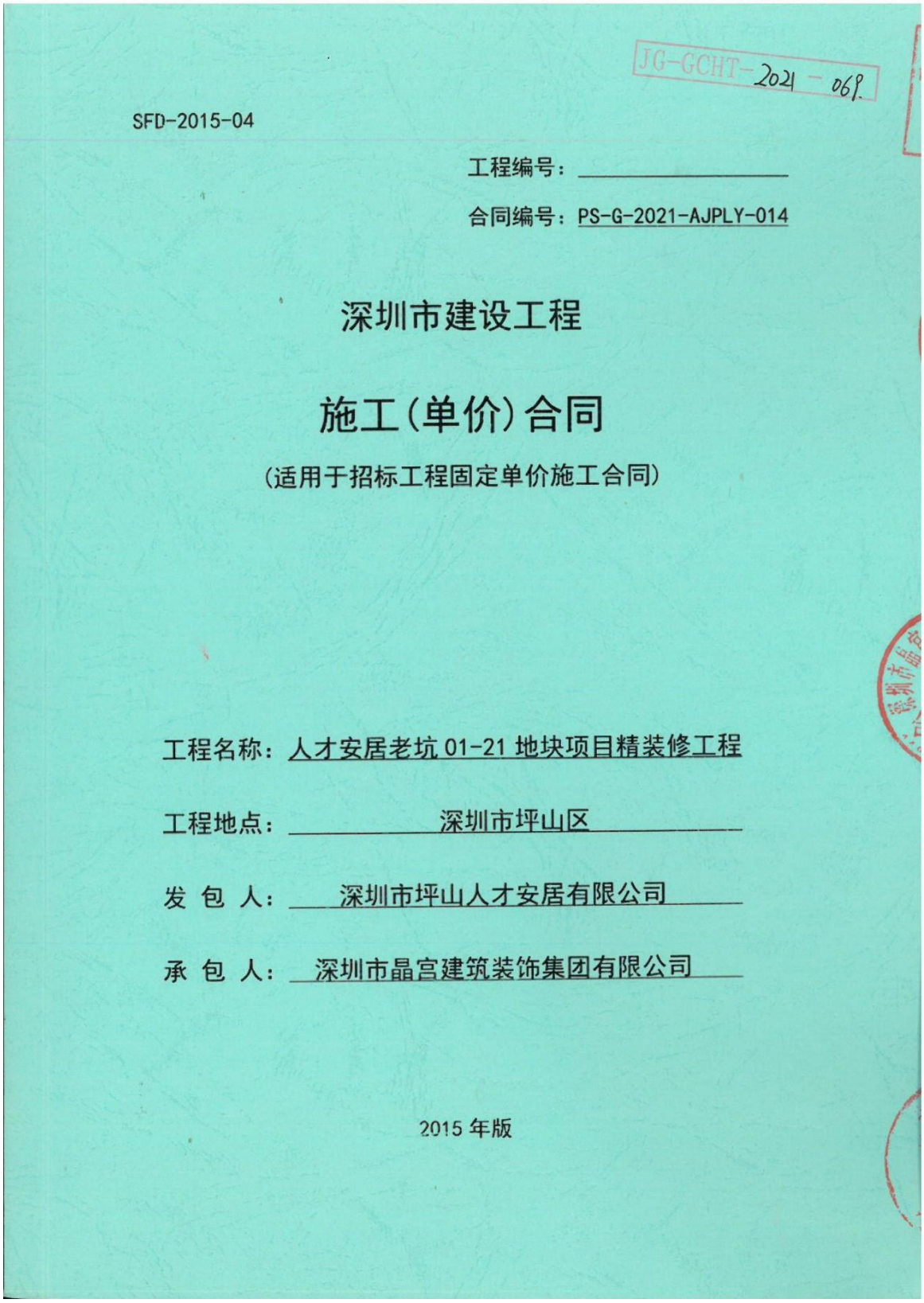
1、投标人业绩

序号	工程名称	发包人	合同金额（万元）	开、竣工日期	项目所在地	在建/已完工
1	人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程	深圳市坪山人才安居有限公司	11304.05	2021-12-01 2024-01-30	广东省 深圳市	已完工
2	招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段	深圳招商房地产有限公司	9592.66	2023-11-24 2024-10-15	广东省 深圳市	已完工
3	中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程 I 标段	深圳市光明人才安居有限公司	9407.78	2021-09-29 2023-09-22	广东省 深圳市	已完工
4	安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程	深圳市光明人才安居有限公司	8146.36	2021-12-31 2025-03-07	广东省 深圳市	已完工
5	深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段	深圳悦茂置业有限公司	8042.71	2019-08-12 2020-12-20	广东省 深圳市	已完工
6	居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目一期精装修工程（二标段装饰）工程	中冶南方工程技术有限公司	7972.62	2022-01-15 2022-12-26	湖北省 武汉市	已完工
7	龙岗安居锦龙苑项目精装修工程	深圳市安居锦龙房地产有限公司	6262.66	2021-04-14 2022-07-20	广东省 深圳市	已完工
8	中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）	中旅（三亚）置业有限公司	11334.96	2024-04-16 至今	海南省 三亚市	在建
9	川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程	四川省雍景数智科技发展有限责任公司	10926.54	2023-07 至今	四川省 成都市	在建
10	一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段） 一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）	深圳市招航置业有限公司	7285	2024-07-19 至今	广东省 深圳市	在建

1.1、人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

合同协议书



JG-GCHT-2021-068

SFD-2015-04

工程编号：

合同编号：PS-G-2021-AJPLY-014

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

工程地点：深圳市坪山区

发 包 人：深圳市坪山人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市坪山人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

工程地点：深圳市坪山区龙田街道规划老坑路以南，松子坑路以北。

核准（备案）证编号：深坪山发改备案（2020）]0074 号

工程规模及特征：项目位于深圳市坪山区龙田街道规划老坑路以南，松子坑路以北。项目总用地面积 31817.85 平方米，容积率 5.5，建筑覆盖率 40%，总建筑面积约 249550.5 平方米，其中：计容建筑面积 183168.22 平方米。包括住宅 150500 平方米、商业 14800 平方米、公共配套 9600 平方米（18 班幼儿园 4800 平方米，独立占地不少于 5 400 平方米；社区老年人日间照料中心 750 平方米；社区健康服务中心 1000 平方米，文体活动中心 1000 平方米；物业管理用房 400 平方米；其它用房 400 平方米；社区管理用房 300 平方米；垃圾转运站 400 平方米；警务室 50 平方米；社区菜市场 500 平方米）。绿化覆盖率≥40%。机动车泊位数 1700 辆。充电桩设置数量不少于 480 个，剩余车位应预留充电设施建设安装条件。项目设计有六栋塔楼，室内分有 4 种套内户型，共计 1825 套房源，幼儿园为 18 个班，总装修建筑面积约 157507.23 平方米（含公共区域及幼儿园）最终以图纸及工程量清单为准。

资金来源：财政投入 / %；国有资本 100 %；集体资本 / %；民营资本 / %；外商投资 / %；混合经济 / %；　其他 / %。

二、工程承包范围

1.承包人需根据发包人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等，用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位深化；根据发包人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图。

三、合同工期

计划开工日期：2021年12月01日；

计划竣工日期：2022年06月28日；

合同工期总日历天数 210 天。

招标工期总日历天数 / 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % （压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创“深圳市优质结构工程奖”。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写）壹亿壹仟叁佰零肆万零伍佰壹拾捌元玖角玖分（¥113,040,518.99元）；其中不含增值税合同价（大写）壹亿零叁佰柒拾万零陆仟捌佰玖拾捌元壹角陆分（¥ 103,706,898.16元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

其中：

⑴安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰捌拾柒万玖仟柒佰柒拾壹元陆角陆分 （¥1,879,771.66元）；其中不含增值税合同价（大写）壹佰柒拾贰万肆仟伍佰陆拾壹元壹角陆分（¥ 1,724,561.16元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

⑶专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

⑷暂列金额：

人民币（大写）陆佰贰拾叁万元（¥6,230,000.00元）；其中不含增值税合同价（大写）伍佰柒拾壹万伍仟伍佰玖拾陆元叁角叁分（¥5,715,596.33元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司工人工资专户

工人工资款支付专用账户开户银行：747169753086

工人工资款支付专用账户号：中国银行股份有限公司深圳东门支行

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2021 年_____月_____日：2021年 10月 13日

订立地点：深圳市。

发包人和承包人约定本合同自双方签字并加盖公章后成立。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执肆份。

发包人：（公章）深圳市坪山人才安居有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

91440300MA5ECQ7E4H

地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道 2007 号创新广场 A2101

邮政编码：518000

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：平安银行深圳分行营业部

账号：15000077464521

承包人：（公章）深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

邮政编码：518000

法定代表人：王科

委托代理人：_____

电话：0755-25613666

传真：0755-25629222

电子信箱：_____

开户银行：中国银行深圳分行东门支行

账号：773157929528

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
招商银行深圳东门支行
账号:815587698610001

12）承包人需配合 EPC 总承包单位、监理单位的管理。

承包人未按以上条款或专用条款 4.2 款完成约定的各项工作，给发包人造成损失的，承包人应赔偿发包人的损失。

5）办公设施服务要求：

承包人应为发包人提供满足相关办公要求的设施服务及满足现场管理人员的交通需求。

4.3 项目经理的任命和职责

(2) 承包人任命的项目经理姓名：彭俊 ，资格证书号：一级注册建造师证（粤144061015570）。

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2) 承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金

5.1 监理人的通知

监理人名称：深圳市银建安工程项目管理有限公司；

总监理工程师姓名： 姜小平，注册号：44014594；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

6 转让、分包

6.1 转让

如承包人有转让行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

6.2 分包

(2)承包人不得分包的主体结构、关键性工作范围包括：/。

(3)如出现承包人未经监理人审查和发包人同意的分包行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(4)如出现分包人将分包工程的任何部分再分包的行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(5)如承包人有将其承包范围内全部工程肢解分包的行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

6.3 分包人的确定

(1)分包人应符合的条件：经发包人同意或认可，分包人须具有相应的专业承包资质。

8 用工和劳务

8.1 劳动合同

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物（VOC）、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分两次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 50%；第二次进度款：扣回预付款的 50%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在 3 个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后 20 个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.4 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）甲方按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

如当期应付进度款减去应扣预付款后的金额小于最低支付金额，则本次进度款不支付，截留至下一次进度款支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、甲方验收合格；甲方支付已完工部分款项(不含变更)的90%,以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除乙方违约金等。

（3）乙方应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，乙方应自行查阅账户，甲方财务部门不接受此类咨询。（4）乙方在办理每一次付款手续时，应按照甲方的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。乙方须于当月20日前向甲方提交《付款申请报告》，经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证甲方于当月25日前审核确认应付款项，并向甲方申报下月集中付款计划；如乙方未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由乙方承担全部责任，并不得影响任何工程进展。（5）乙方工程的质量达不到验收规范要求，甲方有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，甲方有权暂缓支付该部分工程款且乙方须按合同约定承担相应违约金。

（6） 各种对乙方的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

（7）样板房及样板层展示施工费支付办法：

样板房及样板层不单独支付。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成且验收合格后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经招标人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的 97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），乙方在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，甲方支付合同工程款项剩余的 3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后 28 天内，预付安全文明施工措施费总额的 60%；

（2）工程形象进度达到总进度 80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人按合同要求提出工程款付款申请报告后，在正常的审批时间内，承包人应提供符合税法规定的等额增值税专用发票，承包人未提供发票的，发包人付款期限相应顺延。后续付款程序亦同。

13.8 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款 2%以上 4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处理并报建设行政主管部门备案。承包人不及时退还超付款的，发包人将通过法律途径追究承包人责任，并提请相关部门依法予以处理。

13.9 收款方账户信息：

开户银行：招商银行深圳东门支行

公司名称：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

银行账户：815587698610001

承包人提供的增值税专用发票的开票单位应与收款方保持一致，同时联合体的另

竣工验收报告

2024-009 2024-J-02-018
人防坑

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 [0][0][1]

工程名称：安居盘龙苑项目精装修工程

验收日期：2024年1月30日

建设单位（盖章）：

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 [0][0][1]

工程名称	安居盘龙苑项目精装修工程				
工程地点	坪山区石井街道规划和民路与规划达民路交汇处西北侧	建筑面积	183168.22㎡	工程造价	113040518.99元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：1A栋48、1B栋50、1C栋51、2A栋50、2B栋50、3#栋50 层 地下：3 层		
施工许可证号	2018-440317-70-03-70604404	监理许可证号			
开工日期	2021年12月01日	验收日期	2024年1月30日		
监督单位	坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020040-1		
建设单位	深圳市坪山人才安居有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
总包单位	中铁五局集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市银建安工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 [0][0][1]

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	陈亮
副组长	刘剑锋
组员	区汝豪

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	曾超	朱财杰、梁启余、曾敏、黄旦辉
建筑设备安装工程	黄宗南	颜小丰、雷映昌、李颖、刘建华
工程质控资料	刘明	李丹、唐兰、刘敏、刘和平

(二)验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 [0] [0][1]

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
主体结构	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑装饰装修	符合要求	共 1530 项，其中： 经审查符合要求 1530 项 经核定符合要求 ____ 项	共 332 项，其中： 资料核查符合要求 315 项 实体抽查符合要求 17 项	共 332 项，其中： 评价为“好”的 321 项 评价为“一般”的 11 项
屋面	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 315 项，其中： 经审查符合要求 315 项 经核定符合要求 ____ 项	共 186 项，其中： 资料核查符合要求 178 项 实体抽查符合要求 8 项	共 186 项，其中： 评价为“好”的 176 项 评价为“一般”的 10 项
通风与空调	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑电气	符合要求	共 315 项，其中： 经审查符合要求 315 项 经核定符合要求 ____ 项	共 186 项，其中： 资料核查符合要求 171 项 实体抽查符合要求 15 项	共 186 项，其中： 评价为“好”的 169 项 评价为“一般”的 17 项
智能建筑	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑节能	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
电梯	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 [0][0][1]

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈亮	深圳市坪山人才安居有限公司	项目负责人		
2	刘剑锋	深圳市坪山人才安居有限公司	精装修工程师		
3	曾超	深圳市坪山人才安居有限公司	精装修工程师		
4	黄宗南	深圳市坪山人才安居有限公司	机电工程师		
5	区汝[illegible]	深圳市坪山人才安居有限公司	安全工程师		
6	姜小平	深圳市银建安工程项目管理有限公司	项目总监	中级	
7	朱财杰	深圳市银建安工程项目管理有限公司	精装专监		
8	梁启余	深圳市银建安工程项目管理有限公司	精装专监		
9	雷映昌	深圳市银建安工程项目管理有限公司	机电专监		
10	彭俊	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
11	丘剑锋	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	执行经理		
12	丘志飞	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
13	罗洪踪	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
14	薛佳彬	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全员		
15	邹芸	深圳市同济人建筑设计有限公司	内装负责人	中级	
16	何敏鹏	深圳市同济人建筑设计有限公司	项目负责人	高级	
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 001

经验收组考核组一致验收，工程质量符合设计图纸要求，符合有关法律法规和工程建设强制性标准的规范要求

工程质量评定为合格工程，同意验收

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日

GD-E1-914/6

1.2、招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

合同协议书

JG-GCHT-2023-089

合同编号: SZH-sztzw0308.sztzw030802-sg.03-0005

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2023 年 11 月 24 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　　协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段
工程地点：深圳市南山区蛇口太子湾片区望海路南侧、居海路东侧。

工程内容及特征：太子湾DY03-08项目建设地点位于深圳市南山区望海路南侧、居海路东侧，建设规模为占地约5.2万㎡，总建面约17.1万㎡，分三期开发，一期共4栋塔楼，分别为2、3、4、5号楼，1栋幼儿园，公配商业，地上最高45层，地下2层；二期1栋塔楼，为6号楼，地上39层，地下2层；三期共1栋会所，9栋商业。本次招标范围为一期2#栋、4#栋公区及户内批量精装修。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[√] 招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

[×] 发包人委托书和图纸要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段，范围为一期2#栋、4#栋公区及户内批量精装修。
公区精装修主要内容：负一层至负二层电梯厅精装修；首层大堂电梯厅及过道精装修；标准层电梯厅及过道精装修；电梯轿厢精装修等；
户内批量精装修主要内容：客厅、卧室、卫生间、阳台等区域精装修；卫生间沉箱陶粒混凝土回填；卫生间暖风机安装及暖风机至外墙出风口铝箔风管采购及安装；户内阳台、厨房所有进、出水角阀及给排水软管等采购及安装；厨房台面、灶台墙面及岛

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[×]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]甲供材料的安装及材料保管；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]政府平台招标发生的费用由承包人承担，包含在合同价款中，具体费用实际发生为准。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款10.19

具体界面划分详见施工图纸及合同附件技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×]固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：88,006,122.87 元（大写：捌仟捌佰万陆仟壹佰贰拾贰元捌角柒分），增值税：7,920,551.06 元（大写：柒佰玖拾贰万零伍佰伍拾壹元零陆分），增值税率：9%，含税价：95,926,673.93 元（大写：玖仟伍佰玖拾贰万陆仟陆佰柒拾叁元玖角叁分）。

扣除属于本次承包范围内发包人供应材料设备工程价款后的实际合同金额：

不含税价：47,637,731.81 元（大写：肆仟柒佰陆拾叁万柒仟柒佰叁拾壹元捌角壹分），增值税：4,287,395.86 元（大写：肆佰贰拾捌万柒仟叁佰玖拾伍元捌角陆分），增值税率： 9 %，含税价：51,925,127.67 元（大写：伍仟壹佰玖拾贰万伍仟壹佰贰拾柒元陆角柒分）。

其中：工程安全防护、文明施工措施费金额：不含税价 715,163.46 元（大写：柒拾壹万伍仟壹佰陆拾叁元肆角陆分），增值税: 64,364.71 元（大写：陆万肆仟叁佰陆拾肆元柒角壹分），增值税率: 9 %，含税价: 779,528.17 元（大写：柒拾柒万玖仟伍佰贰拾捌元壹角柒分）；

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：2023年11月 / 日，竣工日期：2024年5月31日，合同工期总日历天数213天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）213天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第 12 条为准。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

（本页为合同签署页）

发包人：（盖章）

深圳招商房地产有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

承包人：

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（（签字或盖章））

委托代理人（签字）：

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
上海浦东发展银行深圳分行龙华支行
账号：79140078801100003444

签订时间：2023年 11月 24 日

签订地点：深圳市南山区

招商蛇口

（2）承包人对安全文明施工费应专款专用，承包人应在财务账目中单独列项备查，不得挪作他用，否则发包人有权责令其限期改正；逾期未改正的，可以责令其暂停施工，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

19.5 除合同另有约定外，按照国家现行税法和有关部门现行规定，承包人需缴纳的一切税金和费用，均已包含在合同价款中。

19.6 合同价款确定方式为：详见第一部分协议书。

19.7 合同图纸间存在矛盾或表述不清，发包人代表应作出必要的澄清，但此澄清不作为工程变更。因承包人擅自施工给发包人造成损失的，发包人有权要求承包人修理、返工或改建并赔偿损失，且工期不得顺延。

19.8 合同价款已充分考虑了合同履行期间任何人工、材料、设备、机械价格的涨跌的可能和相关因素，承包人承诺该市场风险完全由其承担。

19.9 签订合同时不能确定价款的材料或设备,发包人和承包人在专用条款中约定材料、设备名称及其暂定价，但该暂定价不作为结算的依据，发包人有权对暂定价项目另行采购。如暂定价项目另行采购的，应从合同价款中扣除相应暂定价款。如实施过程中暂定价项目仍由承包人承包的，按发包人发出的价格确认通知书(格式见附件4)最后确认,结算时仅对该项材料或设备的价差部分调整。

19.10工程或签订合同时不能确定价款的分部分项工程，发包人、承包人应当在专用条款中约定工程名称及其暂定金额，但该暂定金额不作为结算的依据。发包人有权对暂定金额工程另行发包。如暂定金额工程另行发包的，应从合同价款中扣除相应暂定金额价款。如实施过程中暂定金额工程仍由承包人承包的，按发包人发出的价格确认通知书(格式见附件4)进行结算。

20. 工程款支付

20.1工程进度款按每月实际完成的核定合格工程量的80%（支付时按实际完成的核定合格工程量提供等额增值税专用发票，下同）分月度进行支付。承包人每月25日前提交当月已完工程量报表(含工程形象进度描述)和中间支付申请报告,经总监理工程师初审后提交发包人，发包人在每月10日前收到承包人加盖公章的付款资料，在当月月底前支付进度款，否则，付款时间为收到承包人加盖公章的付款资料的30个工作日内。

20.2 工程达到验收条件,进度款支付至合同价款的80% （如发生工程量减少，发包人可视情况调低该付款比例）。

20.3 工程竣工验收合格，承包人按发包人代表要求按时退场后30日内,发包人支付至合同价款的90%（如发生工程量减少，发包人可视情况调低该付款比例）。竣工验收合格后，承包人应成立售后服务小组，及时妥善处理客户投诉质量问题，集中交付

问题处理完成率达95%以上并移交所有现场有关资料。在完成结算且承包人按照合同及档案管理部门要求移交了档案资料、向发包人提供工程结算价款的全额增值税专用发票后,发包人支付至工程结算总价的97%。

20.4 其余3%工程结算总价作为工程质量保修金（保证金），承包人在工程缺陷责任期充 分履行保修责任且按《工程质量保修书》约定由发包人在扣除承包人应当承担的如违约金等款项（如有）后向承包人一次性无息退还该质量保修金余额。工程质量保证金的支付在专用条款中约定。

20.5 发包人和承包人如需要改变上述条款中约定的付款时间及工程款数额,则另行在专用条款中进行约定。

20.6 发包人在支付每月工程款时有权扣除此前承包人因违反质量、安全、文明施工、工期等有关条款需要承担的违约金金额及发包人的其他损失。

20.7 合同约定的人工、材料调差按专用条款约定进行计算，按确认调差价款的80%进行支付；如确认的调差价款为扣减时，发包人有权从当月工程进度款中按100%扣回。

20.8 对因工程变更而引起的增加工程及按合同约定办理的有效现场签证，实行按月审结。累计确认的变更签证金额(含扣减及人工材料调差款)每达到100万元,支付累计确认价款的50%。

20.9承包人对因设计变更而引起的增加工程及按合同约定办理的有效现场签证及其它变更需按合同约定条款中规定时限及时报送。如承包人当月累计申报率低于90%时，发包人则对当月进度款降低5%支付；如承包人下月累计审报率达到90%时，发包人则将上月所扣进度款补足支付；如承包人在退场前累计申报率未达95%时，发包人对进度款的累计支付比例相应降低5%。

20.10发包人支付的工程进度款，承包人应专款专用于本工程，如发包人发现承包人存在挪用行为，拖欠各相关供应方工程款或实际施工人员施工款造成该工程进度滞后情况，发包人有权直接付款给该工程的相关供应方或实际施工人员，承包人不得提出异议，视同已收到该工程进度款，需提供对应增值税专用发票，并配合完善委托付款相关手续及供应方详细信息。

20.11如发生承包人拖欠克扣农民工工资的情况，发包人有权配合政府有关主管部门采取措施，所采取措施涉及的费用发包人有权从承包人工程进度款中扣除，承包人没有任何异议。

20.12 发包人可以支票、银行承兑汇票、银行网银、商业承兑汇票、国内保理或国内信用证等形式支付工程款，开票人（开证人）包括发包人或招商局蛇口工业区控股股份有限公司。承包人必须在开票人指定银行办理贴现，贴现利息由发包人承担，否则贴现利息由承包人自行承担。承包人需按照发包人及发包人指定银行要求，配合发包人办理商业承兑汇票、国内保理或国内信用证等手续，包括不仅限于提供授信资料，开

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

验收日期：2024年10月15日

建设单位（盖章）：深圳招商房地产有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	招商蛇家园一期公区及户内批量精装修工程一标段				
工程地点	深圳市南山区蛇口太子湾片区望海路南侧、居海路东侧	建筑面积	28650.26平方米	工程造价	5192.512767万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：45 层		
	框架剪力墙		地下：2 层		
施工许可证号	2024-0058	监理许可证号	/		
开工日期	2023年11月24日	验收日期	2024年10月15日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q14030120220007-06		
建设单位	深圳招商房地产有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	北京优高雅装饰工程有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-014/3□□□

（一）验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	黎烈炽
副组长	张风山、熊升、白哲铭
组员	刘继、张允、朱荣芳、李晴晴、李嗣坤、李鹏浩、蒋剑、罗承云、沈威、王婷婷、齐洪涛、王从

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张允	蒋剑、罗承云、齐洪涛
建筑设备安装工程	朱荣芳	王婷婷
工程质控资料	李晴晴	沈威、王从

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见。验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成 作业条）工程	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
主体结构		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑装饰装修	合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑给水、排水及采暖		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
通风与空调		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑电气	合格	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑节能		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
电梯		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黎显烘	深圳招商房地产有限公司	项目负责人		
2	白雪铬	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
3	魏升	深圳招商房地产有限公司	设计负责人		
4	崔风山	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监理工程师		
5	刘巍	深圳招商房地产有限公司	精装工程师		
6	崔允	深圳招商房地产有限公司	精装工程师		
7	朱荣芳	深圳招商房地产有限公司	机电工程师		
8	王从	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理资料员		
9	李珊珊	深圳招商房地产有限公司	甲方资料员		
10	李福坤	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理工程师		
11	李腊浩	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理工程师		
12	蒋剑	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	技术负责人		
13	罗承云	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全员		
14	沈威	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
15	王婷婷	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	电气工程师		
16	齐洪涛	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

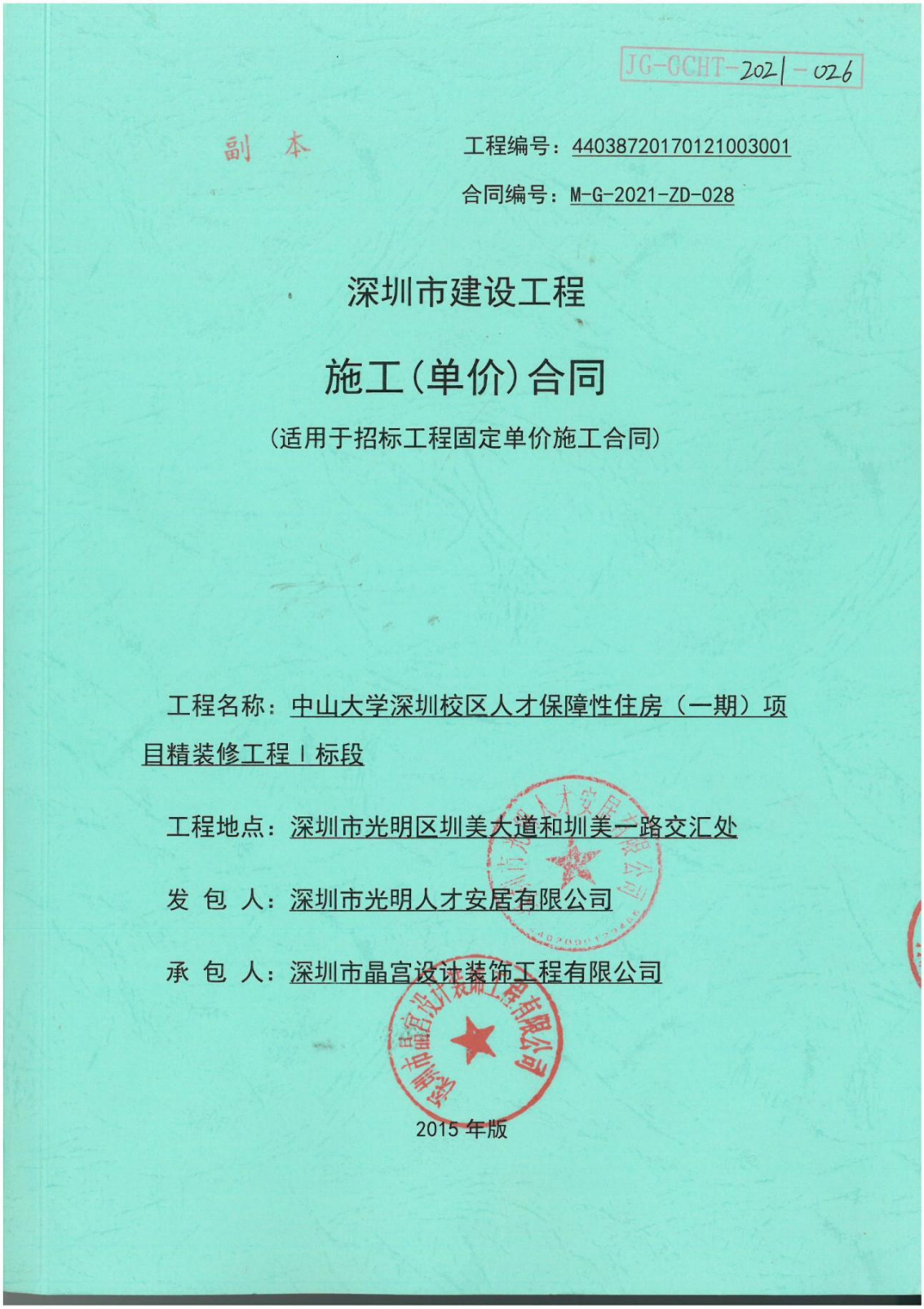
GD-E1-914/G□□□

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2024年10月15日	2024年10月15日	2024年10月15日	2024年10月15日	年 月 日

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
白哲铭
粤1442022202308281(00)
建筑
2026.08.23
深圳市总宫建筑装饰集团有限公司

GD-E1-914/G

1.3、中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程Ⅰ标段合同协议书



JG-GCHT-2021-026

副 本

工程编号：44038720170121003001

合同编号：M-G-2021-ZD-028

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程Ⅰ标段

工程地点：深圳市光明区圳美大道和圳美一路交汇处

发 包 人：深圳市光明人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市光明人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程 I 标段

工程地点：深圳市光明区圳美大道和圳美一路交汇处

核准（备案）证编号：\

工程规模及特征：项目位于深圳市光明区新湖街道圳美大道和圳美一路交汇处，地块规划为二类居住用地，限高≤150 米，本标段规划 5 栋住宅建筑，住宅产品面积段包括 80 平方米、100 平方米、120 平方米和 150 平方米，项目建成后将为中山大学和中大七院提供 1356 套住房。本项目精装修一标段总建筑面积 152032.95 平方米，其中住宅建筑面积 140761.76 平方米，公共区域建筑面积 11271.79 平方米。

资金来源：财政投入\%；国有资本 100%；集体资本\%；民营资本\%；外商投资\%；混合经济\%；　其他\%。

二、工程承包范围

1.投标人需根据招标人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等.用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位深化；根据招标人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图。

2.施工范围：包含但不限于：1)装修工程：住宅户内装修工程、公共空间装修（包括入户大堂、电梯厅、走道等公共精装修区域，包含地面装修、墙面装修、天花、

☑其它：装修范围内的安装工程

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2021 年 2 月 1 日；

计划竣工日期：2022 年 2 月 28 日；

合同工期总日历天数 393 日历天。

招标工期总日历天数/天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

（1）深化设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

（2）工程质量标准和要求（施工质量及项目成效目标）：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创"广东省优质工程奖"、"深圳市优质工程奖"、"广厦奖"、"鲁班奖"。

配合创优发生的所有费用含在合同报价中，结算时不予增加。

五、签约合同价

人民币（大写）：玖仟肆佰零柒万柒仟捌佰柒拾捌元叁角（¥94,077,878.30元）；不含税价款为：（¥86,309,980.09 元）大写：捌仟陆佰叁拾万玖仟玖佰捌拾元零角玖分，增值税率为 9%，增值税为：（¥7,767,898.21 元）大写：柒佰柒拾陆万柒仟捌佰玖拾捌元贰角壹分。

其中：

⑴安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰叁拾捌万捌仟捌佰叁拾肆元贰角捌分（¥1,388,834.28元）：

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）∠（¥∠元）；

⑶专业工程暂估价金额：

人民币（大写）贰拾叁万壹仟玖佰伍拾捌元(¥231,958.00元)；

⑷暂列金额：

人民币（大写）肆佰捌拾伍万肆仟玖佰捌拾柒元柒角壹分(¥4,854,987.71元)。

不含税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021 年 6 月 11 日；

订立地点：深圳市光明区

发包人和承包人约定本合同自签订后成立。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

发包人：（公章）深圳市光明人才安居有限公司	承包人：（公章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司
法定代表人或其委托代理人：	法定代表人或其委托代理人：
（签字）	（签字）
组织机构代码：91440300MA5ECUU74H	组织机构代码：9144030019217993XJ
地址：深圳市光明新区凤凰街道招商局智慧城 A1 栋 12 楼	地址：深圳市福田区福保街道~~福花路 14~~ 号盈福大厦 6 楼
邮政编码：	邮政编码：518038
法定代表人：	法定代表人：王科
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：0755-25613666
传真：	传真：0755-25629222
电子信箱：	电子信箱：jgzs@jinggongzs.com
开户银行：	开户银行：华夏银行深圳益田支行
账号：	账号：45512000018102000010761

工程款必须转入指定账户
深圳市晶宫设计装饰工程有限公司
华夏银行深圳益田支行
帐号:45512000018102000010761

的交通需求。

4.3 项目经理的任命和职责

(2)承包人任命的项目经理姓名：弓准库，资格证书号：粤 144070804529。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金 10 万元/人次。

项目经理在工程施工期间，需暂时离开工地现场 1 天以上，应事先征得发包人的同意，并指定不低于招标文件及本合同要求的资质和条件的项目经理代表代行其职责，同时书面通知发包人；项目经理一年未经批准累计离开现场时间不得超过 20 天，否则视同擅自更换项目经理。

(3)承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：

监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人

项目经理的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换项目经理，需承担违约金人民币 20 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

4.6 施工管理人员

(3)承包人的管理人员在施工期间出现以下情况，应承担的违约责任：

①承包人的项目管理机构设置与投标文件的承诺不一致的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

②承包人的主要施工管理人员不到位的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

③未经发包人同意，承包人擅自更换主要施工管理人员的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

④承包人的主要施工管理人员同时兼任承包人其它工程项目的任何职务的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

(4)承包人无正当理由拒绝撤换的：承包人应对其主要施工管理人员进行有效的管理。监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人主要施工管理人员的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换管理人员，需承担违约金人民币 5 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

5 监理人

5.1 监理人的通知

监理人名称：深圳市大众工程管理有限公司；

总监理工程师姓名： 苏兆森 ，资格证书号：44007888；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的20个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分三次扣款。第一次进度款：扣回预付款的30%；第二次进度款：扣回预付款的30%，第三次进度款：扣回预付款的40%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款7日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在3个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.4 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）甲方按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、甲方验收合格；甲方支付已完工部分款项(不含变更)的90%,以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除乙方违约金等。

（3）乙方应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，乙方应自行查阅账户，甲方财务部门不接受此类咨询。(4)乙方在办理每一次付款手续时，应按照甲方的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。乙方须于当月20日前向甲方提交《付款申请报告》，经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证甲方于当月25日前审核确认应付款项，并向甲方申报下月集中付款计划；如乙方未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由乙方承担全部责任，并不得影响任何工程进展。（5）乙方工程的质量达不到验收规范要求，甲方有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，甲方有权暂缓支付该部分工程款且乙方须按合同约定承担相应违约金。

（6）各种对乙方的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

（7）样板房及样板层展示施工费支付办法：

样板房及样板层不单独支付。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成且验收合格后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经招标人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），乙方在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，甲方支付结算工程款项剩余的3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后28天内，预付安全文明施工措施费总额的60%；

（2）工程形象进度达到总进度80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人按合同要求提出工程款付款申请报告后，在正常的审批时间内，承包人应提供符合税法规定的等额增值税专用发票，承包人未提供发票的，发包人付款期限相应顺延。后续付款程序亦同。

13.8 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款2%以上4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处理并报建设行政主管部门备案。承包人不及时退还超付款的，发包人将通过法律途径追究承包人责任，并提请相关部门依法予以处理。

13.9 收款方账户信息：

开户银行：华夏银行深圳益田支行

公司名称：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

银行账户：45512000018102000010761

承包人提供的增值税专用发票的开票单位应与收款方保持一致。

第十四条工程验收

14.1 承包人确认完全理解和接受合同通用、专用、补充条款有关竣工验收

竣工验收报告

2021-026

(8-2)

2021-PJ-02-007

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房(一期)项目精装修工程Ⅰ标段

验收日期：2023年9月22日

建设单位（盖章）：深圳市光明人才安居有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	中山大学深圳校区人才保障性住房(一期)项目精装修工程Ⅰ标段				
工程地点	深圳市光明新区凤凰社区圳美一路	建筑面积	152032.95 ㎡	工程造价	
结构类型	"内浇外挂"装配式混凝土	层数	地上：47/49 层 地下：2/3 层		
施工许可证号	2017-440300-70-03-08716206	监理许可证号			
开工日期	2021 年 9 月 29 日	验收日期	2023 年 9 月 22 日		
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报【登记】[2021]092号		
建设单位	深圳市光明人才安居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市东大国际工程设计有限公司				
总包单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市大众工程管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一)验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1.验收组

组长	李军
副组长	范小刚、罗庆华、刘运佳、袁峰、弓准库、蒋剑
组员	雷高、汤健、陈中军、蔡正强、刘德航、余俊、罗烈房、徐黎鹏、郭拥华、孙吉辉

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈中军	弓准库、蒋剑、邰永勤、李伟峰
建筑设备安装工程	李国光	余俊、罗烈房
工程质控资料	肖朝霞	沈威

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑装饰装修	同意验收	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	同意验收	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李军	深圳市光明人才安居有限公司	项目负责人	高级工程师	
2	刘运佳	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	
3	罗庆华	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	
4	雷高	深圳市光明人才安居有限公司	安全工程师	工程师	
5	范小刚	深圳市大众工程管理有限公司	项目总监理工程师	工程师	
6	陈中军	深圳市大众工程管理有限公司	代理总监理工程师	助理工程师	
7	邱永勤	深圳市大众工程管理有限公司	专业监理工程师	助理工程师	
8	李国光	深圳市大众工程管理有限公司	机电监理工程师	助理工程师	
9	肖朝霞	深圳市大众工程管理有限公司	工程造价/资料员	/	
10	袁峰	深圳市东大国际工程设计有限公司	项目负责人		
11	汤健	深圳市东大国际工程设计有限公司	建筑设计		
12	弓准库	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理	工程师	
13	蒋剑	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目技术负责人	高级工程师	
14	罗烈房	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	电气工程师	工程师	
15	余俊	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	给排水工程师	工程师	
16	蔡正强	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目质量负责人	工程师	
17	刘德航	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目安全负责人	工程师	
18	沈威	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员	/	

四、验收人员签名（续）：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
19	徐黎鹏	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	徐黎鹏
20	郭拥华	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	郭拥华
21	孙吉辉	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	孙吉辉
22	李伟峰	深圳市大众工程管理有限公司	专业监理工程师	助理工程师	李伟峰

