

湖北宜昌三峡大学科技文化产业园工程

总承包施工合同

发包人：宜昌恒智房地产开发有限公司（以下简称甲方）

住所地：宜昌市发展大道半山酒店 8 号楼

承包人：湖北三江航天建筑工程有限公司（以下简称乙方）

住所地：孝感市长征路 95#三江工业园

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建筑业资质管理规定》及其它有关法律、行政法规及规章的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本合同约定的建设工程项目承包施工协商一致，订立本合同。

本合同是双方为了共同配合，履行各自的义务，享有相应权利，解决项目施工可能出现的相关问题，确保建设工程承包施工质量及工程结算的执行依据，是双方真实意思的表示。如本合同与其他有关文件的约定不一致的，以本合同的约定为准。双方承认对本合同的约定能够准确理解，达成共识，并承诺共同遵守，诚信履约。

第一条 工程概况

一、工程名称：三峡大学科技文化产业园工程

二、工程地点：宜昌市高新技术开发区，地块位于三峡大学东侧，西陵二路以东运河以北地段

三、工程建设规模：总建筑面积约 131913m²（科技园区以实际工程量为准），地上面积约 89553m²，地下车库约 42360m²

合同总价款：暂定贰亿元（最终以实际工程量核定价款）



工程立项批准文号：

资金来源：甲方自筹

第二条 工程承包条件

经双方友好协商，乙方承诺满足以下条件，签订本合同：

1、乙方承诺支付人民币贰仟万元（¥2000.00 万元）到甲方指定账户作为履约保证金。

1.1 本合同签定以及该工程建设手续完备（具体包括建设工程规划许可、土地证、经图审的施工蓝图等）后五个工作日内，履约保证金支付到甲方指定账户。

1.2 或者建设手续完备前，在签订本合同及乙方接到甲方正式通知后进场，并在进场后五日内乙方向甲方指定账户支付壹仟万元（¥1000.00 万元）履约保证金，在进场后待建设手续完备后五个工作日内再支付壹仟万元（¥1000.00 万元）履约保证金。

2、乙方若未按上述约定时间足额支付履约保证金，则本合同不生效。

3、乙方同意垫资进行施工，但工程结算必须按单体验收分阶段办理工程竣工结算。

4、乙方承诺委派的项目经理必须是国家注册一级建造师，不得同时在其它项目任职，并实行坐班工作制。施工中如乙方更换项目经理须报甲方书面认可。技术负责人、施工员、质检员、安全员等现场管理人员，必须持证上岗。

5、乙方承诺依法与劳务施工人员签订劳动合同同并购买政府规定的各项保险。确保其工人工资按月（量）发放，切实维护工人的合法权益，诚实守信并承担违约（包括给甲方和第三人造成损失）的全部经济和法律的责任。



6、严禁转包和违法分包。确需劳务分包时，必须书面报甲方和监理单位认可且分包单位必须具备相应的资质。乙方违法转包或分包的，甲方有权解除合同并可拒付本项工程款，乙方还须承担相应的违约责任。

7、主要进场材料、设备事先经甲方和监理确认，否则严禁进场。违反本条约定的，甲方有权进行处罚并责令相关人、物退场。

8、在签订本合同后，甲方在 10 天内通知乙方进场开工。若三个月内不能开工者，甲方应全额退还乙方已交履约保证金并按月息 1.5% 的标准支付资金占用费，直至开工后再补交履约保证金并停止支付资金占用费，且本施工合同其它条款仍然有效。

