**北京建术信息科技研究院有限公司**

建术信息2025【48】号

**关于举办建设工程合同示范文本（施工/专业分包/劳务分包）（征求意见稿）深度解析：从条款对比到风险防控实战指南专题培训班的通知**

**各有关单位：**

建设工程合同纠纷长期困扰行业，痛点频发，如低价中标引发的偷工减料、违法分包导致的质量失控、结算条款模糊造成的款纠纷频发、以及情势变更缺乏依据等。旧版合同范本存在权责界定不清、风险分配失衡、变更索赔机制滞后、背靠背支付条款易被滥用等结构性缺陷，加剧了合同执行中的对抗性。为规范市场主体合同行为，促进建筑市场公平，维护建筑市场秩序，结合当前实际情况，住房城乡建设部建筑市场监管司组织对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）、《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》（GF-2003-0213）、《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》（GF-2003-0214）进行了修订，形成了三个合同（示范文本）征求意见稿。新版合同范本（征求意见稿）通过强制性引入"情势变更"原则、细化质量安全保障体系、限制背靠背支付滥用、明确过程结算刚性约束等重大修订，构建了更为公平的风险共担机制。新版本在解决工程合同纠纷时更具优势，既通过多层次争议解决机制减少诉讼成本，又通过条款的系统性和合法性提升纠纷处理效率。

为帮助建设工程领域从业人员精准把握合同管理新规，有效防控项目风险，我司决定举办**“建设工程合同示范文本（施工/专业分包/劳务分包）（征求意见稿）深度解析：从条款对比到风险防控实战指南专题培训班”**。本课程以"施工/专业分包/劳务分包"三大核心合同为切入点，逐条对比版本差异，结合典型案例剖析新版条款如何从源头堵塞漏洞、平衡缔约地位，并通过实战解析价款调整、工期索赔、违约责任等高频风险点的防控策略，帮助工程人快速掌握运用新版合同文本规避纠纷、保障权益的关键能力。结合丰富的案例分析与分组实操演练，系统提升工程人对新版合同修订逻辑的理解深度、专用条款修订能力、合同履行中的风险识别与防控水平以及高效解决争议的实务技能，助力企业在新法规环境下实现合同管理的合规化与精细化。现将有关事项通知如下：

**一、培训内容**

**第一部分 《建设工程施工合同（示范文本）》修订解析与实务应用​​**​

**​（一）框架对比与核心条款精讲​**

​**模块一：框架与基础条款​**​

1. ​**导论​**​
	* 示范文本的法律地位（《民法典》《建筑法》《招标投标法》）。
	* 修订背景：政策导向（如营商环境优化、工程款支付担保）、行业痛点（结算难、欠薪）。
	* 新旧版本结构对比：
		+ GF-2017：协议书+通用条款+专用条款（20条）。
		+ GF-XXXX：新增“过程结算”“可持续发展”等模块，条款增至24条。
2. ​**合同文件组成与优先顺序​**​
	* 核心文件对比：
		+ 新增文件：GF-XXXX明确“联合体协议”“建筑信息模型（BIM）文件”的合同地位。
	* 冲突解决规则：
		+ 通用原则：专用条款＞通用条款＞技术标准＞图纸＞已标价工程量清单。
		+ 新增：GF-XXXX强调“最新签署文件优先”。
3. ​**签约关键要素解析​**​
	* ​**工程概况**​：新增“绿色建筑标准”“投资来源”（财政/自筹）。
	* ​**合同价格形式**​：
		+ GF-XXXX细化“单价/总价合同风险分配”，新增“成本+酬金”模式选项。
	* ​**双方代表权责**​：
		+ 承包人项目经理：GF-XXXX强化现场履职要求（每月不少于\*\*天）。

