古建筑修缮施工合同

甲方（发包方）：北京市文物局综合事务中心

统一社会信用代码：12110000MB1F23873Q

法定代表人：张洪刚

地址：北京市通州区宋庄南三街 211 号院 1 号楼

联系人：赵毕子

联系方式：15201345663

乙方（承包方）：北京房地集团有限公司

统一社会信用代码：91110000773505046

法定代表人：井洪涛

资质等级：文保一级

地址：北京市朝阳区小营路 25 号楼 801 室

联系人：崔萌

联系方式：15011579782

第一部分 专用条款

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及《文物保护法》等相关法律法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就古建筑修缮施工事宜协商一致，订立本合同。

第一条 工程概况

工程名称：府学胡同 36 号院抢险修缮

工程地点：北京市东城区府学胡同 36 号院

工程内容：包括但不限于 1 号（西路三进院正房）；2 号（东路一进院西侧游廊）；3 号（西路四进院后罩房）；4 号（西路三进院东配房）；5 号(中路四进院西配房)；6 号(东路二进院正房)；7 号(东路一进院东北角游廊)。具体工程量及工艺要求详见本合同附件一《修缮施工方案》。

工程立项批准文号：京文物许可〔2026〕1341 号

承包范围：包工料包施工机具费、措施费、规费、企业管理费和税金，包验收合格。

工程质量要求：合格

第二条 合同工期

总工期：300 日历天。

计划开工日期：2026 年 7 月 1 日（实际以开工令为准）

计划竣工日期：2027 年 4 月 26 日

工期延误：

因不可抗力（如地震、台风、洪水等自然灾害）或甲方原因（如未按时提供施工场地、图纸变更等）导致工期延误的，经甲方确认后，工期顺延。

除上述情况外，乙方不得以任何理由拖延工期。

第三条 合同价款及支付方式

1.合同总价：本工程采用固定总价合同。合同总价为人民币（大写）：壹佰玖拾叁万玖仟叁佰零捌元叁角伍分（¥1939308.35），其中油饰彩画施工分部分项工程价款为人民币（大写）：壹拾玖万柒仟贰佰陆拾捌元玖角捌分（¥ 197268.98）。

该价格为包干价，包含人工费、材料费、机械费、管理费、利润、税金、文物保护措施费及风险费等所有费用。

2.支付方式：甲乙双方约定按照以下方式支付工程款：

第一期（预付款）：合同签订后 10 个工作日内，且乙方人员、机械及主要材料进场，经甲方验收合格后，甲方向乙方支付合同总价的 50%，即人民币玖拾陆万玖仟陆佰伍拾肆元壹角捌分（¥ 969654.18）。

第二期（进度款）：工程主体修缮项目完成（除油饰彩画施工外的其他施工内容），经甲方及监理单位验收合格后，甲方向乙方支付至合同中除油饰彩画施工分部分项工程费外全部

工程款，即人民币柒拾柒万贰仟叁佰捌拾伍元壹角玖分（¥772385.19）。

第三期（竣工结算款）：工程全部完工，经监理单位和甲方验收合格并收到质量保证金保函后，甲方向乙方支付合同中油饰彩画施工分部分项工程价款，即人民币壹拾玖万柒仟贰佰陆拾捌元玖角捌分（¥197268.98）。

3.质量保证金保函

乙方应在工程竣工验收合格后5个工作日内，向甲方提交一份由甲方认可的银行或保险公司出具的、不可撤销的、见索即付的质量保证金保函（以下简称“质保保函”），作为工程质量保证的担保，以替代现金形式的质量保证金。

