

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：南京市浦口区人民政府泰山街道办事处
承包人（全称）：南京达喜建筑装饰工程有限公司

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，双方就本建设工程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：上城三区 21 栋房屋维修装修工程。
- 2.工程地点：上城三区 21 栋。
- 3.工程内容：上城三区 21 栋房屋维修装修工程，具体内容详见竞争性磋商文件、工程量清单及施工图纸。

二、合同工期

工期：90 日历天。

计划开工日期：2026年1月26日，

计划竣工日期：2026年4月26日。

三、质量标准

工程质量符合国家质量验收合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.合同价：

人民币（暂定）¥1058000元（大写：壹佰零伍万捌仟元整），

其中暂列金额：¥ 0元（大写：零元）。

2.本合同为固定单价合同，包工包料，工程量按实结算，最终以发包单位委托的审计公司审定价为准。

五、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（如有）；
- （2）投标函及其附录（如有）；
- （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）图纸（如有）；
- （7）已标价工程量清单或预算书；
- （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。

六、承诺

1. 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。

2. 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。

七、词语含义

本协议中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

八、签订时间

本合同于 2026 年 1 月 23 日签订。

九、签订地点

本合同在 南京江北新区 签订。

十、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。

十一、合同生效

本合同自 双方签字、盖章 生效。

十二、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，双方各执 叁 份。

发包人：(公章)
法人(或委托代理人)：



承包人：(公章)
法人(或委托代理人)：




第二部分 通用合同条款

此部分采用《建设工程施工合同》范本（GF—2017—0201）中《第二部分通用合同条款》。



第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.1 其他合同文件包括：(1) 本合同协议书；(2) 中标通知书；(3) 发包文件(4) 合同专用条款、合同通用条款；(5) 工程量清单及预算；(6) 标准规范及有关技术资料。

1.1.2 工程和设备

1.1.2.1 作为施工现场组成部分的其他场所包括：1。

1.1.2.2 永久占地包括：1。

1.1.2.3 临时占地包括：1。

1.2 法律

适用于合同的其他规范性文件：现行的法律、法规。

1.3 标准和规范

1.3.1 适用于工程的标准规范包括：现行国家、行业地方标准和技术规范。

1.3.2 发包人提供国外标准、规范的名称：1。

发包人提供国外标准、规范的份数：1。

发包人提供国外标准、规范的名称：1。

1.3.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：现行国家、行业地方标准和技术规范。

1.4 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：(1) 本合同履行过程中双方达成的补充协议、承诺书、会议纪要等(2) 本合同协议书；(3) 发包文件、投标书及其附件；(4) 明确双方权利、义务的纪要、协议；(5) 中标通知书；(6) 本合同专用条款；(7) 本合同通用条款；(8) 标准、规范及有关技术文件、技术要求；(9) 工程量清单及其总说明；(10) 工程报价单或预算书。

1.5 图纸和承包人文件

1.5.1 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：



1.5.2 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：开工前提供具体的施工组织设计、施工总进度计划、材料进场总计划、甲供材及设备进场计划。进场施工前提供材料计划，材料投标品牌，按发包人或监理方要求提供详细的施工进度计划、已完工程量报表（含工程变更及签证预算、发包人供材料清单、承包人购材料清单、材料进场计划等资料）。

承包人提供的文件的期限为：开工前7天；

承包人提供的文件的数量为：另行约定；

承包人提供的文件的形式为：另行约定；

发包人审批承包人文件的期限：收到资料后7天。

1.5.3 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：另行约定。

1.6 联络

1.6.1 发包人和承包人应当在7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。

1.6.2 发包人接收文件的地点：另行约定；

发包人指定的接收人为：另行约定；

承包人接收文件的地点：另行约定；

承包人指定的接收人为：另行约定。

1.7 交通运输

1.7.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：承包人须对本标段施工现场进行管理，任何与本标段现场施工无关的人员不得进入本标段的施工现场，发包人安排的相关人员进入现场考察、检查等需由发包人代表提前通知承包人或监理代表方可入内。任何与本标段施工无关人员在本标段施工现场内发生的人身损伤及财产损失事故均由承包人承担全部责任。

