

合 同 书

甲 方：北方昆曲剧院
地址：北京市丰台区南苑路112号院（东配楼北方昆曲剧院）
电话：13261753668

乙 方：中天开元建设发展有限公司
地址：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼A-6095室
电话：010-80826854

日期：2016年4月17日

甲、乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

第一条 合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- （一）本合同书
- （二）中标通知书

第二条 合同标的

- （一）本合同标的名称：会馆有戏之正乙祠戏楼其他维修和保养服务采购项目
- （二）本合同采购内容的要求：

1、正乙祠戏楼维修维护：对戏楼进行年度预防性维护与局部修缮，确保文物本体安全，恢复建筑历史风貌，消除安全隐患。



(1) 油饰彩画修缮服务

彩画绘制：需对天花进行“新式金琢墨彩画”绘制，面积22平方米。要求采用传统地仗工艺，矿物质颜料，图案经采购人认可。

梁柱油饰：对29平方米的梁柱进行“描梁画柱”。需铲除旧皮，重新做地仗（一布二油或传统地仗工艺），底漆2遍，刮腻子三层，确保色泽均匀，无流坠。

门窗油饰：对15平方米的实榻大门、屏门进行涂刷颜料光油，要求三道成活，表面光洁透亮。

内墙翻新：对50平方米内墙进行高级乳胶漆新做，需包含铲灰皮、底漆及面漆工序。

(2) 地面与台基修缮服务

石作部分：面积22平方米。

拆除：包含石板地面、路面及水泥砂浆找平层的拆除，需人工小心剔凿，避免破坏周边结构。

新做：包含2cm厚1:3水泥砂浆找平层新做，以及方整石板踏道铺墁。要求石板平整，缝隙均匀，排水坡度符合原状。

(3) 木作与装修修缮服务

木装饰线：涉及50米木装饰线的拆除与添配。要求新配木线材质、断面尺寸与原物一致，安装牢固，接缝严密。

结构与防水：包含柱子修复、房檐修复及门窗防水修复（1项）。需检查木构架腐朽情况，进行墩接或打伞拨正；门窗需修复开启灵活并做好防水密封。

五金安装：12套五金件的拆除与安装，需匹配原有门窗，开关顺畅。

(4) 暖通与电气维护服务

空调维修：针对变频P板进行更换维修（1项），确保空调制冷/制热功能恢复正常。

给排水管路：涉及25米钢管管道及4个丝扣阀门的拆除与安装。需更换公称直径20mm 的室内镀锌钢管，螺纹连接，试压合格。

4、采暖系统修缮部分：正乙祠戏楼现有采暖系统存在严重老化问题，主要表现为：地暖系统管道老化、地下暖气管道腐蚀严重、锈蚀堵塞导致热效率低下，且存在管道渗漏隐患。为确保戏楼冬季正常运营及文物安全，需对现有采暖系统进行彻底维修。

（1）拆除与清理服务

服务内容：供应商需负责对戏楼内原老旧地暖系统及地下腐蚀管道进行拆除。

技术要求：

必须采用人工小心剔凿方式，严禁使用大型机械，防止破坏戏楼原有地面结构及文物本体。

彻底清除地下锈蚀堵塞的管道及管件，清理现场建筑垃圾，恢复地面基层。

对拆除过程中发现的隐蔽工程问题（如基础沉降等）需及时上报采购人。

（2）明装管道安装服务（重点）

服务内容：针对戏楼建筑特点，采用明装暖气管道方式进行供暖系统重建。

技术要求：

材质要求：选用耐腐蚀、寿命长的管材，管径需满足热负荷计算要求。

安装工艺：管道应沿墙根、踢脚线或吊顶内隐蔽敷设，尽量减少对戏楼内部观瞻的影响。

固定方式：必须采用专用管卡固定，间距符合规范，确保管道平直、牢固，无晃动。

防腐保温：明装管道外露部分需做防锈处理（刷防锈漆），穿墙及吊顶部分需加装套管并做保温隔热处理，防止结露。

（3）系统调试与试运行

服务内容：管道安装完毕后的压力试验、冲洗及系统调试。

技术要求：

试压标准：必须按照《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB 50242）进行水压试验，试验压力为工作压力的1.5倍，且不得小于0.6MPa，保压时间不少于规定时长，确保无渗漏。