9、履约保证金退还：别墅主体工程完工且缴付履约保证金满一年后七日内退还 50%，高层主体封顶后七日内退还 50%。

第三条 承包方式

1、工程采用施工总承包方式：以包工、包料、包机械、包质量、包工期、包安全、包验收合格的总承包方式。

2、工程竣工、验收合格后乙方向甲方交钥匙，并提交经政府主管部门验收合格后备案的 4 套竣工资料。

第四条 工程承包范围

经政府主管部门审核通过的设计图纸、地质勘探报告及图纸会审纪要中所有内容，其中包括：

1、设计图纸范围内的土建工程、基坑支护及降水工程、室外部分装饰装修工程、水暖电安装等。

2、红线范围内的室内外道路工程、给排水管网及小区亮化工程。

基坑土石方、园林绿化工程和消防工程由甲方另行指定分包，不在本合同承包范围内。



第五条 合同工期

1、开工日期：_____年____月____日，以监理公司下达的开工令为准。（合同附件4）为准；

2、竣工日期：_____年____月____日，以工程完工并经政府主管部门验收合格出具相应批准文件、乙方将合格的楼栋按户交给甲方、双方办理该楼栋各户室入户门钥匙的交接手续（简称交钥匙，下同）的日期为准；

3、合同工期日历天数：别墅自开工起360天、商业门面自开工期360天、高层自开工起720天。

4、乙方开工前须将“工程施工进度计划表”（合同附件 10）报送甲方及总监理工程师审查及批准。双方约定按期竣工，鼓励适当提前竣工，惩罚延期竣工。单位工程节点工期推迟 1—20 天完工，每推迟一天，每天乙方承担 1000 元的违约金；单位工程节点工期推迟 21—60 天，每推迟一天，每天乙方承担 2000 元的违约金，最高不得超过合同价的 1%，因甲方的原因影响工期的甲方应给予以办理工期顺延签证手续同时承担乙方相应经济损失（机械、架设周转材料、施工人员工资等），因乙方原因影响工期逾期交楼，给甲方和第三方造成损失的，还应当负责赔偿。

第六条 工程质量标准及安全目标

工程质量：合格，应符合国家质量验收备案标准，文明施工标准：市级文明工地。如达不到市级优质结构工程标准和市文明工地标准，乙方应承担质量、文明施工各 50000 元的违约金。

安全目标：杜绝重大伤亡及其他重大安全事故。若因乙方原因出现安全事故，乙方除独自承担事故所致的全部法律及经济责任外，还须承担因事故给甲方造成的直接和间接损失（包括政府主管部门对甲方的行政处罚等）。如施工现场出现重大人员伤亡事故，乙方除了承担全部民事责任外，



还应按每人次 10000 元的标准向甲方支付违约金。

施工现场的管理按照《现场施工管理办法》执行（合同附件 8）。

第七条 工程质量保修及其服务

1、交楼期间的保交保修服务：工程竣工验收合格后，乙方须在 3 日内向甲方提出移交该楼的书面报告，甲方应在 3 日内核实相关文件后书面答复是否具备交楼条件。如确认可以交接，双方进入交楼期，交接期限以该楼栋房屋分户交接验收完毕为准。

交楼期间，甲方、乙方、监理公司及小区物业公司共四方组成交接组，负责一室一户的验收交接，并现场解决交接中的问题。乙方现场负责人必须组织好土建、水电、装修等维修专班，24 小时待命提供维修服务，随叫随到，房屋交接不结束，乙方的维修人员不得撤离。

“四方”在办理房屋交接手续时，应填写、签署《工程房屋交接验收表》（合同附件 14），在分项验收全部合格后，签字交接完结。

2、工程质量保修：

工程质量保修范围、保修期限按照《建设工程质量管理条例》和《工程质量保修书》（合同附件 15）执行。

3、质量保修金

工程总价款的 5% 作为工程质量保修金（不计利息）。单项保修期届满，办理单项工程保修金的结算时需扣减甲方代乙方履行保修责任的支出。

工程质量保修金的分配比例：

3.1 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程质量保修金占工程总价款的 2.3%，返还时间为工程整体竣工验收合格之日起满 1 年；



3.2 屋面和室内有防水要求的防水工程及外墙面防渗漏工程质量保修金占工程总价款的0.7 %，返还时间为工程整体竣工验收合格之日起满 5 年；

3.3 供热、供冷系统质量保修金占工程总价款的 0.3 %，返还时间为工程整体竣工验收合格之日起满 2 年；

3.4 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程质量保修金占工程总价款的 1.7 %，返还时间为工程整体竣工验收合格之日起满 2 年。

