

解读《建设工程施工合同示范文本》 2017版之特点

- * 主讲人：吴尽
- * 中国土木工程学会建筑市场与招标投标研究分会
- * 2018年1月

* 合同按照其订立方式可分为口头合同、书面合同以及采用其他形式订立合同，但是法律另有规定的除外。《中华人民共和国合同法》第二百七十条规定：“建设工程合同应当采用书面形式。”

* 根据合同法的理论

- 招标人发出招标文件属于要约邀请
- 投标人发出投标文件属于要约
- 招标人发出中标通知书属于承诺
- 投标人收到中标通知书合同即告成立

*

建设工程施工合同发展历程

GF—1999—0201

建设工程施工合同

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 制定

一九九九年十二月

-1-

(GF—2013—0201)

建设工程施工合同 (示范文本)

住房和城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局

关于印发建设工程施工合同 (示范文本)的通知

建市【2017】214号

- * 各省、自治区住房城乡建设厅、工商行政管理局，直辖市建委、工商行政管理局（市场监督管理部门），新疆生产建设兵团建设局，国务院有关部门建设司，有关中央企业：
- * 为规范建筑市场秩序，维护建设工程施工合同当事人的合法权益，住房城乡建设部、工商总局对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）进行了修订，制定了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201），现印发给你们。在执行过程中有何问题，请与住房城乡建设部建筑市场监管司、工商总局市场规范管理司联系。
- * 本合同示范文本自2017年10月1日起执行，原《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）同时废止。

* 中华人民共和国住房和城乡建设部

* 中华人民共和国国家工商行政管理总局

* 2017年9月22日

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

* 一、《示范文本》的组成

* 《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

* （一）合同协议书

* 《示范文本》合同协议书共计13条，主要包括：工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价和合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。（与13版条款一致）

* （二）通用合同条款

* 通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》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。通用合同条款共计20条，具体条款分别为：一般约定、发包人、承包人、监理人、工程质量、安全文明施工与环境保护、工期和进度、材料与设备、试验与检验、变更、价格调整、合同价格、计量与支付、验收和工程试车、竣工结算、缺陷责任与保修、违约、不可抗力、保险、索赔和争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了建设工程施工管理的特殊需要。

* （与13版条款一致）

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

* （三）专用合同条款

- * 专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。
- * 合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。
- * 在使用专用合同条款时，应注意以下事项：
 - * 1.专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；
 - * 2.合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；
 - * 3.在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、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“/”。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

- * 二、《示范文本》的性质和适用范围
- * 《示范文本》为非强制性使用文本。
- * 《示范文本》适用于房屋建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、装修工程等建设工程的施工承发包活动,合同当事人可结合建设工程具体情况,根据《示范文本》订立合同,并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

**《建设工程施工合同》
(GF-2017-0201)
(示范文本)**

特点

- * 一、继承和延续了2013版合同的核心体系。
- * 二、顺应放管服改革的要求

一、制度创新体系

- 1、双向担保制度
- 2、合理调价制度
- 3、双倍赔偿制度
- 4、工程移交证书制度
- 5、缺陷责任期制度
- 6、工程系列保险制度
- 7、索赔期限制度
- 8、争议评审制度

1. 双向担保制度

- * 目的是为了有效解决合同当事人在支付和履约方面的失信行为。
- * 如通用条款的第2.5款规定了发包人的资金来源证明及支付担保，第3.7款则规定了承包人的履约担保，这两个条款要求发包人与承包人各自以其合同义务向对方提供资金来源证明及支付担保和履约担保。
- * 发包人要求承包人提供履约担保的，发包人应当向承包人提供支付担保。支付担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条款中约定。

