

建筑工程施工合同

住房城乡建设部
国家工商行政管理总局

制

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：北京市西城区人民政府大栅栏街道办事处

承包人（全称）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 2026 年度社区党组织服务群众经费工程类项目（党建四合院） 施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：2026 年度社区党组织服务群众经费工程类项目（党建四合院）。

2. 工程地点：西城区。

3. 工程立项批准文号：/。

4. 工程内容：按照竞争性磋商文件工程量清单。

附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

5. 工程承包范围：

按照竞争性磋商文件工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：2026 年 7 月 7 日。

计划竣工日期：2026 年 9 月 7 日。

三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

施工现场安全生产标准化管理目标等级：达标

四、签约合同价与合同价格形式

1. 本合同采用 固定单价 合同形式。

2. 签约合同价

金额（含税）（大写）：陆拾陆万玖仟叁佰捌拾玖元肆角肆分（人民币）

（小写）¥：669389.44元

其中：分部分项工程费476117.93元

措施费138000.82元

其他项目费 / 元

税金55270.69元

五、工程价款及结算

5.1 双方按国家和本市有关主管部门现行规定，在合同生效后，发包方按以下约定向承包方预付或支付工程款，发包方不按时拨付工程款，从应付之日起承担应付款的利息。

5.2 本合同约定的工程承包价款为：人民币669389.44元（大写：陆拾陆万玖仟叁佰捌拾玖元肆角肆分）。

5.3 合同签订后30个工作日内支付50%工程款，工程竣工后根据结算评审结果支付至审定金额97%，剩余3%质保金待质保期满后，无质量问题遗留再进行支付。

5.4 发包方以转账方式支付承包方，承包方应于发包方每次应付款期限届满的5个工作日之前向发包方开具符合国家规定和发包方要求的发票。

六、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

七、签订时间

本合同于2026年7月7日签订。

八、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

九、合同生效

本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

十、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

(以下无正文)

附件 1：工程质量保修书

2. 施工安全责任协议书

3. 北京市工程建设项目保障农民工工资支付工作承诺书

发包人： (公章)
北京市西城区人民政府天栅栏街道办事处
法定代表人或其委托代理人：
(签字)



地 址： 北京市西城区煤市街 81 号

邮政编码： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

承包人： (公章)
中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司
法定代表人或其委托代理人：

(签字)

地 址： 北京市门头沟区大台商贸
公司玉皇庙门市部 3 幢
1 至 2 层 DT0178

邮政编码： 102304

电 话： 01085859464

传 真： /

电子信箱： /

开户银行： 中国建设银行股份有限
公司北京鲁谷大街支
行

账 号： 11050164770000000302



刘晓



第二部分 通用合同条款

合同通用条款参照北京市房屋建筑和市政工程标准施工招标文件应用示范文本（2025年版）

第三部分 专用合同条款

1、发包方、承包方驻工地代表

发包方驻工地代表：

(1) 发包方任命驻施工现场的代表 / (职务 /) 行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。

(2) 发包方代表的指令、通知、意见、批准、答复等均由其本人签字后，以书面形式交给承包方代表，承包方代表在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，发包方代表可发出口头指令，承包方对发包方代表的指令应予执行。承包方认为发包方代表指令不合理，应在收到指令后 3 小时内提出书面申告，发包方代表在承包方申告后 3 小时内 作出修改指令或继续执行原指令的决定，以书面形式通知承包方。紧急情况下，发包方代表要求承包方立即执行的指令或承包方虽有异议，但发包方代表决定仍继续执行的指令，承包方应予执行。

承包方驻工地代表：

(1) 承包方任命驻施工现场的代表 / (职务 /) 行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。

(2) 承包方的要求、申请和通知等，以书面形式由承包方代表签字后送交发包方代表。

2、发包人工作

- 2.1 保障该项目居民生活的正常秩序。
- 2.2 计划和审定该项目的整治内容。监管承包方承担的工作责任。
- 2.3 监督承包方的整治工程的业务，评价整治工程服务质量。
- 2.4 测评承包方目标责任, 达不到要求的监督承包方整改, 直到达到要求。
- 2.5 按期支付工程承包费。

3、承包人工作

- 3.1 每月 / 日向发包方报送月度施工计划和已完工程进度统计报表。

3.2 遵守国家及本市有关部门对施工现场的交通和施工噪音等管理规定，负责安全保卫、清洁卫生等各项工作，做好施工现场周围建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木和地下管线的保护。发现地下障碍和文物时，及时报告有关部门并采取有效保护措施，按有关具体规定处置，发包方承担由此发生的费用，延误的工期相应顺延。在图纸会审和设计交底后/ 天内向发包方提交施工组织设计（或施工方案）和进度计划。

