

合同编号：

# 建设工程施工合同

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定



# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：北京市东城区人民政府建国门街道办事处

承包人（全称）：中装华泰（北京）装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就禄米仓仓廩内部改造项目施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：禄米仓仓廩内部改造项目。
2. 工程地点：北京市东城区。
3. 工程承包范围：包括建筑工程、装饰工程、给排水工程、电气工程等工程内容，具体内容详见工程量清单。

## 二、合同工期

计划开工日期：2023年2月1日。

计划竣工日期：2023年9月30日。

工期总日历天数：241天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程质量符合合格标准。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）叁佰肆拾贰万玖仟伍佰叁拾叁元陆角壹分  
(¥ 3429533.61 元)（含税）；

2. 合同价格形式：固定单价合同。
3. 签约合同价为暂定，最终合同价款以发包人委托的第三方审计结算单位结算审核的金额为最终结算价。

## 五、项目经理

承包人现场项目经理：冯骏 18601394851。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 技术标准和要求；
- (4) 图纸；
- (5) 已标价工程量清单或预算书；
- (6) 合同附件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、承诺

1. 发包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。
3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺

不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十、合同生效

本合同自\_\_\_\_\_双方盖章之日起\_\_\_\_\_生效。

## 十一、合同份数

本合同一式六份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执二份。

发包人：



法定代表人或其委托代理人：  
(签章)

组织机构代码：11110101000033398A  
地 址：北京市东城区赵堂子胡同16  
号楼

法定代表人：\_\_\_\_\_   
电 话：010-65135562   
传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：中国工商银行东四南支行

账 号：0200001009088212226

承包人： (公章)



法定代表人或其委托代理人：  
(签章)



组织机构代码：911101157001737115  
地 址：北京市大兴区宏业东路2号  
院1号楼1层103-14

法定代表人：董忠生   
电 话：010-65569427   
传 真：010-65569427

开户银行：北京银行北京自贸试验区科技  
创新片区支行

账 号：20000016186100031214709

2023年2月1日

## 第二部分 通用合同条款

### 1. 一般约定

合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

#### 1.1 标准和规范

适用于工程的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条款中约定。

#### 1.2 交通运输

##### 1.2.1 超大件和超重件的运输

由承包人负责运输的超大件或超重件，应由承包人负责向交通管理部门办理申请手续，发包人给予协助。

#### 1.3 保密

未经发包人同意，承包人不得将发包人提供的图纸、文件以及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方，具体以附件保密协议为准。

### 2. 发包人

#### 2.1 许可或批准

发包人应遵守法律，并办理法律规定由其办理的许可、批准或备案，发包人应协助承包人办理法律规定的有关施工证件和批件。

#### 2.2 发包人代表

发包人应在专用合同条款中明确其派驻施工现场的发包人代表的姓

名、职务、联系方式及授权范围等事项。

## 2.3 施工现场、施工条件和基础资料的提供

### 2.3.1 提供施工现场

除专用合同条款另有约定外，发包人于开工日期前向承包人移交施工现场。

### 2.3.2 提供施工条件

除专用合同条款另有约定外，发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：

将施工用水、电力等施工所必需的条件接至施工现场内；

保证向承包人提供正常施工所需要的进入施工现场的交通条件；

## 3. 承包人

### 3.1 承包人的一般义务

承包人在履行合同过程中应遵守法律和工程建设标准规范，并履行以下义务：

(1) 办理法律规定应由承包人办理的许可和批准，并将办理结果书面报送发包人留存；

(2) 按法律规定和合同约定完成工程，并在保修期内承担保修义务；

(3) 按法律规定和合同约定采取施工安全和环境保护措施，办理工伤保险，确保工程及人员、材料、设备和设施的安全；

(4) 按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计和施工措施计划，并对所有施工作业和施工方法的完备性和安全可靠性负责；

(5) 负责施工场地环境与生态的保护工作；

(6) 采取施工安全措施，确保工程及其人员、材料、设备和设施的

安全，防止因工程施工造成的人身伤害和财产损失；

(7) 将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程，且应及时支付其雇用人员工资，并及时向分包人支付合同价款；