​**模块二：履约核心义务​**​

1. ​**发包人义务对比​**​
	* ​**基础资料提供**​：GF-XXXX明确“因资料错误导致承包人损失需赔偿”。
	* ​**资金证明与支付担保**​：新增“机关事业单位需遵守中小企业款项支付规定”。
	* ​**工程款支付**​：GF-XXXX要求“建筑工人工资单独专户支付”。
2. ​**承包人义务深化​**​
	* ​**分包管理**​：GF-XXXX禁止“以劳务分包名义转包”，新增“分包人劳动用工监管责任”。
	* ​**质量安全责任**​：
		+ 新增“绿色施工要求”（如碳排放控制）。
		+ 明确“事故处理程序”（48小时内书面报告）。
3. ​**监理人角色升级​**​
	* ​**争议处理权**​：GF-XXXX赋予监理人“初步商定权”，减少诉讼频率。
	* ​**指示效力**​：紧急情况下口头指示需**24小时内书面确认**。

**​（二）风险防控与争议解决​**

​**模块一：履约风险与变更管理​**​

1. ​**工期与价格调整​**​
	* ​**工期延误责任**​：
		+ GF-XXXX新增“发包人逾期支付进度款超过56天，承包人可解约”。
		+ “异常恶劣气候”定义细化（需省级气象部门证明）。
	* ​**价格调整机制**​：
		+ GF-XXXX优化调价公式，新增“情势变更解除合同条款”。
2. ​**变更与索赔​**​
	* ​**变更范围扩大**​：GF-XXXX明确“新增工程”需单独签订补充协议。
	* ​**索赔时效**​：承包人索赔申请缩短至**28天**​（原版为30天）。
3. ​**验收与结算创新​**​
	* ​**过程结算**​：GF-XXXX强制要求“最小结算周期不超过6个月”。
	* ​**竣工退场**​：新增“承包人未按期退场，发包人可处置遗留物资”。

​**模块二：争议解决与实操案例​**​

1. ​**违约责任与解除​**​
	* ​**违约金上限**​：GF-XXXX限定“承包人违约金不超过签约价10%”。
	* ​**合同解除后果**​：明确“承包人需移交BIM模型等数字资产”。
2. ​**争议解决路径​**​
	* ​**争议评审前置**​：GF-XXXX鼓励“争议评审小组7天内出具意见”。
	* ​**仲裁/诉讼选择**​：专用条款需明确仲裁机构全称。
3. ​**案例工作坊​**​
	* ​**案例1**​：工程量清单错误（GF-XXXX要求发包人7天内修正并补偿利润）。
	* ​**案例2**​：不可抗力损失分担（永久工程损失由发包人承担）。
	* ​**案例3**​：过程结算争议（监理人逾期审核视为认可承包人报送金额）。

**第二部分 建设工程施工专业分包合同（示范文本）核心变化与实务应用**​

**​（一）框架重塑与核心条款解析​​**

​**模块一：示范文本修订背景与结构变革​**​

1. ​**法律环境迭代**​
	* 2003版依据：《合同法》《建筑法》
	* 202X版升级：《民法典》替代《合同法》，新增《保障农民工工资支付条例》等
2. ​**文本结构重组**​
	* 2003版：协议书+通用条款（10部分）+专用条款
	* 202X版：
		+ 新增《说明》明确修订逻辑
		+ 通用条款扩展至25条（如新增“可持续发展”“情势变更”）
		+ 专用条款结构化填空设计

​**模块二：十大核心条款对比与解读​**​

1. ​**合同价格机制**​
	* 旧版：固定价/可调价/成本加酬金
	* 新版：单价/总价/其他形式，明确LPR利率违约金（14.3.3款）
2. ​**承包人管控权强化**​
	* 新增指令执行程序（2.5款）、深化设计责任（1.5.3款）
3. ​**分包人义务升级**​
	* 禁止转包/违法分包（3.5款）、实名制与工资代付（6.3.6款）
4. ​**工期管理精细化**​
	* 新增“不利物质条件”（7.5款）、“异常恶劣气候”（7.6款）定义
5. ​**验收与结算流程**​
	* 完工验收程序（17.2款）替代竣工概念
	* 明确结算审核“默示认可”规则（19.2.1款）

