

苏州街甲 49 号办公用房修缮合同

甲方：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

法定代表人：张继红

承办处室：办公室

承办处室负责人（签字）：罗浩

承办处室联系人（签字）：朱婀娜

地址：北京市通州区宏安街 9 号

联系电话：010-55577973

乙方：国峰通（北京）建设工程有限公司

法定代表人：马九龙

地址：北京市门头沟雁翅镇马套村重阳街 3 号院 6 号

联系电话：010-88869631

根据《中华人民共和国民法典》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的有关规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

一、基本情况及维修内容

（一）基本情况

项目地址位于北京市海淀区苏州街甲 49 号，项目性质为办公，建筑面积约 3300 m²，其中地下 1 层、地上 6 层，办公楼于 1999 年建成，2022 年投入使用。目前仍在办公使用。

（二）维修内容

1. 卫生间修缮。包括首层、三层、四层卫生间墙面、地面及卫浴配件拆除及重新装修恢复；一至六层卫生间给、排水管路拆除及修复；一至六层卫生间顶面、灯具、电气设施均需拆除及重新装修。



2.供暖系统修缮。办公楼内暖气管道拆除及重新施工，暖气片清洗、疏通，无法疏通的暖气片（24组）进行更换，以及因采暖维修施工破坏的办公楼内现状装修的恢复。

具体维修内容及施工工艺见附件1，维修测绘图及说明见竞争性磋商文件。

3.特殊要求

维修工作应在工作日八小时以外和法定节假日进行，并在员工上班前恢复办公室、走廊、楼梯、电梯、大厅等公共区域卫生秩序。男女卫生间维修施工建议错时实施，确保楼内员工在施工期间有卫生间可用。

（三）履约验收：

（1）履约验收的主体、时间、方式：乙方完成全部工作内容后，由甲方根据项目情况组织验收。

（2）履约验收程序：甲方主导维修验收工作，组织监理单位、使用单位按照合同约定事项对乙方维修工作开展验收。乙方对验收不合格事项在10个日历天内完成整改。验收合格后，由甲方、乙方、监理单位、使用单位相关人员在《苏州街甲49号办公用房修缮验收单》（见附件2）上签字、并加盖单位公章。

（3）履约验收的内容：包括但不限于原材料、构配件质量，隐蔽工程，施工工艺等

（4）验收标准：乙方为甲方提供的相关服务应符合国家或相关行业的标准。

二、合同期限

自合同签订之日起至2026年6月30日。

三、合同费用及支付

1.合同费用：人民币：786851.22元（大写：柒拾捌万陆仟捌佰伍拾壹元贰角贰分）。该委托费用为乙方完成本合同项下工作的全部费用，除本合同另有约定外，甲方无需向乙方支付任何其他费用。

2.资金支付条件及时间：

财政预算资金下达后乙方向甲方提供合同金额80%的增值税普通发票，甲方收到发票后十个工作日内向乙方支付合同金额的80%，即¥629480.98（大写：陆拾贰万玖仟肆佰捌拾元玖角捌分）。

维修验收完成后，经甲方验收合格后，并提供合同金额20%的增值税普通

发票，甲方收到发票后十个工作日内向乙方支付合同尾款。即 157370.24 元（大写：壹拾伍万柒仟叁佰柒拾元贰角肆分）。

3.乙方指定收款账户信息如下：

开户名称：国峰通（北京）建设工程有限公司

开户银行：中国光大银行北京金源支行

银行账号：35260188000160424

乙方保证上述信息真实、准确。乙方的上述账户信息发生变化的，应在发生变化后三日内书面通知甲方，否则由此导致的错付、无法支付等所有法律后果均由乙方自行承担。

甲方开票信息如下：

单位名称：北京市科学技术委员会

纳税人识别号：111100000000212234

开户行及账号：北京银行双秀支行 01090379900120112004600

四、甲方权利义务

1.甲方主导维修进度，有权安排相关人员和第三方监理单位监督乙方修缮和安全管理的工作，对乙方工作提出的意见建议，乙方应在要求的时间内进行整改。

2.甲方主导维修验收工作，组织监理单位、使用单位按照合同约定事项对乙方维修工作开展验收，包括但不限于原材料、构配件质量，隐蔽工程，施工工艺等。乙方对验收不合格事项在 10 个日历天内完成整改。验收合格后，由甲方、乙方、监理单位、使用单位相关人员在《苏州街甲 49 号办公用房修缮验收单》（见附件 2）上签字、并加盖单位公章。

