合同編號：

**附件6 （承包合同文本）-模板**

**中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程承包合同**

定作人：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司

管理公司：昆侖管理有限公司

承包商：XX工程有限公司

（2025年 09月 日）

目 錄

[第一部分 协议书 3](#_Toc207090736)

[第二部分 通用条款 7](#_Toc207090737)

[1 定义及解释 7](#_Toc207090738)

[2 合同文件及解释顺序 8](#_Toc207090739)

[3 语言文字、适用法律、行政法规及工程质量标准 9](#_Toc207090740)

[4 图纸 9](#_Toc207090741)

[5 总包合同 9](#_Toc207090742)

[6 指令和决定 9](#_Toc207090743)

[7 定作人代表 10](#_Toc207090744)

[8 承包商項目經理 10](#_Toc207090745)

[9 定作人的工作 11](#_Toc207090746)

[10 承包商的工作 11](#_Toc207090747)

[11 工期 13](#_Toc207090748)

[12 施工现场管理 13](#_Toc207090749)

[13 劳务管理 15](#_Toc207090750)

[14 材料与设备供应 15](#_Toc207090751)

[15 质量检查与验收 16](#_Toc207090752)

[16 竣工验收与质量保修 16](#_Toc207090753)

[17 科技研发和知识产权 17](#_Toc207090754)

[18 工程变更 17](#_Toc207090755)

[19 合同价款与支付 17](#_Toc207090756)

[20 保险 19](#_Toc207090757)

[21 保证与担保 19](#_Toc207090758)

[22 承包合同的转让 20](#_Toc207090759)

[23 承包商的违约 20](#_Toc207090760)

[24 索赔 21](#_Toc207090761)

[25 不可抗力 22](#_Toc207090762)

[26 争议的解决 22](#_Toc207090763)

[27 承包合同解除 22](#_Toc207090764)

[28 承包合同生效与终止 22](#_Toc207090765)

[29 补充条款 23](#_Toc207090766)

[第三部分 专用条款 24](#_Toc207090767)

# 第一部分 協議書

本**承包合同**協議書於2025年 09 月 日由中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司（註冊地址：澳門宋玉生廣場中土大廈22F，註冊登記號碼：，以下稱為“定作人”）與 XX工程有限公司 （註冊位址： 中國澳門 ，註冊登記號碼 ，以下稱為“承包商”）在中華人民共和國澳門特別行政區簽訂。

**前言**

**定作人**計劃對其位於澳門宋玉生廣場263號中土大廈20樓&22樓的辦公室進行裝修，並委託昆侖管理有限公司（以下稱爲**“管理公司”**）作爲其代表對本項目進行全過程管理及監控。定作人經過公開招標，確定XX工程有限公司中標本項目，中標價為 。**承包商**對與本工程相關的一切條件、資料、資訊等已充分瞭解並認可，其已認真考慮了本**合同**的全部風險和責任，在此基礎上，依照澳門特別行政區相關法律及行政法規，遵循平等、自願、公平和誠實信用的原則，雙方訂立《中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程承包合同》（以下稱爲**“承包合同”**），合同號為 。

**一、**項目概況

項目名稱：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程

項目地址：澳門宋玉生廣場263號中土大廈20樓&22樓

項目內容及範圍：室內裝飾裝修、給排水、機電、通風與空調, 電訊, 傢俱, 安保及門禁系統, 影音系統, 弱電系統及佈線等工程，具體內容及範圍詳見定作人招標文件和承包商投標文件。

**二、合同價款**

1、本承包合同金額：大寫： XXXX 元（澳門元）

小寫： XXXXX （MOP）

本合同為總價合同，除了定作人書面認可之變更情況之外，合同金額不予任何調增。

**三、**工期

**承包商**承諾在中標後努力剋服困難，儘快進場施工，並採取合理措施儘量縮短工期，爭取提前竣工。同時，承包商不會因此而向定作人申請額外費用補償。

開工日期，以定作人或管理公司簽發的開工指令單所述日期為准，施工工期及竣工日期應與招標要求和投標檔保持一致，共90個日曆天。

本**工程質量保修期**為：共計12個月，機電部分24個月, 隱藏工程60個月。工程完成臨時接收後，開始計算為期1年的保養期。

**四、工程品質標準**

本**工程品質標準**雙方約定為：須執行澳門特別行政區的品質檢驗檢測標準，滿足澳門特別行政區的行業規範，滿足本工程的設計檔要求，滿足定作人相關行政規範要求，滿足澳門特別行政區施工規範要求，確保通過澳門特別行政區相關機構的核對總和驗收。所涉及到標準、規範、規程若有不一致或矛盾之處，按較為嚴格標準或要求執行。

**五、**組成**承包合同**的檔及優先順序：

構成**本合同**的下列檔互相解釋，互為說明。除本**合同專用條款**另有約定外，組成本**合同**的檔及優先解釋順序如下：

1. **合同協議書**及**合同**履行過程中，雙方經協商一致簽訂的補充檔；
2. 本**合同專用條款**；
3. 本**合同通用條款**；
4. 構成本**合同**的任何其他檔,包括**工程品質標準、技術規格書、設計**圖紙等；
5. **中標通知書**（如有）；
6. **承包商**的投標文件及**報價書**；
7. **定作人的招標文件。**

**六、**本協議書中粗體字詞語的含義與本**合同**條件第二部分**通用條款**中分別賦予它們的定義相同。

**七、承包商**向**定作人**承諾，按照**承包合同**約定的工期、品質標準、技術規格書，完成本協議書第一條約定的**工程**內容，並在**保修期**內承擔保修責任。

**八、定作人向承包商**承諾，按照**合同**約定的期限和方式，支付本協議書第二條約定的**合同價款**。

**九、承包商**承諾將履行承包**合同**中約定的所有義務，並承擔一切相關責任。

**十、**本**承包合同**協議書於雙方簽字蓋章後生效。正本一式貳份，雙方各執壹份，具有同等法律效力，副本三份，定作人、管理公司、承包商各壹份。

定作人：(公章) 承包商：(公章)