1.7.2 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：施工场地内和本项目有关的道路。

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：施工场地内的临时施工用道路由承包人自行建设、拆除，保证施工期间车辆、行人的畅通和安全，施工车辆货载必须符合



合屋顶、库顶设计要求，费用已含在投标报价中；交通设施由承包人自备，其费用已在投标报价中，以上费用在结算时不做任何调整。

1.7.3 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。

1.8 知识产权

1.8.1 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：归发包人所有。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：承包人履行图纸的保密义务，不得将图纸内容泄露给无关的第三方或将图纸用于非发包人同意的本工程以外的其他工程。

1.8.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归承包人所有。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：仅限于此工程项目。

1.8.3 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：如有，将由承包人承担。

1.9 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：按省、市相关计价文件执行。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：(1) 发包人和承包人双方书面认可的设计变更；(2) 发包人书面认可的签证；(3) 发包人书面认可的增减工程量。

2. 发包人

2.1 发包人代表

发包人代表：

姓 名： ；

职 务：现场负责；

联系电话： ；

发包人对发包人代表的授权范围如下：协调各方的工作关系、理顺工作思路和方法、控制工程进度、质量及造价，以及相关工程事务工作。

2.2 施工现场、施工条件和基础资料的提供



2.2.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：按通用条款执行。

2.2.2 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：(1) 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：计划工期前将施工现场各种障碍物清除。如发包人认为需承包人积极配合或需要清除的障碍物，承包人应服从安排，配合工作，费用按责任划分，参照通用条款。(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：承包人自行解决，费用已含在投标报价中。

2.3 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

承包人提交的竣工资料的内容：按国家关于工程竣工有关规定，具有工程所用的设备和主材料、构配件具有产品质量出场检验合格证明、技术标准、必要的进场试验报告，并达到相应的验收标准；具有完整的工程技术档案和竣工图，已办理工程竣工交付使用的有关的手续；已签署工程保修书等完整的竣工档案资料。

承包人需要提交的竣工资料套数：另行约定。

承包人提交的竣工资料的费用承担：承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：发包人收到上述资料后 20 个工作日内组织有关部门进行全面验收。若承包人提供的验收资料不全或不符合规定要求，则验收期顺延，责任由承包人承担。发包人组织验收后，在一周内给予批准或提出修改意见。若初次验收未通过，承包人应按发包人所提修改意见进行整改并承担整改费用，完成后再次申报。工程竣工验收通过，承包人送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收后的，实际竣工日期为承包人修改提请发包人验收的日期。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面和电子形式。

承包人应履行的其他义务：另行约定。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：



姓 名：王劲宇；

建造师执业资格等级：二级；

建造师注册证书号：苏 232161406765；

安全生产合格证书号：苏建安 B(2014)1000541；

承包人对项目经理的授权范围如下：投标文件中明确的项目经理和各专业质量员，不得擅自变更，开工时或施工过程中若有擅自变更，（如确因特殊情况需要变更，必须经发包人同意变更）；开工时或施工过程中若有擅自变更，发包人有权解除合同，并追究由此带来的发包人一切损失。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：承包人委托的项目经理本人须进驻工地，且必须参加每周的例会（有事须请假），施工期间每周不少于六天，每天不少于 8 小时，如有夜间施工的情况，项目经理必须全程在施工现场，如发现项目经理未经发包人同意，违反上述规定，承包人应承担违约责任，并向发包人支付 5000 元/天的违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金。若项目经理连续 3 个工作日或累计 10 工作日不在现场的，视为严重违约，发包人有权单方面解除合同。

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：承包人必须提供项目经理的劳动合同和社保缴纳证明，否则将视为违约，发包人保留追究法律责任的权利。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：承包人未经甲方批准，不得更换项目经理。

3.2.2 承包人擅自更换项目经理的违约责任（1）投标文件中明确的项目经理，未经发包人许可不得擅自变更。否则，发包人有权解除合同，追回已经支付的款项。（2）如果因客观原因更换项目经理，必须得到发包人的批准。

3.2.3 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：如发包人认为项目经理不能胜任，有权利要求承包人更换项目经理，承包人无正当理由不得拒绝。