(8) 按照法律规定和合同约定编制竣工资料，完成竣工资料立卷及归档，并按专用合同条款约定的竣工资料的套数、内容、时间等要求移交发包人；

(9) 应履行的其他义务。

### 3.2 项目经理

项目经理应常驻施工现场，且每月在施工现场时间不得少于专用合同条款约定的天数。项目经理不得同时担任其他项目的项目经理。承包人违反上述约定的，应按照专用合同条款的约定，承担违约责任。

3.2.1 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。

3.2.2 承包人需要更换项目经理的，应提前14天书面通知发包人和监理人，并征得发包人书面同意。未经发包人书面同意，承包人不得擅自更换项目经理。承包人擅自更换项目经理的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

### 3.3 承包人人员

3.3.1 承包人派驻到施工现场的主要施工管理人员应相对稳定。施工过程中如有变动，承包人应及时向监理人提交施工现场人员变动情况的报告。承包人更换主要施工管理人员时，应提前7天书面通知监理人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、管理经验等资料。

特殊工种作业人员均应持有相应的资格证明，发包人和监理人可以



随时检查。

### 3.4 工程照管与成品、半成品保护

(1) 自发包人向承包人移交施工现场之日起，承包人应负责照管工程及工程相关的材料、工程设备，直到颁发工程接收证书之日止。

(2) 在承包人负责照管期间，因承包人原因造成工程、材料、工程设备损坏的，由承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

(3) 对合同内分期完成的成品和半成品，在工程接收证书颁发前，由承包人承担保护责任。因承包人原因造成成品或半成品损坏的，由承包人负责修复或更换，并承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

## 4. 工程质量

### 4.1 质量要求

4.1.1 工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。

4.1.2 因承包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，发包人有权要求承包人返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

### 4.2 质量保证措施

#### 4.2.1 发包人的质量管理

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程质量有关的各项工作。

#### 4.2.2 承包人的质量管理

承包人按照施工组织设计约定向发包人提交工程质量保证体系及措施文件，建立完善的质量检查制度，并提交相应的工程质量文件。

承包人应对施工人员进行质量教育和技术培训，定期考核施工人员

的劳动技能，严格执行施工规范和操作规程。

承包人应按照法律规定和发包人的要求，对材料、工程设备以及工程的所有部位及其施工工艺进行全过程的质量检查和检验。此外，承包人还应按照法律规定和发包人的要求，进行施工现场取样试验、工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及其他工作。

#### 4.3 不合格工程的处理

4.3.1 因承包人原因造成工程不合格的，发包人有权随时要求承包人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

### 5. 安全文明施工与环境保护

#### 5.1 安全文明施工

##### 5.1.1 安全生产要求

合同履行期间，合同当事人均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条款中明确施工项目安全生产标准化达标目标及相应事项。

##### 5.1.2 安全生产保证措施

承包人应当按照有关规定编制安全技术措施或者专项施工方案，建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训制度，并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责，如实编制工程安全生产的有关记录，接受发包人及政府安全监督部门的检查与监督。

##### 5.1.3 特别安全生产事项

承包人应按照法律规定进行施工，开工前做好安全技术交底工作，施工过程中做好各项安全防护措施。承包人为实施合同而雇用的特殊工

种的人员应受过专门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书。

#### 5.1.4 文明施工

承包人在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。在工程移交之前，承包人应当从施工现场清除承包人的全部工程设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并保持施工现场清洁整齐。经发包人书面同意，承包人可在发包人指定的地点保留承包人履行保修期内的各项义务所需要的材料、施工设备和临时工程。

#### 5.1.5 事故处理

工程施工过程中发生事故的，承包人应立即通知发包人。发包人和承包人应立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。发包人和承包人应按国家有关规定，及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等。

