

施工协议（合同）

工程名称：沁春锦苑 12#、13#、14#、15#、38#楼建设工程

合同编号：TL2020-004

承包单位：

新疆通力房地产开发有限公司库尔勒分公司

2020 年 月 日

发包方：新疆通力房地产开发有限公司库尔勒分公司（以下简称甲方）

承包方：

本施工协议（合同）是在乙方有施工能力、施工资质等级相符的前提下，经甲、乙双方充分协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程开发建设施工有关事项协商一致，达成如下施工协议：

第一条 承包项目概况

1.1 工程名称：沁春锦苑 12#、13#、14#、15#、38#楼建设工程

1.2 工程规模：地上 11 层 / 地下 1 层，12#住宅楼总建筑面积 6694.17 平方，其中地下面积 544.03 平方；地上 8 层 / 地下 1 层，13#住宅楼总建筑面积 4538.24 平方，其中地下面积 492.1 平方；地上 8 层 / 地下 1 层，14#住宅楼总建筑面积 5037.45 平方，其中地下面积 544.03 平方；地上 8 层 / 地下 1 层，15#住宅楼总建筑面积 5037.45 平方，其中地下面积 544.03 平方；地上 11 层 / 地下 1 层，38#住宅楼总建筑面积 6029.6 平方，其中地下面积 492.1 平方。

1.3 工程结构及特征：12#、13#、14#、15#、38#楼为剪力墙结构，其中 12#、38#楼建筑高度为：32.6m，工程建筑类别为二类；其中 13#、14#、15#楼建筑高度为：25.3m，抗震设防烈度 8 度，工程建筑类别为三类。建筑耐火等级为地上二级，屋面防水等级一级。

1.4 地点：库尔勒市 64 号小区幸福路北侧。

第二条 乙方承包工程的范围及内容（施工方承包单价详见 3.5 条。其中 2.1、2.2、2.3 条项目的费用由发包人承担）

设计图纸范围内的全部内容（12#、13#、14#、15#、38#楼住宅楼不含消防、电梯、门窗工程、门斗）

2.1 施工前三通：（施工用水、用电、道路等，乙方经现场实际查看，认为用水、用电、道路情况已经符合三通要求）；

2.2 施工范围内市政相关管线因施工原因需要变迁的。

2.3 甲方提供相关的资料并协助办理施工许可证；在 2020 年 6 月 30 日前乙方必须办理完施工许可证，若到期未完成，每延期一天罚款 2000 元，以此累加；非乙方原因导致无法办理完施工许可证，乙方不承担责任。

2.4 本合同工程施工图及图纸会审所含的全部工作内容。

2.5 乙方应积极配合室外配套附属工程施工，所提供的水、电等使用事项，费用由该工程施工方承担。

2.6 所有用户插卡式水表安装到户，并通过相关部门验收。

2.7 工程主材（钢筋水泥商混等）按国家规定入场验收及报检，给排水、插座、配电箱、电缆线、地暖管、分水器、琉璃瓦等所有材料必须进场报验，经监理、甲方验收合格后方可使用。

2.8 本工程竣工验收合格后，必须经物业、甲方、监理进行分户验收，分户验收合格后出具楼房移交相关手续，正式移交物业管理，如因乙方原因导致分户验收未通过，期间所产生的所有相关费用乙方自行承担。

第三条 承包指标

3.1 工期：

3.1.1 总工期：12#、13#、14#、15#、38#楼 2020 年 6 月 30 日~2021 年 10 月 1 日，合同工期总日历天数 330 天，通过竣工验收，楼房竣工交付使用。

