



(贴印花税票处)

根据京国土房管房字[2001]767号文规定,本合同文本(甲种本)适用于在本市行政区域内工程造价在150万元以上的,已验收并交付使用的各类房屋建筑物、构筑物及其附属设备的修缮、养护、加固、拆改、翻建、安装;按传统做法的文物古建筑的修缮、复建、迁建等,以及随同上述各项工程同时进行的装修工程或单纯进行二次或多次装修工程,但属原工程保修范围的内容及家庭居室装修工程除外。

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 北京市景山公园管理处

承包人(全称): 北京房修一建筑工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称: 景山关帝庙建筑群修缮工程

工程地点: 北京市西城区景山西街 44 号景山公园内

资金来源: 市级财政资金

工程内容及性质: 对关帝庙正殿、真武殿、东西配殿进行屋面挑顶,重做泥灰背,重新瓦瓦,更换糟朽木构件,重做油饰地仗等。修补室外墙面,重新粉刷红色涂料。对真武殿外墙开裂处缝隙进行修补。对院墙瓦面进行打点,找补墙面,重新粉刷红色涂料。文物修缮工程

工程立项批准文号: 京园文发【2025】42号

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表(附件一)(不适用)

### 二、工程承包范围及方式

承包范围: 本合同包含的全部内容

承包方式: 包工包料

### 三、合同工期

开工日期: 2026年5月25日; 竣工日期: 2027年11月30日

合同工期总日历天数: 555天。

#### 四、质量标准

工程质量标准：合格

#### 五、合同价款

¥ 2782272.59 元

金额大写：贰佰柒拾捌万贰仟贰佰柒拾贰元伍角玖分（人民币）

（其中不含税金额2552543.66元，税金229728.93元，税率9%）

#### 六、合同文件的组成

本合同组成文件包括：

- (1) 本合同协议书
- (2) 成交通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同合同条款
- (5) 标准、规范及有关技术文件
- (6) 图纸及作法说明
- (7) 工程量清单
- (8) 工程报价单或预算书

双方就本工程签订的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

十、合同生效

合同订立时间：2026 年 6 月 3 日

合同订立地点：景山公园

双方约定本合同自 签订之日起 生效。

发包人：北京市景山公园管理处(盖章)



住所：北京市西城区景山西街 44 号

法定代表人或

委托代理人：

电话：010-64030905

开户银行：北京银行西单支行

账号：0109 0371 5201 2011 1001 083

承包人：北京房修一建筑工程有限公司(盖章)



住所：北京市西城区太平湖东里甲 5 号

法定代表人或

委托代理人：

电话：010-66017161

开户银行：中国银行宣武支行

账号：333756007108

## 第二部分 合同条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 第 1 条 词语定义

下列词语除双方另有约定、补充、修改外，应具有本条所赋予的定义：

1.1 合同条款：指发包人与承包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款。

1.2 发包人：指在协议书中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.3 承包人：指在协议书中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.4 项目经理：指承包人在合同条款中指定的负责施工管理和合同履行的代表。

1.5 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。

1.6 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。

1.7 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表，其具体身份和职权由发包人承包人在合同条款中约定。

1.8 工程：指发包人承包人在协议书中约定的承包范围内的工程。

1.9 合同价款：指发包人承包人在协议书中约定，发包人用以支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。

1.10 追加合同价款：指在合同履行中发生需要增加合同价款的情况，经发包人确认后按计算合同价款的方法增加的合同价款。

1.11 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人或承包人承担的经济支出。

1.12 工期：指发包人承包人在协议书中约定，按总日历天数(包括法定节假日)计算的承包天数。

1.13 开工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人开始施工的绝对或相对的日期。

1.14 竣工日期：指发包人承包人在协议书中约定，承包人完成承包范围内工程的绝对或相对的日期。

1.15 图纸及作法说明：指由发包人提供或由承包人提供并经发包人批准，用以满足承包人施工需要的所有图纸及作法说明(包括原工程竣工图及供本工程使用的施工图及相应文字说明)。

1.16 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。

1.17 书面形式：指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

1.18 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.19 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和(或)工期顺延的要求。

1.20 不可抗力：指不能预见，不能避免并不能克服的影响本合同履行的客观情况。

1.21 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算(不扣除休息时间)；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

## 第 2 条 合同文件及解释顺序

2.1 本合同文件相互解释、互为说明。双方约定组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 成交通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同合同条款

