

合同审核

项目名称	栾川山水文苑S7地块
合同名称	栾川S7地块山水文苑二期项目总承包工程
合同价	201,822,722.00
币种汇率	币种：人民币 汇率：1.00000000
暂估金额	201,822,722.00
合同类型	工程类合同
合作方	中建六局土木工程有限公司 类型： 工程类
合同种类	工程合同
经办部门	集团公司->栾川县浩德颐康文旅有限公司->栾川山水文苑S7地块->招采成本部
经办人	罗阳
第三方	
开发单位	地上和地下
工期	

形成方式	招标
款项类型	费用项
承包范围	<p>1工程承包范围：按发包人提供的栾川S7地块山水文苑二期项目规划红线以内建筑安装工程施工图及配套工程、图纸会审记录及设计变更等文件范围内的建筑安装工程（发包人单独分包专业工程除外）。</p> <p>2工程承包范围还包括：发包人单独发包专业工程所需的预留、预埋、穿线管（含穿线钢丝等）及施工配合；图纸范围内所有设备基础（包含但不限于生活水泵房、消防泵房、热力设备、高位水箱、电梯等深化图纸）、管道、屋面logo亮化字体等基础、支墩施工。</p>
合同概述	<p>栾川S7地块山水文苑二期项目总承包工程</p> <p>发包人（全称）：栾川县浩德颐康文旅有限公司</p> <p>承包人（全称）：中建六局土木工</p>

程有限公司

1. 工程名称：洛阳市栾川县S7地块山水文苑二期项目总承包工程。

2. 工程地点：河南省洛阳市栾川县湾滩村，河北路以北，天宝路以东。

3. 资金来源：企业自筹。

4. 工程承包范围：

4.1工程承包范围：按发包人提供的栾川S7地块山水文苑二期项目规划红线以内建筑安装工程施工图及配套工程、图纸会审记录及设计变更等文件范围内的建筑安装工程（发包人单独分包专业工程除外）。

4.2工程承包范围还包括：发包人单独发包专业工程所需的预留、预埋、穿线管（含穿线钢丝等）及施工配合；图纸范围内所有设备基础（包含但不限于生活水泵房、消防泵房、热力设备、高位水箱、电梯等深化图纸）、管道、屋面logo亮

化字体等基础、支墩施工。

4.3 发包人单独发包专业工程包括：土方、桩基、外幕墙（包括玻璃幕墙、石材幕墙、金属幕墙等，包含幕墙内保温）、外墙保温、外墙涂料、铝合金门窗、栏杆百叶、玻璃雨棚、入户门、单元门、防火门、人防门、人防防化设备、精装修（地下大堂、一层大堂、二层及以上电梯前室走廊）、智能化、电梯、中央空调、消防、地暖、景观及室外管网、地下车库地坪漆/金刚砂（含混凝土垫层）、标识标牌、供配电、市政垄断工程（自来水、暖气、燃气）、具体发包人分包项目详见附件九。

4.4 工程施工界限及施工标准：以发包人下发的总分包界面划分及交房标准为准。

5. 甲供材：户内及公共配电箱（柜）、排污泵。

6. 认质认价材料：防水材料、装备

式构件。

7. 承包人应对本项目所有分包专业工程提供总承包配合服务（包含发包人分包工程的施工配合、垂直运输、脚手架、水电等的使用、现场协调及管理、发包人分包单位移交后的成品保护、发包人分包工程资料的汇总、管理，验收时作为一个整体工程与土建部分一同参与验收等工作内容）。承包人不得对本项目所有分包专业工程收取总承包配合服务费用。

8、承包人收取各个分包单位安全管理费及水电费押金总和标准，分包合同签约金额 ≥ 100 万的，不得超过2万；分包合同签约金额 < 100 万的，按2%的计取。若分批次开发，按对应批次的分包合同签约金额比例计取。若分包单位有单独接表计量需求，承包人必须无条件配合提供水电接驳点。市政配套单位承包人不得收取安全管理费

