责任。

34.2 质量保修工作的实施。承包人应在工程竣工验收之前，与发包人签订质量保修书，作为本合同附件（附件 1）。

34.3 质量保修书的主要内容包括：

- (1)质量保修项目内容及范围；
- (2)质量保修期；
- (3)质量保修责任；
- (4)质量保修金的支付方法。

## 十、违约、索赔和争议

### 35. 违约

35.1 发包人违约。当发生发包人未按时为承包人办理工程款支付手续或发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况时，发包人承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的经济损失，顺延延误的工期。双方在专用条款内约定发包人赔偿承包人损失的计算方法或者发包人应当支付违约金的数额或计算方法。

35.2 承包人违约。当发生下列情况时：

(1)本通用条款第 14.2 款提到的因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工；

(2)本通用条款第 15.1 款提到的因承包人原因工程质量达不到协议书约定的质量标准；

(3)承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

承包人承担违约责任，赔偿因其违约给发包人造成的损失。双方在专用条款内约定承包人赔偿发包人损失的计算方法或者承包人应当支付违约金的数额或计算方法。

35.3 一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

## 36. 索赔

36.1 当一方向另一方提出索赔时，要有正当索赔理由，且有索赔事件发生时的有效证据。

36.2 发包人未能按合同约定履行自己的各项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）承包人不能及时得到合同价款及承包人的其他经济损失，承包人可按下列程序以书面形式向发包人索赔：

(1)索赔事件发生后 28 天内，向工程师发出索赔意向通知；

(2)发生索赔意向通知后 28 天内，向工程师提出延长工期和（或）补偿经济损失的索赔报告及有关资料；

(3)工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后，于 28 天内给予答复，或要求承包人进一步补充索赔理由和证据；

(4)工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后 28 天内未予答复或未对承包人作进一步要求，视为该项索赔已经认可；

(5)当该索赔事件持续进行时，承包人应当阶段性向工程师发出索赔意向，在索赔事件终了后 28 天内，向工程师送交索赔的有关资料和最终索赔报告。索赔答复程序与（3）、（4）规定相同。

36.3 承包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误，给发

包人造成经济损失，发包人可按 36.2 款确定的时限向承包人提出索赔。

## 37. 争议

### 37.1 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由当事人双方协商解决。协商不成时，按下列第\_\_\_\_种方式解决。

- (1) 提交\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向工程所在地人民法院起诉。

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

- (1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- (2) 调解要求停止施工，且为双方接受；
- (3) 仲裁机构要求停止施工；
- (4) 法院要求停止施工。

## 十一、其他

## 38. 工程分包

38.1 承包人按专用条款的约定分包所承包的部分工程，并与分包单位签订分包合同。非经发包人书面同意，承包人不得将承包工程的任意部分分包。

38.2 承包人不得将其承包的全部工程转包给他人，也不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

38.3 工程分包不能解除承包人任何责任与义务。承包人应在分包场地派驻相应管理人员，保证本合同的履行。分包单位的任何违约行为或疏忽导致工程损害或给发包人造成其他损失，承包人承担连带责任。

38.4 分包工程价款由承包人与分包单位结算。发包人未经承包人同意不得以任何形式向分包单位支付各种工程款项。

## 39. 不可抗力

39.1 不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

39.2 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知工程师，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包人应协助承包人采取措施。工程师认为应当暂停施工的，承包人应暂停施工。不可抗力事件结束后 48 小时内承包人向工程师通报受害情况的损失情况，及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，承包人应每隔 7 天向工程师报告一次受害情况。不可抗力事件结束后 14 天内，承包人向工程师提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

39.3 因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由双方按以下方法分别承担：

(1)工程本身的损害、因工程损害导致第三人人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备损害，由项目业主承担；

(2)发包人承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(3)承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担；

(4)停工期间，承包人应工程师要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用由项目业主承担；

(5)工程所需清理、修复费用，由项目业主承担；

(6)延误的工期相应顺延。

39.4 因合同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。

## 40. 保险

40.1 工程开工前，项目业主为建设工程和施工场地内的自有人员及第三人人员生命财产办理保险，支付保险费用。

40.2 运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备，由项目业主办  
理保险，并支付保险费用。

40.3 项目业主可以将有关保险事项委托承包人办理，费用由项目业  
主承担。

40.4 承包人必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，并为施  
工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险，支付保险费用。

40.5 保险事故发生后，发包人承包人有责任尽力采取必要的措施，  
防止或者减少损失。

40.6 具体投保内容和相关责任，发包人承包人在专用条款中约定。

#### 41. 担保

41.1 发包人承包人为了全面履行合同，应互相提供以下担保：

41.1.1 发包人向承包人提供履约担保，按合同约定支付工程价款及  
履行合同约定其他义务；

41.1.2 承包人向发包人提供履约担保，按合同约定履行自己的各项  
义务。

41.2 一方违约后，另一方可要求提供担保的第三人承担相应责任。

41.3 提供担保的内容、方式和相关责任，发包人承包人除在专用条  
款中约定外，被担保方与担保方还应签订担保合同，作为本合同附件。

#### 42. 专利技术 & 特殊工艺

42.1 发包人要求使用专利技术或特殊工艺，应负责办理相应的申报  
手续，承担申报、试验、使用等费用；承包人提出使用专利技术或特殊  
工艺，应取得工程师认可，承包人负责办理申报手续并承担有关费用。

42.2 擅自使用专利技术侵犯他人专利权的，责任者依法承担相应责  
任。

#### 43. 文物和地下障碍物

43.1 在施工中发现古墓、古建筑遗址等文物及化石或其他有考古、

地质研究等价值的物品时，承包人应立即保护好现场并于4小时内以书面形式通知工程师，工程师应于收到书面通知后24小时内报告当地文物管理部门，发包人承包人按文物管理部门的要求采取妥善保护措施。项目业主承担由此发生的费用，顺延延误的工期。如发现后隐瞒不报，致使文物遭受破坏，责任者依法承担相应责任。

43.2 施工中发现影响施工的地下障碍物时，承包人应于8小时内以书面形式通知工程师，同时提出处置方案，工程师收到处置方案后24小时内予以认可或提出修正方案。项目业主承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

所发现的地下障碍物有归属单位时，发包人应报请有关部门协同处置。

#### 44. 合同解除

44.1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

44.2 发生本通用条款第26.4款情况，停止施工超过56天，项目业主仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同。

44.3 发生本通用条款第38.2款禁止的情况，承包人将其承包的全部工程转包给他人或者肢解以后以分包的名义分别转包给他人，发包人有权解除合同。

44.4 有下列情形之一的，发包人承包人可以解除合同：

- (1)因不可抗力致使合同无法履行；
- (2)因一方违约致使合同无法履行。

44.5 一方依据44.2、44.3、44.4款约定要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，并在发出通知前7天告知对方，通知到达对方时合同解除。对解除合同有争议的，按本通用条款第37条关于争议的约定处理。

44.6 合同解除后，承包人应妥善做好已完工工程和已购材料、设备

的保护和移交工作，按发包人要求将自有机械设备和人员撤出施工场地。发包人应为承包人撤出提供必要条件，并由项目业主按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由项目业主承担，因未及时退货造成的损失由责任方承担。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

44.7 合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

#### 45. 合同生效与终止

45.1 双方在协议书中约定合同生效方式。

45.2 除本通用条款第 34 条外，发包人承包人履行合同全部义务，承包人向发包人交付竣工工程且竣工结算价款支付完毕后，本合同即告终止。

45.3 合同的权利义务终止后，发包人承包人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

#### 46. 合同份数

46.1 本合同一式拾贰份，发包人执陆份，承包人执陆份，具有同等法律效力。

#### 47. 补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，发包人承包人经协商一致后，可对本通用条款内容具体化、补充或修改，在专用条款内约定。

## 第三部分 专用条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 1. 词语定义

#### 2. 合同文件及解释顺序

下列组成本合同的文件是一个合同整体，彼此应当能相互解释，互为说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

(1) 本合同履行期间发包人与承包人双方签订的补充合同（协议）或修正文件；

(2) 本合同协议书

(3) 中标通知书

(4) 本合同专用条款

(5) 本合同通用条款

(6) 招标文件（包括补充、修改、澄清文件、答疑纪要、工程量清单及总说明等）

(7) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等）

(8) 标准、规范及有关技术文件

(9) 双方确认的施工图纸

(10) 组成合同的其他文件

#### 3. 语言文字和适用法律、标准及规范

3.1 本合同只使用汉语语言文字。

3.2 适用法律和法规

需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建筑工程质量管理条例》、《广东省建设工程造价管理规定》、《建设工程施工发包

与承包价格暂行规定》及现行有关法律法规。

### 3.3 适用标准、规范：

适用标准、规范的名称：现行最新发布适用于建筑工程的国家规范、行业标准。

发包人提供标准、规范的时间：由承包人自备。

国内没有相应标准、规范时的约定：发包人提供需求，承包人提供具体技术方案及施工工艺，经发包人及监理书面确认后执行。

3.4 承包人必须接受政府有关部门对本工程的监督，并无条件配合政府指定的审计机构的审计。

## 4、图纸

4.1 发包人向承包人提供图纸日期和套数：发包人在开工前提供4套经双方确定的施工图纸。承包人确需增加图纸套数的，发包人应予以同意，所需费用由承包人自行承担。

发包人对图纸的保密要求：由发包人提供的图纸、文件等，未经发包人许可，承包人不得用于或转借、出让、泄露给第三方。保密措施费用由承包人自行承担。

4.4 本合同委托范围涉及各专业工程图纸的深化设计要求：按招标人发布的招标图纸、技术需求书及招标文件第五章要求对本项目进行深化设计（具体以发包人要求为准），相关费用由承包人自行承担。

## 二、双方一般权利和义务

### 5、工程师

#### 5.2 监理单位及监理单位委派的工程师

监理单位：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

发包人委托的职权：依据《监理合同》对工程建设施工的投资、进

度、质量、安全进行监理及竣工预验收；对工程使用的材料、设备和施工质量进行检验。

需要取得发包人批准才能行使的职权：下列情况须经监理单位审核盖章，并必须取得发包人的书面批准：

- (1) 同意本工程任何部分的分包合同；
- (2) 工程款、材料款以及其他费用的支付；
- (3) 施工进度更改或对工程延期的决定；
- (4) 发布工程变更、设计变更指令及签发现场签证；
- (5) 确定新增工程或设计变更工程的工程量及价格；
- (6) 承包人提出合理化建议，采用新工艺、新材料、新技术，批准重大设计变更，这些变更将改变原设计的基本功能或工期或投资等。

监理工程师在职权方面未尽事宜或有关调整，由发包人发出书面通知确认。

### 5.3 发包人派驻的工程师

姓名：\_\_\_\_\_，职务：项目经理

业主代表职权：作为现场管理代表，负责工程质量、进度、技术、投资控制及工程施工期间的其他日常管理工作事宜；检查和监督承包人、监理单位执行合同，会同相关部门协调组织技术交底、施工组织设计审查备案、组织计量工作及办理合同支付、参与设计变更会审、组织竣工验收等。与本工程相关的文件、资料均必须由业主代表书面确认并经发包人盖章后方可生效。

5.7 发包人、监理单位、承包人的工作往来程序：除发包人另有明确之外，原则上发包人、承包人双方的所有工作往来均须先经过监理单位，由监理单位签署意见、盖章后再报发包人或者送承包人。

## 6、工程师的委派和指令

### 6.1 工程师代表

总监理工程师依照《通用条款》第 6.1 款的约定可委派或者撤回委派总监理工程师代表，但受委派的总监理工程师代表必须是本工程监理机构的监理人员，并具有相应的监理资质。总监理工程师代表的该种委派和撤回必须事先得到发包人的书面同意，否则该人员无权行使监理职权。

## 6.2 监理工程师的指令

因总监理工程师或者总监理工程师代表的指令错误而延误工期的，工期顺延情形只适用于一般节点工期。

## 7、项目经理

### 7.1 项目经理及承包人现场管理机构

7.1.1 承包人必须按照投标文件的承诺建立以项目经理为首的现场管理机构，并执行《建设工程项目管理规范》（GBT 50326-2017）。

#### 7.1.1.1 承包人派驻项目经理

姓名：\_\_\_\_\_，职务：\_\_\_\_\_，职称：\_\_\_\_\_，

注册执业证书编号：\_\_\_\_\_，联系方式：\_\_\_\_\_。

7.1.2 承包人必须按照投标文件的人员配备承诺及招标文件的人员配备需求组建项目经理部。其中，主要管理人员须完全按照投标承诺不作更改，在开工前全部到位，并接受总监理工程师和业主代表的查验；未全部到位的，承包人须按照本合同约定承担违约责任。其它管理人员须在中标后 5 个工作日内按招标文件人员配备基本要求表之要求提交名单及相应资料报发包人确认，经发包人确认后在开工前全部到位，并接受总监理工程师和业主代表的查验；未全部到位的，承包人须按照本合同约定承担违约责任。开工具体时间以监理工程师发布的书面通知为准。

7.1.3 项目经理及现场管理机构主要部门负责人必须全职在现场办公（即指在工程实施过程中，项目经理及承包人现场管理机构主要部门

负责人必须在施工场地全职上班），不得兼职或者擅自离岗。

7.1.3.1 因特殊情况需短暂离岗的，承包人须事先报监理单位审批，且妥善安排工地现场的工作交接，并按以下规定执行：

(1) 离场 1 天内，承包人须将工作交接情况知会现场监理工程师；

(2) 离场 2-3 天，承包人须将工作交接情况知会现场监理工程师，并经总监理工程师书面批准；

(3) 离场 3 天以上，承包人须将工作交接情况知会总监理工程师，并经发包人书面批准；

(4) 一个月内累计离场时间不得超过 5 个日历天。

7.1.3.2 如承包人委派的项目经理及主要部门负责人有兼职情况，经监理单位证实，承包人须立即撤换该人员，且承包人必须保证后任人员的资质、资历、学历、职称、业绩、从事同类工程施工经验、实际工作能力等于或优于前任人员。

7.3 通用条款第 7.3 款所提及的工期顺延情形只适用于一般节点工期。

7.4 承包人投入的项目经理及现场管理机构主要部门负责人等工程管理人员和其他工程技术人员必须与投标文件保持一致，发包人不要更换时不得更换。承包人擅自更换项目经理及现场管理机构主要负责人的，承包人必须按照本合同约定承担违约责任。

因特殊情况确需更换的，承包人应至少提前 7 个日历天以书面形式向监理单位提出意向（附前任和后任人员的详细履历资料），经总监理工程师签署意见后向发包人提出书面申请，并征得发包人书面同意。承包人必须保证后任人员的资质、资历、学历、职称、业绩、从事同类工程施工经验、实际工作能力等于或优于前任人员。更换项目经理后，承包人必须立即向行政主管部门办理变更《施工许可证》项目经理手续。前任人员更换后，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 项目经理或现场管理机构主要部门负责人的实际工作能力和工作表现达不到招标文件要求或投标文件承诺、或工作态度存在严重不足，不适应现场工作需要，发包人有权向承包人提出撤换。承包人须于7个日历天内提出整改意见；如发包人不予接受，或认为整改效果不明显的，则承包人必须在7个日历天内无条件按发包人要求撤换，所调换来的人员的资质、资历、学历、职称、业绩、从事同类工程施工经验、实际工作能力必须等于或优于原投标书中所承诺人员，且该更换须经监理工程师和发包人书面同意。前任人员更换后，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、发包人工作

8.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作：

(1) 发包人提供施工场地的日期与开工日期相同：发包人只能提供建设用地红线范围内的场地给承包人使用，承包人应在建设用地红线范围内的场地进行布置、安排和组织施工。承包人如需占用红线范围以外的场地，须自行办理有关手续及支付相关费用。

(2) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：已开通。

(3) 工程地质和地下管线资料的提供时间：发包人不提供地质和地下管线资料，由承包人自行负责查勘，相关费用已包含在合同总价中，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。

(4) 由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：发包人负责办理建设用地规划许可证、建设用地批准书、建设工程规划许可证。

(5) 水准点与座标控制点交验要求：由承包人根据现场实际情况进行复核校验。

(6) 图纸会审和设计交底时间：承包人接到施工图纸后 5 个工作日

内进行（以监理书面通知为准）。

（7）协助承包人做好施工现场周围地铁、地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护工作：除文物保护单位外，上述所有保护工作及措施费用已包含在承包人的投标报价中，发包人及项目业主不另行支付。

8.2 发包人要求承包人办理的工作，包括但不限于：

（1）办理施工许可证、工程质量安全监督报监手续、余泥排放证、施工临时排水证、占道施工许可、夜间施工、树木迁移等施工和验收必要的许可及证明。

（2）按工程所在地建设管理相关部门规定缴纳相关基金及押金等，因承包人违反相关规定导致的扣（罚）款项均由承包人承担。

8.3 发包人未能履行专用条款第 8.1 款各项义务，给承包人造成损失的，发包人赔偿承包人有关损失，工期顺延。

8.4 根据招标文件及承包人的承诺，发包人保留下列的权利：

8.4.1 对本工程使用之主要材料品质及工程质量确认审查的权利。

8.4.2 有权根据工程实际需要增加或减少部分工程，并保留对承包的施工项目中的专业工程进行依法招标的权利，保留对工程量报价清单中暂定材料价格的主要材料进行依法招标的权利，承包人不得拒绝或要求调整任何单价及收费。

8.4.3 若承包人未按监理单位指令施工或施工进度、质量等未达到发包人要求的，发包人有权要求承包人限期完成或另行委托第三方专业单位施工，相应费用从承包人的合同总价扣除，同时承包人按该部分费用总额的 10%承担违约责任。

## 9、承包人工作

9.1 承包人应按约定时间和要求，完成以下工作：

（2）应提供计划、报表的名称及完成时间：每月 20 号前向监理工

程师报送“工程进度月报表”和“计划支付申请书”，监理工程师确认的时间为每月 25 日前。工程进度月报表应当内容全面详实，针对工程进度完成情况及下月进度计划进行分析，并标注相应的工程量及材料消耗量，机械设备及劳动力投入。

(3) 承担施工安全保卫工作责任和要求：承包人应负责现场全部作业的安全，在合同工程施工、完工及修补缺陷的整个工程中，承包人应当全面负责现场上所有人员的安全，保护其管辖范围的现场和尚未完工的和建设单位尚未占用的工程处于有条不紊良好的状态。

在需要的时间和地点，根据监理工程师或当地政府要求，应自费提供和维持所有的照明灯光、护板、围墙、栅栏、警告信号标志和值班人员，对工程进行保护和为公众提供安全和方便。遵守和执行防火、安全文明施工和深夜施工规范和市住建局的有关规定要求。

承包人应保证施工期间行人、车辆的通行。施工临时占用人行道等设施，由承包人办理有关手续，发包人协助，所需费用由承包人负责。同时承包人有责任协助公安、交通等部门维护所在现场地段的交通与人流，既保证施工安全，也保护车辆和行人的畅通和安全。

承包人应在投标报价中考虑有关费用，并保证发包人免于受到或承担应由承包人负责的上述事项所引起的或与之有关的索赔、诉讼、以及其它开支，如造成发包人损失的，应予以赔偿。

(4) 向发包人及监理提供的办公和生活房屋及设施的要求，按照以下 B 条款执行：

A: 承包人负责提供发包人及监理常驻现场人员不小于 400 平方米的现场办公场所及配套设施，包括办公室（含配套设施如办公桌、文件柜、网络办公、空调等）、员工宿舍（含配套设施如：床铺、饮水机、空调等）、员工用餐、用水、用电等，保证现场办公条件满足本项目发包人、监理及设计等驻场人员现场办公的需要，相关费用已由承包人综合考虑

