

# 施工合同

发 包 人：北京市东城区人民政府东直门街道办事处

承 包 人：北京运宇国际建筑工程有限公司

项目名称：东直门街道香河园小区底商立面改造项目

2026年4月20日



工程质量标准：合格

#### 五、合同形式

本合同采用固定单价合同形式。

#### 六、签约合同价

金额（大写）：贰佰零陆万元整（人民币）

（小写）¥：2060000.00元

其中：安全文明施工费（含税）：47305.72元

暂列金额（含税）：0.00元；

暂列金额（除税）：0.00元

专业工程暂估价（含税）：0.00元；

专业工程暂估价（除税）：0.00元

农民工工伤保险：26196元

#### 七、承包人项目经理：

姓名：徐贵军； 职称：项目经理；

身份证号：372501197406190731；

建造师执业资格证书号：0354576；

建造师注册证书号：京 1422012201312391。

建造师执业印章号：京 1422012201312391。

安全生产考核合格证书号：京建安 B(2023)0363418。

#### 八、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本协议书；
- 2、中标通知书；
- 3、投标函及投标函附录；
- 4、专用合同条款；
- 5、技术标准和要求；
- 6、图纸；
- 7、已标价工程量清单；
- 8、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先

者为准。

九、本协议书中有词语定义与合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本协议书连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份。

十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第八条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

发包人：（盖单位章）

承包人：（盖单位章）北京运宇国际建筑工

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：91110106351619366Y

法定代表人或其

法定代表人或其

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

开户银行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京三环新城支行

帐号：

帐号：11050165730000000009

2026年4月10日

2026年4月10日

## 专用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义

1.1.1 发包人：北京市东城区人民政府东直门街道办事处

1.1.2 监理人：\_\_\_\_\_

1.1.3 缺陷责任期期限：2年。

1.1.4 保修期：是根据现行有关法律规定，在合同条款第 19.7 款中约定的由承包人负责对合同约定的保修范围内发生的质量问题履行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任的期限。

#### 1.2 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) 中标通知书；
- (3) 投标函及投标函附录；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 已标价工程量清单
- (6) 技术标准和要求
- (7) 图纸
- (8) 施工组织设计

图纸与技术标准和要求之间有矛盾或者不一致的，以其中要求较严格的标准为准。

合同双方在合同履行过程中签订的补充协议亦构成合同文件的组成部分，其解释顺序视其内容与其他合同文件的相互关系而定。

#### 1.3 合同协议书

合同生效的条件：发承包双方签字盖章备案后开始生效。

#### 1.4 图纸文件

- (1) 发包人按照合同条款本项的约定向承包人提供图纸。
- (2) 发包人提供图纸的期限：开工日期 5 日之前。
- (3) 发包人提供图纸的数量：免费提供 3 套。

### 2. 发包人义务

## 2.1 提供施工场地

施工场地应当在监理人发出的开工通知中载明的开工日期前 7 天具备施工条件并移交给承包人，具体施工条件在“技术标准和要求”第一节“一般要求”中约定。发包人最迟应当在移交施工场地的同时向承包人提供施工场地内地下管线和地下设施等有关资料，并保证资料的真实、准确和完整。

## 2.2 组织设计交底

发包人应当在合同条款 11.1.1 项约定的开工日期前组织设计人向承包人进行合同工程总体设计交底（包括图纸会审）。发包人还应按照合同进度计划中载明的阶段性设计交底时间组织和安排阶段工程设计交底（包括图纸会审）。承包人可以书面方式通过监理人向发包人申请增加紧急的设计交底，发包人在认为确有必要且条件许可时，应当尽快组织这类设计交底。

## 3. 监理人的职责和权力

须经发包人批准行使的权力：开工令、复工令、停工令，合同内工程款支付及所有涉及合同价款与费用变化的工程变更、洽商的签订与支付；处理发包人与承包人所签订合同的变更事宜的权力；要求承包人调换其不能胜任本工作人员的权力。最终以发包人的书面授权为准。

