

常营合同
管理

CY202 6 第 1-3 号

合同编号：

建设工程施工合同 (小型工程)

发包人：北京市朝阳区常营回族乡人民政府

承包人：北京广泰丰建设有限公司



说 明

1. 本合同文本为限额以下小型工程示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定。

2. 限额以下小型工程：指北京市行政区域内进行工程投资额在100万元以下（含）或建筑面积在300平方米以下（含），按规定无需申请办理建筑工程施工许可证且涉及公共区域的各类房屋建筑及其附属设施的建造、装饰装修和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施的施工。

3. 高风险限额以下小型工程：存在以下情形之一的，判定为高风险限额以下小型工程：

3.1 在公众聚集人员密集的建筑物或场所进行施工的限额以下小型工程。

3.2 含危险性较大的深基坑、有限空间作业、起重吊装等施工内容，容易导致人员群死群伤的限额以下小型工程。

3.3 需要变动建筑主体结构和承重结构的限额以下小型工程。

4. 施工动火作业：是指电焊、气焊、切割作业及使用喷灯、打磨、砂轮、电钻等可能产生火焰、火花和赤热表面的临时性作业（以下统称动火作业）。

特 别 提 示

为共同维护首都环境和公共安全，消除安全和健康隐患，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国建筑法》《北京市安全生产条例》，发包人应当落实建设单位或个人安全生产主体责任和首要责任，承包人应当落实承包人安全生产主体责任，工程开工前，必须签署《施工安全管理承诺书》《安全责任清单》，并留存备查。

一、本工程属于高风险限额以下小型工程的，发包人和承包人应当特别注意遵守以下规定

（一）发包人应当遵守以下规定

1. 必须成立由主要负责人负责的施工安全监管组织，配备专门安全管理人员。

2. 工程开工前，督促承包人现场技术负责人结合工程特点及风险源，向施工现场管理人员、施工作业人员进行书面安全技术交底，告知危险事项及安全管理要点，交底资料由双方共同签字确认，并留档备查。

3. 涉及建筑主体和承重结构变动的工程，应当在工程开工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

4. 应主动通过“京通”及时填报高风险限额以下小型工程信息管理系统移动端，办理安全生产信息登记，并对提供的信息负责。

5. 完工后3个工作日内，在高风险限额以下小型工程信息管理系统上提交完工材料申请销账。

6. 在门口、楼外及施工现场等显著位置放置施工公示牌，公示建设单位、施工单位、安全员、投诉举报电话、高风险限额以下小型工程管理要求等信息，自觉接受社会监督。

7. 工程涉及动火作业的，制定动火作业审批制度，明确审批人，完善动火审批流程，以及动火作业注意事项。动火作业审批前，前往作业点进行安全核查，核查合格后批准动火作业。动火作业期间安排人员到动火作业区域开展旁站监督。

8. 加大巡查力度，及时消除不符合安全生产条件或者存在安全隐患的行为。

9. 对承包人的施工组织方案进行审批。

（二）承包人应当遵守以下规定

1. 必须组织编制施工组织方案，明确施工计划、施工工艺技术、施工安全保证措施、施工人员保障、应急处置措施等内容。施工方案由承包人技术负责人审核签字、加盖单位公章后，报发包人项目负责人审批后存档。承包人严格按照方案组织施工，不得擅自修改施工方案。

2. 应配备与所承接工程专业、规模相符的注册建造师，施工作业前组织班前安全生产喊话，就当班施工作业任务、完成标准，安全注意事项向作业人员进行培训，并检查安全防护用品的穿戴使用。

3. 施工过程中，发生危及人身安全的险情时，承包人现场负责人应立即组织施工人员停止作业、撤离危险区域。

4. 承包人应严格划定作业区域，施工区与其他区必须采用不燃材料进行防火分隔。实施动火作业的要严格遵守《北京市严格施工动火作业消防安全的若干措施（试行）》（京消〔2023〕131号）《北京市消防安全责任监督管理办法》（市政府第143号令）相关规定。

二、本工程涉及危险作业的，承包人应遵守以下安全要点注意事项

1. 动火作业：电气焊工持证上岗、动火证、专人看护、周边可燃易燃物清理或覆盖、配备灭火器、动火完成确认无残留火种、5级及以上大风露天不动火、旁站录像。

动火作业应当按照安全生产、消防法律法规和本市有关规定事先办理动火作业审批手续，审批后才能进行动火作业；动火作业时

设专人看护，清理可燃物，动火作业结束后，确认无火灾危险后方可离开；根据工程施工规模和危险程度，配备充足的消防器材。动火作业点应与易燃、易爆、易挥发等施工现场危险物品保持安全距离，严禁动火作业与涉及危险物品施工作业交叉。进行熔化焊接、热切割、压力焊、钎焊等具有火灾危险作业的人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。施工现场发生火情必须立即报警，及时处置。

2. 有限空间作业：监护员持证上岗、作业审批、先通风再检测后作业、施工过程持续通风、可燃气体场所不动火、旁站录像。

3. 高处作业：特种作业持证上岗、身体健康、全身式安全带高挂低用、使用防坠器、不交叉作业、使用工具包、架体验收合格后使用、先搭后拆、后搭先拆、临边硬防护、洞口防护、6级及以上强风和雨雪天气不施工。

4. 吊篮作业：培训合格、2人同时作业、不得从窗口上下吊篮、安全锁和行程开关齐全有效、安全带使用索绳器挂独立安全绳、空载试运行、整机验收合格后使用、5级以上大风和雨雪天气不施工、旁站录像。

5. 吊装作业：建筑起重机械司机和司索信号工持证上岗、专人指挥、吊装前检查、吊装区域警戒、吊装作业“十不吊”[注：吊装作业“十不吊”：1) 信号指挥不明不准吊。2) 斜牵斜挂不准吊。3) 吊物重量不明或超负荷不准吊。4) 散物捆扎不牢或物料装放过满不准吊。5) 吊物上有人不准吊。6) 埋在地下物不准吊。7) 安全装置失灵或带病不准吊。8) 现场光线阴暗看不清吊物起落点不准吊。9) 棱刃物与钢丝绳直接接触无保护措施不准吊。10) 六级以上强风不准吊]、旁站录像。

6. 用电作业：电工持证上岗、设备合格、线路防护、穿戴绝缘手套和绝缘鞋、每日巡检、潮湿环境使用安全电压。

7. 动土作业：摸清地下管线、制定管线保护措施、人工探沟、分层开挖、先撑后挖、临边防护、1米内不堆载、按比例放坡、旁站录像。

三、工程施工过程中发生事故的，承包人应立即通知发包人。发包人和承包人应立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。发包人和承包人应及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等。

建设工程施工合同

发包人：北京市朝阳区常营回族乡人民政府

负责人/委托代理人：张凤飞

统一社会信用代码：11110105K00116930P

地址：北京市朝阳区燕保常营家园 9 号楼

联系方式：010- 65481589

承包人：北京广泰丰建设有限公司

法定代表人/委托代理人：李彬

统一社会信用代码：91110111MA01P7YQ25

地址：北京市房山区西潞街道长虹西路 73 号 1 幢 1 层 J3

联系电话：15652070431

建造师执业资格证书号（如有）：京 2112024202404553

安全员姓名：秦宝君联系电话：18612020431

安全生产考核合格证书号（如有）：京建安 C2(2021)0316358

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国安全生产法》
《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国建筑法》《北京市安
全生产条例》等法律法规规章和规范性文件规定，发包人和承包人在自愿、公平、诚实信用的基础上，就本工程施工事项协商达成一

致，订立本合同。

第一条 工程概况

1. 工程名称：常营乡政府办公楼消隐及维修改造工程项目
2. 工程地点：北京市朝阳区燕保常营家园 9 号楼
3. 工程规模：1202.7 m²

第二条 工程内容

1. 承包范围：屋面防水工程、拆除工程，具体详见工程量清单。

第三条 合同价款

1. 工程总价款为人民币 996648.89 元（大写：玖拾玖万陆仟陆佰肆拾捌元捌角玖分）；具体明细详见工程量清单。

2. 支付：双方同意合同款支付采用下列第 (1) 种方式：

(1) 合同签字生效后，发包人按表中约定向承包人指定账户支付合同款：

款项	付款时间	金额（元）或比例（%）
预付款	合同签订后	70%
结算款	工程评审完成后	27%
质量保证金	工程评审完成后 且收到质量保证金保函后	3%

- (2) 双方协商一致的其他支付方式：/

3. 因发包人系财政拨款单位，因财政或政府有关部门未及时拨付本项目款项，发包人于资金拨付后向承包人支付；造成的延期支付款

项，不视为发包人逾期支付，发包人不承担违约责任。但承包人不得因此拒绝或延期履行合同义务；否则，应按本合同的有关约定承担责任。

4. 承包人承诺，发包人延期付款的，承包人不向发包人主张利息。

第四条 工期

工期：90天。计划开工日期：2026年9月21日（以发包人发出的开工通知为准），计划竣工日期：2026年12月19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）

第五条 质量要求

1. 工程质量标准：本工程施工质量按合格标准执行，并应符合国家和本市有关法律法规的规定。

2. 其他质量要求： / 。

第六条 材料和工程设备

双方供应的建筑材料、建筑构配件和设备必须符合国家与本市相关标准、规定和设计文件要求，其中：

（1）涂料和胶粘剂符合《建筑类涂料与胶粘剂挥发性有机化合物含量限值标准》（DB11/1983-2022）。

第七条 发包人义务

1. 按合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

2. 应在合同签订后7日内向承包人移交具备施工条件的施工场地，并最迟在移交施工场地的同时向承包人提供与工程施工相关

的现场资料或图纸。

3. 根据工程风险等级成立施工安全管理组织或配备专（兼）职安全管理人员，对承包人施工方案、使用材料、进场人员、场地管理措施等进行监督管理。

4. 组织对本单位相关人员及施工人员开展进场前安全培训，为培训合格施工人员办理出入证。

5. 工程开工前，对按本市相关规定属于高风险限额以下小型工程办理安全生产信息登记。

6. 及时支付安全防护相关费用，并督促承包人落实施工安全防护措施。

7. 挖掘工程开工前，在北京市地下管线安全防护信息平台发布施工信息，与地下管线权属单位进行对接配合，开展地下管线调查，查清施工区域地下管线情况。

8. 在人员密集场所室内施工的，应安装烟感报警器和视频监控，与楼宇中控平台对接，并实现自动报警和实时监控，所需费用由发包人承担。

9. 对建筑垃圾处理、施工扬尘治理负总责。应按关于大气污染和绿色施工的相关管理要求，落实本单位施工扬尘治理责任，确保用于开展绿色施工的费用支出，督促承包人严格落实施工扬尘治理各项措施。

第八条 承包人义务

1. 依法取得承包工程的相应资质、具备相应条件。

2. 按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计，进

行施工、竣工、交付，并在缺陷责任期及保修期内对工程缺陷承担维修责任。

3. 委派具备相应岗位资格的管理人员与施工人员，严格按照法律法规及相关标准开展工程建设活动，确保施工安全。

4. 按照安全生产法律、法规及相关标准要求，建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度，安全生产费用按规定规范计取及使用。

5. 在现场应配备不少于（1）名安全生产管理人员，负责对施工现场的施工作业、使用材料、进场人员、场地管理措施等进行监督。

6. 依据有关法律法规、技术规范等编制施工组织方案，严格落实各项安全生产措施，使用符合安全生产要求的安全防护用品。加强施工现场的管理，施工现场采取合理方式封闭管理，设置护栏围挡、警示标志等安全防护措施，严格核查进出手续，严禁无关人员进入。