3.甲方有义务按合同规定，支付费用维修费用。

4.甲方有义务协调使用单位、物业单位，确定乙方施工进度和具体施工时间，为乙方开展正常施工提供必要的协助或便利，如水电接入点、物料堆放点等。

5.甲方有义务协调物业单位按照相关要求，为乙方签发动火作业所需要的申请材料。

五、乙方权利义务

1.乙方有权按照合同约定，开展修缮施工的权利。乙方应制定施工进度计划方案，并经甲方审定后实施，应按照《建设工程质量管理条例》有关要求，开展

维修工作，确保维修质量符合相关规范。

2.乙方应具有履行本合同的资质和能力，应落实《限额以下小型工程施工安全管理办法（试行）》和建筑施工动火作业有关要求。乙方应教育、培训、约束参与本项目人员按照规范开展修缮施工，特种作业人员要具备相关资质，强化安全管理。因乙方未采取适当保护措施而造成人身或财产损害的，由乙方承担相应责任和费用。乙方应与甲方签订《维修施工安全管理协议》（见附件3）

3.乙方应接受甲方和监理单位的监督管理，应及时向甲方通报修缮过程中重大问题，为甲方科学决策提供参考意见。乙方在履行本合同过程中，不得侵犯任何第三方的合法权益，否则乙方应负责解决由此产生的一切纠纷，承担相应法律责任，并赔偿甲方因此遭受的所有损失。

4.乙方处理委托事务应尽忠诚与勤勉义务。未经甲方许可，乙方不得向任何第三方披露甲方的相关信息。

5.乙方在完成项目要求的工作内容基础上，还应积极协助甲方做好项目管理相关的工作事宜。

六、违约责任

1.乙方若未履行或未完全履行本合同约定，甲方有权要求乙方继续履行、采取补救措施，若乙方未完成或未全部完成合同约定的维修事项，以及维修工作未通过甲方验收，甲方有权解除本合同，视情况追回已拨付费用并要求乙方赔偿相应损失。

2.乙方未按照本合同约定的期限完成维修工作的，每延期交付一日，乙方应向甲方支付合同总金额1%的违约金。延期交付超过30日，甲方有权解除合同，并追回已支付的费用。

3.乙方未经甲方批准，擅自将合同约定事项全部或部分转包给其他第三方的，甲方有权解除合同，由此造成的经济损失由乙方承担。同时，乙方向甲方支付合同总金额10%的违约金。如违约金不足以弥补甲方因此遭受的经济损失，包括甲方为签约付出的合理费用（包括但不限于实际损失和甲方为此支付的律师费、交通费和差旅费等），则乙方还应承担赔偿责任。

七、不可抗力

1.因不可抗力导致本合同不能全部或部分履行，双方互不承担违约责任，经

甲乙双方协商，并经书面确认，合同终止或延期。

2.在不可抗力发生后，发生不可抗力一方应及时通知另一方，并在合理时间内提供相关部门证明，同时采取积极措施避免损失的扩大。

八、解决争议的方法

1.凡与本合同有关的争议，双方应协商解决。

2.协商不成或协商不能解决，任何一方均应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3.诉讼进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，各方应继续履行。

九、其他事项

1.本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

2.本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

3.本合同未尽事宜，甲乙双方可另行协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。补充协议与本合同有冲突的，以补充协议为准。

4.下列材料构成本合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力：

(1) 成交通知书

(2) 磋商文件


(3) 响应文件

十、合同变更或解除

本合同系政府采购合同，不得擅自变更或解除。若甲方或乙方无正当理由申请提前终止合同，应承担相应违约责任，另一方有权向相关部门报告。若确需变更或解除，应征求相关部门意见。