质保保函的金额应为合同总价的3%，即人民币伍万捌仟壹佰柒拾玖元贰角伍分（¥58179.25）。

质保保函的有效期自工程竣工验收合格之日起，至合同约定的质保期届满之日后30日历天。

质保保函的格式应经甲方认可。保函内容必须包括：

受益人为甲方；

担保金额为合同总价的3%；

担保责任为：在质保期内，若乙方未按合同约定履行质量保修义务，甲方有权凭保函向开立机构索赔，无需事先征得乙方同意；计划

保函为不可撤销、见索即付（须符合《见索即付保函统一规则》URDG758）；

保函正本由甲方持有。

4.保函的提交与退还

乙方未按约定时间提交符合要求的质保保函的，甲方有权从应付工程款中直接扣留相当于保函金额的款项作为现金质保金。

质保期届满后，如乙方已履行全部保修义务且无未处理的质量问题，甲方应在10日内将质保保函原件退还乙方，或出具书面通知解除保函责任。

若在质保期内发生质量问题，乙方未及时修复的，甲方可依据保函向开立机构提出索赔，索赔金额以实际发生的修复费用为限，但不超过保函金额。

5.保函的延续或更换

如质保保函在质保期内到期，而质保期尚未届满，乙方应在保函到期前10日重新提交一份新的、符合要求的质保保函。

如开立保函的银行或保险公司信用评级下降，甲方有权要求乙方更换为甲方认可的其他金融机构出具的保函。

6.发票要求：乙方在申请每笔款项时，必须向甲方提供等额有效的增值税普通发票，否则甲方有权拒绝付款。

第四条 工程质量与文物保护

质量标准：工程质量必须达到国家现行《古建筑修建工程质量检验评定标准》及《文物建筑工程质量》的合格标准。

修缮原则：乙方必须严格遵守“不改变文物原状”、“修旧如旧”的原则。

材料要求：所有修缮材料（如木材、砖瓦、石料、油漆等）必须符合传统工艺要求及国家相关标准，进场前需经甲方及监理方确认。严禁使用现代替代材料（除非经甲方书面同意）。

文物保护：乙方在施工过程中发现地下文物或隐蔽文物时，应立即停止施工，保护现场，并及时报告甲方及当地文物行政部门。

第五条 乙方工期承诺及违约责任

工期承诺：乙方郑重承诺，严格按照本合同第二条约定的工期组织施工，确保在 2026 年 11 月 30 日前完成除油饰彩画外的全部施工，300 日历天内完成油饰彩画施工并交付验收。

逾期违约金：若因乙方原因造成工期延误，乙方承诺按以下标准向甲方支付违约金：每延误一日，乙方向甲方支付合同总价的万分之五（5‰）作为违约金。

若延误超过 5 日，甲方有权单方面解除合同，乙方应退还已收工程款并赔偿甲方因此造成的一切损失。

赶工措施：若乙方施工进度滞后于计划进度，乙方必须按照甲方要求无条件采取增加人力、机械等措施进行赶工，由此产生的费用由乙方自行承担。

第六条 双方权利与义务

甲方权利义务：

1. 提供施工所需的场地、水源、电源及必要的施工图纸，并及时组织隐蔽工程验收及竣工验收。其中场地包含基本食宿场地，住宿生活用品及伙食费用需乙方自行承担。

2. 按合同约定按时支付工程款。

乙方权利义务：

1. 严格按照设计图纸、施工方案及国家规范进行施工。

2. 负责施工现场的安全保卫工作，施工期间发生的一切安全事故（包括人员伤亡、财产损失）均由乙方承担。

3. 做到文明施工，完工后负责清理现场建筑垃圾。

第七条 竣工验收与保修

验收：工程具备验收条件后，乙方应提前 5 天向甲方提交验收申请报告。甲方收到报告后组织相关部门进行验收。

质量保修期：本工程质量保修期为五年，自竣工验收合格签字之日起计算。

保修责任：质量保修期内，因施工质量或材料原因出现的问题，乙方在接到通知后 2 小时内到达现场免费维修。若乙方未及时维修，甲方可委托第三方维修，费用从质保金（如有）扣除或直接由乙方支付。

第八条 争议解决

本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决；协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他

本协议书中有关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。

本协议书第一部分与第二部分内容不一致的，以第一部分内容约定为准。

本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同附件（包括工程量清单、施工方案、安全生产协议等）为本合同不可分割的组成部分。

本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人：_____

日期：2026 年 6 月 22 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人：_____

开户银行：交通银行股份有限公司北京育慧东路支行

银行账号：110060971018002704146

日期：2026 年 6 月 22 日

第二部分 通用条款

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。

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。

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)中标通知书

(3)投标文件及其附件

(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)工程报价单或预算书

2.2 当合同文件内容含糊不清或不一致时，在不影响工程正常进行的情况下，由双方协商解决。实行监理的工程可请监理工程师做出解释。协商不成或不同意监理工程师做出的解释，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：有关资料及规范。