(5) 标准、规范及有关技术文件

(6) 图纸及作法说明

(7) 工程量清单

(8) 工程报价单或预算书

2.2 当合同文件内容含糊不清或不相一致时,在不影响工程正常进行的情况下,由发包人与承包人协商解决。双方也可以提请负责监理的工程师作出解释。双方协商不成或不同意负责监理的工程师的解释时,按本合同条款第 39 条的约定处理。

### 第 3 条 合同文件使用的语言文字,适用的法律、标准及规范

3.1 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明(如确需使用其他语言文字时双方另行商定)。

3.2 本合同文件适用的法律、法规;国家的法律、行政法规、部门规章和本市地方性法规及相关规定对本合同具有约束力。结合本工程特点,需进一步明示的法律、行政法规、部门规章和本市地方法规及有关规定: /

3.3 适用的标准、规范:国家和本市有关房屋修缮及房屋建筑的标准和规范适用于本工程。结合本工程特点,双方商定需进一步明示的标准和规范:

(1) 国家标准、规范: /

(2) 行业标准、规范: /

(3) 地方性标准、规范: 北京市现行有关标准、规范。

3.4 国内没有相应标准、规范的部分有: / 应由发包人在 / 日内向承包人提出施工技术要求,承包人在 / 日内按要求提出施工工艺,经发包人认可后执行。发包人要求使用国外标准、规范的,应负责提供中文译本。购买、翻译标准、规范或制定施工工艺所发生的费用,应由发包人承担。

### 第 4 条 图纸及作法说明

4.1 发包人向承包人提供的图纸及作法说明内容、时间及套数: 开工前7日、4套。



6.1 工程师可委派工程师代表,行使合同约定的自己的职权,并可在认为必要时撤回委派。委派和撤回均应提前 7 天以书面形式通知承包人,负责监理的工程师还应将委派和撤回通知发包人。委派书和撤回通知作为本合同附件。

工程师代表在工程师授权范围内向承包人发出的任何书面形式的函件,与工程师发出的函件具有同等效力。承包人对工程师代表向其发出的任何书面形式的函件有疑问时,可将此函件提交工程师,工程师应进行确认。

工程师代表发出指令有失误时,工程师应进行纠正。

除工程师或工程师代表外,发包人派驻工地的其他人员均无权向承包人发出任何指令。

6.2 工程师的指令、通知由其本人签字后,以书面形式交给项目经理,项目经理在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时,工程师可发出口头指令,并在 48 小时内给予书面确认,承包人对工程师的指令应予执行。工程师不能及时给予书面确认的,承包人应于工程师发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求。工程师在承包人提出确认要求后 48 小时内不予答复的,视为口头指令已被确认。

承包人认为工程师指令不合理,应在收到指令后 24 小时内向工程师提出修改指令的书面报告,工程师在收到承包人报告后 24 小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定,并以书面形式通知承包人。紧急情况下,工程师要求承包人立即执行的指令或承包人虽有异议,但工程师决定仍继续执行的指令,承包人应予执行。因指令错误发生的追加合同价款和给承包人造成的损失由发包人承担。延误的工期相应顺延。

本款规定同样适用于由工程师代表发出的指令、通知。

6.3 工程师应按合同约定,及时向承包人提供所需指令、批准并履行约定的其他义务。由于工程师未能按合同约定履行义务造成工期延误,发包人应承担延误造成的追加合同价款,并赔偿承包人有关损失,顺延延误的工期。

6.4 如需更换工程师,发包人应至少提前 7 天以书面形式通知承包人,后任工程师继续行使合同文件约定的前任工程师的职权,履行前任工程师的义务。

## 第 7 条 项目经理

7.1 承包人委派的项目经理的姓名: 刘爱武 职务: 项目经理



(8) 协调施工场地与周围建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木和其他设备管线的保护及与毗邻的其他单位关系, 并负责支付相应费用: 由发包人协调

(9) 协调施工场地内不同施工单位之间的关系的要求: /

(10) 双方约定由发包人应完成的其他工作: /

8.2 属发包人应完成 8.1 款的工作, 发包人可将其部分工作委托承包人办理的内容: / 并承担相应费用。

8.3 发包人未能履行 8.1 款各项义务, 导致工期延误或给承包人造成损失的, 发包人赔偿承包人有关损失, 顺延延误的工期。

8.4 承包人出现未全面妥善履行合同义务、未妥善履行质保期内义务等以上情况, 发包人均有权从应付给承包人的款项中予以扣除。相关扣除数额及比例, 发包人有权自主决定。

