2025年狮子林怡园古建筑维修保养　采购合同

甲方（发包人）：苏州市狮子林管理处

代表人：李娜

联系电话：0512-67296373

乙方（承包人）：苏州园林发展股份有限公司

代表人：何月婷

联系电话：13771870365

根据苏州市永诚建设咨询有限公司采购编号JSZC-320500-CCCC-C2025-0029号政府采购文件及成交单位的响应文件和成交通知书，甲乙双方就此次成交项目的采购事宜，签订本合同书。

一、工程概况

1、项目名称：2025年狮子林怡园古建筑维修保养。

2、工程地点：苏州市狮子林、怡园内

3、工程内容：2025年狮子林怡园古建筑维修保养，详见工程量清单。

4、工程承包范围：详见工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：2025年12月08日

计划竣工日期：2026年04月06日

工期总日历天数：120日历天（具体开工日期以甲方通知为准）

三、质量标准、保修期

工程质量标准：合格。

本项目保修期：项目竣工验收合格后壹年。

四、签约合同价与合同价格形式

1、成交合同价：人民币叁佰壹拾叁万陆仟元整（￥3136000.00元）。

2、合同价款及调整：本工程项目采用固定单价合同。

磋商供应商应充分考虑施工期间各类建材的市场风险和国家政策性调整风险系数，具体按照国家和苏州市相关文件执行。本工程的具体结算方式在合同专用条款中约定。执行固定单价报价的基本规定：

①供应商报价时，必须按统一的工程量清单报价，本工程采用固定单价，固

定单价确定方法为：最终报价与第一次报价比较后，计算出的单价作为成交单价。【二次下浮率＝（第一次报价-最终报价）/[第一次报价-暂列金额*（1+规费费率）*（1+税费费率）-专业暂估价*（1+规费费率）*（1+税费费率）-材料暂估价包括甲供材料费*（1+安全文明施工措施费率）*（1+规费费率）*（1+税费费率）]*100%】，上述调整后形成本项目的报价。最终价格以审计为准。

②由于工程量清单的工程数量有误或者设计变更、现场签证等引起的工程量增减，经本级财政部门批准 同意后，根据追加的采购计划签订补充合同，但全部补充合同的采购金额不得超过原合同金额的 10%，超过 部分财政部门不予安排资金。且须满足：（1）追加金额不得超过原合同金额的 10%。（2）原合同金额 10% 以内的追加费用，限于原合同内工程清单数量调整增加的工程费用，原合同外工程内容不得计入。

③本工程在磋商采购文件中已明确的各项施工措施费，均包含在合同总价中。其他在磋商采购文件和答疑中未提及、未明确部分的施工措施费项目，可以根据相关资料按实调整，并作相应的下浮。

④在履行合同过程中，按照《苏州市市级政府投资建筑工程变更备案管理实施细则》（苏住建规{2018}1 号）执行变更程序。 由于设计变更或其他原因确需调整合同金额的，经财政部门批准同意后，根据追加的采购计划签订补充合同，但全部补充合同的采购金额不得超过原合同金额的 10%，超过部分不予安排财政资金。

