（GF—2017—0201）

建设工程施工合同

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：常熟高新技术产业开发区管理委员会（常熟昆承建设管理有限公司代建）

承包人（全称）：江苏佳创建设工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就2026年高新区政府投资项目零星维修工程工程施工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：2026年高新区政府投资项目零星维修工程。

2.工程地点：常熟高新区。

3.工程立项批准文号：无。

4.资金来源：财政资金（限单项合同价50万元以下的零星工程）。

5.工程内容：主要包括列入财政资金预算范围的零星维修工程以及学校、幼儿园、东南派出所等零星维修工程，专业包括土建、装饰、安装等以及室外附属工程；具体以实际发生施工内容为准。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：双包。

二、合同工期

计划开工日期：2026年2月6日。

计划竣工日期：2026年12月31日。

工期总日历天数：329天。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。

单个零星维修项目开工日期以发包人派单日期为准，工期按发包人要求。

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

1.签约合同价为：

人民币（小写）_3300000.00元

人民币（大写）_叁佰叁拾万元整_；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）__/__(¥___/__元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）___/___ (¥___/__元)；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）___/___ (¥___/___元)；

（4）暂列金额：

人民币（大写）___/___ (¥____/__元)。

2.合同价格形式：可调单价合同【竣工结算按审计价*（1-中标成交优惠率27.28%，详见成交通知书】___。

五、项目经理

承包人项目经理：_陈海华_。

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）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。

七、承诺

1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2.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。

3.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。

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 2026 年 2 月 5 日签订。

十、签订地点

本合同在 常熟昆承建设管理有限公司 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，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 签订之日 生效。

十三、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 贰 份，代建人执 贰 份，承包人执 贰 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：215500

法定代表人：/

委托代理人：/

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：91320581776435829 8

地　址：常熟市国际装饰城A4007号

邮政编码：215500

法定代表人：尤思宝

委托代理人：/

电　话：0512-81588111

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：常熟农村商业银行开发区支行

账　号：101210001000309653

代建人：（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：913205815939905550

地　址：常熟市昆承湖状元堤1号

邮政编码：215500

法定代表人：袁明

委托代理人：/

电　话：0512-52353375

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：农行常熟明日星城支行

账号：10524201040007636

第二部分 通用合同条款（略）

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：（1）本合同协议书（2）专用条款（3）通用条款（4）补充条款（5）中标通知书(6)招标文件(7)投标文件（8）图纸标准、规范及有关技术文件（9）双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件；

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名　　称：江苏园景工程设计咨询有限公司（根据“2025-2026年度常熟市高新区零星工程监理服务项目编号：GXSZJZ-C2024C007”确定）；

资质类别和等级：甲级；

联系电话：/；

电子信箱：/；

通信地址：/：

1.1.2.5 设计人：

名　　称：无；

资质类别和等级：无；

联系电话：无；

电子信箱：无；

通信地址：无；

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：/。

1.1.3.9 永久占地包括：/。

1.1.3.10 临时占地包括：按通用条款执行。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国招标投标法》、《江苏省工程建设管理条例》、《建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定》等相关法律及法规。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：国家有关工程施工及验收新规范。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：/；

发包人提供国外标准、规范的份数：/；

发包人提供国外标准、规范的名称：/。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：/。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：（1）本合同协议书（2）专用条款（3）通用条款（4）中标通知书(5)招标文件(6)投标文件（7）图纸标准、规范及有关技术文件（8）双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件

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：/。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：(1)需由设计资质等级和业务范围允许的承包人完成的设计文件，例如合同约定由承包人完成的深化设计图纸(2)施工组织设计（施工方案）和工程进度计划(3)工程施工情况报告(4)工程进度情况报告(5)周报材料(6)月报材料(7)发包人项目巡查要求提交的各项报告及整改回复文件。

承包人提供的文件的期限为：遵照发包人或监理人要求；

承包人提供的文件的数量为：遵照发包人或监理人要求；

承包人提供的文件的形式为：遵照发包人或监理人要求；

发包人审批承包人文件的期限：遵照发包人要求。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：按通用条款。

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在14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：工地；

发包人指定的接收人为：艾铭成；

承包人接收文件的地点：工地；

承包人指定的接收人为：陈海华；

监理人接收文件的地点：工地；

监理人指定的接收人为：钱永；

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：按通用条款1.10.1。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：按建筑红线。

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：无。

1.10.4 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。

1.11 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：发包人。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：无。

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：无。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求无。

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。

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：/。

2. 发包人

2.1 发包人代表

发包人代表：

姓　　名：艾铭成；

身份证号：/；

职　　务：项目负责人；

联系电话：13056270756；

电子信箱：/；

通信地址：/。

发包人对发包人代表的授权范围如下：负责处理与协调工程施工过程中的重大问题、施工进度的控制、二次设计的确认、材料认质认价、现场签证、监督合同的履行、协调内外部工作联系事宜等。

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：满足工程开工条件。

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，包括按通用条款。

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

（1）承包人提交的竣工资料的内容：按规定。

承包人需要提交的竣工资料套数：叁套（含竣工图）。

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：竣工验收后两周内。

承包人提交的竣工资料形式要求：按规定。

（2）承包人应履行的其他义务：

1）承包人按施工组织设计配置满足施工进度需要的施工机械.

