

BF-2001-0202

北京市 房屋建筑修缮及装修工程施工合同

(2001版)

工程名称 2024年违法建筑拆除工程项目

发包人名称 北京市西城区人民政府新街口街道办事处

承包人名称 北京润安建设工程有限公司

合同编号 _____

北京市工商行政管理局
北京市国土资源和房屋管理局

监制

二〇二一年九月

(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(乙种本)适用于在本市行政区域内工程造价在150万元以下(含150万)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；按传统作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): 北京市西城区人民政府新街口街道办事处

承包人(全称): 北京润安建设工程有限公司

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、工程名称: 2024年违法建筑拆除工程项目(第五包)

工程地点: 北京市西城区新街口辖区

资金来源: 政府拨款

工程内容及性质: 包括违法建筑拆除及恢复等

工程立项批准文号: 政府相关文件

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表(附件一)

二、工程承包范围及方式

1、施工项目: 包括违法建筑拆除及恢复等;

2、拆除面积: 950 平米。

三、合同工期

开工日期: 2024年4月3日 竣工日期: 2025年4月3日

合同工期总日历天数: 1年。

四、质量标准

工程质量标准: 合格

五、合同价款

¥1130306.12元(以工程审计结果为准)

金额大写: 壹佰壹拾叁万零叁佰零陆元壹角贰分 (人民币)

六、合同文件的组成

本合同组成文件包括:

- () 本合同协议书
- () 中标通知书
- () 投标书及其附件
- () 本合同合同条款
- () 标准、规范及有关技术文件
- () 图纸及作法说明
- () 工程量清单
- () 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: 2024年4月3日

合同订立地点: 西直门内大街128号

双方约定本合同自 双方签字、盖章之日起 生效。

(本页无正文)



发包人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：100034



承包人：(公章)北京润安建设工程有限公司

住所：北京市大兴区育龙家园17号
楼

法定代表人：

委托代理人：

电话：64153882

传真：64153882

开户银行：平安银行北京朝阳门支行

账号：11000941604601

邮政编码：100163



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

水、停电、停气7天内累计超过8小时，以及不可抗力等致使工程不能正常进行造成停工，工期延误的，经工程师认定，工期顺延。

7.4 承包人应按协议书约定的竣工日期或工程师同意顺延的工期竣工。因承包人原因不能按时竣工的，应承担违约责任。发包人要求提前竣工的，双方另行签订提前竣工协议，支付承包人提前竣工的合同价款并为提前竣工创造条件。

第8条 质量检验与隐蔽工程验收

8.1 工程质量应达到协议书约定的标准，质量评定标准以国家或行业质量评定标准为依据。因承包人原因工程质量达不到协议书的质量标准，承包人承担违约责任。

双方约定在_____制作样板及样板间，作为质量评定验收实物依据。样板及样板间应按图纸及作法说明要求制作，经工程师验收合格后双方共同封存，其制作费用由发包人承担。

8.2 双方约定该隐蔽工程或中间验收部位 所有隐蔽工程封闭前

_____对隐蔽工程和中间验收部位达到验收条件时，承包人在自检之后的48小时内通知工程师组织验收。承包人准备验收记录，工程师验收合格并由工程师在验收记录上签字后，承包人可以隐蔽和继续施工。

8.3 承包人应按照标准、规范、图纸及作法说明，样板间以及工程师依据合同发出的指令，随时接受工程师检查，并为检查提供便利条件。

8.4 凡工程质量达不到协议书标准的部分，工程师一经发现，应要求承包人拆除或重新施工，承包人应按工程师要求拆除或重新施工，直到符合约定的标准。因承包人原因造成质量达不到约定的标准(含隐蔽工程复检部分)，承包人应承担因此而发生的拆除、剥离、开孔、返修、重做的费用，工期不予顺延。

8.5 凡因发包人提供的材料不合格、工程师指令失误，而造成工程质量达不到约定标准，或隐蔽工程要求复检仍为合格的，所发生的费用由发包人承担，并赔偿承包人损失，工期顺延。

8.6 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，所需费用及由此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任的，由双方根据其责任分别承担。

