

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域 智能化工程分包合同

合同编号：_____

承 包 人： 东莞市中泰建安工程有限公司

分 包 人：_____

第一部分 协议书

承包人（全称）：东莞市中泰建安工程有限公司

分包人（全称）：_____

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于 苏州南峰投资发展有限公司（以下简称为“发包人”）与承包人已就苏地 2012-G-81 地块项目签订施工总承包管理合同（以下称为“总包合同”），承包人和分包人双方就苏地 2012-G-81 地块酒店区域智能化工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程。

工程地点：苏州市吴中区金庭镇后王荡地块。

工程规模： 建筑面积约 3 万平米。

结构形式： 框架结构。

工程立项、规划批准文件号： 吴发改（太）备【2017】4号。

资金来源：自筹资金。

二、工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围及内容：苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程：（1）楼宇自控系统；（2）智能照明系统；（3）能源计量系统；（4）综合布线系统；（5）计算机网络系统；（6）程控交换机系统；（7）卫星及有线电视系统；（8）中央背景音乐系统；（9）音视频系统；（10）客房控制系统；（11）信息引导及发布系统；（12）安全防范系统(视频监控系统、一卡通系统、入侵报警系统、电子巡更系统)；（13）停车场系统；（14）无线对讲系统；（15）机房工程；（16）空气监测系统；（17）能耗数据采集系统；（18）以上工程的施工及配合协调工作；（19）本工程施工图中的内容（本合同另有约定除外），不含酒店管理软件。

《分包工程工作界面划分表》（详见下一条款）所列的“分包人工作内容”。

2、分包工程界面划分表

序号	工作内容	分包人工作内容	其它专业单位的工作
1	土建与智能化	预留预埋（局部）、开口、钻孔、开槽、修补、定位、放线、垃圾清理。	协助预留、预埋修补饰面。

2	强电	从预留强电接线端至弱电系统之间的管线敷设。	提供强电配电箱接线端和室内墙面插座。
3	电梯	1、摄像头监控系统,从电梯机房预留接线端开始至弱电机房之间的管线敷设; 2、从电梯机房至弱电机房之间的电梯五方通话系统的管线敷设; 3、楼宇自控监控系统,每台电梯从电梯机房至弱电机房之间的管线敷设。	1、轿厢摄像机和无线网桥是电梯专业工程的承包范围; 2、电梯五方通话设备,以及随行通话线缆敷设; 3、电梯功能设置,并在电梯机房控制柜内预留联动接口、自控监控系统接口。
4	机房装修及防雷接地	1、弱电机房内室内装修,包括有关的铝质微孔吸音天花、静电地板(不含墙面乳胶漆); 2、防雷接地系统; 3、机房照明工程; 4、强电工程。	1、弱电机房墙面抹灰由土建总包施工; 2、提供防雷接地接线点; 3、提供强电接口; 4、提供配电箱; 5、机房内空调工程是空调专业工程的承包范围。
5	综合布线系统、客房控制系统	1、综合布线系统、客房控制系统的穿线和非预埋的线管; 2、室内多媒体箱安装; 3、弱电面板配合安装; 4、甲方为满足使用要求,提出的其他要求。	1、负责预埋管; 2、其它专业从接口连至电器设备; 3、精装安装强弱电面板; 4、客房强电线路敷设。
6	室外管道	智能化室外支管、及支管处人孔井手孔井	智能化室外主管网、室外进户管、及主管网处人孔井手孔井
7	其它	弱电桥架、线槽的敷设(普通支架)。	砼内的预埋、预留套管,抗震支架统一安装。

注: 分包人施工前,须对承包人(或其他施工单位)交付分包人施工的界面进行检查,判定是否适于进行施工,如不适于,须书面告知承包人原因并按承包人的决定办理,如分包人不检查(或不书面提出)即施工的,视同分包人认为适于施工并作为己方施工前提,因该界面导致分包人施工内容不符合合同要求的,分包人自费返工至符合合同要求且不得向承包人(或其他施工单位)索赔。

3、承包方式: 分包人包深化设计、包工、包料、包报建及备案、包验收合格。

三、合同工期

开工日期: 计划为 2020 年 1 月 19 日,如有变更,以承包人发出的书面通知为准。

竣工日期：计划为 2020 年 7 月 7 日，以承包人发出竣工（运行验收）证书（载明的实际竣工验收日期）当天计算。

合同工期总日历天数为：170 天，具体要求见分包合同专用条款附件一《苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程工期节点控制表》。

四、质量标准

分包工程质量标准：合格。

四、合同价款

本合同为固定总价合同，合同总价为人民币_____元（¥_____），详见附件二，此价包括深化设计费、人工费、辅材费、主材/设备费（含运输、装卸搬运、保管费等）、机械费、管理费、保险费、水电费、利润、措施费、税金、规费，包括成品/半成品保护、调试、场地清理、垃圾清运的费用，临时设施费用、包括保证质量、工期、进度、安全符合合同要求的费用，包括完成报建、验收等本工程涉及内容的全部费用，包括承担合同义务、责任、风险所涉及的费用，除发生设计变更或合同另有约定外，合同价格不作调整（报价不需包含土建总承包配合费）。

五、组成分包合同的文件

下列文件均为合同文件，各文件互为解释，若有矛盾之处，以排列顺序较前者优先；同一解释顺序的文件矛盾之处，以最新签署的为准：

- （1）本合同生效后，承包人和分包人签订的本合同补充协议；
- （2）本合同协议书；
- （3）本合同专用条款及其附件；
- （4）本合同通用条款；
- （5）除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
- （6）本合同履行过程中承包人发出的工程变更通知书；承包人、分包人共同确认的现场签证单；分包工程施工图（最终审图盖章的）；
- （7）分包工程招标文件（含相关答疑、补充通知等）；
- （8）分包工程投标文件（含澄清文件）；
- （9）国家法律、法规、规范、标准、分包工程所在地政府有关建设工程的政策及相关文件。

六、词语含义

本协议书中有词语的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。

七、分包人承诺

分包人向承包人承诺，理解并接受本合同所有条款，按照合同约定实施、完成并保修分包工程，履行本合同约定的全部责任、义务。

分包人向承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

八、承包人承诺

承包人向分包人承诺，理解并接受本合同所有条款，按照合同约定支付合同款及其他应当支付的款项，履行本合同约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式陆份（叁份正本，叁份副本），发包人执贰份（一正一副），承包人执贰份（一正一副），分包人贰份（一正一副），陆份合同具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间：_____年_____月_____日；

合同订立地点：苏州市吴中区；

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

承包人：（公章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

分包人：（公章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

（发包人或承包人人员如有营私舞弊、吃拿卡要等损害分包人合法权益的行为，请拨打专线 18688665878 投诉。）

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，应具有本条款所赋予的定义：

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，通用于分包工程施工的条款。

1.2 专用条款：是承包人与分包人根据法律、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：指在总包合同协议书中约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.4 承包人：指在总包合同协议书中约定的，被发包人接受的具有工程施工总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 分包人：指在本分包合同协议书中约定的，被承包人接受的具有分包该工程资格的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.6 总包工程：指由发包人和承包人在总包合同协议书中约定的承包范围内的工程。

1.7 分包工程：指由承包人和分包人在本合同协议书中约定的分包范围内的工程。

1.8 工程师：指在总包合同中约定的由工程监理单位委派的工程师或发包人指定的履行总包合同的代表，其具体身份和职权由发包人和承包人在总包合同专用条款中约定。

1.9 项目经理：指承包人在总包合同专用条款和本合同专用条款中指定的负责施工管理、履行总包合同及本合同的代表。

1.10 分包项目经理：指由分包人在分包合同专用条款中指定的负责施工管理和履行分包合同的代表。

1.11 总包合同：指发包人与承包人之间签订的施工总承包合同，由协议书、通用条款和专用条款组成。

1.12 总包合同条款：指发包人与承包人之间签订的施工总承包合同，由协议书、通用条款和专用条款组成。

1.13 分包合同：指承包人和分包人之间签订的施工专业分包合同，由协议书、通用条款和专用条款组成。

1.14 工程建设标准：指与分包工程相关的工程建设标准，以及经承包人确认的，对工程建设标准进行的任何修改或增补。

1.15 图纸：指由承包人提供的符合总包合同要求及分包合同需要的所有图纸、计算书、配套说明以及相关的技术资料。

1.16 报价书：指由分包人根据分包合同的规定，为完成分包工程，向承包人提出的分包合同报价。在承包人采用招标方式确定分包人时，该报价书应与中标通知书中的中标价格一致。

1.17 中标通知书：指由承包人发出的确定分包人中标的通知。

1.18 开工日期：指承包人和分包人在本合同协议书中约定的，分包人开始施工的绝对或相对的日期。

1.19 竣工日期：指承包人和分包人在本合同协议书中约定的，分包人完成分包工程的绝对或相对的日期。

1.20 合同价款：指承包人与分包人在本合同协议书中约定，承包人用以支付分包人按照分包合同完成分包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。

1.21 追加合同价款：指在分包合同履行过程中发生需要增加合同款项的情况，经承包人确认后，按双方约定的计算合同价款的方法增加的合同价款。

1.22 施工场地：指由承包人提供的用于分包工程施工的场所，以及承包人在现场总平面图中具体指定的供分包人施工使用的任何其他场所。

1.23 书面形式：指分包合同、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。

1.24 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内容，所应承担的责任。

1.25 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。

1.26 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.27 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，以休息日或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 合同文件应能互相解释，互为说明。除本合同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（如有）；

- (3) 分包人的投标函及报价书；
- (4) 除总包合同工程价款之外的总包合同文件。
- (5) 本合同专用条款；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 本合同工程建设标准、图纸；
- (8) 合同履行过程中，承包人和分包人协商一致的其他书面文件。

2.2 当合同文件内容出现含糊不清或不相一致时，应在不影响工程正常进行的情况下，由分包人和承包人协商解决。双方协商不成时，按本合同通用条款第 28 条关于争议的约定处理。

3、语言文字和适用法律、行政法规及工程建设标准

3.1 语言文字

除本合同专用条款中另有约定，本合同文件使用的语言文字应与总包合同文件使用的语言文字相同。

3.2 适用法律和行政法规

除本合同专用条款中另有约定，本合同适用的法律、法规应与总包合同中规定适用的法律、法规相同。需要明示的法律、行政法规在专用条款内约定。

3.3 适用工程建设标准

双方在本合同专用条款内约定适用的工程建设标准的名称；本合同专用条款没有具体约定的，应使用总包合同中所规定的与分包工程有关的工程建设标准。承包人应按本合同专用条款约定的时间向分包人提供一式两份约定的工程建设标准。

