

合同编号：后勤维修 25-08

(采购项目编号：豫财磋商采购- 2025-635)

建设工程施工合同

(梅园 2 号学生公寓及研究生公寓楼改造项目二标段)

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

合同书

发包人（甲方）：河南城建学院

承包人（乙方）：林孚建设有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，结合“豫财磋商采购-2025-635”项目--“梅园2号学生公寓及研究生公寓楼改造项目二标段竞争性磋商”评选结果通知书以及采购文件和中标人的投标文件的内容，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本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：梅园2号学生公寓及研究生公寓楼改造项目二标段。

2. 工程地点：龙翔、和谐校区。

3. 资金来源：学校自筹资金。

4. 工程内容：研究生公寓3#、4#楼维修改造，包含土建工程、电气工程、给排水工程（地砖铺贴（部分房间）、室内门更换室内粉刷、阳台粉刷、阳台门更换、外窗渗水维修、卫生间改造、洗漱间改造、灯具更换（部分）、门锁更换值班室改造、平台道路铺装）等施工内容。

5. 工程承包范围：发包人发包的全部内容，竞争性磋商文件、施工图、工程量清单、答疑纪要和补充文件等（如有）范围内的所有内容和甲方安排的施工内容。

二、合同工期及签订

1、工期要求：计划开工日期：2025年7月21日。

计划竣工日期：2025年8月24日。

工期：35日历天。

2、合同签订时间及地点：

本合同于2025年7月21日在平顶山市河南城建学院签订。

三、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- 1、招标文件；
- 2、中标通知书；
- 3、投标函及其附录；
- 4、技术标准和要求；
- 5、图纸；

6、已标价工程量清单或预算书；

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。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。

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。

四、质量标准

应严格按照国家标准、行业标准、验收规范及本项目施工图纸要求施工。工程质量符合合格标准。

五、发包人

5.1 发包人

发包人委托代表：

姓名：刘玉；

联系电话：13803752126；

发包人对委托代表的授权范围如下：行使发包方的权利，监督检查工程施工进度及质量，负责现场有关经济和技术方面的签证，与本工程相关的文件、资料须由建设单位盖章确认后方可生效。

5.2 施工现场、施工条件和基础资料的提供

5.2.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：开工前5天，发包人应负责施工现场“三通一平”。

5.2.2 提供施工条件

发包人应负责提供施工所需要的条件。

5.3 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：合同签订后5日内；

发包人向承包人提供图纸的数量：叁套；

发包人向承包人提供图纸的内容：施工范围内的所有图纸。

六、承包人、监理人、知识产权

6.1 承包人的一般义务

承包人提交的竣工资料的内容：工程竣工后30日内承包人向发包人提供完整、规范、标注准确的竣工资料及竣工图2套，同时提交竣工图CAD电子文档。

承包人需要提交的竣工资料套数：2套。

承包人提交的竣工资料移交时间：工程竣工验收合格后30日内。

承包人提交的竣工资料形式要求：纸质文件和电子档。

6.2 承包人项目经理

承包人项目经理：郑小凤；

建造师执业资格等级：建筑工程、公路工程二级建造师；

建造师注册证书号：豫 241141686333；

安全生产考核合格证书号：豫建安（2023）1461130。

6.3 承包人人员

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 7 天。

6.4 承包人无正当理由撤换主要施工管理人员的违约责任：发包人视为违约，承包人承担由此造成的一切损失。

6.5 承包人文件

需要由承包人提供的文件包括：施工总进度计划，施工组织设计；

承包人提供的文件的期限为：开工前 7 天；

承包人提供的文件的数量为：一式三份；

承包人提供的文件的形式为：纸质文件。

6.6 监理人

关于监理人的监理内容：施工图所含全部内容及保修阶段监理（包括缺陷责任期）。

关于监理人的监理权限：行使发包方的权利，负责施工现场质量确认和进度检查，负责现场有关施工图纸及招标工程量清单、核定计量和现场签证及技术核定单增、减工程量的确认并签字盖章，与本项目相关的文件、资料须由建设单位盖章确认后方可生效。