3.3 承包方不按合同约定完成各项工作时，应承担由此造成的经济损失，工期不予顺延。

3.4 按工程需要设置施工使用的照明、围栏及警卫，并做好施工安全、防护设施。承包方未履行上述义务造成工程、财产和人身伤害，由承包方承担责任。

3.5 已竣工工程在交付发包方之前，由承包方负责保护工作，保护不善发生损坏，承包方自费予以修复。发包方提前使用或擅自动用后发生损坏或其他问题，由发包方承担责任。

3.6 做好施工现场地下管线和邻近建筑物、构筑物的保护工作。

3.7 保证施工现场清洁。交工前负责清理现场，承担因违反有关规定造成的损失和罚款。

3.8 管理好施工人员，责任明确，业务熟练，工作到位，作风端正，服务态度好。

3.9 建立健全行之有效的拆违整治工程细则及其管理规章制度。

3.10 负责按照大栅栏街道办事处所列方案对该项目进行拆除及修复。

3.11 对整治该项目的安全性负责，如出现任何安全事故由承包方承担。

3.12 承包方应确保其具有相应资质并保证负责施工的人员需具备相应资质，保证文明安全施工，承包方未按规定施工，造成安全事故或其他损失的，由承包方承担赔偿责任。承包方必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，并为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险，支付保险费用。

3.13 发包方向承包方正常支付工程款，承包方若与第三方产生经济或其他纠纷，发包方概不承担任何责任。因承包方与第三方纠纷原因导致损伤发包方利益，发包方有权追究承包方责任。

4、检查和返工

4.1 承包方按相应的建设施工及验收技术规范、约定采用的标准、设计的要求和发包方代表依据合同发出指令施工，随时接受发包方代表及其委派人员的检查检验，为检查检验提供便利条件，并按发包方代表及其委派人的要求进行返工、修改，承担由自身原因导致返工、修改的费用。以上检查合格后，又发现由承包方原因引起的质量问题，仍由承包方承担更换材料、修复赔偿等责任。

4.2 承包方施工工程或承包方提供的材料、构件、配件、设备达不到约定质量条件的部分，发包方代表一经发现，可要求承包方返工，承包方应按发包方代表要求的时间返工，直到符合约定条件。因承包方原因达不到约定条件，由承包方承担返工费用，工期不予顺延。返工后仍不能达到约定条件，承包方承担违约责任。

5. 工程质量检查及验收

5.1 当工程具备覆盖、掩盖条件或达到中间验收部位以前，承包方自检，并于 48 小时前通知发包方参加，验收合格，发包方在验收记录上签字后，方可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包方在限定时间内修改后重新验收。检验不应影响施工正常进行，如影响施工正常进行，检验不合格，影响正常施工的费用由承包方承担。

5.2 需要进行中间验收的工程或部位，由双方在本合同附件中具体约定。验收程序按照上述规定执行。

5.3 工程具备竣工验收条件，承包方按国家和本市工程竣工有关规定，向发包方提供完整竣工资料和竣工验收报告，发包方 10 天内组织验收。发包方在组织验收内给予批准或提出修改意见。承包方应按发包方要求修改，承担由于自身原因进行修复整改所发生的一切费用。

发包方、承包方办理工程竣工验收手续后，发包方于 5 日内按有关规定向质量监督机构申报竣工工程质量备案本合同即告终止。承包人应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包人使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

验收过程中当发包方提出对已经隐蔽工程重新检验的要求时，承包方应按要求进行剥离，并在检验后重新进行履盖或修复。

竣工日期为承包方提交“竣工验收报告”之日，需修改后才能达到竣工要求的，应为承包方修改后经发包方验收之日。

6、设计变更及合同价款的调整

6.1 施工中发包方对原设计进行变更，发包方应在变更前 5 天向承包方发出书面变更通知，否则，承包方有权拒绝变更。承包方按通知进行变更，并于 5 天内，根据约定的可调整承包方式提出变更价款报告的完整资料，发包方收到变更价款报告之日起 5 天内予以 签认。设计变更所致工期相应顺延。