## 第 9 条 承包人工作

9.1 承包人按双方约定的内容和时间完成以下工作:

(1) 应提供计划、报表的名称及完成时间: 开工后7日内向监理或发包人报送施工进度计划、发包人供应材料设备的供应计划(含准确的数量)、需发包人重新认定价格的材料的审批计划、发包人分包工程进场计划和本月完成工程月报, 如不按时报送, 由此发生的责任和费用由承包人承担。

承包人应在签订合同后 7 日内, 根据总体工程的进度安排将本承包工程的进度计划、工地人员安排组织计划、工程实施计划、工程设备及施工机械使用计划提交发包人批准; 接受发包人和监理公司的质量和进度监督, 工程实际进度与计划进度不符时, 承包人需按发包人的要求提出改进措施, 经批准后执行。如果承包人仍不能按修改后计划完成, 发包人有权分包、终止合同、将承包人清除出场。

(2) 承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求: 承包人应按工程需要提供和维修非夜间施工使用的照明, 负责施工现场的围护和安全保卫工作以及场内、场内外与场外接口处交通的畅通, 符合国家及北京市的有关规定, 以免除发包人或监理公司雇员以及其他第三方人员在施工现场因承包人未完成本条之规定所造成的人员伤害损失和财产损失。相关费用由承包人承担。如承包方未履行上述义务造成工程、财产和人身伤害, 由承包方承担责任及所发生的费用。

(3) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音、消防、临设管理等手续；因未严格执行有关文明施工、环境卫生、噪音控制规定，引起的处罚及扰民和民扰纠纷，承包人承担责任。承包人应严格遵守地方政府和有关部门对施工场地交通、施工噪声、施工现场环境卫生和场外污染等管理规定并办理有关手续，承包人责任造成的罚款由承包人负责支付。非承包人责任造成的罚款由责任方负责支付。

(4) 已完工成品保护的特殊要求及费用承担：承包人负责保护成品、半成品，承包人保护期间发生损坏，承包人出资修复；如因发包人提前使用而发生的损坏造成的修理费用由发包人承担。

(5) 施工场地清洁卫生的要求：保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定。交工前应达到有关文件的规定，即建筑物室内外清洁，工完料净。工程竣工验收合格后10日内将现场清理完毕（包括建筑材料、垃圾、生产和生活用临时设施拆除）。保证施工现场清洁符合有关规定，承担因违反有关规定造成的损失和罚款。

(6) 负责施工现场的维护工作；

(7) 双方约定承包人应做的其他工作：

1) 承包人的相关专业人员在开工前必须具有相应岗位的上岗证。

2) 与本工程无关的人员及设备材料均不得进入现场，发包人有权进行检查。每发现一次，处罚 500 至 1000 元，（罚款经发包人或监理核实签字认可即可生效）。

3) 对于监理或发包人认定不合格的材料或设备，承包人必须在 24 小时内清理出场，如未及时清退，发包人将对承包人处以 2000 至 5000 元的罚款（罚款经发包人及监理核实签字后生效）。

4) 负责保护水准点、坐标控制点，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用以及由此造成的其他损失由承包人负担。

5) 充分考虑工地现场的周围环境、交通道路、现场条件、施工图纸、施工组织设计、施工技术措施、安全文明施工措施、医院办公要求等因素，应积极做好综合组织和协调。

6) 合同履行期间，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。

### 三、施工组织设计和工期

## 第 10 条 进度计划

10.1 承包人提供施工组织设计(施工方案)和进度计划的时间：承包人在投标阶段提供的施工进度计划和主要施工组织设计(施工方案)，在签订合同后 7 日内将修改完善后的施工进度计划和主要施工组织设计(施工方案)报发包人审批。

工程师确认的时间：接到承包人提供的施工组织设计(施工方案)和进度计划后 7 日内答复。

10.2 承包人必须按工程师确认的进度计划组织施工，接受工程师对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，承包人应按工程师的要求提出改进措施，经工程师确认后执行。因承包人的原因导致实际进度与进度计划不符，承包人无权就改进措施提出追加合同条款。

## 第 11 条 开工及延期开工

11.1 承包人应当按照协议书约定的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议书约定的开工日期前 7 天，以书面形式向工程师提出延期开工的理由和要求。工程师应当在接到延期开工申请后 48 小时内以书面形式答复承包人。工程师在接到延期开工申请后 48 小时内不答复，视为同意承包人要求，工期相应顺延。工程师不同意延期要求或承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。