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

本工程建设过程严格按照国家相关的法律法规及标准规范组织实施，施工单位已按照要求完成设计文件及各同约定的各项内容。本工程经过各验收组对工程实体及相关资料进行检查及核查，一致认为：

1、所含建筑装饰装修、建筑电气、建筑给排水及供暖、建筑节能、通风与空调分部程的质量验收均合格；

2、质量控制资料、技术档案及施工管理资料等建设工程档案齐全完整、签章真实完备；

3、所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整；

4、主要使用功能的抽查结果符合国家现行强制性工程建设规范的规定；

5、观感质量评价结果为“好”；

验收组所有成员一致同意本工程竣工验收通过，单位工程质量评定结果为“合格”。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 亏准库 粤1442007200804529(00) 建筑 2024.09.05 深圳市星宸建筑装饰集团有限公司

中华人民共和国注册监理工程师 范小刚 注册号44021398 有效期2026.02.06 深圳市大众工程管理有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师 注册单位名：袁 注册号：4407662-003 有效期：至2024年05月

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2023年9月22日	2023年9月22日	2023年9月22日	2023年9月22日	年 月 日

GD-E1-914/6

1.4、安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程

中标通知书

JG-GCHT-2021-093.096中标

中 标 通 知 书

标段编号：4403872019009200600l

标段名称：内衣基地产业配套宿舍项目、安居萃云阁（光明A511-0037宗地项目）精装修工程

建设单位：深圳市光明人才安居有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：9880.437574万元

中标工期：365天

项目经理(总监)：卜江

本工程于 2021-08-31 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2021-11-22 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：柳青

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-12-13

查验码：9196557592639179

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同协议书

JG-GCHT-2021-093

工程编号：44038720190092006001

合同编号：GM-G-2022-NYJD-020

副 本

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程

工程地点：深圳市光明区马田街道科达一路与科达三路交汇处东北角

发 包 人：深圳市光明人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市光明人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）

工程地点：光明区马田街道

核准（备案）证编号：

工程规模及特征：光明区安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）位于光明区马田街道，东临公明西环大道，南临科裕五路，西临科裕三路，北临薯田埔路，邻近东莞市，内衣产业聚集区。该项目总用地面积 18981 平方米，容积率 6.0，规划总建筑面积约 169471 平方米，其中：计容积率建筑面积约 113890 平方米，包括住宅约 105090 平方米，商业约 5000 平方米，配套设施约 3800 平方米，用地性质为 R3 三类居住用地，限高≤150 米的宿舍建筑，分别由 1 栋 A、C 座 46 层和 B 座 45 层超高层塔楼（含裙房商业配套）及一栋三层幼儿园组成，共 2375 套宿舍（含无障碍一房一卫户型 42 套），包含 3 种基础户型，完成精装修后按人才住房向社会供应，招标估价约 19,276.2 万元。

资金来源：财政投入 0 %；国有资本 100 %；集体资本 0 %；民营资本 0 %；外商投资 0 %；混合经济 0 %；其他 0 %。

二、工程承包范围

1、投标人需根据招标人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等，用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位

□ 室外工程 （ □室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____）；	
□燃气工程 （户数：_____； 庭院管：_____ 米）	

3. 二次装饰装修工程：（在□内打☑，并填写相应的工程量）

□消防工程	☑户内门	☑防水工程	☑电气照明	□建筑节能
☑通风与空调（☑通风 ☑空调 □其它_____）；				
☑建筑给排水及供暖（☑室内给、排水系统 □其它_____）；				
□智能建筑 （□综合布线系统 □信息网络系统 □其它 _____）；				
☑其它：装修范围内的安装工程				

4. 其他工程

/

详《内农地产业配套宿舍项目精装修工程发包人技术要求》

三、合同工期

工程计划开工日期：2021 年 12 月 31 日；

工程计划竣工日期：2022 年 12 月 30 日；

合同工期总日历天数 365 天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/% （压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

（1）深化设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

（2）工程质量标准和要求（施工质量及项目成效目标）：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创"广东省优质工程奖"、"深圳市优质工程奖"等。

配合创优发生的所有费用含在合同报价中，结算时不予增加。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写）捌仟壹佰肆拾陆万叁仟陆佰柒拾叁元肆角（¥ 81463673.40 元），其中不含增值税合同价柒仟肆佰柒拾叁万柒仟叁佰壹拾伍元零五分元（¥74737315.05 元），增值税税率 9%。若深圳市建设工程造价管理站发布的规费和增值税综合应纳税费率发生了变化，从新的费率执行之日开始，未完成的产值按新的费率计算，含增值税合同价和不含增值税合同价也随之变化。

其中：

⑴ 安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰伍拾叁万玖千柒佰捌拾贰元玖角伍分 （¥1539782.95 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） _____/_____ （¥_____/_____元）；

⑵ 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹拾叁万伍仟陆佰肆拾肆元整 （¥135644.00 元）；

⑶ 暂列金额：

人民币（大写）陆佰伍拾陆万元整 （¥6560000.00 元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022 年 3 月 7 日；

订立地点：深圳市

发包人和承包人约定本合同自 签字盖章 后成立。

本合同一式 12 份，其中正本 2 份，副本 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

发包人：深圳市光明人才安居有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）李春亚

组织机构代码：91440300MA5ECUU74H

地址：深圳市光明新区凤凰街道招商局智慧城 A1 栋 12 楼

开户银行：招商银行股份有限公司深圳分行营业部

账号：755933125910868

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

组织机构代码：9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

开户银行：中国银行深圳分行东门支行

账号：773157929528

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
中国银行深圳东门支行
账号:7731 5792 9528

4.3 项目经理的任命和职责

(2)承包人任命的项目经理姓名：卜江，资格证书号：粤 1442017201739327。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金 10 万元/人次。

项目经理在工程施工期间，需暂时离开工地现场 1 天以上，应事先征得发包人的同意，并指定不低于招标文件及本合同要求的资质和条件的项目经理代表代行其职责，同时书面通知发包人；项目经理一年未经批准累计离开现场时间不得超过 20 天，否则视同擅自更换项目经理。

(3)承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：

监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换项目经理，需承担违约金人民币 20 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

工程完工后，承包人委托的第三方检测单位将逐个空间进行环保检测，对每个空间均出具提供法律效力的室内空气质量检测报告。如果检测不合格，承包人承担由此引起的损失。

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、 厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物（VOC）、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的 10%。在承包人提供履约保函、预付款保函后且发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分二次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 50%；第二次进度款：扣回预付款的 50%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：安居瑾华庭精装修工程

验收日期：2025 年 3 月 7 日

建设单位(盖章)：深圳市光明安居有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	安居瑾华庭精装修工程					
工程地点	光明区马田街道科裕五路和科裕三路交汇处		建筑面积	155406.00平方米	工程造价	8146.36734万元
结构类型	框架剪力墙	层 数	地上： A、C座46，B座45 层 地下： 2 层			
施工许可证号	2019-440309-94-03-10200105	监理许可证号	/			
开工日期	2021年12月31日	验收日期	2025.03.07			
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2022】023号			
建设单位	深圳市光明安居有限公司					
勘察单位	/					
设计单位	深圳市明涧建筑设计有限公司					
总包单位	/					
承建单位（土建）	/					
承建单位（设备安装）	/					
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司					
监理单位	深圳市特发工程管理有限责任公司					
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司					

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1.验收组

组长	李保堂
副组长	李大振、彭锐、卜江
组员	孙喜明、黄小波、龚宋军、陈华焱、林建廷、彭中企、杨茂海、冯东旭、吴许、郝光、陆锋、肖勇

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄小波	林建廷、杨茂海、彭中企
建筑设备安装工程	孙喜明	冯东旭、郝光
工程质控资料	吴许	陆锋、肖勇

(二)验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑装饰装修	符合要求	共 890 项，其中： 经审查符合要求890项 经核实符合要求890项	共253项，其中： 资料核查符合要求253项 实体抽查符合要求253项	共695项，其中： 评价为“好”的624项 评价为“一般”的71项
屋面	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 168 项，其中： 经审查符合要求168项 经核实符合要求168项	共42项，其中： 资料核查符合要求42项 实体抽查符合要求42项	共294项，其中： 评价为“好”的261项 评价为“一般”的33项
通风与空调	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	符合要求	共 213 项，其中： 经审查符合要求213项 经核实符合要求213项	共42项，其中： 资料核查符合要求42项 实体抽查符合要求42项	共213项，其中： 评价为“好”的200项 评价为“一般”的13项
智能建筑	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

"GD-E1-914/4"

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1	李保堂	深圳市光明安居有限公司	项目负责人	高工	
2	李大振	深圳市光明安居有限公司	土建工程师		
3	孙喜明	深圳市光明安居有限公司	机电工程师		
4	黄小波	深圳市光明安居有限公司	精装工程师		
5	龚宋军	深圳市光明安居有限公司	土建工程师		
6	陈华焱	深圳市明润建筑设计有限公司	项目负责人		
7	彭锐	深圳市特发工程管理有限责任公司	项目总监		
8	杨茂海	深圳市特发工程管理有限责任公司	专监		
9	冯东旭	深圳市特发工程管理有限责任公司	机电专监		
10	卜江	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理	高工	
11	林建廷	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	生产经理		
12	彭中企	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
13	郝光	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
14	陆锋	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	质检员		
15	吴许	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
16	肖勇	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	材料员		

GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，各专项验收合格，工程评定合格，同意通过验收。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 卜江 粤1442017201739327(00) 建筑 机电 2025.04.14 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

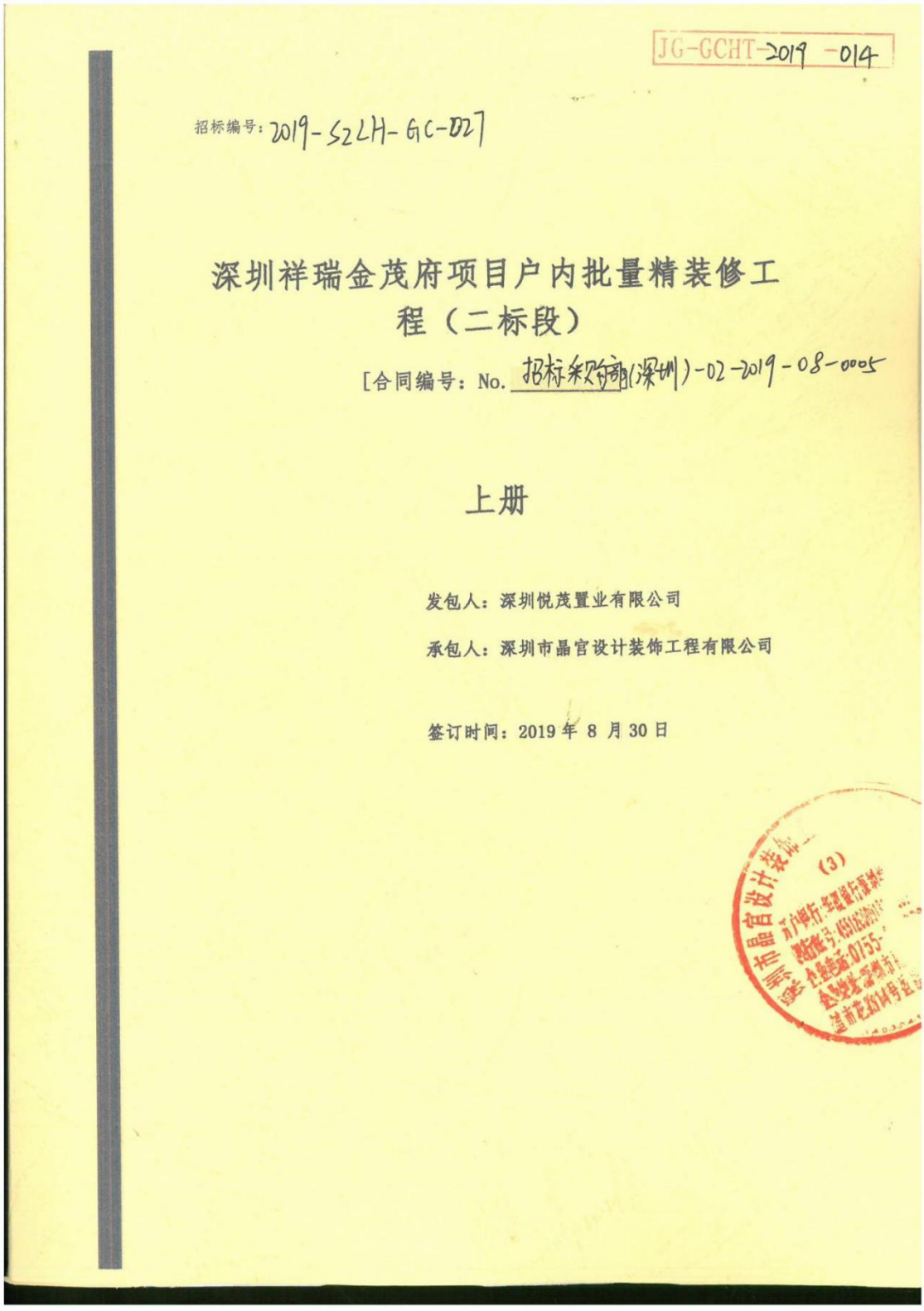
中华人民共和国注册监理工程师 彭凯 注册号44014154 有效期2025.11.19 深圳市建设工程监理有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：陈华焱
注册号：4402183-007
有效期：至2026年1月

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
（公章） 单位（项目）负责人：李集堂 2015年3月7日	（公章） 总监理工程师：彭凯 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人：卜江 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人：陈华焱 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人： 年 月 日

1.5、深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段

合同协议书



JG-GCHT-2019-014

招标编号：2019-SZLH-GC-027

深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程（二标段）

[合同编号：No. 招标采购部(深圳)-02-2019-08-0005

上册

发包人：深圳悦茂置业有限公司

承包人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

签订时间：2019 年 8 月 30 日

合同协议书

发包人（甲方）：【深圳悦茂置业有限公司】

承包人（乙方）：【深圳市晶宫设计装饰工程有限公司】

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，双方就本建设工程施工事项协商一致，达成如下协议：

一、工程概况

工程名称：【深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段】

工程地点：【深圳市龙华新区建设路与民塘路交叉口西侧】

工程规模：【项目位于深圳市龙华区，北面为建设路，南面为洁玉街，东面为民塘路，西面为腾龙路，南北长约 170m，东西宽约 215m，用地面积为 35673.14㎡，总建筑面积为 200015㎡。共 9 栋楼（其中 8 栋高层，1 栋公寓）的批量及样板房精装修，装修建筑面积共约 108478.58㎡。】

工程立项批准文号：【深龙华发财备案【2016】0135 号】

资金来源：【自筹】

二、承包范围及标段划分

承包范围：

1、共 9 栋楼（其中 8 栋高层，1 栋公寓）的批量及样板房精装修，装修建筑面积共约 108478.58㎡，1A 栋样板房（240 样板房）、3A 栋样板房 B（155 三房户型及四房户型）、3C 栋样板房（公寓样板房）。

2、包含样板房及批量户型精装修，以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全等各方面的措施，同时包括与本工程其他相关施工单位的配合等。

3、包括但不限于：土建基层处理、防水、防潮、防锈、电气布线安装工程、吊顶工程、抹灰工程、墙体改造、墙面铺装工程、涂饰工程、地面铺装工程、木地板铺设工程、木门安装工程、细部工程、甲供材管理、开荒保洁等工作内容；以及必须的系统施工、调试、缺陷整改、成品保护、配合消防、智能化、完工验收并取得验收合格证，移交营销、物业以及我司提出相关的维护及整改等。

4、配合甲方3次工地开放日；以及样板房后期拆除整改工作。

标段划分：

三个标段：

1、一标段：1A、1B、3D栋，共约43930.44m²；

2、二标段：1C、2A、2B栋，共约36956.46m²；

3、三标段：3A、3B、3C栋，共约27365.26m²。

具体详见合同附件《工程施工界面划分表》以及《技术要求》。

三、合同价款

金额（含税，大写）：**【捌仟零肆拾贰万柒仟壹佰伍拾肆元壹角肆分】**（人民币）

小写：￥**【80,427,154.14】**元（人民币）。

其中，安全防护、文明施工措施费不得低于建设行政主管部门的标准。

本合同项下有效签约金额适用【 10 】%的增值税税率。本合同项下有效签约金额不含税总价款￥**【73,115,594.67】**元（大写：**【柒仟叁佰壹拾壹万伍仟伍佰玖拾肆元陆角柒分】**），增值税税金为￥**【7,311,559.47】**元。

鉴于我国现阶段不断深化增值税改革，增值税税率等法定事项时有变化，为避免税收政策变动带来的相关影响，依据实际情况，按“价税分离”原则计算，以不含税价作为基数，增值税税款=届时适用的最新法律规定税率×合同不含税价。

如合同价款/合同暂定价款发生变化（无论增减）的，需以各方盖章的结算协议书或补充协议为准，否则，其他文件均为过程性文件，不代表甲方最终认可。

四、合同工期

合同工期：【 / 】日历天。

1. 本合同工程开工日期【2018年 12 月 31 日】（以发包人项目经理部现场书面通知为准）；准备及搭设临时设施时间，由承包人自行考虑在开工之前完善。若开工时间延迟或推后，竣工日期及相关节点工期做相应调整）。
2. 竣工（交付完成时间）日期【2019年 10 月 30 日】（完成全部工程并取得竣工备案证明，开放展示范围的施工工期和竣工工期按发包人给定的工期执行）；交付时间以第一批集中入伙且达到入伙条件时间为准

五、质量标准

发包人：（盖章）深圳悦茂置业有限公司

住所：深圳市福田区深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 50 层

法定代表人：（签字或盖章）_____

或委托代理人：（签字或盖章）_____

联系电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

邮政编码：

承包人：（盖章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

住所：

法定代表人：（签字或盖章）_____

或委托代理人：（签字或盖章）_____

联系电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

邮政编码：

二、 专用条款

第二条. 图纸

1. 发包人向承包人提供图纸【 4 】套(含制作竣工图所用图纸【 4 】套)。

第四条. 现场代表

1. 发包人代表：发包人驻工地代表为【周 杨】 。

2. 承包人代表：承包人驻工地代表为【蒋剑】 。

3. 监理单位：【深圳科宇工程顾问有限公司】 ，按国家监理条例履行监理职责。

4. 总监：【周有余】 ，指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

第六条. 合同价款

1. 本工程的计价方式：【__B__】

A. 总价包干　　B. 综合单价包干　　C. 其他方式

1.1. 总价包干说明

1.1.1. 总价包干指按施工图包干（不属于承包人施工范围的内容除外），即包工、包料、包机械设备、包质量、包工期、包安全、包现场实际情况，包管理费、总承包管理配合服务费（本合同已约定除外）、利润、技术及组织措施费、深化设计费、检验调试费、验收费、样品费、行政事业收费、规费、税金（根据届时适用的最新法律规定税率计算）、保险、风险、责任、水费、电费等各项费用，包完成发包人提供的招标文件（含答疑补遗）及图纸范围内工程内容和合同约定的工作内容的一切费用。除合同规定可调整的之外，承包人已根据实际情况自行报价，包干价清单中没有的项目而施工图有的或者承包人少报、漏报项目的，承包人均应当完成，该部分内容已包括在包干价中，不再调整包干价；因承包人预算不准确，致使预算工程量与施工图工程量不一致时，由此增减的工程量不调整包干价。本工程结算过程中或者结算后，发包人发现结算资料有虚假或者不符合约定要求或者实际完成的工程与该结算资料不一致或者有未完成的工程范围及内容的，发包

合同审核章 JHHN

包人不得再提出任何索赔费用，同时工期不得顺延。

C. 双方约定工期补偿的其他情况：【 发包人根据实际情况决定 】。

第八条. 工程施工质量管理

1. 具体的交付质量标准：施工质量合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府、行业及发包人的质量检验评定标准为依据）；电气安装、给排水安装工程的使用功能必须保证100%验收合格。

2. 项目入伙后4个月内，实际入伙户数的质量缺陷投诉率符合以下要求：

2.1. 墙体开裂投诉率< 0.1条/每户的投诉率；

2.2. 门窗投诉率< 0.4条/每户的投诉率；

2.3. 装饰投诉率< 0.5条/每户的投诉率；

2.4. 电气投诉率< 0.2条/每户的投诉率；

2.5. 给排水投诉率< 0.3条/每户的投诉率；

2.6. 渗漏投诉率< 0.02条/每户的投诉率；

2.7. 总投诉率 < 200条/每百户的投诉率。

3. 本工程外脚手架必须满搭，不得使用爬升式脚手架；承包人按发包人项目经理部最终确认的具体方案实施。承包人所提供脚手架必须满足外装及其它分包工程施工需要，拆除前必须报请发包人项目经理部批准。本工程室外有管网部分外脚手架全部外挑（别墅除外），外挑方案需发包人审批。

4. 其他具体质量要求详合同相关技术规范（如有）。

第十二条. 合同价款支付

1. 预付款：

本工程无预付款；承包人应在合同签订后10天内，按合同总价的10%向发包人提交履约保函，履约保函的有效期从合同签订之日起至合同结算完成之日内持续有效。

2. 工程款支付：

2.1. 本工程进度款按节点支付：

（1）每月按月度形象支付，达到形象进度要求支付至当月已完成产值 75%，未达标支付当月完成产值的 60%；

（2）竣工验收支付至 85%；

（3）结算定案支付至结算金额的 95%；

（4）变更签证、暂定量价调差、材料调差等合同价调整金额，均在双方确认，且明源系统费用审批流程完成后，按进度款支付比例随月工程进度款一并支付。

（5）分包工程款支付：以发包人确认的专业分包工程应付工程款支付承包人或根据相关分包合同约定由发包人直接支付分包人。

2.2. 总包管理费的支付：

总包管理、配合费按工程进度随每月进度款额度比例进行支付，工程竣工并结算后支付至总包管理配合费（此时总包管理配合费为已经确定的分包合同金额与计取费率的乘积）的 95%。

2.3. 【___/___】。

2.4. 各标段的总承包单位进度款付款比例依据实测实量评分结果，由发包人公司排名情况而定：

2.4.1. 排名在金茂华南公司前 30%（含 30%）的，进度款比例调整至 80%；

2.4.2. 排名在金茂华南公司 30%以后的，进度款比例执行 2.1 付款比例约定。

2.5. 付款流程：产值确认—发包人推送开票信息—承包人开具增值税发票—发包人根据合约条款付款。

2.6. 所有付款均按照供应链支付，发包人有权根据实际情况选择商票、保理、信用证等方式支付承包人工程款（用补充协议予以明确）。

2.7. 付款时间（每月一次集中付款日，具体时间以实际为准）：承包人应于每月 26 日向发包人项目部提交上月 26 日至本月 25 日的进度款申请资料；发包人完成进度款审批后，于次月 25 日向承包人支付工程款。因承包人延迟递交付款申请相关资料造成承包人工程付款延期的责任由承包人自行承担。

2.8. 工程进度款与质量及安全文明挂钩，实施办法按如下条款执行

2.8.1. 承包人报送工程进度款时需附工程完成情况确认表并按实测实量指标要求描述具体质量情况。若监理复测成绩达不到 95 分，发包人有权暂缓支付工程款或暂缓支付部分工程款。

合同审核章
JMHN

2.9. 合同双方对上述付款方式无异议，同时，承包人不认为因该付款方式而存在垫资行为。

2.10. 如发包人未能按此付款方式支付工程进度款（结算款除外）致使承包人无法按进度施工，同时，在承包人以书面方式催告后三个月内仍未付款，承包人有权利提出解除合同，相关处理意见合同双方协商解决。

3. 保修款支付：

3.1. 质保金留存比例：5%。

3.2. 保修金支付按照附件《房屋建筑工程质量保修书》规定。

4. 重计量及结算：

4.1. 承包人在施工图纸明确后的30个工作日内上报完成施工图预算，并提交发包人。施工图预算要求附详细工程量计算式，并根据发包人安排，积极配合发包人或发包人指定造价咨询机构核算。

4.2. 合同双方根据审核确定的施工图预算在20个工作日内签署施工合同补充协议。

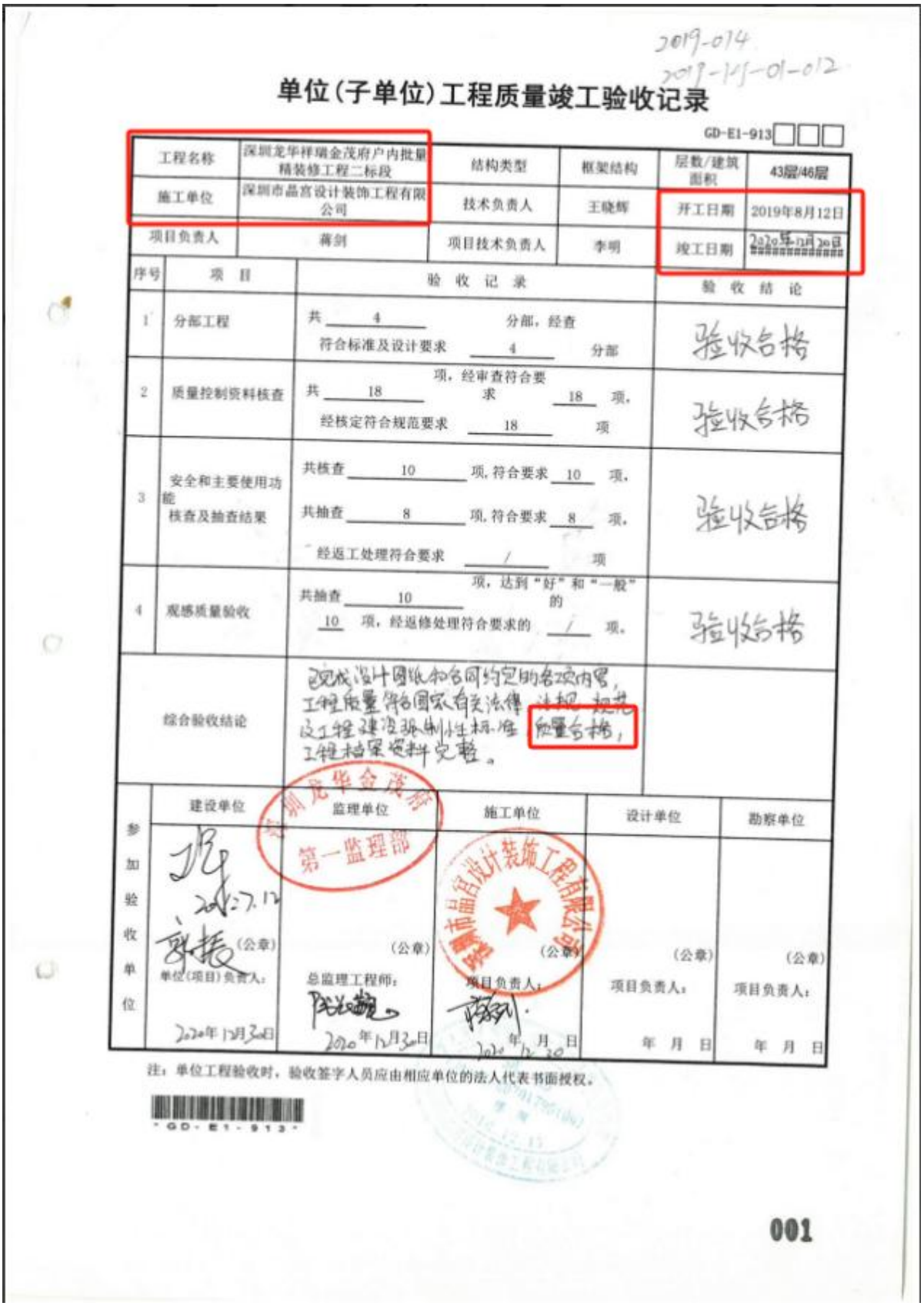
4.3. 根据项目实际情况，发包人可自行决定是否对第一次审定的施工图预算结果进行抽查或全面复审，承包人不得拒绝且需根据发包人安排无条件给予配合。发包人确定的复审单位可为发包人工程师或指定的造价咨询机构。通过复审，若有下调，则以实际复审结果为准。

4.4. 承包人收到发包人项目部下发的结算通知后，在1个月内收集整理结算资料，申请合同结算，根据《结算申请单》要求，报监理单位审核。监理单位收到承包人上报的结算申请后，在5个工作日内负责对合同结算资料进行确认，并给出审核意见，报发包人项目部。项目部收到结算申请及相关资料后10个工作日内，负责对合同结算资料进行确认、对结算申请给出审核意见，《结算申请单》经项目部负责人签字确认后将相应资料转交负责结算审核的职能部门，相关职能部门收到资料后即时开展审核及核对工作，发包人收到完整的竣工结算资料后60天内双方开始核对，90天内完毕（发包人有权委托造价咨询单位进行结算核对工作），经双方确认后签订结算协议书。复审不在此时间约定范围内。

4.5. 工程变更结算：

4.5.1. 工程变更施工完成5个工作日内，项目部应组织施工单位、监理单位共同对变

竣工验收报告



2019-014
2019-1J-01-012

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	43层/46层
施工单位	深圳市品宫设计装饰工程有限公司	技术负责人	王晓辉	开工日期	2019年8月12日
项目负责人	蒋剑	项目技术负责人	李明	竣工日期	2020年12月30日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 4 分部，经查符合标准及设计要求 4 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 18 项，经审查符合要求 18 项，经核定符合规范要求 18 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项，符合要求 10 项。共抽查 8 项，符合要求 8 项。经返工处理符合要求 / 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 10 项，达到"好"和"一般"的 10 项，经返修处理符合要求的 / 项。	验收合格
综合验收结论		已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，符合工程档案资料完整。	质量合格

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 单位(项目)负责人：2020年12月30日	(公章) 总监理工程师：2020年12月30日	(公章) 项目负责人：2020年12月30日	(公章) 项目负责人：年 月 日	(公章) 项目负责人：年 月 日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

"GD-E1-913"

001

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(一)

GD-E1-92□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑与结构	图纸会审记录、设计变更(洽商)记录	14	齐全有效	李明		
2		工程定位测量、放线记录	1	齐全有效			
3		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	16	齐全有效			
4		施工试验报告及见证检测报告	16	齐全有效			
5		隐蔽工程验收记录	7	齐全有效			
6		施工记录					
7		地基、基础、主体结构检验及抽样检测资料	3	齐全有效			
8		分项、分部工程质量验收记录	19	齐全有效			
9		工程质量事故调查处理资料					
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	给排水与采暖	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	3	齐全有效	李明		
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	2	齐全有效	李明		
3		管道、设备强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录	1	齐全有效	李明		
5		系统清洗、灌水、通水、通球试验记录	4	齐全有效	李明		
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	3	齐全有效	李明		
8		新技术论证、备案及施工记录					
1	通风与空调	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		制冷、空调、水管道强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录					
5		制冷设备运行调试记录					
6		通风、空调系统调试记录					
7		施工记录					
8		分项、分部工程质量验收记录					
9		新技术论证、备案及施工记录					

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(二)

GD-E1-92/1□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	1	齐全有效	李明		
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	4	齐全有效			
3		设备调试记录	1	齐全有效			
4		接地、绝缘电阻测试记录	1	齐全有效			
5		隐蔽工程验收记录	2	齐全有效			
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	7	齐全有效			
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							
1	智能建筑	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		系统功能测定及设备调试记录					
6		系统技术、操作和维护手册					
7		系统管理、操作人员培训记录					
8		系统检测报告					
9		分项、分部工程质量验收记录					
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	建筑节能	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		外墙、外窗节能检验报告					
6		设备系统节能检测报告					
7		分项、分部工程质量验收记录					
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(三)

GD-E1-92/2□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	电梯	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		设备出厂合格证书及开箱检验记录					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		接地、绝缘电阻试验记录					
6		负荷试验、安全装置检查记录					
7		分项、分部工程质量验收记录					
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							

结论：

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

施工单位项目负责人(签名并盖执业章)：蒋剑

年 月 日

深圳龙华金茂府 第一监理部

总监理工程师(签名并盖执业章)：

年 月 日

GD-E1-92/2

004

单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录(一)

GD-E1-93□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	类别	安全和功能核查(抽查)项目	份数	核查意见	抽查结果	核查(抽查)人
1	建筑与结构	地基承载力检验报告				李明明
2		桩基承载力检验报告				
3		混凝土强度试验报告	1	资料完整、有效	合格	
4		砂浆强度试验报告	1	资料完整有效	合格	
5		主体结构尺寸、位置抽查记录				
6		建筑物垂直度、标高、全高测量记录	1	资料完整、有效	合格	
7		屋面淋水或蓄水试验记录				
8		地下室渗漏水检测记录				
9		有防水要求的地面蓄水试验记录	2	资料完整、有效	合格	
10		抽气（风）道检查记录				
11		外窗气密性、水密性、耐风压检测报告				
12		幕墙气密性、水密性、耐风压检测报告				
13		建筑物沉降观测测量记录				
14		节能、保温测试记录				
15		室内环境检测记录	1	资料完整、有效	合格	
16		土壤氡气浓度检测报告				
1	给水排水与供暖	给水管道通水试验记录	1	资料完整、有效	合格	李明明
2		暖气管道、散热器压力试验记录				
3		卫生器具满水试验记录	1	资料完整、有效	合格	
4		消防管道、燃气管道压力试验记录				
5		排水干管通球试验记录				
6		锅炉试运行、安全阀及报警联动测试记录				
1	通风与空调	通风、空调系统试运行记录				
2		风量、温度测试记录				
3		空气能量回收装置测试记录				
4		洁净室洁净度测试记录				
5		制冷机组试运行调试记录				
6						

单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录(二)

GD-E1-93/1□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	建筑照明通电试运行记录	1				
2		灯具固定装置及悬吊装置的载荷强度试验记录					
3		绝缘电阻测试记录	1				
4		剩余电流动作保护器测试记录					
5		应急电源装置应急持续供电记录					
6		接地电阻测试记录					
7							
1	智能建筑	系统试运行记录					
2		系统电源及接地检测报告					
3		系统接地检测报告					
1	建筑节能	外墙节能构造检查记录或热工性能检验报告					
2		设备系统节能性能检查记录					
1	电梯	运行记录					
2		安全装置检测报告					

结论：

施工单位项目负责人(签名并盖执业章)：

年 月 日

总监理工程师(签名并盖执业章)：

年 月 日

注：抽查项目由验收组协商确定。

^GD-E1-93/1^

单位（子单位）工程观感质量检查记录

GD-E1-94□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段	施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	项目		抽查质量状况	质量评价
1	建筑与结构	主体结构外观	共检查126点，好122点，一般4点，差　点	好
2		室外墙面	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		形缝、雨水管	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
4		屋面	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
5		室内墙面	共检查178点，好172点，一般6点，差　点	好
6		室内顶棚	共检查164点，好154点，一般10点，差　点	一般
7		室内地面	共检查236点，好227点，一般9点，差　点	好
8		楼梯、踏步、护栏	共检查1点，好1点，一般　点，差　点	好
9		门窗	共检查76点，好74点，一般2点，差　点	好
10		雨罩、台阶、坡道、散水	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	给排水与供暖	管道接口、坡道、支架	共检查164点，好163点，一般1点，差　点	好
2		卫生器具、支架、阀门	共检查147点，好142点，一般5点，差　点	好
3		检查口、扫除口、地漏	共检查137点，好130点，一般7点，差　点	好
4		散热器、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	通风与空调	风管、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		风口、风阀	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		风机、空调设备	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
4		阀门、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
5		水泵、冷却塔	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
6		绝热	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	建筑电气	配电箱、盘、板、接线盒	共检查224点，好214点，一般10点，差　点	一般
2		设备器具、开关、插座	共检查208点，好192点，一般14点，差　点	一般
3		防雷、接地、防火	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	智能建筑	机房设备安装及布局	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		现场设备安装	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	电梯	运行、平层、开关门	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		层门、信号系统	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		机房	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
观感质量综合评价				

结论：

符合设计及施工规范要求

施工单位项目负责人：张俊浩　　总监理工程师：

2020年12月20日　　年　月　日

注：1. 对质量评价为差的项目应进行返修；

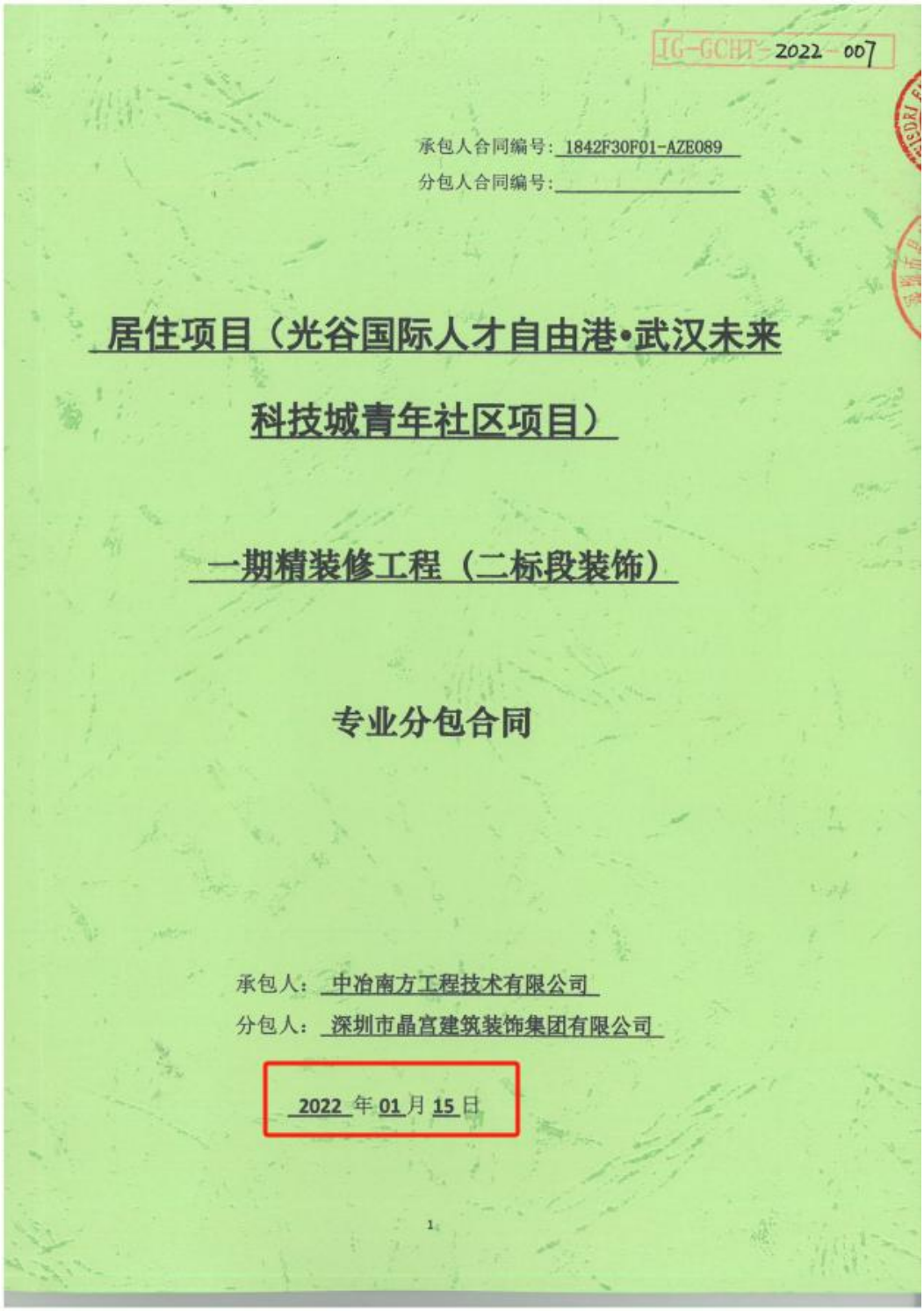
2. 观感质量现场检查原始记录应作为本表附件。

GD-E1-94

007

1.6、居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目一期精装修工程（二标段装饰）工程

合同协议书



IG-GCHT-2022-007

承包人合同编号：1842F30F01-AZE089

分包人合同编号：

居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）

一期精装修工程（二标段装饰）

专业分包合同

承包人：中冶南方工程技术有限公司

分包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2022 年 01 月 15 日

1

第一部分 合同协议书

承包人（全称）：中冶南方工程技术有限公司

分包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，承包人、分包人就居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰）施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、分包工程概况

