

陕西省住房和城乡建设厅 陕西省市场监督管理局 文件

陕建发〔2024〕175号

陕西省住房和城乡建设厅 陕西省市场监督管理局 关于印发《陕西省农房和农村小型工程 建设施工合同(示范文本)》的通知

各设区市住房和城乡建设局、市场监督管理局，杨凌示范区住房和城乡建设局、市场监督管理局，韩城市住房和城乡建设局、市场监督管理局：

为了指导农房和农村小型工程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》

等法律法规，省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局联合编制了《陕西省农房和农村小型工程建设施工合同（示范文本）》（以下简称《施工合同》），供参考使用。现将有关事项通知如下：

一、即日起，承揽农村房屋建筑或农村小型工程施工的，应使用《施工合同》与农房建设（或农村小型工程建设）农户签约。《施工合同》可在省住房和城乡建设厅网站（网址：<https://js.shaanxi.gov.cn>）下载。

二、市、县住建部门认真做好《施工合同》的宣贯工作，指导农房建设（或农村小型工程建设）各方主体正确理解和使用示范文本。

三、市、县住建部门在使用《施工合同》过程中发现的问题和有关建议，请及时向省住房和城乡建设厅村镇建设处反馈。

附件：陕西省农房和农村小型工程建设施工合同（示范文本）



附件

陕西省农房和农村小型工程 建设施工合同

(示范文本)

陕西省住房和城乡建设厅
陕西省市场监督管理局^{制定}

二〇 年 月 日

使用说明

1. 为了指导农房和农村小型工程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》等法律法规，陕西省住房和城乡建设厅、陕西省市场监督管理局联合编制了《陕西省农房和农村小型工程建设施工合同（示范文本）》（以下简称《施工合同》），适用于全省范围内宅基地上农房新建、改建、扩建工程，以及农村小型工程建设等。

2. 承揽农村房屋建筑或农村小型工程施工的承包人，指培训合格的乡村建设带头工匠、具有执业资格的建造师或者是有资质的建筑施工企业。三层及以上农村住房建设施工任务必须由具有相应施工资质等级证书的施工单位承担。

3. 《施工合同》为非强制性使用文本，根据实际情况，甲乙双方可协商增加、减少或修改相关条款，但不得违反相关法律法规。农房建设工程或农村建设工程按照法律规定需办理建设工程施工许可的，若《施工合同》不完全适用，可以参考使用《建设工程施工合同》范本。

陕西省农房和农村小型工程建设施工合同

(示范文本)

甲方（发包人）：_____

身份证号码：_____

家庭住址：_____

联系方式：_____

乙方（承包人）：_____

（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：

承包人为乡村建设带头工匠的，填写以下内容：

身份证号码：_____

合格证书：_____

联系方式：_____

通讯地址：_____

承包人为建造师的，填写以下内容：

身份证号码：_____

职业资格证书：_____

联系方式：_____

通讯地址：_____

承包人为建筑施工企业的，填写以下内容：

企业名称：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____

联系方式: _____

通讯地址: _____

项目经理: _____

联系方式: _____

通讯地址: _____

根据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规,在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上,双方就农房建设施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议,特签订本合同。

一、工程概况

1.工程名称: _____。

2.工程地点: _____。

3.乡村建设规划许可证编号: _____。

4.农村宅基地批准编号: _____。

5.工程内容:

承包人按照发包人提供的设计图纸,承担以下内容的施工(在□中以划√方式选定,可以选择多项): □地基与基础; □主体结构; □建筑电气; □建筑给排水; □建筑装饰装修; □其他室外设施; □农村小型工程。

6.工程承包范围: _____。

7.承包及结构形式

工程以□包工包料; □包工不包料; □部分承包; □其他_____ (在□中以划√方式选定,只能选择一项)的形式承包给乙方。

其中,承包形式为包工不包料的,甲方提供建房所需的材料包括: _____。

结构形式采取(在□中以划√方式选定,只能选择一项): □砖混结构; □框架结构; □木结构; □砖木结构; □装配式结构; □钢结构; □土(石)木结构; □其他_____。

二、合同工期

1. 计划开工日期：_____年_____月_____日。

2. 计划竣工日期：_____年_____月_____日。

3. 工期总日历天数：_____天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、合同价款

本工程费用含安全文明施工费用，按照不同承包方式，计价方式如下（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：