热工调试：系统运行后，戏楼室内主要区域温度需达到18℃-22℃的舒适标准，解决原系统热效率低下的问题。

5、其他要求

（1）最小干预原则：施工过程中，严禁在文物本体（柱、梁、墙体）上随意打孔、钉钉。如确需固定，必须采用文物部门批准的无损连接件或利用原有榫卯结构。

（2）现场保护：施工区域必须进行全封闭硬隔离，地面铺设保护板，防止施工机具、材料划伤或污染古建地面及装饰。

（3）消防安全：由于戏楼为木质结构，施工现场严禁吸烟，动火作业（如焊接）必须办理动火证，并配备足量灭火器材，安排专人监护。

（4）扬尘控制：拆除及打孔作业必须采取湿法作业，控制扬尘，防止粉尘污染文物彩画及内部陈设。

4、人员要求

项目负责人需具备二级或以上建造师执业资格，并有类似房屋修缮改造项目经验；油饰彩画、木作等关键工序需由具有传统技艺的工匠实施。

第三条 合同总价

本合同总价为¥308600元人民币（大写：叁拾万捌仟陆佰元整）（附投标分项报价表）。本合同总价为包干价，包括了乙方从制作至成品交付到合同约定交付地点为止所有可能产生的费用，包括但不限于材料费、人工费、制作费、运输费、各种税费、利润等。

第四条 付款方式

1. 本合同生效后，甲方于30个日历日内支付合同价款的50%给乙方即¥154300元，（大写）人民币壹拾伍万肆仟叁佰元整。在甲方验收合格后支付合同价款总额50%尾款给乙方即人民币¥154300元，（大写）人民币壹拾伍万肆仟叁佰元整。

甲方支付合同价款前，乙方应提前10个工作日将等额合法发票提交甲方。

2. 甲方指定收款账号信息为：

单位名称：北方昆曲剧院

纳税人识别号：12110000400685977J

账号：0200049109200134191

开户行：中国工商银行北京陶然亭支行

3. 乙方指定收款账号信息为：

开户银行：交通银行北京芳群园支行

开户名：中天开元建设发展有限公司

账号：1100 6066 7012 0150 4665 5

第六条 验收标准

项目完成后，执行《文物建筑工程质量检验评定标准》及国家现行相关施工质量验收规范。所有过程资料等均整理打包好交付甲方。

第七条 售后服务

维修维护出现质量不符合标准及合同要求等情况下，乙方应全部按采购人要求在采购人指定期限内给予无偿重新修正或重新制作。

第八条 违约责任

（一）乙方应依合同约定时间交付成品并经甲方验收合格，否则，每迟延一天，应承担合同总价万分之五的违约金，乙方迟交货三天及以上的，甲方有权单方解除合同，合同解除后，乙方应退还甲方为本项目支付的所有费用，并向甲方支付合同总价20%的违约金，造成甲方损失的乙方应另行赔偿。

（二）乙方向甲方交货后，在甲方验收过程中，若甲方发现成品全部或部分不合格的，甲方有权单方解除合同，合同解除后，乙方应向甲方支付合同总价 20%的违约金，造成甲方损失的乙方应另行赔偿。

（三）甲方应依合同支付相应款项，若有违约，每迟延一天，甲方向乙方支付拖欠金额万分之五的违约金。

第九条 本合同货物的交货期及交货地点

1. 服务期限：为2026年4月20日起至2026年6月20日止。

2. 服务地点：正乙祠戏楼。

第十条 其他

(一) 双方任何通知、文件应以书面形式，并向本合同首页载明地址通过专人或邮递送达，于对方签收或寄出之日起3个工作日（无论对方签收与否）即视为送达。通过传真送达的，传送成功的，即视为送达。

(二) 双方若因履行本合同发生争议的，应友好协商，协商不成的，任何一方应向合同签订地法院起诉。

本合同一式六份，甲方执四份，乙方执二份。

第十一条 合同的生效

本合同经双方加盖单位印章后生效。

甲方：

名称：(印章)

2026年4月17日

乙方：

名称：(印章)

2026年4月17日



投标分项报价表

项目编号/包号: CFTC-BJ01-2603052 项目名称: 会馆有戏之正乙祠戏楼其他维修和保养服务采购项目

报价单位: 人民币元

序号	分项名称	单价 (元)	合价 (元)	备注/说明
1	日常维修维护	115600.00	115600.00	/
2	供暖维修	193000.00	193000.00	/
3				
4				
5				
6				
7				
8				
...	...			
合计				308600.00