1. 总包工程名称：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）。

2. 分包工程名称：一期精装修工程（二标段装饰）。

3. 分包工程地点：武汉市东湖新技术开发区，位于九峰二路以北，顶冠峰路以西。

4. 分包工程承包范围：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰），具体承包范围详见本合同附件6《界面划分》、招标文件及相应附件、承包人提供的本合同图纸规定而必须完成的一切内容、工程量清单。

5. 分包内容：

5.1 分包主要内容：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目 一期精装修工程（二标段装饰），具体分包内容详见招标文件及相应附件、承包人提供的本合同图纸规定而必须完成的一切内容、工程量清单（如有）。分包人服从承包人项目部的其他相关管理安排。

5.2 试验检测：本标段相关试验检测、监测，以及图纸规定的其他工作。

5.3 分包人的临时工程：

5.3.1 生产及生活临时工程（包含但不限于生产及生活用水、生产及生活用水用电，临时租地，临时办公场所及设施，管理人员及工人住宿、食堂等），完工后按承包人要求负责恢复和移交临时工程，移交时间以承包人项目部通知为准。

5.3.2 施工便道的修建（按修建标准）、维护及拆除，使用完毕恢复至原貌，红线范围外临时便道占地租赁。

5.3.3 按文明施工要求的各种围挡（负责本分包范围内围挡）、洗车槽（按承包人现场项目部要求）及各类安全标志、标语、警示带、道路清洗设施设备、消防设施等，满足承包人现场文明施工要求。若分包人实施的是基坑支护工程，则按文明施工要求的基坑安全护栏（详见图纸要求），安全警示标语（按承包人项目部要求），坡道硬化（详见图纸或施工方案要求），必要的场地硬化，降尘、路面清洗（场内及场外）等。承包人统一为分包人配备的安全文明施工用具和标识，费用由分包人承担，费用在每期计量中扣除。承包人承担的安全文明措施范围详见《项目部施工现场安全文明标准化工地职责划分》。

5.4 配合承包人迎接各级领导对本合同约定范围内的检查评比工作，并承担检查评比期间发生

的劳务人员及设备费用。

5.5 合同范围内需配合协调其他施工单位的工作，施工进度必须满足承包人的总体施工进度要求，交叉施工单位有进度款的考核权。

5.6 负责本合同范围内场地清理工作，垃圾外运（含倾倒、堆放、处理等），临时垃圾堆放点相关安全文明要求符合承包人要求并及时外运，随时按承包人要求将垃圾清理及外运。施工时注意环境保护，不得将生活用水、垃圾和施工废水直接或间接随意排放，污染环境。

5.7 分包人在合同履行期间，施工现场管理人员及工人应统一着装，**工作服及安全帽（含智能安全帽）由分包人在承包人处购买使用，该费用已包含在本合同价格中，承包人不再单独支付**。

5.8 分包人需提供满足工程进度计划和施工要求所需电线、电缆、照明、发电机等设备，若投入设备不能满足工程进度计划和施工要求，承包人有权划扣分包人工程款（履约保证金或进度款）购置或租赁（所发生费用在中间结算支付时扣除）。分包人领用承包人提供材料和设备必须明确专人签字并服从承包人物资设备管理办法。

5.9 分包人对承包人场区内已建成的设施、管网和构筑物进行保护，不得损坏。若有损坏分包人应第一时间通报承包人，在得到承包人认可后第一时间完成修复工作，若给承包人带来损失和不良影响由分包人负全责，同时承包人有权要求分包人负责赔偿全部损失和消除不良影响。

5.10 分包人须按照承包人项目现场防疫要求实施，如防疫物资配备、施工工人进场前的体检、住宿及办公区的消毒工作、工人体温检测及上报等工作。

5.11 临时用水、用电：**承包人提供临时用水、用电接驳点，分包人在施工期间使用的水费、电费据实结算，从分包人的工程款中按期扣除，公共部分水电费用各家使用单位按比例摊销。分包人工程完工后，临水临电设施及临时安全设施须无条件移交给承包人使用，承包人使用完毕后，通知分包人无偿拆除**。

承包人有权根据本项目实际情况，对合同范围内的工作内容进行变更、增加或减少，相同项目合同单价保持不变，包括但不限于：承包人有权将其他分包项目交由本合同分包人实施；承包人有权根据设计及方案变更，对本合同分包范围及内容进行变更（当设计及方案变更造成本合同无法履行时，承包人有权解除本合同，分包人应予以理解并承诺不向承包人索赔任何费用）；因分包人工程质量、进度等原因无法满足合同要求，承包人有权根据具体情况采取将本合同范围内的部分工作内容另行分包的救济措施（本合同总价中直接扣除该另行分包工程新的合同总价，并向分包人收取承包人另行分包合同总价 15%的管理费，且产生的管理费从付给分包人的任何工程款项中扣除，不够扣除的部分，由分包人向承包人支付。）等。承包人对上述分包项目的任何形式的再分或合并均不以任何形式改变分包人的工期。承包人拥有对工程范围内主要材料变更或改为由承包人供货的权利。无论任何变动，分包人不得向承包人或所涉承包人的其它分包单位收取协调服务费。

本合同工作内容含上述施工的全部工作及其辅助工作（含合同未具体注明，但施工所必须的工序及辅助工作）、现场清理、文明安全施工(含现场保洁、工人安全防护等)、材料采购（除承包人供货）、（工程材料、成品及实体结构）自检及抽检、工程资料、竣工图绘制、区域内相关单位施工配

现场办公及生活安置、水电费、垃圾清运、场地硬化、施工期间用水、用电及使用情况等所有费用。结算时除设计变更及现场签证外，其余均不作调整。

2. **暂定合同总价为**：人民币：**柒仟玖佰柒拾贰万陆仟贰佰玖拾柒元捌角**（￥7972.629780 万元）本合同总价为含税价，其中不含税金额为：￥7314.339248 万元，税额为：￥658.290532 万元，税率￥9%，税票为增值税**专用**发票。当因国家税率政策变更而引起税率发生变化时，不含税价格不变，增值税随税率进行相应变更。

其中：

安全文明施工费（包含：安全防护费、文明施工与环境保护费等）（暂定）：人民币（大写）**壹佰叁拾贰万壹仟玖佰贰拾肆元柒角玖分**（￥132.192479 万元）。安全文明施工费专项专用，不得挪作他用，分包人需向承包人提供安全文明施工台账。安全文明施工费依据发包人与承包人所签总承包合同中的计量计价依据最终据实结算，但结算金额不超过本暂定安全文明施工费。

农民工工资总额（暂定）：人民币（大写）**壹仟肆佰零捌万伍仟贰佰捌拾陆元壹角肆分**（￥1408.528614 万元）。人工费应当参照武汉市工程造价管理部门公布的人工市场价格信息，并结合市场行情确定，但不得低于定额规定的人工费标准。施工过程中分包人不得以定额人工费低于市场水平、高层施工增加人工费等原因要求任何调价。

五、项目经理、技术负责人、安全负责人

1. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为**何海迪**，职称/资格**高级工程师**，分包人项目经理为分包人驻工地总代表，分包人授权项目经理处理与现场有关的一切事务，代表分包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。分包人在施工过程中发给承包人项目部的相关文件、信函，均以书面形式由分包人项目经理签字加盖分包人公章后方可有效。

2. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的技术负责人为**陈露梅**，职称/资格**高级工程师**，分包人技术负责人对施工方案和技术措施负全责，并指导现场施工作业，施工期间必须常驻工地，按要求参加承包人、监理组织的相关工程会议。

3. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的安全负责人为**弓准库**，职称/资格**工程师**，分包人安全负责人负责现场安全施工作业，施工期间必须常驻工地，按要求参加承包人、监理组织的相关工程会议。

项目经理、技术总工、项目安全负责人必须与投标文件中的人员保持一致，不得更换。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成分包合同文件：

1. 合同协议书；
2. 专用合同条款及其附件；
3. 招标文件、中标通知书；
4. 分包人的投标书及附件；
5. 通用合同条款及其附件；

（合同名称：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰），合同编码：1842F30F01-AZE089。此页为签署页，无正文。）

承包人（甲方）

中冶南方工程技术有限公司

（盖章）

注册地址：武汉市东湖新技术开发区大学园路33号

通讯地址：武汉市东湖新技术开发区大学园路33号

法定代表人：项明武

授权代理人（签字）：

联系人：徐辉

电话：027-81998199

传真：

邮箱：18285@wisdriudc.com

邮政编码：430223

开户银行：中国建设银行武汉钢城支行

账号：42001248737053000644

社会统一信用代码：9142010075817731XE

分包人（乙方）

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

（盖章）

注册地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

通讯地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

法定代表人：王科

授权代理人（签字）：杨书豪

联系人：杨书豪

电话：18870244983

传真：

邮箱：826401315@qq.com

邮政编码：

开户银行:中国银行股份有限公司深圳东门支行

行号：104584001047

账号：773157929528

社会统一信用代码：9144030019217993XJ

包人按上述联络与送达信息发送相关文件，视为送达。

分包人同意上述联络与送达地址作为诉讼和仲裁送达法律文件的地址，并同意以电子邮箱、联系电话短信等方式送达诉讼和仲裁法律文件。

1.8 知识产权

1.8.1 关于承包人提供给 **分包人** 的图纸、承包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映承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：**属于承包人**。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用合同条款执行**。

1.8.2 关于 **分包人** 为实施工程所编制文件的著作权的归属：**属于承包人**。

关于 **分包人** 提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用合同条款执行**。

1.8.4 **分包人** 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 **由分包人承担**。

1.10 工程量清单错误的修正

出现工程量清单偏差时，是否调整合同价格：**是**。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：**根据已施工的本合同设计施工图、变更单或签证工程量据实调整**。

2. 承包人

2.2 提供基础资料、施工条件

2.2.2 承包人移交施工场地的期限：**根据工程实施情况分步或一次性提供**。

（4）承包人负责提供的其它设施和条件：/。

2.2 承包人项目经理

姓名：**邱铮**。

联系电话：**18986158935**。

电子信箱：**详见签署页**。

通信地址：**详见签署页**。

承包人对承包人项目经理的授权范围如下：

（1）检查和监督分包人执行合同；

（2）对工程设计变更、签证的审批权；

（3）承包人项目经理及有关人员调换的批准权；

（4）对工程质量、安全、投资、进度的管理及各有关协作单位的组织协调权；

（5）审核工程进度款的支付；

（6）工程技术监督权；

（7）工程用材料和施工质量的检查权；

（8）其他承包人授权的事项。

布了新的技术标准或规范，则应采用新的标准或规范。若有关标准或规范与合同中有出入的，以合同中的规范为准或由承包人负责解释。本合同工程采用图纸中标明的国家现行标准、规范、规程以及其他有关的国家及地方强制性规程、标准。有关规定有矛盾时以承包人解释为准。

（22）完成承包人委托的其他工作内容。

3.2 分包人项目经理和其他主要项目管理人员

3.2.1 分包人提交项目管理机构及施工人员安排报告的期限：分包人应最迟于开工日 **14** 天前。

分包人项目经理信息：

姓名：**何海迪**。

联系电话：**19129586292**。

电子信箱：**详见签署页**。

通信地址：**详见签署页**。

分包人对项目经理的授权范围如下：**负责履行本合同项目实施过程中的所有事宜**。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：**每月不得少于二十二个日历天，且与施工进度同步**。

3.2.2 分包人项目经理兼任其他项目的项目经理的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

3.2.3 分包人项目经理和其他主要项目管理人员擅自离开施工场地的违约责任：**每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 5000 元**。

3.2.4 分包人擅自更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

分包人无正当理由拒绝更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

本款补充：分包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：**分包人须向承包人支付违约金 50 万元**。

上述违约情形发生后，分包人仍不按承包人要求改正的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元，直至解除合同。上述违约情形发生后，违约金可累计，直至解除合同。

3.2.5 分包人授权的技术、安全负责人，在分包合同履行过程中代表分包人处理有关事项及签署的所有文件，分包人均予以认可。

本款补充：对分包人技术负责人及安全负责人的约定：技术负责人、项目安全负责人必须与投标文件中的人员保持一致，不得更换，且在施工现场的时间不得少于二十五个日历天，且与施工进度同步。技术负责人未经批准，擅自离开施工现场的，每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 5000 元/次；分包人擅自更换技术负责人的，分包人须向承包人支付违约金 40 万元 ；分包人无正当理由拒绝更换技术负责人的，分包人须向承包人支付违约金 40 万元。项目安全负责人未经批准，擅自离开施工现场的，每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 3000 元/次；分包人擅自更换项目安全负责人的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元 ；分包人无正当理由拒绝更换项目安全负责人的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元；上述违约情形发生后，违约金可累计，直至解除合同。

3.3 特殊工种上岗作业要求

特殊工种作业人员无证上岗的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4 禁止转包、违法分包和挂靠

3.4.1 分包人转包分包工程的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4.2 分包人违法分包工程的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4.3 分包人存在挂靠行为的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

本款补充：

允许分包的专业工程包括：**本合同不允许专业分包**。

其他关于分包的约定：

（1）若分包人需要进行劳务分包，应由承包人事先报承包人认可，未经发包方同意不能对外分包。 分包人必须在分包合同签订后三个工作日内向承包人提交分包合同原件。

（2）分包人通过招标的方式确定劳务分包工程施工单位，由分包人与分包单位签订分包工程施工合同，分包人和分包单位就分包工程对承包人承担连带责任。承包人有权随时参与并监督分包工程招标，但承包人参与和监督分包工程招标并不构成减轻或免除分包人按照相关法律的规定或者本合同的约定应对分包工程承担任何责任的理由。

（3）分包人和分包单位在分包工程施工合同项下发生的任何纠纷，由分包人和分包单位协商解决，承包人不承担责任。

（4）分包人应按照相关法律法规的规定，设立项目管理机构，组织管理分包工程的施工活动，对分包工程的安全、质量、进度、造价等一切管理要素负责，确保按本合同要求完成工程。

（5）分包人应严格审核分包单位的资质，确保分包单位在其资质等级许可的范围内承揽业务，分包人不得将劳务作业分包给不具备相应资质条件的分包单位。违反国家规定和本约定所产生的一切后果和责任由分包人承担，因此给承包人造成损失的，由分包人负责赔偿。

（6）分包工程合同价款，由承包人与分包单位结算。分包人应确保分包工程款和劳务工资的支付，分包人未按分包合同约定支付工程款和劳务工资所引起的纠纷由分包人解决，导致的法律责任和后果由分包人承担，因此给承包人造成损失的，由分包人负责赔偿。

（7）分包人负责分包单位的安全文明施工管理，对施工现场的安全负责。

（8）关于分包合同价款支付的约定：**由分包人与其分包人在分包合同中约定**。

3.5 履约担保

分包人是否提供履约担保：**是**。

分包人提供履约担保的形式、金额及期限：合同签订之日起 30 日内，应向承包人提交履约担保，担保金额为相应合同总价 10%的履约保证金（由分包人基本账户汇出）或相应合同总价 10%的股份制银行履约保函，履约担保的有效期为本合同签订生效之日起至本项目工程形象进度完成 100%。

履约保函要求：若分包人采取履约保函形式，应采用招标文件所附的或承包人事先同意的格式，由分包人从国有四大商业银行（中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行）或由承

包人事先认可的银行开具，并保证其在本项目工程形象进度完成100%前一直有效。

履约担保的退回：

（1）若分包人采取履约保证金形式，本项目工程形象进度完成50%后，承包人将一半履约保证金无息退还给分包人，本项目工程形象进度完成100%后，承包人将剩余一半履约保证金无息退还给分包人；

（2）若分包人采取履约保函形式，本项目工程形象进度完成100%后，承包人将履约保函无息返还给分包人。

以上形象进度由承包人现场项目部确认。

分包人中标后，若合同签订之日起 **15** 日内不能提供履约担保，承包人有权将分包人的投标保证金（若有）自动转为履约担保，不足部分，从分包人进度工程款中扣除，直至扣足；承包人也有权解除合同，没收分包人投标保证金（若有），并有权顺位到下一个投标人或按承包人规定重新组织招采；分包人应承担由此给承包人造成的经济损失及一切工程损失。

5. 分包工程质量

5.1 质量要求

对于分包工程质量的特殊质量标准或要求：**工程质量必须符合设计要求及国家、地方相关规范、标准的规定；严格按照施工图纸及承包人和监理工程师的要求组织施工，其质量标准应满足监理工程师和本工程发包人的招标文件技术规范中的相关施工要求以及其他相关的适用于本工程的各类技术规范要求；工程质量合格**。

关于工程奖项的约定：**合格，即："达到市级（含，如建筑工程黄鹤杯、市政工程金杯、银杯）以上优质工程的评选要求"**。

其它要求：

（1）进场施工机械、设备、特种作业人员必须进行报验，报验合格方可进场施工。

（2）分包范围内的危大工程（含需要专家论证）、专业工程的专项施工方案由承包人负责编制并通过审批，如塔吊安、拆方案，群塔论证方案，施工电梯安、拆方案，高支模方案，测量方案，吊篮方案，大体积混凝土浇筑方案等。需要进行专家论证的方案，承包人负责组织专家论证，承包人可要求分包人配合编制方案，并配合完成专家论证。

（3）分包人应严格按照施工图纸及承包人和监理工程师的要求组织施工，其质量标准应满足监理工程师和本工程发包人的招标文件技术规范中的相关施工要求以及其他相关的适用于本工程的各类技术规范要求，工程质量合格。

（4）分包人按承包人规定的质检表格填报各分项工程的原始资料，严格按照本工程技术规范及监理工程师的要求进行施工，做好原始记录。

（5）分包人应配备专职安全文明施工管理专员，施工人员持证上岗；购买人员设备保险，完善安全防护设施；由分包人原因造成的一切事故，其责任及费用均由分包人自行承担。

（3）其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：无 。

14. 工程款支付

14.1 预付款

预付款支付比例或金额：**暂定合同总价（扣除甲供材价格、农民工工资）的 10%** 。

预付款支付期限：**本合同签订后，分包人向承包人提交履约担保（如有）及预付款担保并开具等额的增值税发票后，承包人向分包人支付预付款** 。

承包人逾期支付预付款的违约责任：无 。

预付款扣回的方式：**承包人分两次从付给分包人的前两次计量月的进度款中扣回，每次扣回预付款的 50%的金额** 。

预付款担保

分包人提交预付款担保的期限：**本合同签订后 15 日内** 。

预付款担保的形式为：**采用招标文件所附的或甲方同意的格式，由乙方从国有四大商业银行（中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行）或由甲方认可的银行开具，并保证其在本合同工程交工验收前一直有效** 。

14.2 安全文明施工费的支付

承包人支付安全文明施工费的比例及期限：**按《工程量清单》约定计取，随工程款一同支付，分包人应按承包人要求提供相应的安全文明费证明资料，以便后期双方结算** 。

14.3 工程进度款支付

14.3.1 工程进度款付款周期：**按月** 。

14.3.2 进度付款申请单：

（1）单价合同进度付款申请单提交的约定：/ 。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：**分包人完成合同范围内相关工作内容，达到合同约定的付款条件后，可提出付款申请，每次付款月 20 号前，分包人向承包人提交由分包人签署的上期已完工程进度付款申请单，并附上已完成工程量报表和有关资料，样表由承包人费用控制经理提供。因分包人自身原因未按时提交付款申请单，进度款支付自动顺延至下一计量周期** 。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：/ 。

分包人工程进度款中应扣除的金额包括但不限于以下内容：

① 按本合同扣除分包人超领的材料罚款；

② 按本合同扣除承包人代扣代缴的政府规费；

③ 按本合同扣除应由分包人分摊的费用；

④ 扣除分包人领用（或租用）承包人物资款（若合同价款中包含）；

⑤ 按本合同扣除应由分包人支付的款项；

⑥ 其它应扣款项：按承包人管理制度的扣、罚款等；

⑦ 应扣减的农民工工资。

14.3.3 进度款审核和支付

（1）进度款的支付：

每次计量当月 25 号付款上一阶段完工且检验合格(含工程文件合格)的工程量对应合同额的 **70 %**（农民工工资在此工程款中足额扣除）。

（2）完工款的支付：

分包人完成所有合同约定的工作内容，经发包人、监理、承包人验收合格，支付至已完工且检验合格（含工程文件合格）的工程量对应合同额的 **80 %**（农民工工资在此工程款中足额扣除）。

（3）结算款及质保金：

分包人完成所有合同约定的工作内容，经发包人、监理、承包人验收合格，取得竣工验收合格证，双方办理竣工结算，竣工结算结果经双方确认后，承包人向分包人支付至经承包人审计部门审定的竣工结算金额（扣除代扣代缴、罚款、水电费、税率变化等）的 **98.5%** ；

经发包人审计部门审定的竣工结算金额的 **1.5%** 作为质保金，缺陷责任期满且无任何质量问题，28 日之内将一次性无息返还。

（4）支付方式：

承包人支付工程款采取 100% 电汇 。

以上每次付款前，须在承包人收到发包人相关款项后，承包人再向分包人支付。

承包人支付进度款，不应视为承包人已同意、批准或接受了分包人完成的该部分工作。

结算签批单完成后，分包人一次性向承包人报送书面结算资料，不允许增减金额和补充报送资料。竣工结算审减额超过 5%，超过部分的评审费用由分包人自行承担，由承包人与对分包人结算时扣除 。

（5）工程款由承包人直接支付，分包人施工进度必须满足承包人的总体施工进度要求，交叉施工单位有进度款的考核权。若分包人提供的材料质量、施工质量(包括工程文件)不合格时，承包人有权拒付工程款，直至不合格项目整改合格后为止，并按合同约定追究分包人的违约责任。

非项目所在地的分包人每次申请付款都需要提供增值税专用发票、相应付款材料以及完税证明 。各阶段付款由分包人提前请款，同时开具等额的增值税专用发票和合法有效的凭证。暂定税率为 **9%** 。当因国家税率政策变更而引起税率发生变化时，不含税价格不变，增值税随税率进行相应变更。

14.3.5 增值税发票开具事项：

（1）每次拨付工程款前 **20** 个工作日，分包人须提供等额、有效的增值税发票，并准确填写发票项目。否则，承包人有权暂停支付工程款。

（2）因分包人迟延送达、开具错误等原因导致其提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证，造成承包人不能抵扣的，承包人有权拒绝接收。造成承包人增值税抵扣税额损失的，由分包人全额进行赔偿。

17.2 完工验收程序

分包人申请完工验收的程序：**按法律法规及通用合同条款执行**。

承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：**无**。

17.3 完工日期

分包工程自完工验收合格至总包工程竣工验收合格期间未能保持质量合格状态的，分包人应承担的违约责任：按通用合同条款执行。

承包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：**不适用**。

分包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：**每逾期一日，按 20000 元/天支付违约金**。

17.4 完工退场

分包人对施工场地进行清理并退场的期限：**分包人向工程总承人移交工程后 14 天内**。

18. 分包工程移交

18.1 分包工程移交时间

承包人向分包人颁发分包工程接收证书的期限：**按通用合同条款执行**。

分包人完成分包工程全部工程资料移交的期限：**按通用合同条款执行**。

工程资料的套数：**按承包人要求**。

19. 结算

19.1 结算申请

分包人提交分包工程结算申请单的期限：**按通用合同条款执行**。

分包工程结算申请单需要的资料清单和份数：**叁份**。

分包工程结算申请单应包括的内容：**按承包人《施工分包结算管理办法》执行**。

19.2 结算审核

19.2.2 总包工程竣工验收合格并且承包人收到总包工程结算付款后 28 天内付至合同结算额的 98.5 %，剩余 1.5%作为质量保证金，缺陷责任期期满后 28 日内一次无息付清。

19.3 最终结清

承包人项目部确认分包人所承担工程内容完成考核、验收合格后，费控经理方可接收分包人提交的结算资料。

19.3.1 分包人提交最终结清申请单的期限：按通用合同条款执行。

分包人提交最终结清申请单的份数：**叁份**。

关于最终结清申请单内容的特殊约定：**分包人提交的施工分包结算资料至少包括以下内容：**

（1）施工分包合同及补充协议的复印件；

（2）施工分包结算签批单；

（3）设计变更复印件、现场签证原件，签证单的要求详见公司《现场签证管理细则》（中冶南方城建政【2021】3 号）中的相关规定；

竣工验收报告

工 程 竣 工 报 告

编号：

工程名称	居住项目（光谷国际人才自由港·武汉未来科技城青年社区项目）一期13、14、15、17、18#楼精装修、13-20#楼家具和家电工程	施工单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 湖北鸿基锐创贸易有限公司 武汉奥巴斯中泰家具有限公司
总包单位	中冶南方工程技术有限公司	监理单位	中晨宏宇工程咨询有限公司
建设单位	之寓置业有限公司	计划竣工日期	2022年12月26日

致 之寓置业有限公司 建设单位：

根据合同约定，我方已完成13、14、15、17、18#楼精装修工程除14、15#架空层以外合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件；已完成13-20#楼家电工程合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件；已完成家具工程除5-8#、14、15、19、20#楼架空层以外合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件。

特此报告，请批复。

项目负责人：

施工单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

核查意见：

申请组织验收。

项目负责人：

总包单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

审批意见：

拟同意验收

项目负责人：

监理单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

审批结论：

同意组织验收工作。

张小洪

2022.12.26

建设单位项目负责人：

建设单位公章：

2022 年 12 月 26 日

本表由施工单位填报，经建设单位审批后，建设单位、监理单位、总包单位、施工单位各存一份。

1.7、龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

合同协议书

JG-GCHT-2020-102

合同编号：AJJL-G-2020-AJJLY-005

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

工程地点：深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧

发 包 人：深圳市安居锦龙房地产有限公司

承 包 人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市安居锦龙房地产有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

工程地点：深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：安居锦龙苑项目位于深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧，项目总用地面积 18280.46 ㎡，容积率 5.0，项目总建筑面积约 133420.4 ㎡，其中：

1.地上计容积率建筑面积约 96007.01 ㎡，其中：住宅 80900 ㎡、商业 5000 ㎡、便民服务站 400 ㎡、文化活动室 1500 ㎡、社区健康服务中心 1000 ㎡、幼儿园 2400 ㎡、物业服务用房 200 ㎡，地上核增面积 4607.01 ㎡。

2、不计容建筑面积为 37413.39 ㎡，主要功能为停车场、设备房。其中设备用房建筑面积 3585.11 ㎡、公用停车场建筑面积 33828.28 ㎡。

资金来源：财政投入 /%；国有资本 100 %；集体资本/%；民营资本 /%；外商投资 /%；混合经济 / %；　其他 /%。

二、工程承包范围

1.负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：施工许可证办理、消防验收、分户验收、燃气验收等各类验收、根据发包人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图满足档案馆要求；

2.施工范围：内容包括但不限于：

（1）入户门以内（不包含入户门）精装修工程（含建筑地面、门窗安装、吊顶、隔墙、饰面板砖、涂饰、细部工程、砂浆找平层等）、厨房电气设备、卫生洁具等家私家电采购及安

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□消防工程	□门窗	□防水工程	□电气照明	□建筑节能
□通风与空调（□通风 □空调 □其它_____）；				
□建筑给排水及供暖（□室内给、排水系统 □其它_____）；				
□智能建筑 （□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____）；				
□其它：				

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 11 月 10 日；具体以开工令为准。

计划竣工日期：/ 年 / 月 / 日；

合同工期总日历天数 242 天。

招标工期总日历天数 / 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/ %（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

人民币（大写）陆仟贰佰陆拾贰万陆仟陆佰零伍元伍角肆分（¥62626605.54 元）；不含税价格为 57455601.41 元，税率为 9%。

其中：

⑴ 安全文明施工措施费：

人民币（大写）柒拾玖万肆仟壹佰玖拾捌元贰角肆分（¥794,198.24 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/ 元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）__/___（¥___/元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）叁佰捌拾贰万元（¥3,820,000.00元）。

若国家政策导致的增值税税率发生变化的，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

(6)本合同第二部分的通用条款；

(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10)图纸和技术规格书；

(11)已标价工程量清单；

(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2020 年 11 月 4 日；

订立地点：深圳市龙岗区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章之日起 成立。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

（以下为签字盖章页）

发包人：深圳市安居锦龙房地产有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码： 9144 0300 MA5F AM1R 1Y

地址： 深圳市龙岗区龙城街道腾飞路龙岗创投大厦 28 层

邮政编码： 518000

法定代表人： 蔡东平

委托代理人： _____

电话： 0755-33205400

传真： /

电子信箱： /

开户银行： 中信银行深圳龙岗支行

账号： 8110 3010 1240 0366 272

承包人： 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码： 91440300192179937XJ

地址： 深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

邮政编码： 518038

法定代表人： 王科

委托代理人： _____

电话： 0755-25613666

传真： 0755-25629222

电子信箱： jgzs@jinggongzs.com

开户银行： 中国银行深圳分行东门支行

账号： 773157929528

诉讼、费用和支出；如果发包人承担了任何有关的索偿、要求、诉讼、费用和支出，有权向承包人追偿或直接在工程款中进行扣减。

9）承包人须严格按国家、省、市有关规定支付工人工资，不得拖欠或克扣，若由此导致各种纠纷概由承包人承担，若发包人因此遭受损失的，均由承包人予以赔偿。严格按照深圳市关于建筑领域劳务工人工资分账管理相关规定，与发包人及监管银行签订《工人工资专户开户及监管协议》。

10）承包人在开工前应向监理人及发包人提交主要管理人员上岗证及资格证等证明文件；其他人员及有关设备合格年审证等证件按发包人要求的时间内提交。

11）为了避免管线的错、漏、碰、缺，在所有工程施工前，承包人有责任对施工范围内的施工现场进行施工勘察，费用已包含在合同价款中。

12）承包人需配合 EPC 总承包单位、监理单位的管理。

承包人未按以上条款或专用条款 4.2 款完成约定的各项工作，给发包人造成损失的，承包人应赔偿发包人的损失，发包人有权直接在工程款中进行扣减。

4.2 项目经理的任命

(2)承包人任命的项目经理姓名：许华绅，

（2）资格证书号（一级建造师）：JZ00456500。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.3 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关

承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

(4)承包人无正当理由拒绝撤换的：承包人应对其主要施工管理人员进行有效的管理。监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人主要施工管理人员的，承包人应予以撤换。如承包人无正当理由拒绝更换管理人员，需承担违约金人民币 5 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

5 监理人

5.1 监理人的通知

监理人名称：中海监理有限公司 ；

总监理工程师姓名：张心玲__，资格证书号（注册监理工程师）：44010679_；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

6 转让、分包

6.1 转让

如承包人有转让行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次并赔偿发包人损失，且发包人有权解除本合同。

6.2 分包

(2)承包人不得分包的主体结构、关键性工作范围包括：/。

(3)如出现承包人未经监理人审查和发包人同意的分包行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(4)如出现分包人将分包工程的任何部分再分包的行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(5)如承包人有将其承包范围内全部工程肢解分包的行为，应向发包人支付

第十一条　材料环保要求

12.1 所有装修所用的材料须获得中国环境标志认证或更高标准的产品。在工程完工后，承包人委托的第三方检测单位将逐个空间进行环保检测，对每个空间均出具提供法律效力的室内空气质量检测报告。如果检测不合格，承包人承担由此引起的损失。

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、 厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物(VOC) 、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1. 工程预付款

本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

本项工程预付款的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分三次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 30%；第二次进度款：扣回预付款的 30%；第三次进度款：扣回预付款的 40%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即

付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在3个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.3 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）发包人按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、发包人验收合格；发支付已完工部分款项(不含变更)的90%，以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除承包人违约金等。

（3）承包人应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，承包人应自行查阅账户，发包人财务部门不接受此类咨询。

（4）承包人在办理每一次付款手续时，应按照发包人的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。承包人须于当月20日前向发包人提交《付款申请报告》，

经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证发包人于当月25日前审核确认应付款项，并向发包人申报下月集中付款计划；如承包人未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由承包人承担全部责任，并不得影响任何工程进展。

（5）承包人工程的质量达不到验收规范要求，发包人有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，发包人有权暂缓支付该部分工程款且承包人须按合同约定承担相应违约金。

（6）各种对承包人的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经发包人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），承包人在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，发包人支付合同工程款项剩余的3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后28天内，预付安全文明施工措施费总额的60%；

（2）工程形象进度达到总进度80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款2%以上4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处

竣工验收报告

2020-102
2020-竣-01-065

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：安居锦龙苑精装修工程

验收日期：2022年7月20日

建设单位（盖章）：深圳市安居锦龙房地产有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	龙岗安居锦龙苑项目精装修工程				
工程地点	深圳市龙岗区重点区域宝龙片区，处在宝龙大道和锦龙大道交汇处东北侧。	建筑面积	80860.90	工程造价	620660万元
结构类型	框剪结构	层数	地上： A、B栋48层C栋45层 层		
	框剪结构		地下： 3层 层		
施工许可证号	2020-2162	监理许可证号			
开工日期	2021年04月14日	验收日期	2022年7月20日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	LG200290		
建设单位	深圳市安居锦龙房地产有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司				
总包单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	中海监理有限公司				
施工图审查单位	/				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1.验收组

组长	徐驰
副组长	张心玲
组员	李振、徐飞、肖宗仁、刘俊杰、李卫兵、谢海柠、罗均局、张大为、陈露梅、刘德航

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	/	/
建筑设备安装工程	胡雪平	赵党、张志洪、许华绅、谭云生、彭顺鑫、邱展从
工程质控资料	代华旭	陈杰林、 廖文意、罗佳汉

(二)验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统，成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
主体结构	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑装饰装修	好	共 216 项，其中： 经审查符合要求 216 项 经核定符合要求 216 项	共 43 项，其中： 资料核查符合要求 43 项 实体抽查符合要求 43 项	共 56 项，其中： 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 8 项
屋面	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑给水、排水及采暖	好	共 86 项，其中： 经审查符合要求 86 项 经核定符合要求 86 项	共 26 项，其中： 资料核查符合要求 26 项 实体抽查符合要求 26 项	共 54 项，其中： 评价为“好”的 50 项 评价为“一般”的 4 项
通风与空调	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑电气	好	共 76 项，其中： 经审查符合要求 76 项 经核定符合要求 76 项	共 21 项，其中： 资料核查符合要求 21 项 实体抽查符合要求 21 项	共 33 项，其中： 评价为“好”的 28 项 评价为“一般”的 5 项
智能建筑	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑节能	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
电梯	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	徐驶	深圳市安居锦龙房地产有限公司	项目经理		
2	李振	深圳市安居锦龙房地产有限公司	土建工程师		
3	胡雪平	深圳市安居锦龙房地产有限公司	机电工程师		
4	代华旭	深圳市安居锦龙房地产有限公司	土建工程师		
5	张心玲	中海监理有限公司	项目经理		
6	赵党	中海监理有限公司	土建工程师		
7	张志洪	中海监理有限公司	机电工程师		
8	徐飞	中海监理有限公司	装修工程师		
9	肖宗仁	中海监理有限公司	装修工程师		
10	陈杰林	中海监理有限公司	装修工程师		
11	廖文意	中海监理有限公司	资料员		
12	许华坤	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
13	谭云生	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	执行经理		
14	刘德航	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
15	张大为	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
16	刘俊杰	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全主任		
17	谢海竹	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	材料员		
18	陈露梅	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	技术负责人		
19	罗佳汉	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 总监理工程师： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 年 月 日

GD-E1-914/6

1.8、中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）

合同协议书

JG-GCHT-2024-010

合同编号：SY-HT(GC)-2024-11

中旅三亚海棠湾项目
批量精装修工程合同（二标段）
（上册）

工程名称：中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）

工程地点：海南省三亚市海棠区

发 包 人：中旅（三亚）置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

日　　期：2024 年 4 月 16 日

第一部分　协议书

发包人（发包人）：　中旅（三亚）置业有限公司

承包人（承包人）：　深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：　中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程

工程地点：　海南省三亚市海棠区

工程概况：　中旅三亚海棠湾项目位于三亚市海棠区，项目北至河道及绿化带，南至藤桥路，西至龙海路，东至规划路，共包含 3 个地块（01#地块、03#地块和 04#地块），总用地面积 133418.00 平方米，总建筑面积约为 261068.96 平方米，其中地上建筑面积约 189345.43 平方米，地下室建筑面积约 71723.53 平方米，项目共规划 16 栋多层（7-8 层），19 栋小高层（10-11 层）及商业配套组成，地下室一层，共 903 户。

施工现场条件及周边环境：承包人已完全了解本工程之施工位置、邻近建筑物情况、土质、通路、储存空间、起卸限制、已完成工程以及足以影响履行合同的相关施工条件和其他任何情况。

二、工程承包范围及工作内容

1、承包范围：本工程合同范围为项目 1#地块除 6 套顶层外剩余所有户型室内、电梯前室等公共区域、幼儿园精装修施工，及本项目所有空调供货及安装工程（样板间除外）。（6 套顶层户型为：1#地块 C1#-C6#楼顶层（521 ㎡）户型，共 6 套）；

精装施工图内包含的全部工作内容，包括但不仅限于：室内、公区强弱电、给排水、防水、回填施工、地面找平及非吊顶顶面粉刷石膏找平、石材采购安装、瓷砖、岩板铺装、腻子、艺术涂料、木饰面采购安装、吊顶施工、小五金采购安装、五金洁具安装、灯具采购安装、空调采购安装、电梯轿厢装修、精保洁（含验收前开荒保洁）等。需特别注明，在满足规范及工艺标准的前提下，装修单位进行充分的图纸深化，并充分考虑与总包、各专业单位配合施工、成品保护等，满足各项验收要求，交付小业主前整改验收、交付后的工程保修等，具体范围详见招标人提供的精装修施工图及工程量清单。

投标单位应仔细研读其它文件、图纸、工料规范(包括基本要求和技术要求及技术规范书)、工程量清单，特别是图纸、工料规范、技术要求并完成现场实地踏勘，以完整了解本工程的实际工程范围以及施工重难点。

