

接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）整体展示利用预算项目

合同书

甲方：中国共产党北京市房山区委员会宣传部

乙方：北京水木天工文化传播有限公司



第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中国共产党北京市房山区委员会宣传部
法定代表人：尹航
法定注册地址：北京市房山区拱辰街道政通路 1 号
承包人（全称）：北京水木天工文化传播有限公司
法定代表人：程广乐
法定注册地址：北京市昌平区安居路 7 号院 5 号楼 6 层 606

发包人为建设 接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）整体展示利用预算项目（以下简称“本工程”），已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、交付并维修其任何缺陷的投标。依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《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，双方共同达成并订立如下协议。

一、工程概况

工程名称：接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）整体展示利用预算项目

工程地点：北京市房山区拱辰南大街 26 号

工程内容：对接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）进行不可移动文物的保护与利用，电路改造等保护性设施建设，陈列展示、结合接管北平干部在良乡培训革命历史、背景，对干部培训班情景展示、培训班微缩场景展示深化设计、创作，数字化保护，预防性保护，片区整体展示利用等

二、工程承包范围

承包范围：对接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）进行不可移动文物的保护与利用，电路改造等保护性设施建设，陈列展示、结合接管北平干部在良乡培训革命历史、背景，对干部培训班情景展示、培训班微缩场景展示深化设计、创作，数字化保护，预防性保护，片区整体展示利用等。

三、合同工期

计划开工日期：2024 年 9 月 26 日

计划竣工日期：2024 年 10 月 15 日

工期总日历天数 20 日历 天，自监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

四、质量标准

工程质量标准：合格

五、施工现场安全生产标准化目标等级要求

施工现场安全生产标准化目标等级：达标

六、合同形式

本合同采用 固定单价 合同形式。

七、签约合同价及付款方式

金额（大写）：贰佰陆拾玖万陆仟零玖拾玖元肆角陆分（人民币），
（小写）¥：2696099.46 元

（最终金额以财政评审结果为准）

付款方式：合同签订后，根据财政拨款进度，待财政资金到账后，发包人支付承包人合同总价款的 50%作为首付款即 1348049.73 元（人民币大写：壹佰叁拾肆万捌仟零肆拾玖元柒角叁分整）；全部项目内容完成且验收合格后，待财政资金到账后，发包人支付承包人合同总价款的 50%即 1348049.73 元（人民币大写：壹佰叁拾肆万捌仟零肆拾玖元柒角叁分整）（最终金额以财政评审结果为准）。

质量保证金：合同总价款的 3%，采用银行保函担保或其他保函担保形式缴纳。

八、承包人项目经理：

姓名：程广乐；

身份证号：411325198606216031；

建造师执业资格证书号：JZ 00489194；

建造师注册证书号：京 1112016201639182。

安全生产考核合格证书号：京建安 B(2018)0153087。

九、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- (1) 合同协议书；
- (2) 成交通知书；
- (3) 响应书；
- (4) 合同条款专用部分；
- (5) 合同条款通用部分；
- (6) 竞争性磋商文件；
- (7) 已标价工程量清单；
- (8) 图纸；
- (9) 其他合同文件。

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。

十、本协议书中有词语定义与合同条款中的定义相同。

十一、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十二、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十三、本协议书连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份；副本一式两份，其中一份在合同报送建设行政主管部门备案时留存。

十四、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第九条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

发包人：中国共产党北京市房山区委员会
会宣传部（公章）

法定地址：房山区政通路1号

法定代表人或其
委托代理人：高洋（签字）

电话：89350335

电子邮箱：xcb5766@163.com

邮政编码：102488

2024年9月26日

承包人：北京水木天工文化传播有限公
司（公章）

法定地址：北京市昌平区安居路7号院5
号楼6层606

法定代表人或其
委托代理人：程少东（签字）

电话：15901508838

电子邮箱：273886183@qq.com

邮政编码：102200

2024年9月26日

第二部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同当事人和人员

1.1.1.2 发包人： 中国共产党北京市房山区委员会宣传部

1.1.1.3 承包人： 北京水木天工文化传播有限公司

1.1.1.4 发包人代表：

姓 名： 高士军

联系电话： 89350335

1.1.2 工程和设备

1.1.2.1 永久工程： 指按合同约定改造并经竣工验收后移交给发包人的工程，包括工程设备。

1.1.2.2 临时工程： 临时办公用房、临时性道路、临时供水、供电工程、临时照明工程等。

1.1.3 日期

1.1.3.1 缺陷责任期期限： 24 个月。

1.2 合同文件的优先顺序

合同文件的优先解释顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 成交通知书；
- (3) 响应书；
- (4) 合同条款专用部分；
- (5) 合同条款通用部分；
- (6) 竞争性磋商文件；
- (7) 已标价工程量清单；
- (8) 图纸；
- (9) 其他合同文件。