#### 5.1.6 安全生产责任

由于承包人原因在施工场地内及其毗邻地带造成的发包人以及第三者人员伤亡和财产损失，由承包人负责赔偿。

### 5.2 职业健康

#### 5.2.1 劳动保护

承包人应按照法律规定安排现场施工人员的劳动和休息时间，保障劳动者的休息时间，并支付合理的报酬和费用。承包人应依法为其履行合同所雇用的人员办理必要的证件、许可、保险和注册等，承包人应督促其分包人为分包人所雇用的人员办理必要的证件、许可、保险和注册等。

承包人应按照法律规定保障现场施工人员的劳动安全，并提供劳动保护，并按国家有关劳动保护的规定，采取有效的防止粉尘、降低噪声、控制有害气体和保障高温、高寒、高空作业安全等劳动保护措施。承包人雇佣人员在施工中受到伤害的，承包人应立即采取有效措施进行抢救和治疗。

承包人应按法律规定安排工作时间，保证其雇佣人员享有休息和休假的权利。因工程施工的特殊需要占用休假日或延长工作时间的，应不超过法律规定的限度，并按法律规定给予补休或付酬。

### 5.2.2 生活条件

承包人应为其履行合同所雇用的人员提供必要的膳宿条件和生活环境；承包人应采取有效措施预防传染病，保证施工人员的健康，并定期对施工现场、施工人员生活基地和工程进行防疫和卫生的专业检查和处理。

### 5.3 环境保护

承包人应在施工组织设计中列明环境保护的具体措施。在合同履行期间，承包人应采取合理措施保护施工现场环境。对施工作业过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施。

承包人应当承担因其原因引起的环境污染侵权损害赔偿责任，因上述环境污染引起纠纷而导致暂停施工的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

## 6. 工期和进度

### 6.1 施工组织设计

#### 6.1.1 施工组织设计的内容

施工组织设计应包含以下内容：

- (1) 施工方案；
- (2) 施工现场平面布置图；
- (3) 施工进度计划和保证措施；
- (4) 劳动力及材料供应计划；
- (5) 施工机械设备的选用；
- (6) 质量保证体系及措施；
- (7) 安全生产、文明施工措施；
- (8) 环境保护、成本控制措施；
- (9) 合同当事人约定的其他内容。

#### 6.1.2 施工组织设计的提交和修改

除专用合同条款另有约定外，承包人应在合同签订后14天内，提交详细的施工组织设计。

### 6.2 施工进度计划

#### 6.2.1 施工进度计划的编制

承包人应按照第7.1款（施工组织设计）约定提交详细的施工进度计划，施工进度计划的编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例，施工进度计划经发包人批准后实施。施工进度计划是控制工程进度的依据，发包人有权按照施工进度计划检查工程进度情况。

### 6.3 开工

承包人应配合发包人需要时间安排人员完成开工进场事宜。

### 6.4 工期延误

#### 6.4.1 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误的，可以在专用合同条款中约定逾期竣工违约金的计算方法和逾期竣工违约金的上限。承包人支付逾期竣工违

约金后，不免除承包人继续完成工程及修补缺陷的义务。

## 7. 材料与设备

承包人采购材料与工程设备

承包人负责采购材料、工程设备的，应按照设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明及出厂证明，对材料、工程设备质量负责。

承包人采购的材料和工程设备不符合设计或有关标准要求时，承包人应在监理人要求的合理期限内将不符合设计或有关标准要求的材料、工程设备运出施工现场，并重新采购符合要求的材料、工程设备，由此增加的费用和（或）延误的工期，由承包人承担。

### 7.1 材料与工程设备的保管与使用

承包人采购材料与工程设备的保管与使用

承包人采购的材料和工程设备由承包人妥善保管，保管费用由承包人承担。法律规定材料和工程设备使用前必须进行检验或试验的，承包人应按监理人的要求进行检验或试验，检验或试验费用由承包人承担，不合格的不得使用。

