

编号:

项目名称: 马连洼街道菊园小区漏雨维修“大家商量着办”重点资金项目工程

发包人: 北京市海淀区人民政府马连洼街道办事处

承包人: 北京天润科源建筑工程有限公司

签署时间: 年 月 日

签署地点:

专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.2 合同当事人和人员

1.1.2.2 发包人：北京市海淀区人民政府马连洼街道办事处

1.1.2.3 承包人：北京天润科源建筑工程有限公司

1.1.2.6 监理人：_____

1.1.2.8 发包人代表：

姓 名：待定

职 称：待定

联系电话：待定

电子信箱：待定

通信地址：待定

1.1.3 工程和设备

1.1.3.2 永久工程：/

1.1.3.3 临时工程：/

1.1.3.10 永久占地：/

1.1.3.11 临时占地：/

1.1.4 日期

1.1.4.5 缺陷责任期期限：自竣工验收合格之日起 12 个月。

1.1.8 其他需要补充的内容：/。

1.4 合同文件的优先顺序

合同文件的优先解释顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 成交通知书；
- (3) 响应函及响应函附录；
- (4) 合同条款专用部分；
- (5) 合同条款通用部分；

(6) 技术标准和要求

(7) 图纸

(8) 已标价工程量清单

(9) /

(说明：(6)、(7)、(8) 填空内容分别限于技术标准和要求、图纸、已标价工程量清单三者之一。)

1.5 合同协议书

合同生效的条件：合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

(5) 发包人提供图纸的期限：/

发包人提供图纸的数量：/

其他约定：/

1.6.2 承包人提供的文件

(1) 由承包人提供的文件范围：承包人有责任检查由发包人提供的所有图纸和文件以及经发包人/监理人/设计单位审批的施工图、大样图和配合图；一旦在这些图纸或文件中发现任何不一致，承包人应立即以书面形式将此类差异报告给监理人并请求澄清。如果承包人需要任何进一步的图纸，承包人应在相关工作开始前充裕的时间内以书面形式向发包人/监理人申请此类图纸。承包人应注意图纸和文件中要求的预留洞和预埋件等并在工程实施过程中严格检查落实，发包人不会为今后重新补做任何被承包人遗漏的预留洞和预埋件等支付额外的费用。

承包人提供文件的期限：相关工作开展前 7 天

承包人提供文件的数量：八套

监理人批复承包人提供文件的期限：收到承包人提供的文件后 14 天

其他约定：/

1.7 联络

1.7.2 联络来往函件的送达和接收

(2) 发包人指定的接收地点：待定

发包人指定的接收人为：待定

(3) 监理人指定的接收地点：待定

监理人指定的接收人为：待定

(4) 承包人指定的接收地点：待定

2. 发包人义务

2.3 提供施工场地

发包人移交施工场地的期限：发包人应当将具备施工条件的施工场地，在监理人发出开工通知中载明的开工日期 7 天前移交给承包人。

2.8 向承包人提交支付担保

(1) 发包人向承包人提交支付担保的金额： /

2.13 其他义务

发包人应当履行的其他义务： /

3. 监理人

3.1 监理人的职责和权力

3.1.1 发包人需批准明确行使的权力： /

4. 承包人

4.1 承包人的一般义务

4.1.8 为他人提供方便

(1) 承包人应当对在施工场地或者附近实施与合同工程有关的其他工作的独立承包人履行管理、协调、配合、照管和服务义务的具体工作内容和要求： /

4.1.10 承包人的设计工作

承包人承担的施工图设计或与工程配套的设计工作内容： /

4.1.12 其他义务

(1) 安全文明施工费由承包人统一管理，承包人对工程安全文明施工负总责。承包人不按分包合同约定支付安全文明施工费，造成分包人不能及时落实安全防护措施导致发生事故的，由承包人负主要责任。

(2) 对于超过一定规模的危大工程（如有），承包人应当组织召开专家论证会对专

项施工方案进行论证，并根据专家论证意见对专项方案进行调整，发包人原因造成的专项方案调整，其费用变化由发包人承担。

(3) 承包人应履行的其他义务： /

乙方在施工过程中，应注意安全监管，杜绝安全事故发生。一旦发生安全事故，概由乙方承担全部责任，因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的一切损失。乙方赔偿损失的范围包括直接经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、律师费等全部费用。

