

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 长春市南关区住房保障和公用事业服务中心

承包人(全称): 吉林省大奥建设有限公司

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,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,各方就 2024年南关区廉租房
小区空置装修

项目及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

1. 工程名称: 2024年南关区廉租房小区空置房装修项目

2. 工程地点: 长春市南关区惠民嘉苑小区和南城丽景小区

3. 工程立项批准文号: _____

4. 资金来源: 财政

5. 工程内容及范围: 2024年南关区廉租房小区空置房装修项目施工全部内容。

二、合同工期

计划开工日期: 2024年8月20日。

计划竣工日期: 2024年10月18日。

工期总日历天数: 60天。具体开工日期以通知为准。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。

三、质量标准

工程质量符合 合格 标准

四、签约合同价与合同价格形式

签约合同价与合同价格形式与中标通知书一致,合同价格暂定为 498,000.00元
原投标文件总价为585,651.00元,因本工程为竞争性磋商,有二次报价,最终
中标价为498,000.00元,各阶段付款均按最终中标价比例支付。结算时,清单
内及工程量增减,均按最终中标价及投标文件清单综合单价进行比例折抵,
进行结算。

工程价款最终以财政部门的审定值为准。付款时,承包人提供等额增值税发票(合同价格为含税价格),否则发包人有权拒绝付款。

五、项目经理

承包人项目经理：陈亮

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) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及其附录（如果有）；
- (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；
- (7) 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. 发包人承诺筹集工程建设资金并按照合同约定支付合同价款。
2. 发包人承诺按照法律法规委托履行项目审批手续、对项目施工和工程建设实行全过程管理，使项目工程达到按期、保质、竣工验收合格的目的。
3. 承包人承诺按照法律规定、合同约定及发包人的要求组织完成工程施工，确保工期、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。
4. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，各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。
5. 承包人承诺，有足够的资金能力和技术能力完成承包工程的全部内容，不因工程款结算、支付等原因影响本合同中约定的所应承担的全部义务，包括但不限于施工质量、施工进度、竣工期限、交付工程、交付竣工材料等事项。
6. 承包人承诺，对结算以及审计部门审计过程中确定的发包人少支付的工程款，无条件退还给发包人。

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 8 月 19 日签订。

十、签订地点

本合同在 佛山市南海区 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，到行政主管部门备案的补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方盖章之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式 捌 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 肆 份。

发包人：
(公章)



法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)



组织机构代码：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

承包人：
(公章)



法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)



组织机构代码：9122018310007806F

地 址：浦东新区川沙新镇外环线内川沙路205号2-3层

邮政编码：130000

电 话：13943058056

传 真：

电子信箱：

开户银行：中国建设银行股份有限公司九台福星大街支行

账 号：22001390041059988888

2 20

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

1.1.1.10 其他合同文件包括：履行合同过程中双方确认的对合同有影响的会议纪要、签证及设计变更等相关资料

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名称：吉林恒峰工程咨询有限公司

资质类别和等级：市政公用工程监理乙级、房屋建筑工程监理乙级

联系电话：13843036303

电子信箱：147759380@qq.com

通信地址：吉林省长春市生态旅游度假区兴隆岭路1号综合楼316-1室

1.1.2.5 设计人：

名称：吉林省博亚建筑设计有限公司

资质类别和等级：甲级

联系电话：0431-80541403

电子信箱：

通信地址：吉林省长春市南湖大路吉林园2号综合楼二期综合楼101室

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：现场临时办公室场地

1.1.3.9 永久占地包括：按照设计图纸确定

1.1.3.10 临时占地包括：/

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：吉林省或长春市政府部门及旧城改造工程统筹部门作出的政策性或指导性文件，以及相关行业规定。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：国家和地方现行的有关标准规范，详见施工图

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：不采用

发包人提供国外标准、规范的份数：不采用

发包人提供国外标准、规范的名称：不采用

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：无

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投标函及附录
④专用合同条款及附录 ⑤通用合同条款 ⑥技术标准要求 ⑦图纸 ⑧已标价工程
量清单 ⑨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：

承包人取得中标通知书
提供施工图 3 套
全部施工图

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：

承包人提供的文件的期限为：

承包人提供的文件的数量为：

承包人提供的文件的形式为：

发包人审批承包人文件的期限：

实施性施工组织方案
开工前
肆份
书面文件
收到文件后 7 天内审查完毕

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：

承包人应在施工现场另外保存一套完全的图纸
和承包人文件供发包人、监理人及相关人员进行工程检查时使用

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在 ___ / ___ 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：

发包人指定的接收人为：

承包人接收文件的地点：

承包人指定的接收人为：

监理人接收文件的地点：

监理人指定的接收人为：

现场施工部
发包人代表
现场施工部
项目经理
现场施工部
总监

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：由承包人按照发包人要求负责取得出入施工现
场所需要的批准手续和全部权利。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：以现场实际施工条件为准

