

合同协议书

合同协议书

由

发包人：

注册地址：

和

独立承包人： _____

注册地址： _____

所订立。

承包人已明确知悉：本项目的建设单位为广东医科大学，2020年10月8日，湛江市代建项目管理局与发包人签署《广东医科大学湛江海东校区项目委托代建管理合同》，委托发包人实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

本工程位于____。发包人并已向独立承包人提供了上述工程的招标文件。而独立承包人亦已按上述招标文件进行了投标。

(#适用于图纸规范总价包干) 独立承包人已向发包人提供一份包括全部项目齐全单价或价款的工程量清单(以下称为“工程量清单”)。列举在图纸目录内的图纸(此后称“合同图纸”)及此工程量清单内的单价/价款(不包括数量)已获双方签署；而独立承包人亦已提供了执行及完成本工程所需的总价。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

(#适用于图纸规范总价包干) 独立承包人接受发包人委托执行并完成合同图纸所示、技术要求所说明及合同条件所绘述的本工程（本工程项目检测费不因检测项目（或检测内容、方法、数量等）的增加而增加，如实际检测项目（或检测内容、方法、数量等）增加而导致检测费结算价高于合同价的，则合同价作为最终结算价。若实际检测项目计算金额低于合同价，则以实际检测项目计算金额作为最终结算价）。工程概况详见技术要求。

2. 合同价款

本工程合同总价（含增值税）为（大写）_____（小写：RMB _____），其中合同金额（不含增值税）为 RMB _____，按_____税率计算的增值税税金总额为 RMB _____）。

（#适用于图纸规范总价包干）本工程为图纸及技术要求总价包干合同，包含在合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和技术要求所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本合同的一部分，凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。本工程项目检测费不因检测项目（或检测内容、方法、数量等）的增加而增加，如实际检测项目（或检测内容、方法、数量等）增加而导致检测费结算价高于合同价的，则合同价作为最终结算价。若实际检测项目计算金额低于合同价，则以实际检测项目计算金额作为最终结算价。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向独立承包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税（适用新税率的，自动适用新税率），独立承包人按合同总价内所列的增值税税率（适用新税率的，按新税率）向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而独立承包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税（适用新税率的，自动适用新税率），直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 合同工期

本工程合同工期为___/___个日历天，计划开工日期为_2026_年__月__日（以发包人发出的开工指令为准），独立承包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见技术要求）

4. 质量标准

本工程要求质量为___详见技术要求___

5. 保修金保留期

本工程保修金保留期为/年。(具体要求详见通用合同条款第 15.2 条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.8条)RMB_____不需要_____

7. 延误违约金详见专用合同条款第7.6条, 独立承包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的, 发包人有权保留要求独立承包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款详见专用合同条款第12.3条。

9. 合同文件构成及解释

9.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:

- (1) 合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 技术要求
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件(华润置地与合作方廉洁协议、廉洁合规承诺书、华润置地供方EHS诚信承诺书)
- (11) 投标文件(包括投标函、投标须知及技术标; 其中技术标回标文件仅供参考, 另行装订)

9.2 若合同文件之间有任何矛盾, 以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份, 其内容不能影响合同文件的含意, 除非双方同意签认作为本合同的补充。

9.3 上述第6项技术要求和(或)第7项合同图纸内不一致的, 以严格者为准。

10. 独立承包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: _____。

户 名： _____ 。

开户账号： _____ 。

独立承包人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由独立承包人负责，导致的任何损失均由独立承包人自行承担。如独立承包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

11. 合同份数

本协议及其附件用中文书写。本合同一式 拾贰 份，发包人 玖 份，承包人 叁 份。

12. 其他条款：本合同签订前，甲方已向乙方充分披露本合同存在因甲方提前退出广东医科大学湛江海东校区项目代建、相应解除委托代建管理合同相关事宜的不确定性而须提前解除或终止的可能，乙方已充分知悉并自愿承担该等风险。有鉴于此，双方同意：本合同签订后，若甲方后续决策不再履行本合同，或存有甲方提前退出广东医科大学湛江海东校区项目代建等合同相关事宜导致本合同履行不必要、不经济，或与甲方合同目的不相符，或有损甲方利益的，甲方有权选择解除或终止本合同，解除或终止自相关通知送达乙方之日或乙方拒收之日起生效。合同解除或终止的，乙方应根据甲方通知办理已完工程量结算，对于乙方按约履行、合同付款条件达成且经甲方书面确认的款项，甲方应当参照本合同付款约定予以支付，除此之外，乙方无权要求甲方支付其他任何款项或赔偿任何损失。

13. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：_____)

盖章

)

)

法定代表人或获授权代表签署_____)

)

姓名_____)

)

职位_____)

独立承包人：_____)

盖章

)

法定代表人或获授权代表签署_____)

)

姓名_____)

)

职位_____)

通用合同条款

通用合同条款

1 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

- 1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件详见合同协议书第9.1条。
- 1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和独立承包人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。
- 1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知独立承包人中标的书面文件。
- 1.1.1.4 合同签署前的往来函件：发包人与独立承包人在发标后的往来函件，独立承包人函件应加盖公章并由法定代表人/授权代表签名，包括中标通知书发出前函件和中标通知书发出后函件。
- 1.1.1.5 通用合同条款：是指合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就工程建设的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。
- 1.1.1.6 专用合同条款：是发包人与独立承包人根据法律、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，是对通用合同条款的具体化、补充或修改。
- 1.1.1.7 技术要求：包含承包范围及界面划分、开办措施项目及总包照管责任、技术要求。
- 1.1.1.8 图纸：是指构成合同的图纸，包括由发包人按照合同约定提供或经发包人批准的设计文件、施工图。施工图纸应当按照法律规定审查合格。
- 1.1.1.9 开办费说明及工程量清单计量计价规则：是指规范造价计量行为，统一工程量清单计量计价规则的文件。
- 1.1.1.10 工程量清单：是指经双方确认已标明价格的工程量清单，包含相关表格。

1.1.1.11 其他合同文件：是指与工程施工有关且具有合同约束力的文件或书面协议，包括工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、专业分包合同样本、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件及其他合同附件等。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）独立承包人。

1.1.2.2 发包人：是指合同指明的执行本工程投资计划并与独立承包人签订合同协议书的当事人，或其他指定的负责管理本工程的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.3 总承包人：是指与发包人签订合同协议书的，具有相应工程施工承包资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

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

1.1.2.5 设计人：是指在专用合同条款中指明的，受发包人委托负责工程设计并具备相应工程设计资质的法人或其他组织。

1.1.2.6 专业分包人：是指由发包人委托执行本合同内约定的专业分包工程并与总承包人及发包人签订分包合同的具有相应资质的法人。

1.1.2.7 独立承包人：指由发包人直接订立合同执行其他独立工程的法人。

1.1.2.8 独立供货人：指由发包人直接订立合同负责甲供材料/设备供货的法人。

1.1.2.9 发包人代表：是指由发包人任命并派驻施工现场在发包人授权范围内行使发包人权利的人。

1.1.2.10 独立承包人项目经理：是指由独立承包人任命并派驻施工现场，在独立承包人授权范围内负责合同履行，且按照法律规定具有相应资格的项目负责人。

1.1.2.11 总监理工程师：是指由监理人任命并派驻施工现场进行工程监理的总负责人。

1.1.3 工程和设备

- 1.1.3.1 工程：是指与合同协议书中工程承包范围对应的永久工程和（或）临时工程。
- 1.1.3.2 永久工程：是指按合同约定建造并移交给发包人的工程，包括工程设备。
- 1.1.3.3 临时工程：是指为完成合同约定的永久工程所修建的各类临时性工程，不包括施工设备。
- 1.1.3.4 单位工程：是指具备独立施工条件并能形成独立使用功能的永久工程。
- 1.1.3.5 工程设备：是指构成永久工程的机电设备、金属结构设备、仪器及其他类似的设备和装置。
- 1.1.3.6 施工设备：是指为完成合同约定的各项工作所需的设备、器具和其他物品，但不包括工程设备、临时工程和材料。
- 1.1.3.7 施工现场：是指用于工程施工的场所，以及作为施工场所组成部分的其他场所，包括永久占地和临时占地。
- 1.1.3.8 临时设施：是指为完成合同约定的各项工作所服务的临时性生产和生活设施。

1.1.4 日期和期限

- 1.1.4.1 开工日期：包括计划开工日期和实际开工日期。计划开工日期是指合同协议书约定的开工日期；实际开工日期是指发包人按照第7.3.2条（开工通知）约定发出的开工通知中载明的开工日期。
- 1.1.4.2 竣工日期：包括计划竣工日期和实际竣工日期。计划竣工日期是指合同协议书约定的竣工日期；实际竣工日期按照第13.2.3条（竣工日期）的约定确定。
- 1.1.4.3 工期：是指在合同协议书约定的独立承包人完成工程所需的期限，包括按照合同约定所作的期限变更。工期包括：星期六、星期日及法定假期；中考、高考等独立承包人可预计因素所影响的时间；政府有关部门对独立承包人提交的任何申请进行审批、处理及等候时间；组织及通过竣工备案验收所需的时间（包括审批、处理及等候时间）；恶劣天气、雾霾及高温天气；冬雨季施工；进退场时间；其他

施工单位交叉施工造成的作业降效；提交足够的竣工资料及记录至发包人满意所需时间；政府有关部门现场检查及现场整改时间。

1.1.4.4 保修金保留期：是指独立承包人按照合同约定承担缺陷修复义务，且发包人预留保修金的期限，土石方及基坑支护工程自基坑支护工程竣工验收合格之日起计算，其他独立承包工程自该工程竣工验收合格之日起计算。

1.1.4.5 保修期：是指独立承包人按照合同约定对工程承担保修责任的期限，土石方及基坑支护工程自基坑支护工程竣工验收合格之日起至地下室回填完毕，其他独立承包工程自该工程竣工验收合格之日起至法定规定的最低保修年限。

1.1.4.6 基准日期：招标发包的工程以投标截止日前28天的日期为基准日期，直接发包的工程以合同签订日前28天的日期为基准日期。

1.1.4.7 天：除特别指明外，均指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为当天24:00时。

1.1.5 合同价款和费用

1.1.5.1 合同价款：是指发包人和独立承包人在合同协议书中确定的含增值税的总金额。增值税金是指国家税法规定应计入建筑安装工程造价内的增值税销项税额。组成合同价款的所有内容均不包含独立承包人的进项税额。

1.1.5.2 结算价格：是指发包人用于支付独立承包人按照合同约定完成承包范围内全部工作的含增值税的金额，包括合同履行过程中发生之变更及按合同约定作出之调整。

1.1.5.3 暂估价：是指发包人在工程量清单中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价、分包工程以及服务工作的含增值税的金额。

1.1.5.4 暂列金额：是指发包人在工程量清单中暂定并包括在合同价款中的一笔款项，用于工程合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、工程设备、服务的采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的合同价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。

1.1.5.5 计日工：是指合同履行过程中，独立承包人完成发包人提

出的零星工作或需要采用计日工计价的变更工作时，按合同中约定的计日工清单计价的一种方式。

1.1.5.6 保修金：是指按照第15.3条〔保修金〕约定独立承包人用于保证其在保修金保留期内履行缺陷修补义务的担保。

1.1.6 其他

1.1.6.1 书面形式：是指合同文件、信函、电报、传真、电子邮件等可以有形地表现所载内容的形式。

1.2 语言文字

合同以中国的汉语简体文字编写、解释和说明。合同当事人在专用合同条款中约定使用两种以上语言时，汉语为优先解释和说明合同的语言。

1.3 法律

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

1.4 标准和规范

1.4.1 满足工程的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程、技术要求等。

1.4.2 发包人对工程的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，在合同技术要求技术要求中已予以明确。视独立承包人在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中已包含由此产生的费用。

1.5 图纸和独立承包人文件

1.5.1 图纸的提供和交底

发包人最迟不得晚于第7.3.2条〔开工通知〕载明的开工日期前14天按专用合同条款约定的套数向独立承包人免费提供图纸。发包人应及时组织独立承包人、监理人和设计人进行图纸会审和设计交底。

1.5.2 图纸的错误

独立承包人在收到发包人提供的图纸后，需复核图纸的错误、遗漏、矛盾和缺陷，并在收到图之后，向监理人提出图纸的错误、遗漏、

矛盾和缺陷的书面报告，监理人接到该报告后，应附具相关意见并立即报送发包人，发包人应在收到监理人报送的通知后的合理时间内作出决定。合理时间是指发包人在收到监理人的报送通知后，尽其努力且不懈怠地完成图纸修改补充所需的时间。本工程图纸间交叉的错误、遗漏、矛盾和缺陷以发包人、独立承包人、设计人三方确定的正确的为准。

1.5.3 图纸的修改和补充

图纸需要修改和补充的，由发包人在工程或工程相应部位施工前将修改后的图纸或补充图纸提交给独立承包人，独立承包人应按修改或补充后的图纸施工。

1.5.4 独立承包人文件

独立承包人应不迟于开工通知书载明的开工日期前 7 天，提供 2 套纸质及 1 套电子版应当由其编制的与工程施工有关的文件给发包人，具体提供文件包括施工组织设计、施工专项方案、施工进度计划表及发包人要求的其他文件等。

发包人和监理人应在收到独立承包人文件后 28 天内审查完毕，发包人和监理人对独立承包人文件有异议的，独立承包人应予以修改，并重新报送发包人和监理人。发包人和监理人的审查并不减轻或免除独立承包人根据合同约定应当承担的责任。

1.5.5 图纸和独立承包人文件的保管

独立承包人应在施工现场另外保存一套完整的图纸和独立承包人文件，供发包人、监理人及有关人员进行工程检查时使用。

1.6 联络

与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在 3 个工作日内送达合同当事人，如以邮寄的方式，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮政局或快递公司出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

一方当事人拒收或因变更地址却未通知到对方当事人导致邮件等书面文件无法送达的，该书面文件视为已送达，由此增加的费用和（或）延误的工期由该方当事人承担，合同当事人的联系方式见合同专用合同条款。

1.7 严禁贿赂

合同当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当事人的贿赂造成对方损失的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

独立承包人不得与监理人或发包人聘请的第三方串通损害发包人利益。未经发包人书面同意，独立承包人不得为监理人提供合同约定以外的通讯设备、交通工具及其他任何形式的利益，不得向监理人支付报酬。

独立承包人应与发包人签署并严格遵守其他合同文件中的附件 5（华润置地与合作方廉洁协议）。

1.8 化石、文物

在施工现场发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品属于国家所有。一旦发现上述文物，独立承包人应采取合理有效的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告有关政府行政管理部门，同时通知监理人。

发包人、监理人和独立承包人应按有关政府行政管理部门要求采取妥善的保护措施，保护措施所需的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

独立承包人发现文物后不及时报告或隐瞒不报，致使文物丢失或损坏的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

1.9 交通运输

1.9.1 出入现场的权利

发包人应根据施工需要，协助独立承包人办理取得出入施工现场所需的批准手续，以及取得因施工所需修建道路、桥梁以及其他基础设施的手续，独立承包人承担相关手续费用和建设费用。

独立承包人应在订立合同前查勘施工现场，并根据工程规模及相关资料，合理预见工程施工所需的进出施工现场的方式、手段、路径等。因独立承包人未合理预见所增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

1.9.2 场外交通

发包人应协助提供场外交通设施的技术参数和具体条件，独立承包人应遵守有关交通法规，严格按照道路和桥梁的限制荷载行驶，执行有关道路限速、限行、禁止超载的规定，并配合交通管理部

门的监督和检查。场外交通设施无法满足工程施工需要的，由独立承包人负责完善并承担相关费用。

1.9.3 场内交通

发包人应协助提供场内交通设施的技术参数和具体条件，独立承包人根据发包人要求及自身施工安排设置场内道路和交通设施，并负责工地大门向政府部门办理相关手续。因独立承包人原因造成上述道路或交通设施损坏的，独立承包人负责修复并承担由此增加的费用。

除发包人按照合同约定提供的场内道路和交通设施外，独立承包人负责修建、维修、养护和管理施工所需的其他场内临时道路和交通设施，相关费用已包括在合同价款中。发包人、监理人、独立承包人和专业分包人可以为实现合同目的使用独立承包人修建的场内临时道路和交通设施。

1.9.4 超大件和超重件的运输

由独立承包人负责运输的超大件或超重件，应由独立承包人负责向交通管理部门办理申请手续，发包人给予协助。运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用，由独立承包人承担。