​**模块三：新增制度深度剖析​**​

1. ​**可持续发展条款（1.12款）​**​
	* 绿色施工、资源循环写入合同义务
2. ​**情势变更原则（22.4款）​**​
	* 区别于不可抗力的协商与解除流程
3. ​**争议评审机制（25.2款）​**​
	* 替代诉讼/仲裁的前置程序设计

**​（二）风险防控与实操应用​​**

​**模块一：专用条款填写要点​**​

1. ​**关键空白项示例**​
	* 履约担保形式（3.6款）：银行保函VS保险
	* 价格调整公式（12.1款）：±5%涨跌幅度设定
2. ​**高危条款避坑指南**​
	* 缺陷责任期VS保修期区分（20.1/20.2款）
	* 质量保证金扣留上限3%（20.3.1款）

​**模块二：履约风险案例推演​**​

1. ​**典型场景应对**​
	* 承包人拖延结算→利用“28天默示认可”维权（19.2.1款）
	* 发包人直接指令→分包人合规处理流程（2.5.2款）
2. ​**新版索赔路径**​
	* 索赔时效缩短至14天（24.2款）
	* 承包人索赔反制程序（24.5款）

​**模块三：配套工具与行动清单​**​

1. ​**必备文件体系**​
	* 附件清单：暂估价一览表（附件6）、主要人员表（附件5）
2. ​**企业适配建议**​
	* 修改内部合同范本
	* 建立分包工程资料管理制度（3.7款）

**第三部分《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》修订解析与实务应用**

**模块一：修订背景与框架变革**

1. **政策与法律驱动**
	* 《民法典》《保障农民工工资支付条例》对合同修订的影响
	* 建筑业“放管服”改革与劳务实名制管理要求
2. **新旧版本结构对比**
	* 2003版：附件式简单文本；无明确章节划分；条款模糊
	* 2025征求意见稿：合同协议书+22条合同条件；分“合同协议书”“合同条件”两大部分；新增“词语定义”“争议解决”“不可抗力”等系统性条款

**模块二：核心条款修订深度解析**

1. **劳务人员权益保障升级**
	* **新增强制条款**：
		+ 工资支付：通过农民工工资专户代发（4.2.1）
		+ 实名制管理：人员信息登记、劳动合同签署、社保缴纳（4.1, 4.3.2）
		+ 拖欠工资处理：发包人直接代付并扣违约金（4.2.2）
2. **合同价格与支付机制优化**
	* **计价方式多元化**：
		+ 单价合同（工作量清单/工种工日/综合工日）（10.1）
		+ 价格调整机制：市场波动、法律变化（第9条）
	* **支付流程细化**：
		+ 预付款担保（11.2.2）
		+ 进度款审核时限（14天）及逾期违约金（LPR利率）（11.3.4）
3. **风险管理新增内容**
	* **不可抗力**：损失分担原则、处理程序（第17条）
	* **保险**：工伤保险与意外伤害险的合规要求（第18条）
	* **违约情形扩充**：
		+ 发包人：未支付价款、未提供作业条件（16.1）
		+ 分包人：转包、欠薪、虚假工资套现（16.2.1）

**模块三：新增条款实务操作指南**

1. **劳务作业变化管理（第8条）**
	* 变更情形认定（8.1）→ 通知流程（8.2）→ 估价原则（8.3）→ 工期调整（8.4）
	* **案例演练**：设计变更导致工种工日单价调整的计算
2. **争议解决机制完善（第21条）**
	* 四级处理流程：和解→争议评审→调解→仲裁/诉讼
	* **关键点**：争议评审小组的组建与效力约定（21.2）
3. **合同解除规范化（第20条）**
	* 解除情形细化（欠薪超42天、停工超45天等）
	* 解除后结算：禁止“以审计拖延”、撤场流程（20.2）

**模块四：企业合规实施建议**

1. **签约风险防控清单**
	* 必填项：企业类型（大型/中小微）、增值税计税方式（协议书第五条）
	* 附件完整性：9个附件（如工种工日单价表、作业规范）的填写要点
2. **履约过程管控**
	* 证据留存：劳务变化通知、索赔书面记录（第19条）
	* 动态监管：人员名册更新、工资支付凭证归档（4.3.2）
3. **过渡期应对策略**
	* 2023版合同如何补充修订条款（如不可抗力、工资专户）

