

编 号:

北京市建设工程施工合同

(小型工程本)

发 包 方 北京市北海公园管理处

承 包 方: 北京五瑞古建工程有限公司

工程名称: 北海西天梵境琉璃阁院落综合整治工程及古树复壮保护项目

工程地点: 北京市西城区文津街1号

建筑面积: 1677.81 (非文物建筑) 平方米; 层数: 一层

结构类型: 砖木结构 ; 檐高/跨度: 檐高约3.5 米

批准文号: (有权机关批准工程立项的文号) /

工程性质: (指基建、技改、合资等): 装修工程

承包范围: 北海西天梵境琉璃阁院落综合整治工程及古树复壮保护项目施工图纸以及清单中描述的全部内容

承包方式: 包工包料

质量等级 (优良或合格): 合格

工程承包造价 (金额): 大写: 壹佰叁拾万伍仟陆佰陆拾伍元贰角
¥: 1305665.20 元

合同签订日期: 2026 年 10 月 9 日

北京市建设工程施工合同(小型工程本)是依据《建设工程施工合同示范文本》(GF—99—0201)拟定的,适用于建筑面积在2000平方米以内或承包造价在50万元以内的建筑工程。

(贴印花税票处)

北京市建设工程施工合同协议条款

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，就本项工程建设有关事项，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商达成如下协议：

第1条 工期

1.1 本合同工程计划于 2026 年 10 月 10 日开工；计划于 2026 年 11 月 23 日竣工。合同工期日历天数为 45 天。工期如需提前，按约定的开、竣工日期计算的合同工期总天数为 45 天。

1.2 承包方为提前工期采取的相应措施及因此增加的经济支出： /

1.3 工期提前或延误的奖罚，由双方协商后在合同中约定： /

第2条 图纸

发包方于 2026 年 10 月 9 日，向承包方提供 1 套图纸。

第3条 发包方、承包方驻工地代表。

发包方代表姓名： 刘欣然；项目经理姓名： 张晓阳。

承包人对项目经理的授权范围如下：就本工程合同范围内，以本公司名义处理一切与之有关的事务。我公司对被授权人的签名负全部法律责任。

一方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知另一方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。发包人指派的代表无权做出任何承诺、确认，无权减少本合同项下的承包人义务或发包人权利，无权增加承包人权利、费用或发包人义务，任何承诺、确认等均须以发包人加盖公章的方式确认。

第4条 发包人工作

开工前办理完毕土地征用，青苗、树木赔偿，坟地迁移，房屋、构筑物拆迁，地上及架空、地下障碍物清除，将施工所需水、电线路、道路接通至施工现场，并保证施工期间的需要，向承包方提供施工现场工程地质和地下管网线路资料，提交办理有关证件、批件的合法手续，将水准点与坐标控制点位置以书面形式提交给承包方，并于现场交验，协调、处理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及施工扰民问题，合同签订后 7 天内组织会审图纸和设计交底，在收到承包方提供的施工组织设计（或施工方案）和进度计划后 7 天内予以确认。

第5条 承包人工作

5.1 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。

5.2 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 3 天内向发包方提交施工组织设计（或施工方案）和进度计划。

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。

第6条 工程质量检查及验收

6.1 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,承包方可在限定时间内修改后重新验收。如重新验收不合格,承包人应当限期返修直至验收合格;因承包人质量问题造成发包人损失的,承包人承担对应赔偿责任。仅在工程主体质量严重不合格、经两次返修仍无法达到合同质量标准,致使合同目的无法实现的,发包人有权解除合同。合同解除后,对承包人已完成且质量合格的工程量,发包人应据实予以结算;不合格部分由承包人承担返修、拆除费用。

6.2 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 and 竣工验收报告,发包方10天内组织验收。

6.3 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。

6.4 如承包方提交的成果不能通过发包方验收,发包方有权拒绝向承包方支付全部合同总金额,承包方已收取部分(金额)须无条件退回。承包方同意并确认,发包方委托第三方机构所做的验收,视同发包方的验收。

第7条 设计变更及合同价款的调整

7.1 施工中发包方对原设计进行变更,经批准后,发包方应在变更前10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,因变更导致的经济支出和承包方损失,由发包方承担。

7.2 双方约定,本合同价款采用 (2) 合同方式确定

(1) 固定价格合同。合同价款中包括风险范围及计算方法:根据实际工程量及现场设计变更洽商进行调整在约定的风险范围内,合同价款不再调整。风险范围以外的合同价款调整方法: /

(2) 可调价合同。合同价款调整原因包括有法律、法规和国家有关政策变化的影响;北京市房屋修缮工程定额管理处公布的价格调整;7天内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时;双方约定的其他调整原因等。双方约定具体调整因素及调整方法: 由发包人聘请的造价审计机构进行审计。

(3) 成本加酬金合同。成本加酬金合同计算方法: /

第8条 工程价款及结算

8.1 双方按国家和本市有关主管部门现行规定,在合同生效后,发包方按下表约定分 2 次向承包方预付或支付工程款。

拨付工程款时间 (工程进度、部位)	占合同承包造价 百 分 比	金额 人民币(元)
签订合同且发包人专项资金到账后10个工作日内	50% (其中包含全部安全文明施工费)	652832.60 元

工程竣工验收、完成结算审核后且发包方专项资金到位10日内	约50%	发包方聘请造价审计机构审定金额扣除已支付的款项金额
------------------------------	------	---------------------------

