第一部分 合同协议书

发包人（全称）：南京市小行小学
承包人（全称）：江苏中胤建设有限公司
代建人（全称）：南京宁南房地产开发有限公司
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，各方就2025年南京市小行小学校舍维修改造项目工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

本项目由发包人委托代建人（南京宁南房地产开发有限公司）按照发包人与代建人签订的代建合同行使管理职责，承包人认可代建人的管理职权，并服从代建人对本项目的管理。

一、工程概况

1.工程名称：2025年南京市小行小学校舍维修改造项目工程
2.工程地点：南京市雨花台区赛虹桥街道小行路54号
3.工程立项批准文号：雨政务项发[2025]10号
4.资金来源：财政。
5.工程概况：本项目对学校外立面墙面进行改造，改造面积约9800平方米，对地下室防水进行升级改造等，详见招标文件和招标工程量清单。
6.工程内容：学校外立面墙面进行改造，改造面积约9800平方米，对地下室防水进行升级改造等。
7.工程承包范围：学校外立面墙面进行改造，改造面积约9800平方米，对地下室防水进行升级改造等，详见招标文件和招标工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：2026年7月11日（实际开工日期以监理人发出的开工通知确定的开工日期为准）。
计划完工日期：2026年8月30日（实际完工日期以竣工验收证明书标注的完工日期为准）。
工期总日历天数：50日历天。工期总日历天数与根据前述计划开完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

工程质量符合国家工程质量验收标准及相关规范并达到合格（工程施工质量标准：施工质量符合设计图纸、国家及行业有关标准规范以及宁教建【2018】33号文要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。物资采购质量标准：工程所有物资（设备、材料等）采购质量需符合现行国家标准及行业标准要求，合格率达到100%。）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（大写）：壹佰捌拾壹万捌仟元整(¥1818000.00元)；
其中：
（1）不含税总价为：
人民币（大写 ）：壹佰陆拾陆万柒仟捌佰捌拾玖元玖角 (¥1667889.9元)；
（2）税金为（税率9%，按开票时法定税率）：
人民币（大写）：壹拾伍万零壹佰壹拾元壹角 (¥150110.1元)；
（3）安全文明施工费：
人民币（大写）：贰万伍仟玖佰柒拾伍元叁角 (¥25975.3元)；
（4）材料和工程设备暂估价金额：
人民币（大写/） (¥/元)；
（5）专业工程暂估价金额：

人民币（大写/） (¥/元)；

（6）暂列金额：

人民币（大写）：伍万元整 (¥ 50000.00 元)。

2.合同价格形式：**固定单价合同**。

五、项目经理

承包人项目经理：陈珊珊；身份证号：320924199101032526。

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）成交通知书；

（2）磋商响应函及报价表；

（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，及时足额支付人工费用至农民工工资专用账户，并加强对承包人按时足额支付农民工工资的监督。

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；按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付本工程农民工工资。农民工工资拨付周期不超过1个月。

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

本合同于年月日签订。2026.7.16

十、签订地点

本合同在南京市雨花台区签订。

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，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自各方签字盖章后生效。

十三、合同份数

本合同一式玖份，均具有同等法律效力，发包人执叁份，承包人执叁份，代建人执叁份。

（此页为2025年南京市小行小学校舍维修改造项目工程施工合同的签章页，此页无正文）

发包人：南京市小行小学
（合同专用章或公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：12320114E93621755A

地　址：南京市雨花台区小行路54号

邮政编码：210000

法定代表人：赵辉

委托代理人：

经办人：（签字）

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

承包人：江苏中航建设有限公司
（合同专用章或公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：91320106MA24XHU52M

地　址：南京市江宁区上坊社区万安东路71号1幢133号

邮政编码：210000

法定代表人：张平平

委托代理人：

经办人：（签字）

电　话：

传　真：/

电子信箱：576598515@qq.com

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司南京龙江支行

账号：
93140078801500000348

（此页为2025年南京市小行小学校舍维修改造项目工程施工合同的签章页，此页无正文）

代建人：南京宁南房地产开发有限公司
（合同专用章或公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：91320114249703377T

