

石景山区老楼加装电梯管线拆改移工程

建设工程施工总承包合同

工 程 名 称： 2026年老楼加装电梯管线拆改移项目

承包人名称： 北京房地集团有限公司

合 同 编 号：

2026年 9月

第一部分 协议书

发包人（全称）：北京市石景山区城市管理委员会

承包人（全称）：北京房地集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》及其他有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就2026年老楼加装电梯管线拆改移项目事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：2026年老楼加装电梯管线拆改移项目

工程地点：石景山区老楼加装电梯单元

工程内容：燃气工程、热力工程、电气工程、给排水工程等。（具体详见工程量清单及施工图纸）

二、工程承包范围及方式

承包范围：石景山区老楼加装电梯地下管线改移工程

承包方式：施工总承包

三、合同工期

工期：365 日历天

四、质量标准

工程质量标准：合格

五、合同价款

人民币（大写）：贰仟零贰拾伍万伍仟零贰拾壹元（含税）（¥20255021.00元）

税额：1672432.93 元

六、合同文件的组成

本合同组成文件包括：

（1）本合同协议书

（2）合同条款

- (3) 工程量清单
- (4) 中标通知书
- (5) 投标书及其附件
- (6) 图纸及做法说明
- (7) 工程报价单或预算书
- (8) 标准、规范及有关技术文件

双方就本工程签订的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

十、合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人签字并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

第二部分 合同条款

一、词语定义及合同文件

第1条 词语定义

下列词语除双方另有约定、补充、修改外，应具有本条所赋予的定义：

1.1 合同条款：指发包人与承包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款。

1.2 发包人：指在协议书中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人。

1.3 承包人：指在协议书中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人。

1.4 项目经理：指承包人在合同条款中指定的负责施工管理和合同履行的代表。

1.5 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。

1.6 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。

1.7 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表，其具体身份和职权由发包人、承包人在合同条款中约定。

1.8 工程：指发包人和承包人在协议书中约定的承包范围内的工程。

1.9 合同价款：指发包人、承包人在协议书中约定，发包人用以支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。

1.10 图纸及做法说明：指由发包人提供或由承包人提供并经发包人批准，用以满足承包人施工需要的所有图纸及作法说明（包括原工程竣工图及供本工程使用的施工图及相应文字说明）。

1.11 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。

1.12 书面形式：指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.13 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定

所应承担的责任。

1. 14 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。

1. 15 不可抗力：指不能预见，不能避免并不能克服的影响本合同履行的客观情况。

1. 16 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

第 2 条 图纸及作法说明

2. 1 发包人向承包人提供的图纸及作法说明内容、时间及套数：开工前 7 日发包人向承包人提供设计施工图纸 2 套。

承包人需要增加图纸套数的，发包人应代为复制，复制费用由承包人承担。

2. 2 承包人未经发包人同意，不得将本工程图纸及作法说明转给第三人。工程质量保修期满后，除承包人存档需要的图纸及作法说明外，应将全部图纸及作法说明退还给发包人。

2. 3 承包人应在施工场地保留一套完整图纸，供工程师及有关人员进行工程检查时使用。

二、双方的一般权利和义务

第 3 条 工程师

3. 1 发包人委托对本工程进行监理，监理单位委派的监理工程师姓名：张桂松 职务：总监理工程师代表，其职权主要内容：代表监理人行使和履行本合同约定的监理人的所有权利和义务。

发包人在实施监理前应将委托监理的单位名称、监理内容和权限以书面形式通知承包人。

3. 2 在合同履行中，发生影响发包人、承包人双方权利或义务的事件时，负责监理的工程师应依据合同在其职权范围内客观公正地进行处理。

3. 3 发包人派驻施工场地的工程师姓名： / 职务：项目经理

（1）本工程如实行监理，发包人派驻工程师的职权不得与监理工程师交叉，其具体职权：代表发包人行使和履行本合同约定的发包人的所有权利和义务。

（2）本工程如不实行监理，发包人派驻的工程师应负责本合同的全面履行。

第4条 工程师的指令

4.1 工程师的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给项目经理，项目经理在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，工程师可发出口头指令，并在48小时内给予书面确认，承包人对工程师的指令应予执行。工程师不能及时给予书面确认的，承包人应于工程师发出口头指令后7天内提出书面确认要求。