/保证金。工程完工后承包人应退还安全管理费/保证金，否则甲方有权从承包人工程款中扣除。

计划开工日期： 2025 年 3 月 1 日（以监理人下发的开工令为准）。

计划完工日期： 2027 年 10 月 7 日。

暂定工期总日历天数： 950 日历天。

关键节点工期详见合同。

暂定含税总金额为¥ 142438996元（人民币大写壹亿肆仟贰佰肆拾叁万捌仟玖佰玖拾陆元，以下简称“合同总价”）。其中：不含税金额为¥ 130677977.98元（人民币大写 壹亿叁仟零陆拾柒万柒仟玖佰柒拾柒元玖角捌分），增值税税金为¥ 11761018.02元（人民币大写 壹仟壹佰柒拾陆万壹仟零壹拾捌元贰分），增值税税率 9 %。

付款方式

大节点付款，详见合同。

质量要求及 保修约定

5.1.1 工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。有关工程质量的特殊标准或要求由合同当事人在专用合同条款中约定。

5.1.2 因发包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

5.1.3 因承包人原因造成工程质量未达到合同约定标准的，发包人有权要求承包人返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

5.2 质量保证措施

5.2.1 发包人的质量管理

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程质量有关的各项工作。

5.2.2 承包人的质量管理

承包人按照第7.1款（施工组织设计）约定向发包人和监理人提交工

程质量保证体系及措施文件，建立完善的质量检查制度，并提交相应的工程质量文件。对于发包人和监理人违反法律规定和合同约定的错误指示，承包人有权拒绝实施。

承包人应对施工人员进行质量教育和技术培训，定期考核施工人员的劳动技能，严格执行施工规范和操作规程。

承包人应按照法律规定和发包人的要求，对材料、工程设备以及工程的所有部位及其施工工艺进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制工程质量报表，报送监理人审查。此外，承包人还应按照法律规定和发包人的要求，进行施工现场取样试验、工程复核测量和设备性能检测，提供试验样品、提交试验报告和测量成果以及其他工作。

5.2.3 监理人的质量检查和检验

监理人按照法律规定和发包人授权

对工程的所有部位及其施工工艺、材料和工程设备进行检查和检验。承包人应为监理人的检查和检验提供方便，包括监理人到施工现场，或制造、加工地点，或合同约定的其他地方进行查看和查阅施工原始记录。监理人为此进行的检查和检验，不免除或减轻承包人按照合同约定应当承担的责任。

监理人的检查和检验不应影响施工正常进行。监理人的检查和检验影响施工正常进行的，且经检查检验不合格的，影响正常施工的费用由承包人承担，工期不予顺延；经检查检验合格的，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.1 承包人自检

承包人应当对工程隐蔽部位进行自检，并经自检确认是否具备覆盖条件。

5.3.2 检查程序

除专用合同条款另有约定外，工程隐蔽部位经承包人自检确认具备覆盖条件的，承包人应在共同检查前48小时书面通知监理人检查，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料。

监理人应按时到场并对隐蔽工程及其施工工艺、材料和工程设备进行检查。经监理人检查确认质量符合隐蔽要求，并在验收记录上签字后，承包人才能进行覆盖。经监理人检查质量不合格的，承包人应在监理人指示的时间内完成修复，并由监理人重新检查，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

除专用合同条款另有约定外，监理人不能按时进行检查的，应在检查前24小时向承包人提交书面延期要求，但延期不能超过48小时，由此导致工期延误的，工期应予以顺延。

。监理人未按时进行检查，也未提出延期要求的，视为隐蔽工程检查合格，承包人可自行完成覆盖工作，并作相应记录报送监理人，监理人应签字确认。监理人事后对检查记录有疑问的，可按第5.3.3项〔重新检查〕的约定重新检查。

5.3.3 重新检查

承包人覆盖工程隐蔽部位后，发包人或监理人对质量有疑问的，可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检查，承包人应遵照执行，并在检查后重新覆盖恢复原状。经检查证明工程质量符合合同要求的，由发包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期；经检查证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

5.3.4 承包人私自覆盖

承包人未通知监理人到场检查，私自将工程隐蔽部位覆盖的，监理人

有权指示承包人钻孔探测或揭开检查，无论工程隐蔽部位质量是否合格，由此增加的费用和（或）延误的工期均由承包人承担。

5.4 不合格工程的处理

5.4.1 因承包人原因造成工程不合格的，发包人有权随时要求承包人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。无法补救的，按照第13.2.4项（拒绝接收全部或部分工程）约定执行。