2、商定或确定制度

- * 目的是将合同当事人的争议高效便捷地解决，避免争议的扩大和矛盾的累计，保证合同的顺利履行。
- * 如在通用合同条款的**第4.4条**引入了“商定或确定”制度，明确由**总监监理工程师**承担商定与确定的组织和实施责任，并明确了该项制度启动的前提条件。
- * 合同当事人进行商定或确定时，总监监理工程师应当会同合同当事人尽量通过协商达成一致，不能达成一致的，由总监监理工程师按照合同约定审慎做出公正的确定。

3、合理调价制度

- * 目的是为了了解决由于市场价格波动引起合同履行的风险问题。
- * 如通用条款第11.1款规定市场价格波动超过合同当事人约定的范围，合同价格应当调整。
- * 除专用合同条款另有约定外，市场价格波动超过合同当事人约定的范围，合同价格应当调整
- * 第1种方式：采用价格指数进行价格调整。
- * 第2种方式：采用造价信息进行价格调整。
- * 第3种方式：专用合同条款约定的其他方式。

4、双倍赔偿制度

- * 目的是为了有效解决发包人拖欠工程款问题，从违约责任承担的法律原则出发，设立了迟延支付工程价款的双倍赔偿制度。
- * 该制度中包括了通知、合理期限改正等程序性规定，最终仍不履约的，则按中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率的两倍支付违约金。如在14.2竣工结算审核、14.4最终结清两个对应条款中均有体现。
- * 发包人应在竣工签发工程款支付证书后14天内，完成对承包人的付款；逾期支付的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率的两倍支付违约金。

5、缺陷责任期制度

- * 目的是为了有效地解决工程保修期和质量保证金返还之间的矛盾。
- * 在通用条款第1条和第15条引入了缺陷责任期概念和缺陷责任期保修制度，明确缺陷责任期是指“承包人按照合同约定承担缺陷修复义务，且发包人预留质量保证金的期限，自工程实际竣工日期起计算。”明确缺陷责任期最长不超过24个月。
- * 在工程移交发包人后，因承包人原因产生的质量缺陷，承包人应承担质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满，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。
- * 缺陷责任期自实际竣工日期起计算，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

6、工程系列保险制度

- * 目的是为了明确发包人和承包人在施工合同中承担工程保险和工伤保险的权利与义务，最大限度的保护合同当事人及施工人员的合法权益。
- * 如通用条款第18条除对工程保险（建筑工程一切险）作出了规定外，还对工伤保险作了规定，同时还增加了意外伤害险、施工设备的财产保险，同等其他保险的条款。
- * 发工费第... 包现，三包合，三... 人场并方人同并方... 应的要依法依全求法... 照部监参照部分参... 律工人人工律工人工... 规定理由保定理由保... 加伤包。加伤包。... 工保人为工保人为... 险，履险，履... 行，纳行，纳... 并工同并工同... 为伤聘为伤聘... 在保请其保请... 的施的... 的履... 的请... 的
- * 发工费第... 包现，三包合，三... 人场并方人同并方... 应的要依法依全求法... 照部监参照部分参... 律工人人工律工人工... 规定理由保定理由保... 加伤包。加伤包。... 工保人为工保人为... 险，履险，履... 行，纳行，纳... 并工同并工同... 为伤聘为伤聘... 在保请其保请... 的施的... 的履... 的请... 的

7、 索赔期限制度

- * 目的是为了确保工程索赔的及时性，同时便于合同双方及时进行索赔证据的收集和评估。
- * 规定如用条款第19条对发承包双方的索赔期限都规定为28天，并明确索赔的权利已经丧失。
- * 承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；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；
- * 承包人应在发出索赔意向通知书后28天内，向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；
- * 索赔事件具有持续影响的，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；
- * 在索赔事件影响结束后28天内，承包人应向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。