按包工包料方式，工程费用按竣工房屋建筑面积以人民币_____元/平方米（大写：_____元/平方米）包干计算。

按包工不包料方式，计价方式为：_____。

按部分承包方式，计价方式为：_____。

按其他方式，计价方式为：_____。

工程总价为：人民币_____元（大写：_____元整），价款构成详见附件预算清单。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。竣工房屋建筑面积应提前约定计算规则，未约定的按国家规定的建筑工程建筑面积计算规则计算。

四、付款方式及时间

甲方按照以下约定向乙方支付合同价款（在□中以划√方式选定，只能选择一项），每次付款前，乙方应当开具合规等额发票，否则，甲方有权拒绝付款。

按施工进度支付：

1. 预付款在合同签订后_____日内支付合同价款的_____%[人民币_____元（大写：_____元整）]；

2. 地基完工验收合格后_____日内支付合同价款的_____%[人民币_____元（大写：_____元整）]；

3. 主体完工验收合格后_____日内支付合同价款的_____%[人民币_____元（大写：_____元整）]；

_____元（大写：_____元整）]；

4. 竣工验收合格后_____日内支付合同价款的_____%[人民币
_____元（大写：_____元整）]；

5. 双方办理结算完毕后_____日内支付合同价款的_____%[人民币
_____元（大写：_____元整）]，剩余金额作为工程质量保修金，
在保修期届满后一次性无息付清。

其他付款方式：_____。

五、质量要求

1. 甲方或乙方提供的建筑材料、建筑构（配）件和设备工具均应当符合国家和省规定标准。双方不得使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备，采购方妥善保存主要建筑材料、建筑构（配）件和设备的出厂合格证、购货发票（收据），作为房屋竣工验收必备资料。甲方发现乙方在施工过程中有擅自更换材料设备、偷工减料、操作不规范、违法违规等行为影响房屋质量的，有权要求乙方立即停工或整改。

2. 隐蔽工程、重要施工环节、关键部位施工：如地基与基础、钢筋绑扎、圈梁构造柱、楼屋面混凝土现浇等须经甲方或甲方委托的专业技术人员查验，符合标准后方可进行下一步工序的施工。如因乙方原因造成返工，返工材料、人工、机具等一切等费用由乙方负责。

3. 乙方按工程设计图纸及甲方合理的要求施工，未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改设计和工程内容，并保证施工质量。甲方也不得要求乙方不按图施工，若要改动设计图纸，须经设计单位或乡镇人民政府确认。

4. 乙方应严格按照国家标准和规范进行施工。

六、施工安全

1. 乙方负责施工期间的安全生产责任。乙方应购买施工期间意外保险，乙方在施工过程中，应加强施工安全管理，从工程开工到工程竣工验收合格为止，因施工发生的安全事故由乙方负全部责任。

2. 在施工过程中，由于乙方的原因导致第三方人身及财产损害的，均由乙方全部负责。

3. 乙方必须加强对其作业人员的安全教育，严格管理，遵守国家法律法规和安全文明施工规则，防止安全事故发生。

4. 甲方应协助乙方做好施工期间的安全生产工作，有权监督检查施工期间的安全生产行为，对乙方违反安全生产规定的，可以责令其立即改正、停工整改或向政府有关部门举报等。

5. 因不可抗力原因导致的安全责任按国家相关规定执行。

七、双方权利和义务

(一) 甲方

1. 应当在开工前依法履行房屋建设审批手续、确定施工地界、提供房屋施工设计图或者通用设计图。

2. 不得提供不符合规范的设计图纸、建筑材料、建筑构配件和设备。

3. 本工程施工前，应通电、通水、通路。负责处理好与周边邻居的地界、房界等相邻关系，与周边邻居不存在影响施工的纠纷。

4. 双方约定包工不包料的，负责按施工进度要求及时提供所需建筑材料、建筑构配件和设备，并提供相应的堆码场地。

5. 在施工过程中，要求设计变更的须达到农房设计相关标准及乡镇人民政府的查验，并应与乙方签订补充协议或设计变更签证。

6. 按合同约定按时支付工程款。

7. 工程未经竣工验收合格，不得擅自使用。

8. 甲方应当自收到乙方竣工验收通知之日起_____日内组织乙方及相关单位和人员进行竣工验收。验收合格的，甲方应当在_____日内向乙方签发接受交付的凭证。验收不合格的，乙方应当返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。乙方在完成返工、修复或采取其他补救措施后，应当通知甲方，按本项约定的程序重新进行竣工验收。未经验收或验收不合格的，甲方不得使用。