中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司 XX工程有限公司

住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委託代理人： 委託代理人：

電話： 電話：

開戶銀行： 開戶銀行：

帳號： 帳號：

# 第二部分 通用條款

## 定義及解釋

* 1. 在**承包合同**（如下文所定義）中，所有粗體詞語，除**專用條款**另有約定外，應具有本條款所賦予的含義。

**通用條款**：指根據法律、行政法規規定及工程施工的需要訂立，通用於**工程**施工的條款。

**專用條款**：指**定作人**與**承包商**根據法律、行政法規規定，結合具體工程實 際，經協商達成一致意見的條款，是對**通用條款**的具體化、補充或修改。

**定作人**：見上文。

**管理公司：**見上文。

**承包商：**見上文。

**承包合同**：指定作人與承包商於 2025 年 09 月 日簽訂的《中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程承包合同》及其附件、會議紀要等，合同編號為 00 。

**合同工程品質標準**：指本**合同協議書**規定的與本**工程**相關的工程標準，以及經**定作人和管理公司**確認的，對**工程品質標準**進行的任何修改或增補。

**合同圖紙**：指**合同**中的所有圖紙、計算書、配套說明以及類似性質的技術資料。

**承包商報價書**：承包商為本**工程**實施、完成以及修補其中任何缺陷，向定作人提出並被定作人發出的**中標通知書**所接受的**報價書**。

**中標通知書**：指由定作人發出的確定承包商中標的正式通知。

**定作人代表**：指在**承包合同**中約定的定作人或管理公司代表，其具體身份和職權由定作人書面約定。

**專案經理**：指**承包商**在負責施工管理、履行本**合同**的代表。

**開工日期**：指**合同協議書**中約定的，承包商開始施工的日期。

**竣工日期**：指**承包商**完成本裝修**工程**的日期。

**施工場地**：指由**定作人**向**承包商**提供的用於裝修工程施工的場所。

**合同價款**：指**合同協議書**中約定，定作人用以支付承包商完成全部臨時工程及永久性工程並承擔品質保修責任的款項。

**變更**： 指在**合同**履行過程中，根據相關條款由定作人**指示**或**批准**的對原有規定或要求所進行的任何改變和修正。包括對本合同涉及工程所做的修訂、改變、添加、刪除、修正或替換。**變更**的提出人可以是**承包商**或**定作人**，但**變更**的審核批准和指令發出人應為**定作人**。

**保養期**：指**合同**規定的**服務保養期**，指自**定作人**簽發臨時接收筆錄之日起計算為期1年的服務保養期，以及確認接收筆錄之日起，為期2年機電工程保養期和5年的隱蔽工程保養期。

**履約證書**：指**定作人**根據**合同**規定，在**保養期**滿後向**承包商**簽發的**確定接收筆錄**。

**違約責任**：指**合同**一方不履行**合同**義務或履行**合同**義務不符合**合同**規定，應當向對方承擔的責任。

**索賠：**指在**合同**履行過程中，對於應由對方承擔責任，且自己沒有過錯，給自己造成的實際損失，向對方提出經濟補償或其他合理的要求。

**書面形式**：指**合同**、信件和資料電文(包括電報、電傳、傳真、電子資料交換和電子郵件)等可以有形地表現所載內容的形式。

**批准**：本**合同**檔中的“同意”、“**批准**”、“認可”、“指令”等諸如此類的字詞均指書面同意、**批准**、認可和指令等。

**不可抗力**：指**通用條款**規定的，**合同**簽訂以後，所發生的不能預見、不能避免且不能克服的客觀情況。

* 1. 本**合同**中，標題不應被視為**合同**條件的一部分。在解釋和理解**合同**條件時，不應考慮這些標題和旁注。
  2. 單數詞語包括複數含義，複數詞語亦包括單數含義。

## 合同檔及解釋順序

1. **合同**協議書中所列的構成**合同**的幾個檔應能互相解釋，互為說明。當**合同**檔內容出現含糊不清或不相一致時，應按2.2條優先順序解釋。無法解釋時，應在不影響工程正常進行的情況下，由**定作人**和**承包商**協商解決。雙方協商不成時，按本合同**通用條款**關於爭議解決的約定處理。
2. 除**專用條款**另有約定外，對組成本**合同**的檔進行解釋時，自高向低按照如下順序進行解釋：
3. **承包合同**協議書履行過程中，雙方經協商一致簽訂的補充檔；
4. 本合同**專用條款**；
5. 本合同**通用條款**；

以及

1. **工程品質標準、技術規格書、圖紙**
2. **中標通知書**；
3. 投標函及**報價書**；
4. **招標文件**

儘管按照上述優先順序解釋組成**承包合同**的文件，但有關承包商責任和義務、**工程**的標準和規範，應以上述各檔中規定的最嚴格、最高標準的要求為准。

## 語言文字、適用法律、行政法規及工程品質標準

* + 1. 語言文字

本**合同**語言文字為中文。在**承包合同**履行過程中，對外工作語言應為中文普通話和粵語。

* 1. 適用法律和行政法規

除**專用條款**中另有約定，本**合同**適用法律為澳門特別行政區法律。

* 1. 適用**工程品質標準**

雙方在**合同協議書**中約定本**合同**適用的**工程品質標準**；本**合同協議書**沒有具體約定的，應適用澳門通用行業規範。

如沒有相應的**品質標準**的，應由**承包商**向**定作人**提出施工技術建議，經**定作人**確認後執行。

## 圖紙

* 1. **定作人**應按照**專用條款**約定的時間和份數，向**承包商**提供圖紙。
  2. 如根據施工情況需要進行深化設計，**承包商**應在其收到**設計圖紙**基礎上，根據本**合同**規定的**工程品質標準**進行深化設計。**深化設計**須經過**定作人**確認後方可進行施工。如**承包商**不具備相應的設計資質，應由**定作人**委託具有相應資質的單位進行深化設計，費用由**承包商**承擔。**承包商**應對自行設計的圖紙負有全部的法律責任。

## 總包合同

不適用

## 指令和決定

* 1. **定作人**指令和決定

就**裝修工程**範圍內的有關工作，**定作人**可隨時向**承包商**發出指令和決定，**承包商**應執行**定作人**發出的所有指令和決定。**承包商**拒不執行的，**定作人**有權自行或委託其他公司完成該指令和決定事項，發生的費用從應付給**承包商**的相應款項中扣除。

## 定作人代表

* 1. **定作人代表**的姓名、職稱在**專用條款**內寫明。
  2. **定作人代表**可授權具體管理人員行使自己的部分權利，在必要時可撤回授權。授權和撤回授權均應提前3**天**以**書面形式**通知**承包商**，授權書及撤回通知作為**合同**的附件。
  3. **定作人**發出的指令、通知，由**定作人代表**(或其授權人)簽字後，以**書面形式**交給**承包商**，**承包商專案經理**在回執上簽署自己的姓名及收到時間後生效。確有必要時，**定作人代表**可發出口頭指令，並在48**小時**內給予書面確認。**定作人代表**在48**小時**後未予書面確認的，**承包商**應於**定作人**發出口頭指令後7**天**內提出書面確認要求。**承包商**認為**定作人**指令不合理，應在收到指令後24**小時**內提出書面申告，**定作人**在收到**承包商**申告後24**小時**內做出修改指令或繼續執行原指令的決定，並以**書面形式**通知承包商。緊急情況下，**定作人代表**可發出要求**承包商**立即執行的指令，**承包商**如有異議也應執行。
  4. **定作人代表**應按**承包合同**的規定，及時向**承包商**提供所需的指令、批准、圖紙並履行其它約定的義務。

## 承包商項目經理

* + - 1. **承包商項目經理**的姓名、職稱在**專用條款**寫明。如未寫明，**承包商**應在**開工日期**前，將其擬任命的**承包商項目經理**姓名和詳細資料提交**定作人**，並取得**定作人**同意。如未取得**定作人**同意，**承包商**應提交另外適合人選的姓名、詳細資料。
      2. **承包商**依據本**承包合同**向**定作人**發出的請求和通知，以**書面形式**由**承包商項目經理**簽字後送交**定作人代表，定作人代表**簽收回執後生效。
      3. **承包商項目經理**按**定作人代表**批准的施工組織設計(或施工方案)和依據**承包合同**發出的指令組織施工。在情況緊急且無法與**定作人代表**取得聯繫時，**承包商項目經理**應採取保證人員生命安全和工程、財產安全的緊急措施，並在採取措施後24**小時**內向**定作人代表**提交書面報告。
      4. **承包商項目經理**一經任命，不得隨意更換。特殊情況下，**承包商**需更換**承包商項目經理**，應至少提前7**天**以**書面形式**通知**定作人**並提供新更換**承包商項目經理**的資質及材料，以征得**定作人**同意。
      5. 如**定作人**有足夠理由認為**承包商項目經理**不能勝任**承包商項目經理**職位，**定作人**將指令**承包商**更換**承包商項目經理**。**承包商**應在**定作人**發出指令後7**天**內更換**承包商項目經理**。新更換的**承包商項目經理**應取得**定作人**同意。