-----以下无正文，供各方签署-----

甲方：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会（盖章）

代表人：  (签字)

日期： 2026.4.21



乙方：国峰通（北京）建设工程有限公司（盖章）

代表人：  (签字)

日期： 2026.4.21



附件 1:

苏州街甲 49 号办公用房
相关设施维修内容及施工工艺说明

一、卫生间修缮工程

(一) 首层、三层、四层卫生间装修工程

1.卫生间现状装修拆除,包含卫生间楼面、墙面、吊顶、防水、大小便隔断、洗漱台等需要拆除部分的全部内容(墙面、楼面均拆除至结构层,首层吊顶若有转换层,保留利旧)。经现场勘查,吊顶等构件变形、锈蚀严重,已丧失二次利用价值,需原位更换。拆除产生的建筑垃圾人工倒运至临时堆放点,外运消纳,卫生间现状装修拆除按装修投影面积计算每层为 16 平方米,三层合计 48 平方米。

2.新安装男女卫生间及盥洗区木门 6 樘,新木门样式同二五六层木门样式(门把手、门锁、合页等五金件也参照二五六层样式),洞口尺寸为 900mm*2200mm (以现场实际尺寸为准),门框与墙间缝隙用填充剂后塞口处理。

3.卫生间楼面铺装防滑地砖并重新做防水层(装修做法表楼面 1 做法),首层、三层、四层地砖面积合计 48 平方米。

4.卫生间墙面粘贴 10 厚陶瓷墙砖,且墙面做 JS 防水涂料(装修做法表墙面 1 做法),首层、三层、四层墙面面积合计约 208 平方米。

5.卫生间顶棚做 1.0mm 厚铝扣板吊顶,嵌入式安装,首层、三层、四层吊顶面积合计 48 平方米。

6.因所有吊顶均改为铝扣板吊顶,所以可不设检修口。

7.首层、三层、四层盥洗区设置洗漱台,色泽,材质、厚度与二层、五层、六层的洗漱台一致(20mm 厚人造石洗漱台),每层盥洗区洗漱台长度为 2m (每洗漱台设置 2 洗手盆,长度以现场实际尺寸为准),合计 6m。

8.首层、三层、四层盥洗区洗漱台上方设置银镜,银镜厚度不低于 6mm,每层银镜长 2m,高 1m,首层、三层、四层银镜面积合计 6 平方米。

9.卫生间蹲位及小便池旁设置抗倍特板隔断(具体位置详平面图),选取色泽,材质,厚度与二层、五层、六层隔断一致,并且五金件齐全(含拉手、合页、

门锁等)，每个卫生间隔断面积约 8 平方米，6 个卫生间抗倍特板隔断面积 48 平方米。

10.首层、三层、四层卫生间每个蹲位设置 1 个不锈钢厕纸盒，厕纸盒样式，材质与二层、五层、六层厕纸盒一致，首层、三层、四层厕纸盒合计 11 个。

11.卫生间每个蹲位设置 1 个不锈钢挂衣钩，挂衣钩样式，材质与二层、五层、六层挂衣钩一致，首层、三层、四层挂衣钩合计 11 个。

(二) 二层、五层、六层卫生间装修工程

1.二层、五层、六层现状卫生间装修能满足正常使用功能，为配合卫生间上下水改造将二层、五层、六层卫生间顶棚吊顶拆除，拆除产生的建筑垃圾人工倒运至临时堆放点，外运消纳。卫生间现状装修拆除按装修投影面积计算每层为 16 平方米，二层、五层、六层合计 48 平方米。

2.二层、五层、六层卫生间吊顶待上下水改造完成恢复铝扣板吊顶，嵌入式安装，具体做法同首层、三层、四层，面积合计 48 平方米。

(三) 卫生间排水工程

1.现状铸铁排水管道拆除，主管管径 DN100，支管管径 DN50，管道拆除使用切割机切割，避免破坏主体结构，所有下水管道及相关配件均拆除，拆除产生的废旧物资由施工单位残值回收，铸铁排水管道拆除整体按 1 项计取。