发包人发现承包人使用不符合设计或有关标准要求的材料和工程设备时，有权要求承包人进行修复、拆除或重新采购，由此增加的费用和（或）延误的工期，由承包人承担。

## 8. 合同价格、计量与支付

### 8.1 合同价格形式

发包人和承包人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：固定单价合同

## 9. 竣工验收

### 9.1 竣工验收条件

工程具备以下条件的，承包人可以申请竣工验收：

(1) 除发包人同意的甩项工作和缺陷修补工作外，合同范围内的全部工程以及有关工作，包括合同要求的试验、试运行以及检验均已完成，并符合合同要求；

(2) 已按合同约定编制了甩项工作和缺陷修补工作清单以及相应的施工计划；

(3) 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料。

竣工验收合格的，发包人应在验收合格后 14 天内向承包人签发工程接收证书。发包人无正当理由逾期不颁发工程接收证书的，自验收合格后第 15 天起视为已颁发工程接收证书。

竣工验收不合格的，监理人应按照验收意见发出指示，要求承包人对不合格工程返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。承包人在完成不合格工程的返工、修复或采取其他补救措施后，应重新提交竣工验收申请报告，并按本项约定的程序重新进行验收。

## 9.2 竣工日期

工程经竣工验收合格的，以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期，并在工程接收证书中载明。

## 9.3 拒绝接收全部或部分工程

对于竣工验收不合格的工程，承包人完成整改后，应当重新进行竣工验收，经重新组织验收仍不合格的且无法采取措施补救的，则发包人可以拒绝接收不合格工程，因不合格工程导致其他工程不能正常使用的，承包人应采取措施确保相关工程的正常使用，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

#### 9.4 移交、接收全部与部分工程

除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当在颁发工程接收证书后7天内完成工程的移交。

承包人无正当理由不移交工程的，承包人应承担工程照管、成品保护、保管等与工程有关的各项费用，合同当事人可以在专用合同条款中另行约定承包人无正当理由不移交工程的违约责任。

### 10. 缺陷责任与保修

#### 10.1 工程保修的原则

在工程移交发包人后，因承包人原因产生的质量缺陷，承包人应承担质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满，承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。

#### 10.2 缺陷责任期

10.2.1 缺陷责任期自实际竣工日期起计算，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

单位工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，该单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，缺陷责任期自承包人提交竣工验收申请报告之日起开始计算；发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。

10.2.2 工程竣工验收合格后，因承包人原因导致的缺陷或损坏致使工程、单位工程或某项主要设备不能按原定目的使用的，则发包人有权要求承包人延长缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知，但缺陷责任期最长不能超过36个月。

10.2.3 任何一项缺陷或损坏修复后，经检查证明其影响了工程或



工程设备的使用性能，承包人应重新进行合同约定的试验和试运行，试验和试运行的全部费用应由责任方承担。

10.2.4 除专用合同条款另有约定外，承包人应于缺陷责任期届满后7天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期届满通知后14天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后14天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

### 10.3 质量保证金

经合同当事人协商一致扣留质量保证金的，应在专用合同条款中予以明确。

10.3.1 承包人提供质量保证金的方式为相应比例的工程款；质量保证金按专用条款执行。

#### 10.3.2 质量保证金的退还

发包人应按合同的约定退还质量保证金。

### 10.4 保修

#### 10.4.1 保修责任

工程保修期从工程竣工验收合格之日起算，具体分部分项工程的保修期由合同当事人在专用合同条款中约定，但不得低于法定最低保修年限。在工程保修期内，承包人应当根据有关法律规定以及合同约定承担保修责任。

## 11. 违约

### 11.1 发包人违约

承包人可向发包人发出通知，要求发包人采取有效措施纠正违约

行为。发包人收到承包人通知后28天内仍不纠正违约行为的，承包人在保证工期的情况下有权暂停相应部位工程施工。

## 11.2 承包人违约

### 11.2.1 承包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形，属于承包人违约：

- (1) 承包人违反合同约定进行转包或违法分包的；
- (2) 承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的；
- (3) 因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的；
- (4) 承包人违反材料与设备专用要求的约定，未经批准，私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的；
- (5) 承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误的；
- (6) 承包人在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按发包人要求进行修复的；
- (7) 承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；
- (8) 承包人未能按照合同约定履行其他义务的。

