

广州市既有住宅增设电梯

工程总承包合同

工程名称: _____

工程地点: _____

发 包 人: _____

承 包 人: _____

广州市工程造价行业协会 制定

既有住宅增设电梯工程总承包合同

发包人（以下简称甲方）：_____

承包人（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《建设工程质量管理条例》《广东省特种设备安全条例》《广东省电梯使用安全条例》《广州市既有住宅增设电梯办法》等有关规定，双方经充分了解、协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就增设电梯事宜达成如下协议。

第一条 工程概况

1. 工程名称：_____

2. 工程地点：_____

3. 资金来源：☐ 业主共筹资金 ☐ 住房公积金 ☐ 住房维修基金 ☐ 其他：_____。

4. 承包范围：

（1）电梯井道工程施工：按施工图纸进行电梯井道（含基础）、连廊及既有住宅与连廊搭接部位（含外墙开洞、植筋、埋件安装等）的施工及装修等。

（2）电梯设备采购及安装：电梯设备由甲方指定电梯品牌及生产厂家，乙方负责与供应商签订电梯采购合同并进行采购，电梯的运输、安装、调试、检测、验收由乙方实施。

（3）管线迁改等工程：地面以下所有排污管、雨水管、化粪池等迁改工程由乙方负责施工，相关费用按实际完成工程量（以双方现场签证确认为准）据实结算，该部分费用未包含合同总价中，由甲方另行支付给乙方；地面以上的自来水管、消防管、消防栓、供电线路、通信线路、网络线路、电视线路、空调机迁移，以及地面以下的电缆线、天然气管、自来水管的迁移，由甲方负责协调相关第三方实施，乙方提供必要的协助与配合，相关费用由甲方直接支付给第三方。

（4）其他前期工作：包括但不限于代理报建手续、地质勘察、地下管线和障碍物探测、方案设计（含 1:500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图等）、施工图设计等，按以下方式确定：

☐在承包范围内。由乙方负责协调实施，相关费用包含在合同总价内，乙方应确保各项前期工作成果符合相关部门审批要求。

☐不在承包范围内。由乙方协助甲方办理，甲方负责与相关第三方签订协议并承担相应费用。

承包内容详见图纸及附件 1《已标价工程量清单》。

5. 资质要求

(1) 施工单位（即乙方）建设工程施工资质类别及等级为_____，详见附件 3《施工单位营业执照与建筑行业资质证书(复印件盖公章)》。

(2) 电梯安装资质类别及等级为_____，详见附件 4《电梯生产和安装单位营业执照与资质证书(复印件盖公章)》。

(3) 工程设计资质类别及等级为_____。

第二条 合同工期

1. 合同工期总日历天数_____天。开工日期：暂定为_____年_____月_____日（具体开工日期以甲方签发的开工通知为准），由_____年_____月_____日开工至_____年_____月_____日竣工验收合格。

2. 若遇不可抗力或现场施工条件等因素阻碍，经双方同意后可延长工期。

第三条 合同价格

1. 本合同总价（含税）为人民币：¥_____元（大写：_____），增值税税率为_____%（大写：_____）。其中：电梯设备采购价格为人民币：¥_____元（大写：_____）。

2. 电梯设备采用甲定乙购方式，电梯品牌为：_____，具体技术参数见附件 2《电梯品牌及技术参数表》。

3. 本合同为总价合同，合同总价以施工图纸为基准包干，包含完成工程所需的人工费、材料费、施工机械使用费、企业管理费、安全生产措施费、文明施工措施费、临时设施措施费、环境保护措施费、利润、税金及以及有关协调服务费等全部费用，在合同约定范围内不因人工、材料、施工机械台班等市场价格波动而调整。因发包人需求导致施工图纸发生变更的，合同总价应予调整，调整原则按本合同“第七条 工程变更”的条款执行。

第四条 价款支付

合同价款的支付可由甲乙双方协商选择以下方式之一：

☐按照进度节点向乙方付款：

1. 电梯采购款支付：

(1) 电梯采购合同签订后_____个工作日内, 甲方向乙方支付电梯设备采购款的_____% , 即¥_____元(大写: _____) 作为电梯设备排产款;

(2) 电梯设备进场并经甲方确认无误后_____个工作日内, 甲方向乙方支付电梯设备采购款的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(3) 电梯安装完成并经特种设备检验机构检验合格, 取得《特种设备使用标志》_____个工作日内, 甲方向乙方付清电梯设备采购款剩余的_____% , 即¥_____元(大写: _____) 。