名称：河南顺成建设工程管理有限公司；

资质类别和等级：工程监理综合资质；

总监理工程师姓名：赵云飞；

监理工程师执业资格证书号：41013943。

6.7 知识产权

6.7.1 关于发包人提供给承包人的图纸，著作权的归属：发包人。仅限于本工程项目，不得泄露于其他人。

6.7.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：承包人。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：承包人承担。

七、关于质量约定

7.1 质量要求及验收标准

1、工程质量必须达到合格，验收标准按施工图要求及国家相关规范、规定执行。

2、工程完工后，承包方、监理进行初验并整改后，通知发包方进行竣工验收。经发包方验收合格，方可办理竣工验收手续。

3、工程质量达不到合格，承包方负责整改至合格，并且发包方有权要求承包方赔偿由此给发包方带来的一切经济损失。

八、关于工期、进度的约定

8.1 施工组织设计

8.1.1 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7天。

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：收到文件后3天。

发包人在收到经监理审核签字后施工组织设计提出修改意见的期限：收到文件后4天。

8.2 开工

8.2.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：开工前7天。

8.3 工期延误

8.3.1 因发包人原因导致工期延误的工期相应顺延；若发包人资金暂不到位时，承包方必须连续施工，以保证合同工期按时完成。

8.3.2 因承包人原因导致工期延误，超过30天以后，发包方有权无条件终止合同且承包人需承担给发包方带来的一切经济损失。

逾期竣工违约金的计算方法为：总工期每拖延一天承包方需承担违约金，暨按日承担5000元/天的迟延履行责任。

8.4 不可抗力因素造成工期延误的需经监理、发包人同意后，工期方可顺延。

九、工程价款、计量支付、竣工验收及结算

9.1 签约合同总价为：人民币 2040000 元（大写：贰佰零肆万元整）。其中暂列金 85000 元（大写：捌万伍仟元整）（暂列金额由发包人使用），合同价已包含《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标【2013】44号）规定的安全文明施工费、社会保险费等规费、税金等所有费用及施工图的全部内容。

9.2 定额选用和费用计取：

1、清单执行《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》、

《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)、《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)；

2、定额依据：《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA02-31-2016)、(HA01-31-2016)、《河南省通用安装工程预算定额》(HAA1-31-2016)与之配套的相关计价文件、《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)及其相应的规定、解释及相关分册。

3、与本工程有关的技术标准(包括标准图集)、规范、技术资料、施工现场情况、工程特点、施工方案等其他相关资料。

4、营改增调整执行建办标函【2019】193号文，采用一般计税办法，按9%计取。

5、相关费用(人工费、机械费、管理类指数)动态调整执行豫建消技【2024】31号文第16期(2024年7~12月)价格指数计入，垃圾外运按5公里计取。

6、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费，竣工结算以实际发生且经发包人认可后按规定进行结算。

7、已标价工程量清单的单价和总价均已包括了人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费以及合同的所有责任、义务、风险，工程量清单未列入的细目，其费用认为已包括在相关的工程细目的综合单价中，不再另行支付。

8、现场发生设计变更、技术核定单、现场签证及合同约定需要调整的其他内容，首先应上报监理及发包人进行确认；承包人须在7个工作日内，办理变更签证手续，报监理审核，后报发包人代表审批并由发包人代表签字盖章后生效(涉及价格调整的内容仍需加盖发包人公章后方生效)，逾期未办理变更签证手续的，发包人不予认可。

在工程竣工验收的同时，承包方须提供竣工结算报告、甲方认可(签字、盖章)的竣工图纸和完整的工程验收资料，竣工结算报告包括结算书、变更签证(如有)、核定、赔偿等，并按时间顺序或编号装订成册。结算资料为工程竣工结算的全部内容。

签证、变更及新增工程量，发包人交由承包人施工，有相同或类似工程细目综合单价的执行相应的综合单价，没有相同或类似工程细目综合单价的，应重新上报综合单价，结算时优惠比例为5.01%。