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：承包人必须在开工前提供所有进入施工现场的人员名单报发包人备案。对工程中明确的质量员、施工员、造价员、安全员等主要管理人员，必须是本企业的正式员工。



3.3.2 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：发包人有权要求该人员撤离施工现场，如有延误，发包人将予以1000元/天的违约金，违约金直接从工程款中扣除。

3.3.3 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：由发包人或总监理工程师书面批准。

3.3.4 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：如无发包人书面同意，承包人不得擅自更换项目经理，如有以上情况，发包人保留单方面解除合同并要求赔偿损失的权利。

3.3.5 合同中明确的质量员、施工员、造价员、安全员等主要管理人员，必须是本企业的正式员工。合同中明确的质量员、施工员、造价员、安全员等主要管理人员，未经发包人许可不得擅自变更。如果因客观原因更换上述主要管理人员，必须得到发包人的批准。发包人有权反对及要求承包人及任何分包人调离不称职或发包人认为其雇用是不恰当的人员，未有发包人准许，不可再用此人。

3.4 分包

3.4.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：承包人禁止将其承包的全部工程转包给他人、禁止将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。如发现承包人在施工过程中出现上述行为，承包人应承担违约责任，并向发包人支付本合同总价款20%的违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金。同时，发包人有权解除合同并要求赔偿采购人因此遭受的一切损失，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公证费、鉴定费等。

主体结构、关键性工作的范围：禁止分包给第三人。

3.4.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括： / 。

其他关于分包的约定：本工程不允许承包人有任何形式的转包和未经发包人允许的分包，否则发包人有权终止合同，一切损失由承包人承担。

3.4.3 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定： / 。

3.5 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：承包人进场开工开始负责照管工程及工程相关的材料、工程设备，直



至工程竣工。

3.6 履约担保

承包人是否提供履约担保： / 。

合同签订后，如承包人因投标报价过低等自身原因要求修改施工图纸、工程量清单或拒不履行合同约定条款的，发包人有权单方面解除合同，承包人应无条件退场，且所造成的相关经济损失均由承包人承担。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容： / ；

关于监理人的监理权限： / ；

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： / ；

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： / ；

关于监理人的其他约定： / ；

5. 工程质量

5.1 质量要求

1、本工程质量要求：承包人的施工质量等级应符合国家质量验收标准并应通过有关部门验收合格。若为不合格工程对由此造成的一切损失由承包人负责。

2、材料质量要求：符合国际现行的产品标准规定，并附有出厂合格证明，严禁使用不合格和过期材料和附件。

3、施工过程中质量要求：承包人确保工程质量符合设计要求，达到国家施工质量验收评定标准和现行施工验收规范，并满足发包人的合理要求。

4、因承包人施工不规范、偷工减料、使用假冒伪劣产品导致工程出现质量问题的，承包人应承担违约责任，并向发包人支付 10000 元/每次违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金，并限期整改。在合同期内累计发生质量问题超过 2 次的，发



人有权单方解除合同，由此造成的一切损失由承包人负责。

关于工程奖项的约定： /。

5.2 隐蔽工程检查

承包人提前通知发包人隐蔽工程检查的期限的约定：

施工验收按国家现行施工验收规范执行，施工过程的各工序结束后由监理或发包人验收确认后才能进入下道工序，隐蔽工程须经发包人代表验收通过后才能隐蔽，否则发包人可以不承担该部分隐蔽工程费用，且有权复查，复查结果不合格则所产生的费用由承包人支付。若因此损坏或污染已完工程或者造成工程延期，承包人承担全部责任。

承包人提前通知发包人隐蔽工程检查的期限的约定为共同检查前 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：

1、进入施工现场的各类安全防护由承包人统一协调管理，安全责任由承包人承担；

2、承包人负责进入施工现场施工人员及财物安全，发生任何伤亡事故与发包人无关，承包人自行解决；

3、承包人应合理安排、安全使用水、电设施，否则引起的一切责任由承包人承担。承包人应负责保管水、电设施，若发生丢失或损坏，由承包人赔偿。

4、承包人在施工现场的安全管理、安全教育和安全事故责任及所发生的费用均由承包人承担。

5、承包人应当遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受发包人及行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。