8、争议评审解决制度

- * 目的是为了提提高工程合同争议解决的效率，并保障其专业性。
- * 1999版《施工合同》中规定的争议解决方式包括和解、调解、仲裁或诉讼；2013版《合同通用条款》第20.3款增设了“争议评审”解决方式。因争议评审解决机制由第三方全过程参与，能够有效地解决传统争议解决方式的专业性不足和效率低下的问题，有利于提高建设工程项目争议解决的专业性及效率，快速定纷止争，以确确保项目的经济效益和社会效益。
- * 合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当自合同签订后28天内，或者争议发生后14天内，选定争议评审员。
- * 选择一名争议评审员的，由合同当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由合同当事人共同确定或由合同当事人委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条款约定的评审机构指定第三名首席争议评审员。
- * 除专用合同条款另有约定外，评审员报酬由发包人和承包人各承担一半。

二、调整了合同结构体系

* 1、合同结构体系更为完善，权利义务分配具体明确，引导建筑市场健康有序发展。

* 新版合同示范文本对合同体系进行了全面系统的梳理，在合同要素上进行优化、合并与补充。合同示范文本由合同协议书、通用合同条款、专用合同条款等三大部分组成，并同时附具了11个合同附件格式。其中协议书有13条，通用合同条款有20条。这样设置既考虑了施工管理的需要，也考虑到现行法律法规对建设工程的特殊要求，各方当事人的权利义务也比较明确。

二、调整了合同结构体系

2、建立以监理人为施工管理和文件传递核心的合同体系，提高施工管理的合理性和科学性。

新版合同文本将监理人和发包人代表进行了区分，建立了以监理人为施工管理和文件传递核心的合同体系。即发包人和承包人之间的文件往来均要通过监理人来传递，这样可确保监理人能够全面了合同管理信息，以完成其法定义务和合同约定。同时，从尊重发包人角度出发，对于监理人进行合同管理时，应强调发包人对于监理人进行合同管理授权，并将授权事项告知承包人。

三、完善了合同价格类型

* 1、适应工程计价模式发展和工程管理实践需要

* 鉴于工程量清单计价模式，同时也考虑到实践中对于固定价格合同存在一定的误解和歧义，为避免将固定价格合同理解为不可调价合同，新版施工合同按照价格形式将合同分为总价合同、单价合同及其他方式合同。这样既适应了工程计价模式发展，也还原了计价方式真实含义，并与国际惯例保持一致，以满足建设工程发展的需要。

三、完善了合同价格类型

- * 2、明确了暂估价是指发包人在工程量清单或预算书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、专业工程以及服务工作的金额。
- * 鉴于《招标投标法实施条例》和《建设工程工程量清单计价规范》均对暂估价作出了专门规定，**新增了10.7暂估价条款**，并明确了暂估价项目的两种选择方式和程序。
- * 第1种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由承包人招标；
- * 第2种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人和承包人共同招标确定暂估价供应商或分包人。

四、注重对发包人、承包人市场行为的引导、规范和权益平衡

1、重视合同文本的指引和指导作用，充分尊重发承包双方的意志。

* 新版示范文本，在通用合同条款设置上，引导发承包双方按照现行法律法规及合同的规定，合法行使各项权利，切实履行各项义务。同时考虑到工程项目的特殊性和专业性，在专用合同条款预留了补充和完善的空间，双方当事人可以根据工程项目的特点，对通用合同条款中需要补充的内容，自行协商完善。

四、注重对发包人、承包人市场行为的引导、规范和权益平衡

- * 2、增加了防范阴阳合同、违法转包、违法分包和挂靠的内容，有利于促进建筑市场的有序健康发展。
- * 新版合同文本通过在协议书引入宣誓性承诺条款和条款管理中增加限制新增分包人及劳务分包人主要施工和工程款支付账户约定等条款，有利于解决承包人与分包人之间工程款支付账户约定不明的问题。
- * 3.3要求项目经理应是承包人正式聘用的员工，承包人应向发包人为项目经理缴纳社会保险的有效证明。
- * 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。

