

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444200014202600016
合同编号:	DZ-ZHB-202602004
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金富资评报字[2026]第0014号
报告名称:	惠州市惠城区德正投资有限公司因惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司拟终止合作涉及的位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值资产评估报告
评估结论:	3,438,313.00元
评估报告日:	2026年04月08日
评估机构名称:	广东金富合创土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	张根香 (资产评估师) 正式会员 编号: 47190012 杨子微 (资产评估师) 正式会员 编号: 47200101
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年04月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

惠州市惠城区德正投资有限公司因惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司拟终止合作涉及的位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值

资产评估报告

金富资评报字[2026]第0014号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 二〇二六年一月二十七日

评估报告日: 二〇二六年四月八日

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年四月八日



目 录

声明	1
摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、产权持有人及评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象、评估范围及概况	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设和限制条件	18
十、评估结论	19
十一、评估报告特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
资产评估报告附件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则编制。

二、委托人或其他资产评估报告使用人应该按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;委托人或其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人不得成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中,遵循相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、客观和公正的原则;根据我们在执业过程中收集的资料,评估报告陈述的内容是客观的,并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的产权资料、资产申报表由委托人申报;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事

方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

十、我们及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

摘 要

委托人：惠州市惠城区德正投资有限公司

产权持有人：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

评估目的：因惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司拟终止合作涉及的惠州市鼎宸酒店管理有限公司位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程的装修工程费用，特委托我公司对该改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估，为其经济行为提供价值参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程费用，评估范围为位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程费用，装修建筑面积约7000 m²。具体范围详见《装修工程评估申报表》。

评估价值类型：根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，选用资产评估的价值类型为清算价值。

评估基准日：2026年1月27日。

评估方法：本次评估采用成本法。

评估结论：根据本次评估项目的特点，通过对委托人提供的材料进行综合分析，采用成本法进行评估。评估结论如下：

截止评估基准日，惠州市惠城区德正投资有限公司委托评估的位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装

修工程清算价值的评估总值为¥343.8313万元（大写：人民币叁佰肆拾叁万捌仟叁佰壹拾叁元整）。

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

（一）是否引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

根据委托方提供的资料，惠州市惠城区德正投资有限公司与惠州市鼎宸酒店管理有限公司于2023年9月15日签订了《惠城区麦地路16号物业改造及运营项目合同》，租赁期限自2023年9月15日至2038年9月14日，共计15年。

本次评估未涉及担保及其或有负债(或有资产)，且未考虑上述租赁对评估对象价值的影响。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的资产未能提供权属证明文件，权属以委托人提供的《装修工程评估申报表》申报为准。本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，但对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出专业人员执业范围，评估对象法律权属的真实性、合法性、完整性由委托人负责。

（四）法律、经济等未决事项

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估假设评估基准日至评估报告日评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

(六) 评估程序受到限制、评估资料不完整的情形

1、评估专业人员对委托评估的资产进行了实地查勘, 但我们对评估对象资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况, 并未对委托评估范围内资产的结构性能测试和质量检验, 对于被遮盖、未暴露及难于接触到的部分依据委托人提供的资料进行评估, 评估机构和评估人员不承担对委估资产的结构、质量进行调查的责任。本评估假设委估资产的设计和工程质量均符合国家有关技术标准、质量验收规范, 不存在缺陷, 且技术状态良好均可正常运行使用。

2、无其他评估程序受限情况。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情况

本次资产评估对应的经济行为中, 未发现对评估结论产生重大影响的瑕疵情况。

(八) 其他需要说明的事项

1、根据评估专业人员现场勘查及向委托人了解, 惠州市鼎宸酒店管理有限公司目前日常业务运营基本处于停滞状态, 无相关实际工作管理人员, 在建工程已完全停工, 因此委托人未能提供由装修工程监理单位、结算审核单位盖章确认的监理报告及工程进度结算清单等资料。本报告评估范围以《装修工程评估申报表》为准, 若与实际不符, 评估结论应做相应调整或由委托人重新委托评估。敬请报告使用人注意!

2、本次评估目的为终止合作进行资产清算处置，评估结论所确定的改建装修在建工程已完工部分的装修费用的清算价值，是基于整体打包快速变现、强制处置前提下形成的价值参考意见。该清算价值仅为本次评估目的下提供价值参考，不作为建设单位与工程施工方进行工程价款结算、竣工决算及债权债务清理的依据。

3、本次评估涉及的由产权持有人提供的数据、报表、有关权属证明文件及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

根据《资产评估执业准则－资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)规定“通常当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，即报告结论有效使用期限自评估基准日起一年(2026年1月27日至2027年1月26日)内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

资产评估报告

惠州市惠城区德正投资有限公司:

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司(以下简称本公司)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对惠州市惠城区投资管理公司拟终止合作涉及的惠州市鼎宸酒店管理有限公司位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程在2026年1月27日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本项目的委托人为惠州市惠城区德正投资有限公司,产权持有人为惠州市鼎宸酒店管理有限公司,其他资产评估报告使用人依有关法律、法规确定。

(一) 委托人概况

企业名称: 惠州市惠城区德正投资有限公司

统一社会信用代码:91441302MA4UHGQT0K

住所: 惠州市惠城区五四路47号4-7层

法定代表人: 欧阳德志

注册资本: 人民币贰亿贰仟万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015年09月21日

经营范围：承接区政府购买公共服务；项目投资；资产管理；工程建设；国内贸易；物业管理；机动车停放服务；房屋租赁；清洁服务；园林绿化工程；土石方工程；建筑装修装饰工程；机电设备维护维修；家政服务；一般项目：水泥制品制造；水泥制品销售。许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有人概况

企业名称：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

统一社会信用代码:91441302MACM6W3D4Y

住所：惠州市鹅岭北路16号叠翠山庄13栋101房

法定代表人：潘凤婵

注册资本：人民币贰仟伍佰万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2023年06月12日

经营范围：一般项目：酒店管理；物业管理；保健食品（预包装）销售；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为租赁关系(委托人惠州市惠城区德正投资有限公司为惠州市惠城区投资管理公司全资控股子公司,惠州市惠城区投资管理有限公司与广东鼎利天成投资集团有限公司为产权持有人惠州市鼎宸酒店管理有限公司的出资方)。

(四) 报告使用者说明

本次评估报告的使用人为委托人,除国家法律、行政法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或者个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

因惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司拟终止合作涉及的惠州市鼎宸酒店管理有限公司位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程的装修工程费用,特委托我公司对该改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估,为其经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象、评估范围及概况

(一) 评估对象及范围

本次评估对象为位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程费用。

评估范围为位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程费用,装修建筑面积约7000 m²。具体范围详见《装修工程评估申报表》。

委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致,且符合国家有关法律、法规的规定。

（二）评估对象概况

1、评估对象基本状况

根据委托人提供的资料，惠州市惠城区桥西街道麦地路16号锦江都城酒店(惠州西湖店)改建装修项目于2023年12月01日取得《广东省企业投资项目备案证》，项目代码:2312-441302-04-01-246433，主要对麦地路16号物业一至七层进行室内改建装修，装修完成后一层主要提供商铺租赁服务，二层、三层、四层、五层、六层都提供酒店住宿服务，七层提供酒店住宿服务加办公。

根据委托人提供《惠州锦江都城酒店（惠州西湖店）项目施工总承包合同》及其他相关资料，发包人为惠州市鼎宸酒店管理有限公司，装修面积约7000平方米，装修标准为四星级酒店，项目合同含税金额为人民币2200万元（最终以实际工程量按清单计价得出的最终结算审核为准），开工日期为2024年6月30日，竣工日期为2024年10月29日，施工范围按惠州市鼎宸酒店管理有限公司提供的签字盖章的施工图纸确定范围进行施工，包括但不限于室内外装饰装修工程、外立面工程、消防以及拆除新建工程等。

截至评估基准日2026年1月27日，评估对象装修工程尚未完工，处于停工状态，项目停工日期为2025年5月。根据评估人员现场查勘，评估对象在建工程砌筑工程、隔断工程、窗工程已完成；给排水、电气、电

梯等安装工程、屋面保温隔热及防水工程及室外装饰工程已基本完成;二层及以上客房室内装饰工程楼地面已完成水泥砂浆土找平层,墙面已完成阻燃板墙面装饰板安装,天棚已完成轻钢龙骨吊顶,部分已安装基层板、石膏板,综合工程进度约40%。

2、评估对象资产权益状况。

根据委托人提供的《装修工程评估申报表》及其他相关资料,结合现场勘查了解情况,本次评估中涉及的产权持有人为惠州市鼎宸酒店管理有限公司。

2023年5月30日,惠州市惠城区投资管理有限公司与广东鼎利天成投资集团有限公司签订《股东合作协议书》,双方共同出资成立“惠州市鼎宸酒店管理有限公司”投资运营酒店项目。

根据《关于无偿划转惠城区行政事业单位经营性国有资产的通知》(惠城国资(2020)46号)记载,区政府决定将区属行政事业单位经营性国有资产无偿划转至惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司,惠州市惠城区德正投资有限公司作为惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司全资控股的国有法人独资企业负责评估对象在建工程装修工程费用所处载体(原金鑫酒店和原残联大楼)的运营管理。

2023年9月15日惠州市惠城区德正投资有限公司与惠州市鼎宸酒店管理有限公司签订的《惠城区麦地路16号物业改造及运营项目合同》,租赁期限自2023年9月15日至2038年9月14日共15年。

他项权利情况:评估人员未了解到有其他他项权利情况。

四、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估选择清算价值作为评估结论的价值类型。

清算价值是指在分析对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

根据委托人要求，确定本项目资产评估基准日为2026年1月27日。本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《惠城区国有资产监督管理工作联席会议纪要》(2026)1号；
- 2、《评估委托函》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日发布，2016年12月1日实施）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日发布，自公布之日起施行）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日发布，自2005年9月1日起施行）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日发布，自2002年1月1日起实施）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号，2006年12月12日发布）；

7、《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号，2010年5月25日发布）；

8、其他适用的相关法律、法规、文件政策。

（三）评估准则和规范依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则--不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 6、《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则--资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 15、其他适用的准则及规定。

（四）权属依据

- 1、《装修工程评估申报表》。

（五）取价依据

- 1、《惠州工程造价信息》（2025年第4期）；
- 2、《建设工程造价估算指标（2023）》；
- 3、实地查勘、核实及市场调查收集到的相关价格信息资料。

七、评估方法

（一）通用方法介绍

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估方法》的有关规定，资产价值评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法，根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、收益法、成本法三种评估方法的适用性进行了分析判断。

（二）各类方法适用情况

1、市场法也称市场价格比较法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场比较法适用于市场数据充分并有可比的交易案例的条件下的资产价值评估。

其使用的基本前提有：

- (1)存在一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

（三）方法选取分析

1、由于装修工程其消耗的人工、材料、机械、成本构成及价格等参数容易确定，可根据相关造价文件和工程指标确定其重置成本，可参考《建设工程造价估算指标（2023）》、《惠州工程造价信息》及《资产评估常用数据与参数手册》结合现场勘察实际情况确定其价值，故可以采用成本法进行评估。

2、由于本次评估对象仅为装修工程，该类资产需要与其他不动产、流动资产或无形资产等协同使用才能产生收益，单独评估时无法剥离开来独立产生的收益，故不采用收益法进行评估。

3、由于市场上与评估对象相同或相似装修标准、质量、风格及功能的案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估无法采用市场法。

综上分析，根据本次评估目的，结合评估对象的特点和收集资料的情况，本次资产采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

按照委托人的要求，我公司组织资产评估专业人员组成评估小组，于2026年2月27日到惠州市惠城区桥西街道麦地路16号锦江都城酒店(惠州西湖店)改建装修在建工程现场，在相关人员的配合下进行了现场勘查、资料核实、市场调查、询价等资产评估工作。评估过程简述如下：

(一)明确业务基本事项

听取委托人相关负责人员介绍情况并确定评估基准日为2026年1月27日，明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与我单位资产评估师工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二)订立业务委托合同

于2026年2月26日，与委托人签订《资产评估委托合同》，并当日委托人出具《评估委托函》正式接受委托。

(三)编制资产评估计划

听取委托人相关负责人员介绍情况并确定评估基准日为2026年1月27日，明确评估目的、评估对象和范围。同时，根据评估工作量的实际情况，与委托人共同确定评估方案，制定评估工作计划。

(四)进行评估现场调查

1、资产评估专业人员进驻现场，结合产权持有人提供的资产资料，按照资产评估准则的要求，通过询问、访谈、核对、勘查等方式对评估对象进行现场勘查、核实、记录、检查并填写现场勘查记录，采用逐项调查的方式进行现场调查。

现场调查结论：

①通过以上资产清查核实程序，实物资产的清查情况与申报明细一一核对，申报表中资产与现场实物基本一致。

②纳入评估范围的资产未提供权属证明资料，根据委托人说明，纳入评估范围内的资产不存在抵押、质押、担保、借用等他项权利。

2、配合产权持有人进行资产清查、填报资产评估申报表等工作。评估项目组人员进入现场对评估对象进行了初步了解，协助企业进行评估对象申报工作，收集资产评估所需文件资料。

3、查阅并收集评估对象的技术资料及相关说明文件。

4、对收集到的资料进行逐一验证，确保资料真实有效。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六)评定估算形成结论

根据对评估对象的了解，按照收集到的评估资料，采用适当的评估方法进行评定估算，最后确定评估价值。

(七)编制出具评估报告

对评估结果进行整体分析，撰写评估报告书及评估说明，审核评估工作底稿，并按本公司的质量控制标准对评估报告进行三级复核。与委托人交换意见后，最终形成并提交资产评估报告书。

(八)整理归集评估档案

提交资产评估报告书之后，按照资产评估要求，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设和限制条件

(一) 评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买方和卖方的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

4、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

(二) 关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、处置过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象实物及权益状况自现场勘查日至评估报告日并无重大变化。

4、假设委托人所提供的有关资产的一般资料、产权资料、经济行为文件及财务数据、设备情况的材料真实、有效。

5、评估专业人员对委托评估的资产进行了实地查勘，但我们对评估

对象资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对委托评估范围内资产的结构性能测试和质量检验，对于被遮盖、未暴露及难于接触到的部分依据委托人提供的资料进行评估。

