

学生公寓改造工程项目

施 工 合 同

工程名称：学生公寓改造工程项目

发包人：海南省海口旅游职业学院

承包人：天湖建设（海南）有限公司

签订日期：2025 年 9 月 29 日

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：海南省海口旅游职业学校

承包人（全称）：天湖建设（海南）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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就学生公寓改造工程项目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：学生公寓改造工程项目。

2. 工程地点：海南省海口旅游职业学校校内。

3. 工程立项批准文号：/。

4. 资金来源：政府资金。

5. 工程内容：包括建筑装修及安装工程等。

6. 工程承包范围：1号学生公寓南区和北京小院学生公寓北楼。1号学生公寓南区需进行宿舍卫浴间、阳台翻新及宿舍水电改造。其中，给排水改造部分：82间宿舍更换及改造给水横支管、地漏排水位置不变，只更换排水横支管、宿舍更换及改造地漏（地漏采用自带存水弯式）、宿舍更换卫生器具、更换其中一根消防立管DN100（1至5层）。北京小院学生公寓北楼：宿舍配电系统、宿舍弱电系统及宿舍公寓床等。

二、合同工期

计划开工日期：2025年10月15日。

计划竣工日期：2025年11月30日。

工期总日历天数：45天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合合格国家标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）：肆佰贰拾柒万柒仟捌佰柒拾捌元捌角捌分；

（小写）：¥4,277,878.88元。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）/（¥/元）。

（2）暂列金额：

人民币（大写）/（¥/元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

3. 在发包人每次付款前，承包人应向发包人提交合法有效的等额增值税专用发票，如因承包人未按时提交或金额等信息错误的，发包人的付款时间相应顺延且不构成违约。若承包人所开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开，所引起的法律责任概由承包人承担，由此造成发包人损失的由承包人进行赔偿，并且不能免除承包人继续向发包人开具合法有效等额增值税专用发票的义务。

五、项目经理

承包人项目经理：余安丽；职务：项目经理；

证书号：琼 246192004631；建造师执业资格等级：二级建造师；

联系电话：0898-25682898；

六、合同文件构成

合同文件构成及解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 其他合同文件（如果有）。

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，并根据其性质确定优先解释顺序。

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。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

合同双方在合同履行过程中签订的补充协议亦构成合同文件的组成部分，其解释顺序优先于合同协议书。

七、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合同价款。

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，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程

维修责任。

3. 承包人确认，在签订本合同前已知晓本合同所涉及的项目，并充分熟悉本合同的文本含义，承包人已获相应授权且具备履行本合同的资质。

4. 发包人和承包人通过政府采购形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2025 年 09 月 29 日签订。

十、签订地点

本合同在海南省海口旅游职业学校校内签订。

十一、补充协议

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，与合同具有同等法律效力。

十二、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式伍份，均具有同等法律效力，发包人执叁份，承包人执贰份。

十四、争议解决

本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意向工程所在地人民法院起诉。

十五、本合同中有关知识产权、不侵权保证、保密、违约责任、争议解决

的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

十六、双方共同确认本合同中所载联系人、电话和地址可被用于各方之间书面材料、文件、图纸等送达之联络信息，也可用于政府部门、人民法院等材料送达之联络信息。若采取邮寄送达的，有且仅能使用邮政快递 EMS 的方式进行，送达时间及相关信息以邮政快递 EMS 载明的信息为准。若采取专人送达的，以签收时间为准。任何一方变更本合同所示的联络信息，应提前 2 日书面通知对方，否则对方有权依据本合同载明的联络信息进行邮寄，且视为送达。

发包人：海南省海口旅游职业学校

承包人：天湖建设（海南）有限公司

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：91460000MA5T7WX240

地址：海南省东方市八所镇园林路南侧 102 号

2 楼

电话：0898-25682898

开户银行：中国工商银行股份有限公司

东方九龙支行

账号：2201078119100034959

第二部分 通用合同条款

详见中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局联合发布的 2017 版《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2017—0201）
第二部分通用合同条款