专业承包工程的工作内容、专业承包与总承包人之间工作界面、责任界面划分具体内容详见《批量精装修工程工作界面划分表》。

承包人不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的可能遗漏的工作。

本工程发包后，发包人可能会根据工程实际情况调整工程范围，对于承包范围的减少或工程量的调整，承包人必须无条件接受。

三、承包方式

本合同采用 固定单价合同 ，实行包工、包料、包安装、包质量、包工期、包验收、包安全、包现场文明施工和环保措施、包维保等。并承担由此造成的全部责任和风险。

四、合同工期

计划开工日期：2024 年 4 月 16 日（具体开工日期以甲方通知及要求为准）

计划竣工日期：2024 年 7 月 30 日（需完成竣工验收备案）

总工期： 105 日历天

本项目精装修工程划分为两个标段，其中 3#、4#地块为一标段，1#地块为二标段

二标段：1#地块 C1#-C16#楼及幼儿园，计划完工时间 2024 年 7 月 30 日。以上为暂定日期，具体以甲方书面通知为准，甲方有权根据工程进度调整。

承包人必须充分了解上述工期的限制要求，夜间施工、材料运输、垃圾清运、与政府相关部门的配合措施及赶工费(预计节假日期间的施工人员安排)，并在报价中充分考虑有可能增加的成本或费用。

具体开工日期以发包人下达的开工报告中载明的日期为准。

五、质量标准

1、质量标准： 合格，且必须满足国家、行业及地方标准及规范的要求，如在投标日之前国家颁布了最新标准，则以最新标准中的规定和要求为准。同时必须满足施工图纸设计说明中提供的规范、标准以及甲方要求等。

2、工程保修期：详见附件 5《房屋建筑工程质量保修书》。

3、产生质量缺陷经整改仍影响验收和使用的，发包人可从履约保证金中扣除作为违约金，具体金额由发包人视影响程度决定。扣除违约金并不影响承包人整改至合格的义务，承包人仍应当整改至合格，否则发包人有权另外聘请施工单位整改至合同约定的验收标准，所产生的费用由承包人承担，发包人有权将该部分费用在履约保证金中扣除，扣除后不足部分有权向承包人追偿。

4、发生重大质量事故，发包人有权扣除全部履约保证金，不足以弥补发包人损失的，承

包人承担赔偿责任。

六、合同价款

金额（大写）：工程暂定合同总价 壹亿壹仟叁佰叁拾肆万玖仟陆佰柒拾壹元伍角柒分（人民币）￥：113,349,671.57 元。此金额为含税金额（其中不含税合同总价￥：103,990,524.38 元，增值税税额￥：9,359,147.19 元，税率 【 9 】% ），如合同执行期间遇到政府出台新政策影响税率及税额的情况，不含税造价不变，应按照政府最新税率在本合同约定的不含税金额不变的基础上重新核算。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1、本合同补充协议

2、本合同协议书

3、本合同专用条款及其附件

4、中标通知书

5、招标文件及补充文件

6、发包人与承包人在工程中洽商、变更等协议或文件

7、发包人认可的投标书及其附件

8、本合同通用条款

9、技术、规范及有关技术文件

10、图纸

11、工程量清单

12、其他合同文件

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

合同文件的优先解释顺序与本合同第三部分《专用条款》第2.1款的规定一致。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各方签字或盖章。

八、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

十、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十一、合同生效

合同订立时间：2024 年 4 月 16 日

合同订立地点：海南省三亚市海棠区德中健康产业园 2 号楼 4 层

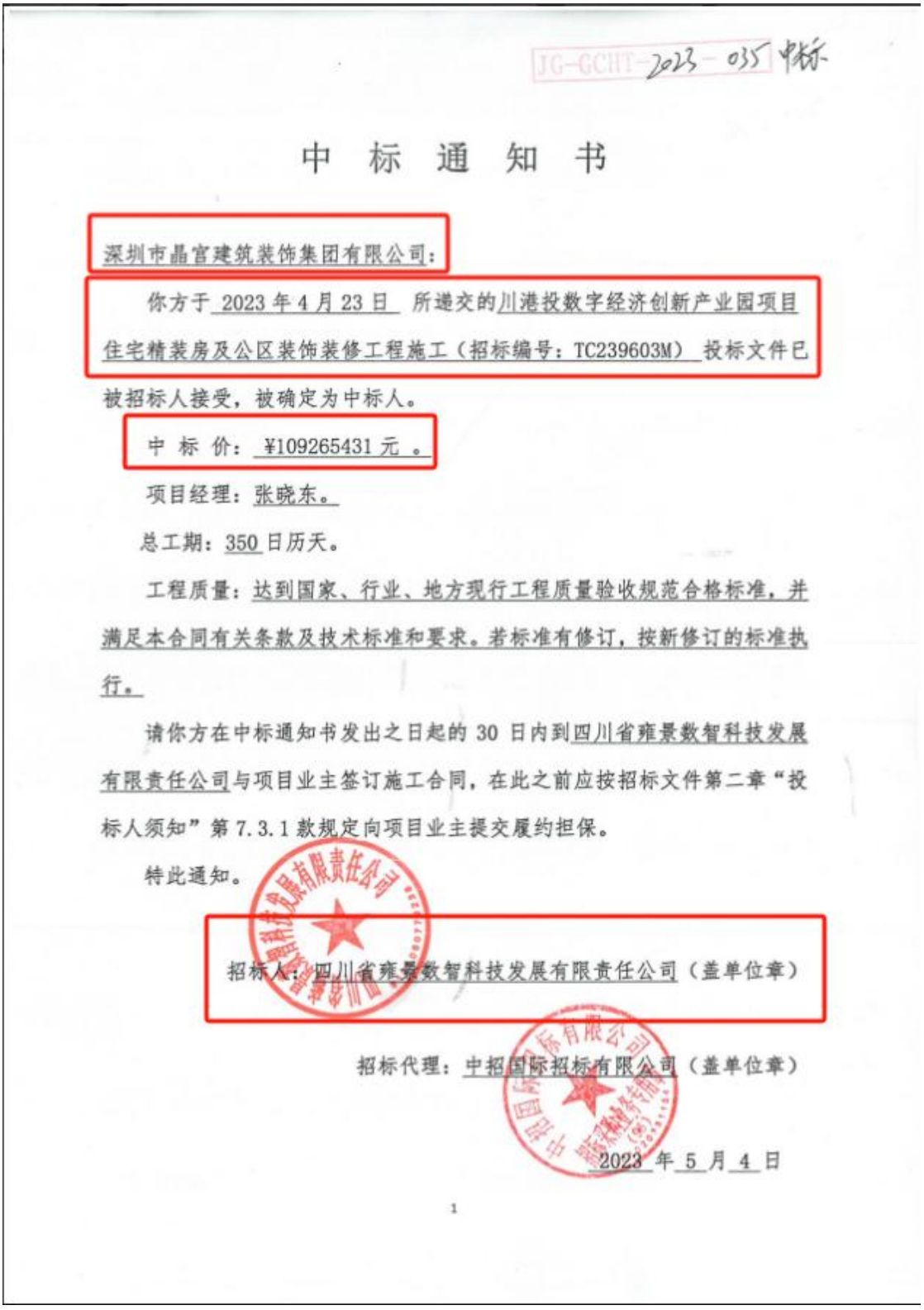
本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公司公章或合同专用章，且承包人按照合同约定提交履约保证金或履约保函后生效。

本合同一式【捌 】份，发包人持【陆 】份，承包人持【贰 】份，每份合同均具有同等的法律效力。

发包人：（公章）	承包人：（公章）
住　所：	住　所：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电　　话：	电　　话：
开户银行：	开户银行：

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
中国银行深圳东门支行
账号:7731 5792 9528

1.9、川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程中标通知书



JG-GCHT-2023-035 中标

中 标 通 知 书

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司：

你方于 2023 年 4 月 23 日 所递交的川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程施工（招标编号：TC239603M） 投标文件已被招标人接受，被确定为中标人。

中 标 价：¥109265431 元 。

项目经理：张晓东。

总工期：350 日历天。

工程质量：达到国家、行业、地方现行工程质量验收规范合格标准，并满足本合同有关条款及技术标准和要求。若标准有修订，按新修订的标准执行。

请你方在中标通知书发出之日起的 30 日内到四川省雍景数智科技发展有限责任公司与项目业主签订施工合同，在此之前应按招标文件第二章“投标人须知”第 7.3.1 款规定向项目业主提交履约担保。

特此通知。

招标人：四川省雍景数智科技发展有限责任公司（盖单位章）

招标代理：中招国际招标有限公司（盖单位章）

2023 年 5 月 4 日

1

合同协议书

副本

川港投数字经济创新产业园项目
住宅精装房及公区装饰装修工程施工合同

合同编号：YJSZ-JA-002

发包人：四川省雍景数智科技发展有限责任公司

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

第一部分　协议书

发包人（全称）：四川省雍景数智科技发展有限责任公司

承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

依照《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就协商一致，订立本合同。

第一条工程概况

工程名称：川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程

工程地点：成都市金牛区

工程概况：本项目位于四川省成都市金牛区营门口街道办事处跃进村 5、6 组，茶店村 5 组，项目总占地面积约 4.2 万平方米，总建筑面积预计约 14.6 万㎡。本次装饰装修工程面积约 5.4 万平方米。

第二条工程承包范围

川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程施工，包含住宅精装房、住宅公共区域（含地下室、架空层、首层大堂及各层电梯前室公区）、商业（2-11#楼）公共区域（含地下室、首层大堂及各层电梯前室公区及楼梯间）和售楼部改造工程的装饰装修工程及水电安装工程施工以及质量缺陷维修等内容，具体范围及内容详见工程量清单及施工图纸。

第三条合同工期

总工期：350 日历天。该工程分批次实施，其中住宅首批次精装房工期 50 日历天，计划开工日期：2023 年 7 月；住宅其他精装房、住宅公共区域及商业（2-11#楼）公共区域工期 300 日历天，计划开工日期：2024 年 8 月。各批次具体开工日期以监理人发出的开工令上载明的时间为准。承包人应在前述工期内完成全部合同工作。

第四条质量标准

1、工程质量标准：按国家地区的相关设计及施工验收标准、规范及规程执行，工程质量合格，保证各单项工程通过当地政府相关管理部门的验收。达到国家、行业、地方现行工程质量验收规范合格标准，并满足本合同有关条款及技术标准和要求。若标准有修订，按新修订的标准执行。

2、空气质量检测、材料辐射指标检测、防火措施、环保等专项指标达到国家标准。

3、本工程的基本技术要求必须符合招标文件规定的标准、技术规范、施工图纸及有关说明。

第五条合同价款

1、暂定合同含税总价为：人民币（大写）壹亿零玖佰贰拾陆万伍仟肆佰叁拾壹元(¥109265431 元)；

其中：

（1）不含税总金额：人民币(大写)玖仟玖佰玖拾伍万陆仟肆佰捌拾叁元柒角陆分(¥99956483.76 元)；

增值税税率：9%；

（2）不含税安全文明施工费：人民币（大写）壹佰陆拾伍万零柒拾柒元捌角(¥1650077.80 元)；

（3）不含税材料和工程设备暂估价金额：人民币（大写）_/_____(¥__/___元)；

（4）不含税专业工程暂估价金额：人民币（大写）__/_____(¥__/__元)；

（5）不含税暂列金额：人民币（大写）玖佰叁拾柒万零叁佰柒拾叁元柒角(¥9370373.70 元)。

在合同执行期间，政府税务机关发布政策调整税费的，按政策规定税率分阶段调整。新的合同总金额=已履行部分金额（含税）+未履行部分不含税金额+（未履行部分不含税金额*新税率）。

第六条组成合同的文件

(1) 合同协议书（包括补充协议、备忘录）；

(2) 中标通知书；

(3) 评标中有关问题的澄清函件等；

(4) 招标文件及其补遗或补充通知以及答疑；

(5) 专用合同条款；

(6) 通用合同条款；

(7) 技术标准和要求；

(8) 图纸；

(9) 已标价工程量清单；

(10) 经双方确认进入合同的其他文件。

上述文件应互为补充和解释。当上述文件出现含糊不清或不一致时，以此所列顺序在前的为准，同一顺序的则以时间在后的为准。

第七条本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中赋予的定义相同。

第八条承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。本工程质量保修按《建设工程质量管理条例》等执行。

第九条发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

第十条本合同项下的责任及义务不因承包人股权出让、更名以及变更继承人等情况发生变化。

第十一条承包人向发包人承诺，除遵守相关法律法规、行业规范等一般通行规则外，承包人将完全遵守发包人公司内部或上级单位、集团的有关一切制度（包括但不限于附件所列制度等），承包人将定期主动向发包人问询相关制度的内容。承包人不以不知道前述制度、规范的存在作为抗辩理由拒绝承担责任。

若发包人与项目其他参与方（包括但不限于监理人、设计人等）在两者的合同中对承包人的相关事宜进行了说明或约定的，承包人理应遵循。承包人应当主动查看、询问发包人与项目其他参与方签订合同中与己方的相关内容，不得以“不知”、“合同相对性”等理由拒绝承担相应责任。

第十二条 合同生效

合同订立时间：2023 年 5 月 27 日

合同订立地点：成都市

本合同在承包人办理完毕招标文件约定的保险及其它手续，由双方法定代表人签字（或签章）或其委托代理人签字并加盖公章，并在承包人提供有效的履约担保后生效。全部工程完工后经竣工验收合格、质

量保修期满双方权利义务履行完毕后终止。

第十三条 本合同正本二份，副本六份，甲方执正本一份，副本四份，乙方执正本一份，副本二份，当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

发包人： 四川省雍景数智科技发展有限责任公司（公章）

法定代表人

或其委托代理人：

组织机构代码：91510106MABRLN13X9

地址：成都市金牛区子云路 208 号 2 栋 2 层 1 号附 377 号

邮政编码：/

电话：13882054792

传真：/

电子信箱：/

开户银行：恒丰银行股份有限公司成都金沙支行

账号：5105010112010000061

2023 年 5 月 27 日

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（公章）

法定代表人

或其委托代理人：

组织机构代码：9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦六楼

邮政编码：518045

电话：0755-25613666

传真：0755-25629222

电子信箱：/

开户银行：

账号：

2023 年 5 月 27 日

1.8、

1.10、一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）、一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：2208-440305-04-01-878915008001

标段名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）（重新公告）

建设单位：深圳市招航置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：3344.682138万元

中标工期：255天

项目经理(总监)：陆地

本工程于 2024-03-07 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2024-06-19 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2024-06-21

查验码：5324263320081763 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

中 标 通 知 书

标段编号：2208-440305-04-01-878915009001

标段名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）（重新公告）

建设单位：深圳市招航置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：3941.318416万元

中标工期：255天

项目经理(总监)：张义娟

本工程于 2024-03-07 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2024-06-19 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2024-06-21

查验码：2546625494452070 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

合同协议书

合同编号:SZH-QHQWT1020410.001-sg.03-0020

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2024 年 7 月 19 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　协议书

发包人（全称）：深圳市招航置业有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就一湾臻邸项目商品房装修工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）
工程地点：深圳南山区前海能源一路与听海大道交汇处东南侧

工程内容及特征：本项目用地面积24272.38㎡，总建筑面积约165018㎡，计算容积率建筑面积119350㎡，建设内容包含住宅建筑面积110000㎡，住宅包含11000㎡配建保障性租赁住房以及22000㎡企业自持保障性租赁住房，商业建筑面积4000㎡，公建配套面积5350㎡（含幼儿园、社区菜市场、小型垃圾转运站、再生资源回收站、邮政所），建筑限高150米，地下室两层，地上7栋塔楼加1栋幼儿园。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

一标段：1-2#、3-4#标准层电梯厅、走道及户内装修工程，包括天花吊顶和乳胶漆系统、地面施工、墙面及墙板系统、粗开荒、甲分包（户内门、木地板、柜类、厨电、淋浴屏等）的现场管理和提供满足施工要求的作业条件、甲供材（乳胶漆、洁具、五金龙头、瓷砖、灯具、开关插座、甲供材等）的施工和管理等，穿线，给排水，地下车库的临时设施（含甲供材仓库）搭建，临时办公室搭建（含精装单位、甲方和精装监理办公室）、具体招标内容详见施工图纸、图纸会审后变更单、标前答疑纪要、设计变更单、招标文件、工程量清单及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部工程内容。

本项目精装单位需办理施工许可证，精装竣工备案，精装交付。

以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作，包括但并不限于以下内容：

[√]负责办理施工许可证、交易服务费、办证图纸盖章费、过程及竣备验收相关费用；
[√]负责精装修区域基层检查、成品检查及工作面移交工作；
[√]负责精装修区域墙面涂料基层冲筋找平，地面基层找平，要求现场踏勘，相关费用投标报价综合考虑；
[√]负责精装范围内厨房卫生间二次防水、陶粒回填、保护层的施工；
[√]负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

[√]负责瓷砖密缝环氧采砂；

[√]负责甲供材下单、安装及材料保管，瓷砖排版损耗需综合考虑在报价内；

[√] 负责精装修区域洁具、五金、灯具、开关插座安装。其中洁具、五金、灯具、开关插座甲供（配件如：洁具防臭胶圈、软管、存水弯、角阀等乙供，具体甲供物料范围详见物料表）；

[√]负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作，含所有检修口（含卫生间排水立管检修口）的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图，并根据喷淋头、喇叭、监控、无线AP、烟感、温感、消防广播等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于天花龙骨对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便二次机电单位进行追位，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛的设置、维护及拆除，须保留至施工完工。

[√]负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施（详见附件《成品保护管理细则》）。

[√]负责临时施工电梯开梯工作（电梯使用管理及成品保护方案详招标文件第七章技术标准及要求第十条），负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及其他甲分包单位使用。投标人负责每栋楼两到三台垂直电梯（由发标人指定）施工期间作为临时用梯开梯事宜相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在投标报价中，甲供材料复检费用由甲供材供应商负责。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点（或运送货车可至终端）并卸货，投标人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

[√]负责交付样板段施工及配合相关评审工作（包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、精保洁等）。相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集，集中运至总承包单位指定地点，并负责竣备后精装单位及精装甲分包施工及整改产生的垃圾装车及外运，相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责精装单位与精装甲分包施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。水电费用由精装单位在投标时统一考虑向总包缴纳，具体金额与总包协商；单独挂表收取单价为政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表水电费收取总金额为精装单位合同金额的0.5%。

[√]负责材料送样送检，并保证所有材料经检验验收合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用投标报价综合考虑；

[√]投标人配合竣工验收、相关第三方检测及资料移交工作，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责施工区域粗开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的粗开荒、过程中精装修分部工程单独粗开荒、成品保护拆除后的整体粗开荒，相关费用含在投标报价中；

[√]配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施；

[√]结算时提供全套竣工图6套及4套复刻光盘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责甲供材料报审资料统一纳入工程资料中，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有防火门门套的收口；

[√]负责电梯门套的采购及安装、电梯轿厢装修地面、天花(含电梯预留风口接驳和下引)、墙面饰面、照明、扶手制作及安装等；

[√]负责装饰范围内的除可视对讲、门铃、紧急按钮、水浸报警、有线电视以外的所有二次机电图中强弱电点位的穿线和设备安装（户内详见户内强弱电点位施工界面表）、末端点位定位、引线及微调；负责消防应急和疏散指示灯具等其它单位安装的设备的定位及开孔（敷管、底盒安装、穿线、灯具采购安装及调试不在本次招标范围）。

[√]所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责）；

[√]负责装饰范围内的外墙门窗室内饰面收口；

[√]负责装饰范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口；

[√]负责装饰范围内墙面，空调、消防安装施工完成后对公共空间装饰范围内空调、消防等预留洞的饰面收口、检修口（相应的开口及套管内封堵由各单位自行实施），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；

[√]吊顶面（包括厨房铝板天花）设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]墙面设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]大堂入户门内侧门框与土建洞口饰面收口；

[√]负责大堂入户门（所有入口）的门套、门槛石施工；

[√]负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[√]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]负责连接总包预留入户 3cm 处的给水管道，并实施至末端点位，部分给水开槽预留有误，不满足二次机电图的内容的，由中标人负责修改。负责排水末端点位的定位、预留支管与末端排水点位的连接。负责精装区域移交后成品保护，并在竣备后移交至物业，详见技术标准及成品保护要求。

[√]配合甲方及消防单位绿建节能验收及消防验收等内容，包括材料排放物梳理、防火性能梳理，材料送检、检测报告收集（包括甲供材）、报验收等内容。

[√]厨房深化图纸中，应包括燃气管道、燃气报警器、排油烟机排烟管、热水器排烟管等四个孔洞；并负责四个孔洞的天花开孔。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款。

具体界面划分详见施工图纸及招标文件第七章技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×] 固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：30685157.23元（大写：叁仟零陆拾捌万伍仟壹佰伍拾柒元贰角叁分），增值税：2761664.15元（大写：贰佰柒拾陆万壹仟陆佰陆拾肆元壹角伍分），增值税率：9%，含税价：33446821.38元（大写：叁仟叁

佰肆拾肆万陆仟捌佰贰拾壹元叁角捌分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：2024年/月/日，竣工日期：2024年/月/日，合同工期总日历天数255天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）255天。具体开工时间以开工令为准，招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

（1）补充合同、补充协议；

（2）本合同协议书、补充条款；

（3）本合同专用条款和附件；

（4）中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；

（5）招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；

（6）本合同通用条款；

（7）标准、规范及有关技术文件；

（8）图纸；

（9）投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

（10）工程量清单和设备材料清单；

（11）发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

（12）双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期

内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：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。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：材料设备品牌表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

附件12：成品保护要求

附件13：界面划分

附件14：安全文明施工管理协议

附件15：涂布率

附件16：深圳区域项目第三方交付评估供应商得分奖罚条款

附件17：答疑补遗文件

附件18：中标通知书

附件19：询标承诺函

（本页无正文）

发包人：（盖章）
深圳市招航置业有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1303

承包人：
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
华夏银行深圳益田支行
账号：45512000018102000107 61

招商蛇口

第三部分　专用条款

1. 合同文件组成及解释顺序

1.1 合同文件组成及解释顺序如下:见通用条款1.1

3. 适用标准、规范

约定选用的标准、规范名称：现行国家、行业、工程所在地的一切有关标准、规范。当国家、行业、工程所在地的标准、规范存在不一致时，以最严格的要求为标准。

国内没有相应标准、规范时的约定：由发包人按合同约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经承包人组织有关专家论证认可后执行。

4. 图纸和技术资料

4.1 发包人向承包人提供图纸套数和日期：进场后5天内提供1套。

发包人要求承包人对工程的保密要求和保密期限：未经发包人同意，承包人任何时侯均不得将本工程合同文件（包括但不限于图纸和技术资料及有关信息）转让或透露给第三人，或者允许、放任第三人复制、传播、使用，但法律法规和司法机构或其它有权机构书面要求披露除外；保密措施费已包含在合同价款中，保密期限为本工程设计使用年限，本款在合同终止后仍然有效,否则发包人可以向承包人索赔损失。工程竣工后，除承包人存档需要的图纸和继续保修需要的图纸外，应将其它全部图纸退还给发包人。

5. 往来函件

承包人的邮寄收件地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

收件人：李勇

电话：13902918205

电子邮箱：601929815@qq.com　　，电子邮箱持有人：李勇

发包人的邮寄收件地址：深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦13楼

收件人：李强

电话：13798268966

电子邮箱：liqiang02@cmhk.com，电子邮箱持有人：李强

监理单位的邮寄收件地址：深圳市福田区上梅林卓越城一期1栋1801

收件人：张春

电话：15082762111

6. 总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称:深圳华西建设工程管理有限公司

6.2总监理工程师姓名：张春

7. 发包人代表

发包人代表姓名：李少铮

8. 承包人

8.1承包人派驻现场的项目经理姓名：陆地，身份证号：45032419860314495X，执业资格或职称：壹级注册建造师，联系方式：13829736440。

发包人有权要求承包人更换项目经理。若发包人发出书面通知后一个月内，未得到有效响应；或承包人更换三次后的项目经理仍无法满足发包人要求的，发包人认为承包人无履约能力，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人未经发包人同意，私自更换项目经理，视为非法转包，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人委派的项目经理应于书面开工令下发后7个日历天内到达现场，并完成报到手续。在整个工程施工期间，承包人保证委派的项目经理须专职在岗，并常驻现场进行本工程的管理，不得擅自离开现场或更换，不得兼有其它项目的任何职务；若需请假，需向发包人项目负责人提交书面申请并征得同意；否则，视为违约。承包人项目经理连续缺勤超过7个日历天，承包人须向发包人支付违约金【10000】元/次，且发包人有权认为承包人存在重大履约风险及违约行为，有权单方面解除合同，承包人对此无异议。

8.2 承包人管理架构：项目经理、技术负责人、绘图员、质检员、施工员、安全员、资料员、仓管员、商务等重要岗位需配齐到岗，具体岗位人员按项目需求配置

9. 发包人义务

9.1图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后7天内。

9.2 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10. 承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围:双方协商 。

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成,延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金10000元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的110%扣除。

10.15 按时支付农民工工资的要求：每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 10 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的批准方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2024 年 7 月 19 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　协议书

发包人（全称）：深圳市招航置业有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就 一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段） 工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

工程地点：深圳南山区前海前湾二路与听海大道交汇处东南侧

工程内容及特征：本项目用地面积24272.38㎡，总建筑面积约165018㎡，计算容积率建筑面积119350㎡，建设内容包含住宅建筑面积110000㎡，住宅包含11000㎡配建保障性租赁住房以及22000㎡企业自持保障性租赁住房，商业建筑面积4000㎡，公建配套面积5350㎡（含幼儿园、社区菜市场、小型垃圾转运站、再生资源回收站、邮政所），建筑限高150米，地下室两层，地上7栋塔楼加1栋幼儿园。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

二标段：3-1#、3-2#、3-3#标准层电梯厅、走道及户内装修工程，包括天花吊顶和乳胶漆系统、地面施工、墙面及墙板系统、粗开荒、甲分包（户内门、木地板、柜类、厨电、淋浴屏等）的现场管理和提供满足施工要求的作业条件、甲供材（乳胶漆、洁具、五金龙头、瓷砖、灯具、开关插座、窗台石等）的施工和管理等，穿线，给排水，地下车库的临时设施（含甲供材仓库）搭建，临时办公室搭建（含精装单位、甲方和精装监理办公室）、具体招标内容详见施工图纸、图纸会审后变更单、标前答疑纪要、设计变更单、招标文件、工程量清单及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部工程内容。

本项目精装单位需办理施工许可证，精装竣工备案，精装交付。

以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作，包括但并不限于以下内容：

[√]负责办理施工许可证、交易服务费、办证图纸需审费、过程及竣备验收相关费用；

[√]负责精装修区域基层检查、成品检查及工作面移交工作；

[√]负责精装修区域墙面涂料基层冲筋找平，地面基层找平，要求现场踏勘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内厨房卫生间二次防水、陶粒回填、保护层的施工；

[√]负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

[√]负责瓷砖密缝环氧采砂；

[√]负责甲供材下单、安装及材料保管，瓷砖排版损耗需综合考虑在报价内；

[√] 负责精装修区域洁具、五金、灯具、开关插座安装。其中洁具、五金、灯具、开关插座甲供（配件如：洁具防臭胶圈、软管、存水弯、角阀等乙供，具体甲供物料范围详见物料表）；

[√]负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作，含所有检修口（含卫生间排水立管检修口）的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图，并根据喷淋头、喇叭、监控、无线AP、烟感、温感、消防广播等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于天花龙骨对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便二次机电单位进行追位，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛的设置、维护及拆除，须保留至施工完工。

[√]负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施（详见附件《成品保护管理细则》）。

[√]负责临时施工电梯开梯工作（电梯使用管理及成品保护方案详招标文件第七章技术标准及要求第十条），负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及其他甲分包单位使用。投标人负责每栋楼两到三台垂直电梯（由发标人指定）施工期间作为临时用梯开梯事宜相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在投标报价中，甲供材料复检费用由甲供材供应商负责。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点（或运送货车可至终端）并卸货，投标人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

[√]负责交付样板段施工及配合相关评审工作（包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、精保洁等）。相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集，集中运至总承包单位指定地点，并负责竣备后精装单位及精装甲分包施工及整改产生的垃圾装车及外运，相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责精装单位与精装甲分包施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。水电费用由精装单位在投标时统一考虑向总包缴纳，具体金额与总包协商；单独挂表收取单价为政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表水电费收取总金额为精装单位合同金额的0.5%。

[√]负责材料送样送检，并保证所有材料经检验验收合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用投标报价综合考虑；

[√]投标人配合竣工验收、相关第三方检测及资料移交工作，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责施工区域粗开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的粗开荒、过程中精装修分部工程单独粗开荒、成品保护拆除后的整体粗开荒，相关费用含在投标报价中；

[√]配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施；

[√]结算时提供全套竣工图6套及4套复刻光盘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责甲供材料报审资料统一纳入工程资料中，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有防火门门套的收口；

[√]负责电梯门套的采购及安装、电梯轿厢装修地面、天花(含电梯预留风口接驳和下引)、墙面饰面、照明、扶手制作及安装等；

[√]负责装饰范围内的除可视对讲、门铃、紧急按钮、水浸报警、有线电视以外的所有二次机电图中强弱电点位的穿线和设备安装（户内详见户内强弱电点位施工界面表）、末端点位定位、引线及微调；负责消防应急和疏散指示灯具等其它单位安装的设备的定位及开孔（敷管、底盒安装、穿线、灯具采购安装及调试不在本次招标范围）。

[√]所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责）；

[√]负责装饰范围内的外墙门窗室内饰面收口；

[√]负责装饰范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口；

[√]负责装饰范围内墙面，空调、消防安装施工完成后对公共空间装饰范围内空调、消防等预留洞的饰面收口、检修口（相应的开口及套管内封堵由各单位自行实施），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；

[√]吊顶面（包括厨房铝板天花）设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]墙面设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]大堂入户门内侧门框与土建洞口饰面收口；

[√]负责大堂入户门（所有入口）的门套、门槛石施工；

[√]负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[√]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]负责连接总包预留入户 3cm 处的给水管道，并实施至末端点位，部分给水开槽预留有误，不满足二次机电图的内容的，由中标人负责修改。负责排水末端点位的定位、预留支管与末端排水点位的连接。负责精装区域移交后成品保护，并在竣备后移交至物业，详见技术标准及成品保护要求。

[√]配合甲方及消防单位绿建节能验收及消防验收等内容，包括材料排放物梳理、防火性能梳理，材料送检、检测报告收集（包括甲供材）、报验收等内容。

[√]厨房深化图纸中，应包括燃气管道、燃气报警器、排油烟机排烟管、热水器排烟管等四个孔洞；并负责四个孔洞的天花开孔。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款。

具体界面划分详见施工图纸及招标文件第七章技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×] 固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：36158884.55元（大写：叁仟陆佰壹拾伍万捌仟捌佰捌拾肆元伍角伍分），增值税：3254299.61元（大写：叁佰贰拾伍万肆仟贰佰玖拾玖元陆角壹分），增值税率：9%，含税价39413184.16元（大写：叁仟玖

佰肆拾壹万叁仟壹佰捌拾肆元壹角陆分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：/年/月/日，竣工日期：/年/月/日，合同工期总日历天数255天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）255天。具体开工时间以开工令为准，招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

（1）补充合同、补充协议；

（2）本合同协议书、补充条款；

（3）本合同专用条款和附件；

（4）中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；

（5）招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；

（6）本合同通用条款；

（7）标准、规范及有关技术文件；

（8）图纸；

（9）投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

（10）工程量清单和设备材料清单；

（11）发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

（12）双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：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。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：材料设备品牌表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

附件12：成品保护要求

附件13：界面划分

附件14：安全文明施工管理协议

附件15：涂布率

附件16：深圳区域项目第三方交付评估供应商得分奖罚条款

附件17：答疑补遗文件

附件18：中标通知书

附件19：询标承诺函

（本页无正文）

发包人：（盖章）
深圳市招航置业有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1303

承包人：
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市福田区福保街道市花路14号益福大厦六楼

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
华夏银行深圳益田支行
账号：45512000018102000010761

第三部分　专用条款

1. 合同文件组成及解释顺序

1.1 合同文件组成及解释顺序如下:见通用条款1.1

3. 适用标准、规范

约定适用的标准、规范名称：现行国家、行业、工程所在地的一切有关标准、规范。当国家、行业、工程所在地的标准、规范存在不一致时，以最严格的要求为标准。

国内没有相应标准、规范时的约定：由发包人按合同约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经承包人组织有关专家论证认可后执行。

4. 图纸和技术资料

4.1 发包人向承包人提供图纸套数和日期：进场后5天内提供1套。

发包人要求承包人对工程的保密要求和保密期限：未经发包人同意，承包人任何时候均不得将本工程合同文件（包括但不限于图纸和技术资料及有关信息）转让或透露给第三人，或者允许、放任第三人复制、传播、使用，但法律法规和司法机构或其它有权机构书面要求披露除外；保密措施费已包含在合同价款中，保密期限为本工程设计使用年限，本款在合同终止后仍然有效,否则发包人可以向承包人索赔损失。工程竣工后，除承包人存档需要的图纸和继续保修需要的图纸外，应将其它全部图纸退还给发包人。

5. 往来函件

承包人的邮寄收件地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盛福大厦六楼

收件人：李勇

电话：13902918205

电子邮箱：601929815@qq.com　　，电子邮箱持有人：李勇

发包人的邮寄收件地址：　深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦13楼

收件人：　李强

电话：　　13798268966

电子邮箱：liqiang02@cmhk.com，电子邮箱持有人：李强

监理单位的邮寄收件地址：　深圳市福田区上梅林卓越城一期1栋1801

收件人：张春

电话：　15082762111

6. 总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称:　深圳华西建设工程管理有限公司

6.2总监理工程师姓名：张春

7. 发包人代表

发包人代表姓名：李少锋

8. 承包人

8.1承包人派驻现场的项目经理姓名：张义娟，身份证号：510121199605105461，执业资格或职称：壹级注册建造师，联系方式：15982380795。

发包人有权要求承包人更换项目经理。若发包人发出书面通知后一个月内，未得到有效响应；或承包人更换三次后的项目经理仍无法满足发包人要求的，发包人认为承包人无履约能力，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人未经发包人同意，私自更换项目经理，视为非法转包，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人委派的项目经理应于书面开工令下发后7个日历天内到达现场，并完成报到手续。在整个工程施工期间，承包人保证委派的项目经理须专职在岗，并常驻现场进行本工程的管理，不得擅自离开现场或更换，不得兼有其它项目的任何职务；若需请假，需向发包人项目负责人提交书面申请并征得同意；否则，视为违约。承包人项目经理连续缺勤超过7个日历天，承包人须向发包人支付违约金【10000】元/次，且发包人有权认为承包人存在重大履约风险及违约行为，有权单方面解除合同，承包人对此无异议。

8.2 包人管理架构：项目经理、技术负责人、绘图员、质检员、施工员、安全员、资料员、仓管员、商务等重要岗位需配齐到岗，具体岗位人员按项目需求配置

9. 发包人义务

9.1图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后7天内。

9.2 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10. 承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围:双方协商 。

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成,延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金10000元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的110%扣除。

10.15 按时支付农民工工资的要求：每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 10 万元。

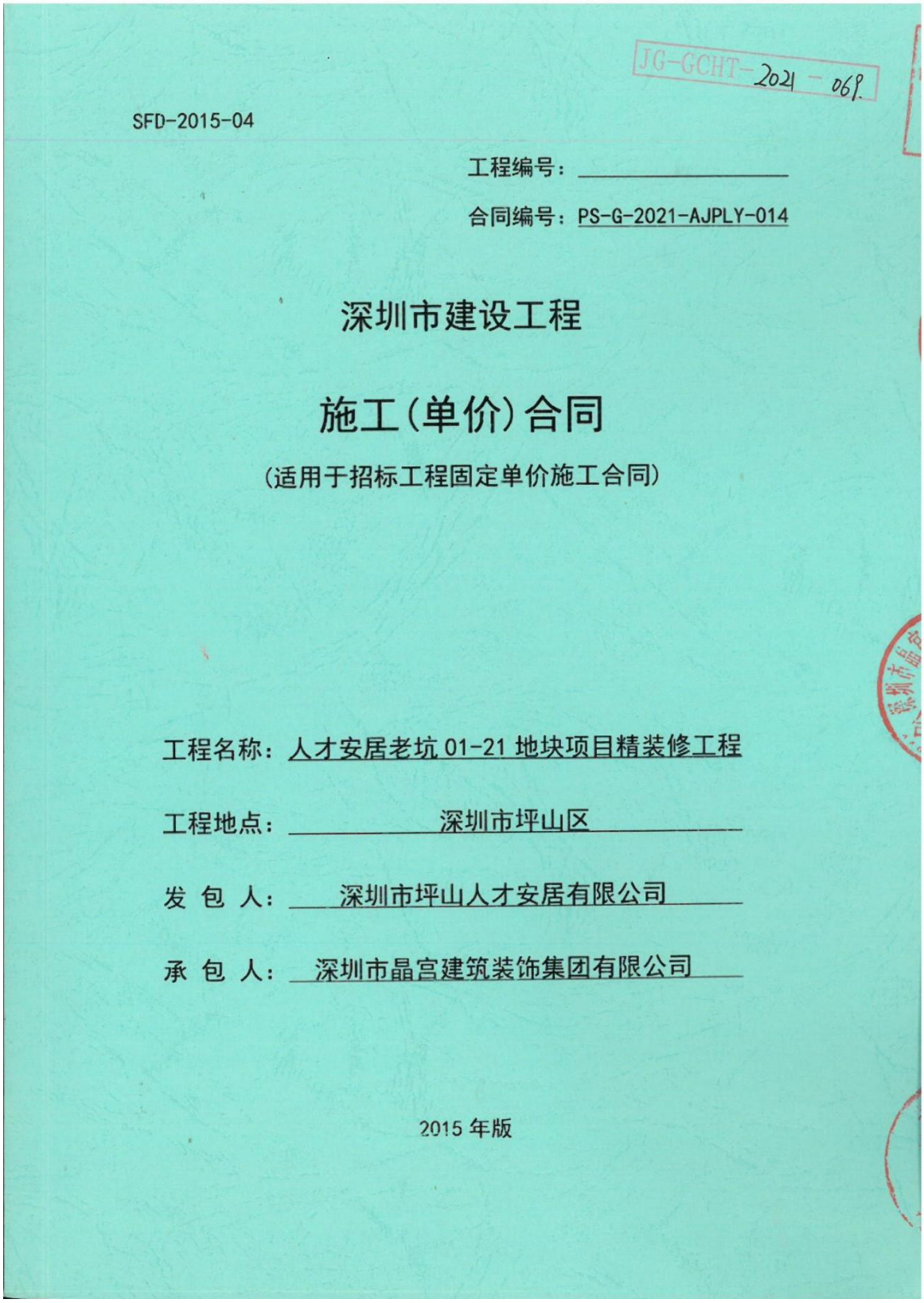
10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的批准方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，