6、本次评估基准日为2026年01月27日，评估人员于2026年2月27日对评估对象进行现场勘察，现场勘察日与评估基准日不一致，由于本次评估对象在建工程于2025年5月停工，故本次评估假定评估对象在评估基准日状况与现场勘察状况一致。

（三）评估限制条件

1、本报告以委托人提供资料合法、真实为评估前提。报告中有关评估对象权属证明及清单（详见本评估报告附件）由委托人提供并负责其合法性和真实性，我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查了解，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

2、除本报告有特别说明外，资产评估专业人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

根据本次评估项目的特点，通过对委托人提供的材料进行综合分析，

采用成本法进行评估。评估结论如下：

截止评估基准日，惠州市惠城区德正投资有限公司委托评估的位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值的评估总值为¥343.8313万元（大写：人民币叁佰肆拾叁万捌仟叁佰壹拾叁元整）。

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

十一、评估报告特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

（一）是否引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

根据委托方提供的资料，惠州市惠城区德正投资有限公司与惠州市鼎宸酒店管理有限公司于2023年9月15日签订了《惠城区麦地路16号物业改造及运营项目合同》，租赁期限自2023年9月15日至2038年9月14日，共计15年。

本次评估未涉及担保及其或有负债(或有资产)，且未考虑上述租赁对评估对象价值的影响。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的资产未能提供权属证明文件，权属以委托人提供的《装修工程评估申报表》申报为准。本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，但对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出专业人员执业范围，评估对象法律权属的真实性、合法性、完整性由委托人负责。

（四）法律、经济等未决事项

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估假设评估基准日至评估报告日评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

（六）评估程序受到限制、评估资料不完整的情形

1、评估专业人员对委托评估的资产进行了实地查勘，但我们对评估对象资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对委托评估范围内资产的结构性能测试和质量检验，对于被遮盖、未暴露及难于接触到的部分依据委托人提供的资料进行评估，评估机构和评估人员不承担对委估资产的结构、质量进行调查的责任。本评估假设委估资产的设计和工程质量均符合国家有关技术标准、质量验收规范，不存在缺陷，且技术状态良好均可正常运行使用。

2、无其他评估程序受限情况。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情况

本次资产评估对应的经济行为中，未发现对评估结论产生重大影响的瑕疵情况。

（八）其他需要说明的事项

1、根据评估专业人员现场勘察及向委托人了解，惠州市鼎宸酒店管理有限公司目前日常业务运营基本处于停滞状态，无相关实际工作管理人员，在建工程已完全停工，因此委托人未能提供由装修工程监理单位、结算审核单位盖章确认的监理报告及工程进度结算清单等资料。本报告评估

范围以《装修工程评估申报表》为准，若与实际不符，评估结论应做相应调整或由委托人重新委托评估。敬请报告使用人注意！

2、本次评估目的为终止合作进行资产清算处置，评估结论所确定的改建装修在建工程已完工部分的装修费用的清算价值，是基于整体打包快速变现、强制处置前提下形成的价值参考意见。该清算价值仅为本次评估目的下提供价值参考，不作为建设单位与工程施工方进行工程价款结算、竣工决算及债权债务清理的依据。

3、本次评估涉及的由产权持有人提供的数据、报表、有关权属证明文件及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下，根据公开的市场原则确定的现行公允市价，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告结论的有效使用期限：本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自2026年1月27日至2027年1月26日内有效。超过这一期限，需重新进行资产评估。

（五）评估结论的应用：评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，本公司不对委托人等评估报告使用者运用本报告于本次评估目的和用途以外经济行为所产生的后果负责。

（六）本公司承诺：未经委托人许可，本公司不随意将评估报告向他人提供或公开。除依法律应该公开的情形外，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表，报告的解释权为本公司所有。

十三、评估报告日

评估报告日为2026年4月8日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司



资产评估师: 张根香



资产评估师: 杨子微



资产评估报告附件

- 1、《资产评估结果明细表》
- 2、《惠城区国有资产监督管理工作联席会议纪要》复印件
- 3、《评估委托函》复印件
- 4、委托人、产权持有人《营业执照》复印件
- 5、《装修工程评估申报表》复印件
- 6、《惠州锦江都城酒店（惠州西湖店）项目施工总承包合同》及《惠城区麦地路16号物业改造及运营项目合同》复印件
- 7、《广东省企业投资项目备案证》及《关于无偿划转惠城区行政事业单位经营性国有资产的通知》复印件
- 8、《委托人及产权持有人承诺函》复印件
- 9、评估对象照片
- 10、《资产评估师承诺函》复印件
- 11、评估机构企业法人营业执照及
- 12、资产评估备案证书
- 13、资产评估师证书

资产评估结果明细表

评估基准日：2026年1月27日

委托人：惠州市惠城区德正投资有限公司

币种: 人民币

序号	资产名称	坐落	开工日期	停工日期	工程进度	装修面积 (m²)	评估总价 (万元)	备注
1	惠州市惠城区桥西街道麦地路16号锦江都城酒店(惠州西湖店)改建装修在建工程	惠州市惠城区桥西街道麦地路16号	2024年6月	2025年5月	40%	约7000	343.8313	/
	合计	/	/	/	/	/	343.8313	/

备注：本次评估结论所确定的为在建工程清算价值，是基于快速变现、强制处置前提下形成的价值参考意见，不作为建设单位与工程施工方进行工程价款结算、竣工决算及债权债务清理的依据。

惠城区国有资产监督管理工作 联席会议纪要

〔2026〕1号

区国有资产监督管理工作联席会议办公室

2026年1月27日

六、审议关于惠城国投集团《惠城区麦地路16号物业合作终止及出租方案》的事宜

为妥善处理惠州市鼎宸酒店管理有限公司遗留问题，有效盘活国有资产，会议同意惠州市惠城区国有资本投资运营集团有限公司制定的《惠城区麦地路16号物业合作终止及出租方案》，具体如下：

（一）同意解除《惠城区麦地路16号物业改造及运营项目合同》（即租赁协议），惠州市惠城区德正投资有限公司退还惠州市鼎宸酒店管理有限公司30万元保证金，租金计算截止至2025年4月15日。由惠州市惠城区德正投资有限公司委托第三方对惠州市鼎宸酒店管理有限公司垫资实施的加固工程进行决算，决算金额以租金抵扣的方式退还。

（二）同意惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司终止合作，解除《股东合作协议书》，待双方清算

完毕后办理惠州市鼎宸酒店管理有限公司注销手续。

评估委托函

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司：

本单位因终止合作事宜的需要，特委托贵公司对位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估，本单位将向贵公司提供有关的资料，并配合贵公司的专业人员进行现场调查。评估具体情况如下：

1、评估对象及评估范围为位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程费用。具体范围详见《装修工程评估申报表》。

2、产权持有人：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

3、评估目的：因惠州市惠城区投资管理公司与广东鼎利天成投资集团有限公司拟终止合作涉及的惠州市鼎宸酒店管理有限公司位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程的装修工程费用，特委托你公司对该改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估，为其经济行为提供价值参考依据。

4、评估基准日：2026年1月27日

5、其他有关事项说明：于评估基准日，纳入评估范围内的资产不存在抵押、质押、担保、借用等他项权利。

惠州市惠城区德正投资有限公司





统一社会信用代码

91441302MA4UHGQT0K

营业执照

(副本)(3-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 惠州市惠城区德正投资有限公司

注册资本 人民币贰亿贰仟万元

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2015年09月21日

法定代表人 欧阳德志

住所 惠州市惠城区五四路47号4-7层

经营范围

承接区政府购买公共服务；项目投资；资产管理；房屋租赁；工程建设；国内贸易；物业管理；机动车停放服务；房屋装修；清洁服务；园林绿化工程；土石方工程；建筑装饰工程；机电设备安装工程；销售、许可项目：家政服务；土产土特产品销售；水泥制品销售；销售、许可项目：房地产开发经营；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

此复印件与原件一致，仅限
物此复印件使用
他用无效，再次复印无效。



登记机关



2024年08月27日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码
91441302MACM6W3D4Y

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 惠州市盈信管理服务有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 潘凤婵

注册资本 人民币贰仟伍佰万元

成立日期 2023年06月12日

住所 惠州市鹅岭北路16号叠翠山庄13栋101房

经营范围
一般项目：酒店管理；物业服务；保安服务；食品销售（预包装食品）；销售；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关
2023年06月19日

装修工程评估申报表

评估基准日：2026年1月27日

委托人：惠州市惠城区德正投资有限公司

币种：人民币



序号	资产名称	坐落	开工日期	停工日期	工程进度	装修面积 (㎡)	项目合同金额 (元, 含税价)	进度结算金额 (元, 含税价)	备注
1	惠州市惠城区 锦江都城酒店 (惠州西湖店) 改建装修项目	惠州市惠城区 桥西街道 麦地路16号	2024年6月	2025年5月	40%	约7000	22000000	11642922.63	装修工程已基本完成砌墙工 程、隔断工程、窗工程、水 电管线埋设工程、屋面保温 隔热及防水工程等；客房室 内楼地面已完成水泥砂浆土 找平层，墙面已完成阻燃板 墙面装饰板安装，天棚已完 成轻钢龙骨吊顶，部分已安 装基层板、石膏板，综合工 程进度约40%
合计		/	/	/	/	/	22000000	11642922.63	/

申报上列各项资产，并确认上述情况属实，愿意承担由此产生的一切法律责任。

委托人申报意见及
承诺

申报人签字（盖章）

Signature

年 月 日

合同编号：ZL2023024

招标项目名称：惠城区麦地路 16 号物业改造及运营项目

招标项目编号：惠公易产招-惠城【2023】003 号

出租方（甲方）：惠州市惠城区德正投资有限公司

承租方（乙方）：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

惠城区麦地路 16 号物业改造及运营项目合同

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，本着平等自愿、互惠互利的原则，经友好协商就乙方租用甲方房屋物业租赁事宜达成如下协议：

一、租赁物

1、位于惠城区麦地路16号，建筑面积合计8160m²，具体如下：金鑫酒店（含右侧楼）面积4350m²，残联大楼（原区残联康复中心大楼）2551m²，山顶宿舍1259m²。目前，原金鑫酒店、残联大楼以及山顶宿舍楼均属于危房，需要对建筑结构进行加固以及补强，加固完成后经检测合格方可使用。具体物业现状如下：

序号	物业名称	面积（m ² ）	楼层数	建筑年代	安全等级	备注
1	金鑫酒店 （含右侧楼）	4350	六层	1988 年	Ⅲ级危房	空置
2	残联大楼 （原区残疾人康 复中心大楼）	2551	七层半	1989 年	Ⅳ级危房	空置
3	山顶宿舍	1259	三层	1989 年	Ⅲ级危房	共 27 个单间，全 部空置

2、该物业用途为商业用途，仅能用于酒店、办公、文体活动、文化教育等用途，不得将租赁标的用作高噪音、高污染、高危险行业。乙方保证，在租赁期间内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该物业的用途。

二、租赁期限

自 2023 年 9 月 15 日至 2038 年 9 月 14 日止，共 15 年。

三、租金及支付

1、免租期为 6 个月，用于对房屋进行加固及装修工程。加固工程内容：房屋加固、补强、修缮、承重柱外墙修复、基本消防改造等。

2、乙方必须承诺在合同签订后对原有的建筑进行加固、升级改造，费用由乙方先行垫付，加固费用预计为 600 万元（具体金额由甲方委托第三方专业机构审定后确定）。加固完成后，垫付的加固费用通过租金抵扣，直至费用抵扣完毕，之后正常收取租金。

3、乙方对本项目进行升级改造后必须完善消防改造，并承诺在签订合同之日起 8 个

月内取得相应的消防验收合格证。

4、加固资金抵扣完毕后的租金按月支付，每月租金为 146,344.00 元；乙方按甲方指定账户每月 10 日前向甲方支付当月租金。

5、租金递增

租金每 5 年递增 5 %，具体计算方式如下：

序号	租期	月租金标准（元）
1	<u>2023</u> 年 <u>9</u> 月 <u>15</u> 日起至 <u>2027</u> 年 <u>9</u> 月 <u>14</u> 日	146,344.00
2	<u>2028</u> 年 <u>9</u> 月 <u>15</u> 日起至 <u>2033</u> 年 <u>9</u> 月 <u>14</u> 日	153,661.20
3	<u>2033</u> 年 <u>9</u> 月 <u>15</u> 日起至 <u>2038</u> 年 <u>9</u> 月 <u>14</u> 日	161,344.26

四、履约保证金

1、乙方须于与甲方签订合同的同时，向甲方支付¥300,000.00 元（人民币叁拾万元整）的履约保证金，该款项不计息，租赁终止时，乙方履行租赁合同全部义务，并结清水电费、税金、员工工资、社会保险金和租金的，甲方如数归还履约保证金给乙方。

2、提交方式：现金或转账或汇款的形式提交。

3、租金、履约保证金的收款银行账户如下：

户 名：惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司

开 户 行：惠州农村商业银行股份有限公司惠城支行营业部

银行账号：80020000015776476

五、费用

合同期内，乙方必须投保房屋物业及配套设施的财产保险并承担相关费用；因乙方使用租赁物和生产经营所产生的费用如水电费、员工工资、社会保险金、税金及当地政府规定的费用等，概由乙方缴纳和承担。

六、水电等配套设施

水电设施按签订本合同现状，提供给乙方使用，涉及费用由乙方自行承担。

七、租赁物的装修装饰

乙方需要装修装饰及改造租赁物的，必须符合政府有关规定、事先征得甲方同意方可进行，并保障甲方物业的安全和结构完整。

八、租赁物的维护、维修

1、乙方负责保证租赁物符合其生产经营用途，租赁物及配套附属设施日常维护、维修由乙方负责，所产生的费用由乙方承担。涉及非使用原因造成的房屋主体漏水、楼面开

裂，维修由甲方负责并承担费用。

2、租赁期内房屋内的供电、供水设施、下水道疏通等、由乙方负责日常维护和维修，承担相应费用。

3、租赁期内房屋内的四害消杀、白蚁防治由乙方负责。

4、租赁期内房屋外周边的门前三包责任（包括卫生、绿化）等由乙方负责。

5、租赁期内物业的财产保险由乙方负责投保（投保时物业赔偿的受益人应注明甲方）。

6、租赁期间，由乙方担任租赁房屋安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，防范安全事故发生。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任。因此造成甲方或第三方经济损失的，乙方应予赔偿。