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：本合同履行期间双方签订的补充协议、图纸等。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.2 发包人：海南省海口旅游职业学校

1.1.2.3 承包人：天湖建设（海南）有限公司

1.1.2.4 监理人：

名称：顶峰工程咨询有限公司；

资质类别和等级：房屋建筑工程监理甲级；

联系电话：18976999409；

通信地址：江西省上饶市信州区广信大道 179 号 7 幢 2-704。

1.1.2.5 设计人：

名称：中仁正和工程设计集团有限公司；

资质类别和等级：建筑行业甲级；

联系电话：15208856211；

通信地址：海南省海口市美兰区海甸街道海甸四东路 1 号寰岛大厦紫东阁
16 层 16B 房。

1.1.3.1 缺陷责任期限：自工程竣工验收合格之日起算 365 日历天。

1.1.3.2 保修期：详见附件 1，由承包人在保修范围内就发生的质量问题履

行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：国家现行法律法规及省、市有关规定。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：国家现行的相关法律和国家、省、市政府及行政主管部门发布的相关法规、规章、决定。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：

当现行国家、行业或地方标准不一致时，应按对工程的技术标准、功能要求高的执行。由发包人向承包人提出施工技术要求，承包人在 7 天内提出施工工艺，经发包人书面认可后执行。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：按本合同协议书第六条约定执行。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：本协议书签订后 7 天内提供；

发包人向承包人提供图纸的数量：壹套施工图纸。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：发包人要求承包人提供的其他文件；

承包人提供的文件的期限为：由双方视实际情况合理确定；

承包人提供的文件的数量为：由双方视实际情况合理确定；

承包人提供的文件的形式为：书面形式；

发包人审批承包人文件的期限：由双方视实际情况合理确定；

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：承包人应在施工现场另外保存一套完整的图纸，供发包人及有关人员进行工程检查时使用。

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在事件发生后7天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.7.2 发包人接收文件的地点：海南省海口旅游职业学校；

发包人指定的接收人为：陈子超。

承包人接收文件的地点：海南省东方市八所镇岛西路利兴楼2楼；

承包人指定的接收人为：毛工。

监理人接收文件的地点：海南省海口市琼山区府城街道办龙昆南路87-1号
宜家广场23楼2301室；

监理人指定的接收人为：韩工。

1.7.3 任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方。否则对方有权依据本合同载明的联络信息进行邮寄，且视为送达。

1.8 交通运输

1.8.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：发包人和监理人（如有）有权无偿使用承包人修建的临时道路和交通设施（如有），不需要交纳任何费用。承包人应根据合同工程的施工需要，负责办理取得出入施工场地的专用和临时道路的通行权，

以及取得为工程建设所需修建场外设施的权利。发包人协助承包人办理上述手续，不另行支付费用。施工所需的场内、场外临时道路和交通设施的修建、维护、养护和管理人为承包人，相关费用由承包人承担。发包人不另行支付费用。

1.8.2 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：以现场外围施工围栏为界。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：不提供。

1.9 知识产权

1.9.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范（如有）以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：归发包人所有。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：限于本工程使用，但不能用于与合同无关的事项。未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

1.9.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归发包人所有。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：限于本工程使用，但不能用于与合同无关的事项。未经发包人书面同意，承包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

1.9.3 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。

1.10 保密

1.10.1 承包人若违反本保密义务的，承包人应赔偿发包人全部损失，损失

范围包括但不限于发包人的名誉损失、直接损失和可得利益的损失，以及诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付赔偿、为应对第三方的指控而支付的一切费用等，若承包人泄露发包人或上级单位（或地区政府相关主管部门）或利益相关方资料信息造成严重后果的，发包人有权向公安机关报案。

1.10.2 承包人在履行本合同过程中获得的发包人或上级单位（或地区政府相关主管部门）或利益相关方的一切非公开资料、档案、文件、信息，包括但不限于基础数据、技术资料 and 经营资料，编制的可研报告，以及与本合同内容相关的资料、图纸、数据等均为保密信息，承包人应承担保密义务。