地　址：南京市雨花台区宁双路19号

邮政编码：210000

法定代表人：彭博

委托代理人：

经办人：（签字）

电　话：025-52887991

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：农行南京宁南支行

账　　号：03232107401040013437

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：本项目建设工程执行《工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、定额标准：江苏省南京市所有最新计价规范、技术规范（按现行最新行业规范执行）。

承包人实际完成的工程量按约定的工程量计算规则和经监理人、发包人、设计确认的竣工图进行计量。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：按月度计量。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：1.总则（1）工程计量方法按《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）（简称本规定）中的计量规范执行。本规定作为计算工程量的统一依据，在执行本规定时，为了说明工作的确切性和工作条件，须根据施工设计图纸的要求和合同规定配套使用。（2）任何工程项目的计量，都应是根据发包人批准的图纸所完成的、或监理工程师和发包人书面指示已完成工程量的计量。（3）计量与支付应同时参照技术规范、合同条款、工程量清单、以及图纸进行。（4）除约定外，凡超过图纸所示的任何长度、面积或体积都不予计量与支付。（5）有关技术规范允许的施工必要损耗，由承包人在投标报价时综合考虑，施工过程中对此不再予以计量。（6）设计变更等引起的已完工程的拆改，须有发包人、跟踪审计、监理、承包人共同计量。

2.计量（1）措施项目：措施费项目包括但不限于：临时设施费、夜间施工增加费、二次搬运费、大型机械进出场及安拆费、已完工程及设备保护费、施工排水降水费、脚手架费、模板及支架费、赶工措施费。

（2）不予计量的规定：有下列情况之一者，不予计量与支付：1)无开工报告或开工报告未经批准；2)无计量资料或计量资料不完整；3)因施工错误而增加的工程量；4)工程量计算不符合相关计算规则；5)措施项目超出投标报价措施项目费总额；6)材料未按规定检验、试验，或未被确认为合格；7)合同外项目费用未按发包人有关规定办理审批手续。

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：

（1）当累计已完合格工程量（不含签证、不含工程变更）价款达到合同价的40%时，支付至已完合格工程量（不含签证、不含工程变更）价款的80%，办理用工实名制的项目，发包人每次将工程款中的人工费用单独拨付到农民工工资专用账户（承包人应提交进度款明细表经监理、跟踪审计及发包人代表审核后，发包人支付进度款）。

（2）承包人工程竣工验收合格且已提交完整、合格的工程结算资料，发包人支付至实际已完成合格工程量价款的80%（不含签证、变更，支付至此节点即本项目所有农民工工资已支付完毕，如因拖欠工人工资引起工人信访、诉讼等群体性事件，需按12.4.1约定支付违约金）。

（3）竣工结算审计完成并完成在智慧审计系统备案后，且承包人已配合完成相关主管部门要求的竣工验收资料移交工作（除发包人原因不能提交相关文件造成承包人不能移交验收资料外）及相关主管部门的审计备案工作后，付至结算审计价的97%（同时扣除各种应扣款项，

质保金3%）。

（4）质量保修金：留竣工结算价的3%作为质量保修金，付清方式按15.3质量保证金条款执行（不计利息）。

（5）社会保障费代缴代扣：由发包人代缴的社会保障费在第一次支付工程进度款开始分两次等额扣回（如有）。

关于农民工工资支付的约定：

（1）承包人按照《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）、《工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法》（人社部发[2021]53号）、《江苏省工程建设领域农民工工资支付管理办法》（苏建建管[2016]707号）及《南京市工程建设领域农民工工资专用账户管理办法（试行）》（宁建建监字[2018]457号）等法律法规、规章制度的要求，在本合同签订之日起30日内开立农民工工资专用账户，并与发包人、开户银行签订资金管理三方协议。

（2）承包人依法与招用的农民工订立劳动合同并进行用工实名登记，建立实名制管理名册。项目开工前，承包人应当向相关行政管理部门办理农民工实名制管理登记手续。

（3）承包人按月考核农民工工作量并编制工资支付表，经农民工本人签字确认后，与农民工考勤表、当月工程进度等情况于当月25日前一并交发包人与开户银行。发包人按月将工程款中的人工费用单独拨付到农民工工资专用账户，用于支付该项目建设过程中产生的农民工工资。

