

标段编号： 2502-440305-04-01-584008001001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 2025年招商仁和人寿总部办公楼室内精装修项目

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

日期： 2025年04月02日

(1) 企业同类工程业绩一览表

序号	建设单位 (及代建 单位)	项目名称	建设 内容	合同签订 时间	竣工验收 时间	合同价格 (万元)	备注
1	深圳市招 雍置业有 限公司	宝安区沙井 街道 A301-0586 地块项目精 装修工程 (一标段)	6、7、8、9 栋 首层大堂,负 1 负 2 负 3 层电 梯厅及前导 区、塔楼公区 走道批量精装 修、户内批量 精装修等	2024. 2. 21	2024. 8. 22	4642 万元	
2	深圳市招 沿实业有 限公司	网谷创享大 厦项目公共 区域精装修 工程	电梯厅及公共 区域、前导区、 过道、办公区、 接待区、会议 室、仓库、设 备间、洗手间、 无障碍洗手 间、清洁间、 物业用房、门 厅、储藏间、 孕婴室、休闲 区、健身区等 精装修工程	2023. 6. 10	2023. 11. 8	2289 万元	
3	深圳招商 商置投资 有限公司	招商大厦室 内外装修改 造工程	原有装修拆除 及公区精装修	2023. 1. 28	2023. 8. 27	1627 万元	

1、宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

## 中标通知书

标段编号：2208-440306-04-01-745300004001

标段名称：宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）

建设单位：深圳市招雍置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

中标价：4642.453612万元

中标工期：210天

项目经理(总监)：杨金枝



本工程于 2023-12-26 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, 2024-02-08 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):  
胡于天  
2011279119

招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):  
日期: 2024-02-19

查验码: 8426684270043499 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

日期： 年 月 日  
检验人：  
此文本为合同会签版

合同编号: SZH-sjhz001.cy001-sg.03-0002

## 建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称: 宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

发 包 人: 深圳市招雍置业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024年2月21日

签订地点: 广东省深圳市



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招雍置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（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、法规规定，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就宝安区沙井街道A301-0586地块项目精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：宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）

工程地点：深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻沙井南环路，西接展城路，南邻展贤路，东侧展景路。；

工程内容及特征：本项目位于宝安区沙井街道，空港新城国际会展中心北区，北临沙井南环路，南邻展贤路，西临展城路，东临展景路。项目总用地面积为 37850 m<sup>2</sup>，塔楼限高 100m，容积率 4.0，包含住宅，商业、菜市场及公共配套功能，其中，商品住宅 113000 m<sup>2</sup>，自持租赁住房 19000 m<sup>2</sup>，无偿移交政府公共住房 14680 m<sup>2</sup>，商业 1500 m<sup>2</sup>，菜市场 1000 m<sup>2</sup>，老年人日间照料中心 1500 m<sup>2</sup>，社区警务室 100 m<sup>2</sup>，社区管理用房 250 m<sup>2</sup>，物业管理用房 300 m<sup>2</sup>，社区体育活动场地 1500 平方米。本项目共设置 9 栋塔楼，最大层数 31 层，标准层高 3m；地下建筑面积 68550 m<sup>2</sup>，地下负二层，局部负三层。

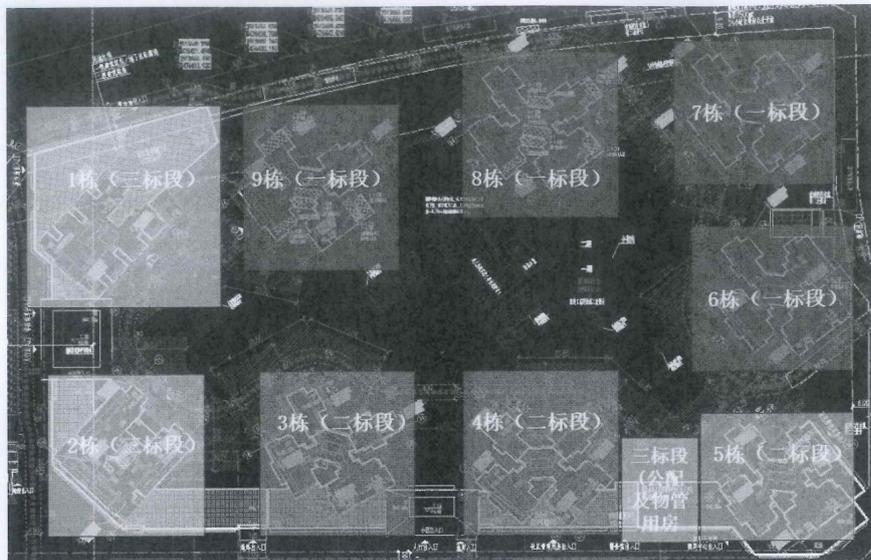
### 二、工程承包范围及承包方式

#### 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（附件3）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）。

本次承包范围为宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）：6、7、8、9 栋首层大堂、负 1 负 2 负 3 层电梯厅及前导区、塔楼公区走道批量精装修、户内批量精装修、精装相关的电气工程、弱电工程(智能化)、给排水工程、电梯轿厢精装修、8 栋及 9 栋架空层部分装修工程、全部图纸深化设计等工作，具体内容详见施工图纸、精装设计范围、招标文件、工程量清单及后附表详细说明。



注：以上仅为楼栋示意，具体范围详见合同相关条款

一标段			
电梯类型	电梯编号	数量	是否精装修
客梯	6-DT1	1	是
客梯	6-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	6-XFDT1	1	是
客梯	7-DT1	1	是
客梯	7-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	7-XFDT1	1	是
客梯	8-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	8-XFDT1	1	是
客梯	9-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	9-XFDT1	1	是
乘客电梯 (9 栋)	D-DT1	1	是
乘客电梯 (8 栋)	D-DT2	1	是

具体包括但不限于以下内容：

[√]发给人委托书和图纸要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

[√]精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

1.1：土建类

1.1.1：负责装饰图中新增及改动墙体砌筑、抹灰工程；

1.1.2：负责精装范围内卫生间二次防水、回填、保护层的施工，卫生间、阳台、厨房门槛石处防水均需外延 300mm；

1.1.3：负责精装区域（大堂、地下层电梯厅）地面铺贴基层找平施工；地面结构面偏差尺寸±30mm，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.4：总包墙面移交标准为垂 8mm 平 8mm，承包人负责精装范围内墙面（包括：结构砼墙、保温板、ALC 墙板、砌筑墙体）平整度、垂直度达到交付标准（垂直度 2mm、平整度 2mm），负责相关涂料饰面所需的找平冲筋工作，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.5：结构一次防水由总包施工，承包人负责结构一次防水保护层施工。精装修单位进场后负责对卫生间及阳台进行闭水验收、接收工作以及施工过程中的结构一次防水成品保护工作；

1.1.6：负责卫生间湿区淋浴房止水钢片施工；

1.1.7：负责卫生间门槛石止水冲筋施工；

1.1.8：负责电梯门槛石止水冲筋施工；

1.1.9：本项目部分墙面为铝模工艺，且部分墙面有保温板，承包人负责相关作业面基层处理含界面剂及甩浆，相关费用已包含在合同报价中；（单独开项）

1.1.10：负责保温板交界处做防开裂处理（包括但不限于满挂纤维网）及负责保温板平整度处理；（单独开项）

1.1.11：所有 2 层阳台大降板 300mm，承包人负责承包范围内阳台回填，相关费用已包含在合同报价中；

1.2装饰修类：

1.2.1：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）；

1.2.2：负责供应天然大理石（详见附件材料品牌要求及招标图纸物料表），负责整体石材（含天然石、人造石）的工厂切割、加工、模组拼接、防护、背筋加固及运输、铺贴等工作；（本项目部分人造石甲供，详见物料表，除甲供之外的人造石及天然石材均由乙供），所有乙供石材必须做六面防护处理，按照甲限乙供防护剂品牌；所有石材必须根据图纸尺寸及现场放线尺寸在加工厂完成加工；负责石材的晶面处理；

1.2.3：图纸范围内天花检修口、管井检修口的预留及施工；

1.2.4：管线接头及穿梁的移位堵洞工作；厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补；

1.2.5：负责展示区电梯厅及样板房恢复为交标（包括拆除及恢复），7 栋 2 层公区及 2 层（66、66 镜像、79、89-1、89-1 镜像、89-2）户内、9 栋 23 层公区及全部户内、9 栋大堂及负一层大堂（含前导区）、电梯轿厢（2 部）为本项目样板房及展示区；承包人负责对样板房恢复为交标，同时因样板房及展示区已展示，展示期间会存在一定程度磨损、污染、破坏及变旧，在交付前需对样板房及展示区（含电梯轿厢）进行恢复，相关费用已包含在合同报价中；

1.2.6：负责甲供人造石结晶处理，相关费用已包含在合同报价中；

### 1.3 装饰水电安装类:

1.3.1 土建总包施工给水管至户内橱柜处总阀、卫生间及厨房污水立管预留三通、阳台排水施工至排水点位预留止水节;中标人在进场开工前,应随同总包逐户进行排水管道通球、给水管试压检测,检测合格,与土建总包单位进行书面交接(精装施工期内,总包给排水管道由精装单位负责保管、维护。精装期间评估中的给水试压、通球等工作均由精装负责。精装工作结束后,由精装单位负责将给排水管道对物业进行移交,移交后由原总包单位对其施工范围内的管道进行后续的保修)。精装单位负责户内给水总阀后端给水管施工、卫生间及厨房污水支管施工、阳台排水点位止水节至地砖完成面间排水短管施工,负责与总包原有管线的接驳、二次沉箱排水的施工、卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头、角阀、金属软管等安装工作;(另1、龙头自带金属软管长度不足以安装,承包人需增设金属软管;用水器具欧国标转换接头的供货及安装;2、原厨房洗菜盆处排水管,总包预留方式为底排或侧排,请精装单位配合柜体安装进度,将原有预留底排排水管加长至柜体底板上20cm、将原有预留侧排排水管加长至柜体内侧板10cm并安装弯头;3、洗手盆排水金属存水弯由精装单位供货及安装;4、负责洗碗机排水三通供货及接驳,负责洗碗机给水三通供货及接驳;5、排气扇软管的供货及安装;)此五项内容已在投标时充分考虑此部分费用,费用均包含在本次合同报价中)。其中洁具、龙头、角阀等甲供,具体甲供物料范围详见物料表。

1.3.2: 精装负责末端未预留到位的底盒位置的整改;30mm以内偏差精装负责,30MM以上若土建总包没按图施工由土建总包整改

1.3.3: 负责精装修范围内所有电线配管穿线、开关插座铺设与安装、固定灯具安装;

1.3.5: 负责卫生间等电位施工;

1.3.6: 强弱电:户内电气专业:除负责精装范围内的开关面板、插座、灯具的安装和电线电缆的采购及敷设(其中开关面板、插座、灯具主材甲供)。电气专业还有如下施工范围:精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整、穿线及面板安装;负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板安装,负责强电箱至弱电箱的插座电源及照明电源的穿线负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板,插座安装、空调室内机电源线敷设、户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线和户外金属线管敷设及空调板开孔(其中预留1.5米电线),负责强电箱至弱电箱的插座电源穿线,并在弱电箱内预留220V插排。弱电箱后端的紧急呼叫安装(含电线)、电视网络插孔的安装(含网线)。(注:户内所有电线、电缆、网线的供货及敷设均由精装中标单位负责)

1.3.7: 有线电视、电信、安防智能化、网络等弱电系统全部由总包单位按照施工图点位完成线管与底盒预埋以及穿铁线工作,精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整;精装修单位负责户内弱电箱后端的有线电视、电话、网络插座等安装和穿线,紧急按钮的穿线、面板安装;厨房内的燃气报警信号线穿线由燃气报警公司完成,精装修单位负责就近插座引电源线至燃气报警器位置,燃气报警线管由精装在天花封板前负责敷设。

### 1.4 其他类

1.4.1 负责精装修施工图纸深化、排版、优化及相关补充设计工作,协调各专业及整合各专业深化设计和图纸复核工作;

1.4.2 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、监控、烟感、温感、消防广播、空调风口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龙骨上，对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便机电单位进行追位，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.3 负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛施工、维护及拆除，须保留至施工完工。

1.4.4 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》)，负责电梯轿厢内风口与空调设备之间的接驳及保温处理。1、进场后由精装单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装单位接收电梯使用权限并签署《临时用梯使用协议》；2、安排专人负责现场电梯开梯，及现场接收电梯垂直运输管理。3、精装单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。4、精装单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用应考虑其中。负责临时施工电梯开梯工作(暂定开梯时间为10个月)，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甲方分包单位使用，相关费用已包含在合同报价中；因精装使用过程管理不当造成的电梯大修费由承包人负责；

1.4.5: 负责精装区域所有机电末端安装后装饰面层的封闭、收边、收口工作；

1.4.6: 负责所有承包范围的成品保护工作及因施工需要对周边相关已完成施工的成品的保护工作。其中需对精装区域做全覆盖成品保护(地面满铺12mm夹板，电梯门套、防火门门套、墙面1.2米做9mm夹板保护)相关费用包含在合同报价中。保护要求详见附件《工程成品保护管理细则》；

1.4.7: 负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在合同报价中。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，承包人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

1.4.8: 负责工艺样板施工，承包人必须严格按照发包人样板先行的制度进行样板施工及验收，施工样板清单见附件，此外发包方认为有必要做的施工工艺承包人无条件执行，所有施工工艺样板相关费用已包含在合同报价中。

1.4.9: 负责交付样板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、石材镜面处理、精保洁等)，各标段需选取不少于一层作为交付样板层进行施工至多承包范围内各栋选取一层作为交付样板层，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.10: 负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集及其它室内装修分包单位的垃圾管理，集中运至总承包单位指定地点临时堆放，垃圾(包括精装修分包及甲供材)由承包人负责外运(宝安区有指定垃圾处理单位，承包人需充分考虑)相关费用已包含在合同报价中。现场垃圾外运工作直至项目入伙日截止。

1.4.11: 负责本标段内的施工封闭管理、安保巡查、监控等工作，对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外)，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.12: 负责施工现场搭建的临时办公室、仓库、生产加工区、临时卫生间(包括化粪池排污设施和排污管道)等，以上措施需满足现场施工要求，如甲方认为设置不合理可要求增设至合理需求，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.13: 负责承包人施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。分包合同金额为500万以上，向总包缴纳50000元安全文明施工及水电费押金；同时电费标准为：有单独挂表的分包单位，收取单价为所在地政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表的分包单位，水电费收取总金额不得超过分包合同金额的0.5%；竣工验收后如总包临时水

电撤场，使用正式水电，由精装修单位自行挂表每月按实际读表数向发包人统交水电费，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.14: 负责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，包括但不限于门洞收边收口、精装范围内的外墙门窗室内饰面收口、精装范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口，含打胶收边措施）；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.15: 根据本公司标准吊顶距结构顶板超过 1.5 米需增设钢结构转换层，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.16: 负责材料送样送检（含甲供材），并确保所有材料经检验合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.17: 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；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.18: 本项目为精装修报建的项目，负责施工许可证办理及精装修工程需通过相关部门的验收，包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，包括验收配合费用，相关费用已包含在合同报价中。承包人负责图纸报建盖章费用，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.19: 负责施工区域初开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的初开荒、过程中精装修分部工程所需单独初开荒、配合模拟验收及成品保护拆除后的整体初开荒、品质排查初开荒、工地开放日初开荒，相关费用含在合同报价中（以上在负责初开荒过程期间每日每栋不少 15 人，同时不得影响发包人相关时间节点）；

1.4.20: 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，相关配合费已包含在合同报价中；

1.4.21: 负责承包范围内验收及规范所需的试验检测费，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.22: 结算时提供全套竣工图（含政府认可盖章）6 套及 4 套复刻光盘，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.23: 负责以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理；负责甲供材料及甲分包报审资料统一纳入工程资料中，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.24: 负责统筹管理室内装饰各专业分包单位，建立作业面移交标准，组织穿插施工；

1.4.25: 负责场地移交过程中所需实测实量及各项检测所需试验，相关费用已综合考虑，包括但不限于：实测实量、闭水试验（分次）、打压试验、通球试验、穿线管是否堵塞等；

1.4.26: 本项目光纤到户，光纤施工完毕后移交至精装修单位，移交前由光纤施工单位做好测试，移交后精装修单位做好成品保护；

1.4.27: 负责本项目一户一档资料，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.28: 甲供材送检由精装修单位负责，复检由甲供材单位负责，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.29: 本项目参与公司各项第三方评估，评估措施费用已全部包含，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.30: 负责烟道外侧砌筑、烟道挂网抹灰施工；

1.4.32: 中标单位需负责精装修监理单位 16 人的办公及住宿。

1.4.33: 每栋需配置仓库管理员 1 名，每五层配备杂工 2 名，专门负责项目每天的

清洁及工完场清；后期每五层需配置钥匙管理人1名。

1.4.34: 拆除铝合金窗遮阳板及拆除后恢复工作，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.35: 负责精装施工期间质量安全的内页资料整理、收集、以及精装期间资料交档至公司档案库，其中一标段需另配一名资料员至甲方进行精装工程期间的精装修材料和精装质量、精装安全资料等收集整理。

1.4.36: 承包人需充分考虑现场墙面、天花、地面、门洞等平整度、大小头、方正度、净空等问题，承包人交付工程需达到实测实量数据标准，由此产生的冲筋、找平、打磨、阴阳角处理等相关费用合同报价已包含。

1.4.37: 本项目部分墙面为保温墙，保温墙拼缝及与土建墙体交接处裂缝处理由承包人负责，相关费用合同报价已包含。

1.4.38: 本项目所有后开线槽及给水管槽防开裂措施由承包人负责，承包人需在面层施工前对线槽处进行防开裂处理，相关费用合同报价已包含。

1.4.39: 防瓷砖、门槛石、窗台石等空鼓为本项目重点，为避免空鼓所采取的界面剂涂刷、背胶涂刷、瓷砖背面冲洗等措施相关费用合同报价已包含。

1.4.40: 防涂料开裂为本项目重点难点，承包人需提供专项施工方案，报业主审核（方案需制作实体样板），经评审通过后才能批量施工，为避免开裂采取的相关措施费用合同报价已包含。

1.4.41: 涂料工程需达到实测实量数据标准，由此产生的措施如增加阴阳角条、边角条等相关费用合同报价已包含。

1.4.42: 本项目部分墙体为ALC墙板，墙板拼缝防开裂措施由承包人负责，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.43: 本项目部分结构砼墙为免抹灰工艺，为满足装饰工程需求包括对墙面进行脱模剂处理及用浆均包含在承包范围内，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.45: 负责卫生间玻璃窗贴膜，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.46: 负责异地工法标准样板实施，相关费用已包含在合同报价中。

异地工法样板清单					
序号	区域	样板名称	样板形式	样板要求	备注
1	卫生间	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。结构防水（R角）、保护层、二次排漏、陶粒回填、水泥砂浆层、防水、保护层、铺贴层，其中湿区止水钢带预埋、门槛石冲筋、地漏处瓷砖、排水管等均包含在内。	现场需要构筑卫生间结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。墙面防水、面层瓷砖铺贴、排水管道砌筑或成品板材封闭、瓷砖阴阳角等、勾缝、给水管、洁具供货及安装（花洒、马桶、淋浴屏、浴室柜、毛巾架、纸巾架）、门套靴、卫生间门供货及安装（门套、门、门吸）等。	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。石膏板吊顶、腻子乳胶漆、灯具安装、排气扇安装等。	
2	厨房	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水、地砖铺贴等。	现场需要构筑厨房结构

		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。烟道安装、烟道反坎、挂网抹灰、墙砖铺贴、橱柜供货及安装、厨房门供货及安装、墙面插座、给排水管、厨房电器供货及安装（油烟机、洗碗机、燃气灶）、厨房推拉门供货及安装。	（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。铝扣板吊顶、灯具供货及安装、凉霸供货及安装等。	
3	客餐厅	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖铺贴、木地板铺贴（水泥砂浆找坪、夹板找坪）、石塑地板、铝合金踢脚线、瓷砖踢脚线、木地板踢脚线、不锈钢踢脚线等。	现场需要构筑厨房结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。强弱电箱预埋、管线线槽、乳胶漆墙面、硬包、软包、墙纸等。要体现不同墙体基层处理工艺、防开裂措施、入户门安装、可视对讲安装、空调面板安装、电视插座、开关安装、窗台石安装工艺、玄关柜、纤瓷板等	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。管线线槽、灯具安装、轻钢龙骨石膏板吊顶（局部，有一段转角）	
4	阳台	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水做法、瓷砖找坡、地漏口做法、瓷砖铺贴等	
		墙面	实体展示	墙面外墙涂料做法排水管及反坎做法、阳台推拉门	
		天花	实体展示	天花乳胶漆工艺	
5	公区	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。地面瓷砖铺贴工艺、大理石铺贴工艺、人造石铺贴工艺、人造石及大理石结晶处理工艺、公区电梯厅门槛石安装工艺	
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖干挂工艺、瓷砖湿贴工艺、石材干挂工艺、瓷砖湿挂工艺、铝板干挂工艺、岩板干挂工艺、岩板湿贴工艺、电梯轿厢门框封堵做法、管井装饰暗门做法、不锈钢工艺、	

			防火门等	
	天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。检修口做法、天花石膏板吊顶工艺（普通+可上人）、铝方通吊顶工艺	
说明：1、需要体现全部放线、逐步工艺做法、通病预防处理 2、包含所有基层材料、管线、饰面材料、门、窗、厨电、灯具、洁具、开关、插座、小五金、可视对讲、电子门锁等全部样板展示所需内容的供货及安装 3、所有工艺均需进行吊牌标示 4、现场要制作工艺做法说明展示牌 5、各类辅材均应在现场进行单独展示 6、工艺、工法需要能直接展示出来（部分做法截面展示） 7、部分材料需要玻璃龕及灯光展示				

### 三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：42591317.54元（大写：肆仟贰佰伍拾玖万壹仟叁佰壹拾柒元伍角肆分），增值税：3833218.58元（大写：叁佰捌拾叁万叁仟贰佰壹拾捌元伍角捌分），增值税率：9%，含税价：46424536.12元（大写：肆仟陆佰肆拾贰万肆仟伍佰叁拾陆元壹角贰分）。

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：34,215,571.64元（大写：叁仟肆佰贰拾壹万伍仟伍佰柒拾壹元陆角肆分），增值税：3,079,401.45元（大写：叁佰零柒万玖仟肆佰零壹元肆角伍分），增值税率：9%，含税价：37,294,973.09元（大写：叁仟柒佰贰拾玖万肆仟玖佰柒拾叁元零玖分）。

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。

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：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_，竣工日期：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_，合同工期总日历天数210天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）210天。具体开工日期以经发标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。

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 and 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，不得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。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