7. 加强对施工作业人员的安全生产及消防培训教育，禁止安全生产培训教育不合格的人员上岗作业。

8. 对施工作业人员进行安全生产作业交底，保证施工作业人员充分了解施工作业中的安全风险、注意事项、禁止行为和应急措施。

9. 涉及电焊施工、高处作业、临时用电、吊装作业、有限空间监护作业等特种作业的，应当安排依法取得特种作业操作证的人员从事相关作业。

10. 涉及挖掘作业的，承包人应制定地下管线保护方案，落实保护措施，防止发生施工破坏地下管线事故。

11. 施工现场涉及使用危险化学品或其它易燃、易爆、易挥发（含

汽、柴油)等危险物品的,应当严格按照《危险化学品安全管理条例》和本市施工现场危险物品安全管理相关规定管理。

12. 负责安全文明施工和环境保护工作,遵守关于大气污染和绿色施工等方面规定,贯彻北京市建设行政主管部门制定的施工扬尘治理方案,妥善处理施工过程中产生的废弃材料和建筑垃圾,使用符合安全和环保要求的施工机械,落实本单位安全生产和绿色施工主体责任。

13. 承包人不得将本工程转包和违法分包,应按照相关规定及时支付工人工资。

第九条 工程变更

1. 本合同约定的工程内容如需变更的,经双方协商一致,应签订补充协议,同时调整相关合同价款和(或)工期。补充协议作为竣工结算和工期顺延的依据。

2. 发包人对本合同约定的工程内容提出减项时,如该工程内容已实施,发包人应承担由此造成的损失。

3. 发包人对本合同约定的工程内容提出增项时,如需顺延工期和(或)调整合同价款,应双方协商确认后调整。

4. 合同签订生效后,承包人未经发包人同意不得擅自变更施工内容、材料,由此造成的损失,由承包人承担。

第十条 竣工验收

1. 承包人应向发包人提交竣工验收申请报告,竣工验收合格的,发包人应在验收合格7天内向承包人签发工程接收书面材料。竣工验收不合格的,发包人应通知承包人进行整改,整改完成后重新办理验收,

由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。

2. 工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有工程之日为实际竣工日期。

3. 工程验收后，承包人应在 14 天内向发包人递交工程竣工结算报告及完整的结算资料。

第十一条 保修期及保修责任

1. 保修范围：屋面防水工程。

2. 保修期限：屋面防水工程 5 年。

3. 保修责任：

（1）在保修期内，承包人接到发包人报修通知后（ 7 ）日内，与发包人进行现场勘察、确认，确定维修方案和日期。

（2）保修期内因承包人施工、用料不当等原因造成的质量问题，承包人须及时无条件进行维修并赔偿损失。

（3）保修期内因发包人使用、维护不当造成损坏或不能正常使用，承包人收费维修。

4. 质量保证金

（1）金额：工程总价款的（ 3 ）%

（2）缺陷责任期：12 个月

（3）缺陷责任期满后，如未产生维修费用，发包人应在缺陷责任期满 7 日内全额支付承包人质量保证金；如产生维修费用发包人应扣除相应费用将剩余质量保证金支付承包人。

（4）质量保证金不计利息。

(5) 工程产生同一类质量问题达到两次(含)及以上的, 承包人承诺保修期自最后一次维修合格后重新起算。

第十二条 违约责任

1. 承包人违反合同约定进行转包或违法分包的, 发包人有权解除合同并要求承包人承担违约责任, 违约金为合同金额的 20%, 违约金不足以弥补发包人损失的, 承包人还需补足;

2. 承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的:

① 发包人及监理人有权当场责令停工、拒收、禁止使用, 承包人须在指定期限内将不合格材料/设备无条件清运出场, 不得擅自用于任何分部分项工程;