其他：（1）上述工程进度款支付的金额均为扣除甲供材、专业工程暂估价、暂列金额及其他属于发包人款项的价格。

（2）按月支付已完合格工程量价款时，承包人需提供工程量计量明细，否则发包人有权拒付；如提供的误差超过5%的，承包人应按照付款金额1%/次的标准支付违约金，发包人有权在应付款项中直接扣除。

（3）发包人支付给承包人的工程进度款，承包人只能用于与本工程相关的劳力、材料、机械等费用，如工程进度款用于支付与本工程无关的费用，发包人有权选择停止支付工程款，并由承包人支付该合同总价2%的违约金。

（4）承包人必须按发包人要求优先支付工人工资，不得出现以农民工工资未付申请借款或申请提前付款等事宜，否则，发包人有权选择停止支付工程款，并由承包人支付该合同总价2%的违约金。

（5）在下列情况下，发包人有权暂时停止支付工程款，直至承包人解决问题：

1)承包人工程进度落后合同进度计划达十四天以上，发包人有权暂扣应付工程进度款的10-50%，在承包人采取措施赶回工期后，下期再补回暂扣的工程进度款；

2）承包人工程质量未达到合同约定标准；

3）承包人无正当理由故意拒绝或拖延执行发包人代表的指示；

4）工地未符合标化文明施工要求；

5）发生与工人工资纠纷、拖欠农民工工资的有关事件。承包人保证及时给工人结算、支付工人工资，确保不拖欠工人工资，否则发包人有权直接扣除部分承包人应收工程款以支付工人工资。如因拖欠工人工资引起工人信访、诉讼等群体性事件，发包人将追究项目经理管理责任，并有权按工程最终结算审计价款的5%扣除承包人工程款作为承包人应付的违约金；同时有权解除合同，承包人按约承担违约责任。

6）工程资料没有与工程进度及其他合同约定资料同步提交；

7）发生安全事故，引起或可能引起发包人承担赔偿责任或连带责任。

（6）由代建人支付给承包人的任何款项，在付款前必须符合以下条件：

1）承包人必须在每次付款同时提供以发包人为抬头等额的国内增值税专用发票（含社会保障费代缴代扣金额及其他各项扣款），在审计完成后付款时开具剩余发票，否则付款时间顺延，发包人不承担任何违约责任，且工期不予顺延。

2）发包人将支付款项至承包人于指定银行开设的专帐账户：

（单位名称：江苏中胤建设有限公司，开户行：上海浦东发展银行股份有限公司南京龙江支行，帐号：93140078801500000348）。

3）本项目约定南京宁南房地产开发有限公司作为发包人的工程款授权付款方，发包人支付相应款项后代建人依据合同专用条款12.4条进行支付。

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：按通用条款执行。

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：承包人应于每月25日前向发包人和监理人报送上月20日至当月19日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和其他有关资料。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：/。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：/。

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：监理人应在收到承包人进度付款申请单以及相关资料后7个工作日内完成审查并报跟踪审计，跟踪审计应在收到后7个工作日内完成审批并报发包人批准。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：监理和跟踪审计完成审批后发包人应在【10】个工作日内完成审批。

（2）发包人支付进度款的期限：发包人应在完成内部流程审批后【10】个工作日内完成支付，但因项目实施后超过本合同签约金额10%或其他非发包人原因，导致无法在“智慧审计”平台审批或无法及时完成项目在主管部门的审计备案，由此导致发包人不能按合同约定时间付款的，发包人不因此承担迟延付款的违约责任。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：发包人逾期支付超过30天，经承包人书面催告后仍未支付的，以应付未付进度款为基数，自第31天起按全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率计算，违约金最高不超过应付未付款的5%。

12.4.6 支付分解表的编制

1、总价合同支付分解表的编制与审批：/。

2、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：/。

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48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：以竣工结算余款为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准计算。

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：按通用条款执行。

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：按通用条款执行。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：承包人按3000元/天向发包人支付违约金（以结算总价5%为限）。如因承包人原因延期移交工程时间达20天，发包人有权解除合同，并追究承包人相关责任。

