

溧阳市直管公房维修工程

# 合同书

(项目编号: 大成恒睿[溧]采竞磋[2023]046 号)

发 包 人            溧阳市房产管理中心

承 包 人            江苏鑫熙市政建设工程有限公司

2023 年 12 月 21 日

## 第一部分 合同协议书

**发包人(全称):** 溧阳市房产管理中心

**承包人(全称):** 江苏鑫熙市政建设工程有限公司

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，双方就工程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：溧阳市直管公房维修工程
2. 工程地点：溧阳市
3. 工程立项批准文号：/
4. 资金来源：财政专项资金
5. 工程内容：溧阳市直管公房维修工程。
6. 工程承包范围：溧阳市直管公房维修工程范围内的所有内容。

### 二、合同工期

计划开工日期：2024年1月1日

竣工日期：2024年12月31日

工期总日历天数：自合同签订之日起一年。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。

缺陷责任期：两年。

### 三、质量标准

按国家相关验收标准，一次性验收合格。

### 四、合同价款与合同价格形式

合同预算金额为90万元。

成交费率为：97.6 %。

### 五、项目经理

承包人项目经理：魏香。

### 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) 中标通知书；
- (2) 投标函及其附录；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 其他合同文件（工程质量保证书、施工安全责任协议书等）。

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. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并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、签订时间

本合同于 2023 年 12 月 21 日签订。

## 十、签订地点

本合同在 溧阳市房产管理中心 签订。

## 十一、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。

## 十二、合同生效

本合同自合同签订后立即生效。

十三、合同份数

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，发包人执贰份，承包人执贰份。

发包人：（盖章）



法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2023年12月21日



承包人：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2023年12月21日



## 第二部分 通用条款：略

## 第三部分 专用合同条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 1、合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 本合同专用条款
- (4) 本合同通用条款
- (5) 投标书
- (6) 标准、规范及有关技术文件
- (7) 招标文件及与招标文件澄清有关的文件

在工程实施过程中，双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。上述文件应认为是互为补充和解释的，但如有模棱两可或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

### 二、双方一般权利和义务

#### 3、工程师

##### 3.1 发包人派驻的现场负责人

姓名：杨国强                      职务： /                      职权：现场负责

#### 4、项目经理

##### 4.1 承包人派驻的项目经理

姓名：魏香                      职务： /                      职权：现场负责

4.2 承包人投标书所列人员未经发包人同意不得擅自更换。如承包人无正当理由提出人员变更，则投标人必须直接向招标人按下列金额支付违约金：项目经理每人 5 万元 作为违约金，其余每人 1 万元作为违约金。在违约金递交以后，由发包人根据承包人所报更换人员进行审查，确定是否符合岗位要求，如不符合岗位要求的将要求其重新更换，同时按上述对应重新处罚。投标人保留终止合同的权利。

承包人不得更换项目经理、技术负责人且必须承诺项目经理及技术负责人施工期间常驻现场（项目经理及技术负责人每周驻现场时间不得少 5 天），若未能达到该承诺，发包人将每人每次扣除 500 元。若有项目经理变更，未经发包人同意，发包人有权解除合同，并追究由此带来的发包人的一切损失。扣款将在同期工程款中扣除。

## 5、发包人工作

### 5.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作

- (1) 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：已具备施工条件。
- (2) 施工中所需的水、电由投标人自行解决，报价时综合考虑此因素，结算时不另行调整。
- (3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：已开通。
- (4) 工程地质和地下管线资料的提供时间：开工前。
- (5) 由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：开工前办理好施工许可证。
- (6) 水准点与座标控制点交验要求：由规划测量部门测定后现场交验。
- (7) 协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护工作：开工前由发包方以书面形式通知承包方，实际施工时发包方会同承包方负责做好保护工作。

### 5.2 发包人委托承包人办理的工作：按现场具体施工情况，双方协商解决。

## 6、承包人工作

### 6.1 承包人应按约定时间和要求，完成以下工作：

- (1) 应提供计划、报表的名称及完成时间：
  - ①每月 25 日以前应提供下月（21 日一次月 20 日）进度计划、材料进场计划及用款计划。
  - ②施工过程中每月 25 日以前提供本月 20 日前已完成的工程量清单，并按规定格式编制月进度支付报表交发包人审查。
  - ③每月 25 日以前应提供本月工程计划（至本月 20 日止）执行情况报告，如进度滞后应提供所采取的赶工措施。

