

建设工程施工合同

工程名称：汝阳杜康建设工程有限公司汝阳县保障

性租赁住房提升改造项目

工程地址：汝阳县县内

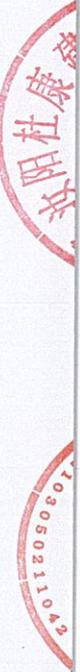
中标价：30945327.65 元

建设单位：汝阳杜康建设工程有限公司

施工单位：河南玖瑞建筑工程有限公司

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

2025 年 11 月 20 日



第一部分 协议书

发包人（全称）：汝阳杜康建设投资有限公司

承包人（全称）：河南玖瑞建筑工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：汝阳杜康建设投资有限公司汝阳县保障性租赁住房提升改造项目

工程地点：汝阳县县内

工程内容：本工程为汝阳杜康建设投资有限公司汝阳县保障性租赁住房提升改造项目，主要内容为给靳村乡、三屯镇、付店镇、刘店镇、陶营镇、蔡店乡、柏树乡、小店镇、内埠镇、王坪多职工宿舍，以及公安局干警宿舍和耀华集团综合楼宿舍进行提升改造。主要装修内容为宿舍内及走廊块料地面，乳胶漆墙面，乳胶漆顶面，石膏板吊顶等拆除改造；卫生间内块料地面，铝扣板吊顶，卫生间块料墙面等拆除改造；室内及走廊电气配管、配线、灯具等拆除改造。（详见招标图纸及工程量清单）。

资金来源：自筹资金

二、工程承包范围

承包范围：本工程设计图纸及工程量清单包括的所有内容

三、合同工期

开工日期：2025年11月21日

竣工日期：2026年3月20日

合同工期总日历天数120天。

四、质量标准

工程质量标准：合格

五、合同价款

金额（大写）：中标价：叁仟零玖拾肆万伍仟叁佰贰拾柒元陆角伍分。

小写：¥30945327.65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、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、本合同专用条款
- 5、本合同通用条款
- 6、标准、规范及有关技术文件
- 7、图纸
- 8、工程量清单
- 9、工程报价单或预算书



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。

七、本协议书中有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

合同订立时间： 2025 年 11 月 20 日

合同订立地点： 汝阳杜康建设投资有限公司

本合同双方约定 签字盖章 后生效。

发 包 人： (公章)



承 包 人： (公章)



法定代表人：

法定代表人：



电 话： /



电 话： 0379-68199889

开户银行： /

开户银行： 中国农业银行汝阳支行

帐 号： /

帐 号： 16117101040017739

第二部分 专用条款

一、1、词语定义及合同文件

2、合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：按照通用条款第2条内容及顺序执行。

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，使还用汉语言文字。

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》、《中华人民共和国产品质量法》及有关法律法规。

3.3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：国家及省市现行建筑安装工程施工规范及有关技术标准。

发包人提供标准、规范的时间： / 。

国内没有相应标准、规范时的约定：双方协商解决

4、图纸

4.1 发包人向承包人提供图纸日期和套数：图纸三套

发包人对图纸的保密要求：未经发包人同意，不得向任何单位或个人透露、复制、借用图纸或提供图纸有关内容保密费用承包人负担。

使用国外图纸的要求及费用承担：无

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：万亚东 职务：总监

发包人委托的职权：组织召开监理例会、开工会、停工会、复工会，负责审查工程变更事宜，严格控制施工进度计划、工程质量及工程投资，对危及工程质量的违规施工、粗制滥造和严重不安全因素等重大事件，有权下令停工整改，要求对工程质量严格把关，必须按报验程序进行工作，协调工作，团结一致完成工程建设目标。

需要取得发包人批准才能行使的职权：工程停工、工程进度款及工程决算、工程施工进度计划、工程量核准和其它需发包人批准的项目。

5.2 发包人派驻的工程师

姓名：贺浩洁 职务：项目部

职权：协调监督

5.3 不实行监理的，工程师的职权：协助和监督监理工程师做好“三控二管一协调”工作。

6、项目经理

姓名：许文杰 职务：项目经理

证书编号：豫 241131713325

7、发包人工作

7.1 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:

三通一平已完成到位

(2)将施工所需的水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求: 开工前 10 天内,水电费由承包人负担。

(3)施工场地与公共道路的通道开通时间和要求:

开工前 10 天,已具备开工要求。

(4)工程地质和地下管线资料的提供时间:

开工前 10 天。

(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 10 天。

(6)水准点与座标控制点交验要求: 开工前 10 天

(7)图纸会审和设计交底时间: 由甲方组织确定

(8)协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木的保护工作: 协调好此项工作,不能影响施工进度

(9)双方约定发包人应做的其他工作: 按通用条款

7.2 发包人委托承包人办理的工作: 按合同约定

8、承包人工作

8.1 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: 无

(2)应提供计划、报表的名称及完成时间:

工人进场 3 天后，向主管监理工程师提供季、月度工程计划进度表，每月 25 日前提供当月实际进度统计报表及下月进度计划表，一式三份，甲方、施工方及监理各一份。

(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：承包人负责。

(4)向发包人提供的办公和生活房屋及设施的要求：为发包方及工程监理提供办公、生活用房。

(5)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：发包人负责协调办理，费用由承包人负担。

(6)已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：

办理移交手续前由承包人负责

(7)施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护要求及费用承担：办理移交手续前由承包人负责

(8)施工场地清洁卫生的要求：达到市级文明工地标准。

(9)双方约定承包人应做的其他工作：密切配合甲方履行好责任。

三、施工组织设计和工期

9、进度计划

9.1 承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：

工人进场后 5 天内。

监理工程师确认的时间：接到后 3 天内。

9.2 群体工程中有关进度计划的要求：按通用条款。

(3)采用成本加酬金合同，有关成本和酬金的约定： 无

13.2 双方约定合同价款的其他调整因素：

 设计变更，按招标文件规定的计价依据计算。

14、工程预付款

发包人向承包人预付工程款的时间和金额或占合同价款总额的比例：

 无

扣回工程款的时间、比例： 按《工程质量保修书》第四条“质量保修金的支付”部分执行。

15、工程量确认

15.1 承包人向监理工程师提交已完工程量报告的时间： 已完工程量经监理工程师检查合格后可以报告。

16、工程款（进度款）支付

双方约定的工程款（进度款）支付的方式和时间：

 按补充条款“27.4 付款方式”部分执行

七、材料设备供应

17、发包人供应材料设备

17.1 发包人供应的材料设备与一览表不符时，双方约定发包人承担责任如下：

(1)材料设备单价与一览表不符： 无

(2)材料设备的品种、规格、型号、质量等级与一览表不符：

 无

(3)承包人可代为调剂串换的材料： 无

(4)到货地点与一览表不符： 无

(5)供应数量与一览表不符： 无

(6)到货时间与一览表不符： 无

17.2 发包人供应材料设备的结算方法： 无

18、承包人采购材料设备

18.1 承包人采购材料设备的约定：

材料设备购买前必须得到发包人和监理方的书面认可，发包人和监理方参与购买，所购置的材料、设备使用前应按规定向发包方和监理方报验，其规格标准、质量必须符合设计要求并满足工程需要。

八、工程变更

以书面形式，由甲方、监理方、设计方、乙方签字认可签证为准（包括技术核定单）。

九、竣工验收与结算

19、竣工验收

竣工验收：按通用条款执行。

19.1 承包人提供竣工图的约定：竣工验收会议前15日内，一式三份提供齐全。验收标准以招标文件及设计图纸为准。

19.2 合同所有价款最终以审计结算为准，据实结付。

十、违约、索赔和争议

20、违约

合同签订时,承包方向发包人缴纳合同中标价的 2%作为农民工工资保证金或保函。

20.1 本合同中关于发包人违约的具体责任如下:

本合同通用条款第 24 条约定发包人违约应承担的违约责任:

按通用条款有关规定执行。

本合同通用条款第 26.4 款约定发包人违约应承担的违约责任: 按通用条款有关规定执行。

本合同通用条款第 33.3 款约定发包人违约应承担的违约责任: 按通用条款有关规定执行。

双方约定的发包人其他违约责任: 按通用条款有关规定执行。

20.2 本合同中关于承包人违约的具体责任如下

本合同通用条款第 14.2 款约定

承包人违约应承担的违约责任:

(1)未经发包方许可擅自降低材料标准的,不予结算。

(2)无故拖延工期的按附加专项条款执行。

(3)不按图纸施工或不听监理监工所发生的工程量不预计算,由此造成的损失由承包方自负。

本合同通用条款第 15.1 款约定承包人违约应承担的违约责任:

按通用条款执行。

双方约定的承包人其他违约责任: 按通用条款执行。

21、争议

21.1 双方约定，在履行合同过程中产生争议时：

(1)请 汝阳县建设局或监理工程师 调解；

(2)采取第(1)种方式解决，并约定向汝阳县劳动局 仲裁委员会提请仲裁或向发包人住所地 人民法院提起诉讼。

十一、其他

22、工程分包

22.1 本工程发包人同意承包人分包的工程：

不同意

分包施工单位为：无

23、不可抗力

23.1 双方关于不可抗力的约定：灾害性暴风、地震、洪水、大风、大雨（雪）国家重大政策、法律变化等视为不可抗力（以政府机关有关部门公布的为准）。

24、保险

24.1 本工程双方约定投保内容如下：

(1)发包人投保内容：无

发包人委托承包人办理的保险事项：无

(2)承包人投保内容：承包人应为所有施工人员办理意外伤害保险。

25、担保

25.1 本工程双方约定担保事项如下：

(1)发包人向承包人提供履约担保，担保方式为：

27.3 工程施工管理

(1)承建单位必须依法接受业主委托的监理单位对工程实行全过程监理，所有变更部分需有监理、施工单位、业主三方签证后方可作为工程最终决算依据。设计变更需经设计单位出具设计变更单，方可有效。在施工过程中，如发现因设计原因造成施工不便和存在安全隐患的部位，施工方应积极与业主及设计部门进行沟通解决，隐患消除后方可继续施工，否则一切责任由施工方承担。

(2)工程施工必须由投标书确定的项目经理及施工现场管理的技术人员负责（其中必须至少有建筑工程师及安装工程师各一名，水、电工程师各一名），项目经理及现场施工技术人员的相关证书在领取中标通知书时交业主监管，不经业主允许不得更换，否则业主有权单方面终止合同，由此造成的一切损失由中标人负责。

(3)因施工造成的建筑垃圾，由施工企业负责办理清运手续，并运至相关管理部门指定地点堆放；施工所用水电由施工企业自行装表计量；所有费用由施工企业自理。

27.4 付款办法

签订施工合同，正式进场开工后拨付项目启动资金，比例不低于合同金额的30%(对于中小企业的拨付比例不低于合同金额的60%);工程完工并经验收合格后，拨付至合同价金额的90%;审计结算后拨付至审计结算价金额的97%;剩余工程款待缺陷责任期满后付清。

27.5 农民工工资保证金

中标后，按照《河南省工程建设领域农民工工资保证金实施办法》豫人社规〔2022〕4号执行。

28、 附加专项条款：

（一）本工程项目不得转包，如发现中标人将该工程项目转包给他人者罚现金叁万圆人民币，拒付者从履约金中双倍扣除，同时按法律程序终结工程合同，并将该企业记入汝阳保障房建设项目黑名单。

（二）从企业投标备案开始确定该工程项目工地负责人至竣工，业主到工地发现负责人不在一次罚现金 500 元，拒付者从履约金或工程款中双倍扣除同时将该企业拉入汝阳保障房建设项目黑名单。

（三）每次按约定拨款前，乙方应出示发放农民工工资花名册原件，并出举无拖欠农民工工资承诺书。发生该项目施工工人到汝阳杜康建设投资有限公司、信访局索要工资、上访者一次罚现金壹千元，对不能按要求时限及时处理的，记入汝阳保障房建设项目黑名单。

（四）企业中标后 15 个工作日内到汝阳杜康建设投资有限公司与业主签订施工合同，逾期不签业主视为放弃该项目工程，由第二中标人承建。

工程质量保修书

发包人（全称）：汝阳杜康建设投资有限公司

承包人（全称）：河南玖瑞建筑工程有限公司

为保证汝阳杜康建设投资有限公司汝阳县保障性租赁住房提升改造项目（工程名称）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

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和双方约定的其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目。具体质量保修内容双方约定如下：

工程质量保修范围包括承包人施工的所有施工内容。

二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工之日算起。分单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

双方根据国家有关规定，结合具体工程约定质量保修期如下：

1、土建工程为建设部 80 号令规定 50 年，屋面防水工程、房间和外墙防渗漏为5 年；

2、电气管线、给排水管道工程为2 年；

3、装饰装修工程3 年；

4、室外的上下水和小区道路等市政公用工程为按国家规定年；

5、其它约定：无

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，保修费用从质量保修金内扣除。

2、发生须紧急抢修事故（如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等），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，承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。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、质量保修金的支付

工程质量保修金一般不超过施工合同价款的3%，本工程约定的工程质量保修金为施工合同价款的3%，质量保修金银行利率为0。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：无

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):



承包人(公章):



法定代表人

或委托代理人(签字或盖章):



法定代表人

或委托代理人(签字或盖章):



2025年 11月 20 日

2025年 11月 20 日



