

香山文物建筑日常养护

合 同

北京市香山公园管理处（甲方）就香山文物建筑日常养护进行竞争性磋商。经评审确定 北京五瑞古建筑工程有限公司 为中标施工单位。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规以及《香山文物建筑日常养护竞争性磋商文件》的规定，经平等协商达成合同如下：

1. 定义

除非另有特别约定，在本合同以及与本合同有关的甲乙双方另行签订的其他文件中，下列词语按如下定义进行解释：

1.1 “合同”是指甲方和乙方签署的协议，即由双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件，包括磋商文件、投标文件及其有效补充文件。

1.2 “工程”是指香山文物建筑日常养护。

1.3 “香山文物建筑日常养护”内容为：对公园所属文物建筑物、构筑物的屋面、大木构架、油饰彩画、地面散水、墙面基础等进行日常保养，如屋面拔草，木构件修补、墙面勾缝、油饰开裂空鼓剔补、地面碎裂酥碱更换等。具体内容按照公园古建维护实际情况及任务单进行。

1.4 本合同金额暂定为：1499500 元。

1.5 “工作日”是指除公休日和法定节假日以外的日历日。

1.6 “第三方”是指本合同以外的任何中国境内、境外的法人、自然人或其他组织。

1.7 “附件”是指与本合同的订立、履行有关的，经甲乙双方认可的，对本合同约定的内容进行细化、补充、修改、变更的文件、音像制品等资料。

1.8 “磋商文件”是指《香山文物建筑日常养护竞争性磋商文件》。

2. 适用范围

2.1 本合同条款仅适用于香山文物建筑日常养护。

3. 合同的组成

3.1 本合同的组成部分包括但不限于下列文件：

3.1.1 本合同条款

3.1.2 磋商文件澄清及磋商文件

3.1.3 投标文件澄清及投标文件

3.1.4 中标通知书

3.1.5 形成合同的其他有关文件

3.2 上述文件互为补充和解释，如有不清或相互矛盾之处，以签署时间在后的为准，但甲、乙双方有特别约定的除外。

4. 协议承诺

4.1 甲方确定乙方为合同期内香山文物建筑日常养护服务单位。

4.2 乙方应按甲方要求为甲方提供工程服务，并按相关要求投保农民工工伤保险。

4.3 费用结算方式。

分两笔支付，第一笔：乙方以截至 7 月 31 日实际发生的工作内容为依据编制工程结算书，甲方委托第三方造价咨询单位进行审核，按照经甲乙双方认可的审核金额支付进度款；

第二笔：在工程竣工验收合格并出具审核报告后，按照经甲乙双方认可的审核金额支付剩余尾款。

费用支付期限：工程款支付证书签发后 10 个工作日内乙方向甲方提交等额有效增值税发票，甲方收到发票 10 个工作日内完成支付。

4.3.1 乙方承担的具体工程项目施工任务，由乙方按照施工任务编制项目预算书，

工程造价计算规则如下：

4.3.1.1 执行 2024 版《建设工程施工消耗量标准》（DB11/T 2382—2024）的规定以及北京市建设委员会和北京市工程造价管理部门颁发的相关配套计价管理规定。

4.3.2 建筑工程安全防护、文明施工措施项目费等不可竞争费用按开工日北京市现行最新规定执行，其费用按相应规定计算并全额计入工程造价。

4.3.3 材料、设备价格：以合同签订当月北京市工程造价信息中已公布的材料、设备单价为基础。材料消耗量和辅材单价按相关定额计算。造价信息中没有单价的材料、设备，以市场价为依据进行结算。

4.3.4 人工费单价：按签订合同时当月北京造价信息价公布的人工费最低单价计取。

4.3.5 结算价格的确定：承包人依照本须知第 4.4.1、4.4.2、4.4.3、4.4.4 条和施工承包合同中有关价格调整的规定计算工程造价（包括但不限于人工费、材料费、机械费、管理费（含企业和现场管理费）、措施费、规费、保险费用、利润、税金等），并由采购人委托第三方造价咨询单位进行审核，出具审核报告并经甲乙双方认可。

4.4 甲方的权利和义务

4.4.1 甲方的权利

4.4.1.1 根据乙方投标文件中有关内容，有权对乙方的工程服务情况进行检查。

4.4.1.2 有权对工程服务质量进行监督和检查，对所发现的和投诉的问题进行调查和处理。

4.4.1.3 因乙方违反合同规定给甲方造成损失时，及/或因乙方质量问题引起甲方或甲方给第三方造成损害，甲方均有权直接要求乙方赔偿全部及/或任何相关的经济损失，乙方承诺将不予推卸地、及时地、直接地承担全部及/或任何相关的损失的赔偿责任，包括第三方的相关的全部及/或任何损失的赔偿责任。