九、甲乙双方权利保证

1、甲方保证租赁物权属清楚，为其合法享有，不存在权属争议。若发生与甲方有关的产权纠纷或因租赁物产生的债权债务，概由甲方负责清理，并承担相应经济法律责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

2、甲方提供齐全可供乙方及乙方配套企业办理工商营业执照的资料，并协助办理。

十、租赁物的抵押

甲方将租赁物设立抵押担保或他项权利，不影响乙方的正常生产经营，若由于履行抵押担保责任致使租赁物用于抵偿第三人债务，并因此造成租赁合同终止，甲方必须负责赔偿由于终止租赁合同而给乙方造成的经济损失。

十一、续租

1、租赁期满后如甲方继续出租且乙方需要续租的，乙方享有优先续租权，应在租期最后1个月前向甲方书面申请，经甲方同意并重新签订租赁合同，租金及相关费用由甲乙双方重新协商确定。如乙方未按期申请续租或甲方不同意续租的，甲方可自行在租期最后1个月对外招租、出租。

2、租赁期间乙方如无违约情形，则在租赁期满后乙方享有同等条件下对租赁标的的优先承租权，但应在甲方招租期间且未与第三方订立租赁合同或买卖合同前向甲方书面提出，若甲方以招标方式招租、出售的，甲方需通知乙方，乙方在15日内未向甲方明确表示承租或购买，则视为乙方放弃该相关权利。

十二、违约责任

1、乙方未按期支付租金的，逾期每日按应付款的千分之三向甲方计付违约金；逾期45日未付清租金的，甲方有权向供电、供水单位报停使用水电，由此造成的损失概由乙方

方承担；逾期三个月未付清租金的，甲方有权单方解除合同，并不退回履约保证金给乙方，同时有权追收乙方所欠费用。若保证金不足抵扣所欠费用，概由乙方负责赔偿。甲方按本条约解除合同，乙方拒不返还租赁物的，甲方有权自行收回租赁物，由此造成的损失概由乙方承担。

2、乙方违反本合同约定义务之一的，除本合同已对违约责任已作出明确约定外，还应严格履行合同约定的其他义务，并赔偿因此给对方造成的实际损失。该损失无法计算的以三个月租金金额为标准。此外，若因此导致甲方追索的，因此所产生的一切追索损失均由乙方承担，包括但不限于诉讼费、保全费、差旅费、通讯费、律师费等。

3、乙方如要提前终止合同，须提前一个月通知，并经甲方书面同意、交清所有费用和租金，且乙方交纳的保证金不予退还。如甲方不同意的，本合同继续履行。

十三、合同终止时财物的处理

1、租赁合同终止时，除可搬动的设备及物品外，其余装修装饰物及配套设施归甲方所有，乙方应当在上述事由发生之日起15日内将自己的物品清理完毕并将房屋交还给甲方。逾期，视为乙方放弃对承租物业内各项财产的权益，乙方同意甲方有权采取停水、停电、封门、换锁或其他必要措施强制接管出租物业，由此造成乙方经济损失由乙方自负。

2、若乙方拒不返还租赁物的，甲方有权自行收回租赁物，由此造成的损失概由乙方承担。甲方采取强制措施接收租赁物业后，对乙方放弃在承租标的内的物品及各项财产，乙方同意甲方在公证部门公证下单方清点、制作清单后可另行选择地方集中封存堆放，甲方视情况在《惠州日报》刊登认领公告，如逾期乙方仍未认领，甲方有权自行处置，处置所得优先用于偿还乙方所欠租金、费用及甲方为追讨欠款垫付的费用或损失，如仍有余款，甲方在公证处办理提存。

3、如乙方在加固及装修工程完成之前提出解除本合同，乙方已投入的费用不予退还，并按照当时房屋现状移交甲方，同时仍需按照本合同承担违约责任。

十四、不可抗力和政府行为

1、因不可抗力致使租赁物和其他财产发生重大自然损坏，各方的损失由各自承担；若租赁物无法修缮，乙方可退租，各方的损失由各自承担。

2、在租赁期前三年，除自然灾害等不可抗力因素外，如政府需要征用或拆迁、改造租赁物的，本合同终止履行，相关补偿政策按政府方案执行。

十五、补充条款

工程交工验收，应以施工图纸及说明书、图纸会审记录、有关变更增减的书面文件、

国家颁发的施工及验收规范和质量检验标准为依据。工程竣工验收、房屋安全鉴定等事项以第三方专业机构确认为准。

十六、合同份数

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自甲、乙双方签字盖章并自甲方收到履约定金后正式生效。本合同未尽事宜甲、乙双方可签订补充协议。

(以下无正文)

附件： 商户安全责任承诺书

出租方（甲方）
法定代表人：
身份证号码：
联系电话：



承租方（乙方）
法定代表人：
身份证号码：440301196905103621
联系电话：15018544085



签约时间：2023年9月15日

附件一

商户安全责任承诺书

惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司：

我方与贵司签订了合同编号为 ZL2023024 的房屋租赁合同，承租贵司位于惠州市惠城区 麦地路 16 号 的房屋及土地。

根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业商户消防安全管理规定》及《中华人民共和国安全生产法》等法律法规的有关规定，特向贵司作出以下安全承诺：

1、租赁期间，由我方担任租赁房屋安全责任人，承担全面安全生产责任，对本商户及雇请人员引起的火灾、爆炸、中毒及其他造成人身财产损失的安全事故承担全部法律责任及经济赔偿责任。

2、我方承诺贯彻“安全第一、预防为主”的方针，对所经营管理区域内的安全管理全面负责，负责建立、健全本商户安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，及时消除安全隐患；对雇请人员进行安全教育，确保其自觉遵守各项安全管理规定，防范安全事故发生。如发生安全事故，及时、如实报告有关部门。

3、我方承诺按照政府消防部门的要求配备足量、有效消防器材（每 50 m² 至少应配置 1-2 个灭火器），并放置于容易取到的位置。

4、我方承诺对经营范围内电线电缆、消防器材等设备设施进行经常性维护、保养，并定期检查，确保相关设备设施处于安全、适用状态，并做好维护、保养、检测记录，由相关人员签字。

5、我方承诺每天营业结束时由专人检查安全，离开店铺前关闭电源开关、关闭燃气总阀，杜绝可能存在的各种安全隐患。

6、我方承诺遵守法律法规和政府部门出台的各项安全规定，严格执行用火、用电、用气、用油的安全规定，并承诺不发生以下各项违规行为：

- (1)、不得擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；
- (2)、不得擅自用消防水源；
- (3)、不占用、遮挡、堵塞消防栓；
- (4)、不堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；

- (5)、不遮挡安全疏散指示标志;
- (6)、不存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品;
- (7)、不私自乱拉、乱接用电、用气线路。不使用大功率电器, 以防火灾;
- (8)、 电器产品的安装、使用和电气线路设计、铺设, 必须符合国家有关的消防安全技术规定。室内电路不得擅自改动, 不得超过原设计装表容量和擅自用电;
- (9)、自行做好电器产品安全性能维护, 按规定定期检修;
- (10)、不在经营场所内使用明火做饭, 不在租赁房屋内留人住宿。

7、 贵司工作人员有权组织、协助政府消防主管部门对我方承租的经营场所进行消防安全检查。对不符合消防安全管理规定或经政府消防主管部门检查开具消防整改意见的, 我方承诺在限期内进行整改。逾期不整改的, 由政府消防主管部门作出处罚。

8、 若我方违反上述承诺, 导致安全事故发生的, 一切法律责任和经济赔偿责任由我方承担, 与贵司无关, 贵司无须承担任何责任。

9、疫情期间, 我方承诺按照本市防疫要求, 对本商户进行必要的消毒, 做好从业人员佩戴口罩、体温测量等防疫措施, 避免人员密集, 从疫情高风险地区返回人员应自行隔离, 有异常情况的及时报告。

10、此承诺书一式6份, 贵司执一份, 我方执四份, 交易中心执一份, 具有同等的法律效力, 本承诺书自我方签字或盖章之日起生效。

承诺商户名称 (盖章):

承诺商户负责人 (签字):

出具时间: 2023.9.15



姓名 潘凤婢

性别 女 民族 汉

出生 1969 年 5 月 10 日

住址 广东省深圳市福田区福华
路16号华海生活区3栋503



公民身份号码 440301196905103621



统一社会信用代码
91441302MACM6W3D4Y

营业执照

(副本) (1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称	惠州市鼎宸酒店管理有限公司	注册资本	人民币贰仟伍佰万元
类型	其他有限责任公司	成立日期	2023年06月12日
法定代表人	潘凤婵	住所	惠州市鹅岭北路16号叠翠山庄13栋101房

经营范围
一般项目：酒店管理；物业管理；保健食品（预包装）销售；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

惠州市公共资源交易中心惠城分中心

中标通知书

惠州市鼎宸酒店管理有限公司：

惠州同群工程建设管理有限公司受惠州市惠城区德正投资有限公司的委托，就惠城区麦地路 16 号物业改造及运营项目（项目编号：惠公易产招-惠城（2023）003 号）进行国内公开招标，按规定程序进行了开标、评标，经评审委员会评审，招标人确认贵公司为本项目的中标人。

请贵公司接此中标通知书后，在三十日内，依照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》的规定，并按招标文件确定的事项和投标书的承诺，与招标人签订书面合同。



2023 年 8 月 15 日

正 本

惠州锦江都城酒店（惠州西湖店） 项目施工总承包合同

工程名称：惠州市惠城区锦江都城酒店（惠州西湖店）改建装修项目

工程地点：惠州市惠城区桥西街道麦地路 16 号

发 包 人：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

承 包 人：广东新潮建设有限公司



目录

第一部分 协议书	1
一、工程概况	1
二、工程承包范围	1
三、承包方式	1
四、合同工期	1
五、质量标准	1
六、合同价款	1
七、组成合同的文件	2
八、词语含义	2
九、承包人承诺	2
十、发包人承诺	2
十一、合同生效	3
第二部分 通用条款	4
一、词语定义和合同文件	4
二、合同主体及相关人	7
三、工程实施过程	9
四、工程质量与竣工验收	14
五、工程价款及其支付	17
六、违约、索赔、争议及不可抗力	22
七、其它	25
第三部分 专用条款	28
1、定义	28
2、合同文件及解释	28
3、语言及适用的法律、标准与规范	28
4、施工设计图纸	28
5、通讯联络	28
6、工程分包	29
7、交通运输	30
8、专项批准事件的签认	31
9、发包人	31
10、承包人	33
11、现场管理人员任命和更换	33
12、发包人代表	34
13、监理工程师	34
14、承包人代表	35
15、指定分包人	35
16、工程担保	35
17、不可抗力	36
18、保险	36
19 进度计划和报告	36
20、开工	36
21、暂停施工和复工	36
22、工期及工期延误	37
23、竣工日期	37
24、质量与安全管理	37
25、安全文明施工与环境保护	37
26、测量放线	37
27、发包人供应材料和工程设备	38

28. 承包人采购材料和工程设备	38
29. 材料和工程设备的检验试验	39
30. 施工设备和临时设施	39
31. 隐蔽工程和中间验收	40
32. 工程试车	40
33. 工程变更	40
34. 竣工验收条件	40
35. 缺陷责任与质量保修	40
37. 暂列金额	41
38. 暂估价	41
39. 提前竣工奖与误期赔偿费	41
40. 合同价款的约定与调整	41
41. 工程变更事件	45
42. 工程量的偏差事件	45
43. 现场签证事件	46
44. 物价涨落事件	46
45. 支付事项	46
46. 预付款	47
48. 进度款	48
49. 竣工结算与结算款	48
50. 质量保证金	49
51. 最终清算付款	49
52. 合同争议	50
53. 保密要求	50
54. 合同份数	50
附件一、保修协议书	51
附件二、履约保函	59
附件三、廉洁承诺书	61

第一部分 协议书

发包人（全称）：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

承包人（全称）：广东新潮建设有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等，自愿，公平和诚实信用的原则，发、承包人就本装饰工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：惠州市惠城区锦江都城酒店（惠州西湖店）改建装修项目

工程地点：惠州市惠城区桥西街道麦地路 16 号

工程规模及特征：装修面积约 7000 平方米，四星级酒店装修标准

资金来源：自有资金

二、工程承包范围

施工范围：乙方按甲方提供的签字盖章的施工图纸确定的范围进行施工，包括但不限于室内外装饰装修工程、外立面工程、消防以及拆除新建工程等。

三、承包方式

按甲方提供施工详细图纸的全部工程内容部分，乙方包工、包料、包安全生产、包进度质量要求。项目所有工程资料由乙方整理归纳存档，并报甲方、监理留存。

四、合同工期

开工日期：2024 年 06 月 30 日（以监理公司发出开工令为准）

竣工日期：2024 年 10 月 29 日

合同工期总日历天数120 天。

五、质量标准

本工程质量标准：符合国家规定标准，并通过相关部门验收。

六、合同价款

币 种：人民币

合同暂定价款（大写）：贰仟贰佰万元整（小写）：¥22000000.00 元整（含税）；最终以实际工程量按清单计价得出的最终结算审核为准。

七、组成合同的文件

1. 协议书;
2. 中标通知书(适用招标投标工程);
3. 承包人的投标文件及其附件(含评标期间的澄清文件和补充资料)(适用招标投标工程);
4. 经发包人签字确认的工程量清单报价单或施工图预算书(适用非招标投标工程);
5. 专用条款和补充条款;
6. 通用条款;
7. 标准、规范及有关技术文件;
8. 图纸;
9. 履行本合同过程中的相关补充协议, 工程变更, 签证等修正文件;
10. 发包人或工程师发出的有关通知, 指令及工程会议纪要;
11. 专用条款约定的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予他们的定义相同

九、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定的质量、标准、工期等进行施工, 按时交付竣工, 在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任, 并履行本合同所约定的全部义务。