6.1.2 关于治安保卫的特别约定： /。

关于编制施工场地治安管理计划的约定：在进场后或施工合同签订后 7 日内。施工过程中承包人按照规定负责施工现场的安全保卫工作及施工照明，负责施工人员的治安教育、安全教育和安全管理工作。若由此发生事故及引发的法律责任，均由承包人负责。

6.1.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求： 一、施工安全：（1）承包人报



请监理工程师或业主代表审批的施工组织设计中应有安全施工方案，要有安全施工管理系统，配备安全管理人员负责工程、车辆机械和施工人员的安全工作，将施工安全落到实处。（2）承包人要认真做好机械的保养维护工作和操作人员的安全教育工作，机械不得带病作业，不得违规操作，杜绝机械事故。二、施工噪音：工程施工期间，噪声对环境的影响必须满足国家和南京市有关法规要求。三、污水排放：所有的废水、污水应按批准的方法处理后排入排污系统，不得污染环境，由此而引进的后果由承包人自行负责。所有的施工垃圾应按照批准的方法运往批准的地点进行处理。四、夜间施工：承包人应按南京市有关规定要求办理夜间施工许可证。由于施工可能对周围居民、企事业等单位造成影响，可能由此而引发各种争议，这些争议应由承包人负责协调，业主尽可能予以协助。五、文明施工：参照市、区有关文件执行。。

6.1.4 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定： / 。

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：另行约定。

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： / 。

发包人或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

发包人或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：开工前3天。

7.3 开工

关于承包人提交工程开工报审表的期限： / 。

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： / 。

7.4 测量放线

发包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：开工前一周由发包人、承包人在现场交验，并以书面形式提供给承包人。水准点、座标控制点交验完毕，即由承包人自费负责保护，此后由于破坏或失准带来的重新测量、放点费用及由此造成的其



他损失均由承包人承担。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

因发包人原因导致工期延误的其他情形：由于发包人原因延误，工期相应顺延。承包人应在情况发生后2天内，就延误的工期以书面报告向发包人提出。发包人在收到报告后14天内予以确认，逾期不予确认也不提出意见，视为同意顺延工期。

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：

因承包人原因造成的工期延误（不可抗力除外），由此增加的赶工措施等费用均由承包人自行承担，同时承包人应承担违约责任，按照该合同工期每推迟一天，向发包人支付5000元/天的违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金，此违约金的支付并不能解除承包人完成工程的责任和合同规定的其它责任。如延误工期超过30天，发包人可单方面解除合同，承包人必须立即清场并赔偿发包人的相应损失。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：另行约定。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：按通用条款执行。

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、暴雪；2、洪水；3、泥石流。

7.8 提前竣工的奖励

提前竣工的奖励：1。

8. 材料与设备

8.1 材料与工程设备的保管与使用

8.1.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：发包人供应的材料设备，承包人派人参加清点后由承包人妥善保管，发包人支付相应保管费用。因承包人原因发生丢失损坏，由承包人负责赔偿。发包人未通知承包人清点，承包人不负责材料设备的保管，丢失损坏由发包人负责。

8.2 样品

8.2.1 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：承包人自购材料的质量必须符合设计及国家有关规范、标准及有关职能部门规定要求并提供产品合格证明，所选的主、辅材品牌、档次应尽量保持一致，材料实行进场申报制度，约定的承包人供应材料必须向发包人送样，报品牌、价格、供应商供发包人核实，在使用前进行检验或试验，经发包人或监理单位认可后才能用于本工程，否则造成的损失由承包人负责；发包人或监理方对承包人供应材料的认可，并不代表免除承包人对所采购材料的责任。

材料样品应按程序封存，主材材料推荐品牌见合同附件（如有）。

8.3 施工设备和临时设施

8.3.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：承包人自行承担。

8.3.2 发包人提供的施工设备或临时设施

场地一经移交给承包人，承包人应在本合同工程实施全过程中全面负责施工范围内的现场施工管理，对场地的安全保卫、精神文明、环境卫生、污水排放以及周围房屋、市政设施等负全责，对施工场地内的用水、用电、场地内的施工协调负有全部的管理责任。