2）承包人应严格按施工图、施工组织设计、施工方案、设计变更通知单和国家现行的施工及技术验收规范进行施工，施工中做好自检工作和隐蔽工程记录，并按规定程序报验，确保工程质量和合同工期。

3）承包人须严格按合同约定的材料品牌进行材料采购工作，不得串换品牌，以次充好。且发包人、监理对承包人使用的材料有异议时，承包人必须立刻接受检查，经检测核实后方可进入下道工序，否则必须返工重做。

4）施工过程中，部分工序按规定须有监理旁站和监督下进行的，必须有监理旁站和监督，并且有及时的记录，记录原始稿上须有发包人、监理、承包人共同签字和具体实施部位工序和日期，该记录原始稿将作为计量和验收的依据，否则不予验收和计量。对于危险性较大的分部分项工程，承包人应按照相关规定标准专项方案，超过一定规模的，应组织专家论证，并承担评审费用。

5）承包人在施工区域内的临时水电等管线的敷设安装，由承包人自行处理，费用由承包人自行承担。

6）施工过程中，现场签证须有及时的记录，记录原始稿上须有发包人、

监理、承包人共同签字和具体实施部位工序和日期（一式四份，发包人二份、监理、施工方各执一份），该记录原始稿将作为正式签证的附件和计量审核的依据，否则该签证不予认可。

7）生活、施工及基坑排水、排污等，应经过现场处理后(三级沉淀要符合排放标准)方可进行排放，同时符合环保部门要求的排放标准并承担费用。排污手续承包人自行办理。

8）严格按施工安全规范要求采取预防事故的措施，确保施工安全和第三者安全。凡施工中因承包人原因发生的一切安全事故，均由承包人承担责任并负责赔偿由此造成的损失。事故发生后承包人应立即报告发包人，并严格按照事故处理预案进行处理。

9）在施工中，由承包人自身原因造成的停工、返工、材料、物件的倒运、机械二次进场等损失，均由承包人承担。承包人应派出专业安全人员、质量人员在施工现场实施全天候值班。

10）本工程土地红线范围内不允许承包人食宿：不得设立厨房、食堂和餐厅，不得住宿在现场、不得设立停车场。

11）本工程施工中因施工噪音、施工粉尘引发的扰民和民扰问题由承包人负完全责任，由此派生的相关所有费用由承包人完全负担。施工现场扬尘或者材料、土方等运输过程中扬尘、抛洒等行为被有权行政部门处罚的，发包人及监理单位有权在就近工程款支付中扣除1万元/次，且不再返还。

12）承包人负责与交警部门联系解决在交通线路上布设限速、禁停等标志、标牌，并根据交通主管部门要求，安排人员在主要路口疏解汽车、行人交通，其相应手续及费用由施工单位负责。

13）承包人应充分考虑可能发生的与周围居民的协调工作。在工程实施中，承包人应独立、有效地做好工程周边的有关群众工作，充分考虑工程实施范围内外的单位、个人和其他可能出现阻挠施工的情况，充分考虑因此而可能产生的机械台班停置费、二次机械进退场费、人员窝工、处理周边群众纠纷等费用和损失，并列入投标报价，工程竣工结算时不作调整。

14）本工程施工期间涉及环保、市容、消防、治安、城市卫生、市政、居委会、派出所等相关部门收取的费用，以及夜间文明施工、保护周边地下管线和架空线安全的费用等，承包人应综合考虑在投标报价中，竣工结算时不做调整。需发包人配合的，发包人只提供必要的配合。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓　　名：陈海华；

身份证号：/；

建造师执业资格等级：建筑工程一级建造师；

建造师注册证书号：苏1332006200815999；

建造师执业印章号：/；

安全生产考核合格证书号：苏建安B（2022）1026123；

联系电话：13773061059；

电子信箱：/；

通信地址：/；

承包人对项目经理的授权范围如下：代表承包人负责该项目的施工现场管理，回复发包方发出的工作联系单及书面文件等。经济结算权归公司所有，项目经理无权代理。项目经理无融资权、无担保权。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：每月在岗时间按法定工作日，每天不得低于8小时。承包人的项目经理必须全职在本工程现场直至整个工程竣工验收结束。

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：按通用条款执行。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：未经发包人书面同意，项目经理不得离开现场，更不得擅自更换。如项目经理每擅离现场半天，发包人有权要求承包人支付不少于5000元的违约金。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：擅自更换项目经理

或项目经理有其它兼职的，每发现一次，发包人有权要求承包人支付不少于200000元/次的违约金及恢复原项目经理。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：按通用条款执行并另行约定如下：发包人有权解除合同，承包人同时支付违约金1万元。

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：开工前。

3.3.3 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：按通用条款。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：按通用条款。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：按通用条款。承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：按通用条款。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：未经发包人同意，承包人不得分包。

主体结构、关键性工作的范围：按通用条款及行政主管部门相关规定执行。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：不允许。

其他关于分包的约定：无。

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：无。

3.6 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：开始时间：工程开工。结束时间：项目竣工验收并移交发包人。

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：否。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：否。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：监理中标范围及与其相关工程的协调。

关于监理人的监理权限：发包人委托给监理单位和总监理工程师的职权：负责工程投资（造价）、工程质量、工程进度三大控制、合同管理、安全管理、施工现场协调、主持召开工程例会并编写会议纪要及“委托监理合同”约定的其它职权。具体详见委托监理合同及按相关规定执行。

总监理工程师行使下列权利前应该得到发包人盖章确认，否则总监理工程师行使的该权利对发包人不发生效力：

（1）发出可能引起工程范围的扩大或缩小、工程质量标准的提高或降低、合同价款增加、合同工期延长的工程变更指令或其他指令；

（2）批准或同意承包人提出的追加或变更工程价款、补偿损失的申请；

（3）批准或同意承包人提出的顺延工期的申请；

（4）发出承包人暂停施工的指令；

（5）确认承包人提出的工程竣工验收及甩项验收报告；

一旦监理人未经发包人确认作出上述行为，承包人应该立即将该情况通知发包人，要求发包人予以追认，发包人未予追认的，监理人的该行动对发包人无约束力。

承包人接受按照监理合同约定的规定进行监督管理，发包人与监理单位签定的监理合同作为本合同的附件。

有关发包人的指令、通知在发包人代表和总监理工程师签字后方有效，但总监理工程师无权解除本合同规定的承包人的任何义务。

发包人代表和总监理工程师可委派有关具体管理人员，承担自己部分权利和职责，发包人代表和总监理工程师委派有关具体管理人员如有

权签证，则需发包人代表和总监理工程师以书面通知承包人明确其权限和范围。

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：钱永；

职　　务：总监；

监理工程师执业资格证书号：32018181；

联系电话：/；

电子信箱：/；

通信地址：/；

关于监理人的其他约定：任何涉及工程质量、工期、安全、标准、造价以及其他可能引起工程造价变化的设计变更、签证、索赔及批准均须经总监理工程师签字并经发包人代表签字并加盖发包人公章后方能有效。