1.3 合同协议书

合同生效的条件： 双方法定代表人或其委托代理人在合同协议书上签字并盖单位公章之日起生效。

1.4 图纸和承包人文件

1.4.1 图纸的提供

(1) 发包人提供图纸的期限： 工程开工前 1 天

发包人提供图纸的数量： 电子文件 1 套

1.4.2 承包人提供的文件

(1) 由承包人提供的文件范围：工程资料及有关文件。
承包人提供文件的期限：按监理和发包人要求的时间节点提供。
承包人提供文件的数量：2份

1.5 联络

1.5.1 联络来往函件的送达和接收

(1) 发包人指定的接收地点：施工现场临时办公室

发包人指定的接收人为：建设单位代表

(2) 监理人指定的接收地点：施工现场临时办公室

监理人指定的接收人为：监理代表

(3) 承包人指定的接收地点：施工现场临时办公室

2. 发包人义务

2.1 提供施工场地

发包人移交施工场地的期限：发包人应当将具备施工条件的施工场地，在监理人发出开工通知中载明的开工日期提前1天移交给承包人。

2.2 向承包人提交支付担保

(1) 发包人向承包人提交支付担保的金额： /

3. 监理人

3.1 监理人的职责和权力

3.1.1 发包人需批准明确行使的权力：发出开工令、暂停施工指令、复工令，工程隐蔽部位重新检查，材料、工程设备和工程的重新实验和检验等可能使发包人承担由此增加的费用和(或)工期延误，以及合同内工程款支付及所有涉及合同价款与费用变化的工程变更、洽商的审批。

4. 承包人

4.1 承包人的一般义务

4.1.1 为他人提供方便

(1) 承包人应当对在施工场地或者附近实施与合同工程有关的其他工作的独立承包人履行管理、协调、配合、照管和服务义务的具体工作内容和要求：① 承包人负责修建、维修及保养的现场道路及通道；② 承包人做好施工场地及邻近场地的地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护单位）、古树名木的保护工作；③ 办理有关施工现场交通、环卫和施工噪声管理等手续；④ 负责已完工程成品保护；⑤ 负责施工场地清洁卫生等。除非合同文件其它部分另有约定，承包人须对本合同项下的整个工程涉及到的所有参建人及各类事项负有总承包管理、配合、协调与服务责任。相关费用已包含在合同总价中。

4.1.2 其他义务

(1) 安全文明施工费由承包人统一管理，承包人对工程安全文明施工负总责。承包人不按分包合同约定支付安全文明施工费，造成分包人不能及时落实安全防护措施导致发生事故的，由承包人负主要责任。

(2) 对于超过一定规模的危大工程（如有），承包人应当组织召开专家论证会对专项施工方案进行论证，并根据专家论证意见对专项方案进行调整，发包人原因造成的专项方案调整，其费用变化由发包人承担。

4.2 履约担保

4.2.1 承包人履约担保的格式和金额

发包人 不要求（要求/不要求）承包人提供承包人履约担保。

5. 材料和工程设备

5.1 承包人提供的材料和工程设备

5.1.1 承包人将由其提供的材料和工程设备的供货人和品种、规格、数量及供货时间等报送监理人审批的期限：提前 1 天

6. 施工设备和临时设施

6.1 承包人提供的施工设备和临时设施

6.1.1 承包人承担自行修建临时设施费用的范围：/

7. 交通运输

7.1 道路通行权和场外设施

负责取得道路通行权、场外设施修建权的办理人：承包人，其相关费用由发包人承担。

7.2 场内施工道路

7.2.1 施工所需的场内临时道路和交通设施的修建、维护、养护和管理人：承包人，相关费用由承包人承担。

8. 测量放线

8.1 施工控制网

8.1.1 承包人测设施工控制网及施工测量的其他要求：承包人依据监理人提供的测量基准点、基准线和水平点以及国家的工程测量技术规范和合同要求的工程精度，测设自己的施工控制网。