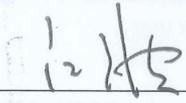
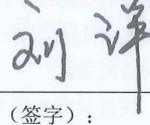
#### 十、特别声明

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：成品保护措施
- 附件13：会展湾雍境花园项目总承包及分包生产管理制度
- 附件14：材料样板、辅材样板及工法样板清单
- 附件15：安全文明施工管理协议

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 会展湾雍境花园精装修工程（一标段）

验收日期: 2024 年 11 月 22 日

建设单位（盖章）: 深圳市招雍置业有限公司



## 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	会展湾雍境花园精装修工程（一标段）				
工程地点	深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻沙井南环路，西接展城路，南邻展贤路，东侧展景路	建筑面积	54667.90m <sup>2</sup>	工程造价	4642.4 53612 万元
结构类型	剪力墙结构	层数	地上： 6、7、8、9栋各31层		
			地下： 6、7栋2层 8、9栋3层		
施工许可证号	2208-440306-04-01-74530005	监理许可证号	E244066216		
开工日期	2024年6月1日	验收日期	2024.11.22		
监督单位	深圳市宝安区住房和建设局	监督编号	Q44030120220123-03		
建设单位	深圳市招雍置业有限公司				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	四川广厦建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	四川广厦建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	北京筑邦建筑装饰工程有限公司				
监理单位	深圳现代建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



\*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	甘明华
副组长	陈小辉、吴杰、杨金枝
组员	萧文在、吴杰、李子敬、杨金枝、杨世虎、肖波、杨剑、张海波、郑洪达

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	萧文在	吴杰、李子敬、杨金枝、杨世虎、肖波、杨剑、张海波、郑洪达
建筑设备安装工程	李罗	李涛、唐新平、张海波
工程质控资料	曹进	刘玉萍、陈燕青、郑超

### (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行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。

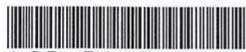


\* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 \*

### 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 <u>15</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核定符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>15</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 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 <u>8</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 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 <u>5</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 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 - E 1 - 9 1 4 / 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	甘明华	深圳市招雍置业有限公司	项目总经理	工程师	甘明华
2	李子敬	深圳市招雍置业有限公司	精装修工程师	工程师	李子敬
3	李涛	深圳市招雍置业有限公司	机电工程师	工程师	李涛
4	萧文在	深圳市招雍置业有限公司	土建工程师	工程师	萧文在
5	熊伟	深圳市招雍置业有限公司	土建工程师	工程师	熊伟
6	刘玉萍	深圳市招雍置业有限公司	资料员	资料员	刘玉萍
7	陈小辉	深圳现代建设监理有限公司	项目总监	工程师	陈小辉
8	吴杰	深圳现代建设监理有限公司	监理工程师	工程师	吴杰
9	方丽	深圳现代建设监理有限公司	造价工程师	工程师	方丽
10	唐新平	深圳现代建设监理有限公司	水电工程师	工程师	唐新平
11	陈燕青	深圳现代建设监理有限公司	资料员	资料员	陈燕青
12	杨金枝	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	项目经理	注册建造师	杨金枝
13	杨世虎	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	技术负责人	工程师	杨世虎
14	肖波	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	质量负责人	工程师	肖波
15	杨剑	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	深化设计师	工程师	杨剑
16	张海波	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	电气经理	工程师	张海波
17	郑洪达	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	安全员	工程师	郑洪达
18	蔡能飞	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	工程师	蔡能飞
19					李德洪
20					
21					
22					



\*GD-E1-914/5\*

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

- 1、本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
- 2、质量控制资料及施工技术资料齐全，有效。
- 3、安全和主要使用功能核查符合要求。
- 4、质量外观良好，符合设计及规范要求。
- 5、实体抽查情况符合设计及规范要求。
- 6、上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
- 7、本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求。同意验收合格并交付使用。



建设单位: (公章)	监理单位: (公章)	施工单位: (公章)	设计单位: (公章)	勘察单位: (公章)
单位(项目)负责人: [Signature]	总监理工程师: [Signature]	单位(项目)负责人: [Signature]	单位(项目)负责人: [Signature]	单位(项目)负责人: [Signature]
2024年11月22日	2024年11月22日	2024年11月22日	2024年11月22日	2024年11月22日



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

中国建筑西南勘察设计研究院有限公司：（勘察单位）

位于深圳市 宝安区 会展湾雍境花园精装修工程（一标段） 工程（请勾选：

单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性

标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人  
（公章）

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）

姓名：曾德清

注册号：5100014-AY022

有效期：至2024年12月



2024 年 11 月 22 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

北京筑邦建筑装饰工程有限公司：（施工单位）

位于深圳市 宝安 区 会展湾雍境花园精装修工程（一标段）工程（请勾选：  
 单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：  
（公章）



2024 年 11 月 27 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市招雍置业有限公司：（建设单位）

位于深圳市 宝安区 \_\_\_\_\_ 会展湾雍境花园精装修工程（一标段） 工程（请勾选：  
 单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：  
（公章）



2024 年 1 月 22 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳现代建设监理有限公司：（监理单位）

位于深圳市 宝安区 会展湾雍境花园精装修工程（一标段）工程（请勾选：

单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



陈辉

2024年11月22日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司：（设计单位）

位于深圳市 宝安区 会展湾雍境花园精装修工程（一标段）

工程（请勾选）

单位工程，子单位工程，已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性

标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：  
(公章)



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

## 2、网谷创享大厦项目公共区域精装修工程

招商局集团电子招标采购交易平台

### 中标通知书

标段编号：G1100000175124874001001  
标段名称：深圳沿山路一期【沿山路】-一期-网谷创享大厦项目公共区域精装修工程  
招标单位：深圳市招沿实业有限公司  
招标方式：公开招标  
中标单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司  
中标价(含税)：22892926.05 元人民币



本项目于 2023-04-10 12:06 在招商局集团电子招标采购交易平台 发布招标公告，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项目合同。

备注：

招标单位(盖章)：深圳市招沿实业有限公司

联合招标人：/

招标代理单位(盖章)：

日期：2023-05-29

查验码：0302804981951697

查验网址：<https://dzzb.ciesco.com.cn>

合同编号: SZH-szyslyq.yq-sg.03-0006

## 建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 网谷创享大厦项目公共区域精装修工程

发 包 人: 深圳市招沿实业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2023年6月10日

签订地点: 广东省深圳市



# 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招沿实业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（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、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就网谷创享大厦项目公共区域精装修工程 建设施工事项协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况

工程名称：网谷创享大厦项目公共区域精装修工程

工程地点：南海大道与工业八路交叉路东北侧

工程内容及特征：网谷创享大厦项目开发建设用地面积11901.04平方米，计容建筑面积66400㎡，总建筑面积88490㎡，由1栋研发用房和1栋配套宿舍组成，建筑限高80m，其中研发用房为18层，配套宿舍为21层，2层地下室，地上首4层为商业裙房。

## 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（附件3）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：网谷创享大厦公共区域精装修工程主要分为研发用房和配套宿舍两部分，另包含三套户内精装公寓样板，其中研发用房包含：-2F/-1F的电梯厅及落客区，首层大堂及电梯转换厅及3F-18F电梯厅及公共区域。包括但不限于：走道、洗手间、无障碍洗手间、清洁间、公共阳台、4F会议室、电梯轿厢（QF-DT3、QF-DT4、XF-DT1、DT1、DT2、DT3、DT4、DT5、DT6、DT7、DT8、DT9）等精装修区域。配套宿舍包含：-2F/-1F的电梯厅、商业电梯厅、前导区，首层大堂的公共部分、电梯厅、扩大前室，2F的电梯厅、前室、过道及共享办公区的办公区、接待区、会议室、仓库、工程设备间、洗手间、无障碍洗手间以及物业用房，3F/4F的电梯厅、前室、过道、门厅、储藏间、母婴室（3F）、洗手间、无障碍洗手间，5F的电梯厅、接待前室、休闲区、

共享书吧、健身区、共享厨房、草布间、卫生间，6F-21F的电梯厅、合用前室、过道。内容包括但不限于精装修工程、电气工程、给排水工程（含所有防水面的防水）、空调百叶采购安装、灯具安装、消防配件安装、五金洁具的采购安装，精装单位负责配合工程申报、竣工验收和二次消防验收及消防图纸的盖章、申报、验收的工作，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。

具体包括但不限于以下内容：

- [√]负责精装修区域地、墙、顶面基层抹灰、修补、找平；
  - [√]装修区域墙面、地面、天花面的装饰；
  - [√]地面水泥砂浆找平；
  - [√]负责公区装饰范围内的照明的穿线、开关及插座面板安装、灯具安装，报警系统、智能化和弱电设备的敷管、底盒安装、安装及调试在本次招标范围
  - [√]所有与幕墙接触面的收口工作；
  - [√]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），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；
  - [√]吊顶面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；
  - [√]负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；
  - [√]完成空调出、回风风口开孔、刷黑、采购及安装；
  - [√]验收前粗开荒（具体清洁标准见标书约定）；
  - [√]自购材料按规范或政府部门的有关规定而进行材料检验或实验；
  - [√]负责现场图纸深化，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。
  - [√]其它：妥善做好整个施工过程中的成品保护及安全文明施工措施。
  - [√]现场满堂架的搭建，并无偿给其他分包单位使用。
- 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。
- (1) 水、电费按公示收费标准挂表收取；
  - (2) 承包人的现场管理团队以及设计团队须满足发包人要求的配置要求，且经发包人考察合格后方可进行项目的施工与设计，发包人有权对履约不合格的承包人项目管理人员提出无条件的更换要求；
  - (3) 所有需要的竣工图纸及施工档案的编制整理及移交；
  - (4) 《工程防渗漏标准工法》中所包含的全部内容，包括但不限于外墙淋水试验、等额

外发生的费用。

- (5) 《工程成品保护作业指引》中所包含的全部内容，包括但不限于门窗、玻璃、电梯轿厢、石材饰面、栏杆等成品保护需额外发生的费用。
- (6) 本项目的所有施工过程中中标人及各专业分包产生的建筑垃圾、建筑废料等均由中标人统一进行外运清理，各专业分包人产生的垃圾由各专业分包人自行清运至物业指定地点。本项目施工场地有限，发包人不提供临时加工场地及人员办公、住宿场地，需承包人自行解决，并应充分考虑施工人员住宿（若生活基地较远，则还需考虑工人上班交通问题）问题，以保证现场施工的顺利推进。承包人已充分考虑材料堆放场地及材料二次周转造成费用增加等问题，上述费用需在本合同金额中综合考虑。
- (7) 承包人需与边防、交警、交通路政、地铁、城管、街道办、环保等政府部门充分沟通，保证本项目正常施工，所有费用都包含在本合同金额中。
- (8) 由于现场为不停业施工，承包人需充分考虑夜间施工以及项目中因节点安排可能带来的赶工安排，报价中已考虑并记取了相关措施费用，承包人将不能因此提出改变合同价格及对所有合同内承诺内容的修改。
- (9) 承包人在报价中应充分考虑防疫、停电、停水、二次搬运、施工场地不足、成品保护等所需措施的一切费用和工期，本合同金额中已考虑和记取了各种可能因素影响施工所增加的费用。
- (10) 所有需要的施工措施（如脚手架等）、竣工图纸、所有施工测量工作、施工档案。该部分涉及到的费用包含在本合同金额中。
- (11) 由承包人负责本工程所有必须的检验、试验、检测、专家论证工作（包括按规定需由招标人负责的相关检验、试验、检测、专家论证工作），相关费用包含在本合同金额中。
- (12) 本工程的甲限乙供材料由发包人指定材料品牌（具体材料详见附件《甲限乙供品牌库》，选用其中B档），承包人负责采购和安装（调试）并达到竣工交付使用要求，且此部分材料的采保费、检验费、施工费、成品保护含在此次投标报价之中，承包人应无偿、不限次数地配合提供材料样板，直至发包人确定材料。
- (13) 由发包人提供的材料运至项目现场后，由承包人负责材料的保管、场内运输、成品保护、试验等工作，相关费用包含在本合同报价中。

- (14) 雷雨季施工、防台风措施。本场地周边暂无高耸建筑物，开阔、空旷且临海，因此，雷雨季施工时，防台风、防暴雨、防雷是必要的安全措施；此外，暴雨、台风对场地的影响也非常大，场地内作业的所有施工人员和设备，一定要把防雷、防台风、防暴雨做为重要的安全注意事项，费用在本合同报价中综合考虑。
- (15) 承包人要严格依照国家、深圳市颁发的安全施工规范、规程和要求进行施工，服从总包单位的现场管理。任何与安全操作规程相违背或不符合的工作，监理都会以“停工指令”要求立即停工，直到其改进到满足相关要求为止才可恢复施工，投标人需考虑由于安全改进工作及由此造成的赶工而导致的一切费用。
- 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(含甲供材):不含税价(单位为人民币,下同):21002684.45元(大写:贰仟壹佰万贰仟陆佰捌拾肆元肆角伍分),增值税:1890241.6元(大写:壹佰捌拾玖万零贰佰肆拾壹元陆角),增值税率:9%,含税价:22892926.05元(大写:贰仟贰佰捌拾玖万贰仟玖佰贰拾陆元零伍分)。

合同总金额(不含甲供材):不含税价(单位为人民币,下同):18308411.26元(大写:壹仟捌佰叁拾万捌仟肆佰壹拾壹元贰角陆分),增值税:1647757.01元(大写:壹佰陆拾肆万柒仟柒佰伍拾柒元零壹分),增值税率:9%,含税价:19956168.27元(大写:壹仟玖佰玖拾伍万陆仟壹佰陆拾捌元贰角柒分)。

**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:\_,竣工日期:\_,合同工期总日历天数\_天。

[]计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同)192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。

#### 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,不得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8份,均具有同等法律效力,发包人执6份,承包人执2份。

## 十、特别声明

发包人和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: 图纸目录

附件4: 价格确认通知书

附件5: 工程现场签证单

附件6: 承包人供应材料设备品牌限定表

附件7: 安全生产责任承诺函

附件8：合规及廉洁交易承诺函无条件

附件9：安全文明施工管理协议

附件10：招商蛇口建设工程安全文明施工违约处罚实施细则

附件11：招商蛇口深圳区域工程建设类供应商管理细则（安全条款）

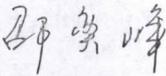
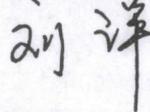
附件12：答疑补遗

附件13：履约保函模板

附件14：询标承诺函

附件15：报价清单

（此页无正文）

发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（（签字或盖章）） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址：



### 3、招商大厦室内外装修改造工程

招商局集团电子招标采购交易平台

## 中标通知书

标段编号: G1100000175111223001001

标段名称: 招商大厦室内外装修改造工程  
(1)

招标单位: 深圳招商房地产有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

中标价(含税): 16279993.01 元人民币



本项目于 2022-12-09 10:59 在招商局集团电子招标采购交易平台 发布招标公告, 现已完成招标流

程。  
中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项目

目合同。

备注:

招标单位(盖章): 深圳招商房地产有限公司

联合招标人: /

招标代理单位(盖章): /

日期: 2023-01-20

查验

码: 1875052267956273

查验网址: <https://dzzb.ciesco.com.cn>

合同编号: SZ.ZSDSGZ.QQ-sg-0002

## 建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 招商大厦室内外装修改造工程

发 包 人: 深圳招商商置投资有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2023年1月28日

签订地点: 广东省深圳市

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商商置投资有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（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、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商大厦室内外装修改造工程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：招商大厦室内外装修改造工程

工程地点：深圳市南山区水湾路52号

工程内容及特征：

本工程用地面积为10100.89m<sup>2</sup>，总建筑面积约为20015m<sup>2</sup>。现状建筑物9层，建筑标准层面积为2256.5m<sup>2</sup>。项目位于深圳市南山区水湾路52号，东侧为招商草坪公园，距离水湾地铁站D出口240M，距离四海公园500M，西北侧为育才一小和育才中学。西侧道路为水湾路，南侧为招商路，工业六路与项目基地、水湾路交汇。项目定位为乙级写字楼，主要物业用途为商业、办公等，当前出租率约为92%（含自用面积），主力租户包含招商银行、平安证券、蛇口电视台等单位。

### 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（附件3）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：本工程主要包含招商大厦室内外装修改造工程，包含但不限于对原有室内外原有装修的拆除、清运等内容。室内拆除范围包含但不限于改造范围内天花、墙面、地面及基层拆除至结构面，拆除灯具（原有管线保留）、服务台、楼梯栏杆及踏面、电梯门套及按键（管线保留）、卫生间隔断、洗手台、洁具，拆除并更换安装防火门（乙供），拆除1-2层铁艺栏杆、拆除2层以上铁艺栏杆木扶手并对铁艺栏杆进行除锈打磨干净露出原色，拆除与安装空调风口等内容。喷淋由专业单位进行拆

除与安装，保护性拆除吊顶烟感。针对物业提出的物业自行处理部分（玻璃隔断）需进行保护性拆除。因招商大厦在装修期间需进行正常运营，施工单位需充分考虑施工期间大厦进出人员的安全通道设置、硬质安全防护网安装等防护措施，并对户内小业主办公区域进行必要的隔断与保护措施。

室内装修改造工程主要包含但不限于：一层东西侧大堂，2-9层标准层电梯厅、楼梯间、洗手间，2、4、5、8层走道，总改造设计面积约2337m<sup>2</sup>。

室外装修改造工程主要包含但不限于：电动平移门系统、外墙漆、联排窗系统、波纹板系统、穿孔铝板系统、玻璃室外装修系统、彩釉玻璃系统、石材系统、百叶系统、门套系统、吊顶系统、天井空调位系统，总改造面积约9680m<sup>2</sup>。

施工内容包括但不限于精装修工程、电气工程【图纸中配电箱（包括配电箱采购）的所有动力及照明系统的全部工程内容，包括进线及出线，所有电线、电缆、照明箱、电表箱、动力箱、控制箱（柜）、灯具（含疏散指示、应急照明系统）、开关、插座、线管（管内穿铁丝）、线盒（含盖板）、预埋管（管内穿铁丝）、预埋线盒（含盖板）预埋套管、电缆桥架、线槽、软管、接地扁钢等的采购、安装。】、给排水工程【卫生间给排水施工，包含原有管线拆除及新管线安装、含所有防水面的防水】、暖通工程【空调冷凝水主管施工、天井空调装饰百叶施工】、室内标识工程【包含标识制作、安装、节点、调试，包含墙面乳胶漆标识等内容】、装修灯具开关面板的采购安装、空调百叶采购安装、所有装饰材料的采购安装、五金洁具的采购安装、防火门采购及安装、全部图纸深化设计等工作（备注：除非特别说明甲供材为甲供外，本项目装修范围内所有装修材料的采购及安装均为乙供且均含在合同报价中），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。

外立面新窗户安装完成后，原有小业主隔墙与新窗之间存有间隙，需要图纸标准节点进行隔断修补，以确保施工完成后不影响不同小业主之间的原有隔断及隔音功能。

发给人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。具体包括但不限于以下内容：

(1) 顾问单位提供的室外装修工程施工图，包括但不限于设计图纸中所有室外装修内容的采购与施工、所有相关室外装修安全措施等（如防护栏杆或警示标识）内容，以最终设计图纸为准。

(2) 负责室外装修施工图纸的出图及报审工作，施工图出图设计时不得更改招标图中各室外装修系统节点构造，仅可在室外装修招标图基础上补充局部可能存在缺失的收边收口节点，施工图必须经甲方、室外装修顾问全部确认完成后方可进行相关后续工作。负责按确认完成的室外装修施工图进行加工图纸的深化设计及施工下单等工作；

(3) 在施工阶段，承包人需考虑分段施工及对应侧施工措施、材料组织等内容，且需与物业充分协调施工时间，以保证具备工作面后，及时穿插施工，由此增加的措施费、分配安装费等费用均包含在本合同范围内；

(4) 承包人需考虑与各其他专业的穿插施工，材料垂直运输需充分考虑二次转运等问题，单独考虑吊运设备，具体数量以达到满足发包人要求进度为准，相关费用包含在本合同范围内；

(5) 室外装修范围内防水涂膜的施工、所有的成品保护、室外装修清洗（验收前及入伙前各一次）等工作及相关费用包含在本合同范围内；

(6) 所有涉及室外装修工程的检验检测均在本合同范围内；包括但不限于材料检测（结构胶、耐候胶、相容性实验、粘接性实验、拉拔试验等）、室外装修四性试验、节能检测、声学光学检测、开启扇破坏性实验及专项论证等图纸中所包含的各类检测试验、政府验收需要的必要检测及施工必要的各项专家论证；

(7) 所有室外装修工程的施工测量工作、防雷焊接工作、埋件工作、施工措施类、竣工图纸、施工档案等工作内容；

(8) 如项目需进行报批报建、施工报审等相关手续，配合防雷、节能、档案等验收工作（如有），相关配合费用包含在本次招标范围。

(9) 室外装修防雷接地满足国家验收规范。

(10) 通用内容：

负责室内外装修龙骨、支架及次钢结构等的施工；

负责配合消防系统在室外装修招标范围内相关门窗的接线及调试工作；

负责室外装修的防雷接地及与总防雷接地系统的连接；

负责室外装修窗台及阳台栏杆和结构反坎部位的空、缝隙封堵（包括楼板与室外装修空隙间的防火封堵，墙体与室外装修空隙间的防火封堵）；

负责外墙或其他装饰材料的打胶，并负责室外装修范围内外墙门窗窗框与土建洞口饰面层收口处理，包括幕墙与墙体、幕墙与精装修、阳台栏杆和结构反坎等所有交接面的注胶密封、防渗、防火处理；

负责所有与室外装修相关的区域（如外立面、吊顶内等）开孔、留洞及封堵工作，包括泛光照明、给排水地漏及管线、警示标志等与室外装修相接相关的其他专业内容；

负责以电动玻璃门门槛石外侧为界与公共装修单位进行收边收口工作，且负责按发包人提供的景观总平标高进行外墙幕墙施工；

负责室外装修及门窗洞口部位的收口，并负责外墙装饰范围内外墙门窗的室外抹灰收口；

[√] 负责外墙装饰工程（幕墙及门窗）施工所需的外架、吊篮、吊装设备等的搭设及拆除工作（施工措施如脚手架、吊篮、吊装设备、轨道等均由中标单位负责，招标人不提供，相关费用包含在本合同总价中）；

[√] 负责与外墙面砖、栏杆百页、以及其他分部工程交接部位的饰面收口处理；

[√] 负责所有涉及本工程的检测、检验，其中包括室外装修四性（气密性、水密性、平面内变形及抗风压变形试验）检测及其他政府相关部门验收需要的所有检测

[√] 负责预留外墙清洗支点（无擦窗机的情况），配合擦窗机开插销孔；

[√] 负责室外装修工程的成品保护工作，至项目竣工验收后移交完成为止，且需负责验收及移交前的室外装修清洗工作；

[√] 玻璃室外装修（含隐框、非隐框及其装饰构配件）、室外装修近人尺度易碰撞部位的警示标识；

[√] 室外装修批量生产前需提供典型部位视观模型并负责清运。负责按要求完成现场样板板块安装，供业主、建筑师和室外装修顾问进行视觉、施工和材料的审核，在批准之前，不得开始进行室外装修任何部分的生产。无条件整改业主、建筑师和室外装修顾问的检查和验收室外装修后提出的所有缺陷；