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）按通用条款；

（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：

1、合格；

2、/。

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：提前24小时。

监理人不能按时进行检查时，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。

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：

承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按现行安全标准组织施工，并随时接受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。

承包人在施工期间，应严格执行国家、省、苏州市、常熟市和发包人有关建设工程安全、文明施工的规定，由于管理不善引起政府有关部门罚款或责令停工整改等，其发生的费用或导致的损失应由承包人自行承担，且工期不予顺延，在施工单位整改前发包人保留因此而缓付工程进度款的权利。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：根据工程需要，安排施工照明、看守、围栏和安全防护措施，承包人应雇佣保安员在整个合同期间内每天24小时在现场站岗，以保卫工程、运送至现场的材料以及现场办公室，承包人应负责执行警卫工作，使现场免遭盗窃和损害。因未履行上述义务而造成的工程、财产、人员伤亡时，承包人承担责任。

关于编制施工场地治安管理计划的约定：承包人应根据工程特点和现场实际情况编制临时用电施工方案、安全生产管理办法、各项安全防范应急预案，经监理人审批同意后报发包人备案。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：按通用条款。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：不支付。

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：承包人须在开工前7天内提交详细的包括已明确的所有专业分包工程的施工组织设计及进度计划表。施工组织设计和进度计划表应当说明施工时间、采取的方法、程序、分段和次序以及每个阶段估计需要的时间以及发包人要求列明的其他事项。

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。

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：收到后一周内。发包人或监理人对施工组织设计的审批并不表示其承担相关责任，承包人应根据规范、图纸、施工协议的约定的质量要求、时间进度、造价控制要求完成施工。

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：收到后一周内，若在施工期间有特殊情况出现，发包人认为必须修改已认可的施工组织设计划及进度计划表，承包人须按发包人要求修改其施工组织设计及进度计划表，所有资料在发包人发出要求后的4天内提交，同时详细说明其修改依据及为确保最终完工时间而采取的解决方案 。

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：按甲方派单为准。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：按甲方派单为准。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：按甲方派单为准。

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：图纸会审及交底后一周内，承包人应根据发包人提供的相关数据，结合实际情况进行审核，如因审核不严导致工程不符合规划及施工图要求的，承包人应承担相应责任。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

通用条款第 7.5.1 条全部内容替换为：因发包人原因或不可抗力导致的工期延误，发包人根据实际情况决定是否顺延工期。如遇停水、停电、停气，承包人应通过自备临时装置等方式自行解决，工期与费用不予调整。

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：因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：

1、承包人方未能在合同约定工期向发包人提供全部竣工验收文件并移交工程的，则每逾期一日，承包人须向发包人按照合同总价款的万分之五支付违约金。承包人明确知道此规定的法律后果。如造成发包人实际损失超过该违约金的，承包人还应按实予以赔偿。如发包人实际损失未超过违约金的，承包人仍按该标准支付违约金，不再以任何方式或理由要求调整。

2、承包人在施工过程中工程主要节点（具体按照总监理工程师确认的承包人申报的总控实施计划），实际施工进度比进度计划推迟时，承包人应在下一个工程主要节点完工前赶上进度计划，否则将视情况每推迟一天按 1 万元处罚，费用直接从进度款中扣除。若本工程按时竣工，本处罚条款所扣金额将无息返还承包人；若本工程未按时竣工，本处罚条款所扣金额将不返还承包人。此条违约金与第 1 条逾期竣工违约金不重复，同时计取。

3、逾期超过30日，承包人仍未完成交付工程的，则发包人有权解除合同，承包人除承担合同解除前的违约责任外，还应承担按照因承包人原因导致合同解除的违约责任。发包人选择不解除本合同的，从逾期交付的第31日起，则每逾期一日，承包人须向发包人按照工程合同总额的千分之五支付违约金，并赔偿发包人全部损失（包括期得利润损失）。

4、当累计完成工程量不足计划进度的50%时，可认为承包人无能力按期履行合同，发包人有权终止合同，并由承包人承担一切损失。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：无上限 。

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。

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：

本合同工期是包括因异常恶劣气候或多雨天气造成的时间损失在内的，不能因为异常恶劣气候或多雨天气而要求延长工期。

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励：无。

8. 材料与设备

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：无甲供材。

8.6 样品

8.6.1 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：符合产品质量规范要求，符合合同要求，提供产品合格证，承包人须将经发包人认可的样本、样品保存在工地，作为以后验收工程的标准。发包人对任何样本、样品之认可，并不会免除或减轻承包人按合同文件所承担的义务与责任。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 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：由承包人承担。

9. 试验与检验

9.1 试验设备与试验人员

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：按规定要求。

施工现场需要配备的试验设备：按规定要求。

施工现场需要具备的其他试验条件：根据行业主管部门要求执行。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：根据行业主管部门要求执行。

10. 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：按通用条款10.1条工程量增减、设计变更、清单漏项、项目特征描述错误、界面调整、新增项目（其中10.1条内（5）改变工程的时间安排或实施顺序本项目不适用）。