1、投标人业绩

序号	工程名称	发包人	合同金额（万元）	开、竣工日期	项目所在地	在建/已完工
1	人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程	深圳市坪山人才安居有限公司	11304.05	2021-12-01 2024-01-30	广东省 深圳市	已完工
2	招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段	深圳招商房地产有限公司	9592.66	2023-11-24 2024-10-15	广东省 深圳市	已完工
3	中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程 I 标段	深圳市光明人才安居有限公司	9407.78	2021-09-29 2023-09-22	广东省 深圳市	已完工
4	安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程	深圳市光明人才安居有限公司	8146.36	2021-12-31 2025-03-07	广东省 深圳市	已完工
5	深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段	深圳悦茂置业有限公司	8042.71	2019-08-12 2020-12-20	广东省 深圳市	已完工
6	居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目一期精装修工程（二标段装饰）工程	中冶南方工程技术有限公司	7972.62	2022-01-15 2022-12-26	湖北省 武汉市	已完工
7	龙岗安居锦龙苑项目精装修工程	深圳市安居锦龙房地产有限公司	6262.66	2021-04-14 2022-07-20	广东省 深圳市	已完工
8	中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）	中旅（三亚）置业有限公司	11334.96	2024-04-16 至今	海南省 三亚市	在建
9	川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程	四川省雍景数智科技发展有限责任公司	10926.54	2023-07 至今	四川省 成都市	在建
10	一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段） 一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）	深圳市招航置业有限公司	7285	2024-07-19 至今	广东省 深圳市	在建

1.1、人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

合同协议书



JG-GCHT-2021-068

SFD-2015-04

工程编号：

合同编号：PS-G-2021-AJPLY-014

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

工程地点：深圳市坪山区

发 包 人：深圳市坪山人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市坪山人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：人才安居老坑 01-21 地块项目精装修工程

工程地点：深圳市坪山区龙田街道规划老坑路以南，松子坑路以北。

核准（备案）证编号：深坪山发改备案（2020）]0074 号

工程规模及特征：项目位于深圳市坪山区龙田街道规划老坑路以南，松子坑路以北。项目总用地面积 31817.85 平方米，容积率 5.5，建筑覆盖率 40%，总建筑面积约 249550.5 平方米，其中：计容建筑面积 183168.22 平方米。包括住宅 150500 平方米、商业 14800 平方米、公共配套 9600 平方米（18 班幼儿园 4800 平方米，独立占地不少于 5 400 平方米；社区老年人日间照料中心 750 平方米；社区健康服务中心 1000 平方米，文体活动中心 1000 平方米；物业管理用房 400 平方米；其它用房 400 平方米；社区管理用房 300 平方米；垃圾转运站 400 平方米；警务室 50 平方米；社区菜市场 500 平方米）。绿化覆盖率≥40%。机动车泊位数 1700 辆。充电桩设置数量不少于 480 个，剩余车位应预留充电设施建设安装条件。项目设计有六栋塔楼，室内分有 4 种套内户型，共计 1825 套房源，幼儿园为 18 个班，总装修建筑面积约 157507.23 平方米（含公共区域及幼儿园）最终以图纸及工程量清单为准。

资金来源：财政投入 / %；国有资本 100 %；集体资本 / %；民营资本 / %；外商投资 / %；混合经济 / %；　其他 / %。

二、工程承包范围

1.承包人需根据发包人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等，用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位深化；根据发包人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图。

三、合同工期

计划开工日期：2021年12月01日；

计划竣工日期：2022年06月28日；

合同工期总日历天数 210 天。

招标工期总日历天数 / 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % （压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创“深圳市优质结构工程奖”。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写）壹亿壹仟叁佰零肆万零伍佰壹拾捌元玖角玖分（¥113,040,518.99元）；其中不含增值税合同价（大写）壹亿零叁佰柒拾万零陆仟捌佰玖拾捌元壹角陆分（¥ 103,706,898.16元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

其中：

⑴安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰捌拾柒万玖仟柒佰柒拾壹元陆角陆分 （¥1,879,771.66元）；其中不含增值税合同价（大写）壹佰柒拾贰万肆仟伍佰陆拾壹元壹角陆分（¥ 1,724,561.16元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

⑶专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

⑷暂列金额：

人民币（大写）陆佰贰拾叁万元（¥6,230,000.00元）；其中不含增值税合同价（大写）伍佰柒拾壹万伍仟伍佰玖拾陆元叁角叁分（¥5,715,596.33元），增值税税率9%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司工人工资专户

工人工资款支付专用账户开户银行：747169753086

工人工资款支付专用账户号：中国银行股份有限公司深圳东门支行

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2021 年_____月_____日：2021年 10月 13日

订立地点：深圳市。

发包人和承包人约定本合同自双方签字并加盖公章后成立。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执肆份。

发包人：（公章）深圳市坪山人才安居有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

91440300MA5ECQ7E4H

地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道 2007 号创新广场 A2101

邮政编码：518000

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：平安银行深圳分行营业部

账号：15000077464521

承包人：（公章）深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

邮政编码：518000

法定代表人：王科

委托代理人：_____

电话：0755-25613666

传真：0755-25629222

电子信箱：_____

开户银行：中国银行深圳分行东门支行

账号：773157929528

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
招商银行深圳东门支行
账号:815587698610001

12）承包人需配合 EPC 总承包单位、监理单位的管理。

承包人未按以上条款或专用条款 4.2 款完成约定的各项工作，给发包人造成损失的，承包人应赔偿发包人的损失。

5）办公设施服务要求：

承包人应为发包人提供满足相关办公要求的设施服务及满足现场管理人员的交通需求。

4.3 项目经理的任命和职责

(2) 承包人任命的项目经理姓名：彭俊 ，资格证书号：一级注册建造师证（粤144061015570）。

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2) 承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金

5.1 监理人的通知

监理人名称：深圳市银建安工程项目管理有限公司；

总监理工程师姓名： 姜小平，注册号：44014594；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

6 转让、分包

6.1 转让

如承包人有转让行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

6.2 分包

(2)承包人不得分包的主体结构、关键性工作范围包括：/。

(3)如出现承包人未经监理人审查和发包人同意的分包行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(4)如出现分包人将分包工程的任何部分再分包的行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(5)如承包人有将其承包范围内全部工程肢解分包的行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

6.3 分包人的确定

(1)分包人应符合的条件：经发包人同意或认可，分包人须具有相应的专业承包资质。

8 用工和劳务

8.1 劳动合同

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物（VOC）、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分两次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 50%；第二次进度款：扣回预付款的 50%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在 3 个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后 20 个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.4 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）甲方按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

如当期应付进度款减去应扣预付款后的金额小于最低支付金额，则本次进度款不支付，截留至下一次进度款支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、甲方验收合格；甲方支付已完工部分款项(不含变更)的90%,以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除乙方违约金等。

（3）乙方应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，乙方应自行查阅账户，甲方财务部门不接受此类咨询。（4）乙方在办理每一次付款手续时，应按照甲方的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。乙方须于当月20日前向甲方提交《付款申请报告》，经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证甲方于当月25日前审核确认应付款项，并向甲方申报下月集中付款计划；如乙方未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由乙方承担全部责任，并不得影响任何工程进展。（5）乙方工程的质量达不到验收规范要求，甲方有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，甲方有权暂缓支付该部分工程款且乙方须按合同约定承担相应违约金。

（6） 各种对乙方的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

（7）样板房及样板层展示施工费支付办法：

样板房及样板层不单独支付。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成且验收合格后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经招标人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的 97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），乙方在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，甲方支付合同工程款项剩余的 3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后 28 天内，预付安全文明施工措施费总额的 60%；

（2）工程形象进度达到总进度 80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人按合同要求提出工程款付款申请报告后，在正常的审批时间内，承包人应提供符合税法规定的等额增值税专用发票，承包人未提供发票的，发包人付款期限相应顺延。后续付款程序亦同。

13.8 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款 2%以上 4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处理并报建设行政主管部门备案。承包人不及时退还超付款的，发包人将通过法律途径追究承包人责任，并提请相关部门依法予以处理。

13.9 收款方账户信息：

开户银行：招商银行深圳东门支行

公司名称：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

银行账户：815587698610001

承包人提供的增值税专用发票的开票单位应与收款方保持一致，同时联合体的另

竣工验收报告

2024-009 2024-J-02-018
人防坑

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 [0][0][1]

工程名称：安居盘龙苑项目精装修工程

验收日期：2024年1月30日

建设单位（盖章）：

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 [0][0][1]

工程名称	安居盘龙苑项目精装修工程				
工程地点	坪山区石井街道规划和民路与规划达民路交汇处西北侧	建筑面积	183168.22㎡	工程造价	113040518.99元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：1A栋48、1B栋50、1C栋51、2A栋50、2B栋50、3#栋50 层 地下：3 层		
施工许可证号	2018-440317-70-03-70604404	监理许可证号			
开工日期	2021年12月01日	验收日期	2024年1月30日		
监督单位	坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020040-1		
建设单位	深圳市坪山人才安居有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
总包单位	中铁五局集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市银建安工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 [0][0][1]

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	陈亮
副组长	刘剑锋
组员	区汝豪

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	曾超	朱财杰、梁启余、曾敏、黄旦辉
建筑设备安装工程	黄宗南	颜小丰、雷映昌、李颖、刘建华
工程质控资料	刘明	李丹、唐兰、刘敏、刘和平

(二)验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 [0] [0][1]

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
主体结构	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑装饰装修	符合要求	共 1530 项，其中： 经审查符合要求 1530 项 经核定符合要求 ____ 项	共 332 项，其中： 资料核查符合要求 315 项 实体抽查符合要求 17 项	共 332 项，其中： 评价为“好”的 321 项 评价为“一般”的 11 项
屋面	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 315 项，其中： 经审查符合要求 315 项 经核定符合要求 ____ 项	共 186 项，其中： 资料核查符合要求 178 项 实体抽查符合要求 8 项	共 186 项，其中： 评价为“好”的 176 项 评价为“一般”的 10 项
通风与空调	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑电气	符合要求	共 315 项，其中： 经审查符合要求 315 项 经核定符合要求 ____ 项	共 186 项，其中： 资料核查符合要求 171 项 实体抽查符合要求 15 项	共 186 项，其中： 评价为“好”的 169 项 评价为“一般”的 17 项
智能建筑	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑节能	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
电梯	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 [0][0][1]

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈亮	深圳市坪山人才安居有限公司	项目负责人		
2	刘剑锋	深圳市坪山人才安居有限公司	精装修工程师		
3	曾超	深圳市坪山人才安居有限公司	精装修工程师		
4	黄宗南	深圳市坪山人才安居有限公司	机电工程师		
5	区汝[illegible]	深圳市坪山人才安居有限公司	安全工程师		
6	姜小平	深圳市银建安工程项目管理有限公司	项目总监	中级	
7	朱财杰	深圳市银建安工程项目管理有限公司	精装专监		
8	梁启余	深圳市银建安工程项目管理有限公司	精装专监		
9	雷映昌	深圳市银建安工程项目管理有限公司	机电专监		
10	彭俊	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
11	丘剑锋	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	执行经理		
12	丘志飞	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
13	罗洪踪	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
14	薛佳彬	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全员		
15	邹芸	深圳市同济人建筑设计有限公司	内装负责人	中级	
16	何敏鹏	深圳市同济人建筑设计有限公司	项目负责人	高级	
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 001

经验收组考核组一致验收，工程质量符合设计图纸要求，符合有关法律法规和工程建设强制性标准的规范要求

工程质量评定为合格工程，同意验收

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日	2024年1月30日

GD-E1-914/6

1.2、招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

合同协议书

JG-GCHT-2023-089

合同编号: SZH-sztzw0308.sztzw030802-sg.03-0005

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2023 年 11 月 24 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　　协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段
工程地点：深圳市南山区蛇口太子湾片区望海路南侧、居海路东侧。

工程内容及特征：太子湾DY03-08项目建设地点位于深圳市南山区望海路南侧、居海路东侧，建设规模为占地约5.2万㎡，总建面约17.1万㎡，分三期开发，一期共4栋塔楼，分别为2、3、4、5号楼，1栋幼儿园，公配商业，地上最高45层，地下2层；二期1栋塔楼，为6号楼，地上39层，地下2层；三期共1栋会所，9栋商业。本次招标范围为一期2#栋、4#栋公区及户内批量精装修。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[√] 招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

[×] 发包人委托书和图纸要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段，范围为一期2#栋、4#栋公区及户内批量精装修。
公区精装修主要内容：负一层至负二层电梯厅精装修；首层大堂电梯厅及过道精装修；标准层电梯厅及过道精装修；电梯轿厢精装修等；
户内批量精装修主要内容：客厅、卧室、卫生间、阳台等区域精装修；卫生间沉箱陶粒混凝土回填；卫生间暖风机安装及暖风机至外墙出风口铝箔风管采购及安装；户内阳台、厨房所有进、出水角阀及给排水软管等采购及安装；厨房台面、灶台墙面及岛

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[×]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]甲供材料的安装及材料保管；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]政府平台招标发生的费用由承包人承担，包含在合同价款中，具体费用实际发生为准。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款10.19

具体界面划分详见施工图纸及合同附件技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×]固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：88,006,122.87 元（大写：捌仟捌佰万陆仟壹佰贰拾贰元捌角柒分），增值税：7,920,551.06 元（大写：柒佰玖拾贰万零伍佰伍拾壹元零陆分），增值税率：9%，含税价：95,926,673.93 元（大写：玖仟伍佰玖拾贰万陆仟陆佰柒拾叁元玖角叁分）。

扣除属于本次承包范围内发包人供应材料设备工程价款后的实际合同金额：

不含税价：47,637,731.81 元（大写：肆仟柒佰陆拾叁万柒仟柒佰叁拾壹元捌角壹分），增值税：4,287,395.86 元（大写：肆佰贰拾捌万柒仟叁佰玖拾伍元捌角陆分），增值税率： 9 %，含税价：51,925,127.67 元（大写：伍仟壹佰玖拾贰万伍仟壹佰贰拾柒元陆角柒分）。

其中：工程安全防护、文明施工措施费金额：不含税价 715,163.46 元（大写：柒拾壹万伍仟壹佰陆拾叁元肆角陆分），增值税: 64,364.71 元（大写：陆万肆仟叁佰陆拾肆元柒角壹分），增值税率: 9 %，含税价: 779,528.17 元（大写：柒拾柒万玖仟伍佰贰拾捌元壹角柒分）；

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：2023年11月 / 日，竣工日期：2024年5月31日，合同工期总日历天数213天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）213天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第 12 条为准。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

（本页为合同签署页）

发包人：（盖章）

深圳招商房地产有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

承包人：

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（（签字或盖章））

委托代理人（签字）：

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
上海浦东发展银行深圳分行龙华支行
账号：79140078801100003444

签订时间：2023年 11月 24 日

签订地点：深圳市南山区

招商蛇口

（2）承包人对安全文明施工费应专款专用，承包人应在财务账目中单独列项备查，不得挪作他用，否则发包人有权责令其限期改正；逾期未改正的，可以责令其暂停施工，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

19.5 除合同另有约定外，按照国家现行税法和有关部门现行规定，承包人需缴纳的一切税金和费用，均已包含在合同价款中。

19.6 合同价款确定方式为：详见第一部分协议书。

19.7 合同图纸间存在矛盾或表述不清，发包人代表应作出必要的澄清，但此澄清不作为工程变更。因承包人擅自施工给发包人造成损失的，发包人有权要求承包人修理、返工或改建并赔偿损失，且工期不得顺延。

19.8 合同价款已充分考虑了合同履行期间任何人工、材料、设备、机械价格的涨跌的可能和相关因素，承包人承诺该市场风险完全由其承担。

19.9 签订合同时不能确定价款的材料或设备,发包人和承包人在专用条款中约定材料、设备名称及其暂定价，但该暂定价不作为结算的依据，发包人有权对暂定价项目另行采购。如暂定价项目另行采购的，应从合同价款中扣除相应暂定价款。如实施过程中暂定价项目仍由承包人承包的，按发包人发出的价格确认通知书(格式见附件4)最后确认,结算时仅对该项材料或设备的价差部分调整。

19.10工程或签订合同时不能确定价款的分部分项工程，发包人、承包人应当在专用条款中约定工程名称及其暂定金额，但该暂定金额不作为结算的依据。发包人有权对暂定金额工程另行发包。如暂定金额工程另行发包的，应从合同价款中扣除相应暂定金额价款。如实施过程中暂定金额工程仍由承包人承包的，按发包人发出的价格确认通知书(格式见附件4)进行结算。

20. 工程款支付

20.1工程进度款按每月实际完成的核定合格工程量的80%（支付时按实际完成的核定合格工程量提供等额增值税专用发票，下同）分月度进行支付。承包人每月25日前提交当月已完工程量报表(含工程形象进度描述)和中间支付申请报告,经总监理工程师初审后提交发包人，发包人在每月10日前收到承包人加盖公章的付款资料，在当月月底前支付进度款，否则，付款时间为收到承包人加盖公章的付款资料的30个工作日内。

20.2 工程达到验收条件,进度款支付至合同价款的80% （如发生工程量减少，发包人可视情况调低该付款比例）。

20.3 工程竣工验收合格，承包人按发包人代表要求按时退场后30日内,发包人支付至合同价款的90%（如发生工程量减少，发包人可视情况调低该付款比例）。竣工验收合格后，承包人应成立售后服务小组，及时妥善处理客户投诉质量问题，集中交付

问题处理完成率达95%以上并移交所有现场有关资料。在完成结算且承包人按照合同及档案管理部门要求移交了档案资料、向发包人提供工程结算价款的全额增值税专用发票后,发包人支付至工程结算总价的97%。

20.4 其余3%工程结算总价作为工程质量保修金（保证金），承包人在工程缺陷责任期充 分履行保修责任且按《工程质量保修书》约定由发包人在扣除承包人应当承担的如违约金等款项（如有）后向承包人一次性无息退还该质量保修金余额。工程质量保证金的支付在专用条款中约定。

20.5 发包人和承包人如需要改变上述条款中约定的付款时间及工程款数额,则另行在专用条款中进行约定。

20.6 发包人在支付每月工程款时有权扣除此前承包人因违反质量、安全、文明施工、工期等有关条款需要承担的违约金金额及发包人的其他损失。

20.7 合同约定的人工、材料调差按专用条款约定进行计算，按确认调差价款的80%进行支付；如确认的调差价款为扣减时，发包人有权从当月工程进度款中按100%扣回。

20.8 对因工程变更而引起的增加工程及按合同约定办理的有效现场签证，实行按月审结。累计确认的变更签证金额(含扣减及人工材料调差款)每达到100万元,支付累计确认价款的50%。

20.9承包人对因设计变更而引起的增加工程及按合同约定办理的有效现场签证及其它变更需按合同约定条款中规定时限及时报送。如承包人当月累计申报率低于90%时，发包人则对当月进度款降低5%支付；如承包人下月累计审报率达到90%时，发包人则将上月所扣进度款补足支付；如承包人在退场前累计申报率未达95%时，发包人对进度款的累计支付比例相应降低5%。

20.10发包人支付的工程进度款，承包人应专款专用于本工程，如发包人发现承包人存在挪用行为，拖欠各相关供应方工程款或实际施工人员施工款造成该工程进度滞后情况，发包人有权直接付款给该工程的相关供应方或实际施工人员，承包人不得提出异议，视同已收到该工程进度款，需提供对应增值税专用发票，并配合完善委托付款相关手续及供应方详细信息。

20.11如发生承包人拖欠克扣农民工工资的情况，发包人有权配合政府有关主管部门采取措施，所采取措施涉及的费用发包人有权从承包人工程进度款中扣除，承包人没有任何异议。

20.12 发包人可以支票、银行承兑汇票、银行网银、商业承兑汇票、国内保理或国内信用证等形式支付工程款，开票人（开证人）包括发包人或招商局蛇口工业区控股股份有限公司。承包人必须在开票人指定银行办理贴现，贴现利息由发包人承担，否则贴现利息由承包人自行承担。承包人需按照发包人及发包人指定银行要求，配合发包人办理商业承兑汇票、国内保理或国内信用证等手续，包括不仅限于提供授信资料，开

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：招商玺家园一期公区及户内批量精装修工程一标段

验收日期：2024年10月15日

建设单位（盖章）：深圳招商房地产有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	招商蛇家园一期公区及户内批量精装修工程一标段				
工程地点	深圳市南山区蛇口太子湾片区望海路南侧、居海路东侧	建筑面积	28650.26平方米	工程造价	5192.512767万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：45 层		
	框架剪力墙		地下：2 层		
施工许可证号	2024-0058	监理许可证号	/		
开工日期	2023年11月24日	验收日期	2024年10月15日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q14030120220007-06		
建设单位	深圳招商房地产有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	北京优高雅装饰工程有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-014/3□□□

（一）验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	黎烈炽
副组长	张风山、熊升、白哲铭
组员	刘继、张允、朱荣芳、李晴晴、李嗣坤、李鹏浩、蒋剑、罗承云、沈威、王婷婷、齐洪涛、王从

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张允	蒋剑、罗承云、齐洪涛
建筑设备安装工程	朱荣芳	王婷婷
工程质控资料	李晴晴	沈威、王从

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见。验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成 作业条）工程	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
主体结构		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑装饰装修	合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑给水、排水及采暖		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
通风与空调		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑电气	合格	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
建筑节能		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
电梯		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项
		共____项，其中： 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项，其中： 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共___项，其中： 评价为“好”的___项 评价为“一般”的___项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黎显烘	深圳招商房地产有限公司	项目负责人		
2	白雪铬	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
3	魏升	深圳招商房地产有限公司	设计负责人		
4	崔风山	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监理工程师		
5	刘巍	深圳招商房地产有限公司	精装工程师		
6	崔允	深圳招商房地产有限公司	精装工程师		
7	朱荣芳	深圳招商房地产有限公司	机电工程师		
8	王从	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理资料员		
9	李珊珊	深圳招商房地产有限公司	甲方资料员		
10	李福坤	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理工程师		
11	李腊浩	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理工程师		
12	蒋剑	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	技术负责人		
13	罗承云	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全员		
14	沈威	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
15	王婷婷	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	电气工程师		
16	齐洪涛	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

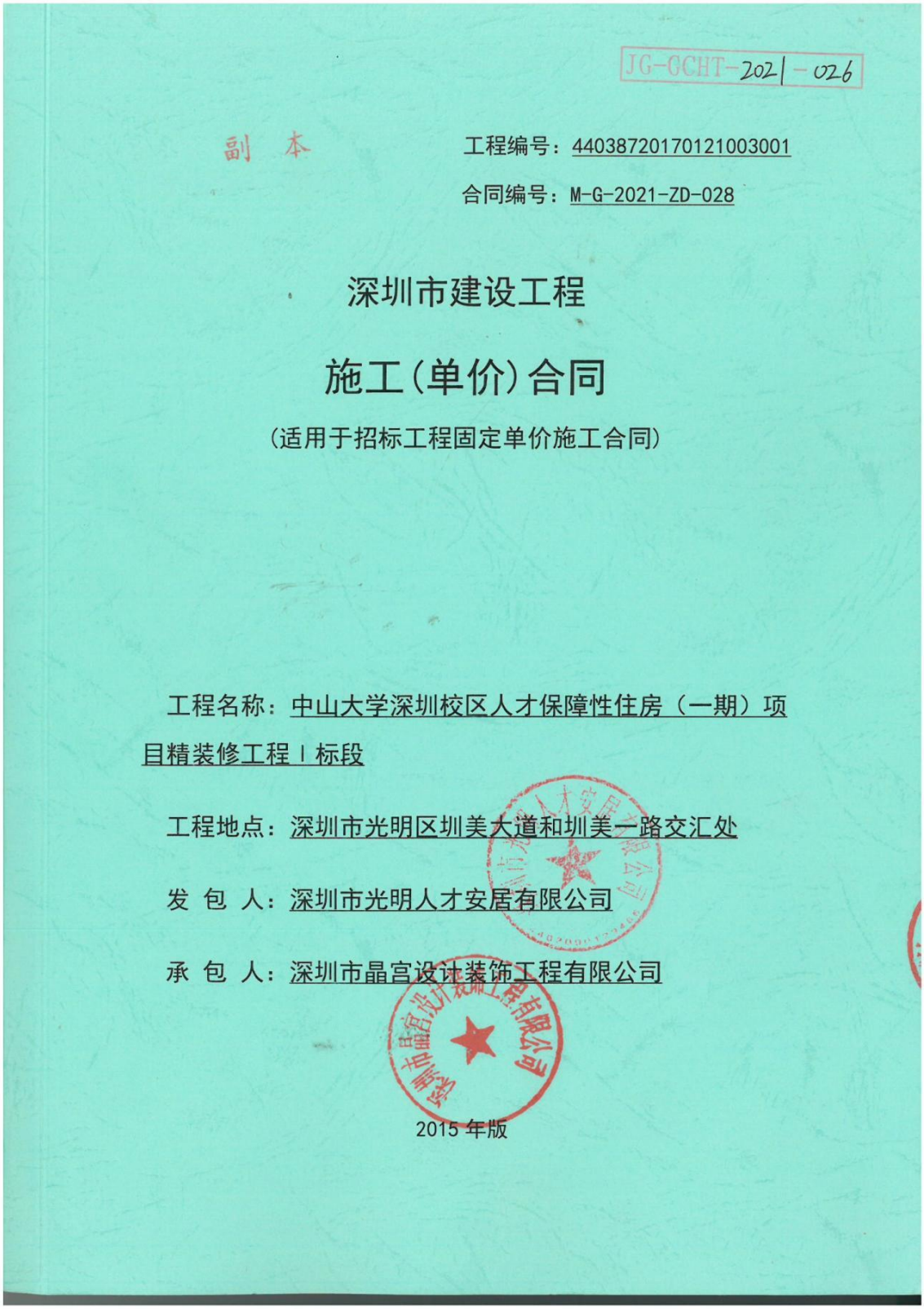
GD-E1-914/G□□□

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2024年10月15日	2024年10月15日	2024年10月15日	2024年10月15日	年 月 日

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
白哲铭
粤1442022202308281(00)
建筑
2026.08.23
深圳市总宫建筑装饰集团有限公司

GD-E1-914/G

1.3、中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程Ⅰ标段合同协议书



JG-GCHT-2021-026

副 本

工程编号：44038720170121003001

合同编号：M-G-2021-ZD-028

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程Ⅰ标段

工程地点：深圳市光明区圳美大道和圳美一路交汇处

发 包 人：深圳市光明人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市光明人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目精装修工程 I 标段

工程地点：深圳市光明区圳美大道和圳美一路交汇处

核准（备案）证编号：\

工程规模及特征：项目位于深圳市光明区新湖街道圳美大道和圳美一路交汇处，地块规划为二类居住用地，限高≤150 米，本标段规划 5 栋住宅建筑，住宅产品面积段包括 80 平方米、100 平方米、120 平方米和 150 平方米，项目建成后将为中山大学和中大七院提供 1356 套住房。本项目精装修一标段总建筑面积 152032.95 平方米，其中住宅建筑面积 140761.76 平方米，公共区域建筑面积 11271.79 平方米。

资金来源：财政投入\%；国有资本 100%；集体资本\%；民营资本\%；外商投资\%；混合经济\%；　其他\%。

二、工程承包范围

1.投标人需根据招标人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等.用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位深化；根据招标人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图。

2.施工范围：包含但不限于：1)装修工程：住宅户内装修工程、公共空间装修（包括入户大堂、电梯厅、走道等公共精装修区域，包含地面装修、墙面装修、天花、

☑其它：装修范围内的安装工程

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2021 年 2 月 1 日；

计划竣工日期：2022 年 2 月 28 日；

合同工期总日历天数 393 日历天。

招标工期总日历天数/天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

（1）深化设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

（2）工程质量标准和要求（施工质量及项目成效目标）：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创"广东省优质工程奖"、"深圳市优质工程奖"、"广厦奖"、"鲁班奖"。

配合创优发生的所有费用含在合同报价中，结算时不予增加。

五、签约合同价

人民币（大写）：玖仟肆佰零柒万柒仟捌佰柒拾捌元叁角（¥94,077,878.30元）；不含税价款为：（¥86,309,980.09 元）大写：捌仟陆佰叁拾万玖仟玖佰捌拾元零角玖分，增值税率为 9%，增值税为：（¥7,767,898.21 元）大写：柒佰柒拾陆万柒仟捌佰玖拾捌元贰角壹分。

其中：

⑴安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰叁拾捌万捌仟捌佰叁拾肆元贰角捌分（¥1,388,834.28元）：

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）∠（¥∠元）；

⑶专业工程暂估价金额：

人民币（大写）贰拾叁万壹仟玖佰伍拾捌元(¥231,958.00元)；

⑷暂列金额：

人民币（大写）肆佰捌拾伍万肆仟玖佰捌拾柒元柒角壹分(¥4,854,987.71元)。

不含税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021 年 6 月 11 日；

订立地点：深圳市光明区

发包人和承包人约定本合同自签订后成立。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

发包人：（公章）深圳市光明人才安居有限公司	承包人：（公章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司
法定代表人或其委托代理人：	法定代表人或其委托代理人：
（签字）	（签字）
组织机构代码：91440300MA5ECUU74H	组织机构代码：9144030019217993XJ
地址：深圳市光明新区凤凰街道招商局智慧城 A1 栋 12 楼	地址：深圳市福田区福保街道~~福花路 14~~ 号盈福大厦 6 楼
邮政编码：	邮政编码：518038
法定代表人：	法定代表人：王科
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：0755-25613666
传真：	传真：0755-25629222
电子信箱：	电子信箱：jgzs@jinggongzs.com
开户银行：	开户银行：华夏银行深圳益田支行
账号：	账号：45512000018102000010761

工程款必须转入指定账户
深圳市晶宫设计装饰工程有限公司
华夏银行深圳益田支行
帐号:45512000018102000010761

的交通需求。

4.3 项目经理的任命和职责

(2)承包人任命的项目经理姓名：弓准库，资格证书号：粤 144070804529。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金 10 万元/人次。

项目经理在工程施工期间，需暂时离开工地现场 1 天以上，应事先征得发包人的同意，并指定不低于招标文件及本合同要求的资质和条件的项目经理代表代行其职责，同时书面通知发包人；项目经理一年未经批准累计离开现场时间不得超过 20 天，否则视同擅自更换项目经理。

(3)承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：

监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人

项目经理的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换项目经理，需承担违约金人民币 20 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

4.6 施工管理人员

(3)承包人的管理人员在施工期间出现以下情况，应承担的违约责任：

①承包人的项目管理机构设置与投标文件的承诺不一致的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

②承包人的主要施工管理人员不到位的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

③未经发包人同意，承包人擅自更换主要施工管理人员的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

④承包人的主要施工管理人员同时兼任承包人其它工程项目的任何职务的，承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

(4)承包人无正当理由拒绝撤换的：承包人应对其主要施工管理人员进行有效的管理。监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人主要施工管理人员的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换管理人员，需承担违约金人民币 5 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

5 监理人

5.1 监理人的通知

监理人名称：深圳市大众工程管理有限公司；

总监理工程师姓名： 苏兆森 ，资格证书号：44007888；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的20个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分三次扣款。第一次进度款：扣回预付款的30%；第二次进度款：扣回预付款的30%，第三次进度款：扣回预付款的40%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款7日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在3个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.4 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）甲方按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、甲方验收合格；甲方支付已完工部分款项(不含变更)的90%,以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除乙方违约金等。

（3）乙方应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，乙方应自行查阅账户，甲方财务部门不接受此类咨询。(4)乙方在办理每一次付款手续时，应按照甲方的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。乙方须于当月20日前向甲方提交《付款申请报告》，经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证甲方于当月25日前审核确认应付款项，并向甲方申报下月集中付款计划；如乙方未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由乙方承担全部责任，并不得影响任何工程进展。（5）乙方工程的质量达不到验收规范要求，甲方有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，甲方有权暂缓支付该部分工程款且乙方须按合同约定承担相应违约金。

（6）各种对乙方的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

（7）样板房及样板层展示施工费支付办法：

样板房及样板层不单独支付。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成且验收合格后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经招标人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），乙方在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，甲方支付结算工程款项剩余的3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后28天内，预付安全文明施工措施费总额的60%；

（2）工程形象进度达到总进度80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人按合同要求提出工程款付款申请报告后，在正常的审批时间内，承包人应提供符合税法规定的等额增值税专用发票，承包人未提供发票的，发包人付款期限相应顺延。后续付款程序亦同。

13.8 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款2%以上4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处理并报建设行政主管部门备案。承包人不及时退还超付款的，发包人将通过法律途径追究承包人责任，并提请相关部门依法予以处理。

13.9 收款方账户信息：

开户银行：华夏银行深圳益田支行

公司名称：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

银行账户：45512000018102000010761

承包人提供的增值税专用发票的开票单位应与收款方保持一致。

第十四条工程验收

14.1 承包人确认完全理解和接受合同通用、专用、补充条款有关竣工验收

竣工验收报告

2021-026

(8-2)

2021-PJ-02-007

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：中山大学深圳校区人才保障性住房(一期)项目精装修工程Ⅰ标段

验收日期：2023年9月22日

建设单位（盖章）：深圳市光明人才安居有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	中山大学深圳校区人才保障性住房(一期)项目精装修工程Ⅰ标段				
工程地点	深圳市光明新区凤凰社区圳美一路	建筑面积	152032.95 ㎡	工程造价	
结构类型	"内浇外挂"装配式混凝土	层数	地上：47/49 层 地下：2/3 层		
施工许可证号	2017-440300-70-03-08716206	监理许可证号			
开工日期	2021 年 9 月 29 日	验收日期	2023 年 9 月 22 日		
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报【登记】[2021]092号		
建设单位	深圳市光明人才安居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市东大国际工程设计有限公司				
总包单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市大众工程管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一)验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1.验收组

组长	李军
副组长	范小刚、罗庆华、刘运佳、袁峰、弓准库、蒋剑
组员	雷高、汤健、陈中军、蔡正强、刘德航、余俊、罗烈房、徐黎鹏、郭拥华、孙吉辉

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈中军	弓准库、蒋剑、邰永勤、李伟峰
建筑设备安装工程	李国光	余俊、罗烈房
工程质控资料	肖朝霞	沈威

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑装饰装修	同意验收	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	同意验收	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李军	深圳市光明人才安居有限公司	项目负责人	高级工程师	
2	刘运佳	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	
3	罗庆华	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	
4	雷高	深圳市光明人才安居有限公司	安全工程师	工程师	
5	范小刚	深圳市大众工程管理有限公司	项目总监理工程师	工程师	
6	陈中军	深圳市大众工程管理有限公司	代理总监理工程师	助理工程师	
7	邱永勤	深圳市大众工程管理有限公司	专业监理工程师	助理工程师	
8	李国光	深圳市大众工程管理有限公司	机电监理工程师	助理工程师	
9	肖朝霞	深圳市大众工程管理有限公司	工程造价/资料员	/	
10	袁峰	深圳市东大国际工程设计有限公司	项目负责人		
11	汤健	深圳市东大国际工程设计有限公司	建筑设计		
12	弓准库	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理	工程师	
13	蒋剑	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目技术负责人	高级工程师	
14	罗烈房	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	电气工程师	工程师	
15	余俊	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	给排水工程师	工程师	
16	蔡正强	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目质量负责人	工程师	
17	刘德航	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目安全负责人	工程师	
18	沈威	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员	/	

四、验收人员签名（续）：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
19	徐黎鹏	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	徐黎鹏
20	郭拥华	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	郭拥华
21	孙吉辉	深圳市光明人才安居有限公司	专业工程师	工程师	孙吉辉
22	李伟峰	深圳市大众工程管理有限公司	专业监理工程师	助理工程师	李伟峰

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

本工程建设过程严格按照国家相关的法律法规及标准规范组织实施，施工单位已按照要求完成设计文件及各同约定的各项内容。本工程经过各验收组对工程实体及相关资料进行检查及核查，一致认为：

1、所含建筑装饰装修、建筑电气、建筑给排水及供暖、建筑节能、通风与空调分部程的质量验收均合格；

2、质量控制资料、技术档案及施工管理资料等建设工程档案齐全完整、签章真实完备；

3、所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整；

4、主要使用功能的抽查结果符合国家现行强制性工程建设规范的规定；

5、观感质量评价结果为“好”；

验收组所有成员一致同意本工程竣工验收通过，单位工程质量评定结果为“合格”。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 亏准库 粤1442007200804529(00) 建筑 2024.09.05 深圳市星宸建筑装饰集团有限公司

中华人民共和国注册监理工程师 范小刚 注册号44021398 有效期2026.02.06 深圳市大众工程管理有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师 注册单位名：袁 注册号：4407662-003 有效期：至2024年05月

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2023年9月22日	2023年9月22日	2023年9月22日	2023年9月22日	年 月 日

GD-E1-914/6

1.4、安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程

中标通知书

JG-GCHT-2021-093.096中标

中 标 通 知 书

标段编号：4403872019009200600l

标段名称：内衣基地产业配套宿舍项目、安居萃云阁（光明A511-0037宗地项目）精装修工程

建设单位：深圳市光明人才安居有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：9880.437574万元

中标工期：365天

项目经理(总监)：卜江

本工程于 2021-08-31 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2021-11-22 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：柳青

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-12-13

查验码：9196557592639179

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同协议书

JG-GCHT-2021-093

工程编号：44038720190092006001

合同编号：GM-G-2022-NYJD-020

副 本

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）精装修工程

工程地点：深圳市光明区马田街道科达一路与科达三路交汇处东北角

发 包 人：深圳市光明人才安居有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市光明人才安居有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）

工程地点：光明区马田街道

核准（备案）证编号：

工程规模及特征：光明区安居瑾华庭（内衣基地产业配套宿舍项目）位于光明区马田街道，东临公明西环大道，南临科裕五路，西临科裕三路，北临薯田埔路，邻近东莞市，内衣产业聚集区。该项目总用地面积 18981 平方米，容积率 6.0，规划总建筑面积约 169471 平方米，其中：计容积率建筑面积约 113890 平方米，包括住宅约 105090 平方米，商业约 5000 平方米，配套设施约 3800 平方米，用地性质为 R3 三类居住用地，限高≤150 米的宿舍建筑，分别由 1 栋 A、C 座 46 层和 B 座 45 层超高层塔楼（含裙房商业配套）及一栋三层幼儿园组成，共 2375 套宿舍（含无障碍一房一卫户型 42 套），包含 3 种基础户型，完成精装修后按人才住房向社会供应，招标估价约 19,276.2 万元。

资金来源：财政投入 0 %；国有资本 100 %；集体资本 0 %；民营资本 0 %；外商投资 0 %；混合经济 0 %；其他 0 %。

二、工程承包范围

1、投标人需根据招标人委托，负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等，用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位

□ 室外工程 （ □室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____）；	
□燃气工程 （户数：_____； 庭院管：_____ 米）	

3. 二次装饰装修工程：（在□内打☑，并填写相应的工程量）

□消防工程	☑户内门	☑防水工程	☑电气照明	□建筑节能
☑通风与空调（☑通风 ☑空调 □其它_____）；				
☑建筑给排水及供暖（☑室内给、排水系统 □其它_____）；				
□智能建筑 （□综合布线系统 □信息网络系统 □其它 _____）；				
☑其它：装修范围内的安装工程				

