

索引号:	11220000013544541J/2010-02558	分类:	招投标管理;通知
发文机关:	省住房和城乡建设厅	成文日期:	2010 年 03 月 05 日
标题:	关于印发《吉林省房屋建筑和市政基础设施工程合同管理办法（试行）》的通知		
发文字号:	吉建招〔2010〕3 号	发布日期:	2010 年 03 月 05 日

吉建招〔2010〕3 号

各市（州）、县（市）建委（建设局），长白山管委会规划建设局，各有关单位：

现将《吉林省房屋建筑和市政基础设施工程合同管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行，并将实际操作中遇到的问题和相关建议及时反馈给我们。

二〇一〇年三月二

日

吉林省房屋建筑和市政基础设施 工程合同管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了维护建筑市场秩序，规范市场行为，保护合同当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《吉林省建筑市场管理条例》等有关法律、法规、规章的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内的房屋建筑和市政基础设施工程合同（包括招标代理、造价咨询、勘察、设计、施工图审查、工程施工、工程监理、建筑材料检测及工程检测合同及与工程有关的重要设备和材料的采购合同、工程专业分包合同、劳务分包合同等，以下统称工程合同）的订立、备案、履行以及对工程合同的监督管理，适用本办法。

本办法所称房屋建筑工程，是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程。

本办法所称市政基础设施工程，是指城市道路、桥涵和隧道、轨道交通、公共交通、给水、排水、燃气、热力、园林、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。

第三条 本省行政区域内各类房屋建筑和市政基础设施工程实行工程合同备案制度。

第四条 省住房和城乡建设行政主管部门负责本省行政区域内工程合同的监督管理。

市（州）、县（市）住房和城乡建设行政主管部门按照职责分工负责本辖区内工程合同的监督管理。

第五条 省住房和城乡建设行政主管部门建立全省工程合同管理信息系统，建立健全对工程合同备案及履行信息的使用、不良行为的记录及公示等制度。

第六条 发包人、承包人应当依照自愿、平等、公平和诚实信用等原则，依法订立工程合同，依照合同约定行使权利、履行义务。

工程合同监督管理部门应当强化服务、依法监督。

第二章 合同的订立

第七条 工程项目发包时，发包人、承包人应当具备订立、履行工程合同的能力，并依法订立工程合同。

发包人应当是发包工程项目的自然人、法人或者其他组织。承包人应当是具有与所承接工程相适应的资质等级并取得安全生产许可证的建筑施工企业或招标代理、造价咨询、勘察、设计、施工图审查、工程监理、建筑材料检测及工程检测、材料设备供应企业。

实行招标投标的工程，发包人应当与招标人相一致，承包人应当与中标人相一致。

第八条 实行招标投标的工程，发包人和承包人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件、中标人的投标文件和中标通知书依法订立书面工程合同。

直接发包的施工工程，发包人和承包人应当在领取施工许可证前依法订立建设工程施工合同。

工程合同订立后，除依法变更外，发包人和承包人不得再行订立背离工程合同实质性内容的其他协议。

第九条 工程合同应当采用国家或省制定的合同示范文本订立。

第十条 建设工程施工合同文件包括合同协议书、招标文件、投标文件及其附件、中标通知书、合同通用条款、合同专用条款、标准、规范及有关技术文件、图纸、工程量清单（含安全文明施工措施费用清单）、工程报价单或者预算书等。

发包人、承包人有关工程的洽商、变更、补充等书面协议或者文件是工程合同的组成部分。

第十一条 下列内容应当在工程合同中明确约定：

- （一）承包范围、质量标准、合同价款；
- （二）预付工程款的数额、支付时间及抵扣方式；
- （三）工程计量与支付工程进度款的方式、数额及时间；
- （四）工程价款的调整因素、方法、程序、支付及时间；
- （五）索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间；
- （六）承担风险的内容、范围以及超出约定内容、范围的调整办法；
- （七）工程竣工价款结算编制与核对、支付及时间；
- （八）发生工程价款争议的解决方法及时间；