11.2 因发包人原因不能按照协议书约定的开工日期开工，工程师应以书面形式通知承包人，推迟开工日期。发包人赔偿承包人因延期开工造成的损失，并相应顺延工期。

## 第 12 条 暂停施工

工程师认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后 48 小时内提出书面处理意见。承包人应当按工程师要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施工程师作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，工程师应当在 48 小时内予以答复。工程师未能在规定时间内提出处理意见，或收到承包人复工要求后 48 小时内未予答复，承包人可自行复工。因发包人原因造成停工的，由发包人承担所发生的追加合同价款，赔偿承包人由此造成的损失，相应顺延工期；因承包人原因造成停工的，由承包人承担发生的费用，工期不予顺延。

## 第 13 条 工期延误

13.1 因以下原因造成工期延

- (1) 发包人未能按合同条款的约定提供图纸及作法说明和开工条件；
- (2) 发包人未能按合同条款约定日期支付工程预付款、进度款，致使施工不能正常进行；
- (3) 工程师未按合同条款约定提供指令、批准等，致使施工不能正常进行；
- (4) 设计变更和工程量增加；
- (5) 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；
- (6) 不可抗力；
- (7) 双方约定或工程师同意工期顺延的其他情况：遇不可抗力

13.2 承包人在 13.1 款情况发生后 14 天内，就延误的工期以书面形式向工程师提出报告。工程师在收到报告后 14 天内予以确认，逾期不予确认也不提出修改意见，视为同意顺延工期。

## 第 14 条 工程竣工

14.1 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工。

14.2 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工的，承包人承担违约责任。

14.3 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后应签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施，发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

## 四、质量与检验

### 第 15 条 工程质量与样板

15.1 工程质量应当达到协议书约定的质量标准，质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

15.2 双方约定在 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 制作样板及样板间，作为质量评定验收的实物标准。样板及样板间应按发包人提供的图纸及作法说明的规定

制作，经工程师验收合格后，由双方共同封存，由发包人承担制作样板及样板间的费用计算：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## 第 16 条 检查和返工

16.1 承包人应认真按照标准、规范、图纸及作法说明的要求以及工程师依据合同发出的指令施工，随时接受工程师的检查检验，为检查检验提供便利条件。

16.2 工程质量达不到约定标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按工程师的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

16.3 工程师的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。

16.4 因工程师指令失误或其他非承包人原因发生的追加合同价款，由发包人承担。

## 第 17 条 隐蔽工程和中间验收

17.1 双方约定工程具备隐蔽条件或达到中间验收的部位：按现行施工验收规范的有关要求执行。

承包人提前 3 天报发包人，由发包方和监理进行验收，验收合格后方可进行下一道工序。对上述部位达到验收条件时承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 48 小时以书面形式通知工程师验收。通知包括隐蔽或中间验收的内容，验收的时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，工程师在验收记录上签字后，承包人可以进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在工程师限定的时间内修改后重新验收。

17.2 工程师不能按时进行验收，应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求，不进行验收，承包人可自行组织验收，工程师应承认验收记录。

17.3 经工程师验收，工程质量符合标准、规范和图纸及作法说明等的要求，验收 24 小时后，工程师不在验收记录上签字，视为工程师已经认可验收记录，承包人可进行隐蔽或继续施工。

## 第 18 条 重新检验

无论工程师是否进行验收，当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时，承包人应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的全

部追加合同价款，赔偿承包人损失，并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期不予顺延。

## 五、安全施工

### 第 19 条 安全施工与检查

19.1 承包人应遵守房屋修缮及工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于承包人安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由承包人承担。

19.2 发包人应对其在施工场地的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。发包人不得要求承包人违反安全管理的规定进行施工。因发包人原因导致的安全事故，由发包人承担相应责任及发生的费用。

### 第 20 条 安全防护

20.1 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段附近施工时，施工开始前应向工程师提出安全防护措施，经工程师认可后实施，防护措施费用由发包人承担。

20.2 实施爆破作业，在放射、毒害性环境中施工(含储存、运输、使用)及使用毒害性、腐蚀性物品施工时，承包人应在施工前 14 天以书面形式通知工程师，并提出相应的安全防护措施，经工程师认可后实施，由承包人承担安全防护措施费用。

### 第 21 条 事故处理

21.1 发生重大伤亡及其他安全事故，承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知工程师，同时按政府有关部门要求处理，应由承包人承担发生的所有费用。