13.3 工程试车

13.3.1 试车程序

工程试车内容：暂无，如有需要另行协商约定。

（1）单机无负荷试车费用由暂无，如有由承包人承担；

（2）无负荷联动试车费用由暂无，如有由承包人承担。

13.3.3 投料试车

关于投料试车相关事项的约定：暂无，如有另行约定。

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：承包人必须负责承包范围内的各项工程的验收，保证其合格。工程竣工验收后，施工单位的施工人员、材料、设备必须在七天内全部退出现场，每延迟一天退场支付2000元的违约金。

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：按发包人工程审计要求办理。

竣工结算申请单应包括的内容：按发包人工程审计要求办理。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：

14.2.1 承包人应该在工程竣工验收合格90日内提交完整的竣工结算报告及结算资料。结算资料按发包人提交的清单一次报齐，均应加盖公章，否则每延迟一天承包人需承担3000元/天的违约金。承包人应保证所提交的竣工结算的准确性和资料的完整性，否则造成发包人、监理单位、跟踪审计单位管理费用的增加和审核时间的延长，责任由承包人承担。发包人收到承包人递交完整的竣工结算报告及结算资料后30天内报送结算审计，竣工结算审计自结算资料报送至结算单位之日起算。

如承包人未在上述规定时间内提供完整的工程竣工结算资料，经发包人催告后14天内仍未提供或未明确回复或拒不提供的，发包人有权根据已有资料进行审计，由此产生的一切责任均由承包人承担，并扣除签约合同价的5%作为违约金。

承包人在收到审计单位出具的审计结果后（包括但不限于征求意见稿、审定单、联系单等形式），应在14天内予以书面确认或提出异议，承包人提出异议的，应提出具体的异议事项、理由及依据等。承包人未在14天内书面确认亦未提出异议的，视为承包人认可审核结果。如审计单位不认可承包人提出的书面异议，可协商解决，协商不成的，可向工程所在地人民法院提起诉讼。在此期间，发包人对未能确定审计结果导致无法付款的事实不承担责任，无需支付延迟付款利息及违约金。因承包人未能按时提出书面异议或书面确认，造成审计无法及时完成、发包人无法支付工程款的，发包人对此不承担任何责任，由此造成的一切责任及损失均由承包人承担。

14.2.2 承包人报送工程结算文件时，必须满足合同规定的结算条件，并提供相应证据，竣工验收证明等。结算包含不同专业工程时，应在结算书中分别列项、计算和汇总。

14.2.3 承包人报送工程结算单，所提交内容应为清晰、资料完备、计算准确的结算资料。①凡结算书中有与合同及审定的预算报价不符的施工或供货内容、数量、单价、取费标准的情况，必须提供有效依据如补充协议、经审定的补充预算书、工作联系单、订货单、现场签证单、竣工图等，且所提供依据中有相关单位签署、盖章的才是有效依据。②结算内容必须一次报全。③上报结算书中有漏项或计算错误，责任由承包人自负。④涉及造价变化的设计变更及工程联系单均需附设计变更及签证确认单，否则不作为结算的依据。⑤竣工图纸内容应真实，如有遗漏，则不予调整，如发现竣工图有弄虚作假，应在发包人规定时间内整改到位，如给发包人带来损失的，则必须赔偿发包人相关费用，并扣除合同结算价1%作为违约金。⑥结算过程中如承包人未在发包人规定的时间内配合对账及征求意见，或结算对账人员与承包人无社保关系的，发包人将视情况在应付款项中按照每次1万元-5万元的标准

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：一式五份。

承包人提交最终结算申请单的期限：在工程竣工验收合格之日起，缺陷责任期满后的第28天之内。

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：收到承包人提交的最终结清申请单28日内。

（2）发包人完成支付的期限：颁发最终结清证书后60日内。

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：24个月。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：留结算总价的3%作为质量保修金，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面质保期满，并经发包人、代建人共同验收确认无质量问题后退还该部分的质量保证金（不计利息）。其余工程缺陷责任期届满，并经发包人、代建人共同验收确认无质量问题后付清（不计利息）。

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：/；

（2）3%的工程款；

（3）其他方式:/。

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:/。

关于质量保证金的补充约定：/。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为：详见附件：工程质量保修书。