（九）工程质量安全成本保证金及工程质量保证（保修）金的数额、预扣方式及时间；

- （十）与履行合同、支付价款有关的其他事项等；
- （十一）工期调整的要求；
- （十二）材料、设备的供应与标准；
- （十三）工程洽商、变更的形式和要求；
- （十四）中间交工工程的范围和竣工时间；
- （十五）竣工验收与结算；
- （十六）其他应当在工程合同中明确约定的内容。

第十二条 发包人、承包人应当按照国家和本省的有关规定，在建设工程施工合同中对涉及工程结算的下列事项进行约定：

（一）预付工程款的数额、支付时限及抵扣方式，工程进度款的支付方式、数额及时限；

（二）工程施工中发生变更时，工程价款的调整方法、索赔方式、时限要求及金额支付方式，工程量清单错项、漏项、计算错误的认定及相应价款调整的计算办法；

（三）人工、材料、设备价格变化等风险承担的范围及幅度，以及超出约定范围和幅度应依据省工程造价管理机构发布的调整办法，计算承担的风险费用。承包人承担 5% 的材料、燃料价格风险，10% 的施工机械使用费风险，发包人承担由省造价管理机构等根据法律、法规、规章或有关政策出台导致的税金、规费、人工发生变化做出的政策性调整。采用工程量清单计价的工程不得采用无限风险；

（四）工程竣工价款的结算与支付方式、数额及时限；

（五）工程质量保证金按照《吉林省建设工程质量保证金管理暂行办法》规定实行第三方保管制度；

（六）安全文明施工措施费、人工费、规费、税金及政策性调整应该按照国家 and 省住房和城乡建设行政主管部门的文件规定执行；

（七）工期提前或者延后的奖惩办法；

（八）与履行合同、支付价款相关的担保事项；

（九）对住宅及学校、医院等涉及重大生命安全工程，实行质量安全成本监管制度，具体按照《吉林省建筑工程质量安全成本管理暂行办法》规定执行；

（十）依据国家和省有关规定双方认为应当约定的其他事项。

以上各项应按《建设工程价款结算暂行办法》（财建[2004]369 号）等文件规定执行。

第十三条 建设工程施工合同工期在一年以内，且工程合同总价较低的工程，可采用固定总价合同方式；工期在一年以上的，应当采用固定单价或可调价格的合同方式。

第十四条 施工过程中，由于设计变更、设备材料未及时供应、停水停电以及其他因素等引起的工程量或施工条件变化，而造成工程价款变化的，应当及时签订补充协议；因对方承担责任的情况造成的实际损失，可以依据合同约定进行索赔或反索赔。

补充协议和索赔文件是建设工程施工合同的组成部分，作为竣工结算的依据。

发包人应当自签订补充协议之日起七日内到原工程合同备案部门进行备案。

第十五条 直接发包的施工工程，发、承包双方应当参照国家的工期定额，在建设工程施工合同中明确约定确保工程质量的合理工期。对工期有特殊要求的，发、承包双方应当商定保证工期的施工方案，明确约定工期和相应的措施费用。任何一方都不得任意压缩或

者延长建设工程施工合同约定的工期。双方应当在建设工程施工合同中明确约定因发包人、承包人造成工期延误的责任、费用的计算方法。

第十六条 工程质量必须达到国家和省的质量标准和要求。对工程质量有特殊要求的，发、承包双方人应当在建设工程施工合同中明确约定工程质量标准及相应的费用。双方应当在建设工程施工合同中约定材料、设备、施工工艺和工程质量的检查与验收要求，并按建设工程施工合同和规范、标准的要求组织施工。

第十七条 建设工程施工合同中的安全文明施工措施费应按照《吉林省建设工程安全防护、文明施工措施费用提取和使用管理办法》规定执行。

第三章 合同的备案

第十八条 发包人应当自工程合同订立之日起七日内按项目分级管理规定到省、市（州）、县（市）住房和城乡建设行政主管部门办理工程合同备案。

发包人在办理施工许可时，需按属地管理原则向工程所在地的住房和城乡建设行政主管部门提交经备案的工程合同。未订立工程合同或工程合同未经备案的，各级住房和城乡建设行政主管部门不得颁发施工许可证和其他相关手续。