在投标报价内，发标人不再就此支付任何费用。

B: 无。

(5) 需承包人办理的有施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：

承包人应当承担其出入现场所需要的专用或临时道路通行权，养路费等一切费用和税费，办理相关手续。承包人还应自费提供其所需要的工地以外的供工程使用的任何附加设施。

承包人应采取各种合理的措施，防止承包人或其分包商的运输损坏连接现场的或通往现场的道路。除合同中另有规定外，根据设备、材料或临时设施运输的需要，承包人应负责并自费加固任何与施工现场连接或通往现场的任何道路。退场前，对由于承包人自身原因引起的道路等设施的损坏自费恢复原状。

在合同工程施工期间，根据政府有关环境保护的规定，承包人应采取所有合理的措施来保护现场内外的环境，并避免由于其操作方法所造成的污染、噪声或其它问题而对附近的人员或公私财产造成的干扰、损失或损害。

承包人已在投标报价中考虑有关费用，并保证发标人及项目业主免于受到或承担应由承包人负责的上述事项所引起的或与之有关的索赔、诉讼、以及其它开支。

(6) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担：按招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要执行。

(7) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护要求及费用承担：施工期间发现文物，应按国家文物和省、市有关文物管理规定保护现场，并通知有关部门。施工期间执行行政主管部门建设工程文明施工管理的有关规定，否则，因此造成的损失或被有关部门处罚，均由承包人负责。除文物保护外，其它保护

工作费用已包含在承包人的投标价中，不另行计量支付。

凡标明有地下管线的地方，承包人应挖探坑查明管线的具体位置并作出保护措施后方可施工；如因承包人施工损坏的，则由承包人无偿负责维修及赔偿。为保护好地下管线，承包人须在钻桩开钻及排水沟、基坑开挖前进行勘探性探测，确认没有遇到地下任何管线后，方可进行开钻及开挖等工作，否则由此引起的一切损失由承包人负责。

(8) 施工场地文明施工的要求：

本合同工程现场文明施工必须严格按以下文件执行，并挂牌施工接受监督：

安全防护和文明施工的实施须满足《建设工程安全生产管理条例》、《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2016)、《施工现场环境与卫生标准》(JGJ146-2014)、广东省建设厅转发建设部关于印发《建筑工程安全文明施工措施费用及使用管理规定》的通知(粤建管字〔2005〕116号)、《广东省住房和城乡建设厅关于建筑工程绿色施工的管理办法(暂行)》(粤建质〔2016〕242号文)、广东省建设厅转发建设部关于印发《建筑施工人员个人劳动保护用品使用管理暂行规定》的通知(粤建安字〔2007〕108号)、广州市建设委员会关于印发《广州市建筑工程安全生产措施费管理办法》的通知(穗建筑〔2003〕106号)、《广州市建设工程现场文明施工管理办法》(穗建质〔2008〕937号)、《关于进一步规范建设工程施工现场围蔽的通知》(穗建质〔2008〕1008号)、《关于落实施工企业施工现场安全文明施工管理责任的通知》(穗建筑〔2009〕1343号)、《广州市城乡建设委员会关于印发广州市加强建筑工地环保管理工作方案的通知》(穗建质〔2014〕754号)、广州市住房和城乡建设委员会关于印发广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集(V2.0试行版)的通知、广州市住房和城乡建设委员会关于实施《广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集》的补充通知(穗建质〔2018〕2281号)、《关于加强

建设工程占用道路督查工作方案》、《建设工地余泥渣土运输与排放源头管理工作实施意见》、关于印发《市城投集团井盖设施管理工作方案》的通知、发包人关于安全文明施工标准及质量风险等标准的相关规定。上述标准如有更新，以最新要求为准。

承包人应保持现场整洁，保证卫生要求，合理地安排临时设施，存放和处置好设备及材料，及时清运垃圾和余泥，处理好污水排放。工程完工后，承包人应立即从施工现场搬走或清除承包人的设备、材料、垃圾以及各种临时设施，并保持施工现场和工程清洁整齐，但承包人应保留他为在缺陷责任期内履行其义务而需要材料、设备和临时设施。

承包人应做好安全文明施工的各种措施并承担相应的责任，落实相关工作的责任人，并在开工前提交给发包人备案。承包人不按文明施工要求和规定进行施工，在发包人发出通知7日后，承包人应按要求整改，如承包人不整改或整改后仍达不到要求的，由监理方发停工令，停工期间每天罚款一万元，直到达到整改要求。停工后仍不整改的将终止合同。

(9) 双方约定承包人应做的其他工作：

A、承包人须负责填写、搜集、整理、汇总办理占道开挖许可证、余泥排放许可证（余泥排放费等已包含在投标报价内，发包人及项目业主不另行支付）、临时排水、排污证、夜间施工许可证，并办理施工许可证和质监、安监登记等施工和验收必要的许可及证明。其中，施工许可证、工程质量安全监督报监手续按政府相关规定各自承担相应费用，余泥排放证及其他费用均由投标人综合考虑在投标报价内，发包人及项目业主不另行支付。

B、在施工中若发现设计错误或严重不合理时，承包人须立即书面通知发包人及监理公司。

C、承包人须自费负责处理施工期间与工程有关的居民纠纷。

D、承包人须自费负责对施工过程中自身产品、半成品、成品进行保

护，发生损坏由承包人自费负责修复。

E、关于临水临电方面的要求：本地块区域水、电资源紧张，如开工前发包人未能解决施工用水、电接驳，则由承包人自行解决施工临时用水、用电的报装和接驳工作，相关费用已由承包人综合考虑在投标报价内，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。施工过程中产生的水、电费用由承包人自行向供水、供电部门或总承包单位按时足额缴纳费用，费用含在合同总价内，施工水电管线由承包人根据施工需要自行解决，费用含在合同总价内。如开工前现场已完成临水临电报装。承包人的临水临电由总承包单位提供接驳点和装表接驳，由承包人向其缴纳水电费。

如承包人逾期缴纳水电费造成停水停电的，则由此导致的相关工期延误及经济损失均由承包人自行承担，若承包人向总承包单位缴纳费用的，承包人应按累计欠缴水电费总额向总承包单位支付违约金。临水临电的容量不足部分由承包人自行解决，相关费用已综合考虑在承包人投标总报价内。

9.3 承包人须严格遵守国家、省、市有关防火、爆破和施工安全以及文明施工、夜间施工、环卫和城管等规定，建立规章制度和防护措施，并承担由于自身措施不力造成事故责任和发生的费用。

9.4 承包人须对施工图、技术资料作认真的复核和检查，有预见性的发现和指正设计缺陷和错误，并提出能实质性的节约资金和缩短工期的建议和措施。

9.5 承包人须自行负责自身或其分包人所雇用的工人出现的伤亡事故或损失（由于发包人或监理单位的行为失误所造成的除外）。对于这类伤亡或损失，发包人及项目业主不负任何责任，不承担涉及这类伤亡或损失的索赔、诉讼、损害赔偿及其它费用。对分包单位出现的工人意外事故或伤害，由于分包单位原因造成的，承包人须承担连带责任，发包

人及项目业主不负任何责任。

#### 9.6 干扰与协调

9.6.1 承包人应当清楚的预计到施工期间对外界可能产生的必需的不可避免的干扰，并为此保证主动努力减少这些干扰对外界的影响，且须积极主动与外界进行协调。

9.6.2 除必须发包人出面的情况外，承包人须全面负责协调施工期间外界的各种干扰。

9.6.3 发包人将在承包人的配合下，充分运用自己对各方面的影响力，尽可能的将外界对工程的干扰减少到最小程度，但此种协调并不解除承包人的责任与义务。

9.6.4 承包人须自费做好工程竣工验收前场内各单位的协调配合工作，由于承包人协调配合不力或未能预见可能出现的问题，而导致工程返工或阻碍其他单位正常施工的，承包人须按专用条款承担相应违约责任。

9.7 承包人须自费负责施工场地的清理、平整，对施工场地内的所有地上及地下障碍物进行清理及外运，相关费用已由承包人综合考虑在投标报价中，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。

9.8 承包人承诺无条件遵守发包人所制订的各项管理制度及规定，否则，发包人有权按照专用条款第 35.2.6 条追究承包人违约责任。

9.9 承包人应当按照国家及广东省、广州市的有关规定和本合同的有关约定加强其参与本合同工程建设人员（包括农民工、工人）的管理。

##### (1) 按时足额支付工人工资

1) 承包人应当根据劳动合同约定的工人工资标准等内容，按照依法签订的集体合同或劳动合同约定的日期按月支付工资，并不得低于当地最低工资标准。

2) 承包人应每月编制工人工资支付表，如实记录支付时间、支付对

象、支付金额等工资支付情况，并于每月底在其现场管理机构办公场所显眼位置公示，接受监督。

3) 承包人应对其专业分包或劳务分包单位工资支付进行监督，督促其依法支付工人工资。

4) 承包人不按合同及有关规定按时、足额支付分包单位合同价款及民工工人工资，或因此而被投诉或上访属实的，发包人将严格按照合同约定追究其违约责任；如因此致使民工工人集体上访、集聚围阻而造成社会不良影响的，按专用条款 35 条处罚。发包人将立即终止与承包人的合同，并上报省、市主管部门建议取消其参加广东地区省、市重大项目的投标资格，并由发包人予以公告。如属恶意煽动并造成社会不良影响的，发包人将提请司法部门追究其法律责任。

5) 由于承包人或其管理的分包单位、劳务合作单位拖欠民工工人工资，致使发包人或被投诉或起诉并被政府行政部门判令先行垫付民工工人工资的，发包人或被投诉或起诉或被政府行政部门判令先行垫付民工工人工资的，发包人或被投诉或起诉或被政府行政部门判令先行垫付民工工人工资的，除追究承包人和其它相关责任单位的违约责任外，还将在工程结算时双倍扣回发包人或被投诉或起诉或被政府行政部门判令先行垫付民工工人工资金额作为补偿。

6) 承包人必须以高度负责的态度，对存在的可能引发劳资纠纷的各种因素进行排查，及时化解、处理可能发生劳资纠纷的不稳定因素；尤其是对恶意煽动工人集体上访、集聚围阻的行为，要善于及时发现并敢于揭露、制止，为本项目工程建设召开创造安全、文明、和谐的环境。

## (2) 成立处理劳资纠纷的协调机构

承包人必须成立处理劳资纠纷的协调机构，承包人主管领导和项目经理要亲自负责，配备专职人员，及时化解劳资矛盾及纠纷，并及时揭露、制止恶意煽动工人集体上访、集聚围阻的行为，保证在整个工程期间不发生工人集体上访、集聚围阻等事件。

## (3) 承包人应在本工程开工前按《关于印发广州市建设领域工人工

资支付分账管理实施细则的通知》（穗建规字〔2020〕37号）实行工人工资分账管理，对本项目的建筑工人实行实名制管理，确保将本项目工资按时足额发放至工人的工资卡，并应建立用工及工资管理台账，真实、准确记录工人名册、劳动合同、劳务合同、工程进度、工时、劳务承包款和工人工资支付情况等信息，并保存两年以上备查。发包人有权查阅台账，若发现有拖欠工人工资未发放的情况，可要求承包人另行提供工人工资支付保函。

（4）承包人在后期应配合发包人完成总包配合服务管理、农民工分账管理、配合后期验收管理、配合后期室内装修的开工申请等事项，相关费用已综合考虑在承包人投标总报价内。

9.10 承包人应按时参加发包人召开的会议，严格执行会议纪要的决定，服从调度，服从协调。

9.11 承包人应遵守有关工程的施工、材料、设备存放等一切规章制度，施工场地范围内的安全、防火、保卫、文明施工及环境卫生工作由承包人负责。

9.12 发包人提供的参考资料并不意味减免承包人对场地踏勘的责任。承包人同意及接受项目现场的一切现状，自行摸查并充分预计其风险并承担由此风险引起的所有费用，相关费用已由承包人综合考虑在投标报价内，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。

9.13 承包人需无条件配合本项目移交工作，否则视为承包人未按合同约定履行其责任义务，发包人有权按本合同专用条款第 35.2.6 条追究承包人违约责任。该配合费用已包含在合同总价内，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。

9.14 在开始交楼的两个半月内承包人项目负责人必须到场协调交楼维护工作，并在项目业主集中交楼期间组建“快修队”以配合发包人交楼工作。“快修队”需配备足够的各工种维修人员及备品备件，须在发包人

发出指令后 30 分钟内到场并按发包人要求及时进行整改。

9.15 承包人须完成本合同范围内建筑物白蚁防治服务，相关费用含在合同总价内，发包人及项目业主不再另行支付。

### 三、施工组织设计和工期

#### 10、进度计划

##### 10.1 计划的提交和确认

10.1.1 承包人须于接到中标通知书后 4 个日历天内按发包人规定格式和详细程度，向发包人和监理单位提交工程总进度计划（网络计划）；于本合同签订后 10 个日历天内提交施工组织设计（施工方案），承包人提交的施工组织设计须满足招标文件第五章“技术条件”要求。在各进度计划实施时，承包人应提前 14 天向发包人和监理单位提交一份年、季、月度工程进度计划，以便于总工期的控制。

工程进度计划应当内容全面详实，针对工程的全部或分项施工作业和特点提出施工方法、安排、顺序和时间表，并在各节点位置标注有相应的工程量及材料消耗量，劳动力投入。

10.1.2 总监理工程师在接到承包人提交的施工组织设计和工程总进度计划后 7 个工作日内予以确认或提出修改意见；发包人收到监理单位提交的施工总进度计划、施工组织设计在 4 个工作日内完成审批。

##### 10.2 计划的执行

10.2.1 承包人应加强计划管理，严格按照总监理工程师确认的工程进度计划组织施工，并接受总监理工程师对工程进度的检查、监督。尽管在合同中发包人做出了关键工期要求以及工程的初步计划，但发包人有权根据工程客观条件而改变计划，承包人不得因此而向发包人提出任何的补偿要求。

10.2.2 为便于总监理工程师掌握和控制工期，承包人应按照专用条款第 9.1 条第（2）款的要求向总监理工程师上报相应计划及报表，总监

理工程师在接到报告后 5 天内应予以确认或提出书面意见，发包人在 5 个工作日内完成审批；工程实际进度与经确认的总进度计划或上月进度计划不符时，承包人须按工程师的要求及时提出改进措施，经工程师确认后执行。因承包人的原因导致实际进度与经确认的进度计划不符，承包人除须承担工期延误违约责任外，同时无权就改进措施提出追加合同价款。

## 11、开工及延期开工

### 11.1 开工

承包人必须按发包人要求提前进入施工场地，做好施工准备工作，并按照监理工程师书面通知的进场日期开工。否则承包人须按专用条款第 35 条规定承担违约责任。

## 12、暂停施工

12.1 因下列原因，总监理工程师报经发包人书面同意后，可通知承包人暂停施工：

- (1) 政府对本工程建设项目做出停建、缓建的决定；
- (2) 重大设计变更导致本工程在规划、使用、功能方面有重大调整；
- (3) 不可抗力；
- (4) 质量事故；
- (5) 安全生产事故；
- (6) 承包人材料设备供应发生重大变故；
- (7) 发包人书面要求。

除上述情形外，承包人不得以任何理由(包括以与发包人有争议或争议未解决为由)单方面停工或消极怠工，否则须按专用条款第 35 条约定承担工期延误违约责任。

12.2 因不可抗力引起的工期延误或工程停工，费用承担应按以下原则费用：

(1) 工程本身的损坏及因工程损坏导致第三方人员伤亡和财产损失，由项目业主承担。

(2) 发包人、承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(3) 承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担；

(4) 停工超过 30 天的，停工期间承包人按监理工程师的要求留在施工场地的必要管理人员及保卫人员的费用由项目业主承担；

(5) 工程所需清理、修复费用由承包人承担。

## 13、工期延误

### 13.1 工期控制与调整

(1) 本工程工期分为关键节点工期和一般节点工期两类，承包人必须在施工组织设计文件中分专业详细区分和列明本工程总体及各单体工程的关键节点工期和一般节点工期，并报总监理工程师和发包人批准后实施。

(2) 工期调整的原则：对于承包人原因造成的工期延误，工期一概不得顺延；对于非承包人原因造成的工期延误，一般节点工期可以相应顺延，但该项顺延以不对关键节点工期和总工期构成不利影响为限。关键节点工期一般不予调整，承包人应当采取合理有效的赶工措施予以消化，而且这些合理有效的赶工措施费已包括在投标总报价中，发包人及项目业主不予补偿。

在特殊情况下，关键节点工期确需调整的，承包人必须重新编制总工期控制计划和关键节点工期调整计划并报请总监理工程师和发包人审核。经总监理工程师、发包人审核，确认承包人编制的关键节点工期调整计划已符合要求，且已采取了合理的赶工措施足以确保工程按期竣工的，原则上应当同意工期调整。承包人必须按照调整后的总工期控制计划和关键节点工期计划执行。

### 13.2 工期延误的原因及其处理

(1) 非承包人原因造成的工期延误，是指有确凿证据证实因下列原因而直接造成承包人的原定工期计划延误：

- A. 政府对本工程建设项目作出停建、缓建的决定（非承包人原因）；
- B. 不可抗力持续影响；
- C. 重大设计变更导致本工程在规划、使用、功能方面有重大调整；
- D. 发包人延期交付施工场地；
- E. 施工图纸供应时间影响工期进度，并经总监理工程师书面确认的；
- F. 发包人指令（非承包人原因）引起的停工；

除上述原因之外，其他所有工期延误均为承包人原因造成的延误。

(2) 因承包人原因造成的工期延误，工期一概不得顺延。承包人还应当按照合同专用条件有关约定承担违约责任。

(3) 因承包人对现场组织管理不力或未能提供协调、配合服务，以致专业工程的进度影响工期，承包人不得以此为由提出延长工期的要求。

13.3 非因承包人原因造成关键节点工期延误，一次性延误不满 10 天的，工期不予顺延，由承包人采取措施自行消化；一次性延误达到 10 天不满 20 天的，一般节点工期可顺延 5 天，承包人应采取措施在下一个节点工期内消化，但承包人必须在关键节点工期内采取措施消化被延误工期；一次性延误达到 20 天不满 30 天的，关键节点工期可顺延 10 天，但承包人必须在总工期内采取措施消化被延误工期；一次性延误达到 30 天以上的，工期可以顺延 15 天（经发包人批准或不可抗力的情况除外）。

13.4 对于非因承包人原因发生的工期延误，承包人应当在工期延误发生后 7 天内就延误的内容和因此发生的经济支出向发包人提出书面报告；逾期不报告的，发包人不予确认。发包人代表在收到报告后 10 天内予以确认、答复，逾期不予答复的，承包人即可视为延期要求已被确认。

13.5 本合同工期已充分考虑本合同委托范围内所有专业工程的衔接（含依法分包或发包招标等所需时限）以及所有主要材料设备的采购、

供货、运输等所需时限，承包人必须采取一切措施确保工程按期完工，所有相应费用已包含在合同总价中，发包人及项目业主不予另行支付；但若施工过程中发包人书面提出缩短合同工期，则承包人有权相应索赔赶工费用。

#### 四、质量与验收

##### 15、工程质量

###### 15.1 工程质量标准

15.1.1 本工程的质量要求为工程一次竣工验收合格，符合施工图纸要求和国家、行业有关标准，符合《工程施工质量验收规范》合格标准，符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）（如有新版本颁布，则按最新版本执行），前述质量标准存在不同的，应当以更严格的为准。相关费用承包人已在投标报价中综合考虑，发包人及项目业主不再就此支付任何费用。

15.1.2 因承包人原因造成工程质量未达到前款规定标准，承包人应承担违约责任，并赔偿发包人的所有损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失）。

###### 15.2 工程质量争议与鉴定

双方对工程质量有争议，同意依据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）（如有新版本颁布，则按最新版本执行），以有关质量监督部门或双方同意的工程质量检测机构鉴定为准。