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：建筑工程质量检验评定标准、文物建筑工程质量检验评定标准。

(3)地方性标准、规范：北京市现行有关标准、规范。

国内没有相应标准、规范的部分有：_/_;应由发包人在 1 日内向承包人提出施工技术要求，承包人在 1 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：本合同签订后 7 天提供六套设计图。承包人需要增加图纸套数的，发包人应代为复制，复制费用由承包人承担。

4.2 发包人对图纸及作法说明的保密要求：/

因采取保密措施所发生的费用/元，由发包人承担。承包人应在约定的保密期限内履行保密义务，若违反约定并有确凿证据证明属承包人泄密而给发包人造成损失的，承包人应承担一切损失赔偿。

4.3 承包人未经发包人同意，不得将本工程图纸及作法说明转给第三人。工程质量保修期满后，除承包人存档需要的图纸及作法说明外，应将全部图纸及作法说明退还给发包人。

4.4 使用国外图纸的要求及费用的承担：/

4.5 承包人应在施工场地保留一套完整图纸，供工程师及有关人员进行工程检查时使用。

第 5 条 双方的一般权利和义务

5.1 发包人委托北京英诺威建设工程管理有限公司对本工程进行监理，监理单位委派的监理工程师姓名：许庆军，职务：总监理工程师。其职权主要内容：国家及北京市法定的全部监督职权。对工程的安全、质量、进度等方面实施。发包人在实施监理前应将委托监理的单位名称、监理内容和权限以书面形式通知承包人。

5.2 在合同履行中，发生影响发包人承包人双方权利或义务的事件时，负责监理的工程师应依据合同在其职权范围内客观公正地进行处理。一方对工程师的处理有异议时，按本合同条款 39 条的约定处理。

5.3 发包人派驻施工场地的负责人姓名：赵毕子，职务：干部。

(1)本工程如实行监理，发包人派驻工程师的职权不得与监理工程师交叉，其具体职权：负责对工程实施全过程的协调、管理与监督工作。

(2)本工程如不实行监理，发包人派驻的工程师应负责本合同的全面履行。

第 6 条 工程师的委派和指令

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。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。

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：崔萌，职务：项目经理。

7.2 承包人依据合同发出的通知，以书面形式由项目经理签字后送交工程师，工程师在回执上签署姓名和收到时间后生效。

7.3 项目经理按发包人认可的施工组织设计(施工方案)和工程师依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与工程师联系时，项目经理应当采取保证人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 48 小时内向工程师送交报告。责任在发包人的，由发包人协调解决，但合同价款不变，可相应顺延工期；责任在承包人的，由承包人承担费用，不顺延工期；责任在第三人的，由第三人承担全部责任。

7.4 承包人如需要更换项目经理，应至少提前 7 天以书面形式通知发包人，并征得发包人同意。后任项目经理继续行使合同文件约定的前任项目经理职权，履行前任项目经理的义务。

7.5 发包人可以与承包人协商，建议更换其认为不称职的项目经理。

第 8 条 发包人的工作

8.1 以承包人为责任主体，配合协调，按双方约定的内容和时间完成以下工作：

(1)协助承包人对需要而且可以腾空的建筑物，在开工前 3 天将影响施工的障碍物清理完毕。对建筑物内确属不易腾空的设备、家具、陈设等采取相应遮盖保护措施；

(2)协助承包人清理出满足施工要求的施工场地及施工通道，时间：开工前 3 天。

(3)协助承包人按照相关规格及要求接通施工所需水、电、热力、通讯等施工必需的设备管线，承包人需加计量设备，并按时交纳水、电费等相关费用。承包人由于工程所需的生产、生活保障由承包人自行解决，施工现场严禁明火，并符合其他相关规定。

(4)由发包人办理的施工许可证及其他所需证件、批件和临时用地、停水、停电、中断交通等批准手续的名称和时间：/

(5)提供确定水准点和座标控制点，并以书面形式交给承包人，进行现场交验的时间：/

(6)组织设计单位和承包人对图纸及作法说明进行设计交底的时间：办完开工手续后 5 天内完成。

(7)协调施工场地与周围建筑物、构筑物(含文物保护建筑)、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。

