**合 同 协 议 条 款**

本协议条款由

发 包 人：福建三农新材料有限责任公司

联系地址：三明市三元区乾龙新村17栋9F（工商联大厦）

与承 包 人：

联系地址：

于 年 月 日签订。

鉴于发包人愿将名称为福建三农新材料有限责任公司2024、2025年度零星建筑修缮工程交由承包人实施，并已接受了承包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成验收所收取的下述报酬金额。

又鉴于承包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程渉及的任何其他人员保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1. **工程承包范围：**

根据甲方提供的福建三农氟化工项目设计施工图纸、变更通知、工作联系单、洽商记录及签证单。

1. **工程承包方式：**

甲方以包工包料承包给乙方按现行消耗量定额计价**税前总造价下浮 %**的形式。

**三、施工工期：**

1、开工日期：2024年元月 1日 至 竣工日期：2025年 12 月 31 日。

2、工程总工期为贰年。

3、工期顺延条件：遇到以下情况之一，经甲方现场代表书面确认及签章认可后，工期方可顺延。

⑴非乙方原因造成工地停水、停电连续达8小时以上（含8小时）。

⑵不可抗力（如自然灾害：暴雨、地震、战争、社会动乱）引起的工期延误。

⑶因甲方重大设计变更或施工图滞后提供，而影响关键施工线路工期的。

⑷甲方项目部书面通知要求停工的。

非上述原因，本工程乙方不能按本协议工期完工，乙方应承担每延误1天按合同造价的万分之三处罚。甲方未按约定支付工程款的工期不顺延、工程不停工，但未支付的所欠工程款可按约定计取利息，在结算时一并支付。

**四、结算办法：**

1、工程量计算：按甲方确认的竣工图纸、会审（会议）纪要、设计变更、甲方通知、甲方确认的现场签证及定额规定的工程量计算规则等文件进行计算。

2、单价计价：

2.1本工程套用《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）； 《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）；安装工程套用《福建省通用安装工程预算定额》 （FJYD-301-2017~ FJYD-311-2017）；厂区内总体雨污管网及道路基层等套用《福建省市政工程预算定额》 （FJYD-401-2017~ FJYD-409-2017）(此定额是在建筑定额无相应子目可套用的情况下，方可套用此定额)；《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版），工程定额交底材料及国家、省、市政府、建设行政主管部门及造价管理部门自定额发布以来颁布的现行文件、通知、补充定额、定额解释、定额勘误等有关工程造价政策性调整等文件。从本工程项目完工后的有关国家、省、市政府、建设行政主管部门及造价管理部门颁布的有关工程造价政策性调整的通知、补充定额、新定额等文件，甲、乙双方约定均不执行调整。

人工费指数按三明市住房和城乡建设局2020年5月8日发布的“明建〔2020〕9号文件《关于发布三明市建设工程综合人工费指数调整》的通知执行，且施工期间人工费指数按照政策性文件而调整。

2.2 机械台班单价按闽建筑【2022】1号文执行。

2.3 材料、设备供应及计价：

（1）乙方承包范围的单位工程建筑材料、设备均由乙方负责采购、运输、保管。除有另行约定或甲方指定的材料价格、设备价格和班组价格外，其余材料的单价套用《三明工程造价》三明市2024年1月份的综合价格。

（2）首选套用《三明工程造价》三明市2024年1月份的综合价格月刊；《三明工程造价》月刊中无法套用时，可套用《福建工程造价信息》发布的三明地区三明市2024年1月份的综合价格月刊 ；若刊内还无法套用的材料，乙方应以书面形式通知甲方，甲方经询得三明市货到工地付全款的含增值税材料单价（包括但不限于材料原价、运杂费、运输损耗、采购费、卸车费、材料增值税等）后回复定价通知书，乙方以甲方书面通知的价格为基数统一上浮11%作为主材结算价格，（包括但不限于利润、检验试验费、二次搬运费、入库保管、材料运抵工地付全款垫款利息、管理费、风险费、建安增值税等一切费用）。

3、工程结算编审程序、时间安排：工程施工完成并经甲方验收合格之日起30个日历天内乙方根据甲方要求向甲方提供完整的工程竣工结算资料一式贰份，结算资料包括施工承包合同、甲方审核确认的竣工图、图纸会审纪要、设计变更、工作联系单、工程结算书、工程量计算书、计算公式、隐蔽工程验收记录、验收合格证书、施工日记、有关签证及其他必要的文件等。。甲方收到乙方提交的完整的竣工结算资料，并办理书面交接，甲方从乙方将完整的资料书面交接之日起75个日历天内办理竣工结算，并出具工程结算（初审）审核意见书，乙方收到审核意见十天内提出反馈意见，之后连续二十个日历天为甲、乙双方结算核对时间。乙方应在甲方通过时间内派人核对，乙方未能如期派人核对其责任由乙方负责。

4、甲、乙双方确认竣工结算审核意见书后，甲方不再接受乙方任何追加工程结算造价的申请要求。

**五、付款办法：**

1、本项目工程付款依据：乙方每月末25日前确认当季度施工完成的工程量，经甲方确认该月合格的完成量后，甲方按月实际完成量的80%支付工程进度款给乙方。

2、工程竣工验收后并提供完整结算资料后，甲方确认质量合格后付至审核造价的 90 %。

3、工程竣工结算办理完毕后甲方付至工程结算工程总造价的95%给乙方；工程款支付至总造价95%时乙方需开具工程所在地的全额工程总造价增值税专用发票。

4、预留结算工程总造价的5%作为工程保修金，保修期满壹年且无任何质量问题后支付结算造价5%，保修金支付均不计利息。

5、工程款由甲方以转帐方式汇入甲、乙双方合同约定的乙方银行帐户，甲方在每次汇入前，乙方须提供工程所在地税务机关开具的等额正式建安发票(发票类别：增值税专用发票)给甲方，否则甲方有权拒付工程款。其中甲方在支付本工程结算款时，乙方须提供本工程结算总造价全额的正式建安发票(发票类别：增值税专用发票)后方可付款，甲方支付工程保修金时，乙方无需再提供相关建安发票(发票类别：增值税专用发票)。乙方账户信息如有变更，应在甲方付款前提前十个工作日以上书面通知甲方，否则视同未变更，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

6、乙方应确保民工工资按时足额支付，不拖欠民工工资，乙方若有拖欠民工工资等此类型事件发生，经甲方查实，甲方有权从应付乙方的工程款中直接扣除并代乙方向民工支付工资，甲方代乙方向民工支付工资视为乙方支付工程款

**六、双方责任：**

1、甲方责任：

（1）及时审定乙方进场施工用的材料样品，及时办理施工中的隐蔽工程验收工作。

（2）负责工程监督及主要材料认可等签证事项以及协调工作。

（3）组织工程竣工验收。

2、乙方责任：

（1）乙方应精心组织施工，确保工程保质、保量、按期完成，并及时交付甲方。

（2）乙方应在施工前，须将所有主材样品提供甲方审定，并经甲方现场代表确认后方可进行施工。未经甲方确认的主要材料乙方不得进场施工。

（3）乙方在施工中应做好材料保管及成品保护工作。负责工程范围内的场地清理和清场工作，并承担相应的费用。

（4）乙方应抓好文明安全施工，保证人员和设备的安全，施工过程中如有因乙方原因发生的工伤事故，由此造成的责任和经济损失均全部由乙方承担。

（5）按有关规定提供完整竣工图、工程结算书及详细的竣工结算资料一式二份给甲方。

**七、现场签证：**

1、工程签证：指除施工图纸确定的工程内容以外的施工现场发生的责任事件，或施工合同明确的工程内容而竣工图纸无法标注说明的责任内容所作的签认证明。

2、工程签证实行草签制度（2天内完成）、多级审核、权力限制、原件结算、标准表格、时间限制、完工确认的总原则。工程签证一般一事一单、随做随签。甲方根据合同约定及现场实际情况，及时、准确地给予判定及确认。要求格式统一、内容完整、记录真实、说明详尽、文字表述无二意、图示尺寸准确；应注明发生的原因、部位、数量、施工机械的规格型号等，并附简图和其他必要的证明材料(如：设计变更单、甲方书面通知等)。

3、在签证事件发生24小时内且在隐蔽前，乙方必须通知甲方项目部，由甲方项目部派两位以上工程技术人员，或至少一位工程技术人员和一位驻现场预算员会同乙方人员现场丈量工程量，甲、乙双方及时草签。草签单由双方驻现场预算员保存，当周上报甲方预算部。

4、乙方在14天内将工程签证的时间、原因、内容的书面资料（草签单作为附件）报送甲方项目部（乙方在此规定的时限内不报签证视同放弃，结算时不再补办签证），且工程签证及其附后附件能够相互解释，乙方将完整的签证资料上报给甲方后，甲方按甲方规定的签证流程进行审核、签字后，加盖福建三农新材料有限责任公司工程公章后方可有效，缺少其中任何一个环节的签证均视无效，不能作为竣工结算的依据。