工程竣工后，本工程结算，以双方确认的施工图纸、变更洽商、签证、竣工资料为基础，由发包人聘请造价审计机构审核。审计机构应在承包人完整报送结算资料后 60 个工作日内出具审计初稿，初稿送达承包人。承包人对审计初稿有异议的，可在 15 日内书面提出异议，双方核对协商；协商不成，可共同委托第三方造价咨询机构鉴定。最终结算价款以双方确认或共同委托鉴定结论为准。

第9条 材料设备的供应

9.1 承包方应对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，须重新采购符合要求的产品，并承担由此发生的费用。

9.2 承包方应对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，须重新采购符合要求的产品，并承担由此发生的费用。

第10条 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，可以采取下列一种方式解决：

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 北京市西城区 人民法院起诉。

双方约定按第 (2) 种争议解决方式解决。

第11条 违约

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。

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。

承包人不得与其他机构合作等任何方式将本合同约定的服务内容分包或转包给第三方，否则，发包人有权解除合同，承包人应承担本合同约定的违约责任。

第12条 合同份数。本合同一式 陆 份，发包人 肆 份，承包人 贰 份。

第13条 补充条款如下：

13.1 本工程所有施工内容，自验收合格之日起，保修期为 2 年，承包人应当在接到保修通知之日起 2 天内派人保修；

13.2 本合同双方约定签字盖章后生效，该工程完成全部合同内容终止。

第 14 条 其它

14.1 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：由承包人负责，费用自理。合同履行期间，承包方应当按法律、法规规定，为派驻现场的相关人员办理相应保险，以保证承包方现场人员的安全。若发生承包人员在工作中遭受人身损害或其伤害任何第三方，或在工作中因自身身体机能而生病、伤残等，上述责任和费用由承包人独力承担，发包人不承担任何

费用和责任。

14.2 协议履行期间,发生不可抗力致使合同无法继续履行的,按法律关于不可抗力规定处理;因发包人上级正式生效政策文件明确要求本项目停止实施导致合同不能继续履行,发包人可书面通知承包人终止合同。合同终止后,发包人对承包人已经完成的合格工程量据实结算。

14.3 合同期内有下列情形之一的,发包方有权要求单方解除本合同,发包方有权拒绝支付全部合同费用,并有权要求承包方赔偿由此给发包方造成的直接和间接损失:(1)承包方擅自以与其他机构合作等各种方式将本合同约定的服务内容分包或转包给第三方。(2)承包方未达到发包方的工作要求,在收到发包方书面通知7个工作日内仍不能采取补救措施及行动。(3)因承包方原因造成重大投诉(市级)或不良影响的。(4)因承包方故意或过失造成发包方失火、伤亡等较严重安全事故的。(5)在检查中存在安全隐患不能按发包方要求整改的。(6)承包方不配合监督检查,或不执行考核验收处理结果的。

发包人:北京市北海公园管理处

(公章)

承包人:北京五瑞古建工程有限公司

(公章)

地 址:北京市西城区文津街1号

地 址:北京市门头沟区石龙工业区松园路7号C338号

法定代表人或其授权的

代理人:(签字)



法定代表人或其授权的

代理人:(签字)



电 话:010-64038102

电 话:13601010622

传 真:010-64033225

传 真:010-61724480

开户银行:中国银行官园桥支行

开户银行:招商银行股份有限公司北京北苑路科技金融支行

帐 号:318156023000

帐 号:110959890410000

邮政编码:100034

邮政编码:102308

建设工程廉政责任书

发包人：北京市北海公园管理处

承包人：北京五瑞古建筑工程有限公司

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，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的有关规定，订立本廉政责任书。

一、双方的责任

1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项活动必须坚持公开、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，不得违反建设工程管理的规章制度。

1.4 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。

二、发包人责任

发包人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：

2.1 不得向承包人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。

2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受承包人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。

2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

应与发包人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，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、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。

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为发包人、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。

3.4 不得以任何理由为发包人、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。

四、违约责任

4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的,依据有关法律、法规给予处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给承包人单位造成经济损失的,应予以赔偿。

4.2 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的,依据有关法律法规处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给发包人单位造成经济损失的,应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分,与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

五、责任书有效期

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。

六、责任书份数

本责任书份数与合同份数相同,具有同等效力。

发包人: 北京市北海公园管理处 (公章)

法定代表人或其

委托代理人: _____ (签字)



承包人: 北京五瑞古建工程有限公司 (公章)

法定代表人或其

委托代理人: _____ (签字)



房屋建筑工程质量保修书

发包人（全称）：北京市北海公园管理处

承包人（全称）：北京五瑞古建工程有限公司

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，协商一致，对北海西天梵境琉璃阁院落综合整治工程及古树复壮保护项目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、法律、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。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、房屋和外墙面的防渗漏，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：承包人施工范围内的全部工作内容。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本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该工程合理使用年限；
2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防漏为5年；
3. 外窗工程为2年，外窗防渗漏为5年；
4. 装修工程为2年；
5. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
6. 供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
7. 住宅小区内的给排水设备、道路等配套工程为/年；
8. 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开始计算。

三、质量保修责任

1. 属于保修范围和内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起2天内派人保修。
2. 发生紧急抢修事故（如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等），承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 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，承包人实际保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

发包人：北京市北海公园管理处(公章)

承包人：北京五瑞古建工程有限公司 (公章)

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)