本项目禁止转包、违法分包，否则因此产生包括但不限于劳务劳动、工伤、侵权等全部争议及责任均由乙方自行承担，如甲方为此承担任何责任均有权向乙方追偿。

4.2 履约担保

4.2.1 承包人履约担保的格式和金额

发包人不要求（要求/不要求）承包人提供承包人履约担保。

承包人履约担保的金额为 /

4.11 不利物质条件

4.11.1 不利物质条件的范围：地下已存在的但未探明的非自然物质障碍和污染物等，包括地下和水文条件

5. 材料和工程设备

5.1 承包人提供的材料和工程设备

5.1.2 承包人将由其提供的材料和工程设备的供货人和品种、规格、数量及供货时间等报送监理人审批的期限：7天

6. 施工设备和临时设施

6.1 承包人提供的施工设备和临时设施

6.1.2 承包人承担自行修建临时设施费用的范围： /

发包人办理申请手续并承担相关费用的临时占地：无论何种情况下，承包人都必须按照现场踏勘之目的标准接受现场的所有现状。如果承包人认为场地狭小而需要工程现场范围以外的工作用地或用作临时办公或生活基地，承包人须自费承担所需的施工用房或场地，并申请及获得有关管理机构或用地拥有者的许可，承包人应负责确保所有现场周边毗邻的道路、步行道和现场出入口等的干净和整洁，同时保证它们及周边公共交通、

公众生活不因承包人和其它受承包人控制的施工操作、材料装卸、车辆、材料、物品、设备和工人而带来任何妨碍；承包商应保证发包人免于与上述事件有关的任何索赔、诉讼、损害和损失。

6.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备和临时设施： /

发包人提供的施工设备和临时设施的运行、维护、拆除、清运费用的承担人： /

7. 交通运输

7.1 道路通行权和场外设施

负责取得道路通行权、场外设施修建权的办理人： 发包人 ，其相关费用由发包人承担。

7.2 场内施工道路

7.2.1 施工所需的场内临时道路和交通设施的修建、维护、养护和管理人： 承包人 ，相关费用由 承包人 承担。

7.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造等费用的承担人： 承包人

8. 测量放线

8.1 施工控制网

8.1.1 发包人通过监理人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限： 合同签订后 7 天内

8.1.2 承包人测设施工控制网的其他要求： 由承包人依据监理人提供的测量基点、基准线和水准点以及国家的工程测量技术规范和合同要求精度，测试自己的施工控制网。

承包人将施工控制网资料报送监理人审批的期限： 在收到监理人发出开工通知后 7 天内

9. 施工安全、治安保卫和环境保护

9.2 承包人的施工安全责任

9.2.1 承包人向监理人报送施工安全措施计划的期限： 在收到监理人发出开工通知后 7 天内 监理人收到承包人报送的施工安全措施计划后应当在 7 天内给予批复。

9.3 治安保卫

9.3.3 制定施工场地治安管理和突发治安事件紧急预案的责任人：承包人

9.4 环境保护

9.4.3 施工环保措施计划报送监理人审批的时间：签订合同后 7 天内

监理人收到承包人报送的施工环保措施计划后应当在 7 天内给予批复。

9.6 施工现场安全生产标准化管理目标

9.6.1 未达到合同协议书中约定的安全生产标准化管理目标等级的违约金或损失赔偿金的金额或者计算方法： /

9.6.2 发给人不给予（给予/不给予）承包人创优奖励。发给人给予承包人创优奖励的，创优奖励金额或者计算方法： /

9.7 特殊安全文明施工

9.7.1 未达到合同约定的特殊安全文明施工要求的违约金或损失赔偿金的金额或者计算方法： /

9.7.2 发给人不给予（给予/不给予）承包人创优奖励。发给人给予承包人创优奖励的，创优奖励金额或者计算方法： /

10. 进度计划

10.1 合同进度计划

10.1.1 承包人编制施工进度计划和施工方案说明的内容：作为本工程的承包商，承包人提交的总进度计划应包含所有为实现本工程竣工验收应完成的全部工作内容，尤其是各专业分包人、各供应商的工作，承包人在编制总进度计划及组织施工时，必须为此类参建单位预留合理的工作周期及工作面，施工进度计划中还应载明要求发给人组织设计人进行阶段性工程设计交底的时间。