承包人认为工程师指令不合理，应在收到指令后24小时内向工程师提出修改指令的书面报告，工程师在收到承包人报告后24小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知承包人。紧急情况下，工程师要求承包人立即执行的指令或承包人虽有异议，但工程师决定仍继续执行的指令，承包人应予执行。

4.2 工程师应按合同约定，及时向承包人提供所需指令、批准并履行约定的其他义务。

4.3 如需更换工程师，发包人应至少提前7天以书面形式通知承包人，后任工程师继续行使合同文件约定的前任工程师的职权，履行前任工程师的义务。

第5条 项目经理

5.1 承包人委派的项目经理的姓名：刘丽明 职务：项目经理；现场执行经理：王兵。

5.2 承包人依据合同发出的通知，以书面形式由项目经理签字后送交工程师，工程师在回执上签署姓名和收到时间后生效。

5.3 项目经理按发包人认可的施工组织设计（施工方案）和工程师依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与工程师联系时，项目经理应当采取保证人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后48小时内向工程师送交报告。

4.4 承包人如需要更换项目经理，应至少提前7天以书面形式通知发包人，并征得发包人同意。后任项目经理继续行使合同文件约定的前任项目经理职权，履行前任项目经理的义务。

4.5 承包人的项目经理不称职的，发包人有权要求承包人更换，承包人应当在3日内更换。

第5条 发包人工作

5.1 发包人按双方约定的内容和时间完成以下工作：

(1) 向承包人提供供施工期间施工场地及施工通道的范围、要求及时间：

开工前 5 日发包人负责向小区居民发布施工通知及施工期间小区内禁止停放机动车辆通知。

(2) 向承包人提供施工所需水、电、煤气、热力、通讯等设备管线的时间、规格、地点及使用要求：开工前 3 日发包人负责提供项目临水、临电接驳点位置。

(3) 向承包人提供施工场地地质和各种管线资料的时间及内容：开工前 7 日，发包人向承包人提供项目地质勘探资料及场地内各种管线勘测资料并对资料真实性负责；

(4) 由发包人办理的施工许可证及其他所需证件、批件和临时用地、停水、停电、中断交通等批准手续的名称和时间：开工前承包人协助发包人办理项目备案手续；施工过程中大型设备、机械进场前发包人负责协调街道、居委会、相关小区居民及时清除道路障碍等。

(5) 组织设计单位和承包人对图纸及作法说明进行设计交底的时间：开工前 7 日。

第 6 条 承包人工作

6. 1 承包人按双方约定的内容和时间完成以下工作：

(1) 向工程师提供年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表的名称和时间：开工前 3 日向工程师提供施工进度计划。

(2) 对不腾空、不停止使用及临街交通要道附近的建筑物施工，设置非夜间施工使用的照明设备、围栏设备，并负责安全保卫，其具体要求：执行《北京市建设工程施工现场管理办法（2013）》。

(3) 对本工程需夜间施工的具体要求及费用的计取：材料设备进场及混凝土浇筑涉及夜间施工时，发包人负责组织协调工作。

(4) 周围建筑物、构筑物（含文物保护建筑）古树名木保护工作的内容要求及费用承担：涉及管线挪移范围内的周围建筑物、构筑物（含文物保护建筑）古树名木保护工作由发包人委托相关单位进行实施，承包人采取保护措施进行保护，凡因承包人的责任造成的罚款或其他费用应由承包人负担；

(5) 建筑结构加固、改造、补强、修缮，设备及设备管线更新、改造等工程必须严格按照图纸及作法说明的要求施工，未经工程师批准，承包人不得随意改变做法；

(6) 非建筑结构加固、改造、补强、修缮，设备及设备管线更新改造工程，必须按照图纸及作法说明的要求施工，未经工程师批准，承包人随意拆、改原建筑结构、防火墙、增加荷载、随意改变管线走向等造成的罚款，由承包人负担；

(7) 双方约定对施工场地的清洁卫生要求：执行北京市相关管理规定。

(8) 双方约定应由承包人负责的其他工作：在施工过程中，要充分考虑施工对当地居民的影响，当现场发生居民阻止施工等民扰事件时，承包人应配合发包人协调居民工作。

6.2 承包人未能履行各项义务，造成发包人损失的，承包人赔偿发包人的有关损失。

三、施工组织设计和工期

第7条 进度计划

7.1 承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：开工前3日，工程师在收到后3天内予以确认或提出修改意见。

