建设工程施工合同

发包人：苏州独墅湖科教创新区管委会

承包人：苏州鑫霆建筑装饰工程有限公司

工程名称：独墅湖青创港（母港）改造工程

项目编号：_____

国家工商行政管理局

制定

中华人民共和国建设部

第一部分　　协议书

发包人（甲方）：苏州独墅湖科教创新区管委会

承包人（乙方）：苏州鑫霆建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》及其他有关法律、行政法规，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就独墅湖青创港（母港）改造工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：独墅湖青创港（母港）改造工程

工程地点：苏州工业园区星湖街328号创意产业园五期A1负一层、A1-1F、A1-2F、A1-3F

工程内容：独墅湖青创港（母港）改造工程

二、工程承包范围及承包方式

承包范围：独墅湖青创港（母港）改造工程。

承包方式：包工包料

三、合同工期

开工日期：2026年01月04日（以发包人发出开工指令时间为准）

竣工日期：2026年05月03日（若开工日期推迟则竣工日期相应顺延）

合同实际施工工期总日历天数120天

四、质量标准：合格。

五、合同价款：3600000.00元。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1）本合同协议书；

2）本合同补充协议（包括本合同实施过程中补充协议、备忘录等双方签署的具有合同性质的文件；一方向另一方签发的承诺书、保证书等文件；双方有关工程的洽商、变更、签证等书面协议或文件等）；

3）本项目招标、投标文件及相关合同条款；

4）本合同通用条款（GF—2013--0201）；

5）标准、规范和其他有关技术文件、要求；

6）图纸。

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列在前的为准。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、合同生效

1、本合同约定经双方代表人或其合法的委托代理人签字后生效。

2、本合同一式陆份，甲方贰份，乙方贰份，采购代理机构贰份。

发包人：苏州独墅湖科教创新区管委会（公章）　　承包人：苏州鑫霆建筑装饰工程有限公司（公章）

代表人：孙娟　　代表人：万绪成

或委托代理人：　　或委托代理人：

2025 年 12月 31日　　2025年 12月31日

第二部分　通用条款

通用条款：采用国家工商行政管理局和建设部颁发的《建设工程施工合同》（GF-2013-0201）

第三部分　专用条款

一、词语定义及合同文件

2．合同文件及解释顺序：

（1）合同履行中有关工程的洽商、变更等书面协议或文件；（2）本合同协议书；（3）本项目招标、投标文件及相关合同条款；（4）本合同通用条款；（5）工程量清单（6）标准、规范及有关技术文件；（7）图纸。

3．语言文字和适用法律、标准及规范

3.1 本合同除使用汉语外，还使用__/__语言文字。

3.2 适用法律和法规：

需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国民法典 》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等国家、部委及地方现行相关法律法规规章。

3.3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：__现行国家相关标准和规范__

发包人提供标准、规范的时间：__开工前__

国内没有相应标准、规范时的约定：__/__

4．图纸

4.1 发包人向承包人提供图纸日期和套数：__开工前3日内提供完整施工图纸叁套。__

发包人对图纸的保密要求：__承包人有保密义务，不得将图纸转让、复制。__

使用国外图纸的要求及费用承担：__/__

二、双方一般权利和义务

5．工程师

5.1 监理单位委派的工程师

姓名：_____　职务：_____

发包人委托的职权：负责和监督合同的履行，对本工程范围内进度、质量控制等有关方面的工作协调和管理。并负责经济签证的签发。发包人委托监理单位的监理职权在双方签订的建设监理合同中明确（该合同作为本合同附件，在开工前提供一份给承包人）。

需要取得发包人批准才能行使的职权：详（建设工程委托监理合同）_____

5.2 发包人派驻的工程师

姓名：孙娟　职务：　项目负责人

职权：__负责施工现场的全面管理、协调、签证、签价。__

5.3 不实行监理的，工程师职权：按通用条款执行

5.4 涉及工程签证、工程量确认、设计变更等事项，工程师签字或加盖发包人项目章方能有效，以上工作设计变更三日内完成，工程签证及工程量确认一周内完成，逾期视作认同。

7．承包人项目经理

姓名：万绪成　　职务：项目经理

职权：按通用条款执行

本合同文本为打印稿，如有手写修改、添加或涉及本合同文本内容的变更、签订补充协议等，均应加盖承包人合同专用章方为有效。

自项目开始之日起，项目经理不得变更。如因不可抗力或其他特殊原因变更，需经发包人认可，后续项目经理应继续履行前任项目经理未完成的工作。未经发包人同意变更项目经理的，承包人承担违约责任。