### 11.2.2 承包人违约的责任

承包人应承担因其违约行为而增加的费用和（或）延误的工期。此外，合同当事人可在专用合同条款中另行约定承包人违约责任的承担方式和计算方法。

## 12. 不可抗力

### 12.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程

中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

不可抗力发生后，发包人和承包人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。

## 12.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

## 13. 保险

承包人应依照法律、法规、行业准则等相关规定参加保险，并为在施工现场的全部员工办理工伤保险及施工意外险，缴纳工伤保险费。

## 14. 争议解决

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条款中约定以下方式解决争议：

- (1) 向仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向有管辖权的人民法院起诉。

## 第三部分 专用合同条款

### 1. 一般约定

#### 1.1 词语定义

##### 1.1.1 合同

1.1.1. 其他合同文件包括：合同协议书、通用合同条款、专用合同条款。

#### 1.2 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国消防法》等与本工程相关的法律。

#### 1.3 标准和规范

1.3.1 适用于工程的标准规范包括：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018、《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2008等招标文件中说明的标准规范。

1.3.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：以图纸要求为准。

#### 1.4 图纸和承包人文件

##### 1.4.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：          /          ；

发包人向承包人提供图纸的数量：          /          ；

发包人向承包人提供图纸的内容：  施工场地  等。

##### 1.4.2 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：具体施工方案、满足竣工需求所有

应由承包人提供的施工文件、资料；

承包人提供的文件的期限为：开工后 7 天内；

承包人提供的文件的数量为：均一式二份；

承包人提供的文件的形式为：书面形式；

发包人审批承包人文件的期限：7 天内。

**2. 发包人**

**2.1 发包人代表**

发包人代表：

身份证号：

联系电话：

通信地址：\_\_\_\_\_。

发包人对发包人代表的授权范围如下：负责所有工程相关事宜处理。

**3. 承包人**

**3.1 承包人的一般义务**

承包人需要提交的竣工资料套数：2 套。承包

人提交的竣工资料移交时间：提交竣工验收报告时。

**3.2 项目经理**

**3.2.1 项目经理：**

姓名：冯骏；身份证号：110101198512250518；

联系电话：18601394851；

电子信箱：101434832@qq.com；

通信地址：北京市海淀区如缘居北里 16 号楼；

承包人对项目经理的授权范围如下：作为承包人的授权代表人，对现场施工质量、安全、进度负责。

### 3.3 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：开工之日起竣工之日止。

## 4. 工程质量

### 4.1 质量要求

工程质量符合**合格**标准。

### 4.2 材料设备的供应

4.2.1 发包方按双方约定的《发包方供应材料设备一览表》(附后) 供应材料设备，如与《一览表》不符时，承担相应违约责任。

4.2.2 发包方、承包方双方应对各自负责供应的材料设备，提供产品合格证明；如与设计规范要求不符的产品，重新采购符合要求的产品，各自承担由此发生的费用。

4.2.3 承包方需使用代用材料时，须经发包方代表批准方可使用，由此增减的费用双方协定。

## 5. 安全文明施工与环境保护

### 5.1 安全文明施工

5.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：施工期间施工现场安全由承包人负责，承包人应派遣至现场一名有资格证书的安全员。

5.1.2 关于治安保卫的特别约定：施工期间施工现场治安保卫由承包人负责。

### 5.1.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：承包人在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。在工程移交之前，承包人应当从施工现场清除承包人的全部工程设备、多余材料、垃圾和各种临时工程，并