21.2 发包人和承包人对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

## 六、合同价款与支付

### 第 22 条 合同价款及调整

22.1 招标工程的合同价款由发包人和承包人依据中标通知书中的中标价格在协议书内约定。非招标工程的合同价款由发包人和承包人依据工程预算书在协议书内约定。

22.2 经双方约定，本合同价款采用 固定单价 方式确定。





27.3 材料样品或样本,经双方认定验收后共同封存,作为材料供应和竣工验收的实物标准。不符合样品或样本标准的,由供货方承担责任。

## 第 29 条 材料试验

29.1 双方约定对下列材料必须进行防火阻燃、毒性反应及其他试验(包括防水、冻溶、强度测试等):

(1) 属应作防火阻燃试验的材料: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(2) 属应作毒性反应试验的材料: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(3) 其他应作试验的材料及试验内容: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

29.2 由承包人负责组织进行上述各类材料试验,但不具备专业测试条件的可委托 / \_\_\_\_\_ 进行试验,试验费用由发包方负担。

29.3 试验结果不合格的材料:凡未采购的应停止采购,凡已采购并运至施工现场的,应立即退货或由采购方运出施工现场,由此造成的各种费用支出,由采购方负责。由发包方或设计单位指定的材料经测试不合格,由发包人承担由此而产生的全部费用。

## 八、工程变更

### 第 30 条 工程设计变更

30.1 施工中发包人需对原工程设计进行变更,应提前 14 天以书面形式向承包人发出变更通知。变更超过原设计修缮、装修标准或范围时,发包人应报有关部门重新审查批准,并由原设计单位提供变更的相应图纸及作法说明。承包人按照工程师发出的变更通知及有关要求,进行下列变更:

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸,
- (2)增减合同中约定的工程量;
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序;
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

因变更导致合同价款的增减及造成的承包人损失，由发包人承担，延误的工期相应顺延。

30.2 施工中承包人不得对原工程设计进行变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此导致发包人的直接损失，由承包人承担，延误的工期不予顺延。

30.3 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对图纸及作法说明、施工组织设计的变更及对材料、设备的换用，须经工程师同意。未经同意擅自更改或换用时，承包人承担由此发生的费用，并赔偿发包人的有关损失，延误的工期不予顺延。工程师同意采用承包人合理化建议，致使发包人因此而直接或间接获得收益，所发生的费用分担和利益的分享应由发包人与承包人另行约定。

30.4 工程设计变更，双方均应主动办理变更洽商手续。承包人应按变更洽商的要求实际履行。

### 第 31 条 其他变更

合同履行中发包人要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

第 32 条 洽商说明：工程中发生的变更洽商需按工程资料管理规程执行。

## 九、工程验收与结算

### 第 33 条 竣工验收

33.1 工程具备竣工验收条件，承包人按国家和本市有关竣工验收有关规定，向发包人提供完整竣工资料及竣工验收报告的详细内容、时间和份数：完整的竣工资料 5 份、竣工验收报告 5 份，在工程具备竣工验收条件后 10 日内提供。

33.2 发包人收到竣工验收报告后 28 天内组织有关单位验收，并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。承包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。

33.3 发包人收到承包人送交的竣工验收报告后 28 天内不组织验收，或验收后 14 天内不提出修改意见，视为竣工报告已被认可。

33.4 工程竣工验收通过，承包人送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为承包人修改后提请发包人验收的日期。

33.5 发包人收到承包人竣工验收报告后 28 天内不组织验收，从第 29 天起承担工程保管及一切意外责任。

33.6 双方约定中间交工工程的范围和竣工时间：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

其

验收程序按本合同条款 33.1 款至 33.4 款办理。

33.7 因特殊原因，发包人要求部分单位工程或工程部位甩项竣工的，双方另行签订甩项竣工协议，明确双方责任和工程价款支付方法。

33.8 工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，承包人不得交工，发包人也不得使用。发包人强行使用时，由此发生的质量问题及其他问题，由发包人承担责任。

### **第 34 条 竣工结算**

34.1 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内，承包人向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议书约定价款及本合同条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工结算。

34.2 发包人收到承包人递交的竣工结算报告及结算资料后 28 天内进行核实，给予确认或提出修改意见。发包人确认竣工结算报告后通知经办银行向承包人支付工程竣工结算价款。承包人收到竣工结算价款后 14 天内将竣工工程交付发包人。

34.3 发包人收到竣工结算报告及结算资料后 28 天内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第 29 天起按承包人同期向银行贷款利率支付拖欠工程价款的利息，并承担违约责任。