(8)协调施工场地内不同施工单位之间的关系的要求：__/__

(9)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：

在合理区间内，因该工程发生的在工程总量之外但需另外配备工人或购置材料才能完成的工作，或者因该工程发生的额外支出，由承包人办理，由发包人承担相应费用。

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，发包人应赔偿承包人有关损失，顺延延误的工期。

8.4 根据“《保障农民工工资支付条例》(中华人民共和国国务院令第724号)”，检查督促承包人按(中华人民共和国国务院令第724号)规定落实保障农民工工资支付工作。

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)根据发包人委托，在其设计资质等级和业务允许的范围内，完成施工图设计或与工程配套设计的内容和提交的时间：/报经工程师确认后使用，发包人承担此项费用的计算：__/

(2)向工程师提供年、季、月工程进度计划及相应进度统计报表的名称和时间：每月25日前向发包人提供月度工程进度统计报表。

(3)在腾空后单独由承包方施工的施工场地内按有关规定和要求，设置和维护非夜间施工使用的照明设备、围拦设备，并负责安全保卫，其具体要求：承包人作出施工方案报监理审核批准后承包人负责实施。

(4)对不腾空、不停止使用及临街交通要道附近的建筑施工，设置和维护非夜间施工使用的照明设备、围拦设备，并负责安全保卫，其具体要求：根据需要另附文件。

(5)对本工程需夜间施工的具体要求及费用的计取：__/__。

(6)遵守北京市政府及其主管部门对施工场地的交通、施工噪音、环境保护和安全生产等管理规定，需要办理的手续：承包人负责办理除法律、法规规定应由发包人办理的所有手续，并以书面形式通知发包人，承包人承担由此发生的费用。但因承包人的责任发生的罚款应由承包人承担；

(7)对施工场地各种管线和周围建筑、构筑物(含文字保护建筑)古树名木保护工作的内容要求及费用承担：承包人承担相关费用，但具体工作内容需报发包人批准。

(8)建筑结构加固、改造、补强、修缮，设备及设备管线更新、改造等工程必须严格按照图纸及作法说明的要求施工，未经工程师批准，承包人不得随意改变作法；

(9)非建筑结构加固、改造、补强、修缮，设备及设备管线更新改造工程，必须按照图纸及作法说明的要求施工，未经工程批准，承包人随意拆、改原建筑结构、防火墙、增加荷载、随意改变管线走向等造成的后果及罚款，由承包人负责；

(10)已竣工工程尚未交付发包人之前，承包人负责已完成工程的成品保护工程。成品保护期间，凡因承包人原因造成的损坏，承包人自费给予修复。发包人对成品保护提出的特殊

保护要求及费用的承担：__/__

(11)双方约定对施工场地的清洁卫生要求：按照《北京市建设工程施工现场环境保护工作基本标准》中相关条款执行。

(12)双方约定由承包人应做的其他工作：施工现场防火、安全、环境、卫生、节水、节电、文明生产、与周边单位及个人的关系协调及成品保护，并遵守发包人内部相关管理规定。

9.2 承包人未能履行 9.1 款各项义务，造成发包人损失的，承包人赔偿发包人的有关损失。

二、施工组织设计和工期

第 10 条 进度计划

10.1 承包人提供施工设计(施工方案)和进程计划时间：开工前 5 天。发包方工程师在收到后 5 天内予以确认或提出修改意见，逾期不确认也不提出书面意见的，视为同意。群体工程中单位工程分期进行施工的，承包人提供按照发包人提供图纸及作法说明的时间，按单位工程提供编制施工组织设计(施工方案)和进度计划的要求：__/__

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更改措施，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，应当不迟于协仪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。发包人应同时顺延工期。

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。承包人实施工程师做出的处理意见后，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误，经工程师确认，工期相应顺延：

(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交付工程预付款、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所需指令、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，如地震、台风、洪水等自然灾害；

(7)双方约定或工程师同意工期顺延的其他情况：__/__

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。

三、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：__/__

15.3 双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

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。除此之外影响正常施工的追加合同价款由发包人承担，相应顺延工期。

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：承包人提前 3 天报发包人，由发包方和质量监督部门进行验收，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 小时向承包人提出延期要求，延期一般不能超过 48 小时。

