

甘肃省住房和城乡建设厅 文件 甘肃省市场监督管理局

甘建村〔2024〕130号

甘肃省住房和城乡建设厅 甘肃省市场监督管理局 关于印发《甘肃省农村住房建设施工合同 (示范文本)》的通知

各市州住房和城乡建设局、市场监督管理局，兰州新区城乡建设和交通管理局、市场监督管理局：

为规范我省农村住房建设秩序，维护农村住房建设施工合同当事人的合法权益，省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局共同编制了《甘肃省农村住房建设施工合同（示范文本）》。现印发给你们，供在实际工作中参考使用。

附件：《甘肃省农村住房建设施工合同（示范文本）》



附件

甘肃省农村住房建设施工合同

(示范文本)

甘肃省住房和城乡建设厅
甘肃省市场监督管理局

制定

说 明

为了指导农村住房建设施工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》《甘肃省农村住房建设管理办法》以及其他有关法律、法规规定，甘肃省住房和城乡建设厅、甘肃省市场监督管理局制定了《甘肃省农村住房建设施工合同（示范文本）》，为了便于合同当事人使用《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》共十一条，包括农村住房建设概况、承包内容与承包方式、合同工期、价款支付、质量管理、安全管理、双方权利义务、竣工验收与结算、违约责任、争议解决、其他事项等内容。

二、《示范文本》的性质和适用范围

1. 《示范文本》为非强制性使用文本。《示范文本》适用于我省农村住房建设施工的承发包活动，合同当事人可结合农村住房建设具体情况，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。

2. 双方当事人可依据实际情况对合同示范文本进行修改、增减，实际使用时应当删除“示范文本”字样。

3. 当事人对本合同示范文本的条款理解发生争议时，应当按照有关法律法规规定对合同条款进行解释。住房和城乡建设部门、市场监督管理部门不负责当事人订立的合同进行解释。

4. 本合同示范文本在甘肃省范围内自公布之日起使用，其使用期至新版合同示范文本发布时止。

甘肃省农村住房建设施工合同

(示范文本)

发包人(居民/业主): _____

居民身份证号码: _____

联系电话: _____

通讯地址: _____

①承包人为乡村建设工匠的填写以下内容:

承包人(工匠个人): _____

工匠身份证号码: _____

联系电话: _____

通讯地址: _____

②承包人为建筑施工企业的填写以下内容:

承包人(企业名称): _____

统一社会信用代码: _____

企业资质证书编号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

委托代理人: _____ 联系电话: _____

通讯地址: _____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《甘肃省农村住房建设管理办法》以及其他有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发承包双方就拟建农村住房建设施工有关事项，经友好协商一致，签订此施工合同，双方共同遵守。

一、农村住房建设概况

1. 农村住房建设地点：_____。

2. 农村住房建设规模：_____层，总建筑面积_____m²；结构形式（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：砖混结构；框架结构；钢结构；木结构；其他_____。

3. 农村宅基地用地批准文件文号：_____；
乡村建设规划许可证号：_____；
不动产权证证号：_____。

二、承包内容与承包方式

1. 承包人按照发包人提供的农村住房设计图纸或选用的农村住房标准设计图集样式，承担以下内容的施工（在□中以划√方式选定，可以选择多项）：地基基础；主体结构；装饰装修；电气管线；给排水管道；化粪池工程；庭院硬化；院落围墙；其他_____。

2. 经发承包双方协商一致，确定承包方式（在□中以划√方

式选定，只能选择一项)：包工包料；包工不包料；部分承包；其他_____。建筑材料、施工机械设备及试验检测、测量放样等仪器由双方协商在补充协议中明确提供一方。

三、合同工期

计划开工日期：_____年_____月_____日；计划竣工日期：年_____月_____日，工期总日历天数：_____天。如遭遇雷电、爆炸、暴雨、洪涝、地震等影响施工的不可抗力事件时，工期可按有关规定顺延。

四、价款支付

1. 总价款：人民币（大写）_____（¥_____元），价款构成以清单形式在补充协议中明确，经双方协商一致变更施工内容的，变更部分的费用按实增减。

2. 发包人按照以下约定向承包人支付合同价款（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：

按施工进度支付：

（1）开工时支付预付款人民币（大写）_____（¥_____元）；

（2）地基基础验收合格之日起___日内支付进度款人民币（大写）_____（¥_____元）；

(3) 主体结构验收合格之日起____日内支付进度款人民币
(大写) _____ (¥_____元);

(4) 装饰装修验收合格之日起____日内支付进度款人民币
(大写) _____ (¥_____元);

(5) 竣工结算完成后____日内付清剩余价款人民币(大写)
_____ (¥_____元)。

其他付款方式: _____

五、质量管理

(一) 质量管理要求

1. 承包人严格按图施工, 工程质量应符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准要求。

2. 承包人在质量保修期内, 按照有关法律规定和合同约定, 承担工程质量保修责任。

3. 因发包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的, 由发包人承担由此增加的费用和(或)延误的工期, 并支付承包人合理的利润。