###### 15.3 工程质量保证体系

承包人应当完善质量管理制度，建立质量控制流程，进行全面质量管理，以《质量管理体系标准要求》（GB/T19000-2008）为标准，建立并保持一个健全的工程质量保证体系，承包人应做到（包括但不限于）：

（1）建立完整的质量保证体系，委派专人负责工程质量管理，现场管理机构、工区（段）设有专职质检人员，班组设质检员，必须附有项目架构

人员名单，各类人员必须持有上岗资格证，于本合同签订后 5 天内将上述人员报总监理工程师备查。承包人还应建立并完善各项目质量管理检查制度及企业质量管理文件等。同时，承包人应积极配合工程质量第三方检测工作，并积极采用新材料、新工艺、新技术。

(2) 承包人提交总监理工程师批准的施工组织设计或者施工方案必须附有完备的工程质量保证措施，包括：工程质量预控措施，工序质量控制点，工程的标准工艺流程图和技术、组织措施，工程各分部、分项的关键工序、特殊工序控制等，以及重点分部（项）工程的施工方法，材料、制品试件取样及送检试验的方法或检测方案，成品保护的措施和方法，质量报表和质量事故的报告制度等等。

(3) 单项工程开工前，承包人必须按要求对职工分级进行技术交底，组织学习有关规程、标准、规范和工艺要求（规程包括但不限于施工企业标准和作业指导书），在施工中必须按规程及工艺进行操作。

(4) 单项工程和重要部位必须遵循先试验后铺开施工的程序，开工前承包人应熟悉施工图纸会审和设计变更内容并完成施工组织设计和必要的施工准备，送总监理工程师审查批准后方可进行试验性施工，完工后由总监理工程师检验，符合要求后才能铺开施工或者批量生产。

#### 15.4 第三方质量巡检

施工过程中发包人有权委托第三方机构对工程进行质量巡检，质量评估指标包括实测实量、安全文明、质量风险等，由第三方机构出具书面质量评估报告，对各项指标进行评分及综合评分（合格率）。承包人应认可上述评分结论，承诺每次评估时综合评分及各单项评分均不低于发包人所要求的最低得分标准，并应按照评估报告的整改建议及发包人的整改要求及时整改。如承包人在质量评估时综合评分或某单项得分未达到上述标准的，或承包人未按评估报告的整改建议及发包人的整改要求及时整改的，应按本合同专用条款第 35.2.2 款承担违约责任。

## 16、检查和返工

16.1 承包人须保证本合同范围内的所有工程在合同规定的总工期内完成、全部达到设计的功能和标准、所有工程均顺利通过验收。

由于承包人原因造成工程质量达不到约定标准的部分，工程师要求拆除和重新施工直到符合约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，且工期不予顺延。若因此带给其他项目（专业）的施工单位连带损失，一切赔偿由本项目承包人承担；造成发包人被他人索赔时，发包人保留向承包人索赔的权利，发包人垫付了赔偿款后，除有权要求承包人返还外，还有权向承包人追讨相应的损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失）。

无论工程材料是由承包人自行供应或是由项目业主指定的供应商供应，均不解除承包人所负的工程全面质量的责任，承包人应对各种材料、器材、设备按规范进行检查，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因，出现不合格材料时、设备用于工程情况，均由承包人承担应有的责任。

### 16.5 对承包人采购的工程材料、设备及采用的工艺的查验

16.5.1 工程所用材料、工程技术与质量按国家有关规范与规定，均须在用于工程之前经过检验或试验（原材料、设备的监督送检费用包含在合同总价内），不合格的材料不得使用。承包人须建立检验、试验制度，随时按总监理工程师的要求，在材料、设备的制造、加工或制配地点，或施工场地进行检验或试验，并须无偿提供一切正常需要的手段及措施；在材料、设备及工艺用于工程之前承包人须提供样品、样件，按照总监理工程师的选择和要求进行检验和试验。上述一切相关费用由承包人承担。

16.5.2 总监理工程师有权在施工场地、库房以及为工程生产、加工、制配材料、设备的地点检查和检验按合同提供的材料、设备。承包人应

为总监理工程师的检查和检验提供一切便利。总监理工程师或发包人的检查结果证明该材料、设备不符合合同要求的，必须拒绝这些材料、设备的使用，并立即通知承包人并说明不合格的理由。承包人在接到通知后须立即无条件将该批材料、设备清运出场并按照总监理工程师或发包人的要求重新采购，工期不予顺延。

发包人和总监理工程师认为有必要的，有权对已检查、检验过的材料、设备的使用进行抽查、检验，承包人应遵照执行，相关费用由承包人承担。

16.6 本项目所涉及的第三方检测及验收费用以及承包人承担的检测及验收所有相关费用按招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要执行。

## 17、隐蔽工程、中间验收和竣工验收

17.1 隐蔽工程在隐蔽前，必须经承包人质检人员进行三级验收，并书面通知发包人监理单位会同验收，经各方签字确认后方能隐蔽和进行下一工序的作业。发包人及监理单位在接到书面通知后 24 小时内派出人员进行验收，否则承包人可自行验收并填写隐蔽工程验收记录，进行隐蔽作业，发包人应予承认。凡不按上述程序办理，无承包人质检人员验收签证确认的资料或无书面通知发包人及监理单位会同验收的，发包人及监理单位可拒绝验收签证；凡无书面通知发包人验收签证的工程，或发包人及监理单位合法拒绝签证的工程，若承包人擅自隐蔽的，则发包人视该部分工程为不合格，项目业主有权不予拨付该部分工程的进度款，监理单位也不得颁发后续工序的施工令，由此发生的一切责任及损失全部由承包人承担。

### 17.4 竣工验收

承包人应向发包人提供完整的竣工资料及竣工验收报告。

工程竣工验收依据：工程所在地城市建设档案管理相关规定及建设工程相关的法律、法规；发包人确认的施工图纸、图纸说明、设计变更

资料、图纸会审记录和技术交底纪要等（具体以发包人相关管理办法规定为准）；由发包人确认的材料、构件样板，施工样板。

## 18、重新检验

无论工程师是否进行验收，当其要求对已隐蔽的工程重新检验时，承包人须按要求进行剥离或开孔，并在检验后按要求重新覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，赔偿承包人损失，但工期不予顺延。检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期不予顺延。

## 19、工程试车

19.5(4)试车费用的承担：已包含在承包投标报价内，发包人及项目业主不另行计量支付。

## 五、安全施工

承包人须按国家有关要求和规定[包括但不限于《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2016）和《广州市建筑工程安全生产措施管理费管理办法》及《广东省住房和城乡建设厅关于建筑工程绿色施工的管理办法（暂行）》（粤建质〔2016〕242号文）等现行规范]采取相应措施安全施工，并承担有关安全施工的全部责任及费用。

## 20、安全施工与检查

### 20.1 安全施工措施

20.1.1 承包人须建立健全建筑施工安全生产组织机构和安全保证体系，落实安全生产责任制，按照工程建设安全生产的有关管理规定，采取相应措施，负责现场全部作业的安全，并对此承担全部责任。

20.1.2 承包人必须将投标时承诺的安全生产施工措施落实到位，否则须按专用条款第35条约定承担违约责任。

### 20.2 文明施工与环境保护

20.2.1 承包人必须按照《广州市建筑工程安全生产措施管理费管理

办法》及《广东省住房和城乡建设厅关于建筑工程绿色施工的管理办法（暂行）》（粤建质〔2016〕242号文）等现行规范，在施工组织设计中专章编制文明施工措施，将投标时承诺的文明施工措施落实到位。

### 20.3 施工场地的占用与管理

20.3.1 承包人必须按照有关规定、规范对有关施工现场进行管理。在工程实施期间，施工场地一经移交给承包人，承包人即对施工场地负有全过程、全面的管理责任，必须对施工场地范围内的治安次序、安全保卫、环境卫生以及周围房屋、市政设施等负全责，对施工场地范围内的交通道路、用水、用电、场地内的施工协调负责。承包人应当在施工场地四周设置维护，确保不对周边环境、道路、行人和相邻施工现场造成不利影响，并不得干扰周围居民的正常生活。

## 21、安全防护

### 21.1 安全防护措施费用

本工程的所有安全防护措施费用已包含在投标报价中，发包人及项目业主不予另行计量支付。

### 21.2 安全防护措施

21.2.1 承包人须遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由承包人承担。

21.2.2 承包人应对其在施工场地的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。发包人不得要求承包人违反安全管理的规定进行施工。因发包人原因导致的安全事故，由发包人承担相应责任及发生的费用。

## 22、事故处理

22.1 因承包人责任过失造成工程质量安全事故的，承包人除须按照国家规定承担相应处罚外，还须赔偿由此造成的发包人损失（包括但不

限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失)。

## 六、合同价款与支付

### 23、合同价款及调整

23.1 合同总价：以本合同第一部分合同协议书第七条为准。

23.2 合同价款的风险包干范围及结算方式按招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要执行：

23.2.1     /    等专业工程均采用总价包干形式，具体以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

23.2.2 除    /    等专业工程外的其他项目采用综合单价包干形式、工程量按实结算，具体以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

23.2.3 措施项目费以综合合价包干，结算时不予调整，具体以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

23.2.4 若实际实施时，发包人因项目需要确定部分工程内容不再实施的，则发包人有权对该部分工程费用进行扣减，承包人承诺不就此提出异议和任何赔偿要求；承包人须无条件按照发包人明确的施工界面进行施工，由此引致的损失及费用均已包含在合同总价内，发包人及项目业主不予另行支付或补偿。

23.3 合同价款的调整与确定原则：在实施过程中任何原因引起的合同价款调整，均必须经过监理工程师和发包人的书面审核确认并完善相关审批手续后，方可作为支付进度款及结算的依据。具体按招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要执行。

23.3.1 变更及新增项目计价办法：以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

23.3.2 材料设备变更调整办法：以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

23.3.3 人工、主要材料调差原则及办法：以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要为准。

#### 24、工程预付款：

24.1 在本合同签订且承包人向发包人提供合同总价（扣除绿色施工安全防护措施费）10%的履约保函（保函格式详见附件2）后，在承包人据此提出付款申请、并经监理及发包人审核确认后15个工作日内，项目业主支付合同总价（须扣除绿色施工安全防护措施费）的**10%**，即¥\_\_\_\_\_元作为预付款。

#### 24.2 预付款的扣回时间及比例：

已完工程量与合同价之比 (扣除绿色施工安全防护措施费)	预付款扣 回比例	累计扣回 比例
$20\% \leq A < 30\%$	10%	10%
$30\% \leq A < 40\%$	20%	30%
$40\% \leq A < 50\%$	30%	60%
$50\% \leq A < 60\%$	40%	100%

注：A=已完成工程量÷合同价款（扣除绿色施工安全防护措施费）

#### 25、工程量确认：

25.1 承包人向监理工程师提交已完工程量报告的时间：进度工程量确认按期申报（自开工之日起每月为一期），承包人须于下期首5个工作日内将上期完成的工程量报告及相应计量依据文件（上报资料要求按发包人另行发布的相关要求或规定执行，并满足以下约定）上报监理；监理原则上在收到承包人提交的工程量报告及齐备的计量依据文件后5个工作日内审核确定并提交发包人；发包人原则上在收到监理工程师审定的工程量报告及齐备的计量依据文件后15个工作日内审核确定。

承包人申请计量时须提供石材、瓷砖、木地板、卫浴五金洁具、橱

柜、厨房电器、入户门、户内门等甲指乙供材料的依据文件（如有），此项作为进度计量的前提条件：(1)承包人的当期进货计划及实际下单证明，(2)经发包人、承包人、监理单位及供应商四方共同签认的当期交货验收单，(3)承包人向供应商支付的当期货款的付款凭证、供应商向承包人开具的对应发票，(4)供应商出具的货款结清证明文件（结算时提供），(5)其他相关资料。

25.2 如承包人违反第 28.8 条约定，不与项目业主库内战略供应商签订供货合同，或以其它方式、附加条件拒绝和妨碍从上述供应商处采购货物，或签订供货合同、采购货物后未按第 28.8 条约定的原则向供应商支付货款；或承包人进度计量申请时未递交上述甲指乙供材料计量依据文件，或提交的计量依据文件不齐全、不符合要求，或提交的计量依据文件所载明的供应商非发包人库内战略供应商的，则视为不符合或未达到支付条件，发包人有权延迟或者不予进度计量，由此造成的损失和责任全部由承包人自行承担，且发包人有权视承包人违约情节决定扣除相应的工程款。

## 26、工程进度款支付：

发包人、承包人和项目业主就费用支付和开发票事宜签订三方协议后，按三方协议的约定支付相应合同费用。

承包人每次申请合同款项支付时，凭有效发票原件（发票抬头为：广州市城悦房地产开发有限公司）及符合支付程序要求的申请资料向发包人提出申请，发包人按照合同约定办理支付手续，由项目业主支付相关费用，具体约定如下：

### 26.1 双方约定的工程款支付方式和时间：

26.1.1 自开工之日起，发包人每月按工程实际进度办理一次工程进度款支付手续，项目业主拨付工程进度款。在承包人按专用条款第 25.1 条要求上报工程量报告及相关计量依据文件、经监理及发包人审核确认

后 15 个工作日内，发包人付至该期实际完成工程量的 80%。如按合同关键节点工期约定按时或提前完成关键节点工作的，可按该关键节点前（含该节点）支付实际累计已完成工程量的 85% 进行计量。

因承包人计量依据资料不齐全原因造成的计量支付延迟，相应损失及责任由承包人自担，且承包人不得以此为由公开或变相拖延工程进度，否则，承包人须按专用条款第 35 条承担违约责任。

26.1.2 绿色施工安全防护措施费（¥ \_\_\_\_\_ 元）单独支付。绿色施工安全防护措施费《广州市建筑工程安全生产措施管理费管理办法》及《广东省住房和城乡建设厅关于建筑工程绿色施工的管理办法（暂行）》（粤建质〔2016〕242 号文）的规定专款专用。具体支付方法如下：

支付条件	支付金额（元）	支付比例	累计支付比例
经审查符合开工条件后		60%	60%
实际累计完成工程量至合同工程量的 60% 且中间安全评价合格后		30%	90%
竣工安全评价合格后		10%	100%

以上支付条件须由监理、发包人等相关单位书面确认。

26.1.3 措施项目进度款（绿色施工安全防护措施费除外），按经监理及发包人审核确定的当期实际完成分部分项工程费占工程量清单中分部分项工程费总额累计比例，按 80% 支付；如承包人按合同关键节点工期约定按时或提前完成关键节点工作的，则措施项目进度款可按第 26.1.1 条原则执行。

26.1.4 总承包服务费（总包管理协调配合费）：本项目总承包服务费为人民币 \_\_\_\_\_ 元（按投标所报金额填写）。该项费用发包人及项目业主不再支付给施工总承包单位，在承包人提交其与施工总承包单位签订

的《总包与分包协调配合管理服务协议》及相应支付证明文件后，发包人按上述金额纳入进度款向承包人一次性支付（如承包人向施工总承包单位分批缴纳的，则项目业主也相应分批支付）。如承包人向施工总承包单位最终缴纳的总承包服务费超出上述金额的，则超出部分由承包人自行承担。若承包人在投标报价时未对该费用进行报价，则视为该费用综合考虑在投标总价内，承包人自行与施工总承包单位协商并向其缴纳该费用，发包人及项目业主不再另行增加任何费用。

26.1.5 本项目工程整体竣工验收合格（以通过各相关单位验收并取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》为准）后 30 个日历天内，项目业主累计支付至经发包人审核确认的实际已完成工程量的 **85%**。

自合同签订之日起，如项目业主支付工程进度款累计金额达到经发包人审核确认的实际已完成工程量的 85% 时，项目业主将停止支付进度款。直至本项目整体竣工验收合格（以取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》为准）且本项目整体工程施工达到交付标准（即工程施工全部达到交付标准），并完成相应工程结算手续后再行办理后续相关款项支付。

26.1.6 本项目工程整体竣工验收合格（以通过各相关单位验收并取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》为准）并达到交付标准且交付给发包人后 30 个日历天内，承包人应将满足发包人要求的完整结算资料报监理单位审核；经监理单位审核后，承包人整理齐全结算资料连同经监理审核的工程结算报告和结算审核资料各一式三份同时上报发包人审核。工程结算经发包人审定确认后 15 个工作日内，且承包人提供至结算终审价 100% 的发票后支付至结算终审价 97% [备注：结算终审价应为扣减应由承包人支付的各项款项和违约金后的最终结算金额]，多退少补。若由于承包人未及时提请结算审核或结算依据资料不齐全造成结算时间延迟，相应损失及责任由承包人自担。

26.1.7 结算终审价的 3%是本项目的工程质量保修金，在施工合同全部履行完成（完成竣工验收、实体移交、资料移交、结算审批、工程质保期满 2 年后且承包人全部履行完成质量保修义务），承包人应将满足支付要求的申请资料报监理单位审核，并经监理单位审核后，项目业主在 15 个工作日内无息结清余款。

26.1.8 本合同设置履约奖励金（按中标价的 2%）为人民币\_\_\_\_\_元，具体奖励及支付原则如下：

(1) 工程进度控制奖励金（金额为中标价的 1%，即人民币\_\_\_元）：

如承包人按合同约定按时或提前完成关键工期节点的，项目业主给予承包人工程进度控制奖励，具体按下表执行：

序号	工期奖励支付条件	奖励比例	备注
1	2023 年 8 月 31 日（含）前完成施工并取得 4#楼装饰装修工程验收报告。	100%	
2	2023 年 9 月 10 日（含）前完成施工并取得装饰装修工程验收报告。	50%	
3	2023 年 9 月 15 日（含）前完成施工并取得装饰装修工程验收报告。	20%	

(2) 安全文明控制奖励金（金额为中标价的 0.4%，人民币\_\_\_元）：

本项目按施工合同约定对工程施工现场的安全文明措施要求进行管理，每月度由安全质量监督机构、第三方安全评估机构或业主代表进行安全生产检查，如当月未发生安全生产事故或行政主管部门处罚的或出现维稳事件（包括但不限于民工示威、恶意讨薪、故意破坏财物，或出现材料供应商上门恶意追款等），则项目业主按安全文明控制奖励金的 20%给予承包人奖励（暂按 5 个月计算），累计奖励金额不超过安全文明控制奖励金总额。如项目最后一期完工并通过竣工验收时，安全文明控制奖励金仍未支付完毕，则剩余金额纳入结算；如项目在最后一期工程

竣工验收通过前出现安全生产事故（按国家规定界定）或非发包人原因导致本项目受行政主管部门严重处罚或出现维稳事件（包括但不限于民工示威、恶意讨薪、故意破坏财物，或出现材料供应商上门恶意追款等），则发包人将一次性扣回已支付的全部安全文明控制奖励金，剩余安全文明控制奖励金将不再支付。

**(3) 工程质量控制奖励金（金额为中标价的 0.6%，人民币\_\_\_元）：**

**1) 工程质量方面：**本项目按施工合同约定的工程施工质量要求进行管理，每月度由质量监督机构、第三方评估机构或发包人进行质量检查，如当月全部施工单位未发生质量事故或行政主管部门处罚且巡检达标的，则项目业主按工程质量控制奖励金的 8% 给予承包人奖励（暂按 5 个月计算），累计奖励金额不超过工程质量控制奖励金的 **40%**。如项目最后一期完工并通过竣工验收时工程质量控制奖励金仍未支付完毕，则剩余金额纳入结算；如项目任一期在竣工验收通过前出现重大质量事故（按国家规定界定）或非发包人原因导致本项目受行政主管部门严重处罚的，则发包人将一次性扣回已支付的全部工程质量控制奖励金，剩余工程质量控制奖励金将不再支付。