### (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：施工现场安

全保卫工作及夜间施工照明由施工方负责。

(3) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：免费提供两间现场办公用房。

(4) 需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：

排污管理费：承包人自行办理，费用由承包人负责；

噪声管理费：承包人自行办理夜间施工许可证，费用由承包人负责；施工噪声引起的纠纷由承包人自行解决；

垃圾管理费：承包人自行办理垃圾弃置许可证，费用由承包人负责；

道路占用费：承包人办理占用手续，费用由承包人负责，管理由承包人负责；

(5) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：竣工验收前对其承包范围内的工程进行清洁工作，由承包人负责及承担相关费用。

### 三、施工组织设计和工期

#### 7、进度计划

7.1 承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：

7.1.1 在开工前 3 天，承包人应提供详细的施工组织设计，经发包人代表批准后实施。工程实施过程中，承包人应按照批准后的施工组织设计进行施工，若要对施工组织设计进行修改，应取得发包人代表的批准。

7.1.2 承包人应按合同要求，在阶段性工程开始实施前 7 天向发包人提交该阶段、季度或月度施工计划，发包人应在收到施工计划的 3 天内批准或提出修改意见。发包人逾期不确认也不提出书面意见的，视为同意。

若承包人不能按时提交施工计划而造成发包人方面工作的延误，承包人应赔偿发包人因延误而造成的损失。若因承包人不能按时提交施工计划而造成承包人自己的延误，承包人自己承担相应的损失。

如因承包人原因（不可抗力除外）造成延误工期（包括上述时间点和招标总工期未能达到，如最终招标总工期达到，则对时间点的延误工期不计）按中标价的万分之二元/天承担违约金，最高限额不超过合同总价的 5%。

7.1.3 承包人提交的施工计划应包括以下内容，发包人可以根据工程实际情况，书面要求承包人提供进一步的详细说明和其它内容。

(1) 进度计划；

- (2) 主要技术方案；
- (3) 劳动力安排和设备使用计划；
- (4) 甲控乙购材料设备的使用计划；
- (5) 发包人对承包人的付款计划；
- (6) 发包人应配合的相关工作及要求。

7.1.4 承包人必须按经批准的施工计划组织施工，接受发包人对进度的检查、监督。工程实际进度与已确认的计划不符时，承包人应按发包人的要求提出改进措施，经发包人确认后执行。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费用补偿要求。

## 7.2 现场施工方法

7.2.1 承包人应对现场施工和施工方法的完备、稳定和安全负全部责任。

7.2.2 承包人应在施工计划中对于施工中有可能会遇到的一些特殊情况或有可能产生不良后果的施工方法进行说明，并对有可能会产生的不良后果提出应急措施并经过发包人的批准。

## 四、质量与验收

### 8、工程质量

8.1 质量保证体系：承包人应按照合同规定，工程质量达到一次性验收合格标准。无论发包人是否进行并通过了各项检验，均不解除承包人对自己承包的工程的质量所负责任。

承包人应该对各种材料、器材、设备按规范进行检查，拒绝不符合要求的材料、器材、设备用于工程。无论何种原因，出现不合格材料、器材、设备用于工程的情况，均由承包人承担。

### 9、隐蔽工程和中间验收：

9.1 双方约定中间验收部位：按国家施工质量验收规范的规定执行。

### 10、工程试车

10.1 试车费用的承担：由施工方负责。

## 五、安全施工：由施工方负责。

## 六、合同价款与支付

### 11、合同价款及调整



11.1 本合同价款采用费率方式确定。

(1) **结算价=结算审定价\*成交费率。工程量按实结算。**工程单价定价依据为《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)、《江苏省建设工程费用定额》(2014版)、同期常州信息指导价及其他相关文件政策。

(2) 遗漏项目和其他增设事宜由发包人确定。

(3) 与实际相符的正常工程量,由发布人按实际计量签字认可。

(4) 实际施工中,发生的隐蔽工程必须先由承包人书面上报发包人,经发包人集体研究签字认可后实施并拍照存档;发生的隐蔽工程及图纸变更发生的工程量变化必须先书面上报发包人,经发包人认可后方可计量,否则不予计量。发生的增减工程量结算按合同单价计算,合同外单价按中标下浮率统一折算。工程总价包含暂定金额等全部费用;工程结算审计由发包人负责组织。本工程采取全包形式,禁止承包人转包和违法分包。一经发现并查证属实则立即终止该单位承包合同。