本合同中没有相应工程建设标准的，应由承包人按照本合同专用条款约定的时间向分包人提出施工技术要求，分包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经承包人确认后执行。

4、图纸

4.1 承包人应按照本合同专用条款约定的日期和套数，向分包人提供图纸。分包人需要增加约定以外图纸套数的，承包人应代为复制，复制费用由分包人承担；如根据总包合同，承包人对工程图纸负有保密义务的，分包人应负责分包工程范围内图纸的保密工作，分包人的保密义务在分包合同终止后，应当继续履行。

4.2 如分包工程的图纸不能完全满足施工需要，并且承包人委托分包人进行深化施工图设计的，分包

人应在其设计资质等级和业务允许的范围内，在原分包工程图纸的基础上，根据国家有关工程建设标准进行深化设计，分包人的深化设计须经过承包人确认后方可进行施工。如分包人不具备相应的设计资质，应由承包人委托具有相应资质的单位进行深化设计。分包人应对自行设计的图纸负有全部的法律责任。

关于承包人委托分包人进行深化施工图设计的范围及发生的费用，双方应在专用条款中约定。

4.3 承包人提供的图纸不能满足分包工程施工需要时，双方在专用条款内约定复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸等的责任和费用承担。

二、双方一般权利和义务

5、总包合同

5.1 分包人对总包合同的了解

承包人应提供总包合同（有关承包工程的价格内容除外）供分包人查阅。当分包人要求时，承包人应向分包人提供一份总包合同（有关承包工程的价格内容除外）的副本或复印件。分包人应全面了解总包合同的各项规定（有关承包工程的价格内容除外）。

5.2 分包人对有关分包工程的责任

除本合同条款另有约定，分包人应履行并承担总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务与责任，同时应避免因分包人自身行为或疏漏造成承包人违反总包合同中约定的承包人义务的情况发生。

5.3 分包人与发包人的关系

分包人须服从承包人转发的发包人或工程师与分包工程有关的指令。未经承包人允许，分包人不得以任何理由与发包人或工程师发生直接工作联系，分包人不得直接致函发包人或工程师，也不得直接接受发包人或工程师的指令。如分包人与发包人或工程师发生直接工作联系，将被视为违约，并承担违约责任。

6、指令和决定

6.1 承包人指令

就分包工程范围内的有关工作，承包人随时可以向分包人发出指令，分包人应执行承包人根据分包合同所发出的所有指令。分包人拒不执行指令，承包人可委托其他施工单位完成该指令事项，发生的费用从应付给分包人的相应款项中扣除。

6.2 发包人或工程师指令

就分包工程范围内的有关工作，分包人应执行经承包人确认和转发的发包人或工程师发出的所有指令和决定。

7、项目经理

7.1 项目经理的姓名、职称在本合同专用条款内写明。

7.2 项目经理可授权具体的管理人员行使自己的部分权利，并在认为有必要时可撤回授权，授权和撤回均应提前 7 天以书面形式通知分包人，委派书及撤回通知作为分包合同的附件。

7.3 承包人所发出的指令、通知，由项目经理（或其授权人）签字后，以书面形式交给分包人，分包项目经理在回执上签署自己的姓名及收到时间后生效。确有必要时，项目经理可发出口头指令，并在 48 小时内给予书面确认。项目经理在 48 小时后未予书面确认的，分包人应于承包人发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求，项目经理在分包人提出确认要求后 7 天内不予答复，应视为分包人要求已被确认。分包人认为承包人指令不合理，应在收到指令后 24 小时内提出书面申告，承包人在收到分包人申告后 24 小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知分包人。紧急情况下，项目经理可发出要求分包人立即执行的指令，分包人如有异议也应执行。如承包人发出错误的指令，并给分包人造成经济损失的，则承包人应给予分包人相应的补偿，但因分包人违反分包合同引起的损失除外。

7.4 项目经理应按分包合同的约定，及时向分包人提供所需的指令、批准、图纸并履行其它约定的义务，否则分包人应在约定时间后 24 小时内将具体要求、需要的理由及延误的后果通知承包人，项目经理在收到通知后 48 小时内不予答复，应承担因延误造成的损失。

7.5 承包人如需更换项目经理，应至少提前 7 天以书面形式通知分包人，后任继续行使前任的职权，履行前任的义务。

8、分包项目经理

8.1 分包项目经理的姓名、职称在本合同专用条款内写明。

8.2 分包人依据合同发出的请求和通知，以书面形式由分包项目经理签字后送交项目经理，项目经理在回执上签署姓名和收到的时间后生效。

8.3 分包项目经理按项目经理批准的施工组织设计(或施工方案)和依据分包合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与项目经理取得联系时，分包项目经理应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 小时内向项目经理送交报告。责任在承包人或第三人，由承包人承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在分包人，由分包人承担费用，不顺延工期。

8.4 分包人如需更换分包项目经理，应至少提前 7 天以书面形式通知承包人，并征得承包人同意，后任继续行使前任的职权，履行前任的义务。

8.5 承包人可与分包人协商，建议更换其认为不称职的分包项目经理。

9、承包人的工作

9.1 承包人应按本合同专用条款约定的内容和时间，一次或分阶段完成下列工作：

（1）向分包人提供根据总包合同由发包人办理的与分包工程相关的各种证件、批件、各种相关资料，向分包人提供具备施工条件的施工场地。

（2）按本合同专用条款约定的时间，组织分包人参加发包人组织的图纸会审，向分包人进行设计图纸交底。

（3）提供本合同专用条款中约定的设备和设施，并承担因此发生的费用。

（4）随时为分包人提供确保分包工程的施工所要求的施工场地和通道等，满足施工运输的需要，保证施工期间的畅通。

（5）负责整个施工场地的管理工作，协调分包人与同一施工场地的其它分包人之间的交叉配合，确保分包人按照经批准的施工组织设计进行施工。

（6）承包人应做的其他工作，双方在本合同专用条款内约定。

9.2 承包人未履行前款各项义务，导致工期延误或给分包人造成损失的，承包人赔偿分包人的相应损失，顺延延误的工期。

10、分包人的工作

10.1 分包人应按本合同专用条款约定的内容和时间，完成下列工作：

（1）分包人应按照分包合同的约定，对分包工程进行设计（分包合同有约定时）、施工、竣工和保修。分包人在审阅分包合同和（或）总包合同时，或在分包合同的施工中，如发现分包工程的设计或工程建设标准、技术要求存在错误、遗漏、失误或其它缺陷，应立即通知承包人。

（2）按照本合同专用条款约定的时间，完成规定的设计内容，报承包人确认后在分包工程中使用。承包人承担由此发生的费用。

(3) 在本合同专用条款约定的时间内，向承包人提供年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表。分包人不能按承包人批准的进度计划施工时，应根据承包人的要求提交一份修订的进度计划，以保证分包工程如期竣工。

(4) 分包人应在专用条款约定的时间内，向承包人提交一份详细施工组织设计，承包人应在专用条款约定的时间内批准，分包人方可执行。

(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文明生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知承包人，承包人承担由此发生的费用，因分包人责任造成的罚款除外。

(6) 分包人应允许承包人、发包人、工程师及其三方中任何一方授权的人员在工作时间内，合理进入分包工程施工场地或材料存放的地点，以及施工场地以外与分包合同有关的分包人的任何工作或准备的地点，分包人应提供方便。

(7) 已竣工工程未交付承包人之前，分包人应负责已完分包工程的成品保护工作，保护期间发生损坏，分包人自费予以修复；承包人要求分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，双方在本合同专用条款内约定。

(8) 分包人应做的其他工作，双方在本合同专用条款内约定。

10.2 分包人未履行前款各项义务，造成承包人损失的，分包人赔偿承包人有关损失。

11、总包合同解除

11.1 如在分包人没有全面履行分包合同义务之前，总包合同解除，则承包人应及时通知分包人解除分包合同，分包人接到通知后应尽快撤离现场。

11.2 因本合同第 11.1 款原因终止分包合同，分包人可以得到：已完工程价款、分包人员工的遣散费、二次搬运费等补偿。如本合同第 11.1 款约定的总包合同终止是因为分包人的严重违约，则只能得到已完工程价款补偿。

11.3 在本合同第 11.1 款解除分包合同的情况下，分包人经承包人同意为分包工程已采购或已运至施工场地的材料设备，应全部移交给承包人，由承包人按本合同专用条款约定的价格支付给分包人。

12、转包与再分包

12.1 除 12.2 款规定的情况外，分包人不得将其承包的分包工程转包给他人，也不得将其承包的分包工程的全部或部分再分包给他人。如分包人将其承包的分包工程转包或再分包，将被视为违约，并承担违约责任。

12.2 分包人经承包人同意可以将劳务作业再分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

12.3 分包人应对再分包的劳务作业的质量等相关事宜进行督促和检查，并承担相关连带责任。

三、工期

13、开工与延期开工

13.1 分包人应当按照本合同协议书约定的开工日期开工。分包人不能按时开工，应当不迟于本合同协议书约定的开工日期前 5 天，以书面形式向承包人提出延期开工的理由。承包人应当在接到延期开工申请后的 48 小时内以书面形式答复分包人。承包人在接到延期开工申请后 48 小时内不答复，视为同意分包人要求，工期相应顺延。承包人不同意延期要求或分包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。

13.2 因承包人原因不能按照本合同协议书约定的开工日期开工，项目经理应以书面形式通知分包人，推迟开工日期。承包人赔偿分包人因延期开工造成的损失，并相应顺延工期。

14、工期延误

14.1 因下列原因之一造成分包工程工期延误，经项目经理确认，工期相应顺延：

- (1) 承包人根据总包合同从工程师处获得与分包合同相关的竣工时间延长；
- (2) 承包人未按本合同专用条款的约定提供图纸、开工条件、设备设施、施工场地；
- (3) 承包人未按约定日期支付工程预付款、进度款，致使分包工程施工不能正常进行；
- (4) 项目经理未按分包合同约定提供所需的指令、批准或所发出的指令错误，致使分包工程施工不能正常进行；
- (5) 非分包人原因的分包工程范围内的工程变更及工程量增加；
- (6) 不可抗力的原因；

(7) 本合同专用条款中约定的或项目经理同意工期顺延的其他情况。

14.2 分包人应在 14.1 款约定情况发生后 14 天内，就延误的工期以书面形式向承包人提出报告。承包人在收到报告后 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。

15、暂停施工

15.1 发包人或工程师认为确有必要暂停施工时，应以书面形式通过承包人向分包人发出暂停施工指令，并在提出要求后 48 小时内提出书面处理意见。分包人停工和复工程序以及暂停施工所发生的费用，按总包合同相应条款履行。