**2) 交楼方面：**按施工合同约定的工程施工质量均达到验收标准且小业主收楼通过率符合条件的，则项目业主给予承包人相应的奖励，具体如下：

自项目业主发出的收楼通知书中所载明的交楼之日起两个月内，小业主收楼通过率达到 90% 或以上的，项目业主按工程质量控制奖励金的 60% 给予承包人奖励金；小业主收楼通过率达到 80%~89% 的，项目业主按工程质量控制奖励金的 30% 给予承包人奖励金；小业主收楼通过率低于 80% 的，项目业主不给予奖励金。

**(4) 奖励支付原则：**上述各项奖励金在达到相应奖励条件时，由承包人在申请工程进度款时提出，并按发包人要求提供相应依据资料及证

明文件，经发包人审核确认后纳入工程进度款由项目业主一并支付给承包人。如发包人审核奖励金申请后认定不符合奖励要求的，则项目业主不予支付，且结算时不予计取。

26.1.9 承包人每次在领取款项时，须向项目业主提供 10 天以内开具的合法有效的一般纳税人增值税专用发票。否则项目业主有权延缓付款，由此造成的一切延迟支付责任及损失由承包人自行承担。

承包人应就本合同约定之业务向项目业主开具等额真实、合法有效的票据，如因承包人自身原因或所开票据（发票）本身之问题造成项目业主日后发生税收风险而产生的经济损失，均由承包人全部承担，发包人及项目业主并保留进一步提起法律诉讼的权利。

26.4 项目业主无故不按合同约定支付工程款（进度款），双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，发包人按专用条款第 35.1.1 款承担违约责任，但承包人不得停止施工。

26.5 根据《广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则》（穗建规字〔2017〕10 号）文件要求，承包人应当在项目所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户。工人工资支付专用账户由承包人收集和提交开户所需资料，并按要求签订《广州市建设领域工人工资支付专用账户监管协议》。工程进度款中的工人工资款比例为\_\_%（注：工人工资款比例=《中标通知书》中单列的人工费金额/中标金额 x100%），项目业主按合同约定每一期足额支付至承包人工人工资专用账户。

## 七、材料设备供应

27、发包人供应材料设备：本合同通用条款第 27 条不适用，如有需要，双方按有关规定另行协商确定。

### 28、承包人采购材料设备的约定：

28.1 承包人在采购每一种类的主要材料前，须将拟定采购供应的材

料样板、生产或供应的厂家的企业概况（包括名称、注册资金、生产许可证、年产量和近三年服务于建筑工程业绩等）、产品质量合格证书以及反映厂家实力的证明材料等报给发包人及监理单位审核，待发包人书面批准后才能采购使用。否则，发包人认为其提供不合格材料，承包人须相应承担违约责任，并赔偿发包人及项目业主的所有损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失）。

28.2 承包人负责采购材料设备的，应按照招标文件的约定、设计要求和有关标准采购，要提供产品合格证明、对材料设备质量负责，并必须提供《承包人提供主要材料和工程设备一览表》，列明品牌厂家名称、厂址、产品详细规格型号及单价。承包人须在材料设备到货前 24 小时通知发包人、监理单位清点。

28.3 中标文件中的《承包人提供主要材料和工程设备一览表》中列明的材料设备，实际施工时，承包人投标所报主要材料设备的生产厂家、品牌及规格型号不允许变更（若承包人在投标时未按招标文件中的《主要设备材料推荐品牌表》中的品牌厂家填报的，则材料设备的采购及价格按招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要执行）。若确需变更，则其选型定价按专用条款第 23.2 条、第 23.3 条执行。未经发包人及监理单位书面确认，承包人擅自采购的材料设备，发包人可要求承包人无条件退货及重新采购，承包人应承担由此发生的全部费用并赔偿发包人及项目业主损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失），由此延误的工期不予顺延。

28.4 承包人采购的材料设备与设计或标准要求不符时，承包人须按发包人要求立即运出施工现场，并重新采购符合要求的产品，承担由此发生的全部费用并赔偿发包人及项目业主损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济

损失), 且工期不予顺延。

中标文件中的《承包人提供主要材料和工程设备一览表》中未列明的材料设备, 实际施工时, 承包人所采用的材料设备须为国产中等或以上档次品牌产品, 其选型由承包人按照图纸及相关技术参数要求提供不少于三家同等档次品牌产品, 报监理单位及发包人最终审批确定, 具体以招标工程量清单计价说明及招标答疑纪要约定为准。

28.4 承包人采购的材料设备在使用前, 承包人须按专用条款第 16 条无偿配合监理及发包人查验, 不合格的不得使用, 检验或试验费用由承包人承担。

28.5 工程师发现承包人采购并使用不符合设计或标准要求材料设备时, 承包人须立即按发包人要求负责修复、拆除及重新采购, 承包人须承担由此发生的费用并赔偿发包人及项目业主损失, 且工期不予顺延。

28.6 政府质量安全监督部门和发包人、监理单位有权安排抽检, 承包人应积极配合。政府质量安全监督部门出具的监督抽检报告书作为工程竣工验收所需要文件的组成部分。

28.8 本项目所需石材、瓷砖、木地板、卫浴五金洁具、橱柜、厨房电器、入户门、户内门属于承包人采购范畴, 承包人须无条件接受并执行招标文件《主要设备材料推荐品牌表》及《物料表》中材料设备所定的品牌、型号、材质、参数及选型等, 并按发包人要求与项目业主指定的库内厂家/供应商签订供货合同并接受供货合同主要条款约束, 且货到现场前的货款支付比例不低于 80%; 如部分库内厂家/供应商采用指定授权经销商/代理商方式进行供货的, 则承包人须与其入库投标承诺指定的经销商/代理商签订供货合同(具体以发包人另行书面通知为准)。具体供货合同款项支付由承包人综合考虑以上因素并与对应厂家/供应商协商确定, 发包人及项目业主不因此调整工程进度款支付比例。

## 八、工程变更

所有工程变更均须按发包人制定的工程变更管理办法完成变更审批后方为有效变更，未按发包人制定的工程变更管理办法完成变更审核的，发包人有权不予确认、不予计量、不予支付，并保留要求承包人无条件返工的权利。

## 29. 工程设计变更

29.1 施工中承包人不得对设计进行变更。未经发包人及设计单位书面同意，承包人擅自变更时，发包人有权不予确认并要求承包人无条件返工。因承包人擅自变更设计发生的费用、合同价款的增减、返工的费用和由此导致发包人及项目业主的损失，均由承包人承担，合同价款不予调整，延误的工期不予顺延。

29.2 施工中若发包人确需对原工程设计进行变更，原则上应提前3个日历天以书面形式向承包人发出变更通知，特殊情况除外。变更超过原设计标准或批准的建设规模时，发包人应报规划管理部门和其他有关部门重新审查批准，并由原设计单位提供变更的相应图纸和说明。承包人按照发包人发出的变更通知，进行下列需要的变更：

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸；
- (2)增减合同中约定的工程量；
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序；
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

凡发包人及设计单位书面要求而作出的设计变更导致的合同价款增减，在报监理及发包人书面审核确认后，作为结算计量的依据，由此造成的工期延误的处理按专用条款第13条执行。

29.3 非因发包人及设计单位书面要求而作出的设计变更，合同价款不予调整。

29.4 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用，须经发包人书面同意，且其定价须

执行专用条款第 23.2 条、第 23.3 条的约定。未经同意擅自更改或换用时，发包人有权要求承包人无条件返工或重新采购，承包人承担由此发生的全部费用，并赔偿发包人及项目业主的损失，延误的工期不予顺延。

发包人书面同意采用承包人合理化建议，所发生的费用和获得的收益，发包人承包人另行约定分担或分享。

### 31. 确定变更价款

31.1 若在进度款审批过程中，发包人、承包人对新增计价项目的定价出现分歧，发包人有权暂按发包人批复意见办理进度款拨付手续，结算时再按造价管理部门书面裁定进行调整。承包人不得以此为由公开或变相拖延施工进度，否则，承包人须按专用条款第 35 条承担工期延误违约责任。

### 九、竣工验收与结算：按通用条款并执行以下规定

本工程结算须报项目业主最终审定后，再支付工程结算余款，多退少补，详见专用条款合同价款支付相关规定。

### 十、违约、索赔和争议

#### 35、违约

##### 35.1 发包人的违约责任：

35.1.1 本合同专用条款第 24.1 款、第 26.1 款及 26.4 款约定发包人违约应承担的违约责任：发包人无故不办理付款手续的，导致项目业主逾期付款，从逾期次日起，每日应就应付而未付款项按中国人民银行公布的同期活期存款利率计算违约金，但工期不得顺延。

35.1.2 双方约定的发包人其他违约责任：由发包人责任原因造成承包人的损失由发包人给予赔偿，但工期不得顺延(本合同另有具体约定的除外)。

##### 35.2 承包人的违约责任：

35.2.1 若承包人违反本合同专用条款第 11、12、13 条规定，延期

开工或单方面暂停施工或消极怠工或未按经发包人书面确认的进度计划完成各节点工程施工或延期竣工，则从逾期次日起，每逾期一天，按合同总价的 2%承担违约责任；逾期超过 30 个日历天，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第 44.6 条约定，承包人除上述已计付的违约金外还须向发包人支付合同总价 2%的违约金。

35.2.2 工程竣工验收不符合国家现行强制性标准及规范要求或未能实现一次竣工验收合格的或未达到合同约定标准建设的，则承包人除须向发包人支付合同总价 2%的违约金外，还须无偿采取补救措施及时完成相应整改且工期不予顺延；逾期未完成整改并通过质监部门验收的，从逾期次日起，每逾期一天，按合同总价的 2%承担违约责任；超过发包人要求时间 30 个日历天承包人仍未按要求完成整改并通过质监部门验收的，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第 44.6 条约定，承包人除支付上述已计付的违约金外，还须向发包人支付合同总价 5%的违约金。

承包人未通过发包人委托的第三方质量巡检的(指违反本合同专用条款 15.4 款约定)，则将每次单项指标未达标或综合指标未达标(分别计算)，或未按质量评估报告及发包人要求进行整改，均视为一次违约，每次违约承包人应向发包人计付合同总价的 5%的违约金，本类违约累计超过 10 次的，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第 44.6 条约定，承包人除支付上述已计付的违约金外，还须向发包人支付合同总价 5%的违约金。

35.2.3 承包人须保证自有或租赁的主要特种施工机械能完全满足本工程施工的要求，并须按监理工程师书面通知的时间进场、在工地完成组装并通过试运行，否则，从逾期次日起，每逾期一天，按合同总价的 2%承担违约责任；超过监理工程师书面通知的时间 10 个日历天，承包人仍未按要求进场或在工地完成组装并通过试运行，发包人视承包人无能力履行合同，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第 44.6

条约定，承包人除上述已计付的违约金外，还须向发包人支付合同总价0.5%的违约金。

35.2.4 若承包人违反专用条款第7.1.2条规定，项目经理及相关人员未及时、全部到位的，视为承包人延期开工，从监理工程师书面通知的进场之日起至人员正式全部到位之日止，承包人除须向发包人支付每人每天合同总价的1%的违约金外，承包人还须自行承担由此产生的工期延误责任及相关损失；从监理工程师书面通知的进场之日起计超过7个日历天，相关人员仍未到位的，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第44.6条约定，承包人除上述已计付的违约金外，承包人须向发包人支付合同总价0.5%的违约金。

35.2.5 若承包人违反专用条款第7.1.3条、第7.4条和第7.5条规定，总监理工程师可发出停工令，待人员按要求到位后才批准施工，且工期不予顺延。自停工令下达之日起至相关人员正式到位之日止，承包人除须向发包人支付每人每天合同总价的1%的违约金外，承包人还须自行承担由此产生的工期延误责任及相关损失；从停工令下达之日起计超过7个日历天，相关人员仍未到位的，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第44.6条约定，承包人除支付上述已计付的违约金外，还须向发包人支付合同总价0.5%的违约金。

35.2.6 实际施工过程中，若承包人不按招标文件及其答疑要求、投标文件的承诺等落实各项施工措施或进行相关施工投入或未按本合同规定履行其责任及义务，则发包人有权发出书面整改意见；承包人有异议的须于3个日历天提出书面意见及依据，经监理及发包人审查后认为依据不成立的，则发包人有权发出书面整改通知且工期不予顺延，每发出一次，承包人除须向发包人支付合同总价的5%的违约金外，还须无条件按照整改通知要求时限整改完毕，并承担由此造成的工期延误责任及所有相关费用；超过整改通知要求时限未完成整改的或整改后仍达不到

要求的，从逾期次日起，每个日历天承包人除须向发包人支付合同总价的 2% 的违约金外，还须承担由此造成的工期延误责任、所有相关费用及发包人损失；若承包人超过整改通知要求时限 7 个日历天仍未完成整改或整改后仍达不到要求的，监理工程师有权签发停工令，停工期间每天承包人须向发包人支付合同总价的 5% 的违约金，且工期不予顺延。停工后承包人仍拒不整改的，发包人有权单方面解除合同并执行合同专用条款第 44.6 条约定。承包人除支付上述已计付的违约金外，还须向发包人支付合同总价 0.5% 的违约金。

35.2.7 若承包人未按合同专用条款规定及时按发包人要求办理并提交履约保函（包括保函延期手续），发包人有权不予办理支付工程进度款手续，直至承包人按要求提交为止；且从逾期次日起，每个日历天承包人须支付合同总价的 1% 的违约金，该违约金发包人直接从即期进度款中扣除；逾期超过 20 个日历天，发包人有权从即期进度款中直接扣除与履约保函等额的相应金额作为违约金。同时，承包人不得以此为由拖延工程进度，否则，造成工期延误的，承包人除须工程延误违约责任外，还须赔偿发包人损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失），相应费用发包人有权从即期进度款中直接扣除，进度款不足以抵扣的部分，发包人有权向承包人追偿，因追究承包人责任而产生的合理费用，包括但不限于调查费、公证费、律师费、差旅费、诉讼费等费用均由承包人承担。

#### 35.2.8 农民工、工人工资支付方面的违约责任

(1) 承包人违反专用条款的约定，由于承包人内部原因被农民工、工人投诉或上访属实的，承包人必须在 3 天内发放拖欠的款项。若仍然不予整改并发放拖欠的款项，使农民工、工人有组织采取停工、或集聚人员在工地现场及政府办公区域等公共场所闹事，围阻发包人办公地点甚至政府办公部门、或阻塞交通要道、或围堵或破坏、或使工地无法维

持正常运作、或引起社会关注造成不良后果及影响、或拆除已移交发包人的工程等过激行动的，承包人须向发包人支付合同总价 5%的违约金，且由此造成损失、工期延误责任及所有相关费用全部由承包人承担，相应费用发包人有权从任何一期进度款或结算款或履约担保中直接扣除。在事发后 12 小时后承包人仍无力制止闹事和解决处理工人过激行为问题的，发包人有权代表承包人满足农民工、工人一切以平息事件的最低要求为度解决问题，包括并直接支付款项给农民工、工人要求的款项，由此产生的所有费用由承包人承担，发包人有权部分或全部解除合同，并追究由此给发包人带来的实际损失。同时，发包人有权部分或全部解除合同，并追究由此给发包人及其他第三方带来的实际损失。

(2) 其他非发包人原因造成的劳资和其他纠纷（包括但不限于拖欠工资、货款、内部人员打架斗殴等等）扰乱工地生产秩序、影响发包人正常办公、扰乱社会秩序等过激行为；承包人必须在在事发后 12 小时内承包人必须到场解决；解决不了的，发包人自行按上述方法解决，所发生的费用发包人有权从任何一期进度款或结算款或履约担保中直接扣除，并且追究由此给发包人及项目业主带来的实际损失。

由于承包人或其管理的分包单位（包括施工专业分包、供货分包及劳务分包单位等）拖欠工人工资致使发包人或被投诉或起诉并被判令先行垫付工人工资的，承包人应向发包人或被投诉或项目业主先行垫付的工人工资金额的两倍作为补偿，如补偿不足以弥补发包人或被投诉或项目业主损失的，发包人或被投诉或项目业主有权继续追究承包人的违约责任。上述违约金及相应费用（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、公证费等费用损失及其他有关经济损失）发包人有权从任何一期进度款或结算款或履约担保中直接扣除。

(3) 因承包人违约导致发包人暂停办理支付工程款手续或项目业主暂定支付工程款时，承包人不得以此为理由拖欠工人工资，在发包人和

承包人就暂停支付工程款问题解决之前，承包人有义务先行支付其所属工人工资。

(4) 承包人不按合同及有关规定的规定按时、足额支付分包单位合同价款及工人工资致使工人集体上访、集聚围阻而造成社会不良影响的，发包人有权立即终止与承包人的合同及追究承包人责任，并上报省、市主管部门建议取消其参加广东地区省、市重大项目的投标资格，并由发包人予以公告，并由承包人承担由此产生的一切责任及损失。如属恶意煽动并造成社会不良影响的，发包人将提请司法部门追究其法律责任。

35.2.9 上述所有违约金发包人有权直接从履约保函（或保证金）或即期进度款中扣除。进度款或结算价款不足以抵扣的部分，发包人有权向承包人追偿，因追究承包人责任而产生的合理费用，包括但不限于调查费、公证费、律师费、差旅费、诉讼费等费用均由承包人承担。

## 37、争议

37.1 本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决，也可由监理工程师调解，或由有关主管部门调解（监理工程师调解不成时）：协商或调解不成的，按下列第2种方式解决。

- (1) 提交\_\_\_仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

## 十一、其他

### 38、工程分包

38.1 承包人可依法分包或发包招标，但须同时执行下列原则：

承包人分包出去的工程，必须分包给可靠的符合工程技术资质的施工单位，并将分包单位的技术力量、装备以及社会信誉等情况报送给发包人批准，发包人不同意的分包单位，承包人不能选用。未报经发包人书面同意的分包单位，一律不能进场。若承包人擅自分包，发包人可直接从工程进度款中扣除该分包合同总价 10%作为违约金，并有权与承包

人解除合同。

承包人取得批准分包并不解除承包人在合同规定任何责任和义务，其分包工程费用、分包管理费、利润以及税费，均由承包人在投标报价中充分考虑，不得以任何理由向发包人及项目业主追加费用。

分包工程价款的支付按经发包人审核同意的分包合同的约定执行。

### 39、不可抗力

39.1 不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服、足以对本工程地施工造成重大实质性影响的自然灾害和战争、动乱（不包括承包人内部的任何纠纷和纷争）等社会事件。自然灾害的范围及其认定方式，按下述约定执行如下：

（1）异常天气：仅指 50 年一遇以上（含 50 年）的洪水、10 级（含本数）以上台风，直接淹没或袭击工地为确保安全而停工。承包人应于台风、洪水天气结束之日起 7 日内，向本地气象部门索取广州地区台风、暴雨天气资料或报告（含气象实况对此分析的内容），连同施工日志、施工现场照片办理证据保全公证，方可认为是不可抗力。

（2）里氏 5 级（含本数）以上地震。

39.2 因不可抗力事件导致的工期损失及费用承担按专用条款第 12.2 条执行。

### 40、保险

40.1 本工程双方约定投保内容如下：

（1）发包人投保内容：

发包人委托承包人办理的保险事项：建筑安装工程一切险和第三方责任保险，由承包人负责以项目业主名义进行购买并由承包人承担相应费用。如承包人在合同签订之日起 30 日内未按上述要求购买的，则项目业主有权自行购买，相应费用从承包人最近一期工程进度款中扣除。

（2）承包人投保内容：承包人应按照按通用条款 40.4 办理保险，以

及包括建筑安装工程一切险和第三方责任保险、承包人设备的保险、人身事故保险以及材料和设备运输时的所有保险。所有保险，应向在中国注册的保险公司投保。

#### 41、担保

41.1 本工程双方约定担保事项如下：

41.1.2 承包人须在本合同签订后及时向发包人提供合同总价（须扣除绿色施工安全防护措施费）10%的不可撤销银行履约保函（格式详见附件2），且履约保函的有效期原则上应覆盖至本合同内工程结算完毕之日。承包人也可提供等额现金作为履约担保。