## 定作人的工作

**定作人**應按照**專用條款**約定的內容和時間，一次或分階段完成下列工作：

* + - 1. 向**承包商**提供與**本裝修工程**相關的各種證件、批件及各種相關資料，向**承包商**提供**本裝修工程施工場地。**
      2. 按**專用條款**約定的時間，組織**承包商**參加圖紙會審會議，向**承包商**進行設計圖紙交底。
      3. 提供**專用條款**中約定由**定作人**提供的設備和設施；
      4. 為**承包商**提供必要的工程檔，審核批准**承包商**現場**施工場地**佈置方案。但這種審查通過並不能免除**承包商**因方案缺陷、錯誤所導致各種後果的責任。
      5. 委託**管理公司**負責整個**施工場地**的管理工作，定期組織、主持現場協調會，如工程進行中出現問題**定作人**將做出最終決定。
      6. 委託**管理公司**檢查**承包商**施工工程品質、進度及安全文明施工，審批**承包商**編寫的工程計畫、報表及**本裝修工程**資金使用計畫。
      7. 委託**管理公司**協助辦理**承包商**人員進入專案所在場所的工作證。
      8. 協助**承包商**辦理各類雇員險、工程一切險、專業責任險等相關保險。
      9. 協助**承包商**辦理材料、設備、家私進出口，進出口的稅費均由**承包商**承擔。
      10. 按照本**承包合同**規定向**承包商**支付**合同價款**。
      11. **定作人**的其他工作內容，雙方在**專用條款**中進行約定。

## 承包商的工作

**承包商**應按**專用條款**約定的內容和時間，完成下列工作：

1. 組建**本裝修工程**項目團隊，派遣足夠的、稱職的管理人員、工程人員、施工人員，全面負責**本裝修工程**的實施。**承包商**應將**本裝修工程**所有人員的資質資料、合法證件於**開工日期**前提交給**定作人。定作人**的審核和同意不得減輕或者免除**承包商**于本**承包合同**下的任何責任和義務。並且，一旦**定作人**同意**承包商**人員進場，**承包商**即不能隨意更換這些人員。如果需要更換則應至少提前7**天**取得**定作人**同意。如果在工程施工過程中**定作人**認為任何**承包商**人員不能勝任其職，則有權要求**承包商**進行更換。
2. **承包商**應根據本**承包合同**的各項規定，以應有的精心和努力對**本裝修工程**進行深化設計(如需要)、實施和完成，並修補其中的缺陷。**承包商**應為**本裝修工程**的深化設計、實施和完成以及修補其中的任何缺陷，提供任何所需的管理、安全、應急、環保、勞務、材料、檢驗、工程設備以及所有其他物品。
3. **承包商**在審閱**承包合同**時，或在**承包合同**的施工中，如發現**本裝修工程**的設計或**工程品質標準**、技術要求存在錯誤、遺漏、失誤或其它缺陷，應立即通知**定作人**。
4. 按照**專用條款**規定的時間，完成規定的設計內容，報**定作人**確認後在**本裝修工程**中使用。
5. 在**定作人**發出**中標通知書**後，**承包商**應按**專用條款**約定的時間，以**定作人**規定的格式，提供工程進度計畫及相應進度統計報表、安全計畫書、環保計畫書、應急預案等。如**定作人**要求，**承包商**應以**書面形式**提交一份對其進行**本裝修工程**的施工安排和擬採用方法的總體說明。

在**本裝修工程**實施中，如**定作人**認為**本裝修工程**的實際進度不符合進度計畫時，**承包商**應根據**定作人**的要求提交一份修訂的進度計畫，以保證**本裝修工程**如期竣工。

1. **承包商**應在**專用條款**約定的時間內，向**定作人**提交一份詳細施工組織設計。**定作人**在**專用條款**約定的時間內**批准**後，**承包商**方可執行。
2. **承包商**應于本**承包合同**簽訂後七**天**內向**定作人**提交**本裝修工程**資金使用計畫，並按照**定作人**要求的時間更新使用計畫。
3. **承包商應**遵守澳門法律法規，包括但不限於施工噪音、勞工工資結算、環境保護和安全文明生產、排水排汙、垃圾處理等方面的法律法規。
4. 完成工程施工準備。包括**施工場地**的佈置；拆除障礙，清理場地；**施工通道、電梯保護等**；建設臨時辦公區；建設項目用水、電等臨時設施；建設施工區域、材料堆放和安保等。上述相關費用由承包商承擔，均已保含于本承包合同價款。
5. **承包商**應允許**定作人、大廈物業公司、管理公司、設計公司**及其授權人員，合理進入**本裝修工程施工場地**。
6. 按**合同**規定向**定作人、管理公司**提供有關勘測、設計、安裝、實驗、試驗、調試等的相關標準、資料，包括但不限於設計規範、施工標準、各種檢查、認證資料、工程竣工資料、竣工圖紙等。
7. 按時參加由**定作人**組織的與**本裝修工程**有關的會議，並按會議決定做好相應工作，包括但不限於重要方案報批、安全、品質事故分析報告和採取的補救措施。
8. 已竣工工程未交付**定作人**之前，**承包商**應負責**本裝修工程**已完成部分的保護工作。保護期間發生任何損壞，**承包商**自費予以修復；**定作人**要求**承包商**採取特殊措施保護的工程部位，雙方在**專用條款**內約定。
9. 負責施工範圍內材料（含甲供材）、機具設備等的照看、保管。
10. **承包商**應及時辦理相關人員工作許可。
11. **承包商**的其他工作，由雙方在**通用條款**其他部分和**專用條款**進行約定。**承包商**未履行前款各項及**承包合同**規定的其他義務，或未能按照本**承包合同**或**承包商指令**履行本**承包合同**，造成**定作人**損失的，**承包商**應賠償**定作人**有關損失。
12. **承包商**以**定作人**名義對外溝通時，須由**定作人**書面同意。
13. **承包商**應**定作人**要求代為付款或採購的，應經**定作人**書面簽批。
14. **承包商**應遵守並執行中國人壽合規管理規定。
15. **承包商**從中國境內出口到專案現場的設備物資，均須以**承包商**名義出口，並由**承包商**負責辦理出口許可證。
16. 外勞（如有）工資支付應規範化。
17. **承包商**負責安裝合同範圍內現場各種標化設施、標識標牌、標語橫幅等。
18. 上述10.1至10.22條款中所涉及的費用均已包含于合同總價中。

## 工期

1. **開工與延期開工**

**承包商**應按照本**承包合同協議書**約定的**開工日期**開工。**承包商**不能按時開工，應當以**書面形式**提起延期開工申請。**定作人**應在接到延期開工申請後的3**天**內以**書面形式**答覆**承包商**。**定作人**不同意延期申請的，工期不予順延。