34.4 工程竣工验收报告经发包人认可后 28 天内，承包人未能向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料，造成工程竣工结算不能正常进行或工程竣工结算价款不能及时支付，发包人要求交付工程的，承包人应当交付；发包人不要交付工程的，承包人承担保管责任。

34.5 发包人承包人对工程竣工结算价款发生争议时，按本合同条款第 39 条的约定处理。

### **第 35 条 质量保修**

35.1 承包人应按法律、行政法规和国家及本市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。

35.2 双方约定在工程竣工验收前签订工程质量保修书(附件二)的具体时间及要求: 与本合同同时签订, 质保期 5 年。由承包人缴纳结算总金额的 3% 作为工程质量保修金。保修期结束后退还。

35.3 由发包人向承包人支付最后一笔工程款之前, 承包人应向发包人缴纳相关工程质量保证金。如果承包人不能如期如数交纳, 发包人有权拒绝向承包人支付相应工程款项

## 十、违约责任、索赔和争议解决方式

### 第 36 条 违约责任

#### 36.1 发包人违约的具体责任:

(1) 本合同条款第 23 条约定的因发包人不按时支付工程预付款, 应承担的违约责任: 顺延工期

(2) 本合同条款第 25.4 条款约定的因发包人不按时支付工程进度款应承担的违约责任: 执行本合同第26.4款约定

(3) 本合同条款第 34.3 款约定的因发包人不支付工程结算款, 应承担的责任: 执行本合同条款第35.3款约定。

(4) 发包人应承担的其他违约责任: /

发包人应承担违约责任并赔偿因其违约给承包人造成的经济损失, 顺延延误的工期。赔偿承包人损失金额或支付违约金的计算方法分别为: /

#### 36.2 承包人违约的具体责任:

(1) 本合同条款第 14.2 款约定的因承包人不按协议书约定的时间竣工的, 应承担的违约责任: /

(2) 本合同条款第 15.1 款约定的因承包人达不到协议书约定的质量标准的, 应承担的违约责任: 质量必须达到合格工程。

(3) 承包人应承担的其他违约责任: 如施工造成发包人及第三方财产损失及环境破坏, 相关赔偿数额及恢复工作全部由承包人承担。

承包人应承担违约责任并赔偿因其违约给发包人造成的经济损失。赔偿发包人损失金额或支付违约金的计算方法分别为: 按实际发生的损失赔偿。

36.3 一方违约后, 另一方要求违约方继续履行合同时, 违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

### 第 37 条 索赔

37.1 当一方向另一方提出索赔时, 要有正当索赔理由, 且有索赔事件发生时的有效证据。

37.2 发包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误以及应由发包人承担责任的其他情况, 造成工期延误和(或)承包人不能及时得到合同价款及承包人的其他经济损失, 承包人可按下列程序以书面形式向发包人索赔:

(1) 索赔事件发生后 28 天内, 向工程师发出索赔意向通知;

(2) 发出索赔意向通知后 28 天内, 向工程师提出延长工期和(或)补偿经济损失的索赔报告及有关资料;

(3) 工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后, 于 28 天内给予答复, 或要求承包人进一步补充索赔理由和证据;

(4) 工程师在收到承包人送交的索赔报告和有关资料后 28 天内未予答复或未对承包人作进一步要求, 视为该项索赔已经认可;

(5) 当该索赔事件持续进行时, 承包人应当阶段性向工程师发出索赔意向, 在索赔事件终了后 28 天内, 向工程师送交索赔的有关资料和最终索赔报告。索赔答复程序与本条款(3)、(4)规定相同。

37.3 承包人未按合同约定履行自己的各项义务或发生错误, 给发包人造成经济损失, 发包人可按本合同条款 37.2 款确定的时限向承包人提出索赔。

### 第 38 条 争议解决方式

38.1 发包人承包人在履行合同时发生争议, 可以和解或者请有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 双方约定同意按以下第(3)种方式解决。

(1) 提请北京仲裁委员会仲裁;

(2) 提请\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁;

(3) 向\_\_\_\_\_ 项目所在地 \_\_\_\_\_ 人民法院提起诉讼。

38.2 发生争议后,除非出现下列情况的,双方都应继续履行合同,保持施工连续,保护好已完工程:

- (1) 单方违约导致合同确已无法履行,双方协议停止施工;
- (2) 调解要求停止施工,且为双方接受;
- (3) 仲裁机构要求停止施工;
- (4) 法院要求停止施工。