8．发包人工作

8.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作：

（1）　施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：开工前两日

（2）将施工所需的水、电、电讯接至施工场地的时间、地点和供应要求：开工前三天由发包人根据承包人优化方案接至固定位置。

（3）施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：进场前三天开通

（4）工程地质和地下管线资料的提供时间：按《通用条款》执行

（5）由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：开工前三天完成

（6）水准点与坐标控制点交验要求：进场后办理

（7）图纸会审和设计交底时间：开工前另行安排。

（8）协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护工作：按《通用条款》执行

（9）双方约定发包人应做的其他工作：在整个施工期间对施工进度、工程质量、施工安全、监督检查，并定期召开各方参加的工程例会。

8.2　按通用条款8.2执行

8.3　按通用条款8.3执行

9．承包人工作

9.1．承包人应按约定时间和要求，完成以下工作：

（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提交时间：由承包人

根据现场情况及时完成。

（2）应提供计划、报表的名称及完成时间：每月5日提供上月完成工作量及提供下月进度计划。

（3）承担施工安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要求：按通用条款执行

向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：无

（4）需承包人办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续及费用：按通用条款执行

（5）已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：按通用条款执行

（6）施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护要求及费用承担：无

（7）施工场地清洁卫生的要求：承包人做到工完场清。

（8）双方约定承包人应做的其他工作：无

三、施工组织设计和工期

10. 进度计划

10.1 承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：开工前壹周内提供。

工程师确定的时间：收到后三天内确定，逾期未批准视为确认。

10.2 群体工程中有关进度计划的要求：按通用条款执行

11. 开工及延期开工 按通用条款第11条执行。

12. 暂停施工 按通用条款第12条执行。

13. 工期顺延 按通用条款第13条执行

双方约定工期顺延的其他情况：

（1）不可抗力的情形：即战争、动乱、空中飞行物体坠落以及非发包人、承包人责任造成的爆炸、火灾、严重的风、雨、雪、洪、震等自然灾害，以及因台风及雨季造成人员或材料难以进场等。

（2）发包人未按照约定提供设备设施、施工现场及其他需发包人协助完成的工作。

（3）工程按国家政策停建或缓建、政府行为要求暂停施工造成承包人的工期损失。

（4）其他施工单位衔接未在规定时间内完成有关配合工序，导致承包人无法进行下道施工工序以及发包人原因等造成的延误、障碍、阻止。

（5）因发包人自身供应或发包人指定供应商的材料供应延迟拖延工期的。

（6）发包人未及时答复、批复、确认有关签证单、工作联系单等逾期批复的时间作为顺延的时间

（7）发包人未按合同条款约定，延期支付工程款，工期相应顺延。

（8）一周内非承包人原因停水、停电或其他原因造成停工连续 8 小时或累计超过 8 小时。

（9）设计变更（包括深化设计），工程量增加，地下障碍物的影响，额外或附加工程数量。

（10）其他合同条款中约定的顺延情况及发包人同意予以顺延的其他情况。

承包人在发生以上情况及通用条款约定可顺延的情况后，就延误的内容和因此发生的经济支出向发包人提出报告。发包人在收到报告后 24 小时内予以确认答复。逾期不予答复，可视为承包人的延期要求已被确认。

14. 工期提前： 无

四、质量与验收

15. 以现行的国家验收标准及相关规范进行质量评定,质量等级要求达到合格。

16. 检查和返工

17. 隐蔽工程和中间验收

双方约定中间验收部位： 按通用条款执行

18.重新检验：按通用条款 18 条执行

19. 工程试车：按通用条款 19 条执行

五、安全施工： 按通用条款 20 条执行

六、合同价款形式及调整方式

20.1、本合同采用 固定单价 合同价款形式，工程量按实结算。

20.2、综合单价固定，综合单价包括了承包人完成该分部分项工程所需的人工费、材料费、机械费、管理费、利润；如图纸与清单特征描述不一致的，以清单特征描述为准。

20.3、安全生产费必须应用于施工安全防护用具、设施的采购、更新、安全施工措施的落实以及安全生产条件的改善，不得挪作他用，发包人有权进行监督和管理。

20.4、若由于发包人原因对方案进行调整、施工图纸发生变更等非承包人原因引起的费用增加，由承包人办理签证，合同中已有适用于增加、变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款、合同中只有类似于增加、变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；合同中没有适用或类似于增加、变更工程的价格由承包人提出经发包人审核后变更合同价

款。

21．工程预付款：合同金额的38%。

22．工程量的确认

22.1 承包人向工程师提交已完工程量报告的时间：__/__。

23．工程款（进度款）支付

23.1付款方式和步骤：本项目预付款比例为合同金额38%。工程验收后审计前付至合同金额(实际完成工程量)的70%，竣工结算审核报告出具后付至审计价的97%，余款在审计结束1年后付清。