7.2 承包人必须按工程师确认的进度计划组织施工，接受工程师对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，承包人应按工程师的要求提出改进措施，经工程师确认后执行。因承包人的原因导致实际进度与进度计划不符，承包人无权就改进措施提出追加合同条款。

第8条 暂停施工

工程师认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后48小时内提出书面处理意见。承包人应当按工程师要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施工程师作出处理意见后，可以书面形式提出复工要求，工程师应当在48小时内予以答复。

第9条 工期延误

9.1 因以下原因造成工期延误，经工程师确认，工期相应顺延：

- (1) 发包人未能按合同条款的约定提供图纸及作法说明和开工条件；
- (2) 设计变更和/或工程量增加；
- (3) 不可抗力；

(4) 双方约定或工程师同意工期顺延的其他情况：非承包人原因（居民阻止施工、政策原因、雾霾或其他因环境整治造成的停工等）导致的暂停施工或停工；

(5) 涉及管线挪移范围内的周围建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木保护工作和居民影响造成的工期延误。

第10条 工程竣工

10.1 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣

工。

10.2 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期竣工的，承包人承担违约责任。

10.3 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后应签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施，发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

四、质量与检验

第11条 工程质量与样板

11.1 工程质量应当达到协议书约定的质量标准，质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

11.2 双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

第12条 检查和返工

12.1 承包人应认真按照标准、规范、图纸及做法说明的要求以及工程师依据合同发出的指令施工，随时接受工程师的检查检验，为检查检验提供便利条件。

12.2 工程质量达不到约定标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按工程师的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

12.3 工程师的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。

第13条 隐蔽工程和中间验收

13.1 双方约定工程具备隐蔽条件或达到中间验收的部位：对上述部位达到验收条件时承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前48小时以书面形式通知工程师验收。通知包括隐蔽或中间验收的内容，验收的时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，工程师在验收记录上签字后，承包人可以进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在工程师限定的时间内修改后重新验收。

13.2 工程师不能按时进行验收，应在验收前24小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过48小时。

第 14 条 重新检验

无论工程师是否进行验收,当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时,承包人应按要求进行剥离或开孔,并在检验后重新覆盖或修复。

五、安全施工

第 15 条 安全施工与检查

15.1 承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定,严格按安全标准组织施工,并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查,采取必要的安全防护措施,消除安全隐患。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用,由承包人承担。

15.2 发包人应对其在施工现场的发包人工作人员进行安全教育,并对他们的安全负责。发包人不得要求承包人违反安全管理的规定进行施工。

第 16 条 安全防护

16.1 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段附近施工时,施工开始前应向工程师提出安全防护措施,经工程师认可后实施。

16.2 实施爆破作业,在放射、毒害性环境中施工(含储存、运输、使用)及使用毒害性、腐蚀性物品施工时,承包人应在施工前 14 天以书面形式通知工程师,并提出相应的安全防护措施,经工程师认可后实施,由发包人承担安全防护措施费用。

第 17 条 事故处理

17.1 发生重大伤亡及其他安全事故,承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知工程师,同时按政府有关部门要求处理,由事故责任方承担发生的费用。

17.2 发包人承包人对事故责任有争议时,应按政府有关部门的认定处理。

六、合同价款与支付

第 18 条 合同价款及调整

18.1 经双方约定,本合同价款采用图纸范围内固定总价方式,完成 100 部加装电梯的管线拆改移工作奖励资金拨付,总金额人民币:20255021.00 元(含税)。

固定价格合同。合同价款中包括风险范围及风险费用的计算方法:工程量清单综合单价固定不变,在约定的风险范围内合同价款不再调整。但约定风险范围以外的合同价款调整方法约定为:以本市建设工程造价管理机构发布的《北京

工程造价信息》中的市场信息价格为依据，投标报价表约定的材料、设备、人工的市场价格变化幅度在±3%（不含）以外时，对合同价款进行调整，由发包人承担或受益；新增清单项与变更洽商执行投标报价组价原则。

第 19 条 工程款（进度款）支付

19. 1 发包人应向承包人支付工程进度款的方式和时间：

发包人向承包人支付工程款的支付时间和额度：按照合同约定支付首付款（合同金额 30%）；后续工程款根据施工进度累计拨付至合同总价 80%，待该项目竣工后，支付剩余合同金额，合同金额作为 100 部加装电梯的管线拆改移工作奖励资金（无质保金）。

19. 3 发包人不按本合同约定支付工程款（进度款），双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行；或者发包人延期付款超过 30 天的，承包人可停止施工，由发包人承担违约责任。

由于财政拨款原因，发包人未按合同约定支付工程款的，不属违约，付款时间顺延至财政拨款到位后；承包人仍应按照合同履行义务。

七、材料设备供应

第 20 条 承包人采购材料设备

20. 1 双方约定由承包人采购的材料设备：承包人提供产品合格证明，对材料设备质量负责。承包人在材料设备到货前 24 小时通知工程师清点验收。

20. 2 承包人采购的材料设备与设计或标准要求不符时，承包人应按工程师要求的时间运出施工场地，重新采购符合要求的产品，承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

20. 3 承包人采购的材料设备在使用前，承包人应按工程师的要求进行检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由承包人承担。

20. 4 工程师发现承包人采购并使用不符合设计或标准要求的材料设备时，应要求由承包人负责修复、拆除或重新采购，并承担发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

20. 5 由承包人采购的材料设备，发包人不得指定生产厂或供应商。

八、工程变更

第 21 条 工程设计变更

21. 1 施工中发包人需对原工程设计进行变更，应提前 14 天以书面形式向承包人发出变更通知。变更超过原设计修缮、装修标准或范围时，发包人应报有关部门重新审查批准，并由原设计单位提供变更的相应图纸及作法说明。承包人

按照工程师发出的变更通知及有关要求，进行下列变更：

- (1) 更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸，
- (2) 增减合同中约定的工程量；
- (3) 改变有关工程的施工时间和顺序；
- (4) 其他有关工程变更需要的附加工作。

21. 2 施工中承包人不得对原工程设计进行变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此导致发包人的直接损失，由承包人承担，延误的工期不予顺延。

21. 3 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对图纸及作法说明、施工组织设计的变更及对材料、设备的换用，须经工程师同意。未经同意擅自更改或换用时，承包人承担由此发生的费用，并赔偿发包人的有关损失，延误的工期不予顺延。工程师同意采用承包人合理化建议，致使发包人因此而直接或间接获得收益，所发生的费用分担和利益的分享应由发包人与承包人另行约定。

21. 4 工程设计变更，双方均应主动办理变更洽商手续。承包人应按变更洽商的要求实际履行。

第 22 条 其他变更

合同履行中发包人要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

第 23 条 确定变更价款

23. 1 承包人在工程变更确定后 14 天内，提出变更工程价款的报告，经工程师确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：

- _(1) 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
- (2) 合同中只有类似变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
- (3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由承包人提出适当的变更价格，经工程师确认后执行。

23. 2 承包人在双方确定变更后 14 天内不向工程师提出变更工程价款报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。

23. 3 工程师应在收到变更工程价款报告之日起 14 天内予以确认。

23. _4 因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。

九、工程验收与结算

第 24 条 竣工验收

24.1 工程具备竣工验收条件，承包人按国家和本市有关竣工验收有关规定，向发包人提供完整竣工资料及竣工验收报告的详细内容、时间和份数：工程竣工 7 日内承包人向发包人提交竣工验收报告。

24.2 发包人收到竣工验收报告后 28 天内组织有关单位验收，并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。承包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。

24.3 工程竣工验收通过的日期为实际竣工日

24.4 因特殊原因，发包人要求部分单位工程或工程部位甩项竣工的，双方另行签订甩项竣工协议，明确双方责任和工程价款支付方法。

24.5 工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，承包人不得交工，发包人也不得使用。

第 25 条 竣工结算

25.1 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内，承包人向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议书约定价款及本合同条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工结算。

25.2 发包人收到承包人递交的竣工结算报告及结算资料后 28 天内进行核实，给予确认或提出修改意见。发包人确认竣工结算报告后 7 天内向承包人支付工程竣工结算价款。承包人收到竣工结算价款后 14 天内将竣工工程交付发包人。

25.3 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内，承包人未能向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，造成工程竣工结算不能正常进行或工程竣工结算价款不能及时支付，发包人要求交付工程的，承包人应当交付；发包人不要交付工程的，承包人承担保管责任。

第 26 条 质量保修

26.1 承包人应按法律、行政法规和国家及本市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。

26.2 双方约定在工程竣工验收前签订工程质量保修书（附件一）的具体时间及要求：承包人提交竣工验收报告同时提交工程质量保修书。

工程质量保修书应作为本合同附件。

十、违约责任、索赔和争议解决方式

第 27 条 违约责任

27.1 发包人违约的具体责任；

(1) 因发包人不按时支付工程进度款, 应承担的违约责任: 按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付拖欠工程进度款的利息。

(2) 因发包人不支付工程结算款, 应承担的违约责任: 按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付拖欠工程结算款的利息; 逾期超过 56 天的, 自第 56 天起按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的二倍支付拖欠工程结算款的利息。

27. 2 承包人违约的具体责任:

(1) 因承包人不按协议书约定的时间竣工的, 应承担的违约责任: 每延误一天, 按合同价款的千分之二支付违约金。逾期竣工违约金最高限额: 逾期天数×结算价款的千分之二/天, 其中: 逾期天数=实际工期-合同工期-发包人同意延长的工期。最终不超过合同价的 20%。

(2) 因承包人达不到协议书约定的质量标准的, 应承担的违约责任: 承包人负责修复直至达到约定的质量标准为止, 并承担因此造成工期延误的违约责任。

承包人应承担违约责任并赔偿因其违约给发包人造成的经济损失。赔偿发包人损失金额或支付违约金的计算方法分别为: 按发包人因此遭受的实际经济损失确认损失金额。

27. 3 一方违约后, 另一方要求违约方继续履行合同时, 违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

27. 4 承包人应当及时足额发放工人工资, 妥善处理好工资、工伤(如有)等劳资纠纷, 如果发生工人讨薪或因其他原因上访、聚众等行为, 承包人严重违约, 并且承担一切责任; 发包人支付相关费用的, 有权向承包人追偿。

第 28 条 索赔

28. 1 当一方向另一方提出索赔时, 要有正当索赔理由, 且有索赔事件发生时的有效证据。

28. 2 发包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误以及应由发包人承担责任的其他情况, 造成工期延误和(或)承包人不能及时得到合同价款及承包人的其他经济损失, 承包人可按下列程序以书面形式向发包人索赔:

(1) 索赔事件发生后 28 天内, 向工程师发出索赔意向通知;

(2) 发出索赔意向通知后 28 天内, 向工程师提出延长工期和(或)补偿经济损失的索赔报告及有关资料;

(3) 工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后, 于 28 天内给予答

复，或要求承包人进一步补充索赔理由和证据：

(4) 当该索赔事件持续进行时，承包人应当阶段性向工程师发出索赔意向，在索赔事件终了后 28 天内，向工程师送交索赔的有关资料和最终索赔报告。

28.3 承包人未按合同约定履行自己的各项义务或发生错误，给发包人造成经济损失，发包人可向承包人提出索赔。

第 29 条 争议解决方式

29.1 发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者请有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方约定同意按以下第(3)种方式解决。

- (1) 提请北京仲裁委员会仲裁；
- (2) 提请石景山区仲裁委员会仲裁；
- (3) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

29.2 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

- (1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- (2) 调解要求停止施工，且为双方接受；
- (3) 仲裁机构要求停止施工；
- (4) 法院要求停止施工。

十一、其他

第 30 条 工程分包

30.1 承包人不得将其承包的全部工程转包给他人，也不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

30.2 工程分包不能免除承包人任何责任和义务。承包人应在分包场地派驻相应管理人员，保证本合同的履行。分包单位的任何违约行为或疏忽导致工程损害或给发包人造成其他损失，承包人承担连带责任。

30.3 分包工程价款由承包人与分包单位结算。

第 31 条 不可抗力

31.1 双方结合本工程对于不可抗力的约定：不可抗力包括自然灾害，如台风、地震、洪水、冰雹；政府行为，如征收、征用、国家和本市发布的要求工程停工、停建的政策性文件；社会异常事件，如罢工、骚乱；居民阻止施工等。

31.2 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知工程师，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包人应协助承包人采取措施。工程师认为应当暂停施工的，承包人应暂停施工。不可抗力事件结束后 48 小时内承包人向工程师通报受灾情况和损失情况，及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，承包人应每隔 7 天向工程师报告一次受灾情况。不可抗力事件结束后 14 天内，承包人向工程师提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

31.3 因合同一方迟延履行合同后发生的不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

第 32 条 保险

32.1 承包人必须为从事危险作业的人员办理意外伤害保险，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。

