

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：常州市天宁区住房和城乡建设局

承包人（全称）：江苏飞吉建设有限公司

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，双方就常州市天宁区 2024 年度直管公房零星维修项目施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：常州市天宁区 2024 年度直管公房零星维修项目。
 2. 工程地点：常州市天宁区。
 3. 工程立项批准文号： 。
 4. 资金来源：财政。
 5. 工程内容：天宁区公租房维修项目（含房屋维修，具体按发包人派单内容执行）。
- 群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。
6. 工程承包范围：天宁区公租房维修项目（含房屋维修，具体按发包人派单内容执行）。

二、合同工期

工期总日历天数：合同签订之日起至 2024 年 12 月 31 日。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。

派单的具体施工期限以发包人确定的期限为准。

三、质量标准

每个工程的质量符合合格标准。

四、暂定合同价款、签约折扣：合同价款(人民币)：(大写) 肆拾柒万肆仟元整，(小写) 474000 元，综合优惠折扣报价 79%。

1. 根据天宁区公租房的实际情况，承包人根据发包人派单的内容实施公租房维修施工项目。

2. 承包人完成公租房维修的施工后，由发包人委派专业的审计单位进行工程审计。双方按审计价格进行结算。经审计后，结算价不得超过合同价的 10%。

3. 审计工程总价包括但不限于税费、工人工资、维修所需要的材料费用等各项费用。

五、项目经理

承包人项目经理 嵇兆权

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) 本协议书
- (2) 中标通知书；
- (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) 其他合同文件。

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 2024 年 1 月 31 日签订。

十、签订地点

本合同在签订。

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 双方签字盖章后生效 生效。

十三、合同份数

本合同一式玖份,均具有同等法律效力,发包人执肆份,承包人执肆份,代理壹份。

发包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)
电 话:
开户银行:
账 号: 204020936106

承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)
电 话:
开户银行:
账 号:

代理机构: 江苏中冠工程咨询有限公司(公章)



第二部分 通用合同条款

本工程的通用条款执行 GF-2013-0201《建设工程施工合同（示范文本）》中的“第二部分：通用条款”。

第三部分 专用合同条款

1 一般约定

1.1 词语定义

1.1.10 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括： /

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名 称： ；

资质类别和等级： ；

联系电话： ；

电子信箱： ；

通信地址： 。

1.1.2.5 设计人：

名 称： ；

资质类别和等级： ；

联系电话： ；

电子信箱： ；

通信地址： ；

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括： 按通用条款。

1.1.3.9 永久占地包括： 按通用条款。

1.1.3.10 临时占地包括： 按通用条款。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件： 现行 国家、省、市 有关文件 。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括： 国家、省、市及行业现行规定。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称： / ；

发包人提供国外标准、规范的份数： /

发包人提供国外标准、规范的名称： / 。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求： / 。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为： (1) 合同协议书； (2) 中标通知书； (3) 投标函及其附录； (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) 其他合同文件。 。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 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： / 。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：按监理人、发包人的要求 ；

承包人提供的文件的期限为：按监理人、发包人的要求 ；

承包人提供的文件的数量为：按监理人、发包人的要求 ；

承包人提供的文件的形式为：按监理人、发包人的要求。

发包人审批承包人文件的期限：按规定 。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：按通用条款约定。

1.7 联络

1.7.1 承包人在接收派单指令后，发包人和承包人应当在3天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.7.2 发包人接收文件的地点：发包人现场办公室 ；

发包人指定的接收人为：发包人代表或其授权代表 。

承包人接收文件的地点：承包人现场办公室 ；

承包人指定的接收人为：承包人代表或其授权代表 。

监理人接收文件的地点：监理人现场办公室 ；

监理人指定的接收人为：总监理工程师或其授权代表 。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：/。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：/。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：/。

1.10.4 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费用和其他有关费用由承包人承担。

1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：发包人。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于本工程施工期间 。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：发包人。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于本工程施工期间，每个维修项目竣工验收后按发包人要求提供完整文件 。

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：承包人。

1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：按补充条款执行。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：∠。

2 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名： ；

身份证号： ；

职 务： ；

联系电话： ；

电子信箱： ；

通信地址： 。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包人负责项目管理，按照发包人于承包人签订的施工合同及有关法律、法规，负责和主持整个项目的工作，在合同规定范围内，对工程项目施工工程质量、工期进度、安全文明施工管理、工程量与工程款的审核等，增加工程和投资增加必须经发包人的书面确认。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：接到派单后。

2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：按通用条款约定。

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求： / 。

发包人是否提供支付担保： / 。

发包人提供支付担保的形式： / 。

3 承包人

3.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：按发包人的要求及技术档案管理要求编制整理竣工资料。