1.9.5 道路和桥梁的损坏责任

因独立承包人运输造成施工场地内外公共道路和桥梁损坏的，由独立承包人承担修复损坏的全部费用和可能引起的赔偿。

1.9.6 水路和航空运输

本款前述各项的内容适用于水路运输和航空运输，其中“道路”一词的涵义包括河道、航线、船闸、机场、码头、堤防以及水路或航空运输中的相似结构物。

1.10 知识产权

1.10.1 发包人提供给独立承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术要求以及反映发包人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于发包人，独立承包人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，独立承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

- 1.10.2 独立承包人为实施工程所编制的文件，除署名权以外的著作权属于发包人，独立承包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，独立承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。
- 1.10.3 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。独立承包人在使用材料、施工设备、工程设备或采用施工工艺时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由独立承包人承担。
- 1.10.4 独立承包人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费已包含在签约合同价款中。

1.11 保密

除法律规定或合同另有约定外，未经发包人同意，独立承包人不得将发包人提供的图纸、文件以及声明的资料信息等商业秘密泄露给第三方。工程竣工验收合格并颁发竣工验收报告后，除独立承包人存档需要的图纸、文件，应将其他全部图纸、文件等退还发包人，所需费用已包含在合同价款中。

2 发包人

2.1 许可或批准

发包人应遵守法律，并办理法律规定由其办理的许可、批准或备案，包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等。独立承包人应协助发包人办理施工所需临时用水、临时用电、中断道路交通、临时占用土地、建设工程施工许可证等许可和批准及其他法律规定应由发包人办理的有关施工证件和批件。

2.2 发包人代表

发包人代表在发包人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。发包人更换发包人代表的，应提前书面通知独立承包人。发包人代表的授权范围如下：

- (1) 督促监理人按照合同履行职责；
- (2) 协调各有关单位工作及关系；
- (3) 督促并控制工程进度、质量及成本；
- (4) 审批施工方案、变更、现场签证，审核工程进度报表；
- (5) 但无权减轻合同中约定的独立承包人的责任或义务且下列事项须

经发包人盖公司公章进行确认方为有效：变更价款、工程结算、涉及经济条款、工程造价的谈判。

不属于法定必须监理的工程，监理人的职权可以由发包人代表或发包人指定的其他人员行使。

2.3 发包人人员

发包人应要求在施工现场的发包人人员遵守法律及有关安全、质量、环境保护、文明施工等规定，并保障独立承包人免于承受因发包人人员未遵守上述要求给独立承包人造成的损失和责任。

发包人人员包括发包人代表及其他由发包人派驻施工现场的人员。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

发包人应于实际开工日期前7日向独立承包人移交施工现场。

2.4.2 提供施工条件

发包人会按技术要求〔现场情况〕约定的内容提供或协助提供独立承包人施工所需要的条件，包括：

- (1) 将施工用水、电力等施工所必需的条件接至施工现场内；
- (2) 协助提供独立承包人正常施工所需要的进入施工现场的交通条件。

2.4.3 提供基础资料

发包人在移交施工现场前会按技术要求〔现场情况〕约定的内容向独立承包人提供施工现场及工程施工有关的基础资料，但该等资料仅供参考，其准确性和完整性发包人不予保证，应由独立承包人至现场进行查勘、调查及核实。

按照法律规定在开工后方能提供的基础资料，发包人应尽其努力及时地在相应工程施工前的合理期限内提供，合理期限应以不影响独立承包人的正常施工为限。

发包人应向独立承包人提供工程施工所需的原始基准点、基准线和基准标高，并对其真实准确性负责。

2.5 支付合同价款

发包人应按合同约定向独立承包人及时支付合同价款。

2.6 组织竣工验收

发包人应按合同约定及时组织竣工验收。

2.7 发包人办公室

发包人在施工现场的办公室由发包人自行解决或由独立承包人提供，具体在专用合同条款约定。

3 独立承包人

3.1 独立承包人的一般义务

独立承包人在履行合同过程中应遵守法律和工程建设标准规范，并履行以下义务：

- (1) 办理法律规定应由独立承包人办理的许可和批准，并将办理结果书面报送发包人留存；
- (2) 独立承包人须遵守政府、对本工程有管辖权或本工程需与其系统接驳的地方管理机关或公用事业单位的法律、规章、条例和通知，并向其提交所需的报告、申请和支付因承包本工程而须缴纳的有关法定费用、税项等的费用，相关费用均包含在合同价款中；

社会保障费（或称为建安劳保费或社会保险费或社会保障金等），均包含在合同价款内，若是当地政府规定由发包人名义缴纳的，也将由发包人代缴后，按专用合同条款约定的方式从独立承包人工程款中扣除。如专用合同条款对社会保障费另有规定的，以专用合同条款规定的为准。

农民工工资保证金若是规定由发包人名义缴纳的，也将由发包人代缴后，按专用合同条款约定的方式从独立承包人工程款中扣除。待获取政府返还后，发包人将返还金额于最近一次付款中支付给独立承包人。上述保证金存在无法足额返还的风险，独立承包人已在投标报价中充分考虑，并承诺届时不向发包人要求偿还。

独立承包人须承担按政府有关部门规定需缴纳的申请施工许可、招投标管理、交易、报监、合同备案登记(含分包合同备案)、竣工验收备案、人防检测验收等费用，并已包含在合同价款内。

- (3) 按法律规定和合同约定完成工程，并在保修期内承担保修义务；
- (4) 按法律规定和合同约定采取施工安全和环境保护措施，办理工伤保险，确保工程及人员、材料、设备和设施的安全；
- (5) 按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计、施工措施计划和专项施工方案并组织评审及承担专家评审费用，并对所有施工作业和施工方法的完备性和安全可靠负责；
- (6) 在进行合同约定的各项工作时，不得侵害发包人与他人使用公用道路、水源、市政管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。独立承包人占用或使用他人的施工场地，影响他人作业或生活的，应承担相应责任；
- (7) 按照通用合同条款第 6.3 条（环境保护）、技术要求（EHS 管理规定）及附件 B-7（华润置地开发项目 EHS 管理行为标准）、附件 B-8（华润置地开发项目 EHS 管理状态标准）约定负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作；
- (8) 按照通用合同条款第 6.1 条（安全文明施工）、技术要求（EHS 管理规定）及附件 B-7（华润置地开发项目 EHS 管理行为标准）、附件 B-8（华润置地开发项目 EHS 管理状态标准）约定采取施工安全措施，确保工程及其人员、材料、设备和设施的安全，防止因工程施工造成的人身伤害和财产损失；
- (9) 发票开具要求
 - a) 独立承包人需要在发包人要求的时间期限内提供满足发包人要求的一般纳税人认定书以及税种核定通知书。发包人在本协议约定的期限内收到了货物/服务的交付物，且该交付物经验收合格后，独立承包人向发包人按照专用条款内信息开具增值税专用发票。
 - b) 独立承包人应在本合同约定的时间提交进度款申请资料，工程质量经发包人及监理单位（如有）验收合格并完成审价后，独立承包人就审价确认的已完成产值金额（而非支付金额）向发包人开具增值税专用发票。未经审价独立承包人不得在付款金额尚未确认时提前开具专用发票，否则发包人有权拒绝付款。
 - c) 独立承包人应在每次增值税专用发票开具后的 30 个日历天内当面向发包人提交相应增值税专用发票，如因独立承包人未及时交付增值税专用发票导致发票无法认证，发包人有权拒收发票，并拒绝付款，独立承包人应重新开具增值税专用发票。发包人有权从应支付给独立承包人的价款中扣除因无法将发票

作为进项抵扣而多承担的税费金额作为补偿。

- d) 发包人应在收到独立承包人合法有效的增值税专用发票后，按专用合同条款约定的时间内，支付款项给独立承包人。
 - e) 发包人与独立承包人的价款结算只能通过发包人的账户与独立承包人的账户进行划转，除政府有关部门要求外，不能通过此外的任何第三方账户进行价款结算。
 - f) 独立承包人必须严格遵照相关税收法规和文件，以自身名义向发包人开具合法的增值税专用发票。如因开票信息有误、专用发票所列密文或者明文不能辨认等原因导致无法认证的，独立承包人应重新开具增值税专用发票。因独立承包人开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定或不符合合同约定，发包人有权从应支付给独立承包人的价款中扣除因无法将发票作为进项抵扣而多承担的金额作为补偿。**独立承包人提供虚假发票、纳税证明或其他证明材料的应承担由此导致发包人的补税、罚款、滞纳金损失。**
 - g) 独立承包人开具的增值税专用发票在送达发包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达发包人的，独立承包人应负责按相关税收法律法规的规定向发包人提供相应资料，以保证发包人顺利获得抵扣，否则，发包人有权拒绝支付货款。独立承包人开具的增值税专用发票送达并经发包人签收后，若发生丢失，独立承包人应积极协助发包人，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。
- (10) 将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程，且应及时支付其雇用人员工资；
- (11) 负责工程的单体竣工验收，负责协调其他分包的分项验收，按发包人及当地建设主管部门要求制作竣工资料，整理、检查、汇总各分包单位、供货商制作的竣工资料，聘请档案编制顾问以指导竣工档案编制(如由发包人聘请的，顾问费用亦由独立承包人承担)，负责单体竣工资料上交档案馆及办理档案验收，满足工程创优的资料要求。按照法律规定和合同约定编制竣工资料，完成竣工资料立卷及归档，并按技术要求(工程验收及移交要求)约定的竣工资料的套数、内容、时间等要求移交发包人，并协助发包人完成政府工程竣工验收备案。
- (12) 独立承包人根据现场接驳点条件进行临时水电接驳，并按技术要求、现场实际情况合理布置各取水点、用电接驳点；并根据施工现场变化需求进行线路、取水点、用电接驳点的调整、保护、维护、更新、增加、拆除等工作，并承担施工用水、用电的所有费用直至

工程移交物业公司为止。

(13) 在土石方开挖及建造地库工程时，工地内如须按技术要求规定采用临时降水设施，独立承包人在接收工地后须维持此降水工作直至上部结构重量达到停止降水要求，独立承包人还需负责此等降水井的回填及保证其防水效果、降水设施的拆除恢复原状等，一切费用由独立承包人承担。负责施工各阶段临时降排水系统的修建、修缮及改造等，一切费用由独立承包人承担。

(15) 合同内约定的应履行的其他义务。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理应为合同当事人所确认的人选，项目经理的授权范围见专用合同条款 附件一（授权委托书），项目经理经独立承包人授权后代表独立承包人负责履行合同。项目经理应是独立承包人正式聘用的员工，独立承包人应向发包人提交项目经理与独立承包人之间的劳动合同，以及独立承包人为项目经理缴纳社会保险的有效证明。独立承包人不提交上述文件的，项目经理无权履行职责，发包人有权要求更换项目经理，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

项目经理应常驻施工现场，项目经理不得同时担任其他项目的项目经理。项目经理确需离开施工现场时，应事先通知监理人，并取得发包人的书面同意。项目经理的通知中应当载明临时代行其职责的人员的注册执业资格、管理经验等资料，该人员应具备履行相应职责的能力。

独立承包人违反上述约定的，按照技术要求（现场管理违约细则）的约定承担违约责任。

3.2.2 项目经理按合同约定组织工程实施。在紧急情况下为确保施工安全和人员安全，在无法与发包人代表及时取得联系时，项目经理有权采取必要的措施保证与工程有关的人身、财产和工程的安全，但应在 48 小时内向发包人代表和总监理工程师提交书面报告。

3.2.3 独立承包人需要更换项目经理的，应提前 7 天书面通知发包人和监理人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任项目经理的注册执业资格、管理经验等资料，继任项目经理继续履行第 3.2.1 条约定的职责。未经发包人书面同意，独立承包人不得擅自更换项目经理。独立承包人擅自更换项目经理的，按照技术要求（现场管理违约细则）的约定承担违约责任。

- 3.2.4 发包人有权书面通知独立承包人更换其认为不称职的项目经理，通知中应当载明要求更换的理由。独立承包人应在接到更换通知后 7 天内进行更换，并将新任命的项目经理的注册执业资格、管理经验等资料书面通知发包人。继任项目经理继续履行第 3.2.1 条约定的职责。独立承包人无正当理由拒绝更换项目经理的，按照技术要求(现场管理违约细则)的约定承担违约责任。
- 3.2.5 独立承包人项目经理因特殊情况授权其下属人员履行其某项工作职责的，该下属人员应具备履行相应职责的能力，并应提前 7 天将上述人员的姓名和授权范围书面通知监理人，并征得发包人书面同意，且被授权的人不得有再次授权资格，如合同约定须由项目经理完成的工作，不得委托他人完成。

3.3 独立承包人人员

- 3.3.1 独立承包人应在接到开工通知后 7 天内，向发包人提交独立承包人项目管理机构及施工现场人员安排的报告，其内容应包括合同管理、施工、技术、材料、质量、安全、财务等主要施工管理人员名单及其岗位、注册执业资格等，以及各工种技术工人的安排情况，并同时提交主要施工管理人员与独立承包人之间的劳动关系证明和缴纳社会保险的有效证明。

- 3.3.2 独立承包人派驻到施工现场的主要施工管理人员应相对稳定。施工过程中如有变动，独立承包人应及时向监理人提交施工现场人员变动情况的报告。独立承包人更换主要施工管理人员时，应提前 7 天书面通知监理人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、管理经验等资料。

特殊工种作业人员均应持有相应的资格证明，监理人可以随时检查。

- 3.3.3 发包人对于独立承包人主要施工管理人员的资格或能力有异议的，独立承包人应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在发包人所质疑的情形。发包人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要施工管理人员的，独立承包人应当撤换。独立承包人无正当理由拒绝撤换的，按照技术要求(现场管理违约细则)的约定承担违约责任。

- 3.3.4 独立承包人的主要施工管理人员不得跨项目兼职，应从开工至交付过程全程参与项目，并保证在施工阶段常驻现场，如请假临时离开现场应通知监理人，并征得发包人书面同意。主要施工管理人员离开施工现场前应指定一名有经验的人员临时代行其职责，该人员应具备履行相应职责的资格和能力，且应征得监理人及发包人的书面同意。

- 3.3.5 独立承包人擅自更换主要施工管理人员,或前述人员未经发包人书面同意擅自离开施工现场的,按照技术要求(现场管理违约细则)的约定承担违约责任。

3.4 独立承包人现场查勘

- 3.4.1 独立承包人在收到发包人提供的基础资料后,及时展开现场勘测,独立承包人应在工程放线前对其准确性进行验证,认真保持一切基准点、标桩和其他有关标志。独立承包人负责施工过程中的全部施工测量放线工作,并配置具有相应资质的人员、合格的仪器、设备和其他物品。独立承包人应矫正工程的位置、标高、尺寸或准线中出现的任何差错,并对工程各部分的定位负责。并于开工通知约定之开工日期 28 日内,对于基础资料与现场的偏差向发包人提供报告,经发包人认可后,构成变更的按第 10 条变更处理;超过 28 天未提供,或提供报告内未涉及的,独立承包人不得因此再向发包人要求变更,且由此导致错误施工的责任亦由独立承包人承担。
- 3.4.2 独立承包人应对施工现场和施工条件进行查勘,并充分了解工程所在地的气象条件、交通条件、邻近建筑物、工地情况、开挖的土质,道路、储存空间、起卸限制、风俗习惯以及其他与完成合同工作有关的其他资料,并取得所有有关资料及考虑施工时可能产生的不可避免的施工噪音、震动、光线等扰民因素,并承担因此而发生的所有费用。因独立承包人未能充分查勘、了解前述情况或未能充分估计前述情况所可能产生后果的,独立承包人承担由此增加的费用和(或)延误的工期。
- 3.4.3 独立承包人须详细了解工程设计、施工、进度等所有要求,充分考虑场地条件、接驳条件、材料运输堆放、垃圾运输排放、交叉施工等因素造成的工期及费用增加。
- 3.4.4 独立承包人接受工地日现况与投标踏勘存在差异时,经双方认可后发包人按通用合同条款第 10 条处理;独立承包人不得以此作为理由拒绝接受现场或下一步工作。
- 3.4.5 独立承包人进场后对原有建筑物、构筑物的损坏,独立承包人须自费修复至发包人满意。
- 3.4.6 独立承包人在土方、地基处理过程中遇到地下障碍物时,除单个体积大于 1.5m³ 的地下障碍物经双方认可后由发包人按通用合同条款第 10 条约定处理外,其他均由独立承包人承担。对于涉及的发包人提供资料可查范围内的市政管线设施,应按当地政府相关要求进行了保护,费用由独立承包人承担。施工中发现单个体积大于 1.5m³ 的地下障碍物时,独立承包人应于 4 小时内通知发