不管通用合同条款第 3.1.1 项如何约定，监理人履行须经发包人批准行使的权力时，应当向承包人出示其行使该权力已经取得发包人批准的文件或者其他合法有效的证明，否则对发包人不具有约束力。

## 4. 承包人的一般义务

### 4.1.1 一般义务

承包人应负责提供为完成合同工作所需的劳务、材料、施工设备、工程设备和其他物品，并按合同约定负责临时设施的设计、建造、运行、维护、管理和拆除。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，由此发生的费用被认为已经包括在承包人的签约合同价（投标总报价）中，具体工作内容和要求包括：

1. 提供施工现场水源、电源；
2. 如果根据工程实际进展情况，承包人需拆除现场已存在的临时设施时，承包人须征得发包人和监理人的认可后方可拆除；
3. 提供相应的工作场所并负责专业分包人材料/设备的存放等协调工作；

4. 提供足够的和无障碍的工作面；
5. 提供正常的临时照明和施工及调试运行所必需的设施；
6. 负责清理现场垃圾(各专业分包人将其施工所产生的垃圾堆放至承包人指定的合理堆放点后)；
7. 负责专业分包工程施工进度计划的安排、协调和管理，确保总体工程进度；
8. 负责对专业分包工程的质量进行监督、管理，确保总体工程质量；
9. 负责对专业分包工程的安全防护、文明施工进行监督、管理，确保总体工程安全，杜绝伤亡事故。如发生事故，及时按照相关规定进行全面救护、上报、处理和善后，尽最大可能降低事故损失；
10. 负责对已完成并移交给承包人的专业分包工程采取有效的成品保护措施。
11. 为其他独立承包人在使用施工用地等方面提供方便。

#### 4.1.2 其他义务

承包人应履行合同约定的其他义务以及下述义务：

1、承包人有义务采取恰当的措施最大程度避免施工过程中产生的扰民问题，因承包人原因引起的施工扰民问题由承包人负责处理并承担相关费用，给发包人造成损失的，承包人负赔偿责任。如果由于正常情况下产生的不可避免的施工扰民导致的民扰对工程进展造成影响，承包人应就此及时通知监理和发包人，并负责处理相应的民扰处理工作。

2、承包人为实施本合同雇用的特殊工种的工人和操作人员应受过专门的培训并已取得政府有关管理机构规定的上岗证书，这些特殊工程包括但不限于：电工、焊工、锅炉工、塔吊司机、信号工、架子工、爆破作业人员、施工机械操作人员等；

3、本项目在施工进行中，对建筑物内原有的设施、设备或不属于本次装修项目内的其他建筑成品，承包人有对其进行安全保护的义务，使其不受任何损坏。但因承包人原因造成损坏的，则由承包人承担修复损坏所需的一切费用。如由此给发包人带来行政处罚或其他经济损失，承包人应当承担相应责任并赔偿发包人损失。

4、除非合同文件中另有约定，从工程开工日期起直至颁发整个工程的竣工移交证书日期止，承包人应对工程以及材料和待安装的工程设备等的照管负完全责任。这种照管责任应随工程一起移交给发包人。承包人也应对移交后发生的，由

承包人负责的以前的事件引起的损失或损害负责；

5、负责施工现场的所有施工临时设施、临时道路、临时施工用电的高低压设备及线路、备用发电机、水、电管线的修建安装、维护、运行及安全，保证施工的顺利进行。

6、承包人应承担施工中因承包人原因发生的停工、返工、材料及物件的倒运、机械二次进场等所造成的损失。

7、承包人应对整个现场的施工组织和施工方案的适用性、稳定性和安全性负全面责任，同时根据施工现场的实际情况建立健全质量保证体系、环境保证体系和职业健康和安全保证体系。

8、承包人现场的平面布置包括临时用房、临时道路、临时管线、堆料场地等均须报发包人批准，如需上报审批的，还需报有关部门审批，未经审批随意搭建的，发包人有权责令拆除；