1.10.3 未经发包人书面同意，承包人不得以任何方式（包括但不限于复制、仿造等手段）将保密信息泄露给本合同以外的任何第三方，不得将保密信息用于本项目以外的其他用途。承包人应严格按照本合同的目的、用途，以合理的方式获悉、使用保密信息，并采取合理的保密措施防止信息的泄露。

1.10.4 承包人承担保密义务直到至本条款中所称的保密信息进入公示领域或发包人将这些保密信息公开为止，保密期限不因本合同终止或履行完毕而终止。

1.11 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：调整，但最高不得超过中标价格。

2. 发包人

2.1 发包人代表

姓名：陈子超。

职务：教师。

联系电话：18689901400.

通信地址：海南省海口旅游职业学校。

发包人对发包人代表的授权范围如下：代表发包人对工程施工过程中的工程质量、进度、工程量及相关投资、安全文明施工等进行监督检查、验收、审核，，督促严格控制工程进度和投资，协调解决和处理承包人在施工中遇到的有关问题，并对工程量进行确认。

承包人须确知发包人代表没有修改本合同任何内容的权利，仅有发包人代表签署但未经发包人内部审核审批程序并加盖发包人公章的文件均无效，包括但不限于增加或减少合同中任何工作、合同款项支付审批、设计变更、工程签证、合同价款调整等。

承包人应对全部现场作业和施工设计的完备性、稳定性和安全性承担全部法律责任及经济责任。发包人的批准仅为本工程管理程序中的确认，不承担技术及其它责任。

2.2 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.2.1 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。

2.2.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：

(1) 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：开工前施工现场所有障碍清理完毕并具备施工条件；

(2) 将施工所需的水、电路接至施工场地的时间、地点和供应要求：开工

前将水、电路接至双方商定的指定地点；

(3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：开工前完成；

(4) 工程地质和地下管线资料的提供时间：开工前 7 天完成；

(5) 由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：开工前负责办理施工报建文件，满足开工条件；

(6) 水准点与座标控制点交验要求：开工前 5 天内现场以书面形式交验；

(7) 图纸会审和设计交底时间：开工前；

(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：发包人提出保护要求，承包人承担相关费用。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

(1) 承包人提交的竣工资料的内容：竣工图、竣工资料，以及其他按建设行政主管部门及发包人要求的资料。

承包人需要提交的竣工资料套数：壹套。

承包人提交的竣工资料的费用承担：合同价款已包含。

承包人提交的竣工资料移交时间：工程竣工验收合格后 7 日内。

承包人提交的竣工资料形式要求：纸质文件和电子文件。

(2) 承包人应履行的其他义务：

①办理法律规定应由承包人办理的许可和批准，并将办理结果书面报送发包人留存；

②按法律规定和合同约定完成工程，并在保修期内承担保修义务；

③按法律规定和合同约定采取施工安全和环境保护措施，办理工伤保险，

确保工程及人员、材料、设备和设施的安全。凡在施工过程中发生的一切安全责任事故，均由承包人支付损失赔偿费、抚恤费的一切费用，并承担其法律责任，如因承包人原因导致发包人对外承担赔偿责任，发包人有权追究承包人的责任。承包人应为施工场地(现场)提供 24 小时的保安保卫服务，配备足够的保安人员和保安设备，防止未经批准的任何人进入现场，控制人员、材料和设备等的进出场，防止现场材料、设备或其他任何物品的失窃，禁止任何现场内的打架斗殴事件；

④将发包人按合同约定支付的各项价款专用于合同工程，且应及时支付其雇用人员工资；

⑤承包人必须遵守海南省及地方性法规，服从发包人管理，凡涉及到承包人的施工备案、车辆准运等有关证、照，均由承包人自行办理，发生的费用由承包人承担；

⑥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：遵守国家与当地有关部门的法律法规，做好文明施工工作；

⑦已完成工程成品保护的特殊要求及费用承担：在本合同期内，尚未竣工移交发包人的工程均由承包人保护并承担费用；

⑧施工场地周围地下管辖和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护要求及费用承担：按规定进行保护，并由承包人承担保护费用及由于保护不力而引起的罚款、损失等费用；