四、注重对发包人、承包人市场行为的引导、规范和权益平衡

* 3、细化了暂停施工条款，有利于避免因工程暂停导致发包人和承包人双方权益受损。

* 暂停施工在工程实践中属于常见的现象，对于工程本身及合同双方当事人的影响均非常大。新版合同完善了暂停施工条款7.8，增加了暂停施工后的复工和暂停施工解约条款，希望以此解决工程长期停工致使合同双方当事人之间的权利义务悬而未决等问题，同时增加了暂停施工期间的工程照管的约定，避免因暂停施工对工程后续施工造成不可补救的损失，导致经济利益和社会利益的双重受损，以平衡发包人和承包人的权利义务。

四、注重对发包人、承包人市场行为的引导、规范和权益平衡

- * 4、合理平衡发包人和承包人的权利义务。
- * 新版施工合同按照合理分担的原则，明确“因不可抗力影响承包人履行合同约定义务，已经引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担，停工期间必须支付的工人工资由发包人承担。”

五、加强了与现行法律和其他文本的衔接，保证合同的适用性

- * 1、在法律层面，新版施工合同充分体现了《建筑法》、《合同法》、《安全生产法》、《劳动合同法》、《物权法》以及《招标投标法》等法律的精神。
- * 2、在行政法规层面，新版施工合同在具体约定双方当事人权利义务方面体现了《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《民用建筑节能条例》、《招标投标法实施条例》等相关规定。
- * 3、在部门规章和政策方面，新版施工合同在施工合同结算、保修等条款中体现了《建设工程价款结算暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《建设工程质量保证金管理暂行办法》等部门规章规定。
- * 4、新版施工合同充分借鉴了FIDIC合同文本及现行国家有关部委发布的合同文本等特点。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

顺应放管服改革的要求：
做的局部修改，修改的
背景介绍

2016年6月23日

国务院办公厅

《关于清理规范工程建设领域保证金的通知》

国办发〔2016〕49号

- * 主送：各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构下发
- * 目的：提出清理规范工程建设领域保证金，是推进简政放权、放管结合、优化服务改革的必要措施，有利于减轻企业负担、激发市场活力，有利于发展信用经济、建设统一市场、促进公平竞争、加快建筑业转型升级。

国务院办公厅关于清理规范工程建设领域 保证金的通知

国办发〔2016〕49号

- * 一、全面清理各类保证金。对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金，除依法依规设立的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金外，其他保证金一律取消。对取消的保证金，自本通知印发之日起，一律停止收取。
- * 二、转变保证金缴纳方式。对保留的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，推行银行保函制度，建筑业企业可以银行保函方式缴纳。
- * 三、按时返还保证金。对取消的保证金，各地要抓紧制定具体可行的办法，于2016年底前退还相关企业；对保留的保证金，要严格执行相关规定，确保按时返还。未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方应向建筑业企业支付逾期返还违约金。
- * 四、严格工程质量保证金管理。工程质量保证金的预留比例上限不得高于工程价款结算总额的5%。在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，建设单位不得同时预留工程质量保证金。

国务院办公厅关于清理规范工程建设领域
保证金的通知
国办发〔2016〕49号

- * 五、实行农民工工资保证金差异化缴存办法。对一定时期内未发生工资拖欠的企业，实行减免措施；对发生工资拖欠的企业，适当提高缴存比例。
- * 六、规范保证金管理制度。对保留的保证金，要抓紧修订相关法律法规，完善保证金管理制度和具体办法。对取消的保证金，要抓紧修订或废止与清理规范要求不一致的制度规定。在清理规范保证金的同时，要通过纳入信用体系等方式，逐步建立监督约束建筑业企业的新机制。
- * 七、严禁新设保证金项目。未经国务院批准，各地区、各部门一律不得以任何形式在工程建设领域新设保证金项目。要全面推进工程建设领域保证金信息公开，建立举报查处机制，定期公布查处结果，曝光违规收取保证金的典型案例。
- * 各地区、各部门要加强组织领导，制定具体方案，强化监督检查，积极稳妥推进，切实将清理规范工程建设领域保证金工作落实到位。各地区要明确责任分工和时限要求，并于2017年1月底前将落实情况报送住房城乡建设部、财政部。住房城乡建设部、财政部要会同有关部门密切跟踪进展，加强统筹协调，对不按要求清理规范、瞒报保证金收取等情况的，要严肃追究责任，确保清理规范工作取得实效，并及时将落实情况上报国务院。

