

GF-2024-0815

建设工程总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

制定

说 明

为指导建设工程总承包合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律、法规，住房和城乡建设部、市场监管总局对《建设工程总承包合同示范文本（试行）》（GF-2011-0216）进行了修订，制定了《建设工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216）（以下简称《示范文本》）。现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成。

（一）合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 11 条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价与合同价格形式、工程总承包项目经理、合同文件构成、承诺、订立时间、订立地点、合同生效和合同份数，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条件

通用合同条件是合同当事人根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规的规定，就工程总承包项目的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。通用合同条件共计 20 条，具体条款分别为：第 1 条一般约定，第 2 条 发包人，第 3 条发包人的管理，第 4 条承包人，第 5 条设计，第 6 条材料、工程设备，第 7 条施工，第 8 条工期和进度，第 9 条竣工试验，第 10 条验收和工程接收，第 11 条缺陷责任与保修，第 12 条竣工后试验，第 13 条变更与调整，第 14 条合同价格与支付，第 15 条违约，第 16 条合同解除，第 17 条不可抗力，第 18 条保险，第 19 条索赔，第 20 条争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程总承包活动的有关要求，也考虑了工程总承包项目管理的实际需要。

（三）专用合同条件

专用合同条件是合同当事人根据不同建设项目的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对通用合同条件原则性约定细化、完善、补充、修改或另行约定的合同条件。在编写专用合同条件时，应注意以下事项：

1. 专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致；
2. 在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”；

3. 对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件中的条款，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可在专用合同条件中，以同一条款号增加相关条款的内容。

二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包承发包活动。

三、《示范文本》的性质

《示范文本》为推荐使用的非强制性使用文本。合同当事人可结合建设工程具体情况，参照《示范文本》订立合同，并按照法律法规和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：景东彝族自治县住房和城乡建设局

承包人（全称）：普洱华通建筑工程有限公司（联合体牵头人）

云南省设计院集团有限公司（联合体成员）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就景东县2024年老旧小区改造建设项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：景东县2024年老旧小区改造建设项目。

2. 工程地点：景东彝族自治县城区。

3. 工程审批、核准或备案文号：景发改〔2024〕60号。

4. 资金来源：本项目建设总投资为840.00万元。其中：工程建设费用750.00万元，占建设投资的89.29%；工程建设其他费50.00万元，占建设投资的5.95%；预备费40.00万元，占建设投资的4.76%。

5. 工程内容及规模：

项目改造涉及2个小区，168户，8栋房屋，建筑面积19490平方米。改造内容：（1）主体改造包括：屋面防水、立面修缮、楼梯间亮化改造；（2）配套基础设施改造：包括小区内外道路、排水、供水管网、绿化、停车、垃圾收运、社区配套等。

6. 工程承包范围：本招标项目范围内设计、施工、采购直至竣工验收合格及整体移交、工程保修期内的缺陷修复和保修工作。

7. （1）设计部分：完成本建设项目区域范围内技术设计、施工图设计、其他设计文件等。设计范围包括本项目的全部土建、安装、给排水、供配电、道路、概算、总图等相关专业。完成施工图设计审查及参与专家论证并通过专家评审、配合施工图审图公司审查及调整、配合招标人报批报建、专家咨询、资料收集等相关工作。

（2）施工部分：完成经审核通过的设计施工图定稿中所包括的全部工程施工任务（土建及装饰装修工程、给排水工程、电气工程、消防工程、附属及园林绿化工程）、相关配套材料设备采购安装具体以招标人需求为准。并配合发包人完成项目工程结算、竣工验收、竣工图文件及采购等相关资料移交工作。具体以施工图及工程量清单为准。

(4) 其他：项目实施过程管理中协助招标人办理项目各阶段的报建、审查、审批、办证、备案等的相关手续、协调配合及必要的安全评估和检查、预验收、竣工验收、工程保修期内的工程缺陷修复、保修等。