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：24小时内。

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：工期顺延，发包人不承担违约责任。开工延误90天以上，承包人有权提出价格调整要求，承包人也可提出解除合同。如双方解除合同的，发包人不承担违约责任。承包人价格调整按11.1条[市场价格波动引起的调整]中第3种方式执行。

（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：按专用条款第12.4.4条。

（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：发包人保留根据工程实际情况及设计变更增减工程量的权利。

（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）因发包人原因造成暂停施工的违约责任：工期顺延，发包人不承担违约责任。暂停施工84天以上，承包人有权提出价格调整要求，承包人也可提出解除合同。如双方解除合同的，发包人不承担违约责任。若承包人提出价格调整的，按11.1条[市场价格波动引起的调整]中第3种方式执行。

（6）因发包人原因造成工期延误的违约责任：工期顺延，发包人不承担违约责任。工期延误84天以上，承包人有权提出价格调整要求，承包人也可提出解除合同。如双方解除合同的，发包人不承担违约责任。若承包人提出价格调整的，按11.1条[市场价格波动引起的调整]中第3种方式执行。

（7）若因非承包人原因导致项目延误总天数超180天（含延期开工少于90天、暂停施工少于84天及工期延误少于84天之各情形延误天数总计；单独原因不超180天且符合调价之情形按相应条款执行），剩余工程材料价格由发承包双方重新协商确定。承包人也可提出解除合同，如此情形双方解除合同的，发包人不承担违约责任。

（8）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。

（9）其他：另行协商。

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180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）因承包人原因导致技术文件（包括但不限于签证、竣工图纸、竣工档案资料、竣工结算书等发包人及监理人要求承包人按时提供的所有相关文件资料）未能按约定时间提交的；

（2）承包人擅自停工或单方面终止合同的执行；

（3）承包人把发包人采购供应的材料挪作它用；

（4）承包人不服从发包人制定的各项符合现行法律、法规的管理规定；

（5）承包人未按要求投入人员、机械设备及资金；

（6）因承包人原因造成的安全文明生产责任事故。

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)任何承包人原因导致工期延误的均视为承包人违约，承包人按3000元/天向发包人支付违约金（违约金总额不超过结算总价的10%），并承担由此给发包人造成的损失，并且上述赔偿的支付并不能免除承包人应完成工程的责任及合同约定的其他责任。

(2)承包人未按竞争性磋商响应文件承诺投入人员、机械设备的，承包人应向发包人支付合同总价款2%的违约金，由此而引起的工期延误的，承包人按3000元/天向发包人支付违约金，并承担由此给发包人造成的损失，并且上述赔偿的支付并不能免除承包人应完成工程的责任及合同约定的其他责任。

(3)工程若达不到国家工程质量验收标准及相关规范要求的，除返工合格外，承包人应再按结算价款的10%向发包人支付违约金并承担由此给发包人造成的损失；同时发包人将向国家相关质量管理监督部门通报，承包人应自觉接受行政检查及罚款。如承包人返工后仍达不到国家规范的质量验收标准的，此时发包人有权解除本合同，承包人除了承担上述违约责任外，造成工期延误的，承包人还应按照本合同专用条款有关约定支付工期延误违约金。

(4)承包人未做到投标时承诺条件的，承包人向发包人支付合同总价款2%的违约金；情况严重的，发包人有权将承包人清退出施工场地并向建设行政主管部门报告。

(5)若乙供材料不符合图纸设计、竞争性磋商采购及响应文件、合同约定、封样的要求，必须无条件更换；若上述违规材料已用于工程实体，扣除当批次材料款的15%的违约金，在支付工程进度款时扣除，并承担由此造成的一切损失。

(6)在施工期间，每发生一起重伤事故，承包人除接受政府相关部门处罚外，承包人负责向发包人赔偿违约金5万元；每发生一起人身伤亡事故，承包人除接受相关处罚外，承包人负责向发包人赔偿违约金10万元。同时承包人承担一切经济赔偿费用，工期不予顺延，发包人有权解除合同，并按相关法律法规的规定进行处理；如因施工质量事故导致的安全事故，承包人应承担事故造成的一切损失，工期不予顺延。