6.2 本工程按可调整的承包方式对承包造价作如下调整： /

6.3 除设计变更之外，本合同不得因为人工费、材料费等费用的市场变动而进行调整。

7、工程价款及结算

7.1 双方按国家和本市有关主管部门现行规定，在合同生效后，发包方按以下约定向 承包方预付或支付工程款，发包方不按时拨付工程款，从应付之日起承担应付款的利息。

7.2 本合同约定的工程年承包价款最高额为：人民币 669389.44 元（大写：陆拾陆万玖仟叁佰捌拾玖元肆角肆分）。

7.3 合同签订后 30 个工作日内支付 50%工程款，工程竣工后根据结算评审结果支付至审定金额 97%，剩余 3%质保金待质保期满后，无质量问题遗留再进行支付。。

7.4 发包方以转账方式支付承包方，承包方应于发包方每次应付款期限届满的 5 个工作日之前向发包方开具符合国家规定和发包方要求的发票。承包方未能按期开具合格发票的，发包方可相应顺延付款时间。

8、材料设备的供应

8.1 双方按双方约定的《发包方/承包方供应材料设备一览表》（附后）供应材料设备。

8.2 发包方、承包方双方应对各自负责供应的材料设备，提供产品合格证明；如与设计规范要求不符的产品，重新采购符合要求的产品，各自承担由此发生的费用。

8.3 在材料、设备到货前，承包方提前 24 小时通知发包方代表验收。

8.4 承包方采购的材料、设备或配制加工的非标准设备与设计规范要求不符，发包方代表有权拒绝验收，由承包方按发包方代表要求的时间运出施工现场，重新采购符合要求的产品，承包方承担由此发生的费用，工期不予顺延。

8.5 承包方需使用代用材料时，须经发包方代表批准方可使用，由此增减的费用双方议定。

9、保修

9.1 本合同工程保修期为2年，自工程经发包方验收合格之日起计算，由承包方对竣工交付使用的工程所存在的质量问题和缺陷负责维修。

9.2 质量保修金留取 3%工程款，待质保期满后且无质量问题遗留进行支付。

9.3 保修责任，承包方负责维修由于其自身施工原因形成的工程质量和缺陷，费用由承包方支付。承包方自接到发包方发给的保修通知之日起，在 2 日内到达现场与发包方共同查明质量缺陷责任，商议返修内容。承包方未按期到达现场，属承包方责任的，发包方可自行返修，所发生的费用从质量保修金中支付，不足部分仍应由承包方承担。对于不可抗力引起的质量问题，因承包方提供的材料质量出现问题和缺陷，由承包方按照上述规定负责维修。

10、争议

发包方、承包方双方发生争议时，可以通过协商或者申请施工合同管理机构会同有关部门调解。不愿调解或调解不成的，双方约定按第二种争议解决方式解决：

第一种争议解决方式：向_____ / _____仲裁委员会申请仲裁；

第二种争议解决方式：向工程所在地人民法院起诉。

11、违约

11.1 发包方或承包方不能按本协议条款约定内容履行自己的各项义务及发生使合同无法履行的行为，应承担相应的违约责任，包括支付违约金，赔偿因其违约给对方造成的全部经济损失。

11.2 除非双方协议将合同终止，或因一方违约使合同无法履行，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

11.3 承包方应按照合同约定的工期进场开工和竣工验收，如果非因发包方原因导致的延期开工和工程延期，每延期 1 日，承包方应向发包方支付本合同金额的千分之一向发包方支付违约金，延期超过 20 日的，发包方可解除合同。承包方应退还发包方已支付的全部款项并向发包方支付合同总金额 30%的违约金。

12、补充条款

1、人员、资质罚金条款

(1) 承包方派往本项目的施工现场代表从工程开工到阶段竣工均须在职在岗，现场代表不在岗一次(按日计算)，承包方给付发包方违约金 5000 元。

(2) 应具备资质的相关人员没有资质的，每出现一人，承包方支付发包方违约金 5000 元。

2、质量罚金条款

(1) 同一部位出现两次(含)未通过验收，承包方支付发包方合同价款 5%违约金，且发包方有权解除合同。

(2) 因承包方原因造成质量事故，除赔偿发包方损失外，承包方支付发包方合同价款 5%违约金，且发包方有权解除合同。

3、转包及分包条款

本项目承包方不得转包，未经发包方同意不得分包，否则承包方应向发包方支付合同总额 30%的违约金，且发包方有权解除本合同。

如承包方原因导致发包方解除合同的，承包方支付发包方本合同总金额 30%的违约金，如违约金不足弥补损失的，按实际损失赔偿。因发包方支付的工程款需要财政支付，如发包方因财政支付的延期而逾期支付本合同约定款项，承包方不追究发包方逾期付款的责任，且不因工程款的支付问题拖延工期。