9. 试验与检验

9.1 试验设备与试验人员

9.1.1 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：/。

施工现场需要配备的试验设备：/。

施工现场需要具备的其他试验条件：/。

9.2 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：按通用条款执行。

10. 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：

1、设计变更需有设计部门的设计变更通知单，并经发包人工程管理部门和现场负责人签字。

2、现场签证必须由发包人现场负责人签字确认方可有效。

3、因工程设计变更引起的工程量增减，且符合价款调整条件的，必须在7日内将量、价申请报告报发包人现场负责人核准。

4、承包人不得对原工程设计进行变更，因承包人自身原因导致工程变更，承包人不得调整合同价款。因承包人擅自变更设计发生的



费用，由承包人承担，延误的工期不得增加。所有的设计变更必须经设计院、监理（如有）、发包人和承包人四方签字确认后方可执行，否则对于增加合同价款不予执行。

10.2 变更估价

10.2.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：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，发承包双方协商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，按《建设工程工程量清单计价规范》、《江苏省建筑与装饰工程计价表》、《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》及相配套定额和文件规定的人工、材料、机械台班耗用量，执行相应的优惠条件，由承包人提出适当的变更价格，经发包人确认后执行。

4、因承包人自身原因导致的工程变更，承包人无权要求追加合同价款。

5、其他事项：双方另行协商。

10.3 承包人的合理化建议

发包人审查承包人合理化建议的期限：收到承包人书面合理化建议后 7 天内。

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： /。

10.4 暂估价

如有暂估价材料和工程设备的明细详见附件：《暂估价一览表》。

10.4.1 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 2 种方式确定。

第 2 种方式：对于依法必须招标的暂估价项目，由发包人和承包人共同招标确定暂估价供应商或分包人的，承包人应按照施工进度计划，在招标工作启动前 14 天通知发包人，并提交暂估价招标方案和工作分工。发包人应在收到后 7 天内确认。确定中标人后，由发包人、承包人与中标人共同签订暂估价合同。

10.4.2 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 3



种方式确定。

第3种方式：承包人具备实施暂估价项目的资格和条件的，经发包人和承包人协商一致后，由承包人自行实施暂估价项目。

10.5 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：如有，在施工过程中由发包人与承包人协商一致后处理。

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：人工、材料、设备、机械费用的市场价格变化在综合单价里已考虑，不做调整。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

1、单价合同。

综合单价包含的风险范围：采用固定单价合同，合同价款中包括的风险范围：施工期间各类建材的市场风险、人工单价、机械台班价格浮动的风险和政策性调整等一切风险。

风险范围以外合同价格的调整方法：设计变更、现场签证调整变更工程量，需经监理（如有）初审、发包人确认。

如果产生变更或者新增项目，原清单子目中有的，按原子目单价优惠计算，如果原清单子目中没的，按定额计算后分部分项工程费下浮后价格计取。

2、总价合同。

总价包含的风险范围：/。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

3、其他价格方式：/。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：/。

预付款支付期限：/。

预付款扣回的方式：/。

12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：/。

预付款担保的形式为：/。



12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计算规则：工程量计算规则以招标控制价编制说明为准，承包人实际完成的工程量按约定的工程量计算规则和发包人批准的图纸进行计量。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：1。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：按通用条款执行。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：1。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第 12.3.4 项（总价合同的计量）约定进行计量：1。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：1。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

工程竣工验收合格后支付至合同价(暂定)的 50%(扣除暂列金); 审计结束且竣工验收满 1 年后付至审定价的 90%; 工程缺陷责任期满后，无质量问题，付清余款（不计息）。

本工程缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算，期限为2年。

12.4.2 付款申请

进度款的支付申请由乙方发起，最终经甲方审核确认后支付，每次付款的同时乙方须提供正式发票。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.1 发包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

13.2.1 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按通用条款执行。

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：1。



13.2.2 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：经发包人组织验收合格的工程，则自验收结束之日起 10 天内承包人将工程移交给发包人，撤出全部临建、施工人员、施工机械和剩余材料，并将承包范围内的所有工程清理干净。

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：/。

承包人无正当理由不移交工程的，承包人应承担工程照管、成品保护、保管等与工程有关的各项费用。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容：/。