4. 其他工程

/

详《内农地产业配套宿舍项目精装修工程发包人技术要求》

三、合同工期

工程计划开工日期：2021 年 12 月 31 日；

工程计划竣工日期：2022 年 12 月 30 日；

合同工期总日历天数 365 天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/% （压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

（1）深化设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

（2）工程质量标准和要求（施工质量及项目成效目标）：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。配合创"广东省优质工程奖"、"深圳市优质工程奖"等。

配合创优发生的所有费用含在合同报价中，结算时不予增加。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写）捌仟壹佰肆拾陆万叁仟陆佰柒拾叁元肆角（¥ 81463673.40 元），其中不含增值税合同价柒仟肆佰柒拾叁万柒仟叁佰壹拾伍元零五分元（¥74737315.05 元），增值税税率 9%。若深圳市建设工程造价管理站发布的规费和增值税综合应纳税费率发生了变化，从新的费率执行之日开始，未完成的产值按新的费率计算，含增值税合同价和不含增值税合同价也随之变化。

其中：

⑴ 安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰伍拾叁万玖千柒佰捌拾贰元玖角伍分 （¥1539782.95 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） _____/_____ （¥_____/_____元）；

⑵ 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹拾叁万伍仟陆佰肆拾肆元整 （¥135644.00 元）；

⑶ 暂列金额：

人民币（大写）陆佰伍拾陆万元整 （¥6560000.00 元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022 年 3 月 7 日；

订立地点：深圳市

发包人和承包人约定本合同自 签字盖章 后成立。

本合同一式 12 份，其中正本 2 份，副本 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

发包人：深圳市光明人才安居有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）李春亚

组织机构代码：91440300MA5ECUU74H

地址：深圳市光明新区凤凰街道招商局智慧城 A1 栋 12 楼

开户银行：招商银行股份有限公司深圳分行营业部

账号：755933125910868

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

组织机构代码：9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

开户银行：中国银行深圳分行东门支行

账号：773157929528

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
中国银行深圳东门支行
账号:7731 5792 9528

4.3 项目经理的任命和职责

(2)承包人任命的项目经理姓名：卜江，资格证书号：粤 1442017201739327。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.4 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关于明确招标工程项目负责人更换事项的通知》（深建标〔2017〕11 号）等规定，开工后未征得发包人同意，如更换项目经理，承包人按每人次 20 万元支付违约金，但符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人如需更换项目经理，必须提前 7 天以书面形式向发包人申请，经发包人同意并按照有关规定办理手续后才能更换，其接替人员的资质、经验、能力不得低于被替换人员。若发包人认为承包人委派的项目班子成员不称职，有权要求更换，承包人应予以配合并在七日历天内更换到位，否则承包人应向发包人支付违约金 10 万元/人次。

项目经理在工程施工期间，需暂时离开工地现场 1 天以上，应事先征得发包人的同意，并指定不低于招标文件及本合同要求的资质和条件的项目经理代表代行其职责，同时书面通知发包人；项目经理一年未经批准累计离开现场时间不得超过 20 天，否则视同擅自更换项目经理。

(3)承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：

监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理的，承包人应予以撤换，如承包人无正当理由拒绝更换项目经理，需承担违约金人民币 20 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

工程完工后，承包人委托的第三方检测单位将逐个空间进行环保检测，对每个空间均出具提供法律效力的室内空气质量检测报告。如果检测不合格，承包人承担由此引起的损失。

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、 厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物（VOC）、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1 工程预付款

（1）本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的 10%。在承包人提供履约保函、预付款保函后且发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

（2）本工程预付款扣回的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分二次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 50%；第二次进度款：扣回预付款的 50%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：安居瑾华庭精装修工程

验收日期：2025 年 3 月 7 日

建设单位(盖章)：深圳市光明安居有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	安居瑾华庭精装修工程					
工程地点	光明区马田街道科裕五路和科裕三路交汇处		建筑面积	155406.00平方米	工程造价	8146.36734万元
结构类型	框架剪力墙	层 数	地上： A、C座46，B座45 层 地下： 2 层			
施工许可证号	2019-440309-94-03-10200105	监理许可证号	/			
开工日期	2021年12月31日	验收日期	2025.03.07			
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2022】023号			
建设单位	深圳市光明安居有限公司					
勘察单位	/					
设计单位	深圳市明涧建筑设计有限公司					
总包单位	/					
承建单位（土建）	/					
承建单位（设备安装）	/					
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司					
监理单位	深圳市特发工程管理有限责任公司					
施工图审查单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司					

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1.验收组

组长	李保堂
副组长	李大振、彭锐、卜江
组员	孙喜明、黄小波、龚宋军、陈华焱、林建廷、彭中企、杨茂海、冯东旭、吴许、郝光、陆锋、肖勇

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄小波	林建廷、杨茂海、彭中企
建筑设备安装工程	孙喜明	冯东旭、郝光
工程质控资料	吴许	陆锋、肖勇

(二)验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑装饰装修	符合要求	共 890 项，其中： 经审查符合要求890项 经核实符合要求890项	共253项，其中： 资料核查符合要求253项 实体抽查符合要求253项	共695项，其中： 评价为“好”的624项 评价为“一般”的71项
屋面	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 168 项，其中： 经审查符合要求168项 经核实符合要求168项	共42项，其中： 资料核查符合要求42项 实体抽查符合要求42项	共294项，其中： 评价为“好”的261项 评价为“一般”的33项
通风与空调	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	符合要求	共 213 项，其中： 经审查符合要求213项 经核实符合要求213项	共42项，其中： 资料核查符合要求42项 实体抽查符合要求42项	共213项，其中： 评价为“好”的200项 评价为“一般”的13项
智能建筑	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核实符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

"GD-E1-914/4"

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1	李保堂	深圳市光明安居有限公司	项目负责人	高工	
2	李大振	深圳市光明安居有限公司	土建工程师		
3	孙喜明	深圳市光明安居有限公司	机电工程师		
4	黄小波	深圳市光明安居有限公司	精装工程师		
5	龚宋军	深圳市光明安居有限公司	土建工程师		
6	陈华焱	深圳市明润建筑设计有限公司	项目负责人		
7	彭锐	深圳市特发工程管理有限责任公司	项目总监		
8	杨茂海	深圳市特发工程管理有限责任公司	专监		
9	冯东旭	深圳市特发工程管理有限责任公司	机电专监		
10	卜江	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理	高工	
11	林建廷	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	生产经理		
12	彭中企	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
13	郝光	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
14	陆锋	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	质检员		
15	吴许	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
16	肖勇	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	材料员		

GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，各专项验收合格，工程评定合格，同意通过验收。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 卜江 粤1442017201739327(00) 建筑 机电 2025.04.14 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

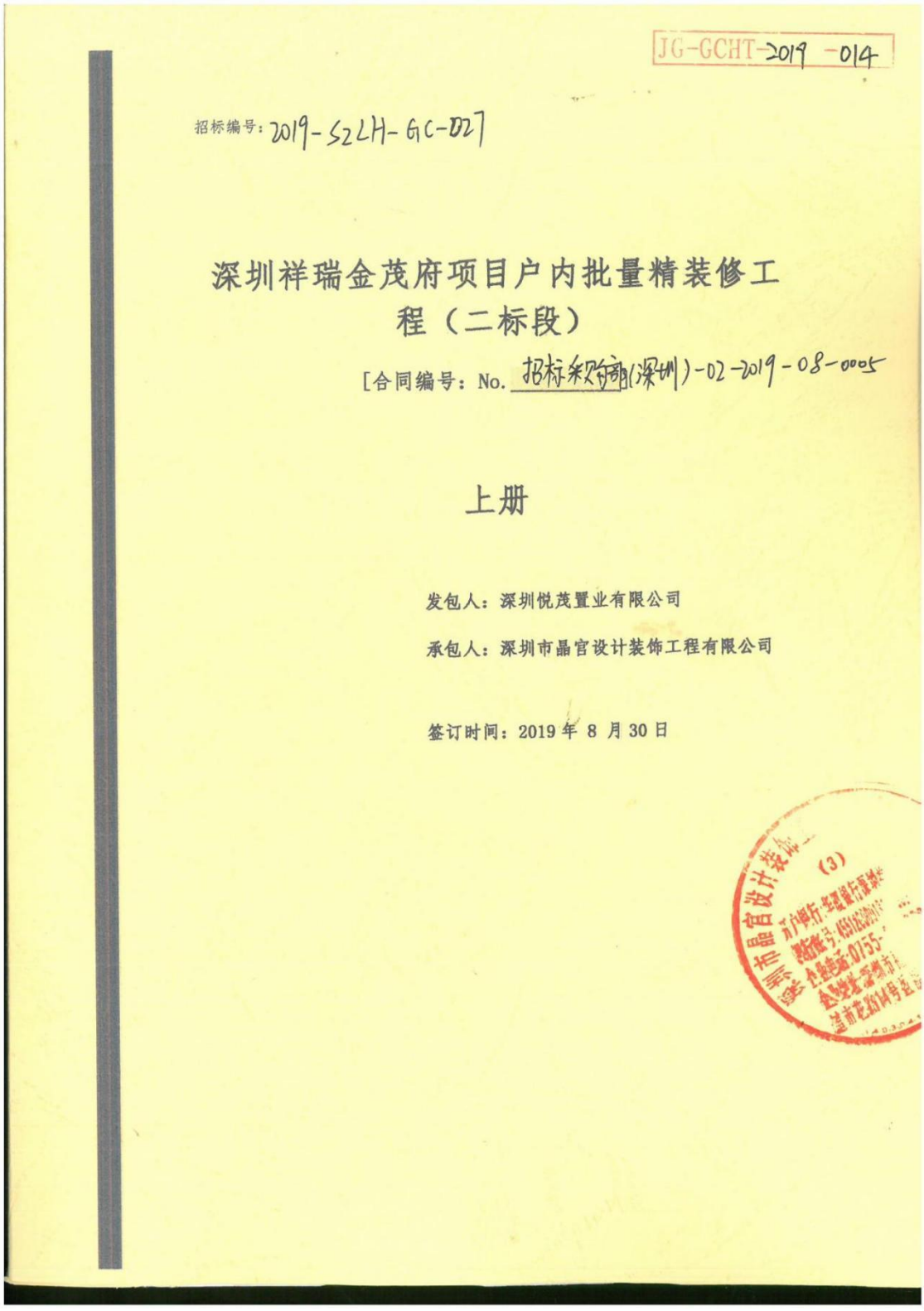
中华人民共和国注册监理工程师 彭凯 注册号44014154 有效期2025.11.19 深圳市建设工程监理有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：陈华焱
注册号：4402183-007
有效期：至2026年1月

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
（公章） 单位（项目）负责人：李集堂 2015年3月7日	（公章） 总监理工程师：彭凯 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人：卜江 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人：陈华焱 2015年3月7日	（公章） 单位（项目）负责人： 年 月 日

1.5、深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段

合同协议书



JG-GCHT-2019-014

招标编号：2019-SZLH-GC-027

深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程（二标段）

[合同编号：No. 招标采购部(深圳)-02-2019-08-0005

上册

发包人：深圳悦茂置业有限公司

承包人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

签订时间：2019 年 8 月 30 日

合同协议书

发包人（甲方）：【深圳悦茂置业有限公司】

承包人（乙方）：【深圳市晶宫设计装饰工程有限公司】

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，双方就本建设工程施工事项协商一致，达成如下协议：

一、工程概况

工程名称：【深圳祥瑞金茂府项目户内批量精装修工程第二标段】

工程地点：【深圳市龙华新区建设路与民塘路交叉口西侧】

工程规模：【项目位于深圳市龙华区，北面为建设路，南面为洁玉街，东面为民塘路，西面为腾龙路，南北长约 170m，东西宽约 215m，用地面积为 35673.14㎡，总建筑面积为 200015㎡。共 9 栋楼（其中 8 栋高层，1 栋公寓）的批量及样板房精装修，装修建筑面积共约 108478.58㎡。】

工程立项批准文号：【深龙华发财备案【2016】0135 号】

资金来源：【自筹】

二、承包范围及标段划分

承包范围：

1、共 9 栋楼（其中 8 栋高层，1 栋公寓）的批量及样板房精装修，装修建筑面积共约 108478.58㎡，1A 栋样板房（240 样板房）、3A 栋样板房 B（155 三房户型及四房户型）、3C 栋样板房（公寓样板房）。

2、包含样板房及批量户型精装修，以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全等各方面的措施，同时包括与本工程其他相关施工单位的配合等。

3、包括但不限于：土建基层处理、防水、防潮、防锈、电气布线安装工程、吊顶工程、抹灰工程、墙体改造、墙面铺装工程、涂饰工程、地面铺装工程、木地板铺设工程、木门安装工程、细部工程、甲供材管理、开荒保洁等工作内容；以及必须的系统施工、调试、缺陷整改、成品保护、配合消防、智能化、完工验收并取得验收合格证，移交营销、物业以及我司提出相关的维护及整改等。

4、配合甲方3次工地开放日；以及样板房后期拆除整改工作。

标段划分：

三个标段：

1、一标段：1A、1B、3D栋，共约43930.44m²；

2、二标段：1C、2A、2B栋，共约36956.46m²；

3、三标段：3A、3B、3C栋，共约27365.26m²。

具体详见合同附件《工程施工界面划分表》以及《技术要求》。

三、合同价款

金额（含税，大写）：**【捌仟零肆拾贰万柒仟壹佰伍拾肆元壹角肆分】**（人民币）

小写：￥**【80,427,154.14】**元（人民币）。

其中，安全防护、文明施工措施费不得低于建设行政主管部门的标准。

本合同项下有效签约金额适用【 10 】%的增值税税率。本合同项下有效签约金额不含税总价款￥**【73,115,594.67】**元（大写：**【柒仟叁佰壹拾壹万伍仟伍佰玖拾肆元陆角柒分】**），增值税税金为￥**【7,311,559.47】**元。

鉴于我国现阶段不断深化增值税改革，增值税税率等法定事项时有变化，为避免税收政策变动带来的相关影响，依据实际情况，按“价税分离”原则计算，以不含税价作为基数，增值税税款=届时适用的最新法律规定税率×合同不含税价。

如合同价款/合同暂定价款发生变化（无论增减）的，需以各方盖章的结算协议书或补充协议为准，否则，其他文件均为过程性文件，不代表甲方最终认可。

四、合同工期

合同工期：【 / 】日历天。

1. 本合同工程开工日期【2018年 12 月 31 日】（以发包人项目经理部现场书面通知为准）；准备及搭设临时设施时间，由承包人自行考虑在开工之前完善。若开工时间延迟或推后，竣工日期及相关节点工期做相应调整）。
2. 竣工（交付完成时间）日期【2019年 10 月 30 日】（完成全部工程并取得竣工备案证明，开放展示范围的施工工期和竣工工期按发包人给定的工期执行）；交付时间以第一批集中入伙且达到入伙条件时间为准

五、质量标准

发包人：（盖章）深圳悦茂置业有限公司

住所：深圳市福田区深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 50 层

法定代表人：（签字或盖章）_____

或委托代理人：（签字或盖章）_____

联系电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

邮政编码：

承包人：（盖章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

住所：

法定代表人：（签字或盖章）_____

或委托代理人：（签字或盖章）_____

联系电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

邮政编码：

二、 专用条款

第二条. 图纸

1. 发包人向承包人提供图纸【 4 】套(含制作竣工图所用图纸【 4 】套)。

第四条. 现场代表

1. 发包人代表：发包人驻工地代表为【周 杨】 。

2. 承包人代表：承包人驻工地代表为【蒋剑】 。

3. 监理单位：【深圳科宇工程顾问有限公司】 ，按国家监理条例履行监理职责。

4. 总监：【周有余】 ，指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

第六条. 合同价款

1. 本工程的计价方式：【__B__】

A. 总价包干　　B. 综合单价包干　　C. 其他方式

1.1. 总价包干说明

1.1.1. 总价包干指按施工图包干（不属于承包人施工范围的内容除外），即包工、包料、包机械设备、包质量、包工期、包安全、包现场实际情况，包管理费、总承包管理配合服务费（本合同已约定除外）、利润、技术及组织措施费、深化设计费、检验调试费、验收费、样品费、行政事业收费、规费、税金（根据届时适用的最新法律规定税率计算）、保险、风险、责任、水费、电费等各项费用，包完成发包人提供的招标文件（含答疑补遗）及图纸范围内工程内容和合同约定的工作内容的一切费用。除合同规定可调整的之外，承包人已根据实际情况自行报价，包干价清单中没有的项目而施工图有的或者承包人少报、漏报项目的，承包人均应当完成，该部分内容已包括在包干价中，不再调整包干价；因承包人预算不准确，致使预算工程量与施工图工程量不一致时，由此增减的工程量不调整包干价。本工程结算过程中或者结算后，发包人发现结算资料有虚假或者不符合约定要求或者实际完成的工程与该结算资料不一致或者有未完成的工程范围及内容的，发包

合同审核章 JHHN

包人不得再提出任何索赔费用，同时工期不得顺延。

C. 双方约定工期补偿的其他情况：【 发包人根据实际情况决定 】。

第八条. 工程施工质量管理

1. 具体的交付质量标准：施工质量合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府、行业及发包人的质量检验评定标准为依据）；电气安装、给排水安装工程的使用功能必须保证100%验收合格。

2. 项目入伙后4个月内，实际入伙户数的质量缺陷投诉率符合以下要求：

2.1. 墙体开裂投诉率< 0.1条/每户的投诉率；

2.2. 门窗投诉率< 0.4条/每户的投诉率；

2.3. 装饰投诉率< 0.5条/每户的投诉率；

2.4. 电气投诉率< 0.2条/每户的投诉率；

2.5. 给排水投诉率< 0.3条/每户的投诉率；

2.6. 渗漏投诉率< 0.02条/每户的投诉率；

2.7. 总投诉率 < 200条/每百户的投诉率。

3. 本工程外脚手架必须满搭，不得使用爬升式脚手架；承包人按发包人项目经理部最终确认的具体方案实施。承包人所提供脚手架必须满足外装及其它分包工程施工需要，拆除前必须报请发包人项目经理部批准。本工程室外有管网部分外脚手架全部外挑（别墅除外），外挑方案需发包人审批。

4. 其他具体质量要求详合同相关技术规范（如有）。

第十二条. 合同价款支付

1. 预付款：

本工程无预付款；承包人应在合同签订后10天内，按合同总价的10%向发包人提交履约保函，履约保函的有效期从合同签订之日起至合同结算完成之日内持续有效。

2. 工程款支付：

2.1. 本工程进度款按节点支付：

（1）每月按月度形象支付，达到形象进度要求支付至当月已完成产值 75%，未达标支付当月完成产值的 60%；

（2）竣工验收支付至 85%；

（3）结算定案支付至结算金额的 95%；

（4）变更签证、暂定量价调差、材料调差等合同价调整金额，均在双方确认，且明源系统费用审批流程完成后，按进度款支付比例随月工程进度款一并支付。

（5）分包工程款支付：以发包人确认的专业分包工程应付工程款支付承包人或根据相关分包合同约定由发包人直接支付分包人。

2.2. 总包管理费的支付：

总包管理、配合费按工程进度随每月进度款额度比例进行支付，工程竣工并结算后支付至总包管理配合费（此时总包管理配合费为已经确定的分包合同金额与计取费率的乘积）的 95%。

2.3. 【___/___】。

2.4. 各标段的总承包单位进度款付款比例依据实测实量评分结果，由发包人公司排名情况而定：

2.4.1. 排名在金茂华南公司前 30%（含 30%）的，进度款比例调整至 80%；

2.4.2. 排名在金茂华南公司 30%以后的，进度款比例执行 2.1 付款比例约定。

2.5. 付款流程：产值确认—发包人推送开票信息—承包人开具增值税发票—发包人根据合约条款付款。

2.6. 所有付款均按照供应链支付，发包人有权根据实际情况选择商票、保理、信用证等方式支付承包人工程款（用补充协议予以明确）。

2.7. 付款时间（每月一次集中付款日，具体时间以实际为准）：承包人应于每月 26 日向发包人项目部提交上月 26 日至本月 25 日的进度款申请资料；发包人完成进度款审批后，于次月 25 日向承包人支付工程款。因承包人延迟递交付款申请相关资料造成承包人工程付款延期的责任由承包人自行承担。

2.8. 工程进度款与质量及安全文明挂钩，实施办法按如下条款执行

2.8.1. 承包人报送工程进度款时需附工程完成情况确认表并按实测实量指标要求描述具体质量情况。若监理复测成绩达不到 95 分，发包人有权暂缓支付工程款或暂缓支付部分工程款。

合同审核章
JMHN

2.9. 合同双方对上述付款方式无异议，同时，承包人不认为因该付款方式而存在垫资行为。

2.10. 如发包人未能按此付款方式支付工程进度款（结算款除外）致使承包人无法按进度施工，同时，在承包人以书面方式催告后三个月内仍未付款，承包人有权利提出解除合同，相关处理意见合同双方协商解决。

3. 保修款支付：

3.1. 质保金留存比例：5%。

3.2. 保修金支付按照附件《房屋建筑工程质量保修书》规定。

4. 重计量及结算：

4.1. 承包人在施工图纸明确后的30个工作日内上报完成施工图预算，并提交发包人。施工图预算要求附详细工程量计算式，并根据发包人安排，积极配合发包人或发包人指定造价咨询机构核算。

4.2. 合同双方根据审核确定的施工图预算在20个工作日内签署施工合同补充协议。

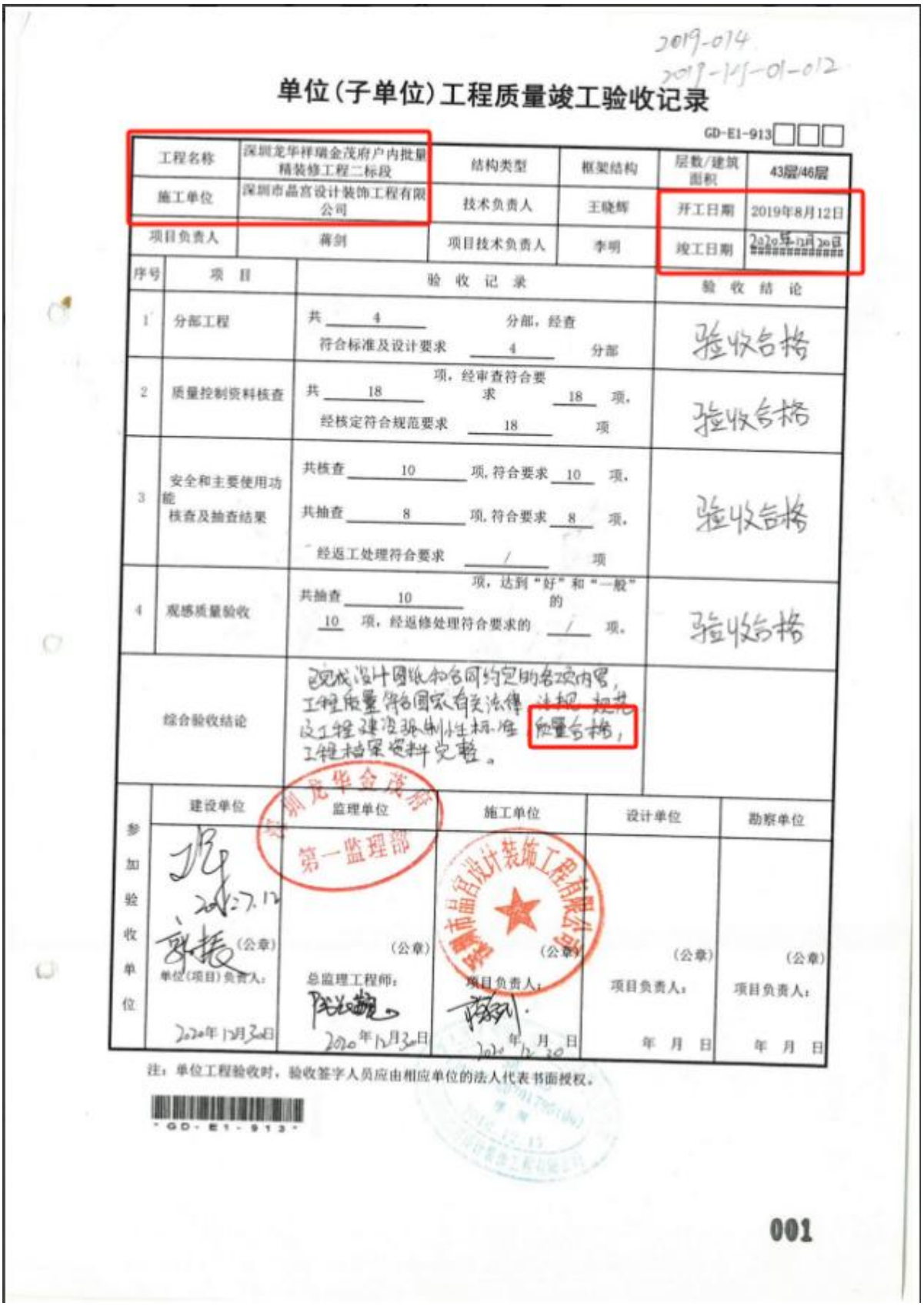
4.3. 根据项目实际情况，发包人可自行决定是否对第一次审定的施工图预算结果进行抽查或全面复审，承包人不得拒绝且需根据发包人安排无条件给予配合。发包人确定的复审单位可为发包人工程师或指定的造价咨询机构。通过复审，若有下调，则以实际复审结果为准。

4.4. 承包人收到发包人项目部下发的结算通知后，在1个月内收集整理结算资料，申请合同结算，根据《结算申请单》要求，报监理单位审核。监理单位收到承包人上报的结算申请后，在5个工作日内负责对合同结算资料进行确认，并给出审核意见，报发包人项目部。项目部收到结算申请及相关资料后10个工作日内，负责对合同结算资料进行确认、对结算申请给出审核意见，《结算申请单》经项目部负责人签字确认后将相应资料转交负责结算审核的职能部门，相关职能部门收到资料后即时开展审核及核对工作，发包人收到完整的竣工结算资料后60天内双方开始核对，90天内完毕（发包人有权委托造价咨询单位进行结算核对工作），经双方确认后签订结算协议书。复审不在此时间约定范围内。

4.5. 工程变更结算：

4.5.1. 工程变更施工完成5个工作日内，项目部应组织施工单位、监理单位共同对变

竣工验收报告



2019-014
2019-1J-01-012

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	43层/46层
施工单位	深圳市品宫设计装饰工程有限公司	技术负责人	王晓辉	开工日期	2019年8月12日
项目负责人	蒋剑	项目技术负责人	李明	竣工日期	2020年12月30日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 4 分部，经查符合标准及设计要求 4 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 18 项，经审查符合要求 18 项，经核定符合规范要求 18 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项，符合要求 10 项。共抽查 8 项，符合要求 8 项。经返工处理符合要求 / 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 10 项，达到"好"和"一般"的 10 项，经返修处理符合要求的 / 项。	验收合格
综合验收结论		已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，符合工程档案资料完整。	质量合格

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 单位(项目)负责人：2020年12月30日	(公章) 总监理工程师：2020年12月30日	(公章) 项目负责人：2020年12月30日	(公章) 项目负责人：年 月 日	(公章) 项目负责人：年 月 日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

"GD-E1-913"

001

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(一)

GD-E1-92□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑与结构	图纸会审记录、设计变更(洽商)记录	14	齐全有效	李明		
2		工程定位测量、放线记录	1	齐全有效			
3		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	16	齐全有效			
4		施工试验报告及见证检测报告	16	齐全有效			
5		隐蔽工程验收记录	7	齐全有效			
6		施工记录					
7		地基、基础、主体结构检验及抽样检测资料	3	齐全有效			
8		分项、分部工程质量验收记录	19	齐全有效			
9		工程质量事故调查处理资料					
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	给排水与采暖	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	3	齐全有效	李明		
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	2	齐全有效	李明		
3		管道、设备强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录	1	齐全有效	李明		
5		系统清洗、灌水、通水、通球试验记录	4	齐全有效	李明		
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	3	齐全有效	李明		
8		新技术论证、备案及施工记录					
1	通风与空调	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		制冷、空调、水管道强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录					
5		制冷设备运行调试记录					
6		通风、空调系统调试记录					
7		施工记录					
8		分项、分部工程质量验收记录					
9		新技术论证、备案及施工记录					

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(二)

GD-E1-92/1□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	1	齐全有效	李明		
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	4	齐全有效			
3		设备调试记录	1	齐全有效			
4		接地、绝缘电阻测试记录	1	齐全有效			
5		隐蔽工程验收记录	2	齐全有效			
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	7	齐全有效			
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							
1	智能建筑	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		系统功能测定及设备调试记录					
6		系统技术、操作和维护手册					
7		系统管理、操作人员培训记录					
8		系统检测报告					
9		分项、分部工程质量验收记录					
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	建筑节能	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		外墙、外窗节能检验报告					
6		设备系统节能检测报告					
7		分项、分部工程质量验收记录					
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(三)

GD-E1-92/2□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	电梯	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		设备出厂合格证书及开箱检验记录					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		接地、绝缘电阻试验记录					
6		负荷试验、安全装置检查记录					
7		分项、分部工程质量验收记录					
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							

结论：

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

施工单位项目负责人(签名并盖执业章)：蒋剑

年 月 日

深圳龙华金茂府 第一监理部

总监理工程师(签名并盖执业章)：

年 月 日

GD-E1-92/2

004

单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录(一)

GD-E1-93□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	类别	安全和功能核查(抽查)项目	份数	核查意见	抽查结果	核查(抽查)人
1	建筑与结构	地基承载力检验报告				李明明
2		桩基承载力检验报告				
3		混凝土强度试验报告	1	资料完整、有效	合格	
4		砂浆强度试验报告	1	资料完整有效	合格	
5		主体结构尺寸、位置抽查记录				
6		建筑物垂直度、标高、全高测量记录	1	资料完整、有效	合格	
7		屋面淋水或蓄水试验记录				
8		地下室渗漏水检测记录				
9		有防水要求的地面蓄水试验记录	2	资料完整、有效	合格	
10		抽气（风）道检查记录				
11		外窗气密性、水密性、耐风压检测报告				
12		幕墙气密性、水密性、耐风压检测报告				
13		建筑物沉降观测测量记录				
14		节能、保温测试记录				
15		室内环境检测记录	1	资料完整、有效	合格	
16		土壤氡气浓度检测报告				
1	给水排水与供暖	给水管道通水试验记录	1	资料完整、有效	合格	李明明
2		暖气管道、散热器压力试验记录				
3		卫生器具满水试验记录	1	资料完整、有效	合格	
4		消防管道、燃气管道压力试验记录				
5		排水干管通球试验记录				
6		锅炉试运行、安全阀及报警联动测试记录				
1	通风与空调	通风、空调系统试运行记录				
2		风量、温度测试记录				
3		空气能量回收装置测试记录				
4		洁净室洁净度测试记录				
5		制冷机组试运行调试记录				
6						

单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录(二)

GD-E1-93/1□□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	建筑照明通电试运行记录	1				
2		灯具固定装置及悬吊装置的载荷强度试验记录					
3		绝缘电阻测试记录	1				
4		剩余电流动作保护器测试记录					
5		应急电源装置应急持续供电记录					
6		接地电阻测试记录					
7							
1	智能建筑	系统试运行记录					
2		系统电源及接地检测报告					
3		系统接地检测报告					
1	建筑节能	外墙节能构造检查记录或热工性能检验报告					
2		设备系统节能性能检查记录					
1	电梯	运行记录					
2		安全装置检测报告					

结论：

施工单位项目负责人(签名并盖执业章)：

年 月 日

总监理工程师(签名并盖执业章)：

年 月 日

注：抽查项目由验收组协商确定。

^GD-E1-93/1^

单位（子单位）工程观感质量检查记录

GD-E1-94□□□

工程名称	深圳龙华祥瑞金茂府户内批量精装修工程二标段	施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

序号	项目		抽查质量状况	质量评价
1	建筑与结构	主体结构外观	共检查126点，好122点，一般4点，差　点	好
2		室外墙面	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		形缝、雨水管	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
4		屋面	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
5		室内墙面	共检查178点，好172点，一般6点，差　点	好
6		室内顶棚	共检查164点，好154点，一般10点，差　点	一般
7		室内地面	共检查236点，好227点，一般9点，差　点	好
8		楼梯、踏步、护栏	共检查1点，好1点，一般　点，差　点	好
9		门窗	共检查76点，好74点，一般2点，差　点	好
10		雨罩、台阶、坡道、散水	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	给排水与供暖	管道接口、坡道、支架	共检查164点，好163点，一般1点，差　点	好
2		卫生器具、支架、阀门	共检查147点，好142点，一般5点，差　点	好
3		检查口、扫除口、地漏	共检查137点，好130点，一般7点，差　点	好
4		散热器、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	通风与空调	风管、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		风口、风阀	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		风机、空调设备	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
4		阀门、支架	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
5		水泵、冷却塔	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
6		绝热	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	建筑电气	配电箱、盘、板、接线盒	共检查224点，好214点，一般10点，差　点	一般
2		设备器具、开关、插座	共检查208点，好192点，一般14点，差　点	一般
3		防雷、接地、防火	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	智能建筑	机房设备安装及布局	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		现场设备安装	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
1	电梯	运行、平层、开关门	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
2		层门、信号系统	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
3		机房	共检查　点，好　点，一般　点，差　点	
观感质量综合评价				

结论：

符合设计及施工规范要求

施工单位项目负责人：张俊浩　　总监理工程师：

2020年12月20日　　年　月　日

注：1. 对质量评价为差的项目应进行返修；

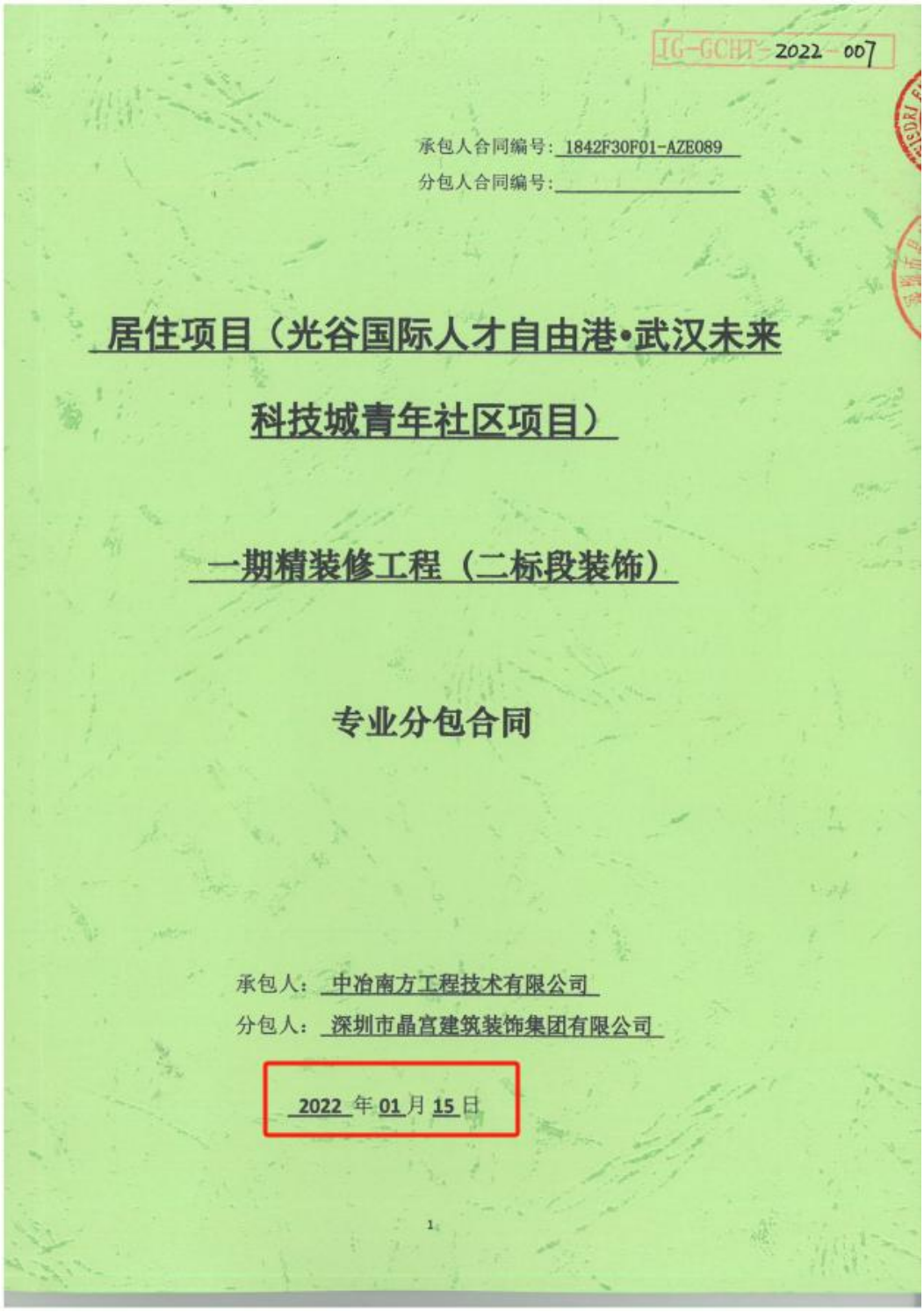
2. 观感质量现场检查原始记录应作为本表附件。

GD-E1-94

007

1.6、居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目一期精装修工程（二标段装饰）工程

合同协议书



IG-GCHT-2022-007

承包人合同编号：1842F30F01-AZE089

分包人合同编号：

居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）

一期精装修工程（二标段装饰）

专业分包合同

承包人：中冶南方工程技术有限公司

分包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2022 年 01 月 15 日

1

第一部分 合同协议书

承包人（全称）：中冶南方工程技术有限公司

分包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，承包人、分包人就居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰）施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、分包工程概况

1. 总包工程名称：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）。

2. 分包工程名称：一期精装修工程（二标段装饰）。

3. 分包工程地点：武汉市东湖新技术开发区，位于九峰二路以北，顶冠峰路以西。

4. 分包工程承包范围：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰），具体承包范围详见本合同附件6《界面划分》、招标文件及相应附件、承包人提供的本合同图纸规定而必须完成的一切内容、工程量清单。

5. 分包内容：

5.1 分包主要内容：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）项目 一期精装修工程（二标段装饰），具体分包内容详见招标文件及相应附件、承包人提供的本合同图纸规定而必须完成的一切内容、工程量清单（如有）。分包人服从承包人项目部的其他相关管理安排。

5.2 试验检测：本标段相关试验检测、监测，以及图纸规定的其他工作。

5.3 分包人的临时工程：

5.3.1 生产及生活临时工程（包含但不限于生产及生活用水、生产及生活用水用电，临时租地，临时办公场所及设施，管理人员及工人住宿、食堂等），完工后按承包人要求负责恢复和移交临时工程，移交时间以承包人项目部通知为准。