承包人需要提交的竣工资料套数：叁套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：承包人。

承包人提交的竣工资料移交时间：2024年期满前 7 天。

承包人提交的竣工资料形式要求：按相关文件规定。

(10) 承包人应履行的其他义务：1、承包人应采取必要的安全防护措施，提供施工现场看守和警卫等，非夜间施工的照明由承包人负责，如承包人未履行上述义务造成工程财产和人身伤害，由承包人承担所有责任及所发生的费用；

2、已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：采取有效措施，对已完工程进行保护，费用由承包人承担，保护期间发生的损坏，由承包人自费进行修缮；

3、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：承包人在施工中必须采取相应的保护措施，费用已包含在投标报价中；

4、其他详见补充条款。_____。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓 名：嵇兆权；

身份证号：320925198807143916；

建造师执业资格等级：一级建造师；

建造师注册证书号：苏 132141403933；

建造师执业印章号：苏 132141403933；

安全生产考核合格证书号：苏建安 B(2014)0200203；

联系电话：15006143770；

电子信箱：953089883@qq.com；

通信地址：常州市钟楼区西新桥二村 74 幢东；

承包人对项目经理的授权范围如下：受承包人委托全面负责工程安全、质量、进度、投资四大控制要素，完善合同、信息、组织管理体系，做好安全监督，文明标准化现场工作。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：∟。

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：按通用条款执行。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：（1）项目经理未经发包人书面同意不得擅自更换。（2）接到派单后及时去现场维修，在规定时间内完成维修义务。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：∟。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：∟。

3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：∟。

3.3.3 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：∟。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：需经发包人同意。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：∟。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：∟。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：按通用条款。

主体结构、关键性工作的范围：按照相关规定执行。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：按照相关规定执行。

其他关于分包的约定：∟

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：∟。

3.6 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：承包人进场至竣工验收交付期间。

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保： / 。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限： / 。

4 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容： 详见本工程监理合同 。

关于监理人的监理权限： 不管通用合同条款如何约定，监理人履行须经发包人批准行使的权力（涉及工程造价的签证、施工中和图纸中的建议、开工令、停工令、复工令，所有涉及增加投资的施工组织设计的审批和认可等，详见本工程监理合同）时，应当向承包人出示其行使该权力已经取得发包人批准的文件或者其他合法有效的证明。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用承担的约定： 承包人提供现场办公用房 。

4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名： ；

职 务： ；

监理工程师执业资格证书号： ；

联系电话： ；

电子信箱： ；

通信地址： ；

关于监理人的其他约定： / 。

4.4 商定或确定

在发包人和承包人不能通过协商达成一致意见时，发包人授权监理人对以下事项进行确定：

(1) / 。

5 工程质量

5.1 质量要求

5.1.1 特殊质量标准和要求： / 。

关于工程奖项的约定： / 。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定： 收到承包人申报材料后 24 小时内 。

监理人不能按时进行检查时，应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过： 48 小时。

6 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：按补充条款。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：发包人协助，承包人负责。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：按通用条款执行。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：按建设主管部门的要求。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：要求安全、文明施工。

7 工期和进度

7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：/。

7.1.2 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：/。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出修改意见的期限：/。

7.2 施工进度计划

7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：/。

7.3 开工

7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：按发包人要求执行。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：/。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：按发包人要求执行。

7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起/天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除合同。

7.4 测量放线

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

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

(7) 因发包人原因导致工期延误的其他情形：工期相应顺延。

7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：承包人应严格按发包人派单约定的工期执行，应充分考虑雨季给施工造成的不利因素，并采取相应的措施确保按时竣工。若承包人施工进度达不到发包人要求，恶意拖延工期造成发包人损失的，发包人有权要求承包人退场，并由承包人承担相应的赔偿责任；同时，发包人有权从工程款中扣除赔偿金。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：/。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：承包人遇到不利物质条件需延误工期的，必须向发包人报告并取得发包人同意，相应的工期延误由发包人承担，由此增加的相关费用由发包人承担。未经发包人同意的不利物质条件造成的工期延误及费用增加由承包人自行承担。

7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

(1) 不可抗力；

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励： /

8 材料与设备

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：双方协商解决。

8.6 样品

8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求。

按监理人、发包人需要。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 关于修建临时设施费用承担的约定：按通用条款执行。

9 试验与检验

9.1 试验设备与试验人员

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按工程需要或发包人要求提供。

施工现场需要配备的试验设备：按工程需要或发包人要求提供。

施工现场需要具备的其他试验条件：按工程需要或发包人要求提供。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：按工程需要或发包人要求提供。

10 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定： /

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：同 12.1 款。

10.5 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限：另行商定。

发包人审查承包人合理化建议的期限：另行商定。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为：另行商定。

10.7 暂估价

暂估价材料和工程设备的明细详见附件 11：《暂估价一览表》。

10.7.1 依法必须招标的暂估价项目

对于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第___/___种方式确定。

10.7.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

对于不属于依法必须招标的暂估价项目的确认和批准采取第___/___种方式确定。

第3种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：/。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：按通用条款执行。

11 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整：市场价格波动是否调整合同价格的约定：否。

12 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

12.2 计量

12.3 计量原则

工程量计算规则：按审计价格进行结算。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：

(1) 每季度，按实际施工情形并经工程审计后支付至该季度施工总量的70%付款；

(2) 合同期满后，发包人支付至工程审定价的97%，3%余款为工程质量保证金，待保修期满后一次性退还（无息）。

(3) 每次付款前，承包方应向发包人提供符合要求的发票。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：/。

12.4.3 进度付款申请单的提交

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 监理人审查并报送发包人的期限：/。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：/。

(2) 发包人支付进度款的期限：/。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：双方协商解决。

13 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：48小时。

13.2 竣工验收

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：/。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：/。

13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：按派单确定的时间并经发包人验收合格后。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：另行协商。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：/。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容：/。

单机无负荷试车费用由/承担；

无负荷联动试车费用由/承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：/。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：按通用条款执行。

14 竣工结算

14.1 竣工付款申请

承包人提交竣工付款申请单的期限：/。

竣工付款申请单应包括的内容：/。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：按补充条款执行。

发包人完成竣工付款的期限：按补充条款执行。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：/。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

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：/。

14.4.2 最终结清证书和支付

发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限：/。

发包人完成支付的期限：按补充条款执行。

15 缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：24个月。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：是。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第3种方式：

(1) 质量保证金保函，保证金额为：/；

(2) %的工程款；

16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：_____ / _____。

发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式：双方协商解决。

17 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：按规定。

17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后30天内完成款项的支付。

18 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：投保建筑工程团体人身意外险。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定：按文件规定执行。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：按文件规定执行。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：_____ / _____。

20 争议解决

20.3 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：_____ / _____。

20.3.1 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：_____ / _____。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：_____ / _____。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第1种方式解决：

(1) 向_____仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向_____人民法院起诉。

21 补充条款：

21.1 施工用水用电由承包人自行解决。

21.2 若出现施工安全事故，由承包人自行承担经济损失和法律责任。

21.3 承包人必须保证农民工工资的发放，主动接受相关部门的监督；若发生因拖欠农民工工资造成民工的上访、维权等活动，发包人有权对承包人按双倍的拖欠金额对承包人进行处罚并从工程款中扣除，同时承包人应承担相应的法律责任。

21.4 承包人应自行处理好施工过程中出现的地方矛盾。

21.5 所有的垃圾清运由承包人负责，由此产生的费用由承包人承担。

21.6 施工材料进场时需经发包人、监理人验收合格后才能投入使用。

21.7 承包人应实事求是地递交工程结算资料，如工程结算经审计审核后累计核减率大于6%时，6%以外的核减由承包人承担审计服务酬金，在工程结算款中扣除。

21.8 清单中项目结算：按照招标清单综合单价，该单价为全费用综合单价。该部分结算按确认的工程量*清单综合单价*响应折扣报价。

21.9 清单中如有缺项或因发包人提出的设计变更，增加项目及签证，造成新增的工程量清单项目，其对应的综合单价结算原则为：

a. 投标书中已有适用于变更工程的综合单价，按投标书中已有的综合单价结算；

b. 投标书中有类似于变更工程的综合单价，按投标书中已有的类似的综合单价作相应调整后（如为材料价格调整，则材料价格确定由承包人提出，经监理人、发包人、跟踪评审单位市场询价调研后确定，确定后的材料价格结算时不让利）结算。

c. 投标书中无类似综合单价，结算原则为：由承包人依据《建筑工程工程量计算规范》（GB50500-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）、《江苏省市政工程计价定额》（2014）、《江苏省建设工程费用定额》（2014）等计价规范中的标准计算经审计后按中标下浮率同步下浮（其中材料价格取定按2022年3月份的常州市信息指导价格，信息价中没有的材料价格的确定由承包人提出，经监理人、发包人、跟踪评审单位市场询价调研后确定，确定后的材料价格结算时不让利）。根据上述要求编制综合单价报监理人，经监理人、发包人和跟踪评审单位共同确认。无法套用定额或不适合套用定额的，依据独立费计价原则，经监理人、发包人和跟踪评审单位共同确认后执行。