9、施工过程中发包人因工程安排的急需要拆建、改建承包人的临设，承包人应按发包人要求有偿予以配合，否则给发包人造成损失的，承包人承担相应后果；

10、施工过程中承包人应积极配合规委、建委、消防局、街道办、城管、环卫、园林等政府部门的检查工作，并按上述部门的要求做好相关的施工部署等工作；

11、承包人按工程进度确定设备、材料的进场及生产周期，要严格检验产品材料质量，在进行设备及相关的辅助设备检验时，应考虑相关设备之间的兼容性 & 匹配性，由于匹配问题引起的设备费重叠由承包人承担。

12、委派负责现场管理的承包人代表须持有与本工程相应的资格证书；

13、施工中如发现设计错误或严重不合理时，承包人应立即以书面形式通知监理人并经监理人报发包人；

14、承包人应自觉遵守执行国家及北京市行业主管部门颁布实施的有关安全生产的法规、规章、制度、标准；

15、承包人应当服从发包人现行的施工现场统一管理的规定及有关安全生产法规、规章、制度、标准，严格执行发包人下达的各项安全指令，确保安全施工，并按合同有关条款加强自身管理，履行承包人责任；

16、承包人确保本工程无安全事故发生，达到北京市安全文明达标工地；

17、已竣工工程未交付发包人之前，承包人负责其保护工作。保护期间发生损坏的，由承包人予以修复并承担相应费用；

18、对竣工验收后保修期内发现的因承包人原因造成的工程质量问题负责免费返修，对造成的间接损失负责全部赔偿；

19、由承包人采用招标方式选定专业分包人的项目，承包人应承担相关的全部费用（包括招标过程发生的招标代理费、造价咨询费、评标专家费、专业分包招标交易服务费及合同印花税等）；

20、承包人应为发包人工作人员或监理提供如下服务：将承包人负责修建、维修及保养的任何道路或通道，提供给上述人员使用；允许上述人员使用承包人提供的临时工程或承包人在现场的垂直运输机械和设备（如果有）；为保证承包人和其它专业施工单位的工作不发生冲突，承包人应对他们的工作场所和材料存放等负责协调；

21、承包人应保证工程各部分的位置、标高、尺寸和基准线的正确性；监理对放线和标高的检查，绝不意味着解除承包人对放线定位的责任；

22、无论何时，承包人向发包人提供的有关工程施工的书面文件虽经审批、修改，但亦不能免除承包人按合同文件或法律应承担的责任；

23、合同签订后 7 个日历天内提交施工组织设计及施工总进度计划、人员资质等需承包人向监理人提交的发布动工令的全部要件；

## **5. 承包人的工期延误**

逾期竣工违约金的计算标准：按天计算

逾期竣工违约金的计算方法：每延误一天，承包人应向发包人赔偿人民币合同价的万分之二，不足一天按一天计。

逾期竣工违约金最高限额：不超过合同价的 3%

## **6. 预付款**

预付款预付办法：在收到监理出具的工程款支付证书及承包人提交的正式发票后，按照合同约定发包人一次性向承包人支付合同总价的 30%预付款。

预付款的支付时间：本合同生效后，在财政资金到位后，不迟于开工日期前 7 天内

## **7. 工程进度付款**

进度款支付办法：在收到监理出具的工程款支付证书及承包人提交的正式发票后，按照合同约定发包人一次性向承包人支付到合同总价的 70%。

进度款的支付时间：本合同生效后，财政资金到位后，施工完成总工作量的

70%。

## 8. 工程尾款

尾款支付办法：在收到监理出具的工程款支付证书及承包人提交的正式发票后，按照发包人相关的审计单位审计确认后，发包人一次性向承包人支付到决算审定报告总价的 97%尾款。

进度款的支付时间：本合同生效后，竣工验收，决算审计完成且财政资金到位后。

## 9. 质量保证金

待竣工结算按合同约定的程序完成，并经相关的审计单位审计确认后，扣留结算总价3%的质量保证金，保修期满后再进行支付。

## 10. 保修责任

(1) 工程质量保修范围：执行《建设工程质量管理条例》竣工结算工程范围内的全部内容

(2) 工程质量保修期限：执行《建设工程质量管理条例》同房屋建筑工程质量保修书约定

(3) 工程质量保修责任：执行《建设工程质量管理条例》a、属于责任范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。b、发生紧急抢修事故的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。c、对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。d、质量保修完成后，由发包人组织验收。