10.1.1变更权

10.1.1.1承包人不得擅自更改设计，因承包人自身原因导致的工程变更，工程变更所造成的增加费用由承包人承担，承包人无权要求追加合同价款和/或顺延工期；

10.1.1.2图纸以外的工作量及设计变更必须有发包人的设计变更通知单，并经发包人及监理认可，否则不予认可，承包人无权要求追加合同价款和/或顺延工期；

10.1.1.3承包人考虑到有利于自身缩短工期或其他有利于承包人自身的因素而采取的优化措施，经工程师同意后予以实施。但如果该优化措施造成费用增加，则发包人不予支付该部分增加费用。如果该优化措施造成费用减少或获得其他利益，发包人、承包人另行约定；

10.1.1.4设计变更和签证应实行编号管理，所有的设计变更、签证都应先估算报工程监理和发包人代表批准后实施，对未执行该手续的项目事后不得进行工程结算；

10.1.2变更程序

10.1.2.1在发生工程变更以及其他任何需要增加工程价款和/或顺延工期的情形时，承包人应在上述情形发生之日起14天内向发包人提出书面报告，发包人在收到承包人提交的书面报告之日起28天内给予确认

或提出意见。经发包人确认的书面报告作为工程变更、增加工程价款和/或顺延工期的依据。承包人未按本条约定向发包人提交书面报告并经发包人确认的，应认为该工程变更或相关情形并未发生，或者该工程变更或相关情形不涉及增加工程价款和/或顺延工期，今后承包人不得再以该工程变更或相关情形为由要求增加工程价款和/或顺延工期。

10.1.2.2工程建设所涉及的任何调整和变动，均需得到发包人和/或设计单位的书面确认。发包人对承包人使用的所有材料具有绝对的变更权，承包人对此不得提出任何异议。未经发包人批准，承包人不得更改设计和经批准的深化设计，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和/或顺延工期。

10.1.2.3不论双方对变更工程的价格是否达成一致，承包人都不得拖延变更指令的执行，不得以变更引起的费用和工期调整尚未商定为由拒绝执行。若承包人拒绝施工，发包人有权要求承包人支付违约金，违约金额为此变更预估费用的50%，同时发包人有权暂停支付工程进度款。若发包人因此将该变更工程交由其他承包人实施，发包人还有权要求承包人按其他承包人施工费用的20%增加支付违约金，承包人对此不应有任何异议，也同意不提出任何工期和费用方面的一切索赔，由承包人承担因此而产生的所有责任和费用。

10.1.2.4常熟市政府投资的新建、扩建、改建的工程项目执行《常熟市政府投资项目工程变更管理办法》（常政办发〔2019〕129 号）文件规定。

10.1.2.5常熟高新区投资建设项目工程变更及签证管理暂行办法（常高建【2022】7号）。

常熟高新区关于进一步加强集中建设项目工程变更（签证）及日常管理考核的通知（常高建【2024】1号）。

10.1.2.6 常熟昆承建设管理有限公司工程变更签证管理办法《试行》。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：（1）工程量清单或预算书有相同项目的，按照相同项目单价认定；

（2）工程量清单或预算书中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；

（3）对于涉及增减和变更的项目：新增项目清单中已有子目的，按清单中的固定综合单价执行；新增项目清单中无子目的，单价由审计单位按江苏省计价表及指导价核价确定，按中标下浮率同比例下浮。

（4）现场签证严格按照发包人有关现场签证管理及流程进行。

（5）承包人在接到发包人下发的有效的设计变更通知单后，应立即着手实施，不得以价款未定为理由，拒绝承担该项工作内容，否则造成的工期及一切费用损失均由承包人负责。

（6）当变更、签证的工作内容完成之后，承包人要及时督促监理和

发包人代表在完工后30日内签字确认，否则发包人可以不予支付费用。对于隐蔽工程和事后无法计算工程量的变更和签证，必须在覆盖或拆除前，会同监理、跟踪审价、发包人代表、工程部负责人共同完成工程量的确认，否则发包人可以不计价款。

（7）合同履约中，合同双方填制的《变更通知单》、《甲方指令单》、《签证单》、《现场测量记录》都应使用发包人统一发放的标准表格，否则发包人可以不予审核费用，监理单位可以不予接受。

（8）未经发包人、监理、设计确认的《技术核定单》，不做为结算依据。

（9）合同结算时，施工单位须将完整的变更签证资料装订成册作为结算书一部分，变更签证资料应包括：

(1) 双方确认的造价审定单；
(2) 变更通知单及签证单；
(3) 申报的变更签证预算书；
(4) 原合同相同工作内容的综合单价；
(5) 套用定额编号的直接费计价表，其他直接费、间接费的取费表；
(6) 变更签证单原件及所有相关的往来函件、其他需要说明的与造价有关的问题。

10.5 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限：7天。

发包人审批承包人合理化建议的期限：14天。

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：无。

10.7 暂估价

暂估价材料和工程设备的明细详见附件11：《暂估价一览表》。

10.7.1 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/种方式确定。

10.7.2 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/种方式确定。

第3种方式：承包人直接实施的暂估价项目

承包人直接实施的暂估价项目的约定：无暂估价。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：按通用条款。

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：**按规定调整（因承包人原因导致的不予调整）。**

因市场价格波动调整合同价格，采用以下第/种方式对合同价格进行调整：

第1种方式：采用价格指数进行价格调整。

关于各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源的约定：/；

第2种方式：采用造价信息进行价格调整。

关于基准价格的约定：/；

专用合同条款：①承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价低于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价涨幅以基准价格为基础超过/%时，或材料单价跌幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过/%时，其超过部分据实调整。

②承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价高于基准价格的：专用合同条款合同履行期间材料单价跌幅以基准价格为基础超过/%时，材料单价涨幅以已标价工程量清单或预算书中载明材料单价为基础超过/%时，其超过部分据实调整。

③承包人在已标价工程量清单或预算书中载明的材料单价等于基准单价的：专用合同条款合同履行期间材料单价涨跌幅以基准单价为基础超过±/%时，其超过部分据实调整。

第3种方式：其他价格调整方式：/；

12.1 合同价格形式

1、单价合同。

综合单价包含的风险范围：除专用条款10.4.1条约定的合同价款的调整因素外，合同价款不调整。。

风险费用的计算方法：由投标人自主报价。

风险范围以外合同价格的调整方法：

1.本项目可调价要素调差按如下办法调整：

差价＝（实际开竣工期间可调价要素算术平均价－招标控制价或施工图预算价所采用的月份价格）×（1－中标成交优惠率）。

2.当某个月造价管理部门发布一次以上价格时，当月价格按当月调整的次数加权平均计算；当每月实际使用量无法确定时，可以根据当月完成的工作量分析出的数量计算；当某要素单价让利幅度无法确定时，可以采用中标让利幅度。

3.由于发包人原因造成推迟开工或延期竣工的，期间造成的差价均不调整。（由于承包人原因导致延期竣工的，调差按有利于发包人方向调整。）

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：无。

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：按2013清单计量规范及2014江苏计价定额相关条款执行。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：单个项目完成后进行计量。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：单个项目完成后进行计量，承包人向监理人报送已完成的工程量报告，已完成工程量报表和相关资料。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：/。

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：/。

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：/。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：

工程款支付按双月完成合格工程量的50%付款。按照5-2-2-1的方式支付。具体如下：

1、进度款：单个零星维修工程竣工验收通过后，按发包人、监理审核确认完成合格工程量的50%支付进度款。

2、2026年度所有零星维修工程整体验收通过后并移交至发包人，当年农历年底前支付至经发包人、监理审核确认完成合格工程量的50%（不超合同总价的50%）。第二年(农历年底)付至审定金额的70%，第三年(农历年底)付至审定金额的90%，第四年(农历年底)付清余款。如因承包人原因造成项目审计未完成的，所有付款节点均顺延至下一付款节点。

3、每一次付款必要条件：每次付款前承包人必须提供工程所在地的增值税专用发票，税率9%，如果由于承包人发票提供不当造成的发包人或其他第三方损失的，其损失将由承包人承担。

4、发包人工程款支付形式可以是数字人民币、银行转账、支票、银行承兑汇票（承兑汇票的贴息由承包方承担）。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：按通用条款。

12.4.3 进度付款申请单的提交

（1）单价合同进度付款申请单提交的约定：按通用条款。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：按通用条款。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：按通用条款。

12.4.4 进度款审核和支付

（1）监理人审查并报送发包人的期限：7天。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：14天。

（2）发包人支付进度款的期限：在收到跟踪审计单位出具的进度款报告后的1个月内。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：不计取。

12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批：按通用条款。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：按通用条款。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理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

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按通用条款。

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：不计取。

13.2.5 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：按通用条款。

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：不计取。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：每逾期一天，应向发包人支付违约金10000元。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容：无。

（1）单机无负荷试车费用由无承担；

（2）无负荷联动试车费用由无承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：无。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：竣工验收合格后30天内。

14. 竣工结算

14.1 竣工付款申请

承包人提交竣工付款申请单的期限：竣工验收后60天内，如竣工后超过60天承包人仍未提交完整的结算资料，每拖延1天，跟踪审价单位（若有）或竣工结算审核单位出具报告时间相应顺延。如竣工后超过90天承包人仍未提交完整的结算资料，每拖延10天发包人有权要求承包人支付合同总价的万分之五的违约金，且发包人有权按现有资料直接委托审计，并以该审价公司确定的结算金额为准进行结算。

竣工付款申请单应包括的内容：

1.工程竣工结算送审书、结算送审金额汇总表（按变更序号汇总）；

2.合同及其他与工程结算相关的双方确认的协议、备忘录等；

3.开工、竣工报告；

4.竣工验收证明书；

5.相关奖罚明细；

6.中标通知书；

7.招标文件及答疑；

8.投标文件；

9.竣工图纸、设计变更图纸（若有）；

10.工程变更、现场签证资料及发包人的批准手续等（编号需整理汇总，断号必须说明原因）；

11.其他资料。

12.承包人提供的竣工结算申请单须为一式二份，其中一份为原件。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：按付款节点。

发包人完成竣工付款的期限：按付款节点。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：通用条款14.2中的“发包人在收到承包人提交竣工结算申请书后28天内未完成审批且未提出异议的，视为发包人认可承包人提交的竣工结算申请单，并自发包人收到承包人提交的竣工结算申请单后第29天起视为已签发竣工付款证书。”不适用于本项目合同。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数：叁份。

承包人提交最终结算申请单的期限：按付款节点。

14.4.2 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：按合同付款节点。

（2）发包人完成支付的期限：按合同付款节点。

15. 缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：按工程质量保修书。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：是。

15.3.1 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：无；

（2）3 %的工程款；

（3）其他方式：无。

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留采取以下第（2）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：无。

关于质量保证金的补充约定：发包人有权拒绝承包人以质量保证金保函的方式提供质量保证金。防水部分保修期为5年，如因承包人原因造成发包人损失的，发包人有权在未付工程款中扣除相应费用。承包人确认发包人退还质量保证金时不计取利息。。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为：按工程质量保修、通用条款及国家相关法律规定。

15.4.3 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：按通用条款。

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。

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：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，开工日期则以实际下达开工通知中指定的开工日期为准，承包人承诺不会由此向发包人提出任何索赔或补偿。