4.4.2 甲方的义务

尽力协助乙方，与有关部门一起对解决和处理项目服务过程中所发生的纠纷予以协调。

4.5 乙方的权利和义务

4.5.1 乙方的权利

4.5.1.1 依约收取工程费用。

4.5.1.2 乙方有权拒绝甲方提出的除工程、乙方承诺及合同约定以外的其它要求。

4.5.1.3 乙方有权对甲方在施工过程中的不正当要求和违规行为进行投诉，并要求甲方协助处理或依法主张其合法权益。

4.5.1.4 对有充分理由和证据确信其工程款未落实或工程款不足的工程项目，有权拒绝承接，但应将有关情况详细书面记录以备查，作为乙方针对可能发生的相关违约指控的抗辩依据。

4.5.2 乙方的义务

4.5.2.1 严格执行国家的法律、法规，守法经营，按章办事，自觉维护甲方的利益。

4.5.2.2 接受甲方的检查、监督，严格履行服务承诺，做到诚实、守信。

4.5.2.3 加强内部管理，提高工程项目服务质量，保证不发生质量问题。

4.5.2.4 向甲方报送委派项目经理、技术负责人及其项目组织机构主要成员名单（拟派驻的项目经理、技术负责人必须是此次投标中承诺的文物保护工程责任师和技术负责人）、施工组织设计，完成施工合同中约定的工作任务，以及在施工期间出现的应急抢险任务，确保文物安全。

4.5.2.5 项目组织机构在履行本合同义务的期间，应当运用合理的技能，认真勤奋、诚实守信地开展工作。帮助甲方实现合同预定的目标，公正地维护各方的合法权益。

4.5.2.6 在本合同期内或者合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务活动有关的保密资料。

4.5.2.7 遵循诚实信用原则，认真搞好工程服务，杜绝不正当竞争行为。

4.5.2.8 在施工期间乙方要遵守甲方相应的管理制度，接受甲方的管理。做好施工范围内古树名木、文物古建、景观布置的保护工作，采取相应的保护措施，造成损失由乙方进行修复并赔偿。

4.5.2.9 依据施工现场具体情况，搭设景观围挡、警戒线等临时隔离措施，并按要求制定提示警示牌示。

4.6 监理人及其相关内容

4.6.1 监理人：

名称：北京华林源工程咨询有限公司；

资质类别和等级：文物保护工程监理甲级，证书编号：0101JL0002；

联系电话：010-53679606；

电子信箱：hualinyuan2010@126.com；

通信地址：北京市石景山区古城西街26号院1号楼4层401单元。

4.6.2 承包人文件

承包人应按照合同的约定提供应当由其编制的与工程施工有关的文件，包括施工组织设计、施工组织架构、施工计划、安全专项方案等，并于开工后7日内提交监理人审查。

监理人应在收到承包人文件后7天内审查完毕，监理人对承包人文件有异议的，承包人应予以修改，并重新报送监理人。监理人的审查并不减轻或免除承包人根据合同约定应当承担的责任。

4.6.3 承包人不得与监理人或发包人聘请的第三方串通损害发包人利益。未经发包人书面同意，承包人不得为监理人提供合同约定以外的通讯设备、交通工具及其他任何形式的利益，不得向监理人支付报酬。

4.6.4 项目经理确需离开施工现场时，应事先通知监理人，并取得发包人的书面同意。

4.6.5 项目经理按合同约定组织工程实施。在紧急情况下为确保施工安全和人员安全，在无法与发包人代表和总监理工程师及时取得联系时，项目经理有权采取必要的措施保证与工程有关的人身、财产和工程的安全，但应在48小时内向发包人代表和总监理工程师提交书面报告。

4.6.6 特殊工种作业人员均应持有相应的资格证明，监理人可以随时检查。

4.6.7 监理人接收文件的地点：监理人施工场地管理机构的办公地点；

监理人指定的接收人为：张建朋，联系电话：13785965313。

4.6.8 除非发包人和监理人批准保留，承包人应当拆除现场所有的临时建筑物（含基础）、构筑物（含基础）和临时设施（含基础），并恢复地面原状；

4.6.9 关于监理人的监理内容：本工程施工阶段监理、验收交付及缺陷责任期阶段监理，并按照法律法规、工程建设标准，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