第十九条 工程合同备案现阶段采用书面备案的方式为主，网上电子备案为辅（工程合同电子备案细则另行制定），鼓励有条件的地区推广工程合同电子备案制。

第二十条 工程合同备案应当提交以下书面材料（可按合同类型相应提供）：

- （一）全部工程合同正、副本；
- （二）实行工程担保的工程，同时提交支付担保和履约担保保函原件；
- （三）施工总承包合同备案时，需提交拟发包的专业工程清单；
- （四）项目管理机构人员执业资格等相关证件；
- （五）住房和城乡建设行政主管部门需要的其他材料。

第二十一条 各级住房和城乡建设行政主管部门在收到书面工程合同备案材料之日起七日内，对以下内容进行核对：

（一）实行招标投标的工程，发包人与招标人是否一致，承包人与中标人是否一致，合同价格是否与中标价格一致。直接发包的施工工程，承包人是否具有与所承接工程相适应的资质等级；

（二）工程合同条款是否包括本办法第十一条的内容；工程价款约定是否符合本办法第十二条的规定；定价方式是否符合本办法第十三条的规定；工程工期、工程质量的约定是否符合本办法第十五条、第十六条的规定；安全防护、文明施工措施费是否符合本办法第十七条的规定；应当实行工程担保的工程，是否实行工程担保；发包人、承包人是否盖章、签字以及签署合同日期等；

（三）国家和省规定的相关内容。

各级住房和城乡建设行政主管部门按上述内容核实后，在工程合同正、副本上加盖工程合同备案专用章。对于不符合要求的，应一次性书面告知补齐和补正内容。

第二十二条 工程项目的规模标准、使用功能、结构形式、重大基础处理等发生变更的，发包人、承包人应当依法签订变更协议。

发包人应当自签订变更协议之日起七日内持变更协议到原工程合同备案部门进行备案。

第二十三条 发包人、承包人不得擅自解除工程合同，若因不可抗力等因素，确需解除工程合同的，发包人、承包人应当签订解除协议。原工程合同未解除前，发包人不得将该工程另行发包给其他承包人。实行招标投标的工程，发包人不得再次进行招标投标程序。

发包人应当自签订解除协议之日起七日内持解除协议到原备案部门备案。

第二十四条 施工工程项目经理、专职安全员因不可抗力等因素确需更换的，所变更人员的资格、业绩和信誉不得低于被更换人员，经发包人同意后订立书面变更协议。

发包人应当自签订书面变更协议之日起七日内持变更协议到原工程合同备案部门进行备案。

第四章 合同的履行

第二十五条 发包人、承包人应当建立健全工程合同管理制度，明确工程合同管理人员。工程合同管理人员应当经过业务培训，具备相应的从业能力。发包人、承包人应当以工程项目为单位，设置工程合同管理人员，负责工程合同的日常管理。

第二十六条 为维护承包人权益，承包人可自工程合同备案之日起每两月或按工程进度实时在工程合同管理信息系统上填报工程合同履行数据。

第二十七条 发包人、承包人应当按照工程合同约定，全面履行自己的义务。

第二十八条 发包人按照工程合同约定支付工程价款的，承包人应当按照工程合同约定组织施工。承包人未按照工程合同约定组织施工的，发包人有权按照工程合同约定追究承包人责任。

发包人未按照工程合同约定支付相应工程价款的，承包人有权按照工程合同约定程序停止施工，并由发包人承担相应的经济损失。

第二十九条 对工程合同履行过程中发生工程变更及合同约定允许调整的内容，发包人、承包人应当及时对工程变更事项或者合同约定允许调整的内容如实记录并履行书面确认手续。履行书面确认手续的人员，应当为发包人、承包人法定代表人或者其授权人员。