包人到现场旁证，并在 8 小时内以书面形式通知发包人，同时提出处理方案，以供发包人认可，经发包人认可后，按照合同条款第 10 条变更处理。

- 3.4.7 独立承包人须在工程开工前提供为监察工地周围附近现有的民房、建筑物、道路、围墙等沉降、移位情况所需的一切装置及沉降点，并在工程开工后至基坑回填完成期间每隔一周提供工地周边的沉降报告。以上费用由独立承包人承担。
- 3.4.8 独立承包人须负责场内及场外临近公共设施、房屋、道路、市政设施的保护、监测和修复工作，因独立承包人施工造成任何破坏，独立承包人须负责修复至政府相关管理机构满意为止并承担全部费用，并将承担相关的关联责任，独立承包人须与政府相关管理机构协调并承担相关的任何费用。若相关管理机构认为上述之损坏须由其特许之单位进行修补时，则独立承包人须承担全部费用。独立承包人应保证发包人免于与上述事件有关的任何索赔、诉讼、损害和损失。
- 3.4.9 独立承包人任何因忽视工地情况而引致的索偿或工期延长将不获批准。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

独立承包人不得以任何形式将其承包的全部工程转包给第三人，或将其承包的全部工程肢解后以分包的名义转包给第三人。在未经发包人正式书面同意前，独立承包人不得将其工程分包给第三人，否则，视为独立承包人违约。

3.5.2 独立承包人自有分包

按本条款 3.5.1 条经发包人批准允许独立承包人分包的工程称为独立承包人自有分包工程，其分包人称为独立承包人自有分包人，独立承包人应确保自有分包人具有相应的资质和能力，并事先提交相关资料给发包人及监理人审批。发包人有绝对权力拒绝该等分包人，且尽管发包人己发出书面同意，发包人仍有权在之后摒弃该等分包人，并有绝对权力要求任何分包人脱离本工程。

独立承包人自有分包不能减轻或免除独立承包人的责任和义务，独立承包人须将自有分包工程当作自己负责的工程、将自有分包人的任何行动、错误或疏忽当作是自己做成并负上全责。

3.5.3 专业分包

技术要求第 10 章（专用条款）第 3.1 条（合约分判架构）所列的专业分包工程属于总承包工程的一部分，但专业分包工程价款不包括在总承包合同总价内，将由发包人另行委托专业分包人执行，独立承包人须与专业分包人签订分包合同并负责专业分包工程的总承包管理事宜。专业分包人须在各方面都能使发包人及独立承包人满意，并遵从发包人及独立承包人所有合理的指令和要求的情况下，执行和完成专业分包工程。

专业分包人就分包工程向独立承包人及发包人负责，但此并不减轻或免除独立承包人的责任和义务，独立承包人和专业分包人就专业分包工程向发包人承担连带责任，任何一方向发包人承担违约及赔偿责任后，有权向责任方追偿。独立承包人须在收到专业分包合同后在专用合同条款约定的时间内签署分包合同，专业分包合同样本详见其他合同文件附件 8，惟该样本仅供参考，且无论实际签署的分包合同与该分包合同样本有何差别，只要不违背总承包合同所订立的原则，独立承包人均不得拒绝。独立承包人未在合同约定的时间内签署分包合同的，需按专用合同条款的约定支付发包人违约金，并赔偿发包人因此而蒙受的损失。

独立承包人须按技术要求第 3.4 条（独立承包人与专业分包人/独立承包人、独立供货人措施项目责任界面划分）、第 4.2 条（独立承包人现场整体照管的要求）、第 4.3 条（独立承包人对专业分包人的照管与协调配合要求）之约定对专业分包工程进行全面的照管、协调及配合，直至集中交付为止，所需之费用已填报在照管费清单对分包工程的照管及协调服务费内，并包括在总承包合同总价内。未经发包人允许，独立承包人不得再向专业分包人索取类似费用，一经发现，除须退还所索取的费用外，独立承包人还须承担所索取费用 2 倍的违约金，发包人可从应支付予独立承包人的款项中直接予以扣除或作为债项向独立承包人追讨。

专业分包人的付款申请将先提交给独立承包人，并由独立承包人审核汇总后递交给发包人，但款项将由发包人直接支付予专业分包人，如独立承包人对专业分包工程的付款有任何意见的，应在递交付款申请时向发包人提出，以便发包人付款前得以考虑。发包人直接付款并不减轻或免除独立承包人的责任和义务。

独立承包人在收到专业分包人提交的结算申请后应对涉及专业分包人的责任扣款给予复核，如复核后认为独立承包人按总承包合同应向发包人作出的违约金/赔偿金/罚款，按分包合同约定应由专业分包人承担全部或部分的，而该违约金/赔偿金/罚款的全部或部分未在分包结算申请中扣除的，应及时向发包人提出并主动与专业分包人达成一致，以期发包人在审核专业分包工程结算时得以扣除。否则，因独立承包人未及时提出该等扣款或因为独立承包人消极应对而导致发包人无法从专业分包工程结算中

进行扣款的，发包人将统一在总承包合同的结算中进行扣款。

3.6 工程照管与成品、半成品保护

- 3.6.1 自发包人向独立承包人移交施工现场之日起，独立承包人应负责工地的全面照管，包括专业分包工程及独立工程在内的所有工程及工程相关的材料、工程设备，直到集中交付之日止。但总承包的整体照管，并不免除或减低各专业分包人及独立承包人在工程移交前对各自工程及工程相关的材料、工程设备进行保护、看管以防损坏、遗失或被盗的责任。
- 3.6.2 在独立承包人负责照管期间，因独立承包人原因造成工程、材料、工程设备损坏的，遗失或被盗的由独立承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。因第三方原因造成的损坏责任由责任方承担，不能确定责任方的由独立承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。
- 3.6.3 对自身合同范围内分期完成的成品和半成品，在完成移交发包人前，由独立承包人承担保护责任。因独立承包人原因造成成品或半成品损坏的，由独立承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。因第三方原因造成的损坏责任由责任方承担，不能确定责任方的由独立承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。
- 3.6.4 专业分包工程移交独立承包人后，独立承包人对专业分包工程的看管及保护负全责，直至集中交付之日为止。

3.7 履约保函

独立承包人需按照合同总价的10%提供履约保函，履约保函需采用银行保函形式见专用合同条款附件二（履约保函），履约保函的格式需满足发包人要求，如经发包人复核后，不能满足发包人的要求，通视为未开保函，按未开具的条款约定处理。履约保函的有效期自银行开具之日起，至工程竣工之日后3个月止。

履约保函须在合同签订后30天内提供，如独立承包人未能按时提供或所提供的履约保函不符合指定格式时，发包人有权在付给独立承包人的款项内暂扣全额相当于履约保函之金额，直至独立承包人提供经认可的履约保函为止；或该全额扣款金额直接作为履约保证金，在总承包工程实际竣工之日起计3个月后再返还独立承包人。由此带来的一切风险和损失由独立承包人承担。

独立承包人如无法提供履约保函的，应向发包人支付相当于履约保函金

额的履约保证金；或向发包人做出申请，承诺同意发包人可在支付给其的款项内先全额扣除相当于履约保函之金额作为履约保证金，由此带来的一切风险和损失由独立承包人承担。惟无论独立承包人是否作出此等支付或申请，只要履约保函未提供，均不妨碍发包人行使在付给独立承包人的款项内直接扣除相当于履约保函之金额作为履约保证金的权利，

专业分包工程的履约保函，由专业分包人提供至发包人。

无论何等原因导致工程实际竣工之前履约担保到期的，独立承包人需将履约担保的期限延长至工程实际竣工日期后3个月，独立承包人原因导致工期延长的继续提供履约担保所增加的费用由独立承包人承担，非独立承包人原因导致工期延长的继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担。若未能将保函延期的，发包人有权暂时从后期应付款中全额扣留相当于履约保函之金额后再进行付款。

3.8 扰民及民扰

在工程施工期间对居民造成之骚扰必须减至最低，并且须按有关的法例规则等作出各种必需的工作如消音环保等，向有关政府部门提交通知，并在获得批准和缴交有关费用后方可施工。在夜间工作及超时工作时，此点尤为重要，独立承包人必须无偿地严格遵循有关单位及发包人的指示。任何因此而引起的责任、费用、诉讼、赔偿款均由独立承包人负责。有关的要求如下：

- (1) 独立承包人必须有专人负责协调工地周围单位、居民及一切有关各方对本项目进行期间一切的投诉，作出记录，并提出解决办法与各方商讨，取得各方同意后落实执行。
- (2) 独立承包人必须负责在协调过程中一切所需及相关的费用及罚款（若有），有关的时间已考虑于工期内。
- (3) 独立承包人必须与周围单位、居民协调及解决的范围包括但不限于：
 - (a) 环境卫生；
 - (b) 周围单位及民居的位移及沉降；
 - (c) 周围单位及民居因施工导致结构性或非结构性的裂缝、倾斜等影响；
 - (d) 工地内产生的噪音及灰尘；
 - (e) 工地出入口的清洁；
 - (f) 施工(包括开挖及高空)对周围单位及居民的公共安全等。
- (4) 独立承包人必须有一套完善的预防及保护上述(3)范围的措施。

- (5) 独立承包人必须于开始施工前主动与周围单位、居民及一切有关各方等召开交底会，阐释解决(3)(a)至(f)各项的措施，听取各方的意见及取得同意，并清楚记录定下(或修订)的措施并予以执行，同时提交纪要给发包人作记录。
- (6) 独立承包人必须于施工期间主动与周围单位、居民及一切有关各方等，按现场情况需要举行会议，以检讨第(5)项的措施是否已落实或需要改进。每次会议，独立承包人必须提交纪要给发包人作记录。
- (7) 若因独立承包人未能妥善解决与周围单位、居民及一切有关各方等的投诉而导致发包人需插手解决，一切因此引起的费用、罚款(若有)等均由独立承包人负责，并于工程款中扣除，而发包人则保留追究法律责任的权利。

4 监理人

4.1 监理人的一般规定

工程实行监理的，独立承包人须至发包人处查阅监理合同以了解监理人的监理内容及监理权限等事项，否则应承担由此产生的后果与责任。监理人应当根据发包人授权及法律规定，代表发包人对工程施工相关事项进行检查、查验、审核、验收，并签发相关指示，但监理人无权修改合同，且无权减轻或免除合同约定的独立承包人的任何责任与义务。

监理人在施工现场的办公场所由发包人或独立承包人提供，具体在专用合同条款约定。

4.2 监理人员

发包人授予监理人对工程实施监理的权利由监理人派驻施工现场的监理人员行使，监理人员包括总监理工程师及监理工程师。监理人应将授权的总监理工程师和监理工程师的姓名以书面形式提前通知独立承包人及发包人。更换总监理工程师的，监理人应提前7天书面通知独立承包人及发包人；更换其他监理人员，监理人应提前48小时书面通知独立承包人及发包人。

4.3 监理人的指示

监理人应按照发包人的授权发出监理指示。监理人的指示应采用书面形式，并经其授权的监理人员签字。紧急情况下，为了保证施工人员的安全或避免工程受损，监理人员可以口头形式发出指示，该指示与书面形式的指示具有同等法律效力，但必须在发出口头指示后24小时内补发书面监理指示，补发的书面监理指示应与口头指示一致。

总监理工程师不应将约定应由总监理工程师作出确定的权力授权或委托给其他监理人员。

独立承包人对监理人发出的指示有疑问的，应向监理人提出书面异议，监理人应在48小时内对该指示予以确认、更改或撤销，监理人逾期未回复的，独立承包人有权拒绝执行上述指示。

监理人对独立承包人的任何工作、工程、材料和工程设备未在约定的时间内提出意见的，不免除或减轻独立承包人对该工作、工程、材料、工程设备等应承担的责任和义务。

5 工程质量

5.1 质量要求

5.1.1 除技术要求第2章（工程目标）第2.1条（工程质量目标）、第10章（专用条款）第2.1.3条（质量目标）及第2.1.4条（奖项）另有约定外，工程质量标准必须符合现行中华人民共和国现行的国家标准、行业标准、地方标准。且除另有说明外，都至基准日期的最新版本。此类文件规定对工程的要求，如国家法律、规范或标准与合同文件内容不一致时，则应为较严格或标准较高者为准。

5.1.2 因独立承包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，发包人有权要求独立承包人返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由独立承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

5.2 质量保证措施

5.2.1 发包人的质量管理

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程质量有关的各项工作。

5.2.2 独立承包人的质量管理

独立承包人按照第7.1条（施工组织设计）约定向发包人和监理人提交工程质量保证体系及措施文件，建立完善的质量检查制度，并提交相应的工程质量文件。

独立承包人应对施工人员进行质量教育和技术培训，定期考核施工人员的劳动技能，严格执行施工规范和操作规程。

独立承包人应按照法律规定和发包人的要求，对材料、工程设备以及工程的所有部位及其施工工艺进行全过程的质量检查和检验，

并作详细记录，编制工程质量报表，报送监理人审查。此外，独立承包人还应按照法律规定和发包人的要求，进行施工现场取样试验、工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及其他工作。

5.2.3 发包人和监理人的质量检查和检验

监理人按照法律规定和发包人授权对工程的所有部位及其施工工艺、材料和工程设备进行检查和检验。独立承包人应为发包人/监理人的检查和检验提供方便，包括发包人/监理人到施工现场，或制造、加工地点，或合同约定的其他地方进行察看和查阅施工原始记录。发包人/监理人为此进行的检查和检验，不免除或减轻独立承包人按照合同约定应当承担的责任。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.1 独立承包人自检

独立承包人应当对工程隐蔽部位进行自检，并经自检确认是否具备覆盖条件。

5.3.2 检查程序

工程隐蔽部位经独立承包人自检确认具备覆盖条件的，独立承包人应在共同检查前48小时书面通知发包人和监理人检查，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料。

发包人和监理人应按时到场并对隐蔽工程及其施工工艺、材料和工程设备进行检查。经发包人和监理人检查确认质量符合隐蔽要求，并在验收记录上签字后，独立承包人才能进行覆盖。经发包人和监理人检查质量不合格的，独立承包人应在发包人和监理人指示的时间内完成修复，并由发包人和监理人重新检查，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

5.3.3 重新检查

独立承包人覆盖工程隐蔽部位后，发包人或监理人对质量有疑问的，可要求独立承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检查，独立承包人应遵照执行，并在检查后重新覆盖恢复原状。经检查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）延误的关键线路工期；经检查证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

5.3.4 独立承包人私自覆盖

独立承包人未通知监理人和发包人到场检查，私自将工程隐蔽部位覆盖的，监理人或发包人有权指示独立承包人钻孔探测或揭开检查，无论工程隐蔽部位质量是否合格，由此增加的费用和（或）延误的工期均由独立承包人承担。

5.4 不合格工程的处理

因独立承包人原因造成工程不合格的，发包人有权随时要求独立承包人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。无法补救的，按照第13.4条（拒绝接收全部或部分工程）约定执行。

5.5 质量争议检测

合同当事人对工程质量有争议的，由双方协商确定的工程质量检测机构鉴定，由此产生的费用及因此造成的损失，由责任方承担。

合同当事人均有责任的，由双方根据其责任分别承担。

6 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 安全生产要求

合同履行期间，合同当事人均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求，并满足技术要求第8章（EHS管理规定）及附件B-7（华润置地开发项目EHS管理行为标准）、附件B-8（华润置地开发项目EHS管理状态标准）的相关规定。独立承包人有权拒绝发包人及监理人强令独立承包人违章作业、冒险施工的任何指示。

在施工过程中，如遇到突发的地质变动、事先未知的地下施工障碍等影响施工安全的紧急情况，独立承包人应及时报告监理人和发包人，发包人应当及时下令停工并报政府有关行政管理部门采取应急措施。

因安全生产需要暂停施工的，按照第7.7条（暂停施工）的约定执行。

6.1.2 安全生产保证措施

独立承包人应当按照技术要求第8章（EHS管理规定）及附件B-7

〔华润置地开发项目EHS管理行为标准〕、附件B-8〔华润置地开发项目EHS管理状态标准〕编制安全技术措施或者专项施工方案，建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训等制度，并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责，如实编制工程安全生产的有关记录，接受发包人、监理人及政府安全监督部门的检查与监督。

6.1.3 特别安全生产事项

独立承包人应按照法律规定进行施工，开工前做好安全技术交底工作，施工过程中做好各项安全防护措施。独立承包人为实施合同而雇用的特殊工种的人员应受过专门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书。

独立承包人在动力设备、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，施工开始前应向发包人和监理人提出安全防护措施，经发包人认可后实施。

需单独编制危险性较大分部分项专项工程施工方案的，及要求进行专家论证的超过一定规模的危险性较大的分部分项工程，独立承包人应及时编制和组织论证，相关费用由独立承包人承担，并已包含于合同价款中。