保持施工现场清洁整齐。经发包人书面同意，承包人可在发包人指定的地点保留承包人履行保修期内的各项义务所需要的材料、施工设备和临时工程。

#### 5.1.4 防疫要求

承包人应严格遵守北京市各级行政机关的防疫要求，施工现场施工及管理人员按应要求注射新冠疫苗，并保证施工期间行程卡为绿码。

#### 5.1.5 工程保险

承包人需为本工程购买农民工工伤意外保险。

### 6. 工期和进度

#### 6.1 施工组织设计

##### 6.1.1 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：合同签署后7天。

### 7. 合同价格、计量与支付

#### 7.1 合同价格形式

本工程采用固定单价合同。

#### 7.2 工程进度款支付

##### 7.2.1 付款周期

关于付款周期的约定：

合同价款分3个阶段支付。

(1) 合同签订后7个工作日内，支付合同价款的50%作为预付款；

(2) 实际完成工程量达到80%时，支付合同价款的20%作为进度款；

(3) 工程竣工验收合格后，经工程审计单位审核并出具工程结算审核报告，最终按审定金额支付剩余价款。

(4) 当审减金额超过10%，结算审计费由承包人承担。

注：如遇财政资金拨付影响本工程进度款支付，以财政资金实际拨付进度为准。在每次支付前，承包人需按照财政资金支付的请款要求配合发包人，方可办理相关申报支付手续。如承包人未能提供合法、有效、等额的发票，或承包人未能配合发包人进行请款，发包人有权拒绝支付，由此所产生的不利后果及损失均应由承包人自行承担。发包人无需承担由此产生的迟延支付责任，且发包人不因此承担任何违约责任。发包人支付前有权扣除相应的违约金和赔偿款等费用。

### 7.2.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：承包人在完成上述付款节点工程量后，应提交书面款项申请，经发包人现场负责人签署后，承包人应将款项对应金额增值税专用发票交至承包人财务人员后，发包人方可付款。

### 7.3 设计变更及合同价款的调整

7.3.1 施工中发包方对原设计进行变更，经批准后，发包方应在变更前 10 天向承包方发出书面变更通知，否则，承包方有权拒绝变更。承包方按通知进行变更，并于 5 日内，根据约定的可调整承包方式提出变更价款报告的完整资料，因变更导致的经济支出和承包方损失，由发包方承担，发包方收到变更价款报告之日起 5 天内予以签认，无正当理由不签认时自变更价款报告送达之日起 5 天后自行生效，由此延误的工期相应顺延。

## 8 质量检查及竣工验收

当工程具备覆盖、掩盖条件或达到中间验收部位以前，承包方自检、并于 48 小时前通知发包方及专业机构参加，验收合格，发包方在验收记录上签字后，方可进行隐蔽和继续施工。工程质量符合规范要求，发包方不在验收记录签字，不视为发包方已经批准。验收不合格，承包方在



限定时间内修改后重新验收。因发包方不正确纠正或其它非承包方原因引起的经济支出，由发包方承担。检验不应影响施工正常进行，如影响施工正常进行，检验不合格，影响正常施工的费用由承包方承担。除此之外影响正常施工的经济支出由发包方承担，相应顺延工期。

工程具备竣工验收条件，承包方按国家和本市工程竣工有关规定，向发包方提供完整竣工资料和竣工验收报告，发包方10天内组织验收。

承包人应按法律、行政法规或国家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。

## 9. 缺陷责任期与保修

### 9.1 缺陷责任期（质量保证期）

缺陷责任期的具体期限：工程竣工验收合格之日起二年。

### 9.2 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：质量保证金的额度为工程款的3%，支付方式为承包人在发包人支付尾款前向发包人缴纳工程结算审定金额的3%作为质量保证金，待保修期满且无质量问题的，由发包人无息退还承包人全部质量保证金。

### 9.3 保修

#### 9.3.1 保修责任

工程保修期为：工程竣工后二年。

#### 9.3.2 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：24小时内。

## 10. 争议

发包方、承包方双方发生争议时，可以通过协商或者申请施工合同管理机构会同有关部门调解。不愿调解或调解不成的，可以采取下列一种

方式解决：

第一种争议解决方式：向 项目所在地 仲裁委员会申请仲裁；

第二种争议解决方式：向 北京市东城区 人民法院起诉。双方约定按第 二 种争议解决方式解决。

## 11. 违约

承包方违约责任：

(1) 不按合同及工艺质量规范要求施工，使用不合格材料，不服从现场管理，施工人员不满足施工技术要求且未限期调整，与发包方指定的现场相关负责人发生严重冲突，每次视情处罚500-1000元。重复出现的问题加倍处罚。