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。

第 19 条 工程试车

19.1 双方约定需要试车的，试车内容应与承包人承包的设备及设备管线工程的范围相一致。具体试车的内容及范围：__/__

19.2 设备及设备管线维修、拆改、安装工程具备单机无负荷试车条件，承包人组织试车，并在试车前 48 小时以书面形式通知工程师，通知包括试车内容、时间、地点。承包人准备试车记录，发包人根据承包人要求为试车提供必要的条件。试车合格，工程师在试车记录上签字。

19.3 工程师不能按时参加试车.须在开始试车前 24 小时向承包人提出延期要求，延期一般不能超过 48 小时。工程师未能按以上时间提出延期要求，不参加试车，应承认试车记录。

19.4 设备及设备管线维修、拆改、安装工程具备无负荷联动试车条件，发包人组织试车，并在试车前 48 小时以书面形式通知承包人，通知包括试车内容、时间、地点和对承包人的要求，承包人按要求做好准备工作。试车合格，双方在试车记录上签字。

19.5 双方责任：

(1)由于设计原因试车达不到验收要求，发包人应要求设计单位修改设计，承包人按修改后的设计重新维修、拆改、安装，发包人承担修改设计、重新维修、拆改及安装的全部费用和追加的合同价款，工期相应顺延。

(2)由于设备制造原因试车达不到验收要求，由该设备采购一方负责重新购置或修理，承包人负责拆除和重新安装。设备由承包人采购的，由承包人承担修理或重新购置，拆除及重新安装的费用，工期不予顺延；设备由发包人采购的，发包人承担上述各项追加合同价软，工期相应顺延。

(3)由于承包人施工的原因试车达不到验收要求，承包人按工程师要求重新维修、拆改、安装和试车，并承担重新维修、拆改、安装和试车费用，工期不予顺延。

(4)试车费用除在合同价款之内的外，试车费用另由发包人承担的计算：__/__

(5)工程师在试车合格后不在试车记录上签字，试车结束24小时后，视为工程师已经认可试车记录，承包人可继续施工或办理竣工手续。

19.6 投料试车应在工程竣工验收后由发包人负责，如发包人要求在工程竣工验收前进行或需要承包人配合时，应征得承包人同意，另行签定补充协议。

四、安全施工

第20条 安全施工与检查

20.1 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。

20.2 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21条 安全防护

21.1 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，防护措施费用由承包人承担，但发包人应根据相关规定在设计方案中将相关费用列入工程预算。

21.2 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，但发包人应在设计方案中将相关费用列入工程预算。

第22条 事故处理

22.1 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，由事故责任方承担发生的费用。

22.2 发包人、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。

22.3 对于无明确责任方的突发事故，发包人不承担相关责任。

22.4 对于承包人、发包人各自所属的工作人员，由双方独立进行管理，并对其生产、生活、交通及人身安全等负相应责任。

五、合同价款与支付

第23条 合同价款及调整

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

23.2 经双方约定，本合同价款采用固定总价方式确定。

(1)成本加酬金合同。有关成本加酬金的构成及计算方法：__/__；

(2)可调价合同。合同价款调整因素包括下列内容及调整方法：

(A)法律、行政法规和国家有关政策变化影响的合同价款；

(B)北京市房屋修缮工程定额管理处公布的价格调整；

(C)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；

(D)双方约定的其他因素：__/__；

23.3 双方约定采用可调合同价款的，在双方约定的调整因素发生后 14 天内，承包人将调整原因、金额以书面形式通知工程师。工程师确认调整金额后作为追加合同价款，与工程款同期支付。工程师收到承包人通知后 14 天内不予确认也不提出修改意见，视为已经同意该项调整。

第 24 条 工程预付款

24.1 双方约定工程预付款时间：参照合同第一部分对应条款执行。

24.2 发包人未按约定时间向承包人预付工程款，承包人在约定预付时间 7 天后向发包人发出要求预付的通知，发包人收到通知后仍不能按要求预付，承包人可在发出通知后 7 天停止施工，发包人应从约定应付之日起向承包人支付同期应付款的贷款利息，并承担违约责任。

第 25 条 工程量的确认

25.1 承包人应向工程师提交已完工程量报告的时间：每月 25 日，工程师接到报告后 7 天内按图纸及作法说明核实计量已完工程量，并在核实计量前 24 小时通知承包人，承包人为计量提供便利条件并派人参加。承包人收到通知后不参加计量，计量结果有效，作为工程价款支付的依据。