32.2 保险事故发生时，发包人承包人有责任尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。

第 33 条 文物和地下障碍物

33.1 文物古建筑施工，应根据有关法律、法规和文物管理部门的要求，由发包人、承包人共同提出保护方案，并征得文物管理部门的批准后实施，其费用由发包人承担。

33.2 在施工中发现古墓、古建筑遗址等文物及化石或其他有考古、地质研究等价值物品时，承包人应立即保护好现场并于 4 小时内以书面形式通知工程师，工程师应于收到书面通知后 24 小时内报告文物管理部门，发包人、承包人按文物管理部门的要求采取妥善保护措施。发包人承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

33.3 在施工中根据历史文献记载或传说，并经文物管理部门初步认定，施工场地某部位可能藏有重要文物或文物古建筑遗址并要求仔细挖掘时，承包人应以书面形式通知工程师，工程师在接到通知后 48 小时内给予书面确认。因挖掘文物或文物古建筑遗址发生的各种费用由发包人承担，工期相应顺延。工程师在 48 小时内未予答复，视为同意。

33.4 施工中发现文物后隐瞒不报，致使文物遭受破坏，责任者依法承担相应责任。根据历史文献记载或传说并经文物管理部门初步认定施工场地可能藏有重要文物或文物古建筑遗址，但施工中未能采取挖掘和相应保护措施，致使文物或文物古建筑遗址受损，责任者依法承担相应责任。

33.5 施工中发现影响施工的地下障碍物时，承包人应于 8 小时内以书面形式通知工程师，同时提出处置方案，工程师收到处置方案后 24 小时内予以认可或提出修正方案。

所发现的地下障碍物有归属单位时，发包人应报请有关部门协同处置。

第 34 条 合同解除

34. 1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

34. 2 承包人将其承包的全部工程转包给他人或者肢解以后以分包的名义分别转包给他人，发包人有权解除合同。

34. 3 有下列情况之一的，发包人、承包人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使合同无法履行；

(2) 因一方违约致使合同无法履行。

34. 4 一方要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，并在发出通知前 7 天告知对方，通知到达对方时合同解除。

34. 5 合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求将自有机机械设备和人员撤出施工场地。发包人应为承包人撤出提供必要条件，支付以上所发生的费用，并按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，因未及时退货造成的损失由责任方承担。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

34. _6 合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

第 35 条 合同终止

35. 1 合同权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用的原则、履行通知、协助、保密等义务。

第 36 条 合同份数

36. 1 本合同正本贰份，由双方分别保存壹份。副本共陆份，发包人保存副本叁份，承包人保存副本叁份。合同正、副本具有同等法律效力。

附件一：工程质量保修书

附件二：图纸

发包人(公章):



承包人(公章):



法定代表人(签字或盖章):



法定代表人(签字或盖章):

单位地址:北京市石景山区杨庄东街9号

单位地址:北京市朝阳区小营路25号楼18层

开户银行中国工商银行北辛安支行

开户银行:交通银行北京育惠东路支行

开户账号:0200005809200068260

开户账号:110060971018002704146

附件一：

工程质量保修书

发包人（全称）：北京市石景山区城市管理委员会

承包人（全称）：北京房地集团有限公司

为保证2026年老楼加装电梯管线拆改移项目总承包在合理使用期限内正常使用，发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

一、工程质量保修范围和内容

双方约定具体质量保修范围及内容如下：承包方施工范围内所有内容。

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日起算（其中电梯的质保按照下文约定），双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，在施工单位承包范围内，结合本工程约定质量保修期如下：

1. 土建结构工程为：设计文件规定的该工程合理使用年限；
2. 防水工程为：五年；
3. 装修工程为：贰年；
4. 电气工程为：贰年；
5. 室外小区道路恢复工程为：贰年。

三、质量保修责任

1. 承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任，但不负责原房屋建筑的保修责任。

2. 属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知之日后7天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理。

3. 发生紧急抢修事故的，承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场检修。

4. 对涉及结构安全的质量问题，应当参照《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关规定，立即向有关主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，承包人实施维修。

5. 维修事项完成后，由发包人组织验收。

四、质量保修金的额度、支付和返还时间：

本项目不涉及质量保修金。

五、本工程质量保修书一式肆份，发承包双方各执贰份，签字之日起生效。

(本页以下无正文)

发包人：(公章)

承包人：(公章)

法定代表人：(签字)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

委托代理人：(签字)

2026 年 8 月 6 日

2026 年 8 月 6 日