(5) 承包人在施工过程中必须保证施工现场的安全及工程质量,如因承包人原因造成的安全和质量事故,全部责任及由此造成的费用由承包人承担。

11.2 因设计变更引起工程项目、工程量变化的,变更合同价款按下列方法进行:

(1) 合同中已有适用于变更工程的价格,按合同已有的价格变更合同价款;

(2) 合同中只有类似于变更工程的价格,可以参照类似价格变更合同价款;

(3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格,结算原则为:由承包方根据变更工程资料及原招磋商响应文件的计价条件及方法编制报价,经发包方、审计部门审核后按投标让利幅度作为结算价。

12、工程预付款:无。

13、工程量确认

13.1 承包人向工程师提交已完工程量报告的时间:承包人每月25日提交。

14、工程款(进度款)支付

双方约定的工程款(进度款)支付的方式和时间:

(1) 合同签订之日起半年,根据承包人提交的报验资料、验收资料等相关

工程资料, 对该项目进行第一次结算审计, 审计结束支付至该阶段结算价的 97%;

(2) 本项目工程造价累计达到合同预算金额或本项目合同履行期限结束时, 对该项目进行最终结算审计, 审计结束支付至最终结算价的 97%;

(3) 剩余款项在缺陷责任期 (2 年) 满后一次性付清。

## 七、材料设备供应

15、发包人供应材料设备: /。

16、承包人采购材料设备: /。

17、关于甲控乙购材的有关规定: /。

## 八、工程变更

18、 工程设计变更

18.1 施工中发包人需对原承包人设计的施工图纸进行变更, 应以书面形式向承包人发出变更通知。承包人按照发包人代表发出的变更通知及有关要求, 进行下列需要的变更:

(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方法、时间和顺序;

(4) 其他有关工程变更需要的附加工作。

若上述变更由非承包人责任造成或由非承包人承担的风险引起, 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。

18.2 施工中承包人不得擅自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损失, 由承包人承担, 延误的工期不予顺延。

18.3 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用, 须经发包人审查批准。未经批准擅自更改或换用时, 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。

18.4 其它变更: 在合同履行中, 若发包人要求对工程标的进行实质性的变更, 由双方协商解决。

## 九、竣工验收

19、竣工验收

19.1 承包人提供竣工图和竣工资料的约定：工程竣工前承包方负责将各种技术资料和竣工图（含电子文档）送至市建设局档案馆审验，并在竣工验收后 30 天内提交三份，资料费用由承包方承担。

19.2 中间交工工程的范围和竣工时间： 无

## 十、违约、索赔和争议

### 20、违约

20.1 本合同中关于发包人违约的具体责任如下：

39 本合同通用条款约定发包人违约应承担的违约责任：按通用条款执行本合同通用条款约定发包人违约应承担的违约责任：按通用条款执行。

20.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

本合同通用条款约定承包人违约应承担的违约责任：如因承包人原因（不可抗力除外）造成延误工期（包括上述时间点和招标总工期未能达到，如最终招标总工期达到，则对时间点的延误工期不计）按中标价的万分之二元/天承担违约金，最高限额不超过合同总价的 5%。

本合同通用条款约定承包人违约应承担的违约责任：如因承包人自身原因未能达到该质量目标，按合同总价的 3%承担违约金，并承担由此造成的一切损失。由于发包人原因造成承包人未能达到，则免除承包人责任。

双方约定的承包人其他违约责任：要求安全、文明施工，现场安全文明施工措施费按规定核定后计取。

### 21、争议

21.1 争议评审：

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：不同意。

#### 20.1.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/。

选定争议评审员的期限：/。

争议评审小组成员的报酬承担方式：/。

其他事项的约定：/。

#### 20.1.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：/。

## 21.2 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第（2）种方式解决：

- （1）向仲裁委员会申请仲裁；
- （2）向工程所在地的人民法院起诉。

21.3 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）一方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- （2）调解人要求停止施工，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；