6.1.4 治安保卫

独立承包人在工程期间应为整个现场提供二十四小时的保安保卫服务，配备足够的保安人员和保安设备，防止未经批准进入现场，控制人员、材料和设备等的进出场，防止现场材料、设备或其他任何物品(包括独立承包人、专业分包人及独立承包人的物料/设备等)的被盗或被窃或被破坏，禁止任何现场内的打架斗殴事件。

6.1.5 文明施工

独立承包人在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。工程所在地有关政府行政管理部门有特殊要求的，按照其要求执行。

在工程移交之前，独立承包人应当从施工现场清除独立承包人的全部工程设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并保持施工现场清洁整齐。经发包人书面同意，独立承包人可在发包人指定的地点保留独立承包人履行保修期内的各项义务所需要的材料、施工设备和临时工程。

6.1.6 安全文明施工费

安全文明施工费包含在合同价款中，根据适用的法律或政府有关规定足额计取。安全文明施工费价格包干，不因任何因素变化而调整（除非开办费因建筑面积变化调整）。

独立承包人对安全文明施工费应专款专用，独立承包人应在财务账目中单独列项备查，不得挪作他用，否则发包人有权责令其限期改正；逾期未改正的，可以责令其暂停施工，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

6.1.7 紧急情况处理

在工程实施期间或保修金保留期内发生危及工程安全的事件，独立承包人声明无能力或不愿立即执行的，发包人有权雇佣其他人员进行抢救。此类抢救按合同约定属于独立承包人义务的，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

6.1.8 事故处理

工程施工过程中发生事故的，独立承包人应立即通知发包人及监理人，并立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。发包人和独立承包人应按国家有关规定，及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等。

6.1.9 安全生产责任

独立承包人须承担与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的人身伤亡和（或）财产损失的费用、责任、损失、索偿或诉讼的法律责任，并须保障发包人免负该等责任，除非有关伤亡和（或）损失是发包人或其应负责的人士过失所直接引致的。

6.2 职业健康

6.2.1 劳动保护

独立承包人应按照法律规定安排现场施工人员的劳动和休息时间，保障劳动者的休息时间，并支付合理的报酬和费用。独立承包人应依法为其履行合同所雇用的人员办理必要的证件、许可、保险和注册等，独立承包人应督促其自有分包人为雇用的人员办理必要的证件、许可、保险和注册等。

独立承包人应按照法律规定保障现场施工人员的劳动安全，并提供劳动保护，并按国家有关劳动保护的规定，采取有效的防止粉

尘、降低噪声、控制有害气体和保障高温、高寒、高空作业安全等劳动保护措施。独立承包人雇佣人员在施工中受到伤害的，独立承包人应立即采取有效措施进行抢救和治疗。

独立承包人应按法律规定安排工作时间，保证其雇佣人员享有休息和休假的权利。因工程施工的特殊需要占用休假日或延长工作时间的，应不超过法律规定的限度，并按法律规定给予补休或付酬。

6.2.2 生活条件

独立承包人应为其履行合同所雇用的人员提供必要的膳宿条件和生活环境；独立承包人应采取有效措施预防传染病，保证施工人员的健康，并定期对施工现场、施工人员生活基地和工程进行防疫和卫生的专业检查和处理，在远离城镇的施工场地，还应配备必要的伤病防治和急救的医务人员与医疗设施。

6.3 环境保护

独立承包人应在施工组织设计中列明环境保护的具体措施。在合同履行期间，独立承包人应采取合理措施保护施工现场环境。对施工作业过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施。

独立承包人应当承担因其原因引起的环境污染侵权损害赔偿责任，因上述环境污染引起纠纷而导致暂停施工的，由此增加的费用（包括但不限于窝工、机械停滞、政府行政罚款等）和（或）延误的工期由独立承包人承担。

7 工期和进度

7.1 施工组织设计

7.1.1 施工组织设计的内容

施工组织设计应包含以下内容：

- (1) 施工方案；
- (2) 施工现场平面布置图；
- (3) 施工进度计划和保证措施；
- (4) 劳动力及材料供应计划；
- (5) 施工机械设备的选用；
- (6) 质量保证体系及措施；
- (7) 安全生产、文明施工措施；

- (8) 环境保护、成本控制措施；
- (9) 合同约定的其他内容。

7.1.2 施工组织设计的提交和修改

独立承包人于投标时提交的施工组织设计仅供参考，独立承包人应在合同签订后 14 天内，但至迟不得晚于第 7.3.2 条（开工通知）载明的开工日期前 7 天，向发包人和监理人重新提交详细的施工组织设计，且不得低于投标时提交的标准。发包人和监理人应在收到施工组织设计后 7 天内确认或提出修改意见。对发包人和监理人提出的合理意见和要求，独立承包人应自费修改完善。根据工程实际情况需要修改施工组织设计的，独立承包人应向发包人和监理人提交修改后的施工组织设计。独立承包人提交的各版施工组织设计，发包人的审核仅为技术可行性的评价，所有施工组织设计的变化、相比投标时的调整均不构成变更的依据。

施工进度计划的编制和修改按照第 7.2 条（施工进度计划）执行。

7.2 施工进度计划

7.2.1 施工进度计划的编制

独立承包人应按照第 7.1 条（施工组织设计）约定提交详细的施工进度计划，施工进度计划的编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例，施工进度计划经发包人批准后实施。施工进度计划是控制工程进度的依据，发包人和监理人有权按照施工进度计划检查工程进度情况。

除非合同约定的可延长工期之情形，若明显发现工程进度滞后预计会造成延误的，独立承包人须立即采取有效措施包括但不限于增加人工机械投入、加班等以确保工程能准时完工，同时发包人及监理人亦有权要求独立承包人更改其施工程序或采取赶工措施以使本工程能如期完成，独立承包人须予以遵从，所需之费用均由独立承包人承担，且此不会减免或降低独立承包人应承担的工期延误赔偿责任。

7.2.2 施工进度计划的修订

施工进度计划不符合合同要求或与工程的实际进度不一致的，独立承包人应提交修订的施工进度计划，并附具有关措施和相关资料，由独立承包人报送监理人和发包人。发包人和监理人应在收到修订的施工进度计划后 7 天内完成审核和批准或提出修改意见。发包人和监理人对独立承包人提交的施工进度计划的确认，不能减轻或免除独立承包人根据法律规定和合同约定应承担的任何责任或义务。

7.3 开工及工期

7.3.1 开工准备

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

合同当事人应按约定完成开工准备工作。

7.3.2 开工通知

发包人应提前 7 天向独立承包人发出开工通知，工期自开工通知中载明的开工日期起算。

发包人有权决定分批开工并分别确定开工日期；独立承包人应按开工通知书上约定的日期开工，不得拖延。

7.3.3 工期

本工程计划开工日期及总工期详见专用合同条款。

7.4 测量放线

7.4.1 独立承包人负责施工过程中的全部施工测量放线工作，并配置具有相应资质的人员、合格的仪器、设备和其他物品。独立承包人应矫正工程的位置、标高、尺寸或准线中出现的任何差错，并对工程各部分的定位负责。

7.4.2 施工过程中对施工现场内水准点等测量标志物的保护工作由独立承包人负责。

7.5 工期的延长

7.5.1 工期允许延长的情形

当本工程进度被阻延或预计会被阻延时，独立承包人须即时以书面通知发包人并列明阻延的原因及天数或预计天数等细则，若发包人在收到独立承包人的书面通知及细则后，认为本工程的完成时间可能或已经因下列原因而延迟至超过竣工日期或超过以前曾按本条款延长之竣工日期，则发包人须尽快以书面对本工程的竣工日期给予公平和合理的延长：

- (1) 不可抗力，或
- (2) 台风、恶劣天气（暴雨、雾霾等）
- (3) 执行合同条款第 1.8 条（文物、化石）之有关规定，或
- (4) 因变更引起工程施工的关键线路受到实质性影响，或
- (5) 非独立承包人原因及属不可预见的政府/主管部门指令暂停施工且连续停工 n_1 * 天以上(自第 n_1+1 天开始计算补偿)的，或
- (6) 发包人因自身原因要求延缓施工或暂停施工且连续停工 n_2 *天以上(自第 n_2+1 天开始计算补偿)的，或
- (7) 因发包人原因引起停电并导致工程连续停工 n_3 *天以上(自第 n_3+1 天开始计算补偿)的，或
- (8) 发包人未按合同约定的时间或应当的时间提供指令、图纸、细节或标高导致连续停工 n_4 *天以上(自第 n_4+1 天开始计算补偿)的，应当的时间是指独立承包人已书面向发包人作出申请并明确不提供将可能影响工期而发包人亦已认可的时间，或
- (9) 按合同条款 5.3.3 条（重新检查）对任何已检查及覆盖的隐蔽工程执行钻孔探测或揭开重新检查且检查结果显示合格，并引起工程施工的关键线路受到实质性影响的，或
- (10) 按合同条款 9.3.2 条对任何已试验和检验合格的材料、工程设备或工程重新进行试验和检验且重新试验和检验的结果显示合格，并引起工程施工的关键线路受到实质性影响的，或
- (11) 基准日期后因合同条款 11.2 条（法律、法规及规章变化引起的调整）约定的法律、法规及规章变化引起工程施工的关键线路受到实质性影响。

因规划调整等发包人原因引起单位工程工期延误超过 6 个月时，双方另行签订停缓建协议。

*备注：上述 n_1, n_2, n_3, n_4 详见专用条款

7.5.2 工期延长的费用补偿

合同条款 7.5.1 第 (1) 至第 (5) 项所导致的工期延长，发包人仅给予工期延长但无费用补偿。

合同条款 7.5.1 第 (6) 至第 (11) 项所导致的工期延长令独立承包人蒙受直接的损失和/或支出，但又未能按本合同其它条款得到适当补偿的，独立承包人可书面向发包人申请费用补偿，费用补偿范围仅限于独立承包人蒙受的直接损失和/或支出，不会包括任何利润或预期利润、潜在收益在内，并严格按专用合同条款约定的计算方法计算。独立承包人的费用索偿遵从通用合同条款 19.1 及 19.2 条的规定，独立承包人应在事件发生后立即与发包人、监理人就现场大型施工机械设备、脚手架、扣件、现场人员等现场资源进行盘点，并根据发包人的要求进行合理处置；如独立承包人未能按照发包人的要求及时合理处置的，因此产生的额外费用/支出由独立承包人自行承担。

未在合同条款 7.5.1 条列明的情形均无工期补偿，更无费用补偿，如造成工期延误的，独立承包人还应按合同条款 7.6 条（工期延误）承担违约责任。

7.6 工期延误

若独立承包人未能在合同约定的工期或按合同条款 7.5.1 条延长了的工期之内完成本工程，则构成工期延误，独立承包人须按专用合同条款约定的工期延误违约金率，向发包人支付工期延误违约金，发包人亦可从应付或将支付给独立承包人的款项中扣除该违约金。

此工期延误包括节点工期延误、预售节点延误、总工期延误、移交物业公司延误及集中交付延误等。

7.7 暂停施工

7.7.1 发包人原因引起的暂停施工

因发包人原因引起暂停施工的，发包人应及时下达暂停施工指示。情况紧急且发包人未及时下达暂停施工指示的，按照第 7.7.4 条（紧急情况下的暂停施工）执行。因发包人原因引起的暂停施工导致工期延误的，按合同条款 7.5 条（工期的延长）执行。

7.7.2 独立承包人原因引起的暂停施工

因独立承包人原因引起的暂停施工，独立承包人应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，且独立承包人在收到发包人复工指示后 3 天内仍未复工的，视为第 16.2.1 条（独立承包人违约的情形）第（9）条约定的独立承包人无法继续履行合同的情形。

7.7.3 指示暂停施工

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

7.7.4 紧急情况下的暂停施工

因紧急情况需暂停施工，且发包人未及时下达暂停施工指示的，独立承包人可先暂停施工，并及时通知发包人。发包人不同意独立承包人暂停施工的，应说明理由，独立承包人对发包人的答复有异议，按照第 20 条（争议解决）约定处理。

7.7.5 暂停施工后的复工

暂停施工后，发包人和独立承包人应采取有效措施积极消除暂停施工的影响。在工程复工前，对于非独立承包人原因导致的暂停施工，监理人会同发包人和独立承包人确定工程复工条件。当工程具备复工条件时，发包人向独立承包人发出复工通知，独立承包人应按照复工通知要求复工。

独立承包人无故拖延和拒绝复工的，独立承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

7.7.6 暂停施工期间的工程照管

暂停施工期间，独立承包人仍须负责妥善照管工程并提供安全保障，由此增加的费用按合同条款 7.5.2 条（工期延长的费用补偿）执行；如涉及第三方，独立承包人需提供举证义务，期限要求同暂停施工，如发包人认定提供资料不能认定为第三方责任，则由独立承包人自行承担。

7.7.7 暂停施工的措施

暂停施工期间，独立承包人应采取必要的措施确保工程质量及安全，防止因暂停施工扩大损失，所需之费用由责任方承担。

7.8 提前竣工

7.8.1 提前竣工指在合同约定的竣工日期之前根据发包人要求提前完成合同范围内所有工作内容（含变更），达到验收条件并验收合格。合同约定的竣工日期是指以发包人开工令上明确的实际开工日期为开始时间，加上合同签订时的总工期及施工过程中合同约定的工期补偿。

7.8.2 发包人要求独立承包人提前竣工的，发包人应向独立承包人下达提前竣工指示，独立承包人应向发包人和监理人提交提前竣工建议书，提前竣工建议书应包括实施的方案、缩短的时间、对合同价款的影响等内容。发包人接受该提前竣工建议书的，监理人应与发包人和独立承包人协商采取加快工程进度的措施，并修订施工进度计划，由此产生的费用变化由发包人承担。独立承包人认为提前竣工指示无法执行的，应向监理人和发包人提出书面异议，发包人和监理人应在收到异议后 7 天内予以答复。

8 材料与设备

8.1 发包人供应材料与工程设备

8.1.1 发包人供应材料的应供量由发包人和独立承包人按图纸（若有深化图，则是按经发包人确认的深化图纸）及工程量清单计量计价规则要求以净尺寸计算，并考虑设计排版损耗，施工损耗包括在独立承包人安装单价内并包干，甲供材运输损耗包括在独立供货人供货单价内，均不在应供量计算的损耗率范围内。即：

应供量=净尺寸计算量*（1+设计排版损耗率），净尺寸计算量即为按图纸（若有深化图，则是按经发包人确认的深化图纸）计算的工程量。

安装部分的工程量则是按施工图纸（非深化图）净尺寸量或合同清单量。

设计排版损耗的确定方法详见专用合同条款。

8.1.2 发包人供应材料与工程设备订货量控制及超供扣款规定

发包人供应材料与工程设备实际领用量、超供量的含义：

实际领用量：指施工过程中实际领用的材料总量；

超供量：指实际领用量中超过材料应供量的部分，超供量=实际领用量-应供量；

材料单价：以发包人与独立供货人签订的材料供应合同中的不含税单价为准。

8.1.3 独立承包人未按发包人约定的供货时间前提出订单需求，由此造成的工期延误责任由独立承包人自行承担，并负责承担给他方工作造成影响而带来的损失，工期不予顺延。

- 8.1.4 对于发包人供应材料与工程设备超供（实际领用量超过应供量）规定如下：

实际领用量超出应供量时，10%以内(含10%)的超供，按甲供材同种材料同种规格的加权平均采购单价从独立承包人工程款中扣除，扣款额=材料单价*超供量(10%以内(含10%)的部分)；10%以外的超供，按甲供材同种材料同种规格的加权平均采购单价加收20%的管理费从独立承包人工程款中扣除，扣款额=材料单价*(1+20%)*超供量(超出10%的部分)。

发包人供应材料与工程设备结算以双方结算最终确认的应供量作为基数（以合同约定的应供量作为基数），按照上述条款进行超供、超订扣款，并最终确定双方甲供材部分的结算价；

对于发包人供应材料与工程设备本身的结算，由发包人与独立供货人进行结算，独立承包人不得干预，独立承包人应予以协助。

- 8.1.5 独立承包人应在发包人约定的供货时间前5天经监理人审批后以书面形式通知发包人供应材料与工程设备进场。独立承包人按照第7.2.2条（施工进度计划的修订）约定修订施工进度计划时，需同时提交经修订后的发包人供应材料与工程设备的进场计划，若因独立承包人不及时提交材料计划导致的工期延误及费用增加，由独立承包人自行承担。
- 8.1.6 如无变更发生，无论实际领用量超出或少于清单量，安装费均按清单量结算，当发生变更时，安装费按变更约定进行结算。

8.2 独立承包人采购材料与工程设备

除技术要求附件C-2（甲供物资清单）列明的由发包人负责供应的材料与工程设备外，其余本工程所需的一切材料与工程设备均由独立承包人负责供应。独立承包人负责采购材料、工程设备的，应按照设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明及出厂证明，对材料、工程设备质量负责。