* 国务院办公厅

* 2016年6月23日

国务院办公厅关于清理规范工程建设领域
保证金的通知
国办发〔2016〕49号

- * 工程建设领域保证金：
- * 投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金。
- * 合法的有以上四项。

2016年7月1日

住房城乡建设部、财政部、人力资源社会保障部联合召开电视电话会议

- * 贯彻落实国务院《关于厘清规范工程建设领域保证金的通知》国办发〔2016〕49号，住建部副部长易军主持会议，陈政高部长出席会议并讲话，财政部刘昆副部长、人力资源部邱小平副部长分别就有关工作做了部署，陈部长指出：李克强总理多次做出重要批示，张高丽副总理也提出明确要求，清理规范工程建设领域保证金，**将为建筑企业盘活近亿元资金**，（提出了三个有利于）有利于企业减负，有利于建设诚信政府，有利于规范市场秩序。

2017年6月20日

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国财政部

《住房城乡建设部 财政部关于印发建设工程
质量保证金管理办法的通知》

建质[2017]138号

- * 党中央有关部门，国务院各部委、各直属机构，高法院，高检院，有关人民团体，各中央管理企业，各省、自治区、直辖市、计划单列市住房城乡建设厅（建委、建设局）、财政厅（局），新疆生产建设兵团建设局、财务局：
- * 为贯彻落实国务院关于进一步清理规范涉企收费、切实减轻建筑业企业负担的精神，规范建设工程质量保证金管理，住房城乡建设部、财政部对《建设工程质量保证金管理办法》（建质[2016]295号）进行了修订。现印发给你们，请结合本地区、本部门实际认真贯彻执行。

住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程 质量保证金管理办法的通知

建质[2017]138号

- * 住房和城乡建设部、财政部2017年6月20日在对2016年12月27日两部以建质[2016]295号下发通知的修改，只修改第七条将保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的5%降至3%
- * **第一条** 为规范建设工程质量保证金管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》和《基本建设财务管理规则》等相关规定，制定本办法。
- * **第二条** 本办法所称建设工程质量保证金（以下简称保证金）是指发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金。
- * 缺陷是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件，以及承包合同的约定。
- * 缺陷责任期一般为1年，最长不超过2年，由发、承包双方在合同中约定。

住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知
建质[2017]138号

* 第三条 发包人应当在招标文件中明确保证金预留、返还等内容，并与承包人在合同条款中对涉及保证金的下列事项进行约定：

* (一) 保证金预留、返还方式；

* (二) 保证金预留比例、期限；

* (三) 保证金是否计付利息，如计付利息，利息的计算方式；

* (四) 缺陷责任期的期限及计算方式；

* (五) 保证金预留、返还及工程维修质量、费用等争议的处理程序

* (六) 缺陷责任期内出现缺陷的索赔方式；

* (七) 逾期返还保证金的违约金支付办法及违约责任。

* 第四条 缺陷责任期内，实行国库集中支付的政府投资项目，保证金的管理应按国库集中支付的有关规定执行。其他政府投资项目，保证金可以预留在财政部门或发包方。缺陷责任期内，如发包方被撤销，保证金随交付使用资产一并移交使用单位管理，由使用单位代行发包人职责。

* 社会投资项目采用预留保证金方式的，发、承包双方可以约定将保证金交由第三方金融机构托管。

*

住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知
建质[2017]138号

* 第五条 推行银行保函制度，承包人可以银行保函替代预留保证金。

* 第六条 在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

* 采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的，发包人不得再预留保证金。

* 第七条 发包人应按照合同约定方式预留保证金，保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的3%。

