
SDF-2021-0001

合同编号：____

山东省房屋建筑和市政基础设施项目 工程总承包合同

发包人：烟台正鑫盛城市更新发展有限公司

承包人：中建八局第二建设有限公司

中建八局(烟台)建设有限公司

山东圣凯建筑设计咨询有限公司

年 月

目录

第一部分 合同协议书	1
第二部分 通用合同条款	5
第1条 一般约定	5
第2条 发包人	12
第3条 发包人的管理	14
第4条 承包人	16
第5条 设计	23
第6条 材料、工程设备	26
第7条 施工	31
第8条 工期和进度	37
第9条 竣工试验	42
第10条 验收和工程接收	44
第11条 缺陷责任与保修	46
第12条 竣工后试验	49
第13条 变更与调整	50
第14条 合同价格与支付	55
第15条 违约	60
第16条 合同解除	62
第17条 不可抗力	65
第18条 保险	67
第19条 索赔	68
第20条 争议解决	70
第三部分 专用合同条款	72
第1条 一般约定	72
第2条 发包人	74
第3条 发包人的管理	75

第4条 承包人.....	76
第5条 设计	85
第6条 材料、工程设备	90
第7条 施工	93
第8条 工期和进度.....	95
第9条 竣工试验	97
第10条 验收和工程接收	97
第11条 缺陷责任与保修	97
第12条 竣工后试验.....	98
第13条 变更与调整.....	98
第14条 合同价格与支付	100
第15条 违约	103
第16条 合同解除	104
第17条 不可抗力	105
第18条 保险	105
第19条 争议解决	106
专用合同条件附件.....	107
附件 1：发包人要求	108
附件 2：发包人供应材料设备一览表.....	160
附件 3：工程质量保修书.....	161
附件 4：承包人主要管理人员表.....	163
附件 5：安全生产协议书.....	164
附件 6：农民工工资支付保证书.....	166
附件 7：工程建设廉洁承诺书	167
附件 8：对设计成果的要求	169
附件 9：施工图设计人主要设计人员表.....	172
附件 10：设计变更计费依据和方法.....	173

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：烟台正鑫盛城市更新发展有限公司

承包人（全称）：中建八局第二建设有限公司

中建八局(烟台)建设有限公司

山东圣凯建筑设计咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就正大尚誉府B地块项目一标段工程总承包（EPC）及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：正大尚誉府B地块项目一标段工程总承包（EPC）。

2. 工程地点：烟台市莱山区。

3. 山东省建设项目备案证明（项目代码：2506-370613-04-01-199418）。

4. 资金来源：企业自筹。

5. 工程内容及规模：一标段 23#、24#、25#、29#、31#、32#、33# 号楼及北侧车库，总建筑面积约 4.82 万平方米，其中地上建筑面积约为 3.06 万平方米，地下建筑面积约为 1.76 万平方米（标段划分原则：土建及安装部分依据地库防火分区及后浇带位置进行划分，以图审通过的施工图为准。一标段按规范要求，预留纵向筋甩茬接驳，二标段负责按规范要求进行后浇带封闭，并承担后浇带部位渗漏责任。地下空间分隔后期根据人防最终报审图需局部调整）。

6. 工程承包范围：包括完成本项目所需要的相关手续办理、设计、采购、施工、调试、验收、移交（处理移交过程中与施工有关的问题）、保修等全过程。

设计部分包括但不限于：

（1）土建安装全套施工图设计（含人防）、装配式施工图设计、绿色建筑专篇设计、节能（不含节能评估）、BIM 设计、雨污水及综合管网；

（2）其他专业（如景观、精装）中相应结构设计、钢结构设计；

（3）配合精装专业设计进行的平面的配合调整、主体结构改造、机电系统、机电点位的落位及调改、样板间及大区公区的精装二次设计配合等项目所有二次设计的审核及签字盖章确认；

（4）沙盘、合同附图、地下车位货值图、交付两书等销售道具类的提资；

（5）启动会、品控手册等内部汇报及施工所需资料的提资、地下车库深化图、地下车位货值图（按发包人

甲方模板要求);

(6) 精装(售楼处、公区和批量精装等)的设计配合、销售合同中户型附图的绘制、施工图电子版的更新、各专业图纸各阶段的叠图、变更及备案合同的配合、施工图审查的报审沟通、跟踪和协调全过程;

(7) 测绘部门图纸提资、面积的复核及测绘部门沟通,确保测绘面积不少于规划面积,保证货值实现;

