

# 南大街胡同微更新环境整治提升项目

## 施工合同

甲方（发包人）：北京市通州区中仓街道办事处

乙方（承包人）：北京涌溢建设有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他法律、行政法规，本着公平、公正、诚信的原则，为明确甲、乙双方在施工过程中的权利、义务及经济责任，经双方协商达成如下协议：

甲方（发包人）：北京市通州区中仓街道办事处

统一社会信用代码：11110112000086596R

法定代表人 / 负责人：陈维 职务：街道办事处主任

住所地：北京市通州区中仓街道故城东路 89 号院

联系人：田民源 联系电话：13311571218

乙方（承包人）：北京涌溢建设有限公司

统一社会信用代码：91110112694975514T

法定代表人 / 负责人：冯艳华 职务：总经理

住所地：北京市通州区梨园镇群芳二园底商 2 号楼 11 号二层 202 室

联系人：王丽 联系电话：13366266061

鉴于

（一）甲方负责北京市通州区南大街胡同微更新环境整治工作，拟就南大街的微更新环境整治提升事项委托乙方施工；

（二）乙方具备完成本合同项下拆除、恢复、道路及风貌提升等施工工作所需的资质、人员、设备及经验，愿意按本合同约定实施；

（三）双方确认订立本合同的意思表示真实，不存在欺诈、胁迫或重大误解等情形。

据此，双方依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规、北京市城市更新与限额以下小型工程管理的規定，达成如下条款，以资共同信守：



## 第一条 定义与解释

### 1.1 除本合同上下文另有所指外，下列术语具有如下含义：

1.1.1 “本项目”：南大街胡同微更新环境整治提升项目。

1.1.2 “拆违恢复”：指对项目范围内私搭乱建、堆物堆料、超高鸽舍、房上房等按甲方认定清单拆除、清运并场清地平、按标准恢复。

1.1.3 “风貌封样”：指道路铺装、围墙粉刷、压顶及标牌等主要材料的色号、规格、样块经三方（甲方、乙方、社区）确认封样后作为施工与验收依据。

1.1.4 “带户施工”：指在居民正常居住、通行条件下组织施工，并采取成品保护、噪声控制与应急通道保障。

1.1.5 “验收标准”：必须达到中华人民共和国及北京市、行业的有关法规、规范的要求及相关文件要求的质量标准。

### 1.2 解释规则：

1.2.1 标题仅为方便阅读而设，不影响条款解释。

1.2.2 凡提及“日”，除特别说明为“工作日”外，均指自然日；提及“书面”，包括纸质文件、电子邮件及双方确认的即时通讯记录。

## 第二条 工程概况与承包范围

### 2.1 工程概况：

2.1.1 项目名称：南大街胡同微更新环境整治提升项目。

2.1.2 工程地点：北京市通州区中仓街道办事处。

2.1.3 工程性质：公共空间微更新（按限额以下小型工程管理规定实施）。

2.1.4 风险标注：☒人员密集场所周边 ☐高处作业 ☒动火作业 ☒动土作业（拆违恢复） ☐深基坑 ☒可能涉有限空间（鸽舍 / 房上房）。

### 2.2 承包范围（拆一清一复一提 四段式）：

2.2.1 【拆】胡同两侧私搭乱建、堆物堆料拆除清运；沿线超高鸽舍、房上房、违建拆除改造；拆除方式、降尘、噪声、废弃物分类外运合规。

2.2.2 【改】违建原址合理改造，按甲方指定标高 / 材质恢复；鸽舍 / 房上房改造后结构安全、不超原高度、不侵占公共通道。

2.2.3 【复】胡同道路拓宽、路面铺设（材质 / 厚度 / 坡度见封样）；

围墙高度统一、危墙修复、墙面粉刷美化。

2.2.4 【提】与南大街片区整体风貌色彩、砖缝、压顶样式一致；不重复破路、不破坏已恢复路面。

2.3 承包范围具体明细甲方提供图纸与工程量清单为准。

### 第三条 工期与节点

3.1 工期：以监理 / 甲方开工通知为准（预计2026年9月22日）；全部工程须于2026年10月31日前完工并通过验收。

3.2 施工分段与月度进度节点见《项目进度计划》。

3.3 工期顺延：因下列情形导致工期延误的，经双方书面确认后相应顺延：

（1）甲方未按约定提供必要的场地、违建认定清单或居民腾退配合；（2）不可抗力或情势变更；（3）双方协商一致变更工作范围。因财政拨款未到导致的付款顺延不构成乙方工期顺延事由。