(7)如承包人有不能完成既定目标（包括工期、质量、安全文明施工目标）的迹象，不服从发包人管理，未采取相应措施时，发包人对承包人按3000元/次扣除违约金、更换承包人人员，直至调整承包人承包范围、清退承包人出场的权利。

(8)承包人签订施工合同后，不得以任何理由不履行合同（比如发包人根据工程实际情况及设计变更增减工程量。）承包人不按合同履行应承担的工作，对工程进展造成影响时，发包人有权自行或委托他人完成合同约定的该项工作，所产生的费用按承包人应得的工程款的双倍从进度款中直接扣除，不足部分由承包人偿付。对拒不履行合同的承包人，发包人有权与其解除合同关系，拒付工程款，并追究承包人相应经济和法律责任。

(9)承包人不得以任何理由（非发包人原因）擅自停工，对发包人的复工通知应积极响应，复工人员必须是原项目管理机构管理人员，收到二次复工通知书拒不复工的，发包人将与其解除合同关系，并拒付工程款，并追究承包人相应经济和法律责任。

(10)在施工过程中以及质量保修期内，由于承包人原因出现的有关质量问题、安全事故或其它方面的不良事件，受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关部门的通报，给本工程的社会形象造成严重负面影响时，承包人承担至少人民币2万元的违约金，发包人可在当期工程款中扣除。

(11)因承包人原因导致技术文件（包括但不限于签证、竣工图纸、竣工档案资料、竣工结算书等发包人及监理人要求承包人按时提供的所有相关文件资料）未能按约定时间提交的，每迟一天，承包人向发包人支付3000元的违约金。同时并不免除承包人继续交付上述技术文件的义务。

(12)若承包人擅自停工或单方面终止合同的执行或违约，造成合同无法履行，在本合同解除后，承包人必须在7天内无条件退场。发包人将按承包人已完成合格工程量的70%给予结算，承包人承担由此而给发包人造成的一切损失并承担相应的法律责任。

(13)承包人不得把发包人采购供应的材料挪作它用，如发现此类情况，承包人向发包人支付挪用材料价值的3～5倍金额作为违约赔偿金。

(14)承包人必须服从发包人制定的各项符合现行法律、法规的管理规定，如承包人不服从发包人及监理方的管理，除每次向发包人支付3000元违约赔偿金外，发包人有权解除合同，并要求承包人赔偿损失。

(15)对于未正式移交发包人的已完工程，承包人应负责成品保护工作，期间道路清洁、通行、养护等工作均由承包人负责，如发生损坏，承包人负责修复或赔偿。

(16)承包人无施工、安全方案或未经监理人审批通过就进行施工的，发包人或监理人每发现一次，承包人按3000元/次向发包人支付违约金。

(17)发包人或监理人发现安全事故隐患及时制止且提出书面整改要求的或承包人拒不整改或者不停止施工，承包人按5000～10000元/次向发包人支付违约金。

(18)发包人或监理人发现承包人安全台账存档不规范、不齐全且提出书面整改要求的或承包人拒不整改，承包人按5000～10000元/次向发包人支付违约金。

(19)发包人或监理人员发现承包人有质量问题、遇到质量问题处理不当及处理方法不

按规定程序处理而擅自处理的，除承担相应的责任外，承包人按5000～10000元/次向发包人支付违约金。

（20）发包人或监理人发现质量隐患、事故及时制止且提出书面整改要求后承包人拒不整改或者不停止施工，除承担相应的责任外，承包人按10000～20000元/次向发包人支付违约金。

（21）发包人或监理人随即抽查承包人施工日志等过程资料，若发现与事实不符、事后后补、签字不真实等情况，承包人按2000～3000元/次向发包人支付违约金。

（22）承包人宴请监理人或与监理单位的人员赌博，承包人按10000～20000元/次向发包人支付违约金；发现第二次则建议调换人员处理，发现第三次发包人有权单方无责解除施工合同；