(二) 乙方

1. 依照农房建设管理相关规定，严格按照施工设计图和本合同确定的工程内容，履行相关义务。

2. 协助甲方办理农房建设相关手续。

3. 双方约定包工不包料的，乙方协助甲方选择合格的建筑材料、建筑构配件、设备和施工图纸，对不合格的建筑材料、建筑构配件、设备和施工图纸提出建议意见并拒绝施工。

4. 符合农房建设管理相关规定的承包人条件，负责本合同确定的工程内容并交付建造成果。

5. 双方约定包工不包料的，应提前____天向甲方提供购买材料计划清单。在工程施工过程中合理、节约用料，严禁浪费、擅自更换材料、偷工减料，严格做到工完场清料净。

6. 负责组织工程施工所需一切机械设备和工具以及安全防护设备、用具等。

7. 自行解决员工（或聘用人员）的工资、劳保、保险等。同时购买施工作业人员建筑意外伤害保险，并将保险单据复印件交所在地农房建设管理部门备案。

8. 工程不得转包。

9. 按时完工并配合竣工验收。

10. 完成全部施工内容后，乙方应于_____日内：

(1) 将本工程必备档案资料装订成册，包括施工关键部位和环节的影像资料。

(2) 清运完施工范围内所有建筑垃圾，屋里屋外打扫干净。

完成上述两项内容后，通知甲方进行竣工验收。

11. 如出现建筑质量问题，组织返工直到符合质量要求为止，并赔偿因建筑质量问题给甲方造成的损失，自行承担返工所需费用（包括修缮工时、材料等费用）。

12. 如无法定或约定的原因，乙方不得拖延工期，如因甲方供应材料不及时或其他长期停电、连续雨天、自然灾害等不可抗力因素影响施工进度的，可顺延工期。

八、工程保修

乙方对建房承担质量保修责任，在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：地基与基础和主体结构，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；屋面防水、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗 5 年；门窗、电气管线、给排水管道 2 年。保修期自竣工验收合格之日起算；建房未经竣工验收，甲方擅自使用的，保修期自其实际占有之日起算。

若在规定时间（___天）内乙方未到场维修，甲方有权另请第三方维修整改，所发生费用在工程质量保修金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

九、违约责任

1. 甲方具有下列情形之一的，承担相应的违约责任：

（1）甲方未按合同约定期限和数额支付合同价款的，按日向乙方支付逾期应付款万分之___的违约金，逾期超过___日的，乙方可以解除合同；

（2）甲方提供的建筑材料、建筑构（配）件和设备的规格、数量或质量不符合合同约定，导致乙方返工、修复或者给乙方造成其他损失的，由甲方承担相应损失；

（3）因甲方原因造成停工的，按每日人民币_____元的标准向乙方支付违约金；除双方同意及特殊情况外，乙方逾期则按人民币_____元/天（大写：_____元/天）在本合同款中扣除。

（4）甲方未能按照合同约定履行其他义务的，承担因此造成的乙方实际损失。

2. 乙方具有下列情形之一的，承担相应的违约责任：

（1）乙方违反合同约定采购和使用不合格的建筑材料、建筑构（配）

件和设备，给甲方造成损失的，承担甲方相应损失；

(2) 乙方未按设计图纸施工或施工质量不符合相关规定的，承担甲方相应损失；

(3) 乙方未按合同约定期限完成施工，造成工期延误的，按每日人民币_____元的标准向甲方支付违约金，工期延误超过___日的，甲方可以解除本施工合同（不可抗力因素除外）；

(4) 乙方未按照合同约定履行保修义务或者其他义务的，承担因此造成的甲方相应损失。

十、争议解决办法

1. 因合同及合同有关事项发生的争议，双方可以通过协商、调解解决。

2. 也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_____工程所在地人民法院提起诉讼。

十一、附则

1. 工程在建设过程中，双方严格履行合同，不得随意终止合同。如遇不可抗力、情势变更或政策因素导致合同全部或部分不能履行的，可协商变更、中止或终止合同，并及时就已经履行部分进行结算。

2. 预算清单、设计图纸是合同的组成部分。合同未尽事宜，双方可以另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分，具有同等法律效力。

3. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

4. 本合同一式___份，具有同等法律效力。甲方执___份，乙方执___份，报当地乡镇人民政府农房管理相关部门存档或留存___份，作为后期办理相关权证的依据。

十二、约定的其他内容

十三、附件：预算清单、设计图纸等

(以下为签字栏，无正文)

甲方（签字/盖章）:

乙方（签字/盖章）:

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

电 话:

电 话:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

日 期:

日 期:

