

建设工程施工合同

工程名称：灵境胡同 33 号改造项目

发 包 人：北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

承 包 人：中誉建业建筑（北京）有限公司

合同编号：_____

合同协议书

编号：

发包人（全称）：北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

法定代表人：_____

法定注册地址：_____

承包人（全称）：中誉建业建筑（北京）有限公司

法定代表人：张景光

法定注册地址：北京市平谷区黄松峪乡黄松峪东街 402 号-2078（集群注册）

发包人为建设灵境胡同 33 号改造项目（以下简称“本工程”），已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、交付并维修其任何缺陷的投标。依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、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，双方共同达成并订立如下协议。

一、工程概况

工程名称：灵境胡同 33 号改造项目

工程地点：北京市西长安街街道

工程内容：建筑装饰工程、室外环境提升工程、室内外电气工程、室内外给排水工程、室内外采暖工程、卫生间排风工程等工程量清单显示的全部内容（详见工程量清单）

二、工程承包范围

承包范围：建筑装饰工程、室外环境提升工程、室内外电气工程、室内外给排水工程、室内外采暖工程、卫生间排风工程等工程量清单显示的全部内容（详见工程量清单）

三、合同工期

计划开工日期：2024 年 11 月 25 日

计划竣工日期：2025 年 2 月 15 日

工期总日历天数83天，自监理人发出的开工通知中写明的开工日期或承包人实际进场施工的日期，以实际先开始者为准。

四、质量标准

工程质量标准：合格

施工现场安全生产标准化管理目标等级：达标。

五、合同形式

本合同采用 固定单价 合同形式。

六、签约合同价

金额（大写）：贰佰玖拾陆万伍仟叁佰贰拾玖元零捌分（人民币）

（小写）¥：2965329.08 元

其中：安全文明施工费：95894.69 元

暂列金额（含税）：136818.48 元

专业工程暂估价（含税）：0 元

七、承包人项目经理：

姓名：张国强； 职称：工程师；

身份证号：130426199212101934； 建造师执业资格证书号：20230903411000000619；

建造师注册证书号：京 1112023202403854。

建造师执业印章号：京 111202320240385400。

安全生产考核合格证书号：京建安 B（2018）0158062。

八、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本协议书；
- 2、成交通知书；
- 3、投标函及投标函附录；
- 4、专用合同条款；
- 5、通用合同条款；
- 6、技术标准和要求；
- 7、图纸；
- 8、已标价工程量清单；
- 9、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

九、本协议书中有词语定义与合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本协议书连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份；副本一式陆

份，双方各执叁份。

十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第八条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

发包人：（盖单位章）

法定代表人或其

委托代理人：（签字）



承包人：（盖单位章）

法定代表人或其

委托代理人：（签字）



2024年 11 月 25 日

2024年 11 月 25 日

签约地点：_____

专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同当事人和人员

1.1.1.1 发包人：北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

1.1.1.2 承包人：中誉建业建筑（北京）有限公司

1.1.1.3 监理人：_____

1.1.1.4 发包人代表：

姓 名：_____

职 称：_____

联系电话：_____

电子信箱：_____

通信地址：_____

1.1.2 工程和设备

1.1.2.1 永久工程：本工程图纸及清单范围内全部内容。

1.1.2.2 临时工程：施工用水、施工用电、临时设施。

1.1.2.3 永久占地：/

1.1.2.4 临时占地：/

1.1.3 日期

1.1.3.1 缺陷责任期期限：12个月。

1.1.4 其他需要补充的内容

/

1.2 合同文件的优先顺序

合同文件的优先解释顺序如下：

(1) 合同协议书；

(2) 中标通知书；

(3) 投标函及投标函附录；

(4) 合同条款专用部分；

(5) 合同条款通用部分；

(6) 已标价工程量清单；

(7) 技术标准和要求；

(8) 图纸。

(9) 投标文件

(说明：(6)、(7)、(8)填空内容分别限于技术标准和要求、图纸、已标价工程量清单三者之一。)

1.3 合同协议书

合同生效的条件：双方签字盖章后生效。

1.4 图纸和承包人文件

1.4.1 图纸的提供

(1) 发包人提供图纸的期限：开工前 5 日内。

发包人提供图纸的数量：1 套。

其他约定：/

1.4.2 承包人提供的文件

(1) 由承包人提供的文件范围：当月工程统计报表及下月计划报表。

承包人提供文件的期限：本合同签订后 3 日内，应按监理工程师要求，向监理提交一份完整的工程进度计划，每月 25 日提供当月工程统计表及下月计划报表。

承包人提供文件的数量：2 套。

监理人批复承包人提供文件的期限：收到承包人提供的文件后 14 天。

其他约定：/

1.5 联络

1.5.1 联络来往函件的送达和接收

(1) 发包人指定的接收地点：发包人指定地点

发包人指定的接收人为：待定

(2) 监理人指定的接收地点：待定

监理人指定的接收人为：待定

(3) 承包人指定的接收地点：待定

2. 发包人义务

2.1 提供施工场地

发包人移交施工场地的期限：发包人应当将具备施工条件的施工场地，在监理人发出开工通知中载明的开工日期 7 天前移交给承包人。

2.2 向承包人提交支付担保

(1) 发包人向承包人提交支付担保的金额：/

2.3 其他义务

发包人应当履行的其他义务：/

3. 监理人

3.1 监理人的职责和权力

3.1.1 发包人需批准明确行使的权力：(1) 洽商变更的签订；(2) 设计变更的签订；(3) 工程量计量确认；(4) 进度请款单的确认；(5) 进度付款单的签字支付；(6) 施工进度计划的更改或对工期给予延长的批准；(7) 乙方使用的新材料、新产品、新工艺、新技术的项目；(8) 结算审核报告的确认；(9) 工程验收报告的确认。

4. 承包人

4.1 承包人的一般义务

4.1.1 为他人提供方便

(1) 承包人应当对在施工现场或者附近实施与合同工程有关的其他工作的独立承包人履行管理、协调、配合、照管和服务义务的具体工作内容和要求：/

4.1.2 承包人的设计工作

承包人承担的施工图设计或与工程配套的设计工作内容：/

4.1.3 其他义务

(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。其他原因造成的专项方案调整，其费用变化由承包人承担。

(3) 承包人应履行的其他义务：

1) 委派负责现场管理的承包人代表须持有与本工程相应的资格证书。

2) 施工中如发现设计错误或严重不合理时，承包人应立即以书面形式通知监理人并经监理人报发包人。

3) 承包人应自觉遵守执行国家及北京市行业主管部门颁布实施的有关安全生产的法规、规章、制度、标准。

4) 承包人应当服从发包人现行的施工现场统一管理的规定及有关安全生产法规、规章、

制度、标准，严格执行发包人下达的各项安全指令，确保安全生产，并按合同有关条款加强自身管理，履行承包人责任。

5) 承包人确保本工程无安全事故发生。

6) 已竣工工程未交付发包人之前，承包人负责其保护工作。保护期间发生损坏的，由承包人予以修复并承担相应费用。

7) 对竣工验收后保修期内发现的工程质量问题负责免费返修，对造成的间接损失负责全部赔偿。

8) 承包人应负责编制竣工资料。

4.2 履约担保

4.2.1 承包人履约担保的格式和金额

发包人不要求（要求/不要求）承包人提供承包人履约担保。

承包人履约担保的金额为/

4.3 不利物质条件

4.3.1 不利物质条件的范围：/

5. 材料和工程设备

5.1 承包人提供的材料和工程设备

5.1.1 承包人将由其提供的材料和工程设备的供货人和品种、规格、数量及供货时间等报送监理人审批的期限：监理人收到后 7 天内。

6. 施工设备和临时设施

6.1 承包人提供的施工设备和临时设施

6.1.1 承包人承担自行修建临时设施费用的范围：/

发包人办理申请手续并承担相关费用的临时占地：/

6.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备和临时设施：/

发包人提供的施工设备和临时设施的运行、维护、拆除、清运费用的承担人：/

7. 交通运输

7.1 道路通行权和场外设施

负责取得道路通行权、场外设施修建权的办理人：发包人，其相关费用由发包人承担。

7.2 场内施工道路

7.2.1 施工所需的场内临时道路和交通设施的修建、维护、养护和管理人：承包人，相

关费用由承包人承担。

7.3 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造等费用的承担人：承包人

8. 测量放线

8.1 施工控制网

8.1.1 发包人通过监理人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限：

发包人收到书面资料后 7 天内。

8.1.2 承包人测设施工控制网的其他要求：由承包人依据监理人提供的测量基准点、基准线和水准点以及国家的工程测量技术规范和合同要求的工程精度，测设施工控制网。

承包人将施工控制网资料报送监理人审批的期限：监理人收到后 7 天内。

9. 施工安全、治安保卫和环境保护

9.1 承包人的施工安全责任

9.1.1 承包人向监理人报送施工安全措施计划的期限：在收到监理人按照发出的开工通知后 7 天内。

监理人收到承包人报送的施工安全措施计划后应当在 7 天内给予批复。

9.2 治安保卫

9.2.1 制定施工场地治安管理计划和突发治安事件紧急预案的责任人：承包人。

9.3 环境保护

9.3.1 施工环保措施计划报送监理人审批的时间：签订合同后 7 天内。

监理人收到承包人报送的施工环保措施计划后应当在 7 天内给予批复。

9.4 施工现场安全生产标准化管理目标

9.4.1 未达到合同协议书中约定的安全生产标准化管理目标等级的违约金或损失赔偿金的金额或者计算方法： $A = (1 - K1 \div K2) \times F$

其中：A-按本办法规定计算的违约损失赔偿金

K1-标准化考评认定等级对应本办法规定的标准费率

K2-合同约定的管理目标等级对应本办法规定的标准费率

F-合同中载明的安全文明施工费总额

9.4.2 发包人不给予（给予/不给予）承包人创优奖励。发包人给予承包人创优奖励的，创优奖励金额或者计算方法：∕

9.5 特殊安全文明施工

9.5.1 未达到合同约定的特殊安全文明施工要求的违约金或损失赔偿金的金额或者计算方法：/

9.5.2 发包人不给予（给予/不给予）承包人创优奖励。发包人给予承包人创优奖励的，创优奖励金额或者计算方法：/

10. 进度计划

10.1 合同进度计划

10.1.1 承包人编制施工进度计划和施工方案说明的内容：承包人应当按投标报价阶段承诺的总进度计划关键线路目标，以及施工顺序和方法要点，向监理人提交更准确更详细的施工进度计划和施工方案。

10.1.2 承包人编制分阶段或分项施工进度计划和施工方案说明的内容及时限要求：按监理人要求。

10.1.3 群体工程中有关编制进度计划和施工方案说明的要求：/。

10.2 合同进度计划的修订

10.2.1 承包人报送修订合同进度计划申请报告和相关资料的期限：签订合同后 7 天内。
监理人批复修订合同进度计划申请报告的期限：收到承包人报送的修订合同进度计划申请报告和相关资料后 7 天内。