2. 其他合同款项支付:

(1) 合同签订后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(2) 主体结构封顶后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(3) 竣工验收后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)的_____% , 即¥_____元(大写: _____) , 同时乙方向甲方提交一份由银行出具的质量保证金保函, 保函金额为合同总价的 3 % , 即¥_____元(大写: _____) , 作为乙方履行保修义务的担保, 如乙方在质保期内未按约定履行维修义务, 甲方有权直接向出具保函的银行索赔。

☐按照进度节点分别向电梯供应商和乙方付款:

1. 电梯采购款支付:

(1) 电梯采购合同签订后_____个工作日内, 甲方向**电梯供应商**支付电梯设备采购款的_____% , 即¥_____元(大写: _____) 作为电梯设备排产款;

(2) 电梯设备进场并经甲方确认无误后_____个工作日内, 甲方向**电梯供应商**支付电梯设备采购款的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(3) 电梯安装完成并经特种设备检验机构检验合格, 取得《特种设备使用标志》_____个工作日内, 甲方向**电梯供应商**付清电梯设备采购款剩余的_____% , 即¥_____元(大写: _____) 。

2. 其他合同款项支付:

(1) 合同签订后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(2) 主体结构封顶后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)的_____% , 即¥_____元(大写: _____) ;

(3) 竣工验收后_____个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价(除电梯采购款外)

的_____%，即¥_____元（大写：_____），同时乙方向甲方提交一份由银行出具的质量保证金保函，保函金额为合同总价的 3 %，即¥_____元（大写：_____），作为乙方履行保修义务的担保，如乙方在质保期内未按约定履行维修义务，甲方有权直接向出具保函的银行索赔。

☐双方协商一致的其他支付方式：_____。

第五条 质量标准

1. 工程质量标准：本工程施工质量应符合国家和本市有关法律法规的规定。

2. 混凝土井道应符合现行《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB 50204）的规定；钢结构井道应符合现行《钢结构工程施工质量验收标准》（GB 50205）的规定。基础工程应符合现行《建筑地基基础工程施工质量验收标准》（GB 50202）的规定。

3. 电梯设备应符合现行《电梯制造与安装安全规范》（GB 7588）及《电梯技术条件》（GB/T 10058）等国家标准的規定，电梯品牌、型号及相关技术参数详见附件 2《电梯品牌及技术参数表》。

4. 符合广州市地方标准《既有住宅加装电梯技术规范》（DB4401/T 286-2024）。

5. 其他质量要求：_____。

第六条 甲、乙双方责任

（一）甲方责任

1. 甲方委派_____为现场管理代表，通讯地址：_____，联系电话：_____，身份证号码：_____，负责监督检查乙方的工程质量、进度、安全、文明施工及其他事宜，协调施工现场配合工作。

2. 甲方应提供原建筑物的有关资料以及与施工现场相关的地下管线资料，并保证资料的真实、准确、完整。

3. 甲方负责指定电梯设备的品牌及生产厂家，对乙方与供应商签订的电梯采购合同进行书面确认。

4. 甲方负责协调物业以及小区其他业主的关系，提供施工过程中的临时用电、用水接口，并负责协调施工设备及材料进场的交通道路，确保施工顺利进行。

5. 甲方提供建筑材料及电梯设备零部件的堆放、存储场地，保管责任由乙方承担。如因甲方原因导致停工，则停工期间的建筑材料及设备保管责任由甲方承担。

6. 甲方按本合同约定的付款方式和条件及时支付相关款项。

7. 甲方有权安排人员对现场的材料、质量、安全、文明施工进行监督，对材料及质量提出符合设计及国家相关标准的意见，乙方负责无条件整改。甲方如需聘请监理单位进行现场施工监理的，产生的费用由甲方承担。

8. 甲方不得以任何理由要求乙方在施工作业中违反法律法规和工程质量、安全标准。

9. 甲方在电梯投入使用前，应与取得相应许可的电梯维护保养单位签订维护保养合同。

（二）乙方责任

1. 乙方委派_____为现场管理代表，通讯地址：_____，联系电话：_____，身份证号码：_____，乙方在合同执行期内更换现场管理代表时，应提前书面告知甲方并办理变更手续。