9. 施工安全、治安保卫和环境保护

9.1 承包人的施工安全责任

制定施工场地治安管理计划和突发治安事件紧急预案的责任人：承包人

10. 进度计划

10.1 合同进度计划

10.1.1 承包人编制施工进度计划和施工方案说明的内容：总进度计划

关键线路目标，施工顺序和方法要点。_____

11. 开工和竣工

11.1 异常恶劣的气候条件

异常恶劣的气候条件的范围和标准：本工程范围内 20 年一遇的最大降水(雪)量、最高(低) 温度等，均以北京市气象局发布的信息为准。

11.2 承包人的工期延误

11.2.1 逾期竣工违约金的计算标准和计算方法：总工期每延误一天，承包人应当向发包人赔偿结算价的万分之一/天，不足一天按一天计。即：工程结算总价×万分之一×延期误天数。

逾期竣工违约金最高限额：最高不超过签约合同价的 3%。

12. 暂停施工

12.1 承包人暂停施工的责任

承包人承担暂停施工责任的其他情形：无

13. 工程质量

13.1 监理人的质量检查

承包人应当为监理人的检查和检验提供方便，监理人可以进行察看和查阅施工原始记录。

13.2 工程隐蔽部位覆盖前的检查

13.2.1 监理人对工程隐蔽部位进行检查的期限：收到承包人自检确认的工程隐蔽部位具备覆盖条件后 24 小时内进行检查并签字确认。

14. 变更

14.1 变更的估价原则

14.1.1 合同协议书约定采用单价合同形式时，因非承包人原因引起已标价工程量清单中列明的工程量发生增减，且单个子目工程量变化幅度在± 15 %以内（含）时，应执行已标价工程量清单中列明的该子目的单价；单个子目工程量变化幅度在±15 %以外（不含），且导致分部分项工程费总额变化幅度超过0.1 %时，由承包人提出并由监理人按第 3.5 款商定或确定新的单价，该子目按修正后的新的单价计价。

15. 价格调整

15.1 物价波动引起的价格调整

物价波动引起价格调整方法：采用造价信息调整价格差额的方法

15.1.1 采用造价信息调整价格差额

15.1.1.1 引起价格调整的物价波动风险范围及幅度

引起价格调整的物价波动风险范围：施工期间，专用合同条款明确的人工、

材料在价格波动变化幅度以内（含）的风险，由承包人承担或受益，其价格波动变化幅度以外的风险，由发包人承担或受益。物价波动引起价格调整的内容为合同中主要材料及人工。

引起价格调整的物价波动风险幅度：±5%

15.1.1.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法

(1) 投标报价基准期：2024年8月份

(2) 《北京工程造价信息》市场价格信息中没有的，基准价的确定方法：造价信息价格中没有的，按发包人、承包人共同确认的市场价格为准。

(3) 合同施工期市场价格的确定方法：以本市建设工程造价管理机构施工当期发布的《北京工程造价信息》中的市场信息价格为依据，造价信息价格中有上、下限的，以下限为准。

16. 计量与支付

16.1 计量

16.1.1 计量周期

(1) 每月25日为当月计量截止日期（不含当日）和下月计量起始日期（含当日）。

(2) 本合同执行（执行（采用单价合同形式时）/不执行（采用总价合同形式时））单价子目已完成工程量按月计量。

(3) 总价子目计量方式采用按实际完成量计量（支付分解报告/按实际完成工程量计量）。

16.2 首付款

16.2.1 首付款

(1) 首付款额度

首付款额度：为签约合同总价款的50%。

(2) 预付办法

首付款预付办法：：签订合同后，根据财政拨款进度支付，财政资金到位后，发包人向承包人支付首付款

16.3 工程进度付款

16.3.1 进度付款申请单

进度付款申请单的份数：3份

16.3.2 进度付款证书和支付时间

进度付款涉及政府性资金的支付方法：签订合同后，根据财政拨款进度支付，财政资金到位后，发包人支付承包人合同总价款的50%作为首付款，即1348049.73元（人民币大写：壹佰叁拾肆万捌仟零肆拾玖元柒角叁分整），