十、发包人承诺

发包人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项, 并履行本合同所约定的全部义务。

十一、合同生效

本合同订立时间：2024 年 ____ 月 ____ 日

订立地点：广东省惠州市

发包人（盖章）： 惠州市鼎宸酒店管理
有限公司
住所：
法定代表人：

委托代理人：
电话： 4413020363271

传真：

开户银行全称：招商银行股份有限公司
惠州分行

账号：752901415510205

电子邮箱：

邮政编码：

承包人（盖章）： 广东新朝建设
有限公司
住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行全称：

账号：

电子邮箱：

邮政编码：

 姚建印

第二部分 通用条款

一、词语定义和合同文件

1 词语定义

- 1.1 通用条款：指根据法律、法规和规章的规定及建设工程施工的需要订立，通用于建设工程施工的条款。
- 1.2 专用条款：指发包人与承包人根据法律、法规和规章的规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修订。
- 1.3 发包人：具有本工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.4 承包人：被发包人接受的具有本工程施工承包主体资格和相应工程施工资质的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.5 发包人代表：指由发包人任命的行使本合同约定的权力和义务的代表。
- 1.6 工程师：指发包人在履行本合同中委派的工程管理人员，在本合同专用条款中指定，其具体职权由发包人承包人在本合同相应条款中明确，实施监理的工程，工程师由发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质的监理工程师担任，不实施监理的工程，工程师由发包人委托的专业人士担任。
- 1.7 项目经理：指承包人在履行本合同中委派的并取得相应建造师资格的工程管理人员，在本合同专用条款中指定，代表承包人履行本合同约定的权力和义务。
- 1.8 设计人：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质的当事人，以及取得当事人资格的合法继承人。
- 1.9 造价工程师：取得《造价工程师注册证书》并在一个单位注册从事建设工程造价活动的专业人员，本合同涉及工程量、工程价款、竣工结算及工程索赔等文件的编制和审核应经造价工程师签字盖章确认。
- 1.10 现场：指由发包人提供的用于本工程施工的场地以及发包人在合同中具体指定构成现场一部分的其他场所。
- 1.11 合同价款：指在中标通知书中写明的或发包人承包人双方议定的，承包人按合同约

定实施和完成本工程及缺陷的修复应得到的价款。

1.12 追加（减）合同价款：指在合同履行中发生需要增加（减少）合同价款的情况，经发包人确认后按合同约定的价款结算方法增加（减少）的合同价款。

1.13 开工日期：指发包人和承包人在合同中约定，承包人开始工程施工的绝对或相对的日期。

1.14 竣工日期：指发包人和承包人在合同中约定，承包人完成工程施工的绝对或相对的日期。

1.15 实际竣工日期：指承包人完成工程施工并通过竣工验收的日期。

1.16 工期：指发包人和承包人在本合同中约定的，按总日历天数（包括法定节假日）计算的从开工日期至竣工日期的天数。

1.17 实际工期：指按总日历天数（包括法定节假日）计算的从开工日期至实际竣工日期的天数。

1.18 图纸：指由发包人按本合同约定向承包人提供的全部设计图纸、计算书和性质类似的技术资料，或由承包人提交并经工程师批准的所有图纸、计算书和其他性质类似的技术资料。

1.19 标准、规范：指合同中约定的适用于本工程的技术标准、规范及其修改或补充。

1.20 工程量清单：指根据有关工程量计算规则、图纸列出的工程项目名称和相应数量等的明细清单。

1.21 书面形式：指合同、协议、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容和形式。

1.22 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.23 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。

1.24 不可抗力：指不能预见，不能避免并不能克服的客观情况。

1.25 小时或天：本合同中约定按小时计算时间的，从事件有效开始时间计算（不扣除休息时间）。约定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的

最后一天的截止时间为当日 24 时。

2 合同文件组成及解释顺序

2.1 下列组成本合同的文件是一个合同整体，彼此应能相互解释，相互说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）
- (3) 承包人的投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）（适用于招标工程）
- (4) 经发包人确认的工程量清单报价单或施工图预算书（适用于非招标工程）；
- (5) 专用条款和补充条款；
- (6) 通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 履行本合同过程中的相关补充协议、工程变更、签证等修正文件；
- (10) 发包人和工程师发出的有关通知、指令及工程会议纪要；
- (11) 专用条款约定的其他文件

2.2 当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，首先由发包人、承包人协商解决，双方也可以提请工程师作出解释，协商不成或不同意工程师解释时，按通用条款第 29 条关于争议的约定处理。

3 图纸、标准、规范

- 3.1 发包人应按专用条款约定的时间和份数，向承包人提供本工程施工图纸。超出本合同约定发包人提供份数的，由承包人自费复印。
- 3.2 如本合同约定由承包人完成装饰工程施工图全部或部分深化设计时，承包人应在其设计资质许可范围内，依约定的标准、规范完成设计任务，发包人和承包人应就施工图深化设计的内容、费用、期限、标准、审查程序等在专用条款中约定。
- 3.3 承包人完成的设计文件须发包人审核并确认后方可用于施工，承包人应对完成的设计文件承担全部责任。
- 3.4 本工程的材料、设备、施工必须符合现行国家、行业及工程所在地地方标准、规范

的要求，发包人根据本工程的实际情况在专用条款中约定选用的标准、规范名称，发包人应按专用条款约定的时间向承包人提供一式两份约定选用的标准、规范。

4 通知

- 4.1 根据本合同条款由发包人或工程师发给承包人的一切证书、通知或指令均应发送或派专人送达承包人在本合同专用条款中指定的地址或承包人为此指定的其它的地址。
- 4.2 根据本合同条款由承包人发给发包人或工程师的一切通知均应发送或派专人送达发包人或工程师在本合同专用条款中指定的地址，或者发包人或工程师为此指定的其它的地址。
- 4.3 本合同另有约定外，在合同履行过程中当事人各方发出或发布的任何通知、指令均应是书面的，收件方应回执上签署姓名和收到时间，不应无理扣压或拖延。如一方拒绝签收另一方通知，另一方以特快专递的方式将通知送至专用条款中指定的地址，视为送达。

二、合同主体及相关人

5 发包人

- 5.1 发包人可任命发包人代表，发包人代表的姓名在专用条款中明确，本合同中约定由发包人确认、批准、同意、审批等事项均应以发包人盖章或发包人代表签字为准。发包人如需更换发包人代表，应至少提前 7 天以书面形式通知工程师和承包人。
- 5.2 发包人应履行本合同所约定的全部义务，发包人应按本合同约定的期限和方式向承包人支付合同价款及其它应支付的款项，并按本合同约定向承包人提出标准、规范、图纸、材料、设备、装备及其它物品，发包人应保证其人员配合承包人的工作并遵守关于工程安全与环境保护的规定。
- 5.3 发包人应在本工程开工前按照专用条款的约定完成以下工作，并承担相关费用：
 - (1) 腾空施工场地使之具备施工条件；
 - (2) 将施工所需水、电、通讯线路接驳到施工场地内，保证施工期间的需要；
 - (3) 组织承包人和设计人进行图纸会审和设计交底；
 - (4) 发包人承包人在专用条款内约定发包人应做的其他工作。
- 5.4 发包人未完成 5.3 款约定的各项工作，给承包人造成损失和（或）导致工期延误的，

发包人按通用条款 27.1 和（或）顺延延误的工期。

6 承包人

- 6.1 承包人应按投标文件的承诺（适用招标工程）任命项目经理，授权其代表在承包人履行本合同约定的权力和义务，并经发包人同意后在专用条款中明确。承包人根据合同发出的一切文件（包括致发包人或工程师的通知），均应以书面形式由项目经理签字后发出。
- 6.2 承包人应保证项目经理及时到位，保证施工过程中项目管理班子的稳定。若项目经理未及时到位，发包人可按照专用条款中的约定对承包人实行相应处罚。如需更换项目经理。应至少提前 7 天以书面形式通知工程师，并报发包人同意，后任继续履行合同文件约定的前任责权，履行前任的义务，发包人可以与承包人进行协商，建议更换其认为不称职的项目经理，未经发包人同意，承包人不得更换项目经理。
- 6.3 承包人应完成以下工作：
- （1）精心组织施工，按时完成本工程及其在缺陷保修期内对缺陷的修复；
 - （2）在其设计资质等级和业务允许的范围内完成发包人委托的设计任务；
 - （3）承担施工场地安全保卫工作，提供和维修非夜间施工使用的照明、围护设施；
 - （4）向发包人提供施工场地办公和生活的房屋设施，发包人承担由此发生的费用；
 - （5）严格遵守安全文明施工的相关规定；
 - （6）做好对已完工程的保护工作；
 - （7）保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清洁施工现场，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；
 - （8）为发包人和工程师的检查提供便利；
 - （9）发包人和承包人在专用条款内约定承包人应做的其他工作。

6.4 承包人未完成 6.3 款约定的各项工作，给发包人造成损失的，承包人应赔偿发包人的损失。

7 工程师

- 7.1 发包人应在本合同专用条款中指定工程师或者在开工前将工程师的姓名通知承包人，实施监理的工程，发包人应在开工前将监理单位和总监理工程师的名称、监理内容及工程师权限等事项书面通知承包人，发包人对承包人的任何指令必须通过工

工程师发出，发包人如需更换工程师，应至少提前 7 天以书面形式通知承包人。

7.2 工程师应履行本合同条款约定的职责，行使本合同订明或必然隐含的权力。除合同明确说明外，工程师无权修改合同，亦无权免除承包人在合同内的任何职责和义务。工程师在履行和行使其职权时，其任何行为或遗漏，不免除承包人履行合同约定的任何职责和义务。

7.3 工程师行使下列权力时，应先取得发包人的批准：

- (1) 发布开工令、停工令、复工令；
- (2) 向设计人或承包人提出建议且提出的建议可能会提高工程造价或延误工期；
- (3) 对本工程任何形式、数量、质量、价款和内容上的变动；
- (4) 对合同约定的承包人职责和义务进行变更；
- (5) 提出或批准索赔；
- (6) 签发工程款支付证书；
- (7) 专用条款中明确的其他需经发包人批准的权力。

8 其它专业工程承包人

8.1 发包人另行发包的并在本工程施工现场和工期内同时进行的其它专业工程的承包人，与本工程承包人为协调配合关系。

8.2 发包人应保障承包人免予承担应由其它专业工程承包人承担的责任和义务，保护承包人在上述责任和义务方面不受损害。任何由于其它专业工程承包人未履行上述责任和义务而引起的与本合同有关的一切索赔、赔偿、诉讼等费用及其他开支，承包人免予承担。

8.3 根据其它专业工程施工合同与本合同有关程度，发包人与承包人在专用条款中另行约定协调配合费的金额与支付方式。

三、工程实施过程

9 施工准备与进度计划

9.1 承包人在签订合同之前，应研究和查看工地及其四周环境，了解通往工地的现有交通条件及施工条件。承包人不得以对上述事项了解不够充分而向发包人索赔，也不得免除根据合同约定须承担的责任。

9.2 发包人应按专用条款的约定向承包人提供施工所需的场地，以满足承包人进行本工

程施工。发包人未按约定提供施工所需的场地，致使本工程或其他任何部分的进展受到影响，给承包人造成损失和（或）导致工期延误的，发包人应赔偿承包人损失，顺延延误的工期。

- 9.3 承包人应按专用条款中约定的时间和要求向工程师提交施工组织设计和工程进度计划。工程师应按专用条款中约定的时间予以确认或提出修改意见，逾期不确认也不提出修改意见的，应视为同意。工程进度计划应反映出各施工区段或各工序之间的搭接关系、施工期限和开、竣工日期，并应包括每月预计完成的工作量和形象进度。
- 9.4 如工程师认为工程实际进度不符合已经确认的工程进度计划，在承包人无任何理由取得延长工期的情况下，承包人应根据工程师的要求，在合同约定的工期内修改工程进度计划，并提出改进措施，提交给工程师确认后执行。批准修改后的工程进度计划并不解除承包人根据合同约定应负的任何责任或义务。
- 9.5 承包人应随工程进度计划向工程师提交按合同约定承包人有权得到支付的工程用款计划，以备工程师查阅。如工程师提出要求，承包人还应按要求提交修改的工程用款计划。

10 开工及延期

- 10.1 发包方应按本合同协议书约定的实际开工日期在不少于7天前向承包人发出开工通知书，承包人应按开工通知书确定的日期开始本工程的施工。
- 10.2 承包人因自身的原因不能按时开工，应在不少于本合同约定的开工日期前7天，向工程师提出开工延期的要求和理由。工程师应在接到开工延期申请后48小时内予以审核，并报发包人审批后答复承包人。发包人同意开工延期或逾期未予答复的，开工延期并相应顺延工期；发包人不同意开工延期或承包人未在约定期限内提出开工延期申请的，开工不予延期并工期不予顺延。
- 10.3 因发包人的原因造成承包人不能在本合同约定的开工日期开工，应以书面形式通知承包人，延期开工并相应顺延工期。

11 工期及延误

- 11.1 本工程须在本合同协议书中约定的时间以及根据通用条款11.2款约定的延长期限内完成。
- 11.2 因以下原因造成的工期延误，工期顺延，双方应就延误工期的时间进行书面确认：

- (1) 发包人未能按约定提供图纸及开工条件;
- (2) 发包人未能按约定日期支付工程备料款、进度款, 致使施工不能正常进行;
- (3) 工程师未能按约定提供所需的指令、批准等, 致使施工不能正常进行;
- (4) 工程变更;
- (5) 一周内非承包人原因停水、停电造成停工累计超过 8 小时;
- (6) 遇不可抗力。

11.3 如发包人要求提前竣工, 且承包人在 11.1 款约定的工期及 11.2 款经批准的延长工期期限内提前完成本工程, 发包人应按专用条款约定向承包人支付提前竣工奖励费。

11.4 承包人因自身原因未能按照 11.1 款约定的工期及 11.2 款经批准的延长工期期限内完成本工程, 承包人应承担违约责任, 并按专用条款约定向发包人支付延期损失赔偿费, 但延期赔偿费的支付不能免除承包人根据合同约定应负的任何责任和义务。