8.3 材料与工程设备的接收与拒收

- 8.3.1 发包人按技术要求附件C-2（甲供物资清单）约定的内容提供材料和工程设备，并向独立承包人提供产品合格证明及出厂证明，对其质量负责。发包人应提前24小时通知独立承包人、监理人材料和工程设备到货时间，独立供货人负责供货及卸货堆放至发包人/独立承包人指定的汽车可到达的地点（必要时独立承包人无偿以现有塔吊等起重设备以配合卸货），独立承包人负责材料和工程设备的清点、检验和接收。

- 8.3.2 独立承包人采购的材料和工程设备, 应保证产品质量合格, 独立承包人应在材料和工程设备到货前 24 小时通知监理人及发包人检验。独立承包人进行永久设备、材料的制造和生产的, 应符合相关质量标准, 并向监理人及发包人提交材料的样本以及有关资料, 并应在使用该材料或工程设备之前获得发包人和监理人同意。

独立承包人采购的材料和工程设备不符合设计或有关标准要求时, 独立承包人应在发包人或监理人要求的合理期限内将不符合设计或有关标准要求的材料、工程设备运出施工现场, 并重新采购符合要求的材料、工程设备, 由此增加的费用和(或)延误的工期, 由独立承包人承担。

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应材料与工程设备的保管与使用

发包人供应的材料和工程设备, 独立承包人清点后由独立承包人妥善保管, 保管费用由独立承包人承担, 独立承包人须充分考虑施工现场情况, 合理布置物资堆放地点, 综合考虑材料二次搬运(或多次搬运), 包括在合同价款内, 合同内施工总平面图的调整不引起材料二次搬运费的调整。因独立承包人原因发生丢失毁损的, 由独立承包人负责赔偿。发包人供应的材料和工程设备使用前, 由独立承包人负责抽样复检, 检验或试验费用由独立承包人承担, 不合格的不得使用。

8.4.2 独立承包人采购材料与工程设备的保管与使用

独立承包人采购的材料和工程设备由独立承包人妥善保管, 保管费用由独立承包人承担。按政府有关部门及法律规定材料和工程设备使用前必须进行检验、试验或抽样检测的, 独立承包人应按监理人的要求进行检验、试验或抽样检测, 检验、试验或抽样检测的费用由独立承包人承担, 不合格的不得使用。发包人或监理人发现独立承包人使用不符合设计或有关标准要求的材料和工程设备时, 有权要求独立承包人进行修复、拆除或重新采购, 由此增加的费用和(或)延误的工期, 由独立承包人承担。

8.5 禁止使用不合格的材料和工程设备

- 8.5.1 发包人或监理人有权拒绝独立承包人提供的不合格材料或工程设备, 并要求独立承包人立即进行更换。监理人应在更换后再次进行检查和检验, 由此增加的费用和(或)延误的工期由独立承包人承担。

- 8.5.2 发包人或监理人发现独立承包人使用了不合格的材料和工程设备,

独立承包人应按照发包人或监理人的指示立即改正，并禁止在工程中继续使用不合格的材料和工程设备。

8.6 样品及样板

8.6.1 样品的报送与封存

独立承包人需要根据技术要求第 6.9.2 条(乙供物资管理要求)报送乙供材料、工程设备的样品，样品的报送程序如下：

- (1) 独立承包人应在计划采购前 28 天向发包人或监理人报送样品。独立承包人报送的样品均应来自供应材料的实际生产地，且提供的样品的规格、数量足以表明材料或工程设备的质量、型号、颜色、表面处理、质地、误差和其他要求的特征。
- (2) 独立承包人每次报送样品时应随附申报单，申报单应载明报送样品的相关数据和资料，并标明每件样品对应的图纸号，预留监理人批复意见栏。监理人应在收到独立承包人报送的样品后 7 天向独立承包人回复经发包人签认的样品审批意见。
- (3) 经发包人和监理人审批确认的样品应按约定的方法封样，封存的样品作为检验工程相关部分的标准之一。独立承包人在施工过程中不得使用与样品不符的材料或工程设备。
- (4) 发包人和监理人对样品的审批确认仅为确认相关材料或工程设备的特征或用途，不得被理解为对合同的修改或改变，也并不减轻或免除独立承包人任何的责任和义务。

8.6.2 样品的保管

经批准的样品应由发包人和监理人负责封存并保存于发包人指定地点，独立承包人应在现场为保存样品提供适当和固定的场所并保持适当和良好的存储环境条件，相关费用由独立承包人承担，并已包含于合同价款中。

8.6.3 样板管理

独立承包人需要根据以下原则及技术要求第 10 章(专用条款)第 6.4.2.4 条所列的样板清单设置样板(房/区)，具体设置要求详见技术要求第 6.4 条(样板管理要求)：

- (1) 独立承包人对于新材料、新工艺等施工前，应设置样板(房/区)；

- (2) 独立承包人应在须进行技术可行性分析的工程（如回填土、地基处理等工程）施工前，进行样板施工；
- (3) 独立承包人应对易出现质量通病的重点工序设置施工样板；
- (4) 独立承包人应设置土建工程与精装修工程交接样板；
- (5) 独立承包人应设置毛坯交楼样板。

8.7 材料与工程设备的替代

8.7.1 出现下列情况需要使用替代材料和工程设备的，独立承包人应依照第 8.7.2 条约定的程序执行：

- (1) 基准日期后生效的法律规定禁止使用的；
- (2) 发包人要求使用替代品的；

8.7.2 独立承包人应在使用替代材料和工程设备 28 天前书面通知发包人和监理人，并附下列文件：

- (1) 被替代的材料和工程设备的名称、数量、规格、型号、品牌、性能、价格及其他相关资料；
- (2) 替代品的名称、数量、规格、型号、品牌、性能、价格及其他相关资料；
- (3) 替代品与被替代产品之间的差异以及使用替代品可能对工程产生的影响；
- (4) 替代品与被替代产品的价格差异；
- (5) 使用替代品的理由和原因说明；
- (6) 发包人要求的其他文件。

发包人同意使用替代的，由发包人向独立承包人发出经签认书面指示。

8.7.3 发包人按上述 8.7.1 及 8.7.2 条认可使用替代材料和工程设备的，替代材料和工程设备的价格，按照工程量清单相同项目的价格认定；无相同项目的，参考相似项目价格认定；既无相同项目也无相似项目的，按发包人核定的合理市场价认定。

- 8.7.4 因来源短缺或时间紧逼或有更好的选择，则独立承包人也可提交使用替代材料和工程设备的建议给发包人考虑，发包人有绝对权力批准或不批准。在获得批准之前，替代的建议不能实行。批准了的建议不能增加费用，除非在批准时费用增加已获发包人接纳。批准了的建议若较廉宜，有关的建议视为发包人指示的变更，其减账按合同规定计算，合同总价相应调整。
- 8.7.5 采用发包方品牌要求的材料及工程设备，独立承包人可在发包方品牌要求范围内任选，并在订购前提交资料和(或)样品供发包人审批。经发包人审批认可后，如因上述 8.7.1 条或 8.7.4 条情形更换为其他发包方品牌要求的，均不影响合同价款。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 独立承包人提供的施工设备和临时设施

独立承包人应按合同进度计划的要求，及时配置施工设备和修建临时设施。进入施工场地的独立承包人设备和临时设施，需通过国家或当地政府部门的验收并取的相应的合格证书的，应先通过相应的验收并取得证书，并经发包人和监理人核查后才能投入使用。未经通过政府竣工验收未取得相应合格证书的，由此产生的一切风险和责任由独立承包人承担。独立承包人更换合同约定的独立承包人设备的，应报发包人批准。

独立承包人应自行承担修建临时设施的费用，包括在不需要时拆除。

8.8.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备和临时设施(若有)详见技术要求第 4 章 4.2.2 条，发包人移交予独立承包人后，由独立承包人负责照管维护，保证设备的正常使用，相关费用已包含于合同价款中。

8.8.3 要求独立承包人增加或更换施工设备

独立承包人使用的施工设备不能满足合同进度计划和(或)质量要求时，发包人有权要求独立承包人增加或更换施工设备，独立承包人应及时增加或更换，由此增加的费用和(或)延误的工期由独立承包人承担。

8.9 材料与设备专用要求

独立承包人运入施工现场的材料、工程设备、施工设备以及在施工场地建设的临时设施，包括备品备件、安装工具与资料，必须专用于工程。

未经发包人批准，独立承包人不得运出施工现场或挪作他用；经发包人批准，独立承包人可以根据施工进度计划撤走闲置的施工设备和其他物品。

9 试验与检验

9.1 试验设备与试验人员

9.1.1 独立承包人根据合同约定或发包人和监理人指示进行的现场材料试验，应由独立承包人提供试验场所、试验人员、试验设备以及其他必要的试验条件。发包人和监理人在必要时可以使用独立承包人提供的试验场所、试验设备以及其他试验条件，进行以工程质量检查为目的的材料复核试验，独立承包人应予以协助，相关费用包含在合同价款中。

9.1.2 独立承包人应提供试验设备、取样装置、试验场所和试验条件，并向发包人/监理人提交相应进场计划表。

独立承包人配置的试验设备要符合相应试验规程的要求并经过具有资质的检测单位检测，且在正式使用该试验设备前，需要经过发包人、监理人与独立承包人共同校定。

9.1.3 独立承包人应向发包人和监理人提交试验人员的名单及其岗位、资格等证明资料，试验人员必须能够熟练进行相应的检测试验，独立承包人对试验人员的试验程序和试验结果的正确性负责。

9.2 取样

试验属于自检性质的，独立承包人可以单独取样。试验属于发包人和监理人抽检性质的，可由发包人和监理人取样，也可由独立承包人的试验人员在发包人和监理人的监督下取样。

9.3 材料、工程设备和工程的试验和检验

9.3.1 独立承包人应按合同约定进行材料、工程设备和工程的试验和检验，并为监理人对上述材料、工程设备和工程的质量检查提供必要的试验资料和原始记录。按合同约定应由发包人、监理人与独立承包人共同进行试验和检验的，由独立承包人负责提供必要的试验资料和原始记录。

9.3.2 发包人和监理人对独立承包人的试验和检验结果有异议的，或为查清独立承包人试验和检验成果的可靠性要求独立承包人重新试验和检验的，可由发包人、监理人与独立承包人共同进行。重新试验和检验的结果证明该项材料、工程设备或工程的质量不符合

合同要求的，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担；重新试验和检验结果证明该项材料、工程设备和工程符合合同要求的，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

9.4 现场工艺试验

独立承包人应按发包人和监理人指示进行现场工艺试验。对大型的现场工艺试验，发包人和监理人认为必要时，独立承包人应根据发包人和监理人提出的工艺试验要求，编制工艺试验措施计划，报送发包人和监理人审查。

10 变更

10.1 变更的范围

详见其它合同文件附件 2《变更签证作业指引》

10.2 变更权

实施和完成本工程的任何时间，发包人 can 提出变更。独立承包人收到经发包人签认的变更指示后，方可实施变更，否则视为独立承包人擅自进行的变更，独立承包人实施后将不予结算且发包人有权要求独立承包人予以恢复原状并按原定方案重新施工，增加的全部费用由独立承包人自行承担，发包人有权按增加费用的 20%收取违约金；或不选是否恢复原状，发包人有权选择要求独立承包人赔偿其损失并按损失金额的 20%收取违约金。未经许可，独立承包人不得擅自对工程的任何部分进行变更。

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

10.3 变更程序

10.3.1 发包人提出变更

发包人提出变更的，应向独立承包人发出变更指示，变更指示应说明计划变更的工程范围和变更的内容。

10.3.2 监理人提出变更建议

监理人提出变更建议的，需要向发包人以书面形式提出变更计划，说明计划变更工程范围和变更的内容、理由，以及实施该变更对合同价款和工期的影响。发包人同意变更的，由发包人向独立承

包人发出变更指示。发包人不同意变更的，监理人无权擅自发出变更指示。

10.3.3 变更执行

独立承包人在收到发包人下达的变更指示后，应当立即或根据进度计划的需要予以执行，并书面说明实施该变更指示对合同价款和工期的影响，且合同当事人应当按照第 10.4 条（变更估价）约定确定变更估价。变更的计算及估价不影响独立承包人履行变更，独立承包人不可以以变更金额未能确定为由拒绝履行变更。

独立承包人应严格遵守发包人要求保质保量的按时完成，否则发包人有权另行委托其他施工单位完成（并书面通知独立承包人，书面通知包括但不限于电邮、会议纪要及联系单等），由此而发生的全部费用，将从独立承包人工程款或保修金中予以扣除，同时独立承包人应就该行为额外向发包人支付该费用的 20% 作为违约金，该违约金也将从独立承包人工程款或保修金中予以扣除。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

- (1) 工程量清单有相同项目的，按照相同项目单价认定；
- (2) 工程量清单中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；
- (3) 工程量清单中无相同项目或类似项目，按专用合同条款约定执行。

10.4.2 变更估价程序

独立承包人应在附件2《变更签证作业指引》约定的时间内，向发包人提交变更估价申请，及确认变更费用。发包人对变更估价申请有异议，通知独立承包人修改后重新提交。

10.5 独立承包人的合理化建议

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

监理人应在收到独立承包人提交的合理化建议后 7 天内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知独立承包人修改。发包人应在收到监理人报送的合理化建议后 7 天内审批完毕，发包人有绝对权

利批准或不批准。合理化建议经发包人批准的，发包人会发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照合同条款 10.4 条〔变更估价〕约定执行。发包人不同意变更的，监理人应书面通知独立承包人。

合理化建议为发包人节省了成本或者提高了工程经济效益的，发包人将会综合评估确定节省的成本或者提高的经济效益，并按其评估确定的节省成本或者提高之经济效益的 50%对独立承包人进行奖励，奖励金额纳入结算总价并在结算后支付。

10.6 专业分包工程暂估价

工程量清单中照管费清单内所列的专业分包工程暂估价不纳入合同总价，仅用于计算独立承包人对专业分包工程的照管费，合同总价内所含的照管费乃按清单约定的照管费取费比例乘以专业分包工程暂估价计算，以后会按实际签署的分包合同总价(中标价，非结算总价)进行调整，相应调整合同总价，原则如下：

- (1) 照管费清单内之费率为包干费率，不论实际情况如何，均不作调整；实际照管费按该包干费率乘以实际签署的分包合同总价(中标价，非结算总价)计算。
- (2) 发包人有权删除、拆分、合并任何合同内的专业分包工程而组成新的专业分包工程，独立承包人必需遵从发包人指令，新增专业分包工程的照管费亦按上述第(1)条的原则计取；如发包人将合同内规定的某项专业分包工程委托独立承包人施工，则该专业分包工程不得再计取照管费。
- (3) 甲供材料及工程设备不另外计取照管费。总承包工程所用的甲供材料及工程设备，其照管所需的费用包括在独立承包人该等项目的安装单价内（多次搬运费用含在开办费中相应项目，具体详见开办费说明）；专业分包工程/其他独立工程所用的甲供材料及工程设备，独立承包人予以照管的费用包括在对专业分包工程及其他独立工程的照管费内。

10.7 暂定价值

10.7.1 若工程量清单内项目综合单价的说明内含有“暂定价值”。此暂定价值是指该项目中的材料或设备运送至工地指定地点的不含增值税供应单价，不包括设计排版损耗、独立承包人施工损耗和采购管理费等。独立承包人应按此供应单价计算辅材、施工损耗、人工、机械、企业管理费(含增值税附加税费)、利润、规费，但不含增值税。

10.7.2 有关的材料型号待至施工阶段由发包人确定，由独立承包人采购。

采购的供应单价亦须先得发包人批准。

10.7.3 暂定料值的实际综合单价按以下公式调整,合同价款及中期付款相应调整:

$$\text{公式 1: } A=A_1+A_2$$

$$\text{公式 2: } A_2=B_1*(1+\text{设计排版损耗})-B_2$$

- ① A: 指结算综合单价: 是不含增值税的综合单价。
- ② A₁: 指含暂定料值综合单价: 是工程量清单内项目综合单价的说明内含有“暂定料值”的综合单价, 包括主材、辅材、施工损耗、人工、机械、企业管理费(含增值税附加税费)、利润、规费, 但不含增值税。
- ③ A₂: 调整价格: 不含增值税的调整价格, 调整价格部分的增值税附加税费不进行补偿, 不再额外计算费用。
- ④ B₁: 指实际供应单价: 是该项目中的材料或设备运送至工地指定地点的不含增值税的实际供应单价, 不包括设计排版损耗、独立承包人施工损耗和采购管理费等。
- ⑤ B₂: 指暂定料值: 是该项目中的材料或设备运送至工地指定地点的不含增值税的暂定供应单价, 不包括设计排版损耗、独立承包人施工损耗和采购管理费等。