1. **暫停施工**

**定作人**認為確有必要暫停施工時，應以**書面形式**向**承包商**發出暫停施工指令。**承包商**須按**指令**要求立即停止施工，並妥善保護已完成的工程。

1. **工期延長**

非因為**承包商**原因引起的延期，**承包商**可向**定作人**要求順延工期。

1. **工程竣工**

**承包商**應按照本**承包合同**協議書約定的**竣工日期**或**定作人**同意順延的工期竣工。因**承包商**原因不能按照本**承包合同協議書**約定的**竣工日期**竣工的，**承包商**應承擔**違約責任**。

提前竣工程式按**承包合同**相應條款履行。

## 施工現場管理

1. **安全保證**

在現場施工活動中，**承包商**應遵守各項法律法規和安全生產有關規定，嚴格按照安全標準組織施工；

**承包商**應按相關要求配備足額且資質符合要求的安全管理人員，負責現場安全生產的監管工作。

1. **環境保護**

**承包商**應將環境保護意識、措施和行為貫穿于**合同**執行全過程。**承包商**對現場的各類危險品、油漆、油料等必須妥善存放，對施工和生活廢物廢水必須向當局申請許可方能排放到指定地點，對各類垃圾應做必要處理後在指定位置集中存放和處理。

**承包商**應嚴格控制施工噪音。**承包商**的行為引致環境污染、雜訊投訴事件受到當局處罰或任何協力廠商索賠，**承包商須**自行承擔一切責任和因此發生的一切費用。

1. **文明施工**

**承包商**現場工作人員應著裝整潔，舉止文明，嚴格遵守勞動紀律，嚴格執行施工規程，不得有野蠻裝卸、違規施工、冒險操作等類似事件發生，保持現場的整潔有序。工程移交前，自行將其施工和使用範圍內的建築物、臨時設施和施工現場清理乾淨，保證場地清潔。

**承包商**工作人員應服從**定作人**的管理，接受並配合**管理公司**的監督和檢查（如有時），對設計單位、家私廠商的工作應給予積極接洽與配合。

承包商應按**定作人**的形象識別體系（如有）策劃現場的管理，包括但不限於臨時設施、現場標識、標誌等。

1. **現場管理制度**

**承包商在遵守定作人、管理公司和大廈物業的管理制度和體系要求。**包括但不限於下列內容：

出入管理；

安全生產；

環境保護；

健康衛生；

培訓教育；

作息與休假；

消防措施；

施工區巡檢；

電梯使用；

應急管理。

1. **標誌與標識**

不適用。

1. **工作時間**

**承包商**在現場應遵守大廈物業對工作時間的規定。

1. **對周邊的影響**

不適用。

1. **文物**

**不適用**。

1. **竣工清理**

**定作人**發出某項或整體工程的驗收移交證書後，**承包商**應立即從已簽發了移交證書的那部分工地上將所有**承包商**的多餘材料、垃圾及各種臨時設施清除、搬遷，使該部分工程保持清潔，滿足**定作人**要求。

## 勞務管理

**定作人**及**管理公司**對本專案不安排外勞。**承包商**如有自由額勞工，應遵循澳門勞工法律。

## 材料與設備供應

1. 有關材料設備供應的數量、程式及責任均按本**合同**有關約定履行。
2. **承包商**按**專用條款**約定的時間，根據整體施工進度計畫上報材料安排計畫（包括規格及品質要求），計畫獲批准後實施。關於甲供材料（如有），任何**承包商**所提計畫之錯誤、遺漏、延遲等原因造成的材料浪費、工期延誤及**承包商**的其他損失，均由**承包商**承擔。**定作人**對於上述計畫的審核批准並不能減少或免除**承包商**應承擔的責任。
3. **承包商**供應材料在**專用條款**中約定。
4. 如**承包商**要求**定作人**代為採購（租賃）材料、設備，採購費用應由**承包商**承擔。
5. 除14.4款外的**本裝修工程**建設所需的一切設備、材料、設施等均由**承包商**提供。**承包商**應在**專用條款**約定的時間內，將其設備、主要材料供應商名單報**定作人**批准；未經書面同意，**承包商**不得更換其供應商。**定作人**對於供應商的任何同意、批准或指定，均不解除或減輕**承包商**的任何責任和義務。
6. 如**承包商**未能按**承包合同**要求及時組織設備進場而影響施工進度的，**定作人**可根據工程需要自行聯繫相應設備或家私的供應，並由**承包商**承擔由此發生的全部費用及由此引起工期延誤所造成的一切損失。

## 品質檢查與驗收

* 1. 作為合格、專業、有經驗的承包商，**承包商**應全權負責解決由於**本裝修工程**的性質、地點及當地環境條件帶來的各種問題，不得由於這些問題的存在而降低工程品質和耽誤工期。

這些問題可能包括但不限於：

* + 1. 材料的運輸、儲存、廢料處理、裝卸和存儲；
    2. 招募專業人員的問題；
    3. 氣候條件、惡劣天氣及季節變化所帶來的影響；
    4. **施工場地**的條件；
    5. 材料價格波動；

**承包商**有責任對其在完成本**承包合同**義務的過程中可能遇到的困難及完成所需付出的時間、成本進行充分的評估並予以解決。

* 1. **本裝修工程**品質應達到本**承包合同協議書**約定的**工程品質標準**。因**承包商**原因工程品質達不到約定的品質標準，**承包商**應承擔**違約責任**，違約金計算方法或額度在**專用條款**內約定。
  2. **本裝修工程**的檢查、驗收及工程試車等，按照**總包合同**相應的條款履行。**承包商**應就**本裝修工程**向**承包商**承擔**總包合同**約定的**承包商**應承擔的義務。
  3. **承包商**應允許並配合**定作人代表**檢查工程品質。

## 竣工驗收與品質保修

1. **本裝修工程**按**專用條款**約定具備竣工驗收條件的，**承包商**應向**定作人**提供 完整的竣工資料及竣工驗收報告。雙方約定由**承包商**提供竣工圖的，應在**專用條款**約定提交日期和份數。
2. **定作人**應在收到**承包商**提供的竣工驗收報告之日起的合理時間內進行驗收。
3. 如**本裝修工程**未能通過竣工驗收，**承包商**應負責修復相應缺陷並承擔由此造成的一切損失。

在**專用條款**約定的時間內，如**承包商**仍未能修補任何缺陷和損害，**定作人**可確定一個日期，要求**承包商**於該日期之前修補好缺陷或損害，並應將該日期及時通知**承包商**。如果**承包商**在通知日期內仍未修補好缺陷或損害，則**定作人**可以自行選擇以下幾種方式中任何一種完成修補，由此產生的一切費用均由**承包商**承擔：

* + - 1. 以合理的方式由**定作人**自己或他人進行此項工作，由**承包商**承擔費用，**定作人**有權從應支付給**承包商**的**合同款項**中扣除該筆費用；
      2. 商定或確定**合同價款**的合理減少額；
      3. 如果上述缺陷或損害使**定作人**實質上喪失了**本裝修工程**任何主要部分的利益，或其有關缺陷或損害使**定作人**不能按原定意圖使用**本裝修工程**，從而終止**合同**。此種情況下**定作人**有權，在不損害**承包合同**所具有的任何其他權利的情況下，收回對**本裝修工程**或全部或部分支出總額，並由**承包商**支付拆除工程、清理現場、現場還原所支付的一切費用。
  1. **品質保修**