（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：不计取。

（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：无。

（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：无。

（5）因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：无。

（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：无。

（7）其他：无。

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/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：为监理人提供合同约定以外的通讯设备、交通工具及其他任何形式的利益，或向监理人支付报酬的；将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程之外的；不及时支付其雇用人员工资的；不及时向分包人支付合同价款。

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：1、承包人必须按本施工合同

进行组织施工，接受发包人指令。承包人项目部以下管理人员在所辖工程或分项工程施工期间（包括准备和 收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务；施工方案等必须提前一周书面上 报监理及发包人并经同意后方可执行，否则，承包人每违约一项（或一人），需支付违约金 1000 元（并按照发包人指令要求予以调整）；经发包人同意后更换承包人项目经理的，其后任必须无条件全面继续承担前任应负的责任。

2、工程分包需发包人同意，发包人若发现承包人擅自将工程分包，发包人有权要求承包人支付合同总额 10%的违约金，并有权解除合同；

3、因承包人原因工程质量达不到合格的质量标准，由承包人无条件进行返工、整改、修复或采取其它补救措施达到合同质量标准，所产生的费用包括重新检测所需费用均由承包人自行负责。如因承包人工程质量不符合要求，发包人、监理单位提出整改要求后 7 天内承包人仍未予以完善的，发包人、监理单位有权另行安排单位完成相应整改工作，由此发生的费用及损失均由承包人承担。

4、在工程施工过程中以及工程保修期内，由于承包人责任出现主体结构质量问题、安全事故或者因其他原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或被政府相关主管部门通报批评的，则发包人有权要求每次由承包人向发包人支付 5 万元违约金，可从承包人工程进度款或保修款中扣除。

5、在工程施工过程中或在保修期内，承包人接到发包人任何总包范围内合理指令必须按时完成，否则每次支付发包人违约金 500 元，累计 3 次后，每次支付发包人违约金 2000 元，并且发包人有权选择其他单位完成该项指令，实际发生费用由发包人与该第三方确定，从承包人工程进度款（或保修款）中按照倍实际发生金额的 1.2 倍扣除。

6、外墙脚手架拆除时间按承包人及发包人总进度计划执行，必须保证外墙最终完成面完成，并要求在总承包验收合格的基础上，和塔吊、人货电梯一样未经发包人同意不许早拆或晚拆，否则承包人承担由此而产生的一切费用和损失。

7、承包人人员资格的特别规定：所有特殊工种人员均应符合有关规定，获得上岗资格，持有有关部门颁发的资质证书或上岗证，并在施工上岗

之前提供给监理工程师审查，施工中持证上岗。在特殊工种的施工中，若发现未持有资格证书施工，则按每发现一次，罚款100元/人次，累计10次则停工整顿。

8、承包人拖欠民工工资的，或者实际施工人依法起诉发包人的，发包人可以从承包人剩余工程款中划扣相应价款，直接支付给民工或实际施工人。

9、承包人违约造成发包人损失的，或者按照合同约定承包人应该支付发包人违约金的，或者按照合同约定承包人应该承担费用的，发包人有权随时直接从应支付承包人的工程款中扣除相应金额。

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：因承包人违约解除本合同，或因承包人严重违约导致发包人按照本合同约定解除合同，承包人应赔偿发包人所遭受的所有损失(1、承包人应退还发包人支付的全部工程款，2、向发包人支付合同总价的20%的违约金)。发包人如通过诉讼方式解除合同的，因行使合同解除权所涉及的诉讼费、律师费、执行费、调档费、查询费、交通住宿费等一切费用，均由承包人承担。

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：另行协商。

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：按相关规定执行。

17.4 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240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：承包人按规定办理工伤保险，建筑职工意外伤害保险，承包人自有人员和机械设备保险，保险费用由承包人承担 。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定：1、关于其他保险的约定：保险期限为：开工之日起，至项目竣工。签订合同后7日内，承包人必须向发包人提供办理完毕的保险合同。

2、如果承包人认为合同约定的保险不足的，应该在签订合同后7日内自费增加保险。

3、承包人未按照规定投保，或者投保有任何瑕疵，发包人有权不向承包人支付任何费用，由此造成的所有损失由承包人承担。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险：必须办理 。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：需要告知 。

20. 争议解决

20.3 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：/ 。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/ 。

选定争议评审员的期限：/ 。

争议评审小组成员的报酬承担方式：/ 。

其他事项的约定：/ 。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：/ 。

20.4 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 常熟市 人民法院起诉。

21 补充条款：

21.1、工程量按实签证，因施工中涉及图纸及方案变更时，变更工程量应得到发包人、监理认可。

21.2、本工程跟踪审价结果作为最终审计结算的依据，但跟踪审价结果错误的，最终审计或国家审计有权调整，最终工程款以最终审计或国家审计结算为准，跟踪审计及最终审计送审过程中核减率超过 10%部分的审计费由施工单位承担（计算方法为核减率超过 10%部分金额*4%），由施工单位直接支付给审计公司。（如有最新文件规定，按最新规定执行）。工程结算审核时间为 90 天或按专用合同条款 14.1 竣工结算申请（两者取大值）。

21.3、为了项目的顺利推进，发包人及承包人的企业主要负责人对项目进行不少于每月一次的现场检查。

21.4、工程结算以甲方聘请的第三方审计机构审计结算为准（如遇国家政府审计，以该审计金额调整结算）。下浮率为中标成交优惠率。同时按照《常熟高新区投资建设项目工程决算送审暂行规定》相关规定执行。

21.5、因主管部门进行现场扬尘排污考核产生的相关费用由承包人承担。现场乙方所产生的垃圾由乙方处理，如甲方通知后乙方不处理，甲方有权请第三方处理，所有费用从乙方工程款中扣除。