5、工程签证办理原件应至少壹式肆份，甲、乙双方各持两份原件，乙方办理结算时需至少提供一份原件。

6、零星工程现场签证单价约定如下：①普工按260元/工日含税包干；②技工按360元/工日含税包干；③其余详附件《其它零星工作项目单价确认表》。

**八、工程质量：**

1、本工程质量等级经验收必须达到合格以上，乙方在施工过程中应严格按照甲方确认的施工设计图和现行国家相关部门有关施工规范、规程进行施工，并在施工中自觉接受甲方现场人员的质量监督。

2、若乙方施工的工程质量无法达到验收标准，乙方应负责整改或返工，所造成的整改或返工费用由均由乙方承担。

3、若因乙方工程质量原因造成他人人身财产损失的由乙方承担赔偿责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

**九、质量保修期：**

1、双方根据《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：质量保修期为自工程竣工验收合格之日起计算满1年。

**十、合同变更和解除：**

1、如有以下情况之一发生，甲方有权书面通知解除合同，通知自送达乙方或乙方现场代表后生效：

（1）乙方在施工过程中擅自停工或因其他乙方的原因致使合同约定的工期根本无法达到的；除不可抗力和甲方原因造成之外，无论何种原因造成本工程工期无法实现工程进度节点目标的。

（2）乙方在施工过程中的主要分部施工质量明显无法达到合格要求，经甲方或监理工程师要求整改却无正当理由拒绝整改的。

（3）其他法律规定的或本合同约定的可解约的情况。

2、合同解除后，乙方应于合同解除之日起5日内退出工程现场。

**十一、违约责任：**

1、乙方必须按照合同工期的要求，在合同约定的工期时限内完成工程施工，满足甲方的相关要求。因乙方原因造成的工期延误，按实际违约天数500元/天累积计算，付给甲方，具体违约金额从结算款中直接扣除。

2、由于乙方违约而使甲方负有义务向任何第三方支付的违约金、赔偿金及其它支出，应由乙方承担。

3、乙方必须按本合同履行相关责任，若因乙方行为导致本工程不能保质、保量及如期完成的，甲方均有权拒付工程进度款，并有权向乙方追偿由此产生的一切损失。

4、乙方应承担因工程质量原因造成使用者人身安全事故责任及经济损失。

5、甲、乙双方必须履行合同规定的所有条款，任何一方不得擅自变更或解除合同。若一方擅自解除合同应赔偿违约金给守约方，违约金按合同总价的15%计算，并赔偿由此给守约方造成的一切损失。

6、乙方本合同项下义务的履行不以甲方义务履行为先决条件，若甲方迟延履行义务的，乙方可依据本合同的约定或法律规定要求甲方承担违约责任。若乙方以此拒绝履行或迟延履行本合同项下义务的，应按照合同总价千分之五/天向甲方支付违约金。经甲方书面催告后30日内仍未履行的，甲方有权解除合同，甲方据此解除合同的，乙方还应承担合同预估总价15 %的违约金。

7、发包人免费提供承包人施工图纸叁套。承包人于工程竣工时向发包人提供全套竣工资料贰套。

**十二、合同文件组成：**

本合同文件由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释如下：

（1）合同协议条款；

（2）中标通知书；

（3）招标期间往来文件；

（4）工程质量保修协议；

（5）承包范围及工作内容；

（6）合同图纸目录及合同图纸；

（7）工程量计算规则及单价说明；

（8）其他附件（制度文件及工作程序等）。

**十三、附则：**

1、甲方委派同志为现场代表，乙方委派同志为现场代表，分别代表甲、乙双方处理日常事务。

2、本合同经双方签章后生效,具有法律约束力。双方必须履行协议规定的所有条款,任何一方不得擅自变更或解除合同。

3、本合同未尽事宜。双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4、本合同在执行过程中发生纠纷，双方应及时进行友好协商，协商不成时可向所管辖的人民法院起诉。

5、本合同壹式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份。

6、本合同期限届满后如双方无异议，合同自动延续。若双方或任何一方，欲在本合同期满后终结本合同，应于合同届满前一个月以书面形式通知对方。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：福建三农新材料有限责任公司 | 乙方： |
| 地址：三明市三元区区乾龙新村17栋9F | 地址： |
| 法定代表人：徐万鑫 | 法定代表人： |
| 委托代理人： | 委托代理人： |
| 电话：0598-8398957 | 电话： |
| 传真：0598-8238449 | 传真： |
| 开户银行：兴业银行三明三元支行 | 开户银行： |
| 银行帐号：1830100100100125219 | 银行账户： |
| 税号：9135040056539000XC | 税号： |
| 签订日期： | 签订日期： |

**其它零星工作项目单价确认表**

**工程项目：2024、2025年度零星建筑修缮工程**

单位：(元)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称及特征说明** | **单位** | **综合单价（元）** | **备注** |
| **一** | **零星工程** |  |  |  |
| 1 | 凿打钢筋混凝土 | M3 | 1200 | 人工凿打钢筋混凝土基础、梁、柱、墙、板（含砼渣土清理、外运） |
| 2 | 凿毛混凝土面 | M2 | 40 | 基础、梁、柱、墙、板（含砼渣土清理、外运） |
| 3 | 凿打、挖除混凝土道路 | M3 | 580 | 包括砼面层及垫层（含砼渣土清理、外运） |
| 4 | 砖墙开线槽及恢复 | m | 25 | 水电预埋线管（含人工、材料、砖渣土清理、外运） |
| 5 | 砼墙开线槽及恢复 | m | 35 | 水电预埋线管（含人工、材料、砖渣土清理、外运） |
| 6 | 凿打、拆除砖墙 | M3 | 350 | 含砖渣土清理、外运 |
| 7 | 机械挖土 | M3 | 22 | 不区分土质 |
| 8 | 机械场内运土 | M3 | 18 | 不区分土质、运距 |
| 9 | 人机配合填土（不含土方材料费） | M3 | 28 | 一般夯实 |
| 10 | 外购砖渣回填 | M3 | 150 | 机械压实 |
| 11 | 石方破除及清理 | M3 | 500 | 体积大于1m3的孤石的破除及现场清理 |
| 12 | 水簸箕 | 个 | 70 | 屋面 |
| 13 | 金刚取孔￠100及以内 | 个 | 70 | 砼结构（含墙体和楼板） |
| 14 | 金刚取孔￠75 | 个 | 60 | 砼结构（含墙体和楼板） |
| 15 | 金刚取孔￠50 | 个 | 50 | 砼结构（含墙体和楼板） |
| 16 | 金刚取孔￠100以内 | 个 | 45 | 砌体结构 |
| 17 | 金刚取孔￠75 | 个 | 40 | 砌体结构 |
| 18 | 金刚取孔￠50 | 个 | 35 | 砌体结构 |
| 19 | 设计变更发生的孔洞修补 | 个 | 45 | 孔洞直径150mm以内（含150） |
| 20 | 设计变更发生的孔洞修补 | 个 | 70 | 孔洞直径200mm以内 |
| 21 | 砍灌注桩桩头 | 个 | 270 | 含凿出钢筋、切割桩头、切割钢筋、调运至指定地方堆放、清渣等一切费用 |
| **二** | **机械台班** |  |  | **以下台班单价均为工作时的台班单价** |
| 1 | 反铲挖掘机PC220 | 小时 | 300 |  |
| 2 | 反铲挖掘机PC200 | 小时 | 270 |  |
| 3 | 反铲挖掘机PC120 | 小时 | 230 |  |
| 4 | 反铲挖掘机PC100 | 小时 | 220 |  |
| 5 | 反铲挖掘机PC60 | 小时 | 200 |  |
| 6 | 铲车ZL50型 | 小时 | 235 |  |
| 7 | 农用垃圾车 | 车次 | 200 |  |
| 8 | 碴土车 | 车次 | 300 |  |
| 9 | 凿岩风钻机 | 小时 | 120 |  |
| 10 | 叉车 | 小时 | 150 | 小型（装卸） |
| 11 | ￠50潜水泵 | 台班 | 120 |  |
| 12 | ￠75潜水泵 | 台班 | 150 |  |
| 13 | ￠100潜水泵 | 台班 | 180 |  |
| 14 | ￠100泥浆泵 | 台班 | 250 |  |
| 15 | ￠50污水泵 | 台班 | 120 |  |
| 16 | ￠75污水泵 | 台班 | 150 |  |
| 17 | ￠100污水泵 | 台班 | 180 |  |
| 18 | ￠150污水泵 | 台班 | 220 |  |
| 19 | 20T以下（含）吊车 | 台班 | 2800 | 起重设备 |
| 20 | 柴油发电机组（200KW） | 天 | 800 | **不含燃油费，燃油用量根据甲、乙双方现场签证确认，价格按当期项目所在地中石油加油站市场供应价格为准。** |
| 21 | 柴油发电机组（150KW） | 天 | 600 |
| 22 | 50T以下（含）吊车 | 台班 | 3800 |  |
| 23 | 50T以上吊车 | 台班 | 6500 |  |
| 24 | 自卸汽车 | 小时 | 200 |  |
| 25 | 炮头机PC200 | 小时 | 360 |  |
| 26 | 炮头机PC120 | 小时 | 300 |  |