1）追加金额不得超过原合同金额的 10%。

2）原合同金额 10%以内的追加费用，限于原合同内工程清单数量调整增加及与履行本工程相关且必备的工程费用，其他原合同外工程内容不得计入。

3、**工程付款方式：**

付款方式：2025 年开工进场后支付合同价的 50%，2026 年工程验收合格并审计后，支付至审计价的 97%，2027 年支付审计价的 3%。

4、材料、设备供应方式：

（1）甲供材料、设备：详见造价咨询报告书。

（2）乙供材料、设备：详见造价咨询报告书。

5、本工程为财政投资项目，以审计机构审定结果为建设项目价款结算依据。

6、工程施工期间涉及安全由乙方全部负责，涉及安全所产生的相关费用一律由乙方承担。

7、质量必须达到合格，凡因施工单位责任，经验收达不到合格要求，必须返工到合格并承担因返工引起的一切经济损失。

8、伴随服务：

承包人除应履行按期按量交付合格的工程及设备、材料的义务之外，还应提供下列服务：

（1）设备的现场安装、启动、调试、监督（如果必须安装、调试的话）。

（2）除合同另有约定之外，伴随服务的费用均已含在合同价款中，甲方不再另行进行支付。

9、承包人应当办理有关施工现场交通、环卫、施工噪声等管理手续，若发生费用由承包人负责。

10、工程未交付之前，承包人应自始至终对成品进行保护和防止丢失。

11、施工人员需服从发包人安全管理。

12、乙方在服务期内，甲方可对乙方提供的工作人员，不满意的提出调整人员的要求，乙方应在甲方提出更换人员一周内调整人员到位。

五、关于安全文明施工的约定：

1、从进场开始至验收通过并移交甲方前，施工区域（含路域及水域）的安全管理由乙方负责，相应的安全责任及所产生的费用全部由乙方承担。

2、本项目乙方需按行业规定布置安全围挡，贴绿植布、宣传牌，外挂反光警示带、爆闪灯，配备安全帽等，确保安全防护和夜间照明并落实人员巡查值守；严禁无关人员出入施工区域。

3、乙方应当遵守现场的一切规章制度，明示工程信息，文明施工，施工所产生的垃圾需当日清理完毕。不得在河道管理范围内堆土、随意停放工程器械，堆砌、倾倒施工垃圾，不得直接在防汛道路或绿化带内制拌工程耗材；不得向河道内排放泥浆废水。

4、乙方应需严格按照规定的限载限高通行；施工车辆运输路线不得违反景区规定通行，乙方应自行考虑材料短驳等其他配套措施，产生的相应费用由乙方自行承担。

5、乙方应当负责办理和协调有关施工现场包括但不仅限于围护、交通、环卫、环境污染等行政许可手续，因此产生的费用由乙方自行承担。

6、乙方进场前应签订安全生产协议，施工期间需服从甲方安全管理，做好合同和规范及地方政府规定的安全措施，用电、动火等需按规定申报审批。

六、关于工程质量及验收的约定

1、工程质量标准：本工程以施工图纸、做法说明、设计变更等国家制定的规范及标准为质量评定验收标准。各项标准间冲突的，以更高标准的为准。

2、对于各分部分项工程，下道工序必须在上道工序隐蔽之前，报监理单位检验，经监理单位验收合格并书面确认后方可进行下道工序，否则乙方承担每次5000元的罚款并按要求拆除检验，功能性设施（如有）需进行蓄水、防渗、通球等功能性试验。

3、乙方应将进场施工使用的设备和材料向监理单位报告，材料选型应经监理及甲方认可，并按需提供小样，材料需按监理要求送检，经检验合格后方能使用，乙方擅自使用未经报验、虚假报验或选型未经甲方认可及检验不合格的材料的，材料全部退场，并且乙方应承担每批次5000元以上的罚款，具体金额由甲方确定。

4、工程未能达到合格标准，乙方应向甲方支付违约金，违约金为实际损失的30%，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补足，由甲方直接从乙方应付工程款中扣除。乙方须无条件返工使工程达到合格的要求。若因返工使工程逾期完成，乙方必须承担逾期完工违约责任和工程质量的违约责任，并且工程质量的违约金与逾期完工的违约金叠加。由于返工造成费用由乙方自己承担。

5、质量必须达到合格（除满足规范及设计外还需符合属地管理部门要求），凡因施工单位责任，经验收达不到合格要求，必须返工到合格并承担因返工引起的一切经济损失。本项目含建筑加固内容，完工后，甲方将按需要委托专业鉴定单位对房屋进行鉴定，如因乙方原因导致鉴定不通过，由乙方无条件整改至通过鉴定为止。

6、双方对工程质量（非承包人原因除外）有争议，由合同条款约定的部门处理，诉讼费用及因此造成的损失，由败诉方承担。

七、双方的权利和义务

（一）双方的一般权利

1、发包人、管理方（如有）的一般权利：

（1）发包人、管理方有权监督整个合同工程的顺利进行。

（2）承包人应委派专门的人员负责合同工程的施工并将所委派的负责人员名单于开工前7天提交发包人代表，名单内容应包括人员的姓名、通讯号码、在合同工程中的职务及其他必要信息。在合同执行过程中若发生负责人员变化，承包人应在实际变化前7天书面通知发包人代表，并经发包人、管理方代表批准。

（3）发包人、管理方代表有权进入与本合同工程有关的任何工地和现场，但发包人、管理方代表要求进入的时间必须是不影响工程质量、安全和进度的时间。

（4）如因变更而发生的工程数量的增减需在合同价款外增加工程价款时，必须经发包人、管理方代表的认可后，由发包人、管理方按有关规定办理工程变更审批手续方为有效，且最终需经发包人、管理方委托的造价审计单位审计确认。