项目完工且验收合格后支付合同总价款的 50%，即 1348049.73 元（人民币大写：壹佰叁拾肆万捌仟零肆拾玖元柒角叁分整）（最终金额以财政评审结果为准）。

16.4 质量保证金

16.4.1 质量保证金处理

质量保证金形式：采用银行保函担保或其他保函担保形式（采用银行保函担保或其他保函担保形式/采用扣留质量保证金）。

质量保证金：合同总价款的 3%。

16.5 竣工结算

16.5.1 竣工付款申请单

(1) 承包人提交竣工付款申请单的份数：一式五份

承包人提交竣工付款申请单的期限：在工程接收证书颁发后 14 天内

(2) 竣工付款申请单的其他内容：竣工结算合同总价，已支付的工程价款，应扣回的首付款，应扣留的质量保证金，应支付的竣工付款金额等。

16.6 最终结清

16.6.1 最终结清申请单

(1) 承包人提交最终结清申请单的份数：一式五份

承包人提交最终结清申请单的期限：在缺陷责任期终止证书颁布后 14 天内

发包人向承包人不支付（支付 / 不支付）质量保证金利息。

17. 竣工验收

17.1 竣工验收申请报告

(1) 承包人负责整理和提交的竣工验收资料具体内容：在竣工验收前 3 个工作日内须向发包人提供相关行政主管部门验收备案所用的竣工资料及图纸；在工程竣工验收后 15 个工作日内提交竣工资料及图纸。

竣工验收资料的份数：一式五份

竣工验收资料的费用支付方式：由承包人自行承担

18. 竣工清场

18.1 监理人颁发（出具）工程接收证书后，承包人应在 2 天内将施工场地进行清理并承担相关费用，直至监理人检验合格为止。

18.2 施工队伍的撤离

18.2.1 缺陷责任期满时，承包人在施工场地保留的人员和施工设备最终撤离的期限：缺陷责任期满 7 日内

18.3 中间验收

18.3.1 本工程需要进行中间验收的部位：按现行国家和北京市有关工程

验收规范和标准要求

18.3.2 验收不合格的,承包人在2天期限内进行修改后重新验收。

19. 缺陷责任与保修责任

19.1 缺陷责任期的起算时间

缺陷责任期的起算时间: 按国家相关规定

19.2 保修责任

19.2.1 工程质量保修范围、期限责任: 执行《建设工程质量管理条例》

20. 不可抗力

20.1 不可抗力的确认

20.1.1 合同条款通用部分约定的不可抗力以外的其他情形: 无

21. 争议的解决

21.1 争议的解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,合同双方友好协商不成、不愿提请争议组评审或者不愿接受争议评审组意见的,向有管辖权的人民法院提起诉讼。

21.2 争议评审

21.2.1 争议评审组邀请合同双方代表人和有关人员举行调查会的期限: 争议评审组在收到合同双方报告后7天内。

21.2.2 争议评审组在调查会后作出争议评审意见的期限: 在调查会结束后的14天内

附件一：

工程质量保修书

发包人：中国共产党北京市房山区委员会宣传部

承包人：北京水木天工文化传播有限公司

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对接管北平干部在良乡培训旧址（良乡文庙）整体展示利用预算项目（项目名称）签订保修书。

一、工程保修范围和-content

承包人在保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程保修责任。

保修责任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：

电气管线、和装修工程。

二、保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的保修期如下：

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；

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 / 年；

外窗工程为 / 年，外窗防渗漏为 / 年；

装修工程为 1 年；

电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；

供热与供冷系统为 / 个采暖期、供冷期；

住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 / 年；

其他项目保修期限约定如下： 保修期限为1年 。

三、保修责任

1、属于责任范围、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，发包人委托他人修理。

2、发生紧急抢修事故的，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《房屋建筑工程质量保修办法》

的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；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。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程保修责任事项：基础装修、设备保修期限为1年。

本工程保修书，由施工合同发包人、承包人双方在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：中国共产党北京市房山区委员会
会宣传部（公章）

法定地址：北京市房山区政通路1号

法定代表人或其

委托代理人：高（签字）

电话：89350335

电子邮箱：xcb5766@163.com

邮政编码：102488

承包人：北京水木天工文化传播有限公司
司（公章）

法定地址：北京市昌平区安居路7号院
5号楼6层606

法定代表人或其

委托代理人：程（签字）

电话：15901508838

电子邮箱：273886183@qq.com

邮政编码：102200