2.新安装铸铁管具体做法为：

a.管道安装部位:室内

b.材质:机制排水铸铁管

c.输送介质:排水

d.型号、规格:DN100/DN70/DN50。

e.连接方式:柔性接口

f.压力试验、吹扫及清洗设计要求:通球试验

3.在主管、支管穿楼板，穿墙位置设置刚性防水套管，主管防水套管直径 DN150；支管防水套管直径 DN95。包含定位放线，开洞，套管制作，安装，加填料，堵洞等所有工序。

4.主管管道顶端设置铅丝球通气帽，通气帽直径 DN100，每根下水主管设 1 个通气帽，合计 2 个通气帽。

5. 铸铁主管、支管均按照相关规范设置管道支架，支架安装完成后刷防锈漆，再刷同铸铁管道同颜色的银粉漆，管道支架重量合计 180kg，含支架制作，定位，钻孔，埋设膨胀螺栓，刷防锈漆两遍，刷银粉漆两遍等工序。

6. 铸铁主管、支管安装完成后分别刷防锈漆两遍，银粉漆两遍。

(四) 卫生间给水工程

1. 现状给水管道拆除（部分为镀锌钢管，部分为 PVC 管），主管管径 DN40，支管管径 DN32 和 DN20，给水管道附属阀门，弯头，计量表，支架，保温等全部拆除（暗埋管道如不影响本次改造路由可不拆除，做封堵处理），管道拆除使用切割机切割，避免破坏主体结构，拆除产生废旧物资由施工单位残值回收，给水管道拆除按整体按 1 项计取。

2. 新安装给水管道为 PP-R 管材，S4 系列，竖向主管管径 DN50，其他管道管径以图纸为准，连接方式为热熔连接，具体做法为：

a. 安装部位：室内主管（立管）

b. 介质：给水

c. 材质、规格：PPR 管 DN40，管 S 级为 S4

d. 连接形式：热熔连接

e. 压力试验及吹、洗设计要求：水压试验、水冲洗、消毒冲洗

3. 在给水主管立管穿楼板位置、主管横管穿墙位置、支管穿墙位置设置刚性防水套管；包含定位放线，开洞，套管制作，安装，加填料，堵洞等所有工序。

4. 男女卫生间每层主管横管处设置减压阀，减压阀为不锈钢材质，直径 DN50，与 PP-R 管螺纹连接。

5. 给水管与末端用水的蹲便器，小便器，洗手盆，净水机连接处设置铜角阀，角阀直径 DN20，角阀与 PP-R 管螺纹连接。

6. 给水主管管道顶端设置铜自动排气阀，自动排气阀直径 DN20，自动排气阀与给水主管螺纹连接。

(五) 首层、三层、四层卫生间卫生洁具安装

1. 盥洗区采用台下式陶瓷洗脸盆，洗脸盆包含水龙头，角阀，软管，托架等五金配件，首层、三层、四层盥洗区每层 2 个洗脸盆，合计 6 个。包含留堵洞、外观检查洗脸盆及托架安装、附件安装、与上下水管连接、试水等所有安装工序。

2.除四层女卫生间安装 1 座便器外，其他男女卫生间内大便器采用脚踏式陶瓷蹲便器，蹲便器含脚踏式冲洗阀配件，首层卫生间内 4 个蹲便器，三层、四层每层 3 个蹲便器，合计 10 个。包含留堵洞、外观检查、蹲（座）便器及配件安装、与上下水管连接、试水等所有安装工序。

3.男卫生间内小便器采用红外感应式挂装陶瓷小便器，小便器含红外感应式冲洗阀及配件，首层、四层男卫生间内每层 2 个小便器，三层 3 个小便器，合计 7 个，包含留堵洞、外观检查、小便器及配件安装、与上下水管连接、阀件调试、试水等所有安装工序。

4.首层、三层、四层每层女卫生间内安装拖布池 1 个（三层男卫内安装），合计 3 个，采用陶瓷拖布池，拖布池含水龙头等五金配件，包含留堵洞、外观检查、拖布池及托架安装、与上下水连接、试水等所有安装工序。