12 发包人供应材料设备

12.1 发包人供应材料设备的, 应在专用条款中列出材料设备清单。材料设备清单中应约定发包人供应材料设备的品种、规格、型号、数量、单价、质量等级、提供时间和地点。发包人应按材料设备清单中的约定向承包人提供材料设备, 并提供产品质量合格证明, 对材料设备质量负责。发包人在所供材料设备到货前 24 小时以书面形式通知承包人, 双方在工程师的见证下验收交接, 并按承包人指定的地点和方式堆放。

12.2 发包人供应的材料设备, 在承包人接收后, 由承包人负责保管。因承包人原因发生的丢失或损坏由承包人负责赔偿。如发包人未按上述条款通知承包人验收交接, 则承包人不负责保管, 发生的丢失或损坏由发包人负责。

12.3 发包人供应的材料设备与专用条款列出的材料设备清单中约定的品牌、规格、型号、数量、单价、质量等级、提供时间和地点不符时, 发包人应承担全部责任, 并顺延延迟的工期。

12.4 凡由发包人提供的设备材料, 承包人在向发包人提出需求计划时, 要给发包人留有足够的采购或制造时间, 否则由此引起的工期拖延由承包人负责。

13 承包人采购材料设备

13.1 由承包人采购的材料设备, 发包人不得指定生产厂家或供应商。

- 13.2 承包人负责采购的材料设备，应符合标准、规范、图纸的要求以及投标文件的承诺（适用招标工程），符合专用条款中的约定的品牌、产地、规格、型号、质量等级等要求，并应提供产品质量合格证明，承包人对其采购的材料设备质量安全负责。
- 13.3 承包人应负责其采购的材料设备的包装、运输、接收、装卸、存储和保护。承包人应在材料设备到货前 24 小时以书面形式通知发包人，双方在工程师的见证下进行联合验收。
- 13.4 如承包人使用了不符合标准、规范、设计以及专用条款约定要求的材料设备，则应按工程师的指令负责修复、拆除或重新采购，并承担因此产生的费用，由此延误的工期不予顺延。
- 13.5 承包人为本工程提供的一切材料、设备、临时设施，一经运到现场，即视为供本工程专用。若无工程师同意，承包人不得将上述任何物品运出现场。

14 材料设备的检验

- 14.1 本工程的主要材料设备在送达现场后、用于本工程之前，均应按照法律、法规、规章和有关标准、规范的规定以及专用条款的约定，在工程师的监督、见证下，由承包人负责取样并送有资质的检验机构进行检验，不合格的不得使用。
- 14.2 材料设备的检验时间和地点、取样办法、检验频次和内容由承包人根据法律、法规、规章和有关标准、规范的规定以及本合同的约定提出，报工程师确认后施行。
- 14.3 除专用条款另有约定以外，发包人供应的材料设备的检验费用由发包人承担；承包人采购的材料设备的检验的费用由承包人承担。
- 14.4 如工程师认为需要，可要求对材料设备进行再次检验。发包人供应的材料设备，再次检验费用由发包人承担。承包人采购的材料设备，如再次检验结果表明该材料设备不符合有关标准、规范的规定或本合同的约定，检验费用由承包人承担，否则由发包人承担。

15 安全文明施工

15.1 发包人的安全文明施工责任：

- (1) 发包人应遵守国家建设行政主管部门发布的建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定。
- (2) 发包人应对其在施工现场的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。

(3) 发包人不得要求承包人违反安全文明施工的规定进行施工。

(4) 由于发包人原因造成的安全事故，由发包人承担相应责任及发生的费用，并顺延延误的工期。

15.2 承包人的安全文明施工责任：

(1) 承包人应遵守有关工程建设安全生产及文明施工的标准和规定，按照发包人提供的安全文明施工措施费清单，制定合理的安全文明施工措施和方案，并以书面形式提交给工程师。承包人应按照安全文明施工标准组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查。

(2) 承包人安全生产管理机构和专职安全生产管理人员负责对施工企业现场安全文明措施的组织实施进行现场监督检查，并及时向发包人和建设行政主管部门反映情况。

(3) 由于承包人原因造成的安全事故，由承包人承担相应责任及发生的费用，工期不予顺延。

15.3 工程师应当对承包人落实施工企业现场安全文明措施情况进行现场监督。对承包人已经落实的施工企业现场安全文明措施，工程师应当及时审查确认。工程师发现承包人未落实施工组织设计及专项施工方案中安全防护和文明施工措施的，有权责令其立即整改，承包人拒不整改或未按期限要求完成整改的，工程师应当及时向发包人和建设行政主管部门报告，必要时责令其暂停施工。

15.4 在施工期间，承包人应保持现场没有障碍物，妥善存放和处理材料设备，及时从现场清除并运走任何残物、垃圾和不再需要的临时工程。

15.5 发生重大伤亡及其他安全事故，承包人应按相关规定立即上报有关部门并通知工程师，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用，发包人和承包人对事故责任有争议时，由政府有关部门认定。

15.6 承包人应确保施工现场安全文明措施费专款专用，在财务管理中单独列出施工企业现场安全文明措施项目费用清单及金额备查，并设立单独的安全文明措施费银行账户，接受发包人的监管。

16 现场职业健康

16.1 承包人应遵守适用的职业健康的法律规定和本合同约定，负责其人员在施工过程中

的职业健康和保护。

- 16.2 承包人应对其施工人员进行相关作业的职业健康知识培训、危险及危害因素交底、安全操作规程交底。承包人应遵守劳动法规、保护其人员的合法休假权等合法权益，并为其现场人员提供劳动保护用品、防护器具、防暑降温用品、必要的现场食宿条件和安全生产设施。
- 16.3 承包人应在有毒有害作业区域设置警示标志和说明。发包人及其人员或第三方人员未经承包人允许、未配备相关保护器具，进入该作业区域所造成的伤害，由发包人承担责任。
- 16.4 承包人应定期进行防治检查，对不合格的防护设施、器具、搭设等及时整改，消除危害健康的隐患。
- 16.5 承包人应采取卫生防疫措施，配备医务人员、急救设施、保持食堂的饮食卫生，保持住地及其周围的环境卫生，维护施工人员的健康。

17 环境保护和工程保护

- 17.1 承包人施工作业时间应严格遵守当地政府的有关环保和噪声管理的规定，在夜间或国家法定节假日进行工程施工应经工程师的认可，并或取得有关部门的批准。
- 17.2 承包人采取措施，并负责控制和处理现场的粉尘、废气、废水、固体废物和噪声对环境的污染和危害。因此发生的伤害、赔偿、罚款等费用，和（或）工期延误，由承包人自行承担。
- 17.3 施工现场残留、废弃的垃圾，承包人及时或定期运到发包人或当地有关行政部门的指定的地点，防止对周围环境的污染及对作业的影响。
- 17.4 从开工之日起，承包人应全面负责照管本工程、工程中分期完成的成品及半成品、将用于和安装在本工程中的材料设备、直到本工程交接证书签发之日止。此后，上述照管责任即交给发包人。
- 17.5 承包人在负责照管期间，如因承包人自身或（和）第三方原因造成本工程或其任何部分，以及材料、设备、装备、临时工程的毁损，承包人均应自费弥补上述损坏、损失或损伤、以使工程在各方面都符合合同约定的标准。

四、工程质量与竣工验收

18 工程质量和检验

18.1 工程质量应达到本合同协议书中约定的质量标准。工程质量标准的评定应以本合同及招标文件约定的技术标准、规范为依据。

18.2 承包人就本工程的工程质量向发包人负责，其职责包括不限于下列内容：

(1) 编制和审查施工技术方案，确定特殊工程的施工技术措施，制定工程质量保证体系，虽然这些方案和措施须经工程师审批，但并不免除承包人的责任；

(2) 提供和组织足够的工程质量控制和检验人员，检查和控制工程施工质量；

(3) 控制施工所用的材料、设备使其不低于标准、规范、设计文件和合同约定的标准；

(4) 参加所有工程的验收工作，包括隐蔽验收、中间验收和竣工验收。

18.3 承包人应按照有关标准、规范和设计图纸要求以及工程师的指令施工，并随时接受工程师的检查检验，为检查检验提供一切便利条件，但工程师的检查检验，不应影响施工的正常进行，否则承包人有权提出索赔和得到补偿。工程质量达不到约定标准，承包人应拆除和重新施工，直到符合约定标准为止。

18.4 没有工程师的批准，任何工程均不得隐蔽。当本工程任何部分具备隐蔽条件时，承包人应提前 24 小时通知工程师，告知检验的时间、内容和地点，保证工程师有充分的时间对隐蔽工程进行检验，并为工程师提供一切必要的资料和协助。工程师应按时参加隐蔽工程的检验，不得无故拖延，除非认为没有必要检验，并就此通知承包人。上述约定时间后 12 小时内，工程师未能到场对隐蔽工程进行检验，承包人即可自行检验，在如实作出隐蔽验收报告后进行隐蔽，事后工程师应予认可。

18.5 无论工程师是否进行验收，当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时，承包人应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新隐蔽。如检验合格，则发包人承担因此发生的全部增加费用，赔偿承包人损失和(或)相应顺延工期；如检验不合格，则承包人应按工程师的指令重新施工，直到检验合格，并承担由此发生的全部费用，工期不予顺延。

19 竣工验收

19.1 本工程具备竣工验收条件后 7 天内，承包人向发包人提交竣工验收报告申请书。发包人应在收到该申请 7 天内组织竣工验收。

19.2 工程竣工验收达到本合同约定标准的，发包人应在验收工作完毕后 7 天内向承

包人签发交接证书，实际竣工日期应为竣工验收合格之日。交接证书签发后，承包人应将本工程交付给发包人，承包人不再承担对工程的照管责任。

19.3 如工程竣工验收质量未能达到合同约定的标准，工程师应根据竣工验收委员会的意见，在验收工作完毕后 7 天内向承包人发出不予验收的指令，要求承包人对达不到合同约定标准的工程返工或修复。承包人在完成上述工作后，应重新提出竣工验收申请。实际竣工日期应为重新验收合格之日。

19.4 发包人收到承包人提交的竣工验收申请后 7 天内，不组织竣工验收，或竣工验收工作完毕后 7 天内不提出修改意见，均视为本工程通过竣工验收，并以承包人提交竣工验收申请之日为本工程的实际竣工日期。发包人应承担此后本工程的一切照管责任。

19.5 本工程未经竣工验收或竣工验收未通过的，发包人不得使用。如发包人擅自使用，以使用本工程之日为本工程的实际竣工日期。由此发生的质量问题及其他问题，由发包人承担责任，并承担此后本工程的一切保管责任。

19.6 本工程实行优质优价，发包人与承包人在专用条款中约定履约评价奖励及优质工程奖励办法。

19.7 如本工程首次竣工验收质量未达到合同约定的标准的，除进行返工或修复外，发包人和承包人可在专用条款中约定处罚办法。

20 民用建筑室内环境质量验收

20.1 民用建筑工程应在工程完工至少 7 天以后、工程竣工验收前进行室内环境质量验收。室内环境质量验收包括室内所用材料环境污染物检测、室内环境污染物浓度检测等内容。

20.2 室内环境质量验收应按照现行有关标准、规范进行，具体检测项目、方法、标准等要求详见《民用建筑室内环境污染控制规范》GB50325-2010(2013 版)。

20.3 室内环境质量验收不合格的，承包人应查找原因并采取措施进行处理，处理后再次进行检测。如本民用建筑工程首次室内环境质量验收合格的发包人和承包人可在专用条款中约定违约责任。

21 工程质量缺陷保修

21.1 承包人应按有关法律、法规，或国家关于质量维修的有关规定，对交付发包人

使用的工程在缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任。

21.2 发包人、承包人在签订本合同时应同时签订《工程质量缺陷保修书》(详见附件一),作为合同的组成部分。

21.3 发包人和承包人对质量缺陷保修事项有争议的,按通用条款第 29 条关于争议解决程序处理。

五、工程价款及其支付

22 合同价款及调整

22.1 招标工程的合同价款由发包人和承包人依据中标通知书中的中标价格在本合同中约定(承包人的投标报价即为合同价)。非招标工程的合同价款由发包人和承包人依据经确认的工程报价单或预算书在合同中约定。

22.2 合同价款确定分固定单价和可调单价两种,发包人和承包人应在专用条款中作出约定。采用固定单价合同时,除本合同另有约定,构成合同价款的项目单价一经发包人和承包人签订合同确定后不作调整。

采用可调单价合同时,构成合同价款的项目单价可作调整。发包人和承包人应在专用条款中约定具体项目的单价调整方法。

22.3 合同签订后,国家法律、法规的改变对合同价款产生影响的,合同价款应作调整,发包人和承包人应参照市工程造价管理机构发布的相应办法结合法律法规改变造成的实际影响进行调整。

22.4 由于非承包人原因引起的用于本工程的人工、主要材料的价格波动超过 $\pm 5\%$ 时,合同价款应作调整,但发包人与承包人在专用条款中约定不调整的情况除外。若做调整,价差调整部分不计企业管理费和利润。

主要材料是指用于本工程的某种材料价款总额达到合同价款 8% 及以上的材料。根据本工程的具体实际,用于本工程的某种材料价款总额虽然未达到合同价款的 8%,但在本工程中为重要材料,发包人和承包人可在专用条款约定其属于主要材料。

主要材料价格波动时合同价款的调整办法如下:

(1) 当材料价格上涨时

① 若 $P_1 < P_0$, 且 $\sum Q_1 \times P_1 / Q_0 \times P_0 > 1.05$, 则:

$$C_{\text{增}}=Q_{\text{总}} \times P_i \times [\sum Q_i \times P_i / (Q_{\text{总}} \times P_0) - 1.05]$$

②若 $P_i \geq P_0$ ，且 $\sum Q_i \times P_i / (Q_{\text{总}} \times P_0) > 1.05$ ，则：

$$C_{\text{增}}=Q_{\text{总}} \times P_i \times [\sum Q_i \times P_i / (Q_{\text{总}} \times P_i) - 1.05]$$

(2) 当材料价格下跌，且 $\sum Q_i \times P_i / (Q_{\text{总}} \times P_0) < 0.95$ 时：

① 若 $P_i > \sum Q_i \times P_i / Q_{\text{总}}$ ，则：

$$C_{\text{减}}=Q_{\text{总}} \times P_i \times [0.95 - \sum Q_i \times P_i / (Q_{\text{总}} \times P_0)]$$