5.3.2 施工便道的修建（按修建标准）、维护及拆除，使用完毕恢复至原貌，红线范围外临时便道占地租赁。

5.3.3 按文明施工要求的各种围挡（负责本分包范围内围挡）、洗车槽（按承包人现场项目部要求）及各类安全标志、标语、警示带、道路清洗设施设备、消防设施等，满足承包人现场文明施工要求。若分包人实施的是基坑支护工程，则按文明施工要求的基坑安全护栏（详见图纸要求），安全警示标语（按承包人项目部要求），坡道硬化（详见图纸或施工方案要求），必要的场地硬化，降尘、路面清洗（场内及场外）等。承包人统一为分包人配备的安全文明施工用具和标识，费用由分包人承担，费用在每期计量中扣除。承包人承担的安全文明措施范围详见《项目部施工现场安全文明标准化工地职责划分》。

5.4 配合承包人迎接各级领导对本合同约定范围内的检查评比工作，并承担检查评比期间发生

的劳务人员及设备费用。

5.5 合同范围内需配合协调其他施工单位的工作，施工进度必须满足承包人的总体施工进度要求，交叉施工单位有进度款的考核权。

5.6 负责本合同范围内场地清理工作，垃圾外运（含倾倒、堆放、处理等），临时垃圾堆放点相关安全文明要求符合承包人要求并及时外运，随时按承包人要求将垃圾清理及外运。施工时注意环境保护，不得将生活用水、垃圾和施工废水直接或间接随意排放，污染环境。

5.7 分包人在合同履行期间，施工现场管理人员及工人应统一着装，**工作服及安全帽（含智能安全帽）由分包人在承包人处购买使用，该费用已包含在本合同价格中，承包人不再单独支付**。

5.8 分包人需提供满足工程进度计划和施工要求所需电线、电缆、照明、发电机等设备，若投入设备不能满足工程进度计划和施工要求，承包人有权划扣分包人工程款（履约保证金或进度款）购置或租赁（所发生费用在中间结算支付时扣除）。分包人领用承包人提供材料和设备必须明确专人签字并服从承包人物资设备管理办法。

5.9 分包人对承包人场区内已建成的设施、管网和构筑物进行保护，不得损坏。若有损坏分包人应第一时间通报承包人，在得到承包人认可后第一时间完成修复工作，若给承包人带来损失和不良影响由分包人负全责，同时承包人有权要求分包人负责赔偿全部损失和消除不良影响。

5.10 分包人须按照承包人项目现场防疫要求实施，如防疫物资配备、施工工人进场前的体检、住宿及办公区的消毒工作、工人体温检测及上报等工作。

5.11 临时用水、用电：**承包人提供临时用水、用电接驳点，分包人在施工期间使用的水费、电费据实结算，从分包人的工程款中按期扣除，公共部分水电费用各家使用单位按比例摊销。分包人工程完工后，临水临电设施及临时安全设施须无条件移交给承包人使用，承包人使用完毕后，通知分包人无偿拆除**。

承包人有权根据本项目实际情况，对合同范围内的工作内容进行变更、增加或减少，相同项目合同单价保持不变，包括但不限于：承包人有权将其他分包项目交由本合同分包人实施；承包人有权根据设计及方案变更，对本合同分包范围及内容进行变更（当设计及方案变更造成本合同无法履行时，承包人有权解除本合同，分包人应予以理解并承诺不向承包人索赔任何费用）；因分包人工程质量、进度等原因无法满足合同要求，承包人有权根据具体情况采取将本合同范围内的部分工作内容另行分包的救济措施（本合同总价中直接扣除该另行分包工程新的合同总价，并向分包人收取承包人另行分包合同总价 15%的管理费，且产生的管理费从付给分包人的任何工程款项中扣除，不够扣除的部分，由分包人向承包人支付。）等。承包人对上述分包项目的任何形式的再分或合并均不以任何形式改变分包人的工期。承包人拥有对工程范围内主要材料变更或改为由承包人供货的权利。无论任何变动，分包人不得向承包人或所涉承包人的其它分包单位收取协调服务费。

本合同工作内容含上述施工的全部工作及其辅助工作（含合同未具体注明，但施工所必须的工序及辅助工作）、现场清理、文明安全施工(含现场保洁、工人安全防护等)、材料采购（除承包人供货）、（工程材料、成品及实体结构）自检及抽检、工程资料、竣工图绘制、区域内相关单位施工配

现场办公及生活安置、水电费、垃圾清运、场地硬化、施工期间用水、用电及使用情况等所有费用。结算时除设计变更及现场签证外，其余均不作调整。

2. **暂定合同总价为**：人民币：**柒仟玖佰柒拾贰万陆仟贰佰玖拾柒元捌角**（￥7972.629780 万元）本合同总价为含税价，其中不含税金额为：￥7314.339248 万元，税额为：￥658.290532 万元，税率￥9%，税票为增值税**专用**发票。当因国家税率政策变更而引起税率发生变化时，不含税价格不变，增值税随税率进行相应变更。

其中：

安全文明施工费（包含：安全防护费、文明施工与环境保护费等）（暂定）：人民币（大写）**壹佰叁拾贰万壹仟玖佰贰拾肆元柒角玖分**（￥132.192479 万元）。安全文明施工费专项专用，不得挪作他用，分包人需向承包人提供安全文明施工台账。安全文明施工费依据发包人与承包人所签总承包合同中的计量计价依据最终据实结算，但结算金额不超过本暂定安全文明施工费。

农民工工资总额（暂定）：人民币（大写）**壹仟肆佰零捌万伍仟贰佰捌拾陆元壹角肆分**（￥1408.528614 万元）。人工费应当参照武汉市工程造价管理部门公布的人工市场价格信息，并结合市场行情确定，但不得低于定额规定的人工费标准。施工过程中分包人不得以定额人工费低于市场水平、高层施工增加人工费等原因要求任何调价。

五、项目经理、技术负责人、安全负责人

1. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为**何海迪**，职称/资格**高级工程师**，分包人项目经理为分包人驻工地总代表，分包人授权项目经理处理与现场有关的一切事务，代表分包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。分包人在施工过程中发给承包人项目部的相关文件、信函，均以书面形式由分包人项目经理签字加盖分包人公章后方可有效。

2. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的技术负责人为**陈露梅**，职称/资格**高级工程师**，分包人技术负责人对施工方案和技术措施负全责，并指导现场施工作业，施工期间必须常驻工地，按要求参加承包人、监理组织的相关工程会议。

3. 分包人委派的担任驻工地履行本合同的安全负责人为**弓准库**，职称/资格**工程师**，分包人安全负责人负责现场安全施工作业，施工期间必须常驻工地，按要求参加承包人、监理组织的相关工程会议。

项目经理、技术总工、项目安全负责人必须与投标文件中的人员保持一致，不得更换。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成分包合同文件：

1. 合同协议书；
2. 专用合同条款及其附件；
3. 招标文件、中标通知书；
4. 分包人的投标书及附件；
5. 通用合同条款及其附件；

（合同名称：居住项目（光谷国际人才自由港•武汉未来科技城青年社区项目）一期精装修工程（二标段装饰），合同编码：1842F30F01-AZE089。此页为签署页，无正文。）

承包人（甲方）

中冶南方工程技术有限公司

（盖章）

注册地址：武汉市东湖新技术开发区大学园路33号

通讯地址：武汉市东湖新技术开发区大学园路33号

法定代表人：项明武

授权代理人（签字）：

联系人：徐辉

电话：027-81998199

传真：

邮箱：18285@wisdriudc.com

邮政编码：430223

开户银行：中国建设银行武汉钢城支行

账号：42001248737053000644

社会统一信用代码：9142010075817731XE

分包人（乙方）

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

（盖章）

注册地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

通讯地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

法定代表人：王科

授权代理人（签字）：杨书豪

联系人：杨书豪

电话：18870244983

传真：

邮箱：826401315@qq.com

邮政编码：

开户银行:中国银行股份有限公司深圳东门支行

行号：104584001047

账号：773157929528

社会统一信用代码：9144030019217993XJ

包人按上述联络与送达信息发送相关文件，视为送达。

分包人同意上述联络与送达地址作为诉讼和仲裁送达法律文件的地址，并同意以电子邮箱、联系电话短信等方式送达诉讼和仲裁法律文件。

1.8 知识产权

1.8.1 关于承包人提供给 **分包人** 的图纸、承包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映承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：**属于承包人**。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用合同条款执行**。

1.8.2 关于 **分包人** 为实施工程所编制文件的著作权的归属：**属于承包人**。

关于 **分包人** 提供的上述文件的使用限制的要求：**按通用合同条款执行**。

1.8.4 **分包人** 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 **由分包人承担**。

1.10 工程量清单错误的修正

出现工程量清单偏差时，是否调整合同价格：**是**。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：**根据已施工的本合同设计施工图、变更单或签证工程量据实调整**。

2. 承包人

2.2 提供基础资料、施工条件

2.2.2 承包人移交施工场地的期限：**根据工程实施情况分步或一次性提供**。

（4）承包人负责提供的其它设施和条件：/。

2.2 承包人项目经理

姓名：**邱铮**。

联系电话：**18986158935**。

电子信箱：**详见签署页**。

通信地址：**详见签署页**。

承包人对承包人项目经理的授权范围如下：

（1）检查和监督分包人执行合同；

（2）对工程设计变更、签证的审批权；

（3）承包人项目经理及有关人员调换的批准权；

（4）对工程质量、安全、投资、进度的管理及各有关协作单位的组织协调权；

（5）审核工程进度款的支付；

（6）工程技术监督权；

（7）工程用材料和施工质量的检查权；

（8）其他承包人授权的事项。

布了新的技术标准或规范，则应采用新的标准或规范。若有关标准或规范与合同中有出入的，以合同中的规范为准或由承包人负责解释。本合同工程采用图纸中标明的国家现行标准、规范、规程以及其他有关的国家及地方强制性规程、标准。有关规定有矛盾时以承包人解释为准。

（22）完成承包人委托的其他工作内容。

3.2 分包人项目经理和其他主要项目管理人员

3.2.1 分包人提交项目管理机构及施工人员安排报告的期限：分包人应最迟于开工日 **14** 天前。

分包人项目经理信息：

姓名：**何海迪**。

联系电话：**19129586292**。

电子信箱：**详见签署页**。

通信地址：**详见签署页**。

分包人对项目经理的授权范围如下：**负责履行本合同项目实施过程中的所有事宜**。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：**每月不得少于二十二个日历天，且与施工进度同步**。

3.2.2 分包人项目经理兼任其他项目的项目经理的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

3.2.3 分包人项目经理和其他主要项目管理人员擅自离开施工场地的违约责任：**每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 5000 元**。

3.2.4 分包人擅自更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

分包人无正当理由拒绝更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：**须向承包人支付违约金 40 万元**。

本款补充：分包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：**分包人须向承包人支付违约金 50 万元**。

上述违约情形发生后，分包人仍不按承包人要求改正的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元，直至解除合同。上述违约情形发生后，违约金可累计，直至解除合同。

3.2.5 分包人授权的技术、安全负责人，在分包合同履行过程中代表分包人处理有关事项及签署的所有文件，分包人均予以认可。

本款补充：对分包人技术负责人及安全负责人的约定：技术负责人、项目安全负责人必须与投标文件中的人员保持一致，不得更换，且在施工现场的时间不得少于二十五个日历天，且与施工进度同步。技术负责人未经批准，擅自离开施工现场的，每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 5000 元/次；分包人擅自更换技术负责人的，分包人须向承包人支付违约金 40 万元 ；分包人无正当理由拒绝更换技术负责人的，分包人须向承包人支付违约金 40 万元。项目安全负责人未经批准，擅自离开施工现场的，每发生一次，分包人须向承包人支付违约金 3000 元/次；分包人擅自更换项目安全负责人的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元 ；分包人无正当理由拒绝更换项目安全负责人的，分包人须向承包人支付违约金 20 万元；上述违约情形发生后，违约金可累计，直至解除合同。

3.3 特殊工种上岗作业要求

特殊工种作业人员无证上岗的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4 禁止转包、违法分包和挂靠

3.4.1 分包人转包分包工程的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4.2 分包人违法分包工程的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

3.4.3 分包人存在挂靠行为的违约责任：**须向承包人支付违约金 30 万元**。

本款补充：

允许分包的专业工程包括：**本合同不允许专业分包**。

其他关于分包的约定：

（1）若分包人需要进行劳务分包，应由承包人事先报承包人认可，未经发包方同意不能对外分包。 分包人必须在分包合同签订后三个工作日内向承包人提交分包合同原件。

（2）分包人通过招标的方式确定劳务分包工程施工单位，由分包人与分包单位签订分包工程施工合同，分包人和分包单位就分包工程对承包人承担连带责任。承包人有权随时参与并监督分包工程招标，但承包人参与和监督分包工程招标并不构成减轻或免除分包人按照相关法律的规定或者本合同的约定应对分包工程承担任何责任的理由。

（3）分包人和分包单位在分包工程施工合同项下发生的任何纠纷，由分包人和分包单位协商解决，承包人不承担责任。

（4）分包人应按照相关法律法规的规定，设立项目管理机构，组织管理分包工程的施工活动，对分包工程的安全、质量、进度、造价等一切管理要素负责，确保按本合同要求完成工程。

（5）分包人应严格审核分包单位的资质，确保分包单位在其资质等级许可的范围内承揽业务，分包人不得将劳务作业分包给不具备相应资质条件的分包单位。违反国家规定和本约定所产生的一切后果和责任由分包人承担，因此给承包人造成损失的，由分包人负责赔偿。

（6）分包工程合同价款，由承包人与分包单位结算。分包人应确保分包工程款和劳务工资的支付，分包人未按分包合同约定支付工程款和劳务工资所引起的纠纷由分包人解决，导致的法律责任和后果由分包人承担，因此给承包人造成损失的，由分包人负责赔偿。

（7）分包人负责分包单位的安全文明施工管理，对施工现场的安全负责。

（8）关于分包合同价款支付的约定：**由分包人与其分包人在分包合同中约定**。

3.5 履约担保

分包人是否提供履约担保：**是**。

分包人提供履约担保的形式、金额及期限：合同签订之日起 30 日内，应向承包人提交履约担保，担保金额为相应合同总价 10%的履约保证金（由分包人基本账户汇出）或相应合同总价 10%的股份制银行履约保函，履约担保的有效期为本合同签订生效之日起至本项目工程形象进度完成 100%。

履约保函要求：若分包人采取履约保函形式，应采用招标文件所附的或承包人事先同意的格式，由分包人从国有四大商业银行（中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行）或由承

包人事先认可的银行开具，并保证其在本项目工程形象进度完成100%前一直有效。

履约担保的退回：

（1）若分包人采取履约保证金形式，本项目工程形象进度完成50%后，承包人将一半履约保证金无息退还给分包人，本项目工程形象进度完成100%后，承包人将剩余一半履约保证金无息退还给分包人；

（2）若分包人采取履约保函形式，本项目工程形象进度完成100%后，承包人将履约保函无息返还给分包人。

以上形象进度由承包人现场项目部确认。

分包人中标后，若合同签订之日起 **15** 日内不能提供履约担保，承包人有权将分包人的投标保证金（若有）自动转为履约担保，不足部分，从分包人进度工程款中扣除，直至扣足；承包人也有权解除合同，没收分包人投标保证金（若有），并有权顺位到下一个投标人或按承包人规定重新组织招采；分包人应承担由此给承包人造成的经济损失及一切工程损失。

5. 分包工程质量

5.1 质量要求

对于分包工程质量的特殊质量标准或要求：**工程质量必须符合设计要求及国家、地方相关规范、标准的规定；严格按照施工图纸及承包人和监理工程师的要求组织施工，其质量标准应满足监理工程师和本工程发包人的招标文件技术规范中的相关施工要求以及其他相关的适用于本工程的各类技术规范要求；工程质量合格**。

关于工程奖项的约定：**合格，即："达到市级（含，如建筑工程黄鹤杯、市政工程金杯、银杯）以上优质工程的评选要求"**。

其它要求：

（1）进场施工机械、设备、特种作业人员必须进行报验，报验合格方可进场施工。

（2）分包范围内的危大工程（含需要专家论证）、专业工程的专项施工方案由承包人负责编制并通过审批，如塔吊安、拆方案，群塔论证方案，施工电梯安、拆方案，高支模方案，测量方案，吊篮方案，大体积混凝土浇筑方案等。需要进行专家论证的方案，承包人负责组织专家论证，承包人可要求分包人配合编制方案，并配合完成专家论证。

（3）分包人应严格按照施工图纸及承包人和监理工程师的要求组织施工，其质量标准应满足监理工程师和本工程发包人的招标文件技术规范中的相关施工要求以及其他相关的适用于本工程的各类技术规范要求，工程质量合格。

（4）分包人按承包人规定的质检表格填报各分项工程的原始资料，严格按照本工程技术规范及监理工程师的要求进行施工，做好原始记录。

（5）分包人应配备专职安全文明施工管理专员，施工人员持证上岗；购买人员设备保险，完善安全防护设施；由分包人原因造成的一切事故，其责任及费用均由分包人自行承担。

（3）其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：无 。

14. 工程款支付

14.1 预付款

预付款支付比例或金额：**暂定合同总价（扣除甲供材价格、农民工工资）的 10%** 。

预付款支付期限：**本合同签订后，分包人向承包人提交履约担保（如有）及预付款担保并开具等额的增值税发票后，承包人向分包人支付预付款** 。

承包人逾期支付预付款的违约责任：无 。

预付款扣回的方式：**承包人分两次从付给分包人的前两次计量月的进度款中扣回，每次扣回预付款的 50%的金额** 。

预付款担保

分包人提交预付款担保的期限：**本合同签订后 15 日内** 。

预付款担保的形式为：**采用招标文件所附的或甲方同意的格式，由乙方从国有四大商业银行（中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行）或由甲方认可的银行开具，并保证其在本合同工程交工验收前一直有效** 。

14.2 安全文明施工费的支付

承包人支付安全文明施工费的比例及期限：**按《工程量清单》约定计取，随工程款一同支付，分包人应按承包人要求提供相应的安全文明费证明资料，以便后期双方结算** 。

14.3 工程进度款支付

14.3.1 工程进度款付款周期：**按月** 。

14.3.2 进度付款申请单：

（1）单价合同进度付款申请单提交的约定：/ 。

（2）总价合同进度付款申请单提交的约定：**分包人完成合同范围内相关工作内容，达到合同约定的付款条件后，可提出付款申请，每次付款月 20 号前，分包人向承包人提交由分包人签署的上期已完工程进度付款申请单，并附上已完成工程量报表和有关资料，样表由承包人费用控制经理提供。因分包人自身原因未按时提交付款申请单，进度款支付自动顺延至下一计量周期** 。

（3）其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：/ 。

分包人工程进度款中应扣除的金额包括但不限于以下内容：

① 按本合同扣除分包人超领的材料罚款；

② 按本合同扣除承包人代扣代缴的政府规费；

③ 按本合同扣除应由分包人分摊的费用；

④ 扣除分包人领用（或租用）承包人物资款（若合同价款中包含）；

⑤ 按本合同扣除应由分包人支付的款项；

⑥ 其它应扣款项：按承包人管理制度的扣、罚款等；

⑦ 应扣减的农民工工资。

14.3.3 进度款审核和支付

（1）进度款的支付：

每次计量当月 25 号付款上一阶段完工且检验合格(含工程文件合格)的工程量对应合同额的 **70 %**（农民工工资在此工程款中足额扣除）。

（2）完工款的支付：

分包人完成所有合同约定的工作内容，经发包人、监理、承包人验收合格，支付至已完工且检验合格（含工程文件合格）的工程量对应合同额的 **80 %**（农民工工资在此工程款中足额扣除）。

（3）结算款及质保金：

分包人完成所有合同约定的工作内容，经发包人、监理、承包人验收合格，取得竣工验收合格证，双方办理竣工结算，竣工结算结果经双方确认后，承包人向分包人支付至经承包人审计部门审定的竣工结算金额（扣除代扣代缴、罚款、水电费、税率变化等）的 **98.5%** ；

经发包人审计部门审定的竣工结算金额的 **1.5%** 作为质保金，缺陷责任期满且无任何质量问题，28 日之内将一次性无息返还。

（4）支付方式：

承包人支付工程款采取 100% 电汇 。

以上每次付款前，须在承包人收到发包人相关款项后，承包人再向分包人支付。

承包人支付进度款，不应视为承包人已同意、批准或接受了分包人完成的该部分工作。

结算签批单完成后，分包人一次性向承包人报送书面结算资料，不允许增减金额和补充报送资料。竣工结算审减额超过 5%，超过部分的评审费用由分包人自行承担，由承包人与对分包人结算时扣除 。

（5）工程款由承包人直接支付，分包人施工进度必须满足承包人的总体施工进度要求，交叉施工单位有进度款的考核权。若分包人提供的材料质量、施工质量(包括工程文件)不合格时，承包人有权拒付工程款，直至不合格项目整改合格后为止，并按合同约定追究分包人的违约责任。

非项目所在地的分包人每次申请付款都需要提供增值税专用发票、相应付款材料以及完税证明 。各阶段付款由分包人提前请款，同时开具等额的增值税专用发票和合法有效的凭证。暂定税率为 **9%** 。当因国家税率政策变更而引起税率发生变化时，不含税价格不变，增值税随税率进行相应变更。

14.3.5 增值税发票开具事项：

（1）每次拨付工程款前 **20** 个工作日，分包人须提供等额、有效的增值税发票，并准确填写发票项目。否则，承包人有权暂停支付工程款。

（2）因分包人迟延送达、开具错误等原因导致其提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证，造成承包人不能抵扣的，承包人有权拒绝接收。造成承包人增值税抵扣税额损失的，由分包人全额进行赔偿。

17.2 完工验收程序

分包人申请完工验收的程序：**按法律法规及通用合同条款执行**。

承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：**无**。

17.3 完工日期

分包工程自完工验收合格至总包工程竣工验收合格期间未能保持质量合格状态的，分包人应承担的违约责任：按通用合同条款执行。

承包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为：**不适用**。

分包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：**每逾期一日，按 20000 元/天支付违约金**。

17.4 完工退场

分包人对施工场地进行清理并退场的期限：**分包人向工程总承人移交工程后 14 天内**。

18. 分包工程移交

18.1 分包工程移交时间

承包人向分包人颁发分包工程接收证书的期限：**按通用合同条款执行**。

分包人完成分包工程全部工程资料移交的期限：**按通用合同条款执行**。

工程资料的套数：**按承包人要求**。

19. 结算

19.1 结算申请

分包人提交分包工程结算申请单的期限：**按通用合同条款执行**。

分包工程结算申请单需要的资料清单和份数：**叁份**。

分包工程结算申请单应包括的内容：**按承包人《施工分包结算管理办法》执行**。

19.2 结算审核

19.2.2 总包工程竣工验收合格并且承包人收到总包工程结算付款后 28 天内付至合同结算额的 98.5 %，剩余 1.5%作为质量保证金，缺陷责任期期满后 28 日内一次无息付清。

19.3 最终结清

承包人项目部确认分包人所承担工程内容完成考核、验收合格后，费控经理方可接收分包人提交的结算资料。

19.3.1 分包人提交最终结清申请单的期限：按通用合同条款执行。

分包人提交最终结清申请单的份数：**叁份**。

关于最终结清申请单内容的特殊约定：**分包人提交的施工分包结算资料至少包括以下内容：**

（1）施工分包合同及补充协议的复印件；

（2）施工分包结算签批单；

（3）设计变更复印件、现场签证原件，签证单的要求详见公司《现场签证管理细则》（中冶南方城建政【2021】3 号）中的相关规定；

竣工验收报告

工 程 竣 工 报 告

编号：

工程名称	居住项目（光谷国际人才自由港·武汉未来科技城青年社区项目）一期13、14、15、17、18#楼精装修、13-20#楼家具和家电工程	施工单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 湖北鸿基锐创贸易有限公司 武汉奥巴斯中泰家具有限公司
总包单位	中冶南方工程技术有限公司	监理单位	中晨宏宇工程咨询有限公司
建设单位	之寓置业有限公司	计划竣工日期	2022年12月26日

致 之寓置业有限公司 建设单位：

根据合同约定，我方已完成13、14、15、17、18#楼精装修工程除14、15#架空层以外合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件；已完成13-20#楼家电工程合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件；已完成家具工程除5-8#、14、15、19、20#楼架空层以外合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件。

特此报告，请批复。

项目负责人：

施工单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

核查意见：

申请组织验收。

项目负责人：

总包单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

审批意见：

拟同意验收

项目负责人：

监理单位（公章）：

2022 年 12 月 26 日

审批结论：

同意组织验收工作。

张小洪

2022.12.26

建设单位项目负责人：

建设单位公章：

2022 年 12 月 26 日

本表由施工单位填报，经建设单位审批后，建设单位、监理单位、总包单位、施工单位各存一份。

1.7、龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

合同协议书

JG-GCHT-2020-102

合同编号：AJJL-G-2020-AJJLY-005

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

工程地点：深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧

发 包 人：深圳市安居锦龙房地产有限公司

承 包 人：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

2015 年版

第一部分　协议书

发包人(全称)：深圳市安居锦龙房地产有限公司

承包人(全称)：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：龙岗安居锦龙苑项目精装修工程

工程地点：深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：安居锦龙苑项目位于深圳市龙岗区宝龙大道和锦龙大道交叉口北侧，项目总用地面积 18280.46 ㎡，容积率 5.0，项目总建筑面积约 133420.4 ㎡，其中：

1.地上计容积率建筑面积约 96007.01 ㎡，其中：住宅 80900 ㎡、商业 5000 ㎡、便民服务站 400 ㎡、文化活动室 1500 ㎡、社区健康服务中心 1000 ㎡、幼儿园 2400 ㎡、物业服务用房 200 ㎡，地上核增面积 4607.01 ㎡。

2、不计容建筑面积为 37413.39 ㎡，主要功能为停车场、设备房。其中设备用房建筑面积 3585.11 ㎡、公用停车场建筑面积 33828.28 ㎡。

资金来源：财政投入 /%；国有资本 100 %；集体资本/%；民营资本 /%；外商投资 /%；混合经济 / %；　其他 /%。

二、工程承包范围

1.负责项目的深化设计、采购、施工、报批报建（包含但不限于：施工许可证办理、消防验收、分户验收、燃气验收等各类验收、根据发包人提供的装修设计图纸，进行各专业的深化设计（包括但不限于镜像户型、微差户型等）、部品深化设计，负责编制竣工图满足档案馆要求；

2.施工范围：内容包括但不限于：

（1）入户门以内（不包含入户门）精装修工程（含建筑地面、门窗安装、吊顶、隔墙、饰面板砖、涂饰、细部工程、砂浆找平层等）、厨房电气设备、卫生洁具等家私家电采购及安

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□消防工程	□门窗	□防水工程	□电气照明	□建筑节能
□通风与空调（□通风 □空调 □其它_____）；				
□建筑给排水及供暖（□室内给、排水系统 □其它_____）；				
□智能建筑 （□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____）；				
□其它：				

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 11 月 10 日；具体以开工令为准。

计划竣工日期：/ 年 / 月 / 日；

合同工期总日历天数 242 天。

招标工期总日历天数 / 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/ %（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

人民币（大写）陆仟贰佰陆拾贰万陆仟陆佰零伍元伍角肆分（¥62626605.54 元）；不含税价格为 57455601.41 元，税率为 9%。

其中：

⑴ 安全文明施工措施费：

人民币（大写）柒拾玖万肆仟壹佰玖拾捌元贰角肆分（¥794,198.24 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/ 元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）__/___（¥___/元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）叁佰捌拾贰万元（¥3,820,000.00元）。

若国家政策导致的增值税税率发生变化的，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

(6)本合同第二部分的通用条款；

(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10)图纸和技术规格书；

(11)已标价工程量清单；

(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2020 年 11 月 4 日；

订立地点：深圳市龙岗区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章之日起 成立。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

（以下为签字盖章页）

发包人：深圳市安居锦龙房地产有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码： 9144 0300 MA5F AM1R 1Y

地址： 深圳市龙岗区龙城街道腾飞路龙岗创投大厦 28 层

邮政编码： 518000

法定代表人： 蔡东平

委托代理人： _____

电话： 0755-33205400

传真： /

电子信箱： /

开户银行： 中信银行深圳龙岗支行

账号： 8110 3010 1240 0366 272

承包人： 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码： 91440300192179937XJ

地址： 深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦 6 楼

邮政编码： 518038

法定代表人： 王科

委托代理人： _____

电话： 0755-25613666

传真： 0755-25629222

电子信箱： jgzs@jinggongzs.com

开户银行： 中国银行深圳分行东门支行

账号： 773157929528

诉讼、费用和支出；如果发包人承担了任何有关的索偿、要求、诉讼、费用和支出，有权向承包人追偿或直接在工程款中进行扣减。

9）承包人须严格按国家、省、市有关规定支付工人工资，不得拖欠或克扣，若由此导致各种纠纷概由承包人承担，若发包人因此遭受损失的，均由承包人予以赔偿。严格按照深圳市关于建筑领域劳务工人工资分账管理相关规定，与发包人及监管银行签订《工人工资专户开户及监管协议》。

10）承包人在开工前应向监理人及发包人提交主要管理人员上岗证及资格证等证明文件；其他人员及有关设备合格年审证等证件按发包人要求的时间内提交。

11）为了避免管线的错、漏、碰、缺，在所有工程施工前，承包人有责任对施工范围内的施工现场进行施工勘察，费用已包含在合同价款中。

12）承包人需配合 EPC 总承包单位、监理单位的管理。

承包人未按以上条款或专用条款 4.2 款完成约定的各项工作，给发包人造成损失的，承包人应赔偿发包人的损失，发包人有权直接在工程款中进行扣减。

4.2 项目经理的任命

(2)承包人任命的项目经理姓名：许华绅，

（2）资格证书号（一级建造师）：JZ00456500。

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次人民币 20 万元/人次。

4.3 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金以下面约定为准：承包人应执行《关于印发〈深圳市规范项目经理和项目总监任职行为的若干规定〉的通知》（深建规〔2014〕3 号）、《广东省建设工程项目招标中标后监督检查办法（试行）》文件及《深圳市住房和建设局关

承包人应向发包人支付违约金人民币 5 万元/人次；

(4)承包人无正当理由拒绝撤换的：承包人应对其主要施工管理人员进行有效的管理。监理人和发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人主要施工管理人员的，承包人应予以撤换。如承包人无正当理由拒绝更换管理人员，需承担违约金人民币 5 万元/人次，且发包人有权解除本合同。

5 监理人

5.1 监理人的通知

监理人名称：中海监理有限公司 ；

总监理工程师姓名：张心玲__，资格证书号（注册监理工程师）：44010679_；

5.3 监理人权力的限制

(1)⑧监理人行使的其他需要取得发包人批准的权力：与监理合同约定一致。

6 转让、分包

6.1 转让

如承包人有转让行为，应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次并赔偿发包人损失，且发包人有权解除本合同。

6.2 分包

(2)承包人不得分包的主体结构、关键性工作范围包括：/。

(3)如出现承包人未经监理人审查和发包人同意的分包行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(4)如出现分包人将分包工程的任何部分再分包的行为，承包人应向发包人支付违约金人民币 50 万元/次，且发包人有权解除本合同。

(5)如承包人有将其承包范围内全部工程肢解分包的行为，应向发包人支付

第十一条　材料环保要求

12.1 所有装修所用的材料须获得中国环境标志认证或更高标准的产品。在工程完工后，承包人委托的第三方检测单位将逐个空间进行环保检测，对每个空间均出具提供法律效力的室内空气质量检测报告。如果检测不合格，承包人承担由此引起的损失。

12.2 所使用的材料和设备必须符合国家、地方及企业标准的最高等级的优等品，须为行业品牌优质产品，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、 厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

12.3 本装修工程所有装饰材料环保要求必须高于或等于 E1 级，防火等级吊顶材料 A 级、墙地面材料 B1 级标准。

12.4 本装修工程所有装饰材料禁止使用超标的甲醛、挥发性有机化合物(VOC) 、苯、甲苯、二甲苯、甲苯二异氰酸酯、铅、镉、汞、砷、放射性等有毒污染物的产品。承包人严格按工料规范指定之技术标准、设计要求，制造商提供之操作工艺及技术指示，供应及安装本工程所有材料、产品。

12.5 所有电线、电缆材料均须采用低烟无卤产品。

第十二条 工程付款：

13.1. 工程预付款

本工程预付款比例为签约合同价（不含安全文明施工措施费、暂列金额）的10%。在承包人收到发包人发出的开工指令后的 20 个工作日内支付。

本项工程预付款的起扣点：第一次进度款开始起扣。扣回比例：分三次扣款。第一次进度款：扣回预付款的 30%；第二次进度款：扣回预付款的 30%；第三次进度款：扣回预付款的 40%。

本项工程预付款担保提供时间：发包人支付预付款 7 日历天前；预付款担保方式：由大型国有商业银行或全国性股份制商业银行开具提供的、无条件见索即

付的银行保函。

13.2. 工程进度款的核实

（1）承包人于每次进度款付款前向监理及发包人代表递交工程进度报表，包括以下内容：1)工程形象进度；2)本期工程造价书；3)本期付款申请表。

（2）由监理审核工程节点形象进度，并在3个工作日内将审核结果报发包人审定，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款。

13.3 工程进度款的支付

（1）本项目平行施工作业面划分为：按经发包人批准的可实施的施工组织设计和总工程进度计划中的安排。

（2）发包人按照每月完成内容计量及支付，支付时按平行作业面的工程量全部完成作为计量依据，否则不予计量。

进度款支付按月完成产值（不含变更）的85%支付，已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%支付。

工程全部完工：本体标识、开荒保洁、精保洁等达到移交标准，并经监理、发包人验收合格；发支付已完工部分款项(不含变更)的90%，以及已审批的变更，经核对后，按核对后的金额的月产值的50%，且不超合同总额的90%；同时扣除承包人违约金等。

（3）承包人应在每月20日前提交进给计量支付报告。计量报告经监理工程师及造价工程审核，发包人审批后且收到承包人的开具的增值税专用发票后20个工作日内向承包人支付当期工程进度款，如遇节假日则顺延，具体到账日期因银行结算原因略有滞后，承包人应自行查阅账户，发包人财务部门不接受此类咨询。

（4）承包人在办理每一次付款手续时，应按照发包人的《工程计量支付管理办法》提交相关资料。承包人须于当月20日前向发包人提交《付款申请报告》，

经监理单位审核签字的《工程付款报告》、预算书、《分项工程验收报告》（完工时），以保证发包人于当月25日前审核确认应付款项，并向发包人申报下月集中付款计划；如承包人未及时申报或未及时提供有效的付款证明文件，造成工程款延期支付，由承包人承担全部责任，并不得影响任何工程进展。

（5）承包人工程的质量达不到验收规范要求，发包人有权暂缓支付该部分工程款。付款资料中须附《材料、设备合同要求验收确认单》，若进场材料、设备于合同要求不一致，发包人有权暂缓支付该部分工程款且承包人须按合同约定承担相应违约金。

（6）各种对承包人的违约金及合同规定应扣款项在当期工程进度款中扣除。

13.4 结算款的支付

全部平行作业面完成后移交运营公司并运营三个月后，未出现整改事项的可进行结算。工程结算经发包人或审计主管部门审定后，支付至结算工程款项的97%。

13.5 质量保证金的支付

运营至保修期满后（保修期自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算至设计文件规定的合理使用年限），承包人在质保期期间按照合同要求履行保修义务，客户满意度达到我司标准，发包人支付合同工程款项剩余的3%保修金。

13.6 安全文明施工措施费支付办法：

（1）工程开工后28天内，预付安全文明施工措施费总额的60%；

（2）工程形象进度达到总进度80%，支付安全文明施工措施费总额的其余部分。

13.7 承包人在申请工程款支付过程中存在虚报工程量或工程进度行为，造成发包人超付事实的，承包人应及时返还超付部分金额。情节严重的，对承包人处以工程合同价款2%以上4%以下的惩罚性违约金，同时按履约评价不合格处

竣工验收报告

2020-102
2020-竣-01-065

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：安居锦龙苑精装修工程

验收日期：2022年7月20日

建设单位（盖章）：深圳市安居锦龙房地产有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	龙岗安居锦龙苑项目精装修工程				
工程地点	深圳市龙岗区重点区域宝龙片区，处在宝龙大道和锦龙大道交汇处东北侧。	建筑面积	80860.90	工程造价	620660万元
结构类型	框剪结构	层数	地上： A、B栋48层C栋45层 层		
	框剪结构		地下： 3层 层		
施工许可证号	2020-2162	监理许可证号			
开工日期	2021年04月14日	验收日期	2022年7月20日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	LG200290		
建设单位	深圳市安居锦龙房地产有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司				
总包单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	中海监理有限公司				
施工图审查单位	/				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1.验收组

组长	徐驰
副组长	张心玲
组员	李振、徐飞、肖宗仁、刘俊杰、李卫兵、谢海柠、罗均局、张大为、陈露梅、刘德航

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	/	/
建筑设备安装工程	胡雪平	赵党、张志洪、许华绅、谭云生、彭顺鑫、邱展从
工程质控资料	代华旭	陈杰林、 廖文意、罗佳汉

(二)验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统，成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
主体结构	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑装饰装修	好	共 216 项，其中： 经审查符合要求 216 项 经核定符合要求 216 项	共 43 项，其中： 资料核查符合要求 43 项 实体抽查符合要求 43 项	共 56 项，其中： 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 8 项
屋面	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑给水、排水及采暖	好	共 86 项，其中： 经审查符合要求 86 项 经核定符合要求 86 项	共 26 项，其中： 资料核查符合要求 26 项 实体抽查符合要求 26 项	共 54 项，其中： 评价为“好”的 50 项 评价为“一般”的 4 项
通风与空调	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑电气	好	共 76 项，其中： 经审查符合要求 76 项 经核定符合要求 76 项	共 21 项，其中： 资料核查符合要求 21 项 实体抽查符合要求 21 项	共 33 项，其中： 评价为“好”的 28 项 评价为“一般”的 5 项
智能建筑	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑节能	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
电梯	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
		共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	徐驶	深圳市安居锦龙房地产有限公司	项目经理		
2	李振	深圳市安居锦龙房地产有限公司	土建工程师		
3	胡雪平	深圳市安居锦龙房地产有限公司	机电工程师		
4	代华旭	深圳市安居锦龙房地产有限公司	土建工程师		
5	张心玲	中海监理有限公司	项目经理		
6	赵党	中海监理有限公司	土建工程师		
7	张志洪	中海监理有限公司	机电工程师		
8	徐飞	中海监理有限公司	装修工程师		
9	肖宗仁	中海监理有限公司	装修工程师		
10	陈杰林	中海监理有限公司	装修工程师		
11	廖文意	中海监理有限公司	资料员		
12	许华坤	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目经理		
13	谭云生	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	执行经理		
14	刘德航	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
15	张大为	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	施工员		
16	刘俊杰	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	安全主任		
17	谢海竹	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	材料员		
18	陈露梅	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	技术负责人		
19	罗佳汉	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员		
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 总监理工程师： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年7月20日	（公章） 单位（项目）负责人： 年 月 日

