

建设工程施工合同

(兰溪市梅江镇龙门精品民宿)

中华人民共和国建设部
制定
国家工商行政管理局

目录

- 第一部分 合同协议书
- 第二部分 通用合同条款
- 第三部分 专用合同条款

第一节 合同协议书

兰溪市梅江镇龙门村股份经济合作社（发包人名称，以下简称“发包人”）为实施兰溪市梅江镇龙门精品民宿（项目名称），已接受_____（承包人名称，以下简称“承包人”）对该项目施工的投标。发包人和承包人共同达成如下协议。

1. 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；
 - （3）专用合同条款；
 - （4）通用合同条款；
 - （5）技术标准和要求；
 - （6）图纸；
 - （7）其他合同文件。
2. 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。
3. 签约合同价：人民币（大写）_____元整（¥_____元）。
4. 承包人项目负责人：_____。
5. 工程质量符合国家验收合格标准。
6. 承包人承诺按合同约定承担工程的实施、完成及缺陷修复。
7. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。
8. 承包人应按照监理人指示开工，工期为248日历天。
9. 本协议书一式肆份，合同双方各执贰份。
10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：_____（盖单位章） 承包人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字） 法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年 月 日

年 月 日

第二节 通用合同条款

合同通用条款执行中华人民共和国建设部、国家工商行政管理总局制定的(CF-2017-0201)《建设工程施工合同(示范文本)》。

第三节 专用合同条款

1. 履约保证金

1.1 中标人在办理中标通知书前按中标价的 2% 缴纳履约保证金；履约担保的形式：现金转账或银行保函、保险公司保单保函、融资性担保公司保函；履约保证金指定账户：兰溪市梅江基础设施建设有限公司，开户银行：兰溪农行梅江支行，账号：19620901040003948。

1.2 工期保证金方面：按合同工期，提前或按期完工，工期不奖不罚；若承包人达不到本工程施工工期的要求，延误 10 天内每天向发包人支付 500 元违约金；延误 11-30 天每天向发包人支付 1000 元违约金（含前面的 10 天）；延误 31 天以上每天向发包人支付 2000 元（含前面的 30 天）；发包人有权直接从履约保证金中扣除承包人应支付的违约金，若超过履约保证金的，发包人有权直接从工程款中扣除。

1.3 项目管理班子方面：承包人对承诺的工程项目管理班子人员必须全部到位。未经发包人同意擅自变更项目负责人、技术负责人、五大员则分别处 5000 元、5000 元及五大员每人 1000 元的罚款；若确因特殊原因需更换，需经发包人同意并经主管部门备案后可进行更换，但更换仅限壹次；更换后的项目负责人等级不得低于原项目负责人等级。

承包人项目部管理人员实行持证上岗。在有关部门进行检查、考核时，项目部管理人员须持岗位证接受检查、考核。项目负责人每月在工地上的天数不得少于 22 天，其他项目部管理人员在岗率必须达到 85% 以上。项目负责人在工地上的天数如少于 22 天的，按 1000 元/天在承包人的履约保证金中予以扣除；其他项目部管理人员在岗率如少于 85% 的，按 500 元/人/天在承包人的履约保证金中予以扣除。

1.4 文明施工方面：承包人必须按兰溪市政府及国家有关文件规定实行文明施工，工程竣工时必须做到工完场清、料清、障清，若违反文明施工方面的有关规定，发包人有权从文明施工保证金及工程款中扣除相应发生的实际费用。

1.5 履约保证金在工程完工验收后 15 天内退还。

1.6 工程管理要求：

1.6.1 承包人在施工期间，必须配备专用电管人员，全面负责用电管理，并配备专

职安全员，确保安全生产；

1.6.2 参加本工程的施工人员必须具有相应专业工种的上岗证；

1.6.3 严格按照施工方案要求进行施工。按照相关部门的要求，做必要的标识标牌。严格落实进出工地车辆的清洁工作，严防废土、废渣和运沙车辆沿途撒漏，污染路面；承包人在施工过程中，要认真做好材料和成品保护，以保证产品不受损害和污染，如产品发生损害和污染，由承包人负责修复和更换。因失窃失火或其他非发包人原因而造成的损失均由承包人自负，凡由此损及发包人利益时，承包人应负责赔偿发包人的损失；