21.6、承包人承诺：如因承包人管理不到位发生的安全事故造成人员伤亡的，直接作扣款处理：发生人员重伤事故的扣除合同金额的 20%；发生人员死亡事故的扣除合同金额的 50%。

21.7 中标后施工单位需提供维修方案报监理、建设单位和使用方确认。待维修方案确认后，中标单位需提供一份预算报监理、建设单位和使用方。施工必须按批准的维修方案进行，若施工单位维修方案未批准而私自开工，该部分工程量不纳入结算，由施工单位自行承担。

21.8、建筑材料产品未按相关文件要求进行信息归集的一律不得使用；施工单位应选择同档次的在我市完成建筑材料信息归集工作的产品，如有造成费用增加的由承包人承担。

21.9、本工程项目施工用水电由发包人提供时，竣工结算时按定额分析数量全数扣除（实际使用量超过定额含量时，按实际使用量扣除）。

本工程项目生活区水电由发包人提供时，竣工结算时按照装表数量全额扣除。

临水、临电单价按照工程所在地临水、临电实际收费价执行。

21.10、本合同以打印为准，如有手写或修改，须有双方盖章确认，否则手写部分无效。

附件

协议书附件：

附件 1：承包人承揽工程项目一览表

专用合同条款附件：

附件 2：发包人供应材料设备一览表

附件 3：工程质量保修书

附件 4：建设工程安全管理合同

附件 5：工程施工廉政协议书

附件 6：工程管理处罚办法（行为、质量类、安全文明类），工程管理处罚细则（安全文明类），工程现场材料管理办法，施工单位考核办法等。（由发包人工程部下发）

附件 1：

承包人承揽工程项目一览表

单位工程名称	建设规模	建筑面积(平方米)	结构形式	层数	生产能力	设备安装内容	合同价格（万元）	开工日期	竣工日期

附件 2：

发包人供应材料设备一览表

序号	材料、设备品种	规格型号	单位	数量	单价（元）	质量等级	供应时间	送达地点	备注

附件 3：

工程质量保修书

发包人（全称）：常熟高新技术产业开发区管理委员会（常熟昆承建设管理有限公司代建）

承包人（全称）：江苏佳创建设工程有限公司

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 2026 年高新区政府投资项目零星维修工程（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：

承包方所施工的项目属于保修范围，非承包方直接施工的项目不属于保修范围，部分子目保修期见招标文件，水电费由承包人承担。

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. 屋面防水工程、有防水要求的部位和外墙面的防渗为 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. 其他项目保修期限约定如下：/。

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：**本工程双方约定工程质量保修金金额为审定竣工结算金额的3%**。

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）

法定代表人或其委托代理人：　　法定代表人或其委托代理人：

（签字）　　（签字）

组织机构代码：/　　组织机构代码：91320581776435829 8

地　址：/	地　址：常熟市国际装饰城A4007号
邮政编码：215500	邮政编码：215500
法定代表人：/	法定代表人：尤思宝
委托代理人：/	委托代理人：/
电　话：/	电　话：/
传　真：/	传　真：/
电子信箱：/	电子信箱：/
开户银行：/	开户银行：常熟农村商业银行开发区支行
账　号：/	账　号：101210001000309653

代建人：　（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：913205815939905550

地　址：常熟市昆承湖状元堤1号

邮政编码：215500

法定代表人：袁明

委托代理人：/

电　话：0512-52353375

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：农行常熟明日星城支行

账号：10524201040007636

附件 4

建设工程安全管理合同

建设工程名称：2026 年高新区政府投资项目零星维修工程

建设工程地址：江苏省苏州市常熟市高新区

建设单位（甲方）：常熟高新技术产业开发区管理委员会（常熟昆承建设管理有限公司代建）

施工单位（乙方）：江苏佳创建设工程有限公司

为加强建设工程中的安全管理，牢固树立安全发展理念，坚守红线意识和底线思维，贯彻“安全第一、预防为主”的方针，落实企业安全生产主体责任，确保施工安全，根据国家有关建设工程的法律法规和安全生产规定，特订立本合同。

第一条 甲乙双方应共同遵守国家和省市以及行业主管部门关于建设工程的有关法律法规以及安全生产的各项规定，严格执行建设工程承发包相关合同文件，自觉按合同办事。

第二条 甲乙双方必须对本单位职工认真进行安全生产制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高职工的安全生产思想意识和自我保护的能力，督促职工自觉遵守安全生产纪律、制度和法规。

第三条 乙方应有完整有效的安全管理组织体系，包括负责安全生产的领导，各级专职安全管理人员，应有各项工种的安全操作规程，特种作业人员的验证考核制度及各级安全生产岗位责任制和定期安全检查制度，安全教育制度等。乙方应根据本建设工程的实际情况和特点，制定有效的安全技术措施计划并认真遵守严格执行具体事项。

第四条 乙方指派 蒋晓恒 同志负责本建设工程的有关安全生产工作；甲方指派昆承建设质量安全部相关人员负责联系、检查督促乙方执行有关安全生产管理制度、规定和要求。甲乙双方应经常联系，相互协助检查和处理工程施工有关的安全生产工作，共同预防发生安全事故。

第五条 开工前期，甲乙双方应做好本建设工程的安全技术交底，留有交底的书面材料，交底材料一式三份，由甲乙双方和监理各执一份；监理应对乙方的管理、施工人员进行安全生产进场教育，介绍安全生产的各项管理制度、规定和要求；乙方应召开管理、施工人员安全生产教育会议，培训有关施工、消防安全等管理制度、规定和要求，并通知监理出席会议。乙方必须督促检查管理、施工人员严格遵守并认真执行，施工人员进入施工现场前，必须经安全文明施工教育培训合格，安全员必须持证