在包括**本裝修工程**的**工程**竣工交付使用後，在**承包合同協議書**規定的保養期內，**承包商**應按**定作人**指令進行保修。

在**保養期**內，對於**本裝修工程**範圍內的任何事故、故障、缺陷或其它事件，**承包商**無能力或不願立即進行修復，**定作人**可自行從事或安排其他人進行維修，由此產生的直接或間接費用均由**承包商**承擔。

## 科技研發和智慧財產權

不適用。

## 工程變更

18.1 **承包商**應根據**定作人代表**指令，以更改、增補或省略的方式對**本裝修工程**進行**變更**。

18.2 **承包商**僅應執行由**定作人**書面確認的**變更**指令。

18.3 在上述工程變更情況下，**專用條款**約定**合同價款**可按第19.1（2）的方式進行調整。

在發生工程變更情況下，**承包商**應在工程**變更**確定後3**天**內向**定作人**提出**變更本裝修工程**價款的報告，最終按照**定作人**確定的**本裝修工程變更**價款履行。

18.4 在雙方確定**變更**後，**承包商**在**專用條款**約定的時間內未向**定作人**提出**變更本裝修工程**價款的報告，視為**承包商**接受**定作人**確定的**變更**。

## 合同價款與支付

19.1**合同價款及調整**

**合同價款**由**定作人**與**承包商**在本**承包合同協議書**中約定。

**本裝修工程合同價款**在本**承包合同協議書**內約定後，任何一方不得擅自改變。**本裝修工程合同價款**已包括但不限於**承包商**為完成其負責工作所需的人工費、材料費、施工機械費、往返調遣費、措施費、試驗檢測費、安全保護費、環保費、保險費、人員許可費、臨時設施費、缺陷修復費、已完工程及設備保護費、技術和施工組織措施費、應繳所得稅、管理費、風險、利潤及合同施工內容完工後場地清理等各種相關費用。下列兩種確定**合同價款**的方式，雙方可在**專用條款**內約定採用其中一種：

* + 1. 固定價格。雙方在**承包合同協議書**中約定的**合同價款**包含所有風險因素。在任何情況下，**承包商**均不得以任何理由提出價格變化要求。
    2. 可調價格。**合同價款**可根據雙方的約定而調整，雙方在**專用條款**內約定**合同價款**調整因素及調整方法。

在**專用條款**規定價格調整因素發生後10**天**內，**承包商**應將**合同價款**調整原因、金額以**書面形式**報告**定作人**。

19.2**工程量的確認**

* + 1. **承包商**應在**專用條款**約定的時間內向**定作人**提交已完工程量報告，**定作人**接到報告後按**專用條款**約定的時間內完成計量，**承包商**應提供各項計量便利條件。
    2. **承包商**未在**專用條款**約定的時間向**定作人**提交已完工程量報告，或所提交的報告不符合要求且未做整改的，**定作人**不予計量。
    3. 對**承包商**自行超出設計圖紙範圍和因**承包商**原因造成返工的工程量，**定作人**不予計量。

**19.3 營業額申報**

承包商應按照澳門會計準則申報營業額和繳納稅款。

19.4**合同價款的支付**

1. 實行預付款的，雙方在**專用條款**內約定的支付預付款時間和數額，按約定的時間和比例逐次扣回；
2. 在**定作人**確認計量結果後，按**專用條款**約定的時間和方式，向**承包商**支付工程款（進度款）；
3. **承包合同**約定的因工程**變更**調整的**合同價款**由雙方在**專用條款**進行約定。
4. **本裝修工程**竣工驗收報告經**定作人**認可後**14天**內**，承包商**向**定作人**遞交**本裝修工程**竣工結算報告及完整的結算資料，雙方按照本**承包合同協議書**約定的**合同價款**及**專用條款**約定的**合同價款**調整內容，進行竣工結算。

**定作人**收到**承包商**遞交的**本裝修工程**竣工結算報告及結算資料後14天內進行核實，給予確認或者提出明確的修改意見。**定作人**確認竣工結算報告後28**天**內向**承包商**支付**本裝修工程**竣工結算價款。

1. **定作人**向**承包商**支付工程款時，須按照**專用條款**約定的比例扣留工程質保金和其他費用。雙方應在**專用條款**約定**定作人**向**承包商**返還質保金的時間和數額。
2. **定作人**向**承包商**支付幣種及匯率在**專用條款**中約定。

**19.5與承包商間多個合同整體結算條款**

不適用。

## 保險

20.1 **保險**

（1） 保險的辦理應按照**定作人**相關規章制度執行。

（2） **承包商**應為運至**施工場地**內用於**本裝修工程**的材料和待安裝設備辦理保險。

（3） **承包商**必須為所有職工辦理意外傷害保險，並為**施工場地**內所有人員生命財產和施工機械設備辦理保險。保險費用由**承包商**承擔。

（4） 保險事故發生時，**定作人**與**承包商**均有責任盡力採取必要的措施，防止或者減少損失。

（5） 具體投保內容和相關責任由**定作人**與**承包商**在**專用條款**內約定。但**承包商**投保的任何保險均不能減輕**承包商**履行本**承包合同**所應承擔的任何責任和義務。

## 保證與擔保

21.1**保證**

在本**承包合同**執行過程中（包括工程建設期與**保養期**），**承包商**應至少保證做到：

（1） 供應的材料、設備、家私達到技術水準先進、品質優良，設備、材料和家私均滿足安全、可靠、經濟、環保和易於維護的要求；

（2） 所交付的技術資料、圖紙清晰、完整、統一，內容準確，能滿足場地使用、調試、維修的要求；所提供技術資料、圖紙不侵犯任何其他協力廠商享有的智慧財產權；

（3）在**本裝修工程**建設或維修過程中發現任何問題，無論責任方是否為**承包商**，**承包商**均應當積極處理，以確保**本裝修工程**內容順利完成；

（4） 除應由**承包商**承擔的風險外，**承包商**應保障**定作人**免於承受在**本裝修工程**施工過程中及修補缺陷引起的下列損失、索賠及與此有關的索賠、訴訟、損害賠償：

1）人員的傷亡；

2）**本裝修工程**以外的任何財產的損失或損害。

21.2 **擔保**

**承包商**應按照**承包合同**規定的格式，根據**專用條款**規定的金額和期限，向**承包商**開具履約保函/履約保證金。提供此類保函的銀行須經**定作人**批准。

在**承包商**根據**承包合同**完成施工或竣工並修補其中任何缺陷之前，履約保函/保證金應持續有效。**定作人**在簽發**確定接收筆錄**後15**天**內將該保函/保證金退還給**承包商**。

