**海口青春东岸项目**

**房屋修缮及样板间装修施工合同**

合同编号：[]

发包人（以下简称：甲方）：

公司名称：

统一社会信用代码：

经营地址：

法定代表人：

联系方式：

电子邮箱：

总承包人（以下简称：乙方）：

公司名称：

统一社会信用代码：

经营地址：

法定代表人：

联系方式：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就海口青春东岸项目房屋修缮工程施工合同事宜及有关事项协商一致，订立本合同。

**第一条 工程概况**

1.工程名称： 海口青春东岸项目房屋修缮及样板间装修施工工程 。

2.工程地址： 海口市美兰区桂林洋开发区灵桂大道 。

3.工程范围：详见合同附件《已标价工程量清单》 。

4.承包方式：包设计、包施工方案、包工、包料、包机械、包措施、包安全、包文明施工、包工期、包管理及利润、包规费及税金、包验收至整改合格交付使用单位。

**第二条 工期**

自甲方通知进场施工之日起， 日历天内完成。

**第三条 质量标准**

应达到现行有关工程施工质量验收规范的合格标准（等级）要求。

1.在施工过程中，乙方必须遵照相关法律法规有： 国家现行的法律和行政法规外，还适用海南省、海口市地方规章、规定，包括但不限于《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》《建筑装饰装修工程质量验收规范》、海南省现行建设工程清单计价规范等 。

2.在施工过程中，乙方必须按照国家有关技术标准严格执行，施工质量要求： 合格 。

3.在施工过程中，乙方必须按照甲方的要求执行：安全、质量、环境保护、文明施工等规定 。

4.乙方施工质量未按照第1、2、3项的要求进行施工、未达到前述规定质量标准的，造成的后果由乙方自行承担，同时，给甲方造成直接损失和间接损失的，乙方应当承当全部赔偿责任。此时，因乙方的工程质量不合格造成的，乙方应无条件免费修复返工，并承担由此造成甲方的直接和间接损失，同时甲方有权追究乙方违约责任。无法修复返工的，甲方有权拒绝接收该部分的工程。

**第四条 缺陷责任期及质量保修期**

1.缺陷责任期：自工程整体完工验收合格之日起计 365 日历天。

2.质量保修期：自工程整体完工验收合格之日起计 2 年。

**第五条 合同价款、结算方式及支付方式**

（一）价款确定

1.合同价款：本工程合同含税暂定总价人民币（大写）人民币 (¥ ，含税费及一切相关费用)，税率： %，不含税暂定总价人民币（大写） (¥ )。合同签订后如遇国家增值税税率调整，签约合同价、实际结算价或审计决算价不含税价部分不变，增值税部分按国家规定的纳税义务发生时的税率计付、开票单位按纳税义务发生时的税率开具增值税普通发票。

2.非乙方原因导致工程量发生重大变更（例如需二次返工才能完成本项目工作等），造成费用超过核定的，则乙方须将新方案报甲方审核通过后按新方案执行。费用由甲方承担，相应的变更签证资料作为结算依据，按照本合同约定支付。

3.合同价格形式：固定综合单价。

（二）结算方式

1.结算方式：综合单价不变，工程量根据现场实际完成并经甲方及监理方核定确认计取，最终结算金额以发包人结算审核通过及第三方审计机构核定（如有）为准。综合单价包括完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费和利润等，并综合考虑物价浮动、政策性文件价格调整等风险因素在内的一切费用。综合单价将贯穿于投标报价、工程款支付、洽商处理和完工结算的始终。除非合同另有约定，否则不作调整。

2.工程变更调整价格计算方法：

（1）除上述约定的风险范围外，因发包人原因设计变更的，工程量增加或者减少时，结算按实调整。新增清单项的，合同中已有相应项目或者类似项目综合单价的，按照相应项目综合单价执行；合同中没有的相应或类似项目的，按《建设工程工程量清单计价规范》（GB-50500-2013）、海南省现行专业定额及有关文件，相应材料价格则以变更发生当月海南省建设工程造价主办印发的的《海南省工程造价信息》（厂商报价除外）中市场信息部分公布的材料价格执行，市场信息缺项部分以发包人、承包人共同询价确认后执行组价，同时调整相应的措施费用。

（2）因承包人原因出现变更的，发生工程量增加的，不予调整；工程量减少的，根据上述变更方式，结算时予以扣除。

（三）付款方式

1.合同签订并乙方进场施工后7天内，甲方支付乙方合同暂定总价的30%作为工程备料款；乙方根据工程进度申报进度款，经甲方核实后，甲方按乙方当期实际完成工程量核算金额的80%作为工程进度款。工程完工验收并办理结算后30天内，甲方累计支付乙方至实际结算工程款的97%。工程结算款的3%作为工程的保修金，如无质量问题、无发生甲方代扣代付维修费用以及确认乙方无违约、赔偿责任后，则甲方在质保期满后30天内无息退还。