⑨噪声管理费：承包人自行办理夜间施工许可手续，并承担费用，解决由于施工噪声引起的纠纷；

⑩垃圾管理费：承包人自行办理垃圾弃置许可手续，并负责固定场地处置

费或异地场地处置费等一切费用。

(11) 双方约定承包人应做的其他工作:

①负责材料、设备的检验,现场施工工人的住房安置等问题,费用由承包人承担;

②严格遵守国家、省、市有关防火和施工安全及文明施工、夜间施工、环卫和城管等规定,并承担由于自身措施不力造成事故的责任和发生的费用;

③承包人应当按照劳动合同约定的民工工资标准,按时支付工资,且不低于当地最低工资标准。承包人组织的施工人员以农民工工资拖欠为由投诉并影响发包人正常工作秩序,发包人有权从承包人的工程款中扣除部分资金用于发放农民工工资,同时承包人还应承担给发包人因其所造成的连带法律责任和经济损失,情节严重的,发包人有权单方面解除合同;

④负责各种施工技术资料的整理汇编,包含施工日记、隐蔽工程记录、各种检测鉴定证书、产品合格证书等原件,工程竣工验收后提交发包方保存。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理:

姓名:余安丽;

身份证号:340822199007050029;

建造师执业资格等级:二级建造师;

建造师注册证书号:琼 246192004631;

建造师执业印章号:琼 246192004631;

安全生产考核合格证书号:琼建安 B(2023)0007969;

联系电话:0898-25682898;

通信地址：海南省东方市八所镇岛西路利兴楼 2 楼。

承包人对项目经理的授权范围如下：按合同约定组织工程实施。在紧急情况下为确保施工安全和人员安全，在无法与发包人代表及时取得联系时，项目经理有权采取必要的措施保证与工程有关的人身、财产和工程的安全，但应在 48 小时内向发包人代表提交书面报告。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：承包人项目经理应常驻施工现场，且每月在施工现场不少于 21 天，离开施工现场需向发包人请假，少于规定天数的，每缺勤一天需向发包人支付 1000 元/天的违约金。若项目开工后，项目经理一直未到施工现场，经发包人催促后仍未在规定时间内到达，发包人有权单方面解除合同，由此造成的损失由承包人承担。

承包人未提交项目经理劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：发包人有权要求承包人限期提交劳动合同及为项目经理缴纳社会保险证明等相关文件，如承包人未在限期内提交该资料，承包人承担 5 万元的违约金，并责令限期提交劳动合同并补缴社会保险，且发包人有权单方面解除合同，由此造成的损失由承包人承担。

项目经理未经批准，每次擅自离开施工现场的违约责任：承包人承担违约金 1000 元/人*天，发包人有权责令改正。半月内超过 4 天擅自离开施工现场的，发包人有权要求承包人更换项目经理。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：合同执行过程中，如承包人在未征得发包人书面同意的情况下擅自更换项目经理或项目技术负责人，每更换一次，承包人承担 2 万元违约金，责令改正，且发包人有权单方解除合同。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：因项目经理不称职，

不能满足工程需要，不胜任或不符合发包人要求，经发包人提出更换项目经理的，承包人必须在 48 小时内响应，自接到发包人通知后 2 天内更换项目经理，并调离本工程范围，在通知规定期限内承包人不进行更换的，每逾期 1 天承包人应向发包人支付 1000 元的违约金，由发包人从承包人工程款中扣除，逾期超过 2 天仍拒不更换的，发包人有权单方面解除合同，由此造成的损失由承包人承担。

3.3 承包人人员

3.3.1 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：因主要施工管理人员不称职，不能满足工程需要，不胜任或不符合发包人要求，经发包人提出更换主要施工管理人员（不包括项目经理），承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的，需向发包人支付违约金 1000 元/人*天，发包人有权从工程款直接扣除。逾期超过 2 天仍拒不更换的，发包人有权单方面解除合同，承包人应承担上述违约给发包人造成的一切损失。