3.4 因乙方原因导致2026年10月31日未完工的，按第九条承担逾期违约责任。

### 第四条 双方权利义务

4.1 甲方权利义务：

4.1.1 负责居民沟通、违建认定清单提供、腾退配合及与街道莲花寺社区及其他管线单位的协调。

4.1.2 按本合同约定及时支付价款，组织分段及竣工验收。

4.1.3 提供施工必需的场地条件及与已完其它工程的界面划分资料。

4.2 乙方权利义务：

4.2.1 按约定进度、标准完成拆、清、复、提全部工作并交付成果，保证不侵犯任何第三方合法权益。

4.2.2 设居民接待岗，施工前张贴告示、预留应急通道；拆违全程影像留存（前后对比 + 清运联单）；居民投诉 24 小时响应、48 小时处置闭环。

4.2.3 编制并提交《居民协调与成品保护方案》《拆违恢复专项方案》《安全文明施工方案》报监理及甲方审批后实施。

4.2.4 带户施工期间对居民门窗、空调、晾衣架及户内设施负成品保护责任，损坏原样恢复。

## 第五条 合同价款与支付

5.1 本合同总价款（暂定，如涉及结算评审，以评审结果为准。）为人民币（大写）壹佰玖拾贰万叁仟零捌拾叁元贰角陆分（小写）：1923083.26，采用总价包干（含拆、清、运、恢、提、协调、保险等全部费用），另有约定的除外。

### 5.2 支付方式（按分期支付）：

5.2.1 首付款：合同签订生效之日后，乙方可向甲方提出正式的付款申请并出具等额增值税发票，经甲方核验发票无误，待财政资金到位后甲方向乙方支付合同总价的 50%。

5.2.2 尾款：项目全部施工内容完成，且经甲方组织竣工验收合格后，乙方可向甲方提出正式的付款申请并出具等额增值税发票，经甲方核验发票无误，待财政资金到位后甲方向乙方支付合同总价的 50%。

5.2.3 质保金：乙方收到尾款后 3 个工作日内，须向甲方指定账户转账合同总价的 3%作为质保金，该质保金甲方于竣工验收合格一年后退还。

5.2.4 结算评审：本项目最终如涉及结算评审，尾款支付金额以结算评审结果为准，对于预付款支出超过结算评审后项目总结算金额的情况，对于超出部分乙方应予以退还。

5.2.5 其它说明：本项目工程款具体支付时间以财政资金到位情况以及甲方内部审核情况为准，因财政资金到位情况或甲方内部审核流程导致的资金拨付延迟，不视为甲方违约，乙方不得追究甲方的违约责任。

5.3 甲方付款前，乙方应开具符合国家规定的合法有效发票。

5.4 资金来源为财政资金，以财政拨付到账为前提顺延付款的，不视为甲方违约。

甲方账户信息：

全称：北京市通州区中仓街道办事处

税号：11110112000086596R

开户行：工行北京运河迎宾支行

开户行账号：0200053309008800547

乙方账户信息：

全称：北京涌溢建设有限公司

税号：91110112694975514T

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司北京通州支行

开户行账号：91390078801600002009

## 第六条 质量、风貌标准与封样

6.1 工程质量标准：合格，符合北京市胡同微更新质量管理要求。

6.2 风貌封样（核心条款）：

| 材料类别         | 封样要求                        | 确认与执行             |
|--------------|-----------------------------|-------------------|
| 道路铺装砖        | 规格、厚度、抗压强度、色号、<br>砖缝样式按样块确认 | 三方封样签字后施工，未封样不得进场 |
| 外墙涂料         | 色号、耐候等级、涂布遍数按<br>样块确认       | 同片区色差一致，留样比对      |
| 围墙压顶 /<br>标高 | 高度统一、压顶做法、收头样<br>式按样块       | 与相邻已建段顺接          |
| 胡同标牌 /<br>小品 | 字体、材质、安装点位按样块               | 社区确认后安装           |