16、工程竣工

16.1 分包人应按照本合同协议书约定的竣工日期或承包人同意顺延的工期竣工。

16.2 因分包人原因不能按照本合同协议书约定的竣工日期或承包人同意顺延的工期竣工的，分包人承担违约责任。

16.3 提前竣工程序按总包合同相应条款履行。

四、质量与安全

17、质量检查与验收

17.1 分包工程质量应达到本合同协议书和本合同专用条款约定的工程质量标准，质量评定标准按照总包合同相应条款履行。因分包人原因工程质量达不到约定的质量标准，分包人应承担违约责任，违约金计算方法或额度在本合同专用条款内约定。

17.2 双方对工程质量的争议，按照总包合同相应的条款履行。

17.3 分包工程的检查、验收及工程试车等，按照总包合同相应的条款履行。分包人应就分包工程向承包人承担总包合同约定的承包人应承担的义务，但并不免除承包人根据总包合同应承担的总包质量管理的责任。

17.4 分包人应允许并配合承包人或工程师进入分包人施工场地检查工程质量。

18、安全施工

18.1 分包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按照安全标准组织施工，承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用。

18.2 在施工场地涉及危险地区或需要安全防护措施施工时，分包人应提出安全防护措施，经承包人批准后实施，发生的相应费用由承包人承担。

18.3 发生安全事故，按照总包合同相应条款处理。

五、合同价款与支付

19、合同价款及调整

19.1 招标工程的合同价款由承包人与分包人依据中标通知书中的中标价格在本合同协议书内约定；非招标工程的合同价款由承包人与分包人依据工程报价书在本合同协议书内约定。

19.2 分包工程合同价款在本合同协议书内约定后，任何一方不得擅自改变。下列三种确定合同价款的方式，双方可在本合同专用条款内约定采用其中一种（应与总包合同约定的方式一致）：

（1）固定价格。双方在本合同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。合同价款可根据双方的约定而调整，双方在本合同专用条款内约定合同价款调整方法。

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

19.3 可调价格计价方式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）一周内非分包人原因停水、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。

19.4 分包人应当在 19.3 款情况发生后 10 天内，将调整原因、金额以书面形式通知承包人，承包人确认调整金额后作为追加合同价款，与工程价款同期支付。承包人收到通知后 10 天内不予确认也不提出修改意见，视为已经同意该项调整。

19.5 分包合同价款与总包合同相应部分价款无任何连带关系。

20、工程量的确认

20.1 分包人应按本合同专用条款约定的时间向承包人提交已完工程量报告，承包人接到报告后 7 天内自行按设计图纸计量或报经工程师计量。承包人在自行计量或由工程师计量前 24 小时应通知分包人，分包人为计量提供便利条件并派人参加。分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；承包人不按约定时间通知分包人，致使分包人未能参加计量，计量结果无效。

20.2 承包人在收到分包人报告后 14 天内未进行计量或因工程师的原因未计量的，从第 15 天起，分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。

20.3 分包人未按本合同专用条款约定的时间向承包人提交已完工程量报告，或其所提交的报告不符合承包人要求且未做整改的，承包人不予计量。

20.4 对分包人自行超出设计图纸范围和因分包人原因造成返工的工程量，承包人不予计量。

21、合同价款的支付

21.1 实行工程预付款的，双方应在本合同专用条款内约定承包人向分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。

21.2 在确认计量结果后，承包人应按专用条款约定的时间和方式，向分包人支付工程款（进度款）。按约定时间承包人应扣回的预付款，与工程款（进度款）同期结算。

21.3 分包合同约定的工程变更调整的合同价款、合同价款的调整、索赔的价款或费用以及其他约定的追加合同价款，应与工程进度款同期调整支付。

21.4 承包人超过约定的支付时间不支付工程款（预付款、进度款），分包人可向承包人发出要求付款的通知。

21.5 承包人不按分包合同约定支付工程款（预付款、进度款），导致施工无法进行，分包人可停止施工，由承包人承担违约责任。

六、工程变更

22、工程变更

22.1 分包人应根据以下指令，以更改、增补或省略的方式对分包工程进行变更：

- (1) 工程师根据总包合同作出的变更指令。该变更指令由工程师作出并经承包人确认后通知分包人；
- (2) 除上述(1)项以外的承包人作出的变更指令。

22.2 分包人不执行从发包人或工程师处直接收到的未经承包人确认的有关分包工程变更的指令。如分包人直接收到此类变更指令，应立即通知项目经理并向项目经理提供一份该直接指令的复印件。项目经理应在 24 小时内提出关于对该指令的处理意见。

22.3 分包工程变更价款的确定应按照总包合同的相应条款履行。分包人应在工程变更确定后 7 天内向承包人提出变更分包工程价款的报告，经承包人确认后调整合同价款。

22.4 分包人在双方确定变更后 7 天内不向承包人提出变更分包工程价款的报告，视为该项变更不涉及合同价款的变更。

22.5 承包人在收到变更分包工程价款报告之日起 17 天内予以确认，无正当理由逾期未予确认时，视为该报告已被确认。

七、竣工验收及结算

23、竣工验收

23.1 分包工程具备竣工验收条件的，分包人应向承包人提供完整的竣工资料及竣工验收报告。双方约定由分包人提供竣工图的，应在专用条款内约定提交日期和份数。

23.2 承包人应在收到分包人提供的竣工验收报告之日起 3 日内通知发包人进行验收，分包人应配合承包人进行验收。根据总包合同无需由发包人验收的部分，承包人应按照总包合同约定的验收程序自行验收。发包人未能按照总包合同及时组织验收的，承包人应按照总包合同规定的发包人验收的期限及程序自行组织验收，并视为分包工程竣工验收通过。

23.3 分包工程竣工验收未能通过且属于分包人原因的，分包人负责修复相应缺陷并承担相应的质量责任。

23.4 分包工程竣工日期为分包人提供竣工验收报告之日。需要修复的，为提供修复后竣工报告之日。

24、竣工结算及移交

24.1 分包工程竣工验收报告经承包人认可后 28 天内，分包人向承包人递交分包工程竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照本合同协议书约定的合同价款及本合同专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工结算。

24.2 承包人收到分包人递交的分包工程竣工结算报告及结算资料后 56 天内进行核实，给予确认或者提出明确的修改意见。承包人确认竣工结算报告后 14 天内向分包人支付分包工程竣工结算价款。分包人收到竣工结算价款之日起 14 天内，将竣工工程交付承包人。

24.3 承包人收到分包工程竣工结算报告及结算资料后 56 天内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第 57 天起按分包人同期向银行贷款利率支付拖欠工程价款的利息，并承担违约责任。

25、质量保修

25.1 在包括分包工程的总包工程竣工交付使用后，分包人应按国家有关规定对分包工程出现的缺陷进行保修，具体保修责任按照分包人与承包人在工程竣工验收之前签订的质量保修书执行。

八、违约、索赔及争议

26、违约

26.1 当发生下列情况之一时，视为承包人违约：

(1) 本合同通用条款第 21.5 款提到的承包人不按分包合同的约定支付工程预付款、工程进度款，导致施工无法进行；

(2) 本合同通用条款第 24.3 款提到的承包人不按分包合同的约定支付工程竣工结算价款；

(3) 承包人不履行分包合同义务或不按分包合同约定履行义务的其他情况。

承包人承担违约责任，赔偿因其违约给分包人造成的经济损失，顺延延误的工期。双方在本合同专用条款内约定承包人赔偿分包人损失的计算方法或承包人应当支付违约金的数额。

26.2 当发生下列情况之一时，视为分包人违约：

(1) 本合同通用条款第 5.3 款提到的如分包人与发包人或工程师发生直接工作联系；

(2) 本合同通用条款第 12.1 款提到的分包人将其承包的分包工程转包或再分包；

(3) 本合同通用条款第 16.2 款提到的因分包人原因不能按照本合同协议书约定的竣工日期或承包人同意顺延的工期竣工的；

(4) 本合同通用条款第 17.1 款提到的因分包人原因工程质量达不到约定的质量标准；

(5) 分包人不履行分包合同义务或不按分包合同约定履行义务的其他情况。

分包人承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的经济损失。双方在本合同专用条款内约定分包人赔偿承包人损失的计算方法或分包人应当支付违约金的数额。

26.3 分包人违反本合同可能产生的后果

如分包人有违反分包合同的行为，分包人应保障承包人免于承担因此违约造成的工期延误、经济损失及根据总包合同承包人将负责的任何赔偿费，在此情况下，承包人可从本应支付分包人的任何价款中扣除此笔经济损失及赔偿费，并且不排除采用其它补救方法的可能。

27、索赔

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

27.2 承包人未能按分包合同的约定履行自己的各项义务或发生错误以及应由承包人承担责任的其他情况，造成工期延误和（或）分包人不能及时得到合同价款或分包人的其他经济损失，分包人可按总包合同约定的程序以书面形式向承包人索赔。

27.3 在分包工程施工过程中，如分包人遇到不利外部条件等根据总包合同可以索赔的情况，分包人可按照总包合同约定的索赔程序通过承包人提出索赔要求。在承包人收到分包人索赔报告后 21 天内给予分包人明确的答复，或要求进一步补充索赔理由和证据。索赔成功后，承包人应将相应部分转交分包人。

分包人应按照总包合同的规定及时向承包人提交分包工程的索赔报告，以保证承包人可以及时向发包人进行索赔。承包人在 35 天内未能对分包人的索赔报告给予答复，视为分包人的索赔报告已经得到批准。

27.4 承包人根据总包合同的约定向工程师递交任何索赔意向通知或其它资料，要求分包人协助时，分包人应就分包工程方面的情况，以书面形式向承包人发出相关通知或其它资料以及保持并出示同期施工记录，以便承包人能遵守总包合同有关索赔的约定。

分包人未予积极配合，使得承包人涉及到分包工程的索赔未获成功，则承包人可在按分包合同约定应支付给分包人的金额中扣除上述本应获得的索赔款项中适当比例的部分。

28、争议

28.1 承包人分包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以在本合同专用条款内约定以下一种方式解决争议：

- (1) 双方达成仲裁协议，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。

28.2 发生争议后，除非出现下列情况，双方应继续履行合同，保持分包工程施工连续，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。

九、保障、保险及担保

29、保障

29.1 除应由承包人承担的风险外，分包人应保障承包人免于承受在分包工程施工过程中及修补缺陷引起的下列损失、索赔及与此有关的索赔、诉讼、损害赔偿：

- (1) 人员的伤亡；
- (2) 分包工程以外的任何财产的损失或损害。

上列损失应由造成损失的责任方承担。

29.2 承包人应保障分包人免于承担与下列事宜有关的索赔、诉讼、损害赔偿费、诉讼费、指控费和其它开支：

- (1) 按分包合同约定，实施和完成分包合同以及保修过程当中所导致的无法避免的对财产的损害；
- (2) 由于发包人、承包人或其它分包商的行为或疏忽造成的人员伤亡或财产损失或损害，或与此相关的索赔、诉讼等。