附件 1:

工程质量保修书

发包人（全称）：北京市西城区人民政府大栅栏街道办事处

承包人（全称）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就2026年度社区党组织服务群众经费工程类项目（党建四合院）（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：

_____。

二、质量保修期

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. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 / 年；
3. 装修工程为 / 年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 年；
5. 供热与供冷系统为 / 个采暖期、供冷期；
6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 年；
7. 其他项目保修期限约定如下： / 。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

邮政编码: _____

邮政编码: 102304

附件 2

施工安全责任协议书

甲方（发包单位）：北京市西城区人民政府大栅栏办事处

乙方（承包单位）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司

为明确甲、乙双方的安全生产责任，确保施工或者作业安全，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》及其他法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本协议。

一、项目名称和作业内容

（一）项目名称 2026 年度社区党组织服务群众经费工程类项目（党建四合院）

（二）作业内容 如合同正文

二、. 施工安全

1. 发包人的施工安全责任

1.1 发包人应按合同约定履行安全职责，按合同约定的安全工作内容监督、检查承包人安全工作的实施，组织承包人和有关单位进行安全检查。

1.2 由于发包人原因造成承包人人员伤亡事故的，应由发包人承担责任。

1.3 发包人应负责赔偿以下各种情况造成的第三者人身伤亡和财产损失：

（1）工程或工程的任何部分对土地的占用所造成的第三者财产损失；

（2）由于发包人原因在施工场地造成的第三者人身伤亡和财产损失。

2. 承包人的施工安全责任

2.1 承包人应按合同约定履行安全职责，执行发包人有关安全工作的指示，并在合同条款专用部分约定的期限内，按合同约定的安全工作内容，编制施工安全措施计划报送发包人审批。监理人应在合同条款专用部分约定的期限内完成批复。

2.2 承包人应加强施工作业安全管理，特别应加强易燃、易爆材料、火工器材、有毒与腐蚀性材料、行业挥发性有机物和其他危险品的管理，以及对爆破作业和地下

工程施工等危险作业的管理。

2.3 承包人应严格按照国家安全标准制定施工安全操作规程，配备必要的安全生产和劳动保护设施，加强对承包人人员的安全教育，并发放安全工作手册和劳动保护用具。

2.4 承包人应按发包人的指示制定应对灾害的紧急预案，报送发包人审批。承包人还应按预案做好安全检查，配置必要的救助物资和器材，切实保护好有关人员的人身和财产安全。

2.5 合同约定的安全作业环境及安全施工措施所需费用应遵守有关规定，并包括在相关工作的合同价格中。因采取合同未约定的安全作业环境及安全施工措施增加的费用，由发包人按相关款项商定或确定。

2.6 除本协议 1.2 项规定情况外，承包人应对其履行合同所雇佣的全部人员的工伤事故承担责任，包括由于承包人原因造成发包人人员工伤的，也应由承包人承担责任。

2.7 由于承包人原因在施工现场内及其毗邻地带造成的第三者人员伤亡和财产损失，由承包人负责赔偿。

(以下无正文)

甲方（盖章）：



甲方代表（签字）：

Handwritten signature of the甲方 representative.

日期：2026 年 7 月 7 日

乙方（盖章）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司



乙方代表（签字）：

Handwritten signature of the乙方 representative.

日期：2026 年 7 月 7 日

附件 3

北京市工程建设项目
保障农民工工资支付工作承诺书

项 目 名 称：2026 年度社区党组织服务群众经费工程类项目（党建四合院）

项 目 地 址：北京市西城区

施工总承包（专业承包企业）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司

北京市解决企业拖欠工资问题协调小组监制

为保障农民工工资支付，作为总承包企业（专业承包企业），我单位 中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司 作出郑重承诺，保证遵守以下内容，切实维护本工程项目中农民工的合法权益：

- 一、在工程项目全面落实实名制管理，按月收集并确认《工资表》《考勤表》和《施工人员变更情况周统计表》。
- 二、按照本市有关规定按月足额支付农民工工资。
- 三、妥善解决好工程项目的劳务、劳资纠纷。发生农民工极端或群体性讨薪突发事件的，及时向施工项目所在地人力资源和社会保障行政部门通报情况，并配合人力资源和社会保障行政部门、行业主管部门和公安部门协调处理。

特此承诺

承诺单位（加盖企业公章或项目部公章）：中凯恒泰（北京）建筑工程有限公司

企业法定代表人或授权委托人签字或盖章：

刘晓
印

联系电话：

日期：2026年 7月 7日