5.首层、三层、四层每层每个卫生间，安装 1 个地漏，合计 6 个，地漏规格为 DN50，采用直通式地漏，包含留堵洞、外观检查、安装、试水等所有安装工序。

(六) 配套电气工程

1.现状灯具、换气扇拆除（电线保留），由于给排水上下水改造将一至六层的吊顶全部拆除，吊顶上安装的灯具、换气扇同步拆除。电气拆除产生的废旧物资由施工单位残值回收，电气拆除按整体按 1 项计取。

2.一层至六层卫生间及盥洗区重新安装 LED 嵌入式筒灯，吊顶上安装，筒灯功率 12W，每层 13 个，六层合计 78 个。包含组装灯具、安装固定、接焊包头、试亮等所有工序。

3.一层至六层卫生间重新安装排气扇，吊顶上安装，风量 150m³/h，排气扇自带止回阀，每层每个卫生间 1 个，六层合计 11 个。包含开箱检查、安装膨胀螺栓、安装吊杆、安装风机、测量定位等所有工序。

二、采暖系统修缮工程

(一) 采暖系统管道改造工程

1.现状采暖系统管道拆除，管道为镀锌钢管，水平主干管管径 DN80~DN40，竖向支立管管径 DN25，采暖系统管道附弯头，温控阀，球阀等全部拆除。工程量以现场实际拆除量为准。

2.新安装采暖系统主管道为 PP-R 管材, S4 系列, 竖向主管管径 DN80~DN40, 连接方式为热熔连接, 工程量以图纸为准。

具体做法为:

a.安装部位:室内水平主干管

b.介质:采暖

c.材质、规格:PPR 管 DN80~DN40, 管 S 级为 S4

d.连接形式:热熔连接

e.压力试验及吹、洗设计要求:水压试验、水冲洗、消毒冲洗

3.新安装采暖系统支管材质为铝塑管, 采暖支立管管径 DN25, 连接方式为螺纹连接, 工程量以图纸为准, 具体做法为:

a.安装部位:室内支管

b.介质:采暖

c.材质、规格:铝塑管 DN25

d.连接形式:螺纹连接

e.压力试验及吹、洗设计要求:水压试验、水冲洗、消毒冲洗

4.采暖系统主管、支管穿楼板位置, 设置刚性防水套管, 主管防水套管直径 DN80, 包含定位放线, 开洞, 套管制作, 安装, 加填料, 堵洞等所有工序。

5.采暖系统主管在顶层楼座每个角设置 1 个铜自动排气阀, 自动排气阀直径 DN25, 自动排气阀与采暖系统主管螺纹连接, 合计 4 个自动排气阀。六层采暖水平供水干管上设置四个闸阀三个 DN80, 一个 DN50。

6.采暖系统每道支管在顶层和一层分别设置 1 个铜闸阀, 铜闸阀直径 DN25, 连接方式为螺纹连接, 14 道支管合计铜闸阀 28 个。

7.每组散热器设置一个铜温控阀, 温控阀直径 DN25, 连接方式为螺纹连接, 温控阀数量以实际更换散热器数量为准。

8.每组散热器的出水口分别设置一个铜球阀, 铜球阀直径 DN20, 连接方式为螺纹连接, 数量以实际更换散热器数量为准。

9 现需对原采暖系统暖气片进行全面检修、疏通、清洗, 经现场勘察原采暖系统中 26 组暖气片存在严重锈蚀、沙眼、渗漏情况, 需按照原采暖系统散热器

的散热量进行原位更换，以满足现状散热量。新散热器按 20 片/组，进出口中心孔距为 600mm。

(二)装饰配合暖气管道改造工程

1.本项目大部分暖气管道及暖气片在装修层内暗装，更换暖气管道及暖气片需将影响暖气管道及暖气片的地面、墙面、吊顶等装修拆除，施工过程中需严格控制拆除工程量，避免出现过度拆除状况，拆除产生的建筑垃圾人工倒运至临时堆放点，由施工单位自行外运消纳。装修层拆除整体按 1 项计取，具体拆除工作内容及工程量现场踏勘后确定。