上列损失应由造成损失的责任方承担。

30、保险

30.1 承包人应为运至施工场地内用于分包工程的材料和待安装设备办理保险。发包人已经办理的保险视为承包人办理的保险。

30.2 分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。

30.3 保险事故发生时，承包人分包人均有责任尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。

30.4 具体投保内容和相关责任，承包人分包人在本合同专用条款内约定。

31、担保

31.1 如分包合同要求承包人向分包人提供支付担保时，承包人应与分包人协商担保方式和担保额度，在本合同专用条款内约定。

31.2 如分包合同要求分包人向承包人提供履约担保时，分包人应与承包人协商担保方式和担保额度，在本合同专用条款内约定。

31.3 分包人提供的履约担保，不应超过总包合同中承包人向发包人提供的履约担保的额度。

十、其他

32、材料设备供应

32.1 有关材料设备供应的数量、程序及责任均按总包合同中发包人与承包人的有关约定履行。

32.2 总包合同约定就分包工程部分由发包人供应的材料设备，视为承包人供应的材料设备。

32.3 除 32.2 款外的材料设备应由分包人按照本合同专用条款的约定采购，并提供产品合格证明，承包人不得指定生产厂或供应商。

33、文物

33.1 承包人根据总包合同，应将涉及分包人施工场地以内需要保护的文物或古树名木通知分包人，分包人在施工中应认真保护，需要采取保护措施时，由承包人承担所需费用。

33.2 分包人在其施工场地内发现文物，应采取保护措施，并按照总包合同约定的时间和程序报告承包人。

34、不可抗力

34.1 不可抗力包括的范围以及事件处理同总包合同相应条款。

34.2 不可抗力事件发生涉及分包人施工场地的，分包人应立即通知承包人，在力所能及的条件下，迅速采取措施，尽力减少损失。

34.3 分包人承担自身的人员和财产的损失。

34.4 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。

35、分包合同解除

35.1 承包人和分包人协商一致，可以解除分包合同。

35.2 发生本合同通用条款 21.5 款情况，停止施工超过 28 天，承包人仍不支付工程款（预付款、进度款），分包人有权解除合同。

35.3 如分包人再分包或转包其承包的工程，承包人有权解除合同。

35.4 有下列情形之一的，承包人分包人可以解除合同：

- （1）因不可抗力导致合同无法履行；
- （2）因一方违约（包括因发包人原因造成工程停建或缓建）导致合同无法履行。

35.5 分包合同解除程序以及善后处理均按总包合同相应条款履行。

35.6 分包合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算条款的效力。

36、合同生效与终止

36.1 承包人分包人在本合同协议书中约定合同生效方式。

36.2 承包人分包人履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，分包人向承包人交付竣工的分包工程后，本合同即告终止。

36.3 分包合同的权利义务终止后，承包人分包人应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

37、合同份数

37.1 本合同正本两份，具有同等效力，由承包人分包人分别保存一份。

37.2 本合同副本份数，由双方根据需要在本合同专用条款内约定。

38、补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商一致后，可对本合同通用条款内容具体化、补充或修改，在本合同专用条款内约定。

第三部分 专用条款

一、词语定义及合同文件

1、合同文件及解释顺序

通用合同条款、专用合同条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

合同当事人和人员

- (1) 合同当事人：指发包人、承包方和分包人。
- (2) 发包人：苏州南峰投资发展有限公司。
- (3) 承包人：东莞市中泰建安工程有限公司。
- (4) 分包人：_____
- (5) 监理人：东莞市昊宇监理工程有限公司。

2、合同文件及解释顺序

合同文件及解释顺序：以合同协议书约定为准。

3、语言文字和适用法律、行政法规及工程建设标准

3.1 除总包合同文件规定的语言文字外，本合同还使用 / 语言文字。

3.2 本合同需要明示的法律、行政法规和规章： 通用条款 。

3.3 本分包工程适用的工程建设标准： 通用条款 ，除以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程建设标准均适用于分包工程。

4、图纸

4.1 承包人向分包人提供图纸的日期： 合同签订后 7 个工作日内 ；

承包人向分包人提供图纸的套数： 3 套 。

补充条款：

4.1.1 发包人向承包人提供图纸 4 套（其中 2 套为盖章有审图备案章的）。承包人向分包人提供 3 套，其中 1 套盖有审图备案章的。

4.1.2 现场用于检查质量的图纸由承包人准备。

4.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担： 分包人承担费用 。

4.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担分包人责任并承担费用。

4.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：无。

4.5 分包人负责落实本合同专用条款附件四《图纸审查和深化设计承诺书》的内容并承担费用。

4.6 本条款图纸：具体约定详见《总包合同》第 1.6 条，全部内容；

4.7 分包人必须按照承包人书面确定的图纸、设计变更通知单施工，未经承包人书面同意而擅自施工的，无论是否影响分包工程质量或工期，每次须支付违约金人民币壹万元给承包人，并负责因此导致的一切后果，同时承包人不补偿由此增加的费用，由此节约的费用（以承包人计算的为准）则由承包人享有（因分包人方擅自施工系单方变更合同的违约行为，节约的费用视同支付给承包人的违约金）。

4.8 深化设计：是指发包人、承包人委托分包人在已有设计的基础上，结合施工实际情况，对图纸进行细化，补充和完善，它是施工方案之一。分包人应根据分包合同、现行规范标准并结合当地验收要求进行深化。

二、双方一般权利和义务

7、承包人项目经理

7.1 承包人指定 彭善海 为本合同的承包人执行联系人，联系电话：13592796498。未经承包人加盖公章确认，承包人执行联系人、签约代表及其他职员均无权代表承包人做出减损、放弃承包人权利或增加承包人义务的行为。

8、分包项目经理

姓名： 身份证号码： ，手机号码： ；职务 ；（任命书作为分包合同附件）。

8.1 分包人指定的分包项目经理，作为分包人授权代表，在分包合同有效期内执行与分包合同履行有关的事项。分包人授权代表以分包人的名义处理与分包合同相关的一切事务，分包人对其行为均予认可并承担一切责任。如分包人更换授权代表，应提前十个工作日以书面形式通知承包人和发包人。

8.2 分包项目经理与投标文件承诺（详见本合同专用条款附件五）不一致或未及时到位，承包人按照下列方式对分包人进行处罚：

（1）分包人的分包项目经理、技术负责人、安全负责人及质量负责人必须常驻现场，若确需临时离开现场，必须事先书面向承包人请假；未经承包人批准，任何一人离岗外出的，每离开一个日历天，承包人有权向分包人处以 2000 元/天/人的罚款，罚款从任意一笔合同款中扣除。

（2）应由分包人的分包项目经理、技术负责人、安全负责人及质量负责人签署的文件和资料不得由他人代签，也不得以私章形式签署，否则承包人有权拒收并视分包人违约，分包人应向承包人支付违约金人

民币 20000 元/次，承包人亦可从合同款中扣除违约金。

(3) 分包人必须按分包合同要求组建分包工程的项目管理团队，并在开工之日十天前报承包人审批，且必须按照承包人要求安排各岗位人员按时到岗。分包人不得无故不按照承包人要求及时安排各岗位人员到岗，不得无故更换分包工程的项目管理人员；未经承包人书面批准，分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人等连续 3 个日历天不在现场或参与其它工程管理的，视为分包人该岗位人员缺岗或视为擅自更换项目管理人员。分包人擅自更换（或视为擅自更换）分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人的，承包人有权在合同款中扣除分包人违约金 10 万元/人/次；更换（或视为擅自更换）分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人以外的其他人员的，承包人有权在应付合同款中扣除分包人违约金 5000 元/人/次。

(4) 对于承包人认为不满足岗位需要的分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人、造价工程师、现场专业工程师等人员，承包人有权要求分包人更换，分包人应在接到承包人通知后按通知所列要求对不合格人员予以撤离现场和更换。对分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人，分包人每延迟一天完成撤离或更换的，向承包人支付违约金 20000 元/人/次；对除分包项目经理、技术负责人、安全负责人、质量负责人以外的人员，分包人每延迟一天完成撤离或更换的，向承包人支付违约金 500 元/人/次。

9、承包人的工作

9.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地和施工所需的证件、批件的名称和完成时间：合同签订前提供通过一次审查的智能化图纸。

(2) 组织分包人参加发包人组织的会审图纸的时间：合同签订后 7 个工作日内；

向分包人进行设计图纸交底的时间：合同签订后 7 个工作日内。

(3) 承包人为分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施及费用承担：无。

(4) 承包人应做的其它工作：详见本合同通用条款及总包合同相关条款。

9.3 承包人还应完成下列工作：

9.3.1 履行和落实总包合同中有关承包人方面的义务和责任；

9.3.2 保证图纸及时发放，协助分包人完成图纸深化及报审，设计变更及时送达分包人，组织图纸会审，协助落实图审回复；

9.3.3 保证通讯联络，联络工作符合总包合同约定；

9.3.4 保障场内外交通，道路的管理，满足施工要求，执行总包合同相关条款；

9.3.5 保障施工用水、用电，保证在工作面 50 米范围内有驳接点配电箱（但由分包人装表计量并承担相关费用及水、电费），负责配电箱内的线路维护，负责安全管理；（配电箱之后的由分包人负责布线、

维修、安全管理等事项)

9.3.6 检查分包人报审工程资料收集整理计划书,及时转报发包人审核批准;根据总包合同收集、保管工程资料原件,指导、督促分包人对分项、分部资料的制作、收集、整理、归档工作;

9.3.7 为分包人协调办公、仓储场地,但由分包人自行搭建仓储设施并承担费用;

9.3.8 督促分包人申报进度计划,并报请发包人批准,保证分包工程进度符合总控进度要求;

9.3.9 按照总包合同做好分包工程的照管与成品、半成品保护工作;

9.3.10 根据图纸、规范、标准以及总包合同要求做好分包工程质量管理工作的;

9.3.11 根据安全文明施工与环境保护方面的法规、标准以及总包合同做好安全文明施工与环境保护工作;

9.3.12 审核把关工程材料进场质量,及时申报样品报发包人审批;

9.3.13 按合同约定及时支付合同款;

9.3.14 承包人因参与分包合同履行而发出、或与分包人达成合意所形成的一切相关文件,均须同时具备承包人公章及法定代表人(或授权代表人)签名,否则均不对承包人产生约束力,除非事后获得承包人另行追认。

10、分包人的工作

10.1 分包人应完成下列工作:

(2) 分包人须完成的设计内容和提交时间: 分包工程的深化设计工作的设计成果在本合同签订之日起 14 个日历天内完成并提交给承包人, 分包人承担由此发生的费用。

(3) 分包人应在本合同签订生效之日起 14 个日历天内向承包人提交分包工程总体进度计划。分包人向承包人提交年、季度、月度、周工程进度计划及相应的进度统计报表时间为: 承包人要求之日起 7 个日历天内。进度计划必须符合发包人的“总控计划”和本合同附件一、附件六的要求,并确保关键线路工作不延误。

(4) 分包人在本合同签订之日起 14 个日历天内提交一份详细的施工组织设计,经承包人批准后分包人方可执行。

(7) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担: 分包人负责分包工程验收合格且移交承包人之前的照管及成品和半成品的保护并承担费用。分包工程验收合格和移交承包人后,由承包人负责照管并承担费用。

(8) 分包人对总包合同已经清楚理解,已理解总包合同关于总承包管理责任特别约定的内容,特别是总包合同的专用条款、总包合同第四部分的“承包人(分包人)违约赔偿计算方法”。分包人承诺遵循总包合同中与分包工程的相关约定。

(9) 分包人签订分包合同前已完成现场查勘,已充分了解分包工程所在地的气象条件、环保制度、交

通道路及工程地点交通管制规定。

(10) 分包人充分了解分包工程对总包工程、室内装饰装修工程、机电工程等其他工程的影响，负责在施工部署上根据总控计划优先考虑分区、分片完成围护结构，保障室内装饰装修工程、机电工程等其他工程正常开展并配合其施工；因智能化施工部署不合理、计划不周而延误其它工程工期或致其质量不达标的，则承担发包人要求的赔偿，具体赔偿金额计算详本合同、总包合同其它专业承发包合同约定的计算方法。

(11) 施工临时用水、用电方面，分包人负责：

检查承包人提供的管线是否满足要求，是否符合安全及文明施工要求；

根据有关规范、标准驳接水、电管线，并合规使用及负责维护管理；

自行与承包人协商装表计量，按时向承包人缴纳水电费，不偷用水、电，否则每次赔偿承包人 1000 元。

(12) 分包工程开工后十五天内，分包人报分包工程资料收集整理计划书给发包人、承包人审核，经发包人批准后负责实施；分包人须保证资料符合规范、标准、设计要求，遵守总包合同关于工程资料的收集、整理、验收方面的条款。

(13) 分包人依据安全文明和环境保护相关法规、标准，遵守总包合同，做好安全生产，文明施工和环境保护工作。

(14) 分包人做好人员、材料、机械、设备出入施工现场的管理，遵守承包人现场管理的规章制度，不违反治安管理条例，服从承包人的现场管理。

(15) 分包人做好现场的仓储、办公等方面临时设施工作并自行承担费用。

(16) 依据政府对农民工的有关规定，分包人管理好所属员工（包括外聘的零时员工等），在任何情况下不拖欠员工工资。

(17) 分包人自行解决所属员工住宿、厨房等生活设施。

(18) 交工前清洁施工现场的要求：达到苏州市及金庭镇有关部门规定要求及满足承包人要求，包括但不限于施工场地及临时占用场地的余土、垃圾等的清理、办公及生活临时设施的拆除；做到工完场清，并承担所需的费用。在颁发工程移交证书时，分包人应从该移交证书涉及的现场，清除并运出全部分包人的设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并保持该现场和工程清洁整齐，达到使承包人满意的使用状态，若分包人不能及时清理运走他的设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，承包人可予以出售或另行处理。承包人有权扣留此类出售收益，若出售所得不足以补偿承包人的支出，则承包人有权从应付合同款中直接扣回不足部分的款项或要求分包人另行支付。

三、工期

14、工期延误

本合同通用条款的 14.1、14.2 款不适用，作废，相关事宜按以下条款执行：

14.1 如遇下列情况，经承包人书面签证后，工期顺延：

（1）承包人根据总包合同从发包人处获得与分包合同相关的竣工时间延长；

（2）承包人未按本合同专用条款的约定提供图纸、开工条件、设备设施、施工场地，致使分包工程完全无法施工；

（3）承包人未按分包合同约定提供所需的指令、批准或所发出的指令错误，致使分包工程完全无法施工；

（4）不可抗力的原因；

（5）承包人同意工期顺延的其他情况。

14.2 分包人应在 14.1 款约定情况发生后 14 天内，就延误的工期以书面形式向承包人一次性提出完整的报告，逾期不提出的，视为无需顺延工期。承包人在收到分包人的报告后 14 天内予以确认，逾期不予确认也不提出修改意见的，视为同意顺延工期。

15、暂停施工

补充条款：

15.2 因承包人原因导致工期延误需暂停施工的情节，按总包合同相关条款执行。

15.3 单个事件延期 56 天或多个事件累计延期 112 天，分包人视为本合同已包括的风险而不向承包人进行经济索赔。如工期延期或暂停延续超过前述期限，发包人、承包人、分包人三方共同协商解决方法，分包合同继续履行。

四、质量与安全

17、质量检查与验收

17.5 双方关于分包工程质量标准的约定：合格，执行总包合同条款，按照本合同专用条款附件六的内容执行。

五、合同价款与支付

19、合同价款及其调整

19.1 本合同通用条款中的 19.1、19.2、19.3、19.4 作废，相关条款以如下条款为准。

19.2 合同价款

19.2.1 本合同为“固定总价包干”合同。合同固定总价为_____元（¥_____），此价包括深化设计费、人工费、辅材费、主材/设备费（含运输、装卸搬运、保管费等）、机械费、管理费、保险费、水电费、利润、措施费、税金、规费，包括成品/半成品保护、调试、场地清理、垃圾清运的费用，临时设施费用、包括保证质量、工期、进度、安全符合合同要求的费用，包括完成报建、验收等本工程涉及内容的全部费用，包括承担合同义务、责任、风险所涉及的费用，除发生设计变更或合同另有约定外，合同价格不作调整（**报价不需包含土建总承包配合费**）。深化设计节约的成本，双方平分收益，经甲方确认后统一处理。

19.2.2 分包人已实地考察过分包工程施工现场，分包合同第 19.2.1.3 款所列金额（ ）已包括保证分包工程的质量、安全生产及进度等措施费用。施工组织设计中的任何措施不另外计取费用（即：经承包人认可的施工组织设计或方案，承包人只对其认可施工组织设计或方案的可行性，但由此而产生的一切增加费用不计取）。凡国家和江苏省、苏州市、金庭镇规定分包工程应纳的税项及费用已包含在该金额内，由分包人承担；施工条件的变化和一切政府部门颁布的价格、人工工资调整文件等，已由分包人考虑在该金额内，结算时分包工程造价不因此调整。

19.3 合同价款调整、工程量清单错误的修正

19.3.1 分包合同的固定价格、固定金额部分，除分包合同另有约定外，双方均不得调整。

19.3.2 暂定工程量部分，结算工程量按承包人、分包人共同确认已实际完成的、符合合同约定并按合同约定的计量方法计算。

19.3.3 暂定价格部分，结算单价按承包人、分包人共同确认的全费用单价作为独立费、与其它部分合并汇总，作为结算金额。

19.3.4 不论本合同专用条款附件二中的“项目特征”描述是否有错、缺、漏，承包人、分包人均不得主张修改或调整，分包人须按设计图纸、合同文件、技术标准、施工及验收规范施工。

19.3.5 本合同专用条款附件二若有漏、缺项目，已包含在其它项目中并由分包人负责施工至符合合同要求，且分包人不得重新再列分项目并要求承包人承担费用。（本合同另有约定的除外）

19.4 若因承包人原因导致已完成施工并符合合同要求的内容发生变更，按照承包人、分包人共同确认的、实际发生的工程量（根据承包人确认的变更图、签证资料及其他有效的相关证明文件进行计算）计费，计费单价参照以下方法执行：

19.4.1 合同中已有适用单价的，按适用的合同单价执行；

19.4.2 合同中有类似单价的，参照类似的单价确定；

19.4.3 合同中没有适用或类似合同单价的，则按如下办法计价：

①执行《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及苏州市相关规定计取。其它工程参考相应的定额。

②按施工同期的市场价格，由分包人提出合适的市场价并提供相关证明文件（含材料的厂家、品牌、型号、规格等）。

③各费用标准按同期相应定额及苏州市相关规定计取，若规定的费率为范围值则按下限计取。

④按以上计价原则，税前总价下浮 15%；主材及设备单价参照市场价作为独立费不参与下浮。

19.4.4 若双方经协商对材料价格不能达成一致，则承包人提供主材，分包人负责施工，工程结算按上 19.4.3 条款（扣除主材费）进行。

19.5 若出现发包人原因造成的停建、缓建及必要停工，经承包人确认后顺延工期，但发包人、承包人不补偿由此产生的任何费用。若出现发包人、承包人原因造成的停工超过三个月的，承包人应在停工三个月后的 30 日历天内与分包人核实已完工程量，然后支付至分包人已完工程量价款的 70%。

20、工程量的确认

20.1 分包人向承包人提交已完工程量报告的时间：每月 25 日报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工作量报告。

21、合同价款的支付

21.1.1 无预付款。

21.1.2 按节点支付进度款：

（1）本合同生效且甲方收到乙方提交的详细施工计划后，甲方支付合同总价的 20%作为定金，合同履行后，定金抵作合同款；

（2）乙方完成本工程总量的 60%并经甲方确认后，甲方支付合同总价的 15%作为进度款；

（3）乙方完成至本工程总量的 80%并经甲方确认后，甲方支付合同总价的 15%作为进度款；

（4）本工程完工、具备验收条件并经甲方确认后，甲方支付合同总价的 20%作为进度款；

（5）本工程竣工验收合格并移交甲方后，双方办理竣工结算，完成结算后，甲方付至结算总价的 97%；

（6）结算总价的 3%作为工程保修金，保修期满并扣除保修期内乙方责任费用后（如有）无息支付。

21.2 在申请付款时，分包人应向承包人提供付款申请(每次)、工作完成情况汇总及支持性材料/验收合格证明资料（须经监理、承包人签认）/保修合格证明资料(须经发包人、承包人及酒店管理公司签认)、承包人认可的等额增值税专用发票（建筑服务适用税率9%），须在发票备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）、项目名称。

21.3 分包人未及时交齐上述相关资料的，承包人有权不支付合同款且不承担逾期付款责任。

21.4 分包人收款帐户开户名称必须与本合同分包人名称、收款发票开具单位名称一致，否则承包人有权不支付合同款且无需承担任何违约责任。承包人发现分包人开具假发票的，分包人须书面向承包人承认开具假发票行为并重新开具合法发票，同时分包人须按假发票金额的 30%向承包人支付违约金。