2.本项目完工经双方验收合格后10个工作日内，乙方应按甲方要求将本项目的现场实际施工方案、验收报告、工程结算书等所需相关结算资料报送至甲方。乙方报送结算资料后不得调整结算价，如有未提交申请结算或遗漏申请结算部分均为乙方的责任，视为乙方放弃对前述事项的相关权利，由此导致的任何损失均由乙方自行承担。双方按照甲方单位的工程结算管理制度的相关规定办理工程结算。

甲方或甲方代表应在收到完工结算申请单后14天内完成核查并报送发包人。甲方或甲方代表或发包人对完工结算申请单有异议的，有权要求承包人进行修正和提供补充资料，承包人应于【】个工作日内提交修正后的完工结算申请单。

发包人在收到承包人提交完工结算申请书后28天内未提出异议的，视为发包人认可承包人提交的完工结算申请单。

3.每次付款前，乙方应提供等额合法、有效的增值税普通发票。否则甲方有权延期付款且不视为甲方违约，由此造成的损失由乙方承担。如遇国家税率调整，则合同含税价及税率相应调整，乙方应按纳税义务发生时的税率开具增值税普通发票，税率变化导致价税金额的变更应在进度及结算金额中进行调整。

4.乙方在签订本合同前已充分实地勘察了解本合同项目的现场实际情况（包括但不限于施工内容的工艺难度、质量要求及施工工期的难度等），对于非甲方原因导致的设计变更风险已综合考虑并包含在清单综合单价，由于乙方前期勘察不充分导致现场施工增加的费用由乙方承担。甲方原因造成的设计变更、签证由乙方按规定上报甲方审批，作为工程结算依据。

5.甲方开票信息：

公司名称：

纳说人识别号：

地址：

电话：

开户行：

银行账号：

6.乙方指定收款账户信息：

公司名称：

纳说人识别号：

公司地址：

账户名称：

开户行：

账号：

电话：

1. 如乙方指定收款账户信息或甲方开票信息变更，以责任方书面通知为准。

**第六条 履约担保**

按照如下第 Ⅱ 种方式执行：

第Ⅰ种：乙方应于本合同签订生效后 / 天内向甲方提交履约担保。

履约担保的金额：暂定合同总价的10%；

履约担保的形式：□现金，不计利息；□银行保函；□非银行金融机构保函；□连带责任保证。如以银行保函或非银行金融机构保函或连带责任保证提交的，应按本合同附件5约定的履约担保格式执行。银行保函开立人应是海南省内注册或设有分支机构并有资格的银行，非银行金融机构保函开立人应是经甲方认可的非银行金融机构；连带责任保证人应是经甲方认可的机构。银行保函或非银行金融机构保函或连带责任保证须为不可撤销、不可转让且无条件见索即付。保函（含银行保函、非银行金融机构保函）自开立人开立之日起生效且须有查询码或二维码。银行保函或非银行金融机构保函或连带责任保证开立所需的费用（含银行保函或非银行金融机构保函或连带责任保证延期的所有相关费用）由乙方自行承担。本合同履行期间，乙方出现按本合同约定应对甲方给付经济赔偿的情况时，甲方有权从履约保证金（或履约保函）中提取赔偿金额，履约保证金不足以赔付的，乙方应按甲方给定的限期内支付剩余的赔付金额，同时补足履约保证金。乙方未补足履约保证金的，视为乙方未按合同约定提交履约担保。乙方未按本款约定向甲方提交履约担保的，视为乙方毁约，甲方有权单方解除合同，由此造成的一切损失和后果均由乙方承担，同时乙方应向甲方支付本合同暂定总价1%的违约金。

履约担保的有效期限为：自履约担保（银行保函或非银行金融机构保函或连带责任保证）开立之日起至本合同约定工程全部完工且经完工验收达到合同约定的质量等级、甲方签发本项目工程接收证书且经甲方书面确认乙方提交了完工验收所需资料及其他需要乙方提交或准备的全部资料后28日止。履约保函失效时间如早于本合同约定工程全部完工且经完工验收达到合同约定的质量等级、甲方签发本项目工程接收证书且经甲方书面确认乙方提交了完工验收备案办理所需资料及其他需要乙方提交或准备的全部资料后28日之日的，乙方需继续提供相应的履约担保，增加的费用由乙方承担。因延期需重新开具的履约保函以剩余工程产值为基准，具体金额由双方协商确定。履约保函应在担保期满前1个月内办理延期手续，否则每逾期一天，乙方应向甲方支付1万元/天的违约金；银行保函期满超过30天（含）的，甲方有权单方解除合同，由此所造成的所有损失由乙方自行承担。