**备注：**

1、以上综合单价为含税包干单价（含人工费、材料费、施工机械使用费、措施费、规费、企业管理费、利润、风险费、税金等所有费用），结算时不再计取其他任何费用。

2、上表《其它零星工程项目单价确定表》是列出施工过程中可能出现的其他分别分项工作项目内容，办理结算时，单价按上表确定，工程量按甲方确认的现场签证的工程量为准。

**工程量计算规则及单价说明**

**第一部份：工程量计算规则说明**

1. **规则之适用性**

本规则适用于工程进行前工程量清单之编制，亦适用于工程进行中工程变更、签证核算及完成后之决算。

1. **计量单位**

除另有说明外，以下计算单位须一致采用：

1. 以重量为单位之项目- 公斤（kg）
2. 以体积为单位之项目- 立方米（m3）
3. 以面积为单位之项目- 平方米（m2）
4. 以长度为单位之项目- 米（m）
5. 以套为单位之项目 - 套（Set）
6. 以件为单位之项目 - 数量（No.）
7. 没有数量之项目 - 项目（Item）
8. **计算净量**

除另有说明外，工程量之计算须为完成后之净量。

1. **最小量之扣除**

有关最小空位之扣除，是指与边界线不相连之空位。

由部分边界线向外伸展而成之空位，不论大小，必须扣除。

1. **弧度工程**

弧度工程须分别说明，但不分弧度大小。

**第二部分：单价说明**

1. **投价依据**

投标图纸、国家与地方现行规范、工程量计算规则及单价说明、工程量清单中的项目说明等应一并参阅并据此投价。

1. **修复**

“修复”一词包括在损坏地方加以修补至与周围同样工程有一样表面、颜色、纹理等所需之所有人工及材料，并包括油漆、着色、及/或在新工程刷清漆至与周围现存工程相称，令业主/监理单位/总承包人完全满意。

1. **如所述**

在工程量清单说明中出现“如所述”字样是指有关之工程规范及单价说明所要求之材料及施工质量标准。

1. **如前所述**

说明中包括“如前所述”字样是简化了工程量清单中曾经出现之相同项目说明。

1. **认可**

“批准”、“认可”、“指示”等词语是指由业主或业主授权的机构如设计单位、监理单位或总承包人发出之批准或指示。对承包人所提议的替用物料及工艺方法，业主有权考虑接纳。承包人不能使用没有被业主认可的替用物料及工艺方法。上述之认可，不一定表示会有额外的经济补偿，除非此等费用在认可前已获批准。在任何情况下，上述之认可不会解除承包人在合同上的责任。

1. **重叠量**

除非工程量计算规则有特别规定，工程量中将不包括任何重叠量。材料如钢丝、配筋、柔性垫料及类似材料须有要求程度之重叠，投价须已包括此等重叠量。

1. **单价说明适用于全部工程量清单**

单价说明适用于工程量清单中所有项目，不论其所属那一类工程。

1. **公制/英制尺寸**

若没有所述物件之公制尺寸供应，投标人须在投价中包括以最接近高一级之英制尺寸物件代替所述公制尺寸物件。

1. **弧形工程**

基本上依据前述第一部分第6条之规定说明弧形工程，但所有半径超过12m之弧形工程则当直线计算。

1. **所有项目单价应已包括：**
2. 人工及所有有关费用。
3. 材料、物品及所有有关费用（如：运输、交货、卸货、储存、包装退还、使用、提升、放置）。
4. 装配用之材料及物品。
5. 使用机械。
6. 所有裁切及损耗。
7. 现场及承包人公司管理费。
8. 保险。
9. 风险费及利润。
10. 税金及政府规定的任何收费。
11. 产生的措施费用、规费、检测费等可能涉及到的相关费用。

**第三部分 工程量计算规格及单价说明**

1. **土石方工程**
	1. 土石方工程的性质
2. 承包人在投标前应视察施工现场，了解将进行土石方工程的场地及地表情况。
3. 承包人须负全责去判断开挖场地的土壤性质及估计要清除的岩石百份比，并全部承担此百份比的风险，不论实际情况如何均不可以作任何价格调整。
	1. 一般规定
4. 除另有说明外，所有挖土石方工程、清理挖出土石方工作及回填土工程均以立方米计算。
5. 土石方体积应按开挖前的天然密实体积（或须回填的净空间体积）计算。承包人必须在投价中考虑并包括开挖后之土石方体积膨胀的因素及回填压实后土方的体积的收缩因素。
6. 除非说明中特别提及某一特别的开挖标高，所有基础，地梁等之挖土石方是从现存地面标高或场地平整后标高（取较低者）开挖计算。
7. 场地平整后标高指场地经全面挖土石及／或填土后之标高。
8. 除另有说明外，场地全面挖土石及填土石计算至垫层之底面。
9. 除在清单内另有列明支撑项目外，构筑挡土墙等项目必须包括所需的一切临时支撑及斜撑，并包括任何额外所需之挖土。
	1. 挖沟槽
10. 除另有说明外，所有挖沟槽均以立方米计算。
11. 管道、电缆、路缘石、排水沟等之沟槽以中心线按延长米计算，并注明沟槽的平均宽度与深度范围。项目须已包括回填土，支撑、降排水及清理余泥等。
	1. 基坑挖土

按设计图示尺寸以基础垫层底面积乘以挖土深度计算。任何放坡或实际必须超挖的土石方量均不另行计算，承包人应将该因素包含在本项单价内。

* 1. 填土方和渣土外运
1. 用以填起地坪标高和形成堤坡或台地的填土方应以立方米计量。如须分层填方辗压，则应加予说明，并注明分层的厚度。同时亦应说明填土的来源和辗压方法。
2. 除另有说明外，原土回填应已包括夯实和辗压。
3. 回填土所涉及的各项测试费用除特殊说明外应包含于回填土单价内。
4. 除另有说明外，工程现场的渣土外运应已包括由承包人提供的滑槽、倾卸区或弃土区。余土外运以立方米计算。
	1. 挡土板与支撑

除另有特别说明外，挡土板和支撑项目应已包括在各项挖土方项目内，同时还已包括承包人用任何被认为需要的方法维护和保持开挖基坑侧面的责任。

* 1. 清除地表水

一般以工作项目计取费用，应包括用水泵，挖排水沟或其它任何有效的方法保持现场在整个施工期内没有积水及不受雨水等的影响。如有可能的话须注明已知的地表水位。承包人不会因雨季降雨而得到相应的排水降水签证。

* 1. 垫层
1. 除另有说明外，所有的垫层（包括砂垫层、碎石垫层、素混凝土垫层）均以平方米计算，并注明其平均厚度以及所用的材料与辗压方法。
2. 大粒径垫层（如碎石垫层）的表面填塞料已包括在项目内。
	1. 安全