25.2 工程师收到承包人报告后 7 天内未进行计量，从第 8 天起，承包人报告中开列的工程量即视为被确认，作为工程价款支付的依据。工程师不按约定时间通知承包人，致使承包人未能参加计量，计量结果无效。

25.3 对承包人超出图纸及作法说明范围和因承包人原因造成返工的工程量，工程师不予计量。

第 26 条 工程款(进度款)支付

26.1 在确认计量结果后 14 天内，发包人应向承包人支付工程款的方式和时间：详见补充条款。

26.2 本合同条款第 23 条确定调整合同价款、第 33 条工程变更调整的合同价款及其他条款中约定的追加合问价款，应与工程款(进度款)同期调整支付。

26.3 发包人超过约定的支付时间不支付工程款(进度款)，承包人可向发包人发出要求付款的通知，发包人收到承包人通知后仍不能按要求付款，可与承包人协商签订延期付款协议，经承包人同意后可延期支付。协议应明确延期支付的时间和从计量结果确认后第 15 天起计算应付款的同期贷款利息。

26.4 发包人不按本合同约定支付工程款(进度款)，双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行，承包人可停止施工，由发包人承担违约责任。

六、材料设备供应

第 27 条 发包人供应材料设备

27.1 经双方书面确定，由发包人供应材料设备的，应规定在发包人供应材料设备一览表作为本合同附件。

27.2 发包人按一览表约定的内容提供材料设备，并向承包人提供产品合格证明，对其质量负责。发包人在所提供材料设备到货前 24 小时，以书面形式通知承包人，由承包人派人与发包人共同清点。

27.3 发包人供应的材料设备，承包人派人参加清点后由承包人妥善保管，发包人支付相应保管费用。因承包人原因发生丢失损坏，由承包人负责赔偿。发包人未通知承包人清点，承包人不负责材料设备的保管，丢失损坏由发包人负责。

27.4 发包人供应的材料设备与一览表不符时，双方约定发包人应根据下列情况分别承担责任：

(1)材料设备单价与一览表不符，由发包人承担所有差价；

(2)材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符，承包人可拒绝接收保管.由发包人运出施工场地并重新采购；

(3)发包人供应的材料规格、型号与一览表不符，经同意，承包人可代为凋剂串换，由发包人承担相应费用；

(4)到货地点与一览表不符，由发包人负责运至一览表指定地点；

(5)供应数量少于一览表约定的数量时，由发包人补齐；多于一览表约定数量时，发包人负责将多出部分运出施工场地；

(6)到货时间早于一览表约定时间，由发包人承担因此发生的保管费用；到货时间迟于一览表约定的供应时间，发包人赔偿由此造成的承包人损失，造成工期延误的，相应顺延工期。

27.5 发包人供应的材料设备使用前，由承包人负责检验或试验，不合格的不得便用，检验或试验费用内发包人承担。

27.6 发包人供应材料设备的结算方法：__/___

第 28 条 承包人采购材料设备

28.1 双方约定由承包人采购的材料设备：发包人有权对承包人所采购材料进行考察，本合同范围内所有材料必须符合工程质量设计要求。

28.2 承包人采购的材料设备与设计或标准要求不符时，承包人应按工程师要求的时间运出施工场地重新的采购符合要求产品，承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

28.3 承包人采购的材料设备在使用前，承包人应按工程师的要求进行检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由承包人承担。

28.4 工程师发现承包人采购并使用不符合设计或标准要求的材料设备时，应要求由承包人负责修复、拆除或重新采购，并承担发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

28.5 承包人需要使用代用材料时，应经工程师认可后才能使用，由此增减的合同价款

形式议定。

28.6 由承包人采购的材料设备，发包人不得指定生产厂商或投标人。

第 29 条 材料的样品及样本

29.1 双方约定，双方任何一方采购或提供的下列材料均需提供样品或样本：承包人采购主材须经过发包人确认。

29.2 由发包人或设计单位指定的材料品种需提供指定料的式样、色调和规格的样品或样本：__/__

29.3 材料样品或样本，经双方认定后共同封存，作为材料提供和竣工验收的实物标准。不符合样品或样本标准的，由承包人承担责任。

第 30 条 材料试验

30.1 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：__/__

30.2 由承包人负责组织进行上述各类材料实验，但不具备专业测试条件的可委托有资质的专业检验单位进行试验，试验费用由承包人负担。

30.3 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场地的，应立即退货或由承包人运出施工场地，由此造成的各种费用支出，由承包人负责。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。