4. 因承包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的, 发包人有权要求承包人返工直至工程质量达到合同约定的标准为止, 并由承包人承担由此增加的费用和(或)延误的工期。

(二) 质量管理措施

1. 发包人应按照国家法律法规及合同约定完成与工程质量有关的各项工作。

2. 承包人应按照国家法律法规建立质量检查制度，并对施工作业人员进行质量教育和技术培训，严格执行施工规范和操作规程。

3. 承包人应按照国家法律法规和发包人要求，提供工程建筑材料、工程设备合格证书，以及对工程所有部位及其施工工艺进行全过程质量检查和检验，并作详细记录。按规定进行现场取样试验、工程测量复核和设备性能检测等，并提交试验报告和测量成果。

4. 地基基础、主体结构（分层或分段）、装饰装修工程施工完成后，承包人应通知发包人进行检查验收，验收合格后方可进入下一道工序。

5. 隐蔽工程施工完成后，承包人应当提前_____日通知发包人检查。发包人没有及时检查的，承包人可以顺延工程日期，并有权请求赔偿停工、窝工等损失，隐蔽工程未经验收合格不得进入下一道工序施工。

6. 对工程质量有争议的，由双方协商确定的工程质量检测机构鉴定，由此产生的费用及因此造成的损失，由责任方承担。

双方均有责任的，根据其责任分别承担。双方无法达成一致的，按照本合同第十条约定执行。

六、安全管理

（一）安全管理要求

严格遵守《中华人民共和国安全生产法》及有关法律法规、标准规范；杜绝因工死亡事故；施工现场安全达标率 100%；特种作业人员持证上岗率 100%；安全隐患整改率 100%；噪音排放达标；防大气污染达标；生活生产污水排放符合规定。

（二）安全管理措施

1. 发包人与承包人签订安全生产管理协议，明确各自的安全生产管理职责和应当采取的安全措施。

2. 承包人为农村住房建设施工现场安全生产第一责任人，对农村住房建设安全生产工作全面负责，严格遵守国家、地方有关安全生产方针、政策，安全规范、文明施工。

3. 承包人应落实安全生产教育培训制度，定期对施工作业人员进行安全生产教育和培训，保证作业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章和安全操作规程。

4. 承包人应落实安全技术交底制度，施工作业前按分部分项、施工工序、施工部位分别对各工种、岗位人员进行书面安全技术交底，保证作业人员知悉施工方案、规范标准、操作规程以

及本岗位潜在的危险因素、相应的应急措施等。

5. 承包人应为施工作业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育施工作业人员按照使用规则佩戴、使用。

6. 承包人应按规定配备消防设施、消防器材，并定期进行检查维修。

（三）安全生产责任

1. 发包人安全生产责任

（1）工程或工程的任何部分对土地的占用所造成的第三者财产损失的，由发包人负责赔偿；

（2）由于发包人原因在施工场地及其毗邻地带造成的第三者人身伤亡和财产损失，由发包人负责赔偿；

（3）由于发包人原因对承包人造成的人员人身伤亡和财产损失，由发包人负责赔偿；

（4）由于发包人原因造成的发包人自身人员的人身伤害以及财产损失，由发包人负责赔偿。

2. 承包人安全生产责任

（1）由于承包人原因在施工场地内及其毗邻地带造成的发包人、监理人以及第三者人员伤亡和财产损失，由承包人负责赔偿；

(2) 承包人为建筑施工企业的，应按照国家法律法规要求，投保安全生产责任险，并按规定提取和使用安全生产费用，专门用于改善安全生产条件；

(3) 承包人应当配备规定数量的专职或者兼职安全生产管理人员，定期检查农村住房建设安全生产状况，及时排查整治安全隐患。制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为；

(4) 及时、如实报告生产安全事故。

七、双方权利义务

(一) 发包人

1. 严格遵守法律、工程建设标准规范及有关安全质量、环境保护、文明施工等规定，不违建、不乱建。

2. 负责办理农村住房建设规划许可、申报审批等相关手续。

3. 应当在开工_____日前向承包人提供农村住房设计图纸或选用的农村住房标准设计图集样式，并保证农村住房建设地点通电、通水、通路，场地具备施工条件，与周边邻居不存在影响施工的纠纷。

4. 提供的建筑材料、构配件及相关设备应符合国家和甘肃省相关标准规定，且不得要求承包人使用不合格的建筑材料、构

配件及相关设备。

5. 应按合同约定及时进行隐蔽验收、阶段性验收和竣工验收。

6. 应按合同约定向承包人及时支付合同价款。

(二) 承包人

1. 严格遵守法律、工程建设标准规范及有关安全质量、环境保护、文明施工等规定，不违章指挥、不违章作业、不违反劳动纪律。

2. 在收到发包人提供的图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时通知发包人联系相关方修改完善后实施。