(1) 单机无负荷试车费用由/承担；

(2) 无负荷联动试车费用由/承担。

13.3.2 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：按通用条款执行。

13.4 竣工退场

13.4.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：工程竣工验收后，施工单位的施工人员、材料、设备必须在 10 天内全部退出现场，否则按 5000 元/天支付违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金。非承包人原因导致的施工人员、材料、设备未在 10 天内全部退场不支付违约金。

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限：工程竣工验收合格后三个月内。

竣工结算申请单应包括的内容：竣工结算合同价格；发包人已支付承包人的工程价款；应扣留的质量保证金；发包人应支付承包人的合同价款等。

14.2 竣工结算审核

当承包人结算送审价中某一单价显著高于市场指导价的，发包人委托审计公司在结算审核时可按市场价调整。

发包人审批竣工付款申请单的期限：/。



发包人完成竣工付款的期限： / 。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：按通用条款执行。

14.3 最终结清

14.3.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：另行约定。

承包人提交最终结算申请单的期限：另行约定。

14.3.2 最终结清证书和支付

(1) 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：另行约定。

(2) 发包人完成支付的期限：专用条款 12.4.1。

14.4 结算审计费

结算审计核减率在 5%（含）以内的，由委托单位承担审计费用；审计核减率在 5%-10%的，由委托单位和施工单位各承担一半审计费用；审计核减率 10%（含）以上的，由施工单位承担全额审计费用。

15. 缺陷责任期与保修

15.1 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：自本工程竣工验收合格之日起算，期限为 2 年。

15.2 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：扣留按工程审定价的 3%作为质量保证金。

15.2.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第(2)种方式：

(1) 质量保证金保函，保证金额为： / ；

(2) 3%的工程款；

15.2.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第(3)种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次扣留，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

(3) 其他扣留方式：专用条款 12.4.1。

15.3 保修

15.3.1 保修责任



工程保修期为：具体详见工程质量保修书。

15.3.2 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：承包人收到保修通知后 3 天内到达工程现场。

16. 违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形：按通用条款执行。

16.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：

(1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：按通用条款执行。

(2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：按通用条款执行。

(3) 发包人违反第 10.1 款（变更的范围）第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：按通用条款执行。

(4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：按通用条款执行。

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：按通用条款执行。

(6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：按通用条款执行。

16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按 16.1.1 项（发包人违约的情形）约定暂停施工满 30 天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

16.2 承包人违约

16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形：1、承包人承包的工程质量必须符合国家质量验收标准及图纸要求，如不符合国家质量验收标准及图纸要求，所发生的一切返工费用及由此给发包人造成的经济损失均由承包人承担。如因施工质量导致安全事故，由承包人承担事故处理的一切费用、工程的恢复费用及因此而造成后续工程延误费用。



2、承包人应对工程质量及因工程质量发生的纠纷承担责任。因承包人原因工程质量达不到合格等级，发包人有权单方终止合同。

3、在施工过程中，除发包人责任或不可抗力原因导致工程关键线路上的工程停止施工工期可顺延外，其他任何导致工期顺延的原因均视为承包人违约，并向发包人支付 5000 元/天的违约金，发包人可从应向承包人支付的任何款项中扣除此违约金。如工期延误超过 30 日的，则发包人有权解除本合同。乙方在收到甲方的解除通知后应立即退出施工现场，否则甲方有权强行将乙方清出施工现场。但发包人应在力所能及的范围内给予协助。

4、如达不到合同约定的质量验收标准，返工合格后，承包人再按合同总价的 2% 支付违约金并赔偿发包人的经济损失。如承包人返工后仍达不到合同约定标准的，承包人还应再次承担上述违约责任及赔偿发包人损失，此时发包人还有权解除本合同。造成工期延误的，承包人还应按照本合同专用条款第 7.5.2 条支付违约金。

16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法：实际发生相应的的损失由承包人承担。

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：工期延误达到 30 日，发包人有权解除合同，合同的解除不免除承包人按照本条款的约定承担工期延误违约责任，并且由此造成的一切损失均由承包人负责赔偿。