②若 $P_i \leq \sum Q_i \times P_i / Q_{\text{总}}$ ，则不予调减，即：

$$C_{\text{减}}=0$$

式中：

$C_{\text{增}}$ —调增合同价款；

$C_{\text{减}}$ —调减合同价款；

$Q_{\text{总}}$ —某材料到第 i 个月的实际总用量；

Q_i —施工期第 i 个月的某材料实际用量；

P_i —承包人投标报价或预算书中某材料的单价；

P_i —施工期第 i 个月《中华人民共和国建设工程价格信息》发布的某材料价格；

P_0 —投标报价或预算书的编制期《中华人民共和国建设工程价格信息》发布的某材料价格。

如投标报价或预算书中无法确认某材料的单价时，可用 P_0 替换 P_i ，参考上述方法调整合同价款。

人工价格波动时，按照上述公式，将公式中的材料价格替换为人工价格，调整合同价款。

22.5 承包人应在约定的合同价款调整情况发生后 14 天内，将调整原因、金额书面提交给工程师，工程师确认调整金额，并报发包人同意后作为追加(减)合同价款，与工程款同期支付。发包人或工程师收到通知后 14 天内未确认也未提出异议的，视为已经同意该项调整。当约定的合同价款调整情况发生后，承包人在规定时间内提出调整报告的，发包人可自行决定是否调整合同价款。发包人应在该调整情况发生 28 天内将不调整合同价款的决定书面通知承包人，或将调整原因、金额以书面形式提交给承包人确认，承包人收到调整报告后 14 天内未确认也未

提出异议的，视为已经同意该项调整。

当约定的合同价款调整情况发生后，发包人与承包人均未在约定时间内提出调整报告的，视为该调整情况的发生不涉及合同价款的调整。

23 工程量确认

23.1 发包人和承包人应在专用条款中约定一种采用的工程量计算规则。

23.2 承包人应根据本工程进展情况及时就已完工程量向工程师提交计量报告，工程师应在收到计量报告后 2 天内对承包人提出的已完工程量进行计量，并在计量前 24 小时通知承包人，承包人应按时参加并提供所需的一切详细资料和必要协助。

23.3 工程量计量的结果：

(1) 如承包人未按上述约定参加计量，则由工程师所作的或由他批准的计量应认为是对工程的正确计量。

(2) 如工程师未在上述约定的时间内进行计量，则承包人提交的计量报告中所列工程量即视为被确认。

(3) 如工程师未按上述约定的时间内通知承包人，致使承包人未能参加计量，则由工程师所作的或由他批准的计量结果无效。

(4) 对于因承包人原因造成的增加工程量及返工工程量，工程师不予计量。

(5) 如承包人对工程师确认的计量结果不同意，应在收到上述结果后 2 天内向工程师提出申辩，申明承包人认为上述结果中不正确的内容。工程师收到上述申辩后，应重新检查其对有关工程量或有关记录、图纸的计量，或予以确认，或将其修改。

24 工程款支付

24.1 工程款支付方式：银行转账。

24.2 工程款的使用和监管：发包人支付给承包人的工程款必须专款专用，并由发包人在指定的银行开设专用账户。

24.3 发包人和承包人应在专用条款中约定办理期中结算的时间间隔和要求，并按此约定办理期中结算：无时间间隔约定的，则按月办理期中结算。

24.4 承包人应按上述约定向工程师提交由其项目经理签署的期中结算书，内容包括：

- (1) 自开工至本期末止已完成的工程价款；
- (2) 自开工至上期末已实际结算的工程价款；
- (3) 本期应结算的工程价款；
- (4) 根据合同约定，本期应结算追加(减)合同价款及费用；
- (5) 根据合同约定，本期应扣除的价款及费用。

24.5 发包人应在工期中支付证书签发之日起7天内将工期中支付证书上列明的款项支付给承包人。发包人超过约定的时间不支付，可与承包人协商签订延期付款协议，经承包人同意后可延期支付，发包人应从约定应付之日起向承包人支付应付款的银行逾期贷款利息。

25 工程变更

25.1 在合同约定履行中，出现以下情况，视为工程变更；

- (1) 改变合同及其他工作内容和数量；
- (2) 合同包括的任何工作内容的质量或其他特征的改变；
- (3) 本工程任何部分的标高、线形、位置和尺寸的改变；
- (4) 本工程任何部分施工的约定顺序或时间安排的改变；
- (5) 为进行工程变更需要的任何附加工作、材料或设备。

25.2 工程变更应按以下程序办理，并同工程师提前14天向承包人发出，变更指令。

- (1) 发包人提出变更要求，经工程师审核，必要时应经设计人同意并提交相应变更设计；
- (2) 设计人提出变更建议，应提交相应变更设计，经工程师审核并报发包人同意；
- (3) 工程师提出变更建议，必要时应经设计人同意并提交相应变更设计，报发包人同意；
- (4) 承包人提出变更建议，必要时应经设计人同意并提交相应变更设计，经工程师审核并报发包人同意。

以上变更建议涉及到结构、外墙等影响本工程及公众安全的，必须经设计人同意并提交相应变更设计。

25.3 承包人应按工程师发出的变更指令，进行工程变更工作。没有工程师的指令，承包人不得对本工程进行任何变更。因承包人擅自变更设计发生的费用和由此

导致发包人的直接损失，由承包人承担，延误的工期不予顺延。

25.4 变更价款按下列方法确定：

(1) 合同中已有适用于变更工程的项目单价，按合同已有的项目单价确定变更价款。

(2) 合同中只有类似于变更工程的项目单价，可以参照类似项目单价确定变更价款。

(3) 招标工程的合同中没有适用或类似于变更工程的项目单价，由发包人和承包人根据工程变更资料、工程造价管理部门发布的计价标准、价格信息及本工程中标下浮率等确定变更价款。

(4) 非招标工程的合同中没有适用或类似于变更工程的项目单价，由发包人和承包人在专用条款中约定变更价款的确定方法。

25.5 变更价款应按本合同通用条款 22.5 款关于合同价款的调整程序进行确定。确认增(减)工程变更价款作为追加(减)合同价款，与工程款同期支付。

26 竣工结算与支付

26.1 承包人应按照约定的合同价款和合同价款调整内容以及索赔事项(包括提前竣工奖励费及延期损失赔偿费等)编制竣工结算书，并汇总竣工结算资料。竣工结算资料一般包括竣工图、工程变更资料以及经确认的计量报告、合同价款调整报告、变更价款报告、索赔报告等与竣工结算有关的资料。

26.2 工程竣工验收通过之日起 28 天内或专用条款约定的时间内，承包人应向发包人提交竣工结算书及结算资料。

26.3 发包人在收到承包人提交的竣工结算书及结算资料后 60 天内或专用条款约定的时间内，应按合同的有关约定，依据结算资料，在工程师的协助下，对承包人提交的竣工结算书进行核对，予以确认。

26.4 在合同约定期限内，承包人未提交竣工结算书及结算资料，工程师应书面通知其提交，通知后 14 天内仍不提交的或没有明确答复的，发包人有权依据已有资料进行审查、核实，并确定工程竣工结算价款，书面提交承包人，承包人应在收到书面通知后 7 天内予以确认。在上述期限内发包人和承包人未达成确认手续的，按通用条款关于争议或纠纷解决程序处理。

- 26.5 发包人收到竣工结算书及结算资料后 60 天内或专用条款约定的时间内，既不确认，又不提出异议的，视同认可承包人提交的竣工结算书之内容。承包人应将竣工结算价款书面提交发包人，发包人应在收到书面通知后 7 天内予以确认。在上述期限内发包人和承包人未达成确认手续的，按通用条款关于争议或纠纷解决程序处理。
- 26.6 在发包人和承包人确认竣工结算价款后 7 日内，发包人应当将经双方共同确认的竣工结算书按规定报政府指定审定机构审定，按规定无须政府指定审定机构审定的工程除外。
- 26.7 在竣工结算审定完毕后 7 天内，工程师应签发竣工支付证书，报发包人批准后送交承包人。竣工支付证书中应载明按照经确认的工程竣工结算价款及根据合同约定最后应支付给承包人的价款。
- 26.8 发包人应在确认竣工支付证书后 14 天内向承包人支付除按本合同附件《工程质量缺陷保修书》约定扣留的工程质量缺陷保修金以外的本工程竣工结算价款。
- 26.9 发包人在确认竣工支付证书后 14 天内无正当理由不支付工程竣工结算款，从第 15 天起按同期银行贷款逾期利率支付拖欠工程价款的贷款利息。承包人可以催告发包人支付结算价款，如双方达成延期支付协议，发包人应按同期银行贷款逾期利率支付拖欠工程价款的利息；如双方未达成延期支付协议，发包人在收到催告后 14 天内仍不支付的，承包人可以向发包人提出支付担保索赔，或者与发包人协议将该工程折价或拍卖，承包人就该工程折价或拍卖的价款优先受偿。

六、违约、索赔、争议及不可抗力

27 违约

- 27.1 发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的损失（损失为以合同履约金为基数按银行存款利率计算的资金占用费），顺延延误的工期。当发生下列情况时，发包人应根据专用条款的约定承担违约责任。

- (1) 通用条款 24.4 款所指发包人不按时支付工程款；
- (2) 通用条款 24.5 款所指发包人不按时支付工程进度款；
- (3) 通用条款 26.9 款所指发包人不按时支付工程竣工结算款。

27.2 承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务，应承担违约责任，赔偿因其违约给发包人造成的损失（按逾期竣工时间以已付工程款为基数按银行存款利率计算，工程质量不合格且不修复的还包含修复费用及利息）。当发生下列情况时，承包人应根据专用条款的约定承担违约责任。

(1) 通用条款 11.1 款所指承包人未按时竣工：

(2) 通用条款 18.1 款所指工程质量达不到合同约定的质量标准。

27.3 除非另有约定，发包人和承包人一方违约后，另一方要求违约方继续履行本合同同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

28 索赔

28.1 发包人和承包人双方中，当一方向另一方提出索赔时，要有合理的索赔理由，且有其要求索赔的事件发生时的有效证据。提出索赔的一方在其要求索赔的事件发生时，应保存好当时记录，以便证明提出的索赔，并应允许另一方或工程师查阅全部记录。

28.2 发包人未能按合同约定履行义务、发生错误以及应由发包人承担责任的其他情况，给承包人造成损失和(或)导致工期延误的，承包人可按下列程序向发包人提出索赔：

(1) 承包人应在索赔的事件发生后 28 天内，向工程师提出赔偿损失和(或)延长工期的索赔报告，逾期不提出的，视为放弃索赔；

(2) 工程师应在收到承包人提交的索赔报告和有关资料后 28 天内进行核对，并报发包人确认；

(3) 工程师或发包人在收到承包人提交的索赔报告和有关资料后 28 天内未确认也未提出异议的，视为该项索赔已被认可。

28.3 承包人未能按合同约定履行义务、发生错误以及应由承包人承担责任的其他情况，给发包人造成损失的，发包人可按下列程序向承包人提出索赔：

(1) 发包人应在索赔的事件发生后 28 天内，向承包人提出赔偿损失的索赔报告，逾期不提出的，视为放弃索赔；

(2) 承包人应在收到发包人提交的索赔报告和有关资料后 28 天内进行核对，并确认；

(3) 承包人在收到发包人提交的索赔报告和有关资料后 28 天内未确认也未提出

异议的，视为该项索赔已被认可。

28.4 发包人和承包人确认的索赔赔偿费用应与工程款同期支付或扣除。

29 争议

29.1 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，发包人和承包人可友好协商解决。若双方协商不成，双方可按专用条款中约定的方式申请仲裁或提起诉讼解决争议

29.2 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

- (1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- (2) 调解要求停止施工，且为双方接受；
- (3) 仲裁机构要求停止施工；
- (4) 法院要求停止施工。

30 不可抗力

30.1 不可抗力包括战争、恐怖活动、动乱、瘟疫、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及地震、洪涝和专用条款约定的大风、暴雨、高温等自然灾害。

30.2 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知工程师，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，发包人应协助承包人采取措施。工程师认为应暂停施工的，承包人应暂停施工。不可抗力事件结束后 48 小时内承包人向工程师通报受害情况以及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，承包人应每隔 7 天向工程师报告一次受害情况。不可抗力事件结束后 14 天内，承包人向工程师提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

30.3 本工程的有关各方均应始终尽所有合理的努力，使不可抗力对本工程及履行本合同造成的损失减至最小。

30.4 因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由发包人和承包人按以下方法分别承担：

- (1) 工程本身的损害、因工程损害导致第三方人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备的损害，由发包人承担；
- (2) 发包人承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

- (3) 承包人装备损坏、用于本工程的周转材料损坏及停工损失，由承包人承担；
发包人提供装备发生损坏，由发包人承担；
 - (4) 停工期间，承包人应工程师要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用由发包人承担；
 - (5) 工程所需清理、修复费用，由发包人承担；
 - (6) 延误的工期相应顺延。
- 30.5 因发包人和承包人一方因特殊原因延迟履行合同时，双方应友好协商解决，若双方协商不成，可按专用条款中约定的方式申请仲裁或提请诉讼解决争议。

七、其它

31 工程保险

- 31.1 本工程开工前，发包人应为发包人供应的工程材料、设备、施工场地内的自有人员、第三者人员生命财产办理建设工程一切保险，并支付保险费用。发包人可以将上述有关保险事项委托承包人办理，费用由发包人承担。
- 31.2 承包人必须为承包人供应的工程材料、设备及自身职工办理财产/人身意外伤害保险，并为承包人之相关进入施工范围内的人员办理人身意外伤害保险，支付保险费用。
- 31.3 在发包人和承包人的责任和义务不受约束的条件下，发包人和承包人可在专用条款中约定保险事项。发包人和承包人中一方应向另一方提供按本合同要求其投保的各项保险已经生效的证明。
- 31.4 当发生本工程承保项目的损失或损害时，被保险人存在风险发生后及时向保险公司提供损失情况和估价报告。发包人和承包人中一方应协助另一方做好向保险公司的报告和索赔工作。