* 第八条 缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。由于承包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计。由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告90天后，工程自动进入缺陷责任期。

* 第九条 缺陷责任期内，由承包人原因造成的缺陷，承包人应负责维修，并承担鉴定及维修费用。如承包人不维修也不承担费用，发包人可按合同约定从保证金或银行保函中扣除，费用超出保证金的，发包人可按合同约定向承包人进行索赔。承包人维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失赔偿责任。

* 由他人原因造成的缺陷，发包人负责组织维修，承包人不承担费用，且发包人不得从保证金中扣除费用。

住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知
建质[2017]138号

- * 第十条 缺陷责任期内，承包人认真履行合同约定的责任，到期后，承包人向发包人申请返还保证金。
- * 第十一条 发包人在接到承包人返还保证金申请后，应于14天内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议，发包人应当按照约定将保证金返还给承包人。对返还期限没有约定或者约定不明确的，发包人应当在核实后14天内将保证金返还承包人，逾期未返还的，依法承担违约责任。发包人在接到承包人返还保证金申请后14天内不予答复，经催告后14天内仍不予答复，视同认可承包人的返还保证金申请。
- * 第十二条 发包人和承包人对保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议的，按承包合同约定的争议和纠纷解决程序处理。
- * 第十三条 建设工程实行工程总承包的，总承包单位与分包单位有关保证金的权利与义务的约定，参照本办法关于发包人与承包人相应权利与义务的约定执行。
- * 第十四条 本办法由住房和城乡建设部、财政部负责解释。
- * 第十五条 本办法自2017年7月1日起施行，原《建设工程质量保证金管理办法》（建质[2016]295号）同时废止。



* 涉及几个关键概念：

投标保证金、履约保证金、工程质量保证金 相关规定

- * 2011. 12. 20中华人民共和国国务院令第613号
- * 《中华人民共和国招标投标法实施条例》
- * 第二十六条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金不得超过招标项目估算价的2%。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。
- * 第五十八条 招标文件要求中标人提交履约保证金的，中标人应当按照招标文件的要求提交。履约保证金不得超过中标合同金额的10%。
- * **建质[2017]138号第七条 发包人应按照合同约定方式预留保证金，保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的3%。**

*

住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知

建质[2017]138号

- * 第六条 在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。
- * 第七条 采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的，发包人不得再预留保证金。
- * 发包人应按照合同约定方式预留保证金，保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

*具体修改了什么？

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1词语定义与解释

- * 1.1.4.4 缺陷责任期：是指承包人按照合同约定承担缺陷修复义务，且发包人预留质量保证金（已缴纳履约保证金的除外）的期限**138号**，自工程实际竣工日期起计算。
- * (1.1.4.4 缺陷责任期：是指承包人按照合同约定承担缺陷修复义务，且发包人预留质量保证金的期限，自工程实际竣工日期起计算。)

第二部分 通用合同条款

10.9 计日工

- * 10.9需要采用计日工方式的，经发包人同意后，由监理人通知承包人以计日工计价方式实施相应的工作，其价款按列入已标价工程量清单或预算书中的计日工计价项目及其单价进行计算；已标价工程量清单或预算书中无相应的计日工单价的，按照合理的成本与利润构成的原则，由合同当事人按照第4.4款〔商定或确定〕确定计日工的单价。**更明确了商定的是计日工单价**
- * （10.9 需要采用计日工方式的，经发包人同意后，由监理人通知承包人以计日工计价方式实施相应的工作，其价款按列入已标价工程量清单或预算书中的计日工计价项目及其单价进行计算；已标价工程量清单或预算书中无相应的计日工单价的，按照合理的成本与利润构成的原则，由合同当事人按照第4.4款〔商定或确定〕确定）