。

二、合同工期

计划开始工作日期：2024年11月22日。

计划开始现场施工日期：2024年12月12日（具体开工时间以监理下发的开工令为准）。

计划竣工日期：2025年8月21日。

工期总日历天数：9个月，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

(1) 设计：符合国家强制性标准条文中的各阶段设计深度要求及国家现行法律法规、规范和云南省相关规定，通过审图，满足相关部门审批要求；

(2) 施工：符合设计要求，满足招标人使用需求，执行国家、省现行的质量验收标准，一次性验收合格，并保证工程验收通过

四、签约合同价与合同价格形式

签约合同价（含税）：人民币柒佰陆拾壹万玖仟捌佰元整(¥7619800.00元)。

签约合同价（含税）包括：设计费、建筑安装工程费（包含设备及工器具购置费）。工程设计：工程设计费投标报价下浮率：20.70%、建安工程费投标报价下浮率：0.70%。最终结算价款以审计单位审定价为基础下浮为准。

1. 具体构成详见价格清单,其中:

(1) 暂定设计费（含税）：人民币壹拾柒万贰仟叁佰元整(¥172300.00元)。

工程设计费投标报价下浮率：20.70%；适用税率：6%；工程设计费暂定人民币壹拾柒万贰仟叁佰元整(¥172300.00元)。其中不含税金额为：162547.17元，税金为：9752.83元。

(2) 暂定建筑安装工程费（包含设备及工器具购置费）（含税）：人民币柒佰肆拾肆万柒仟伍佰元整(¥7447500.00元)。

建安工程费投标报价下浮率：0.70%；适用税率：9%；建筑安装工程费暂定人民币柒佰肆拾肆万柒仟伍佰元整(¥7447500.00元)。其中不含税金额为：6832568.81元，税金为：

614931.19 元。

2. 合同价格形式:

合同价格形式为单价合同。

合同当事人对合同价格形式的其他约定: / 。

五、工程总承包项目经理及负责人

工程总承包项目经理: 梁名洪(云 2532019202163828), 技术负责人: 梁晓华(B(2023)0023868), 设计负责人: 陈朴林(20215300792)。

六、合同文件构成

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及投标函附录;
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件;
- (4) 通用合同条件;
- (5) 承包人建议书;
- (6) 价格清单;
- (7) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作, 确保工程质量和安全, 不进行转包及违法分包, 并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、订立时间

本合同于 2024 年 11 月 21 日订立。

九、订立地点

本合同在 普洱市景东县住房和城乡建设局 订立。

十、合同生效

本合同经双方签字盖章后成立, 并自 合同签订之日起 生效。

十一、合同份数

本合同壹式陆份，均具有同等法律效力，发包人执贰份，承包人各执贰份。

发包人：(公章)

景东彝族自治县住房和城乡建设局

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

杨斐

统一社会信用代码：11532724015226950Q

地址：云南省普洱市景东彝族自治县锦屏镇
景川路 285 号

邮政编码：676299

法定代表人：杨斐

委托代理人：_____

电话：0879-6221170

传真：/

电子信箱：xyacljd000@foxmail.com

开户银行：_____

账号：_____

承包人：(公章)

普洱华通建筑工程有限公司 (联合体牵头人)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

李檬

统一社会信用代码：91530823734325007L

地址：云南省普洱市景东彝族自治县锦屏镇德
龙 50 号

邮政编码：676299

法定代表人：李檬

委托代理人：_____

电话：13577949248

传真：/

电子信箱：/

开户银行：景东农村商业银行玉屏路支行

账号：4600019639258012

承包人：(公章)

云南省设计院集团有限公司 (联合体成员)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

陈云丰

统一社会信用代码：915300004312040640

地址：云南省昆明市西山区拥金路 1 号

邮政编码：650228

法定代表人：陈云丰

委托代理人：_____

电话：0871-64627228

传真：0871-64141085

电子信箱：/

开户银行：中国建设银行昆明西昌路支行区支行

账号：53001615540050666199