6.2.1 封样表须由甲方、乙方、社区三方签字确认，作为施工与验收的刚性依据；未经三方书面同意不得擅自更换材料或色号。

6.3 三检制：自检 + 交接检 + 专检，未检不得进入下道工序。

6.4 带户施工保护：居民设施零损坏，损坏原样恢复；风貌材质变更须甲方 + 设计 + 社区三方书面确认。

## 第七条 拆违恢复标准

7.1 拆除标准：

7.1.1 严格按甲方提供的违建认定清单及范围实施拆除，不得超范围拆除或破坏保留主体结构。

7.1.2 拆除全过程湿法作业、覆盖降尘，噪声时段符合北京市有关规定；废弃物分类装车、合规外运并留存清运联单。

7.1.3 鸽舍 / 房上房拆除改造后须保证结构安全、不超原高度、不侵占公共通道，并按甲方要求做立面恢复。

7.2 恢复标准：

7.2.1 违建原址做到场清地平，按甲方指定标高、材质恢复；恢复面与周边原状平顺衔接，无积水、无高差。

7.2.2 拆后恢复的高程、坡度、材质及做法以《技术条件与验收标准》

为准，分段验收合格后方可进入风貌提升工序。

7.2.3 因乙方拆除施工造成保留墙体、路面、管线或损坏居民设施的，由乙方无偿原样恢复并承担相应责任。

## 第八条 安全文明与居民协调

8.1 乙方对拆除坠落、机械伤人、火灾、扬尘罚单等安全生产事项负全部责任，设专职安全员并建立台账。

8.2 高风险作业（动火 / 高处 / 有限空间）须编制专项方案并落实旁站监护。

8.3 文物 / 古树 / 宗教及特殊敏感周边（若波及）执行特别保护条款，发现异常立即停工并报告甲方。

8.4 乙方应为带户作业办理相关保险；居民重大投诉未妥善处置的，甲方有权暂停相应节点付款。

## 第九条 验收、质量保证与违约责任

9.1 验收：实行分段验收（拆清段、铺装段）+竣工联合验收。移交资料包括前后影像、材质合格证、恢复高程记录、居民签字确认单、质保卡。

9.2 质保期为竣工验收合格之日起 12 个月；质保期内因乙方原因产生的缺陷，乙方应无偿修复。

9.3 2026 年 10 月 31 日：因乙方原因致使工程未能于 2026 年 10 月 31 日前完工并通过验收的，乙方按合同暂定总价每日千分之一（1%）向甲方支付逾期违约金；逾期违约金累计最高不超过合同暂定总价的 5%。

9.4 前款逾期情形下，甲方有权指定第三方续做剩余工程，所发生费用及由此给甲方造成的直接损失由乙方承担。

9.5 风貌不符、擅自更换封样材料、居民重大投诉处置不力或拆错主体结构的，甲方有权扣减相应款项直至解除合同并要求赔偿损失。

9.6 因甲方违建清单错误导致乙方返工的，甲方应补偿乙方因此遭受的直接损失。

## 第十条 知识产权、保密与变更

10.1 乙方专为履行本合同形成的施工资料、影像及成果文件的知识产权归

甲方所有；乙方履约前已有的背景知识产权仍归其所有。

10.2 双方对因履行本合同获知的对方保密信息负有保密义务，保密义务在本合同终止后继续有效三年。

10.3 本合同变更、补充须经双方书面协商一致；未经对方书面同意，任何一方不得转让本合同权利义务。

10.4 违建实际面积 / 高度与清单偏差不超过 5% 的，合同价不调整；超过 5% 的，按实签证调整。

## 第十一条 不可抗力、争议与其他

11.1 因不可抗力致使本合同无法或延迟履行的，遭遇方应在合理期限内通知对方并提供证明，可据此部分或全部免除责任。

11.2 因本合同引起的争议，双方应先行友好协商；协商不成的，提交合同签订地（北京市通州区）有管辖权的人民法院诉讼解决。

11.3 双方确认本合同首部所载地址、联系人及联系方式为有效送达信息，变更时应提前书面通知对方。

11.4 本合同一式陆份，甲方执 叁 份、乙方执 叁 份，具同等法律效力。

11.5 本合同自双方签字并加盖公章（或合同专用章）之日起生效。

双方确认已充分阅读并理解本合同全部条款，自愿签署如下：

|                                                                               |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p>甲方（盖章）<br/>法定代表人 / 授权代表（签字）<br/>签署日期：2026年9月22日<br/>（此处加盖单位公章 / 合同专用章）</p> | <p>乙方（盖章）<br/>法定代表人 / 授权代表（签字）<br/>签署日期：2026年9月22日<br/>（此处加盖单位公章 / 合同专用章）</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|