9.3 工程款支付

工程竣工验收合格，审计结算后扣除工程结算价的3%作为质量保修金，剩余工程款一年内(2026年)付清(无息)。质保期满无质量问题，

甲方验收通过后30天内，将3%质量保修金无息返还。

根据国家规定，乙方开具正规发票。付款方式采用银行转账、电汇等方式付款。

9.4 验收

承包方必须严格按照施工图纸、国家现行的施工技术规范、操作规程，认真组织施工，工程质量达到合格等级标准。严格按照合同实质性承诺条款执行。工程质量达不到合格，承包方负责整改达到合格，并且发包方有权要求承包方赔偿由此给发包方带来的一切经济损失。

9.5 竣工结算约定

9.5.1 竣工结算审核

承包人应在工程完工，竣工验收合格并办理竣工验收手续，经学校审计处对本项目审计结果出来后，方可进行办理竣工结算审核。

9.5.2 工程结算申请单

1、承包人应在缺陷责任期满后7天内，向发包人提交工程结算申请单，并提供相关证明材料。工程结算申请单应列明工程结算金额、已付金额、剩余金额、质保金金额和本次申请金额。

2、发包人对工程结算结清申请单内容有异议的，有权要求承包人进行修正和提供补充资料，承包人应向发包人提交修正后的工程结算申请单。

十、关于工程材料与设备的约定

10.1 材料与工程设备的使用

本工程所需材料均由承包方自行采购、保管和使用；

本工程主要材料购置前7日，必须通知发包方和监理方，同时提供材料厂家合格证及材料样品不少于两家，上述材料经发包方和监理方的项目总监认可后方可采购，未经认可确认的材料不得用于本工程。购置的材料在使用前须按国家规定检验，检验、试验费用由承包方负责，并提供合格证、材质单、复试报告，其规格、标准、质量须符合设计要求并且符合国家合格质量标准。防水材料质量不低于“北京东方雨虹”、“禹王”、“新乡锦绣”质量。由于材料不合格而引起的工程质量问题由购料方负责，如发生货不对板，发包方有权拒用，并由承包方承担损失。

由于本工程工期较短，施工期间该工程所用主要建筑装饰材料按照承包方承诺的质量标准购买，不再调整材料差价。

材料价格首先按平顶山市建设工程标准定额管理站主办的《平顶山工程造价信息》2025年第1期发布的材料信息价以及平顶山市场价执行；《平顶山工程造价》未发布价格材料不足部分，参照郑州信息价及市场行

情计入。两者都没有的材料由承包方根据市场自主报价,然后由发包人对市场询价后确定,确定后的材料价格,工程竣工结算时不再调整差价。因产地、规格、质量、用途不同引起的价格不一致的材料,经发包方、承包方双方调查后,由发包方确定。

10.2 施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定:承包人承担。

施工用水、电、施工临时道路及费用由承包人承担。

十一、安全文明施工与环境保护约定

11.1 安全文明施工

合同履行期间,承包人均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求进行组织施工。严格按照《大气污染防治法》、《中华人民共和国噪声污染防治法》(因施工地点为教学楼,学生上课期间不能因施工影响正常教学秩序)及省、市、区的相关规定进行施工。

11.2 安全生产保证措施

承包人应当按照有关规定编制安全技术措施或者专项施工方案,建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训制度,并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责,如实编制工程安全生产的有关记录,接受发包人、监理人及政府安全监督部门的检查与监督。

11.3 特别安全生产事项

承包人应按照法律规定进行施工,开工前做好安全技术交底工作,施工过程中做好各项安全防护措施。承包人为实施合同而雇用的特殊工种的人员应受过专门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书。承包人应在施工前7天以书面通知发包人和监理人,并报送相应的安全防护措施,经监理人认可后实施。

对危险性较大、影响结构安全的分部分项工程,承包人应及时组织专家论证并编制施工方案。

在工程施工过程中,发生群殴、械斗等群体性突发治安事件的,发包人和承包人应立即向当地政府报告。发包人和承包人应积极协助当地有关部门采取措施平息事态,防止事态扩大,尽量避免人员伤亡和财产损失。

