

( GF—2017—0201 )

项目编码:

工程编码:

合同编号:

# 建设工程施工合同

工程名称: 中山东盛花园物业改造翻新项目

工程地点: 中山市石岐区东盛花园 25 号 B 座 202、203 房

发 包 人: 广东南方报业传媒集团物业管理有限公司

承 包 人: \_\_\_\_\_

广州市住房和城乡建设局

制定

广州市 市 场 监 督 管 理 局

法定代表人： 林文科

本工程设计负责人: \_\_\_\_\_ / 联系电话: \_\_\_\_\_ /

## 二、专用条款

### 1. 设计与图纸

1.1 乙方根据甲方的要求，提供平面方案和施工图等设计文件。

1.2 签订本合同后，乙方根据甲方的场地需求在 3 个日历天内提交设计方案一套。经甲方审定初步设计方案后，乙方在 7 个日历天之内应提交满足施工要求的施工图纸 3 套（纸质版、CAD 和 PDF 等）。

1.3 乙方的设计应满足生产或运营设备的工艺流程、配置要求。

1.4 双方确认的设计图纸一式 3 份，甲方持 2 份、乙方持 1 份，设计费包含在工程价款内，甲方不再另行支付。

1.5 竣工图纸：乙方应在工程竣工验收后 30 天内提供竣工图纸一式 3 份，包括盖章纸质版、CAD 和 PDF 等。

### 2. 甲方义务

2.1 甲方委派员工\_\_\_\_\_跟进工程事宜，负责合同履行及与乙方接洽，对工程质量、进度进行监督检查，办理施工所涉及的各种申请。

2.2 开工前 2 天，甲方向乙方现场交底，为乙方入场施工创造条件。

2.3 参与对工程质量、施工进度的监督。

### 3. 乙方义务

3.1 乙方委派\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_）为乙方代表，负责履行合同，提供设计图纸及施工方案，并按设计要求组织施工，保质、保量的按期完成施工任务，解决合同中规定由乙方负责的各项事宜。

3.2 严格执行法律法规及规范性文件关于设计、消防、建筑规范和技术标准的规定，保证工程质量。

3.3 根据甲方确认的装修设计方案向甲方提供工程费用明细和工程预算表。

3.4 未经甲方同意，禁止拆改承重结构，严禁随意拆改原建筑结构及各种设备管线等，否则应承担相应责任。

3.5 严格执行本市有关部门和甲方对施工现场管理规定，处理好施工带来的扰民问题及周围单位（居民）的关系，并注意环境保护。

3.6 保护建筑内与施工有关的各种设施，保证施工场所内上、下管道畅通。施工现场的每天垃圾清扫，工程完工后负责清扫施工现场。符合工程验收条件。

3.7 因乙方在施工中违反法律法规及规范性文件或物业管理规定而引起的罚款及赔偿由乙方负责承担。

3.8 负责所有施工范围内所有材料的卸装和搬运。

3.9 服从和配合甲方的领导和管理，做好安全保卫工作，加强施工人员的安全教育管理，并为现场施工人员购买保险，负责因项目施工导致的甲方、乙方及第三方人员伤亡或财产损失的赔偿。

3.10 严禁浪费材料，如有发生甲方有权作出处理，并要求乙方按照市场价格赔偿所浪费材料的价款。

3.11 严格按照双方确认的图纸施工，擅自施工造成返工或甲方损失的，由乙方承担。

3.12 不得寻衅滋事，恶意停工、窝工，准时发放员工劳动报酬，如有发生无论是否造成甲方损失，甲方均有权要求乙方按照合同总价款的 20%承担违约责任。

3.13 乙方负责提供施工及报送相关单位的全部设计图纸。乙方提供的设计应符合大众审美，尊重民族情感，不违反公序良俗原则，不存在侵犯第三方知识产权或其他合法权益的潜在法律风险。乙方提供的设计图纸无论是否用于施工，其所有的包括但不限于著作权等权利即归属于甲方，乙方不得在任何时候向甲方主张设计图纸的任何权益，也不得将提供于甲方的设计图纸用于第三方；如设计过程中需用到甲方 logo，应当在项目验收合格后，将记载甲方 logo 的内容删除或销毁，不得用于其他用途。