(2) 不遵守发包方规章制度及安全保密规定、疫情防控规定，发现1次处罚500元，造成恶劣后果的按有关规定处罚。重复出现的问题加倍处罚。

(3) 承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：由承包人自行承担，由此给发包人造成损失的，由承包人全额向发包人赔偿。项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：发包人有权要求承包人更换项目经理，承包人应向发包人支付合同金额0.5%/每次的违约金。

(4) 承包人擅自更换项目经理的违约责任：承包人应向发包人支付合同金额1%/每次的违约金。否则，发包人有权拒绝支付工程款，并有权单方面立即解除合同，合同自发包人向承包人发出解除通知之日起解除。

(5) 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：承包人应向发包人支付合同金额2%/每次的违约金。否则，发包人有权拒绝支付相应工程款，并有权单方面立即解除合同，合同自发包人向承包人发出解除

通知之日起解除

(6) 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：按照合同签约合同价的2%/每次承担违约责任。

(7) 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：按签约照合同价的2%/每次承担违约责任。

(8) 承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：按照签约合同价的2%/每次承担违约责任。

(9) 承包人转包、分包的，发包人有权立即解除合同，已付款项由承包人在合同解除后三日内全额退回发包人，未付费用，发包人不再支付，发包人不承担任何违约责任；因承包人违约造成工期延误的，由承包人自行承担赶工措施费用；如造成本合同项目未按时完工，按本合同中承包人未按时移交工程的违约规定处理；违反《保障农民工工资支付条例》规定，造成发包人损失的，由承包人全额赔偿发包人。

(10) 承包人因自身原因未按时移交工程的，违约金的计算方法为：按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款利率的双倍方式计算。

(11) 承包人未能在工期内或按合同约定延长的期限内完成本工程的，则承包人工期每延误一天，承包人应当向发包人赔偿合同签约金额的0.1%，不足一天按一天计算。逾期竣工违约金的计算方法：合同签约金额乘以0.1%乘以天数。

最高不超过签约合同金额的3%，违约金达到逾期违约金上限时，发包人有权解除合同，剩余合同价款不再支付，并且承包人应全额赔偿发包人损失

(12) 关于承包人违约解除合同的特别约定：合同自发包人向承包人发出解除通知之日起解除。发包人或监理人发出整改通知后，承

包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，发包人有权解除合同；承包人分包、转包项目工程的，发包人有权解除合同；违反《保障农民工工资支付条例》拒不改正的，发包人有权解除合同。

补充条款如下：（1）安全文明施工费由承包人统一管理，承包人对工程安全文明施工负总责。

（2）对于超过一定规模的危大工程（如有），承包人应当组织召开专家论证会对专项施工方案进行论证，并根据专家论证意见对专项方案进行调整，发包人原因造成的专项方案调整，其费用变化由发包人承担。

（3）承包人应履行的其他义务：1承包人必须及时支付工人工资，确保社会稳定，不得因拖欠工资而发生个人或集体上访、扰乱社会及施工现场等治安事件。否则相应责任由承包人自行承担。

2承包人依法应缴纳的增值税金及其附加费由承包人自行缴纳，并向发包人提供缴纳发票和完税证明。

3如承包人指派工作人员中有农民工，承包人需严格遵守《保障农民工工资支付条例》规定，与农民工签订劳动合同并进行用工实名登记、开设农民工工资专用账户、农民工工资按时足额支付、建立用工管理台账，并保存至工程完工且工资全部结清后至少3年等规定。具体包括但不限于：

（1）农民工工资应当以货币形式，通过银行转账或者现金支付给农民工本人，不得以实物或者有价证券等其他形式替代。

（2）承包人应当按照与农民工书面约定或者依法制定的规章制度规定的工资支付周期和具体支付日期足额支付工资。

(3) 承包人应当按照工资支付周期编制书面工资支付台账。书面工资支付台账应当包括用人单位名称，支付周期，支付日期，支付对象姓名、身份证号码、联系方式，工作时间，应发工资项目及数额，代扣、代缴、扣除项目和数额，实发工资数额，银行代发工资凭证或者农民工签字等内容。承包人向农民工支付工资时，应当提供农民工本人的工资清单。