10.2.2 监理人批复修订合同进度计划的期限：签订合同后 7 天内。

11. 开工和竣工

11.1 发包人的工期延误

(1) 发包人造成工期延误的其他原因：/

11.2 异常恶劣的气候条件

异常恶劣的气候条件的范围和标准：20 年一遇的最大降水（雪）量、最高（低）温度，七级以上地震且持续 24 小时以上，洪水、空中飞物坠落等

11.3 承包人的工期延误

11.3.1 逾期竣工违约金的计算标准和计算方法：签约合同价款的 0.2%/天，不足一天按一天计，按逾期天数累计计算。

逾期竣工违约金最高限额：签约合同价款的 30%。

11.4 工期提前

提前竣工的奖励办法：/。

12. 暂停施工

12.1 承包人暂停施工的责任：暂停施工承担违约金的计算标准和计算方法：签约合同价款的 0.2%/天，不足一天按一天计，按暂停施工天数累计计算。

(1) 承包人承担暂停施工责任的其他情形：∕

13. 工程质量

13.1 承包人的质量管理

13.1.1 承包人向监理人提交工程质量保证措施文件的期限：签订合同后 7 天内。

监理人审批工程质量保证措施文件的期限：收到工程质量保证措施文件后 7 天内。

13.2 承包人的质量检查

承包人向监理人报送工程质量报表的期限：开工后每月的 28 日前。

承包人向监理人报送工程质量报表的要求：按监理人要求格式报送。

监理人审查工程质量报表的期限：收到质量报表后 7 天内。

13.3 监理人的质量检查

承包人应当为监理人的检查和检验提供方便，监理人可以进行察看和查阅施工原始记录的其他地方包括：∕

13.4 工程隐蔽部位覆盖前的检查

13.4.1 监理人对工程隐蔽部位进行检查的期限：收到承包人的检查通知后 24 小时内。

14. 变更

14.1 变更的范围和内容

14.1.1 在履行合同中发生以下情形之一，应按照本条规定进行变更。

(1) 变更的其他情形：∕

14.2 变更程序

14.2.1 变更估价

(1) 承包人提交变更报价书的期限：承包人收到变更指示或变更意向书后的 14 天内。

(2) 监理人商定或确定变更价格的期限：监理人收到承包人变更报价书后的 14 天内。

14.3 变更的估价原则

14.3.1 合同协议书约定采用单价合同形式时，因非承包人原因引起已标价工程量清单中列明的工程量发生增减，且单个子目工程量变化幅度在 15%以内（含）时，应执行已标价工程量清单中列明的该子目的单价；单个子目工程量变化幅度在 15%以外（不含），且导致分部分项工程费总额变化幅度超过 1%时，由承包人提出并由监理人按第 3.5 款商定或确定新的单价，该子目按修正后的新的单价计价。

14.3.2 因变更引起价格调整的其他处理方式：/

14.4 承包人的合理化建议

14.4.1 对承包人提出合理化建议的奖励方法：/

14.5 暂估价

14.5.1 按合同约定应当由发包人和承包人采用招标方式选择专项供应商或专业分包人的：

(1) 承包人报送招标计划期限：/。

发包人审批招标工作计划时限：/。

(2) 承包人报送相关文件时限：/。

发包人审批相关文件时限：/。

(3) 承包人申报合同文件时限：/。

发包人审批合同文件时限：/。

承包人报送正式签订合同副本时限：/。

14.5.2 发包人在工程量清单中给定暂估价的专业工程不属于依法必须招标的范围或者未达到依法必须招标的规模标准的，其最终价格的估价人为：/或者按照下列约定：/。

15. 价格调整

15.1 物价波动引起的价格调整

物价波动引起价格调整方法：不调整

15.1.1 采用造价信息调整价格差额

15.1.1.1 引起价格调整的物价波动风险范围及幅度

引起价格调整的物价波动风险范围：/

引起价格调整的物价波动风险幅度：/

15.1.1.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法

(1) 投标报价基准期：2024 年__月。

(2) 《北京工程造价信息》市场价格信息中没有的，基准价的确定方法：/。

(3) 合同施工期市场价格的确定方法：/。

15.1.1.3 物价波动引起价格调整的方法

(1) 本工程单价调整方法采用/（加权平均法/算数平均法/其他计算方法）。

采用加权平均法：/。

采用算数平均法：/

采用其他计算方法： /

15.1.1.4 其他约定： /

15.1.2 其他价格调整方法

/

16. 计量与支付

16.1 计量

16.1.1 计量周期

(1) 每月 25 日为当月计量截止日期（不含当日）和下月计量起始日期（含当日）。

(2) 本合同 执行（采用单价合同形式时）（执行（采用单价合同形式时）/不执行（采用总价合同形式时））单价子目已完成工程量按月计量。

(3) 总价子目计量方式采用 /（支付分解报告/按实际完成工程量计量）。

16.1.2 总价子目的计量（适用于采用支付分解报告）

(1) 采用支付分解报告计量方式的，总价子目的价格调整方法： /

16.1.2 总价子目的计量（适用于采用按实际完成工程量计量）

(1) 采用按实际完成工程量计量方式的，总价子目的价格调整方法： /

16.2 本合同生效后，发包人分 3 次按下表支付工程价款。

付款时间	付款比例 %	付款金额（元）
合同签订后 10 个工作日内	支付至合同金额的 65%	1927463.90
结算审计完成后	支付至竣工结算总价的 97%	948905.31（以审定金额为准）
质保期满 1 年后	支付竣工结算总价的 3%	88959.87（以审定金额为准）