承包人须对所有土石方工程之安全负责, 所有铺板、支撑及斜撑等需经发包人认可。若签约后发包人对此提供图纸阐明要求, 承包人须服从且不能索取额外费用。

* 1. 单价包含内容
		1. 所有挖土石方及随后运走余土之单价须包括:
1. 在任何水平地面或斜面上挖土、漂石及岩石，使用挖掘、铲运、装载、运输机械、空气压缩机械、冲击机具或其它所需的机械与器具；
2. 人工开挖土石方；
3. 按指示或规定分阶段挖土石方；
4. 挖出土之体积膨胀影响；
5. 挖出残留树根等及清除地下障碍物；
6. 修平和夯实开挖基坑底面；
7. 修整开挖土基坑两侧面；
8. 必须的超挖如放坡，提供工作空间等；
9. 任何土质情况，包括可能的石方、冻土的爆破开挖及淤泥、流砂的挖掘措施等；
10. 以任何所需的方法运走所挖出的土石方；
11. 所有挡土板、支撑或斜撑（包括构筑挡土墙时所需的铺板及支撑或斜撑）的支拆；
12. 从挖土石方地点到最后放置挖土石方地点之间多次搬运等处理工作；
13. 挖土石方过程中对现有排水管、电缆等临时支撑工作，并修复由施工引起的各种损坏费用；
14. 挖土石方超过指示深度时用混凝土回填，或浇筑混凝土来填补修平岩石表面至准确标高；
15. 保护工程免受恶劣天气侵害，修复任何沉降，滑坡或剥落；
	* 1. 管道、电缆等沟槽的挖掘土石方之单价须包括所需的回填土，压实、运走余土，及包括清理修平场地上余泥；
		2. 构筑挡土墙时必须的任何额外挖土石方及余土外运。
		3. 土方及碎砖砾石填充及回填之单价须包括：
16. 压实后所产生的回填材料体积缩小因素；
17. 回填到最后位置前的多次搬运等处理工作；
18. 规定的修平、洒水、分层回填及充分压实；
19. 边沿处及斜坡上的临时挡板，踏步台阶处所需的人工压实；板下、墙后及类似位置上的特殊处理。
20. 回填土压实强度检查等费用。
	* 1. 基础四周回填或填方作业中选择合适挖出土方回填之单价须进一步包括：
21. 从施工场地运走不适用之回填方及以由承包人提供其它经认可的回填材料来代替。
22. 因施工场地情况所需或限制，或顺应建造次序，从施工场地运走及运回回填土方或代以由承包人提供来源经认可之回填材料。
	* 1. 从施工场地运走挖出的土石方及垃圾之单价须包括运送到由承包人提供的合法倾卸场地间所需支付之一切费用。若承包人被迫改变倾卸场地而要求赔偿额外支出，是不会被考虑的。
		2. 经公共道路运走挖出土石方或运来回填材料或碎砖之单价须包括遵守在公共道路运输及装卸材料有关规定采取下列措施以避免材料在运送过程中遗留在公共道路上：
23. 所有货车之厢板及尾板必须紧密、牢固；
24. 泥土或碎石装在货车上不能超过厢板高度。石块须小心及安全地堆放在车上，以避免在运输过程中移动及掉到路上；
25. 在土方工程施工期间，承包人须在施工场地、取土场地和倾卸场地提供及雇用所需工人负责保持货车在施工场地、取土场地或倾卸场地前车轮及底部清洁，及在倾御后，清扫货车上遗留材料。按要求，这些工人亦须清洁通往施工场地之道路。
	* 1. “土石方工程” 项目之单价会用于施工场地范围内的所有“土石方工程”，包括 “土石方工程” 深度及位置改变与更改工程及额外增加的工程。
26. **桩基工程**

2.1 一般规定

1. 除特殊说明外，桩基工程一般以延长米计算，计量时以有效桩长为准，即自设计桩顶标高至设计桩底标高之间的长度。
2. 打斜桩工程应另立项目计算。
3. 将桩头截/接至所需标高应以根计算，注明桩横截面尺寸。该项费用包括截下桩头及瓦砾的外运、外露钢筋的清理、调直等处理工作及接桩所需的钢筋、砼等。
4. 对桩承载力进行的测试工作单独立项计算。该项费用包括所需测试桩的制作与施工，临时桩头和所有锚固件、工作台、填料、压重、动／静载测试仪器等的提供以及其它相关的测试费用。
5. 桩基施工机械进出场费用、施工机械基础施工费用及为机械进出场而须对现场场地进行的场地平整、铺垫硬化等工作费用均应包含于桩基工程单价。
6. 当打桩或钻孔遇到障碍物时，承包商须立即通知发包人，并提供解决障碍物的方案供发包人审批，一切为解决障碍物困难所引致的重新或间歇打桩/钻孔或加桩/钻孔或其他解决方法所涉及的额外费用均须由承包商自行承担。
7. 任何由于桩基的质量缺陷而引致的问题及额外增加的费用全部由承包商承担，包括但不限于以下事宜：因承包商施工原因或地质原因等一切因素而引致的桩压力不足、爆桩、断桩等所产生的补桩费用；因桩压力不足、爆桩、补桩、桩偏位等原因而引致的承台加大、防水费用增加等由其他承包人所提出的一切费用及工期索赔。

2.2 钢板桩

1. 拉森钢板桩的供应（租赁）与拉拔施工均以平方米计算，并以拉森钢板桩的立面投影面积为计算基准，而非计算其展开面积。
2. 拉森钢板桩的角桩、转角板桩以及型钢拉拔桩等其它特殊板桩应各以米计算，并在工程的供应项目（租赁）和打桩项目中作额外费用计算。
3. 在该项目的单价中应已包括钢板桩的供应、装卸、运输、保养、整修以及打桩过程中初期的挖沟、支撑、安装导向接木以及任何垂直长板桩所需的焊接工作。
4. 钢板桩的切开和烧穿应以米计算。
5. 在钢板桩上为管道和类似项目切开或烧穿作洞，应以个计算。
6. 在随后的土方工程和基础工程中，应将对钢板桩的支撑，支柱并为一个工作项目计算。如此等支撑有特殊要求，可分项另行仔细计算。

2.3 预制钢筋混凝土桩

1. 预制钢筋混凝土桩的供应与打入均以米计算，从设计桩顶的标高（即承台底板往上100mm）到桩底标高(扣除桩尖长度)，桩尖不会单独列出，投标人报价应考虑桩尖购买和施工费用，并计入综合单价中；需注明其横截面尺寸及数量；获准在现场预制的桩亦应予以说明。
2. 若桩顶设计标高低于现状地面，需采用送桩器送桩的空孔长度不计入有效有桩长，该施工费用由承包商考虑在投标单价中。
3. 若终压力及入土桩已达设计要求，但桩顶标高尚未达设计标高时，承包商需采用短桩或人工挖孔桩接桩至设计标高, 由承包商承担全部费用。
4. 在该项目的费用中须包含：桩的制作、运输、打桩、送桩、接桩、试验、管桩的填充材料、防护材料、现场清理及现场水平运桩等类似项目。
5. 桩的设计截面不同应分别立项计算。

2.4 钢筋混凝土灌注桩（包括螺旋钻孔桩）

1. 钢筋混凝土灌注桩的制作以米计算，并注明其横截面尺寸及数量；桩的设计截面不同应分别立项计算。
2. 在该项目的费用中须包含：成孔、固壁、钢筋（供应、制作、运输及安装）、混凝土（制作、运输、灌注、振捣、养护）、泥浆池及沟槽砌筑和拆除、泥浆制作及运输、现场清理及运输等费用。
3. 另外，上述项目中还须考虑桩架场地平整、预埋混凝土桩尖、用钢管打桩孔、拔钢管等类似工作费用。
4. 若有需扩大的桩基应以个数计算，并作为计算混凝土桩长度以外的额外费用。
5. 采用人工挖孔的钢筋混凝土灌注桩项目费用还需进一步包括人工挖土、提土、施工现场范围内运土及渣土外运，地面挖排水沟，孔壁、孔基的修整，护壁模板制作安拆，护壁钢筋制作安放，护壁混凝土的拌制与振捣，桩孔内的通风﹑照明﹑安全措施等类似项目，所有排水、降水、止水、沉降位的监察及为安全施工而需稳定土质的措施, 如灌浆等。此外, 还需包括一切施工中所遇到的风险及障碍物。

2.5钢桩

1. 钢桩的供应应以米计算，并注明各钢桩的横截面尺寸和重量、厚度、质地、断面模量或制造商的目录参考以及数量。
2. 钢桩的装卸、运输、铺砌均应以米计算，并注明尺寸和数量。
3. 打桩应以米计算（由铺砌时的地面接触点计量至打桩后的最低点），并注明钢桩的尺寸和数量。打桩用的支撑和支柱、所需的打桩帽以及任何用作延伸钢桩的连接和接驳均应视作已包括在工作项目内。
4. 地面以下的桩垫应以米计算，作为打桩工程的额外费用，并注明数量。
5. **结构工程**

**3.1**混凝土部分

* + 1. 一般规定
1. 除另有说明外，所有混凝土工程须以立方米计算。
2. 混凝土之成份及配合比（或强度要求）应予说明。
3. 钢筋混凝土与素混凝土工程应分别计算。不同强度的混凝土须单独计算。另外，混凝土若需经机械方式压实，用特别方法或速度灌筑，亦应分别计算。
4. 钢结构外面有混凝土包层者应另行计算。
5. 混凝土板、墙、柱、梁、楼梯等均应单独计算。
6. 混凝土板、墙应按不同厚度分别列项计算。
7. 除另有说明外，混凝土、模板及钢筋应分别计算。
8. 在墙、楼板、屋面、道路和类似项目上不超过0.3平方米的孔洞及钢筋、预埋铁件的体积均不予扣除。
	* 1. 所有混凝土与钢筋混凝土工程之单价须包括：
9. 制作、取样及试验，包括试配及提交试块；
10. 运送、升降、浇筑、养护及保护；
11. 浇筑处设置施工缝；
12. 除另有说明外在交错连接面间铺设水平或带坡度模板，交错边缘上临时模板，粉刷表面至水平或特定的坡度、波浪状、起拱状，直至可做饰面；
13. 做成所有凹槽（除在清水饰面混凝土做成装饰工艺外），管子槽、榫眼、螺栓、连接筋和类似项目用水泥灌缝，面积不超过0.3m2的留孔，以及修复工作和任何类似性质的零星项目；
14. 钢筋周围之压实；
15. 用振捣器捣实。
16. 不同强度的混凝土的撵接。
17. 所有图纸或工程规范规定的各种添加剂，包括微膨胀剂、缓凝剂等。
	* 1. 在墙、间壁、沟渠等下面之加厚凝土垫层，单价须包括任何额外挖方、余土外运、碎石垫层、做沟槽或人工压层和模板等。