21.5 乙方收款账户信息如下：

开户银行：_____

开户名称：_____

账户号码：_____

六、工程变更

22、工程变更

补充条款：

22.6 工程变更是分包合同的组成部分，分包人不得拒绝工程变更指令。分包人无权对图纸作出任何变更，分包人擅自变更的，须承担工期延误及费用赔偿责任。

22.7 分包人不得以变更分包工程价款未确定或其它理由推迟执行承包人发出的变更指令。

22.8 变更分包工程价款原则：以承包人和分包人盖章确认的工程量清单为基本原则。以总包合同相关条款为变更计算原则。

22.9 变更工程和现场签证流程的约定：

22.9.1 关键线路上的变更，分包人先执行变更指令，并在承包人发出变更指令之日起 7 天内按上述原则提出变更分包工程价款的报告，逾期不提出的，视同分包人放弃变更分包工程价款并由承包人决定是否变更分包工程价款及变更金额。

22.9.2 非关键线路上的变更，分包人在承包人发出变更指令之日起 7 天内按上述原则提出变更分包工程价款的报告。

22.9.3 经承包人许可后，分包人可以延期 7 天提出变更分包工程价款的报告，逾期不提出的，视为没有造价及工期变更，或视为放弃工程变更索赔。

22.10 承包人发出变更指令（设计变更、现场变更）后 3 天内，分包人未执行或拒绝执行的，视为分包

人违约，承包人有权让第三方完成该项变更并将所发生的费用从分包工程价款中扣除，同时可向分包人索赔工期延误和费用。索赔计算按总包合同相关条款执行。

22.11 设计变更、签证按本合同专用条款第 19.4 条及以下条款执行：

22.11.1 分包人须在签证内容完成之日起 7 天内、隐蔽前（变更工程被隐蔽无法计量的，承包人及监理单位有权拒绝签证）填写签证单及相应的补充预算书（各一式四份）由分包项目经理签字并加盖公章后报监理单位及承包人，逾期提报的，承包人及监理单位有权拒绝签证。

22.11.2 签证单由分包人按承包人规定的格式填写。签证执行“一事一签证”的原则，分别列明，不能混编。签证单须注明如下相关内容（但不得出现签证工日或金额，否则作废）：

1）变更指令（发包人 or 承包人发出的《工程联系单》、《业主通知》、《修改、设计变更》等）的签发时间及编号；

2）签证事实发生、完成及提交的日期；

3）签证事实发生的原因（变更指令等函件作为附件）；

4）签证事实及完成情况简述，对无法追索的工程签证必须要有详细的附图或照片，并要求至少开工前一张，完工后一张；

5）涉及经济或工期索赔的数量或天数；

6）签证单须有分包项目经理的签字和分包人公章章印。

22.11.3 补充预算书分为“设计变更”“现场签证”“合同原因”三种。编号时分别注明“设计变更”和“现场签证”。对于合同规定一次性按实结算的项目，编制的补充预算（结算）书编号时应注明“合同原因”予以标识，以便于统计工程成本。补充预算书格式按承包人要求执行，内容必须包括：编制说明、工程预算书、相应的设计变更文件、签证单编号等。补充预算书的编制说明中要说明计价依据（合同相应条款、取费等级、信息价期数、选择何种定额、相关费率取值、市场价、特殊价格来源等内容）。

22.11.4 签证单及补充预算书须监理单位及承包人主管领导审批签字并加盖承包人、监理的单位公章方为有效（承包人项目部及监理工程师不得在签证单、补充预算书上签认有关价格和金额）。签证单原件由承包人持两份、监理单位持一份、分包人持一份。分包人凭原件办理结算。违反本条款要求的签证单结算时视为无效，相关费用不予承认和结算。分包工程竣工验收合格后提交的签证单均为无效，承包人不予承认和结算。

22.11.5 如分包人未按时编制相应补充预算书，承包人有权自行依据所掌握的资料决定签证需调整的合同价款：若为合同价款的减少，则直接在合同款中扣除并在最近付款时扣除相应金额；若为合同价款的增加，则增加金额在工程竣工结算时一并结算、支付。技术处理单、隐蔽验收单、材料验收单等均不能作为补充预算及竣工结算计价的依据。

22.11.6 签证工程量单位尽量采用国际单位（米、立方米、平方米、吨、公里等），尽量避免使用不规范的单位，如：项、座、次、车等，定额内包括在内的工程不得签，如管码、部分管件，安装与土建正常交叉作业引起的误工费。

22.11.7 当无法根据设计变更文件直接计算出工程量（如因变更引起的凿槽洞工程量）或者相应设计变更文件的某条或某几条只完成了一部分时，承包人以及监理工程师可直接在签证单中签认相应的工程量，但必须有三方以上现场工程师按实测量后，才能签字确认完成或未完成的事实或者工程量。对于一些不能根据工程实体计算工程量的工程，如抽水、场地清理等，应尽量对该项工作进行描述：如水泵的型号、功率、抽水时间；场地清理范围、内容；而不能直接签署抽水台班或人工工日。

22.11.8 与分包合同相关的签证事项必须按承包人管理流程完成审批并由承包人和分包人签字盖章，未按上述要求完成审批的签证单，无论承包人或监理单位任何人签字盖章，承包人均不承认和支付任何费用，分包人亦不向承包人主张任何权利。所有签证单须经承包人项目总经理核准、经有权审批领导审批并加盖承包人公章后方为有效。

22.11.9 分包人同意：凡签证金额在人民币五万元以内的签证单，须发包人代表签字同意方为有效；金额在人民币五万元至二十万元以内的签证单，须南峰房地产公司总经理签字同意方为有效；金额超过人民币二十万元的签证单，须南峰房地产公司董事长签字同意方为有效。未按此权限执行的签证单，无论承包人或监理任何人签字盖章，承包人均不承认和支付任何费用，分包人亦不得向承包人主张任何权利。

22.11.10 若变更工作的造价超出或等于合同总价的 10%，承包人与分包人须另行签订补充协议。

七、竣工验收及结算

23、竣工验收

23.1 分包人提供竣工图的日期 2020 年 7 月 28 日。

分包人提供竣工图的份数 4 份。

23.5

23.5.1 承包人可根据实际情况安排分包工程甩项验收或延期验收。

23.5.2 因上一条款原因导致验收工作延期的，分包人不向承包人提出费用索赔且继续承担工程照管责任。

23.5.3 竣工验收分 2 个阶段：

第一阶段：设备验收，功能验收，集成验收，竣工验收。

第二阶段：第三方验收检测，公安备案验收。

23.5.4 甩项验收

23.5.4.1 承包人要求分包工程部分部位或内容甩项竣工时，分包人须配合做好甩项验收或延期验收，同时双方须签订甩项验收协议。

23.5.4.2 验收工作延期，分包人不得提出费用索赔，并承担工程照管责任。

23.5.4.3 承包人发出竣工证书时，有权列出少量零星分包人未完成的工作并要求分包人在实际竣工后才完成。分包人须在承包人要求的时间内完成该等剩余工作并验收合格移交给承包人，每延迟一天完成，向承包人支付违约金 5000 元；延迟三天以上，承包人有权不支付任何款项（包括保修金）并将该等剩余工作交给他人完成，相关费用承包人直接从应付给分包人的合同款项中扣除，不足部分由分包人收到承包人通知后立即支付给承包人。甩项工程完工验收合格并移交承包人之日起十个日历天内，分包人将相关结算资料报送承包人，否则视为分包人免除向承包人收取相关费用。

23.5.4.4 甩项工程的保修期质量保修期和工程缺陷责任期自甩项工程竣工验收合格并移交甲方之日起计算。

24、竣工结算及移交

24.3 本合同通用条款 24.3 款不适用，删除，相关事宜由承包人和分包人协商解决。

24.4 补充条款

24.4.1 分包工程竣工验收前，分包人必须对所施工范围进行清洁，相关费用已含于合同价款中。

24.4.2 分包工程移交后的照管工作和保洁工作一并移交承包人。

24.4.3 工程资料移交及归档工作应符合总包合同的约定。

24.5 竣工结算

24.5.1 分包工程竣工验收合格并正式移交承包人后 30 天内，除按本合同通用条款、专用条款以及总包合同的相关约定执行外，分包人须将以下结算资料（有原件的须提供原件）送交承包人，否则承包人有权延迟（至少 6 个月）或不予办理结算及付款：

- (1) 工程结算申请会签表（一份，格式按承包人要求）；
- (2) 工程结算书（含工程量计算书、报价书等，同时提供电子版）；
- (3) 工程竣工图（一式四份，含电子版）；
- (4) 工程竣工验收证明资料（包括承包人和发包人双方组织的内部验收资料、政府相关部门参与工程竣工验收资料）；
- (5) 工程材料及设备清单（含品牌、规格型号及数量等内容）；
- (6) 材料及设备说明书、材料产品认证书、检测报告、合格证及进场承包人检验证明；
- (7) 设计变更单及现场签证单；

- (8) 图纸会审纪录及工程洽商记录;
- (9) 监理或承包人施工指令;
- (10) 会议纪要;
- (11) 移交资料签收表;
- (12) 分包工程移交证书、工程进度评价文件、工程质量评价文件、使用培训说明、工程质量保修权利转让协议(格式详见本合同专用条款附件八)、分包人对承包人的所有索赔文件;
- (13) 分包合同及总包合同要求提供给承包人的其他结算资料。

八、违约、索赔及争议

26、违约

26.1 本合同关于承包人违约的具体责任:

- (1) 本合同通用条款第 21.5 款约定的承包人违约应承担的违约责任: /
- (2) 本合同通用条款第 24.3 款约定的承包人违约应承担的违约责任: /
- (3) 双方约定的承包人的其他违约责任: /

26.2 本合同关于分包人违约的具体责任:

- (1) 本合同通用条款第 5.3 款约定的分包人违约应承担的违约责任: 每次违约赔偿承包人 500 元/次。
- (2) 本合同通用条款第 12.1 款约定的分包人违约应承担的违约责任: 解除合同,并承担合同价款 10% 的违约金(详见本合同专用条款的附件九)。
- (3) 本合同通用条款第 16.2 款约定的分包人违约应承担的违约责任: 关键节点延误导致室内装修或其它工程无法正常进行及延误竣工验收的,赔偿承包人每天 2 万元。延误赔偿最高限额为合同价款的 30%,超过限额后,承包人有权解除合同,并要求分包人额外赔偿合同价款的 30%。
- (4) 本合同通用条款第 17.1 款约定的分包人违约应承担的违约责任: 执行总包合同第四部分有关条款,赔偿金额上限为合同总金额的 30%。如分包工程质量存有缺陷,分包人必须返工重做至合格为止。
- (5) 双方约定的分包人的其他违约责任: 执行本合同相关条款的约定和执行总包合同第四部分的“违约赔偿计算方法”。如发生严重违约事件致使合同无法继续履行,承包人有权单方解除分包合同。