3.14 分别于水电封槽前、板材进入到施工现场之后、木地板铺贴（如有）之前分别做防白蚁的处理工作。

3.15 铺设排污管道，项目工程防水、漏水、渗水处理。

3.16 乙方负责办理消防设计备案和消防验收备案，并通过消防验收合格。

3.17 承诺履行施工安全责任、合理注意义务和审慎义务。

3.18 乙方在规定时间内完成施工图后，同时提交施工图预算。

#### **4. 施工材料**

4.1 所有材料由乙方提供,乙方应当将所购买材料的清单(包括品牌、规格、型号、数量、用途、价格)分别提供给甲方以及甲方指定的第三方存档,乙方提供的材料清单内应当加盖乙方公章。

4.2 所有施工工具、保护措施等由乙方提供,确保施工及现场办公的临电、临水设施、电梯(如有)保护及使用安全,现场灭火器放置等工作由乙方负责。

4.3 乙方购买的材料应按照图纸要求执行,并符合实际施工需要,不得过度采购,以免产生浪费。

4.4 施工应采用净味环保材料。

## **5. 质量要求**

5.1 该工程质量(含环保要求)严格以施工图纸、做法说明、设计变更为依据。

5.2 若双方未另行约定该工程质量标准,该工程质量均按国家相关标准执行。

5.3 双方约定:

5.3.1 施工过程中双方对设计或工程质量发生争议,申请由专门的鉴定机构对设计或工程质量予以鉴定,鉴定所需费用采取“谁提出谁垫付”的原则,经认证,设计或工程质量不符合合同约定标准的,鉴定所需费用由乙方承担;设计或工程质量符合合同约定标准的,鉴定所需费用由甲方承担。

5.3.2 木材、石材等天然物品,允许有自然色差与纹理差别,但乙方有义务提醒甲方,并征得甲方书面同意。

5.4 乙方应认真按照约定质量标准 and 设计要求进行施工,为甲方的检查、检验提供便利条件。若工程质量达不到约定标准,乙方应按约定标准返工整改,并承担第 10.4 条的迟延工期违约金及由于自身原因导致的返工整改费用。

5.5 该工程的设计和施工质量由乙方负责。

## **6. 工程变更**

6.1 为确保甲方工程质量、工期,合同签订后,乙方在施工中不得无故变更施工图纸、增加工程费用。

6.2 工程开工后,在某分项项目未施工前,乙方应接受甲方提出的合理变更要求。

## 7. 工期延误

7.1 对以下原因造成的竣工日期延误，经甲方确认后工期相应顺延：

7.1.1 工程量或设计变更；

7.1.2 不可抗力；

7.1.3 甲方未按时参加阶段验收而造成的停工；

7.1.4 甲方书面同意工期顺延等其它情况。

7.2 乙方不得因甲方未按合同约定付款而延长工期、停工、窝工。

7.3 因乙方原因造成工程质量存在问题的，工期不得顺延，返工造成的材料浪费由乙方全部承担。

## 8. 金额及付款

8.1 合同暂定总价为\_\_\_\_\_元（含税），大写人民币：\_\_\_\_\_。上述暂定总价已经包含：绿色施工安全文明防护措施费：\_\_\_\_\_元，暂列金\_\_\_\_\_元。