[√] 负责编制 CAD 格式的竣工图；

[√] 负责编制外墙维护保养手册；

[√] 负责与结构工程师配合，确保外墙和主体结构之间完整连接及相容；

[√] 负责与机电工程师配合，确保与建筑物管理系统相协调，令外墙总体热量传递与机电设备达到相容；

[√] 负责与总包单位、机电专业分包人协调，设计防雷接地装置，以及提供与外墙之间的连接详图；

[√] 负责在竣工前，提供足够保护措施，避免成品材料在运输、安装、工地储存期间及完成安装后遭受损坏；

[√] 负责施工期间进行定期（间隔时间最长不超过2个月）清洗室外装修及竣工后的室外装修清洁；

[√] 承包人负责按照业主和幕墙顾问指定的时间在组装期间安排对其加工工厂进行视察；

[√] 中标人在编制吊篮专项施工方案和室外装修专项施工方案时应考虑合理的水平防护措施并承担相应的制作、安装费用。

[√] 负责室外装修工程中验收过程中所有可能发生的专项论证

[√] 负责精装修区域地、墙、顶面基层抹灰、修补、找平；

[√] 负责精装区域所有防火门采购、安装及门套的收口及批荡；

[√] 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），吊顶面的开孔及封堵收口由装修单位负责；

[√] 吊顶面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；

[√] 负责范围内为机电、弱电、消防等预留检修孔；

[√] 完成空调出、回风风口开孔、刷黑、采购及安装；

[√] 负责现场图纸深化，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。

[√] 其他：

1) 本项目不提供办公区和工人宿舍，由中标单位自行解决工人住宿问题以及办公区问题。投标单位应充分考虑施工人员住宿（若生活基地较远，则还需考虑工人上班交通问题）问题，以保证现场施工的顺利推进，相关费用包含在本次投标报价中。

2) 本工程所涉及到的室外装修上的所有孔洞（通风、水、电）的开孔及孔洞封堵均在本次招标范围内，相关费用包含在本次投标报价中。

3) 施工过程中室外装修须设置安全警示标识，警示标识须经我司确认后后方可进行施工，该部分费用包含在投标报价中。

4) 外墙施工完毕后，由中标人负责所有成品保护工作，保证已完成成品不受污染，相关费用包含在投标报价中。若因成品保护不到位，而导致已施工完成的外墙发生污损严重的，由中标人负责清理或返工，且费用由中标人承担。室外装修成品保护费用包含在本次投标报价中。

5) 中标人应按国家、行业、地方要求进行材料送检和性能检测，送检和检测费用由承包人负责，相关费用包含在投标报价中。

6) 室外装修、门窗的护窗栏杆如取消，涉及到的室外装修、门窗相关的试验及超规论证由承包人负责，相关费用包含在本次投标报价中。

7) 四周及上下口所有室外装修型材与结构交界面处的砂浆塞缝以及外墙室外装修范围内的型材与土建洞口间的饰面层收口。

8) 本次招标为总价包干，投标时中标方应充分考虑设计及施工重点难点，不接受施工中中标人以修改设计、优化设计施工方案为名索取费用。本次投标报价中应已充分考虑相关费用。

9) 本招标书的相关要求若与设计图有冲突之处，则均以本招标书约定为准。

10) 项目施工过程中停车场需正常运营使用，无材料堆放空间，承包人需自行考虑场外材料堆放场地（含仓储费）、半成品及成品保护、材料二次转运、人工降效等问题，相关费用成本单独列项，本次投标报价中应已充分考虑相关费用。

11) 投标人在投标过程中应充分组织人员对招标图及其他相关图纸进行审核；加工图深化工作须满足生产及施工要求，图纸需经由设计单位及招标人审核且取得其书面确认意见后方可下料、生产及施工。投标人在投标报价中综合考虑上述时间及费用。

12) 投标人的报价中应充分考虑施工期内人工、材料和机械的价格波动风险，除招标文件及合同另有约定的除外，在工程结算时一律不再调整，中标人将不能因此提出改变合同价格及对所有合同内承诺内容的修改。

13) 项目施工过程中招商大厦正常运营与办公，招标人不提供临时加工场地及人员办公、住宿场地，需中标人自行解决，并应充分考虑施工人员住宿（若生活基地较远，则还需考虑工人上班交通问题）问题，以保证现场施工的顺利推进。投标人需自行勘察现场，充分考虑材料堆放场地及材料二次周转造成费用增加等问题。因项目场地内不具备条件设置集装箱等临时办公场所，为便于项目管理，需投标单位根据发包人需求于招商大厦内租赁办公场地并配备办公所需的网络、桌椅、文件柜、打印机等办公用品（租赁时间2023年12月31日）。上述费用需在投标报价中综合考虑。

14) 投标人自行与相关部门（包括但不限于：城管、街道办、交警、交通局、交通路政、环保等）进行沟通，保证本项目正常施工，相关费用均包含在投标总价中，招标人不再另行补偿费用。

15) 投标人需自行考虑施工过程中的架体搭设或其他有效措施，在投标报价过程中综合考虑。

16) 施工用水、用电均需与招商大厦物业沟通，施工接驳、用水、用电等产生的所有费用，按合同金额0.5%支付，由中标人承担。招商大厦运营方负责提供标的物的移交清单，移交清单应包含但不限于：提供市政水、电接驳位置，原有楼栋水表分布点位及水表编号。（中标人现场水电费按合同总额的0.5%计取，中标人收到招标人第一笔进度款后，由中标人一次性缴纳给招商大厦物业公司）

17) 本项目施工过程中招商大厦仍需正常运营，故法定节假日（包含双休日、中秋节、劳动节、端午节、国庆节）均需正常施工，且需根据项目实际需求及发包方要求，进行夜间施工，本次投标报价中应已充分考虑相关费用。

18) 投标人在报价中应充分考虑停电、停水、二次搬运、施工场地不足、成品保护等所需措施的一切费用和工期，报价中已考虑和记取了各种可能因素影响施工所增加的费用。

19) 由招标人提供的材料运至项目现场后，由中标单位负责材料的保管、场内运输、成品保护、试验等工作，相关费用包含在本次投标报价中。

20) 本工程的甲限乙供材料由招标人指定材料品牌（具体材料详见附件《甲限乙供品牌库》，选用其中B档），承包人负责采购和安装（调试）并达到竣工交付使用要求，且此部分材料的采保费、检验费、施工费、成品保护含在此次投标报价之中，承包人应无偿、不限次数地配合提供材料样板，直至发包人确定材料。

21) 若招标文件、招标施工图及技术说明书中存在不一致之处，请在答疑过程中提出。

22) 雷雨季施工、防台风措施。本项目为改造类项目，边运营边施工。因此，雷雨季、台风天施工需务必注重正常办公人员的通行及安全；一定要把防雷、防台风、防暴雨做为重要的安全注意事项，费用在投标报价中综合考虑。

23) 承包人要严格依照国家、深圳市颁发的安全施工规范、规程和要求进行施工，服从总包单位的现场管理。任何与安全操作规程相违背或不符合的工作，招标人或监理都会以“停工指令”要求立即停工，直到其改进到满意为止才可恢复施工，投标人需考虑由于安全改进工作及由此造成的赶工而导致的一切费用

24) 在施工现场，承包人要承担各分包单位的安全文明施工的监督工作。若现场发生安全责任事故，承包人承担管理连带责任。

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）：14,935,773.40元（大写：壹仟肆佰玖拾叁万伍仟柒佰柒拾叁元肆角），增值税：1,344,219.61元（大写：壹佰叁拾肆万肆仟贰佰壹拾玖元陆角壹分），增值税率：9%，含税价：16,279,993.01元（大写：壹仟陆佰贰拾柒万玖仟玖佰玖拾叁元零壹分）。

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2月1日，竣工日期：2023年8月27日，合同工期总日历天数208天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）    天。具体开工日期以经发包人 or 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。

### 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，不得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9份，均具有同等法律效力，发包人执7份，承包人执2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：承包人供应材料设备品牌限定表

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

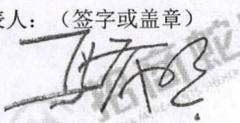
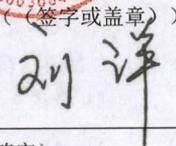
---

附件10: 合同清单

附件11: 技术标准和要



(此页无正文)

发包人：(盖章) 深圳招商商置投资有限公司	承包人： 北京筑邦建筑装饰工程有限公司
法定代表人：(签字或盖章) 	法定代表人：(签字或盖章) 
委托代理人(签字)：	委托代理人(签字)：
地址：	地址：北京市密云区西滨河路科技服务楼三层304室

# 深圳招商房地产有限公司

## 零星及附属工程验收书

编号: \_\_\_\_\_ 号

工程名称	招商大厦内外装修改造工程	合同编号	SZ. ZSDSGZ. QQ-sg-0002
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	负责人/电话	王垠博 15037991178
设计单位	厦门方式装饰设计有限公司 北京丽贝亚幕墙工程有限公司	负责人/电话	林立 0592-5180466 林浩 18834438866
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	负责人/电话	温伟斌 13576663098
工程内容	1. 招商大厦首层到9层室内公共区域部分拆除及精装修工程 2. 招商大厦外立面拆除及改造施工工程	开工日期	2023. 02. 01
		竣工日期	2023. 08. 27
		合同工期	208 天
		合同造价	¥16279993. 01
		验收日期	2023. 09. 21

验收评定意见:

满足验收要求。



质量评定: 合格

附件:

施工单位:	设计单位:	监理单位:
签验人: 李泳明	签验人: 林立	签验人: 温伟斌
建设单位:	物管单位:	
签验人: 杨朝法	签验人: 王北	

## 4、获奖证书

# 深圳招商房地产有限公司

非密  
普通

### 表扬信

北京筑邦建筑装饰工程有限公司：

招商大厦于 1985 年 12 月建成并投入使用，曾是蛇口片区最高的写字楼之一，招商银行、平安保险等世界五百强企业均从招商大厦发源并逐步壮大。招商大厦室内外改造工程，创新性采用了“边运营边改造”的实施模式，困难重重，极具挑战。

项目建设过程中施工条件相对苛刻、历史问题不可预见、客户诉求持续不断。贵司团队迎难而上，积极调配资源、高效协同配合、尽心服务客户、全力解决问题，披荆斩棘，充分体现了出色的专业管理能力和技术实力。高品质呈现改造成果，助力招商大厦项目旧貌换新颜，获得内外部一致好评。

感谢贵司领导李辉光、罗孝柏、成立尧、袁金金的大力支持，项目经理李科、王垠博的辛苦付出，以及团队成员戚大勇、苏东明、郭伟、沈林平、林庆裕的全力以赴。

特此表扬！

深圳招商房地产有限公司

2024 年 2 月 5 日

## 表扬信

致：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

贵公司承接的雄安招商公园 1872 项目 R 地块室内精装修工程，在项目经理白景海带领的全体项目团队中，攻坚克难、无私奉献，工作责任心强，技术水平过硬，对施工过程中存在的问题及时解决。认真执行规范标准，能够高标准、严要求开展工作，大力发扬“一不等、二不靠”服务理念，严格履行合同，能够很好地配合建设单位及监理单位管理监督工作，真正做到服务好业主，服务好工程，充分体现了贵司科学组织、精心部署。特别是工程进入维修阶段，贵司派驻项目维修负责人李昂，业务娴熟，沟通能力强，处理问题及时高效，能够很好地配合我司开展各项工作，在金管家及中铁建验房问题销项中销项率一直名列前茅，深得业主赞誉。

至此，我司对该项目负责人及其团队的工作能力予以肯定和表扬，希望贵司在后续的工作中继续发扬优良的施工风范及服务理念，并衷心祝愿在今后的工作中精诚合作，共铸辉煌！

最后祝愿贵公司事业腾飞、再创佳绩！

河北雄安招商产业发展有限公司

2024年1月30日



## 表扬信

致：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

贵司承接的北京亦庄臻珑府 R4 地块 9-15#楼（一标段）室内精装修工程。在项目经理白景海带领的全体项目管理团队中，克服新冠疫情影响，攻坚克难、责任心强、对工作一丝不苟，施工过程中发现问题及时解决，能够很好的配合建设单位、监理单位的管理监督工作。在四家精装修单位中起到良好的表率作用，项目质量周检、月检、成绩一直名列前茅，特别是 2022 年度上海平大第三方交付评估中，贵司在实测实量中墙地砖检测达到零空鼓。防渗漏管理达到 100%无渗漏。充分体现了贵公司精细化、规范化，施工管理水平。鉴于贵司管理团队在施工过程中出色表现，我司决定对项目经理白景海及项目团队工作能力给与肯定并予以表扬，同时希望贵司继续秉持优良作风、追求卓越、再创佳绩！

北京经开亦盛房地产开发有限公司



授予

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

2023年度山东公司

优秀供应商



美好生活承载者

 招商蛇口

# 优秀供应商奖

获奖单位：

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

招商局地产（北京）有限公司

二零二二年四月

(2) 拟派项目经理同类工程业绩一览表

序号	建设单位 (及代建 单位)	项目名称	建设 内容	合同签订 时间	竣工验收时 间	合同价格 (万元)	备注
1	北京首钢 二通建设 投资有限 公司	首钢建设二 公司丰台区 吴家村梅市 口路 1615-762 地块项目 9、10#楼精 装工程(四 标段)	9、10#楼公 区及户内 批量精装 修	2022.4.8	2022.10.30	1461 万元	
2	深圳招商 房地产开 发有限公 司	招商雍和府 户内批量及 公共部分精 装修工程 (二标段)	公区及户 内批量精 装修	2023.1.5	2023.12.30	1198 万元	

1、首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼精装工  
程（四标段）

ZYHT-SJ2F-202203-0009

合同编号:

首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目  
9、10#楼精装修工程（四标段）合同

承包人：北京首钢建设集团有限公司（二公司）  
分包人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司  
工程名称：丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目  
9、10#楼地暖精装修工程（四标段）

签约地点：北京



## 第一部分 协议书

承包人(全称): 北京首钢建设集团有限公司

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,鉴于北京首钢二通建设投资有限公司(以下简称为“发包人”)与承包人已经签订施工总承包合同(以下称为“总包合同”),承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商一致,订立本合同。

### 一、分包工程概况

分包工程名称: 丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼地暖精装修工程(四标段)

分包工程地点: 北京市丰台区吴家村梅市口

地上建筑面积: 34349.25m<sup>2</sup>

楼栋数量及楼层: 2栋住宅, 9#楼地上 24 层/地下 3 层, 10#楼地上 25 层/地下 3 层

结构形式: 剪力墙结构

序号	所属地块	标段名称	单体名称	住宅户数	标段住宅户数	单体地上建筑面积(m <sup>2</sup> )	标段地上建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	1615-762	第四标段	9#楼	192	392	16815.89	34349.25
2	地块		10#楼	200		17533.36	

分包工程承包范围: 本工程包括但不限于:

#### 2.1.1 户型套内区域:

(1) 起居室/玄关/餐厅/走道/卧室: 石膏自流平、过门石铺贴, 墙顶基层、涂料面层工程及石膏线角, 石材窗台板、不锈钢栏杆、窗帘杆安装, 开关面板、插座、灯具安装、空调孔洞装饰盖板安装, 配合木地板、木门等甲方指定专项分包施工;

(2) 阳台: 地砖及过门石铺贴(包括配套的地砖踢脚), 墙顶基层、涂料面层工程, 石材窗台板、不锈钢栏杆、晾衣杆安装, 开关面板、插座、灯具安装, 空调孔洞装饰盖板安装, 配合推拉门等甲方指定专项分包安装;

(3) 厨房: 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 开关面板、插座、灯具安装, 配合抽油烟机燃气灶(含排烟风管全套)安装调试、燃气热水器(含阀门、供水金属软管、排烟风管全套)安装调试、安装洗菜盆(含水龙头、阀门、给水金属软管、排水去水器、排水软管全套安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合橱柜、木门等甲方指定专项分包安装;

(4) 卫生间: 基层处理、防水施工, 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 管道包封, 开关面板、插座、灯具及排风扇安装, 安装卫生洁具(含坐便器、淋浴器、洗面器、龙头、供水阀门、给水金属软管、排水去水器全套、地漏安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合木门等甲方指定专项分包安装;

#### 2.1.2 公共区域:

(1) 电梯前室: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 首层石膏板吊顶及标准层顶棚涂料, 首层电梯门套, 开关面板及灯具安装;

(2) 入户大堂: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 石膏板吊顶, 阳角做香槟金色不锈钢护角, 开关面板及灯具安装;

(3) 公共走道: 首层地砖铺贴、墙砖粘贴、顶棚涂料、阳角做香槟金色不锈钢护角, 标准层地砖铺贴、墙面涂料、顶棚涂

料，开关面板及灯具安装；



甲方指定材料（甲方指定材料）及甲方指定分包（甲方专项分包）项目范围如下：

饰



22200

设集



专

(02)



一、户内部分					
序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	承包范围
1	橱柜	甲方专项分包	厨房	金牌或同档次品牌	甲方供货及安装(含配套五金)。
2	木地板工程	甲方专项分包	起居室/玄关/餐厅/走道/卧室	欧宝或同档次品牌产品	含供货与铺装,精装单位负责找平基层。
3	抽油烟机、燃气灶、燃气热水器	甲方专项分包	厨房	海尔或同档次品牌产品	供货及安装(含全套配件)。
4	室内门、推拉门	甲方专项分包	户内	华迪或同档次品牌产品	供货及安装。
5	节水型龙头及洗菜盆	甲方供应材料	厨房	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
6	洗面盆及配套龙头、节水型坐便器、节水型手持式带下出水淋浴龙头	甲方供应材料	卫生间	科勒或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
7	定制浴室柜	甲方供应材料	卫生间	金牌或同档次品牌	甲方供货(含手盆柜体、石英石、防雾镜等全套配件),精装单位负责保管及安装。
8	定制鞋柜	甲方供应材料	户内	金牌或同档次品牌	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
9	瓷砖	甲方供应材料	厨房、卫生间、阳台	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及施工。
10	地漏、毛巾架、厕纸架、三角托盘、洗衣机龙头、浴帘杆	甲方供应材料	卫生间	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
11	排风扇	甲方指定材料	卫生间	正野	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
12	灯具	甲方指定材料	户内	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
13	插座、开关面板等	甲方指定材料	户内	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
14	涂料	甲方指定材料	起居室/玄关/餐厅	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌,精



			/走道/卧室		装单位负责采购、安装。
15	单组份聚氨酯防水涂料防水	甲方指定材料	卫生间	东方雨虹、宏源、科顺	甲方指定材料品牌,精装单位负责采购、施工。
16	铝扣板集成吊顶	/	厨房、卫生间	集成吊顶	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
17	过门石、窗台板	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
18	窗帘杆、晾衣杆、栏杆	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。

二、公共部分

序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	备注
1	瓷砖	甲方供应材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位瓷砖地面	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
2	涂料	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位墙顶	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、施工。
3	灯具	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
4	成品插座、开关面板	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。

甲方指定材料规格型号:

序号	名称	品牌	规格型号	备注
1	K8 深砂银单开单控	罗格朗	K8 深砂银	
2	K8 深砂银双开单控	罗格朗	K8 深砂银	
3	K8 深砂银五孔	罗格朗	K8 深砂银	
4	K8 深砂银三孔 1GA	罗格朗	K8 深砂银	
5	排风扇	正野	BPT10-13K	
6	吸顶灯(户内)	欧普、雷士	15-19w, 4000K	

7	节能灯(吸顶灯)(户内)	欧普、雷士	4.5-6w, 4000K	
8	声光控延时吸顶灯(公区)	欧普、雷士	9-12w, 4000K	
9	铝扣板集成吊顶灯(厨卫间)	欧普、雷士	300*300/300*600	
10	铝扣板集成吊顶	/		
11	过门石	国产优质		
12	窗台板	国产优质		
13	窗帘杆	国产优质		
14	晾衣杆	国产优质		
15	栏杆	国产优质		

承包人与精装单位工作界面划分表: 详见附件八

合同总金额(人民币): 大写: 壹仟肆佰陆拾壹万捌仟玖佰玖拾柒元捌角陆分,

小写: 14618997.86元整。

其中: 不含增值税合同金额(人民币, 大写: 壹仟叁佰肆拾壹万壹仟玖佰贰拾肆元陆角肆分) 13411924.64元,

合同增值税金额(人民币, 大写: 壹佰贰拾万柒仟零柒拾叁元贰角贰分) 1207073.22元。

增值税采用 A 计税方式(A、一般计税/B、简易计税), (增值税率9%)。不含税的价款为 13411924.64元(不含税价格, 在合同履行过程中, 不因国家税率调整而调整), 税率随国家规定调整。

### 三、工期

开工日期: 本分包工程定于 2022年3月25日开工(具体以业主通知为准);

竣工日期: 本分包工程定于 2022年10月30日竣工;

合同工期总日历天数为: 220天。

### 四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为: 合格。

### 五、组成分包合同的文件包括:

- 1、本合同协议书;
- 2、中标通知书(如有时);
- 3、分包人的报价书;
- 4、除总包合同工程价款之外的总包合同文件;

- 5、本合同专用条款;
  - 6、本合同通用条款;
  - 7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;
  - 8、合同履行过程中,承包人和分包人协商一致的其它书面文件。
- 六、本协议书有关词语的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。

七、分包人向承包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第一条约定的工程(以下简称“分包工程”),并在质量保修期内承担保修责任。

八、承包人向分包人承诺,按照合同约定的期限和方式,支付本协议书第二条约定的合同价款(以下简称“分包合同价”),以及其他应当支付的款项。

九、分包人向承包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、如因分包人个人原因资质证书等不能延续的,分包合同自动终止。

### 十一、合同的生效

合同订立地点: 首建二公司经营管理部;

本合同双方约定加盖公章或合同章(含电子印章)后生效。

承 包 人: (公章/合同章/电子印章)	分 包 人: (公章/合同章/电子印章)
住 址: 北京市石景山区苹果园路15号	住 址: 北京市密云区西裕峰科技服务楼三层04室
法定代表人: 杨波	法定代表人: 张翔
委托代理人: 杨波	委托代理人: 马辉
电 话: 88759998-80127	电 话: 13901191885
传 真: (02)	传 真: 010-82212321
开 户 银 行: 中国民生银行北太平庄支行 2022-04-08	开 户 银 行: 中国建设银行北京月坛支行 2022-04-08
帐 号: 0116014170029827	帐 号: 11001020500056090519
税 号: 91110000633700269T	税 号: 91110228101179927H
邮 政 编 码: 100043	邮 政 编 码: 101500
	电 子 邮 箱: zhubang11@163.com