## 承包合同的轉讓

22.1 **承包商**不得將**本裝修工程**整體轉包。未取得**定作人**事先書面同意,也不得將**承包合同**或**承包合同**項下的任何權益或利益轉讓。

## 承包商的違約

23.1 如果：

1. **承包商**被依法判定不能支付其到期債務，或者宣告破產、停業清理或解體（為合併或重建目的而自願的清理除外）、或者已失去償付能力；或者與其債權人做出安排，或者做出對債權人的轉讓；或同意在其債權人的監督委員會監督之下執行**承包合同**；或破產案件管理人被制定監督**承包商**財產的任何實質部分；或者對**承包商**或其財產採取的任何行動或發生的任何事件，根據任何適用的法律，具有與前述行為或事件實際上相似的效果；
2. 因為**承包商**的原因，未能按本**承包合同協議書**約定的**開工日期**開工或實施**本裝修工程**；
3. 因**承包商**原因不能按照本**承包合同協議書**約定的**竣工日期**或**承包商**同意順延的工期竣工的；
4. **通用條款**第15.2款提到的因**承包商**原因工程品質達不到約定的品質標準；在**定作人**依據本**承包合同**約定做出要求**承包商**清除有缺陷的材料或修補有缺陷的工作的指示後，**承包商**拒絕執行或忽視此類指示；
5. **承包商**違反**通用條款**第22條規定，未經**定作人**同意，擅自將其承包的**本裝修工程**轉讓的；
6. **承包商**未能按時支付勞工（如有）工資；
7. **承包商不履行承包合同義務或不按承包合同約定履行義務的其他情況。**

在發生上述任何情況時:（i）**定作人**有權從本應支付**承包商**的任何價款中扣除專用條款23條中規定的違約金，並且不排除採取其它補救方法的可能；

（ii）**定作人**有權從**承包商**手中接過該項本裝修工程的一部分，由**定作人**自己或委託其他承包商實施並完成此部分以及修補其中任何缺陷，**定作人**可以從**承包商**處收回其實施此項工程的費用，或從支付給**承包商**的款項中扣除此項費用；

（iii）在不影響**定作人**任何其他權利或採取補救方法的情況下，**承包商**可依據本**承包合同**，在通知**承包商**後，立即終止**承包合同**。當**承包合同**終止時，**承包商**應賠償由於**承包合同**終止給**定作人**造成的經濟損失。**承包商**應保障**定作人**免於承擔因此造成的工期延誤、經濟損失及根據**總包合同承包商**將負責的任何賠償費用。

## 索賠

24.1 **定作人的索賠**

有下列情形，**定作人**有權對**承包商**提出索賠，且並不因此減免**承包商**履行本**承包合同**的義務和責任：

（1） **承包商**提供的設備、材料、家私的品質、工期、安全未達到本**承包合同**的要求；

（2） 由於深化設計、施工、安裝等**承包商**的原因，導致**大廈物業**或**物業業主**就**本裝修工程**向**定作人**提出索賠，**承包商**應承擔此賠償責任；

（3）在施工過程中，因承包商不安全施工或違反相關的安全法律、法規、指引，當局向定作人徵收罰金，則承包商應承擔該筆罰金；

（4） 在施工過程中，**承包商**對**施工場地**及其周邊造成環境污染，當局向**定作人**徵收罰金，則**承包商**應承擔該筆罰金；

（5） 如因**施工場地**及生活區用水、用電、用氣及環境衛生管理不當或浪費，一切責任及其後果由**承包商**承擔；

（6） 其他由於**承包商**原因，導致定作人遭受法律或行政處罰、經濟損失、名譽損失的，承包商應承擔賠償責任。

24.2 **承包商的索賠**

在**本裝修工程**實施過程中，如果**承包商**遇到任何不利的外界障礙或任何其他情況，**承包商**向**定作人**可能提出索賠。**承包商**應按照**合同**規定的索賠程式提出索賠要求。**定作人**收到**承包商**索賠報告後21**天**內給予**承包商**明確的答覆，或要求**承包商**進一步補充索賠理由和證據。

**承包商**應在察覺（或應已察覺）引起索賠的事件或情況後14天內，向**定作人**提交索賠通知，並按**負責人**要求提交索賠支持檔。

**承包商**應優先爭取工期延長索賠。

## 不可抗力

25.1 **不可抗力**包括的範圍以及事件處理應參照澳門公共工程通用合同條款。

25.2 **不可抗力**事件發生涉及**承包商施工場地**的，**承包商**應立即通知**定作人**，在力所能及的條件下，迅速採取措施，盡力減少損失。

## 爭議的解決

26.1 如果在**定作人**和**承包商**之間，由於本**承包合同**相關事宜產生爭議，可以通過和解方式進行調解。當事人不願和解、調解或者和解、調解不成的，雙方可以在**專用條款**內約定以下一種方式解決爭議：

（1）雙方達成仲裁協定或約定仲裁條款，向約定的仲裁委員會申請仲裁；

（2）向在**專用條款**中規定的法院提起訴訟。

26.2 發生爭議後，除非出現下列情況之一，雙方應繼續履行**承包合同**，保持**本裝修工程**施工連續，並保護好已經完成的工程部分：

（1）單方違約導致**承包合同**確已無法履行，雙方協定停止施工；

（2）調解要求停止施工，且為雙方接受；

（3）仲裁機構要求停止施工；

（4）法院要求停止施工。

## 承包合同解除

* 1. **定作人**和**承包商**協商一致，可以解除**承包合同**；
  2. 因為第23條規定的任一情形，**承包商可以**解除**承包合同**；
  3. 因**不可抗力**導致**承包合同**無法繼續履行的，**承包商**可以解除**承包合同**.

## 承包合同生效與終止

28.1 **定作人**與**承包商**在本**承包合同協議書**中約定**承包合同**生效方式。

28.2 **定作人**與**承包商**履行**承包合同**全部義務，**定作人**簽發**確定接收筆錄**，工程竣工**保養期**滿，**合同價款**結清後**承包合同**自動終止。

28.3 **承包合同**的權利義務終止後，**定作人**與**承包商**應遵循誠實信用原則，繼續履行通知、協助、保密等義務。

## 補充條款

雙方根據有關法律、行政法規規定，結合**本裝修工程**實際，經協商一致後，可對**通用條款**內容具體化、補充或修改，在**專用條款**內約定。

# 第三部分 專用條款

**1．語言文字和適用法律、行政法規及工程建設標準**

1.1 本**本裝修工程**適用的**工程建設標準**：須執行澳門特別行政區的品質檢驗檢測標準、滿足澳門特別行政區的工程技術規範、品質控制手冊等技術標準要求、滿足本本裝修工程的設計檔要求、滿足澳門特別行政區相關設計規範要求、滿足澳門特別行政區施工規範要求、確保通過澳門特別行政區相關機構的檢驗、滿足澳門特別行政區的移交要求及本承包合同附件所規定的品質要求。所涉及到標準、規範、規程若有不一致或矛盾之處，按較為嚴格標準或要求執行。

**2. 圖紙**

2.1 **定作人**向**承包商**提供圖紙的套數：01套

**3. 定作人代表**

姓名: 職務：

**4. 承包商項目經理**

姓名: 職務： \_\_（任命書作為**承包合同**附件）。

**5. 定作人的工作**

5.1 向**承包商**提供**施工場地**和施工所需的證件、批件的名稱和完成時間：

**承包商**按照**定作人**要求提供相關資料，**定作人**將協助**承包商**辦理施工場地進出許可證件等。

5.2 **承包商**的其他工作：無。

**6．承包商的工作**

6.1需完成的設計內容和提交時間：

需要完成深化設計（如需要）、竣工圖紙等，深化設計應在收到中標通知書10天內完成，竣工圖紙應在提交竣工申請時一併完成。

6.2 **承包商**應在**承包合同**簽定後 3天內向**定作人代表**提交**本裝修工程**總體進度計畫．**承包商**向**定作人**提交周工程進度計畫及相應的進度統計報表。