8.1.1 施工图预算编制方式为工程量清单计价，编制原则如下：

a. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018）》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012）》、《房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》、《广东省城市地下综合管廊综合定额（2018）》、《广东省传统建筑保护修复工程综合定额（试行）（2018）》、《广州市市政工程补充综合定额（2019）》等、以及相应配套的取费文件，取费规定中有上下限的，按中值计算。不发生的不得计取。规费、税金等所列项目计取按照行政主管部门规定执行。

b. 人工、材料、机械价格：施工图预算执行编制时期（如遇特殊情况先施工后补预算，则按施工期间）中山市造价部门最新颁发的造价文件及政府有关文件规定。编制施工图预算时，在项目清单内主材取价必须明确主材的品牌、规格质量等级等内容。主要材料价格采用施工图预算编制时期最新颁布的《中山市建设工程材料综合价格》，如没有的则由乙方选定满足设计要求并符合国家（行业）产品标准的厂家和品牌后报甲方批准，其价格按《中山市建设工程材料综合价》下浮百分之十及市场询价的较低者来确定。

c. 综合单价确认:采用工程量清单综合单价。

d. 项目在施工阶段,因工程实施中、环境变化、需求调整等因素引起的设计及施工调整,最终造价不得超过合同暂定总价。

e. 本工程实施全过程限额投资,所有工程变更需经过甲方审定后方可实施。

## 8.2 付款方式:

8.2.1 合同签订后 10 天内,支付暂定工程费的 20%为预付款;工程进度完成至本合同第 9.1.1 条隐蔽工程并验收合格后,10 天内支付暂定工程费的 40%;工程竣工验收合格后,10 天内支付暂定工程费的 25%;工程竣工结算,提交结算书经甲方或甲方指定的第三方结算审计确认后,10 天内支付至结算价的 97%;结算价余款 3%,余款在本合同第 9.4 条规定缺陷责任期满后 10 天内乙方无违约行为情形下由甲方无息付清。

8.2.2 本项目由乙方负责报批报建(若需),相关一切费用由乙方承担。

8.2.3 乙方应按甲方要求在甲方付款前向甲方开具等额增值税专用发票,否则甲方有权延迟付款且不承担违约责任,甲方开票信息:

名称: 广东南方报业传媒集团物业管理有限公司

纳税人识别号: 914400007578933308

开户行: 中国建设银行五羊新城支行

账号: 44001400905050077801

地址: 广州市黄埔区黄埔大道东 886 号 3 层自编 01 单元 01 室

电话: 020-83000918

## 8.3 乙方收款账户信息

户名: \_\_\_\_\_

开户行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

8.4 本合同费用已包括工程标所需的税费、采购费、人工费、维护人员高空作业费、夜间施工费、赶工措施费及其引发的意外伤亡、医疗、补助等全部费用在内。

## 9. 工程验收与保修

9.1 在施工过程中分下列三个阶段对工程质量进行验收；

9.1.1 水、电管线，防水层及吊顶基层等隐蔽工程的验收；

9.1.2 油漆、面层涂料施工前验收；

9.1.3 消防验收、竣工验收、环保检测。

9.2 乙方应提前两个工作日通知甲方指定的第三方参加各阶段验收、测试，各阶段验收、测试合格后应填写工程验收单。

9.3 工程竣工后，经调试、验收合格，乙方向甲方办理移交手续，并填写工程保修单。相关供热与供冷系统保修期为2个采暖期、供冷期，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程保修期为2年，防水保修期限为5年，自验收合格并移交之日起计算。

9.4 工程验收合格之日算起，缺陷责任期为2年。在缺陷责任期内，施工单位接到质保修复通知后1小时内响应，应在24小时内赶到现场，质保修复等相关费用由施工单位自行承担。

## 10. 违约责任

10.1 除本合同另有约定或不可抗力外，任何一方未能全面履行其在本合同项下之义务的，则该方应被视作违反本协议。违约方应依本协议约定和法律规定承担违约责任，赔偿守约方因其违约行为而发生的所有损失（包括但不限于守约方的直接损失、预期利益损失、为避免损失而进行的合理费用支出、律师费、案件受理费、评估费、差旅费、拍卖费、招投标费用，下同）。