2.因更换暖气管道及暖气片产生的装修层（包含地面、墙面、吊顶等）拆除待暖气管道及暖气片施工完成并验收合格后原状恢复，恢复工程做法与周边原状装修保持一致，无明显色差（材料做法、色泽纹路、施工工艺等均保持一致）。装修层恢复整体按 1 项计取，具体拆除工作内容及工程量现场踏勘后确定。

(三)补充情况说明：

1.现场采暖系统为上供下回，且垂直支立管为单根，但因采暖立管和散热器主要部分均为暗装，故本次翻图采暖为上供下回垂直单管跨越式。

2.采暖系统更换时会涉及到现有装修面的破坏与修复，拆除与更换工作。

3.由于看现场时办公室区域在使用中，且很多暗装，无法量取准确尺寸并核实拆装量。

4.目前现状一层存在 4 根 DN25 的采暖垂直立管，但并未看到连接散热器，也无法看到立管起端末端在何处，故此图未表示。

5.可预见的拆装量：

a、DN25 的立管，包管装修面拆除。90%以上暖气片安装时需要拆除窗台处的包框。

b、回水管道部分敷设于夹壁墙内，需拆开寻找管道。

c、六层顶部采暖供水环管与地下室回水环管拆除敷设时会破坏墙体、局部吊顶等，后期安装完毕后需封堵恢复饰面。

三、需注意问题

鉴于施工现场处于办公状态，为避免干扰正常工作秩序，施工所需的建筑材料将统一堆放在楼下。且因楼内空间有限，不具备材料堆放条件，各施工区域所需材料按需进行二次搬运至楼内。

更换暖气片及上下水管道时，其外部的装饰面层将受到破坏，需对原有面层进行修复。

附件 3:

维修施工安全管理协议

甲方：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

乙方：国峰通（北京）建设工程有限公司

根据《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》等相关法律法规，为明确双方在苏州街甲 49 号修缮项目中的安全责任，确保施工安全，甲乙双方经协商一致，签订本安全协议。

第一条 甲方安全责任

1.甲方有义务应向乙方提供施工现场及周边环境的安全状况说明，包括地下管线、高压电线、易燃易爆物等信息。

2.甲方由义务协调现场其他相关单位，教育所属员工注意施工带来的安全风险。

3.甲方有权安排相关人员和监理单位代表监督乙方的安全管理工作，如发现安全隐患，可要求乙方整改，甚至停工整顿。

4.甲方有义务为乙方施工提供用电接入点

第二条 乙方安全责任

1.安全管理制度方面

1.1 乙方应熟悉并落实与修缮施工相关的安全管理法律法规、政策及规章制度。

1.2 乙方应制定详细的安全施工实施方案和应急预案，并报甲方备案。

2.施工人员管理:

2.1 乙方施工人员必须持有效身份证，特种作业须持证上岗（如、动火证、高空作业证、电工证等相关证书）。

2.2 所有人员进入施工现场必须佩戴安全帽，特殊场所施工人员须戴安全带、防滑鞋等防护装备。

3.现场安全措施（如涉及到下述内容，则须按照以下要求）：

3.1 高空作业必须搭设脚手架或使用符合标准的人字梯，并设置看护人。

3.2 动火作业（如热熔、切割等）需办理动火证，并配备灭火器材，设置专

人看护。

3.3 危险化学品（如乙炔、氧气瓶等）罐瓶存储及使用应设置隔离区，分开放置，且放置在通风处，并有专人监护。

4. 安全交底：乙方每日开工前应向施工人员进行安全技术交底，并做好记录。

5. 因乙方未按规范施工导致的安全事故，由乙方承担全部责任。

第三条 安全监督与事故处理

1. 乙方应接受甲方及政府相关部门的安全检查，对提出的整改要求必须及时落实。

2. 施工过程中如发生安全事故，乙方应立即启动应急预案，救治伤员、保护现场，并报告甲方及相关部门。

第四条 其他约定

1. 本协议未尽事宜，按国家及地方相关法规执行。

2. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

代表人签字：_____日期：2026年 6 月 21 日

乙方（盖章）：国峰通（北京）建设工程有限公司

代表人签字：_____日期：2026年 4 月 21 日