关于监理人的监理权限：监理人须按照监理规程和业主要求行使权力，任何对工程工期、质量、安全、造价产生影响的事项，监理人应作出认定和建议并报发包人确认。

4.6.10 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：收到通知48小时内。

监理人不能按时进行检查时，应提前12小时提交书面延期要求。

4.6.11 监理人审查承包人递交资料非报送发包人的期限：收到后14天内。

4.6.12 监理人不能按时进行验收时，应提前12小时提交书面延期要求。

4.6.13 承包人须遵守法律、法规及发包人的管理规定，服从发包人及监理人的管理，如承包人不听从发包人及监理人的管理，每次向发包人支付1000元违约金，且发包人有权解除合同，承包人无条件退场。

4.6.14 施工单位应当每月25日前将上月20日至本月19日期间的工程量报监理单位审核。

5. 违约责任和监督管理

5.1 乙方应按与甲方签订的施工合同约定的内容完成施工任务。逾期未完成的，乙方应按与甲方签订的施工合同规定，给予甲方经济赔偿。

5.2 乙方在责任期内，应当履行施工合同中约定的义务。如果由于乙方对施工、材料和设备等方面的直接指示或者违法行为、或者侵犯了第三方的权益引起乙方造成经济损失，应当向甲方进行赔偿。累计赔偿总额不应超过合同价款（除去税金）。触及法律的，还应当承担相应的法律责任。

5.3 乙方对甲方或者第三方违反合同规定的质量要求和完工（交圈、交货）时限，不承担责任。

因不可抗力导致合同不能全部或者部分履行，乙方不承担责任。

5.4 乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，乙方应当补偿由于该索赔所导致甲方的直接费用支出。

5.5 乙方接受甲方施工委托后，不得进行转包。

5.6 乙方项目经理、技术负责人等主要成员应保证每周至少5天，每天至少8小时在施工现场，未经监理和甲方许可擅离岗位的，按1000元/天的标准进行扣除，在工程费支付时进行扣除。

6. 不可抗力

6.1 合同任一方由于受诸如战争、骚乱、瘟疫、洪水、台风、地震等不可抗力事件的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事件是指合同当事人无法预见、无法预防、无法避免和无法控制，以致双方不能履行或不能如期履行合同的意外事件。

6.2 遭受不可抗力一方应在不可抗力事件发生后尽快以书面形式通知对方，并于事件发生后14天内提供有关证明并将详细情况报告以及不可抗力对履行合同影响程度的说明用特快专递或挂号信寄给对方。

6.3 发生不可抗力时，任何一方均不对因不可抗力无法履行或延迟履行本合同义务而使另一方蒙受损失承担责任，但遭受不可抗力一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力事件影响的一方对因未尽本项义务而造成的损失承担赔偿责任。

6.4 一旦不可抗力事件的影响持续120天以上，甲乙双方通过友好协商，在合理的时间内达成进一步履行合同或终止合同的协议。

7. 保密条款

7.1 任何一方对其获知的本合同涉及的所有有形、无形的信息及资料（包括但不限于甲乙双方的往来书面文字文件、电子邮件及信息、软盘资料等）中另一方的商业秘密或国家秘密负有保密义务。

7.2 除非法律、法规另有规定或得到本合同之另一方的书面许可，任何一方不得向第三人泄露前款规定的商业秘密。

8. 合同的解释

8.1 任何一方对本合同及其附件的解释均应遵循诚实守信的原则，依照本合同签订时有效的中华人民共和国的法律、法规以及人们通常的理解执行。

8.2 本合同标题仅供查阅方便，并非对本合同的诠释或解释，本合同中以日表述的时间期限均指公历日。

8.3 对本合同的任何解释均应以书面做出。

9. 争议的解决

9.1 在执行本合同中发生的与本合同有关的争端，若属于甲、乙双方之间的争议，甲、乙双方应通过友好协商解决，经协商不能达成协议时，甲乙双方同意向北京市海淀区人民法院提起诉讼解决。

10. 合同的终止

10.1 本合同有效期为：2026年5月6日到2026年12月10日。合同期内任何一方不得擅自终止合同（依法行使合同解除权的情况除外），否则应负担所造成的一切损失。如一方因故需终止合同，必须提前三个月书面通知另一方，经双方以书面方式达成一致意见后，方可终止。