10.7.4 暂定料值物料的设计排版损耗按专用合同条款确定。

10.7.5 发包人可选择自行供应此等“暂定料值”说明的材料或设备给独立承包人使用。则此类材料按照第 8.1 条(发包人供应材料与工程设备)的相关约定确定。此暂估价材料设备价款将按照暂定料值单价乘以不含设计排版损耗的实际领用量进行扣回。

10.7.6 上述的调整费用均不含增值税的费用, 最终需按合同约定的增值税税率计算含税的调整费用。

10.8 暂列金额

暂列金额应按照发包人的要求使用, 具体金额见工程量清单。暂列金额所指工作的费用将按合同条款 10.4 条(变更估价)的原则计算或按合同所约定的计算, 合同总价则按该计算的费用和暂列金额的差额作调整。

10.9 计日工

计日工应按照发包人的要求使用。工程量清单内的工程量为暂定数量，暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整，工期不予延长。

需要采用计日工方式的，经发包人书面同意后，由监理人通知独立承包人以计日工计价方式实施相应的工作，其价款按工程量清单的计日工计价。

采用计日工计价的任何一项工作，独立承包人应在该项工作实施过程中，提交以下报表和有关凭证报送监理人审查：

- (1) 工作名称、内容和数量；
- (2) 投入该工作的所有人员的姓名、专业、工种、级别和耗用工时；
- (3) 投入该工作的材料类别和数量；
- (4) 投入该工作的施工设备型号、台数和耗用台时；
- (5) 其他有关资料和凭证。

计日工由独立承包人汇总后，按变更签证费用计入进度款。

11 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整

除专用合同条款另有约定外，独立承包人在报价时，已充分考虑在合同履行期内可能会遇到的各种风险。除非合同文件另有约定，于合同文件填报的各项价格均为固定单价或价格，即各项单价或价格不因人工、材料、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成各项单价或价格的任何价格要素的波动而调整，也不因有关工作条件、工作时间或人工工资标准和其它与本工程相关的政府收费或货币的贬升值而调整。

11.2 法律、法规及规章变化引起的调整

基准日期后，除第11.1条（市场价格波动起的调整）约定以外，法律、法规及规章变化导致独立承包人在合同履行过程中增加的费用由发包人承担，减少的费用发包人应从合同价款中予以扣减。基准日期后，因法律、法规及规章变化造成工期延误时，工期应予以顺延。

其它规范性文件在基准日后发生变化，不影响合同价款及工期。

法律是指由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会制定颁布的规范性法律文件。

法规包括行政法规和地方性法规。行政法规是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律就有关执行法律和履行行政管理职权的问题，以及依据全国人大的特别授权所制定的规范性文件；地方性法规是指依法由有地方立法权的地方人民代表大会及其常委会就地方性事务以及根据本地区实际情况执行法律、行政法规的需要所制定的规范性文件。

规章是指国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构，以及省、自治区、直辖市人民政府和较大的市的人民政府所制定的规范性文件。

因独立承包人原因造成工期延误，在工期延误期间出现法律、法规及规章变化的，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。

12 合同价款、计量与支付

12.1 合同的价格形式

合同的价格形式详见合同协议书第2条。因市场价格波动引起的调整按第11.1条（市场价格波动引起的调整）、因法律、法规及规章变化引起的调整按第11.2条（法律、法规及规章变化引起的调整）约定执行。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款应当用于材料、工程设备、施工设备的采购及修建临时工程、组织施工队伍进场等。

预付款在进度付款中按专用合同条款约定的方式扣回。在颁发工程验收报告前，提前解除合同的，尚未扣完的预付款应与合同价款一并结算。

预付款比例详见专用合同条款约定。

12.2.2 预付款担保

发包人要求独立承包人提供预付款担保的，独立承包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保。预付款担保采用银行保函形式。在预付款完全扣回之前，独立承包人应保证预付款担保持续有效。

发包人在工程款中逐期扣回预付款后，预付款担保额度应相应减少，但剩余的预付款担保金额不得低于未被扣回的预付款金额。

12.3 付款

12.3.1 付款办法

总价合同可采用按月施工进度支付或按工程节点施工进度支付，具体付款办法在专用合同条款约定。

12.3.2 支付方式

发包人在专用合同条款约定本项目所使用的支付方式。独立承包人须在发包人指定的合作银行或公司办理相关业务，发包人将协助独立承包人在发包人指定的银行或公司办理不同支付方式的业务，因办理相关业务所需的费用已包含在合同总价内。

12.3.2.1 对合同总价的调整

- (1) 采用银行转账支付方式的，不调整合同总价；
- (2) 采用保理支付方式的，独立承包人因保理业务导致履行合同的增加成本按实计入合同结算总价，独立承包人无需在投标报价阶段考虑该事项，下述第（6）款所述的除外；
- (3) 采用银行承兑汇票支付方式的，发包人仅按专用合同条款约定的方式调整合同结算总价，如独立承包人认为结算总价的调整不足的，由其投标时在投标单价/价款内考虑；
- (4) 采用商业承兑汇票支付方式的，发包人仅按专用合同条款约定的方式调整合同结算总价，如独立承包人认为结算总价的调整不足的，由其投标时在投标单价/价款内考虑；
- (5) 采用国内信用证支付方式的，按（4）款的方式处理；
- (6) 办理上述（2）至（5）项支付业务所发生的手续费、税金及其他间接费用，均由独立承包人自行承担，由其投标时在投标单价/价款内考虑，合同总价不会因此做出调整；

(7) 上述第(2)至(5)项支付方式约定的发包人承担的部分, 投标时均以暂列金额包括在合同总价内, 结算时予以调整, 调整原则如下:

(i) 第(2)项保理支付, 按保理公司提供的实际直接成本进行调整;

(ii) 第(3)至(5)项支付方式, 按实际延付的付款金额乘以专用合同条款约定的方式计算后调整。

12.3.2.2 结算总价调整部分的开票

调整部分的合同总价是合同价款的一部分, 独立承包人须根据每期支付款项的情况向发包人开具对应金额发票。

12.3.2.3 支付方式所产生的费用支付

因支付方式所产生的合同总价调整增加的部分将随进度款一并支付。

发包人有权在项目执行过程中调整支付方式, 独立承包人不得提出异议, 各支付方式先转化为银行转账/现金的支付方式后进行计算调整额。各支付方式转化为银行转账/现金的支付方式时, 合同条款 12.3.2.1 条约定的调整取消, 并按如下的计算公式付款:

- (1) 保理支付方式: 直接使用报价清单计算即可, 无需转化;
- (2) 电子银行承兑汇票转化为银行转账/现金的支付方式, 支付金额按专用合同条款约定的条件进行下调;
- (3) 电子商业承兑汇票转化为银行转账/现金的支付方式, 支付金额按专用合同条款约定的条件进行下调;
- (4) 国内信用证转化为银行转账/现金的支付方式, 同(3)款约定处理。

发包人有权委托关联公司华润置地投资有限公司代理支付, 独立承包人不得提出任何异议。

独立承包人提供的增值税发票总金额应与发包人不同支付方式下确定的结算金额保持一致。

12.3.3 付款的一般约定

- (1) 合同签订后, 合同价款以人民币形式由发包人按合同约定分期支付, 付款的先决条件为独立承包人必须提交经发包人认可的履约保函或先行扣除全额的履约保证金、当期审定已完成产值(而非支付金额)的合法增值税专用发票, 并以现金或支票方式足额付清违约金及其他应由其承担(或发包人垫付)的各项费用, 或在进度款中先足额扣除该等费用。
- (2) 增值税专用发票的开票要求参见本通用合同条款第 3.1. (9) 条。
- (3) 合同约定的由独立承包人负责的临水临电费用若是根据政府规定由发包人代缴代扣, 则由发包人代缴后, 从独立承包人当期工程款中一次性全部扣回, 扣回原则为代缴时取得的增值税专用发票不含税金额及增值税普通发票含税金额合计需与扣回时的不含税金额一致。而独立承包人仍需提供按上述不含税金额开具的相应金额的合法的增值税专用发票。
- (4) 合同约定的由独立承包人负责的临水临电费用若是根据政府规定由发包人代缴代扣, 则由发包人代缴后, 从独立承包人当期工程款中一次性全部扣回。而独立承包人仍需提供相应等值合法的增值税专用发票。
- (5) 不含于合同总价内的按法律规定由发包人直接支付给相关政府部门的费用(如墙改基金), 但需要独立承包人的配合方可获取该等费用的返还的, 独立承包人需履行配合义务, 否则由于独立承包人的不积极不恰当的配合或错误导致发包人因此而造成的损失由独立承包人承担。
- (6) 已经确认价款的暂定数量调整、暂定料值调整、暂列金额调整、变更及材料调差, 按照已完成情况计入已完工程产值内, 按合同约定的付款办法于最近一期的付款内合并支付。

独立承包人应在附件2《变更签证作业指引》约定的时间内确认变更费用, 在独立承包人完成确认前, 变更费用发包人有权不予支付; 但变更为减账的, 发包人可在付款中直接扣除而无论独立承包人是否已确认。

- (7) 发包人供应的材料及工程设备发生超供的, 超供部分按

合同条款计算超供扣款（含增值税金额），并在最近一次节点付款中开始扣除，结算时以双方结算最终确认的应供量作为基数（以合同约定的应供量作为基数）进行超供、超订扣款，并将最终确定的超供扣款（含增值税金额）在结算款中扣除。

- (8) 独立承包人按合同约定须缴纳的违约金、赔偿金、罚款、发包人按合同约定支付给独立承包人的奖励，将计入当期审定已完成合同含税金额，并与最近一期的付款内合并支付。
- (9) 除上述12.3.2条已说明的以外，付款办法对独立承包人造成的其余费用，亦由独立承包人在投标时考虑，并包括在合同单价/价款内。

12.4 工程进度款支付指引

详见其他合同文件附件4（工程款支付作业指引）

12.5 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的独立承包人账户。

12.6 农民工工资支付保障

12.6.1 发包人

- (1) 发包人应当按照合同约定及时拨付工程款，并将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户。
- (2) 发包人有权对独立承包人按时足额支付农民工工资实施监督。

12.6.2 独立承包人

- (1) 农民工工资应当以货币形式，通过银行转账或者现金支付给农民工本人，不得以实物或者有价证券等其他形式替代。
- (2) 独立承包人应当按照与农民工书面约定或者依法制定的规章制度规定的工资支付周期和具体支付日期足额支付工资。
- (3) 独立承包人应当按照有关规定存储工资保证金，专项用于支付为所承包工程提供劳动的农民工被拖欠的工资。

- (4) 独立承包人应当按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。
- (5) 独立承包人与专业分包人依法订立书面分包合同，应当约定工程款计量周期、工程款进度结算办法。专业分包人对所招用农民工的实名制管理和工资支付负直接责任。
- (6) 未与独立承包人或者专业分包人订立劳动合同并进行用工实名登记的人员，不得进入项目现场施工。

12.6.3 争议

发包人与独立承包人或者独立承包人与专业分包人因工程数量、质量、造价等产生争议的，发包人不得因争议不按照法律法规相关规定及本合同约定拨付工程款中的人工费用，独立承包人也不得因争议不按照法律法规相关规定及本合同约定代发工资。

13 验收

13.1 分部分项工程验收

- 13.1.1 分部分项工程质量应符合国家有关工程施工验收规范、标准及合同约定，独立承包人应按照施工组织设计的要求完成分部分项工程施工。
- 13.1.2 分部分项工程经独立承包人自检合格并具备验收条件的，独立承包人应提前 48 小时通知发包人和监理人进行验收。发包人和监理人不能按时进行验收的，应在验收前 24 小时向独立承包人提交书面延期要求，但延期不能超过 48 小时。分部分项工程未经验收的，不得进入下一道工序施工。

分部分项工程的验收资料应当作为竣工资料的组成部分。

- 13.1.3 独立承包人须配合专业分包人完成专业分包工程的验收，并将专业分包工程的验收资料归入竣工资料。

13.2 政府竣工验收

13.2.1 政府竣工验收条件

工程具备以下条件的，独立承包人可以申请政府竣工验收：

- (1) 除发包人同意的甩项工作和缺陷修补工作外，合同范围内的全部工程（包含分包工程）及有关工作，包括合同要

求的试验、试运行以及检验均已完成，并符合合同要求；

- (2) 已按合同约定编制了甩项工作和缺陷修补工作清单以及相应的施工计划；
- (3) 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料。

13.2.2 政府竣工验收程序

除合同另有约定外，独立承包人申请政府竣工验收的，应当按照以下程序进行：

- (1) 独立承包人向发包人和监理人报送竣工验收申请报告。发包人和监理人审查后认为尚不具备验收条件的，应通知独立承包人在竣工验收前独立承包人还需完成的工作内容，独立承包人应在完成发包人和监理人通知的全部工作内容后，再次提交竣工验收申请报告。
- (2) 监理人审查后认为已具备竣工验收条件的，应将竣工验收申请报告提交发包人，发包人应在收到经监理人审核的竣工验收申请报告后 42 天内审批完毕，发包人认为尚不具备验收条件的，按上款约定执行，发包人认为已经具备竣工验收条件的，应通知政府有关部门并组织监理人、独立承包人、设计人等相关单位完成政府竣工验收。
- (3) 政府竣工验收不合格的，发包人和监理人应按照验收意见发出指示，要求独立承包人对不合格工程返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由独立承包人承担。独立承包人在完成不合格工程的返工、修复或采取其他补救措施后，应重新提交竣工验收申请报告，并按本项约定的程序重新进行验收。

13.2.3 竣工日期

工程以政府工程竣工验收合格之日为实际竣工日期，并在竣工验收报告中载明，工程达到合同要求的标准后，颁发竣工验收报告。竣工验收报告注明日期即本工程的实际竣工日期。

13.3 模拟验收、移交及交房

当政府竣工验收合格、独立承包人已按要求完成发包人同意的甩项工作及缺陷修补工作后，在交房前，为尽可能提前发现和及时处理质量问题，进一步改进产品品质，减少投诉及交付后维修带来的额外损失，提高客户满意度，提升双方的品牌形象，发包人将组织独立承包人、物业

公司对本工程进行 100% 细部检查(简称模拟验收), 独立承包人应逐项对发包人及物业公司提出的问题无条件整改, 以使最后移交的房屋无论在技术指标上还是观感指标上均达到满意程度, 并承担因独立承包人原因造成的整改费用。独立承包人整改完成达到模拟验收要求并按合同条款 13.7 条(独立承包人退场) 完成退场后, 物业公司将与独立承包人办理工程移交。

独立承包人须针对模拟验收发现的问题按发包人时间要求制定切实可行的多轮整改计划, 配备足够数量的专业技能人员、整改材料、机械工具等。因独立承包人整改不力或不及时而对发包人造成损失的, 均由独立承包人承担。

虽物业公司已接收工程, 独立承包人仍有义务配合发包人及物业公司与购房业主进行交房, 并按照合同条款第 15 条(保修) 执行购房业主提出的缺陷修补工作。

有关交房前的其他规定详见专用合同条款。

13.4 拒绝接收全部或部分工程

对于验收不合格的工程, 独立承包人完成整改后, 应当重新进行验收, 经重新组织验收仍不合格的且无法采取措施补救的, 则发包人可拒绝接收不合格工程, 发包人不必支付该等不合格工程的任何费用, 已支付的费用可从应支付或将支付给独立承包人的款项中扣除, 或作为债项向独立承包人索偿; 除此外, 独立承包人还须赔偿发包人因此造成的一切损失及利润。因不合格工程导致其他工程不能正常使用的, 独立承包人应采取措施确保相关工程的正常使用, 由此增加的费用和(或) 延误的工期由独立承包人承担。

13.5 提前交付单位工程的验收

发包人需在工程竣工前使用单位工程的, 或独立承包人提出提前交付已经竣工的单位工程且经发包人同意的, 可进行单位工程验收, 验收的程序按照第 13.2 条(政府竣工验收) 及 13.3 条(模拟验收、移交及交房) 的约定进行。其保修期和保修金保留期亦可单独计算。

13.6 施工期运行

13.6.1 施工期运行是指合同工程尚未全部竣工, 其中某项或某几项单位工程或工程设备安装已竣工, 需要投入施工期运行的, 经发包人按第 13.5 条(提前交付单位工程的验收) 的约定验收合格, 证明能确保安全后, 才能在施工期投入运行。