## 第二部分 通用条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 1、词语定义

下列词语除专用条款另有约定外,应具有本条款所赋予的定义:

1.1 通用条款: 是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立,通用于分包工程施工的条款。



72280



(02)

2.1 除总包合同文件规定的语言文字外，本合同还使用不选择其他语言文字。

2.2 本合同需要明示的法律、行政法规和规章：《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其相关司法解释和其他法律行政法规；

2.3 本分包工程适用的工程建设标准：执行现行的国家、行业和地方标准和规范。

以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求的内容和时间：2022年3月25日。

分包人向承包人提出相应的施工工艺的时间：2022年3月25日。

### 3、图纸

3.1 承包人向分包人提供图纸的日期：2022年3月25日；

承包人向分包人提供图纸的套数：      /      

3.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：费用由分包人承担。

### 二、双方一般权利和义务

#### 4、项目经理

姓名：吕振发 职称：项目经理

权限：项目经营管理，施工组织，签证等权力。在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换

#### 5、分包项目经理

姓名：盛立英 职称：项目经理

权限：在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换。

#### 6、承包人的工作

6.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地和施工所需的证件、批件的名称和完成时间：在收到发包人相应的证件 1 天内交给分包人。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

向分包人进行设计图纸交成的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施（如有时），及费用承担：双方协商解决。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作：根据实际情况确定。

#### (5) 现场管理

① 承包人按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。

② 承包人在工程项目部配备劳资专管员，对分包人劳动用工实施监督管理，掌握施工现场用工、考勤、工资支付等情况，审核分包人编制的农民工工资支付表，分包人应当予以配合。

③ 承包人与分包人应当建立用工管理台账，并保存至工程完工且工资全部结清后至少 3 年。

(a) 承包人在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌，明示下列事项：

(b) 建设单位、承包人及所在项目部、分包人、相关行业工程建设主管部门、劳资专管员等基本信息；

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目10#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上25层,地/下3层 / 19150.93
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
	年 月 日	年 月 日	2023年6月5日	年 月 日	年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目9#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上24层, 地下3层 / 18458
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经检查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		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)	
项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:	
年月日	年月日	2023年6月5日	年月日	年月日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

2、招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程  
（二标段）

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南  
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



## 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）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m<sup>2</sup>，总建筑面积：81059.93 m<sup>2</sup>；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m。地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

### 二、工程承包范围及承包方式

#### 1、工程承包范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,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,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 \_\_\_\_\_

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

**弱电施工内容如下：**

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和清运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理工作的。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

### 23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场地内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

[√]承包方式为大包干：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）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或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，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，双方对工程量进行核对，并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，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（不含增值税）一次性包死。

[×]承包方式为固定单价（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。

### 三、合同价款

#### [√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

#### [×] 暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：        元，增值税人民币：        元，增值税率：        ，含税价人民币：        元。

（大写）：不含税价人民币：        ，增值税人民币：        ，含税价人民币：        元。

### 四、合同工期

合同工期总日历天数为365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

## 五、质量标准

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 合格 标准。

## 六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、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（保修协议书和询标承诺函件等）；
  - [√] (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）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) 除合同价款外的建设工程施工合同；
  - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

七、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

## 九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

## 7、发包人代表

发包人代表姓名：董志国

## 8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名：成立尧

## 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 15 天内。

9.7 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：/

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 2000 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 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 5 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：

(1) 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、发包人的书面批准后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，工程质量和效果需满足验收规范要求，否则因此而发生的返工整改，其费用由承包人自行负责。

(2) 土建总包的管理和配合费由承包人统一缴纳，按[精装修施工合同含税加甲分包暂列总价的 1.5%]计取（第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清）。

(3) 水电使用费：有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

(4) 土建总包安全文明管理押金由承包人统一缴纳，金额参总包合同。

(5) 精装修分包单位配合费按合同价款（扣除暂列金额及甲供材）的[ ]0.5%/ [✓]1%计取，该配合费包含精装修分包工程所有配合协调费用（特别是精装修分包工程水电费、配合费及垃圾清运费等），第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清。上述费用已包含在合同价款中，承包人不得向精装修分包人收取额外费用。

(6) 本项目的报建及备案手续由承包人负责。

工程质量验收表					
工程名称	招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程(二标段)		工程地址	深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧	
承包人	北京筑邦建筑装饰工程有限公司		合同编号	SZ.xb17.001-sg-0054	
合同造价	11980236.56元		结算造价		
开工日期	2022年12月30日	完工日期	2023年10月30日	验收日期	2023年11月25日
工作任务	1栋1单元公区精装修工程；1栋3单元室内以及公区精装修工程；2栋幼儿园精装修工程。				
验收申请单位	1栋1单元公区精装修工程；1栋3单元室内以及公区精装修工程；2栋幼儿园精装修工程自检合格，申请工程验收。				
验收意见：  工程竣工验收合格，同意验收。					
发包人(项目部负责人)：		物业公司：		客服中心：	



Handwritten signatures and notes in the bottom right section of the form, including a list of three items under '物业公司:' and a signature under '客服中心:'.

## 二、项目管理团队人员

### 1. 项目管理机构配备情况表

职务	姓名	职称	上岗资格证明					已承担在建工程	
			证书名称	级别	证号	专业	原服务单位	项目数	项目名称
项目经理	成立尧	工程师	建造师	一级	京 1112014 2015304 20	建筑工 程	深圳招商房地 产有限公司	0	/
技术 负责人	杨世虎	高级 工程师	职称证	高级	0833301 59	工程管 理	北京市大兴区 文化和旅游局	0	/
质量 负责人	史怀朋	/	质量员	/	0111810 7911180 01258	建筑设 备安装	深圳招商房地 产有限公司	0	/
安全 负责人	于海洋	/	安全员	/	京建安 C3 (2022) 0039870	建筑工 程技术	河北雄安招元 产业发展有限 公司	0	/
安全员	郑洪达	/	安全员	/	京建安 C2 (2015) 0192527	建筑工 程技术	河北雄安招元 产业发展有限 公司	0	/
劳资 专管员	白景海	/	劳动力 管理员	/	0110711 3911070 11722	建筑工 程技术	深圳市招雍置 业有限公司	0	/
项目 副经理	孙军伟	/	建造师	二级	京 2112010 2011906 28	建筑工 程	深圳招商房地 产有限公司	0	/
施工员	陈杰	/	施工员	/	0111710 2911170 01158	装饰工 程	深圳市招雍置 业有限公司	0	/
材料员	董叶	助理 工程师	材料员	/	0111711 1911170 02743	建筑装 饰工程 技术	北京市大兴区 文化和旅游局	0	/

测量工程师	路仪	助理工程师	测量员	/	1117037 0013060	建筑环境与设备工程	北京市大兴区文化和旅游局	0	/
资料员	于洪雷	/	资料员		0111211 4911120 19227	土木工程	深圳市招雍置业有限公司	0	/
造价工程师	吴为为	注册 造价师	造价师	中级	建【造】 1123110 0021023	土木工程	北京市大兴区文化和旅游局	0	/

注：1. 项目管理机构包括：（1）必填项：项目经理、技术负责人、质量负责人、安全负责人、安全员、劳资专管员；（2）选填项：项目副经理、土建工程师、强电工程师、弱电工程师、暖通工程师、给排水工程师、造价工程师、测量工程师、BIM 工程师、质量员、施工员、材料员、预算员、资料员、其他施工管理人员；

2. 本表填报项目管理机构应与提交投标文件时投标子系统填报一致。

## 2. 项目经理（建造师）简历表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	成立尧	性 别	男	年 龄	45 岁
职务	项目经理	职 称	工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	13240119790 6052298	手机号 码	16622345971
参加工作时间	2002 年	从事项目经理（建造 师）年限		10 年	
项目经理（建造师） 资格证书编号		京 1112014201530420			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已 完	工程质量
北京首钢二 通建设投资 有限公司	首钢建设二公 司丰台区吴家 村梅市口路 1615-762 地 块项目 9、10# 楼精装工程 （四标段）	34349.25 m <sup>2</sup>	2022. 3. 25 2022. 10. 30	已完	合格
深圳招商房 地产开发有 限公司	招商雍和府户 内批量及公共 部分精装修工 程（二标段）	9796.18 m <sup>2</sup>	2022. 12. 30 2023. 12. 30	已完	合格

1、项目经理一级建造师注册证书



使用有效期: 2024年10月30日  
- 2025年04月28日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 成立尧

性 别: 男

出生日期: 1979年06月05日

注册编号: 京1112014201530420

聘用企业: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-05-10至2027-05-09)





请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询

*成立尧*

个人签名: *成立尧*

签名日期: *2024.10.30*



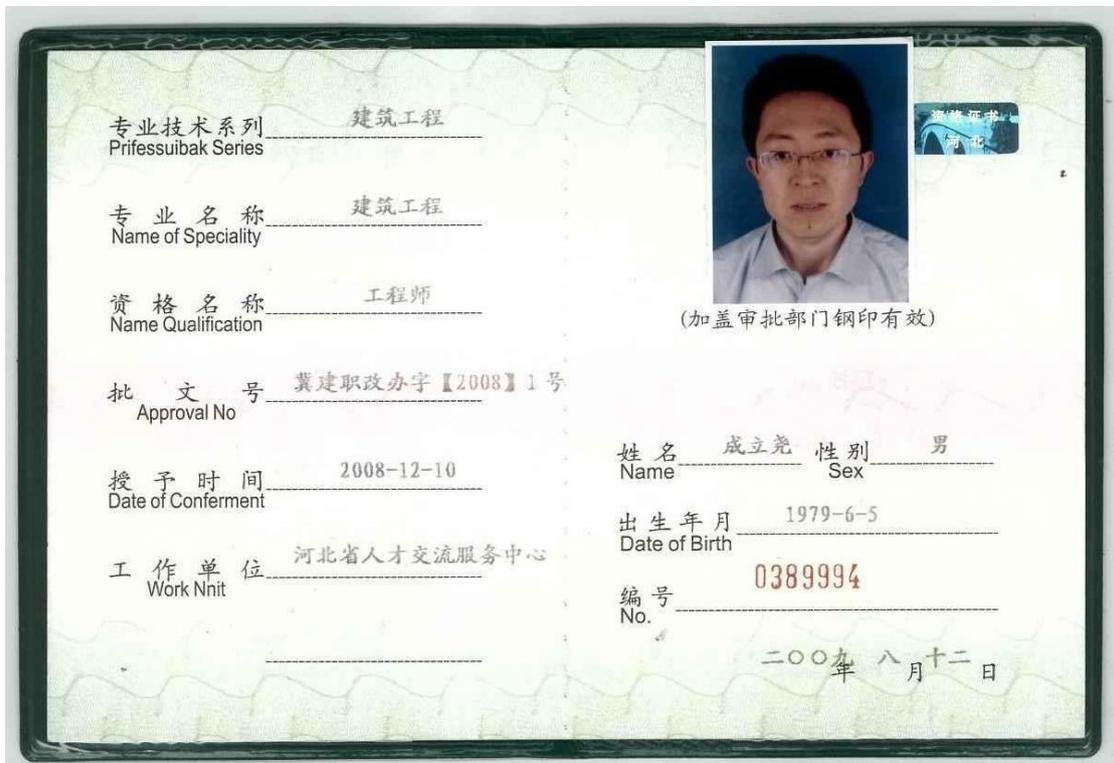
中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
一级建造师行政许可

签发日期: 2024年05月10日

2、项目经理安全生产考核合格证书

<b>建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书</b>	
编号：京建安B（2009）0064581	
姓 名：成立尧	
性 别：男	
出 生 年 月：1979年6月5日	
企 业 名 称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司	
职 务：项目负责人（项目经理）	
初次领证日期：2009年11月23日	
有 效 期：2024年11月19日 至 2027年12月31日	
	
发证机关：北京住房和城乡建设委员会	发证日期：2024年11月19日

3、项目经理职称证书



#### 4、项目经理学历证书



#### 5、项目经理身份证



## 7、项目经理社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
86	武照	130722199209156310	医疗保险	2023年06月	2025年01月	20
			生育保险	2023年06月	2025年01月	20
87	崔学慧	130827199711302229	养老保险	2022年05月	2024年05月	25
			失业保险	2022年05月	2024年05月	25
			工伤保险	2022年05月	2024年05月	25
			医疗保险	2022年05月	2024年05月	25
			生育保险	2022年05月	2024年05月	25
88	李雪	130828199601174429	养老保险	2023年06月	2025年02月	21
			失业保险	2023年06月	2025年02月	21
			工伤保险	2023年06月	2025年02月	21
			医疗保险	2023年06月	2025年01月	20
			生育保险	2023年06月	2025年01月	20
89	于华	130924198312203014	养老保险	2019年10月	2025年02月	65
			失业保险	2019年10月	2025年02月	65
			工伤保险	2019年10月	2025年02月	65
			医疗保险	2019年10月	2025年01月	64
			生育保险	2019年10月	2025年01月	64
90	葛明宇	131028200006024912	养老保险	2024年10月	2025年02月	5
			失业保险	2024年10月	2025年02月	5
			工伤保险	2024年10月	2025年02月	5
			医疗保险	2024年10月	2025年01月	4
			生育保险	2024年10月	2025年01月	4
91	韩旭	131128199910234213	养老保险	2024年10月	2025年02月	5
			失业保险	2024年10月	2025年02月	5
			工伤保险	2024年10月	2025年02月	5
			医疗保险	2024年10月	2025年01月	4
			生育保险	2024年10月	2025年01月	4
92	张博洋	131082199606105516	养老保险	2023年05月	2025年02月	22
			失业保险	2023年05月	2025年02月	22
			工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
			生育保险	2023年05月	2025年01月	21
93	成立尧	132401197906052298	养老保险	2024年04月	2025年02月	11
			失业保险	2024年04月	2025年02月	11
			工伤保险	2024年04月	2025年02月	11
			医疗保险	2024年04月	2025年01月	10



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
93	成立尧	132401197906052298	生育保险	2024年04月	2025年01月	10
94	刘桐新	110222199701212715	养老保险	2024年04月	2025年02月	11
			失业保险	2024年04月	2025年02月	11
			工伤保险	2024年04月	2025年02月	11
			医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
95	李智慧	132525197806170023	养老保险	2022年04月	2025年02月	35
			失业保险	2022年04月	2025年02月	35
			工伤保险	2022年04月	2025年02月	35
			医疗保险	2022年04月	2025年01月	34
96	段仲果	132525198102280421	生育保险	2022年04月	2025年01月	34
			养老保险	2024年03月	2025年02月	12
			失业保险	2024年03月	2025年02月	12
			工伤保险	2024年03月	2025年02月	12
97	袁志强	13243919710325707X	医疗保险	2024年03月	2025年01月	11
			生育保险	2024年03月	2025年01月	11
			养老保险	2019年10月	2025年02月	62
			失业保险	2019年10月	2025年02月	62
			工伤保险	2019年10月	2025年02月	62
98	白景海	132629196812306712	医疗保险	2019年10月	2025年01月	61
			生育保险	2019年10月	2025年01月	61
			养老保险	2016年07月	2025年02月	104
			失业保险	2016年07月	2025年02月	104
			工伤保险	2016年07月	2025年02月	104
99	茹钰	140430199812280047	医疗保险	2016年07月	2025年01月	103
			生育保险	2016年07月	2025年01月	103
			养老保险	2023年07月	2025年02月	20
			失业保险	2023年07月	2025年02月	20
			工伤保险	2023年07月	2025年02月	20
100	张泽鹏	140829199912140013	医疗保险	2023年07月	2025年01月	19
			生育保险	2023年07月	2025年01月	19
			养老保险	2024年06月	2025年02月	9
			失业保险	2024年06月	2025年02月	9
			工伤保险	2024年06月	2025年02月	9
			医疗保险	2024年06月	2025年01月	8
			生育保险	2024年06月	2025年01月	8

## 8、项目经理业绩

附：首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼精装工  
程（四标段）

ZYHT-SJ2F-202203-0009

合同编号：

首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目  
9、10#楼精装修工程（四标段）合同

承包人：北京首钢建设集团有限公司（二公司）  
分包人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司  
工程名称：丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目  
9、10#楼地暖精装修工程（四标段）

签约地点：北京



## 第一部分 协议书

承包人(全称): 北京首钢建设集团有限公司

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,鉴于北京首钢二通建设投资有限公司 (以下简称为“发包人”)与承包人已经签订施工总承包合同(以下称为“总包合同”),承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商一致,订立本合同。

### 一、分包工程概况

分包工程名称: 丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼地暖精装修工程(四标段)

分包工程地点: 北京市丰台区吴家村梅市口

地上建筑面积: 34349.25m<sup>2</sup>

楼栋数量及楼层: 2栋住宅, 9#楼地上 24 层/地下 3 层, 10#楼地上 25 层/地下 3 层

结构形式: 剪力墙结构

序号	所属地块	标段名称	单体名称	住宅户数	标段住宅户数	单体地上建筑面积(m <sup>2</sup> )	标段地上建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	1615-762	第四标段	9#楼	192	392	16815.89	34349.25
2	地块		10#楼	200		17533.36	

分包工程承包范围: 本工程包括但不限于:

#### 2.1.1 户型套内区域:

(1) 起居室/玄关/餐厅/走道/卧室: 石膏自流平、过门石铺贴, 墙顶基层、涂料面层工程及石膏线角, 石材窗台板、不锈钢栏杆、窗帘杆安装, 开关面板、插座、灯具安装、空调孔洞装饰盖板安装, 配合木地板、木门等甲方指定专项分包施工;

(2) 阳台: 地砖及过门石铺贴(包括配套的地砖踢脚), 墙顶基层、涂料面层工程, 石材窗台板、不锈钢栏杆、晾衣杆安装, 开关面板、插座、灯具安装, 空调孔洞装饰盖板安装, 配合推拉门等甲方指定专项分包安装;

(3) 厨房: 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 开关面板、插座、灯具安装, 配合抽油烟机燃气灶(含排烟风管全套)安装调试、燃气热水器(含阀门、供水金属软管、排烟风管全套)安装调试、安装洗菜盆(含水龙头、阀门、给水金属软管、排水去水器、排水软管全套安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合橱柜、木门等甲方指定专项分包安装;

(4) 卫生间: 基层处理、防水施工, 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 管道包封, 开关面板、插座、灯具及排风扇安装, 安装卫生洁具(含坐便器、淋浴器、洗面器、龙头、供水阀门、给水金属软管、排水去水器全套、地漏安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合木门等甲方指定专项分包安装;

#### 2.1.2 公共区域:

(1) 电梯前室: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 首层石膏板吊顶及标准层顶棚涂料, 首层电梯门套, 开关面板及灯具安装;

(2) 入户大堂: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 石膏板吊顶, 阳角做香槟金色不锈钢护角, 开关面板及灯具安装;

(3) 公共走道: 首层地砖铺贴、墙砖粘贴、顶棚涂料、阳角做香槟金色不锈钢护角, 标准层地砖铺贴、墙面涂料、顶棚涂

料，开关面板及灯具安装；



甲方指定材料（甲方指定材料）及甲方指定分包（甲方专项分包）项目范围如下：

饰



22200

设集



专

(02)



一、户内部分					
序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	承包范围
1	橱柜	甲方专项分包	厨房	金牌或同档次品牌	甲方供货及安装(含配套五金)。
2	木地板工程	甲方专项分包	起居室/玄关/餐厅/走道/卧室	欧宝或同档次品牌产品	含供货与铺装,精装单位负责找平基层。
3	抽油烟机、燃气灶、燃气热水器	甲方专项分包	厨房	海尔或同档次品牌产品	供货及安装(含全套配件)。
4	室内门、推拉门	甲方专项分包	户内	华迪或同档次品牌产品	供货及安装。
5	节水型龙头及洗菜盆	甲方供应材料	厨房	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
6	洗面盆及配套龙头、节水型坐便器、节水型手持式带下出水淋浴龙头	甲方供应材料	卫生间	科勒或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
7	定制浴室柜	甲方供应材料	卫生间	金牌或同档次品牌	甲方供货(含手盆柜体、石英石、防雾镜等全套配件),精装单位负责保管及安装。
8	定制鞋柜	甲方供应材料	户内	金牌或同档次品牌	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
9	瓷砖	甲方供应材料	厨房、卫生间、阳台	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及施工。
10	地漏、毛巾架、厕纸架、三角托盘、洗衣机龙头、浴帘杆	甲方供应材料	卫生间	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
11	排风扇	甲方指定材料	卫生间	正野	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
12	灯具	甲方指定材料	户内	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
13	插座、开关面板等	甲方指定材料	户内	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
14	涂料	甲方指定材料	起居室/玄关/餐厅	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌,精



			/走道/卧室		装单位负责采购、安装。
15	单组份聚氨酯防水涂料防水	甲方指定材料	卫生间	东方雨虹、宏源、科顺	甲方指定材料品牌,精装单位负责采购、施工。
16	铝扣板集成吊顶	/	厨房、卫生间	集成吊顶	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
17	过门石、窗台板	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
18	窗帘杆、晾衣杆、栏杆	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。

二、公共部分

序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	备注
1	瓷砖	甲方供应材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位瓷砖地面	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
2	涂料	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位墙顶	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、施工。
3	灯具	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
4	成品插座、开关面板	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。

甲方指定材料规格型号:

序号	名称	品牌	规格型号	备注
1	K8 深砂银单开单控	罗格朗	K8 深砂银	
2	K8 深砂银双开单控	罗格朗	K8 深砂银	
3	K8 深砂银五孔	罗格朗	K8 深砂银	
4	K8 深砂银三孔 1GA	罗格朗	K8 深砂银	
5	排风扇	正野	BPT10-13K	
6	吸顶灯(户内)	欧普、雷士	15-19w, 4000K	

7	节能灯(吸顶灯)(户内)	欧普、雷士	4.5-6w, 4000K	
8	声光控延时吸顶灯(公区)	欧普、雷士	9-12w, 4000K	
9	铝扣板集成吊顶灯(厨卫间)	欧普、雷士	300*300/300*600	
10	铝扣板集成吊顶	/		
11	过门石	国产优质		
12	窗台板	国产优质		
13	窗帘杆	国产优质		
14	晾衣杆	国产优质		
15	栏杆	国产优质		

承包人与精装单位工作界面划分表：详见附件八

合同总金额(人民币)：大写：壹仟肆佰陆拾壹万捌仟玖佰玖拾柒元捌角陆分，

小写：1461897.86元整。

其中：不含增值税合同金额(人民币，大写：壹仟叁佰肆拾壹万壹仟玖佰贰拾肆元陆角肆分) 13411924.64元，

合同增值税金额(人民币，大写：壹佰贰拾万柒仟零柒拾叁元贰角贰分) 1207073.22元。

增值税采用 A 计税方式(A、一般计税/B、简易计税)，(增值税率9%)。不含税的价款为 13411924.64元(不含税价格，在合同履行过程中，不因国家税率调整而调整)，税率随国家规定调整。