10.1.2 承包人编制分阶段或分项施工进度计划和施工方案说明的内容及时限要求： /

10.1.3 群体工程中有关编制进度计划和施工方案说明的要求：承包人编制的总进度计划必须在合同生效后 7 天内或发给人有要求时提供第一版。

10.2 合同进度计划的修订

10.2.1 承包人报送修订合同进度计划申请报告和相关资料的期限：签订合同后 7

天内监理人批复修订合同进度计划申请报告的期限：7天

10.2.2 监理人批复修订合同进度计划的期限：7天

11. 开工和竣工

工期： 日历天。计划开工日期： 年 月 日（以建设单位发出的开工通知为准），计划竣工日期： 年 月 日。

（上述工期已包括政府规定的不可进行夜间或节假日施工等对工期的影响）

11.3 发包人的工期延误

（8）发包人造成工期延误的其他原因： /

11.4 异常恶劣的气候条件

异常恶劣的气候条件的范围和标准：不可抗力，如果任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及不可抗力的客观情况致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间，且受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快通知另一方，并在事故发生后两周内，将有关部门出具的证明文件发给另一方。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

11.5 承包人的工期延误

11.5.2 逾期竣工违约金的计算标准和计算方法：每延期一日，按签约合同价的万分之五计算，逾期达 60 日的，甲方可解除合同并要求乙方支付合同总价百分之三的违约金。

11.5.3 逾期竣工违约金最高限额：最高不超过签约合同价的百分之三。

11.6 工期提前

提前竣工的奖励办法： /

12. 暂停施工

12.1 承包人暂停施工的责任

（4）承包人承担暂停施工责任的其他情形： /

乙方在施工过程中，应注意安全监管，杜绝安全事故发生。一旦发生安全事故，概由乙方承担全部责任，因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的一切损失。

本项目禁止违法转分包，否则因此产生全部争议及责任均由乙方自行承担，如甲

方为此承担任何责任均有权向乙方追偿。

13. 工程质量

13.2 承包人的质量管理

13.2.1 承包人向监理人提交工程质量保证措施文件的期限：签订合同后 7 天内

监理人审批工程质量保证措施文件的期限：7 天

13.3 承包人的质量检查

承包人向监理人报送工程质量报表的期限：承包人应当在合同履行期间，在监理人主持的每周例会前一天按照监理人和发包人要求的格式和内容提交本周工程的进度报告与进度图表以及下周的进度计划，在每月的最后一天按前述要求提交当月详细的进度报告。

承包人向监理人报送工程质量报表的要求：进度报告（只包括本周进度计划及上周完成情况即可，需要文字说明加上横道图或网络计划的形式），需要有简要的文字说明，明确列出可量化具体的工期控制节点。

监理人审查工程质量报表的期限：7 天

13.4 监理人的质量检查

承包人应当为监理人的检查和检验提供方便，监理人可以进行查看和查阅施工原始记录的其他地方。

13.5 工程隐蔽部位覆盖前的检查

13.5.1 监理人对工程隐蔽部位进行检查的期限：收到承包人的检查通知 12 小时内

15. 变更

15.1 变更的范围和内容

15.1.1 在履行合同中发生以下情形之一，应按照本条规定进行变更。

(6) 变更的其他情形： /

15.3 变更程序

15.3.2 变更估价

(1) 承包人提交变更报价书的期限：承包人收到变更指示或变更意向书后的 14 天内。未及时提交变更报价书视为变更不涉及调价。

(3) 监理人商定或确定变更价格的期限：14 天内。监理人收到变更报价及时审核，并向发包人汇报经发包人同意后通知承包人。

15.4 变更的估价原则

15.4.5 合同协议书约定采用单价合同形式时，因非承包人原因引起已标价工程量清单中列明的工程量发生增减，且单个子目工程量变化幅度在 15% 以内（含）时，应执行已标价工程量清单中列明的该子目的单价；单个子目工程量变化幅度 15% 以外（不含），且导致分部分项工程费总额变化幅度超过 0.1% 时，由承包人提出并由监理人按第 3.5 款商定或确定新的单价；该子目按修正后的新的单价计价。