2. 乙方应在广州市行政区域内设置固定办公场所，明确办公地点信息，并保持通讯畅通。

3. 开工前，乙方应对住宅周边的安全状况进行核查，涉及地下施工时，应事先对施工影响地下管线的情况进行排查。

4. 乙方负责与供应商签订电梯采购合同并进行采购，电梯采购合同须经甲方书面确认。电梯的运输、安装、调试、检测、验收由乙方负责实施，乙方应委托具有相应资质的电梯安装单位进行电梯安装，电梯安装后应向电梯检验机构申请监督检查并取得监督检查合格报告。

5. 乙方承担工程施工中用水、电的费用。

6. 乙方负责工程量清单内的材料采购，并提供材料合格证明。

7. 乙方严格按照施工图设计文件施工，甲乙双方均不得擅自修改。如甲方提出设计变更，必须经原设计单位或其他相应资质设计单位同意并提供设计变更文件，甲方应以书面形式向乙方发出变更通知书。

8. 在施工过程中，乙方应严格执行有关法律法规及施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定，安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

（1）施工单位应严格落实安全生产和文明施工措施，重点检查安全防护、高空作业、吊装、临时用电等重要环节；

（2）加强施工扬尘和噪音控制，建筑垃圾、工程渣土等要随产随清，切实保证居民出行安全和场地整洁有序；

（3）施工现场应在醒目位置设置安全警示标志，并设置公示牌，施工作业应进行封蔽性安全防护，设置、张贴安全警示标语、标识，禁止非施工人员进入施工区域；

（4）保证安全防护用品的提供，进入施工现场必须戴安全帽，作业人员应按规定正确使用安全防护用品；

（5）施工管理员或工程技术人员应对施工作业人员进行安全教育和安全技术交

底；

(6) 焊工、架子工、电工等特殊工种作业人员必须取得特种作业资格证书才能上岗操作；

(7) 落地式钢管脚手架工程、钢结构工程及采用无脚手架电梯安全工艺等危险性较大分部分项工程施工的，施工单位应严格按经审批后的专项施工方案实施。

9. 电梯设备进场验收：电梯设备进场前，乙方应提前通知甲方，甲方参与设备进场确认，包括设备品牌、规格、型号、出厂合格证等相关资料。确认无误后，乙方负责保管直至安装验收交付。

10. 乙方未按图施工或检测、验收不合格，乙方应负责整改或返工。由此增加的费用或延误的工期由乙方承担。

11. 乙方负责在施工过程中收集整理所有原材料的相关资料以及检验检测资料、施工记录资料等，按广州市项目档案归档要求协助甲方整理、移交项目档案。

12. 乙方应按国家现行法律法规的相关规定以项目为单位投保建筑施工安全生产责任保险，保障范围为施工场地内全体施工人员（含劳务派遣人员）人身伤亡，以及第三者人身伤亡和财产损失。

13. 乙方应协助甲方向政府申请既有住宅增设电梯财政补贴，配合提供所需的申请材料。

第七条 工程变更

发包人有权根据实际需要对本工程作部分变更，设计变更前应书面通知承包人。承包人在收到变更文件后 5 天内向发包人提交因变更所增加或减少的费用明细表。如变更工程内容已实施，由此造成的损失应由甲方承担。

第八条 工程验收

在施工过程中，乙方应通知甲方进行：1. 隐蔽工程验收；2. 分部工程验收；3. 电梯进场验收；4. 竣工验收；5. 申请监督检验。

1. 隐蔽工程验收：隐蔽工程完工后，乙方应当通知甲方在_____日内到现场验收，待双方验收合格并签字确认后，乙方方可进行下道工序施工；如甲方不进行验收，乙方有权暂停施工，相应工期损失由甲方承担；如乙方未通知甲方进行隐蔽工程验收而擅自进行下道工序施工的，甲方有权要求乙方停止施工，并要求打开已经隐蔽的部位进行验收，由此造成的损失由乙方承担，工期不予顺延。

2. 分部工程验收：地基基础工程、主体工程（井道及连廊）由甲方或其委托的监理单位组织参建各方进行分部工程验收。乙方应积极配合分部分项工程验收及竣工验收，按要求提供建筑材料、构配件的合格证明、检测报告及技术档案、施工管理资料

等，未经验收或验收不合格的，不得进入下一道工序。

3. 电梯进场验收：电梯设备进场前，乙方应提前通知甲方，甲方参与设备进场确认，包括设备品牌、规格、型号、出厂合格证等相关资料。确认无误后，乙方负责保管直至安装验收交付。