11.4 文明施工

承包人在工程施工期间,应当采取措施保持施工现场平整,物料堆放整齐。在工程移交之前,承包人应清除施工现场范围内的全部工程设备、多余材料、垃圾和各种临时工程,并保持施工现场清洁整齐。经监理和发包人书面同意,承包人可在发包人指定的地点保留承包人履行保修期内的各项义务所需要的材料和施工设备。

11.5 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：执行《建设工程安全管理条例》，安全施工与检查、安全防护费用均由承包人承担。

11.6 事故处理

工程施工过程中发生事故的，承包人应立即通知监理人，监理人应立即通知发包人。发包人和承包人应立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。发包人和承包人应按国家有关规定，及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等。

11.7 环境保护

承包人应在施工组织设计中列明环境保护的具体措施。在合同履行期间，承包人应采取合理措施保护施工现场环境。对施工作业过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施。

承包人应当承担因上述环境污染引起纠纷而导致工程暂停施工造成的损失，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

因重污染天气管控停工及其他政府管控影响总进度，承包人应科学合理组织施工，自行考虑工期安排。承包人进场后，须保证工程施工的连续性；除发生不可抗力因素外，不能因任何原因造成工程停工或窝工，并保证按投报的工期如期完工。

严格按照《关于加强平顶山市房屋建筑和市政基础设施工程施工现场扬尘污染防治费用管理的通知》（平建办【2017】84号）文件执行，严格遵守环保部门关于施工工地的各项规定要求，全面落实扬尘治理标准进行施工。若受到政府部门的相关通报批评，每次罚款1万元。

十二、关于违约责任的约定

1、承包方必须承担总包责任，不得转包工程；若发现承包方转包工程、违法分包工程、由其他主体借用资质施工等违法情形，即为承包方违约，发包方有权终止合同，另选施工队伍。承包方承担由此造成的一切经济损失。

2、承包方负责本工程的项目经理（建造师）及技术负责人，在施工过程中不经发包方同意不得更换，若私自更换，视为违约，并承担违约金10万元。中标的项目经理在施工过程中未经招标人同意每周工作少于5个工作日的，招标人视为中标人违约，并因此承担违约金10万元赔偿责任。对不称职的项目经理及施工管理人员，招标人有权要求中标人更换。招标人对项目部管理机构领导工作不力且不能改变者，有权终止合同另选施工队伍的权利，中标人承担由此引发的所有费用；承包方的项目经理、

技术负责人每周在现场不少于 5 个工作日，有事请假，否则每缺岗一人次承包方向发包方支付 1000 元的违约金；其他现场管理人员必须到施工现场（每月不少于 25 天），否则每缺岗一人次承包方向发包方支付 500 元的违约金。

3、承包方负责在工程建设中涉及地方等各方面关系的协调，并承担由此产生的费用；协助发包方办理施工所需的有关证件。

4、承包方必须服从建设单位、监理单位的统一指挥与协调，并对现场安全、文明施工的措施和达到的标准作出承诺。施工现场要求封闭管理，二十四小时保卫值班；施工场地周围地下管线和邻近建筑物的保护要由承包方负责保护，保护措施费由承包方负责。因承包方原因保护不当造成的临近建筑物、构筑物等设施的损坏，由承包方承担由此发生的费用与责任；施工场地清洁卫生按有关部门的规定及文明施工要求执行。竣工后接到发包方书面退场通知 7 天内按发包方指示拆除临时建筑、设施、清走机械、剩余材料和余泥渣土，施工范围内的清洁，并以通过发包方验收为标准。如逾期不拆，发包方有权安排其他单位完成，所需费用从结算款中扣除。

5、承包方如不按投标文件承诺的条件履约，发包方有权按违约处理，并承担违约金 10 万元。

6、承包方在施工过程中必须采取必要的安全文明施工措施，创建安全文明施工工地，承包方必须严格按照文明工地的有关规定进行施工，在施工中如发生工伤事故，承包方自行承担。承包方施工过程中出现的任何安全事故及第三方侵害，由承包方负全责，发包方不承担任何责任。加强现场管理，提供必要的防暑降温措施等。要求承包方为现场施工人员购买意外保险，未购买意外保险，发现一起处罚 1 万元。因承包方措施不当出现安全事故由承包方承担全部责任。