38.3 双方约定在合同当事人之间或与第三人进行诉讼或仲裁的过程中,除法律规定或国家司法机关依职权要求中止双方有争议的事项外,本合同约定的其他事项应当继续履行。

## 十一、其他

### 第 39 条 工程分包

39.1 本工程发包人同意承包人分包的部分工程内容:       /       分包施工单位为:       /       承包人应与分包人签订分包合同。未经发包人同意,承包人不得将承包工程的任何部分分包。

39.2 承包人不得将其承包的全部工程转包给他人,也不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

39.3 工程分包不能免除承包人任何责任和义务。承包人应在分包场地派驻相应管理人员,保证本合同的履行。分包单位的任何违约行为或疏忽导致工程损害或给发包人造成其他损失,承包人承担连带责任。

39.4 分包工程价款由承包人与分包单位结算。发包人未经承包人同意,不得以任何形式向分包单位支付各种工程款项。

39.5 承包人不得以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,发包人有权拒绝支付全部合同费用,同时承包人应承担本合同约定的违约责任。

### 第 40 条 不可抗力

40.1 双方结合本工程对于不可抗力的约定: 不可抗力的确定按国家有关文件执行,如遇不可抗力则相应顺延工期。

40.2 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知工程师，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包人应协助承包人采取措施。工程师认为应当暂停施工的，承包人应暂停施工。不可抗力事件结束后 48 小时内承包人向工程师通报受灾情况和损失情况，及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，承包人应每隔 7 天向工程师报告一次受灾情况。不可抗力事件结束后 14 天内，承包人向工程师提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

40.3 因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由双方按以下方法分别承担：

(1) 工程本身的损害、因工程损害导致第三人人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备损坏，由发包人承担；

(2) 发包人承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(3) 承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担；

(4) 停工期间，承包人应工程师要求因在施工现场的必要的管理人员及保卫人员的费用由发包人承担；

(5) 工程所需清理、修复费用，由发包人承担；

(6) 延误的工期相应顺延。

40.4 因合同一方迟延履行合同后发生的不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

40.5 在协议履行期间，如发生危及社会安全稳定的重大事件或遭遇不可抗力，或因发包人上级单位政策调整导致本合同不能继续履行，发包人有权单方终止合同，但应书面通知承包人，发包人并不承担因此给承包人造成的损失。

## 第 41 条 保险

41.4 承包人必须为从事危险作业的人员办理意外伤害保险，并为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险，支付保险费用。

41.5 保险事故发生时，发包人承包人有责任尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。

41.6 本工程双方约定投保内容如下：

(1) 发包人投保内容及相关责任： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
发包人委托承包人办理的保险事项及费用： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(2) 承包人投保内容及相关责任： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## 第 42 条 担保

42.1 发包人承包人为了全面履行合同，约定相互提供下列担保，被担保方与担保方应签订担保合同，作为本合同附件。

(1) 发包人向承包人提供履约担保，担保的内容、方式及相关责任为： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 发包人按合同约定支付工程价款及履行合同约定的其他义务。

(2) 承包人向发包人提供履约担保，担保的内容、方式及相关责任为： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 按合同约定履行自己的各项义务。

(3) 双方约定的其他担保事项： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

42.2 一方违约后，另一方可要求提供担保的第三人承担相应责任。

## 第 43 条 专利技术及特殊工艺

43.1 发包人要求使用专利技术及特殊工艺的内容： \_\_\_\_\_ (按采购文件技术文件要求) 发包人负责办理相应的申报手续，承担申报、试验、使用等费用。

43.2 承包人提出使用专利技术及特殊工艺的内容： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 经工程师认可，由承包人负责办理申报手续并承担相关费用。

43.3 未办理任何手续，擅自使用专利技术侵犯他人专利权的，责任者依法承担相应责任。

## 第 44 条 文物和地下障碍物

44.1 文物古建筑施工，应根据有关法律、法规和文物管理部门的要求，由发包人承包人共同提出保护方案，并征得文物管理部门的批准后实施，其费用由发包人承担。

44.2 在施工中发现古墓、古建筑遗址等文物及化石或其他有考古、地质研究等价值物品时，承包人应立即保护好现场并于 4 小时内以书面形式通知工程师，工程师应于

收到书面通知后 24 小时内报告文物管理部门，发包人承包人按文物管理部门的要求采取妥善保护措施。发包人承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