第八条 合同价款与支付

一、计价执行标准：

1、合同总价款：暂定 贰亿 元（最终以实际工程量核定价款）。

2、合同价款计算：执行湖北省 2013 年《湖北省建设工程工程量清单计价规范》及关于发布《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》的通知（鄂建文【2016】24 号文，材料价格执行宜昌市开工当月《工程造价信息》，工程造价信息缺项材料经双方确定用暂定价替代待进入工程总价，对缺项材料在工程实施中办理签字确认材料价格在工程结算时调整，价格不下浮（包括所有工程成本、建筑垃圾清运费、临时设施费、临时施工道路、围墙等费用；包括由乙方缴纳的工程检测费、安全监督审批、砂石审批、农民工工资保证金；包括国家或地方政策性调整的人工、机械调整、规费调整、定额调整等所有调整及定额内包含的其它内容等；包括安全文明施工费和乙方的应缴税金等）。

3、工程结算价款计算：经监理和甲方共同书面认可的设计变更、签证以及相关的会议纪要等据实调整，调整执行湖北省 2013 年《湖北省建设工程工程量清单计价规范》及关于发布《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》的通知（鄂建文【2016】24 号文，材料价格执行施工当期《湖北省宜昌市工程造价信息》及相关文件。《工程造价信息》



中材料价格缺项或不明确的，双方根据市场行情共同确定。

4、如材料价格市场价与宜昌市开工当月《工程造价信息》价格正负5%以内时不予调整，超过正负5%时需经双方办理签证手续据实调整。

二、工程款支付

(一) 支付方式

1、别墅：81栋别墅主体封顶后七天内按已完工程量的75%支付第一次工程进度款，竣工验收合格完成后七天内支付至85%工程进度款，完成竣工资料交付及结算审核后七天内甲方支付至95%工程进度款，余5%作为工程保修金。

2、商业门面：主体封顶后七天内支付已完工程量的75%工程款，竣工验收合格后七天内支付至85%工程进度款，完成竣工资料交付及结算审核后七天内甲方支付至95%工程进度款，余5%作为工程保修金。

3、高层综合楼：主体施工完成至第十层和封顶后分别支付已完工程量的75%工程进度款，竣工验收合格后七天内支付至85%，完成竣工验收合格并资料交付及结算审核后七天内甲方支付至95%工程进度款，余5%作为工程保修金。

4、室外及附属工程：工程量完成后七天内支付已完工程量的75%工程进度款，竣工验收合格、结算审计完成后七天内支付至95%的工程进度款，余5%作为工程修金。

5、在支付工程进度款前，乙方需向甲方提交乙方已发放其工人工资到当期的工资领取表复印件（内含工人领取签名），并附上全部工人的花名册和身份证复印件。

(二) 甲方房屋销售资金收款账户，由甲乙双方共管双控，房屋销售资金回款60%支付给乙方为工程进度款，直到甲方将工程款支付至应付



工程款的 80%后解除双控。

(三) 所有工程款支付以银行转账形式支付, 若以银行承兑汇票支付时甲方必须承担承兑贴息。

(四) 如甲方不能履约以上工程款支付条款时, 甲方将以房产市场销售价格的 8 折给乙方抵押工程进度款, 房型及楼层由乙方自选甲方必须积极配合。

以上所有工程保修期限及保修金的返还执行本合同第七条保修条款。

第九条: 双方一般权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、本建设工程实行社会监理。甲方委托_____公司担任工程监理, 总监理工程师:_____。其职责是依照法律、行政法规及有关技术标准、设计文件和本合同, 对工程质量、进度、安全文明施工等与工程施工有关的内容进行检查和监督管理, 对不符合工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定的工程, 监理工程师有权要求乙方迅速改正, 有权下达否决及整改和处罚的相关指令, 并对其行为承担法律责任。但设计图纸的变更、工程量的增减签证、工期顺延签证指令的下达, 必须经甲方书面批准。