10.2 本合同生效后甲、乙双方应严格履行合同所规定的各项条款，不得擅自变更或解除合同，否则违约方将支付对方合同价的5%作为违约金，若因此造成守约方其他损失的，违约方应继续赔付守约方损失。

10.3 乙方原因，工程质量达不到双方约定的质量标准，由乙方负责维修，所需维修费用由乙方承担，工期不顺延，乙方工程未达到甲方要求的质量标准，甲方有权不予支付合同款项且不视为违约。

10.4 非因7.1条情形的乙方工期延误，则每延误一日，乙方按照合同总价的1%向甲方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_天的，甲方有权解除合同，不予支付乙方所有合同费用（如甲方已支付的，乙方应全额返还甲方已支付的所有合同费



用)，并要求乙方支付合同总价的百分之\_\_\_\_作为违约金，因此给甲方造成损失的，乙方还应负责赔偿。

10.5 乙方设计不符合法律法规、规范性文件规定或不符合甲方要求的，甲方连续三次提出合理要求，要求乙方进行修改，乙方的修改成果仍未符合国家法律法规的规定以及甲方要求的，视为乙方不能胜任本项目的设计和施工，甲方有权单方解除本协议，且无需向乙方支付任何费用，乙方需在协议解除之日起五个工作日内向甲方退还甲方已支付的全部合同款项，对甲方所产生的损失承担全部赔偿责任并按合同价的 5%向甲方支付违约金。

10.6 乙方设计侵犯第三方权利、违反公序良俗、不尊重民族情感的，导致甲方被追究责任的，乙方应赔偿第三方的损失以及给甲方造成的全部损失，并向甲方支付合同价的 5%作为违约金。

10.7 甲方有权在任何一期合同价款中扣除乙方按照本合同应支付的违约金及/或赔偿金。

10.8 在施工过程中，乙方提供的工作人员或其导致其他任何第三方所发生的人身、财产损害，均由乙方负责解决并承担相应的法律责任。甲方若因此需对外承担赔偿责任的，则乙方应在甲方承担赔偿责任范围内向甲方承担等额赔偿责任。乙方应在收到甲方提供的生效法律文书复印件、赔偿通知等文件之日起五个工作日内将款项支付给甲方。

10.9 项目保修期内，如乙方未及时履行本合同约定的保修义务的，甲方有权自行或聘请第三方提供保修服务，所产生的费用由乙方承担。

10.10 因一方原因，合同无法继续履行时，经与对方协商同意后办理合同终止手续，并由责任方赔偿对方由此造成的经济损失。本合同所称损失包括但不限于直接的经济损失、预期（可得）利益损失及为此而支出的调查取证费、鉴定费、公证费、评估费、交通差旅费、诉讼费、律师费、财产保全费等。

## **11. 工程结算**

11.1 乙方报送给甲方的结算文件，由甲方采购的第三方工程造价咨询机构进行审计。审计费的收费标准按甲方采购的第三方工程造价咨询机构签订的审计业务约定书的相关条款为准。

11.2 本工程的审计费用，按如下条款执行：

11.2.1 若审减率在 3%（含 3%）以内的，审计费总额由甲方承担；

注：审减率 = （送审结算金额 - 造价公司审定金额） ÷ 送审结算金额，送审结算金额指报送到甲方的第三方工程造价咨询机构的结算金额）

11.2.2 若审减率超出 3% 且在 10%（含 10%）以内的，乙方应承担超出部分的审计费，计算公式为：乙方应承担的审计费 = （审减率 - 3%） ÷ 审减率 × 审计费总额；

11.2.3 若审减率超出 10% 的，审计费总额全部均由乙方承担；

11.2.4 应由乙方承担的审计费用，甲方有权在任一笔尚未支付的合同款项中予以扣除。

11.3 本工程结算方式：综合单价包干。在项目实施过程中，如甲方需要增加在招标范围之外的项目，则按实际发生额增加相应费用，在暂列金项列支；如甲方需要减少招标范围内的项目，则按实际减少相应项目费用。工程量以施工图作为计算依据及第三方审核为准。