上述违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足。

履约担保的退还：本合同工程全部完工，经完工验收达到合同约定的质量标准且乙方报送的工程结算书及完工资料等经甲方审核通过后，乙方向甲方提出退还履约担保的申请，经甲方同意后28天内将履约担保退还给乙方，由乙方办理履约担保的相关解除手续（如需）。

第Ⅱ种：乙方无须提供履约担保。

**第七条 双方的权利及义务**

（一）甲方的权利及义务

1.甲方负责提供施工场地，但不负责提供水电等，施工道路场外可用既有道路，场内道路方案经甲方审查同意后可自行开拓。

2.甲方负责协调相关主管部门解决施工许可方面的问题。

3.甲方有权要求乙方严格遵守安全生产法律、法规、标准、规章制度和操作规程，熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案。

（二）乙方的权利及义务

1.乙方施工时是安全生产的责任主体和直接责任人，乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定和甲方职业健康安全管理体系文件的要求，严格按安全标准进行施工，服从甲方的监督、管理和指挥。

2.乙方应严格遵守国家、省、市颁布有关与安全相关的法律法规操作规程等相关管理规定，如因乙方自身原因导致发生一切安全及质量事故，一切责任及损失概由乙方负责。

3.乙方应随时接受甲方的质量检查检验。工程质量达不到约定标准的部分，乙方应无条件返工，并承担拆除和重新施工的一切费用（包括但不限于人工费、材料费、机械费等）且工期不予顺延。

4.非乙方原因致使施工不能正常进行时，乙方应在前述情况发生后3日内，向甲方提交顺延工期的书面报告及相应的证据资料，甲方应于3日内完成审核并作出书面答复，甲方逾期未作答复的视为甲方同意乙方的延期请求。乙方逾期未提出书面报告的，视为其放弃此项权利。

5.保修期内及缺陷责任期内，发生故障时，如为紧急故障，乙方应于接到通知后4小时内到达现场抢修；一般问题，乙方应于24小时内到达现场维修。否则，甲方可自行或委托第三方实施维修，并由乙方承担实际发生的费用（从质量保证金中扣除，不足部分另行追偿），但该故障非因乙方责任引发的除外。保修期内及缺陷责任期内，乙方联系人及其联系方式等发生变化的，应及时书面通知甲方，否则，甲方发出通知之日即视为通知到达之日。

6.乙方应按照甲方要求出具图纸（如需），经甲方书面确认后作为结算依据。工程完工经双方验收合格后十个工作日内，乙方应按甲方要求将本项目的完工图（如需）、验收报告、工程结算书等所需相关结算资料报送至甲方。乙方报送结算资料后不得调整结算价，如有未提交申请结算或遗漏申请结算部分，视为乙方放弃对该部分的权利主张，由此导致的任何损失均由乙方承担，乙方不得另行要求甲方支付任何款项。双方按照甲方单位的工程结算管理制度的相关规定按照实际工程量办理工程结算。

**第八条 违约责任**

1.违约方未按期履行合同义务，每逾期一日须按合同总价[0.1%]向守约方支付违约金，最高不超过合同总价的[30%]，逾期超过[30]日，守约方有权解除合同，违约方应向守约方承担本合同总价[20%]的违约金，并须赔偿因此而给甲方造成的一切损失。若由不可抗拒的自然灾难如火灾、地震等造成的延误，由双方协商解决。

2.乙方应注意安全文明施工，对施工过程中非甲方原因造成的一切事故及安全责任与经济责任（含第三者人身、财产安全责任）承担全部责任。因乙方施工原因造成不良影响及损失的，乙方应负责消除影响及赔偿损失。建设期间，出现一般安全事故，按暂定合同总价的10%向甲方支付违约金；出现严重安全事故的，按暂定合同总价的20%向甲方支付违约金；出现重大安全事故及以上的，按暂定合同总价的30%向甲方支付违约金。同时将不良施工记录报送政府主管部门，附带责任按国家有关规定执行。

根据《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知（建质[2010]111号）》，根据工程质量事故造成的人员伤亡或者直接经济损失，工程质量事故等级划分如下：

①特别重大事故，是指造成30人以上死亡，或者100人以上重伤，或者1亿元以上直接经济损失的事故；

②重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或者50人以上100人以下重伤，或者5000万元以上1亿元以下直接经济损失的事故；