## 11. 争议的解决

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) 向东城区人民法院提起诉讼。

## 补充条款：

1、承包人为本工程派驻的项目经理应与工程招投标时填报的项目经理一致，工程开工后至竣工验收均不得更换，而且必须保证一周内在施工现场不少于五个工作日。承包人如违反上述规定，承包人应向发包人支付1万至2万元的违约金。全体管理人员从工程开工到阶段竣工均须在职在岗，若需调整，须报代建（如果有）、监理同意，发包人批准。

2、关于工期的特别说明：对于本文件规定的工期，投标人可以做竞争性考虑。如果投标人选择报出比招标人要求的工期更为提前的投标工期，投标人应同时提交可行、可信、可靠的保证措施。一旦该投标工期为招标人所接受，则与此有关的费用被认为已经包含在投标人递交并为招标人所接受的投标文件及投标价格中。招标人不会再另外向中标人支付任何性质的技术措施费用、抢工费用或其他任何性质的提前竣工奖励等费用。

3、施工单位要严格执行国家有关施工规范、施工操作规程、质量标准和安全规则，按照经审查合格的施工图设计文件施工。

4、施工单位对工程的施工质量及所采购的设备的质量负责。施工单位应当建立质量责任制，确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人。

5、施工单位必须按照审查合格的施工图设计文件和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的，应当及时提出意见和建议。

6、施工单位应当按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定，对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，检验应当有书面记录和专人签字；未经检验或者检验不合格的，不得使用。

7、施工单位应当建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知建设单位、监理单位和建设工程质量监督机构。

8、承包人应按照《关于北京市实施建设工程质量终身责任承诺制的通知》的精神，严格落实工程质量终身责任承诺制度。

9、因重大政治、社会或体育活动被迫停工，以及因天气、疫情影响等因素停工、误工等，及其它施工进度受到影响因素，引致后期赶工的工期风险，承包人不得因施工期间可能遇到的一切风险而向发包人提出任何工期或费用索赔。

附件：1

## 建设工程廉政责任书

项目名称：东直门街道香河园小区底商立面改造项目

发 包 人：北京市东城区人民政府东直门街道办事处（以下称为“甲方”）

承 包 人：北京运宇国际建筑工程有限公司（以下称为“乙方”）

为加强工程建设中的廉政建设，规范建设工程项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，甲乙双方特订立本廉政责任书。

### 第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目比选参选、工程建设、工程施工和市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目承发包合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、施工安装的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 第二条 甲方责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应有甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目工程施工

合同有关的设备、材料、工程分包等经济活动。不得以任何理由要求乙方购买项目工程施工合同规定以外的材料、设备等。

### **第三条 乙方的责任**

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### **第四条 违约责任**

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给与党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给与党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

### **第五条 其他**

（一）本责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

（二）本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

（三）本责任书一式八份，由甲方执四份、乙方执四份，送交甲乙双方的监督单位各一份。

甲方单位：(盖章)  
法定代表人：  
地址：  
电话：  
2016年4月20日

乙方单位：(盖章) 北京运宇国际建筑  
工程有限公司  
法定代表人：  
地址：北京市房山区卓秀北街18号院  
9号楼9层901  
电话：010-83816345  
2016年6月20日

甲方监督单位 (盖章)  
年 月 日

乙方监督单位 (盖章)  
年 月 日



本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人承包人在竣工验收前双方共同签署，其有效期限至保修期满。

发包人：北京市东城区人民政府东直门街道办事处

(公章)

法定地址：\_\_\_\_\_

法定代表人或其  
委托代理人：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

2006年 4月 20 日

承包人：北京运宇国际建

筑工程有限公司

(公章)

法定地址：北京市房山

区卓秀北街 18 号院 9

号楼 9 层 901

法定代表人或其

委托代理人：博翟宇 签字

电话：010-83816345

传真：010-83816345

电子邮箱：/

开户银行：中国建设银行股份

有限公司北京三环新城支行

帐号：11050165730000000009

邮政编码：102401

2006年 4月 20 日