### 三、工期

开工日期：本分包工程定于 2022 年 3 月 25 日开工(具体以业主通知为准)；

竣工日期：本分包工程定于 2022 年 10 月 30 日竣工；

合同工期总日历天数为：220天。

### 四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为：合格。

### 五、组成分包合同的文件包括：

- 1、本合同协议书；
- 2、中标通知书(如有时)；
- 3、分包人的报价书；
- 4、除总包合同工程价款之外的总包合同文件；

- 5、本合同专用条款;
  - 6、本合同通用条款;
  - 7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;
  - 8、合同履行过程中,承包人和分包人协商一致的其它书面文件。
- 六、本协议书有关词语的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。

七、分包人向承包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第一条约定的工程(以下简称“分包工程”),并在质量保修期内承担保修责任。

八、承包人向分包人承诺,按照合同约定的期限和方式,支付本协议书第二条约定的合同价款(以下简称“分包合同价”),以及其他应当支付的款项。

九、分包人向承包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、如因分包人个人原因资质证书等不能延续的,分包合同自动终止。

### 十一、合同的生效

合同订立地点: 首建二公司经营管理部;

本合同双方约定加盖公章或合同章(含电子印章)后生效。

承 包 人: (公章/合同章/电子印章)	分 包 人: (公章/合同章/电子印章)
住 址: 北京市石景山区苹果园路15号	住 址: 北京市密云区西裕峰科技服务楼三层04室
法定代表人: 杨波	法定代表人: 张翔
委托代理人: 王博君	委托代理人: 马辉
电 话: 88759998-80127	电 话: 13901191885
传 真: (02)	传 真: 010-82212321
开 户 银 行: 中国民生银行北太平庄支行 2022-04-08	开 户 银 行: 中国建设银行北京月坛支行 2022-04-08
帐 号: 0116014170029827	帐 号: 11001020500056090519
税 号: 91110000633700269T	税 号: 91110228101179927H
邮 政 编 码: 100043	邮 政 编 码: 101500
	电 子 邮 箱: zhubang11@163.com

## 第二部分 通用条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 1、词语定义

下列词语除专用条款另有约定外,应具有本条款所赋予的定义:

1.1 通用条款: 是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立,通用于分包工程施工的条款。

2.1 除总包合同文件规定的语言文字外，本合同还使用不选择其他语言文字。

2.2 本合同需要明示的法律、行政法规和规章：《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其相关司法解释和其他法律行政法规；

2.3 本分包工程适用的工程建设标准：执行现行的国家、行业和地方标准和规范。

以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求的内容和时间：2022年3月25日。

分包人向承包人提出相应的施工工艺的时间：2022年3月25日。

### 3、图纸

3.1 承包人向分包人提供图纸的日期：2022年3月25日；

承包人向分包人提供图纸的套数：      /      

3.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：费用由分包人承担。

## 二、双方一般权利和义务

### 4、项目经理

姓名：吕振发 职称：项目经理

权限：项目经营管理，施工组织，签证等权力。在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换

### 5、分包项目经理

姓名：盛立英 职称：项目经理

权限：在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换。

### 6、承包人的工作

6.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地和施工所需的证件、批件的名称和完成时间：在收到发包人相应的证件 1 天内交给分包人。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

向分包人进行设计图纸交成的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施（如有时），及费用承担：双方协商解决。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作：根据实际情况确定。

#### (5) 现场管理

① 承包人按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。

② 承包人在工程项目部配备劳资专管员，对分包人劳动用工实施监督管理，掌握施工现场用工、考勤、工资支付等情况，审核分包人编制的农民工工资支付表，分包人应当予以配合。

③ 承包人与分包人应当建立用工管理台账，并保存至工程完工且工资全部结清后至少 3 年。

(a) 承包人在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌，明示下列事项：

(b) 建设单位、承包人及所在项目部、分包人、相关行业工程建设主管部门、劳资专管员等基本信息；

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目10#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上25层,地/下3层 / 19150.93
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
	年月日	年月日	2023年6月5日	年月日	年月日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目9#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上24层, 地下3层 / 18458
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经检查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
参加验收单位	建设单位 (公章) 项目负责人: 年月日	监理单位 (公章) 总监理工程师: 年月日	施工单位 (公章) 项目负责人: 2023年6月5日	设计单位 (公章) 项目负责人: 年月日	勘察单位 (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法人代表书面授权。

附：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

## 建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程  
(二标段)

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南  
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



## 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）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m<sup>2</sup>，总建筑面积：81059.93 m<sup>2</sup>；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m，地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

### 二、工程承包范围及承包方式

#### 1、工程承包范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,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,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 \_\_\_\_\_

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

**弱电施工内容如下：**

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和清运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理的工作。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建设工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

### 23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

[√]承包方式为大包干：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）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或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，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，双方对工程量进行核对，并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，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（不含增值税）一次性包死。

[×]承包方式为固定单价（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。

### 三、合同价款

#### [√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

#### [×] 暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：        元，增值税人民币：        元，增值税率：        ，含税价人民币：        元。

（大写）：不含税价人民币：        ，增值税人民币：        ，含税价人民币：        元。

### 四、合同工期

合同工期总日历天数为365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

## 五、质量标准

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 合格 标准。

## 六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、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（保修协议书和询标承诺函件等）；
  - [√] (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）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) 除合同价款外的建设工程施工合同；
  - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

七、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

## 九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

## 7、发包人代表

发包人代表姓名：董志国

## 8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名：成立尧

## 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 15 天内。

9.7 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：/

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 2000 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 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 5 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：

(1) 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、发包人的书面批准后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，工程质量和效果需满足验收规范要求，否则因此而发生的返工整改，其费用由承包人自行负责。

(2) 土建总包的管理和配合费由承包人统一缴纳，按[精装修施工合同含税加甲分包暂列总价的 1.5%]计取（第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清）。

(3) 水电使用费：有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

(4) 土建总包安全文明管理押金由承包人统一缴纳，金额参总包合同。

(5) 精装修分包单位配合费按合同价款（扣除暂列金额及甲供材）的[ ]0.5%/ [✓]1%计取，该配合费包含精装修分包工程所有配合协调费用（特别是精装修分包工程水电费、配合费及垃圾清运费等），第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清。上述费用已包含在合同价款中，承包人不得向精装修分包人收取额外费用。

(6) 本项目的报建及备案手续由承包人负责。



### 3. 技术负责人简历表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	杨世虎	性别	男	年龄	59岁
职务	技术负责人	职称	高级工程师	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	210103196507261818		
手机号码	13910196385		证件号（职称证书编号）	083330159	
参加工作时间	1989年		从事技术负责人年限	20年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
内蒙古新华书店有限责任公司	内蒙古新华书店升级改造项目	7000 m <sup>2</sup>	2022. 7. 31 2022. 10. 18	已完	合格
北京市大兴区文化和旅游局	团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）	8000 m <sup>2</sup>	2023. 6. 20 2023. 12. 31	已完	合格

1、技术负责人一级建造师注册证书

 使用有效期: 2025年02月26日  
2025年06月23日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 杨世虎

性 别: 男

出生日期: 1965年07月26日

注册编号: 京1112004201904919

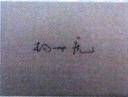
聘用企业: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2022-06-24至2025-06-23)





请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 



中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
行政审批专用章

签发日期: 2019年07月03日

签名日期: 2025.2.26

## 2、技术负责人安全生产考核合格证书

<h3>建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书</h3>	
编号：京建安B（2019）0172811	
姓 名：	杨世虎
性 别：	男
出 生 年 月：	1965年7月26日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	项目负责人（项目经理）
初次领证日期：	2019年10月8日
有 效 期：	2022年11月11日 至 2025年12月31日
	
发证机关：北京住房和城乡建设委员会	
发证日期：2022年11月11日	

### 3、技术负责人职称证书

	专业名称: ..... <u>工程管理</u> .....
姓 名: ..... <u>杨世虎</u> .....	Speciality
Full Name	资格名称: ..... <u>高级工程师</u> .....
性 别: ..... <u>男</u> .....	Qualification Level
Sex	授予时间: ..... <u>二〇〇八年十一月八日</u> .....
出生年月: ..... <u>1965年7月</u> .....	Conferment Date
Date of Birth	编 号: ..... <u>083330159</u> .....
工作单位: <u>北京筑邦建筑装饰工程有限公司</u>	No.
Place of Work	

Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles  
发证时间: 2008年12月31日  
Issued Date: 2008年12月31日

### 4、技术负责人学历证书

<h1>中國農業大學</h1> <h2>毕业证书</h2>	学生杨世虎 性别男, 一九六五年七月二十六日生, 于二〇〇六年三月至二〇〇八年六月, 在本校
	经济管理 专业
批准文号: 教育部教高厅[2001]7号	网络学习, 修完专科升本科教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。
注册号: 100197200805002705	校(院)长: <u>柯以海</u> (签字章)
	学校(院) 中国农业大学
	二〇〇八年六月二十七日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

## 5、技术负责人身份证



## 6、技术负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
101	杨金枝	142625198903232064	养老保险	2014年07月	2025年02月	128
			失业保险	2014年07月	2025年02月	128
			工伤保险	2014年07月	2025年02月	128
			医疗保险	2014年07月	2025年01月	127
			生育保险	2014年07月	2025年01月	127
102	张志广	150402198008252012	养老保险	2019年10月	2025年02月	65
			失业保险	2019年10月	2025年02月	65
			工伤保险	2019年10月	2025年02月	65
			医疗保险	2019年10月	2025年01月	64
			生育保险	2019年10月	2025年01月	64
103	郑洪达	152224198802090515	养老保险	2019年08月	2025年02月	67
			失业保险	2019年08月	2025年02月	67
			工伤保险	2019年08月	2025年02月	67
			医疗保险	2019年08月	2025年01月	66
			生育保险	2019年08月	2025年01月	66
104	沈洋	15260119890324412X	养老保险	2024年01月	2025年02月	14
			失业保险	2024年01月	2025年02月	14
			工伤保险	2024年01月	2025年02月	14
			医疗保险	2024年01月	2025年01月	13
			生育保险	2024年01月	2025年01月	13
105	梁尔平	152322198806090099	养老保险	2022年10月	2025年02月	29
			失业保险	2022年10月	2025年02月	29
			工伤保险	2022年10月	2025年02月	29
			医疗保险	2022年10月	2025年01月	28
			生育保险	2022年10月	2025年01月	28
106	丁爱国	152106198011151117	养老保险	2024年06月	2025年02月	9
			失业保险	2024年06月	2025年02月	9
			工伤保险	2024年06月	2025年02月	9
			医疗保险	2024年06月	2025年01月	8
			生育保险	2024年06月	2025年01月	8
107	杨世虎	210103196507261818	养老保险	2002年01月	2025年02月	278
			失业保险	2004年09月	2025年02月	246
			工伤保险	2004年09月	2025年02月	246
			医疗保险	2002年03月	2025年01月	275
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235
108	罗龙	210727198107093926	养老保险	2024年04月	2025年02月	11

## 7、技术负责人业绩

附：内蒙古新华书店升级改造项目

### 装 修 合 同

发 包 方： 内蒙古新华书店有限责任公司

承 包 方： 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

工程名称： 内蒙古新华书店升级改造项目

工程地点： 呼和浩特市中山西路 94 号

施工面积： 7000 平方米

承保范围： 装饰、装修

承包方式： 包工包料

质量等级： 合格； 安全： 符合安全要求

工程承包造价（金额大写）： 壹仟玖佰玖拾陆万元伍仟伍佰柒拾陆元伍角陆分； ¥： 19,965,576.56 元。

## 装修合同协议条款

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，就本项目工程建设有关事宜，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商达成如下协议：

### 第1条 工期

本工程定于 2022 年 7 月 31 日开工，于 2022 年 10 月 18 日竣工，工期：自合同签订之日起 80 天。由于承包方原因导致工期延误，工期每延误一天，承包方应当向发包方赔偿人民币 \_\_\_\_\_ 元，大写：\_\_\_\_\_，不足一天按一天计算，误期违约金的最高限额为合同价的 4%。

### 第2条 图纸

发包方于 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日，向承包方提供 \_\_\_\_\_ 套图纸，施工期间，现场与图纸不符时，双方商定后按协商后意见施工，出具纸质文件留存备查。

第3条 发包方、承包方驻工地代表。发包方驻工地代表姓名：张勇建；承包方项目经理姓名：闫廷松。

### 第4条 发包方工作

- 4.1 双方发现问题应协商解决，以保证工程质量、进度和工序要求。
- 4.2 如发包方原因造成停工，工期顺延。

### 第5条 承包方工作

- 5.1 施工用水、电费用由承包方负担。
- 5.2 每周第一天向发包方报送施工计划和完成工程进度统计表。
- 5.3 遵守国家及本地区有关部门对施工现场的施工噪音等管理规定，负责安全保卫，清洁卫生等各项工作。在图纸会审和设计交底后 \_\_\_\_\_ 7 \_\_\_\_\_ 天内向发包方提

交施工组织设计（或施工方案）和进度计划。

5.4 承包方应遵循工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。在施工过程中造成的事故责任和因此发生的费用，由承包方承担，发包方概不负责。

5.5 承包方不按合同规定完成各项工作时，应承担由此造成的经济损失，工期不予顺延。

5.6 履约担保的金额：签订合同前承包方向发包方支付中标金额的 10%作为履约保证金。

履约担保金的退还时间：待竣工验收合格并提交质量保证金（工程价款结算总额的 5%）后，方可办理履约保证金的退还手续（质保期为工程终验后 两 年，质量保证金于质保期满并验收确认后支付乙方）。

#### 第 6 条 工程质量检测及验收

6.1 当工程具备覆盖、掩盖条件或达到中间验收部位以前，承包方自检，并于 48 小时前通知发包方参加，验收合格，发包方在验收记录上签字后，方可进行隐蔽和继续施工，工程质量符合规范要求，发包方不在验收记录签字，可视为发包方已经批准，承包方可进行隐蔽或继续施工。验收不合格，承包方在限定时间内修改后重新验收。因发包方不正确纠正或其他非承包方原因引起的经济支出，由发包方承担。检验不应影响施工正常进行，检验不合格，影响正常施工的费用由承包方承担。

6.2 工程具备竣工验收条件，承包方按国家和本地区工程竣工有关规定，向发包方提供完整竣工资料和竣工验收报告，发包方 5 天内组织验收。发包方不能按约定日期组织验收，应从约定期限最后一天的次日起承担工程保管责任及应支付的费用。

6.3 发包方、承包方办理工程竣工验收手续后，本合同即告终止，保修条款除外。承包方应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包方使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

6.4 本工程质量保修期限为两年。

#### 第7条 合同价款及结算

7.1 除合同文件另有约定外，本工程合同价款应当按照以下含义理解：

合同文件约定的综合单价风险范围包括：承包方在编制合同价格时对合同文件、合同图纸的任何错误理解或自身的疏忽而造成的错误或失误均由承包方承担。合同价款只作为工程进度款支付依据，不作为结算依据，最终结算价款以具有相应资质的中介机构出具的审核报告为准。

7.2 本合同采用的合同价款约定方式为：

工程款按照工程进度支付，合同签订后支付合同价款的30%，即¥5,989,672.97元（大写：伍佰玖拾捌万玖仟陆佰柒拾贰元玖角柒分）；

合同工期一半时支付合同款的20%，即¥3,993,115.31元（大写：叁佰玖拾玖万叁仟壹佰壹拾伍元叁角壹分）；

工程完工或移交甲方使用后支付合同款的10%，即¥1,996,557.66元（大写：壹佰玖拾玖万陆仟伍佰伍拾柒元陆角陆分）；

工程竣工结算审计完成出具结算审计报告后支付合同总价的35%，即¥6,987,951.8元（大写：陆佰玖拾捌万柒仟玖佰伍拾壹元捌角整）；

其余合同总价的5%，即¥998,278.82元（大写：玖拾玖万捌仟贰佰柒拾捌元捌角贰分）留作质保金，质保期限为两年，质保期满后无质量问题，发包方将质保金给付于承包方。

7.3 每次支付工程项目款项前，承包方应向发包方开具增值税专用发票。

7.4 清单中的各细目所报的单价及总标价，均视为包含如下费用：

1) 施工组织准备、劳务、材料、机械、检验试验、安装调试、验收、管理

费、利润、税金、保险、环保、政策性规定及合同所包含的风险、责任等为完成本工程施工过程的全部费用。

2)所有满足规范和图纸要求的有关费用，未列细目和不便计算的工作和费用，应视为已综合在有关项目的报价中。

7.5 在承包方负责管理期间，如果工程或其任何部分或待用的材料或设备出现任何损失或损坏，不论处于其他任何原因，承包方均应自费弥补此类损失或损坏，以使永久工程在各方面符合合同的约定，并达到发包方满意的程度。承包方还应对他在进行作业过程中造成的对工程的任何损失或损坏承担责任。

7.6 承包方应保障发包方、监理工程师、代理人及雇员、周边学生免遭因承包方实施工程（包括承包方提供的专业服务）中导致的一切索赔、损害、损失和开支。这些保障义务应限于因人员正常生活、精神、伤亡、病疫、物资财产（工程除外）的损伤或毁坏所导致的索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由于承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

7.7 承包方应保障施工区域及周边可能出现承包方所属人员打架斗殴、聚众闹事、影响学生休息、扰民、环境污染、道路遗洒、交通事故所导致的罚款、索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

#### 第 8 条 设计变更及合同价款的调整

8.1 施工中发包方如对原设计进行变更，经批准后，发包方应在变更前 2 天向承包方发出书面变更通知，否则，承包方有权拒绝变更。承包方按通知进行变更，并于 1 天内，根据约定的可调整承包方提出变更价款报告的完整资料，（变更量不得超过中标价的 10%）。因变更导致的经济支出和承包方损失，由发包方

承担，发包方收到变更价款报告之日起 5 天内予以签认，无正当理由不签认时自变更价款报告送达之日起 5 天自行生效，由此延误的工期相应顺延。

8.2 施工过程中如有变更（总体变更不得超过 10%），完工后，按变更条款对合同总价做调整。

#### 第 9 条 其它

9.1 对本工程现场和设计图纸应有充分的认识，对相关的法律、法规予以充分的理解，对市场不可预见性要有充分的估计。

9.2 投标方应到本工程施工现场踏勘，充分了解工地位置、周边环境、工程现场所处地理位置、道路储存空间、装卸限制及任何其他足以影响承包方的情况，任何因素、忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长的申请将不获批准。

9.3 投标方应考虑到本工程现场和设计图纸已有充分的认识，以及市场的不可预见性、市场风险因素，包括政策性文件规定及合同包含的所有风险。

#### 第 10 条 材料设备的供应

承包方所用的材料必须符合图纸和规范要求，且具有合格证明，并经发包方同意后方可采购。

#### 第 11 条 争议

发包方、承包方双方发生争议时，可以通过协商或者申请施工合同管理机构合同有关部门调解。不愿调解或调解不成，可以采取下列一种方式解决：

第一种争议解决方式：向    施工所在地    仲裁委员会申请仲裁；

第二种争议解决方式：向    施工所在地    人民法院起诉。

双方约定第    一    种争议解决方式解决。

#### 第 12 条 违约

发包方或承包方不能按本协议条款约定内容履行自己的各项义务及发生使用合同无法履行的行为，应承担相应的违约责任，包括支付违约金，赔偿因其违

约给对方造成的全部经济损失。

除非双方协议将合同终止，或因一方违约使合同无法履行，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

工程审计完成后 7 日内发包方按照审核结果支付除质保金以外的余款，  
误期违约金为合同价的 3%。

合同份数

本合同正本两份具有同等效力，由发包方承包方双方分别保存：副本两份。

本合同订立时间： 2022 年 7 月 31 日（即日起生效）

发包方：内蒙古新华书店有限责任公司（公章）



地址：呼和浩特市中山西路 94 号

法定代表人：周香荣



委托代理人：

电话：0471-6931229

开户银行：中国银行天元支行

帐号：155600267319

2022 年 7 月 31 日

承包方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（公章）



地址：北京市西城区西直门内大街  
玉桃园 3 区 13 号楼

法定代表人：张翔



委托代理人：

电话：010-82212321

开户银行：中国建设银行北京月坛支行

帐号：11001020500056090519

2022 年 7 月 31 日

## 单位工程质量竣工验收记录

D1-11 001

工程名称	内蒙古新华书店升级改造项目	结构类型	/	层数/ 建筑面积	9层 19965576.56元
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	技术负责人	杨世虎	开工日期	2022年08月06日
项目负责人	闫廷松	项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年04月20日
序号	项 目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 10 分部，经检查符合设计及标准规定 10 分部			经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准，同意验收
2	质量控制资料核查	共 45 项，经检查符合规定 45 项			质量控制资料经核查共45项，符合有关规范要求，同意验收
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 45 项，符合规定 45 项， 共抽查 15 项，符合规定 15 项， 经返工处理符合规定 2 项			安全和主要使用功能共核查45项，符合要求，抽查其中15项，使用功能均满足同意验收
4	观感质量验收	共抽查 45 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 2 项			观感质量验收为好
综合验收结论		经对本工程综合验收，各分项均满足有关规范和标准要求，同意单位工程竣工验收，质量评价为合格。			
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) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 总监理工程师: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20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。

附：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

## 政府采购合同 (签署版)

项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

采购人（以下称甲方）：北京市大兴区文化和旅游局

供应商（以下称乙方）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签署日期：2023年06月21日



# 合 同 书

甲方：北京市大兴区文化和旅游局

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

甲方北京市大兴区文化和旅游局对团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）委托北京德盛源咨询有限公司（招标代理机构）进行公开招标，经过依法评审，确定乙方为中标供应商。根据我国《民法典》、《建筑法》、《文物保护法》、《政府采购法》、《招标投标法》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、项目概述

- 1.1 项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）
- 1.2 项目地点：北京市大兴区团河行宫
- 1.3 承包范围：团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工
- 1.4 承包方式：固定综合单价
- 1.5 项目内容：项目设计、制作和布展，详见招标文件第三部分采购内容。

主要包括：团河行宫文化和服务设施提升展陈项目（包括但不限于以下内容）：现有展陈空间整合、展线规划、平面功能布置；展墙、展板、各级展标、文字、图片等设计施工；场景复原、沙盘模型等设计施工；普通艺术品展陈设计施工；多媒体展项、音效影视文件等设计施工；文物陈列（各种展柜、展台、展架等）设计施工；照明电气工程（含展览专业灯光照明）等设计施工；监控系统（安防）设计施工；