28、争议

28.1 双方约定,在履行分包合同过程中发生争议,双方协商解决或者调解不成时,按下列第 2 种方式解决争议:

- (1) 将争议提交 苏州市 仲裁委员会申请仲裁;
- (2) 依法向承包人所在地的人民法院提起诉讼。

九、保障、保险及担保

30、保险

30.5 承包人投保内容和责任：承包人在施工报建时交纳了不记名的“工伤保险”，覆盖场内所有人员。

30.6 分包人投保内容和责任：（1）分包人为参建员工办理工伤保险（记名保险），并保证该保险连续有效性。无论分包人是否对参建人员办理工伤保险，一旦发生工伤事故，分包人按分包合同及相关法律法规规定承担一切责任。（2）分包人对分包工程的材料、设备购买保险，无论是否参保，分包人均自担责任和费用。（3）若分包人所购保险不足以覆盖赔偿责任，不足部分由分包人自行承担。

30.7 分包人在本合同签订后 30 天内办理好本合同约定的各项保险并将保单及投保材料的复印件提交承包人审核且报发包人备案。分包人在约定或承包人要求的时间内未办理好上述保险的，承包人有权自行代为办理，相关费用从合同价款中予以扣除，承包人还按照实际购买保险费用的 50%收取分包人的违约金。

30.8 为办理分包工程施工证件所须购买的保险由分包人负责并承担相关费用。

31、担保

31.1 承包人向分包人提供支付担保，担保方式：无；担保额度无

31.2 分包人向承包人提供履约担保，担保方式：无；担保额度无

十、其他

32、材料设备供应

32.3 本合同通用条款 32.3 款不适用，予以删除，以本条款为准：

（1）智能化材料、构件、设备的方面合约均按总包合同通用条款、专用条款和第四部。

（2）本合同签订时分包工程的材料、构件样品锁定：包括生产厂家、品牌、规格、型号、技术参数等只能按照合同约定执行。样品一式两份，承包人、分包人各存一份，费用已含在合同价款中。

（3）分包工程所用材料、设备的品牌、生产厂家均须符合合同约定。

（4）分包人与分包工程的主要材料、设备供应商签订采购合同前，须经承包人认可该供应商并且已确定深化图纸，否则如发生承包人不认可相关材料、设备的情况时，分包人将承担工期延误及工程质量不达标的违约责任。

(5) 分包工程的主要材料、设备大批量生产前，分包人必须通知承包人、发包人监造产品质量。无论是否监造，若发生质量不达标或工期延误，均由分包人负责赔偿。

(6) 材料、构件、设备进场认证按总包合同和监理程序进行。

(7) 取样、试验和检验按设计、规范、标准和苏州市质量监督有关文件以及总包合同相关条款执行，费用已含在合同价款中。

(8) 分包人所提供的设备及材料须是全新的、未曾使用过的产品，且生产日期距进场日期不能超过12个月。

(9) 承包人发现分包人方使用不符合设计或合同要求的材料、设备时，可要求分包人重新供应符合合同要求的材料、设备并承担费用（含重新施工费用），同时分包人每次向承包人支付金额等于合同总价5%的违约金，由此延误的工期不予顺延。

(10) 材料、设备在使用前，应按国家及江苏省、苏州市政府主管部门的规定，依承包人要求进行必要的现场抽样送检（尤其设计压力管材），相关费用由分包人承担。见证取样送检人员须由承包人、监理单位及分包人员组成，按政府相关规定取得检测合格证明后方可投入使用；送检结果不合格的材料、设备不得使用。未经现场见证取样送检的材料（尤其设计压力管材）——无论是否取得检测合格证明——皆不得用于本工程，如有使用，承包人有权不予验收和结算，分包人每次向承包人支付违约金壹万元并承担因此导致的所有后果。

(11) 分包人须实现本合同专用条款的附件九的承诺，否则分包人除承担因材料设备不合格产生的赔偿承包人全部损失的责任外，每次另向承包人支付违约金十万元。

35、分包合同的解除

35.2 本合同通用条款 35.2 款不适用，予以删除。

35.4 本合同通用条款 35.4 款第（2）条不适用，变更为：发生了合同约定的、可以解除合同的事件。

37、合同份数

本合同正本叁份，发包人、承包人、分包人各一份，副本叁份，发包人、承包人、分包人各一份。

38、补充条款

38.1 合同有效期内，分包人须确保自身持续具备履行合同义务的合法资质资格（尤其须符合政府主管

部门的要求），否则承包人有权：①自分包人不具备合法资质、资格之日起，分包人向承包人支付违约金人民币壹仟元/天，直至分包人恢复相关资质、资格；②承包人单方解除合同并收回所有已付款项。

38.2 分包人如进行企业名称变更，须及时书面通知承包人并随附工商登记主管部门核发的相应证明文件，否则承包人有权中止合同付款义务，直至分包人就该变更事宜提交有效证明文件并配合承包人完成对分包人主体身份的核验。本合同履行过程中，如分包人自身主体被工商登记主管部门予以注销的，承包人有权不履行合同付款义务且无须承担任何违约责任。

38.3 因分包人原因致使分包工程不能按合同约定竣工验收合格，每延迟一天，分包人向承包人支付人民币 2 万元作为违约金（承包人可从任意一笔合同款中扣款），延迟 10 天以上的，承包人有权单方解除合同，分包人收到承包人解除合同通知后立即向承包人返还全部已收款，并另按第 26.2.（2）标准支付违约金。

38.4 分包人应根据《苏州市工程建设领域农民工实名制管理实施细则》（苏住建规〔2017〕1 号）、《市住房城乡建设局关于在全市工程建设领域全面实施建筑业农民工实名制管理的通知》（苏住建建〔2017〕13 号）及《市住房城乡建设局关于进一步加强建筑从业人员实名制管理的通知》（苏住建建〔2019〕11 号）等文件要求，做好农民工实名制工作，确保分包工程施工人员工资及时发放，无拖欠工资现象，并采取承包人认为切实可行的措施确保无劳资纠纷事件发生，否则承包人有权直接代付工人工资，并按代付总额的 50%向分包人收取手续费。每发生一次劳资纠纷事件，分包人向承包人另行支付违约金壹万元，若因分包人拖欠工人工资，导致媒体曝光或政府部门介入的，分包人向承包人支付违约金壹拾万元/次。

38.5 分包工程施工过程中及保修期内，若因分包人原因出现质量问题、安全事故或者其他情况，受到报纸、电视、网络等媒体曝光或政府主管部门通报批评处分的，无论是否给分包工程及承包人形象造成损失，分包人每次向承包人支付伍万元违约金，承包人也可直接从任意一笔合同款中扣款。

38.6 如承包人提出要求，分包人须于 5 天内向承包人提交一份实际可行的详细施工计划，详列进行施工的各阶段和次序以及所需时间。承包人可要求此施工计划在施工过程中不断修订。

38.7 因分包人原因造成工程地点的已有工程或财物损失的，由分包人恢复原状并赔偿相关方的损失。分包人进场施工前，应与承包人作好已有工程及相关财物的检查、记录和交接工作（应含质量、数量等内容）。从分包人进场之日起，视分包人承认与分包工程相关的已有工程质量合格、财物完好无损（双方交接记录注明有损坏情况的除外），数量以承、分包双方共同确认的记录为准——如无记录则以承包人确认的数量为准。

38.8 关于信息管理工作。

分包人为有丰富经验的智能化工程专业施工队伍，熟悉相关法规、规范、标准，及时掌握法规、政策的变化，特别是江苏省及苏州市及分包工程所在地的具体要求和做法，故分包人负责做好信息管理工作。若因分包人对信息掌握不充分，致使分包工程应论证方案未论证，施工报建手续未完善，材料、设备、构件检测、验收资料缺失、施工验收流程未熟悉导致要求造价增加或工期延期的申请将不被承包人和发包人接受。若分包工程工期延误或质量不达标，分包人按合同约定承担违约责任。

关于信息管理工作费用和报建、方案论证、工程检测（仅不含第三方检测）、验收等费用已含在合同价款中。

38.9 分包人在开工之日须向承包人及监理单位提交所有进场人员（包括但不限于施工人员）花名册及身份证复印件（加盖分包人公章），否则承包人有权按逾期天数认定分包人延迟开工并计收违约金。

专用条款的附件

附件一、《苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程工期节点控制表》《项目开发总控计划》。

附件二、《工程量清单报价或施工图预算书》

附件三、分包工程的技术要求及主材品牌表（见 excel 附件）

附件四、图纸审查和深化设计承诺书

附件五、分包人项目团队人员投入的承诺书

附件六、苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程工期的承诺书

附件七、苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程以较高标准执行的承诺书

附件八、工程质量保修权利转让协议

附件九、不挂靠的承诺书

附件十、材料设备采供承诺书

附件十一 智能化工程安装承诺书

附件十二 廉洁协议承诺书

附件十三 承包人（分包人）违约赔偿计算方法

附件十四 总承包管理责任特别约定

附件一 工期节点控制表

**苏地 2012-G-81 号地块酒店智能化工程
工期节点控制表（我司后续提供）**

附件三 技术要求及主材品牌表

苏地 2012-G-81 地块酒店智能化工程技术要求及主材品牌表

A 技术要求（见 excel 附件）

B 主材品牌表（（我司后续提供））

注：材料、设备在使用前，应按国家及江苏省、苏州市政府主管部门的规定，依承包人要求进行必要的现场抽样送检（尤其设计压力管材），相关费用由分包人承担。见证取样送检人员须由承包人、监理单位及分包人员组成，按政府相关规定取得检测合格证明后方可投入使用；送检结果不合格的材料、设备不得使用。未经现场见证取样送检的材料（尤其设计压力管材）——无论是否取得检测合格证明——皆不得用于本工程，如有使用，承包人有权不予验收和结算，分包人每次须向承包人支付违约金壹万元并承担因此导致的所有后果。（主要材料设备要有二维码之类的可追溯来源的凭证，和保修联系方式）

附件四 图纸审查和深化设计的承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程 图纸审查和深化设计的承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司分包给我司的苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程（以下简称“该工程”），我司作为专业、负责任的承包商郑重承诺如下：