（5）如遇特殊情况非乙方原因需对合同工期进行调整时，必须经发包人、管理方认可。

（6）发包人、管理方代表有权要求承包人打开已经掩盖的隐蔽工程，并进行试验和检验，相关工期和费用承担按合同约定执行。

（7）各项验收必须经发包人、管理方代表的审查和批准。

（8）发包人、管理方代表有权得到本合同工程的一切必要的信息和协助，使发包人、管理方在需要时能了解到工程量的增减、工期调整、合同价款的调整、进度款支付、奖励和违约处罚以及对工程质量的检验等情况；承包人对发包人、管理方代表的上述要求，必须无条件配合。

（9）发包人、管理方有权要求承包人从本合同工程中解雇因工作质量和工作中行为不符合合同要求并不接受指导的人员。

2、承包人的一般权利

（1）有权要求发包人提供必要的施工条件。

（2）施工过程中发现的图纸问题有权向发包人和/或监理人提出修正意见。

（3）承包人有权要求发包人组织必要的现场或技术交底。

（4）承包人有权要求发包人提供必要的见证等。

（5）承包人有权按合同规定申请工程款项。

（6）对发包人、管理方代表及监理人的不良行为有权检举揭发。

（二）双方的一般义务（工程技术要求另有说明的除外）

1、发包人的一般义务

（1）分配和管理施工现场的临时设施用地。

（2）将水准点与坐标控制点以书面形式交给承包人，并进行现场交验。

（3）组织设计单位向承包人进行设计图纸交底。

（4）监督承包人的施工质量及进度。审批核准承包人委托质量试验单位的资格。监督承包人的安全作业。

（5）本工程严禁任何形式的转包分包，承包人应负责协调解决与相关采购工程之间的联系及有关问题。

2、承包人的一般义务

（1）现场用电用水需承包人自行解决

（2）现场内部及外部道路开通及办理的有关手续由承包人自行解决

（3）向发包人、管理方和其委托的工程监理人（如有）提供进入现场所必须的条件，包括“技术要求”中规定的有关内容。

（4）为发包人、管理方及其委托的工程监理人进入工地和施工现场提供方便和安全条件，并有义务提醒上述进入现场人员要对自己安全负责，向发包人雇用的其他单位提供配合协作。

（5）在规定的时间内取得进入工程所在地区拆除工程许可（如果需要）等文件，及时缴纳当地政府规定的相关建设管理费，并在规定的时间内向发包人提供办理政府批文所需的所有材料及必要的协助

（6）严格执行安全规程，对承包人管辖人员在施工进程中的工伤和因工死亡承担赔偿和一切善后事务的责任。

承包人应严格遵照《建设工程安全生产管理条例》做好现场的安全生产工作。在开工前应设立安全生产管理机构、配备专职安全生产管理人员，作好安全生产教育培训，编制安全技术措施方案和专项施工方案，包括但不限于：基坑支护与降水工程、土方开挖工程、模板工程、起重吊装工程、脚手架工程、拆除爆破工程等。承包人对于发包人或监理人发出的有关安全事故隐患整改通知必须及时执行，如没有在规定时间内完成的，第一次有上述情况发生时，由现场发包人代表

或总监理工程师给予书面警告；收到警告仍不按要求执行或第二次有上述情况发生的，由现场发包人代表或总监理工程师给予再次书面警告，并且发包人有权禁止承包人参加今后三个月内发包人其他项目投标；收到再次警告仍不改正或第三次有上述情况发生的，发包人有权禁止承包人参加今后一年内发包人其他项目投标，并通报建设行政主管部门。

（7）教育所辖人员在施工现场的生活行为符合国家的法律、法令和条例的规定，符合文明习惯和社会公德，以不损害合同工程的声誉。并承担因所辖人员对他人造成损失的赔偿责任。

（8）遵守地方政府和有关部门对施工场地围护、交通、施工噪音和扬尘等管理规定，办理相应的手续（有关的费用已包在合同总价中），并承担由于承包人责任违反上述规定的罚款。

（9）已竣工工程未交付发包人之前，承包人按本合同约定负责已完工程的成品保护工作，保护期间发生损失，承包人自费予以修复。若因发包人的责任，要求承包人采取特殊措施保护的单位工程的部位和相应费用，另行协商。

（10）保证施工现场符合当地环保及文明施工的规定。交工前清理现场达到发包人的要求（包括在施工过程中有上级检查现场时的清理），承担因违反有关规定造成的损失和处罚。承包人必须按有关要求对现场进行封闭围护，围护应清洁整齐无破损，不得有碍市容观瞻。对周边可能影响施工的高低压线路及供电设施进行有效保护并做好安全警示标志标识。对红线周边市政给排水、燃气等接驳点进行标记并做好保护。