## 二、项目工期

2.1 合同工期：自2023年06月20日开工至2023年12月31日竣工。

a) 因甲方未按合同约定完成工作，影响工期，工期顺延，甲方不对乙方承担任何赔偿责任。

b) 因乙方责任，导致不能按期开工、中途无故停工或其他任何影响工期的情形，工期不顺延。乙方延迟提交设计方案、施工图纸或是完成项目施工制作并通过甲方竣工验收的，每延迟一日，应支付甲方合同价款每日 3%的违约金。给

甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

c)因甲方设计变更或非乙方原因造成停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

### 三、合同价款和支付

#### 3.1 合同价款

合同价款包括但不限于：方案的深化设计、施工、施工图设计、人工、材料、设备采购、安装、软硬件开发、集成、制作、储运、现场安装调试、保修、保养、备品备件、培训、技术支持服务、知识产权许可、税费及完成本项目所产生的一切费用。

##### 3.1.1 合同总价

(1) 合同总价为（大写）：人民币：壹仟柒佰肆拾陆万陆仟捌佰玖拾贰元捌角玖分，（小写）：¥17466892.89元。（其中不含税金额16024672.38元，税金1442220.51元，税率9%）

(2) 本合同总价的组成（见乙方的投标文件报价部分）。

(3) 乙方必须按合同总价进行限额设计制作。

(4) 发票类型：增值税普通发票。

##### 3.1.2 合同预算价

乙方进行深化设计和施工图设计，乙方按经监理单位和甲方审核批准后的施工图和合同内报价清单项进行制作、安装和调试。如甲方要求增加清单以外的项目，则乙方另行报价。

#### 3.2 价款支付

合同签订后采购人向乙方支付合同价款的30%作为预付款；2023年8月30日支付合同金额40%进度款，尾款于项目最终完成并通过验收后10日内予以支付。

付款条件：中标人提交正式发票及以财政资金拨付到位后15个工作日内进行支付。

#### 3.3 合同履行保证金

合同签订后 7 个工作日内乙方应向甲方提交 合同金额3% 的履约保证金。履约保证金可以为支票/汇票/本票/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：1、保证的方式为连带责任保证；2、保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额合同金额3%；3、保证的期间应涵盖合同履行（包括保修期）的全部期间；4、对甲方提出

索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；5、提供保函人应为商业银行、保险公司；6、保函应注明“见索即付”字样。不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。

工程竣工验收合格，未发生扣除履约保证金情形，甲方无息退还履约保证金。

在支取最后尾款的同时乙方需要向甲方另交付3%的质量保证金，两年质保期满后，甲方向乙方支付3%质量保证金款项。项目缺陷期（2年）后无质量问题，全额无息退还中标人。

以上资金支付以财政资金到账为准。

#### 四、质量标准

本项目必须符合中国国家和地方现行有关法律、行政法规和相关的工程技术规范、规定及标准的要求，且必须执行国家规定的相关工程建设标准强制性条文要求。本项目深化设计方案、施工图纸以及项目中拟使用的各类材料、设备、工艺做法等同时须符合甲方要求并经甲方书面确认。

##### 4.1 设计质量要求

设计的成果是安全、可行、实用、经济、美观的，施工图设计文件是完整、正确、清晰的，研发、施工图设计成果达到能直接用于制造、安装、调试的深度，并能顺利通过甲方组织的施工图设计成果验收。

4.1.1 “完整”是指每次交付的设计文件是符合合同及附件的规定、符合相关工程设计规范要求的、满足行业及国家标准的全部设计文件。

4.1.2 “正确”是指每次交付的设计文件均符合法律、法规、政策、标准、规范及各阶段设计要求的规定；同时保证设计的科学原理、基础资料完整、正确，设计方法、计算方法与结果、技术参数的选用正确，构造合理，各专业设计协调统一。

4.1.3 “清晰”是指每次交付的设计文件中的图样、线条、术语、符号、尺寸标准、文字说明等清楚准确。

4.2 工程质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB-50300-2013）中的“合格”标准。

4.3 除上述质量标准外，乙方在本合同下的全部工作及成果应符合本合同的约定并达到甲方的要求。

#### 五、质量保修期及技术培训

新增项目的价格等事项签订补充协议予以确定。

### 十九、合同的生效及其它

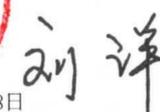
19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章且乙方递交履约保证金后生效。

19.2 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得甲方书面同意并且须遵守相关法律、法规。

19.3 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执三份，监理执 1 份，每份具有同等法律效力。

19.4 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：北京市大兴区文化和旅游局  
(甲方名称) (印章)  
全权代表(签字)：   
日期：2023年06月18日  
地址：北京市大兴区永华南里16号楼  
园401室  
邮政编码：  
电话：  
开户银行：  
账户：  
电子邮件：

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司  
(乙方名称) (印章)  
全权代表(签字)：   
日期：2023年06月18日  
地址：北京市西城区西直门内大街玉桃  
三区13号楼  
邮政编码：100035  
电话：010-82212321  
开户银行：中国建设银行北京月坛支行  
账户：11001020500056090519  
电子邮件：

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)	结构类型	框架结构	层数/ 建筑面积	/
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	技术负责人	马辉	开工日期	2023年6月20日
项目负责人	高军	项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年11月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部			符合要求, 同意验收
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经核查符合规定 10 项			符合要求, 同意验收
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 7 项, 符合规定 7 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合设计及施工质量验收规范的规定, 同意验收
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项			观感质量合格, 同意验收。
综合验收结论		经对本工程综合验收, 各分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。			
建设单位	全过程单位	监理单位	施工单位	设计单位	
北京市大兴区文化和旅游局 (公章) 项目负责人: 凌生京 2023年11月20日	北京中诚和汇工程造价咨询有限公司 (公章) 项目负责人: 刘国栋 2023年11月20日	北京京询工程咨询有限公司 (公章) 总监理工程师: 孙质美 2023年11月20日	北京筑邦建筑装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: 高军 2023年11月20日	北京筑邦建筑装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: 李江 2023年11月20日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

#### 4. 质量负责人信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	史怀朋	证件类型	身份证	证件号码	13062619811020543X
手机号码	13821049393	证件号（质量员证编号）		0111810791118001258	

#### 5. 安全负责人信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	于海洋	证件类型	身份证	证件号码	230828198807222616
手机号码	157111156765	证件号（C证编号）		京建安 C3（2022） 0039870	

#### 6. 安全员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	郑洪达	证件类型	身份证	证件号码	152224198802090515
手机号码	18648193523	证件号（C证编号）		京建安 C2（2015） 0192527	

#### 7. 劳资专管员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	白景海	证件类型	身份证	证件号码	132629196812306712
手机号码	17701375538	证件号		0110711391107011722	

#### 8. 项目副经理信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	孙军伟	证件类型	身份证	证件号码	130627198508223810
手机号码	18910406169	证件号		京 2112010201190628	

### 9. 施工员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	陈杰	证件类型	身份证	证件号码	321023199406144233
手机号码	17798957232	证件号		011710291117001158	

### 10. 材料员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	董叶	证件类型	身份证	证件号码	110108198706136347
手机号码	13810556613	证件号		0111711191117002743	

### 11. 测量员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	路仪	证件类型	身份证	证件号码	110102199003272357
手机号码	18210193956	证件号		11170370013060	

### 12. 资料员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	于洪雷	证件类型	身份证	证件号码	130626198711122875
手机号码	18610917353	证件号		0111211491112019227	

### 13. 造价工程师信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	吴为为	证件类型	身份证	证件号码	130424198410092963
手机号码	18911722655	证件号		建【造】11231100021023	

## 14. 项目管理机构情况辅助证明材料

.....

注：辅助证明材料主要包括管理机构设置、职责分工、有关社保证明等复印证明资料以及投标人认为有必要提供的资料，辅助说明资料格式不做统一规定，由投标人自行设计。

后附证明资料

## 15. 质量负责人证件

### 1、质量负责人证书

证书编码：0111810791118001258

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
职业培训合格证**

 姓 名： 史怀朋

身份证号： 13062619811020543X

岗位名称： 装饰装修质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



培训机构： 北京市

发证时间： 2022年 09月 15日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证

## 2、质量负责人学历证书



## 3、质量负责人身份证



#### 4、质量负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	张波	130602196905310938	失业保险	2013年05月	2025年02月	142
			工伤保险	2013年05月	2025年02月	142
			医疗保险	2013年05月	2025年01月	141
			生育保险	2013年05月	2025年01月	141
			养老保险	2023年05月	2025年02月	22
73	高海宁	130625199306293433	失业保险	2023年05月	2025年02月	22
			工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
			生育保险	2023年05月	2025年01月	21
			养老保险	2024年04月	2025年01月	10
74	王江浩	130633198712051398	失业保险	2024年04月	2025年01月	10
			工伤保险	2024年04月	2025年01月	10
			医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
			养老保险	2020年09月	2025年02月	54
75	史怀朋	13062619811020543X	失业保险	2020年09月	2025年02月	54
			工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
			生育保险	2020年09月	2025年01月	53
			养老保险	2020年04月	2025年02月	59
76	于洪雷	130626198711122875	失业保险	2020年04月	2025年02月	59
			工伤保险	2020年04月	2025年02月	59
			医疗保险	2020年04月	2025年01月	58
			生育保险	2020年04月	2025年01月	58
			养老保险	2023年04月	2025年02月	23
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2023年04月	2025年02月	23
			工伤保险	2023年04月	2025年02月	23
			医疗保险	2023年04月	2025年01月	22
			生育保险	2023年04月	2025年01月	22
			养老保险	2022年06月	2025年02月	33
78	孙军伟	130627198508223810	失业保险	2022年06月	2025年02月	33
			工伤保险	2022年06月	2025年02月	33
			医疗保险	2022年06月	2025年01月	32
			生育保险	2022年06月	2025年01月	32
			养老保险	2023年07月	2025年02月	20
79	王寒	130631200110081618	失业保险	2023年07月	2025年02月	20

## 16. 安全负责人证件

### 1、安全负责人证书

<b>建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书</b>	
编号：京建安C3（2022）0039870	
姓 名：	于海洋
性 别：	男
出 生 年 月：	1988年7月22日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	专职安全生产管理人员
初次领证日期：	2022年9月21日
有 效 期：	2022年9月22日 至 2025年12月31日
	
	发证机关：北京住房和城乡建设委员会
	发证日期：2022年9月22日

## 2、安全负责人学历证书



## 3、安全负责人身份证



#### 4、安全负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
122	赵天宇	230184199201106415	医疗保险	2019年12月	2025年01月	62
			生育保险	2019年12月	2025年01月	62
123	李海波	230202197505100612	养老保险	2000年08月	2025年02月	295
			失业保险	2000年08月	2025年02月	291
			工伤保险	2004年09月	2025年02月	246
			医疗保险	2002年03月	2025年01月	275
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235
124	刘庭伟	23028119920920063X	养老保险	2022年05月	2025年02月	34
			失业保险	2022年05月	2025年02月	34
			工伤保险	2022年05月	2025年02月	34
			医疗保险	2022年05月	2025年01月	33
125	张胜	230305197906084312	生育保险	2022年05月	2025年01月	33
			养老保险	2023年05月	2025年02月	22
			失业保险	2023年05月	2025年02月	22
			工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
126	李宏雨	230704199208200421	生育保险	2023年05月	2025年01月	21
			养老保险	2023年04月	2025年02月	23
			失业保险	2023年04月	2025年02月	23
			工伤保险	2023年04月	2025年02月	23
			医疗保险	2023年04月	2025年01月	22
127	王兰亭	230823197808140819	生育保险	2023年04月	2025年01月	22
			养老保险	2018年12月	2025年02月	67
			失业保险	2018年12月	2025年02月	67
			工伤保险	2018年12月	2025年02月	67
			医疗保险	2018年12月	2025年01月	66
128	于海洋	230828198807222616	生育保险	2018年12月	2025年01月	66
			养老保险	2020年09月	2025年02月	54
			失业保险	2020年09月	2025年02月	54
			工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
129	洪伟	231083198501070412	生育保险	2020年09月	2025年01月	53
			养老保险	2021年05月	2025年02月	46
			失业保险	2021年05月	2025年02月	46
			工伤保险	2021年05月	2025年02月	46
			医疗保险	2021年05月	2025年01月	45

## 17. 安全员证件

### 1、安全员证书

<b>建筑施工企业土建类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书</b>	
编号：京建安C2（2015）0192527	
姓 名：	郑洪达
性 别：	男
出 生 年 月：	1988年2月9日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	专职安全生产管理人员
初次领证日期：	2015年6月26日
有 效 期：	2024年11月19日 至 2027年12月31日
	
	发证机关：北京住房和城乡建设委员会
	发证日期：2024年11月19日

## 2、安全员学历证书



## 3、安全员身份证



#### 4、安全员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
101	杨金枝	142625198903232064	养老保险	2014年07月	2025年02月	128
			失业保险	2014年07月	2025年02月	128
			工伤保险	2014年07月	2025年02月	128
			医疗保险	2014年07月	2025年01月	127
			生育保险	2014年07月	2025年01月	127
102	张志广	150402198008252012	养老保险	2019年10月	2025年02月	65
			失业保险	2019年10月	2025年02月	65
			工伤保险	2019年10月	2025年02月	65
			医疗保险	2019年10月	2025年01月	64
			生育保险	2019年10月	2025年01月	64
103	郑洪达	152224198802090515	养老保险	2019年08月	2025年02月	67
			失业保险	2019年08月	2025年02月	67
			工伤保险	2019年08月	2025年02月	67
			医疗保险	2019年08月	2025年01月	66
			生育保险	2019年08月	2025年01月	66
104	沈洋	15260119890324412X	养老保险	2024年01月	2025年02月	14
			失业保险	2024年01月	2025年02月	14
			工伤保险	2024年01月	2025年02月	14
			医疗保险	2024年01月	2025年01月	13
			生育保险	2024年01月	2025年01月	13
105	梁尔平	152322198806090099	养老保险	2022年10月	2025年02月	29
			失业保险	2022年10月	2025年02月	29
			工伤保险	2022年10月	2025年02月	29
			医疗保险	2022年10月	2025年01月	28
			生育保险	2022年10月	2025年01月	28
106	丁爱国	152106198011151117	养老保险	2024年06月	2025年02月	9
			失业保险	2024年06月	2025年02月	9
			工伤保险	2024年06月	2025年02月	9
			医疗保险	2024年06月	2025年01月	8
			生育保险	2024年06月	2025年01月	8
107	杨世虎	210103196507261818	养老保险	2002年01月	2025年02月	278
			失业保险	2004年09月	2025年02月	246
			工伤保险	2004年09月	2025年02月	246
			医疗保险	2002年03月	2025年01月	275
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235
108	罗龙	210727198107093926	养老保险	2024年04月	2025年02月	11

## 18. 劳资专管员证件

### 1、劳资专管员证书

证书编码：0110711391107011722

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
职业培训合格证**

 姓 名： 白景海

身份证号： 132629196812306712

岗位名称： 劳务员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

**继续教育记录：**

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 北京市

发证时间： 2024年 01月 03日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

## 2、劳资专管员学历证书



## 3、劳资专管员身份证



#### 4、劳资专管员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
93	成立尧	132401197906052298	生育保险	2024年04月	2025年01月	10
94	刘桐新	110222199701212715	养老保险	2024年04月	2025年02月	11
			失业保险	2024年04月	2025年02月	11
			工伤保险	2024年04月	2025年02月	11
			医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
95	李智慧	132525197806170023	养老保险	2022年04月	2025年02月	35
			失业保险	2022年04月	2025年02月	35
			工伤保险	2022年04月	2025年02月	35
			医疗保险	2022年04月	2025年01月	34
			生育保险	2022年04月	2025年01月	34
96	段仲果	132525198102280421	养老保险	2024年03月	2025年02月	12
			失业保险	2024年03月	2025年02月	12
			工伤保险	2024年03月	2025年02月	12
			医疗保险	2024年03月	2025年01月	11
			生育保险	2024年03月	2025年01月	11
97	袁志强	13243919710325707X	养老保险	2019年10月	2025年02月	62
			失业保险	2019年10月	2025年02月	62
			工伤保险	2019年10月	2025年02月	62
			医疗保险	2019年10月	2025年01月	61
			生育保险	2019年10月	2025年01月	61
98	白景海	132629196812306712	养老保险	2016年07月	2025年02月	104
			失业保险	2016年07月	2025年02月	104
			工伤保险	2016年07月	2025年02月	104
			医疗保险	2016年07月	2025年01月	103
			生育保险	2016年07月	2025年01月	103
99	茹钰	140430199812280047	养老保险	2023年07月	2025年02月	20
			失业保险	2023年07月	2025年02月	20
			工伤保险	2023年07月	2025年02月	20
			医疗保险	2023年07月	2025年01月	19
			生育保险	2023年07月	2025年01月	19
100	张泽鹏	140829199912140013	养老保险	2024年06月	2025年02月	9
			失业保险	2024年06月	2025年02月	9
			工伤保险	2024年06月	2025年02月	9
			医疗保险	2024年06月	2025年01月	8
			生育保险	2024年06月	2025年01月	8

## 19. 项目副经理证件

### 1、项目副经理二级建造师注册证书

	使用有效期： 2024年11月19日-2025年5月19日
<b>中华人民共和国二级建造师注册证书</b>	
姓 名：孙军伟	
性 别：男	
出生日期：1985年8月22日	
注册编号：京2112010201190628	
聘用企业：北京筑邦建筑装饰工程有限公司	
注册专业：建筑工程（有效期：2023-4-10至2026-5-25）	
	
实时数据，扫码验证	北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
个人签名：孙军伟	签发日期：2023年4月10日
签名日期：2024.11.19	查询网址：zjw.beijing.gov.cn

2、项目副经理安全生产考核合格证书

**建筑施工企业项目负责人  
安全生产考核合格证书**

编号：京建安B（2016）0134389

姓 名：孙军伟

性 别：男

出 生 年 月：1985年8月22日

企 业 名 称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

职 务：项目负责人（项目经理）

初次领证日期：2016年12月20日

有 效 期：2022年11月28日 至 2025年12月31日



发证机关：北京住房和城乡建设委员会

发证日期：2022年11月28日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

### 3、项目副经理学历证书



### 4、项目副经理身份证



## 5、项目副经理社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	张波	130602196905310938	失业保险	2013年05月	2025年02月	142
			工伤保险	2013年05月	2025年02月	142
			医疗保险	2013年05月	2025年01月	141
			生育保险	2013年05月	2025年01月	141
73	高海宁	130625199306293433	养老保险	2023年05月	2025年02月	22
			失业保险	2023年05月	2025年02月	22
			工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
74	王江浩	130633198712051398	生育保险	2023年05月	2025年01月	21
			养老保险	2024年04月	2025年01月	10
			失业保险	2024年04月	2025年01月	10
			工伤保险	2024年04月	2025年01月	10
75	史怀朋	13062619811020543X	医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
			养老保险	2020年09月	2025年02月	54
			失业保险	2020年09月	2025年02月	54
76	于洪雷	130626198711122875	工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
			生育保险	2020年09月	2025年01月	53
			养老保险	2020年04月	2025年02月	59
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2020年04月	2025年02月	59
			工伤保险	2020年04月	2025年02月	59
			医疗保险	2020年04月	2025年01月	58
			生育保险	2020年04月	2025年01月	58
78	孙军伟	130627198508223810	养老保险	2023年04月	2025年02月	23
			失业保险	2023年04月	2025年02月	23
			工伤保险	2023年04月	2025年02月	23
			医疗保险	2023年04月	2025年01月	22
79	王寒	130631200110081618	生育保险	2023年04月	2025年01月	22
			养老保险	2022年06月	2025年02月	33
			失业保险	2022年06月	2025年02月	33
			工伤保险	2022年06月	2025年02月	33
79	王寒	130631200110081618	医疗保险	2022年06月	2025年01月	32
			生育保险	2022年06月	2025年01月	32
			养老保险	2023年07月	2025年02月	20
			失业保险	2023年07月	2025年02月	20

## 20. 施工员证件

### 1、施工员证书

证书编码：0111710291117001158

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
职业培训合格证**

 姓 名： 陈杰

身份证号： 321023199406144233

岗位名称： 装饰装修施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

**继续教育记录：**

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 北京市

发证时间： 2022年 09月 15日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

## 2、施工员学历证书



## 3、施工员身份证



#### 4、施工员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
137	滕安格	320324199010127076	养老保险	2018年12月	2025年02月	75
			失业保险	2018年12月	2025年02月	75
			工伤保险	2018年12月	2025年02月	75
			医疗保险	2018年12月	2025年01月	74
			生育保险	2018年12月	2025年01月	74
138	仇益华	320422196711255635	养老保险	2023年08月	2025年02月	19
			失业保险	2023年08月	2025年02月	19
			工伤保险	2023年08月	2025年02月	19
			医疗保险	2023年08月	2025年01月	18
			生育保险	2023年08月	2025年01月	18
139	谢素林	320422196901134615	养老保险	2014年04月	2025年02月	131
			失业保险	2014年04月	2025年02月	131
			工伤保险	2014年04月	2025年02月	131
			医疗保险	2014年04月	2025年01月	130
			生育保险	2014年04月	2025年01月	130
140	阎从军	320828197208145636	养老保险	2020年09月	2025年02月	40
			失业保险	2020年09月	2025年02月	40
			工伤保险	2020年09月	2025年02月	40
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	39
			生育保险	2020年09月	2025年01月	39
141	徐涵涵	32098119781030027X	养老保险	2011年11月	2025年02月	160
			失业保险	2011年11月	2025年02月	160
			工伤保险	2011年11月	2025年02月	160
			医疗保险	2011年11月	2025年01月	159
			生育保险	2012年01月	2025年01月	157
142	陈杰	321023199406144233	养老保险	2020年09月	2025年02月	54
			失业保险	2020年09月	2025年02月	54
			工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
			生育保险	2020年09月	2025年01月	53
143	杨来帆	342626197407082078	养老保险	2021年04月	2025年02月	47
			失业保险	2021年04月	2025年02月	47
			工伤保险	2021年04月	2025年02月	47
			医疗保险	2021年04月	2025年01月	46
			生育保险	2021年04月	2025年01月	46
144	刘佳	342423198706166794	养老保险	2024年09月	2025年02月	6

## 21. 材料员证件

### 1、材料员证书

证书编码：0111711191117002743

住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
**职业培训合格证**

姓名：董叶

身份证号：110108198706136347

岗位名称：材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

培训机构：北京市

发证时间：2024年 05月 13日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证



## 2、材料员职称证书

	<b>建筑装饰工程技术</b>
姓名: <u>董叶</u>	专业名称: .....
Full Name: <u>董叶</u>	Speciality: <u>助理工程师</u>
性别: <u>女</u>	资格名称: .....
Sex: <u>女</u>	Qualification Level: .....
出生年月: <u>1987年06月</u>	授予时间: <u>二〇一四年九月三十日</u>
Date of Birth: <u>1987年06月</u>	Conferment Date: .....
工作单位: <u>北京筑邦建筑装饰工程有限公司</u>	编号: <u>20144101</u>
Place of Work: <u>北京筑邦建筑装饰工程有限公司</u>	No. <u>20144101</u>
	Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles
	发证时间: <u>2014年10月31日</u>
	Issued Date: <u>2014年10月31日</u>