② 承包人须无偿拆除已使用不合格材料/设备的部位, 重新采购、检验、安装符合合同及规范要求的产品, 由此产生的拆除费、清运、采购、运输、检测、返工、修复等全部费用由承包大自行承担, 工期不予顺延;

③ 承包人逾期未整改或拒不整改的, 发包人有权委托第三方实施拆除、清运、返工, 相关费用由承包人承担, 发包人可直接从工程进度款/结算款中扣除;

④ 承包人应向发包人支付该批次不合格材料/设备总价的 20% 作为违约金, 违约金不足以弥补发包人损失的, 承包人还应赔偿全部实际损失, 包括但不限于: 工程质量缺陷损失、工期延误损失、鉴定费、律师费、诉讼费、向第三方支付索赔款、罚款等;

⑤ 因上述行为导致工程质量不合格、无法通过竣工验收的, 承

包人应当在发包人通知的期限内完成修复；在期限内未能完成修复或修复后仍不合格的，发包人有权委托第三方进行修复，相关费用全部由承包人承担；

⑥承包人累计2次及以上使用不合格材料/设备、拒不整改或整改后仍不合格或伪造检测报告、以次充好、偷工减料的，发包人有权解除合同并要求承包人承担违约责任，违约金为合同金额的20%，违约金不足以弥补发包人损失的，承包人还需补足。

3. 因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的，发包人及监理人有权要求承包人在指定期限内无偿返工、修理、改建，直至工程质量完全符合合同约定标准；由此产生的拆除、清运、返工、修复、检测、鉴定等全部费用由承包人自行承担，工期不予顺延；承包人逾期未整改、拒不整改或整改后仍不合格的，发包人有权拒绝支付工程款并解除合同，同时承包人需要向发包人支付违约金，违约金为合同金额的20%，违约金不足以弥补发包人损失的，承包人还需补足。

4. 承包人未经批准，私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的承包人须立即停止撤离行为，在发包人或监理人指定的期限内将该批材料、设备无偿运回施工现场并恢复原状，由此产生的运输、装卸、保管等全部费用由承包人自行承担，工期不予顺延；

5. 承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误的，承包人每延期一日，需要向发包人支付合同总金额的万

分之五作为迟延履行金，迟延超过（ 14 ）日的，发包人有权解除合同并要求承包人承担违约金，违约金为合同总金额的 20%，违约金不足以弥补发包人损失的，承包人需要补足；

6. 承包人在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按发包人要求进行修复的，发包人有权寻找第三方进行维修，因此支出的费用全部由承包人承担；

7. 未经发包人书面同意，承包人随意增项，费用由承包人承担。

8. 承包人应遵守工程建设安全生产和绿色施工有关管理规定，严格按安全和绿色施工标准组织施工，承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和由此发生的费用，并承担政府主管部门因扬尘污染而给予责令停工等行政处罚所造成的误工、工期拖延造成的损失。

9. 因承包人违约导致发包人产生的包括但不限于诉讼/仲裁费、律师费、差旅费、公证费等全部合理费用由承包人承担。

第十三条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时通知对方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 7 天内向另一方当事人提供证明。因不可抗力事件导致的费用及延误的工期承担方式： /

第十四条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，双方可以协商解决。双方协商不成时，选择下列第 2 种方式解决：

1. 将争议提交_____仲裁委员会进行仲裁。

2. 依法向_____北京市朝阳区_____人民法院提起诉讼。

第十五条 合同生效及特别约定

1. 本合同自_____签订日期之日_____起生效。

2. 本合同一式6份，其中发包人执4份，承包人执2份，具有同等法律效力。本合同生效后，双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 对本合同的解除，应当采用书面形式。

第十六条 其他约定

(以下无正文)

发包人：北京市朝阳区常营回族乡人民政府 (盖单位章)

负责人或其

委托代理人：

(签字)

2016年9月14日

承包人：北京广泰丰建设有限公司 (盖单位章)

法定代表人或其

委托代理人：

(签字)

2016年9月14日