15.4.6 因变更引起价格调整的其他处理方式：/

15.5 承包人的合理化建议

15.5.2 对承包人提出合理化建议的奖励方法：/

15.8 暂估价

15.8.1 按合同约定应当由发包人和承包人采用招标方式选择专项供应商或专业分包人的：

(4) 承包人报送招标计划期限：7 天

发包人审批招标工作计划时限：7 天

(5) 承包人报送相关文件时限：7 天

发包人审批相关文件时限：7 天

(6) 承包人申报合同文件时限：7 天

发包人审批合同文件时限：7 天

承包人报送正式签订合同副本时限：7 天

15.8.3 发包人在工程量清单中给定暂估价的专业工程不属于依法必须招标的范围或者未达到依法必须招标的规模标准的，其最终价格的估价人为：/ 或者按照下列约定：/

16. 价格调整

16.1 物价波动引起的价格调整

物价波动引起价格调整方法：采用北京市造价信息调整价格差额法

16.1.2 采用造价信息调整价格差额

16.1.2.1 引起价格调整的物价波动风险范围及幅度

引起价格调整的物价波动风险范围：人工的价格波动

引起价格调整的物价波动风险幅度：±6%

16.1.2.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法

(1) 投标报价基准期：2025 年 10 月。

(2) 《北京工程造价信息》市场价格信息中没有的，基准价的确定方法：以发包人、承包人共同确认的市场价格为依据确定

(3) 合同施工期市场价格的确定方法：施工期市场价应以发包人、承包人共同确认的价格为准。若发包人、承包人未能就施工期市场价格达成一致，可以参考施工期的造价信息价格。

16.1.2.3 物价波动引起价格调整的方法

(1) 本工程单价调整方法采用算术平均法（加权平均法/算数平均法/其他计算方法）。

采用加权平均法： /

采用算术平均法：对人工调价原则如下：承包方按照发包方提供的工程量清单进行计价和报价，同时按照价差调整办法 $(A1-B1)/B1 > \pm 6\%$ 以外的部分作为人工价差调整额度， $\pm 6\%$ 以内（含）时不予调整；其中：“A1”代表北京工程造价信息材料的实施期人工价格算术平均值；“B1”代表 2025 年 10 月北京工程造价信息人工价格基准价。

采用其他计算方法： /

16.1.2.4 其他约定： /

16.1.3 其他价格调整方法

因不可抗力的原因造成的人工、建材价格上涨等成本由发承包按实际情况进行商定。

17. 计量与支付

17.1 计量

17.1.3 计量周期

(1) 每月 25 日为当月计量截止日期（不含当日）和下月计量起始日期（含当日）。

(2) 本合同执行（执行（采用固定单价合同形式时）/不执行（采用总价合同形式时））单价子目已完成工程量按月计量。

(3) 总价子目计量方式采用按实际完成工程量计量（支付分解报告/按实际完成工程量计量）。

17.1.5 总价子目的计量（适用于采用支付分解报告）

(1) 采用支付分解报告计量方式的，总价子目的价格调整方法：/

17.1.5 总价子目的计量（适用于采用按实际完成工程量计量）

(1) 采用按实际完成工程量计量方式的，总价子目的价格调整方法：/

17.2 预付及进度款

17.2.1 支付方式：工程费以转账的方式进行支付；

17.2.2 支付进度：本项目合同总额为人民币小写：¥940542.70；大写：玖拾肆万零伍佰肆拾贰元柒角；

首付款为合同总金额的 50%；施工竣工验收合格后，发包人应向承包人支付至合同总金额的 70%；根据已上报北京市海淀区城市管理指挥中心的“菊园小区漏雨维修“大家商量着办”重点资金项目出资方案”约定，计划由 2025 年“大家商量着办”重点资金出资项目金额的 90%，产权单位协同物业出资项目金额的 10%，即最终甲方向乙方支付总金额为该项目审定金额的 90%，工程结算完成后，且收到承包方交纳审定金额的 3%的质量保证金银行保函后，发包人向承包人支付至审定金额的 90%；双方同意以甲方审计价款作为最终结算依据。承包人明确知悉并了解施工项目为使用财政资金，如因财政拨款、发包人年度封账等原因导致延期支付，承包人同意并承诺不因此而主张任何利息、违约金等要求。