3.3.2 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：经发包人同意。

3.3.3 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：每更换一次，承包人承担 1 万元违约金，发包人有权从工程款中直接扣除，责令改正。

承包人主要施工管理人员每次擅自离开施工现场的违约责任：承包人承担违约金 1 千元/天，发包人有权从工程款中直接扣除，责令改正。

3.4 分包

3.4.1 分包的一般约定

禁止分包的工程包括：本合同项目不允许分包。

3.5 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：按本合同第二部分通用条款执行。

4. 工程质量

4.1 质量要求

4.1.1 特殊质量标准和要求：工程质量标准必须符合现行国家、行业或地方有关工程施工质量验收规范和标准的要求（当现行国家、行业或地方标准不一致时，应按对工程的技术标准、功能要求高的执行）。因承包人原因造成工程质量达不到约定验收标准，发包人有权要求返工直至符合合同要求为止。因承包人原因导致工程质量不符合约定标准的，承包人应在发包人书面通知（需明确具体质量问题及整改要求）后 15 日内返工至合格，返工费用由承包人承担。

若为轻微质量问题（不影响结构安全及使用功能），承包人无需支付违约金；若为严重质量问题（影响结构安全或主要使用功能），承包人向发包人支付合同总价 2% 的违约金（且违约金总额不超过实际修复费用）。

4.1 隐蔽工程检查

4.1.2 承包人提前通知发包人隐蔽工程检查的期限的约定：每一道工序完成并具备隐蔽条件后，承包人自检，并在隐蔽或中间验收前 48 小时内通知发包人验收。验收不合格，承包人应在发包人限定时间内修改后重新验收。

发包人不能按时进行检查时，应提前 12 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：24 小时。

5. 安全文明施工与环境保护

5.1 安全文明施工

5.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：应当遵守国家和工程所

在地有关安全生产的要求。承包人负责处理施工过程中因自身原因造成的财产和人身伤害事故，若承包人未能按发包人要求及时处理或赔偿的，发包人有权在支付承包人的工程进度款、结算款等款项时扣除发包人因此所支出的赔偿金、补偿金、罚款、诉讼费、律师费等全部款项。由此给发包人带来的任何影响，发包人有权保留进一步追偿的权利。

5.1.2 关于治安保卫的特别约定：施工安全保卫工作及夜间施工照明的责任和要求：承包人全面负责本施工现场范围内（包括发包人所有的物资、设备等财物）的安全保卫工作及夜间施工照明，如承包人违反该条约定导致发包人或其他第三方损失的，承包人应当进行赔偿，相关赔偿款项发包人可自行在工程款中扣除。

承包人自费提供和维护所需的灯光、护板、栅栏、警告信号等设施及警卫人员。

国家及地方对施工安全保卫工作及夜间施工照明有规定质量要求的还应达到国家规定的要求。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：承包人应在工程开工后7天内编制施工场地治安保卫计划，并制定应对突发治安事件的紧急预案。在工程施工过程中，发生暴乱、爆炸等恐怖事件，以及群殴、械斗等群体性突发治安事件的，承包人应立即向发包人和当地政府报告。承包人应积极协助发包人和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。

5.1.3 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。工程所在地有关政府行政管理部门有特殊要求的，按照其要求执行，否则发包

人有权委托第三方实施，所发生的费用及造成的损失均由承包人承担，发包人直接从承包人的工程款中扣除。

6. 工期和进度

6.1 施工组织设计

6.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：按磋商文件要求。
磋商文件无约定的按照本合同第二部分通用条款执行。

6.1.2 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 天内。

发包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：收到施工组织设计后 7 天内确认或提出修改意见。

6.2 施工进度计划

6.2.2 施工进度计划的修订

发包人在收到修订的施工进度计划后确认或提出修改意见的期限：承包人应于发包人指定期限内向发包人上报进度计划。发包人收到后 7 天内完成审核和批准或提出修改意见。发包人对承包人提交的施工进度计划的确认，不能减轻或免除承包人根据法律规定和合同约定应承担的任何责任或义务。

6.3 开工

6.3.1 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。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：开工前 7 天。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：开工前 7 天。