**二、培训对象**

工程管理人员、合同管理人员、法务人员、项目经理、造价管理人员、成本合约人员、监理单位、施工企业负责人、项目经理、工程监理、专业分包单位负责人、劳务分包单位负责人、建设行政主管部门、工程建设企业（工程承包、建筑施工、勘察设计、房地产开发、工程项目管理、工程监理、工程咨询、招标办、公共资源交易中心、工程交易中心、投资项目评审中心、工程造价、招标代理等）总经理、总造价顾问、法务总监、总工程师、项目管理、市场开发、商务谈判、招标投标、合同管理、成本管理等中高级管理人员以及业务相关的直线经理人等。

**三、时间、地点**

2025年08月28日-08月30日 （28日全天报到） 广州市

2025年09月18日-09月20日 （18日全天报到） 成都市

2025年10月16日-10月18日 （16日全天报到） 长沙市

**四、相关费用**

A.3280元/人（含专家费、资料费、电子课件、场地、会议期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

B.5680元/人（含全过程工程咨询师(高级、中级)证书及网上学习3天专业课程、资料费、电子课件、会议期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

C.50000元/单位，本课程培训期内30人次参加，可分批参加，并赠送全过程工程咨询师证书2本。（具体培训时间由主办方规定）

1. 以上内容线上培训费用：19800元一个企业学习账号，单位投屏播放，统一观看。
2. 4800元/人（含全过程工程咨询师(高级、中级)证书及网上学习3天课程）。

备注：申报证书需提供报名表一份、2寸照电子照片（蓝底免冠彩照）、身份证复印件一份、学历证书复印件一份，在职单位证明（原件）一份，审核通过后出准考证，每个月最后一个周末为网上考试时间。

颁证机构：

国家职业资格培训鉴定实验基地（http://www.nptb.org/）是人力资源和社会保障部在天津建立的综合性职业标准开发机构，主要承担国家新职业标准研发和推广任务，开展培训鉴定实验项目和课题研究，进行新职业教材和课程设计，建立新职业考核标准、考试题库。

**五、联系方式**

报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）

电 话：13141289128 邮 箱：zqgphwz@126.com

qq咨询：3177524020 网 址：http://www.zqgpchina.cn

北京建术信息科技研究院有限公司 2025年7月15日

**附件2：**

**建设工程合同示范文本（施工/专业分包/劳务分包）（征求意见稿）深度解析：从条款对比到风险防控实战指南专题培训班报名回执表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 邮编 |  |
| 详细地址 |  |
| 联系人 |  | E-mail |  |
| 电话（区号） |  | 传真 |  |
| 参班代表姓名 | 性别 | 部门 | 职务 | 手机 | E-mail |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 住宿安排 | □单间 □标间 订房数量 间 □否 □自行安排 |
| 参会地点 |  □广州 □成都 □长沙 | 培训费用 |  |
| 付款方式 | □通过银行 □刷卡 □现金 □微信/支付宝 |
| **发票类别** | **增值税（**□**普通□专用）发票,开票信息如下：****单 位 名 称：****税 号：****地址、 电话：****开户行、账号：** |
| 指定收款账户 | 户 名：北京建术信息科技研究院有限公司开户行：中国建设银行股份有限公司北京昌平小汤山支行账 号：1105 0110 2401 0900 0164汇款后，请将银行电汇凭证传真至：010-87697580 |
| 参会方式 | 请参会单位把参会回执回传至会务组，会务组确认后即发《参会凭证》，其中将详细注明报到时间、报到地点、食宿等具体安排事项。 |

**注：为保证培训质量，培训班名额有限，额满为止，请确定人员后及早报名。**

报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）

电 话：13141289128 邮 箱：zqgphwz@126.com

qq咨询：3177524020 网 址：http://www.zqgpchina.cn