（23）发包人或监理人发现承包人相关人员在施工现场未佩戴或未正确佩戴安全帽，承包人按200元/人/次向发包人支付违约金。

（24）非发包人原因造成的承包人争议纠纷（包括但不限于仲裁、诉讼、执行、催告、调解等），导致发包人或发包人关联企业（包括但不限于隶属于发包人集团的各关联企业）承担法律责任的，发包人或发包人关联企业有权就所承担的法律责任及为此支出的争议解决费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、保全费、律师费、差旅费等）向承包人全额追偿，并要求承包人承担【1】万元/次的违约金。

(25)承包人其他违约情形，参照本合同具体条款约定执行。所有违约金和赔偿金的支付不免除承包人合同项下的任何责任和义务，发包人有权在应付款项中直接扣除；由此导致发包人解除合同的，承包人应按专用条款16.2.3第2项的约定承担违约责任。因承包人原因给发包人造成损失的，应赔偿发包人因此造成的全部损失（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）。

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：1.除上述约定以外，如有下列情况之一发生，发包人有权书面通知解除合同，通知自送达承包人或其在现场的项目部后生效：(1)承包人在施工过程中擅自停工、窝工或其他因承包人原因致使合同约定的工期根本无法达到要求的；(2)承包人施工质量无法达到合格要求，经发包人要求整改却无正当理由拒绝整改的；(3)承包人擅自更换本工程项目经理的，经发包人提出异议后七日内不予纠正的；(4)承包人没有在规定时间之内执行发包人指令，而在收到发包人催促执行的书面通知后7日之内，承包人仍未执行；(5)因承包人原因出现人员死亡、火灾等工程建设重大事故；(6)承包人以任何理由（非发包人原因）擅自停工，在收到发包人复工通知书后拒不复工的；（7）经核实承包人存在挂靠行为的。（8）承包人未按照合同约定提交施工进度计划、组织进场施工或未完成其他开工准备的，经发包人催告后5日内未整改的。

2.合同解除后的处理（1）合同解除后，承包人应支付合同总价10%的违约金，并承担因解除合同给发包人造成的损失。(2)合同解除后，已完工程量由双方核对确认后进行结算，工程款参照合同的约定支付。承包人不配合结算工作的，发包人有权自行安排跟踪审计审核，审核结论对双方均具有约束力。(3)合同解除后，承包人应于接到发包人通知后7日内做好现场安全、质量保护、资料、材料、工程实体移交并退出工程现场。如逾期仍未按要求撤离完毕，应赔偿发包人每日2000元。同时，发包人有权采取强制手段清理现场。为此发生的费用从未付工程款中扣除。(4)合同的解除并不免除承包人对已完工工程的质量责任和保修责任以及合同履行过程中的违约责任。

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：双方协商处理。

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：1、自然灾害、

附件 1：工程质量保修书

工程质量保修书

发包人（全称）：南京市小行小学
承包人（全称）：江苏中胤建设有限公司
代建人（全称）：南京宁南房地产开发有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》，经协商一致就2025年南京市小行小学校舍维修改造项目工程施工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、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：

合同范围内的全部内容。

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、钢结构夹层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. 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，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，经验收合格并交付使用的，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，发包人根据合同专用条款 15.3 相关约定退还质量保证金。

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 24 小时内派人保修。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。维修费用经本项目监理、跟审单位书面确认后，由承包人全额承担。

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。承包

人未及时抢修的，发包人可以委托他人修理，维修费用经本项目监理、跟审单位书面确认后，由承包人全额承担。

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

承包人按照第四条约定及时保修或抢修的，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：

工程质量保修书由发包人、代建人、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：南京市小行小学
（合同专用章或公章）
法定代表人或其委托代理人：
（签字）
统一社会信用代码：12320114E93621755A

地　址：南京市雨花台区小行路54号

邮政编码：210000
法定代表人：
委托代理人：
经办人：（签字）
电　话：/
传　真：/
电子信箱：/
开户银行：

账　号：

承包人：江苏中胤建设有限公司
（合同专用章或公章）
法定代表人或其委托代理人：
（签字）
统一社会信用代码：91320106MA24XHU52M

地　址：南京市江宁区上坊社区万安东路71号1幢133号
邮政编码：210000
法定代表人：
委托代理人：
经办人：（签字）
电　话：
传　真：
电子信箱：576598515@qq.com
开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司南京龙江支行
账　号：93140078801500000348