(4) 承包人应当按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程项目农民工工资。

(5) 承包人应当依法与所招用的农民工订立劳动合同并进行用工实名登记，具备条件的行业应当通过相应的管理服务信息平台进行用工实名登记、管理。未订立劳动合同并进行用工实名登记的人员，不得进入项目现场施工。

(6) 用于支付农民工工资的银行账户所绑定的农民工本人社会保障卡或者银行卡，承包人及相关人员不得以任何理由扣押或者变相扣押。

(7) 承包人应当按照有关规定存储工资保证金，专项用于支付为所承包工程提供劳动的农民工被拖欠的工资。

(8) 承包人应当在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌，明示下列事项：

a建设单位、施工总承包单位及所在项目部、分包单位、相关行业工程建设主管部门、劳资专管员等基本信息；

b当地最低工资标准、工资支付日期等基本信息；

c相关行业工程建设主管部门和劳动保障监察投诉举报电话、劳动争议调解仲裁申请渠道、法律援助申请渠道、公共法律服务热线等信息。

4承包人不得转包、分包（承包人为本合同项目指派的工程师等技术

人员均应为与承包人签订劳动合同的劳动者，否则视为承包人转包、  
分包)

5承包人违反上述约定，给发包人造成损失的，由承包人向发包人全  
额 赔 偿 。

## 建设工程廉政责任书

发包人：北京市东城区人民政府建国门街道办事处

承包人：中装华泰（北京）装饰工程有限公司

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

### 一、双方的责任

- 1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。
- 1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。
- 1.3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。
- 1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 二、发包人责任

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

- 2.1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
- 2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。
- 2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
- 2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。
- 2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

### 三、承包人责任

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

- 3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。
- 3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
- 3.3 不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
- 3.4 不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### 四、违约责任

- 4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。
- 4.2 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人、承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：



(公章)

承包人：



(公章)

法定代表人或其委托代理人：

李浩

法定代表人或其委托代理人：



组织机构代码：11110101000033398A

地 址：北京市东城区赵堂子胡同 16 号楼

法定代表人：\_\_\_\_\_

电 话：010-65135562

传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：中国工商银行东四南支行

账 号：0200001009088212226

组织机构代码：911101157001737115

地 址：北京市大兴区宏业东路 2 号院 1 号楼 1 层 103-14

法定代表人：董忠生

电 话：010-65569427

传 真：010-65569427

开户银行：北京银行北京自贸试验区科技

创新片区支行

账 号：20000016186100031214709

2023年2月1日



## 房屋建筑工程质量保修书

发包人：北京市东城区人民政府建国门街道办事处

承包人：中装华泰（北京）装饰工程有限公司

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，对禄米仓仓廩内部改造项目（工程名称）签订保修书。

### 一、工程保修范围和内容

承包人在保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程保修责任。保修责任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。

### 二、保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的保修期如下：

地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；

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；

外窗工程为2年，外窗防渗漏为2年；

装修工程为2年；

电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；

供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；

住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；

### 三、保修责任

1、属于责任范围、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、发生紧急抢修事故的，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《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；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。

### 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

本工程保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期至保修期满。

发包人：

(公章)

承包人：

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

组织机构代码：11110101000033398A

组织机构代码：911101157001737115

地 址：北京市东城区赵堂子胡同 16 号楼

地 址：北京市大兴区宏业东路 2 号院 1 号楼 1 层 103-14

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：董忠生

电 话：010-65135562

电 话：010-65569427

传 真： \_\_\_\_\_

传 真： 010-65569427

开户银行： 中国工商银行东四南支行

开户银行： 北京银行北京自贸试验区科技

创新片区支行

账 号： 0200001009088212226

账 号： 20000016186100031214709

2023年2月1日