注：在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方无需支付38%的预付款。

23.2 若乙方对承租房屋进行二次装修的，则应向甲方交纳40.00元/平方米的装修保证金，可由进场装修公司代为缴纳，装修完成以后，乙方原路退还。中标装修单位需代为缴纳装修保证金295950元。

七、材料设备供应

24．发包人供应材料设备：无

发包人供应材料设备的结算方法：\

25．承包人采购材料设备

25.1 承包人按照设计和规范要求采购工程需要的材料。对于承包人提请确认的材料品牌、规格、型号、价格等，发包人应在收到相关书面申请后48小时内予以批复，逾期不予确认或提出意见视为认可。材料设备进场12小时前通知发包人材料到场时给予验收。发包人不到场验收的，视为验收合格。

25.2 若发包人要求降低材料等级或要求以其他材料代用，或因指定供应商供应的材料或发包人（包括其指定人员）的不正确指令等非承包人原因,而造成材料达不到合同标准或引起工程质量达不到合同标准，则因此造成工期延误、工程的损失及一切责任承包人不承担责任。

八、工程变更

26.承包人按照工程师发出的变更通知及有关要求，进行下列需要的变更：

（1）更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸；

（2）增减合同中约定的工程量；

（3）改变有关工程的施工时间和顺序；

（4）其他有关工程变更需要的附加工作。

因变更导致合同价款的增减及造成的承包人损失，由发包人承担，延误的工期相应顺延。

26.1 施工中承包人不得对原工程设计进行变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此导致发包人的直接损失，由承包人承担，延误的工期不予顺延。

26.2 承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用，须经工程师同意。未经同意擅自更改或换用时，承包人承担由此发生的费用，并赔偿发包人的有关损失，延误的工期不予顺延。

其他按通用条款 29、30、31 执行

九、竣工验收与竣工结算

27. 竣工验收 按通用条款执行

27.1 承包人提供竣工图的约定：三套

28. 竣工结算

十、违约、索赔和争议

29.违约

29.1 本合同中关于发包人违约的具体责任如下：

按通用条款执行。

29.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下：

双方约定的承包人其他违约责任：

承包人严格按照苏州市有关规定及发包人要求对工程施工进行安全文明施工管理，其他按通用条款。

30. 索赔 按通用条款执行

31. 争议

31.1 双方约定，在履行合同过程中产生争议时：请上级主管部门进行调解,或向所在地人民法院提起诉讼。

十一、其他

32. 工程分包

32.1 本工程发包人同意承包人分包的工程： 未经发包人同意不得分包，严禁转包。

33. 不可抗力

33.1 双方关于不可抗力的约定：战争、动乱、空中飞行物坠落或其他非承包人原因造

成的爆炸、火灾、洪水、地震等自然灾害及异常恶劣天气；政府指令停工；政府指令导致道路不通无法施工；公共卫生事件等。

因不可抗力导致的费用及延误的工期执行通用条款。

34. 保险

不涉及

35. 担保

35.1 本工程双方约定担保事项如下：按通用条款。

36. 合同生效与终止

36.1 本合同在双方签字盖章后生效；

36.2 合同的权利义务终止后，发包人承包人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

37. 合同份数

37.1 双方约定合同副本份数：本合同正本贰份，双方各执壹份；副本贰份，双方各执壹份，合同正本与副本具有同等法律效力。合同备案部分根据需要双方自行解决。

38. 补充条款

无

发包人双方未尽事宜，双方签订补充协议，补充协议的内容与本合同协议条款有矛盾时，以补充协议为准。

附件一

工程质量保修书

发包人（全称）：苏州独墅湖科教创新区管委会

承包人（全称）：苏州鑫霆建筑装饰工程有限公司

为保证 独墅湖青创港（母港）改造工程 在合理使用期限内正常使用，发包人承包人协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

一、工程质量保修范围和内容

具体工程质量保修范围和内容双方约定：按承包人承包的全部施工竣工范围。

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起。双方根据《建筑工程质量管理条例》规定，本工程质量保修期限为贰年。

三、质量保修责任

1、属于保修范围和内容的项目，承包人应在接到修理通知之日后 7 天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理，保修费用从质量保证金内扣除。

2、发生须紧急抢修事故，承包人接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故，抢修费用由发包人承担。

3、在国家规定的工程合理使用期限内，承包人确保本项目工程的质量。因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，承包人应承担损害赔偿责任。

四、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：工程竣工时根据实际情况另行协商。

本工程质量保修书作为施工合同附件，由施工合同发包人承包人双方共同签署。

发包人（公章）：苏州独墅湖科教创新区管委会　承包人（公章）：苏州鑫霆建筑装饰工程有限公司

代表人：孙娟　　代表人：万绪成

或委托代理人：　　或委托代理人：