41.1.3 上述保函承包人须要求开具保函的银行将原件加密后交由发包人直接开启并确认（如发包人在确认中遇到困难无法进行时，承包人须要求开具保函的银行给予配合）。若由于工期后延或导致保函失效，则承包人须提前于保函失效之日至少30个工作日，按发包人要求办理延长保函有效期的手续或按原格式补充提交新的同等金额的银行保函，并将相应原件正本提交项目业主；否则，发包人有权拒绝办理后续各类款项支付手续并有权单方解除合同。

#### 43、文物和地下障碍物

43.2 施工过程中发现影响施工的地下障碍物时，承包人应于8小时内以书面形式通知工程师，同时提出处置方案，工程师收到处置方案后24小时内予以认可或提出修正方案，并承担由此发生的费用，顺延延误的工期。所发现的地下障碍物有归属单位时，发包人应报请有关部门协同处置。

#### 44. 合同解除

44.6 通用条款第44.6款仅适用于由于不可抗力或发包人违约或政府原因造成本工程建设项目停建、缓建（非承包人原因）或重大设计变更的情形。

在承包人违约的情形下，按以下方式处理：发包人有权单方面解除合同，且合同解除后，承包人须无条件按发包人的要求及时限，无偿妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，退还已收取的全部预付款，并自费将自有机械设备和人员撤出施工场地。承包人自负全部人员的工资薪金等全部费用，并保证不得有任何人员及单位以欠薪欠费为由侵占场地，否则对造成承包人不能按期收场的全部责任及损失均由承包人承担。发包人应为承包人撤出提供必要条件，项目业主并按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由承包人负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用、因未及时退货造成的损失，均由承包人承担。除此之外，承包人还须赔偿因合同解除给发包人造成的损失。承包人提交的履约保函（或保证金）在发包人扣除承包人应承担的全部违约责任及赔偿的金额后，还有余额的，余额（或履约保函）在承包人全部完成退场之日起十日内退还承包人。

#### 47、补充条款：

47.1 本着施工企业对所承包的工程质量负责到底的精神，承包人自工程竣工验收合格（以取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》为准）之日起对工程质量保修，保修期详见本合同附件 1。

工程竣工验收合格之前，工程的保管责任由承包人负责，工程质量按国务院 279 号《建筑工程质量管理条例》执行。

47.2 行贿和受贿：在合同执行过程中，承包人如果用行贿、送礼或其他不正当手段企图获得或已经获得额外费用，因承包人的上述行为造成的工程损害、发包人及项目业主的经济损失等，承包人应负一切责任，并予赔偿。情节严重者，发包人有权终止承包人对本合同工程的承包。

合同附件：1. 工程质量保修书

2. 履约保函（格式）

3. 《承包人提供主要材料和工程设备一览表》

4. 项目管理机构人员配备

5. 安全生产合同

6. 工程建设项目廉政责任书

7. 装修单位配合工作

8. 成品保护要求

9. 主要设备材料推荐品牌表

10. 工程量清单计价说明

发包人：

名称：

法定代表人或授权代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：2023 年 月 日

承包人：

名称：

法定代表人或授权代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：2023 年 月 日

## 附件 1

### 工程质量保修书

发包人（全称）：\_\_\_\_\_

承包人（全称）：\_\_\_\_\_

为保证\_\_\_\_\_工程在合理使用期限内正常使用，发包人、承包人协商一致签订工程质量保修书。承包人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。

#### 一、工程质量保修范围和内容

质量保修范围按本合同约定工程范围。承包人在质量保修期内，按照《建设工程质量管理条例》和双方约定，承包人承担本施工合同约定的所有承包范围内的工程质量保修责任。具体保修的内容按工程竣工图执行。

#### 二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格后六个月之日起计：

(1) 装修工程为 2 年

(2) 屋面防水工程、卫生间、厨房、阳台和外墙面（含墙体及门窗）的防渗漏（包括台风、暴雨等自然条件下的影响）、有防水要求的防水及防渗漏、管道封堵防渗漏工程为 5 年。

(3) 电气管线、给排水管道、智能化系统、设备安装为 2 年。

(4) 制供冷及供热系统为 2 个供冷期、采暖期，以实际供冷、供热年份开始计算。

(5) 门窗保修期为 2 年，幕墙保修 3 年。

(6) 其他项目的免费保修期均为 2 年。

#### 三、质量保修责任

1、属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起承包人须保证在接到发包人通知 24 小时内赶到现场进行维修。承包人不

在约定期限内派人修理，发包人可以委托其他人员修理，保修费用从质量保修金内扣除。

2、发生紧急抢修事故的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故，抢修费用由发包人承担。

3、在国家规定的工程合理使用期限内，承包人确保装修工程质量。因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

4 如承包人出现下述任何情况之一的，发包人可另行委托维修单位进行维修，保修费用从质量保修金内扣除。承包人承诺不对发包人核算的维修单价或维修工程量提出异议。

- a、承包人提供的联系方式，不能联系到保修负责人的；
- b、接到维修通知后承包人未在规定时间内到场维修的；
- c、承包人拒不到现场处理的；
- d、施工工艺达不到规范要求的；
- e、承包人拒不执行发包人要求的维修方案的；
- f、同一位置经过一次维修仍未彻底解决问题的；
- g、因维修人员服务不当行为造成客户强烈投诉；
- h、严重违反发包人管理要求的；
- i、特殊紧急情况（因承包人施工质量问题导致爆水管、煤气泄漏等可能危及业主生活安全的）。

#### 四、质量保修金的支付

本工程约定的工程质量保修金为结算终审价的 3%。质量保修金银行利率为零。

#### 五、质量保证金的返还

发包人在质量保修期满后两年后 15 天内，将剩余保证金无息返还承包人。

#### 六、其他

双方约定的其他质量保修事项： 无

本工程质量保修书作为合同附件，由发包人、承包人双方共同签署。

发包人：

承包人： \_

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

帐 号：

帐 号：

## 附件 2

### 履约保函（格式）

致：广州市城悦房地产开发有限公司

鉴于\_\_\_\_\_（以下简称“承包人”）已与广州市建设投资发展有限公司（以下简称“发包人”）就\_\_\_\_\_项目签订了合同（下称“合同”，合同编号：\_\_\_\_\_）及其补充协议一（合同编号：\_\_\_\_\_）；鉴于合同中要求承包人向广州市城悦房地产开发有限公司（以下简称“你方”）提交下述金额的银行开具的履约保函，作为承包人履行本合同责任的保证，本银行同意为承包人出具本保函。

根据本保函，本银行向你方承担支付人民币（大写）\_\_\_\_\_（RMB\_\_\_\_\_万元）[合同总价（扣除绿色施工安全防护措施费）的 10%]的责任，并无条件受本保函的约束。

承包人在合同履行过程中，由于资金、技术、质量或非不可抗力等原因违反合同的约定及 / 或给你方造成经济损失时，在你方以书面形式提出要求得到上述金额内的任何付款时，本银行于 3 日内给予支付，不挑剔、不争辩、也不要求你方出具证明或说明背景、理由。

本银行放弃你方应先向承包人要求赔偿上述金额然后再向本银行提出要求的权利。

本银行还同意在你方和承包人之间的合同条款、合同项下的工程或合同文件发生变化、补充或修改后，本银行承担本保函的责任也不改变，有关上述变化、补充和修改也无须通知我行。

本保函自我行开立之日起生效，至合同内工程整体通过竣工验收并提交符合你方要求的完整结算资料后二十八天止，最长不超过\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

银行名称：（盖章）

银行负责人或委托代理人：

地 址：

邮政编码：

日 期：            年    月    日

附件 3

《承包人提供主要材料和工程设备一览表》

附件 4

## 项目管理机构人员配备

## 附件 5

### 安全生产合同

发包人：（全称）\_\_\_\_\_

承包人：（全称）\_\_\_\_\_

为在施工合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，发包人与承包人，特此签订安全生产合同：

#### 1、发包人职责

1.1 严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

1.2 按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产和安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

1.3 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时施工，同时验收，投入使用。

1.4 定期召开安全生产调度会，及时传达中央及地方有关安全生产的精神。

1.5 组织对承包人施工现场安全生产检查，监督承包人及时处理发现的各种安全隐患。

#### 2、承包人职责

2.1 严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

2.2 坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理

人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

2.3 建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时雇请的民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按施工人员的1%~3%配备安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

2.4 承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。

2.5 承包人必须具有行政主管部门颁发的安全生产证书，参加施工的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船艇驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员，经过专业培训，获得相关上岗资格证书后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

2.6 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备足够的消防设施，所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；承包人不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

2.7 操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

2.8 所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全

员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

2.9 施工中采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，施工现场必须具有相关的安全标志牌。

2.10 承包人必须按照本工程项目特点，组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《生产安全事故报告和调查处理条例》以及其它有关规定，及时上报有关部门，并坚持“四不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

### 3、违约责任

如发包人或承包人因管理不到位或法定安全责任不落实造成安全事故，将依法追究 responsibility。

### 4、合同份数

本合同正本一式二份，双方各执一份；副本十份，发包人执五份，承包人执五份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收后失效。

5、本安全生产合同的有效期与施工合同的有效期相同。

## 附件 6

### 工程建设项目廉政责任书

工程名称：越秀区越秀南 AD013907 地块项目 4#楼精装修工程施工专业承包

工程地址：广州市越秀区越秀南 AD013907 地块项目

发包人：\_\_\_\_\_

承包人：\_\_\_\_\_

根据有关工程建设、廉政建设的条规，为做好工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，建设工程的项目管理单位\_\_\_\_\_（以下简称“发包人”）与\_\_\_\_\_（以下称“承包人”）就越秀区越秀南 AD013907 地块项目 4#楼精装修工程施工专业承包合同订立如下廉洁责任书：

#### 一、双方的共同责任

（一）严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规及建设纪检、监察等有关党组织和部门的相关规定。

（二）严格执行本项目的合同文件，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，违反招标代理工作管理规章制度。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

## 二、发包人的义务

(一) 发包人及其工作人员不得索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在承包人报销任何应由发包人或发包人工作人员个人支付的费用等。

(二) 发包人工作人员不得参加承包人安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受承包人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

(三) 发包人及其工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

(四) 发包人工作人员的配偶、子女不得从事与发包人工程有关材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

(五) 发包人及其工作人员不得以任何理由向承包人推荐分包单位或推销材料，不得要求承包人购买合同规定外的材料和设备。

(六) 发包人工作人员要秉公办事，不准徇私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动。

## 三、承包人义务

(一) 承包人不得以任何理由向发包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重物品。

(二) 承包人不得以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人或个人支付的任何费用。

(三) 承包人不得以任何理由安排发包人工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(四) 承包人不得为发包人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

## 四、违约责任

(一) 发包人及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追

究刑事责任；给承包人造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）承包人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给发包人造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，发包人建议工程建设主管部门给予承包人一至三年内不得进入其主管的工程建设市场的处罚。

（三）按照合同内容，发包人将严格区分发包人及其工作人员索贿以及承包人及其工作人员行贿的情形。

1、如发包人及其工作人员违反本合同廉洁从业的内容，则发包人将按照纪检程序开展处置工作。

2、如承包人及其工作人员违反本合同廉洁从业的内容，则除将相关人员及情况移交承包人纪检部门或者承包人上级主管部门的纪检部门处置外，发包人有权要求承包人支付违约金；违约金的支付标准及方式为：承包人违反本合同廉洁从业内容一次并经核查属实的，则承包人应当向发包人支付贰万元人民币的违约金；若承包人违反本合同廉洁从业内容二次并经核查属实的，则承包人应当向发包人支付肆万元人民币的违约金；以此类推每增加一次则增加贰万元人民币的违约金。

#### 五、双方约定：

本廉洁责任书由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由发包人或发包人上级单位的纪检监察机关约请承包人或承包人上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。

六、本廉政责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

七、本廉政责任书的有效期与施工合同的有效期相同。

附件 7:

### 承包人配合工作

- 1、遵守发包人及项目业主工程管理制度并同时执行公司考核管理。
- 2、承包人进场后需在合同签订 1 周内提交符合竣备需求的施工进度计划、施工组织设计、工地人员组织表。在合同签订后的 2 周内提供施工质量及安全措施计划等技术资料。
- 3、包含施工临时用水、临时用电的接驳、制作、安装等费用。
- 4、包含水费、电费、特种设备使用费、管理费。
- 5、承包人需在现场自行建造合理数量的仓库并配备符合要求的库管人及灭火装置，仓库建造的位置需经总包、监理及业主的认可。
- 6、承包人需包含对所有施工区域内的墙体损坏修复、开槽修复、洞口开孔及修复等相关费用。
- 7、承包人需完善及深化业主提供的图纸，如涉及柜体、门、淋浴屏等深化图报业主审批。
- 8、承包人需整合各专业末端点位图，并协助各单位审核确认，通过审核后方可进行提天、地、墙所有的末端点位的放线定位、开孔、收口、修补及完工后的清理工作。末端点位包括但不限于灯具、风口、显示屏、开关面板、强弱电插座、五金洁具、检修口、检修门等。
- 9、承包人需在指定的地点（多层、多处）建造“施工质量控制及验收质量样板”，样板位置、范围将在工程初期阶段确定。
- 10、所有材料到场前，需组织设计、监理、业主进行材料看样定版，经各方签字确认后方可采购。
- 11、承包人需包含基层找平、材料多次场内转运、材料保管、施工成品保护、现场维护等费用。
- 12、承包人需包含所有因施工导致打凿破损的修复费用。（如墙体、

门窗、栏杆、防水层、穿墙梁套管、线管、线槽等)

13、承包人需包含施工阶段的协调、场地管理、保安、保洁等工作。

14、承包人需包含竣工验收及交付之前的一切成品保护措施、开荒清洁等工作。

15、承包人需提供竣工验收的资料、报告等相关文件。

16、上述工程的材料供应、施工、竣工验收、保修期等一切按施工图、招标文件和工程规范、标准所要求的全部内容以及负责协调管理发包人另行分包的其他单位的所有工作以及相关的协调配合工作等。

上述配合工作所产生的相关费用，承包人在投标报价时应充分考虑该部分费用，发包人及项目业主不再另行支付。

附件 8:

## 成品保护要求

### 1) 样板先行原则

1.1 在精装修大面施工前，应建立验收样板，执行样板先行，通过对样板的验收和评价及时整改设计构造、选材、施工工艺等方面的不合理之处，避免展开大面施工时造成工期、品质和成本等方面的损失，同时将样板质量作为工程验收的标准和依据。

1.2 要求每种装修风格实施一套套内整体样板间，若限于条件不能实施套内整体样板间，则必须实施套内分项样板，包括平面吊顶、墙面贴涂、地面铺装等分项。

2) 先检查、清洁后保护原则 成品制作完成后，施工单位必须先进行自检，自检合格后，填写一户一档资料，报监理验收，项目部工程师进行抽查验收，只有验收合格后方可进行成品清洁，然后再进行成品保护（所有部品经项目部或监理单位验收合格后，24 小时内必须完成成品保工作）。

### 3) 成品保护安拆原则

3.1 除特殊说明外，成品保护的安拆与拆除遵循谁施工谁保护，谁安装谁拆除的原则。

3.2 初保洁、初开荒阶段：不透明类成品保护由安装单位拆除，安装单位拆除保护后进行自检并将自检表提交监理单位及项目部存档；精保洁阶段：透明薄膜类成品保护统一由保洁单位进行拆除。

3.3 电梯移交精装修使用前，由精装修单位对电梯内进行成品保护。

### 4) 其他要求

4.1 在地砖铺贴后的施工区域从事电焊、气割作业，必须铺垫湿纸板，防止污染和灼伤。

4.2 墙面涂料涂刷完成后不得因安装终端设备造成污染。安装设备

(灯具、开关等)时,施工人员必须佩戴白手套,同时要有措施保护好墙面、地面不受污染和破坏。

4.3 精装修施工期间,水管必须带压作业,确保不渗不漏;带压时间为装修施工进场开始施工至室内五金龙头安装。

4.5 家具移动时不能在木地板地面上拖移;使用梯子时要进行梯脚的软包处理并应在梯脚下铺垫厚纸板或地毯。

4.6. 在每层楼梯的休息平台设置吸烟区,吸烟区必须有盛装烟灰烟斗的沙箱和垃圾桶。在每层楼的电梯间旁设置两个5L的干粉灭火器。

4.7. 为保证现场文明施工,进场前期应每5层搭建临时卫生间,并每天清理干净。坚决禁止现场随地大小便。

上述工作所产生的相关费用,承包人在投标报价时应充分考虑该部分费用,发包人及项目业主不再另行支付。

## 附件 9:

越秀区越秀南 AD013907 地块项目 4#楼精装修工程 主要设备材料推荐品牌表			
序号	主材	厂家/品牌 (同等或相当于)	备注
1	涂料	广东华润涂料有限公司 (华润)	
		广州立邦涂料有限公司 (立邦)	
		上海三棵树防水技术有限公司 (三棵树)	
2	塑料给排水管	广东联塑科技实业有限公司 (联塑)	
		顾地科技股份有限公司 (顾地)	
		深圳市永高塑业发展有限公司 (永高)	
3	塑料电线管	广州广化塑料管道有限公司 (锋牌)	
		顾地科技股份有限公司 (顾地)	
		深圳市永高塑业发展有限公司 (永高)	
4	电缆、电线	广东电缆厂有限公司 (AAA)	
		广州南洋电缆有限公司 (NAN 牌)	
		广州电缆厂有限公司 (双菱)	
		广东庆丰电缆集团有限公司 (庆丰)	
		深圳市东佳信电线电缆有限公司 (东佳信)	
5	灯具	广州市九佛电器有限公司 (九佛)	

		广东东松三雄电器有限公司（三雄）	
		佛山电器照明股份有限公司（汾江）	
		广州灯具厂	
		佛山市顺德区松本照明有限公司（松本）	
		广州生亿光电科技有限公司（生亿光电）	
		广东美的照明电气制造有限公司 （美的照明）	
6	开关、插座	广东松本电工电器有限公司（松本）	
		TCL-罗格朗国际电工（TCL）	
		广州真善美电气有限公司（真善美）	
		杭州鸿雁电器有限公司（鸿雁）	
		西门子（中国）有限公司（西门子）	
		施耐德电气（中国）有限公司（奇胜）	
7	综合布线	罗格朗智能电气（惠州）有限公司	
		南京普天天纪楼宇智能有限公司	
		广州宇洪科技股份有限公司	
8	瓷砖	蒙娜丽莎集团股份有限公司（蒙娜丽莎）	
		新明珠集团股份有限公司（冠珠）	
		马可波罗控股股份有限公司（马可波罗）	

9	洁具、洗脸盆、淋浴器、厨房龙头、台盆龙头、洗菜盆、地漏	广东恒洁卫浴有限公司（恒洁）	
		佛山市高明安华陶瓷洁具有限公司（安华）	
		佛山东鹏洁具股份有限公司（东鹏）	
		中山丹丽洁具有限公司（丹丽）	
		新乐卫浴（佛山）有限公司（鹰卫浴）	
		佛山市南海益高卫浴有限公司（纳亚登）	
10	入户门（含锁）	重庆美心·麦森门业有限公司（美心）	钢制乙级防火门 /丁级防盗门
		浙江星月门业有限公司（星月神）	
		盼盼安居股份有限公司（盼盼）	
		步阳集团有限公司（步阳）	
		广州三和门窗有限公司（三和名门）	
11	户内门（含锁）	重庆美心·麦森门业有限公司（美心）	1、户内房间门： 50x50mm 龙骨， 双面 5mm 夹板成 品烤漆木门（加 门套）2、卫生间、 厨房门：半玻粉 末喷涂铝合金门
		浙江星月门业有限公司（星月神）	
		盼盼安居股份有限公司（盼盼）	
		步阳集团有限公司（步阳）	
		广州三和门窗有限公司（三和名门）	
12	铝扣板（吊顶）	广州康纳提纳华有限公司（康纳天花）	
		广州欧斯宝金属制品有限公司（欧斯宝）	