- 1、我司已经充分了解发包人的出图计划和总包合同中的“图纸和承包人文件”等相关条款。
 - 2、我司收到该工程招标图（电子版）即进行审图，并在贵司要求的期限内将完整的审图意见报贵司及发包人。
 - 3、我司负责对该工程招标图进行深化设计。
 - 4、我司承诺在二次审图中对招标图全面深化，如政府主管机构要对已通过一次审图的图纸再次审核，由我司负责完成该项工作（包括但不限于出图及报审工作），费用已包含在合同价款中。
 - 5、施工过程中，若需对图纸进行深化，我司负责完成深化并经贵司和发包人审批后予以实施，保证不因此延误工程工期；涉及施工关键线路的深化设计预留一个月给贵司和发包人审批，不涉施工关键线路的深化设计预留半个月给贵司和发包人审批。
 - 6、因我司审图不精或深化设计错、漏、不及时等造成贵司工期延误或费用被索赔，我司全额赔偿贵司。
- 特此承诺！

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件五 人员投入的承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程
分包人项目团队人员投入的承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

我司作为本项智能化工程的分包单位，对专业管理团队建设作如下承诺：

1、已充分了解总包合同中有关“项目经理”、“承包人员”及分包合同专用条款中分包项目人员的相关条款。

2、分包人代表_____身份证号_____电话号码_____。

3、分包项目经理_____身份证号_____电话号码_____。

4、技术负责人_____身份证号_____电话号码_____。

5、安全负责人_____身份证号_____电话号码_____。

6、质量负责人_____身份证号_____电话号码_____。

7、我司承诺所委派的代表和项目经理是专业的，有_____年以上的大型智能化工程施工工作经验，具有类似工程施工管理经验的高级管理人员。

8、分包代表、项目经理以及分包人人员都保证履行国家有关法律、法规和本合同和总包合同约定的义务，若有违反，按合约赔偿发包人、承包人。

特此承诺！

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件六 工期的承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程 工期的承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

我司认真阅读了《总包合同》、《苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程》以及“总控计划”“苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程工期节点控制表”等相关内容，充分理解苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程的施工工期和进度对整个项目和室内装修的重要性。我现郑重承诺，将尽责、尽力确保计划工期顺利完成，具体承诺如下：

- 1、智能化工程分包合同签订后十五天内，申报实施性进度计划，该计划采用横道图（或网络图）形式。
 - 2、根据“苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程工期节点控制表”分解具体详细进度计划。并且关键线路清晰。若因关键线路不清晰，一旦发生发包人造成工期延误事件，无法计算延误天数，我司放弃工期和费用索赔。
 - 3、我司将在关键线路上工序采用赶工加班加点工作确保工期，且不因此要求增加赶工费用。
 - 4、承诺根据其他工程的需求，调整进度计划，且不因此要求增加费用和申请延期。
 - 5、我司已评估了工期方面风险，一旦发包人、承包人或其他专业分包人的工作进度影响到智能化工程施工，发生工期延误事件，我司同意按总包合同相关条款执行。
 - 6、承诺按承包人确定的施工进度计划完成相应内容，如经承包人书面催告两次仍未准时完成的，承包人有权单方终止合同且不支付任何款项。我方自收到承包人通知终止合同之日起三天内无条件撤场，并且不阻挠后续施工单位的施工生产，如有违反，我方承担因此产生的一切责任和费用。
 - 7、已充分理解总包合同中有开工、复工、暂停施工等相关条款，并遵照执行。
 - 8、因我方原因造成智能化工程未能按节点要求完工，导致室内装修等其他工程无法进行和关键节点延误，以及致使竣工验收延期。每延期一天，赔偿承包人每天 2 万元/天。
- 特此承诺！

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件七 以较高标准执行的承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程
以较高标准执行的承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司总承包，我司分包的苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程，我司作出如下承诺：

1、保证若合同文件内工程标准内容有不一致时，一切都应以较高之标准执行。对于何者为较高标准，发包人的决定为最终决定。否则，承包人有权以我司违反本承诺书为由解除合同并要求我司支付合同金额的 10%作为违约金。

2、如因我方原因导致本工程质量不合格且返工两次后，经检验仍不合格的，承包人有权单方终止合同且不支付任何款项。我方须自承包人通知终止合同之日起三天内无条件撤场，并不得阻挠后续施工单位的施工生产，如违反，我方承担因此产生的一切责任和费用。

特此承诺！

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件八 工程质量保修书承诺书

苏地 2012-G-81 号酒店区域智能化工程 工程质量保修书承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司分包给我司的苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程，现就工程质量保修问题，我司承诺：将会严格按照本附件八提供的范本格式签订工程质量保修书。

承诺单位：

法人代表：

日 期：

工程质量保修责任书

承包人： 东莞市中泰建安工程有限公司

分包人：

发包人、承包人、分包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

质量保修范围包括：见工程承包范围。执行房屋建设工程启动及竣工验收规程、建设工程质量管理办法等规定，分包人对竣工交付使用的工程所存在的质量缺陷负责保修，承包人承担监督及协调管理。

二、质量保修期

合同各方当事人根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

在正常使用条件下，智能化工程的最低保修期限为：2 年。

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起。分子系统竣工验收的工程，按子系统工程分别计算质量保修期。

三、质量保修责任

1. 属于保修范围和内容的项目，分包人应在接到承包人或承包人指定的人员通知之日后 2 日历天内派人保修。分包人不在约定期限内派人修理，承包人或承包人指定的人员可自行或指定其他人员修理，保修费用从分包人质量保修金内扣除。

2. 发生须紧急抢修事故，分包人接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修，分包人未及时达到事故现场抢修的，承包人或承包人指定的人员可要求第三方人员进行抢修。属于分包人原因引起的，费用由承包人或分包人承担；非分包人施工质量引起的事故，抢修费用由承包人承担。

3. 分包人负责维修由于分包人原因形成的质量缺陷，承担由于分包人原因造成的发包人直接损失。所发生的费用从合同余款中扣除，不足部分由分包人支付。如果分包人未能在规定的时间内修补缺陷和损害，承包人可确定一个合理的日期，要求分包人在该日期之前修补好缺陷或损害，并应将该日期及时通知分包人。如果分包人到该通知日期仍未修补好缺陷或损害，且此项修补工作根据合同规定应由分包人承担实施的费用，承包人可以自行选择：

- a) 委托其他单位进行此项工作，由此产生的费用由分包人承担，但分包人对此项工作将不再负责任；
- b) 和分包人商定或确定合同价格的合理减少额；或

d) 如果上述缺陷或损害使承包包人实质上丧失了工程或工程的任何主要部分的利益时, 承包人可以终止整个合同, 或合同中有关不能按原定意图使用的该主要部分。承包人还有权在不损害根据合同或其他规定所具有的任何其他权利的情况下, 收回对工程或该部分工程(视情况而定)的全部支出总额, 加上融资费用和拆除工程、清理场地以及将生产设备和材料退还给分包人所支付的费用。

4. 在国家规定的工程合理使用期限内, 发包人确保智能化工程结构的质量。因分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, 分包人应承担损害赔偿责任。

四、工程质量保修金预留

本工程约定的工程质量保修金为施工工程结算总价款的3%。

质量保修金银行利率为0。

五、工程质量保修金的返还

在具备以下条件的前提下, 承包人返还工程质量保修金额(无息):

①竣工验收合格满两年, 发包人签发工程接收证书满两年;

②分包人未有没有完成的缺陷责任;

③承包人开具质量保修金支付证书;

④分包人提交支付申请书。

如果分包人仍有未完成的缺陷责任, 承包人有权扣留与未履行责任工作所需金额相当的质量保修金额, 直至履行完责任工作为止。

六、质量保修费用

质量保修费用及相关的损害赔偿费, 因非承包人原因造成的质量缺陷由分包人承担。

七、其他

本工程质量保修书, 由承包人、分包人双方在竣工验收前共同签署, 作为施工合同附件, 其有效期限至保修期满。

承包人(公章):

分包人(公章):

法定代表人或委托代理人(签字):

法定代表人或委托代理人(签字):

年 月 日

年 月 日

附件九 不挂靠的承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程
不挂靠的承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

我司承诺，在报价、施工及履行合同期间，我司不存在挂靠违法分包行为，若我司存在任何挂违法分包行为，我司愿按合同总价 10%支付违约金，并为此负法律责任。

特此承诺！

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件十 材料设备采供承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程
材料设备采供承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司总承包，我司分包的苏地 2012-G-81 号酒店区域智能化工程，我司对材料设备的采供做出如下承诺：

- 1、材料设备生产厂家、品牌，一旦选定样品，保证按规定品牌和材质采购。
- 2、我司承诺保证安装合同条款，合同签订前确定供应商、技术参数，并报发包人确认；批量生产前的样品再报发包人确认；批量生产中报请发包人监造；按合同约定做好现场签证工作。
- 3、我司承诺不因产品设备供应商为由或其它理由要求更换供应商，要求调整价格。在之前考虑不周，造成工期延误，质量不达标，我司承担赔偿责任。

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件十一 智能化工程安装承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程

智能化工程安装承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司总承包，我司分包的苏地 2012-G-81 号酒店区域智能化工程，我司对下列工作作出承诺：

- 1、已对现场进行了查勘，对交通道路工作空间已充分了解。
- 2、对项目重大设备和其它构件的重量、体积、安装难度已做了充分的了解。
- 3、对塔吊和垂直运输设备的服务范围、运行时间做了研究，已充分理解。

针对上述现场情况我司已准备好了施工预案。承诺不因现场勘察不清、考虑不周，造成工期延误、质量不达标，否则我司承担赔偿责任。

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件十二 廉洁协议承诺书

苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程

廉洁协议承诺书

致：东莞市中泰建安工程有限公司

就贵司总承包，我司分包的苏地 2012-G-81 号地块酒店区域智能化工程，为加强工程建设中的廉政建设，规范各方的各项活动。我司承诺如下：

1、在项目合作期间（包括本工程招标、签订、履行、预结算、保修期间），不得向承包人、发包人、物业管理公司和监理公司的职员提供请吃、送礼、旅游、色情服务、行贿、回扣或其他好处，如有违反，分包人每次向承包人支付合同总价的 10% 作为违约金（承包人可从任意一笔合同款中扣款），造成承包人经济或其他损失的，分包人全额赔偿。

2、承、发包双方管理人员有权拒绝执行合同以外的违法要求。承包人发现分方向承包方人员或承包人、发包人委托的其他人员行贿或输送不正当利益的，承包人有权对分包人进行处罚并单方解除合同，对所发生的工程量/工作量不予结算及不支付费用。

承诺单位：

法人代表：

日 期：

附件十三 承包人（分包人）违约赔偿计算方法

承包人（分包人）违约赔偿计算方法（见总包合同）

附件十四 总承包管理责任特别约定

总承包管理责任特别约定（见总包合同）

第四部分 合同澄清纪要文件