1.10.4 超大件和超重件的运输

超大件和超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用及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：属于发包人

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行

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：除署名权以外的著作权利属于发包人

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款执行

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：按通用条款执行

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：是

允许调整合同价格的工程量偏差范围：按照相关规定执行

2. 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓名：宋文强

身份证号：220524199901141813

职务：

联系电话：18004437019

电子信箱：

通信地址：

发包人对发包人代表的授权范围如下：行使发包人对承包人进行管理的权利，但发包人代表签发的开工、停工、暂计施工、工程款决算，工程变更补偿，接收承包人通知及增加发包人责任及义务的文件需加盖发包人公章方为有效。

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：承包人取得中标通知书

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：/

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：不提供

发包人是否提供支付担保：不提供

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：提供符合城建档案馆以及省、市相关部门要求的竣工图及竣工资料

承包人需要提交的竣工资料套数：肆套

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：本工程验收合格后 28 日内

承包人提交的竣工资料形式要求：书面及电子文档

承包人应履行的其他义务：

承包人应按约定时间和要求，完成以下工作：

(1) 承包人应在施工前向发包人书面报送施工计划及实施方案，该计划及实施方案应当满足发包方的质量要求及工期要求且具有可操作性，并保证及时按合同约定及施工计划的时间组织施工。

(2) 提供和维修自身施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫。采取足以保障施工人员、行人及财产安全的有效措施。在人员密集或重点部位应当设置警戒标志，在人行步道位置施工必须设置安全防护设施。所有进入施工现场的工作人员应当配备安全防护工具，脚手架搭建及拆除应当符合操作规程。阻止未经授权的人员进入现场。以上工作已包含在合同价款内；若承包人未认真履行上述义务而造成工程、财产损失和人身伤害，由承包人承担一切责任及其所发生的费用。

(3) 遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人；严格遵守有关环境保护法律、法规，并按照环境监察审核工作要求，加强施工现场的环境管理，在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，承包人承担由此发生的费用。

(4) 保证施工场地周围清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清理现场达到专用条件约定的要求，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款。施工场地清洁卫生要求：要求做好施工组织管理，维护现场整洁，道路畅通，符合本市文明施工的优质标准，临时排污，污水须由承包人向市政府有关部门办理审批手续，经批准后方可排放，费用已包含在合同价内。

(5) 承包人未按有关配合管理要求尽职的，经监理调查，属承包人原因，监

由承包人提供并承担费用

4.2 监理人员

总监理工程师:

姓名: 关阿铁

职务: 总监理工程师

监理工程师执业资格证书号: 22005538

联系电话: 18088652093

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) _____ / _____

(2) _____ / _____

(3) _____ / _____

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: _____

共同检查前 48 小时书面通知监理人

监理人不能按时进行检查时, 应提前 12 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过: 24 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: _____ / _____

6.1.4 关于治安保卫的特别约定: 由承包人负责施工区域内一切安保责任, 负责编制安保制度、责任制度和报告制度, 并承担所有安保费用。

关于编制施工场地治安管理计划的约定: _____

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求: 必须满足长春市有关部门及发包人有关规定要求。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定: _____ / _____

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：按通用条款执行

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：开工前3天

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：收到后3天内

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：收到后3天内

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：开工前3天

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：/

7.3.2 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：/

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：

每逾期一日承包人按照总合同暂定价款（1）%向发包人支付违约金，逾期（7）日以上的，发包人有权解除合同，承包人按照合同总价款的（20）%向发包人支付违约金，并赔偿发包人的全部损失，无条件退场。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定：/

7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意出现以下情形之一的视为异常恶劣的气候条件：

附件 3:

工程质量保修书

发包人 (全称): 长春市南关区住房保障和公用事业服务中心
 承包人 (全称): 吉林省大奥建筑工程有限公司

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 2024年南关区廉租房小区空置房改造项目

(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，以及各方约定的其他项目。具体保修的内容，各方约定如下：_____

该工程保修期为设计文件规定的工程合理使用年限

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终身；

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;

7. 绿化养护期为 2 年;

8. 各方约定的其他工程质量保修期事项:

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,缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。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

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、各方约定的其他工程质量保修事项：待质保期满且无任何质量问题，发包人一次性无息付清质保金，质保期内，如出现质量问题承包人应在发包人通知 48 小时内进行维修，承包人若未进行维修发包人可自行组织维修，由此产生的费用从质保金中扣除，质保金不足的部分由承包人承担。

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）

地址：

法定代表人或委托代理人

（签字或盖章）

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：



承包人（公章）

地址：佛山市南海区桂城街道广佛新城桂城20号2楼

法定代表人或委托代理人：

（签字或盖章）

电话：13943058050

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司佛山分行

账号：22001390041059988888

邮政编码：130000