GD-E1-914/6

1.8、中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）

合同协议书

JG-GCHT-2024-010

合同编号：SY-HT(GC)-2024-11

中旅三亚海棠湾项目
批量精装修工程合同（二标段）
（上册）

工程名称：中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程（二标段）

工程地点：海南省三亚市海棠区

发 包 人：中旅（三亚）置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

日　　期：2024 年 4 月 16 日

第一部分　协议书

发包人（发包人）：　中旅（三亚）置业有限公司

承包人（承包人）：　深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：　中旅三亚海棠湾项目批量精装修工程

工程地点：　海南省三亚市海棠区

工程概况：　中旅三亚海棠湾项目位于三亚市海棠区，项目北至河道及绿化带，南至藤桥路，西至龙海路，东至规划路，共包含 3 个地块（01#地块、03#地块和 04#地块），总用地面积 133418.00 平方米，总建筑面积约为 261068.96 平方米，其中地上建筑面积约 189345.43 平方米，地下室建筑面积约 71723.53 平方米，项目共规划 16 栋多层（7-8 层），19 栋小高层（10-11 层）及商业配套组成，地下室一层，共 903 户。

施工现场条件及周边环境：承包人已完全了解本工程之施工位置、邻近建筑物情况、土质、通路、储存空间、起卸限制、已完成工程以及足以影响履行合同的相关施工条件和其他任何情况。

二、工程承包范围及工作内容

1、承包范围：本工程合同范围为项目 1#地块除 6 套顶层外剩余所有户型室内、电梯前室等公共区域、幼儿园精装修施工，及本项目所有空调供货及安装工程（样板间除外）。（6 套顶层户型为：1#地块 C1#-C6#楼顶层（521 ㎡）户型，共 6 套）；

精装施工图内包含的全部工作内容，包括但不仅限于：室内、公区强弱电、给排水、防水、回填施工、地面找平及非吊顶顶面粉刷石膏找平、石材采购安装、瓷砖、岩板铺装、腻子、艺术涂料、木饰面采购安装、吊顶施工、小五金采购安装、五金洁具安装、灯具采购安装、空调采购安装、电梯轿厢装修、精保洁（含验收前开荒保洁）等。需特别注明，在满足规范及工艺标准的前提下，装修单位进行充分的图纸深化，并充分考虑与总包、各专业单位配合施工、成品保护等，满足各项验收要求，交付小业主前整改验收、交付后的工程保修等，具体范围详见招标人提供的精装修施工图及工程量清单。

投标单位应仔细研读其它文件、图纸、工料规范(包括基本要求和技术要求及技术规范书)、工程量清单，特别是图纸、工料规范、技术要求并完成现场实地踏勘，以完整了解本工程的实际工程范围以及施工重难点。

专业承包工程的工作内容、专业承包与总承包人之间工作界面、责任界面划分具体内容详见《批量精装修工程工作界面划分表》。

承包人不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的可能遗漏的工作。

本工程发包后，发包人可能会根据工程实际情况调整工程范围，对于承包范围的减少或工程量的调整，承包人必须无条件接受。

三、承包方式

本合同采用 固定单价合同 ，实行包工、包料、包安装、包质量、包工期、包验收、包安全、包现场文明施工和环保措施、包维保等。并承担由此造成的全部责任和风险。

四、合同工期

计划开工日期：2024 年 4 月 16 日（具体开工日期以甲方通知及要求为准）

计划竣工日期：2024 年 7 月 30 日（需完成竣工验收备案）

总工期： 105 日历天

本项目精装修工程划分为两个标段，其中 3#、4#地块为一标段，1#地块为二标段

二标段：1#地块 C1#-C16#楼及幼儿园，计划完工时间 2024 年 7 月 30 日。以上为暂定日期，具体以甲方书面通知为准，甲方有权根据工程进度调整。

承包人必须充分了解上述工期的限制要求，夜间施工、材料运输、垃圾清运、与政府相关部门的配合措施及赶工费(预计节假日期间的施工人员安排)，并在报价中充分考虑有可能增加的成本或费用。

具体开工日期以发包人下达的开工报告中载明的日期为准。

五、质量标准

1、质量标准： 合格，且必须满足国家、行业及地方标准及规范的要求，如在投标日之前国家颁布了最新标准，则以最新标准中的规定和要求为准。同时必须满足施工图纸设计说明中提供的规范、标准以及甲方要求等。

2、工程保修期：详见附件 5《房屋建筑工程质量保修书》。

3、产生质量缺陷经整改仍影响验收和使用的，发包人可从履约保证金中扣除作为违约金，具体金额由发包人视影响程度决定。扣除违约金并不影响承包人整改至合格的义务，承包人仍应当整改至合格，否则发包人有权另外聘请施工单位整改至合同约定的验收标准，所产生的费用由承包人承担，发包人有权将该部分费用在履约保证金中扣除，扣除后不足部分有权向承包人追偿。

4、发生重大质量事故，发包人有权扣除全部履约保证金，不足以弥补发包人损失的，承

包人承担赔偿责任。

六、合同价款

金额（大写）：工程暂定合同总价 壹亿壹仟叁佰叁拾肆万玖仟陆佰柒拾壹元伍角柒分（人民币）￥：113,349,671.57 元。此金额为含税金额（其中不含税合同总价￥：103,990,524.38 元，增值税税额￥：9,359,147.19 元，税率 【 9 】% ），如合同执行期间遇到政府出台新政策影响税率及税额的情况，不含税造价不变，应按照政府最新税率在本合同约定的不含税金额不变的基础上重新核算。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1、本合同补充协议

2、本合同协议书

3、本合同专用条款及其附件

4、中标通知书

5、招标文件及补充文件

6、发包人与承包人在工程中洽商、变更等协议或文件

7、发包人认可的投标书及其附件

8、本合同通用条款

9、技术、规范及有关技术文件

10、图纸

11、工程量清单

12、其他合同文件

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

合同文件的优先解释顺序与本合同第三部分《专用条款》第2.1款的规定一致。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各方签字或盖章。

八、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

十、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十一、合同生效

合同订立时间：2024 年 4 月 16 日

合同订立地点：海南省三亚市海棠区德中健康产业园 2 号楼 4 层

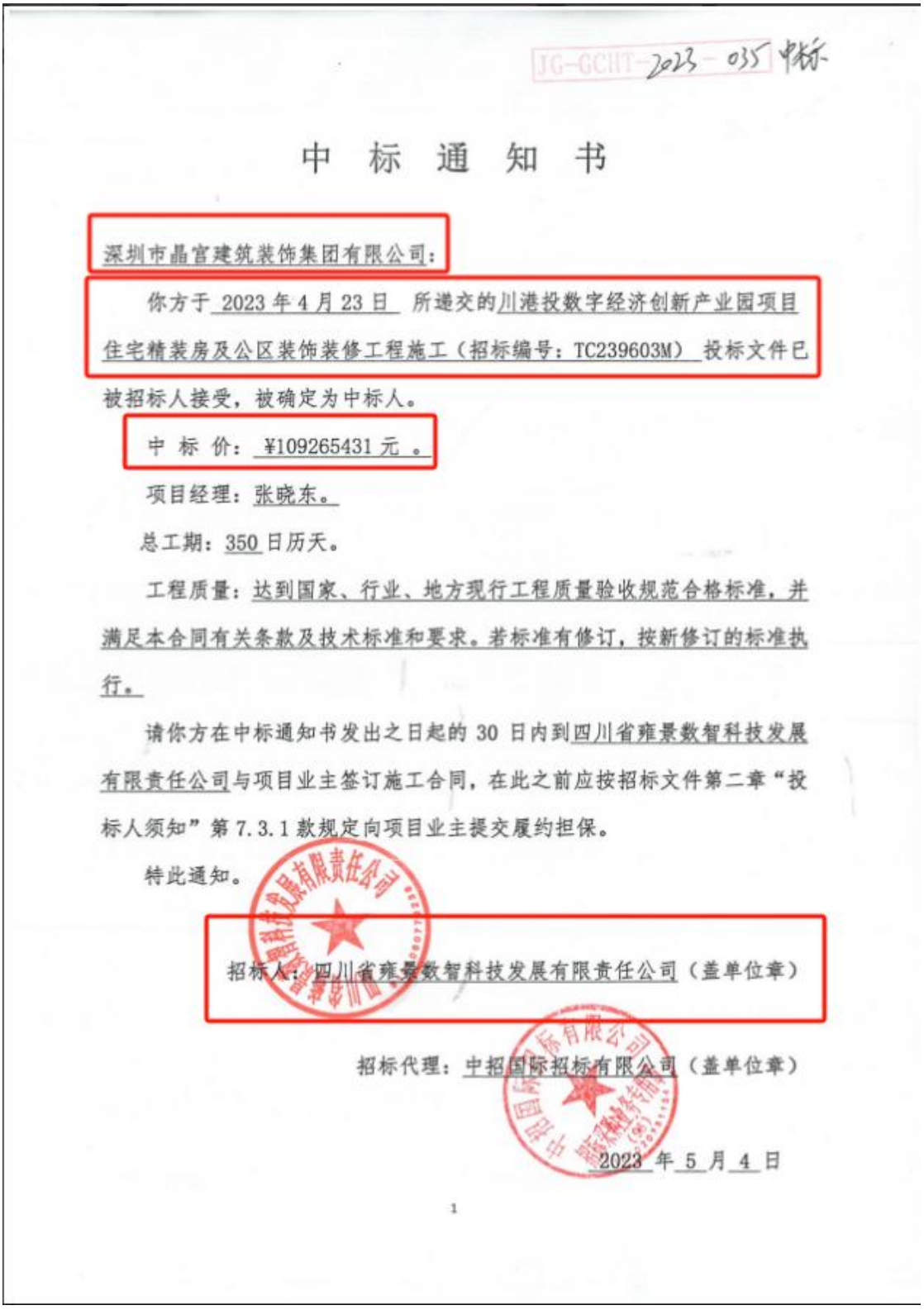
本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公司公章或合同专用章，且承包人按照合同约定提交履约保证金或履约保函后生效。

本合同一式【捌 】份，发包人持【陆 】份，承包人持【贰 】份，每份合同均具有同等的法律效力。

发包人：（公章）	承包人：（公章）
住　所：	住　所：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电　　话：	电　　话：
开户银行：	开户银行：

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
中国银行深圳东门支行
账号:7731 5792 9528

1.9、川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程中标通知书



JG-GCHT-2023-035 中标

中 标 通 知 书

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司：

你方于 2023 年 4 月 23 日 所递交的川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程施工（招标编号：TC239603M） 投标文件已被招标人接受，被确定为中标人。

中 标 价：¥109265431 元 。

项目经理：张晓东。

总工期：350 日历天。

工程质量：达到国家、行业、地方现行工程质量验收规范合格标准，并满足本合同有关条款及技术标准和要求。若标准有修订，按新修订的标准执行。

请你方在中标通知书发出之日起的 30 日内到四川省雍景数智科技发展有限责任公司与项目业主签订施工合同，在此之前应按招标文件第二章“投标人须知”第 7.3.1 款规定向项目业主提交履约担保。

特此通知。

招标人：四川省雍景数智科技发展有限责任公司（盖单位章）

招标代理：中招国际招标有限公司（盖单位章）

2023 年 5 月 4 日

1

合同协议书

副本

川港投数字经济创新产业园项目
住宅精装房及公区装饰装修工程施工合同

合同编号：YJSZ-JA-002

发包人：四川省雍景数智科技发展有限责任公司

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

第一部分　协议书

发包人（全称）：四川省雍景数智科技发展有限责任公司

承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

依照《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就协商一致，订立本合同。

第一条工程概况

工程名称：川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程

工程地点：成都市金牛区

工程概况：本项目位于四川省成都市金牛区营门口街道办事处跃进村 5、6 组，茶店村 5 组，项目总占地面积约 4.2 万平方米，总建筑面积预计约 14.6 万㎡。本次装饰装修工程面积约 5.4 万平方米。

第二条工程承包范围

川港投数字经济创新产业园项目住宅精装房及公区装饰装修工程施工，包含住宅精装房、住宅公共区域（含地下室、架空层、首层大堂及各层电梯前室公区）、商业（2-11#楼）公共区域（含地下室、首层大堂及各层电梯前室公区及楼梯间）和售楼部改造工程的装饰装修工程及水电安装工程施工以及质量缺陷维修等内容，具体范围及内容详见工程量清单及施工图纸。

第三条合同工期

总工期：350 日历天。该工程分批次实施，其中住宅首批次精装房工期 50 日历天，计划开工日期：2023 年 7 月；住宅其他精装房、住宅公共区域及商业（2-11#楼）公共区域工期 300 日历天，计划开工日期：2024 年 8 月。各批次具体开工日期以监理人发出的开工令上载明的时间为准。承包人应在前述工期内完成全部合同工作。

第四条质量标准

1、工程质量标准：按国家地区的相关设计及施工验收标准、规范及规程执行，工程质量合格，保证各单项工程通过当地政府相关管理部门的验收。达到国家、行业、地方现行工程质量验收规范合格标准，并满足本合同有关条款及技术标准和要求。若标准有修订，按新修订的标准执行。

2、空气质量检测、材料辐射指标检测、防火措施、环保等专项指标达到国家标准。

3、本工程的基本技术要求必须符合招标文件规定的标准、技术规范、施工图纸及有关说明。

第五条合同价款

1、暂定合同含税总价为：人民币（大写）壹亿零玖佰贰拾陆万伍仟肆佰叁拾壹元(¥109265431 元)；

其中：

（1）不含税总金额：人民币(大写)玖仟玖佰玖拾伍万陆仟肆佰捌拾叁元柒角陆分(¥99956483.76 元)；

增值税税率：9%；

（2）不含税安全文明施工费：人民币（大写）壹佰陆拾伍万零柒拾柒元捌角(¥1650077.80 元)；

（3）不含税材料和工程设备暂估价金额：人民币（大写）_/_____(¥__/___元)；

（4）不含税专业工程暂估价金额：人民币（大写）__/_____(¥__/__元)；

（5）不含税暂列金额：人民币（大写）玖佰叁拾柒万零叁佰柒拾叁元柒角(¥9370373.70 元)。

在合同执行期间，政府税务机关发布政策调整税费的，按政策规定税率分阶段调整。新的合同总金额=已履行部分金额（含税）+未履行部分不含税金额+（未履行部分不含税金额*新税率）。

第六条组成合同的文件

(1) 合同协议书（包括补充协议、备忘录）；

(2) 中标通知书；

(3) 评标中有关问题的澄清函件等；

(4) 招标文件及其补遗或补充通知以及答疑；

(5) 专用合同条款；

(6) 通用合同条款；

(7) 技术标准和要求；

(8) 图纸；

(9) 已标价工程量清单；

(10) 经双方确认进入合同的其他文件。

上述文件应互为补充和解释。当上述文件出现含糊不清或不一致时，以此所列顺序在前的为准，同一顺序的则以时间在后的为准。

第七条本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中赋予的定义相同。

第八条承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。本工程质量保修按《建设工程质量管理条例》等执行。

第九条发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

第十条本合同项下的责任及义务不因承包人股权出让、更名以及变更继承人等情况发生变化。

第十一条承包人向发包人承诺，除遵守相关法律法规、行业规范等一般通行规则外，承包人将完全遵守发包人公司内部或上级单位、集团的有关一切制度（包括但不限于附件所列制度等），承包人将定期主动向发包人问询相关制度的内容。承包人不以不知道前述制度、规范的存在作为抗辩理由拒绝承担责任。

若发包人与项目其他参与方（包括但不限于监理人、设计人等）在两者的合同中对承包人的相关事宜进行了说明或约定的，承包人理应遵循。承包人应当主动查看、询问发包人与项目其他参与方签订合同中与己方的相关内容，不得以“不知”、“合同相对性”等理由拒绝承担相应责任。

第十二条 合同生效

合同订立时间：2023 年 5 月 27 日

合同订立地点：成都市

本合同在承包人办理完毕招标文件约定的保险及其它手续，由双方法定代表人签字（或签章）或其委托代理人签字并加盖公章，并在承包人提供有效的履约担保后生效。全部工程完工后经竣工验收合格、质

量保修期满双方权利义务履行完毕后终止。

第十三条 本合同正本二份，副本六份，甲方执正本一份，副本四份，乙方执正本一份，副本二份，当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

发包人： 四川省雍景数智科技发展有限责任公司（公章）

法定代表人

或其委托代理人：

组织机构代码：91510106MABRLN13X9

地址：成都市金牛区子云路 208 号 2 栋 2 层 1 号附 377 号

邮政编码：/

电话：13882054792

传真：/

电子信箱：/

开户银行：恒丰银行股份有限公司成都金沙支行

账号：5105010112010000061

2023 年 5 月 27 日

承包人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（公章）

法定代表人

或其委托代理人：

组织机构代码：9144030019217993XJ

地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦六楼

邮政编码：518045

电话：0755-25613666

传真：0755-25629222

电子信箱：/

开户银行：

账号：

2023 年 5 月 27 日

1.8、

1.10、一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）、一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：2208-440305-04-01-878915008001

标段名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）（重新公告）

建设单位：深圳市招航置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：3344.682138万元

中标工期：255天

项目经理(总监)：陆地

本工程于 2024-03-07 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2024-06-19 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2024-06-21

查验码：5324263320081763 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

中 标 通 知 书

标段编号：2208-440305-04-01-878915009001

标段名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）（重新公告）

建设单位：深圳市招航置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

中标价：3941.318416万元

中标工期：255天

项目经理(总监)：张义娟

本工程于 2024-03-07 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2024-06-19 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2024-06-21

查验码：2546625494452070 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

合同协议书

合同编号:SZH-QHQWT1020410.001-sg.03-0020

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2024 年 7 月 19 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　协议书

发包人（全称）：深圳市招航置业有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就一湾臻邸项目商品房装修工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（一标段）
工程地点：深圳南山区前海能源一路与听海大道交汇处东南侧

工程内容及特征：本项目用地面积24272.38㎡，总建筑面积约165018㎡，计算容积率建筑面积119350㎡，建设内容包含住宅建筑面积110000㎡，住宅包含11000㎡配建保障性租赁住房以及22000㎡企业自持保障性租赁住房，商业建筑面积4000㎡，公建配套面积5350㎡（含幼儿园、社区菜市场、小型垃圾转运站、再生资源回收站、邮政所），建筑限高150米，地下室两层，地上7栋塔楼加1栋幼儿园。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

一标段：1-2#、3-4#标准层电梯厅、走道及户内装修工程，包括天花吊顶和乳胶漆系统、地面施工、墙面及墙板系统、粗开荒、甲分包（户内门、木地板、柜类、厨电、淋浴屏等）的现场管理和提供满足施工要求的作业条件、甲供材（乳胶漆、洁具、五金龙头、瓷砖、灯具、开关插座、甲供材等）的施工和管理等，穿线，给排水，地下车库的临时设施（含甲供材仓库）搭建，临时办公室搭建（含精装单位、甲方和精装监理办公室）、具体招标内容详见施工图纸、图纸会审后变更单、标前答疑纪要、设计变更单、招标文件、工程量清单及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部工程内容。

本项目精装单位需办理施工许可证，精装竣工备案，精装交付。

以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作，包括但并不限于以下内容：

[√]负责办理施工许可证、交易服务费、办证图纸盖章费、过程及竣备验收相关费用；
[√]负责精装修区域基层检查、成品检查及工作面移交工作；
[√]负责精装修区域墙面涂料基层冲筋找平，地面基层找平，要求现场踏勘，相关费用投标报价综合考虑；
[√]负责精装范围内厨房卫生间二次防水、陶粒回填、保护层的施工；
[√]负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

[√]负责瓷砖密缝环氧采砂；

[√]负责甲供材下单、安装及材料保管，瓷砖排版损耗需综合考虑在报价内；

[√] 负责精装修区域洁具、五金、灯具、开关插座安装。其中洁具、五金、灯具、开关插座甲供（配件如：洁具防臭胶圈、软管、存水弯、角阀等乙供，具体甲供物料范围详见物料表）；

[√]负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作，含所有检修口（含卫生间排水立管检修口）的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图，并根据喷淋头、喇叭、监控、无线AP、烟感、温感、消防广播等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于天花龙骨对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便二次机电单位进行追位，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛的设置、维护及拆除，须保留至施工完工。

[√]负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施（详见附件《成品保护管理细则》）。

[√]负责临时施工电梯开梯工作（电梯使用管理及成品保护方案详招标文件第七章技术标准及要求第十条），负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及其他甲分包单位使用。投标人负责每栋楼两到三台垂直电梯（由发标人指定）施工期间作为临时用梯开梯事宜相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在投标报价中，甲供材料复检费用由甲供材供应商负责。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点（或运送货车可至终端）并卸货，投标人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

[√]负责交付样板段施工及配合相关评审工作（包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、精保洁等）。相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集，集中运至总承包单位指定地点，并负责竣备后精装单位及精装甲分包施工及整改产生的垃圾装车及外运，相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责精装单位与精装甲分包施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。水电费用由精装单位在投标时统一考虑向总包缴纳，具体金额与总包协商；单独挂表收取单价为政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表水电费收取总金额为精装单位合同金额的0.5%。

[√]负责材料送样送检，并保证所有材料经检验验收合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用投标报价综合考虑；

[√]投标人配合竣工验收、相关第三方检测及资料移交工作，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责施工区域粗开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的粗开荒、过程中精装修分部工程单独粗开荒、成品保护拆除后的整体粗开荒，相关费用含在投标报价中；

[√]配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施；

[√]结算时提供全套竣工图6套及4套复刻光盘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责甲供材料报审资料统一纳入工程资料中，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有防火门门套的收口；

[√]负责电梯门套的采购及安装、电梯轿厢装修地面、天花(含电梯预留风口接驳和下引)、墙面饰面、照明、扶手制作及安装等；

[√]负责装饰范围内的除可视对讲、门铃、紧急按钮、水浸报警、有线电视以外的所有二次机电图中强弱电点位的穿线和设备安装（户内详见户内强弱电点位施工界面表）、末端点位定位、引线及微调；负责消防应急和疏散指示灯具等其它单位安装的设备的定位及开孔（敷管、底盒安装、穿线、灯具采购安装及调试不在本次招标范围）。

[√]所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责）；

[√]负责装饰范围内的外墙门窗室内饰面收口；

[√]负责装饰范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口；

[√]负责装饰范围内墙面，空调、消防安装施工完成后对公共空间装饰范围内空调、消防等预留洞的饰面收口、检修口（相应的开口及套管内封堵由各单位自行实施），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；

[√]吊顶面（包括厨房铝板天花）设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]墙面设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]大堂入户门内侧门框与土建洞口饰面收口；

[√]负责大堂入户门（所有入口）的门套、门槛石施工；

[√]负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[√]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]负责连接总包预留入户 3cm 处的给水管道，并实施至末端点位，部分给水开槽预留有误，不满足二次机电图的内容的，由中标人负责修改。负责排水末端点位的定位、预留支管与末端排水点位的连接。负责精装区域移交后成品保护，并在竣备后移交至物业，详见技术标准及成品保护要求。

[√]配合甲方及消防单位绿建节能验收及消防验收等内容，包括材料排放物梳理、防火性能梳理，材料送检、检测报告收集（包括甲供材）、报验收等内容。

[√]厨房深化图纸中，应包括燃气管道、燃气报警器、排油烟机排烟管、热水器排烟管等四个孔洞；并负责四个孔洞的天花开孔。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款。

具体界面划分详见施工图纸及招标文件第七章技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×] 固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：30685157.23元（大写：叁仟零陆拾捌万伍仟壹佰伍拾柒元贰角叁分），增值税：2761664.15元（大写：贰佰柒拾陆万壹仟陆佰陆拾肆元壹角伍分），增值税率：9%，含税价：33446821.38元（大写：叁仟叁

佰肆拾肆万陆仟捌佰贰拾壹元叁角捌分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：2024年/月/日，竣工日期：2024年/月/日，合同工期总日历天数255天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）255天。具体开工时间以开工令为准，招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

（1）补充合同、补充协议；

（2）本合同协议书、补充条款；

（3）本合同专用条款和附件；

（4）中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；

（5）招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；

（6）本合同通用条款；

（7）标准、规范及有关技术文件；

（8）图纸；

（9）投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

（10）工程量清单和设备材料清单；

（11）发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

（12）双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期

内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：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。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：材料设备品牌表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

附件12：成品保护要求

附件13：界面划分

附件14：安全文明施工管理协议

附件15：涂布率

附件16：深圳区域项目第三方交付评估供应商得分奖罚条款

附件17：答疑补遗文件

附件18：中标通知书

附件19：询标承诺函

（本页无正文）

发包人：（盖章）
深圳市招航置业有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1303

承包人：
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
华夏银行深圳益田支行
账号：45512000018102000107 61

招商蛇口

第三部分　专用条款

1. 合同文件组成及解释顺序

1.1 合同文件组成及解释顺序如下:见通用条款1.1

3. 适用标准、规范

约定选用的标准、规范名称：现行国家、行业、工程所在地的一切有关标准、规范。当国家、行业、工程所在地的标准、规范存在不一致时，以最严格的要求为标准。

国内没有相应标准、规范时的约定：由发包人按合同约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经承包人组织有关专家论证认可后执行。

4. 图纸和技术资料

4.1 发包人向承包人提供图纸套数和日期：进场后5天内提供1套。

发包人要求承包人对工程的保密要求和保密期限：未经发包人同意，承包人任何时侯均不得将本工程合同文件（包括但不限于图纸和技术资料及有关信息）转让或透露给第三人，或者允许、放任第三人复制、传播、使用，但法律法规和司法机构或其它有权机构书面要求披露除外；保密措施费已包含在合同价款中，保密期限为本工程设计使用年限，本款在合同终止后仍然有效,否则发包人可以向承包人索赔损失。工程竣工后，除承包人存档需要的图纸和继续保修需要的图纸外，应将其它全部图纸退还给发包人。

5. 往来函件

承包人的邮寄收件地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼

收件人：李勇

电话：13902918205

电子邮箱：601929815@qq.com　　，电子邮箱持有人：李勇

发包人的邮寄收件地址：深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦13楼

收件人：李强

电话：13798268966

电子邮箱：liqiang02@cmhk.com，电子邮箱持有人：李强

监理单位的邮寄收件地址：深圳市福田区上梅林卓越城一期1栋1801

收件人：张春

电话：15082762111

6. 总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称:深圳华西建设工程管理有限公司

6.2总监理工程师姓名：张春

7. 发包人代表

发包人代表姓名：李少铮

8. 承包人

8.1承包人派驻现场的项目经理姓名：陆地，身份证号：45032419860314495X，执业资格或职称：壹级注册建造师，联系方式：13829736440。

发包人有权要求承包人更换项目经理。若发包人发出书面通知后一个月内，未得到有效响应；或承包人更换三次后的项目经理仍无法满足发包人要求的，发包人认为承包人无履约能力，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人未经发包人同意，私自更换项目经理，视为非法转包，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人委派的项目经理应于书面开工令下发后7个日历天内到达现场，并完成报到手续。在整个工程施工期间，承包人保证委派的项目经理须专职在岗，并常驻现场进行本工程的管理，不得擅自离开现场或更换，不得兼有其它项目的任何职务；若需请假，需向发包人项目负责人提交书面申请并征得同意；否则，视为违约。承包人项目经理连续缺勤超过7个日历天，承包人须向发包人支付违约金【10000】元/次，且发包人有权认为承包人存在重大履约风险及违约行为，有权单方面解除合同，承包人对此无异议。

8.2 承包人管理架构：项目经理、技术负责人、绘图员、质检员、施工员、安全员、资料员、仓管员、商务等重要岗位需配齐到岗，具体岗位人员按项目需求配置

9. 发包人义务

9.1图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后7天内。

9.2 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10. 承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围:双方协商 。

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成,延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金10000元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的110%扣除。

10.15 按时支付农民工工资的要求：每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 10 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的批准方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

承 包 人：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间：2024 年 7 月 19 日

签订地点：广东省深圳市

第一部分　协议书

发包人（全称）：深圳市招航置业有限公司（以下简称发包人）
承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《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，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就 一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段） 工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：一湾臻邸项目室内批量装修工程（二标段）

工程地点：深圳南山区前海前湾二路与听海大道交汇处东南侧

工程内容及特征：本项目用地面积24272.38㎡，总建筑面积约165018㎡，计算容积率建筑面积119350㎡，建设内容包含住宅建筑面积110000㎡，住宅包含11000㎡配建保障性租赁住房以及22000㎡企业自持保障性租赁住房，商业建筑面积4000㎡，公建配套面积5350㎡（含幼儿园、社区菜市场、小型垃圾转运站、再生资源回收站、邮政所），建筑限高150米，地下室两层，地上7栋塔楼加1栋幼儿园。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

二标段：3-1#、3-2#、3-3#标准层电梯厅、走道及户内装修工程，包括天花吊顶和乳胶漆系统、地面施工、墙面及墙板系统、粗开荒、甲分包（户内门、木地板、柜类、厨电、淋浴屏等）的现场管理和提供满足施工要求的作业条件、甲供材（乳胶漆、洁具、五金龙头、瓷砖、灯具、开关插座、窗台石等）的施工和管理等，穿线，给排水，地下车库的临时设施（含甲供材仓库）搭建，临时办公室搭建（含精装单位、甲方和精装监理办公室）、具体招标内容详见施工图纸、图纸会审后变更单、标前答疑纪要、设计变更单、招标文件、工程量清单及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部工程内容。

本项目精装单位需办理施工许可证，精装竣工备案，精装交付。

以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作，包括但并不限于以下内容：

[√]负责办理施工许可证、交易服务费、办证图纸需审费、过程及竣备验收相关费用；

[√]负责精装修区域基层检查、成品检查及工作面移交工作；

[√]负责精装修区域墙面涂料基层冲筋找平，地面基层找平，要求现场踏勘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内厨房卫生间二次防水、陶粒回填、保护层的施工；

[√]负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

[√]负责瓷砖密缝环氧采砂；

[√]负责甲供材下单、安装及材料保管，瓷砖排版损耗需综合考虑在报价内；

[√] 负责精装修区域洁具、五金、灯具、开关插座安装。其中洁具、五金、灯具、开关插座甲供（配件如：洁具防臭胶圈、软管、存水弯、角阀等乙供，具体甲供物料范围详见物料表）；

[√]负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作，含所有检修口（含卫生间排水立管检修口）的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图，并根据喷淋头、喇叭、监控、无线AP、烟感、温感、消防广播等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于天花龙骨对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便二次机电单位进行追位，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛的设置、维护及拆除，须保留至施工完工。

[√]负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施（详见附件《成品保护管理细则》）。

[√]负责临时施工电梯开梯工作（电梯使用管理及成品保护方案详招标文件第七章技术标准及要求第十条），负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及其他甲分包单位使用。投标人负责每栋楼两到三台垂直电梯（由发标人指定）施工期间作为临时用梯开梯事宜相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在投标报价中，甲供材料复检费用由甲供材供应商负责。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点（或运送货车可至终端）并卸货，投标人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

[√]负责交付样板段施工及配合相关评审工作（包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、精保洁等）。相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集，集中运至总承包单位指定地点，并负责竣备后精装单位及精装甲分包施工及整改产生的垃圾装车及外运，相关费用投标报价综合考虑。

[√]负责精装单位与精装甲分包施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。水电费用由精装单位在投标时统一考虑向总包缴纳，具体金额与总包协商；单独挂表收取单价为政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表水电费收取总金额为精装单位合同金额的0.5%。

[√]负责材料送样送检，并保证所有材料经检验验收合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用投标报价综合考虑；

[√]投标人配合竣工验收、相关第三方检测及资料移交工作，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责施工区域粗开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的粗开荒、过程中精装修分部工程单独粗开荒、成品保护拆除后的整体粗开荒，相关费用含在投标报价中；

[√]配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施；

[√]结算时提供全套竣工图6套及4套复刻光盘，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责甲供材料报审资料统一纳入工程资料中，相关费用投标报价综合考虑；

[√]负责所有防火门门套的收口；

[√]负责电梯门套的采购及安装、电梯轿厢装修地面、天花(含电梯预留风口接驳和下引)、墙面饰面、照明、扶手制作及安装等；

[√]负责装饰范围内的除可视对讲、门铃、紧急按钮、水浸报警、有线电视以外的所有二次机电图中强弱电点位的穿线和设备安装（户内详见户内强弱电点位施工界面表）、末端点位定位、引线及微调；负责消防应急和疏散指示灯具等其它单位安装的设备的定位及开孔（敷管、底盒安装、穿线、灯具采购安装及调试不在本次招标范围）。

[√]所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责）；

[√]负责装饰范围内的外墙门窗室内饰面收口；

[√]负责装饰范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口；

[√]负责装饰范围内墙面，空调、消防安装施工完成后对公共空间装饰范围内空调、消防等预留洞的饰面收口、检修口（相应的开口及套管内封堵由各单位自行实施），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；

[√]吊顶面（包括厨房铝板天花）设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]墙面设备设施点位的定位、开孔及封堵收口；

[√]大堂入户门内侧门框与土建洞口饰面收口；

[√]负责大堂入户门（所有入口）的门套、门槛石施工；

[√]负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；

[√]装修区域与消防楼梯的界面以防火门为界，具体以装修图为准；

[√]完成空调出、回风风口采购、安装、开孔、刷黑，出回风口固定基层和收边收口，装修吊顶有燃气管部位需设置百叶；

[√]石材的晶面处理；

[√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；

[√]负责现场图纸深化和各甲分包、甲供材的技术整合，满足施工需要；

[√]负责施工范围的内全部点位位置确认，包括但不限于水电点位、消防设备点位、智能化设备点位等，中标单位需对施工范围的最终观感效果负责。

[√]负责连接总包预留入户 3cm 处的给水管道，并实施至末端点位，部分给水开槽预留有误，不满足二次机电图的内容的，由中标人负责修改。负责排水末端点位的定位、预留支管与末端排水点位的连接。负责精装区域移交后成品保护，并在竣备后移交至物业，详见技术标准及成品保护要求。

[√]配合甲方及消防单位绿建节能验收及消防验收等内容，包括材料排放物梳理、防火性能梳理，材料送检、检测报告收集（包括甲供材）、报验收等内容。

[√]厨房深化图纸中，应包括燃气管道、燃气报警器、排油烟机排烟管、热水器排烟管等四个孔洞；并负责四个孔洞的天花开孔。

[√]中标人应做的其他工作及费用承担详见第四章合同条款及格式中合同专用条款。

具体界面划分详见施工图纸及招标文件第七章技术标准和要求。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

[√]固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同)一次性包死。

[×]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×] 固定单价（不含增值税)包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：36158884.55元（大写：叁仟陆佰壹拾伍万捌仟捌佰捌拾肆元伍角伍分），增值税：3254299.61元（大写：叁佰贰拾伍万肆仟贰佰玖拾玖元陆角壹分），增值税率：9%，含税价39413184.16元（大写：叁仟玖

佰肆拾壹万叁仟壹佰捌拾肆元壹角陆分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：/年/月/日，竣工日期：/年/月/日，合同工期总日历天数255天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）255天。具体开工时间以开工令为准，招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。

五、质量标准

5.1依国家颁发的"建筑安装工程质量检验评定标准"和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

（1）补充合同、补充协议；

（2）本合同协议书、补充条款；

（3）本合同专用条款和附件；

（4）中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；

（5）招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；

（6）本合同通用条款；

（7）标准、规范及有关技术文件；

（8）图纸；

（9）投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

（10）工程量清单和设备材料清单；

（11）发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

（12）双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：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。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：材料设备品牌表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

附件12：成品保护要求

附件13：界面划分

附件14：安全文明施工管理协议

附件15：涂布率

附件16：深圳区域项目第三方交付评估供应商得分奖罚条款

附件17：答疑补遗文件

附件18：中标通知书

附件19：询标承诺函

（本页无正文）

发包人：（盖章）
深圳市招航置业有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1303

承包人：
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人（签字）：

地址：深圳市福田区福保街道市花路14号益福大厦六楼

工程款必须汇入公司以下指定账户
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
华夏银行深圳益田支行
账号：45512000018102000010761

第三部分　专用条款

1. 合同文件组成及解释顺序

1.1 合同文件组成及解释顺序如下:见通用条款1.1

3. 适用标准、规范

约定适用的标准、规范名称：现行国家、行业、工程所在地的一切有关标准、规范。当国家、行业、工程所在地的标准、规范存在不一致时，以最严格的要求为标准。

国内没有相应标准、规范时的约定：由发包人按合同约定的时间向承包人提出施工技术要求，承包人按约定的时间和要求提出施工工艺，经承包人组织有关专家论证认可后执行。

4. 图纸和技术资料

4.1 发包人向承包人提供图纸套数和日期：进场后5天内提供1套。

发包人要求承包人对工程的保密要求和保密期限：未经发包人同意，承包人任何时候均不得将本工程合同文件（包括但不限于图纸和技术资料及有关信息）转让或透露给第三人，或者允许、放任第三人复制、传播、使用，但法律法规和司法机构或其它有权机构书面要求披露除外；保密措施费已包含在合同价款中，保密期限为本工程设计使用年限，本款在合同终止后仍然有效,否则发包人可以向承包人索赔损失。工程竣工后，除承包人存档需要的图纸和继续保修需要的图纸外，应将其它全部图纸退还给发包人。

5. 往来函件

承包人的邮寄收件地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盛福大厦六楼

收件人：李勇

电话：13902918205

电子邮箱：601929815@qq.com　　，电子邮箱持有人：李勇

发包人的邮寄收件地址：　深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦13楼

收件人：　李强

电话：　　13798268966

电子邮箱：liqiang02@cmhk.com，电子邮箱持有人：李强

监理单位的邮寄收件地址：　深圳市福田区上梅林卓越城一期1栋1801

收件人：张春

电话：　15082762111

6. 总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称:　深圳华西建设工程管理有限公司

6.2总监理工程师姓名：张春

7. 发包人代表

发包人代表姓名：李少锋

8. 承包人

8.1承包人派驻现场的项目经理姓名：张义娟，身份证号：510121199605105461，执业资格或职称：壹级注册建造师，联系方式：15982380795。

发包人有权要求承包人更换项目经理。若发包人发出书面通知后一个月内，未得到有效响应；或承包人更换三次后的项目经理仍无法满足发包人要求的，发包人认为承包人无履约能力，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人未经发包人同意，私自更换项目经理，视为非法转包，发包人有权单方面终止合同，承包人对此无异议。

承包人委派的项目经理应于书面开工令下发后7个日历天内到达现场，并完成报到手续。在整个工程施工期间，承包人保证委派的项目经理须专职在岗，并常驻现场进行本工程的管理，不得擅自离开现场或更换，不得兼有其它项目的任何职务；若需请假，需向发包人项目负责人提交书面申请并征得同意；否则，视为违约。承包人项目经理连续缺勤超过7个日历天，承包人须向发包人支付违约金【10000】元/次，且发包人有权认为承包人存在重大履约风险及违约行为，有权单方面解除合同，承包人对此无异议。

8.2 包人管理架构：项目经理、技术负责人、绘图员、质检员、施工员、安全员、资料员、仓管员、商务等重要岗位需配齐到岗，具体岗位人员按项目需求配置

9. 发包人义务

9.1图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后7天内。

9.2 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10. 承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围:双方协商 。

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成,延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金10000元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的110%扣除。

10.15 按时支付农民工工资的要求：每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 10 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的批准方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，