13.6.2 在施工期运行中发现工程或工程设备损坏或存在缺陷的, 由独立

承包人按第 15 条〔保修〕约定进行修复。

13.7 独立承包人退场

13.7.1 独立承包人退场

竣工验收合格移交工程前或依据法律规定、约定条件合同终止或解除的，独立承包人应按以下要求对施工现场进行清理：

- (1) 施工现场内残留的垃圾已全部清除出场；
- (2) 临时工程已拆除，场地已进行清理、平整或复原；
- (3) 按合同约定应撤离的人员、独立承包人施工设备和剩余的材料，包括废弃的施工设备和材料，已按计划撤离施工现场；
- (4) 施工现场周边及其附近道路、河道的施工堆积物，已全部清理；
- (5) 施工现场其他场地清理工作已全部完成。

除合同内另有规定，施工现场的退场费用由独立承包人承担。独立承包人应在发包人要求的期限内完成竣工退场，逾期未完成的，发包人有权出售或另行处理独立承包人遗留的物品，由此支出的费用由独立承包人承担，发包人出售独立承包人遗留物品所得款项在扣除必要费用后应返还独立承包人。

13.7.2 地表还原

独立承包人应按发包人要求恢复临时占地及清理场地，独立承包人未按发包人的要求恢复临时占地，或者场地清理未达到合同约定要求的，发包人有权委托其他人恢复或清理，所发生的费用由独立承包人承担。

14 竣工结算

14.1 竣工结算申请

独立承包人应按其他合同文件附件 3〔合同结算工作指引〕要求向发包人提交竣工结算申请单及完整的结算资料，提前交付的单位工程验收合格后亦可单独进行结算。

若独立承包人在竣工验收报告中载明的竣工日期起3个月内未按照合同约定提交竣工结算申请及完整结算资料的，发包人有权进行单方面结算。即发包人将单方面结算资料及结算金额发予独立承包人进行确认，独立承包人应在收到资料后14天内予以书面回复确认，对于有争议的，独立承包人应将相关证据资料在14天内提交发包人审核确认。

独立承包人在14天内未提交书面回复意见（或争议问题），或虽提出异议，但并未提交相关证据资料的，均视为独立承包人接受发包人单方面结算成果。

发包人在收到独立承包人回复意见及相关证据资料后，应及时与独立承包人进行争议部分的核对、处理。

14.2 竣工结算审核

- (1) 有关竣工结算审核的约定详见附件3（合同结算工作指引）。
- (2) 独立承包人与发包人就结算金额达成一致的，双方签署工程结算书作最终确认及证明。
- (3) 如技术要求第10章（专用条款）第2.1.4条（奖项）中有奖项是在竣工之后才评选，且在结算书签订前尚未有定论的，则结算金额将暂不考虑该等奖项对应的奖罚金额，但会在结算书内列明将来奖罚的处理原则，具体参照下述第14.3（甩项竣工协议）执行。

14.3 甩项竣工协议

发包人要求甩项竣工的，合同当事人应签订甩项竣工协议。在甩项竣工协议中应明确合同当事人按照第14.1条（竣工结算申请）及14.2条（竣工结算审核）的约定，对已完合格工程进行结算。

14.4 最终结清

- (1) 本工程按合同条款15.3.3条（保修金的退还）退还全部剩余保修金后，视为最终结清。除剩余保修金外，如还有其他应付款项未支付的，发包人需一并支付，方可视为最终结清。
- (2) 若保修金不足以抵扣保修金保留期内独立承包人应承担及支付的费用，差额部分由独立承包人补偿支付给发包人后，视为最终结清。

15 保修

15.1 工程保修的原则

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

15.2 保修金保留期

15.2.1 保修金保留期自政府竣工验收合格、移交物业公司及集中交付之日（以三个日期中最晚日期，但不超过政府竣工验收合格后6个月）起计两年。

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

15.2.3 独立承包人应于保修金保留期届满后7天内向发包人发出保修金保留期届满通知，发包人应在收到保修金保留期届满通知后核实独立承包人是否履行缺陷修复义务，独立承包人未能履行缺陷修复义务的或经发包人证实独立承包人在维修期间无故拖延，发包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用（含发包人按修复费用的20%加收的管理费）由独立承包人承担，并从独立承包人在本工程剩余的保修金中扣除，如剩余的保修金不足，则发包人有继续追偿的权利。

15.3 保修金

15.3.1 独立承包人提供保修金的方式

独立承包人提供保修金方式：0%的结算价款（以最接近的千元为单位）。

本合同所述的保修金均指发包人保留的保修金。当地政府有关部门要求保留的保修金（若有），应由独立承包人另行支付给当地政府有关部门。

15.3.2 保修金的扣留

保修金的扣留方式：详见专用合同条款12.3.1（付款办法）。

15.3.3 保修金的退还

保修金保留期满后，独立承包人应先向发包人书面提出保修金退还申请，发包人确认工程质量无异议，或独立承包人已按合同约定履行保修责任，则发包人预先扣除保修金保留期内发生的应由独立承包人承担及支付的费用后向独立承包人支付剩余保修金，

具体约定详见其他合同文件附件 1（工程质量保修协议）。如保修金不足抵扣保修金保留期内发生的应由独立承包人承担及支付的费用，发包人可向独立承包人做出追偿。独立承包人在保修期内未完成质量缺陷保修或未按照合同约定履行保修义务的，发包人有权暂扣质量保修金直至独立承包人完成保修或者发包人与委托的第三方维修单位的维修费用结清并扣除维修费用时为止，且发包人不承担逾期付款的责任。

保修金的支付并不表示独立承包人保修责任的结束，独立承包人仍须按照合同条款约定的保修期继续履行保修责任。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

本工程的保修期自总承包工程政府竣工验收合格、移交物业公司及集中交付之日（以三个日期中最晚日期，但不超过政府竣工验收合格后 6 个月）起计算，保修期不得低于法定最低保修年限，具体如下，专用合同条款另行约定的除外：

- (1) 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；
- (2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年；
- (3) 保温工程 5 年；
- (4) 供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；
- (5) 其他部分均为两年。

在工程保修期内，独立承包人应当根据有关法律规定以及合同约定承担保修责任。对于无法定保修期的分部分项工程，执行保修金保留期保修责任。

对于有明显证据证明，已验收工程存在未按合同约定进行违法、违规施工造成工程缺陷损坏的，独立承包人应无限期承担工程质量瑕疵担保责任。

独立承包人亦应按其他合同文件附件 1（工程质量保修协议）对本工程进行保修，如果合同条款与附件规定不一致的，以严格者为准。

15.4.2 修复费用

保修期内，修复的费用按照以下约定处理：

- (1) 保修期内，因独立承包人原因造成工程的缺陷、损坏，独立承包人应负责修复，并承担修复的费用以及因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失；
- (2) 保修期内，因发包人使用不当造成工程的缺陷、损坏，委托独立承包人修复的，独立承包人应立即维修，但发包人应承担修复的费用。
- (3) 因其他原因造成工程的缺陷、损坏，可以委托独立承包人修复，发包人应承担修复的费用，因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失由责任方承担。

15.4.3 修复通知

在保修期内，发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在缺陷或损坏的，应书面通知独立承包人予以修复，但情况紧急必须立即修复缺陷或损坏的，发包人可以口头通知独立承包人并在口头通知后 12 小时内书面确认，独立承包人应在其他合同文件附件 1（工程质量保修协议）约定的合理期限内到达工程现场并修复缺陷或损坏。

15.4.4 未能修复

因独立承包人原因造成工程的缺陷或损坏，独立承包人拒绝维修或未能在其他合同文件附件 1（工程质量保修协议）约定的合理期限内修复缺陷或损坏，且经发包人书面催告后仍未修复的，发包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用由独立承包人承担，同时独立承包人还须向发包人支付总额为修复费用 20% 的管理费。如果预留的保修金不足以支付修复费用（含 20% 的管理费），独立承包人应承担不足的部分费用。

修复范围超出缺陷或损坏范围的，超出范围部分的修复费用由发包人承担。

15.4.5 独立承包人出入权

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

遵守发包人有关保安和保密等规定。

16 违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

在合同履行过程中，发包人明确表示不履行合同义务的；

16.1.2 因发包人违约解除合同

发包人应当承担违约责任，赔偿因其违约给独立承包人造成的损失。

16.1.3 因发包人违约解除合同后的付款

独立承包人按照本款约定解除合同的，发包人应在解除合同后支付下列款项，并解除履约担保：

- (1) 合同解除前所完成工作的价款；
- (2) 经双方确认的独立承包人为工程施工订购并已支付材料、工程设备和其他物品货款而造成的损失；
- (3) 按照合同约定在合同解除前应支付的违约金；
- (4) 按照合同约定应当支付给独立承包人的其他款项；
- (5) 按照合同约定应退还的保修金；

发包人向独立承包人支付的违约金/赔偿金均为含增值税金额，独立承包人应按合同协议书合同总价内约定的税率向发包人开具增值税专用发票。

合同当事人未能就解除合同后的结清达成一致的，按照第 20 条〔争议解决〕的约定处理。

独立承包人应妥善做好已完工程和与工程有关的已购材料、工程设备的保护和移交工作，并将施工设备和人员撤出施工现场，发包人应为独立承包人撤出提供必要条件。

独立承包人应在技术要求第 6.14 条(撤场程序)约定的期限内完成退场，逾期未完成的，独立承包人须按技术要求(现场管理违

约细则)的约定承担违约责任,且发包人有权出售或另行处理独立承包人遗留的物品,由此支出的费用由独立承包人承担,发包人出售独立承包人遗留物品所得款项在扣除必要费用后应返还独立承包人。

16.1.4 采购合同和(或)专业分包合同权益转让

总承包合同解除后,发包人有权要求独立承包人将其为实施合同而签订的材料和设备的采购合同和(或)专业分包合同的权益转让给发包人,独立承包人应在通知解除合同后14天内,协助发包人与采购合同的供应商和(或)专业分包人达成相关的转让协议。

16.2 独立承包人违约

16.2.1 独立承包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形,属于独立承包人违约:

- (1) 独立承包人违反合同约定进行转包或违法分包的;
- (2) 独立承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的;
- (3) 因独立承包人原因导致工程质量不符合合同要求的;
- (4) 独立承包人施工本项目发生安全事故的;
- (5) 独立承包人违反第8.9条(材料与设备专用要求)的约定,未经批准,私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的;
- (6) 独立承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作,造成工期延误的;
- (7) 独立承包人在保修金保留期及保修期内,未能在合理期限对工程缺陷进行修复,或拒绝按发包人要求进行修复的;
- (8) 独立承包人向发包人出具委托书,在委托期限内,如独立承包人无法定或约定事由单方撤销或终止授权委托事宜的;
- (9) 独立承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的;

(10) 独立承包人未能按照合同约定履行其他义务的。

独立承包人发生除本项第(8)条约定以外的其他违约情况时, 发包人或监理人可向独立承包人发出整改通知, 要求其在指定的期限内改正。

16.2.2 独立承包人违约的责任

指独立承包人不履行合同义务或不按合同约定履行合同义务所应承担的责任, 包括但不限于赔偿给发包人及第三方的全部损失、按合同约定支付守约方的违约金等。

独立承包人应严格遵守发包人要求保质保量的按时履行合同义务, 否则发包人有权另行委托其他施工单位完成(并书面通知独立承包人, 书面通知包括但不限于电邮、会议纪要及联系单等), 由此而发生的全部费用(以独立承包人和其他施工单位两者费用高的为准), 将从独立承包人工程款或保修金中予以扣除, 同时独立承包人应就该行为额外向发包人支付该费用的 20%作为违约金, 该违约金也将从独立承包人工程款或保修金中予以扣除。

独立承包人应承担因其违约行为而增加的费用和(或)延误的工期。同时, 发包人有权在应付给独立承包人的任一笔合同价款中扣除违约金, 不足部分从履约担保中扣除, 仍不足部分作为独立承包人对发包人的债务, 发包人保留追索的权力。

另外, 发包人有权因独立承包人任何违约行为未纠正导致发包人的履约风险而暂停支付合同价款, 发包人不承担相应的违约责任。

16.2.3 因独立承包人违约解除合同

出现第 16.2.1 条〔独立承包人违约的情形〕, 或发包人发出整改通知后, 独立承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为, 发包人有权解除合同。合同解除后, 因继续完成工程的需要, 发包人有权使用独立承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、独立承包人文件和由独立承包人或以其名义编制的其他文件, 相应费用的承担方式协商确定。发包人继续使用的行为不免除或减轻独立承包人应承担的违约责任。

16.2.4 因独立承包人违约解除合同后的处理

因独立承包人原因导致合同解除的, 已完工程估价、付款和清算工作, 按以下约定执行:

(1) 合同解除后, 由合同当事人商定或确定独立承包人实际完

成工作对应的合同价款，以及独立承包人已提供的材料、工程设备、施工设备和临时工程等的价值；

- (2) 合同解除后，独立承包人应支付的违约金；
- (3) 合同解除后，因解除合同给发包人造成的损失；
- (4) 发包人和独立承包人应在合同解除后进行清算，出具最终结清付款证书，结清全部款项。

因独立承包人违约解除合同的，发包人有权暂停对独立承包人的付款，查清各项付款和已扣款项。发包人和独立承包人未能就合同解除后的清算和款项支付达成一致的，按照第 20 条（争议解决）的约定处理。

独立承包人应在技术要求第 6.14 条（撤场程序）约定的期限内完成退场，逾期未完成的，独立承包人应按技术要求（现场管理违约细则）的约定承担违约责任，且发包人有权出售或另行处理独立承包人遗留的物品，由此支出的费用由独立承包人承担，发包人出售独立承包人遗留物品所得款项在扣除必要费用后应返还独立承包人。另独立承包人退场的费用自行承担。

16.2.5 采购合同和（或）专业分包合同权益转让

总承包合同解除后，发包人有权要求独立承包人将其为实施合同而签订的材料和设备的采购合同和（或）专业分包合同的权益转让给发包人，独立承包人应在收到解除合同通知后 14 天内，协助发包人与采购合同的供应商和（或）专业分包人达成相关的转让协议。

16.3 第三人造成的违约

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。

17 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、洪灾、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争及其他非发包人独立承包人责任造成的爆炸、火灾等。

不可抗力发生后，发包人和独立承包人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。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，由双方协商确定。发生争议时，按第 20 条〔争议解决〕的约定处理。

17.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人和监理人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人和监理人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

17.3 不可抗力后果的承担

17.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程应当按照合同约定进行计量支付。

17.3.2 不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：

- （1）永久工程、已运至施工现场并经初步验收合格的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三方人员伤亡和财产损失由发包人承担；
- （2）独立承包人施工设备的损坏由独立承包人承担；
- （3）发包人和独立承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；
- （4）因不可抗力影响独立承包人履行合同约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，但由此导致独立承包人停工的费用损失由独立承包人承担；

不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

因合同一方延迟履行合同义务，在延迟履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

17.4 因不可抗力解除合同

因不可抗力导致合同无法履行连续超过84天或累计超过140天的，发包人有权解除合同。合同解除后，由双方当事人协商确定发包人应支付的款项，该款项包括：

- (1) 合同解除前独立承包人已完成工作的价款；
- (2) 发包人为工程订购的并已由供货商交付给独立承包人，或独立承包人有责任接受交付的材料、工程设备和其他物品的价款；
- (3) 发包人要求独立承包人退货或解除订货合同而产生的费用，或因不能退货或解除合同而产生的损失；
- (4) 按照合同约定在合同解除前应支付给独立承包人的其他款项；
- (5) 扣减独立承包人按照合同约定应向发包人支付的款项；
- (6) 双方商定或确定的其他款项。

18 保险

18.1 工程保险

因发包人购买的保单无法覆盖的风险由独立承包人承担，独立承包人须自行判断保险范围、赔额、类别等是否能满足独立承包人的要求。若独立承包人认为保单内的保险范围、类别、免赔额及赔偿限额等未足够保障他的风险，可自费补充投保。若独立承包人另外增加保险，投保后的保险单和收据须在生效后立即交给发包人。

独立承包人须积极地遵从保险单和承保人关于解决索偿、追讨损失和防止意外的一切合理要求，并自费负责因未能遵从的后果。因独立承包人的过错导致发包人无法获得保险赔偿的费用亦由独立承包人承担。

独立承包人须负责保险单内规定的免赔额、不负责项目或有限项目的费用，只要它们是属于独立承包人在本合同内应承担的风险或责任。若独立承包人要求把上述的免赔额减低，任何因此而增加的保险费须由独立承包人自费支付。

发生意外事故而导致工程受损而需进行理赔时，独立承包人应尽力修复损坏的工程，更换或修补经损毁的任何尚未安装的物料或货物及清除任何残骸并继续将工程完成，由该等保险所得的一切赔款在扣除其中的顾问费后按修复的进度分期加入中期付款内。