## 十一、其他

### 22、不可抗力

22.1 双方关于不可抗力的约定：见通用条款。

### 23、保险

23.1 本工程双方约定投保内容如下：

- （1）发包人投保内容：

发包人委托承包人办理的保险事项：无。

（2）承包人投保内容： 应按国家有关规定，为参加施工的有关人员投保和机械设备财产投保，费用自理。

### 24、担保

24.1 本工程双方约定担保事项如下：

本工程免收履约保证金

### 25、合同份数

25.1 双方约定合同副本份数：   1  份。

### 26、补充条款

26.1 项目经理必须是中标项目经理组织施工，项目经理必须协调及配合好业主及行政主管部门的有关工作。

26.2 本工程招标文件与本合同具有同等法律效力，当招标文件条款与本合同条款有抵触时以本合同条款为准。

26.3 如果拖欠农民工工资，经审核确认发包方将按拖欠金额的 50%对承包方进行处罚。

26.4 承包人协调好当地居民的关系，自行解决在施工中与居民之间引起的各种纠纷，并承担由此而发生的费用。

26.5 本工程的结算最终审定核减额超过送审价 10%以外部分以 7%计取审计费，由施工方支付。

26.6 所有涉及设计方案变更、工程量增加或减少、现场签证等，须经发包人书面批准后方可实施，否则一律不予签证和结算。

## 附件 1：工程质量保修书

发包人(全称)：溧阳市房产管理中心

承包人(全称)：江苏鑫熙市政建设工程有限公司

为保证溧阳市直管公房维修工程在合理使用期限内正常使用，发包人承包人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

溧阳市书院巷、费家巷、蛮家墩等地直管公房的屋面维修、修漏、更换门窗门锁、室内出新等。

### 二、质量保修期

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

双方根据国家有关规定，结合具体工程约定质量保修期如下。

- 1、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；
- 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为 5 年；
- 3、装修工程为 2 年；
- 4、电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；
- 5、供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；
- 6、室外等配套工程为 2 年；
- 7、其他项目保修期限约定如下：本项目质量保修期为 2 年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

### 三、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 1 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，修理费用从质量保证金内扣除。

2、发生紧急事故需抢修的，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《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由

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。

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双方共同签署。

发 包 人(公章):  
法定代表人(签字):



委托代理人(签字):

2023 年 12 月 21 日

承 包 人(公章):



法定代表人(签字): 张保根

委托代理人(签字):

2023 年 12 月 21 日

## 附件 2：施工安全责任协议书

甲方：溧阳市房产管理中心

乙方：江苏鑫熙市政建设工程有限公司

为了搞好工程项目施工作业的安全管理工作，经双方充分协商签订本协议。

第一条：本协议为工程项目合同（合同编号：大成恒睿[溧]采竞磋[2023]046号）的附件。

第二条：甲方承担的安全责任、权利；

（一）进场施工作业前对乙方负责人进行现场口头的安全事项说明，包括项目的安全规则制度及对该工程项目有关联的安全注意事项。

（二）甲方管理人员有权制止乙方人员违纪作业，并按规定给予处罚；

（三）甲方有权对安全意识差、不听安全生产指挥的乙方人员责令退场。

第三条：乙方安全责任

（一）乙方负责人为安全生产责任人，负责该工程项目的日常安全管理工作，严格遵守安全生产规章制度，并指定专人负责监管安全施工作业。

（二）开工前必须对所属人员进行安全注意事项、措施交底的安全教育，不安排未经安全教育人员进入作业场所。

（三）乙方负责为所有乙方工作人员办理医疗及工伤社会保险，并根据需要为从事高度危险工作的人员购买适当的人身意外伤害保险，在施工过程中如发生人身伤亡事故，由乙方承担全部责任。

（四）需使用业主的机械、电器等设备、设施，必须经得业主或甲方同意，并对其安全防护措施负责和承担安全责任。

（五）乙方任何人员均不得在施工区、生活区打架斗殴、酗酒赌博、严禁酒后上班。

第四条：安全责任

（一）乙方负责此项目生产的全部安全责任，如果在施工中发生安全事故，由乙方承担全部的事故责任和经济责任。

（二）本协议约定期间如因乙方或乙方工作人员过错给甲方造成损失，由乙方负责向甲方赔偿，甲方有权直接从乙方工程款中将相关损失赔偿款进行抵扣。

第五条：甲、乙双方严格遵守本协议条款，履行各自的职责，搞好文明施



工作业。

甲方：（签章）



甲方施工负责人（签章）

2023年12月21日



乙方：（签章）

乙方负责人（签章）：

2023年12月21日