③较大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故；

④一般事故，是指造成3人以下死亡，或者10人以下重伤，或者100万元以上1000万元以下直接经济损失的事故。

3.建设期间，出现一般质量事故，按返工工程造价1倍向甲方支付违约金；出现严重质量事故的，按返工工程造价2倍向甲方支付违约金；出现重大质量事故及以上的，按返工工程造价3倍向甲方支付违约金。同时将不良施工记录报送政府主管部门，附带责任按国家有关规定执行。因质量问题被甲方内部通报的，每次扣除违约金1～5万元，由乙方在当月工程款支付前以现金或银行转账的方式支付，同时甲方可视情节严重程度有权解除承包合同；因出现质量事故被行政主管部门和新闻媒体通报的，乙方必须赔偿甲方损失，同时甲方有权单方面解除承包合同。

4.在合同履行过程中发生的下列情形，属于乙方违约，乙方应承担因其违约行为而增加的费用。甲方有权发出书面整改通知，乙方在5日内未能整改的，甲方可单方解除未完成部分工程合同，且要求乙方承担暂定合同总价30%的违约金，同时乙方应向甲方赔偿直接和间接损失：

（1）乙方未经甲方书面许可进行转包、分包，或允许第三方代为、加入履行本合同的；

（2）乙方采购和使用不合格的材料和工程设备的；

（3）在合理范围内乙方拒绝接受项目调整计划并承担因项目计划改变所产生的相应费用的；

（4）乙方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，或拒绝按甲方要求进行修复的；

（5）乙方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；

（6）乙方未能按照合同约定履行其他义务的。

**第九条 验收及保修**

1.工程完工后，由乙方通知甲方按国家标准进行验收。甲方应在15个工作日内进行验收，甲方拒绝验收的，视为乙方全部施工内容已验收合格。工程完工验收合格当日起，乙方不再负责该工程完工后的维护管理，但需负责按相关规定的保修期进行保修。

2.工程隐蔽部位应先由甲方验收合格后再进行覆盖。甲方应在收到乙方通知后48小时内进行验收，因甲方逾期验收造成工期延误的，乙方不承担违约责任。验收不合格的，乙方应在甲方规定的时间内完成修复，并由甲方重新检查，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。未经甲方验收的，乙方不得自行验收或覆盖。

3.完工验收合格的，以乙方提交完工验收申请报告之日为实际完工日期。完工验收不合格的，乙方应负责免费修复整改，乙方完成整改后，应当重新进行完工验收，经重新组织验收仍不合格的且无法采取措施补救的，则甲方有权拒绝接收不合格工程，因不合格工程导致其他工程不能正常使用的，乙方应采取措施确保相关工程的正常使用，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。

**第十条 争议的解决方式**

1.甲、乙双方因履行本合同发生争议时，应协商解决。协商不成时，双方共同提请有关部门调解。调解不成时，双方可依法向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2.违约方应承担守约方支出的诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付的赔偿金、违约金、利息，以及为应对第三方的指控而支付的一切费用等。

**第十一条 通知与送达**

1.双方共同确认以下联系人、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，也可用作于政府部门、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。

甲方联系人：

电话：

送达地址：

乙方联系人：

电话：

送达地址：

2.任何一方变更本合同所示的项目联系人及联系方式、地址的，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信息送达相关书面材料且视为有效送达。

**第十二条 其他**

1.本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同章后生效，至合同的义务履行完毕后终止。如由授权代理人签订本合同，需提供法人授权委托书及法定代表人、授权代理人身份证明材料和身份证复印件，以上材料均需加盖法人及法定代表人印章。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议。补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。

2.本合同一式陆份，由甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

3.本合同附件作为本合同的补充部分，与本合同具有同等法律效力，附件与本合同正文应保持一致性，如附件内容与本合同正文冲突，以合同正文约定为准。

4.乙方承诺具有履行本合同的相关资质和授权，且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。

5.乙方被认定为中标无效的，本合同认定无效。

6.合同履行期间，乙方在本项目外出现失信行为或不良行为记录，且影响本合同履约的，甲方有权解除本合同。

**附件：**1.已标价工程量清单

2.施工方案（房屋修缮和样板间装修施工）

3.相关技术标准和要求

# （以下无正文）

（此页为盖章签署页，无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表： 法定代表人/授权代表：

经办人：

签订日期：XX年XX月XX日

附件1：已标价工程量清单

附件2：施工方案（房屋维修和样板间施工）

附件3：相关技术标准和要求

# 