

# 建设工程施工合同



项目名称	常州市邹区中心幼儿园（育才园）改造工程
招标编号	金沙采竞磋【2022】011号
招标人	常州市钟楼区邹区人民政府
施工单位	江苏楠东建设工程有限公司
签订日期	2022年 月 日

国家工商行政管理局  
中华人民共和国建设部

制定

江苏省常州工商行政管理局  
常州市建设委员会

监制

建设（建筑）管理部门

（盖章）

年 月 日

鉴证意见：

鉴证机关（章）：

经办人：

年 月 日

# 第一部分 协议书

发包人（全称人）：常州市钟楼区邹区镇人民政府

承包人（全称人）：江苏楠东建设工程有限公司

依照《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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况

工程名称：常州市邹区中心幼儿园（育才园）改造工程

工程地点：钟楼区邹区镇中心幼儿园

工程内容：工程量清单及图纸范围内的全部工程

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表（附件1）

工程立项批准文号：/

资金来源：自筹

## 二、工程承包范围：

工程量清单及图纸范围内的全部工程

## 三、合同工期

开工日期：2022年7月13日 竣工日期：2022年8月22日

合同工期总日历天数 40 天。

## 四、质量标准：合格

## 五、合同价款

金额（大写）：壹佰贰拾陆万玖千捌佰壹拾捌元伍角贰分（人民币）

¥：1269818.52 元

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、本合同专用条款
- 5、本合同通用条款
- 6、标准、规范及有关技术文件
- 7、图纸
- 8、工程量清单
- 9、工程报价单或预算书

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。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》可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约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

## 十、合同生效

合同订立时间：2022年 月 日

合同订立地点：发包方办公室

本合同双方约定 双方签字盖章后生效。

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：	承包人（公章）：江苏楠东建设工程 有限公司 住所：泰兴市黄桥工业园区兴园路 北侧（电商产业园1-102） 法定代表人：夏文明 委托代理人： 电话： 传真： 开户银行：中国农业银行股份有限 公司泰兴黄桥东华支行 账号：10227701040010860 邮政编码：225411
--	--



## 第三部分 专用条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 2、合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：本合同协议书、专用条款、通用条款、报价书、标准、规范及有关技术文件、图纸等

#### 3、语言文字和适用法律、标准及规范

3. 1 本合同除使用汉语外，还使用  /  语言文字。

#### 3. 2 适用法律和法规

需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国建筑法》、《民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《江苏省建设工程管理条例》等现行法律、法规、地方法规和部门规章。\_\_\_\_\_

#### 3. 3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：中华人民共和国建设部颁发的有关标准、规范及省市有关规定。\_\_\_\_\_

#### 4、图纸

4. 1 发包人向承包人提供图纸日期和套数：开工前提供 伍套

发包人对图纸的保密要求：内部保存，不得外借

### 二、双方一般权利和义务

#### 5、工程师

#### 5.1 监理单位委派的工程师

姓名：\_\_\_\_\_ 职务：总监理工程师

发包人委托的职权：按《建设工程质量管理条例》《建设工程监理规范》及《国家安全生产管理条例》履行监理工作职能及义务。

需要取得发包人批准才能行使的职权：

工程设计变更、工程量变更、改变质量等级、工期变更等。

## 5.2 发包人派驻的工程师

姓名：                     职务：          现场监督                    

职权：全面监督工程质量、进度、安全、文明施工、隐蔽工程验收，并协调工程内外各种矛盾、投资监督。

5.3 不实行监理的、工程师的职权：          /                    

## 6、项目建造师

姓名：张敏    职务：项目经理

## 7、发包人工作

7.1 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：开工前

2) 将施工所需的水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求：开工前

3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：开工前

4) 工程地质和地下管线资料的提供时间：开工前提供

由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：开工前提供

5) 水准点与座标控制点交验要求：现场交验，并附书面记录

6) 图纸会审和设计交底时间：开工前

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:按通用条款)

8) 双方约定发包人应做的其他工作: 施工工地范围内的协调工作

8、发包人委托承包人办理的工作:

办理前期开工手续、审图等

9、承包人工作

9.1 承包人应按约定时间和要求,完成以下工作:

(1) 需由设计资质等级和业务范围允许的承包人完成的设计文件提交时间: /

(2) 应提供计划、报表的名称及完成时间:  
提前五天以书面形式报告甲方验收内容

(3) 承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求:  
按现行有关规定,做好防护工作

(4) 向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求:  
甲方办公室 30 平方米

(5) 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: /

(6) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担:  
成品交付前由承包方负责,交付后由发包方负责

(7) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木的保护要求及费用承担: 按市现行有关规定

(8) 施工场地清洁卫生的要求: 按市现行有关规定

(9) 双方约定承包人应做的其他工作: /



### 三、施工组织设计和工期

#### 10、进度计划

10.1 承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：  
开工前完成

工程师确认的时间：接到后五天内

10.2 群体工程中有关进度计划的要求：/

#### 13、工期延误

13.1 工期延误：双方约定工期顺延的其他情况：（1）在批准的关键线路中工程量增加，对原工期造成实质性影响，且无法在原工期内完成；（2）不可抗力；（3）在批准的关键线路中，因发包方未能及时解决施工障碍而在原工期内无法完成。

凡因施工单位责任未按合同工期竣工交付工程，造成实际工期超过合同工期，则按延误合同工期天数承担分部分项工程费的 0.2%/天的逾期竣工违约金，以分部分项工程费的 2.0%为限。

13.2 双方约定工期顺延的其他情况：

由于发包方原因及雨雪、停电停水等特殊天气情况

### 四、质量与验收

#### 17、隐蔽工程和中间验收

17.1 双方约定中间验收部位：分项部分自验合格后，按验收规定分别由承包方、监理方、发包方验收合格后，方可下步施工。

### 五、安全施工

按通用条款，双方共同执行。在施工过程中，非发包方原因所发生的

安全事故由承包方负责。

## 六、合同价款与支付

### 23、合同价款及调整

23.1 本合同价款采固定单价合同方式确定。中标人已充分考虑施工期间各类市场风险，确定风险系数计入投标报价。工程量清单中的综合单价和其中以总额报价的项目今后不作调整（由于国家强制性政策调整如调整税率、增加减少税种、人工工资调整导致综合单价发生变化的，可以调整，其他情况综合单价不变。）业主出具的设计变更内容除外。工程量清单计价格式中列明的所有需要填报的综合单价和合价，投标人均应填报，未填报的综合单价和合价的项目将不予支付，并认为此项费用已包括在工程量清单的其它综合单价和合价中。

23.2 业主出具的设计变更内容的结算办法：①其工程量按监理工程师及招标人签证，经有权部门审核的数量为依据；②其价格：投标报价中已有适用于变更工程价格，按已有的价格计价；投标报价中只有类似于变更工程的价格，可参照类似价格计价；投标报价中无适用或类似于变更工程的价格，分部分项清单项目外的增加项目竣工结算按投标时可竞争部分工程造价同比例优惠。

（1）采用固定价格合同，合同价款中包括的风险范围：

施工期间各类市场风险。

风险费用的计算方法：  /  

风险范围以外合同价款调整方法：在项目实施期间主要材料价格

涨跌和分部分项单项目工程量变更超出风险范围时，可按照以下方法进行  
调整。

A) 主要材料价格涨跌超出承包商可预见的范围时，材料单价可以  
调整。调整方法为：在项目实施期间，若造价管理部门发布的材料  
指导价上涨超过编标时材料指导价的 10%，10%以内部分由承包商承  
担，10%以外由发包人承担，该部分价格结算按投标时可竞争部分工  
程造价同比例优惠；若造价管理部门发布的材料指导价下跌超过编标  
时材料指导价的 5%，5%以内部分由承包商受益，5%以外由发包人受  
益。

B) 分部分项单项目工程量变更超过 10%，并且该分部分项工程费  
超过分部分项工程量清单计价合计 1%的，增加部分的工程量或减少  
后剩余部分的工程量的综合单价由承包人提出，经发包人确认后，作  
为结算的依据。当分部分项工程量清单项目发生工程量变更时，其措  
施项目费用中相应的模板、脚手架工程量应作适当调整。

C) 分部分项清单项目外的增加项目竣工结算按投标时可竞争部  
分工程造价同比例优惠。

采用可调价格合同，合同价款调整方法： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(2) 采用成本加酬金合同，有关成本和酬金的约定： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

23. 3 双方约定合同价款的其他调整因素： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## 24. 工程付款