6.4 工期延误

6.4.1 因发包人原因导致工期延误

因发包人原因（如未按时提供施工条件、设计变更未及时确认等）导致工期延误的，工期顺延。且发包人应赔偿承包人因此产生的直接损失。

6.4.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：

因承包人原因导致工期延误的，每逾期一天按签约合同总价万分之一支付违约金，违约金总额不超过合同总价的 5%（且违约金不足以弥补发包人实际损失的，承包人仅需补足实际损失与违约金的差额）。承包人支付逾期竣工违约金后，不免除承包人继续完成工程及修补缺陷的义务。

因不可抗力导致的工期延误，发包人可根据实际情况决定是否同意工期顺延。

6.5 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

- （1）8 级以上的大风；
- （2）一周内累计 24 小时降雨量为 150mm 以上；
- （3）破坏性地震、洪水、海啸。

上述情形以气象部门发布的公告为准。因恶劣气候条件造成的停工、窝工，发包人可根据实际情况决定是否同意工期顺延。

7. 材料与设备

7.4 材料与工程设备的保管与使用

7.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担：承包人妥善保管，费用由承包人承担。因承包人原因发生丢失毁损的，由承包人负责赔偿。

8. 变更

8.1 承包人的合理化建议

发包人审批承包人合理化建议的期限：收到后 7 日内。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为：/。

8.1.1. 价格调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：。

9. 合同价格、计量与支付

9.1 合同价格形式固定单价合同。

(1) 本合同总价为以施工图、工程量清单为基础的固定单价合同；

(2) 本合同总价包括但不限于：承包范围全部工程内容内所有工作的人工费、材料费、设备费、机械费、管理费、税费、垃圾清运费、各类报验报批手续的费用、措施费、保险费、竣工图纸及资料费、为保证验收所需支出的费用等一切费用。

(3) 合同价款在下述因素影响下予以调整：

1. 发包人要求新增或减少项目；
2. 经发包人确认的设计变更；
3. 其他经发包人书面同意的情形。

(4) 对合同总价进行调整，作为工程竣工结算依据，不作为工程进度款的拨付依据。双方在合同履行过程中发生的合同价款调整需以双方签订补充协议或签证单的形式共同确认。

9.2 工程进度款支付

9.2.1 付款周期的约定:

- 1) 预付款为合同金额的 30%，成交通知书发出后 5 个工作日内签订合同，合同签订后承包人提供本部分等额有效发票后七个工作日内支付；
- 2) 施工进度完成至本项目总工程量的 80%后支付至合同金额的 80%，承包人提供本部分等额有效发票后七个工作日内支付；
- 3) 工程竣工验收并结算审核后，支付至结算审核金额的 95%，承包人提供本部分等额有效发票后七个工作日内支付；
- 4) 剩余 5%作为质保金在缺陷责任期满后，工程质保期间正常运行无出现质量问题，承包人提供本部分等额有效发票后七个工作日内支付。

9.2.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：双方约定制定。

9.2.3 进度款审核和支付

(1) 发包人支付进度款的期限：承包人应根据发包人审核金额提供足额合法的发票以便发包人凭票付款，发包人自收到有效发票后 3 个工作日内付款，承包人未及时提供发票的，发包人有权顺延支付进度款，且不因此承担逾期付款的违约责任。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：从付款期限届满后的第 15 天起每日按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向承包人支付违约金。

承包人在签订本合同前已充分了解本合同项目资金来源于政府及其可能出现的合同风险，因政府原因致使项目资金未能落实或因政府相关部门（如有）必要的审批程序造成支付拖延而导致本合同价款不能如期支付时，承包人同意

不追究发包人任何责任，不计取任何滞纳金、赔偿金、利息等，也不视同违约而支付违约金。

10. 验收和工程试车

10.1 竣工验收

10.1.1 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按本合同第二部分通用条款执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方法：每逾期一天，以签约合同价为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付违约金。