第二部分 通用合同条款

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请

除专用合同条款另有约定外，竣工结算申请单应包括以下内容：

- * (1) 竣工结算合同价格；
 - * (2) 发包人已支付承包人的款项；
 - * (3) 应扣留的质量保证金。已缴纳履约保证金的或提供其他工程质量担保方式的除外； 138号
 - * (4) 发包人应支付承包人的合同价款。
- *(除专用合同条款另有约定外，竣工结算申请单应包括以下内容：
- * (1) 竣工结算合同价格；
 - * (2) 发包人已支付承包人的款项；
 - * (3) 应扣留的质量保证金；
 - * (4) 发包人应支付承包人的合同价款。)

第二部分 通用合同条款

15.2 缺陷责任期

15.2.1 缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计算138号

，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

单位工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，该单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。因承包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计算。138号

因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告90天后，工程自动进入缺陷责任期；138号

发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。

(15.2.1 缺陷责任期自实际竣工日期起计算，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

单位工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，该单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，缺陷责任期自承包人提交竣工验收申请报告之日起开始计算；发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。)

第二部分 通用合同条款

15.2 缺陷责任期

15.2.2缺陷责任期内，由承包人原因造成的缺陷，承包人应负责维修，并承担鉴定及维修费用（加大了范围）。如承包人不维修也不承担费用，发包人可按合同约定从保证金或银行保函中扣除，费用超出保证金额的，发包人可按合同约定向承包人进行索赔（增加了相应措施）。承包人维修并承担相应费用后，不免除对工程的损失赔偿责任。（双向责任）

发包人有权要求承包人延长缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知。但缺陷责任期（含延长部分）最长不能超过24个月。

由他人原因造成的缺陷，发包人负责组织维修，承包人不承担费用，且发包人不得从保证金中扣除费用。 138号

(15.2.2 工程竣工验收合格后，因承包人原因导致的缺陷或损坏致使工程、单位工程或某项主要设备不能按原定目的使用的，则发包人有权要求承包人延长缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知，但缺陷责任期最长不能超过24个月。)

第二部分 通用合同条款

15.3 质量保证金

15.3 质量保证金

经合同当事人协商一致扣留质量保证金的，应在专用合同条款中予以明确。

在工程项目竣工前，承包人已经提供履约担保的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

138， 新增

(经合同当事人协商一致扣留质量保证金的，应在专用合同条款中予以明确。)

第二部分 通用合同条款

15.3 质量保证金

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留有以下三种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

(3) 双方约定的其他扣留方式。

除专用合同条款另有约定外，质量保证金的扣留原则上采用上述第

(1) 种方式。

发包人累计扣留的质量保证金不得超过工程价款结算总额的3%。

138由结算合同价格的5%调整为工程价款结算总额的3%。

如承包人在发包人签发竣工付款证书后28天内提交质量保证金保函，发包人应同时退还扣留的作为质量保证金的工程价款；保函金额不得超过工程价款结算总额的3%。 **138新增**

发包人在退还质量保证金的同时按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付利息。

(发包人累计扣留的质量保证金不得超过结算合同价格的5%，如承包人在发包人签发竣工付款证书后28天内提交质量保证金保函，发包人应同时退还扣留的作为质量保证金的工程价款。)

第二部分 通用合同条款

15.3 质量保证金

15.3.3 质量保证金的退还

缺陷责任期内，承包人认真履行合同约定的责任，到期后，承包人可向发包人申请退还保证金。

发包人在接到承包人退还保证金申请后，应于14天内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议，发包人应当按照约定将保证金退还给承包人。对退还期限没有约定或者约定不明确的，发包人应当在核实后14天内将保证金退还承包人，逾期未退还的，依法承担违约责任。发包人在接到承包人退还保证金申请后14天内不予答复，经催告后14天内仍不予答复，视同认可承包人的退还保证金申请。