6.3 **承包商**在收到中標通知書後7天內向**定作人**提交施工組織設計。

**定作人**在收到施工組織設計後5天內批復。

6.4 已完工程成品保護的特殊要求及費用承擔

本合約工程執行過程中，不排除出現部分區域率先完工（如22層先完成），承包商應積極回應定作人的要求，提供一切努力使先完工的區域具備使用條件。該過程發生的所有費用，由承包商承擔。

6.5 雙方約定**承包商**應做的其它工作：無。

**7．材料、設備、家私的供應**

7.1**承包商**在收到中標通知書後7天內上報整體材料、設備、家私供應計畫（包括規格及品質要求）。

7.2 由**定作人**採購材料、設備、家私的約定：

（1）**承包商**需負責完成本承包合同工程量清單中的採購工作，並承擔相應的檢驗檢測等費用。

（2）**定作人**希望自行採購部分設備、家私的，應最遲於批復施工組織設計後3天內書面告知**承包商，**並洽談好合約價款扣減的金額。

（3）**定作人**採購材料、設備、家私的卸貨由承包商負責。在材料到貨時**定作人**提前12小時通知**承包商**，貨物落地後由**定作人**和**承包商**共同驗收，驗收合格後由**承包商**負責倒運至**定作人**指定的庫房或其它地點，並由**承包商**負責保管，期間發生的卸貨、轉運和保管費用**承包商**可以申請變更。

（4）**定作人**採購材料設備如因廠家和市場情況給加工訂貨造成困難，**定作人**將提前5天通知**承包商**，**承包商**應根據具體情況安排施工，將工期損失減至最小。**承包商**可以以此為由向**定作人**申請順延工期。

7.3 材料、設備、家私的運輸：

**承包商**應採取一切合理的措施，防止其運輸對現場的或通往現場的電梯、樓道等公共財產造成破壞。

**8. 品質檢查與驗收**

8.1 雙方關於**本裝修工程**品質標準的約定：按**合同**相關條款和要求執行，包含但不限於以下：

（1）工程品質：合格。若由於**承包商**原因導致工程品質不合格，**承包商**應承擔全部責任和費用。

（2）技術標準：按本裝修工程施工技術方案相關條款和要求執行。

（3）**承包商**必須嚴格按照施工技術規範書及澳門有關法令、規範、批准的施工組織、技術交底及招標檔、設計檔、設計修改及補充技術規程等要求進行施工。施工過程中如出現因**承包商**原因導致的品質問題，**定作人**發出整改通知書，**承包商**應無條件立即返工整改，直至工程品質達到驗收標準，該過程中造成的全部損失和費用由**承包商**承擔，同時工期不得順延。若**承包商**無法在**定作人**規定的整改期限內達到**承包商**的要求和驗收標準，**定作人**有權隨時解除合同，並由**承包商**支付該返工工程的返工費用和由此給**定作人**造成的其他損失。

（4）滿足本裝修工程施工進度，服從**定作人和管理公司**的現場管理和指揮。工程實施過程中不論**定作人**是否驗收，對其隱蔽工程要求重新檢查或檢驗，**承包商**應按要求進行剝離或開孔，並在檢查後重新覆蓋。無論**定作人**是否對其驗收，並不能減免**承包商**由於其自身原因造成的品質問題及事故的責任。

（5）**承包商**必須建立工程品質控制體系，按照**定作人**的要求做好施工原始記錄；每一道工序的施工，須經**管理公司**工程師檢驗複驗檢查合格後方可進行下一道工序施工。雖經**管理公司**檢驗合格後，但仍不改變和免除**承包商**對本承包合同工程品質應承擔的全部責任和義務。

（6）工程現場屬於在用寫字樓，周圍公司較多，施工區域有嚴格的安全、環保要求，**承包商**施工機具設備均應嚴格遵循相關要求。

（7）**承包商**必須在本裝修工程完工時對裝修區域進行全面的、多區域的去甲醛處理，處理包括家私內外；處理甲醛後應進行全面的、多區域的甲醛檢測。甲醛處理和檢測需要聘請專業的公司，公司資質必須經過**定作人**和**管理公司**的認可。甲醛檢測合格是本裝修工程竣工驗收的重要依據。如甲醛檢測結果不合格，承包商應重新進行除甲醛工程，直至結果合格爲止。

（8）未提及事宜，雙方可另行簽訂《工程品質協議書》。

**9. 竣工驗收及品質保修**

9.1 **本裝修工程竣工驗收條件（如有），**以**合同**相關要求為准，包含但不限於以下：

（1）**承包商**承擔所施工範圍的保修責任，保養期以**本裝修工程**獲承包商驗收並頒發臨時接收筆錄後開始計算（保養期為12個月）。在保養期內，**承包商**應對竣工的**本裝修工程**承擔保修責任。

（2）在**保養期**內，如發現存在缺陷，**承包商**應在收到**定作人**通知後，在要求的時間內及時修復。

（3）若**承包商**不能全力地、令人滿意地進行保修工作或者在緊急情況下，**定作人**有權讓其他人進行修復工作，費用應由**承包商**承擔，**定作人**可直接在**承包商**質保金中扣除，不足部分，**承包商**應在發生費用之日起十日內支付給**定作人**。同時，這並不能免除**承包商**按照合同規定應承擔的保修義務。

（4）**保修期**內，**定作人**如發現甲醛超標或懷疑甲醛超標，均有權要求**承包商**進行甲醛檢測和處理，**承包商**處理甲醛如一直無法達到**定作人**要求，**定作人**將自行安排協力廠商進行處理和檢測，相關費用由**承包商**負責。