监理工程师有权对进场的设备、原材料的品种、规格、型号、质量等级和数量等进行检查核对, 乙方必须按要求提供产品出厂合格证明和检验合格证明。乙方进场的材料必须在复试合格后, 监理工程师下达《工程设备、材料准允使用证》(合同附件 7) 后方可使用。否则, 监理工程师或甲方每发现一次, 乙方承担 5000 元/次以下的违约金。对不符合指定品牌要求和不符合质量标准的产品, 有权要求乙方立即将其运出场外, 进行更换。由此引起的工期延误的损失和发生的费用由乙方承担。



因市场断货乙方需要调剂串换使用代用材料时,应向监理工程师和甲方提出书面报告,经监理工程师和甲方书面共同同意并经设计单位验算认可复试合格后方可使用。其增加费用仍由乙方承担,减少的支出在合同总价款中扣减。

2、甲方委托 张国阶 进行施工现场管理。其职权是对监理工程师和乙方履职(约)行为进行检查监督,并对其违约行为给予处罚。

乙方如对监理工程师和甲方工地代表下达的指令有异议,可在3日内以书面形式申请复议,监理工程师和甲方工地代表必须将复议结果在7日内书面告知乙方,乙方须无条件执行。

3、提供施工现场及水、电接口供乙方装表计量缴费使用。

4、未经双方达成一致,乙方以停工等方式实际停止履行合同的,甲方有权解除合同,并要求乙方承担违约责任,同时乙方还须另行承担对甲方和第三方的损失赔偿责任。乙方的损失由乙方自行承担。

5、应由甲方办理的施工所需证件、批件需在开工前办理完毕。因甲方的审批手续不全造成的行政罚款由甲方承担,若因此造成工程停工,给乙方造成的损失由甲方承担。

6、甲方负责开工前将水准点、坐标控制点、地下构筑物及管线以书面形式交给乙方。交验要求:位置明确,数据准确。

7、甲方应负责工程施工过程中工地周围关系的协调,确保施工顺利进行。

8、本工程按有关规定由发包方负责验收的各项手续均由甲方办理,因相应手续办理不全或不及时造成的工期延误由甲方承担。

9、向政府部门缴纳民工工资保证金。

10、在收到乙方报送工程进度报表、工程结算资料签字确认,如逾期



60 天未回复者视同甲方已认同乙方所报送金额。

二、乙方的权利和义务

1、乙方委派王贵清（身份证号 420901196309071159）为该工程项目负责人，其他管理人员姓名及其职务、职责见项目部组成文件。

2、乙方应向甲方及监理公司提供施工现场管理的办公用房 2—3 间。

3、乙方应按时向监理工程师和甲方提交施工组织设计及年、季、月度工程进度计划和相应的进度统计表。

4、根据工程需要，提供和维护非夜间使用的照明、围栏（墙）设施，按照规定负责做好施工现场安全防护工作。遵守政府有关主管部门对施工场地、交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等有关现场管理规定，承担办理有关手续及垃圾清运、安全防护设施等项的全部费用。

5、负责施工场地地下管线和邻近建筑物、构筑物的保护工作，承担因保护不当造成的损害赔偿赔偿责任，保证施工场地清洁符合环境卫生管理规定，随时“工完场清”，做好二次防尘处理。

6、工程所用主要材料、设备品牌，由甲方提供相关参数，乙方自行选择材料和设备品牌，详见《主要材料、设备一览表》（合同附件 5）。乙方选定后，双方签署《主要材料、设备确认表》（合同附件 6）并盖章确认，确认后原则上不再变更。对于确定使用的产品，乙方应向甲方提供该产品的经双方共同签封的标样及其对应的产品合格证、质量检验报告等质量合格证明文件，以便甲方建立施工材料（设备资料）专项管理档案，供查验。