## 3、材料员学历证书

成人高等教育		
<b>毕业证书</b>		
学生 <u>董叶</u>	性别 <u>女</u>	一九八七年六月十三日生，于二〇〇九年三月至二〇一二年一月在本校 <u>艺术设计(环艺设计)</u>
专业 <u>业余</u>	学习, 修完 <u>专科起点本</u>	科教学计划规定的全部课程,
成绩合格, 准予毕业。		
校名: <u>中央美术学院</u>	校(院)长: 	
批准文号: <u>文化部教科函[1909]134号</u>		
证书编号: <u>100475201205000122</u>		
		二〇一二年一月三日
中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <a href="http://www.chsi.com.cn">http://www.chsi.com.cn</a>		

#### 4、材料员身份证



## 5、材料员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
36	张炜	110108198010315443	失业保险	2019年01月	2025年02月	74
			工伤保险	2019年01月	2025年02月	74
			医疗保险	2019年01月	2025年01月	73
			生育保险	2019年01月	2025年01月	73
37	董叶	110108198706136347	养老保险	2014年06月	2025年02月	129
			失业保险	2014年06月	2025年02月	129
			工伤保险	2014年06月	2025年02月	129
			医疗保险	2014年06月	2025年01月	128
38	高婧	110109198704110027	生育保险	2014年06月	2025年01月	128
			养老保险	2022年11月	2025年02月	28
			失业保险	2022年11月	2025年02月	28
			工伤保险	2022年11月	2025年02月	28
39	吴进	110111197204068616	医疗保险	2022年11月	2025年01月	27
			生育保险	2022年11月	2025年01月	27
			养老保险	2023年05月	2025年02月	22
			失业保险	2023年05月	2025年02月	22
40	鲁卫红	11011119780227222X	工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
			生育保险	2023年05月	2025年01月	21
			养老保险	2019年08月	2025年02月	67
41	孙健	110111198303064025	失业保险	2019年08月	2025年02月	67
			工伤保险	2019年08月	2025年02月	67
			医疗保险	2019年08月	2025年01月	66
			生育保险	2019年08月	2025年01月	66
42	李玮	110221199212040610	养老保险	2020年06月	2025年02月	57
			失业保险	2020年06月	2025年02月	57
			工伤保险	2020年06月	2025年02月	57
			医疗保险	2020年06月	2025年01月	56
43	王柳	110222198511270063	生育保险	2020年06月	2025年01月	56
			养老保险	2019年11月	2025年02月	64
			失业保险	2019年11月	2025年02月	64
			工伤保险	2019年11月	2025年02月	64
43	王柳	110222198511270063	医疗保险	2019年11月	2025年01月	63
			生育保险	2019年11月	2025年01月	63
43	王柳	110222198511270063	养老保险	2018年12月	2025年02月	75
			失业保险	2018年12月	2025年02月	75

## 22. 测量员证件

### 1、实测实量员证书

### 住房和城乡建设领域专业人员 岗位培训考核合格证书

姓名：路仪

证件号码：110102199003272357

企业名称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

岗位名称：测量验线员

证书编号：11170370013060

有效期至：2050年01月01日



本电子证书由北京市住房和城乡建设委员会核发。本证书表明持证人  
已通过住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核，成绩合格。



实时数据，扫码验证

发证机关： (盖章)  
考试合格章

发证日期：2017年12月29日

查询网址：[zjw.beijing.gov.cn](http://zjw.beijing.gov.cn)

制证日期：2019年06月11日

## 2、实测实量员职称证书

		专业名称: 供暖通风与空调工程 Speciality
		资格名称: 助理工程师 Qualification Level
		授予时间: 二〇二二年十一月二十九日 Conferment Date
		编号: 20223338503 No.
姓名: 路仪 Full Name		 Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles
性别: 男 Sex		
身份证号码: 110102199003272357 ID card No.	发证时间: 2023年2月27日 Issued Date	

## 3、实测实量员学历证书

北京工业大学 毕业证书	
	学生 路仪 ，男 1990年03月27日生，于2008年 09月至2014年07月在本校 建筑工程 学院 建筑环境与设备工程 专业 四年制本科学习，修完教学计划规定的 全部课程，成绩合格，准予毕业。
No. 0030352	校 长: 郭少生
	2014年07月01日
	证书编号: 100051201405000528

#### 4、实测实量员身份证



## 5、实测实量员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
7	杨雷	11010119730621153X	工伤保险	2024年04月	2025年02月	11
			医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
8	李昕捷	110105199612043321	养老保险	2023年12月	2025年02月	15
			失业保险	2023年12月	2025年02月	15
			工伤保险	2023年12月	2025年02月	15
			医疗保险	2023年12月	2025年01月	14
			生育保险	2023年12月	2025年01月	14
9	杨鑫	110102197901261116	养老保险	2005年01月	2025年02月	242
			失业保险	2005年01月	2025年02月	242
			工伤保险	2005年01月	2025年02月	242
			医疗保险	2004年10月	2025年01月	244
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235
10	单良	110102198309091511	养老保险	2014年01月	2025年02月	123
			失业保险	2014年01月	2025年02月	123
			工伤保险	2014年01月	2025年02月	123
			医疗保险	2014年01月	2025年01月	122
			生育保险	2014年01月	2025年01月	122
11	路仪	110102199003272357	养老保险	2017年07月	2025年02月	92
			失业保险	2017年07月	2025年02月	92
			工伤保险	2017年07月	2025年02月	92
			医疗保险	2017年07月	2025年01月	91
			生育保险	2017年07月	2025年01月	91
12	陈婷	110103198008051520	养老保险	2004年05月	2025年02月	250
			失业保险	2004年05月	2025年02月	250
			工伤保险	2004年09月	2025年02月	246
			医疗保险	2004年06月	2025年01月	248
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235
13	魏芸	110104198303132522	养老保险	2020年09月	2025年02月	54
			失业保险	2020年09月	2025年02月	54
			工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
			生育保险	2020年09月	2025年01月	53
14	陈倩	110104198312230087	养老保险	2016年04月	2025年02月	107
			失业保险	2016年04月	2025年02月	107
			工伤保险	2016年04月	2025年02月	107

## 23. 资料员证件

### 1、资料员证书

证书编码：0111211491112019227

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
职业培训合格证**

姓名：于洪雷

身份证号：130626198711122875

岗位名称：资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

**继续教育记录：**

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

培训机构：北京市

发证时间：2024 年 10 月 09 日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证



## 2、资料员学历证书



## 3、资料员身份证



#### 4、资料员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	张波	130602196905310938	失业保险	2013年05月	2025年02月	142
			工伤保险	2013年05月	2025年02月	142
			医疗保险	2013年05月	2025年01月	141
			生育保险	2013年05月	2025年01月	141
73	高海宁	130625199306293433	养老保险	2023年05月	2025年02月	22
			失业保险	2023年05月	2025年02月	22
			工伤保险	2023年05月	2025年02月	22
			医疗保险	2023年05月	2025年01月	21
74	王江浩	130633198712051398	生育保险	2023年05月	2025年01月	21
			养老保险	2024年04月	2025年01月	10
			失业保险	2024年04月	2025年01月	10
			工伤保险	2024年04月	2025年01月	10
75	史怀朋	13062619811020543X	医疗保险	2024年04月	2025年01月	10
			生育保险	2024年04月	2025年01月	10
			养老保险	2020年09月	2025年02月	54
			失业保险	2020年09月	2025年02月	54
76	于洪雷	130626198711122875	工伤保险	2020年09月	2025年02月	54
			医疗保险	2020年09月	2025年01月	53
			生育保险	2020年09月	2025年01月	53
			养老保险	2020年04月	2025年02月	59
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2020年04月	2025年02月	59
			工伤保险	2020年04月	2025年02月	59
			医疗保险	2020年04月	2025年01月	58
			生育保险	2020年04月	2025年01月	58
78	孙军伟	130627198508223810	养老保险	2023年04月	2025年02月	23
			失业保险	2023年04月	2025年02月	23
			工伤保险	2023年04月	2025年02月	23
			医疗保险	2023年04月	2025年01月	22
79	王寒	130631200110081618	生育保险	2023年04月	2025年01月	22
			养老保险	2022年06月	2025年02月	33
			失业保险	2022年06月	2025年02月	33
			工伤保险	2022年06月	2025年02月	33
			医疗保险	2022年06月	2025年01月	32
			生育保险	2022年06月	2025年01月	32
			养老保险	2023年07月	2025年02月	20
			失业保险	2023年07月	2025年02月	20

## 24. 造价工程师证件

### 1、造价工程师证书



## 2、造价工程师学历证书



## 3、造价工程师身份证



#### 4、造价工程师社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
57	王帅	130402200102150916	生育保险	2023年07月	2025年01月	19
58	高谦	130524198305102539	养老保险	2024年05月	2025年02月	10
			失业保险	2024年05月	2025年02月	10
			工伤保险	2024年05月	2025年02月	10
			医疗保险	2024年05月	2025年01月	9
			生育保险	2024年05月	2025年01月	9
59	张泽浩	130406199810272711	养老保险	2022年05月	2025年02月	34
			失业保险	2022年05月	2025年02月	34
			工伤保险	2022年05月	2025年02月	34
			医疗保险	2022年05月	2025年01月	33
			生育保险	2022年05月	2025年01月	33
60	王玉新	130402198102283612	养老保险	2024年07月	2025年02月	8
			失业保险	2024年07月	2025年02月	8
			工伤保险	2024年07月	2025年02月	8
			医疗保险	2024年07月	2025年01月	7
			生育保险	2024年07月	2025年01月	7
61	魏永超	130423198607213398	养老保险	2019年04月	2025年02月	71
			失业保险	2019年04月	2025年02月	71
			工伤保险	2019年04月	2025年02月	71
			医疗保险	2019年04月	2025年01月	70
			生育保险	2019年04月	2025年01月	70
62	吴为为	130424198410092963	养老保险	2016年09月	2025年02月	102
			失业保险	2016年09月	2025年02月	102
			工伤保险	2016年09月	2025年02月	102
			医疗保险	2016年09月	2025年01月	101
			生育保险	2016年09月	2025年01月	101
63	徐慧慧	130431199309120825	养老保险	2022年11月	2025年02月	28
			失业保险	2022年11月	2025年02月	28
			工伤保险	2022年11月	2025年02月	28
			医疗保险	2022年11月	2025年01月	27
			生育保险	2022年11月	2025年01月	27
64	姬卫军	130434198603273915	养老保险	2020年09月	2024年07月	47
			失业保险	2020年09月	2024年07月	47
			工伤保险	2020年09月	2024年07月	47
			医疗保险	2020年09月	2024年07月	47
			生育保险	2020年09月	2024年07月	47

## 25、主要管理人员业绩

### 1、招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

## 建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程  
（二标段）

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南  
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



## 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）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m<sup>2</sup>，总建筑面积：81059.93 m<sup>2</sup>；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m。地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

### 二、工程承包范围及承包方式

#### 1、工程承包范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,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,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 \_\_\_\_\_

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

**弱电施工内容如下：**

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和清运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理的工作。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

### 23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

[√]承包方式为大包干：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）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或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，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，双方对工程量进行核对，并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，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（不含增值税）一次性包死。

[×]承包方式为固定单价（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。

### 三、合同价款

#### [√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

#### [×] 暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：        元，增值税人民币：        元，增值税率：        ，含税价人民币：        元。

（大写）：不含税价人民币：        ，增值税人民币：        ，含税价人民币：        元。

### 四、合同工期

合同工期总日历天数：365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

## 五、质量标准

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 合格 标准。

## 六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、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（保修协议书和询标承诺函件等）；
  - [√] (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）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) 除合同价款外的建设工程施工合同；
  - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

七、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

## 九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

2、团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

政府采购合同 (签署版)

项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

采购人(以下称甲方)：北京市大兴区文化和旅游局

供应商(以下称乙方)：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签署日期：2023年06月21日



# 合 同 书

甲方：北京市大兴区文化和旅游局

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

甲方北京市大兴区文化和旅游局对团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）委托北京德盛源咨询有限公司（招标代理机构）进行公开招标，经过依法评审，确定乙方为中标供应商。根据我国《民法典》、《建筑法》、《文物保护法》、《政府采购法》、《招标投标法》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、项目概述

- 1.1 项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）
- 1.2 项目地点：北京市大兴区团河行宫
- 1.3 承包范围：团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工
- 1.4 承包方式：固定综合单价
- 1.5 项目内容：项目设计、制作和布展，详见招标文件第三部分采购内容。

主要包括：团河行宫文化和服务设施提升展陈项目（包括但不限于以下内容）：现有展陈空间整合、展线规划、平面功能布置；展墙、展板、各级展标、文字、图片等设计施工；场景复原、沙盘模型等设计施工；普通艺术品展陈设计施工；多媒体展项、音效影视文件等设计施工；文物陈列（各种展柜、展台、展架等）设计施工；照明电气工程（含展览专业灯光照明）等设计施工；监控系统（安防）设计施工；

## 二、项目工期

2.1 合同工期：自2023年06月20日开工至2023年12月31日竣工。

a) 因甲方未按合同约定完成工作，影响工期，工期顺延，甲方不对乙方承担任何赔偿责任。

b) 因乙方责任，导致不能按期开工、中途无故停工或其他任何影响工期的情形，工期不顺延。乙方延迟提交设计方案、施工图纸或是完成项目施工制作并通过甲方竣工验收的，每延迟一日，应支付甲方合同价款每日 3% 的违约金。给

甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

c)因甲方设计变更或非乙方原因造成停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

### 三、合同价款和支付

#### 3.1 合同价款

合同价款包括但不限于：方案的深化设计、施工、施工图设计、人工、材料、设备采购、安装、软硬件开发、集成、制作、储运、现场安装调试、保修、保养、备品备件、培训、技术支持服务、知识产权许可、税费及完成本项目所产生的一切费用。

##### 3.1.1 合同总价

(1) 合同总价为（大写）：人民币：壹仟柒佰肆拾陆万陆仟捌佰玖拾贰元捌角玖分，（小写）：¥17466892.89元。（其中不含税金额16024672.38元，税金1442220.51元，税率9%）

(2) 本合同总价的组成（见乙方的投标文件报价部分）。

(3) 乙方必须按合同总价进行限额设计制作。

(4) 发票类型：增值税普通发票。

##### 3.1.2 合同预算价

乙方进行深化设计和施工图设计，乙方按经监理单位和甲方审核批准后的施工图和合同内报价清单项进行制作、安装和调试。如甲方要求增加清单以外的项目，则乙方另行报价。

#### 3.2 价款支付

合同签订后采购人向乙方支付合同价款的30%作为预付款；2023年8月30日支付合同金额40%进度款，尾款于项目最终完成并通过验收后10日内予以支付。

付款条件：中标人提交正式发票及以财政资金拨付到位后15个工作日内进行支付。

#### 3.3 合同履行保证金

合同签订后 7 个工作日内乙方应向甲方提交 合同金额3% 的履约保证金。履约保证金可以为支票/汇票/本票/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：1、保证的方式为连带责任保证；2、保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额合同金额3%；3、保证的期间应涵盖合同履行（包括保修期）的全部期间；4、对甲方提出

索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；5、提供保函人应为商业银行、保险公司；6、保函应注明“见索即付”字样。不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。

工程竣工验收合格，未发生扣除履约保证金情形，甲方无息退还履约保证金。

在支取最后尾款的同时乙方需要向甲方另交付3%的质量保证金，两年质保期满后，甲方向乙方支付3%质量保证金款项。项目缺陷期（2年）后无质量问题，全额无息退还中标人。

以上资金支付以财政资金到账为准。

#### 四、质量标准

本项目必须符合中国国家和地方现行有关法律、行政法规和相关的工程技术规范、规定及标准的要求，且必须执行国家规定的相关工程建设标准强制性条文要求。本项目深化设计方案、施工图纸以及项目中拟使用的各类材料、设备、工艺做法等同时须符合甲方要求并经甲方书面确认。

##### 4.1 设计质量要求

设计的成果是安全、可行、实用、经济、美观的，施工图设计文件是完整、正确、清晰的，研发、施工图设计成果达到能直接用于制造、安装、调试的深度，并能顺利通过甲方组织的施工图设计成果验收。

4.1.1 “完整”是指每次交付的设计文件是符合合同及附件的规定、符合相关工程设计规范要求的、满足行业及国家标准的全部设计文件。

4.1.2 “正确”是指每次交付的设计文件均符合法律、法规、政策、标准、规范及各阶段设计要求的规定；同时保证设计的科学原理、基础资料完整、正确，设计方法、计算方法与结果、技术参数的选用正确，构造合理，各专业设计协调统一。

4.1.3 “清晰”是指每次交付的设计文件中的图样、线条、术语、符号、尺寸标准、文字说明等清楚准确。

4.2 工程质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB-50300-2013）中的“合格”标准。

4.3 除上述质量标准外，乙方在本合同下的全部工作及成果应符合本合同的约定并达到甲方的要求。

#### 五、质量保修期及技术培训

新增项目的价格等事项签订补充协议予以确定。

### 十九、合同的生效及其它

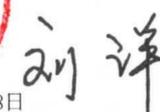
19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章且乙方递交履约保证金后生效。

19.2 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得甲方书面同意并且须遵守相关法律、法规。

19.3 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执三份，监理执 1 份，每份具有同等法律效力。

19.4 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：北京市大兴区文化和旅游局  
(甲方名称) (印章)  
全权代表(签字)：   
日期：2023年06月18日  
地址：北京市大兴区永华南里16号楼  
园401室  
邮政编码：  
电话：  
开户银行：  
账户：  
电子邮件：

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司  
(乙方名称) (印章)  
全权代表(签字)：   
日期：2023年06月18日  
地址：北京市西城区西直门内大街玉桃园  
三区13号楼  
邮政编码：100035  
电话：010-82212321  
开户银行：中国建设银行北京月坛支行  
账户：11001020500056090519  
电子邮件：

3、宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

日 月 年  
校 验 人：  
此文本为合同会签版

合同编号: SZH-sjzb001.cy001-sg.03-0002

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称: 宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

发 包 人: 深圳市招雍置业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024 年 2 月 21 日

签订地点: 广东省深圳市



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招雍置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（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、法规规定，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就宝安区沙井街道A301-0586地块项目精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：宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）

工程地点：深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻沙井南环路，西接展城路，南邻展贤路，东侧展景路。；

工程内容及特征：本项目位于宝安区沙井街道，空港新城国际会展中心北区，北临沙井南环路，南邻展贤路，西临展城路，东临展景路。项目总用地面积为 37850 m<sup>2</sup>，塔楼限高 100m，容积率 4.0，包含住宅，商业、菜市场及公共配套功能，其中，商品住宅 113000 m<sup>2</sup>，自持租赁住房 19000 m<sup>2</sup>，无偿移交政府公共住房 14680 m<sup>2</sup>，商业 1500 m<sup>2</sup>，菜市场 1000 m<sup>2</sup>，老年人日间照料中心 1500 m<sup>2</sup>，社区警务室 100 m<sup>2</sup>，社区管理用房 250 m<sup>2</sup>，物业管理用房 300 m<sup>2</sup>，社区体育活动场地 1500 平方米。本项目共设置 9 栋塔楼，最大层数 31 层，标准层高 3m；地下建筑面积 68550 m<sup>2</sup>，地下负二层，局部负三层。

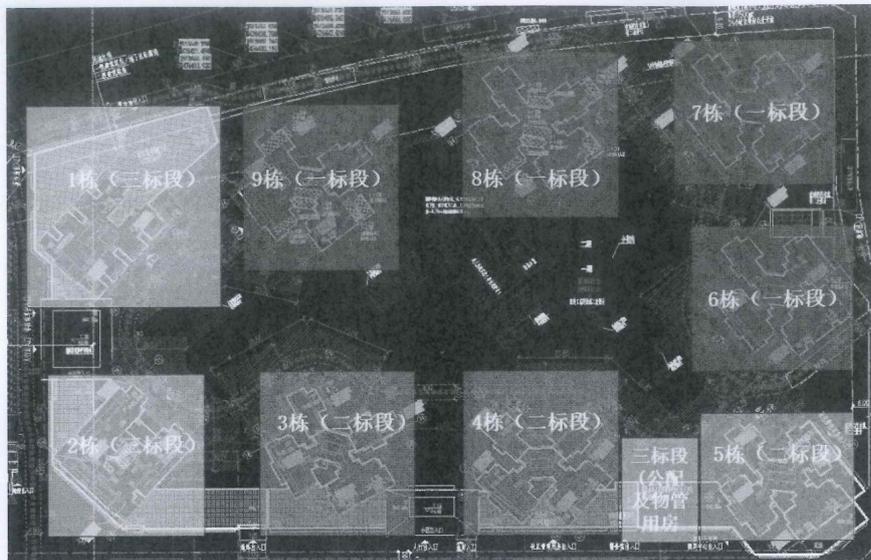
### 二、工程承包范围及承包方式

#### 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（附件3）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）。

本次承包范围为宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）：6、7、8、9 栋首层大堂、负 1 负 2 负 3 层电梯厅及前导区、塔楼公区走道批量精装修、户内批量精装修、精装相关的电气工程、弱电工程(智能化)、给排水工程、电梯轿厢精装修、8 栋及 9 栋架空层部分装修工程、全部图纸深化设计等工作，具体内容详见施工图纸、精装设计范围、招标文件、工程量清单及后附表详细说明。



注：以上仅为楼栋示意，具体范围详见合同相关条款

一标段			
电梯类型	电梯编号	数量	是否精装修
客梯	6-DT1	1	是
客梯	6-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	6-XFDT1	1	是
客梯	7-DT1	1	是
客梯	7-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	7-XFDT1	1	是
客梯	8-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	8-XFDT1	1	是
客梯	9-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	9-XFDT1	1	是
乘客电梯 (9 栋)	D-DT1	1	是
乘客电梯 (8 栋)	D-DT2	1	是

具体包括但不限于以下内容：

[√]发给人委托书和图纸要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

[√]精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

1.1：土建类

1.1.1：负责装饰图中新增及改动墙体砌筑、抹灰工程；

1.1.2：负责精装范围内卫生间二次防水、回填、保护层的施工，卫生间、阳台、厨房门槛石处防水均需外延 300mm；

1.1.3：负责精装区域（大堂、地下层电梯厅）地面铺贴基层找平施工；地面结构面偏差尺寸±30mm，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.4：总包墙面移交标准为垂 8mm 平 8mm，承包人负责精装范围内墙面（包括：结构砼墙、保温板、ALC 墙板、砌筑墙体）平整度、垂直度达到交付标准（垂直度 2mm、平整度 2mm），负责相关涂料饰面所需的找平冲筋工作，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.5：结构一次防水由总包施工，承包人负责结构一次防水保护层施工。精装修单位进场后负责对卫生间及阳台进行闭水验收、接收工作以及施工过程中的结构一次防水成品保护工作；