第9条 试车

9.1 双方约定需要试车的内容及范围应与承包工程范围相一致。具体内容范围及费用计算：_____

9.2 设备维修、拆改、安装工程具备单机无负荷试车条件，由承包人组织试车。具备无负荷联动试车条件的，由发包人组织试车。凡具备试车条件的，组织试车一方应在试车前48小时以书面形式通知对方，并共同为试车提供便利条件。试车合格后，在试车记录上共同签字。

9.3 因设计原因或因发包人负责采购的原因，致使试车达不到验收要求，应该修改设计或重新购置设备。承包人协助拆除或重新施工，但发包人应承担追加合同价款，工期相应顺延。

9.4 因承包人施工原因或因承包人负责采购设备原因，致使试车达不到验收要求的，由承包人负责重新施工或购置设备的各项费用，工期不予顺延。

第10条 安全生产

10.1 发包人提供的图纸及作法说明应符合国家有关安全和防火规范要求，并对其在施工现场的相关人员进行安全教育。凡因发包人原因违反安全及防火规范，导致发生安全或火灾事故的；发包人应承担相应责任及发生的费用。并赔偿承包人的损失。

票。承包人到发包人的办公场所领取相应的款项。承包人未能按期开具合格发票的，发包人可相应顺延付款时间。

序号	付款项目名称	付款方式	付款金额	备注
1	工程首付款	50%	565153.06 元	合同签订3日后支付合同价款的50%
2	应付工程款	95%	/	项目结束验收后经审计，付至审计金额的95%；
3	付保修款	5%	/	尾款于项目结束验收后经审计12个月支付，付至审计金额的100%
4				

第13条 工程变更

13.1 因发包人原因，需要对图纸及作法说明，工程量进行变更的，工程师应以书面形式通知承包人。承包人应按照工程师的通知及要求进行相应变更。因变更导致合同价款增减及给承包人造成的损失，由发包人承担，工期顺延。

13.2 承包人不得对图纸及作法说明进行变更，因承包人擅自变更所发生的费用和由此导致发包人损失，由承包人承担。工期不予顺延。承包人提出合理化建议涉及的设计、材料作法和设备变更，须经工程师同意。未经工程师同意而擅自变更的，应承担相应费用，并赔偿发包人损失。

13.3 工程发生设计变更，双方均应积极办理变更洽商手续，并按变更洽商履行合同。

13.4 承包人在设计变更确认后14天内，对涉及合同价款变更内容提出工程价款变更报告，报经工程师确认，工程师在收到变更合同价款报告后14天内给予确认或提出处理意见。

第14条 工程验收与结算

14.1 工程具备验收条件，承包人按国家和本市有关竣工验收规定，向发包人提供完整的竣工资料的内容及时间 竣工后15日内提供符合城建档案馆要求的竣工资料1套

14.2 发包人在收到竣工验收报告后14天内组织验收，并在验收后7天内给予确认或提出修改意见，承包人按要求修改，并承担因自身原因造成的修改费用。

14.3 竣工验收日期以验收通过的日期或承包人按发包人要求修改后通过竣工验收日期为准。因特殊原因，双方约定或发包人要求部分单位工程或工程部位甩项竣工的，双方另行签订甩项协议。

14.4 工程未经验收或竣工验收未通过的，承包人不得交工，发包人不得使用。因发包人强行使用致使工程发生质量问题及对建筑物造成的损坏及其他问题由发包人承担。

14.5 工程竣工验收报告经发包人认可后14天内，承包人向发包人递交竣工结算报告及结算资料。双方按照协议书约定的合同价款及在合同条款中约定的合同价款调整内容进行竣工结算。

14.6 发包人在收到竣工结算报告后14天内进行核实或提出修改意见。

14.7 工程竣工验收报告经发包人认可后14天内，承包人未能向发包人递交竣工结算报告及资料，造成工程竣工结算不能正常进行或不能支付竣工结算款，发包人要求交付工程的，承包人应当交付，没有要求交付的，承包人应当承担保管费用。

14.8 双方对竣工结算有争议的，按本合同条款第16.6款的约定处理。

第15条 质量保修

15.1 承包人按照法律、法规、部门规章和本市关于质量保修的规定；对已交付工程在质量保修期内承担质量保修责任。

15.2 工程质量保修范围和-content

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： 承包人所施工的工程全部按国家相关规定的期限、内容进行保修。