发包人收到付款申请或报告后 7 个工作日内付款，付款前，承包方应提供相应发票，未提供发票的，发包人有权延期付款且不视为付款违约。

17.4 质量保证金

17.4.1 质量保证金处理

质量保证金形式：采用银行保函担保或其他保函担保形式（采用银行保函担保或其他保函担保形式/采用扣留质量保证金）。

质量保证金约定比例：结算审定金额的 3%

保修期满后，如未产生维修费用，建设单位应在保修期期满 30 日内全额支付施工单位质保金；如产生维修费用建设单位应扣除相应费用将剩余质保金支付施工单位。

17.5 竣工结算

17.5.1 竣工付款申请单

(1) 承包人提交竣工付款申请单的份数：提交 5 份竣工付款申请单

承包人提交竣工付款申请单的期限：在工程接收证书颁发后 14 天内

(2) 竣工付款申请单的其他内容：竣工结算合同总价、已支付的工程价款、应扣回的预付款、应支付的竣工付款金额。

17.6 最终结清

17.6.1 最终结清申请单

(1) 承包人提交最终结清申请单的份数：提交 3 份最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的期限：在缺陷责任期终止证书颁发后的 15 天内

发包人向承包人不支付（支付 / 不支付）质量保证金利息。

发包人向承包人支付质量保证金利息的，利息计算方法： /

18. 竣工验收

18.2 竣工验收申请报告

(2) 承包人负责整理和提交的竣工验收资料具体内容：成交通知书、竣工验收单、签署完整的设计变更和洽商单等完整的结算资料，和符合档案归档的要求的全部竣工资料

竣工验收资料的份数：四份，及电子版文件一份

竣工验收资料的费用支付方式：现金

18.5 施工期运行

18.5.1 需要施工期运行的单位工程或设备安装工程： /

18.8 施工队伍的撤离

18.8.3 缺陷责任期满时，承包人在施工场地保留的人员和施工设备最终撤离的期限：缺陷责任期满后 15 日内，延后撤离造成发包人增加的费用，应由承包人承担。

18.9 中间验收

18.9.1 本工程需要进行中间验收的部位： /

18.9.2 验收不合格的，承包人在 / 期限内进行修改后重新验收。

19. 缺陷责任与保修责任

19.7 保修责任

19.7.1 工程质量保修范围：按照《建设工程质量管理条例》的相关规定

工程质量保修责任：建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

19.7.2 工程质量保修期限：按照《建设工程质量管理条例》中规定的保修期基础上再增加1年保修期，如该期限低于《建设工程质量管理条例》中规定的保修期则按照《建设工程质量管理条例》中规定的保修期执行。

20. 保险

20.1 工程保险

本工程 不投保 (投保/不投保) 工程保险。投保工程保险时，险种为：___，并符合以下约定：

(1) 投保人：___

(2) 投保内容：___

(3) 保险费率：由投保人与合同双方同意的保险人商定。

(4) 保险金额：___

(5) 保险期限：___

20.4 第三者责任险

20.4.2 保险金额：___，保险费率由承包人与发包人同意的保险人商定，相关保险费由___承担。

20.5 其他保险

承包人应为其施工设备、进场材料和工程设备等办理的保险：___

20.6 对各项保险的一般要求

20.6.1 保险凭证

承包人向发包人提交各项保险生效的证据和保险单副本的期限：___

20.6.4 保险金不足的补偿

保险金不足以补偿损失时，承包人和发包人负责补偿的责任分摊：___

21. 不可抗力

21.1 不可抗力的确认

21.1.1 合同条款通用部分第 21.1.1 项约定的不可抗力以外的其他情形：
由于战争、严重火灾、水灾、台风、地震、征收、征用、禁令、疫情防控等政府行为和战争、罢工、骚乱等不可抗力的客观情况以及因疫情防控导致工期延误属于不可抗力情形。

不可抗力的等级范围约定： /

24. 争议的解决

24.1 争议的解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，合同双方友好协商不成、不愿提请争议组评审或者不愿接受争议评审组意见的，选择下列第（贰）种方式解决：

（壹） 提请北京仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对合同双方均有约束力。

（贰） 向有工程所在地管辖权的人民法院提起诉讼。

24.3 争议评审

24.3.4 争议评审组邀请合同双方代表人和有关人员举行调查会的期限：30 天

24.3.5 争议评审组在调查会后作出争议评审意见的期限：30 天。

（以下无正文）

本合同订立时间：2025 年 月 日 （即日起生效）

发包方

北京市海淀区人民政府马连洼街道办事处



承包方

北京天润科源建筑工程有限公司



地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

地址：北京市丰台区方庄南路2号10层
2单元1017-010

法定代表人：张虹

委托代理人：

电话：

开户银行：中国农业银行股份有限公司
北京郁花园支行

账号：11111201040000416



Handwritten signature in black ink, appearing to be '介九'.