发包人向承包人支付工程款的时间和金额或占合同价款总额的比例：

(1) 本工程进行竞争性磋商招标，磋商内容包括工程量清单及图纸

范围内的全部工程。

(2) 本工程预付款 10%，剩余工程款分三年付清，待工程竣工验收通过，资料归档，审计结束后付至相应审计价款的 60%，第二年付至相应审计价款的 80%，第三年付至相应审计价款的 97%，留 3%保修款按合同附件 2 “工程质量保修书” 约定执行（质保期满后，质量保修金全额无息返还）。

25、工程量确认

25.1 承包人向工程师提交已完工程量报告的时间：一周内

26、工程款支付

双方约定的工程款支付的方式和时间：转账支票或现金，必须凭承包方盖章收据转入承包(公司)方账户，不得个人收取，否则后果由发包方负责。

七、材料设备供应

27、发包人供应材料设备

27.4 发包人供应的材料设备与一览表不符时，双方约定发包人承担责任如下：

(1) 材料设备单价与一览表不符：/

(2) 材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符：/

(3) 承包人可代为调剂串换的材料：/

(4) 到货地点与一览表不符：/

(5) 供应数量与一览表不符：/

(6) 到货时间与一览表不符：/

27. 6 发包人供应材料设备的结算方法： /

28、承包人采购材料设备

28.1 承包人采购材料设备的约定：按通用条款第 28 款 1-6 条

八、工程变更：

(1) 工程价款变更：工程量按实结算，工程单价按投标下浮比率同比例下浮。

(2) 资格预审文件中明确的项目建造师不得变更，施工中严禁投标人擅自更换投标时注册建造师、项目工程师。投标时选派的注册建造师、项目工程师及所有项目投标管理人员必须按时到位，注册建造师必须每天 8 小时在工地履行职责，有事离开工地，须经业主工地代表或监理的书面认可，如出现未经许可无故离开工地处 3000 元/次罚金，如出现 3 次以上无故离开工地且不请假可视为已更换了注册建造师，将按违约处理，业主可取消其承包资格并扣除其履约保证金。在整个工程实施过程中，承包人成立工程项目部，派出原投标书中承诺的项目总工。发包人

将对项目总工实行考勤制度，必须保证每月至少有 24 天在工地现场，且发包人将对项目总工的请假情况进行考核，承包人必须服从发包人的考核制度。未事先征得发包人同意，承包人不得擅自更换项目总工，否则将被视为承包人违约。若确需更换必须获得发包人的同意并保证调整

后不得低于原有的水平，承包人更换一次项目总工则将被处以违约金 10 万元人民币的赔偿。但发包人有权根据工程实施情况要求承包人

立即更换项目总工，对此，承包人不得拒绝。其他所有项目投标管理  
人员

必须每天 8 小时在工地履行职责，有事离开工地，须经业主工地代表  
或监理的书面认可，如出现未经许可无故离开工地处 1000 元/人次罚  
金。

(3) 投标时承诺的进退机械设备必须到位，不得更换，开工时或施工  
过程中若有变更，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。

(4) 工程不得轻易变更，单项超 5 万元的项目变更必须有建设方领导  
商议的变更会议纪要方可变更。

## 九、竣工验收与结算

### 32、竣工验收

32.1 承包人提供竣工图的约定：在竣工验收合格后，有发包方提供  
新的施工图纸壹份，承包方负责绘制，并交纳图纸及全部资料。

32.6 中间交工工程的范围和竣工时间：按通用条款

## 十、审计费用的结算

为合理利用政府投资资金、控制造价，对工程结算审计费用计取方式  
明确如下：

- 1、经审计，核减额在 10%（含 10%）以内的，审核费由建设单位承担。
- 2、经审计，核减额在 10%—20%（含 20%）之间的，核减额在 10%（含 10%）以内的部分审核费由建设单位承担；超出部分审核费由施工企业承担。
- 3、经审计，核减额超出 20%的，除执行第二条外，并按超出部分审

核费同等额度扣除工程款。

## 十一、违约、索赔和争议

### 35、违约

35.1 本合同中关于发包人违约的具体责任如下：

本合同通用条款第 24 条约定发包人违约应承担的违约责任：

按通用条款

本合同通用条款第 26.4 款约定发包人违约应承担的违约责任：

按通用条款

本合同通用条款第 33.3 款约定发包人违约应承担的违约责任：

按通用条款

双方约定的发包人其他违约责任：   /  

35.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

本合同通用条款第 14.2 款约定承包人违约应承担的违约责任：

按通用条款

本合同通用条款第 15.1 款约定承包人违约应承担的违约责任：

按通用条款

双方约定的承包人其他违约责任：

### 37、争议

37.1 双方约定，在履行合同过程中产生争议时：

(1) 由市合同争议行政调解委员会进行调解。

(2) 当事人不愿和解、调解，或者和解、调解不成的，双方可以

用“√”形式选择以下一种方式解决争议：

第一种解决方式：向常州仲裁委员会申请仲裁； ( )

第二种解决方式：向人民法院起诉。 ( √ )

## 十二、其他

### 38、工程分包

38.1 本工程发包人同意承包人分包的工程： /

分包施工单位为： /

### 39、不可抗力

39.1 双方关于不可抗力的约定： 按通用条款

### 40、保险

40.6 本工程双方约定投保内容如下：

(1) 发包人投保内容： 按通用条款

发包人委托承包人办理的保险事项： 施工人员一切安全险

(2) 承包人投保内容： 按通用条款

### 41、担保

41.3 本工程双方约定担保事项如下：

承包人向发包人提供履约担保，担保方式为：投标保证金自动转为履约担保金

### 46、合同份数

46.1 双方约定合同副本份数：陆份

### 47、补充条款

①工程竣工一个月内提供竣工报告和竣工资料，并在竣工3个月内将竣工决算以及相关资料送至监理单位预审。

②建设单位认为有必要设计方案论证和设计图细化之处，施工单



位必须无条件配合直至方案经建设单位确认；否则建设单位将视其情况处以 5000 元/次罚金。

③所有施工图及施工设计方案必须经建设单位签字确认；否则由此引起的一切后果由施工单位自行承担。

④施工单位有义务配合建设单位提出的合理要求,如建设单位提出的合理要求和建议在 24 小时内得不到响应和进展,建设单位可以认为其不配合；建设单位将视其情况处以 3000 元/次罚金。

⑤施工单位必须严格服从业主、监理的管理,密切与其他单位的相互配合；对不服从业主、监理的管理的,建设单位将视其情况处以 3000 元/次罚金。

⑥施工单位至项目竣工验收交付使用对其施工项目有成品保护的义务,建设单位不承担因其成品保护引起的任何责任和费用；施工单位对其他施工单位施工的项目有成品保护的义务,建设单位不承担因其对其他施工单位施工的项目的成品保护引起的任何责任和费用。

⑦施工单位有义务配合建设单位解决各项地方外部矛盾。

⑧工程款结算必须提供邹区镇国、地税所的有效发票,否则甲方可以不予支付款项,由此造成的后果由乙方承担(开票前的所有手续由乙方负责办理)。

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：

承包人（公章）：江苏楠东建设工程  
有限公司

住所：泰兴市黄桥工业园区兴园路  
北侧（电商产业园1-102）

法定代表人：夏文明

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：中国农业银行股份有限  
公司泰兴黄桥东华支行

账号：10227701040010860

邮政编码：225411





附件 2:

## 工 程 质 量 保 修 书

发包人（全称）：常州市钟楼区邹区镇人民政府

承包人（全称）：江苏楠东建设工程有限公司

为保证常州市邹区中心幼儿园（育才园）改造工程（工程名称）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

质量保修范围包括图纸范围内工程等项目。

具体质量保修内容双方约定如下：

### 二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工之日算起。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，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
2. 房屋防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的渗漏，为 5 年；
3. 供热和供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；
4. 电气管道、给排水管道、设备安装为 2 年；
5. 装修工程为 2 年。

其他项目的保修期为 2 年。

### 三、质量保修责任

1. 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，保修费用从质量保修金内扣除。

2. 发生须紧急抢修事故（如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等），

承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故，抢修费用由发包人承担。

3. 在国家规定的工程合理使用期限内，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

#### 四、质量保修金的支付

工程质量保修金一般不超过施工合同价款的 3%，本工程约定的工程质量保修金为施工合同价款的 3%，保修期满后返还。

本工程双方约定承包人向发包人支付工程质量保修金金额为（大写）。质量保修金银行利率为 /

#### 五、质量保修金的返还

发包人在质量保修期满后 14 天内，将剩余保修金无息返还承包人。

#### 六、其他

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双方共同签署。