5.4.2 因发包人原因造成工程不合格的，由此增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担。

5.5 质量争议检测

合同当事人对工程质量有争议的，由双方协商确定的工程质量检测机构鉴定，由此产生的费用及因此造成的损失，由责任方承担。

合同当事人均有责任的，由双方根

据其责任分别承担。合同当事人无法达成一致的，按照第4.4款（商定或确定）执行。

15. 缺陷责任与保修

15.1 工程保修的原则

在工程移交发包人后，因承包人原因产生的质量缺陷，承包人应承担质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满，承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。

15.2 缺陷责任期

15.2.1 缺陷责任期自实际竣工日期起计算，合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限，但该期限最长不超过24个月。

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，该单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的，缺陷责任期自承包人提交

竣工验收申请报告之日起开始计算；发包人未经竣工验收擅自使用工程的，缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。

15.2.2 工程竣工验收合格后，因承包人原因导致的缺陷或损坏致使工程、单位工程或某项主要设备不能按原定目的使用的，则发包人有权要求承包人延长缺陷责任期，并应在原缺陷责任期届满前发出延长通知，但缺陷责任期最长不能超过24个月。

15.2.3 任何一项缺陷或损坏修复后，经检查证明其影响了工程或工程设备的使用性能，承包人应重新进行合同约定的试验和试运行，试验和试运行的全部费用应由责任方承担。

15.2.4 除专用合同条款另有约定外，承包人应于缺陷责任期届满后7天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任

期满通知后14天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后14天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

15.3 质量保证金

经合同当事人协商一致扣留质量保证金的，应在专用合同条款中予以明确。

15.3.1 承包人提供质量保证金的方式

承包人提供质量保证金有以下三种方式：

- (1) 质量保证金；
- (2) 相应比例的工程款；
- (3) 双方约定的其他方式。

除专用合同条款另有约定外，质量保证金原则上采用上述第（1）种方式。

15.3.2 质量保证金的扣留

质量保证金的扣留有以下三种方式：

(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) 双方约定的其他扣留方式。
除专用合同条款另有约定外，质量保证金的扣留原则上采用上述第(1)种方式。

发包人累计扣留的质量保证金不得超过结算合同价格的3%，

15.3.3 质量保证金的退还

发包人应按14.4款〔最终结清〕的约定退还质量保证金。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期从工程竣工验收合格之日起算，具体分部分项工程的保修期由合同当事人在专用合同条款中

约定，但不得低于法定最低保修年限。在工程保修期内，承包人应当根据有关法律规定以及合同约定承担保修责任。

发包人未经竣工验收擅自使用工程的，保修期自转移占有之日起算。

15.4.2 修复费用

保修期内，修复的费用按照以下约定处理：

（1）保修期内，因承包人原因造成工程的缺陷、损坏，承包人应负责修复，并承担修复的费用以及因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失；

（2）保修期内，因发包人使用不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，但发包人应承担修复的费用；

（3）因其他原因造成工程的缺陷、损坏，可以委托承包人修复，发包人应承担修复的费用，因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产

损失由责任方承担。

15.4.3 修复通知

在保修期内，发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在缺陷或损坏的，应书面通知承包人予以修复，但情况紧急必须立即修复缺陷或损坏的，发包人可口头通知承包人并在口头通知后48小时内书面确认，承包人应在专用合同条款约定的合理期限内到达工程现场并修复缺陷或损坏。

15.4.4 未能修复

因承包人原因造成工程的缺陷或损坏，承包人拒绝维修或未能在合理期限内修复缺陷或损坏，且经发包人书面催告后仍未修复的，发包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用由承包人承担。但修复范围超出缺陷或损坏范围的，超出范围部分的修复费用由发包人承担。

15.4.5 承包人出入权

在保修期内，为了修复缺陷或损坏，承包人有权出入工程现场，除情况紧急必须立即修复缺陷或损坏外，承包人应提前24小时通知发包人进场修复的时间。承包人进入工程现场前应获得发包人同意，且不应影响发包人正常的生产经营，并应遵守发包人有关保安和保密等规定。

备注