3. 对进场的建筑材料、构配件进行全数检查验收，验收不合格不得用于农村住房建设。

4. 严格服从发包人、村委会及各级行政机关的统一管理，按照设计图纸、施工技术标准和安全操作规程施工，采取施工安全和环境保护措施，及时发现和消除施工、消防、临时用电等安全隐患，确保安全生产。

5. 应当接受发包人、设计人、村委会、乡（镇）政府、县级住建部门及其委托的专业机构等依法实施的监督检查，并对检查中发现的质量问题、安全隐患及时整改。

6. 承包人对农村住房建设承担质量保修责任，根据《房屋建筑工程质量保修办法》明确的房屋建筑工程最低保修期限进行

保修。保修期为：地基基础和主体结构 30 年；屋面防水、有防水要求的卫生间、外墙面防渗 5 年；电气管线、给排水管道 2 年，装修工程 2 年。保修期自竣工验收合格之日起算，新建农村住房未经竣工验收，发包人擅自使用的，保修期自其实际占有之日起算。

八、竣工验收与结算

（一）竣工验收

1. 承包人完成全部施工内容并备齐施工档案资料后，通知发包人进行竣工验收。发包人应当自收到承包人竣工验收通知之日起_____日内组织承包人、设计人等相关人员进行竣工验收。验收合格的，发包人应当在_____日内向承包人签发接受交付的凭证。验收不合格的，承包人应当采取返工、修复或其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。承包人在完成维修后应当通知发包人按本条约定重新组织竣工验收。新建农村住房竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

2. 新建农村住房经竣工验收合格的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；因发包人原因，自收到承包人竣工验收通知之日起_____日内未完成竣工验收的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；新建农村住房未经竣工验收，发包人擅自使用的，以其实际占有之日为竣工日期。

(二) 竣工结算

承包人应当自竣工验收合格之日起____日内向发包人提供结算清单,发包人应当自收到结算清单之日起____日内完成审核,逾期未完成审核且未提出异议的,视为认可承包人提交的结算清单。承包人对发包人审核意见有异议的,应当自收到审核意见之日起____日内提出异议,逾期未提出异议的,视为认可发包人审核意见。对于双方认可的结算价款,发包人应当按照本合同第四条的约定及时支付给承包人。对于其中一方有异议的结算价款,按照本合同第十条约定的争议解决方式处理。

九、违约责任

1. 发包人具有下列情形之一的, 承担相应的违约责任:

(1) 发包人未按合同约定期限和数额支付合同价款的, 按日计算向承包人支付逾期应付款万分之_____的违约金, 逾期超过____日的, 承包人可以解除合同。

(2) 如发包人提供的建筑材料、构配件和设备的规格、数量或质量不符合合同约定, 导致承包人返工、修复或者给承包人造成其他损失的, 由发包人承担承包人相应损失。

(3) 发包人违反合同约定造成停工的, 按每日_____元的标准向承包人支付违约金。

(4) 发包人未按照合同约定履行其他义务的, 承担因此造成的承包人的实际损失。

2. 承包人具有下列情形之一的，承担相应的违约责任：

(1) 承包人违反合同约定采购和使用不合格的建筑材料、构配件和设备，给发包人造成损失的，承担发包人相应损失。

(2) 承包人施工质量不符合合同约定的，承担返修费用及发包人相应损失。

(3) 承包人未按合同约定的期限完成施工内容，造成工期延误的，按每日_____元的标准向发包人支付违约金，工期延误超过_____日的，发包人可以解除合同。

(4) 承包人未按照合同约定履行保修义务或者其他义务的，承担因此造成的发包人实际损失。

十、争议解决

因合同及合同履行有关事项发生争议，发承包双方应通过友好协商、调解解决。如协商不成，双方可以按下列方式解决（在□中以划✓方式选定，只能选择一项）：

向_____仲裁委员会申请仲裁；

向_____人民法院提起诉讼。

十一、其他事项

1. 合同未尽事宜，双方可以另行签订补充协议，补充协议视为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

2. 发包人承诺按照法律法规及《甘肃省农村住房建设管理办法》履行审批手续、筹集农村住房建设资金并按照合同约定的

期限和方式支付合同价款。

3. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成农村住房建设，确保工程质量和安全，不转包和违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

4. 双方承诺在农村住房建设施工现场发掘文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品等情况，采取合理有效的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告有关政府行政管理部门。

5. 本合同一式____份，具有同等法律效力，发包人执____份，承包人执____份。

6. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

发包人(签字手印): _____ 承包人(签字盖章): _____

开户银行: _____ 开户银行: _____

账 号: _____ 账 号: _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: _____

甘肃省住房和城乡建设厅办公室

2024年4月25日印发