7、乙方对采购的材料、设备质量和工程质量负完全责任，对施工现场人身、财产安全负完全责任。不合格材料不得进入工地，不合格工程无条件返工。如乙方偷换材料、设备或使用不合格的材料、设备或使用的材



料、构配件数量不足或因偷工影响工程质量的，每发现一次（项），乙方承担违约金 5000—10000 元的违约责任，并承担因此造成的停工、返工等损失及其影响工程质量的赔偿责任。

8、本工程各项验收（主体、节能等各项）手续均由甲方组织办理，其费用按照政府的规定各自承担自己的费用。因甲方原因手续办理不全或不及时造成的罚款、工期延误损失全由甲方承担，乙方配合甲方办理。

9、乙方应积极熟悉图纸及相关资料，对施工图纸中存在不合理之处及各专业相矛盾之处，应在图纸会审中或施工前提出，在后期施工中因此产生的费用及延误工期的责任由乙方承担。

10、乙方在合同签订前后均应到施工场地及其周边查勘现场，充分了解工地位置、施工环境、道路、储存空间、装卸限制及其他任何影响施工作业的情况，如因乙方忽视、误判或处理不当而发生的所有问题，全部由乙方负责。

11、乙方应对该工程所有供应商及其他施工单位的材料、设备质量及工程质量承担连带责任。并在积极支持和配合甲方做好房屋销售工作。

12、乙方应积极配合甲方分包工程的工作，不收取管理费，但乙方收取 2% 的施工配合费，为分包单位提供施工用水用电接口，费用由分包单位承担。

13、乙方必须按规定投保建筑工程保险及其它按法律规定由其承担的其它保险。

14、如外墙涂料及外墙砖、石材在未施工时颜色发生变化，不再增加费用。

15、对甲方提供给乙方的图纸及所有文件，乙方不得对外泄露。如因乙方泄露给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。



第十条 其它约定

本合同是甲乙双方签署的建设工程施工备案合同的补充合同,未明确事项双方协商补充,未能协商一致的,以国家建设工程施工合同示范文本即《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)的通用条款为准。

第十一条 违约责任

任何一方违约,守约方均有权要求违约方继续履行合同,也可按照合同约定单方解除合同。同时,违约方应按照本项约定承担违约责任:

1、甲方违反本合同的约定逾期支付工程款时,每逾期一天必须承担按照当期应付价款日万分之五的违约金。

2、乙方违反合同相关约定或者不履行合同时,执行本合同第五条第4款以及第六条的违约责任。

如因不可抗力造成的损害,双方均可免责。如因不可抗力致使合同无法履行时,双方也可协商解除合同。

第十二条 争议的解决方式

因本合同发生的争议,双方应友好协商解决。协商不成的,向项目所在地人民法院提起诉讼。

本合同的未尽事宜,双方可协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同经双方签章后成立且乙方按约定支付履约保证金后生效。本合同文本一式四份,双方各执二份。

合同附件(双方盖章后,与本合同具有同等法律效力):

附件1:承包人承揽工程项目一览表

附件2:工程承包范围补充说明

附件3:现场项目组成人员一览表(含身份证、学历证、证书复印证)



附件 4:开工令 (监理公司)

附件 5:主要材料、设备一览表

附件 6:主要材料、设备确认表

附件 7:设备、材料准允使用证

附件 9:施工进度计划表 (由乙方提供, 三方确认)

附件 10:施工进度计划确认表

附件 11:工程付款节点比例

附件 12:施工现场签证单

附件 13:工程设计变更管理流程

附件 14:交房验收表

附件 15:质量保修书

建设单位: 盖章

法定代表人:

或委托代理人:

联系电话:

传 真:

单位地址:

邮政编码:

开户银行:

银行账号:

签订协议时间: 年 月 日

施工单位: 盖章

法定代表人:

或委托代理人:

联系电话:

传 真:

单位地址: 孝感市长征路 95#

邮政编码: 432000

开户银行: 建行孝感乾坤大道支行

银行账号: 4200 1682 2080 5300 0632

签订协议时间: 年 月 日