（11）每月 25 日向发包人代表及其监理人提供月工程进度计划及相应进度统计报表和工程事故报告。定期清洁现场，不得堆积垃圾。

（12）协调管理施工场地内各交叉作业施工单位和人员之间的关系，任何进场人员安全防护措施必须到位，现场严禁吸烟，严禁酒后作业，保证按要求顺利施工。

（13）提供所有参与工程施工人员的由国家有关部门颁布的上岗证、技术等证件复印件，施工人员应具备上岗证书并接受发包人和监理人检查。发包人和监理人有权清退无证人员离开施工现场。

（14）如未经发包人、管理方同意更换项目经理，则视同违约。承包人在成

交后（包括合同履行期间）不得擅自更换项目经理，如确需更换，必须在取得发包人、管理方书面同意之后更换，而且即使发包人、管理方同意，仍需向发包人支付 5 万元/次的赔偿，以弥补给发包人带来不便的损失。

（15）承包人的以下人员，经监理人或发包人代表要求，必须在 24 小时内调离本工程，否则每人每天承包人支付违约金 2000 元；同时，承包人应在 3 天内用发包人或监理人批准的合格人员代替上述调离的人员，否则每拖延 1 天承包人支付每人每天违约金 500 元。

A、对施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工管理人员。

B、不熟悉本专业工作、工作责任心不强的施工人员。

C、不能积极配合发包人监理人工作者。

D、违反工地现场管理规定者。

E、无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）。

F、与发包人监理人要求的人员名单不符者。

G、与本工程施工无关的人员。

（16）承包人项目经理（副经理）、项目技术负责人、安全负责人、专业工程负责人、其他监理人或发包人要求人员，必须参加每周工程例会及监理人/发包人召集的会议，因故不能参加的应提前 4 小时向发包人监理人提出申请并在获得批准后方可缺席，同时承包方要另指定相关专业的人员参加，否则承包人向发包人支付违约金 5000 元/人次。

（17）承包人项目部管理人员必须建立考勤制度，在工程施工期间，均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。如需对人员安排、机械设备、施工方案等变更，必须提前一周书面上报发包人监理人并经同意后方可执行。如有违反，承包人每违约一项（或一人），需支付违约金 10000 元，并应按照发包人监理人指令进行改正。

（18）工地现场不提供生活区，施工人员吃住由承包人自行安排，现场除临时值班值守外不允许人员吃住。场地内临时围挡、其他内外道路由承包人自行解决，其做法必须符合当地政府相关规定及发包人的要求。承包人负责做好门前三清工作，包括由于工程施工而使用的施工通道整修、清理。

（19）承包人在进入施工现场后，应在发包人、管理方指定的位置按统一规

划的平面布置搭设临时设施。

（20）承包人须建立监控系统加强管理，现场监控全覆盖，严禁工程无关人员进场。

（21）承包人应按相关规定为其所辖人员办理相关保险，如：工伤及因工死亡的保险。

（22）承包人若出现不当行为（如因拖欠工资等债务纠纷、造成群体性聚集上访、媒体负面报道或在现场产生公害等等），从而给发包人造成不便、或影响发包人公众形象的，则每出现一次上述情况，视情节轻重，承包人向发包人支付人民币 2 万元至 10 万元的违约金作为对给发包人造成的不便、增加的工作而给发包人的赔偿，即使这种不正当行为或违约是在合格竣工日之后发现。若违约金不足以弥补给发包人造成的不便、增加的工作量所造成的损失的，承包人还应赔偿违约金不足发包人损失的金额，发包人有权从承包人的工程款中扣除。

（23）由于施工对周边道路、管线、绿化造成破坏的修复费用由承包人承担，施工完成后承包人需对作业区域周边进行清理或恢复原样，否则不予进行竣工验收。**施工现场需对文保建筑、古树等进行保护，如需局部保养维修或改造，需获得发包人同意，方可实施。未经发包人同意私自保养维修或改造的，经发包人发现，(1)原样恢复（按原有工艺恢复），如施工单位没有能力恢复的，需委托有能力（有相应专业资质的单位）进行恢复，涉及恢复费用（包括材料、人工、运输等费用），由施工单位自行承担。（2）进行经济处罚 3000 元/次，并纳入审计结算中由审计单位进行扣除。**