发包人和承包人对保证金预留、退还以及工程维修质量、费用有争议的，按本合同第20条约定的争议和纠纷解决程序处理。

具体做了规定

（15.3.3 质量保证金的退还

发包人应按14.4款〔最终结清〕的约定退还质量保证金。）

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）

20. 争议解决（四种方式）

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 争议评审

- * 合同当事人在专用合同条款中约定采取争议评审方式解决争议以及评审规则，并按下列约定执行：

20.3.1 争议评审小组的确定

- * 合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当自合同签订后28天内，或者争议发生后14天内，选定争议评审员。
- * 选择一名争议评审员的，由合同当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由合同当事人共同确定或由合同当事人委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条款约定的评审机构指定第三名首席争议评审员。
- * 除专用合同条款另有约定外，评审员报酬由发包人和承包人各承担一半。

20.3.2 争议评审小组的决定

- * 合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，依据相关法律、规范、标准、案例经验及商业惯例等，自收到争议评审申请报告后14天内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条款中对本项事项另行约定。

20.3.3 争议评审小组决定的效力

- * 争议评审小组作出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。
- * 任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

20.4 仲裁或诉讼

- * 因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条款中约定以下一种方式解决争议：

- * （1）向约定的仲裁委员会申请仲裁；
- * （2）向有管辖权的人民法院起诉。

20.5 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。

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

- * (1) 除专用合同条款另有约定外，承包人应在缺陷责任期终止证书颁发后7天内，按专用合同条款约定的份数向发包人提交最终结清申请单，并提供相关证明材料。
- * 除专用合同条款另有约定外，最终结清申请单应列明质量保证金、应扣除的质量保证金、缺陷责任期内发生的增减费用。
- * (2) 发包人对最终结清申请单内容有异议的，有权要求承包人进行修正和提供补充资料，承包人应向发包人提交修正后的最终结清申请单。

14.4.2 最终结清证书和支付

- * (1) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在收到承包人提交的最终结清申请单后14天内完成审批并向承包人颁发最终结清证书。发包人逾期未完成审批，又未提出修改意见的，视为发包人同意承包人提交的最终结清申请单，且自发包人收到承包人提交的最终结清申请单后15天起视为已颁发最终结清证书。
- * (2) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在颁发最终结清证书后7天内完成支付。发包人逾期支付的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付违约金；逾期支付超过56天的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率的两倍支付违约金。
- * (3) 承包人对发包人颁发的最终结清证书有异议的，按第20条〔争议解决〕的约定办理。

第三部分专用合同条款

14.竣工结算

- * 14. 竣工结算

- * 14.1 竣工结算申请

- * 承包人提交竣工结算申请单的期限： 。

- * 竣工结算申请单应包括的内容：

- 。

- * （14.1 竣工付款申请

- * 承包人提交竣工付款申请单的期限： 。

- * 竣工付款申请单应包括的内容： ）

第三部分专用合同条款

15. 缺陷责任期与保修

* 15.3 质量保证金

* 关于是否扣留质量保证金的约定：
在工程项目竣工前，承包人按专用合同条款第3.7条提供履约担保的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

* 与通用条款的14.1.（3）对应

* （3.7 履约担保

* 承包人是否提供履约担保：_____。

* 承包人提供履约担保的形式、金额及期限：）

* **（15.3 质量保证金**

* 关于是否扣留质量保证金的约定：_____。）

附件3： 工程质量保修书

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

（三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 个月，缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。）

结束语

- * 承发包双方签订的施工合同，是承发包双方在工程施工过程中的最高行为准则，是规范双方的经济活动、协调双方工作关系、解决合同纠纷的法律依据。
- * 承发包双方签订的施工合同，规定了双方的责权利关系，是工程施工活动的核心和灵魂，对施工的进度、费用、质量安全等方面管理起着总控制和总协调的重要作用。



谢谢各位！

Tel: 18600844620 (吴尽)