

广东省住房和城乡建设厅

粤建市函〔2019〕1084号

广东省住房和城乡建设厅关于加强房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关单位：

为规范建筑市场秩序，保障工程质量和安全，促进建筑业持续健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》等法规规定，现就加强房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称房屋市政工程）施工合同管理提出如下要求：

一、依法订立合同

依法必须招标的房屋市政工程项目，建设单位和施工单位应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，合同的主要条款应当与招标文件、中标人的投标文件内容一致。招标文件及合同中应当对法律法规变化、工程变更、项目特征不符、工程量清单错漏项、物价变化等风险进行明确界定和合理分担。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

二、严格变更程序

(一) 依法调整价款。建设单位和施工单位按照合同约定全面忠实履行义务，未经协商一致，不得擅自变更或者解除合同。确因法律法规变化、工程变更、项目特征不符、工程量清单缺项、工程量偏差、计日工、物价变化、暂估价、不可抗力、提前竣工（赶工补偿）、误期赔偿、索赔、现场签证、暂列金额及合同双方约定的其他调整事项等原因，需调整合同价款的，建设单位和施工单位应当按照合同约定的程序和时限进行。合同无约定或约定不明的，可以按《建设工程工程量清单计价规范》有关规定进行调整。

(二) 合理调整工期。因变更施工工程的内容、标准或实施安排顺序等，引起工程工期变化的，建设单位和施工单位均可依据合同约定要求调整合同工期，并按照合同约定及我省工期定额标准协商确定增减工期天数。建设单位不得随意压缩合同确定的合理工期。任意压缩合同约定工期的，施工单位有权向住房城乡建设主管部门（包括地方各级住房城乡建设主管部门，及负有部分市政基础设施工程监管职责的地方各级交通运输主管部门、园林绿化主管部门、城市管理综合执法主管部门，下同）投诉，住房城乡建设主管部门应组织核查。

三、规范施工现场履约行为

(一) 落实施工单位管理职责。施工单位是房屋市政工程项目的具体实施主体，对房屋市政工程的施工质量负责，依法承担房屋市政工程安全生产责任。为确保房屋市政工程质量与安全，施工单位应当建立质量责任制，确定工程项目的项目经理（项目负责人）、技术负责人和施工管理负责人。

(二)加强现场人员管理。施工单位派驻施工现场的项目经理(项目负责人)、技术负责人等主要管理人员应与投标文件或合同约定相一致。需更换项目经理(项目负责人)的,应当符合有关规定,并报住房城乡建设主管部门审核,经审核同意变更后,住房城乡建设主管部门应在广东省建筑市场监管公共服务平台及时进行变更操作。变更后的项目经理(项目负责人)应与施工单位投标文件或合同所确定的项目经理(项目负责人)的主要条件一致。变更技术负责人等其他主要管理人员的,应当按合同和招标文件约定的程序,报建设单位书面同意后方可更换。

(三)严禁转包和违法分包。施工单位承包工程后,应当履行合同约定的责任和义务,不得将其承包的全部工程或者将其承包的全部工程肢解后,以分包的名义分别转给其他单位或个人施工,不得违反法律法规规定或者施工合同关于工程分包的约定,把单位工程或分部分项工程分包给其他不具备相应资质条件单位或个人施工,严禁借用或者出借资质承揽工程等挂靠行为。

四、强化违约责任

(一)施工单位不履行与建设单位通过招投标程序订立的合同的,履约保证金不予退还,给建设单位造成的损失超过履约保证金数额的,还应当对超过部分予以赔偿;没有提交履约保证金的,应当对建设单位损失承担赔偿责任。

(二)建设单位依法对房屋市政工程质量负责,督促工程建设各方责任主体认真履行合同,兑现合同承诺,保质、保量、按期完成合同约定的各项内容。建设单位项目负责人对工程质量承担全面责任,不得违法发包、肢解发包,不得以任何理由要求勘

察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任的。

(三)各级住房城乡建设主管部门要切实加强房屋市政工程施工合同履行行为检查，加大对建设单位和施工单位不依法签订合同、自行订立背离合同实质性内容的协议，以及施工单位擅自变更施工现场主要管理人员和转包、违法分包、挂靠等违法违规行为的查处力度，应列入建筑市场主体不良行为记录的要依法及时记录。

(四)我厅将不定期抽查各地开展房屋市政工程施工合同履行行为检查工作情况，对工作不力的地方各级住房城乡建设主管部门进行通报批评。



广东省住房和城乡建设厅

2019年6月19日

公开方式：主动公开