除上述保险所得赔款外，独立承包人不会因修复破坏的工程、更换或修补尚未安装的物料或货物、及清除残骸而从发包人处获任何其他付

款。

若工期延误而保险期需延长的，保险期延长所增加的保险费由独立承包人承担。

18.2 工伤保险

18.2.1 发包人应依照法律规定参加工伤保险，并为在施工现场的全部员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费，并要求监理人及由发包人为履行合同聘请的第三方依法参加工伤保险。

18.2.2 独立承包人应依照法律规定参加工伤保险，并为其履行合同的全部员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费，并要求分包人及由独立承包人为履行合同聘请的第三方依法参加工伤保险。因未履行工伤保险义务给发包人造成损失的，相关责任及费用由独立承包人承担。独立承包人出具《建筑工程施工人员团体人身意外伤害保险》保单及保单中必须含有下述特约措辞“除非该项工程业主提出书面申请，本保险单为保险公司不可撤销、不可变更、不可解除之保险合同”。

18.3 其他保险

发包人和独立承包人应为其施工现场的全部人员办理意外伤害保险并支付保险费，包括其员工及为履行合同聘请的第三方的人员。

独立承包人应为其施工设备及场外材料、设备等办理财产保险。

按现行法律或政府有关规定必须购买的其他保险，均应包括在合同总价内，费用包干。

18.4 持续保险

合同当事人应与保险人保持联系，使保险人能够随时了解工程实施中的变动，并确保按保险合同条款要求持续保险。

18.5 保险凭证

合同当事人应及时向另一方当事人提交其已投保的各项保险的凭证和保险单复印件。

18.6 未按约定投保的补救

18.6.1 发包人未按合同约定办理保险，或未能使保险持续有效的，则独立承包人可代为办理，所需费用由发包人承担。发包人未按合同

约定办理保险，导致未能得到足额赔偿的，由发包人负责补足。

18.6.2 独立承包人未按合同约定办理保险，或未能使保险持续有效的，则发包人可代为办理，所需费用由独立承包人承担。独立承包人未按合同约定办理保险，导致未能得到足额赔偿的，由独立承包人负责补足。

18.7 通知义务

发包人变更除工伤保险之外的保险合同时，应通知独立承包人；独立承包人变更除工伤保险之外的保险合同时，应事先征得发包人同意，并通知监理人。

保险事故发生时，投保人应按照保险合同规定的条件和期限及时向保险人报告。发包人和独立承包人应当在知道保险事故发生后及时通知对方。

19 索赔

19.1 独立承包人的索赔

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

- (1) 独立承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内，向发包人和监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；独立承包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利；
- (2) 独立承包人应在发出索赔意向通知书后 28 天内，向发包人和监理人正式递交索赔报告；索赔报告应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料；
- (3) 索赔事件具有持续影响的，独立承包人应按合理时间间隔继续递交延续索赔通知，说明持续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额和（或）工期延长天数；
- (4) 在索赔事件影响结束后 28 天内，独立承包人应向发包人和监理人递交最终索赔报告，说明最终要求索赔的追加付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料。
- (5) “恶意索赔”是指独立承包人在索赔申报或谈判过程中，发生以下不良影响的过程行为：

①申报滞后：未按合同要求，在索赔事项发生后 28 天内提供索赔意向通知书，在索赔实施结束 28 天内及时递交最终索赔报告，而在后期提出索赔诉求的。

②虚报索赔：申报金额和审定金额偏差超过 4 倍以上。

③关闭延迟：索赔处理不积极，多次约谈仍不改进，导致索赔发生后 9 个月内仍无法关闭的。

④ 无理诉求：提不出事实支撑资料，或合同有明确规定仍坚持强行突破合同并提出高额索赔诉求，大区层面约谈后仍拒不关闭索赔的。

⑤ 履约绑架：利用预售、交付、春节维稳等节点，将索赔与现场履约绑定，聚众闹事、现场停工或怠工并导致进度延期的。

⑥虚假索赔：试图通过捏造事实、伪造记录资料等虚假手段谋取不当利益。

发生以上六类“恶意索赔”后，独立承包人无条件接受发包人的如下问责：

外部问责	问责事项	触发标准	问责举措	问责对象
2.1	申报滞后	未按合同要求，在索赔事项发生后 28 天内提供索赔意向通知书，在索赔实施结束 28 天内及时递交最终索赔报告，而在后期提出索赔诉求的。	过程暂停付款	独立承包人
2.2	虚报索赔	申报金额和审定金额偏差超过 4 倍以上。	设定审减率，进入供方履约评价。	
2.3	关闭延迟	索赔处理不积极，多次约谈仍不改进，导致索赔发生后 9 个月（住宅）或 12 个月（商业）内仍无法关闭的	禁标或定级下调（具体操作可参考《华润置地工程类供方分级管理细则》	
2.4	无理诉求	提不出事实支撑资料，或合同有明确规定仍坚持强行突破合同并提出高额索赔诉求，大区层面约谈后仍坚持无理诉求的	6.3.2 、6.3.3)	
2.5	履约绑架	利用预售、交付、春节维稳等节点，将索赔与现场履约绑定，聚众闹事、现场停工或怠工并导致进度延期的		

外部问责	问责事项	触发标准	问责举措	问责对象
2.6	虚假索赔	试图通过捏造事实、伪造记录资料等虚假手段谋取不当利益。	纳入置地黑名单,永久禁标	

19.2 独立承包人索赔的处理

对独立承包人索赔的处理如下：

- (1) 发包人或监理人对索赔报告存在异议的，有权要求独立承包人提交全部原始记录副本；
- (2) 发包人应在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后，由发包人向独立承包人出具经发包人签认的索赔处理结果。
- (3) 独立承包人接受索赔处理结果的，索赔款项在当期进度款中进行支付；独立承包人不接受索赔处理结果的，按照第 20 条（争议解决）约定处理。

19.3 发包人的索赔

根据合同约定，发包人认为有权得到赔付金额和（或）延长保修金保留期或保修期的，发包人应向独立承包人发出通知并附有详细的证明。

19.4 对发包人索赔的处理

对发包人索赔的处理如下：

- (1) 独立承包人收到发包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验发包人证明材料；
- (2) 独立承包人应在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后 28 天内，将索赔处理结果答复发包人。如果独立承包人未在上述期限内作出答复的，则视为对发包人索赔要求的认可；
- (3) 独立承包人接受索赔处理结果的，发包人可从应支付给独立承包人的合同价款中扣除赔付的金额或延长保修期；独立承包人不接受索赔处理结果的，按第 20 条（争议解决）约定处理。

19.5 索赔权利的期限

独立承包人按第 14.2 条（竣工结算审核）约定签署工程结算书后，即

被视为已无权再提出工程验收报告颁发前所发生的任何索赔。

20 争议解决

20.1 和解

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

20.2 调解

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

20.3 诉讼

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方应通过友好协商解决。协商不成，任何一方可将争议提交项目所在地人民法院诉讼解决。

20.4 争议解决条款效力

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

专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.2.4 监理人：

1.1.2.5 设计人：

1.1.4.3 工期：

具体时间以技术要求为准。_____

1.5 图纸及总承包人文件

1.5.1 图纸的提供和交底

发包人开工前免费向独立承包人提供____套图纸。

1.6 联络

发包人联系方式：

联系地址：

联系人：

固定电话：_____

手机：_____

电子邮箱：_____

承包人联系方式：

联系地址：_____

联系人：_____

固定电话：_____

手机：_____

电子邮箱： _____

2. 发包人

2.2 发包人代表补充约定如下

发包人代表：

姓 名： _____ ；

联系电话： _____ ；

身份证号码： / _____ 。

2.7 发包人办公室

发包人在施工现场的办公室_____。

3. 独立承包人

3.1 独立承包人的一般义务

(2) 社会保险费若由发包人代缴后的扣回方式： 不适用。

社会保险费特别约定： 不适用。

农民工工资保证金若由发包人代缴后的扣回方式： 不适用。

(9) a) 发包人信息：

(i) 公司名称： _____

(ii) 纳税人识别号： _____

(iii) 税务登记地址： 广东省 _____

(iv) 电话号码： _____

(v) 开户银行： _____

(vi) 银行账户： _____

(vii) 发票备注栏写明项目名称及项目地址： _____

d) 发包人应在收到独立承包人合法有效的增值税专用发票及符合发包人要求的全套申报资料后 / _____ 天内，支付款项给独立承包人。

(14) 独立承包人应履行的其他义务：_____ / _____。

3.4 独立承包人现场查勘

3.4.6 其它补充约 _____ / _____。

3.8 履约保函特别约定（如无特殊约定以通用条款为准）

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

监理人在施工现场的办公场所由总承包人进行搭设_____。

4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名：_____；

联系电话：_____；

身份证号码：_____ / _____；

7. 工期和进度

7.3 开工及工期

7.3.3 工期

本工程合同工期为 _____ 个日历天，计划开工日期为 _____ 年 _____ 月 _____ 日（以发包人发出的开工指令为准），独立承包人须根据发包人进度要求进行施工，其他详见技术要求

7.5 工期的延长

7.5.1 工期允许延长的情形

(5) 非独立承包人原因及属不可预见的政府/主管部门指令暂停施工且连续停工 3 天以上(自第 4 天开始计算补偿)的，或

(6) 发包人因自身原因要求延缓施工或暂停施工且连续停工 7 天以上(自第 8 天开始计算补偿)的，或

- (7) 因发包人原因引起停电并导致工程连续停工 7 天以上 (自第 8 天开始计算补偿) 的, 或
- (8) 发包人未按合同约定的时间或应当的时间提供指令、图纸、细节或标高导致连续停工 14 天以上 (自第 15 天开始计算补偿) 的, 应当的时间是指独立承包人已书面向发包人作出申请并明确不提供将可能影响工期而发包人亦已认可的时间, 或

7.5.2 工期延长的费用补偿

合同条款 7.5.1 第(6)至第(11)项所导致的工期延长令独立承包人蒙受直接的损失和/或支出, 其费用补偿的计算方法为: 无。

7.6 工期延误

独立承包人应承担的工期延误违约金率如下, 不足一天亦按一天计, 赔偿不设上限, 合同针对违约金的计取方式与技术要求要求不一致的, 从严执行:

- (i) 关键节点工期延误 (因场地移交滞后的除外) 的违约金为每天人民币 1000 元。惟若最终总工期没有延误的, 关键节点工期延误违约金在经发包人确认同意后将予以返还。

7.9 赶工

- (i) 若因非承包人原因需要赶工, 由发包人发出赶工指令, 明确赶工目标, 承包人制定赶工方案报监理及发包人审批通过后方可实施, 赶工目标实现后, 发包人给予赶工费用补偿, 费用按确认后的赶工方案计取 (管理员工资、人工降效、无记录核实的周转材料不予补偿); 若因承包人原因未实现赶工目标的, 不予补偿;
- (ii) 若因承包人原因导致工期延误, 则由承包人自行组织赶工, 相关费用均由承包人承担, 否则发包人将依据合同进行工期罚款。

8. 材料与设备

8.1 发包人供应材料与工程设备 (不适用)

8.1.1 甲供材设计排版损耗的确定方法采用下述: A

- (A) 由发包人、监理人及独立承包人按现场施工样板确定;

- (B) 设计排版损耗详见工程量清单附表：材料设计排版损耗率表，发包人仅会按约定的设计排版损耗供应甲供材，如独立承包人认为设计排版损耗不足的，应将不足部分考虑在安装单价内。

8.1.4 结算时如实际领用量少于应供量的，奖励原则为_____/_____。

10. 变更

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

- (3) 工程量清单中无相同项目或类似项目，综合单价根据项目所在地政府造价管理部门发布的最新版工程量消耗标准或定额，价格采用变更实施完成当月的信息价，相关费率执行推荐费率，按相关建设工程计价办法计算综合单价后下浮 x%作为最终结算单价。若无法通过定额计价方式确认的，由发包人与独立承包人通过市场询价或其他发包人认可的方式共同协商确定，询价项目不参与下浮；
- (4) 独立承包人完成全部承包范围内的工作并且竣工验收后，发包人发起的变更，无论工程量清单中是否有相同项目或类似项目，其综合单价确定方式执行第 10.4.1 (3) 条。

10.7 暂定价值（不适用）

10.7.4 暂定价值物料的设计排版损耗，其确定方法采用下述：A

- (A) 由发包人、监理人及独立承包人按现场施工样板确定；
- (B) 设计排版损耗详见工程量清单附表：材料设计排版损耗率表，发包人仅会按约定的设计排版损耗进行暂定价值的调整，如独立承包人认为设计排版损耗不足的，应将不足部分考虑在安装单价内。

11. 价格调整（本合同不适用）

11.1 市场价格波动引起的调整

因市场价格波动调整合同价格，采用以下方式对合同价格进行调整：
无。

12. 合同价格、计量与支付

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付补充约定如下

本合同无预付款

12.3 付款

在付款申请当月的 5 日，独立承包人须将详细的付款申请（包括但不限于其他合同文件附件 4（工程款支付作业指引）所要求的资料，以及已发变更和未发变更台账，未包含在台账里的事项，后期不能申报补发变更）交给发包人审核。发包人在收到付款申请后 14 天内须向独立承包人发出“中期付款证书”说明发包人应付给独立承包人的款项。独立承包人在“中期付款证书”发出后 3 日历天内按当期审定的已完产值（而非支付金额）提供合法有效增值税专用发票，独立承包人有权在合同约定的付款宽限期（见专用条款 3.1(9).d 条）内从发包人取得证书说明的款项，惟发包人可减去按本合同正确的扣除金额或反索偿额。

12.3.1 付款办法如下：

(1) 发包人按当期核定完成工程量的85%进行期中支付（专用条款另有约定的除外），累计支付到合同价格的85%时暂停支付；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且专业工程承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的90%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的100%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的100%低于第（2）阶段结算价的90%，则承包人应负责及时将发包人超付部分退还发包人。

13. 验收

15. 保修

15.4 保修

关于保修期的另行约定：_____ / _____。

18. 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：详见建筑工程一切险保单。

18.2 工伤保险

关于工伤保险的特别约定：详见建筑工程一切险保单。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定：详见建筑工程一切险保单。

21. 其他

21.1 针对新冠疫情，承包方须了解当地政府对于疫情防控的相关要求，并严格执行。

21.2 承包方须充分预计因防疫产生的对于工期、人员、材料采购、管理、住宿等的影响。承包方明确知悉并确认：报价已包括施工期间采取疫情防控措施所需支出的全部费用，承包方不得再向甲方主张与疫情防控相关的费用及因疫情导致的窝工、降效费用。

21.3 承包方同意按国家及项目所在地政府主管部门发布的疫情防控要求组织复工，并对项目日常疫情防控承担管理责任。承包方保证：项目复工防控机制到位、员工排查到位、设施物资到位、内部管理到位，全面落实疫情防控各项措施；在做好疫情防控的前提下，按照建设工程项目复工有关安全生产规定，认真组织开展安全隐患排查整治，督促项目管理人员到岗履职，确保疫情防控和安全生产形势稳定可控；按照要求对疫情防控和安全生产情况进行每日检查，并及时上报甲方及监理单位；施工期间，对不符合疫情防控和安全生产要求的，应及时整改，对整改差距较大或短期内无法完成整改而必须停工整改的，由此造成的工期延误，工期不得顺延且由此产生的所有费用及造成的一切损失（包括但不限于停工期间工人工资、设备损耗、机械设备租赁费用损失、现场管理人员工资、人员隔离及伤亡产生的费用及损失等等）均由承包方承担。如果因承包人防疫工作管理不善、导致工程受到影响，发包人有权进行追索。

附件：

附件 1（项目经理授权委托书）

附件 1

项目经理授权委托书

我公司_____（公司名称）授权_____女士/
先生（身份证号码：_____，联系电话：_____）
作为我公司正式合法的代理人（即项目经理）以我公司名义并代表我公司全权处
理_____工程合同的以下事宜：

1. 代为接受工程指令；
2. 代为承认事实、放弃权利、洽商变更；
3. 代为签收各种文件及材料；
4. 作为我公司领取甲供材料（如有）的委托代理人；
5. 负责协调处理我司所承建施工的工程与保修服务相关的所有事宜；
6. 代为进行与本合同履行相关的其他事项。

如我司的委托代理人变更，我司将以书面形式提前7天向发包人申请，并在
发包人审核通过后方可执行。

在此授权范围和期限内，被授权人所实施的行为具有法律效力，授权人予
以认可。本授权有效期自_____年_____月_____日起至以上委托事项全部完成之日
止。

附件：授权人法人代表身份证复印件

授权人：_____公司（盖章）

授权人法定代表人：_____（签字）

日期：_____年_____月_____日