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：另行约定。

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： / 。

17.2 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： 承包人必须按国家或地方有关规定，



对本工程施工作业人员办理意外伤害保险；第三方人身险并承担保险费用。

承包人须对进入施工现场人员的意外或伤亡负全部责任。发包人对包括但不限于任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于承包人或其分包人，皆不负任何法律上的赔偿责任，承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。

承包人须对与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的人身伤亡及财产损失负费用、损失、索偿或诉讼等法律责任，并须保障发包人免负该等责任，除非有关伤亡是发包人所致。

18.2 其他保险

关于其他保险的约定： / 。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险： / 。

18.3 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定： / 。

19. 争议解决

19.1 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：不提交。

19.2 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) 向工程所在地人民法院起诉。

- 附件：1、工程质量保修书
2、廉洁责任书
3、不拖欠农民工工资承诺书
4、主材推荐品牌表



附件 1:

工程质量保修书

发包人(全称): 南京市浦口区人民政府泰山街道办事处

承包人(全称): 南京达喜建筑装饰工程有限公司

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》，经协商一致就上城三区 21 栋房屋维修装修工程（工程全称）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，按照有关法律的规定和合同约定，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：

但凡非人为原因影响建设项目正常使用的情况均属保修内容。

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工程合理使用年限；

2. 防水工程为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. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；

本工程质保期为2年，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

本工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收合格之日起计算。缺陷责任期届满后，承包人方可申请退还质量保证金，不计息。

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3天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人委托他人修理。

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：

1. 发包人指定发包人现场代表负责协调保修具体事宜。

2. 本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

3. 本保修书经承、发包双方签章后生效，未尽事宜由双方另行签订补充条款进行约定。任何一方不得擅自变更或解除本保修书。

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)

法人(或委托人)：



承包人：(公章)

法人(或委托人)：



签订日期：2016年1月23日



附件 2:

廉洁责任书

发包人（全称）：南京市浦口区人民政府泰山街道办事处

承包人（全称）：南京达喜建筑装饰工程有限公司

为了在工程项目建设中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据廉政建设的各项规定，结合工程项目的特点，特定立本合同如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和所在地区关于工程承发包工作规则和廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的一方，在同等条件下给予承接后



续工程的优先邀请抽签权。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采取不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方工程合同造价1至5%的违约金。由此给甲方单位造成的损失均有乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十三、本廉洁合同作为本工程承发包合同的附件，与工程承发包合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

十四、本合同一式陆份，双方各执叁份。

发包人：(公章)



法人(或委托人):

签订日期：2026年1月23日

承包人(公章)



法人(或委托人):



附件 3:

不拖欠农民工工资承诺书

致：南京市浦口区人民政府泰山街道办事处

我单位承建的上城三区 21 栋房屋维修装修工程，将保证做到：

1、按照《劳动法》规定雇佣和使用民工，工资将直接发放给民工本人。

2、如因我单位未按规定及时发放民工工资或克扣民工工资，造成民工上访等其他公共事件，我单位将承担由此造成的一切后果和费用。

特此承诺。

承包人：(公章)

法人(或委托人)：



承诺日期：2021年 1 月 23 日



附件 4:

主材推荐品牌表

序号	材料名称	品牌一	品牌二	品牌三
1	瓷砖	诺贝尔	冠珠	东鹏
2	PVC 地胶	天运隆	上海博凯	台宝地板
3	灯具	欧普	雷士	飞利浦
4	洁具	箭牌	TOTO	九牧
5	无机涂料	立邦	多乐士	嘉宝莉
6	阻燃板木工板	兔宝宝	千年舟	莫干山
7	石膏板	泰山	龙牌	可耐福
8	防火门	长城（甲级）	南京国泰	江苏金晨
9	网线	普天	安普	TCL
10	线管	金牛	伟星	中财
11	电缆、电线	远东	上上	江南
12	开关插座	西门子	施耐德	正泰

注：施工所使用的设备、材料须满足设计的要求，并为正规厂家合格产品。投标人自选的材料，投标报价时须在《承包人供应材料一览表》中注明品牌、厂家、型号及规格，一旦中标后，严格按照本表所注明的材料进行供货；投标时未注明品牌、厂家、型号及规格的材料，中标后优先采用招标人指定产品。施工前须将所选用的材料品牌、样品报甲方或监理确认后方可采购。