4. 竣工验收：工程整体完工后，乙方应当通知甲方进行竣工验收，甲方自接到通知后____日内组织设计、施工等单位组成验收组，按照国家及省、市有关规定，对工程进行竣工验收。验收组对工程设计、质量等方面作出全面评价，并签署工程竣工验收意见。如参与工程竣工验收的各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的办法，待意见一致后，重新组织工程竣工验收。

5. 申请监督检验：电梯安装完成后，乙方应向特种设备检验机构申请监督检验，经检验合格并取得检验报告后，方可交付使用。电梯未经特种设备检验机构检验合格并取得《特种设备使用标志》前，甲方不可擅自使用，否则由此产生的一切后果由甲方负责。电梯验收合格并取得《特种设备使用标志》后，甲方按照合同约定付清电梯设备采购款剩余款项，并与乙方办理电梯移交手续。

第九条 质量保修

1. 质量保修范围：

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、房屋防水工程、房间和外墙面的防渗漏、电气管线、排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目：_____。

2. 质量保修期限：

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

（1）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（2）房屋防水工程、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；

（3）电气管线、排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年；

（4）电梯保修期限（不含维护保养）：_____年（由双方自行约定）；

（5）其他项目：_____。

建设工程的保修期，自工程竣工验收合格之日起计算。

3. 质量保修责任：

（1）属于保修范围的项目，乙方应在接到甲方通知后的 7 天内派人保修。乙方未能在规定时间内派人保修的，甲方可自行或委托第三方保修；

（2）发生紧急抢修事故的，乙方在接到通知后，应立即到达事故现场抢修；

(3) 在国家规定的工程合理使用期限内,乙方应确保地基基础工程和主体结构的质量和安。凡出现质量问题,应立即报告当地建设行政主管部门,经设计人提出保修方案后,乙方应立即实施保修。

4. 缺陷责任期:

(1) 缺陷责任期为_____个月(最长不超过 24 个月),从工程通过竣工验收之日起计算;

(2) 缺陷责任期届满后,未产生维修费用的,甲方应在缺陷责任期满 14 日内将保函退还乙方;产生维修费用的,甲方有权依据保函条款向银行索赔相应金额用于抵扣,抵扣后保函余额(如有)在缺陷责任期满后 14 日内退还乙方,如维修费用超过保函金额,乙方应在收到甲方书面通知后____日内补足差额。

(3) 质量保证金保函的退还,不免除乙方按照合同约定应承担的质量保修责任。

第十条 违约责任

1. 甲方违约责任

(1) 本合同签订后甲方擅自解除合同的,除应按照已完工程量支付工程款外还应向乙方支付合同总价的_____%的违约金。

(2) 甲方无正当理由未按合同约定向乙方支付工程款的,每延误 1 日应按照欠付金额的_____%向乙方支付欠付工程款的违约金。

(3) 甲方未按合同约定提供原建筑物资料或地下管线资料,导致乙方无法施工或造成损失的,工期相应顺延,甲方应赔偿乙方由此造成的损失。

2. 乙方违约责任

(1) 本合同签订后乙方擅自解除合同的,应向甲方支付合同总价的_____%的违约金。工程质量合格的,根据实际完成的工程量结算价款。

(2) 因乙方原因造成延误工期的,每延期 1 日,乙方应向甲方支付合同总价的_____%的违约金。乙方延误工期超过_____日的,甲方有权解除合同。甲方解除合同的,乙方除应按照约定承担工期延误的违约金外,还应赔偿甲方因解除合同造成的损失。

(3) 乙方不得擅自将承接的工程转包或者分包给他人施工,否则甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总价的_____%支付违约金。

(4) 因乙方原因导致工程质量不合格的,乙方应负责返工至合格,由此增加的费用和延误的工期由乙方承担。乙方拒不返工或返工后仍不合格的,甲方有权解除合同。

(5) 乙方未按照约定履行保修义务的,应赔偿因此给甲方造成的损失。

3. 本合同生效后,任何一方若因自身原因违反本合同约定单方面解除合同的,应

按照本合同总价的_____%向守约方支付违约金，违约金不足以弥补实际损失的，守约方有权继续追偿。

第十一条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成时，按照下列第____种方式解决：

1. 双方约定的仲裁机构：_____仲裁委员会。
2. 向工程所在地人民法院起诉。

诉讼期间，除争议事项外，双方应继续履行各自本合同约定的义务、享有本合同约定的权利。

第十二条 不可抗力

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等。

不可抗力事件发生后，合同双方当事人应采取措施尽量避免和减少由此发生的损失。因合同任何一方当事人没有采取有效措施而导致损失扩大的，则损失扩大部分由其自身承担。不可抗力事件发生后，受影响方应在合理期限内书面通知对方，并提供相关证明材料。双方应协商确定继续履行、部分免除责任或解除合同的事项。