**3.2**  钢筋部分

* + 1. 一般规定
1. 除另有说明外，所有钢筋数量计重须以公斤计算。
2. 不同级别与强度的钢筋须分别列项计算。
3. 如需对钢筋作任何规范要求以外的测试，则需详细说明，并另立项目计算。
4. 钢筋项目中的重量是按图示的净长度加上规定的锚固、弯钩长度来换算的，承包人应将公差重量，所有搭接(也包括长度大于8米时所需的搭接)和成型时的损耗量考虑在项目单价内。
	* 1. 措施钢筋不另列清单，在钢筋综合单价中考虑。措施钢筋包括马凳筋(包括楼板、底板（包括筏板）内的支撑钢筋)、墙体钢筋水平定位的梯子筋、主梁双层钢筋间的垫铁、固定墙柱厚度的模板撑筋、绑扎钢筋用的铁丝、定位铁条等。
		2. 钢筋所有接头连接(包括焊接、机械连接、搭接(含绑扎))均不另列清单，在钢筋综合单价中考虑。
		3. 砌体钢筋、砌体中的圈梁、过梁钢筋及构造柱钢筋并入砖砌体项目，不在钢筋工程中计量。
		4. 预埋件

在混凝土构件上应包括所需设置预埋件或锚固件，除非特别注明另设项计算。

* + 1. 钢筋总重量是按国标规定直径的每米重量计算所得出的，任何因上述每米重量标准与运到施工场地钢筋实际重量有误差而要求的索赔，将不被考虑。
		2. 钢筋单价须包括：
1. 切断至所需长度、弯曲（包括曲柄及弯钩末端）、吊起、固定、支撑就位及以金属线扎牢、冷挤压机械连接及闪光对焊接头、预留插筋、防锈及保护等。
2. 退火绑扎铁线。
3. 材料损耗。
4. 措施钢筋。
5. 预制混凝土或认可之现成隔离块或托座及一般隔离棒和特别分隔件（如桩台、筏基或相当厚混凝土构件的顶层钢筋如需要架立筋支撑时，架立筋的费用视作已包括在单价内）。
6. 钢筋的所有接头连接(包括搭接(含绑扎))。
7. 钢材轧制时产生的公差重量。
8. 钢筋的搭接量（包括长度大于8米时所需的搭接）。
9. 钢筋在开槽孔处的弯曲。
10. 提交钢筋样品作试验证明费用。
11. 规定范围内的钢筋检查费用。

**3.3** 模板部分

* + 1. 一般规定
1. 模板应以与混凝土实际接触的表面计算。除另有规定外，均应以平方米计量。小型构件模板应以个计算，脱模油、脱模液或熟石灰面层应已包括在模板项目内。
2. 光面模板和保留不拆的模板应予说明，并另行计算。
3. 如模板需用墙板、加压纤维板、夹板或纸张补里时，则应予说明，并另行计算。
4. 如衬里的墙板、加压纤维板、石棉板、软木板和类似项目属永久性质及保护不拆时，该此等补里应另行计算。说明内应包括在混凝土上的任何安装工作。
5. 不超过0.3平方米的孔洞不予扣除。
	* 1. 人工、支撑等

斜削边缘、槽口、转角搭接和错缝的预留、挂绦、管子槽嵌缝、凹槽、斜削边缘和类似项目斜削角、支撑、螺栓、木楔、脱模、拆除和移去，应已包括在项目内。

* + 1. 分类

除另有说明外，模板一般按下面分类方法进行计量：

1. 按混凝土的分类（如梁、柱、板、墙等）来分项计算。
2. 柱、梁模板应分矩形柱、梁及异形柱、梁模板分别列项计算。
3. 平板、斜板、拱板之模板应分别列项计算。
4. 对于曲率半径小于5米的曲面模板另行立项计算。
5. 楼梯模板可将踏步竖向模板与堵头模板一并计算。
	* 1. 模板之单价须包括设计、架设、定位时预留梁及楼板等所需的所有起拱、斜边、槽口、转角处之重叠，板条、管子槽之嵌条，凹槽（在清水模板上形成之装饰除外）、壁龛、凹凸榫、削边、滴水槽等、斜角、支撑、栓接、楔固、拆除支架及在与混凝土接触面涂上认可之脱模剂。
		2. 模板之单价还须包括为需满足发包人对工程进度要求而需要准备的多套模板数量。
	1. 预制混凝土部分
		1. 一般规定
6. 预制混凝土工程应予说明，并包括表面终饰（提供其尺寸和说明）和嵌放，钢筋应予说明并已包括在项目内，所有模板均应已包括在项目内。所有长度超过2.00米的构件应另行计算，并注明数量。
7. 如果采用标准预制构件，应尽可能注明其型号与标准图号。如已对标准构件作了局部变更，则须详细说明并以额外费用另立项计算。另外，如有可能应注明是预制厂制作还是现场预制。
8. 除另有说明外，预制构件可根据具体实际情况按体积、重量、面积、长度或个数等灵活计量。
	* 1. 预制混凝土项目的单价须包括模具，表面处理、钢筋、起吊、定位、固定就位及以水泥砂浆垫妥，还包括所有额外没有详细说明但总承包单位认为操作上需要的钢筋和临时支撑。
	1. 金属结构工程
		1. 一般规定
9. 不同种类的金属结构应分别立项计算（如低碳钢、铸铁、不锈钢和有色金属、成品金属结构等）。
10. 除了下文的规定外，所有钢结构工程应以重量计算。
11. 当钢铁工程构成建筑结构的主体部分时，应说明结构的一般情况，并注明平面的大概面积、层数和总高度，以及组装钢铁构件的方法。
12. 格栅、槽钢、角钢、丁字钢、钢板和类似项目应各自另行计算，并注明尺寸。
13. 钢材辗制时所产生的公差重量的额外工作量不予计算。
14. 孔眼、切边、切肢、槽口、孔洞和类似项目的重量不予扣除，焊条、铆钉、螺栓等重量不另增加。
	* 1. 组装构件

屋顶桁架、门式钢架、组装梁及支柱和类似组装构件应另列项目计算，并标明构件的件数。

* + 1. 连接件、顶板和底板

加劲条、托架、垫板、底板和类似项目应另列“连接件、顶板和底板”项目计算。

* + 1. 钢管柱

钢管柱以重量计算。管盖、底板和组装的方法包括在说明内，并应注明大概数量。

* + 1. 扶手或栏杆

扶手、栏杆应按图示尺寸以延长米计算（不计伸入混凝土内的长度），并注明其构造做法、管件内径、质量和连接方法。预埋件、配件和成品弯头、防锈漆、防火漆、饰面油漆等工程均已包括在内。

* + 1. 梁、支架等

支架、斜撑盖板和类似小配件应各自详细说明，并注明件数。

* + 1. 楼梯

踏步、竖板和平台各自另行以个数计算，项目内应已包括所有的连接件。

* + 1. 构架工作

构架工作诸如篦子盖、铁花格、梯子、扶手、栏杆、闸门等类似项目应各自单独计算，计量单位可以采用个数、延长米、平方米等。

* + 1. 单价须包括：
1. 所有金属结构的割切、开槽口、钻孔和焊接工作。
2. 已综合了制作、场内外运输、拼装、安装、探伤、油漆等费用。
3. 除另有说明外，在单价中己考虑了出厂防护刷一遍防锈漆，以及现场油漆中一遍防锈漆底油。
4. 预埋件、铆钉、螺栓（包括螺母与垫圈）均应包括在项目内。
5. **砌体工程**

**4.1** 一般规定

1. 砌体墙应以平方米计算，并注明其厚度及所采用的砌块类型，砂浆级别等要求。
2. 不同类型和不同厚度的墙体须分别计算。
3. 墙身与砖基础的划分，以室内地坪(0.00)为界，室内地平以上为墙身。
4. 如果设计图仅注明采用标准砖，则认为标准砖的规格为240x115x53毫米，标准砖砌体厚度规定如下：

规格砖墙厚度表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 砖墙 | 砖 |  砖 |  砖 | 1 砖 | 1 砖 | 1 砖 | 2 砖 | 2 砖 |
| 厚度（mm） | 53 | 115 | 180 | 240 | 300 | 365 | 490 | 615 |

**4.2** 一般砌体

1. 墙长度计算：外墙按中心线计算，内墙按净长计算。
2. 墙身高度的计算如下：

外墙：墙身高度按实砌高度计算；女儿墙、围墙按外墙计算（如有混凝土压顶，墙身高度算至压顶上表面）。

内墙：高度算至钢筋混凝土顶板或梁底面以实砌高度计算。

1. 墙身面积中应扣除门窗洞口和 0.3平方米以上的洞孔，不扣除圈过梁、构造柱、堵墙、檐口梁、不承重的卧墙花栏梁、雨蓬梁、梁头、梁垫、楼屋面板的板头所占的面积。突出墙面的腰线、砖垛、挑檐、虎头砖、砖砌压顶、窗台线、门窗套等也不增加，但视为已包含在该项目内。
2. 倾斜的墙体应另行计算，并注明其平均厚度和倾斜度。
3. 平面呈圆弧状的墙体以其平均长度来计量面积并单独立项。

**4.3**  所有砌体工程之单价须包括：

1. 每项砖砌体、砌块墙体和饰面内均应已包括所有砍砖、修整净面、砌出砖腰线和凹进膘线、平拱及安装平拱模板、按块和梁板下塞砖、安放木砖、调整立好后的木门窗框、烟道内孔调抹砂浆、封檐、吊线检查、砌门窗套、墙角按头砍砖、开槽口、勾凸凹缝、留孔洞和榫眼、以及修复和任何其它类似性质的零星项目。
2. 准备材料、淋砖、拌和砂浆、铺砂浆、砌砖石、挂线、灰缝保持饱满 、平直、清扫墙面等全部操作过程。
3. 砖砌体、砌块墙体还包括砌墙、门窗套、窗眉线、窗台线、砖旋、砖及混凝土导墙、砖及混凝土圈过梁、构造柱、堵墙、腰线、砌体压顶线，挑檐及泛水槽等因素综合在内。窗外砖砌遮阳板按相应项目计算。
4. 砌体墙转角处及与柱/板等交接处的拉结钢筋，锚固件等。墙体项目还包括所需的连接钢丝网、加固件及开槽、孔等内容。
5. 所有空心砖墙之单价须包括在门／窗侧壁处，在钢丝网加固处，及墙板交接处使用实心砌块或用水泥砂浆（规定之标号）封填整齐。空心墙体间的拉结件、锚固件等也认为已包括在内。
6. 以上所述砌体中的混凝土构件均含混泥土、钢筋及模板等供应及安装的费用。
7. **窗与卷帘工程**
	1. 门窗部分
		1. 一般规定
8. 除另有说明外，门窗按洞口尺寸以平方米计算，并注明其尺寸；凸窗按设计图示尺寸以框外围展开面积计算。
9. 不同类型、不同材料的门窗应分别计算。
10. 在项目中应尽可能详细说明门窗扇数、镶板面数、开启方式、尺寸形状、框材质及颜色、扇材质及颜色等特性。
11. 如门窗上安装有特殊要求的五金或其它装置，应另立项计算并给予详细描述。
12. 有特殊饰面要求的门窗（如带亚麻布或皮包面等）应在项目内给予详细说明或作为额外费用另立项计算。
	* 1. 所有门窗项目的单价已包括下述内容：
13. 项目内已综合了制作、运输、保管、维护、安装、防水封堵、防护漆、油漆、测试、清洁等费用。
14. 每个项目内均已包括了门窗框、门窗扇、玻璃、五金配件、电子配件等类似费用。
15. 项目内已包括所有钉、胶、螺钉安装、截料、做斜面或圆角、开槽口、钻眼、做端部错口榫、做搭接榫、割角、做几何形端部、转角、连接、端接、短木条和类似性质的任何其它零星项目。
16. 磨光、打底、上色等也已包括在内。
17. 除另有说明外，门窗洞上的过梁不包括在项目内。
	1. 卷帘工程
		1. 一般规定

卷帘门按门洞面积计量，不同种类的卷帘门须单独计量。

* + 1. 卷帘门项目的单价应包括制作、运输、安装、启动装置、卷帘等装置、五金配件、刷防护材料、油漆等以及大于门洞面积部分的尺寸。
1. **饰面工程**
	1. 一般规定
2. 各种装饰抹灰、镶贴面层及特种砂浆抹灰除另有说明外，均按平方米计算。
3. 抹灰浆项目一般已包括了如下工序：基层表面清理及提高附着力的处理（凿毛、喷浆、挂网），阴阳角找方，设置标筋，底层抹灰、抹面层、抹装饰面、分层赶平、修整、表面压光、勾分格缝等。
4. 油漆工程以涂刷油漆遍数分项，每遍刷油前的必要操作过程如润粉油漆批嵌、磨砂纸等均已包括在内，不能作遍数算。有磨退、出亮或擦错等要求的油漆，均应全做，不应另计。
5. 楼地面，内、外墙面、天棚等的饰面项目应分别计算。
6. 雨篷的装饰按照图示水平投影面积计算。
7. 饰面项目中已考虑了颜色因素，不再为饰面颜色的变化而计费。
8. 大理石板及花岗石板的单价应已包括不规则形状的切割、磨边、铺砌、防水及防护措施费用，干挂石材的单价还应包括安装石材用之钢构架。
	1. 楼地面
9. 各种面层均按设计图示尺寸以面积计算，要扣除主墙、间壁墙、柱、砖垛、附墙烟囱等所占面积，还应扣除突出地面的设备基础，地下构筑物、地沟、室内铁道、电梯井及管道孔等所占的面积；门洞、空圈、暖气包槽、壁龛的开口部分不增加面积。
10. 踢脚线按实际延长米来计算，应尽可能说明踏脚线的高度与做法。
	1. 内墙面
11. 内墙面抹灰按设计图示尺寸以面积计算。需扣除相应门洞与窗洞的面积，不扣除踢脚板、挂镜线以及0.3平方米以内的孔洞和墙与构件交接处面积，洞口侧壁及顶面不增加，内墙垛的侧壁应展开计算，并入相应的饰面项目内。
12. 内墙面饰面应区分不同饰面材质及做法，按设计图示尺寸以面积计算。需扣除相应门洞与窗洞的面积，不扣除0.3平方米以内的孔洞和墙与构件交接处面积，内墙垛的侧壁应展开计算，并入相应的饰面项目内。
13. 钢筋混凝土柱、梁的饰面如与相应的内墙饰面相同，可以一起计算。
14. 墙身水泥砂浆护角线的工料已包括在抹灰饰面的项目内，不另计算。
	1. 天棚饰面
15. 天棚抹灰面积按实际抹灰面积计算。扣除墙、柱、垛、附墙烟囱、通风道、检查孔、0.3 平方米以上的灯具孔洞，管道、线条等所占的面积，带梁天棚梁两侧抹灰面积并入天棚抹灰面积内。
16. 天棚吊顶按设计图示尺寸以水平投影面积计算，天棚面中的灯槽及跌级、锯齿形、吊挂式、藻井式天棚面积不展开计算，扣除墙、柱、垛、附墙烟囱、通风道、检查口、窗帘盒、灯带、风口、0.3 平方米以上的灯具孔洞、管道、线条、等所占的面积。
17. 吊顶上的灯带、风口单独立项以延长米或个数分别计量。
18. 天棚饰面已包括在与墙身交接处做圆角的费用，但装饰条不包括在内。
19. 如有装饰线板，则按其延长米另行计量，线板后所覆盖的面积不从饰面项目中扣除。
20. 楼梯板底面抹灰须按其实际面积计量，但楼梯板与休息平台下的梁可不再计算，认为已包含在项目内了。同时，踏步侧面堵板的面积也不另外计算。
	1. 外墙饰面
21. 外墙面抹灰按外墙面积扣除门窗孔洞和空圈后按平方米计量，不扣除勒脚以及0.3平方米以内的孔洞面积，洞口侧壁及顶面不增加。
22. 外墙面饰面应区分不同材质及做法，按设计图示尺寸以面积计算，扣除在外墙上的门窗孔洞和空圈后按平方米计量，但不予扣除0.3 平方米以内的孔洞面积。
23. 外墙饰面项目应已包含做窗台线，外墙面勾缝、腰线、嵌条、洗擦等类似工作。
24. 阳台、雨蓬抹灰按水平投影面积计量，项目中包括底面、上面、侧面及牛腿的全部抹灰面积。
	1. 所有项目的单价须包括：
25. 正确处理基层。
26. 临时模板、压尺、砂浆找平及边板。
27. 依开间或板条分区施工。
28. 铺放或修整成规定的平面、斜面、坡度状和波浪状。
29. 不同种类工程或新旧工程期间的交接处、穹棱交点及其它孤形表面交叉。
30. 等阔边饰、阳角、阴角。
31. 内外角、联结点、齐平末端及类似以直线计算之项目。
32. 所有裁切装配及修复至框边，管道周边及托座等，及嵌在出水口周边。
33. 任何为实施上述工作所需的辅助项目。
	1. 砂浆找平、抹灰、粉刷、人造石铺面、水磨石和任何其它现铺饰面之单价须进一步包括：
34. 清洁及弄湿混凝土表面及若混凝土已硬化，涂水泥浆。
35. 滴水槽、深槽、凹圆形、半径不超过25毫米之外角等。
36. “打平”不规则表面及做凹圆形、斜面等。
37. 抹灰之单价包括所需的钢网加固。
	1. 室内抹灰之单价须进一步包括所有在阳角处加每边宽50毫米普通水泥砂浆(1:2)擭角，并做成圆状尖脊。
	2. 各类铺砖、干板及薄板饰面中单价须包括开槽、开孔修复等工作。
	3. 除要求铺设特别砖或配件外，铺砖、平板及薄板饰面之单价须进一步包括在装饰条、凹圆槽、踢脚板、雨水槽、沟渠、楼梯斜梁、缘石等处做斜接面、停闩、交叉点、齐平末端、联结点、扭曲形角等。
	4. 不论图纸上有否表示，室外饰面之单价须包括在所有悬挑上做滴水槽，墙体抹灰与墙裙交接处做凹槽及其它类似工作。
	5. 所有铺砖、云石、大理石、花岗石等之单价须包括依设计单位要求及以认可之颜色及图形铺砌。除另有说明外，颜色砖等的单价为采用标准颜色系列之饰砖。
	6. 所有陶瓷面砖、云石、大理石、花岗石等材料单价须包括水泥沙浆及粘结剂结合层。
	7. 所有铺石之单价须包括一切单边成圆角或两边成圆角之原砖块。
	8. 除另有说明外，所有铺块、石块等之单价须包括于砖块、石块等材料上开孔、裁切、做斜接面、开槽停闩、交叉点、齐平未端、联结点、圆边等及修复。
	9. 室内墙面铺贴面砖等块料面层；无吊顶的，按设计要求计算工作量；有吊顶的，高度计算至吊顶底面加100mm（涂料饰面则计算至吊顶底）。
	10. 马赛克铺面的单价须包括在与墙交接处铺成斜角及包括所需之刮平。
	11. 水磨石铺面墙饰面单价须包括在凹圆等地方加钢筋纲带及包括移交建筑物前磨光水磨石。
	12. 所有点挂、干挂的装饰面均包含龙骨、不锈钢挂件等材料及安装。
	13. 云石/花岗石板饰面单价须包括与混凝土连接的不锈钢插销等锚固件。
	14. 承包人所填报之云石/花岗石材之覆面单价还须包括：
38. 等阔边缘、内角、齐边及尖脊；
39. 饰面于任何材料之表面包括混凝土、钢结构框架、钢丝网等以及饰面前后表面处理；
40. 铺放或修整成平面、斜面及坡度；
41. 等阔边缘、内角、齐边及尖脊；
42. 不同种类工程及新旧工程之接口、穹棱交点及其它弧形表面交叉；
43. 所有裁切及装配及／或修复至框边，管道周边及托座等，以及嵌入出水口周边；
44. 所有由发包人方／总承包单位要求及认可纹型铺砌；
45. 安装饰面之水泥沙浆垫层及结合层施工；
46. 一切单边成圆角或两边成圆角之费用；
47. 石材材料上开孔、裁切、做斜接面、开槽停闩、交叉点内外角、齐平未端、联结点、圆边等及修复；
48. 异型石材裁切处理；
49. 任何其它类似工作。
50. **玻璃工程**
	1. 玻璃计算
51. 除另有说明外，拆除原有玻璃及装新玻璃均以平方米计算至框料外边线, 并分别列明其品质、重量或厚度。
52. 形状不规则之玻璃片按可裁切该玻璃片之最少长方形面积分别计算，说明为不规则形状但以长方形计算。
53. 于玻璃上开孔应包含在玻璃单价内，不另计算费用。
54. 同一门窗扇镶不同玻璃，则不同玻璃面积分别计算至分隔框料的中心线。
55. 弯形玻璃块应按件计算列明其弯形半径及其弧边长度。
56. 对于磨沙、磨光、喷沙或凸刻平面或边缘等各项工作应详细说明。
57. 玻璃砖应以平方米量度，该砖尺寸及其装固方法均应予说明。
58. 玻璃衬里及其类似工程应按平方米计算，说明其装固方法。
	1. 单价包括

承包人对玻璃幕墙、橱窗、门窗、百页及装饰板等所投报的设计供应安装单价，需包括但不限于一切型材框料、龙骨、玻璃、嵌条压条、结构性胶、密封胶条、密封膏、镀锌预埋铁件、五金配件、防火保温材料、泡沫条、发泡剂、不锈钢螺栓、膨胀螺栓及一切所需附件的设计供应安装等全部内容。

* 1. 镶玻璃之单价还须包括：
1. 镶玻璃前在金属或木凹凸榫涂一层底料；
2. 打破玻璃之风险及保护，里外清洁玻璃，免费替换有刮痕或裂痕之玻璃及完工时保持完整。
3. **开办费之价款说明**
	1. 开办费的目的旨在说明工程的概况及发包人／设计单位对本工程的基本要求，以便让承包人对整个项目以及各种可能影响单价的因素有一个全面的了解。所以承包人在投标时及以后作为承包人在施工时应注意及遵从本部分的综合要求。
	2. 承包人必须把为履行此基本要求及合同条款所规定的所有费用（统称“开办费”）计算在投标价内。对于适宜于在实物工程量的单价内考虑的费用，则可计算在工程单价内，对于适宜独立计算的费用，则可计算／投价于工程量清单中“开办费”中的对应项目内。对于任何没有填上价款的项目，其所需费用在本合同中视作已包括在其它项目的价款或工程单价中，不再另外计取费用。
	3. “开办费”在本合同中是一项固定的费用，除非日后发包人指令导致开办费某项整项取消外，无论实物工程量有否变化，该费用不能更改。同时，“开办费”适用于本合同内的所有工作内容，承包人所投的单价视为包括所有工作项目以及合同范围内的一切变更。
	4. 除非本合同条款中另有规定，否则承包人须全部承担在“开办费”所投价款的风险，即由承包人包干使用，不论实际情况与承包人的估计有多大出入，亦不论设计变更与否，该价款一律不予调整。
	5. 所有形成本合同文件的文本相互之间可以补充，解释。所以在“开办费”项目内所填报的任何单价亦视为已包含了为满足合同条款，工程规范，工程量清单计算规则，招标图纸等的全部要求而所需的费用。
	6. 承包人若在“开办费”清单内只填上一个总价，他将会被要求列出每一个项目的价款。
	7. “开办费”按照实体工程完成进度同比例付款。
	8. 本工程量涉及的规费、措施费及其他费用均在“开办费”中约定内容。
	9. 若承包人中途退场，则“开办费”按实体工程完成比例进行结算。
4. **本工程涉及工程清单报价执行的计量和计价标准的特殊说明如下：**

**计算规则：**

9.1 天棚吊顶，按展开面积计算工程量；

9.2 墙面黏贴（或铺贴）面砖、石材按图示露明面积计算；

9.2 地面铺贴面砖、石材按图示露明面积计算。

其它详附件一、附件二中说明。

1. **本工程之工程量计算规则说明及单价说明未详尽之处参照GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》执行。**

工程质量保修协议

按照《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》及其他有关法律、法规、规章的管理规定，承包人在质量保修期内，承担本工程质量保修责任。

1. **质量保修范围和内容**

承包人负责的合同范围内的全部工程的质量保修责任。

1. **质量保修期**
	1. 本工程质量保修期约定为：

质量保修期为自工程竣工验收合格之日起计算满1年；

* 1. 其他项目的保修期限：以双方合约、国家法规、地方规章、行业规定等中的有利于用户方的条款为准。均未约定的，按壹年计算。
	2. 质量保修期开始计算日期以集中交付时间或该工程竣工验收合格后的六个月后为时间节点，两者以先满足条件的为约定保修期的开始日期。对于工程质量出现的永久性缺陷或在保修期内即已存在但尚未暴露的质量问题，承包人承担责任不受保修期限限制。
	3. 返修项目返修部位的质量保修期从该保修部位验收合格之日起按上述质量保修期重新计算，该部份质保金的退还时间顺延到重新计算的质量保修期到期后。
1. **维修时限**
	1. 保修期内出现质量问题，承包人在接到发包人通知后须指派专人在现场负责维修工作。维修到场时间要求如下：

3.1.1 出现影响业主正常生活和日常管理类的故障，如门禁、监控、道闸设备损坏故障等，承包人须在接到通知后**二**小时内赶到现场，六小时内完成维修工作。

3.1.2 当发生紧急抢修事故，如公共管网爆管、电路跳闸等，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修，二小时内完成抢修工作。

3.1.3 不影响业主正常生活和日常管理类非紧急维修的情况，承包人须在接到通知后二十四小时内赶到现场。

3.1.4 紧急情况下，如公共管网爆管、电路跳闸、井盖破损等情况，在承包人维修人员到达之前，发包人或发包人授权的物业公司可采取适当的应急措施，费用由承包人承担。

3.1.5 发生紧急抢修事故的，承包人若无法立即到达，发包人有权立即自行委托施工单位进行维修，所产生的一切费用由承包人在四十八小时内支付。

* 1. 维修项目应在约定的合理时间内处理完成，处理时间不得超过与发包人的约定时间，承包人责任内的商品房保修范围与保修期限，除了满足上述约定外，还应当满足当地建设行政主管部门对商品房保修时限的相关要求。
	2. 维修时间如有特殊原因确无法按期完成，承包人需提出具体原因，发包人签字认可后方可延期。
1. **机构及职责**
	1. 发包人相关机构及职责

发包人负责组织协调保修期内的相关工作，建立对承包人维修小组工作的全面监控，督促及考评工作。

* 1. **承包人保修机构及职责**
		1. 由负责施工的项目经理总负责，在工程竣工验收后3天内成立专业的维修小组，由承包人所在的公司提供书面的维修小组负责人授权书，书面提供联系方式并保持通讯畅通，并报发包人认可。
		2. 维修小组应配备足够的各专业维修人员并常备相应的材料工具，服从发包人的管理，并遵守发包人的各项规定。
		3. 凡保修项目施工涉及住户家具需搬动，承包人应报告发包人向住户协调后，承包人才能搬动，承包人应作好相应的保护措施。维修施工完，应恢复其原样。
		4. 承包人提供的维修施工方案需经发包人认可后方可施工，但责任由承包人承担。施工中进行现场保护并做好标识，施工期间及完工后及时清运施工垃圾，并经发包人验收检查，方能撤场。
		5. 承包人保修期维修施工使用的水、电、气由承包人自行安表计量或按承包人所使用的机具进行费用估算，在维修工程完工并经发包人签认后向发包人缴纳，否则将从承包人的质保金中加倍扣除。
1. **维修通知方式**
	1. **承**包人应向发包人提供有效的联络方式（包括固定办公场所电话、传真号码、电子邮件地址、详细联系地址等），发包人可采取下列任何快捷的通知方式通知承包人维修事项：

电话（以发包人电话记录为准）；

传真（以发包人传真记录）；

电子邮件（以发包人电子邮件发送记录为准）；

书面信件。

* 1. **以上联络方式可同时采用，但采用其中任意一项均为有效。**
	2. **若承包人改变通讯地址或联系电话，或保修小组主要人员更换或撤出时，需及时书面通知发包人，承包人承担未能让发包人及时知晓其有效联络方式而造成的各类损失。**
1. **保修责任**
	1. 保修责任鉴定可任意采用拍照、摄像、取样、记录（如发包人委托的施工单位或住户签字资料等），任选一种均视为有效。责任鉴定由承包人、发包人方共同进行，承包人不到场核实，发包人进行的鉴定结果有效；若有第三方损失方，则承包人、发包人及第三方损失方共同进行责任鉴定，承包人不到场核实，发包人及第三方损失方共同进行的鉴定结果同样有效。
	2. 所有材料由承包人组织验收或检验，不合格的材料不使用，验收合格后使用由承包人承担保修责任。承包人自行采购的材料，发包人认质认价材料，由承包人承担保修责任。
	3. 因承包人原因造成发包人或第三方生命财产损失的，由承包人承担并全额赔偿。
	4. 因承包人原因造成业主提出索赔时，承包人授权发包人全权代表承包人与业主进行谈判（包括维修、赔偿），承包人认可发包人谈判结果，并履行谈判所约定的各事项，同时承担全额费用。
	5. 因承包人原因导致业主退房，造成该房屋再次销售的价格低于原销售价格，承包人应按差价的150%补偿给发包人。
	6. 承包人保修维修应达到合同约定的验收标准，维修材料应使用原有品牌及型号，确必须使用其他材料替代的，需征得发包人同意。
	7. 承包方承担的保修责任，还应以双方合约、国家法规、地方规章、行业规定等中的有利于用户方的条款为准。
2. **保修违约处理**
	1. 有下列情形之一的，则构成承包人违约，视为承包人自愿放弃质保金，发包人将有权直接委托第三方入场。承包人除应按合同违约条款支付发包人违约金外，还应承担因承包人原因造成的发包人及第三方利益损失，发包人依法保留追赔的权利，如下：
		1. 发包人向承包人发出维修通知后，承包人拒绝到现场进行检查和安排维修，拒绝履行保修责任的。
		2. 发包人就同一维修事项向承包人发出两次书面维修通知，承包人仍不按约定到现场进行检查和安排维修，不履行维修责任的；
		3. 承包人未按合同要求提供有效联系方式，造成发包人无法通知承包人履行保修责任的；
	2. 有下列情形之一的，发包人有权安排其它施工单位进行处理，所发生的一切费用（按实际发生的费用加收50%的管理费）由承包人承担，且本工程的整体保修责任继续由承包人承担，直至保修期结束。费用的认定可不经承包人认可，由发包人发送书面通知给承包人，同时提供相关责任及费用认定资料，承包人在收到书面通知后10个工作日内，必须向发包人支付上述费用，每延迟一天，每天按未交纳费用的0.5％收取滞纳金，列举如下：
		1. 承包人未按约定的时限内到现场检查、或未按约定的时限提出处理方案、或未按约定的时间进场施工，或未按维修时限完成维修项目并达到验收标准的，且无发包人签字认可的延期原因的；
		2. 如对同一维修事项，承包人经过两次维修仍未能达到合同要求的；
		3. 承包人的维修方案不满足发包人要求，虽经多次（三次或三次以上）修改仍不能满足要求的；
		4. 承包人未按合同要求提供有效联系方式，造成发包人无法正常通知承包人履行保修责任的；
	3. 承包人未按约定的时限内报到、或未按约定的时限提出处理方案、或未按约定的时间进场施工，或未按维修时限完成维修项目并达到验收标准的，且无发包人（或发包人指定的物业管理公司）签字认可的延期原因，每延期一天扣罚承包人200～1000元/天违约金。
	4. 如对同一维修事项，承包人在维修时限内进行第一次维修后，若仍未能解决该维修事项，承包人可按维修时限约定进行第二次维修，第二次维修还不能解决该维修事项，则发包人有权按7.2条约定执行，也可要求承包人按维修时限进行第三次维修解决，同时，承包人还需支付发包人每次1000元的质量违约金。
	5. 承包人不服从发包人的管理，或不遵守发包人的各项规定，承包人应支付发包人50~500元的违约金。
3. **质保金退还**
	1. 合同保修期或上款规定的维修项目的质保期顺延的到期之日，且发包人对工程质量无异议且保修款结算完毕后14天内即与承包人办理质保金退还手续，退还承包人未使用的质保金（扣除承包人未履约的违约金），质保金不计利息。
4. **其他**
	1. 如因承包人质量原因导致事故或将要导致事故，在承包人抢修工作人员到达之前，发包人可先行采取合理的方式以避免事故损失扩大，因此产生的费用由承包人承担。
	2. 发包人及承包人在责任认定产生争议，如承包人认为是非承包人原因造成的维修时，均由承包人提供证据（设计要求、核定单、其他书面依据）证明其无过错，否则为承包人有过错，需按本条款约定履行维修责任。
	3. 承包人所留质保金不足以赔偿该因承包人质量原因造成的相关损失时，发包人将保留继续追赔的权利。
	4. 本条款所指发包人可理解为发包人或发包人指定的物业管理公司；
	5. 本条款使用于多方合同时，承包人承担的责任及义务均适用于发包人以外的其他合同主体。
	6. 发包人指定进行分包的项目的维保事项，由总包施工单位协调和督促分包单位进行保修，承当总包管理责任，分包单位不按本条款约定进行保修时，发包人有权要求总包施工单位代为履行保修责任，可追究总包及分包保修违约责任。
	7. 本条款为合同的补充条款，与合同具有同等法律效力，未尽事宜，以合同约定为准。