		佛山市南海区里水倍丽明金属建材有限公司 (倍丽明)	
		广州奥斯美建材科技有限公司 (奥斯美)	
		佛山市南海联兴得利装饰材料有限公司 (拓得利)	
13	防水涂料、 防水卷材	北京东方雨虹防水技术股份有限公司 (东方雨虹)	
		科顺防水科技股份有限公司 (科顺)	
		上海三棵树防水技术有限公司 (三棵树)	
		深圳市卓宝科技股份有限公司 (卓宝)	
14	橱柜	深圳市金厨尚美橱柜有限公司 (金厨)	厨房地柜
		深圳沃根家居用品有限公司 (沃根)	
		佳居乐整体橱柜有限公司 (佳居乐)	
		东莞厨博士家居有限公司 (厨博士)	
		天津市诗尼曼橱柜有限公司 (诗尼曼)	
备注：上述主材具体型号、参数、材质、选型等详见物料表及图纸，并按合同约定原则执行。			

附件 10、

## 《工程量清单计价说明》

### 第一部分工程量清单计价须知

#### 第一节工程量清单计价规定

##### 一、总说明

报价清单应结合招标文件、招标图纸、设计答疑及修改图（若招标图纸与设计答疑及修改图不一致，以设计答疑及修改图为准）、合同（招标版）现场环境及项目实际情况，综合考虑各项风险因素，结合企业自身实力，慎重报价。本工程不允许用总价下浮的报价方式。投标人所提供的电子文件必须能够打开，电子文件的内容必须按招标文件的要求格式填报，不得擅自调整格式及顺序，同时电子文件内容必须与纸质投标文件正本内容一致。

1、本项目执行《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》。

2、凡在“工程量清单计价须知”（以下简称本须知）中已明确的须按本须知执行；在本须知中未明确的则按《关于实施〈房屋建筑与装饰工程工程量计算规范〉(GB50854-2013)等的若干意见》（粤建造发〔2013〕4号）、《广东省建设工程工程量清单计价指引》（粤建造发〔2013〕6号）的规定执行；其次按《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范（GB50854-2013）》、《通用安装工程工程量计算规范（GB50856-2013）》、《市政工程工程量计算规范（GB50857-2013）》、《园林绿化工程工程量计算规范（GB50858-2013）》、《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》等国标规范执行；以上均未明确的则按《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)》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》等专业定额及《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税率的通知》（粤建标函【2019】819号）的规定执行。

3、工程总报价由分部分项工程量清单报价、措施项目清单报价（含安全防护、文明施工措施费）、其他项目清单报价、税金（增值税销项税额）五部分组成。报价应充分考虑工程施工管理和施工组织设计涉及的内容，不允许报价与工程施工管理和施工组织严重脱节或工程量清单各项单价存在严重不合理报价。

4、工程量清单项目中项目特征的描述须与本说明和规定共同使用。工程量清单项目中的综合单价除包括上述内容外，还应结合招标文件、招标文件所附合同条款、图纸等技术文件、有关技术规范及标准、现场施工条件、施工组织设计及施工方案等阅读、理解并进行报价。

5、投标人认为招标文件工程量清单没有开列的项目或认为清单及清单工程量描述有误时，投标人应以书面形式提出，经招标人以答疑纪要或澄清文件方式确认后，可增列或修正。

6、工程量报价清单内的每一清单项目均需填报单价和合价，对没有填报或填报为“0”的单价与合价项目，则视为该项费用已含在其他工程量报价清单中的综合单价与综合合价内。

7、招标文件中的《主要设备材料推荐品牌表》列明的材料设备，投标人在投标时必须按招标人推荐的厂家进行报价，并在投标文件中的《承包人提供主要材料和工程设备一览表》中列明材料设备的规格、型号、品牌厂家等，实际实施时，中标人必须严格按照投标所报规格、型号、品牌厂家执行，并提供上述投标所报的全部产品样板及对应资料给监理单位及招标人审批，最终按招标人审批确定意见采购；否则，中标人须无条件按招标人的要求调整更换直至满足招标人要求，且品牌档次不得低于招标文件规定的品牌档次，相应材料设备价格按投标报价不予调整。

招标文件中的《主要设备材料推荐品牌表》未列明的材料设备，投标人（承包人）所报的材料及设备应按国产中档考虑，其单价均为到工地结算价，即包含采购费、运杂费及运输损耗、仓储保管费、装卸费、吊装费及场内二次转运费等。实际施工时，其选型由投标人（承包人）按照图纸及相关技术参数要求提供不少于三家同等档次品牌产品，报监理单位及招标人（发包人）审批确定。

8、投标人所报的材料及设备单价均为到工地结算价，即包含采购费、运杂费及运输损耗、仓储保管费、装卸费、吊装费及场内二次转运费等。

9、投标人应负责对甲供及甲指乙供材料设备（如有）进行质量和数量验收、垂直运输、保管、安装、验收等工作。甲供及甲指乙供材料设备的用料计划由承包人编制并由其对用料计划的准确性、及时性负责。甲供及甲指乙供材料设备的结算数量均按设计图纸结算用量（所有损耗及相关费用已综合考虑在投标人所报综合单价中，工程量计量时不再考虑损耗），若实际供应的甲供材料设备数量超

出按图纸计算用量（所有损耗及相关费用已综合考虑在投标人所报综合单价中，工程量计量时不再考虑损耗）的差异部分则从承包人的工程结算款中扣除，甲指乙供材料设备的结算数量超出按图纸计算用量（所有损耗及相关费用已综合考虑在投标人所报综合单价中，工程量计量时不再考虑损耗）由承包人自行承担。由于设计变更、用户需求变化，导致已运达施工现场的甲供材料设备由供货商回收的，由中标人负责完好的将材料设备运送至供货商指定的场地，相关费用已包含于合同总价中。如施工单位因工期（按合同要求）或材料质量（抽检三次）不合格，甲方有权重新选择供货商。

10、投标人填报工程量清单时对招标人提供的工程量清单数据及内容、表格格式除招标文件另有约定和单（合）价分析表中可插入行以外均不得改动并严格按招标文件工程量清单中的项目顺序填写，如有改动因此所造成的责任及后果由投标人自己承担。

11、所有报价的币种均为人民币；工程数量、单价、合价均保留两位小数，第三位小数四舍五入，电子文件中不得隐含第三位及以后位小数。凡报价为零或没有报价的项目均视为该项费用已综合考虑在其他项目报价中，结算时不再另行计算。

12、对于工程实施过程中某清单项目若实际未发生的，则在结算时应扣除未发生的清单项目的相应费用。

13、合价项目的投入若能满足施工组织和验收要求，则按合同全额支付和结算（招标人统一调配的除外）；若不能满足施工组织和验收要求且经整改 10 天仍不满足要求的，则由招标人有权另行委托队伍施工，所发生的费用不管有无超过合同中该项目的合价，均全部由投标人负责并在其进度计量或结算中扣除；经整改后仍不满足要求，此类事件每发生一次，在其相应措施项目进度计量或结算中按每天扣除人民币伍万元，直至整改满足要求为止。

#### 14、不合理报价的处理

（1）开标后签订合同前或整个合同执行期间，在保持中标总价不变的情况下，招标人将对经济标投标报价文件进行算术校核和修正。

（2）经济标投标报价文件的算术性校核和修正办法如下：

①按招标文件开标、评标及定标办法相关约定执行；

②投标文件综合单（合）价分析表中凡出现费率的必须填报，费率的数据由投标人根据企业自身实力自行填报。投标人在相同专业工程的单（合）价分析表

中的费率必须填报一致，否则，评标时以其投标时的报价进行评审，进度计量和结算时以最低费率计算。在确定合同外新增项目综合单价时，以最低费率进行计算。如报为 0 或不填报者则视为 0。

③投标文件综合单（合）价分析表中，若填报的材料设备价格与分部分项工程量清单中的主材费价格或《承包人提供主要材料和工程设备一览表》以及《材料（工程设备）暂估单价及调整表》（如有）中相应材料设备价格不一致，进度计量和结算时按最低的价格计算，在确定合同外新增项目综合单价时按最低的价格进行组价。

④相同清单项目（指专业类别、清单项目名称、项目特征、工作内容、施工部位（如同为地下工程、地上工程）计量单位都相同的清单项目）只能有一个投标单价，若相同清单项目出现两个或两个以上投标单价，进度计量和结算时均按最低的价格计算，在确定合同外新增项目综合单价时按最低的价格进行组价。

原则上本项目所有涉及到价格调整的事项均须在按本条原则进行不合理报价处理的前提下进行。

15、非投标人原因引起的分部分项工程量变化，其综合单价的调整原则：

（1）对任一分部分项工程的清单项目，如进度计量和结算工程量与招标工程量相比增加幅度在 10% 及以内或减少时，其综合单价不做调整，执行原有合同综合单价。

（2）当工程量增加幅度在 10% 以上时，其增加部分的工程量的综合单价应予调低，按下列公式调整进度计量及结算分部分项工程费：

$$\text{当 } Q1 > 1.1Q0 \text{ 时, } S = 1.1Q0 \times P0 + (Q1 - 1.1Q0) \times P1$$

式中 S——调整后的某一分部分项工程费结算价；

Q1——最终完成的工程量；

Q0——招标工程量清单中列出的工程量；

P1——按照最终完成工程量重新调整后的综合单价，如工程量增加， $P1 = P0 \times 0.9$

P0——承包人在工程量清单中填报的综合单价。

16、投标文件有漏报项目的（招标清单中开列的项目但投标单位未进行报价的项目），在该项累计进度计量及工程结算时，按施工实际工程数量减去漏报项目招标工程数量计算增减工程量，增减工程量乘以【前 3 名中标候选人】相应投

标单价的平均值计列综合单价作为漏报项目进度计量及结算款。

#### 17、变更及新增项目计价办法：

在按本说明第一节第一条第 14 点原则进行不合理报价处理的前提下，按以下办法执行：

(1) 投标清单中有相同项目的，执行投标清单中的综合单价。

(2) 投标清单中有类似的，按投标清单中类似项目换算主材进行计算，其他费用不变。主材价格按本说明第一节第一条第 18 点执行。

(3) 投标清单中没有相同或类似的项目，执行《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》、2018 年广东省各专业工程综合定额以及国家、省、市关于营业税改征增值税后调整工程计价依据的相关文件，人工、辅材、机械按施工同期广州市建设工程造价管理站发布的综合价格，主材价格按本说明第一节第一条第 18 点执行；且整体综合单价执行承包人投标下浮率（1-中标价格/招标控制价）。

#### 18、主要材料设备变更调整办法：

在按本说明第一节第一条第 14 点原则进行不合理报价处理的前提下，按以下办法执行：

(1) 原投标报价中《承包人提供主要材料和工程设备一览表》有相同材料设备的，按《承包人提供主要材料和工程设备一览表》中的价格计算。

(2) 原投标报价中《承包人提供主要材料和工程设备一览表》有类似材料设备（即指品牌、规格、型号、尺寸及其他相关技术参数发生变化）的，则该材料设备的品牌按《承包人提供主要材料和工程设备一览表》中填报的品牌，价格如在广州市建设工程造价管理站发布的《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》（以下简称“《综合价格》”）有适用的，按施工当月《综合价格》并执行投标时的类似材料设备价格投标下浮率进行下浮；材料设备投标下浮率 =  $(1 - \text{类似材料设备投标价} / \text{2023 年 1 月类似材料设备的综合价格})$ ，变更材料设备价格 =  $\text{施工当月综合价格} * (1 - \text{投标下浮率})$ 。

如《综合价格》中均没有适用材料的情况下，按变更后材料的市场询价并执行类似材料设备项目的投标综合单价下浮率进行下浮。类似材料设备项目的投标综合单价下浮率 =  $(1 - \text{类似材料设备项目的投标综合单价} / \text{类似材料设备项目的招标控制综合单价})$ ，变更材料设备价格 =  $\text{市场询价价格} * (1 - \text{投标综合单价下浮率})$ 。

招标控制综合单价以广州市建设工程造价监管平台(系统)备案通过文件为准。

(3) 原投标报价中《承包人提供主要材料和工程设备一览表》没有相同或类似材料设备的，由投标人（承包人）报不少于三家同档次（国产中档以上）厂家产品资料及单价给招标人（发包人）审查并确定选用其中一个品牌，价格按施工当月广州市建设工程造价管理站发布的《综合价格》执行，《综合价格》没有适用的，按经招标人审核确认的市场价格执行。

19、人工、材料、机具调差原则及办法：本工程任何情况下均不予调价或补差。

20、所有专项检测以及验收费用：除消防系统、人防系统、防雷系统、节能系统、水质检测、高支模监测、光纤入户、有线电视、结构实体检测、地基基础检测以外的其他专项检测以及验收由建设单位统一委托专业公司进行，相关费用已在招标控制价中综合考虑，投标人在投标报价时应充分考虑该部分费用，招标人不再另行支付。

21、本项目所用材料的检验试验费用由建设单位统一委托专业公司进行，相关费用已在招标控制价中综合考虑，投标人在投标报价时应充分考虑该部分费用，招标人不再另行支付。

22、本项目现场临设布置所有费用（包括临设场地租赁费用），均含在相应措施费中，现场不再另外增加。

23、投标报价应综合考虑配合各专业检测单位检测所产生的一切费用，包括但不限于：提供检测设备行走的道路、提供检测所需各种材料、人工、机械的配合，及负责检测后的修复等费用含在投标总价中，结算时不另计取该项费用。

24、临水、临电设备设施验收通过后交给中标人（承包人）使用及维护，直至永水永电接通并使用，该期间相关维护费用及使用费已含于投标报价中。

## **二、分部分项工程量清单计价说明**

分部分项工程量清单报价：指根据招标文件、图纸、国家规范、技术文件标准等内容，采取综合单价包干计价的项目。综合单价是指完成工程量清单中规定计量单位项目全部工作内容所需的所有相关费用，包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、不可预见费等。综合单价包干的项目，除合同、招标文件另有约定和政府针对本项目的文件规定可以调整外，无论施工条件或施工图纸是否发生变化，在合同执行期内综合单价固定不变。投标人所报的材料及设备单价均为到

工地结算价，即包含采购费、运杂费及运费损耗、仓储保管费、装卸费、吊装费、场内二次转运费等；材料、设备的质量标准须同时满足行政主管部门相关产品质量合格标准文件、招标文件中《主要材料设备品牌推荐表》的要求及发包人看样定板意见，项目实施过程中，中标人不得以报价低为由提供不符合上述质量标准的材料、设备。

招标工程量清单为指定清单，以招标图纸、招标文件约定的工作范围为准。投标人必须严格按招标人的指定清单进行报价，不得擅自进行修改。凡招标工程量清单中有漏项或工程量不准确或清单描述不准确的情况的，投标人须在招标文件约定的招标答疑时限内向招标人书面提出，逾期未提出的，由此造成的一切责任和损失由投标人自担。

各费用定义如下：

1、人工、材料、机械费和管理费的定义按《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市【2019】6号）的规定执行。

2、利润：指施工企业完成所承包工程获得的盈利。

3、不可预见费指市场物价的不稳定因素、政府部门颁发的各项调价文件、气候等自然条件的不利影响（不可抗力除外）、技术经济条件发生变化（如资源、劳力、交通条件等）、国家宏观经济调控政策的影响所产生的额外一切费用（本承包合同另有约定或政府专门针对本项目的文件规定除外）。

4、投标人须负责本工程所需的所有设备、材料、工具等的采购、安装、验收以及在此过程中必须的各项检测、检验，报价中须包括相应费用（含因不符合相关主管部门及相关规范要求而导致的退货或重新采购等费用增加）。

5、投标人须自行负责在未移交甲方之前所有自身产品、材料、半成品、成品的保护，报价中须包括相应费用。

6、除现有条件外，投标人须自行落实解决现场施工条件，包括足够的符合规范要求的施工操作面、施工临水临电的驳接以及现场设备材料运输的安全通道及符合规范要求日常维护的安全通道，报价中须包括确保施工需要的相应费用。

### **三、措施项目清单计价说明**

措施项目清单报价：指根据招标文件、图纸、国家规范、技术文件标准等内容，完成本招标项目施工，发生于该招标项目承包期内非工程实体项目费用。

措施项目依据《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市【2019】6号）计列。措施项目的实施要求须满足《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)、《施工现场环境与卫生标准》(JGJ146-2004)、广东省建设厅转发建设部关于印发《建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定》的通知（粤建管字[2005]116号）、关于印发《广东省建设厅建筑工程安全防护、文明施工措施费用管理办法》的通知（粤建管字[2007]39号）、广州市建设委员会关于印发《广州市建筑工程安全生产措施费管理办法》的通知(穗建筑[2003]106号)、关于修订并重新印发《广州市建设工程现场文明施工管理办法》的通知(穗建质[2008]937号)、《广州市建委关于进一步规范建设工程施工现场围蔽的通知》（穗建质[2008]1008号）、《广州市建设工程文明施工管理规定》（广州市人民政府令第62号）、《广州市城乡建设委员会关于印发广州市建设工程施工围蔽管理提升实施技术要求和标准图集的通知》（穗建质[2014]1335号）及招标人制定的相关规定的要求。

招标人提出的措施项目清单是根据一般情况所列，投标人可按招标人提供的指引项目报价。如招标人提供的指引项目中没有体现但投标人认为施工中必须发生或者为完成本工程项目将会发生的其他措施费用，投标人可在指引项目的基础上增加项目列项及报价，投标人没有计算或少计算的费用，视为已综合考虑在相关费用内。投标人在报价时不得删减招标清单中的指引项目，如果投标人认为不会发生或因相关费用已综合考虑在其他项目中而没有报价的指引项目，投标人应填报“0”，实际施工时如有发生该项费用的则不予计算。措施费为综合合价包干项目，工程结算时不予调整。

#### 1、绿色施工安全防护措施费：

是指按照国家现行的建筑施工安全、施工现场环境与卫生标准和有关规定，购置和更新施工安全防护用具及设施、保证和改善安全生产条件及作业环境（包括看楼通道）所需要的费用，绿色施工安全防护措施费作为非竞争性报价，不低于依据省市工程造价管理机构规定费率计算所需费用总额，所有投标人按招标人公布的固定金额填报。绿色施工安全防护措施费专款专用，要求在承包人财务管理中单独列出绿色施工安全防护措施费清单备查。在中标后，承包人须针对绿色施工安全防护向招标人提交详细的施工组织设计，绿色施工安全防护的实施以招标人批准的施工组织进行，但绿色施工安全防护措施费的总价不变。

(1) 环境保护费：指施工现场为达到环保部门要求所需要的各项费用。包括：

施工现场的各种粉尘、废气、废水、固定废弃物以及噪声、振动对环境的污染和危害的控制措施费用；噪声、振动的施工机械采取减轻噪声扰民的控制措施费用；除四害、预防传染性疾病的措施费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

(2) 文明施工费：指施工现场为达到环保部门要求所需要的各项费用。包括：现场施工围栏、围挡、围墙的搭设、维修、拆除费或摊销费；经业主审批同意的外围墙美化、场容场貌、安全警示标志、人员岗位标卡、材料堆放、垃圾存置、现场防火、企业标志、五板一图、统一服装等的设置费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