44.3 在施工中根据历史文献记载或传说，并经文物管理部门初步认定，施工场地某部位可能藏有重要文物或文物古建筑遗址并要求仔细挖掘时，承包人应以书面形式通知工程师，工程师在接到通知后 48 小时内给予书面确认。因挖掘文物或文物古建筑遗址发生的各种费用由发包人承担，工期相应顺延。工程师在 48 小时内未予答复，视为同意。工程师不同意承包人的书面报告，但实际确实挖掘出相应文物或文物古建筑遗址，所发生的各种费用仍由发包人承担，工期相应顺延。

44.4 施工中发现文物后隐瞒不报，致使文物遭受破坏，责任者依法承担相应责任。根据历史文献记载或传说并经文物管理部门初步认定施工场地可能藏有重要文物或文物古建筑遗址，但施工中未能采取挖掘和相应保护措施，致使文物或文物古建筑遗址受损，责任者依法承担相应责任。

44.5 施工中发现影响施工的地下障碍物时，承包人应于 8 小时内以书面形式通知工程师，同时提出处置方案，工程师收到处置方案后 24 小时内予以认可或提出修正方案。发包人承担由此发生的费用，顺延延误的工期。

所发现的地下障碍物有归属单位时，发包人应报请有关部门协同处置。

## 第 45 条 合同解除

45.1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

45.2 发生本合同条款第 25.4 款情况，停止施工超过 56 天，发包人仍不支付工程款(进度款)，承包人有权解除合同。

45.3 发生本合同条款第 39.2 款禁止的情况，承包人将其承包的全部工程转包给他人或者肢解以后以分包的名义分别转包给他人，发包人有权解除合同。

45.4 有下列情况之一的，发包人承包人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使合同无法履行；

(2) 因一方违约致使合同无法履行；

(3) 双方约定的其他原因： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

45.5 一方依据 45.2、45.3、45.4 款约定要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，并在发出通知前 7 天告知对方，通知到达对方时合同解除。对解除合同有争议的，按本合同条款第 39 条的约定处理。

45.6 合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求将自有机械设备和人员撤出施工场地。发包人应为承包人撤出提供必要条件，支付以上所发生的费用，并按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由发包人承担，因未及时退货造成的损失由责任方承担。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

45.6 合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。

#### 第 46 条 补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合本工程实际，经协商一致后，对本合同条款内容做进一步具体化约定，并修改、完善、补充条款如下：

---

#### 第 47 条 合同终止

47.1 除本合同条款第 35 条以外，双方履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，承包人向发包人交付竣工工程后，本合同即告终止。

47.2 合同权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用的原则、履行通知、协助、保密等义务。

#### 第 48 条 合同份数

48.1 本合同正本两份，具有同等效力，由双方分别保存一份。

48.2 本合同副本共 陆 份，发包人保存副本 肆 份，承包人保存副本 贰 份。



附件二:

## 工程质量保修书

发包人(全称): 北京市景山公园管理处

承包人(全称): 北京房修一建筑工程有限公司

为保证景山关帝庙建筑群修缮工程 (工程名称)在合理使用期限内正常使用,发包人承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》,经协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

### 一、工程质量保修范围和内容

根据本工程修缮和装修的项目,双方约定具体质量保修范围及内容如下: 承包人承包范围内所有工程。

### 二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起,分单项竣工验收工程,按单项工程分别计算质量保修期。

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定,结合本修缮及装修工程约定质量保修期如下:

1. 土建结构修缮工程为: 5 年;
2. 房屋防水修缮工程为: 5 年;
3. 装 修 工 程 为: 5 年;
4. 电气管线、上下水管线修缮工程为:      /      年;
5. 供热及供冷为:      /      个采暖期及供冷期;
6. 室外的上下水和小区道路等市政公用工程为:      /      年;
7. 下架油饰工程为 5 年,彩画工程为      /      年;
8. 室内和庭院地面为 5 年,室外墙面抹灰为 5 年;

### 三、质量保修责任

1. 承包人在质量保修期内,按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定,承担本工程质量保修责任,但不负责原房屋建筑的保修责任。

2. 属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知之日后7天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理。

3. 发生紧急抢修事故(如上水跑水、暖气漏水等)，承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场检修。

4. 对涉及结构安全的质量问题，应当参照《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关规定，立即向有关主管部门报告，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，承包人实施保修。

5. 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。

#### 五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人承包人在竣工验收前双方共同签署，其有效期限至保修期满。

发包人：北京市景山公园管理处(盖章)



法定代表人或

承包人：北京房修一建筑工程有限公司(盖章)



法定代表人或

委托代理人：  (签字)

2026年6月3日

委托代理人：  (签字)

2026年6月3日