7、在施工过程中，若与地方农民发生纠纷，由承包人负责处理，特殊情况，发包人协助承包方处理，发生费用由承包人承担。

8、承包人必须服从甲方现场管理，按照进度计划组织人员、材料设备等，保证施工进度和质量。严格执行“日清日结”制度，施工问题不过夜，制定详细到天的施工横道图，每日核查进度，预警滞后风险，及时纠偏。如若出现不服从甲方管理、人员组织不到位、材料设别跟不上等情形，经甲方和监理督促以后第二天仍未明显改善的，甲方有权利组织第三方公司介入施工，施工范围和工程量经甲方和监理认可后，该部分工程费用经结算审计后，从标段预算中列支（扣除）。

9、承包人须在项目执行期间，主动协调当地环保部门，确保施工/生产活动符合环保政策要求。若遇环保检查、重污染天气预警等特殊情况，

承包人应提前向环保部门报备，并取得相关文件，证明其具备连续施工/生产能力。若因承包人协调不力导致停工，由此产生的工期延误、经济损失由供应商承担。承包人应建立环保应急预案，定期与环保部门沟通，及时获取政策动态。

10、承包人在施工过程中要及时完善施工日志等施工过程资料和隐蔽验收记录，竣工验收15日内，完成结算资料送审。

十三、缺陷责任期与保修

13.1 缺陷责任期

按国家现行规定执行。在缺陷责任期内如出现施工质量缺陷或由于施工质量而引起的纠纷，由承包方承担责任与损失。缺陷责任期满后，如出现结构质量事故，将按有关规定调查、分析后进行整改，承包方应承担相关责任。

缺陷责任期的具体期限：装饰装修质保期24个月；屋面和卫生间防水质保期60个月；窗口渗漏防水60个月；其他按照国家规定执行。以工程竣工验收合格之日起计。

13.2 质量保证金：按照合同9.3条付款计划约定执行。

13.2.1 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。

13.2.2 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。

13.3 保修（工程质量）

工程保修期为：

- 1、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗漏及保温工程为5年；
- 2、装修工程为2年；
- 3、电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年；
- 4、供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

5、其他项目保修期限约定如下：按国家相关规定执行；

质保期内出现质量问题，乙方在接到甲方通知后48小时内进行维修，否则，甲方有权另行安排其他施工单位进行维修，维修费用从工程质保金中扣除。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

十四、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工程价款。

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，确保工程质量合格和安全施工，不得进行转包及违法分包，并在缺陷责任期（装饰装修质保期 24 个月；屋面和卫生间防水质保期 60 个月；窗口渗漏防水 60 个月，以工程竣工验收合格之日起计）及保修期内承担相应的工程维修责任。

十五、争议解决

15.1 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、向平顶山市仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向平顶山市有管辖权人民法院起诉。

十六、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。合同自双方签字盖章后生效。

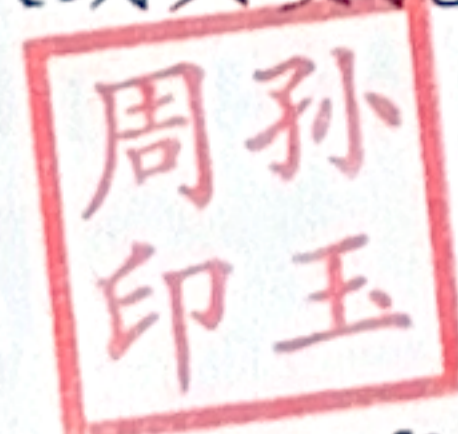
发包人：(公章)



承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：
(签章)



法定代表人或其委托代理人：
(签章)



经办人：(签字) *滕保平*
地 址：河南省平顶山市

经办人：(签字)
地 址：河南省开封市