10.2 出现下列情况时本合同自行终止：

10.2.1 本合同正常履行完毕；

10.2.2 甲乙双方以书面协议终止本合同的履行；

10.2.3 不可抗力导致本合同无法履行或不必要履行时，经双方书面一致同意；

10.2.4 一方不履行合同条款，造成另一方无法执行合同协议，协商又不能解决，守约方可以通知对方合同终止履行，同时终止履行并不影响相关的赔偿及违约金责任。

10.3 除本合同另有约定外，发生任何以下一种情况，甲方有权解除本合同，对于由此给乙方造成的损失甲方不承担赔偿责任，对于由此给甲方造成的损失，乙方应负赔偿责任。

10.3.1 乙方向甲方提供任何形式的回扣。

10.3.2 一年内甲方对乙方并非严重的一般的、有效投诉达到五次（含）以上的。

10.3.3 一方存在一种其它严重违约的情形。

10.3.4 合同约定或符合法律规定的其它情形。

11. 法律适用

11.1 本合同及附件的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用本合同签订时有效的中华人民共和国法律、法规的有关规定。

12. 权利的保留

12.1 任何一方没有行使其权利或没有就违约方的违约行为采取任何行动，不应被视为是对其权利的放弃或对追究其他各方违约责任权利的放弃。任何一方放弃针对违约方的某种权利，或放弃追究违约方的某种责任，不应视为对其他权利或追究其他责任的放弃。

12.2 如果本合同部分条款依据现行有关法律、法规被确认为无效或无法履行，且该部分无效或无法履行的条款不影响本合同其他条款效力的，本合同其他条款继续有效；同时，合同各方应根据现行有关法律、法规对该部分无效或无法履行的条款进行调整，使其依法成为有效条款，并尽量符合本合同所体现的原则和精神。

12.3 在本合同履行期间，因中国法律、法规、政策的变化致使本合同的部分条款相冲突、无效或失去可强制执行效力时，甲乙双方应尽快修改本合同中相冲突或无效或失去可强制执行效力的条款。

13. 主导语言与计量单位

13.1 合同书写应用简体中文。甲乙双方所有的来往信函，以及合同有关的文件均应以简体中文书写。

13.2 除合同另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

14. 通知

14.1 甲乙双方发出与本合同有关的通知或回复，应以专人送递、传真或特快专递的方式发出。如果以专人送递或特快专递发送，以送达至对方的住所或通讯联络地视为送达；如果以传真方式发送，发件人在收到传真报告后视为送达；如果采用电话或电子邮件方式发送，则应在发送后由对方以书面方式予以确认视为送达。

14.2 甲乙双方发出的与本合同有关的通知或回复均应发至以下通讯地址，付款或收款应使用以下账号，一方变更通讯地址或账号，应自变更之日起3个工作日内将变更后的通讯地址和账号以书面形式通知对方。变更方不履行通知义务，应对由此造成的一切后果承担法律责任。

甲方：北京市香山公园管理处

地址：北京市海淀区买卖街40号

电话：010-62590867

传真：010-62593247

开户银行及账号：北京银行世纪城支行

账号：01090346910120112000237

乙方：北京五瑞古建工程有限公司

地址：北京市朝阳区北苑路172号院欧陆经典万兴苑3号楼302室

电话：13601010622

传真：010-61724480

开户银行及账号：招商银行股份有限公司北京北苑路科技金融支行

账号：110959890410000

14.3 上述发出通知、回复的费用由发出方承担。

15. 合同修改

15.1 对于本合同的未尽事宜，需进行修改、补充或完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为本合同的补充协议。补充协议的签署及生效方式与本合同的签署及生效方式相同。

15.2 补充协议与本合同具有同等法律效力。

16. 合同生效

16.1 除非合同中另有说明，本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字且加盖公章后，即开始生效。

16.2 本合同中的附件或虽没有作为附件但应属于合同组成部分的相关有效文件均为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等的法律效力。

16.3 乙方在合同及相关文件的签订、履行、通知等事项中的书面文件中的单位盖章、印章等处均指与当事人名称全称相一致的标准公章，不得使用其它形式如带有“专用章”等字样的印章。否则可以被甲方视为无效。

16.4 本合同正本一式贰份，甲乙双方各保留壹份，副本一式肆份，甲乙双方各保留贰份，每份合同具有同等法律效力。

以下无正文。

(签字盖章页)

甲方：(盖章)



法定代表人：
或：授权代表：(签字)

李亚洲

乙方：(盖章)



法定代表人：
或：授权代表：(签字)

2026 年 5 月 6 日

附件：

工程质量保修书

发包人（全称）：北京市香山公园管理处

承包人（全称）：北京五瑞古建工程有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就香山文物建筑日常养护（工程全称）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，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

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、房间和外墙面的防渗漏，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：

承包人承担范围内的质量缺陷，除发包人使用不当、第三方责任、不可抗力造成外，均属于承包人的保修范围。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，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、房间和外墙面的防渗漏为5年；
3. 装修工程为2年；
4. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
5. 供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；
7. 文物保护工程为5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计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。

2. 发生紧急事故需抢修的，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《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

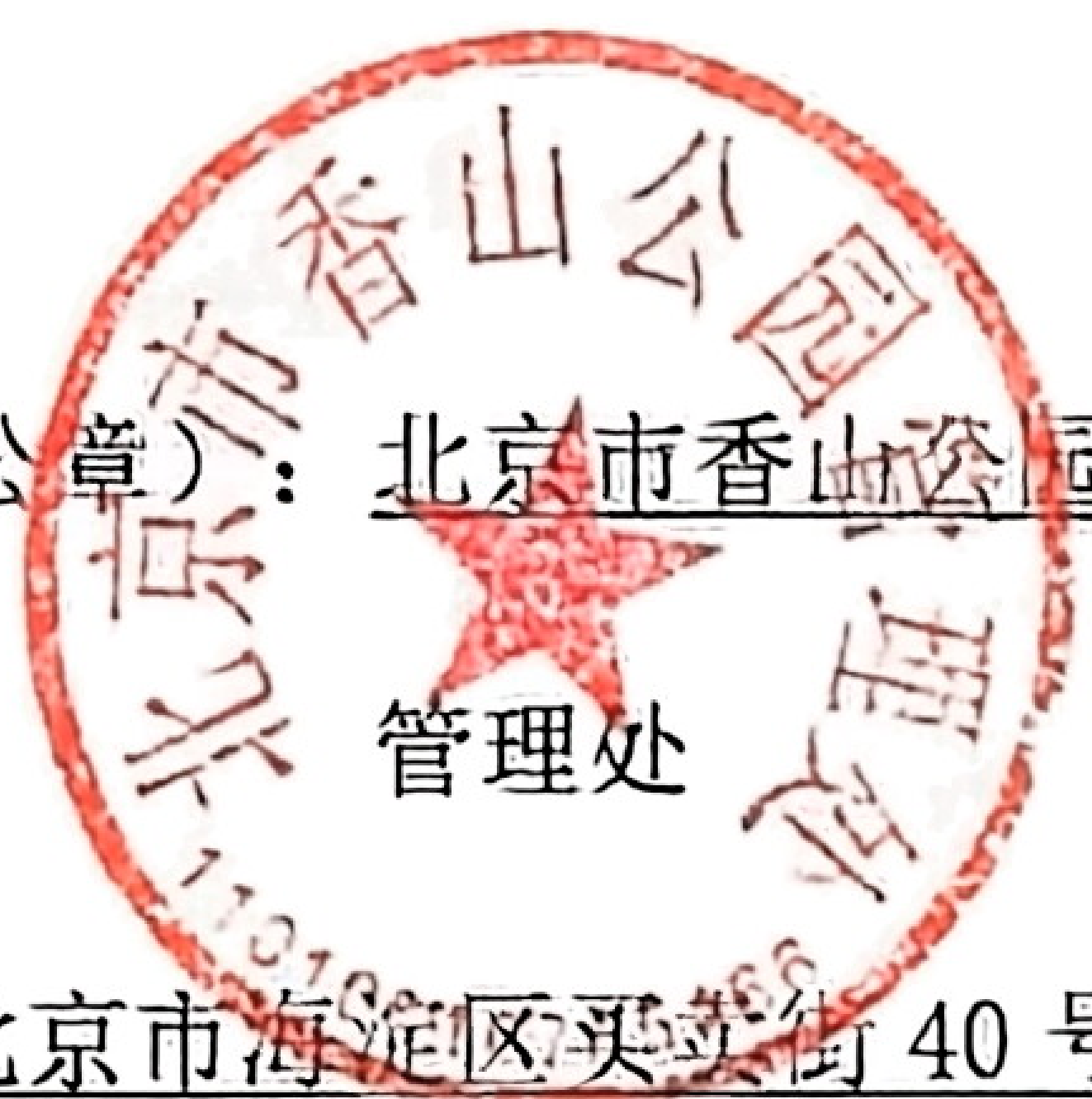
五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项： / 。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人（公章）：北京市香山公园



地 址：北京市海淀区买卖街 40 号

承包人（公章）：北京五瑞普建工程有限公司



地 址：北京市门头沟区石龙工业区龙园路 7

号 C338 号

法定代表人或委托代理人（签字）：

 宁立洲

电 话： 010-62590867

传 真： 010-62593247

开户银行：北京银行世纪城支行

账 号：01090346910120112000237

邮政编码：100093

法定代表人或委托代理人（签字）：

 孙冰印

电 话： 13601010622

传 真： 010-61724480

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

账 号：110959890410000

邮政编码：102308