七、工程变更

第 31 条 工程设计变更

31.1 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。

31.2 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。

31.3 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及责任，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。

31.4 工程设计变更，双方均应主动办理变更洽商手续。洽商变更须报原审批机关批准后实施，承包人应按变更洽商的要求实际履行。

第32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33条 洽商说明： /。

八、工程验收与结算

第34条 竣工验收

34.1 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6份、竣工验收报告6份，在竣工验收备案后30日内提供。

34.2 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。

34.3 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，视为竣工报告已披认可。

34.4 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。

34.5 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。

34.6 双方约定中间交工工程的范围和竣工时间：1其验收程序按本合同条款34.1款至34.4款办理。

34.7 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。

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

第35条 竣工结算

35.1 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。

35.2 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。

35.3 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 天起按全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率支付拖欠工程价款的利息，并承担违约责任。

35.4 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；不要求交付工程的，承包人承担保管责任。

35.5 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 36 条 质量保修

36.1 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。

36.2 双方约定在工程竣工验收前签订工程质量保修书(附件 1)的具体时间及要求：竣工验收合格当日。工程质量保修书(附件 1)应作为本合同附件。

九、违约责任、索赔和争议解决方式

第 37 条 违约责任

37.1 发包人违约的具体资任：

(1)本合同条款第 24 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：__/

(2)本合同条款第 26.4 条款约定的发包人不按时支付工程进度款，应承担的违约责任：/__

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

(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。赔偿承包损失金额或支付违约金的计算方法分别为：__/

37.2 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：由于承包人原因，未按约定时间完工，造成工期延误的，承包人应支付逾期竣工违约金。(逾期竣工违约金的计算方法：每延误一天，承包人应向发包人赔偿人民币合同价的万分之一，不足一天按一天计算)承包人支付逾期竣工违约金，不免除承包人完成工程及修补缺陷的义务。由于战争、动乱、严重自然灾害、流行疾病等，或上一级政府、行政主管部门的干预，致使工程无法按时完工，为不可抗拒力；如因不可抗力造成的工程未按约定时间完工，承包人应立即以书面形式通知发包人，待双方协商确认后，工期按提交记录日期向后相应延缓。具体延缓天数以不可抗力结束，发包人正式向承包人下发的纸质通知日期为准。

(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：工程质量必须达到合格，有不合格之处承包人需无条件进行返工，因此造成的各项费用由承包人承担，造成工期延误的，按照本合同第 37.2 款第（1）项约定执行。

(3)承包人应承担的其他违约责任：

①如因施工损坏第三方财产与环境，需要赔偿和恢复由承包人承担。

②因施工发生安全事故的赔偿，即在往返施工现场途中和施工现场发生的一切人身、财产安全事故责任和赔偿由承包人全部承担，发包人不承担任何连带责任。

③承包方管理不严造成的违约：承包人需按时、足额支付工人工资，发包人有权对承包人就工人工资发放情况进行适时监督，如发生因拖欠工人工资而引起的纠纷由承包人承担全部责任，并将承包人列入北京市文物工程信用评价黑名单，今后不得参与本区域内的任何文物修缮项目。承包人如发生拖欠工人工资问题不能解决的，发包人有权使用剩余工程款优先支付工人工资以协助解决纠纷。

④承包方如挪用本项目工程款，造成与其他单位债权、债务纠纷的，视为违约行为。

⑤由于承包方不文明施工或其他违规操作给发包方造成实际经济损失和不良社会影响，视为违约行为。

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：发包人承诺支付的第三笔工程款，视为违约预置款，由于承包人违约造成的损失可以根据实际发生的金额在其中支付使用。如预置款不足以解决问题，由承包人继续按照实际损失支付发包人。

37.3 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 38 条 索赔

38.1 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。

38.2 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求证，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。

38.3 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 38.2 款确定的时限向承包人提出索赔。

第 39 条 争议解决方式

39.1 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)向发包方住所地人民法院提起诉讼。

39.2 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。

十、其他

第40条 工程分包

40.1 本工程发包人同意承包人分包的部分工程内容：不允许分包，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。