（5）**保修期**滿後，屬**承包商**施工原因造成的品質問題和引起的一切賠償責任仍由**承包商**負責。

**承包商**應在完工後1個月內向定作人提供一份竣工圖。

9.2 **本裝修工程**如未能通過竣工驗收，**承包商**應於缺陷發現之日起7**天**內修復相應缺陷並確保**本裝修工程**具備再次驗收條件。

**10. 科技開發和智慧財產權**

不適用。

**11. 工程變更**

11.1 **承包商**在雙方確定**變更**後的3天內向**定作人**提出**變更本裝修工程**價款的報告。

11.2 若變更是因為**承包商**違約或**承包商**自身原因造成，任何此類變更產生的費用及損失由**承包商**承擔。

11.3**承包商**不得拒絕**定作人**提出的變更要求，否則，**定作人**有權另行安排協力廠商實施，並可從**承包商**工程款中扣除相關費用。

11.4變更估價按照本款約定處理：

（1）合同清單有相同專案的，按照相同項目單價認定；

（2）合同清單中無相同專案，但有類似項目的，參照類似項目的單價認定；

（3）合同清單中無相同專案及類似專案單價的，按行業平均水準認定。

11.5經**定作人**確認、**管理公司**和**設計公司**簽認的經濟變更，結算時對合同總價進行調整。

**12. 合同價款及其調整**

12.1 本**合同價款**採用第（1）種方式確定。

（1）固定價格。**承包商**從審慎的風險管理角度，已綜合考慮各類風險因素，雙方在承包合同協議書中約定的合同價款為固定單價，已包含所有成本、施工和竣工階段檢驗驗收費用、管理費、利潤、稅金及風險費用。除非**定作人**書面確認的變更，**承包商**不得以任何理由申請調增合同價格。**合同價款已包含承包商**人員的培訓費、準備期工資、體檢費、交通費、意外傷害保險費用等。**合同價款已包含承包商**所有員工工資及補貼、加班、津貼福利、應對高溫和暴雨的費用、加班加餐費用、醫藥費用（包含傷殘補償費）、工傷保險等工人所需一切費用。由於澳門當地政策性停工（如重大活動、安全排查等）所產生的連續停工、窩工等風險產生的相關費用**已包含在合同價中**。因氣候變化或施工現場內外環境、交叉施工等原因增加的支出或造成損失的費用**已包含在合同價中**。**合同價格中已包含**綜合考慮了因現場條件引起的施工難度增加，**承包商**不得以未仔細踏勘現場、未認真研究圖紙、技術方案等理由向**定作人**索賠費用。**合同價款已包含承包商**施工準備或工期方案調整的相關費用。

（2）採用可調價格的，合同價款的調整方法：

不適用。

（3）採用成本加酬金的，有關成本加酬金的約定為：

不適用。

12.2 工程量確認

（1）**承包商**向**定作人**提交工程量報告的時間為：每月1號。

（2）**承包商**應在每月1號向**定作人和管理公司**提交進度款申請檔，檔中應包含當期申請進度款金額，當期已完成工程量清單、當期施工照片等相關資料。**定作人**應在7日內完成當期進度款申請的審核，確定當期進度款批復金額。對於**承包商**自行超出合約範圍施工或因**承包商**原因造成返工的工程量，**定作人**不予確認及支付相關費用。**定作人**在批准工程量的前提下，7日內支付當期進度款給**承包商**。

（3）支付給**承包商**的當期進度款金額應為**定作人**審核確定的當期批復金額的90﹪ ，另外10%為保留金，其中5﹪作為擔保金（包括工人工資保證、工程進度保證、安全、環保保證金及爭議風險保證等）在專案完工後7日內支付，5%費用作為品質保證金在保修期結束7日內支付。擔保金和品質保證金用銀行本票支付，同**履約保證金**覆蓋保留金時，**定作人**不應重複扣留。

（4）**承包商**工程完工驗收合格並將所有相關資料按要求上交**定作人**，辦理好最終結算後，**定作人**將根據以下期限支付**承包商**剩餘的保留金（不計利息）。

1）擔保金（本承包合同額5%）將在工程完工且簽發臨時接收筆錄後7日內返還承包商；

2）品質保證金（本承包合同額5%）將在定作人簽發確定接收筆錄後7日內返還承包商。

（5）**承包商**每期審核的計量款僅作為當期支付進度款的參考，不作為最終結算的依據，最終結算金額以工程完工驗收合格的數額為准。

（6）施工過程中，如有合同外增加及變更工程量，需經定作人認可並書面確認，由雙方簽訂補充協議，否則不予結算。

12.3 **合同價款**的支付

合同簽字生效後，**定作人**按下列表中的約定向**承包商**支付工程款：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 支付次數 | 支付時間 | 工程款支付比率 | 應支付金額（澳門幣）/元 |
| 第一次 | 簽訂合同，5 個工作日內 | 25% |  |
| 第二次 | 專案完成工程量70%，乙方申請後，5個工作日內 | 30% |  |
| 第三次 | 專案完成工程量90%，乙方申請後，5個工作日內。 | 25% |  |
| 第四次 | 專案完成工程量100%，乙方申請後，5個工作日內。 | 10% |  |
| 第五次 | 項目竣工結算後，5 個工作日內。 | 5% |  |
| 第六次 | 一年質保期後，5個工作日內。 | 5% |  |

若因**定作人**原因，無法按約定的支付時間將工程款支付給**承包商**時，**承包商**不以資金不足為由藉故停工，但可以對延期支付產生的利息提出索賠。

**13．保險與稅費**

13.1 保險

與本裝修工程相關的保險，雙方約定如下：建築工程一切險、第三者責任險、雇員補償險由承包商投保並承擔保費。

**14．保證與擔保**

14.1 **承包商**向**定作人**提供履約保證金

擔保方式與額度：按招標檔執行。

**15. 承包商違約責任**

**承包商**承諾：在簽訂本合同時所約定的價格已充分考慮到市場漲落風險，合同總價嚴格按照本合同相關條款執行。**承包商**在施工期間不得提出超出本合同之外的調價要求，否則**定作人**有權選擇單方面解除合同。

**承包商**違約時，賠償**定作人**損失的計算方法為：

（1）由於**承包商**原因造成安全事故的，視為**承包商**違約，由此造成的一切損失和責任全部由**承包商**自行承擔。

（2）**承包商**不按**定作人**要求進行文明施工和現場管理，視為**承包商**違約，**承包商**除迅速整改並承擔費用外，**定作人**有權對承包商處以20,000元澳門幣/次的罰款。

（3）因**承包商**施工而引起的一切訴訟風險和賠償責任，均由**承包商**承擔。

（4）若**承包商**人員發生嚴重打架鬥毆、治安事件、違法亂紀並給**定作人**聲譽造成影響的，視為**承包商**違約。承包商除承擔相應的法律責任和經濟責任，定作人有權對承包商處以20,000 元澳門幣/次的罰款，累犯時加倍處罰。

（5）**承包商**必須及時支付工人工資，約束工人施工及休息等，如**承包商**帶來的工人阻撓**定作人**正常開展工作，影響**定作人**秩序，**定作人**將予以**承包商**罰款，每次罰款金額為20,000元澳門幣。

（6）針對本條前款所述費用和罰款，**定作人**可直接從**承包商**進度款中扣除。

**16．爭議的解決**

16.1

雙方約定，在履行**承包合同**過程中發生爭議，雙方協商解決或者調解不成時，按下列第（2）種方式解決爭議：

（1）將爭議提交**國際商會國際仲裁院**進行仲裁，仲裁地為**澳門**；

（2）依法向**澳門特別行政區**法院提起訴訟。

**17．補充條款：**

17.1如因**承包商**原因引起工期延誤，**定作人**將對**承包商**予以工期罰款，工期罰款金額見招標檔，工期罰款金額上限見招標檔，所有工期罰款**定作人**有權從**承包商**進度款中直接扣除。

17.2施工過程中，若**承包商**連續14天未能按照**定作人**對其上報的工期進度計畫施工，且**承包商**無法提出有效的趕工措施，**定作人**有權單方面解除合同，另尋其他承包商，同時，**承包商**應賠償**定作人**為此造成的所有損失。

17.3**承包商**自行與協力廠商簽訂的合同及其協定等，**定作人**不承擔任何連帶責任。

17.4工程結束**定作人**退場時，**承包商**應向**定作人**上報退場計畫，**承包商**所有的材料、設備機具等，必須得到**定作人**核實簽字後方可退場。

17.6本合同履行過程中未經**定作人**加蓋公章的有關確認均無效。