3.1.2 按取得施工许可证开始计算，分段控制工期：

①主体竣工时间为 210 天（经五方认证），即 2021 年 5 月 30 日。

②楼房竣工交付使用的时间：120 天（通过五方验收），即 2021 年 10 月 1 日。

③若因甲方的手续问题影响施工，确认后，工期可以顺延。因乙方未

按分段控制工期完成，每延期一天罚款 2000 元，以此累加：

④本工程竣工交付后三个月内必须完成竣工备案，若到期未完成，每延期一天罚款 2000 元，以此累加：非乙方原因导致无法验收、备案，乙方不承担责任。

3.2 质量：合格。

3.3 职业健康安全管理。

3.3.1 杜绝重大伤亡事故，一般轻伤安全频率为 2%以下。

3.3.2 安全达标等级：合格。

3.4 环境保护管理：杜绝环境污染和破坏事件的发生，污染物排放与管理达标。

3.5 承包费用：本协议采用固定单价合同（人工费已调差，材料不调差），12#住宅楼单价按 1628.9 元/平方米计入，13#住宅楼单价按 1681.03 元/平方米计入，14#住宅楼单价按 1693.09 元/平方米计入，15#住宅楼单价按 1693.09 元/平方米计入，38#住宅楼单价按 1587.99 元/平方米计入，（按建筑面积计算，层高不超过 2.2 米，不计入结算面积；结算面积以面积审定单为准，结算面积为地上面积加地下面积总和），本协议固定单价，在设计蓝图范围内单价不做调整。在施工过程中累计变更及签证未超过 5 万不予调整，累计变更及经济签证超过 5 万进行调整（价款调整的依据：通知等资料执行采用本地区 2011 年单位估价表及其配套定额，按三类工程中线取费、人工费按中线调整，不考虑风险费：分别按工程实际完成情况（月份）执行本地区造价站发布的信息价进行调整；对分包工程的结算方式按照专业分包工程与公司签订的合同执行；本地区造价站发布的信息价中没有的材料价格按照公司物供部签订的合同执行；配套工程按四类工程取费、人工执行施工期巴州地区造价主管部门发布的人工信息价上限进

行调整，材料价差调整：按施工期巴州造价主管部门发布的信息价进行调整，如巴州造价主管部门发布的信息价中没有的材料按乙方材料科签订的采购合同经甲方认可后作为结算材料价格给予计算，配套工程结算依据施工蓝图（或甲方要求）、变更、图纸会审、洽商记录、经济签证等与结算相关的资料按实结算。在施工过程中单项工程设计变更及经济签证按实际发生量计算，所有设计变更及经济签证、价差调整最终都需要甲方总经理张璐燕签字认可方能生效；设计图纸范围内价差不做调整。不包含部分项目施工时，乙方应提供水、电，费用由该项目施工方承担。

3.6 本总价合同是在第三条工期指标下（时间内）完成合同规定的内容执行，如因发包人原因或工程款支付不到位使工程停工不能按期完成，工期顺延。

3.7 税金、劳保统筹及民工工资保证金，由承包方承担。

3.8 承包性质：乙方包工包料，负责施工，甲方分次支付。

3.9 承包价格：12#楼暂定总价为 10904133.51 元；13#楼暂定总价为 7628917.59 元；14#楼暂定总价为 8528856.22 元；15#楼暂定总价为 8528856.22 元；38#楼暂定总价为 9574944.5 元。暂定总承包价为 45165708.04 元。

第四条 工程款支付

4.1 甲方按正常付款节点予以付款，四层封顶支付到总工程款的 30%，主体封顶支付到总工程款的 50%，五方验收支付到总工程款的 80%，竣工验收并交房支付到总工程款的 97%，每个支付节点支付资金均含 30%的抵房。

4.2 工程款以沁春锦苑三期的销售回款扣除政府资金监管账户监管部分优先予以支付，未销售部分不予支付工程款直至销售回款到账，竣工验

收并交房6个月后销售回款仍达不到合同价的80%时,垫资单位可拿房抵工程款;所支付的工程款优先用于支付农民工工资,剩余工程款只能用于沁春锦苑12#、13#、14#、15#、38#楼建设工程,不得挪作它用。抵房面积在177平方米以上时,可按当时市场销售价格进行计算。

4.3 本合同所有工程款支付,甲方在收到乙方开具的增值税专用发票后支付。

第五条 工程结算及工程管理

5.1 本工程结算按合同总价加设计变更增减、加现场经济签证,如发生3.6条、再加3.6条规定的调整内容,如不发生或没有严格按合同约定程序发生,不做调整。

5.2 工程管理按照公司制度进行管理。

第六条 双方权利与义务

6.1 乙方权利、义务

6.1.1 乙方实行“六包”,即:包《施工合同》100%履行,包工程质量、包环境职业健康安全及文明施工、包管理、包成本、包社会综合治理。

6.1.2 乙方负责人严格履行企业与建设方签订的建筑施工合同条款,如有违约须承担建设方提出的全部经济损失赔偿和处罚,乙方对施工合同条款的修改或补充,须由乙方公司法人代表签字(盖章),对私自签约的行为视为无效代理。

6.1.3 施工期间每月30日前向甲方报月度完成情况报表(包括工程量进度、管理人员及项目班子组建到位情况、安全、质量报表)及下月进度计划(含电子版)。

6.1.4 乙方必须树立“安全第一、预防为主”的思想,建立安全生产责任制,对全体施工人员进行安全教育,施工现场进行安全检查。在施工期间,造成的一切安全事故,由乙方自行承担责任及费用。