上岗。

第六条 施工期间，乙方必须严格遵守执行安全生产各项管理制度、规定和要求，接受甲方和监理的督促、检查和指导。监理有督促检查、协助甲乙双方管理安全生产的义务。对于查出的安全隐患，乙方必须无条件限期整改到位，并书面报甲方和监理。

第七条 乙方必须认真检查本建设工程的不同施工区域、作业环境、操作设施设备、工具用具等安全情况，发现隐患必须立即停止施工，并由有关单位完成整改后方准施工。一经施工，就表示乙方确认施工场所、作业环境、设施设备、工具用具等符合安全要求和处于安全状态。乙方对施工过程中由于上述要素不良而导致的事故后果负全部责任。

第八条 乙方在施工期间所使用的各种设备以及工具等均应由乙方自备。若甲乙双方需相互借用或租赁，双方应办理借用或租赁手续，制订相关的安全使用和管理制度。借出方应保证借出的设备和工具完好并符合安全要求，借入方必须进行检查，并做好书面记录。借入方一经接收，设备和工具的保管、维修应由借入使用方负责，并严格执行安全操作规程，使用过程中，由于设备、工具因素或操作不当而造成伤亡事故，由借入使用方负责。

第九条 乙方不得擅自拆除、更动施工期间的现场脚手架、安全标志和告示牌等各类安全防护设施，如确实需要拆除更动的，必须经监理和乙方指派的安全管理人员同意，并采取必要、可靠的安全措施后方能实施。擅自拆除、更动所造成的一切后果，由乙方负责。

第十条 特种作业执行《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》，特种作业 人员必须经专门的安全技术培训并考核合格，取得《中华人民共和国特种作业操作证》后，方可上岗作业，并按规定定期复审；中、小型机械的操作人员必须按规定做到“定机定人”和持证操作；起重吊装作业人员必须遵守“十不吊”规定，严禁违章、无证操 作；严禁擅自操作使用电器、机械设备。

第十一条 乙方必须严格执行各类防火防爆制度，易燃易爆场所严禁吸烟及动用明火，消防器材不准挪作他用。电焊、气割作业应按规定办理动火审批手续，严格遵守“十不烧”规定，严禁使用电炉。冬季施工必须采用明火加热的防冻措施时，应取得监理和防火主管人员同意，落实防火、防中毒措施，并指派专人值班看护。

第十二条 乙方需用甲方提供的电气设备，使用前应先检测，并做好检测记录，不符合安全规定的应及时整改，整改合格后方准使用。乙方配电系统必须有专人 24 小

时值班。工地生活区内严禁乱拉乱接电线，严禁使用电炉、电饭煲、电饭锅、电取暖器等，防止漏电触电事故发生。

第十三条 乙方在施工期间应注意地下管线及高压架空线路的保护。甲方对地下管线和障碍物应详细交底，乙方应贯彻交底要求，遇有情况应及时向甲方、监理和有关部门汇报，采取保护措施。

第十四条 贯彻谁施工谁负责安全的原则。乙方在施工过程中发生的人身伤亡、火警火灾、机械等一切安全事故，均由乙方自己负责，与甲方无关。乙方在施工期间一旦造成人员伤亡、火警、火灾、机械等安全事故，甲乙双方应全力进行紧急抢救伤员和保护现场，按国家、省市有关事故报告规定在事故发生后的第一时间及时报告各自的上级主管部门等有关机构。事故的损失和善后处理费用，由责任方承担。

第十五条 本合同书为施工合同的附件，与施工合同具有同等法律效力，经甲乙双方签署后立即生效。

第十六条 本合同书一式陆份，发包人执贰份，代建人执贰份，承包人执贰份。

建设单位（公章）：　　施工单位（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：　　法定代表人或授权代理人（签字）：

代建单位（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

签订时间：2026 年 2 月 5 日

附件 5

工程施工廉政协议书

建设工程名称：2026 年高新区政府投资项目零星维修工程

建设工程地址： 江苏省苏州市常熟市高新区

建设单位（甲方）： 常熟高新技术产业开发区管理委员会（常熟昆承建设管理有限公司代建）

施工单位（乙方）：江苏佳创建设工程有限公司

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设发承包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法乱纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政协议书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）甲乙双方应共同遵守国家、省市以及行业主管部门关于建设工程的有关法律法规和廉政建设的各项规定。

（二）甲乙双方应严格执行建设工程承发包相关合同文件，自觉按合同办事。

（三）除非法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外，甲乙双方的业务活动应坚持公开、公正、透明的原则，严禁损害国家和集体利益、违反建设工程法律法规的不正当交易。

（四）甲乙双方如发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法的行为，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察司法等有关部门举报。

第二条 甲方的责任

甲方及其工作人员应与乙方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行建设工程的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位购置或提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等物品；不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐

等活动。

（五）不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属介绍参与同甲方建设工程有关的设备、材料、设计、分包、劳务等经济活动；不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位或推销商品物资。

第三条 乙方的责任

乙方及其工作人员应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由向甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方或甲方工作人员有违反本合同第一、二条规定的，按照管理权限，依据有关法律法规给予党纪、政纪处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予以赔偿；用不正当手段获取的非法所得，应予以追缴。

（二）乙方或乙方工作人员有违反本合同第一、三条规定的，甲方有权中止相应的经济合同，同时列入常熟高新区施工单位黑名单记录，禁止承接开发区政 府投资项目；按照管理权限，将建议相关主管部门给与相应的行政处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成经济损失的，应予以赔偿；用不正当手段获 取的非法所得，应予以追缴。

第五条 本廉政协议书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力，经双方签署后立即生效。

第六条 本廉政协议书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 本廉政协议书一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执贰份，代建人执贰份，承包人执贰份。

建设单位（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

施工单位（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

代建单位（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

签订时间：2016年 2月 5日