10.2 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限：竣工验收合格之日起7日内。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：发包人有权顺延支付工程进度款，并要求承包人每日以签约合同价为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付违约金。延误超过15天的，发包方可单方面解除合同，同时承包人还应赔偿给发包人造成的全部经济损失（该等损失包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、评估费）。

11 竣工退场

11.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限：工程竣工验收合格后10天内承包人清场退出施工现场。承包方应按发包人要求的期限清理并撤离施工现场。逾期退场的，按每逾期一天向发包人支付1000元的违约金，发包人有权直接从工程款中扣除；同时，承包人还应承担由此而产生的一切后果（包括发包人因此而被第三方索

赔所产生的损失)。

12. 竣工结算

12.1 竣工结算申请

(1) 承包人于工程竣工并通过验收合格后 30 天内提交竣工结算申请单，及结算资料。

(2) 发包人接到承包人提交的符合要求的竣工资料后 28 天内进行核实，给予确认或提出修改意见，承包人在接到发包人提出的修改意见后应及时进行修正和提供补充资料。双方对结算资料无异议后，进入竣工结算审计。

(3) 发包人未在 28 天内对结算资料提出修改意见的，视为认可承包人提交的结算金额，应按该金额办理结算付款。

12.2 竣工结算审计

(1) 发包人将聘请具有从业资质的造价咨询机构进行结算审计，并以发包人和承包人共同确认的审核结论为依据，确定结算价格；

(2) 凡因承包人提供的结算资料不完整或非发包人原因致使竣工结算不能如期完整的，发包人不承担任何违约责任；

13. 缺陷责任期与保修

13.1 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：自工程竣工验收合格之日起算 365 日历天。

13.2 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定：扣留质量保证金。

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: /;

(2) 结算审核金额的 5% 的工程款;

(3) 其他方式: /。

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: /。

关于质量保证金的补充约定: 缺陷责任期满后, 承包人可向发包人申请退还保证金。发包人在接到承包人返还保证金申请后, 经确认承包人已履行合同约定义务且无质量问题的, 应于 14 天内将保证金无息返还给承包人。因发包人使用不当或第三方原因导致的工程缺陷, 承包人不承担维修责任, 发包人不得以此扣留保证金。

13.3 保修

13.3.1 保修责任

工程保修期为: 从工程竣工验收合格之日起算, 详见附件 1。

14 违约

14.1 发包人违约

14.1.1 发包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形, 属于发包人违约:

(1) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的;

(3) 发包人原因造成停工;

(4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定,或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的;

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的;

(6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示,导致承包人无法复工的;

(7) 发包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的.

14.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法:

(1)因发包人原因未能在计划开工日期前7天内下达开工通知的违约责任:
工期相应顺延,发包人不承担经济赔偿。

(2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任: 从付款期限届满后的第15天起每日按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向承包人支付违约金。

(3) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任: 因发包人原因导致暂停施工的,工期顺延。

14.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按16.1.1项〔发包人违约的情形〕约定暂停施工满28天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的,承包人有权解除合同。

14.2 承包人违约

14.2.1 承包人违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形,属于承包人违约:

- (1) 承包人违反合同约定进行转包或违法分包的;
- (2) 承包人违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的;
- (3) 因承包人原因导致工程质量不符合合同要求的;
- (4) 承包人未经批准, 私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的;
- (5) 承包人未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作, 造成工期延误的;
- (6) 承包人在缺陷责任期及保修期内, 未能在合理期限对工程缺陷进行修复, 或拒绝按发包人要求进行修复的;
- (7) 承包人明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的;
- (8) 未及时支付农民工工资的;
- (9) 违反合同约定延期开工的;
- (10) 承包人未能按照合同约定履行其他义务的。

14.2.2 承包人违约的责任

(1) 非经发包人认可, 因承包人原因造成工期延误, 每延误一天承担合同总价款万分之五违约金。延误超过 15 天的, 发包方可单方面解除合同, 并要求承包方支付合同总价款 20% 的违约金, 同时承包人还应赔偿给发包人造成的全部经济损失 (该等损失包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、评估费), 剩余工程款不再支付。;