1.6.4 承包人应按现行的施工安全检查标准和供用电安全规范的要求进行施工，因承包人原因造成的一切安全事故和其它责任事故，由承包人承担全部经济 and 法律责任；

1.6.5 承包人因自身施工原因而对相邻工程施工造成影响，由承包人采取措施协调解决，费用由承包人负担；

1.6.6 竣工时必须做到工完场清、料清、障清，如未在发包人指定时间内做到工完场清、料清、障清，发包人有权在履约保证金中扣罚壹万元整，并应无条件的完成清场工作；

1.6.7 承包人在工程竣工时应提前质量自评，在竣工时提交四套完整的文本和一套光盘竣工资料。

2. 材料及设备供应

2.1 施工材料由承包人自行采购，采购数量、品牌、价格须由发包人签证确认，所用材料必须是中档次及以上，有质量保证书、合格证书或试验报告，符合国家规定的相关技术标准及环保标准，并按规定程序复试检验合格后方可使用，否则发包人有权拒绝。若使用劣质建材施工，一经发现，发包人有权制止使用，甚至停工、返工或中止合同。无论发包人是否发现和制止，由于使用劣质建材施工所引起的一切责任均由承包人承担。

2.2 暂列金额人民币 40000 元。该项费用用于施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务的采购，以及施工过程中合同约定的各种工程价款调整因素出现时的工程价款调整以及索赔、现场签证确认的费用。在工程竣工后经审计确定后再支付，未发生时不计取该项费用。

2.3 除税暂定综合价 7808 元：

序号	材料名称	单位	单价	备注
1	成品洗漱台定制、安装，包含柜、台面、梳妆镜等	m ²	1200	暂定综合价

2	楼梯水平栏杆：净高 1100mm	m ²	300	暂定综合价
3	楼梯斜段：净高 900mm	m ²	280	暂定综合价

3、付款方式：

按兰建设【2020】24号《兰溪市住房和城乡建设局、兰溪市财政局关于印发关于促进建筑业持续健康发展若干意见的通知》执行，工程竣工验收合格后工程款拨付至合同额及已签证的变更的工程款的80%，除质保金外余款应在一年内项目结（决）算审价完成后支付。若合同期内该文件规定支付方式有变动，则按新规定执行。

4、结算方式：

4.1 本工程为固定单价合同。预算外的新增项目结算编制依据：《浙江省建筑工程预算定额》（2018版）；《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版）；《浙江省建设工程计价规则》（2018版）；主要材料价格按《金华造价信息》正刊、《浙江造价信息》正刊（2024年2月份）信息价计算；人工按金华造价信息（2024年2月份）信息价计算，即一类人工136元/工日、二类人工149元/工日、三类人工172元/工日。

4.2 施工过程中承包人采用的施工方法与预算编制不同，引起工程造价变更的，应提供充分依据并经发包人签证认可方可变更，结算时采用第4.2条的方法变更。

4.3 工程量按实结算。工程量变更及新增签证按兰政办发〔2007〕149号文件执行。

4.4 工程预算编制错误造成的偏差，结算时采用第4.2条的方法纠正。

4.5 工程竣工验收合格后承包人应及时提供完整的结算资料递交发包人。

4.6 如项目被审计部门抽查复审，则以审计部门复核的结论为最终结算结果。

5. 工程质量保修书：（详见附件1）

附件 1:

工程质量保修书

发包人（全称）：兰溪市梅江镇龙门村股份经济合作社

承包人（全称）：_____

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就兰溪市梅江镇龙门精品民宿工程签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，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，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：施工图所示范围。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

- 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漏为5年；
- 3、装修工程为2年；
- 4、电气管线、给排水管道2年、消防系统等设备安装工程为2年；
- 5、供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期；
- 6、给排水设施、道路等附属工程为2年；
- 7、其他项目保修期限约定如下：按国家规定执行。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程实际竣工之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、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。

4、质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项： 本工程双方约定承包人向发包人支付工程质量保证金金额为审计后竣工结算价款的 1.5%，质量保证金银行利率为无息。缺陷责任期满后一个月内(扣减同期发生的维修违约金)经双方同意，一次性付清该工程全部余款。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人(公章)：

承包人(公章)：

地址：

地址：

法定代表人(签字)：

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

委托代理人(签字)：

电话：

电话：

传真

传真

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

邮政编码：

邮政编码：