第十三条 其它约定

1. 如本条约定的内容与本合同以上条款不一致的，以本条约定为准。
2. _____。

第十四条 附则

1. 本合同未尽事宜由双方协商确定并签订书面的补充协议。
2. 本合同附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同一式_____份，其中甲方执_____份，乙方执_____份，每份具有同等法律效力，自甲乙双方盖章、签字后生效。

附件 1：已标价工程量清单

附件 2：电梯品牌及技术参数表

附件 3：施工单位营业执照与建筑行业资质证书（复印件盖公章）

附件 4：电梯生产和安装单位营业执照与资质证书（复印件盖公章）

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

联系人电子信箱：_____

开户银行：_____

账户名称：_____

账 号：_____

日期： 年 月 日

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

联系人电子信箱：_____

开户银行：_____

账户名称：_____

账 号：_____

日期： 年 月 日

附件 1

已标价工程量清单
(清单内容仅为格式参考，具体需根据项目图纸调整)

工程名称：XX 小区既有住宅电梯加建工程

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	含税综合单价 (元)	合计 (元)	备注
一	土建及电梯安装工程						
(一)	土方及基础工程						
1	挖土方	井道基坑及基础土方开挖；土壤类别综合，弃土运距由投标人自行考虑	m³				
2	回填方	基坑及沟槽回填，分层夯实	m³				
3	余方弃置	余土外运，运距自行考虑	m³				
4	预制钢筋混凝土管桩	桩径、桩长按设计；静压或锤击沉桩	m				若设计采用桩基础
5	钢筋砼	CXX 混凝土，含钢筋制作安装、砼浇筑、模板制安	m³				工程量按砼浇筑体积
							
(二)	电梯井道主体工程						
1	钢筋砼	CXX 混凝土，含钢筋制作安装、砼浇筑、模板制安	m³				工程量按砼浇筑体积
2	钢构件制安	钢结构井道，含除锈、防腐、防火涂料	t				工程量按钢结构设计理论重量

3	实心砖墙	井道围护砌体，MUXX 实心砖，MX 水泥砂浆	m ³				
							
(三)	装饰装修及安装工程						
1	块料楼地面	具体按设计	m ²				
2	墙面一般抹灰	具体按设计	m ²				
3	块料墙面	具体按设计	m ²				
4	天棚抹灰	具体按设计	m ²				
5	金属面油漆	具体按设计	m ²				
6	井道顶、连廊顶等防水	具体按设计	m ²				工程量按设计防水面积
7	配电箱安装	电梯电源配电箱，含基础型钢、接线，具体按设计	台				
8	电力电缆敷设	电梯电源电缆，规格，具体按设计	m				
9	照明灯具	具体按设计					
10	配管	电缆保护管（SC、PC 管），具体按设计	m				
11	接地装置	电梯接地、等电位联结，具体按设计	项				
							

(四)	电梯设备安装工程						
1	电梯安装	电梯整机安装（导轨、轿厢、层门、呼梯、机房设备等），含运输、吊装	台				
2	电梯调试	电梯试运行、调整试验	台				
3	电梯检测检验	特种设备监督检验、验收（含检测费用），验收合格取得《特种设备使用标志》	台				
							
(五)	其他辅助工程						
1	拆除工程		项				按照实际工程量结算费用
2	开孔（打洞）	具体按设计	个				
3	建筑垃圾外运	拆除建筑垃圾清运、消纳	m ³				
							
(六)	措施费用						
1	临时设施、安全文明措施等		项				
2	脚手架		项				
							

二	电梯设备采购	甲方指定电梯品牌及生产厂家，乙方负责与供应商签订采购合同并采购；含曳引机、控制柜、轿厢、导轨、层门等成套设备	台				
三	地质勘察		项				
四	地下管线和障碍物探测费用		项				
五	设计费用		项				
六	报建费用		项				
	合计						

附件 2

电梯品牌及技术参数表

工程名称：XX 小区既有住宅电梯加建工程

序号	电梯所在单元	品牌/规格型号	速度 (m/s)	层站 (站/门)	载重 (kg)	数量 (台)	备注
1	示例：X 栋 X 单元	(由甲方指定品牌及型号)	1.00	7 站 7 门	630	1	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							