11.4 对于招标工程量清单项目，如果工程量偏差和工程变更等原因导致工程量偏差超过 15%，调整的原则为：当工程量增加 15% 以上时，其增加部分的工程量的综合单价应予调低；当工程量减少 15% 以上时，减少后剩余部分的工程量的综合单价应予调高。此时，按下列公式调整结算分部分项工程费：

1. 当  $Q_1 > 1.15Q_0$  时， $S = 1.15Q_0 \times P_0 + (Q_1 - 1.15Q_0) \times P_1$

2. 当  $Q_1 < 0.85Q_0$  时， $S = Q_1 \times P_1$

式中 S——调整后的某一分部分项工程费结算价；

$Q_1$ ——最终完成的工程量；

$Q_0$ ——招标工程量清单中列出的工程量；

$P_1$ ——按照最终完成工程量重新调整后的综合单价；

$P_0$ ——承包人在工程量清单中填报的综合单价。

11.5 如果工程量出现本规范第 11.4 条的变化，且该变化引起相关措施项目相应发生变化，如按系数或单一总价方式计价的，工程量增加的措施项目费调增，工程量减少的措施项目费适当调减。

11.6 本合同在实施过程中如出现不可预见情况或因甲方原因超出原招标范畴或已经甲方确认的施工图纸范畴之外而导致增加工程量,依据施工图预算编制方式为工程量清单计价,编制原则进行编制,按实结算,在暂列金项支付。

11.7 本合同内的工程项目结算在工程量清单单价计价基础上原则上采取限定合同总价(含税),如出现本合同第 11.6 条的变化,经甲方审批通过后由第三方工程造价咨询机构进行审计按实结算,如因乙方原因造成则不予调整,按合同暂定总价结算;低于合同暂定总价,以甲方采购的第三方工程造价咨询机构审核的结算审核价结算。合同外增加部分与合同内工程项目的结算审核价合计超出合同暂定总价的,合同外增加部分必须经甲方书面同意,并由双方对超额部分另行签订补充协议。

11.8 双方竣工验收签字确认后 30 天内,乙方应向甲方递交竣工图纸及完整的结算资料,由甲方组织进行竣工结算审核工作。如乙方递交结算资料超过当年的会计结算年度,甲方有权拒绝结算工作。

## **12. 其他规定**

12.1 因工程施工而产生的垃圾,由乙方负责搬运,由此产生的费用由乙方负担。

12.2 施工期间,甲方交付施工地点的钥匙给乙方,由乙方负责保管,工程竣工验收合格后,甲方向乙方提供新锁一套,由乙方当场负责安装并交付甲方。

12.3 乙方按合同约定和规范施工,如甲方有特殊要求,需以书面形式通知乙方。

12.4 由于设计失误,致使甲方项目造成重大损失,乙方应承担甲方全部经济损失,甲方保留追究乙方责任的权利;本项目询价文件、乙方报价文件均作为本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。

12.5 工程所在的物业管理单位因施工而收取的各项物业管理费用,由乙方承担,并协助提供物管所需相关资料。

12.6 乙方负责接取施工期间的水源、电源,并承担施工期间的水费、电费。

## **13. 合同争议的解决方式**

13.1 专用条款未尽事宜,按通用条款。

13.2 双方发生争议不能协商解决时，任一方均有权向工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 14. 附则

14.1 本合同生效后工程不得全部或部分转包、分包。

14.2 本合同一式六份，双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章后生效，甲方持三份、乙方持三份，具有同等法律效力。

#### 15. 合同附件

15.1 以下附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

15.1.1 询价文件。

15.1.2 报价文件。

15.1.3 工程量清单

（以下无正文）

甲方：（盖章）

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（盖章或签字）：

法定代表人/授权代表（盖章或签字）：

年 月 日

年 月 日