15.3 质量保修期

质量保修期从工程实际竣工并经发包人验收合格之日算起，分单项竣工验收助工程，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： / 年；
2. 房屋防水修缮工程为： / 年；
3. 装 修 工 程 为： 1 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： _____

15.5 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-content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，因此所产生的费用由承包方承担。

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。

15.5 保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

15.6 其他

双方约定的其他工程质量保修事项：

1、本工程交付发包人使用后，保修期内免费维修，随叫随到，如24小时未到，发包人有权另找他人维修，费用从保修款中扣除，如超过保修款项，承包方应予以补足。

第16条 违约责任、索赔和争议解决方式

16.1 工程质量不合格，承包人应负责无偿返工，因此造成逾期的，由承包人承担逾期违约责任。返工后仍不能通过发包人验收的，发包人有权解除合同，承包人应返还发包人所付全部款项，并按合同总额20%向发包人支付违约金。违约金不足以弥补发包人损失的(包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、交通费、诉讼费等)，发包人有权要求承包人补足。

16.2 承包人未经发包人书面许可，承包人不得将本合同项下的权利义务转让给

第三方，或者交由第三方履行，否则承包人应向发包人支付合同总额20%的违约金，发包人有权解除本合同。

16.3 一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方除承担违约责任外仍应继续履行合同。

16.6 发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或和解、调解不成的，双方约定同意采用以下其中第3种方式解决争议。

(1) 提请北京仲裁委员会仲裁。

(2) 提请_____仲裁委员会仲裁。

(3) 向西城区人民法院提起诉讼。

16.7 发生争议后，除非出现单方违约导致合同无法履行、双方协议停止施工、调解要求停止施工且双方接受、仲裁机构或法院要求停止施工的情况外，双方都应继续履行合同。

第17条 合同解除

17.1 发包人承包人协商一致，可以解除合同。

17.2 发包人未按约定支付工程款，停止施工超过56天，承包人有权解除合同。

17.3 承包人将工程全部转包给他人或肢解以后以分包名义转包给他人，发包人有权解除合同。

17.4 有下列情形之一的，发包人承包人可以解除合同。

(1) 双方约定，结合本工程特点，发生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，其他导致合同解除的原因_____

17.5 一方依据合同约定要求解除合同，应以书面形式向对方发出解除合同通知，并在发出通知前7天告知对方，通知到达时合同解除。对解除合同有争议的，按本合同条款第16.6款的约定处理。

17.6 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和人员撤出施工场地，发包人应为撤出提供便利条件，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

第18条 不可抗力

18.1 双方结合本工程对于不可抗力的约定：_____

18.2 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，承包人应当每隔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情理和修复费用的正式报告及有关资料。

18.3 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。

18.4 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19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、承包人保证本项目施工的所有项目必须符合国家、地方的相关规范及北京市环境保护局及城市管理的相关规定及标准。

2、本项目结算审计由发包人委托审计公司完成，发包人承担审减额 10% 以内的审计费用，超出部分的审计费用由承包人承担。

4、工程质量保修期限执行国家有关规定。

5、如有未尽事宜，经双方协商达成一致后，可作为补充条款与本协议共同执行。

6、对于施工产生的渣土应倾倒在有渣土堆放标识牌的指定地点，并做到“日产日清”。在拆除作业的同时，安排专人洒水降尘，并力争做到拆除渣土“日产日清”，对因故不能及时运走的渣土要使用双层防尘网覆盖严密，并采用洒水降尘的方法保护环境。

7、施工人员进行防尘污染控制培训。严格执行《北京市实施〈中华人民共和国大气污染防治〉办法》、《北京市空气重污染应急预案》及《西城区房屋土地经营管理中心空气重污染应急预案》的有关规定和要求。施工队渣土清运必须持“两证”，即渣土运输证和渣土消纳证，渣土清运车辆必须手续齐全并及时办理相关证照，证照如不齐全出现一切问题，并由施工方承担由此产生的一切责任和经济损失。

第20条 合同终止

20.1 除本合同条款第15条以外，双方履行合同全部义务，本合同即告终止。

20.2 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21条 合同份数

21.1 本合同正本两份，具有同等效力，由双方分别保存 1 份。

21.2 本合同副本共 4 份，发包人保存副本 3 份，承包人保存副本 1 份。