1.1.6：负责卫生间湿区淋浴房止水钢片施工；

1.1.7：负责卫生间门槛石止水冲筋施工；

1.1.8：负责电梯门槛石止水冲筋施工；

1.1.9：本项目部分墙面为铝模工艺，且部分墙面有保温板，承包人负责相关作业面基层处理含界面剂及甩浆，相关费用已包含在合同报价中；（单独开项）

1.1.10：负责保温板交界处做防开裂处理（包括但不限于满挂纤维网）及负责保温板平整度处理；（单独开项）

1.1.11：所有 2 层阳台大降板 300mm，承包人负责承包范围内阳台回填，相关费用已包含在合同报价中；

1.2装饰装修类：

1.2.1：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）；

1.2.2：负责供应天然大理石（详见附件材料品牌要求及招标图纸物料表），负责整体石材（含天然石、人造石）的工厂切割、加工、模组拼接、防护、背筋加固及运输、铺贴等工作；（本项目部分人造石甲供，详见物料表，除甲供之外的人造石及天然石材均由乙供），所有乙供石材必须做六面防护处理，按照甲限乙供防护剂品牌；所有石材必须根据图纸尺寸及现场放线尺寸在加工厂完成加工；负责石材的晶面处理；

1.2.3：图纸范围内天花检修口、管井检修口的预留及施工；

1.2.4：管线接头及穿梁的移位堵洞工作；厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补；

1.2.5：负责展示区电梯厅及样板房恢复为交标（包括拆除及恢复），7 栋 2 层公区及 2 层（66、66 镜像、79、89-1、89-1 镜像、89-2）户内、9 栋 23 层公区及全部户内、9 栋大堂及负一层大堂（含前导区）、电梯轿厢（2 部）为本项目样板房及展示区；承包人负责对样板房恢复为交标，同时因样板房及展示区已展示，展示期间会存在一定程度磨损、污染、破坏及变旧，在交付前需对样板房及展示区（含电梯轿厢）进行恢复，相关费用已包含在合同报价中；

1.2.6：负责甲供人造石结晶处理，相关费用已包含在合同报价中；

### 1.3 装饰水电安装类:

1.3.1 土建总包施工给水管至户内橱柜处总阀、卫生间及厨房污水立管预留三通、阳台排水施工至排水点位预留止水节;中标人在进场开工前,应随同总包逐户进行排水管道通球、给水管试压检测,检测合格,与土建总包单位进行书面交接(精装施工期内,总包给排水管道由精装单位负责保管、维护。精装期间评估中的给水试压、通球等工作均由精装负责。精装工作结束后,由精装单位负责将给排水管道对物业进行移交,移交后由原总包单位对其施工范围内的管道进行后续的保修)。精装单位负责户内给水总阀后端给水管施工、卫生间及厨房污水支管施工、阳台排水点位止水节至地砖完成面间排水短管施工,负责与总包原有管线的接驳、二次沉箱排水的施工、卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头、角阀、金属软管等安装工作;(另1、龙头自带金属软管长度不足以安装,承包人需增设金属软管;用水器具欧国标转换接头的供货及安装;2、原厨房洗菜盆处排水管,总包预留方式为底排或侧排,请精装单位配合柜体安装进度,将原有预留底排排水管加长至柜体底板上20cm、将原有预留侧排排水管加长至柜体内侧板10cm并安装弯头;3、洗手盆排水金属存水弯由精装单位供货及安装;4、负责洗碗机排水三通供货及接驳,负责洗碗机给水三通供货及接驳;5、排气扇软管的供货及安装;)此五项内容已在投标时充分考虑此部分费用,费用均包含在本次合同报价中)。其中洁具、龙头、角阀等甲供,具体甲供物料范围详见物料表。

1.3.2: 精装负责末端未预留到位的底盒位置的整改;30mm以内偏差精装负责,30MM以上若土建总包没按图施工由土建总包整改

1.3.3: 负责精装修范围内所有电线配管穿线、开关插座铺设与安装、固定灯具安装;

1.3.5: 负责卫生间等电位施工;

1.3.6: 强弱电:户内电气专业:除负责精装范围内的开关面板、插座、灯具的安装和电线电缆的采购及敷设(其中开关面板、插座、灯具主材甲供)。电气专业还有如下施工范围:精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整、穿线及面板安装;负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板安装,负责强电箱至弱电箱的插座电源及照明电源的穿线负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板,插座安装、空调室内机电源线敷设、户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线和户外金属线管敷设及空调板开孔(其中预留1.5米电线),负责强电箱至弱电箱的插座电源穿线,并在弱电箱内预留220V插排。弱电箱后端的紧急呼叫安装(含电线)、电视网络插孔的安装(含网线)。(注:户内所有电线、电缆、网线的供货及敷设均由精装中标单位负责)

1.3.7: 有线电视、电信、安防智能化、网络等弱电系统全部由总包单位按照施工图点位完成线管与底盒预埋以及穿铁线工作,精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整;精装修单位负责户内弱电箱后端的有线电视、电话、网络插座等安装和穿线,紧急按钮的穿线、面板安装;厨房内的燃气报警信号线穿线由燃气报警公司完成,精装修单位负责就近插座引电源线至燃气报警器位置,燃气报警线管由精装在天花封板前负责敷设。

### 1.4 其他类

1.4.1 负责精装修施工图纸深化、排版、优化及相关补充设计工作,协调各专业及整合各专业深化设计和图纸复核工作;

1.4.2 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、监控、烟感、温感、消防广播、空调风口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龙骨上，对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便机电单位进行追位，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.3 负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛施工、维护及拆除，须保留至施工完工。

1.4.4 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》)，负责电梯轿厢内风口与空调设备之间的接驳及保温处理。1、进场后由精装单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装单位接收电梯使用权限并签署《临时用梯使用协议》；2、安排专人负责现场电梯开梯，及现场接收电梯垂直运输管理。3、精装单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。4、精装单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用应考虑其中。负责临时施工电梯开梯工作（暂定开梯时间为10个月），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甲方分包单位使用，相关费用已包含在合同报价中；因精装使用过程管理不当造成的电梯大修费由承包人负责；

1.4.5: 负责精装区域所有机电末端安装后装饰面层的封闭、收边、收口工作；

1.4.6: 负责所有承包范围的成品保护工作及因施工需要对周边相关已完成施工的成品的保护工作。其中需对精装区域做全覆盖成品保护（地面满铺12mm夹板，电梯门套、防火门门套、墙面1.2米做9mm夹板保护）相关费用包含在合同报价中。保护要求详见附件《工程成品保护管理细则》；

1.4.7: 负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在合同报价中。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，承包人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

1.4.8: 负责工艺样板施工，承包人必须严格按照发包人样板先行的制度进行样板施工及验收，施工样板清单见附件，此外发包方认为有必要做的施工工艺承包人无条件执行，所有施工工艺样板相关费用已包含在合同报价中。

1.4.9: 负责交付样板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、石材镜面处理、精保洁等），各标段需选取不少于一层作为交付样板层进行施工至多承包范围内各栋选取一层作为交付样板层，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.10: 负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集及其它室内装修分包单位的垃圾管理，集中运至总承包单位指定地点临时堆放，垃圾（包括精装修分包及甲供材）由承包人负责外运（宝安区有指定垃圾处理单位，承包人需充分考虑）相关费用已包含在合同报价中。现场垃圾外运工作直至项目入伙日截止。

1.4.11: 负责本标段内的施工封闭管理、安保巡查、监控等工作，对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任（甲分包材料除外），相关费用已包含在合同报价中。

1.4.12: 负责施工现场搭建的临时办公室、仓库、生产加工区、临时卫生间（包括化粪池排污设施和排污管道）等，以上措施需满足现场施工要求，如甲方认为设置不合理可要求增设至合理需求，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.13: 负责承包人施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。分包合同金额为500万以上，向总包缴纳50000元安全文明施工及水电费押金；同时电费标准为：有单独挂表的分包单位，收取单价为所在地政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表的分包单位，水电费收取总金额不得超过分包合同金额的0.5%；竣工验收后如总包临时水

电撤场，使用正式水电，由精装修单位自行挂表每月按实际读表数向发包人统交水电费，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.14: 负责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，包括但不限于门洞收边收口、精装范围内的外墙门窗室内饰面收口、精装范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口，含打胶收边措施）；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.15: 根据本公司标准吊顶距结构顶板超过 1.5 米需增设钢结构转换层，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.16: 负责材料送样送检（含甲供材），并确保所有材料经检验合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.17: 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；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.18: 本项目为精装修报建的项目，负责施工许可证办理及精装修工程需通过相关部门的验收，包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，包括验收配合费用，相关费用已包含在合同报价中。承包人负责图纸报建盖章费用，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.19: 负责施工区域初开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的初开荒、过程中精装修分部工程所需单独初开荒、配合模拟验收及成品保护拆除后的整体初开荒、品质排查初开荒、工地开放日初开荒，相关费用含在合同报价中（以上在负责初开荒过程期间每日每栋不少 15 人，同时不得影响发包人相关时间节点）；

1.4.20: 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，相关配合费已包含在合同报价中；

1.4.21: 负责承包范围内验收及规范所需的试验检测费，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.22: 结算时提供全套竣工图（含政府认可盖章）6 套及 4 套复刻光盘，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.23: 负责以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理；负责甲供材料及甲分包报审资料统一纳入工程资料中，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.24: 负责统筹管理室内装饰各专业分包单位，建立作业面移交标准，组织穿插施工；

1.4.25: 负责场地移交过程中所需实测实量及各项检测所需试验，相关费用已综合考虑，包括但不限于：实测实量、闭水试验（分次）、打压试验、通球试验、穿线管是否堵塞等；

1.4.26: 本项目光纤到户，光纤施工完毕后移交至精装修单位，移交前由光纤施工单位做好测试，移交后精装修单位做好成品保护；

1.4.27: 负责本项目一户一档资料，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.28: 甲供材送检由精装修单位负责，复检由甲供材单位负责，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.29: 本项目参与公司各项第三方评估，评估措施费用已全部包含，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.30: 负责烟道外侧砌筑、烟道挂网抹灰施工；

1.4.32: 中标单位需负责精装修监理单位 16 人的办公及住宿。

1.4.33: 每栋需配置仓库管理员 1 名，每五层配备杂工 2 名，专门负责项目每天的

清洁及工完场清；后期每五层需配置钥匙管理人1名。

1.4.34: 拆除铝合金窗遮阳板及拆除后恢复工作，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.35: 负责精装施工期间质量安全的内页资料整理、收集、以及精装期间资料交档至公司档案库，其中一标段需另配一名资料员至甲方进行精装工程期间的精装修材料和精装质量、精装安全资料等收集整理。

1.4.36: 承包人需充分考虑现场墙面、天花、地面、门洞等平整度、大小头、方正度、净空等问题，承包人交付工程需达到实测实量数据标准，由此产生的冲筋、找平、打磨、阴阳角处理等相关费用合同报价已包含。

1.4.37: 本项目部分墙面为保温墙，保温墙拼缝及与土建墙体交接处裂缝处理由承包人负责，相关费用合同报价已包含。

1.4.38: 本项目所有后开线槽及给水管槽防开裂措施由承包人负责，承包人需在面层施工前对线槽处进行防开裂处理，相关费用合同报价已包含。

1.4.39: 防瓷砖、门槛石、窗台石等空鼓为本项目重点，为避免空鼓所采取的界面剂涂刷、背胶涂刷、瓷砖背面冲洗等措施相关费用合同报价已包含。

1.4.40: 防涂料开裂为本项目重点难点，承包人需提供专项施工方案，报业主审核（方案需制作实体样板），经评审通过后才能批量施工，为避免开裂采取的相关措施费用合同报价已包含。

1.4.41: 涂料工程需达到实测实量数据标准，由此产生的措施如增加阴阳角条、边角条等相关费用合同报价已包含。

1.4.42: 本项目部分墙体为ALC墙板，墙板拼缝防开裂措施由承包人负责，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.43: 本项目部分结构砼墙为免抹灰工艺，为满足装饰工程需求包括对墙面进行脱模剂处理及用浆均包含在承包范围内，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.45: 负责卫生间玻璃窗贴膜，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.46: 负责异地工法标准样板实施，相关费用已包含在合同报价中。

异地工法样板清单					
序号	区域	样板名称	样板形式	样板要求	备注
1	卫生间	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。结构防水（R角）、保护层、二次排漏、陶粒回填、水泥砂浆层、防水、保护层、铺贴层，其中湿区止水钢带预埋、门槛石冲筋、地漏处瓷砖、排水管等均包含在内。	现场需要构筑卫生间结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。墙面防水、面层瓷砖铺贴、排水管道砌筑或成品板材封闭、瓷砖阴阳角等、勾缝、给水管、洁具供货及安装（花洒、马桶、淋浴屏、浴室柜、毛巾架、纸巾架）、门套靴、卫生间门供货及安装（门套、门、门吸）等。	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。石膏板吊顶、腻子乳胶漆、灯具安装、排气扇安装等。	
2	厨房	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水、地砖铺贴等。	现场需要构筑厨房结构

		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。烟道安装、烟道反坎、挂网抹灰、墙砖铺贴、橱柜供货及安装、厨房门供货及安装、墙面插座、给排水管、厨房电器供货及安装（油烟机、洗碗机、燃气灶）、厨房推拉门供货及安装。	(模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法)
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。铝扣板吊顶、灯具供货及安装、凉霸供货及安装等。	
3	客餐厅	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖铺贴、木地板铺贴（水泥砂浆找坪、夹板找坪）、石塑地板、铝合金踢脚线、瓷砖踢脚线、木地板踢脚线、不锈钢踢脚线等。	现场需要构筑厨房结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。强弱电箱预埋、管线线槽、乳胶漆墙面、硬包、软包、墙纸等。要体现不同墙体基层处理工艺、防开裂措施、入户门安装、可视对讲安装、空调面板安装、电视插座、开关安装、窗台石安装工艺、玄关柜、纤瓷板等	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。管线线槽、灯具安装、轻钢龙骨石膏板吊顶（局部，有一段转角）	
4	阳台	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水做法、瓷砖找坡、地漏口做法、瓷砖铺贴等	
		墙面	实体展示	墙面外墙涂料做法排水管及反坎做法、阳台推拉门	
		天花	实体展示	天花乳胶漆工艺	
5	公区	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。地面瓷砖铺贴工艺、大理石铺贴工艺、人造石铺贴工艺、人造石及大理石结晶处理工艺、公区电梯厅门槛石安装工艺	
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖干挂工艺、瓷砖湿贴工艺、石材干挂工艺、瓷砖湿挂工艺、铝板干挂工艺、岩板干挂工艺、岩板湿贴工艺、电梯轿厢门框封堵做法、管井装饰暗门做法、不锈钢工艺、	

			防火门等	
	天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。检修口做法、天花石膏板吊顶工艺（普通+可上人）、铝方通吊顶工艺	
说明：1、需要体现全部放线、逐步工艺做法、通病预防处理 2、包含所有基层材料、管线、饰面材料、门、窗、厨电、灯具、洁具、开关、插座、小五金、可视对讲、电子门锁等全部样板展示所需内容的供货及安装 3、所有工艺均需进行吊牌标示 4、现场要制作工艺做法说明展示牌 5、各类辅材均应在现场进行单独展示 6、工艺、工法需要能直接展示出来（部分做法截面展示） 7、部分材料需要玻璃龕及灯光展示				

### 三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：42591317.54元（大写：肆仟贰佰伍拾玖万壹仟叁佰壹拾柒元伍角肆分），增值税：3833218.58元（大写：叁佰捌拾叁万叁仟贰佰壹拾捌元伍角捌分），增值税率：9%，含税价：46424536.12元（大写：肆仟陆佰肆拾贰万肆仟伍佰叁拾陆元壹角贰分）。

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：34,215,571.64元（大写：叁仟肆佰贰拾壹万伍仟伍佰柒拾壹元陆角肆分），增值税：3,079,401.45元（大写：叁佰零柒万玖仟肆佰零壹元肆角伍分），增值税率：9%，含税价：37,294,973.09元（大写：叁仟柒佰贰拾玖万肆仟玖佰柒拾叁元零玖分）。

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。

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：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_，竣工日期：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_，合同工期总日历天数210天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）210天。具体开工日期以经发标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。

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，不得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。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

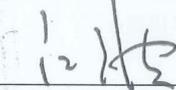
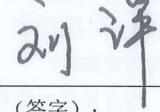
#### 十、特别声明

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：成品保护措施
- 附件13：会展湾雍境花园项目总承包及分包生产管理制度
- 附件14：材料样板、辅材样板及工法样板清单
- 附件15：安全文明施工管理协议

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

#### 4、招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

合同编号: XAGS.XAZSGY1872.001-XAGS-sg-2022-05-0002

### 招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程 建设工程施工三方分包合同(2021 版)

工 程 名 称:招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

工 程 地 点: 启动区西北部 D01 单元, 东至道路 NC3, 西  
至道路 NC2 东侧绿带, 南至道路 ED9, 北至道路 EB2。

发 包 人: 河北雄安招元产业发展有限公司

总 承 包 人: 中铁十一局集团有限公司

分 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 河北雄安招元产业发展有限公司(以下简称发包人)

总承包人(全称): 中铁十一局集团有限公司(以下简称总承包人)

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司(以下简称分包人)

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,以及发包人与总承包人订立的总承包工程合同的约定,并结合本工程的具体情况,发包人和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、分包工程概况

分包工程名称:招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

分包工程地点:项目位于启动区西北部 D01 单元,东至道路 NC3,西至道路 NC2 东侧绿带,南至道路 ED9,北至道路 EB2。

分包工程内容及规模:R 地块建筑面积约 15 万平米。

### 二、分包工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围为:

[√] 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(附件 3)和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(附件 3)要求的全部内容及合同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:(D01-08-13 地块 1-11#楼、D01-08-07 地块 4#、6#、7#、8#楼)住宅户内、公共区域、商业公区、物业用房等批量精装修工程;室内环境检测及材料复试,交付后维修整改工作。2. D01-08-13 地块样板段施工,包含 3 号楼西单元二层西户工艺工法样板间,西单元三层两户 120

户型样板间，一层至3层的大堂、楼梯间、电梯前室的精装修工程；回家大堂精装修工程；4号楼东单元三层两户100户型样板间；室内环境检测及材料复试，交付后维修整改工作。

## 2、分包工程承包方式：

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等，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。

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，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，分包人在施工图下发之日起 / 日内向发包人报送施工图预算，发包人与分包人双方对工程量进行核对，并自分包人施工图预算报送之日起 / 日内双方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，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。

固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按规划许可证载明的本项目建筑面积包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

## 三、分包合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：28,006,188.17 元（大写：贰仟捌佰万零陆仟壹佰捌拾捌元壹角柒分），增值税：2,520,556.94 元（大写：贰佰伍拾贰万零伍佰伍拾陆元玖角肆分），增值税率：9 %，含税价：30,526,745.11 元（大写：叁仟零伍拾贰万陆仟柒佰肆拾伍元壹角壹分）。

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整增值税）。

#### 四、分包合同工期

计划开工日期：2022年9月1日，计划竣工日期：2023年4月15日，计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）226天。

二标段范围住宅批量部分：2022年9月1日—2023年4月15日

二标段范围R样板区：2022年5月10日—2022年6月30日

二标段范围R样板区回家大堂：2022年6月15日—2022年7月30日

二标段范围F样板区：2022年5月15日—2022年6月15日

具体开工日期以经甲方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。

#### 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，本分包工程须达到质量合格标准。

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；
- (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；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

(12) 发包人、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、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。

(13) 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、分包人向总承包人、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，不得擅自进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担工程质量保修责任。**

**八、发包人向分包人承诺，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，并履行本合同书中约定的全部义务。**

## **九、合同生效**

本合同自各方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。

本合同一式拾份，均具有同行法律效力，发包人执陆份，总承包人贰份，分包人贰份。

合同订立时间：2022年5月13日

合同订立地点：保定市容城县

合同附件 1：工程质量保修书

合同附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

合同附件 3：图纸目录

合同附件 4：价格确认通知书

合同附件 5：工程现场签证单

合同附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

合同附件 7：合规及廉洁交易承诺函

合同附件 8：无条件、不可撤销履约保函

合同附件 9：工程竣工验收书

合同附件 10：建设工程项目施工安全管理协议

招标文件附件 1：招标范围及界面

- 招标文件附件 2: 总分包管理要求
- 招标文件附件 3: 处罚要求及标准
- 招标文件附件 4: 甲指乙供及甲限乙供材料设备品牌限定表
- 招标文件附件 5: 甲供材料结算办法
- 招标文件附件 6: 展示区精装修样板段展示要求
- 招标文件附件 7: 精装修技术要求
- 招标文件附件 8: BIM 技术要求
- 招标文件附件 9: 农民工实名制及专用账户管理
- 招标文件附件 10: 精装定标材料样板清单
- 招标文件附件 11: 第三方评估体系
- 招标文件附件 12: 工程管理关键动作实施指引及附表
- 招标文件附件 13: 招商蛇口运营亮灯作业指引(2021 版)
- 招标文件附件 14: 住宅批量精装修施工标准化管理作业指引
- 招标文件附件 15: 供应商管理管理要求
- 招标文件附件 16: 招商工程质量痛点治理手册
- 招标文件附件 17: 第三方评估管理要求
- 招标文件附件 18: 投标询标承诺文件
- 招标文件附件 19: 招标答疑回复文件
- 招标文件附件 20: 工程量报价清单

		
发包人: 河北雄安招元产业发展 有限公司(公章)	总承包人: 中铁十一局集团有 限公司(公章)	分包人: 北京筑邦建筑装饰工 程有限公司(公章)
住所: 河北省保定市容城县城南 新区白洋淀大道西容义路路北 001 号丽涛商贸广场 A 座 211-212	住所: 湖北省武汉市武昌区中 山路 277 号	住所: 北京市密云区西滨河路 科技服务楼三层 304 室
法定代表人: 	法定代表人: 	法定代表人: 
委托代理人:	委托代理人:	委托代理人:
电话: 0312-5837980	电话: 027-88710739	电话: 010-82212311
开户银行: 招商银行河北雄安分 行营业部	开户银行: 建行武汉省直支行	开户银行: 中国建设银行北京 月坛支行
帐号: 110945233910801	帐号: 42001868608050003240	帐号: 11001020500056090519
邮 政 编 码: 071700	邮 政 编 码: 430061	邮 政 编 码: 100035