场容场貌：依据最新相关文件要求结合施工招标图纸对施工场地进行硬化，并对现场堆放的土方进行维护、管理，以保证施工现场的场容场貌。

该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

(3) 临时设施费：指投标人（承包人）为进行建筑工程施工所必须搭设的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用等，包括：临时宿舍、文化福利及公用事业房屋与构筑物，仓库、办公室（含会议室及相应设备设施，实施前需报方案给监理人及招标人审批）、加工厂以及招标范围内水、电、管线等临时设施和小型临时设施。临时设施费用包括临时设施的搭设、维修、拆除和摊销费，还包括因场地的实际使用情况而发生的二次或多次搬迁搭拆费用及场地租赁费（含办理用地手续费的费用）。工程竣工后，除招标人通知需移交给招标人外，投标人（承包人）在接到招标人书面通知后的一星期内无条件拆除、恢复原状、清理场地并垃圾外运。

受条件限制，除项目红线内的场地外，区域内无法为本项目提供临设所需的场地，需承包人自行解决，所产生成本及费用由承包人充分考虑。

本项目场地狭窄，室外场地须同时进行售楼部园林绿化施工，承包人不得在幼儿园场地范围内布置临时办公、住宿等临时设施，材料堆场、加工场设置不得影响售楼部园林绿化施工，不得以任何形式占用场地。

本项目只能提供项目红线内场地供投标人（承包人）使用，投标人需根据场地条件充分考虑施工现场以外的场地租赁费（含办理用地手续费的费用），包括施工现场以外的临时办公生活设施、加工场、仓库等场地的租赁及成品、半成品运送至施工现场的二次运输等所有费用，投标人报价时应综合考虑工期、附近的

租赁水平、折旧、回收摊销及招标人视需要留用设施的费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

(4) 安全施工费：指施工现场安全施工所需的各项费用。包括：临边、洞口、交叉、高处作业安全防护费用，保健急救措施费用；安全帽、安全带、安全网及安全设施的检测费用；施工机具防护费用；按省市有关文件规定对建设工程实行平安卡制度所发生的各项费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

(5) 绿色施工措施费：本项目施工需严格执行绿色施工标准，投标人（承包人）必须采取经、项目监理确认的有效措施确保绿色施工。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

(6) 《广州市建设工程造价管理站关于建设工程扬尘污染防治措施和用工实名制管理费用计价有关事项的通知》穗建造价[2018]64号。

施工扬尘污染防治的费用：《广东省建设工程施工扬尘污染防治管理办法（试行）》（粤办函〔2017〕708号）和《广东省住房和城乡建设厅关于采取切实措施坚决遏制施工扬尘污染的紧急通知》（粤建电发〔2018〕20号）有关要求，建筑施工企业履行职责，建立相关制度，采取措施进行施工扬尘污染防治的费用。

施工现场人员建立基本信息档案、实行实名制管理：《广东省房屋建筑和市政基础设施工程用工实名制管理暂行办法》（粤建规范〔2018〕1号）有关要求，建筑施工企业利用信息技术手段，对施工现场人员建立基本信息档案、实行实名管理的制度产生的相关费用。

2、赶工措施费：指承包人在杜绝发生一般事故等级及以上的伤亡事故且工伤事故伤亡人数为零的前提下，在确保质量和一次竣工验收合格的前提下，为达到本项目合同工期要求，而相应增加人工、材料、机械等投入所产生的所有费用。赶工方案须经监理及招标人审核同意，承包人必须依据合同工期严密组织，切实加大投入，精装修施工应充分考虑赶工所需的模板超常规周转摊销增加材料及相关费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

3、大型机械设备进退场及安拆费：指机械整体或分体自停放场地运至施工现场或由一个施工地点运至另一个施工地点，所发生的机械进出场运输及转移费用及机械在施工现场进行安装、拆卸所需的人工费、材料费、机械费、试运转费和安装所需的辅助设施的费用，综合考虑吊装的规格、方式等。承包人须提前进入

现场，做好施工准备工作，设备闲置费用已考虑在此措施费中。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

4、混凝土及钢筋混凝土模板及支架费：指混凝土及钢筋混凝土施工过程中需要的各种铝模板、钢模板、木模板、模壳密肋楼板模板、支架等的支、拆、运输费用及模板、支架的摊销（或租赁）及因防火需要为模板支架淋水的费用。

5、脚手架搭拆及摊销费：指施工（含拆除）需要的各种脚手架（包括但不限于常规脚手架、提升爬架等）搭、拆、运输费用，相关配套设施、辅材及脚手架的摊销（或租赁）费用（不含安全防护、文明施工措施项目中的脚手架费用）。另外，脚手架的搭设必须考虑到各专业工程施工的交叉协调，由于脚手架的搭设不当而影响其他专业正常施工时，承包人进行调整和修改及因防火需要为脚手架淋水费用不予增加。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。综合脚手架费用需包括为完成本项目工程的任何必要的脚手架（含爬升式）、安全挡板护栏、安全网、卸料平台、架空运输通道、二次改造脚手架等工程，以及水电安装工程，并须符合安全文明施工的要求，同时也包含提供现有的或技术标规定的脚手架供其他分包商使用的费用。脚手架方案需充分考虑各专项工程工作面需求，因施工标段划分或工序施工方便导致的二次搭设费用不予补偿。

6、为配合第三方检测所发生的费用：指承包人配合发包人委托第三方检测所发生的人工、辅材、送检材料样品、机械、提供检测工作条件等配合费用，以及由承包人按技术要求采用合格材料对检测造成的孔洞等进行修补恢复及其它费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。发包人委托第三方检测项目和内容以发包人另行发包为准。

发包人委托第三方检测费用不含在投标报价内，其检测费用由发包人另行支付给第三方检测单位。由发包人委托第三方检测的项目，若一次性检测合格，则相应检测费用由发包人承担；若无法一次性检测合格，则所发生的全部检测费用及相关费用（含第一次检测费用及由于检测不合格造成复检或扩大抽检所产生的费用）均由承包人承担，且检测不合格的工程项目须由承包人免费返工直至合格为止。

7、施工排水、降水费用：是指因本工程承包范围内施工而产生的排水、降水、地下水治理及根据现场情况（包括但不限于使用及维护临近单位已有的排水设施）发生的一切费用，不包含施工雨水、污水的排除费用（在预算包干费中已考虑）。

该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

8、施工便道、便桥费用：是指为本工程承包范围内现场施工要求所必须的及施工管理而发生的确保场内道路畅通，满足车辆、机械运输的正常需要，进行便道、便桥搭设的费用（含拆除费用）、维持正常运行的维护维修费用，包括必须修筑的施工便道、便桥及道路两旁满足施工要求的临时排水设施的铺设和维护、以及由于施工需要而发生临时占用道路、河道的租赁、恢复等全部费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。并按设计图纸并结合永久道路的要求进行施工和维护。

9、垂直运输费：指建（构）筑物施工中为了将施工物料、机具、人工等自地面运送至所需高度或自其它高度运送至地面而发生的费用，该费用综合考虑运输方式、运输途径、运输路线等，包括塔吊及其基础、塔吊与墙体等建（构）筑物间的拉结连接、吊机行走线路、卷扬机、外用电梯及配合机械费用和其它运输装置等。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

10、夜间施工增加费：指因夜间施工所发生的夜班补助费、夜间施工降效、夜间施工照明设备摊销及照明用电等费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

11、用户培训费：包括对招标人人员的培训等全部费用。该费用需经招标人确认后支付，如不发生则不给予支付。

12、成品保护：范围为本标段内已完成饰面及本标段施工区域中机电末端的已完成工程；时间为饰面及机电末端完成安装时开始至业主要求拆除该保护时结束。如过程中有保护材料出现损坏，需及时修补/更换。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。具体的成品保护部位及做法如下：

（1）电梯门套用满足防火要求且厚度不低于 5mm 的板材全包；轿厢地面用满足防火要求且厚度不低于 12mm 的板材满铺；轿厢立面用满足防火要求且厚度不低于 5mm 的板材全包围，电梯门贴保护膜；电梯厅不锈钢饰面板临时粘结满足防火要求且厚度不低于 5mm 的板材，高度 1.8m。

（2）所有饰面板临时粘结位先贴不干胶纸后再粘贴胶合板，以免粘结胶污染饰面。

（3）所有防火材料需满足防火要求。

13、开荒保洁费：投标人（承包人）响应招标人（发包人）需求，对本标段

内已完成饰面及本标段施工区域中机电末端的已完成工程进行开荒保洁及日常维护费用。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。具体的开荒及保洁标准如下：

(1) 开荒及日常维护标准：

- 1) 无垃圾、积水、无积灰；
- 2) 无法搬离物料码放整齐；
- 3) 饰面保护措施完成，保护材料边缘整齐；
- 4) 见光面无明显污渍；
- 5) 移交前按照图纸要求对石材进行处理；

(2) 精保洁标准：

- 1) 硬质地面（石材、瓷砖等）：表面光亮、洁净、接缝四周边角无污垢；
- 2) 软质地面（地毯、塑胶底板等）：表面平整、色泽均一、无残留物、无污渍、无板结；
- 3) 金属饰面：表面色泽均一、无斑点、无擦痕、无污迹；
- 4) 玻璃：洁净明亮、通透性强、无划痕、无水迹；
- 5) 饰面复合板：色泽均一、无擦痕、无积灰、无污渍；
- 6) 涂料：无灰尘、无污渍；

14、其他措施费用：以上措施项目没有体现的，施工中又必须发生或者投标人认为为完成本工程项目将会发生的其他措施费用。工程内容及其报价由投标人自列，并附单价分析。该费用属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

#### 四、其他项目清单计价说明

其他项目清单报价除合同约定和政府对本项目的文件规定可以调整的以外，合同执行期内固定不变。

1、预算包干费：包括以下内容：施工雨水、污水的排除；因地形、施工组织影响等因素造成的二次运输（包括场内外料具的多次搬迁）；工程用水加压措施；场地清理及垃圾外运；施工材料堆放场地的整理；补洞工作及补洞工料费；工程半成品、成品保护费；施工中的临时停水停电；日间施工照明增加费；挖土方方的塌方。场地清理及垃圾外运项若投标人未按规定及时进行清运则由招标人另行委

托队伍进行清运，实际清运费由投标人承担。若专业工程投标人产生的垃圾与总承包管理单位产生的垃圾责任划分不清且不按规定及时进行清运则由招标人另行委托队伍进行清运，实际清运费按专业工程承包单位与总承包单位各自合同造价占总合同造价的比例分摊。补洞工作（含机电安装后及各时期各类设计变更引起的补洞）指孔洞的修补、塞洞补洞、塞缝和恢复等，补洞工料费（含机电安装后及各时期各类设计变更引起的补洞工料）指孔洞的修补、塞洞补洞、防火封堵、塞缝和恢复费用等。预算包干费属合价包干项目，除合同另有约定外，结算时不作调整。

## 五、税金计价说明

1、税金：按照《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税率的通知》（粤建标函【2019】819号）的规定执行，采用一般计税法计取。

## 六、其它说明

1、指根据《广州市建委关于广州市建筑工地安装视频监控装置的通知》（穗建筑[2006]551号）和确保工地状况、安全防护、文明施工、质量验收、隐蔽工程和关键工序施工过程等现场文字、视频、声像资料能满足现场监控管理要求的4G视频监控点，包括视频监控装置安装费用和网络接入及运行维护费用，以及配合中国移动建立监控点，由投标人在投标报价中综合考虑，招标人不另行支付费用。

2、总包管理协调配合费：相应施工总承包合同已约定各分包单位按分包合同价款的1.5%自行向总承包单位缴纳总包管理协调配合费。投标人（承包人）应结合本项目实际情况并综合考虑与施工总承包单位工作的搭接、管理、协调、配合等一切费用自行报价，该费用属于合价包干项目，结算时按中标金额不作调整。实际实施时由投标人（承包人）自行与施工总承包单位协商并向其缴纳该费用，如协商后最终向施工总承包单位缴纳的费用超出中标价格的，则超出部分由投标人（承包人）自行承担，招标人（发包人）不再另行增加任何费用。若投标人（承包人）在投标报价时未对该费用进行报价，则视为该费用综合考虑在投标总价内，投标人（承包人）自行与施工总承包单位协商并向其缴纳该费用，招标人（发包人）不再另行增加任何费用。

3、本工程存在二次进场，因二次进场导致增加的机械租赁费、垂直运输费、

人员进出、安置费、施工降效费以及管理费、材料保管费、成品保护费等所有费用由投标人在投标报价中综合考虑，招标人不另行支付费用。

4、招标控制价已根据《广州市建设工程造价管理站关于发布 2023 年 1 月份广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》（穗建造价（2023）11 号文）中人工费调整系数 109.80 计算。投标人综合考虑上述调整系数进行报价，后续人工费不再进行调整。

## 第二节 工程量清单计价补充规定

### 一、装饰装修工程

所有工作内容项目均包含施工、安装、材料费等内容，材料费包括但不限于计价与未计价材料的所有材料费用，清单项目无特别描述说明的清单工程量参照定额计量规则执行。

#### 1、防水工程

##### （1）地面、墙面涂膜防水清单项目

1) 计价综合考虑：涂膜遍数，包括但不限于：材料费用、材料运输、基层处理、刷基层处理剂、涂刷防水膜、搭接以及附加层、加强层的增加、闭水试验等相关费用。

2) 涂膜防水分涂刷部位、涂膜材料、厚度，按设计图示尺寸以面积计算。

#### 2、地面工程

##### （1）楼地面块料清单项目

1) 楼地面块料计价分不同种类，综合考虑块料厚度、规格、颜色分别计算，按设计图示尺寸以平方米计算。

2) 楼地面块料综合考虑铺贴样式、开孔尺寸、磨边形状、开槽类别、嵌缝、找平层、结合层砂浆种类（或专业粘贴材料）、配合比、厚度等，包括基层处理、结合层、面层铺设、铺装对缝、排版下料、切割加工、嵌缝、刷防护材料、块料损耗、下脚料、开孔、切角、磨边、抛光、防潮、防污、防渗漏、刷养护液或保护液、材料运输等相关费用。扣除凸出地面构筑物、设备基础、室内管道、地沟等所占面积，不扣除间壁墙和 0.3m<sup>2</sup> 以内的柱、垛、附墙烟囱及孔洞所占面积。

门洞、空圈、暖气包槽、壁龛的开口部分不增加面积。

3) 结算时, 如块料的规格、铺装方式发生变化费用均不作调整, 墙压地块料不另行计算工程量, 报价时综合考虑。

4) 结算时, 如粘结材料、砂浆种类、厚度、配合比变化而增加的费用均不作调整。

### (2) 楼地面石材清单项目

1) 楼地面石材计量分不同石材种类、厚度, 按设计图示尺寸以平方米计算。

2) 卫生间石材挡水条计量分不同石材种类、厚度, 按设计图示尺寸以米计算。

3) 楼地面石材综合考虑铺贴样式、开孔尺寸、磨边形状、开槽类别、嵌缝、结合层砂浆种类(或专业粘贴材料)、配合比、厚度等, 包括基层处理、结合层、面层铺设、嵌缝、刷防护材料、石材的规格、颜色、抛光、开槽、铲网等相关费用, 石材切角、防潮、防污、防渗漏、防锈、刷养护液或保护液, 石材损耗、下脚料, 材料费、加工费(含切割费、六面防护、晶面处理、排版费等加工形式费用)、包装费、装卸费、运费、存储费、保险、清关费、商检费、规费、税金、管理费、利润、样板费、实验/检测费、综合考虑出材率、深化设计、成品保护等所有费用。扣除凸出地面构筑物、设备基础、室内管道、地沟等所占面积, 不扣除间壁墙和 0.3m<sup>2</sup> 以内的柱、垛、附墙烟囱及孔洞所占面积。门洞、空圈、暖气包槽、壁龛的开口部分不增加面积。

4) 楼梯(台阶)石材面层的计量按设计图示尺寸水平投影面积计算。

5) 结算时, 如石材的规格、铺装方式发生变化费用均不作调整, 墙压地石材不另行计算工程量, 报价时综合考虑。

6) 楼地面石材面层下的防水层另列清单项目计量。

7) 结算时, 如砂浆种类、厚度、配合比变化而增加的费用均不作调整。

8) 结算时, 综合考虑铺砖地面与柜体搭接位置的收口及找平修补、铺砖等相关费用, 应包含在综合单价中, 不再另行计量。

### (3) 砂浆清单项目

1) 计价综合考虑砂浆种类、配合比、厚度、基底类型; 综合考虑自流坪层材料颜色、品种、厚度、不同品牌的主材使用量, 基底类型、厚度, 包括修整表面、基层处理、砂浆制作、抹灰、找平、罩面、压光、面层铺设、打蜡、材料运输等相关费用。

2) 计价包括基层处理、找平层、面层、分格缝制作、嵌缝、材料运输等相关费用。

3) 计量按设计图示尺寸以面积计算。扣除凸出地面构筑物、设备基础、室内铁道、地沟等所占面积，不扣除间壁墙及 $\leq 0.3 \text{ m}^2$ 以内的柱、垛、附墙烟囱及孔洞所占面积。门洞、空圈、暖气包槽、壁龛的开口部分不增加面积。

4) 结算时，因各类管线施工或其它任何原因（除设计要求外）致使厚度变化而增减的费用均不作调整。

#### (4) 木地板清单项目

1) 木地板计价综合考虑面层铺贴样式、材料规格、颜色及厚度、防潮层种类及厚度、压条材料材质、规格、颜色及厚度等，包括基层处理、隔离层铺装、面层铺设、压条、损耗、防潮、防污、刷防护材料、材料运输等相关费用。

2) 木地板计量分不同材料种类，按设计图示尺寸以平方米计算。

3) 结算时，如木地板规格、厚度、颜色、基层等做法变化而增加的费用均不作调整。

#### (5) 金属踢脚线清单项目

1) 踢脚线计价综合考虑金属规格、厚度、颜色、基层、防腐、防火、夹板等做法；综合考虑踢脚线上沿与油漆墙面或饰面墙面搭接位置的收口及抹灰修补等相关费用。

2) 踢脚线计量按设计图示以米计算。

3) 结算时，如金属规格、厚度、颜色、基层等做法变化而增加的费用均不作调整。

#### (6) 木踢脚线清单项目

1) 木踢脚线计价综合考虑规格、厚度、颜色、基层、防腐、防火、夹板等做法；综合考虑踢脚线上沿与油漆墙面或饰面墙面搭接位置的收口及抹灰修补等相关费用。

2) 踢脚线计量按设计图示以米计算。

3) 结算时，如规格、厚度、颜色、基层等做法变化而增加的费用均不作调整。

#### (7) 块料踢脚线清单项目

1) 块料踢脚线计价综合考虑圆、弧、锯齿等不规则墙面、块料的厚度、颜色、铺贴样式，开孔、磨边、抛光、开槽、嵌缝、结合层砂浆种类及水泥砂浆的厚度、配合比、厚度等，包括墙面刮毛、基层清理、底层、结合层、块料损耗、下脚料、开孔、切角、磨边、打蜡、嵌缝、抛光、开槽、防潮、防污、防渗漏等相关费用。

2) 块料踢脚线计量分不同材料种类、规格按设计图示尺寸以平方米计算。

3) 结算时，如材料种类、规格、厚度、颜色、结合层砂浆种类及水泥砂浆的厚度、配合

比、厚度等做法变化而增加的费用均不作调整。

### 3、墙、柱面工程

柱、梁面工程量清单指独立柱、梁，附墙柱并入墙面计算，没有柱、梁面工程量清单空间视为柱、梁面并入墙面计算。

#### (1) 墙面一般抹灰清单项目

1) 墙面一般抹灰计价综合考虑砂浆种类、厚度、配合比、基底类型、剪力墙及结构梁、柱、墙与砌体连接部位挂网、墙面拉毛等，包括修整表面、基层处理、砂浆制作、运输、抹灰、找平、罩面、压光、拉毛等相关费用。