(2) 如工程质量达不到合同要求的, 承包人应采取返工、修补等补救措施使工程质量达到约定的质量标准, 并承担给发包人造成的损失。返工修改的费用由承包人承担, 且工期不顺延。如经承包人经 2 次返修后仍不合格的, 发包

人有权解除合同，要求承包人支付签约合同价 20%的违约金，赔偿全部损失，承包人应退回全部工程款，未付工程款不再支付；

(3) 承包人未按时支付民工工资，发包方可从工程款中代为支付，结算时扣除，同时承包人还应承担给发包人因其所造成的连带法律责任和经济损失，情节严重的，发包人有权单方面解除合同。

(4) 由承包人原因造成的发包人或第三人财产损失、人员伤亡等情况引发的所有经济损失，承包人应承担所有经济及法律责任；

(5) 承包人在施工中偷工减料，使用不合格的建筑材料、建筑构配件或设备，不按工程设计图纸或者施工技术标准施工的，承包人应予发包人指定期限内无偿修正并承担全部损失。承包人偷工减料导致质量问题的，应修复至合格。承包人存在上述情形的，应按涉及金额的 1 倍向发包人支付违约金（且不超过合同价的 3%）。如出现上述情形而承包人拒不修正或修正后仍不符合要求的，发包方有权解除合同，并要求承包方支付合同总价款 20%的违约金；

(6) 工程竣工验收合格后 7 日内，承包人向发包人无条件交付工程，如逾期，发包人有权要求承包人每日按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付违约金。

(7) 承包人擅自分包或者转包工程的，发包人有权单方部分或全部解除合同，由此而造成的经济损失由承包人负责赔偿，还需支付合同总价款 20%的违约金，并向发包人退回已付的全部款项。

(8) 每延迟开工 1 天，应给发包人支付合同总价款 0.02%的违约金；延迟开工超过 15 天的，发包人有权解除合同，承包方应退回发包人已付的全部款项，并要求承包方支付合同总价款 20%的违约金，且发包方有权将本工程另行发包，

但不因此免除承包人的违约赔偿责任。

(9) 因承包人原因导致发包人通过诉讼、仲裁等方式主张权利的，承包人应当承担发包人因此而支出的诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等合理费用，以及发包人为应对其他第三方索赔所支付的违约金、赔偿金等费用。

14.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定：出现第 16.2.1 项及 16.2.2 项约定的违约情况时，或发包人发出整改通知后，承包人在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，发包人有权解除合同。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：/。

16. 保险

16.1 工程保险

关于工程保险的特别约定：应投保建筑工程一切险或安装工程一切险，费用由承包人承担。

16.2 工伤保险

由发包人、承包人按照法律规定为各自员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费。

16.3 其他保险

关于其他保险的约定：/。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险；承包人应为其施工设备等办理财产保险。

17. 争议解决

17.1 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) 向海南仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向工程所在地有管辖权的人民法院起诉。

附件 1：工程质量保修书

工程质量保修书

发包人（全称）：海南省海口旅游职业学校

承包人（全称）：天湖建设（海南）有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就学生公寓改造工程项目签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量具体保修的内容，双方约定如下：具体以工程量清单为准。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期为 1 年，质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 365 日历天，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围的项目，承包人应在接到保修通知后 24 小时内派人到场（紧急事故需立即到场）。若承包人未按约定时间到达，发包人有权另行委托第三方进行保修，费用从承包人质量保证金中支付；因发包人未提供必要配合（如场地准入、水电供应）导致承包人无法及时维修的，承包人不承担责任。

2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

因承包人施工原因导致的缺陷，保修费用由承包人承担；因发包人使用不当、设计缺陷或第三方破坏导致的缺陷，保修费用由发包人承担，承包人可按合理成本收取维修费。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：保修期满后，承包人应以合理的价格提供保修服务，当发生故障时，应按保修期内同样的要求进行维修处理，合理收取维修费。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件。

发包人：海南省海口旅游职业学校

(公章)

法定代表人

或其委托代理人：



谭连东

承包人：天湖建设（海南）有限公司

(公章)

法定代表人(签字)