6.1.5 乙方须严格施工管理，建立完整、准确、详实的工程技术资料档案，并于工程验收合格后，交由城建档案馆和甲方归档保管。

6.1.6 本合同签订后七天，乙方必须与相应主材供应商签订主材供应（购买）合同，主材供应（购买）合同包括钢材购买合同、水泥购买合同、商混购买合同等，否则，可以视同乙方没有能力履行本合同，甲方有权单方解除本合同，因此产生的所有责任由乙方承担。

6.1.7 现场文明施工必须满足国家及新疆通力建设集团股份有限公司的正常要求，并自觉接受相关部门的检查

6.2 甲方权利、义务

6.2.1 指导乙方全面履行建设工程施工主合同内容，严格执行国家关于建筑工程施工规范、标准和有关法律法规。

6.2.2 及时协调内部各单位间的纵、横双向关系，调解和仲裁各种纠纷。

6.2.3 由于乙方原因在项目施工过程中因管理不善，进度、质量、安全出现严重问题，甲方有权要求乙方更换项目负责人，及至终止乙方承包权和解除施工合同，乙方必须无条件撤场，一切损失由乙方承担，甲方无需支付已完成工程的人工及材料等费用。

6.2.4 在施工过程中，政府的建设、安全、环保、社区等相关部门要求完善现场管理的规定和措施，均与甲方无关，乙方自行承担完善。

第七条 违约责任

7.1 如违反安全、环境保护法律法规规定，发生工伤事故或对外发生经济纠纷或发生侵权行为，以及违反法律法规政策等行为所造成的损失由乙方承担责任并赔偿费用。

7.2 乙方必须按协议的分段控制工期及内容完成，若到期未完成，每延期一天罚款 2000 元，以此累加。

7.3 施工期间乙方不得任意损坏小区内的配套设施及绿化, 否则每损坏一处, 造价赔偿并罚款 1000 元。

7.4 乙方在房屋验收前不得以任何形式, 任何理由将房屋钥匙(含装修钥匙)交给业主, 验收后钥匙全部交物业部门, 未经物业允许不得擅自留房屋钥匙, 若乙方违约, 每次每户罚款 5000 元, 并且所发生的一切后果由乙方承担。

7.5 甲方若未能按本合同约定的时间支付相应的工程款, 乙方不得以此为由发生过激行为和有损公司形象的行为。

7.6 乙方必须按期上报项目完成情况报表(包括工程量进度、管理人员及项目班子组建到位情况、安全、质量报表)及下月进度计划(含电子版)等资料, 逾期未报每延期一天罚款伍佰元, 并累加。

第八条 工程质保

8.1 工程质量保证

8.1.1 工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内, 按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定, 承担本工程质量保修责任。具体保修的范围: 承包人所涉及完成的施工内容。

8.2 质量保修期限

保修项目包括: 土建、水暖、电、装修、防水, 质量保修范围及期限严格按照国家建设部 80 号令标准执行。

8.3 质量保修金费用

8.3.1 本工程双方约定的工程质量保修金为施工合同的 3% (合同专用条款另有约定除外)。

8.3.2 承包人向发包人承诺在质量保修期内承担工程质量保修责任。对甲方、物业、购房人等提出的房屋维修问题, 乙方应立即响应并快

速在 24 小时内实施维修。若维护不及时、维修服务不达标，甲方有权对乙方实施按次 1000 元的处罚。如未能在 24 小时内开始实施维修或维修期间拖延的，甲方有权对乙方实施按次 500 元的处罚，且甲方有权自行或安排他人进行维修。维修费按维修市场价或预算定额全价（甲方有权决定按前述的 2 种价格的任何一种）的 2 倍向乙方收取。维修确认：住户、物业、发包人三方中任何二方签认即可，乙方对此完全同意。若有住户因质量问题投诉或诉讼，所造成的一切损失均由承包人完全承担。

8.3.3 质量保修金的返还：

工程质量保修金返还年限为：竣工验收后满两年。其他项目按 8.2 条约定，发包人在工程质量保修期满后若无任何质量和相关问题，28 天内将保修金（无利息）返还承包人。

第九条 附 则

9.1 合同订立地点：新疆通力房地产开发有限公司库尔勒分公司办公室。

9.2 本合同一式陆份，其中甲方执叁份，乙方执叁份。自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

委托代理人签字：

签订日期：2020 年 月 日

乙方（盖章）：

委托代理人签字：