注：每次付款前承包人须按发包人要求提供等额正规有效发票。

16.3 质量保证金

16.3.1 质量保证金处理

(1) 质量保证金形式： 采用银行保函担保或其他保函担保形式（采用银行保函担保或其他保函担保形式/采用扣留质量保证金）。

质量保证金约定比例： 3%

16.4 竣工结算

16.4.1 竣工付款申请单

(1) 承包人提交竣工付款申请单的份数：/

承包人提交竣工付款申请单的期限：在工程接收证书颁发后 14 天内

(2) 竣工付款申请单的其他内容：竣工结算合同总价、已支付的工程价款、应扣回的预付款、应扣留的质量保证金、应支付的竣工付款金额等

16.5 最终结清

16.5.1 最终结清申请单

(1) 承包人提交最终结清申请单的份数：/

承包人提交最终结清申请单的期限：在缺陷责任期终止证书颁发后 28 天内

发包人向承包人不支付（支付/不支付）质量保证金利息。

发包人向承包人支付质量保证金利息的，利息计算方法：/

17. 竣工验收

17.1 竣工验收申请报告

(1) 承包人负责整理和提交的竣工验收资料具体内容：

①工程竣工验收备案表原件（一式两份）；

②工程竣工验收备案文件；

竣工验收资料的份数：工程竣工验收备案表原件（一式两份）；工程竣工验收备案文件（一套）

竣工验收资料的费用支付方式：承包人支付

17.2 施工期运行

17.2.1 需要施工期运行的单位工程或设备安装工程：/

17.3 施工队伍的撤离

17.3.1 缺陷责任期满时，承包人在施工场地保留的人员和施工设备最终撤离的期限：缺陷责任期满 28 天内

17.4 中间验收

17.4.1 本工程需要进行中间验收的部位：/

17.4.2 验收不合格的，承包人在/期限内进行修改后重新验收。

18. 缺陷责任与保修责任

18.1 保修责任

18.1.1 工程质量保修范围:

1.1 按照有关法律、法规和甲乙双方约定,乙方承担施工合同约定承包范围内工程的质量保修责任。

1.2 乙方施工范围内,但非乙方责任的,乙方也须按甲方要求予以修复,维修费用参照施工合同单价计算。

工程质量保修期限:除下述分项分部工程外,本工程质量保修期为上述起计日 2 年,且不低于国家及当地现行有关标准、规程的规定:

1) 地基与基础工程、主体结构工程:保修期为设计文件确定的建筑设计使用年限;

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) 供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期;

4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为 2 年。

工程质量保修责任: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,承包人实保修。

④质量保修完成后,由发包人组织验收。

⑤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,但维修费用应由承包人承担

19. 保险

19.1 工程保险

本工程 投标 (投保/不投保)工程保险。投保工程保险时,险种为: /, 并符合以下约定:

(1) 投保人: /

(2) 投保内容: /

(3) 保险费率: 由投保人与合同双方同意的保险人商定。

(4) 保险金额: /

(5) 保险期限: /

19.2 第三者责任险

19.2.1 保险金额: /, 保险费率由承包人与发包人同意的保险人商定, 相关保险费由 /

承担。

19.3 其他保险

承包人应为其施工设备、进场材料和工程设备等办理的保险：/

19.4 对各项保险的一般要求

19.4.1 保险凭证

承包人向发包人提交各项保险生效的证据和保险单副本的期限：/

19.4.2 保险金不足的补偿

保险金不足以补偿损失时，承包人和发包人负责补偿的责任分摊：/

20. 不可抗力

20.1 不可抗力的确认

20.1.1 合同条款通用部分第 21.1.1 项约定的不可抗力以外的其他情形：/

不可抗力的等级范围约定：/

21. 争议的解决

21.1 争议的解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，合同双方友好协商不成、不愿提请争议组评审或者不愿接受争议评审组意见的，选择下列第贰种方式解决：

(壹) 提请/仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对合同双方均有约束力。

(贰) 向发包人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

21.2 争议评审

21.2.1 争议评审组邀请合同双方代表人和有关人员举行调查会的期限：/

21.2.2 争议评审组在调查会后作出争议评审意见的期限：/