2) 墙面一般抹灰计量按设计图示尺寸以面积计算。扣除墙裙、门窗洞口及单个 $>0.3\text{m}^2$ 的孔洞面积，不扣除踢脚线、挂镜线和墙与构件交接处的面积。附墙柱、梁、垛、烟窗侧壁并入相应的墙面面积内。内墙抹灰面积按主墙间的净长乘以高度计算。

3) 结算时，如砂浆种类、厚度、配合比变化而增加的费用均不作调整。

4) 因各类管线施工或其它任何原因致使抹灰厚度变化而增减的费用均不作调整。

#### (2) 墙柱面块料清单项目

1) 墙柱面块料计价综合考虑圆、弧、锯齿等不规则墙面、块料的厚度、颜色、铺贴样式，开孔、磨边、抛光、开槽、嵌缝、找平层及结合层砂浆（水泥胶结合层）种类及水泥砂浆的厚度、配合比、厚度等，包括墙面刮毛、基层清理、底层、结合层、块料损耗、下脚料、开孔、切角、对缝、磨边、打蜡、嵌缝、抛光、开槽、防潮、防污、防渗漏等相关费用。

2) 墙、柱、梁面块料计量分不同材料种类、规格按设计图示尺寸以平方米计算。

3) 结算时，如块料的规格、铺装方式变化费用均不作调整。

4) 结算时，因各类管线施工或其它任何原因致使找平层及结合层厚度变化而增减的费用均不作调整。

#### (3) 墙柱面石材清单项目

1) 墙柱梁面挂、贴石材计价综合考虑圆、弧、锯齿等不规则墙面、石材的规格、颜色、挂贴样式，开孔、磨边、抛光、开槽、铲网、龙骨规格、防腐、防火、夹板、金属装饰线等相关费用，包括石材面层挂贴、石材扶手加工，石材切角、

填灰缝、填缝膏、粘接胶水、不锈钢挂件、防潮、防污、防渗漏、防锈、刷养护液或保护液，石材及骨架的损耗、下脚料，材料费、加工费（含切割费、六面防护、晶面处理、排版费等加工形式费用）、包装费、装卸费、运费、存储费、保险、清关费、商检费、规费、税金、管理费、利润、样板费、实验/检测费、综合考虑出材率、深化设计、成品保护等所有费用。

2) 墙、柱、梁面石材计量分不同材料种类、厚度按设计图示尺寸以平方米计算。

3) 综合考虑钢骨架的形式、类型、规格、中距等相关费用，包括骨架制作、安装、油漆、防锈等相关费用。

4) 石材面层下的防水层另列清单项目计量。

5) 结算时，如石材的规格、铺装方式变化费用均不作调整。

6) 结算时，因各类管线施工或其它任何原因致使找平层及结合层厚度变化而增减的费用均不作调整。

7) 结算时，如砂浆种类、厚度、配合比变化而增加的费用均不作调整。

8) 结算时，综合考虑贴砖墙面或饰面墙面与柜体搭接位置的收口及抹灰修补、贴砖等相关费用，应包含在综合单价中，不再另行计量

#### (4) 装饰板墙面清单项目

1) 墙面综合考虑骨架形式，所有木龙骨、轻钢龙骨、型钢龙骨、铝合金龙骨无论是否发生变更，中标综合单价均不做调整。基层材料夹板报价时按设计要求报价，如厚度、做法发生变化时，结算不做调整。

2) 计量分不同材料按设计图示尺寸以平方米计算。扣除门窗洞口及单个 0.3m<sup>2</sup> 以上的孔洞所占面积。综合考虑颜色等相关费用。

3) 饰面材料的油漆材料、遍数综合考虑。

#### (5) 金属饰面清单项目

1) 墙面骨架综合考虑骨架材质、规格、防腐、除锈、防火等。所有木龙骨、轻钢龙骨、型钢龙骨、铝合金龙骨无论是否发生变更，中标综合单价均不做调整。基层材料夹板（如有）报价时按设计要求报价，如厚度、做法发生变化时，结算不做调整。

2) 计量分不同材料按设计图示尺寸以平方米计算。扣除门窗洞口及单个 0.3m<sup>2</sup> 以上的孔洞所占面积。综合考虑颜色等相关费用。

3) 综合考虑龙骨及基层板防蛀、防潮、阻燃、防腐处理的费用。

#### (6) 淋浴屏隔断工程量清单

1) 计价综合考虑玻璃和不锈钢的颜色、材质表面处理, 计价包括隔断的基座、框线、五金及其它配件等相关费用。

2) 计量分不同材料按设计图示尺寸以平方米计算。

#### (7) 金属装饰线

1) 计价综合考虑面板及骨架的制作、运输、安装, 安装高度、骨架的型材、封边、规格等。

2) 计量分不同部位、不同材料按设计图示尺寸以米计算。

### 4、天棚工程量清单

#### (1) 天棚吊顶清单项目

天棚清单报价按图纸结合清单报价, 如基层材料、厚度变化时结算不作调整。灯槽(金属灯槽除外)已综合考虑在相应的天棚清单项目中, 不再另行开项计价。

1) 天棚吊顶分平面天棚、跌级天棚、拉幕天花(含吊板)等。平面天棚是指天棚面层在同一标高(不考虑因孔洞、独立柱、灯槽(带)、光带、窗帘盒等附属设施所造成的不同标高)的天棚; 跌级天棚综合考虑跌级、锯齿型、吊挂式、藻井式、阶梯式等类型。综合考虑灯槽、灯带等造型及高差。平面与跌级天棚交接部分以平面最近柱、墙边为界面划分。

2) 天棚计价综合考虑天花板的厚度、规格; 型钢龙骨的中距、规格、类型; 施工安装高度; 检修口的采购、安装; 照明、消防、通风空调等可能造成天棚面层材料开界、损耗以及恢复整理的费用; 以及吊顶的吊杆、吊件、配件等可能因安装各类管线的原因需要调整所发生的费用等。龙骨、基层采用符合规范的难燃材料、交接位的收口、封板的制作安装均应包含在综合单价中, 不再另行计量。工作内容包括基层清理、龙骨制作、安装、基层油漆、基层板铺贴、面层铺贴、开槽、开洞、恢复、嵌缝、刷防护材料等, 不包括机电安装材料和内容。其它天棚计价综合考虑基层板的材质、厚度、规格; 龙骨的中距、规格、类型; 施工安装高度; 检修口的采购、安装; 照明、消防、通风空调等可能造成天棚面层材料开界、损耗以及恢复整理的费用。

3) 平面天棚计量按设计图示尺寸以水平投影面积计算, 不扣除间壁墙(玻璃隔断)、检查洞、附墙烟囱、柱垛和管道所占面积, 但均应扣除单个 0.3m<sup>2</sup> 以上

的孔洞、独立柱及与天棚相连的窗帘盒、配套天棚所占面积。

4) 跌级天棚、拉幕天花(含吊板)计量按设计图示尺寸以水平投影面积计算,不扣除间壁墙(玻璃隔断)、检查洞、附墙烟囱、柱垛和管道所占面积,但均应扣除单个 0.3m<sup>2</sup> 以上的孔洞、独立柱及与天棚相连的窗帘盒、配套天棚所占面积;报价综合考虑艺术造型、坡面、灯槽(带)、跌级的高度(跌级部分含在报价内),无论造型、基层材料、做法变化均不做调整,在报价时综合考虑。

#### (2) 窗帘盒清单项目

1) 计价综合考虑基层板的材质、厚度、规格;面层油漆、涂料计价综合考虑油漆、涂料、腻子遍数,颜色、腻子种类、基底类型等。

2) 计量按照图示中心线长度以“米”计算。

### 5、门窗工程清单项目

门分不同类型、材质、玻璃种类及厚度、开启方式按设计图纸分不同类型、材质、开启方式按设计图示以樘计算。

窗分不同类型、材质、玻璃种类及厚度、开启方式按设计图纸分不同类型、材质、开启方式按设计图示以平方米计算。

(1) 门窗计价综合考虑门(窗)框(套)、门扇、亮子、玻璃、门锁、拉手、磁吸、闭门器、限位器、地弹簧、特殊五金、各种小五金配件、贴脸、盖口条、披水条、油漆、刷防腐油、塞口、水泥砂浆填缝、外框塞缝、防水、运输等相关费用。钢材饰面计价综合考虑钢板的规格、安装方式,开孔、开槽等相关费用,包括钢材面层的加工、安装、开孔、开槽、粘接胶水、挂件、防污、运输等相关费用;

(2) 当门窗材质、玻璃发生变更时,只调整门窗玻璃材料的价差。门窗系列、铝型材的厚度、颜色、型材面层做法(氟碳喷涂除外)发生变更时,综合单价不做调整。因二次进场导致安装门窗增加相关费用(如吊篮等)以及门窗淋水试验等检测费用由投标人在投标报价中综合考虑,招标人不另行支付费用。

(3) 当门厅入口大门电子感应器、拉手发生变更时,只调整相应电子感应器、拉手的价差。

(4) 木门综合考虑单、双扇木门制作、安装,五金、门锁、闭门器、防护材料等费用。满足设计及防火验收规范要求。

### 6、木、金属门、窗套清单项目

(1) 木、金属门、窗套综合考虑基层清理、基层板安装、面层铺贴、刷防护材料等相关费用。综合考虑基层板厚度、龙骨规格，包含基层板、龙骨的防腐、防火等。所有木龙骨、夹板无论是否发生变更，中标综合单价均不做调整。

(2) 计量按设计图纸尺寸以展开面积以平方米计算。

#### 7、油漆、涂料清单项目

(1) 油漆、涂料计价综合考虑油漆、腻子遍数，颜色、腻子种类、基底类型、阴阳角护角线，粘结材料、墙纸的类型，包括基层清理、刮腻子、油漆、刷喷涂料、磨砂纸、刷底油、配制贴面材料、裱糊刷胶、裁墙纸、贴装饰面等相关费用。

(2) 计量分不同部位、材料按图示尺寸以平方米计算。

(3) 因工艺及施工搭接要求，踢脚线位置满刮腻子及油漆时，该部分工程量不另行计算，计价综合考虑。

#### 8、洗漱台柜清单项目

(1) 分不同规格按“套”计算。含挡水、开孔、磨边、挡板、支架、台下柜等相关费用。

(2) 计价按户型不同计价，规格尺寸按设计图示综合考虑，变更不作调整。

#### 9、镜（柜）清单项目

(1) 计价时综合考虑基层材料、玻璃挂贴方式、玻璃磨边、边框、柜、灯带等内容，按个计算。规格尺寸按设计图示综合考虑，变更不作调整。

#### 10、卫生间配件清单项目

(1) 计价时参考图纸提供样式进行计价，以“套”、“个”计算。

#### 11、柜、台清单项目

(1) 计价时综合考虑柜、台五金配件、灯带，开启门、层板、内饰面材料、柜台面铺设，面层材料油漆等。

(2) 柜、台按清单不同项目以“套”计算。

## 二、机电安装工程

所有工作内容项目均包含安装费与材料费两部分内容，材料费包括但不限于计价与未计价材料的所有材料费用，清单项目无特别描述说明的清单工程量参照定额计量规则执行。

### 1、电气工程

#### 一) 按钮、开关、插座清单项目

(1) 计价包括：本体安装，接线、接地，焊、压接线端子，于砖墙或有找平层的地面上的开刨槽、砖墙开孔及修补、配件管件及安装、支吊架制作安装、防腐油漆、标识、接地、开关、插座面板及修补、调试等相关费用。颜色需要定制，按业主样板颜色采购，定制涉及增加的相关费用已包含在报价范围内，发包人不再另行支付。

(2) 计量包括：附件，分不同用途、类型、规格、型号，不分安装方式，以“个”为计量单位计算。

(3) 在大堂、电梯厅等若有对称形状瓷片、石材装修的部位，按钮、开关、插座应安装于瓷片、石材中间位置，实际安装位置与招标图纸表示位置的差异引起的相关工程量(电线、线管)增加的费用已经含于本项目报价中。

## **二) 灯具清单项目**

(1) 计价包括：各类预埋件留设、接线盒安装、灯具及配件安装、金属软管、接线、接地、焊压接线端子、支架、调试等相关费用。

(2) 计量包括：灯具（包括吊杆、吊链、吊钩、底座、光源、轨道等全部附件及配件，其中应急灯具包括配套插座及其安装）计量分不同用途、类型、规格、型号，不分安装方式，以“套”为计量单位计算。

(3) 当灯具须在吊顶区域（如电梯厅、电梯大堂等）安装时，应考虑带塑套金属软管和相应电线的工程量，相关费用已经含于本项目报价中。

(4) 当灯具采用吊链安装时，须考虑悬吊电线的工程量，相关费用已经含于本项目报价中。

## **三) 配线**

1) 计量包括：分电压等级、用途、材质、规格、型号，不分敷设方式，灯具金属软管垂直段按单组线综合考虑，以“米”为计量单位计算。

2) 计价包括：支持体（夹板、绝缘子、街码等）安装、配线、管内或槽内穿线、焊、压接线端子等相关费用。

## **四) 塑料排气管**

1) 塑料排气管包括包括塑料等各种材质排气管。

2) 计量包括：各类风管及配件（包括弯头、三通、导流片、三通调节阀、加固框、法兰、软连接、回风箱等全部配件），综合考虑管件、法兰等附件、支架，按设计图示中心线尺寸以“米”为计量单位计算。

3) 计价包括：配合土建预留孔洞、穿砌体墙套管、预埋件留设；风管、管件、法兰、零配件、支吊架制作、安装、支吊架除锈、刷油；弯头导流叶片、三通调节阀制作、安装；风管、法兰、支吊架、穿墙、板、梁、池壁等部位开洞及封堵等工作内容，有洁净空调的含风管内表面清洗、两端风口、涂密封胶、风管和保护套管之间的玻璃棉毡、防火包裹（防火要求：风管耐火极限应满足耐火极限要求，若未能满足需采用防火板包裹）。

## 五) 风口

1) 计量包括：各类风口（包括单、双层百叶风口、散流器等）及附件（包括过滤网、人字阀、门铰），分不同类型、材质，按规格以“个”为单位计算。

2) 计价包括：配合土建预留孔洞、预埋件留设；风口、附件安装；电动风口含电气检查接线等工作内容。

## 2、给排水工程

### 一) 给水管道清单项目

(1) 计量包括：本体及配件制作安装，管道防腐蚀、喷镀（涂），管道绝热，防潮保护，止水环、弯头、三通、大小头、补心、检查口、伸缩节、波纹管、法兰（含绝热）、钢塑转换接头、卡箍等全部管道配件），含穿砖墙套管、综合考虑支架的制作、安装、除锈、刷油，管道开槽及修复，分不同安装部位、材质、规格、连接形式、压力试验及冲洗设计要求、管道标识设计要求、介质、警示带形式、接口材料、阻火圈设计要求，按设计图示管道中心线长度以“米”为计量单位计算。

(2) 计价包括：管道及管件的安装、弯管的制作安装、管道标识、防腐、接地、管道绝热及保护层安装、消毒、冲洗、水压及泄漏试验、三通补强圈制作安装，含穿砖墙套管、综合考虑支架的制作、安装、除锈、刷油，管道开槽、修复及废料清运费，为配合安装、试压等工作而安装的辅助管道、管件的安装。如设计有要求，还包括管道系统吹扫、脱脂、探伤等工作内容。

### 二) 大便器清单项目

1) 计量包括：本体及配件（包括水箱、冲水感应面板、去水配件、存水弯、冲洗阀、角阀、盖板、软管、小五金等全部配件），分类别、使用部位，分型号以“套”为单位计算。

2) 计价包括：本体及配件安装、小五金安装、支架制作及安装、相关调试及封边收口，电子感应式洁具还包括电气接线、等电位连接、调试等工作内容。

### **三) 洗手盆、洗菜盆清单项目**

1) 计量包括：本体及配件（包括水龙头、角阀、软管、去水器、小五金等全部配件），分类别、使用部位，分型号以“套”为单位计算。

2) 计价包括：本体及配件安装、小五金安装、支架制作及安装、相关调试及封边收口，电子感应式洁具还包括电气接线、等电位连接、调试等工作内容。

### **四) 其他成品卫生器具清单项目**

1) 计量包括：本体及配件，分不同类型、规格、型号以“套”为单位计算。

2) 计价包括：本体及配件安装、小五金安装、支架制作及安装、相关调试及封边收口，电子感应式洁具还包括电气接线、等电位连接、调试等工作内容。

3) 材料如结算时规格、型号的变化，综合单价不做调整。

## **3、弱电工程**

### **一) 电话插座、网络插座、电视插座、手动报警铃按钮等综合布线清单项目**

1) 计价包括：本体安装，接线、接地，焊、压接线端子，于砖墙或有找平层的地面上的开创槽、砖墙开孔及修补、配件管件及安装、支吊架制作安装、防腐油漆、标识、接地、开关、插座面板及修补、调试等相关费用。颜色需要定制，按业主样板颜色采购，定制涉及增加的相关费用已包含在报价范围内，发包人不再另行支付。

2) 计量包括：附件，分不同用途、类型、规格、型号，不分安装方式，以“个/台”为计量单位计算。

3) 在大堂、电梯厅等有对称形状瓷片、石材装修的部位，按钮、开关、插座应安装于瓷片、石材中间位置，实际安装位置与招标图纸表示位置的差异引起的相关工程量(电线、线管)增加的费用已经含于本项目报价中。

### **二) 智能家居照明开关、面板清单项**

1) 计价包括：本体安装，接线、接地，焊、压接线端子，于砖墙或有找平层的地面上的开创槽、砖墙开孔及修补、配件管件及安装、支吊架制作安装、防腐油漆、标识、接地、开关、插座面板及修补、调试等相关费用。颜色需要定制，按业主样板颜色采购，定制涉及增加的相关费用已包含在报价范围内，发包人不再另行支付。

2) 计量包括：附件，分不同用途、类型、规格、型号，不分安装方式，以“个”为计量单位计算。

3) 在大堂、电梯厅等若有对称形状瓷片、石材装修的部位，按钮、开关、插座应安装于瓷片、石材中间位置，实际安装位置与招标图纸表示位置的差异引起的相关工程量(电线、线管)增加的费用已经含于本项目报价中。

### **三) 主控液晶面板、网关、模块、三分配器清单项目**

1) 计量包括：分不同用途、类型、型号以“套或个”为单位计算。

2) 计价包括：网络设备安装、调试、校接线；底盒、金属软管、电接线、调试、深化设计等工作内容。

### **四) 配线**

1) 计量包括：分电压等级、用途、材质、规格、型号，不分敷设方式，以“米”为计量单位计算。

2) 计价包括：支持体（夹板、绝缘子、街码等）安装、配线、管内或槽内穿线、焊、压接线端子等相关费用。

## **第二部分工程量清单填报须知**

一、表格组成如下：

### **第 1 部分**

- 1、编制说明；
- 2、建设项目投标报价汇总表
- 3、单项工程投标报价汇总表

### **第 2 部分**

- 1、单位工程投标报价汇总表
- 2、分部分项工程和单价措施项目清单与计价表
- 3、总价措施项目清单与计价表
- 4、其他项目清单与计价汇总表
- 5、暂列金额表
- 6、规费、税金项目清单与计价表

### 第 3 部分其他相关表格

- 1、综合单价分析表
- 2、投标人（承包人）提供主要材料和工程设备一览表

二、清单表格第 1 项，参照广州市造价管理站发布的格式编制，也可投标人自行拟定；

三、投标报价各表格中的金额应相互对应一致，如有不一致，按就低不就高的原则进行调整。

四、分部分项工程和单价措施项目清单与计价表中的综合单价必须与综合单（合）价分析表中的单价对应一致。相同清单项目（指专业类别、清单项目名称、项目特征、工作内容、施工部位（如同为地下工程、地上工程）只需填报一个综合单价分析表。

**第三部分工程量清单详见附表。**