工程变更或者合同约定允许调整的内容涉及工程价款调整的，发包人、承包人应当及时确认相应的工程变更价款。确认的工程变更价款与工程进度款同期支付。

第三十条 对于施工工程，承包人递交质量验收书面申请七个工作日内，发包人应当组织参建单位进行验收。无原因不组织验收可暂视为工程质量合格，应进入工程结算程序。结算要在相关法律法规规定的时限完成，受委托的造价咨询机构也要在规定时限内审结。对于恶意违约的发包人，记入不良行为记录并公示，从严监管工程竣工备案登记。对于违规的造价咨询机构及其从业人员，依据信用评价制度记入不良行为记录并予以公示、处罚。

第三十一条 在工程合同履行过程中发生争议时，发包人、承包人应当自行协商解决；协商不成的，应当根据工程合同约定的争议解决方式，向仲裁机构申请调解、仲裁或者向人民法院起诉。

第三十二条 发包单位与承包单位对合同文本有异议的，以备案合同为准。

发包人、承包人就同一工程另行订立的工程合同与经过备案的工程合同实质性内容不一致的，应当以备案的工程合同作为结算工程价款的根据。

第五章 合同的监督管理

第三十三条 各级住房和城乡建设行政主管部门通过全省工程合同管理信息系统，实施工程合同监督管理，未备案合同双方主体记入不良行为记录并予以公示。

第三十四条 各级住房和城乡建设行政主管部门应建立工程合同备案及履行的监督检查制度。工程合同监督检查采取定期检查、巡查、网上动态监察和会同有关部门联合检查的方式进行。

各级住房和城乡建设行政主管部门履行监督检查职责时，被检单位应当如实提供与检查事项有关的文件、资料，并对有关检查事项涉及的问题做出解释和说明。

第三十五条 各级住房和城乡建设行政主管部门应当加强工程合同履行情况的监督检查。主要检查：

- （一）履行工程合同主体，有无转包、违法分包、肢解发包等情况；
- （二）是否再行订立背离工程合同实质性内容的其他协议，工程合同履行中的补充协议；
- （三）合同价款与中标价是否一致；
- （四）工程合同变更、项目经理变更、解除书面协议备案；专业分包和劳务分包合同订立情况；
- （五）工程监理工程师的职责履行及职务变更情况；
- （六）工程价款的变更、确认及支付情况，材料、设备的供应及采购情况；
- （七）工期提前或延误的奖惩约定及进度（工期）的整体控制情况；
- （八）现场安全措施及措施费用的实施情况；
- （九）工程合同履行数据报送情况；
- （十）其他应当检查的内容。

第三十六条 各级住房和城乡建设行政主管部门应当制定工程合同的归档、调阅、保管、销毁等档案管理制度，做好工程合同档案管理工作。

第三十七条 各类企业在资质升级或增项中的业绩认定以经备案的工程合同为准。

第三十八条 各级住房和城乡建设行政主管部门在监督检查和表彰、评优时，应当以诚实信用履行合同情况为重要依据。

第三十九条 发包人、承包人在工程合同订立、履行过程中违反法律、法规、规章规定的，住房和城乡建设行政主管部门应当根据相关规定依法进行处罚。

第四十条 发包人、承包人在工程合同订立过程中应严格执行国家关于资质要求的相关规定，发包人不得随意降低或提高承包人的资质等级。

各级住房和城乡建设行政主管部门应加强对发包人、承包人的动态管理，及时查处违法、违规行为，依据信用评价制度，记入不良行为记录并予以公示。

第四十一条 各级住房和城乡建设行政主管部门工作人员对工程合同备案信息和工程合同履行数据负有保密义务。

各级住房和城乡建设行政主管部门工作人员对不符合备案条件的工程合同予以备案，或者发现违法违规行为不及时查处的，由各级住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，情节严重的，对直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十二条 本办法由省住房和城乡建设行政主管部门负责解释。

第四十三条 本办法自 2010 年 5 月 1 日起施行。