

GF-2017-0216

章贡区水东城中村棚户区改造项目（七鲤嘉苑）工程总承包合同

发 包 人：赣州市章贡区建设投资集团有限公司

代 建 人：赣州市章贡区乐众投资开发有限公司

承 包 人 一：赣州市第一建筑工程有限公司

承 包 人 二：江西五方建筑设计有限公司

合 同 编 号：ZGJT-2021-13

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

第一部分 合同协议书

建设方（发包人）：赣州市章贡区建设投资集团有限公司

管理方（代建人）：赣州市章贡区乐众投资开发有限公司

施工方（承包人一）：赣州市第一建筑工程有限公司

设计方（承包人二）：江西五方建筑设计有限公司

本项目采用“设计、采购、施工”项目工程总承包发包，承包人为具备对应资质单位组成的联合体，联合体中包括设计方和施工方，其中承包人一为联合体牵头单位。本合同所有涉及的三方均是指发包人、代建人和承包人（承包人包括设计方和施工方）。

赣州市章贡区乐众投资开发有限公司为章贡区水东城中村棚户区改造项目（七鲤嘉苑）工程总承包的代建单位，负责项目实施过程中的所有管理工作，代建过程中涉及的责任主体均以发包人的名义进行。依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同三方就章贡区水东城中村棚户区改造项目（七鲤嘉苑）工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：章贡区水东城中村棚户区改造项目（七鲤嘉苑）

工程批准、核准或备案文号：区发改投字〔2019〕17号

工程内容及规模：用地面积约 6.8 万 m²，总建筑面积约 13 万 m²，采用装配式建筑。主要建设内容包括地下室（含人防）、架空层、住宅、邻里中心（含社区居委会、居家养老服务场所、邮政、社区超市等）、配套商业用房、物业管理用房以及室外配套等。本项目总投资约 9.5 亿元，施工费（含建安费及设备费）及设计费约 43125 万元。（以上工程规模以规划部门最终批复的内容为准）。

具体建设内容：包括但不限于地下室（含人防）、架空层、住宅、邻里中心（含社区居委会、居家养老服务场所、邮政、社区超市等）、配套商业用房、物业管理用房以及室外配套等。

工程所在省市详细地址：水东组团 SD17-01-04 地块。

工程承包范围：本项目采用“设计、采购、施工”项目工程总承包发包，从项目前期准备工作至工程竣工及保修期内所有内容。承包人应按代建人约定的建设目

标要求完成包括施工图设计、绿色建筑工程设计咨询、施工图审查及施工阶段至工程竣工验收合格期间的设计服务工作内容、设备采购安装、施工（直至竣工验收合格及整体移交）、建设期全过程及工程保修期内的缺陷修复和保修工作等。其中包括但不限于：包括建筑工程、人防工程、装饰装修工程（不含室内精装修）、安装工程（含给排水、暖通、电气、消防、电梯、设备采购安装等）、市政工程、园林绿化工程及附属配套工程等的设计、设备采购、施工，实际实施的内容以代建人确认的工作内容为准。对工程项目的设计、设备采购、施工(质量、安全、工期、装配率、造价控制等)负责。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

承包人提供施工图设计文件，报代建人及图审机构审核合格。

三、主要日期

1. 设计工期：共计 60 日历天。

注：①自下发中标通知书后至承包人提交经图审合格的纸质及电子版施工图之日止；②图审机构出具意见后 7 日历天必须回复正式图纸；③以上时间均以代建人签收正式文件时间为依据。

2. 施工工期：共计 960 日历天（以开工令为准）

注：施工工期为暂定工期，实际工期待施工图纸设计完成后按建筑安装工程工期定额（TY01-89-2016）据实计算。

四、工程质量标准

1. 设计质量控制目标：符合国家现行行业规范且达到工程设计审查合格要求；

2. 设备及材料质量控制目标：符合国家相关产品质量技术规范、标准，并满足代建人所提供的相关技术及验收标准；

3. 施工质量控制目标：符合国家工程施工质量验收规范合格标准且通过相关建设部门的验收及备案。

五、合同价格和付款货币

1. 施工费（含建安费）：招标控制价 **42900.00** 万元，中标下浮让利率为 **5.5%**，下浮后合同含税价格暂定为人民币（大写）：**肆亿零伍佰肆拾万零伍仟元整**（小写金额¥405405000.00 元）。

2. 设计费：合同含税价格暂定为人民币（大写）：**贰佰贰拾伍万元整**（小写金额¥2250000.00 元）。

项目名称		对应内容	要约单价	结算方式
施工图总 设计 费用	施工图设计 费用	包括建筑、结构、装饰装修、给排水、暖通、电气、消防、抗震、绿色建筑、停车场、综合管网管线、装配式深化等设计内容，以及施工过程设计咨询服务、施工图评审（如有需要）等费用	13 元/m ²	以工程规划许可证批复的总建筑面积乘以单价进行结算
	总图设计费用	总图设计费用	1 元/m ²	以工程规划许可证批复的总建筑面积乘以单价进行结算
	园林景观及室外配套设施设计费用	园林景观及室外配套设施设计费用	1 元/m ²	以工程规划许可证批复的总建筑面积乘以单价进行结算
	人防设计费 （如有）	包含建筑、结构、通风、水、电气各专业人员人防战时功能设计和取得人防审批证前所涉及的全部工作内容	29 元/m ²	以人防工程施工图设计审查文件中的人防面积乘以单价进行结算
	绿色建筑咨询费	含绿色建筑咨询文本编制、设计数据采集（如土壤、氡、噪声检测）等费用	包干价 7 万元	完成后按 7 万元结算

注：建筑设计应遵守国家和赣州市建筑节能标准和要求，符合绿色建筑一星级以上标准的有关要求，并且通过相关部门的审核。

3. 付款货币：本项目采用人民币结算。

除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不作调整。

六、定义与解释

本协议书中有词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

1. 本合同一式拾捌份，建设方执贰份、管理方执肆份、施工方执陆份、设计方执陆份，具有同等法律效力。自各方签字盖章后生效。

2. 本合同在以下条件全部满足之后生效：本合同自各方签字盖章之日起生效。

建设方(发包人):
(公章或合同专用章)

管理方(代建人):
(公章或合同专用章)

法定代表人(签字或盖章):

法定代表人(签字或盖章):

工商注册住所: 富地中心6号楼2楼
组织机构代码: 9136070206973650XG
电话: 0797-7386273
经办人: 常美玲

工商注册住所: 富地中心6号楼2楼
组织机构代码: 91360702MA397Q6X8T
电话: 0797-7386273

施工方(承包人一):
(公章或合同专用章)

设计方(承包人二):
(公章或合同专用章)

法定代表人(签字或盖章):

法定代表人(签字或盖章):

工商注册住所: 赣州市章贡区兴国路61号
赣州总部经济区东座办公大楼
12层写字楼1201-1206室
组织机构代码: 91360702MA35K0UM7U
电话:
电子邮箱:
开户银行: 中国银行股份有限公司
赣州市登峰大道支行
账号: 199234183595

工商注册住所: 江西省赣州市章贡区
星海天城5#楼1501-1512室
组织机构代码: 91360700754200914W
电话: 0797-8260318
电子邮箱:
开户银行: 中国建设银行赣州章贡支行
账号: 36001125180050001664

合同订立时间: 2021年01月21日
合同订立地点: 赣州市章贡区建设投资集团有限公司