(8) 垄断性市政设计的配合修改等(勘察、基坑支护、日照分析、电力配套设计不列入本合同服务范围内,设计预留二次深化条件并完成相关协助工作)。

采购及施工部分包括但不限于:满足项目使用条件和要素与工程各专业相关的设备及材料的采购及运输、经施工图审查合格后的设计施工图范围内的全部工程施工、验收、移交、备案、缺陷责任期及工程质量保修等。

二、合同工期

设计周期:自接到发包人通知后 30 个日历天内完成施工图等所有设计工作,并经发包人确认及通过主管部门评审。

施工周期:自接到发包人开工通知之日起至 2028 年 7 月 31 日前整体工程完工并取得竣工备案合格证。

上述工期系承包人完成本合同项下全部工程并经发包人及相关主管部门验收合格所需全部期限,已综合考虑休息日、法定节假日、恶劣天气、季节性施工、公共卫生事件等全部影响工期因素,不因上述因素予以延期。

三、质量标准

(1) 设计质量标准:满足国家现行的工程建设设计方面的规范、规程、标准以及当地相关部门的相关规定、发包人的目标成本等,并通过相关部门的审批。

(2) 施工过程中采购的材料、货物、设备等质量标准:符合国家及行业验收标准规范,符合国家强制性采购要求并满足招标文件、发包人要求。

(3) 施工质量标准:按照国家现行及相关专业质量验收规范验收,必须达到一次性验收合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

(1) 施工图设计:

①总施工图设计:每平方米人民币壹拾贰元伍角整(¥12.50 元/平方米),面积 48260.8 m²,含税金额为 603260.00 元;

②室外配套设计:每平方米人民币壹元伍角整(¥1.50 元/平方米),面积 24750 m²,含税金额为 37125.00 元;

③施工图设计阶段 BIM 设计单项费用:人民币肆万元整元(¥40000.00 元/项);

以上合计含税金额为陆拾捌万零叁佰捌拾伍元整(¥680385.00 元),税率 6%,不含税金额为 641872.64 元,税额为 38512.36 元。合同面积以甲方书面确认为准,据实结算。

(2) 建筑安装工程费 (含税):

人民币贰亿陆仟贰佰捌拾捌万捌仟陆佰壹拾伍元贰角捌分 (¥262888615.28 元); 适用税率: 9%, 不含税金额为 241182215.85 元, 税额为人民币 (¥21706399.43 元);

其中专业工程暂估价 (含税) : 人民币伍仟玖佰叁拾柒万元整 (¥59370000.00 元); 暂列金额 (含税): 人民币壹仟柒佰万元整 (¥17000000.00 元)。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理: 谭旭杰。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 专用合同条件及附件;
- (2) 通用合同条件;
- (3) 中标通知书;
- (4) 招标文件及其附件
- (5) 投标函及投标函附录;
- (6) 价格清单;
- (7) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件及其附件须经合同当事人盖章确认。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承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, 不进行转包及违法分包, 并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。
3. 发包人委托项目管理公司负责从开工到竣工验收交付的全过程管理工作, 项目管理公司代发包人按合同相关条款约定进行本项目的管理, 承包人承诺遵照合同的要求进行施工, 并严格按项目管理公司的管理制度及要求执行。

八、订立时间

本合同于 2026 年 7 月 11 日订立。

九、订立地点

本合同在烟台市莱山区订立。

十、合同生效

本合同经双方法定代表人或其授权代表签字或盖章并加盖公司印章后生效。

十一、合同份数

本合同一式二十一份，均具有同等法律效力，发包人执十二份，承包人执九份。

(本页为合同签署页，无正文)



发包人:

烟台正鑫盛城市更新发展有限公司

(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表: 李强

工商注册住所:



邮政编码: 264003

法定代表人: 李强

授权代表:

电话:

承包人(联合体牵头人):

中建八局第二建设有限公司

(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表: 邵俊祥

工商注册住所: 山东省济南市历下区

文化东路 16 号中建文化城二期办公楼

1 单元 17 层

邮政编码: 250014

法定代表人: 邵俊祥

授权代表: 谭旭杰

电话: 18615324699



承包人（联合体成员一）：

中建八局（烟台）建设有限公司

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：刘振林

工商注册住所：烟台市莱山区迎春大街

180 号 隆泰大厦 B 座

邮政编码：264003

法定代表人：刘振林

授权代表：谭旭杰

电话：0535-68722316



承包人（联合体成员二）：

山东圣凯建筑设计咨询有限公司

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：翟一鸣

工商注册住所：烟台芝罘区建设路 6 号

邮政编码：264000

法定代表人：翟一鸣

授权代表：栾杰

电话：15376609695