八、补充条款：

1、承包人编制施工组织设计时应充分考虑景区是开放的省级风景名胜区实际情况， 以及景区是属于大运河控保线内，具有省级文保单位，需要满足风景区管理部门要求。

2、承包人应严格按规范施工，避免项目居民投诉及负面新闻报导。对于合理的居民投诉未在规定时限内处理或导致居民重复投诉，每次处以 1000 元违约金。本项目内景观绿化及修缮部分，承包人应确保发包人规定的时间内完工，不影响发包人举行相关活动。

3、按照《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）、《苏州市工程建设领域农民工工资专用账户管理办法（试行）》（苏银【2017】110 号）等文件规定，承包人需做好下列事项：1.承包人须建立农民工实名制管理、开立农民工工资专用账户及农民工工资拨付规定，并在申请进度款时附相关资料及农民工工资专用账户账号予以证明。

4、承包人须开设农民工工资专用账户，农民工工资专用账户由施工单位在苏州市工行、农行、中行、建行、宁波银行、民生银行等金融机构的任意网点选取开设。专用账户开设银行应切实履行监管责任，应支持农民工工资的跨行存取，施工单位及开户银行不得强制要求农民工在本行开立借记卡。

5、承包人应认真严格执行，做好农民工工资支付及各供应商的货款拨付工作，做到专款专用。如发现一次未专款专用，承包人须支付违约金 30 万元/次，累计不封顶。

6、对实施后无法进行复核的变更签证（如拆除、垃圾清运等），承包方必须留下可证明相应工作量的影像资料，结算时如无影像资料或提供资料无法反映相应的工作量，结算审核时有权按照有利于发包方权利进行处理。对财政跟踪评审的项目，承包方提出的变更签证，须经财政跟踪评审签字、确认，否则，结算时将不予以认可。

7、发包人在日常工作管理中有权根据合同采取经济处罚措施，所有罚款从工程款中扣除，在工程结算时统一核减。

8、承包人应严格执行劳动法规定，加班费、工资全部包含在报价中，发包人不另行结算。若由于克扣、拖欠工资及其他违反劳动法和当地行政部门规定所造成的损失(包括对发包人支付的罚款及赔偿金等)和带来的社会影响由承包人承担。同时，但凡承包人出现违规行为，除妥善处理有关事项外，还须支付发包人合同违约金、赔偿金计 5 万元/次。该款项的负担无需经承包人同意，而由发包人直接在履约保函或工程款中扣除，承包人表示接受并对此放弃任何申辩的权利。

9、承包人送审工程结算审定金额核减超过总价 7%的部分，按核减额 4%计算的审核费用由承包人承担，承包人承担的审核费由发包方从审定金额中直接代扣。

10、工程交叉施工因素的影响不视为施工条件的改变。由于投标报价时已要

求考虑环境及交叉施工影响因素，对因施工现场各种因素考虑不全面，造成施工期间投入加大或其他费用增加，承包方不能因此提出索赔。承包方不得以中标价中未考虑施工组织设计的其他因素而推诿或提出索赔。

11、本工程质量要求合格，如承包方争创市优、省优、国优工程，费用由承包方自行承担，如项目有特殊需求，应报财政评审并附完整的书面资料。

12、本工程结算时材料价差不调整。

13、本项目采购文件的所有内容，是本合同必须遵守之条款，若其他书面文件产生与采购文件相悖的内容，采购文件的有关条款将得到优先执行。

九、承诺

1、发包人承诺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。

十、词语含义

本协议书中词语含义与（GF—2017—0201）建设工程施工合同（示范文本）第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

十一、合同组成

下列文件为本合同不可分割部分：

①成交通知书；

②采购文件；

③乙方成交的响应文件；

④乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

十二、签订时间及地点

合同订立时间：_____ 。

本合同在_____签订。

十三、合同生效

本合同自双方签字加盖公章（或合同专用章）后 生效。

十四、合同份数

本合同一式伍份，均具有同等法律效力，发包人执贰份，承包人执贰份，采购代理机构执壹份。

十五、其他

1、生效后的合同需在苏州市政府采购网进行合同网上备案。

2、合同经备案生效后供需双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照相关规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，则任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同书未明确的内容按照建设部与国家工商总局制定的《建设工程施工合同》（GF-2017-0201）通用条款的规定执行。

4、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。

发包人：（公章）　　承包人：（公章）

签约代表：　　签约代表：

日期：2025年 12月 8日