40.2 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。

40.3 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，保证本合同的执行。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。

40.4 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。

第41条 不可抗力

41.1 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。

41.2 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工程的，承包人应暂停工程。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。

41.3 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的材料和待安装的设备的损害，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留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用由承包人承担；

(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。

41.4 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。

第 42 条 保险

42.1 被修缮或装修的建筑物、构筑物已办理过人员或财产保险的仍然有效，未办理保险的工程开工前，发包人未被修缮或装修建筑物、构筑物和施工场地内的自有人员及第三人人员生命财产办理保险，支付保险费用。

42.2 运至施工场地内用于工程的材料和待安装设备，由所有人办理保险，并支付保险费用。

42.3 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办理保险，支付保险费用。

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

42.5 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：按有关规范要求。

第 43 条 担保

43.1 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：

43.2 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 44 条 专利技术及特殊工艺

44.1 发包人要求使用传统工艺做法的内容：按招标文件技术文件要求。

44.2 承包人提出使用专利技术或特殊工艺的内容：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。

44.3 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 45 条 文物和地下障碍物

45.1 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，其费用由双方协商承担。

45.2 在施工中发现古墓、古建筑遗址等文物，应在发现后 2 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。对于发包人延误的工期，由发包人承担由此发生的工期顺延。

45.3 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双方协商解决，工期相应顺延。工程师在 48 小时内未予答复，视为同意。

45.4 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。

45.5 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 46 条 合同解除

46.1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

46.2 发生本合同条款第 26.4 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。

46.3 发生本合同条款第 40.2 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给他人，发包人有权解除合同。

46.4 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：工程逾期竣工达到 15 日，或工程逾期竣工造成严重后果的，发包人可以解除合同，承包人应承担赔偿发包人损失等违约责任。

46.5 一方依据 46.2、46.3、46.4 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。对方解除合同有争议的，按本合同条款第 39 条的约定处理。

46.6 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，承包人支付以上所发生的费用后，发包人按合同约定支付已完工程价款。已经定货的材料、

设备由订货方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和退货、解除订货合同发生的费用，由责任方承担，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。

46.7 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 47 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：

1.若发包人要求，开工前双方须另行签订安全协议；

2.工程洽商、变更须经相应原审批部门批准和发包人同意，否则，任何洽商变更均属无效；

3.停工或延长工期事先需应征得发包人同意；

4.本工程只做技术洽商，不做经济洽商；

5.所有工程在竣工验收备案合格 30 天内，承包人应将所有工程技术资料(含工程竣工验收备案表)等(含电子扫描版)报送发包人；

6.在施工过程前、中、后发生的占地、水电、人员纠纷等不属于施工图纸包括的内容，由承包人自行解决；

7.在承包人收到第二笔款项后，10 个工作日内需向发包人提供工人工资支付凭证，否则不予组织工程竣工验收；

8.承包人有责任和义务与本工程涉及所有工作人员(含项目经理、资料员、技术员、专项工种工长、大工、小工等)依法签订劳动合同或劳务合同，且为现场施工人员办理施工人员意外伤害保险。并将用工情况表以书面形式报送发包人备案；

第 48 条 合同期限

48.1 本合同自签订之日起执行，自双方履行完毕合同全部义务后，本合同终止。

48.2 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 49 条 合同份数

49.1 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。

发包人：(加盖公章)

法定代表人或委托代理人：

日期：2026.6.22

承包人：(加盖公章)

法定代表人或委托代理人：

日期：2026.6.22

附件一：

工程质量保修书

发包人(全称):北京市文物局综合事务中心

承包人(全称):北京房地集团有限公司

为保证府学胡同36号院抢险修缮(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：设计图纸内所有工程量。

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，分单项竣工验收的工程，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：/年；

3.装修工程为：/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.其他约定：/

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，费用由承包人承担。

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

自工程实际竣工验收合格之日起 5 个工作日内，承包人向发包人以银行保函形式支付合同总价 3%的质量保证金，质量保证金保函有效期至质保期届满后 30 日历天。

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后 30 日历天。

发包人：（公章）

日期：2026年6月22日

承包人：（公章）

日期：2026年6月22日