32 工程担保

- 32.1 发包人和承包人在签订本合同的同时，承包人应向发包人提交履约担保。
- 32.2 履约担保金额应符合有关法律、法规和规章的规定，具体金额由发包人和承包人在专用条款中约定。
- 32.3 履约担保的有效期应当截止到工程竣工验收合格之日。履约担保有效期届满前，工程未竣工的，承包人应当办理续保手续。
- 32.4 如承包人在履行本合同中，由于资金、技术、质量或非不可抗力等原因给发包人造成损失时，在履约担保书的有效期内，发包人应书面通知承包人，说明导

致索赔的原因，并及时向承包人提出索赔文件。

- 32.5 如发包人在履行本合同中，由于资金不足或非不可抗力等原因给承包人造成损失时，在担保的有效期内，承包人应书面通知发包人，说明导致索赔的原因，并及时向发包人提出索赔文件。

33 合同的生效、终止

- 33.1 发包人和承包人在协议书中约定本合同生效的方式。

- 33.2 除本合同通用条款第 29 条有关争议及第 21 条有关缺陷责任外，发包人和承包人履行本合同全部义务，工程竣工交付完毕，工程竣工结算价款支付完毕，本合同即告终止。

- 33.3 本合同的权利义务终止后，发包人和承包人应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

34 合同的解除

- 34.1 发包人和承包人协商一致，可以解除合同。

- 34.2 承包人将其承包的全部工程或任何部分转让给他人，或者将其承包的全部工程肢解分包，发包人有权解除合同。

- 34.3 有下列情形之一的，发包人和承包人可以解除合同：

- (1) 因不可抗力致使合同无法履行；
- (2) 因一方违约(包括因发包人原因造成工程停建或缓建)致使合同无法履行。

- 34.4 发包人和承包人一方依据本合同通用条款 34.1、34.2、34.3 款约定解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知。对解除合同有争议的，按通用条款第 29 条关于争议的约定处理。

- 34.5 合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发包人要求将承包人装备和人员撤出施工场地。发包人应为承包人撤出提供必要条件，并按合同约定支付已完工程价款。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同。

35 合同份数

- 35.1 本合同二正四副共计六份，由发包人持有四份，承包人持有二份。

- 35.2 发包人和承包人按有关规定在合同专用条款中约定本合同副本的份数及保存单位，本合同正副本均具有同等效力。

36 合同备案

第三部分 专用条款

1. 定义

1.1 所采用的书面形式包括：

- ☒ 文书
- ☐ 信件
- ☐ 电报
- ☐ 传真
- ☐ 电子邮件
- ☐ 其他：

2. 合同文件及解释

2.1 组成合同的其他文件：双方认可的其他文件。

3. 语言及适用的法律、标准与规范

■ 约定适用的标准、规范的名称：

本合同工程应按施工图纸标注适用的，以及国家、广东省及惠州市所有现行的标准、规范（规程）、文件施工。

4. 施工设计图纸

4.1 施工设计图纸由发包人提供

(1) 施工设计图纸提供的时间：合同签订后 3 天内提供施工图纸、技术要求。

(2) 施工设计图纸提供的数量：提供施工图 2 份。

4.2 施工图纸深化设计由承包人提供

(1) 施工设计图纸提供的时间：专业工程的深化设计工作由承包人承担，深化图纸需原设计单位盖章确认，提供图纸时间以不影响工程进度为原则。

(2) 施工设计图纸提供的数量：6 份。

5. 通讯联络

5.1 各方通讯地址、收件人及其他送达方式

(1) 各方通讯地址和收件人:

发包人: 惠州市鼎宸酒店管理有限公司

通讯地址: 惠州市惠城区桥西街道麦地路 收件人: 熊云 邮编: 516001

承包人: _____

通讯地址: _____ 收件人: _____

监理单位: _____

通讯地址: _____ 收件人: _____

(2) 视为送达的其他方式: 邮寄快件或直接送到, 并由收件人签收。

6. 工程分包

6.1 (1) 指定分包工程: 发包人通过政府采购或另行招标产生的, 纳入工程项目总包统一管理、项目竣工验收时由指定分包人向承包人提供相关竣工资料, 由承包人汇总申报竣工验收的工程, 为指定分包工程, 包安装的指定分包工程承包人向承包人缴交该专业工程中标价(如果是非招投标专业工程按预算审定价)造价的 2% 的总包管理费, 不包安装的指定分包工程承包人向承包人缴交该专业工程中标价的 2% 的总包管理费, 接受承包人的管理, 总承包管理的主要内容如下:

1) 承包人须负责全面协调本工程, 包括指定承包人、独立施工单位和其他单位的工程。

2) 对指定承包的专业工程的进度作出合理的统筹安排, 并组织实施。

3) 施工现场的协调管理, 安全文明施工的全面管理。

4) 工程竣工资料的汇总整理等等。

5) 提供工地内的通道与临设场地, 负责安排作业面及作业时间。

6) 负责为指定承包人提供办公、生活、仓储地点场地和卸货点等。

7) 承包人负责向指定承包人及时提供施工及生活用水用电接口及其设备调试所需水电的接口; 从配电箱引出的分电箱由指定承包人自行解决, 指定承包人的施工及生活用水、用电及其调试所需水电的费用由承包人自行负责。

8) 承包人负责及时向指定承包人提供基准标高、定位点线等。

9) 承包人设置于现场已有的起重机械或人货电梯, 指定承包人可以在承包人的协

调下使用，地面或楼面的水平运输由指定承包人自行解决。如承包人现有的起重机械或者机具设备无法满足需要而需另外制订方案和增加起重机械或者机具设备时，则由指定承包人自行解决并承担费用，或者由指定承包人另行委托承包人或其他人解决，费用由指定承包人承担。

10) 如承包人负责搭设公共外脚手架，承包人负责提供公共外脚手架供参建单位使用，其他脚手架由各指定承包人自行解决。

11) 承包人负责施工总承包范围和指定承包的专业工程承包范围及其他专业工程在内所有的管道综合布线图的绘制（须设计院签字、盖章确认），向发包人提供3套经确认的综合布线图纸及CAD 电子文件，并根据施工需要提供足够份数的图纸给指定承包的专业工程承包人和其他专业工程承包人使用。

12) 承包人应负责对各专业工程的施工顺序和合理的安装位置进行协调，如发现管、线和其他构件的安装位置相互矛盾时，须协调进行设计变更、并经过设计认可后方可施工；否则，施工单位擅自施工造成的已施工管、线和构件的拆除、报废等费用由承包人负责。擅自施工方承担其相应的责任。

13) 承包人负责各指定承包人施工的专业工程所需预埋、预留的施工配合和（或）预埋件的清理等工作，并负责对预埋、预留的封堵和砌体开槽的回补等工作。

14) 承包人负责落实发包人、监理人提出的、为保证工程顺利推进必要的其它配合工作。

15) 承包人负责承担因承包人、指定分包人和其他单位相互配合或自身原因引起工效降低的责任，发包人将不接受任何因以上原因和任何其他原因（除非合同中另有明确规定）造成的工效降低向发包人提出的工期、费用索赔的要求。

16) 分包工程价款的支付方式：发包人与指定分包人签定合同，发包人根据合同付款至指定分包人。

17) 指定分包工程的安全生产、文明施工由指定分包向发包人负责。

7. 交通运输

7.1 道路通行权和场外设施的约定：由发包人负责协调。

7.2 场外施工道路的约定：由发包人负责协调。

7.3. 超大件和超重件运输的约定：由承包人协助发包人协调惠州市辖区超大件和超重件运输事宜，惠州市辖区以外的超大件和超重件运输事宜由承包人负责，费用由承包人承担。

8. 专项批准事件的签认

8.1

(1)专项批准事件的监理工程师：

具体人选：_____

授权范围：施工中，发生设计变更、工程签证的，确认程序需符合《惠州市市级政府投资项目管理办法》（惠府〔2019〕54号）、《惠州市政府合同管理规定》（惠府〔2020〕9号）、《惠州市建设工程设计变更及现场签证管理办法》（惠市规建〔2008〕54号文）、《惠州市代建项目管理局代建项目设计变更实施细则》和《惠州市代建项目管理局代建项目现场签证实行细则》等规定，否则发包人不予办理，其余执行通用条款的相关条款。

(2) 专项批准事件的造价工程师：发包人委托监理人承担合同工程的造价管理工作。

(3) 专项批准事件的建造师的：

具体人选：..._____

授权范围：施工中，发生设计变更、工程签证的，确认程序需符合《惠州市市级政府投资项目管理办法》（惠府〔2019〕54号）、《惠州市政府合同管理规定》（惠府〔2020〕9号）、《惠州市建设工程设计变更及现场签证管理办法》（惠市规建〔2008〕54号文）、《惠州市代建项目管理局代建项目设计变更实施细则》和《惠州市代建项目管理局代建项目现场签证实行细则》等规定，否则发包人不予办理，其余执行通用条款的相关条款。

9. 发包人

9.1 发包人完成下列工作的约定

(1) 办理手续报批报建，现场工作面整体移交等工作，使施工场地具备施工条件的时间：开工前7天。

(2) 完成施工所需水、电、通讯线路接驳的时间及地点：已在施工场地边缘开通

接驳点。

(3) 开通施工现场与城乡公共道路间的通道的约定: 无

(4) 提供有关资料的时间: 开工前3 天向承包人提供单位工程地质勘察资料。

(5) 办理有关所需证件的约定: 承包人协助办理施工许可证, 其余由发包人办理的证件办理。

(6) 现场交验的时间: 开工前3 天。

(7) 提供标准与规范的约定: 设计单位在设计文件中注明设计标准和规范名称, 承包人自行购买。

(8) 组织图纸会审和设计交底的约定: 工程开工后7 天内。

(9) 协调处理施工场地周围地形关系问题和做好邻近建筑物、构筑物(包括文物保护建筑)、古树名木等的保护工作的约定: 发包人负责协调, 承包人具体实施。

(10) 接收已完工程支付工程相关价款的约定: 执行合同其他条款。

委托给承包人负责的部分工作有: 无。

9.2 提供施工场地的时间:

9.3 发包人向承包人提供标准与规范名称、图纸及技术要求的约定

(1) 提供的时间: 合同签订后3 天内提供施工图纸、技术要求。

(2) 提供的份数: 提供施工图3 份。

9.4 支付期及支付方式的约定

(1) 工程价款支付期限

☐ 按合同通用条款规定期限支付。

☒ 其他: 发包人在收到承包人递交的已完工程量进度报告后7 日内审核完毕并上报惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司审批, 惠城区国有资本投资运营有限公司在5 个工作日时限内审查完毕, 并按照工程款支付的有关规定予以支付。

(2) 工程价款支付方式

☒ 按协议书所注明的银行账号转账。

☐ 支票支付。

☐ 其他方式:

10. 承包人

10.1 承包人完成下列工作的约定

(5) 向发包人提供施工现场办公和生活的房屋设施的时间和要求：承包人开工前向发包人提供发包人、监理单位的办公及生活用房各一间, 并提供必要的办公及生活家具。

10.2 增加以下内容：

(1) 承包人不得拖欠工人工资，因承包人拖欠工人工资造成不良影响且不及时处理的，发包人有权直接向工人支付工资，相应扣减工程款；情节严重的，根据有关法律法规处理。

(2) 协助办理规划验收等相关手续。配合本项目主体工程施工总承包单位完成工程验收、资料移交等手续（所需费用由承包人自理）。

(3) 发包人负责供应的材料到现场后承包人 24 小时内须签收，签收后由承包人负责保管及施工安装。

(4) 承包人须严格按照《广东省建筑垃圾处理条例》以及我市《关于进一步规范全市建筑装修垃圾处置管理工作的意见》《惠州市建筑垃圾处置核准工作指引（试行）》等相关政策文件的规定处置本项目建筑垃圾。

10.3 承包人完成设计的约定

(1) 承包人负责的设计有：本图纸深化设计内容以及变更部分的图纸。

(2) 承包人提交设计图纸的时间：提供图纸时间以不影响工程进度为原则。

10.4 增加以下内容：

发包人将按照《惠州市代建项目管理局预防施工承包违法行为工作指引》对承包人进行监督管理。承包人应积极配合发包人、监理单位对施工承包行为的跟踪监督、调查取证及认定等工作，经认定承包人存在转包、违法分包或挂靠行为，发包人将要求承包人支付合同暂定价的 0.5~1% 的违约金，违约金从当期进度款中扣减，具体金额由发包人根据情节严重程度确定，承包人不得有异议。

11. 现场管理人员任命和更换

11.1 承包人代表任命和更换

增加以下内容:

(1) 项目经理必须常驻施工现场,不在岗的,向发包人支付违约金0.5万元/天,违约金在当期工程款中扣除,由于生病、事假等特殊原因无法到岗且前期已经取得监理人或发包人同意的除外。承包人未经发包人同意,擅自更换项目经理的,视同项目经理不在岗;现场项目经理与承包人投标时承诺人员不一致且未经发包人书面同意变更的,视同项目经理不在岗;发包人或行政主管部门认为项目经理履职不到位要求更换,自发出更换通知后第5天起,承包人仍未按发包人要求更换项目经理的视同项目经理不在岗。

(2) 施工员、质检员及安全员参照条款(1)执行,违约金0.2万元/天。

(3) 发包人同意更换项目经理的不完全免除承包人违约责任,违约金为合同金额的万分之五/次,因身故、重病或者重伤(持有县、区以上公立医院证明)两个月以上不能履行职责的除外。施工员、质检员及安全员参照执行,违约金为合同金额的万分之二/人/次。

12. 发包人代表

12.1 发包人代表及其权力的限制

(1) 发包人任命 熊云 为发包人代表,其联络通讯地址如下:

通讯地址: 惠州市惠城区桥西街道麦地路 邮编: 516001

联系电话: 18974001051

(2) 发包人对发包人代表权力做如下限制:如发生设计变更、工程签证,确认程序需符合《惠州市市级政府投资项目管理办法》(惠府(2019)54号)、《惠州市政府合同管理规定》(惠府(2020)9号)、《惠州市建设工程设计变更及现场签证管理办法》(惠市规建[2008]54号文)等规定,否则发包人不予办理,其余执行通用条款的相关条款。

13. 监理工程师

13.1 负责合同工程的监理单位及任命的监理工程师

(1) 监理单位:

(2) 任命 为监理工程师,其联络通讯地址如下:

通讯地址:

联系电话:

13.2 需要发包人批准的其他事项：如设计变更、工程签证，确认程序需符合《惠州市市级政府投资项目管理办法》（惠府〔2019〕54号）、《惠州市政府合同管理规定》（惠府〔2020〕9号）、《惠州市建设工程设计变更及现场签证管理办法》（惠市规建〔2008〕54号文），其余执行通用条款的相关条款。

14. 承包人代表

25.1 承包人任命_____为承包人代表，其通讯联络地址如下：

通讯地址：_____

联系电话：_____ 传真号码：_____

15. 指定分包人

15.1 依法指定的分包人及其有关规定：

（1）实施、完成任何永久工程的分包人：由发包人通过政府采购或招标确定的，纳入工程项目总包统一管理、项目竣工验收时向承包人提供相关竣工资料，由承包人汇总申报竣工验收的专业工程分包人。

（2）提供本合同工程材料和工程设备、服务的分包人：发包人通过政府采购或招标确定的建筑材料和建筑设备分包人。

16. 工程担保

16.1 承包人向发包人提供履约担保的约定：合同价的10%。

（1）履约担保的金额：（大写）贰佰贰拾万元整。

（小写）2200000元（人民币）。

（2）提供履约担保的时间：履约担保时间为120天。如果工期发生变化，则承包人需在履约担保时间到期前一个月，按照工期做相应调整，在工程竣工验收合格后自动失效。

☐ 签订本合同时。

☒ 其他时间：承包人在签订合同后五日内以银行保函的形式向发包人提交履约担保220万元。

(2) 同时承包方应开具农民工工资劳务费专用账户，购买项目所需保险。

16.2 合同履行保证金返还方式：乙方竣工验收通过后甲方一次性返还乙方全部履约保证金，履约保证金不计息。

16.3 发包人提供支付担保的约定：无。

16.4 担保内容、方式和责任等事项的约定：若承包人在施工期间违约，给发包人造成损失的，发包人有权在履约保证金中扣除违约金、罚款、误期赔偿及已确认给发包人造成的损失部分，若给发包人造成的损失超过保额时，由承包人赔偿发包人超过保额部分的损失。

17. 不可抗力

17.1 不可抗力的其他情形：无。

18. 保险

32.1 发包人委托承包人办理保险事项有：

- ☐ 合同通用条款第 32.1 款的第（1）项；
- ☐ 合同通用条款第 32.1 款的第（2）项；
- ☐ 合同通用条款第 32.1 款的第（3）项；
- ☐ 合同通用条款第 32.1 款的第（4）项。

19. 进度计划和报告

承包人编制施工进度报告和修订进度计划的时间要求：承包人提交本工程详尽的月施工进度报告和每季对进度计划修订的时间为每月 20 日前。

20. 开工

20.1 监理工程师在本合同签订后的（7 个工作日）内签发开工令。

- ☐ 按合同通用条款规定的 42 天。
- ☐ 其他时间：15 天内。

21. 暂停施工和复工

发包人、承包人原因和不可抗力因素造成暂停施工的其他情形：无。

22. 工期及工期延误

22.1 合同工期总日历天数：120 日历天。

22.8 增加以下内容：

1. 因惠州市惠城区国有资产单位审核导致拨付工程进度款延迟，发包人不构成违约，但承包人可以停工，并有权向发包人按应付款项之日起计算收取滞纳金，滞纳金计算标准为逾期支付金额的千分之叁，并按逾期天数累积计算，同时工期相应顺延。

2. 滞纳金逾期支付金额*3%*逾期天数。

3. 逾期天数的计算方式为：从应付款项到期日次日开始计算，直至发包人完成支付为止。

承包人在投标时应先到工地踏勘以充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响承包价的情况，在投标报价中考虑，任何因忽视或误解工地情况而导致的工期延长申请将不获批准。

23. 竣工日期

计划竣工日期：以开工令发出之日起 120 日历天竣工。

24. 质量与安全管理

24.1 承包人应对合同工程施工质量负责，并按照工程的设计图纸、标准与规范和有关技术要求施工，不得偷工减料。

24.2 承包人在施工中如果工程质量不符合设计要求和有关规定，发包人及总监理工程师要求停工或返工时，承包人必须立即执行，并承担由此产生的各种费用，工期不予顺延；承包人若不配合发包人或总监理工程师的管理，发包人或总监理工程师有权进行处罚（详看“附件：惠州市惠城区锦江都城（惠州西湖店）改建装修项目管理处罚规定”）。

25. 安全文明施工与环境保护

25.1 安全文明施工的内容：执行《惠州市建设工程安全文明施工标准化工作指引图集（草案）》（惠州市建筑业协会 2020 年 5 月 15 日发布）的标准和要求。

25.2 治安管理的约定：执行广东省、惠州市有关规定和通用条款。

26. 测量放线

26.1 施工控制网资料提交的时间：在监理工程师向承包人提供原始基准点、基准线、基准高程后的 3 天内。

26.4 测量放线误差的约定：执行有关规范（规程）。

27. 发包人供应材料和工程设备

27.1 发包人是否供应材料设备

☐ 发包人不供应材料和工程设备，本条不适用。

☒ 发包人供应材料和工程设备的，约定见专用条款 15.1。发包人通过政府采购建筑设备（不含安装，仅采购设备），设备供货商向承包人缴交该设备中标价的 2% 的总包管理费；发包人通过政府采购建筑设备（含安装），设备供货商向承包人缴交该设备中标价的 2% 的总包管理费。

27.2 发包人供应材料和工程设备的合同工程结算方式：发包人与材料和工程设备供应商签订合同，合同约定结算方式。对于发包人负责供应的材料及设备，承包人收到图纸后，即根据工程的进度和需要及时做出由发包人供货材料的供应计划，报现场监理工程师和发包人审定。

28. 承包人采购材料和工程设备

28.1 承包人采购的材料和工程设备：本工程使用的主要材料及设备应附有出厂合格证明、试验报告、有法律效力的检测部门的检验报告等资料；严格按先试后用原则，并提供至少一份副本给发包人。如一方对材料设备有异议，应由采购单位预交检验费用，进行二次检验，如检验合格，检验费用由持有异议的一方负责，否则由采购方承担。

本工程使用的由承包人采购的主要材料须提供样板并经发包人及监理单位确认，符合工程要求的方可订货使用；如发现货不对板，发包人和监理单位有权拒用，并由承包人承担损失。

室内外照明灯具的外观、样式必须经过发包人认可后方可采购、安装。

28.2 承包人供货与清点要求：执行通用条款。

28.3 发包人指定的生产厂家或供应商：无。

承包人原则上应使用在投标时承诺的主材或设备品牌，不得随意更换。如实施时无法采购投标时列明的品牌，确实需要更换的须经发包人同意，须使用招标文件载明的参考品牌或其它品质相当或更好的品牌。

如发包人有充分理由认为承包人投标时承诺的品牌无法满足项目要求的，经发包人

同意后，可以使用其它与参考品牌品质相当或更好的品牌。

对于无参考品牌的主材及设备，在施工过程中承包人应申报三种以上的备选材料设备品牌，其建议使用的主材、设备品牌，其品质应不低于财政部门编制的预算标底的参考品牌，承包人未能提供足够的证据证明其所选投标品牌完全满足设计要求、品质不低于参考品牌，发包人有权要求承包人采用参考品牌或与参考品牌品质相当的品牌，且结算造价不予调整。

对于满足前款要求的评标指定材料，未经发包人和监理单位同意，承包人不得擅自更换品牌。

29. 材料和工程设备的检验试验

29.1 材料和工程设备的检验试验时间和地点：执行通用条款。

30. 施工设备和临时设施

30.1 发包人提供的施工设备和临时设施：⑤

31. 隐蔽工程和中间验收

31.1 中间验收部位有：按通用条款及国家现行规范执行。

32. 工程试车

32.1 是否需要试车

☒不需要试车的，本条不适用。

☐需要试车的，试车的内容和要求：

33. 工程变更

33.1 承包人提出合理建议应得的奖励：无。

34. 竣工验收条件

34.1 如果承包人不按照规定提交竣工资料或提交的资料不符合要求，则认为合同工程尚未具备竣工验收条件。

承包人必须按照城市建设档案管理以及惠城国有资产管理办公室工程档案管理有关规定，在工程施工过程中及时做好工程档案的收集、汇总、整理工作。

承包人在工程竣工验收后 30 天内，应向发包人提供符合国家档案部门以及惠城国有资产管理办公室要求，按规格编制成册的完整的工程竣工图及有关的工程技术档案资料一式四份，其中原件二份、复印件二份。承包人负责向城建档案馆提交归档资料，并同时提供有关归档的证明文件。对于提交发包人的工程资料，必须严格按照惠州市代建项目管理局工程档案管理相关规定进行整理归集，并由监理单位组织开展档案验收并提交发包人审核归档。承包人未按规定向城建档案馆和发包人提交归档资料的，或者未开展档案验收手续的，发包人有权拒绝组织项目竣工验收并将拒付剩余工程款。

35. 缺陷责任与质量保修

35.1 缺陷责任期内，发包人对已接收使用的工程负责日常维护工作。发包人在使用过程中，发现已接收的工程存在新的缺陷或已修复的缺陷部位或部件又遭损坏的，应及时通知承包人修复，承包人应按《保修协议书》承担义务。

35.2 缺陷责任期的约定：1 年。

35.3 工程质量保修的约定：本工程的保修期限按国务院[2000]279 号令《建设工

程质量管理条例》规定执行。承包人在向发包人提交竣工验收报告时签订《保修协议书》。

37. 暂列金额

37.1 合同工程的暂列金额为___/___元。

38. 暂估价

38.1 专业工程的暂估价：___/___元。

39. 提前竣工奖与误期赔偿费

39.1 提前竣工奖的约定：

☐ 没约定提前竣工奖的，本款不适用。

☒ 约定提前竣工奖的，每日历天应奖额度为 2000 元，提前竣工奖的最高限额是 5 万元。

39.2 误期赔偿费的约定：

因承包人的原因造成工期延误的，以发包人和监理工程师批准的关键节点及本合同约定作为控制工期的依据，从延期的第三天起，每日历天的应赔额度为中标价的 0.2%。

如果在工程竣工之前，合同工程内的某单位工程已通过了竣工验收，且该单位工程接收证书中表明的竣工日期并未延误，而是合同工程的其他部分产生了工期延误，则误期赔偿费应按照已颁发工程接收证书的单位工程造价占合同价款的比例幅度予以扣减一半。

40. 合同价款的约定与调整

40.1 合同结算价款的确定：

(1) 本工程按工程量清单计价方式进行结算。预算包干费已在投标报价时综合考虑，不另行计取。预算包干内容包括：施工雨（污）水的排除、因地形影响造成的场内料具二次运输、20m 高以下的工程用水加压措施、施工材料堆放场地的整理、机电安装后的补洞（槽）工料费、工程成品保护费、施工中临时停水停电、基础埋深2m 以内挖土方的塌方、日间照明施工增加费（不包括地下室和特殊工程）、完工清场后的垃圾外运等。图纸范围内的措施项目费按承包人投标所报措施项目费总价包干，暂列金额、清单漏项、专业工程暂估价部分及设计变更部分的措施项目费按实际发生工程量进行结算。分项工程采用固定单价，该固定单价为承包人在清单报价书中承诺的综合单价，工程量按实计算。措施项目费总价及综合单价的包干价承包人应承担的风险包括：

1) 施工期间人工费（工程造价管理机构发布的造价调整除外）、材料（水泥、钢筋、商品混凝土及混凝土制品、砂石、砂浆除外）以及机械台班价格上涨；

2) 施工期间水泥、钢筋、商品混凝土及混凝土制品、砂石和砂浆除价格波动范围在市工程预结算审核中心审定预算相应材料价格±5%（含±5%）的范围内；

3) 图纸范围内的措施项目费(含临时设施费用)一般不得调增,但除勘察、设计单位及承包人开工前不能预料到的地质条件变化引起的措施项目费的变化,经发包人、设计单位及其它相关单位认可后可以调整以外。

4) 清单项目内因施工工艺的变化等因素需承包人进行深化设计所发生的一切费用。

5) 其合同工期内除不可抗力原因外,所有为了达到在合同工期内完工所需的各种工程措施和费用。

(2) 设计补充、清单漏项及设计变更增加的分项工程,数量按实际发生工程量调整,相应分项工程单价按以下原则确定:

1) 施工中,如果发生设计变更或现场签证,必须按照《惠州市市级政府投资项目 管理办法》(惠府〔2019〕54 号)、《惠州市代建项目管理局代建项目设计变更实施细则》《惠州市代建项目管理局代建项目现场签证实行细则》和国家、省、市关于政府投资的相关管理办法和规定办理相关手续,否则不予办理;

2) 设计变更增加部分及清单漏项的工程量清单的分项工程综合单价按下列原则确定:

① 承包人报价中有相应分项工程综合单价的,若承包人所报分项工程的综合单价高出财政部门审定的预算中对应分项工程综合单价的 5 %时,按财政部门审定的分项工程综合单价确定;若承包人所报分项工程的综合单价高出财政部门审定的预算中对应分项工程综合单价的 5 %以内时按承包人所报分项工程综合单价进行确定;

② 承包人报价中无相应分项工程综合单价,但该分项工程包含的材料承包人有报价的,若承包人所报材料单价高出财政部门审定预算的相应材料单价的 5 %时,按财政部门审定预算的材料单价进行调整;若承包人所报分项工程的综合单价高出财政部门审定的预算中对应分项工程综合单价的 5 %以内时按承包人所报分项工程综合单价进行确定;

③ 财政部门审定的预算中无相应分项工程综合单价,且该分项工程清单包含的材料承包人没有报价的,由承包人依据变更工程资料(或漏项签证)、计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的施工期间参考价格和承包人投标价格下浮率提出变更(或漏项)工程单价或总价,经市工程预结算审核中心审核确定。其中,承包人投标价格下浮率=1-(中标价/最高限价)×100%。

(3) 设计变更减少部分的工程量清单的分项工程综合单价,如果承包人所报该分项工程的综合单价低于财政部门审定的预算中对应分项工程综合单价的 90% (含 90%) 时,按财政部门审定的分项工程综合单价进行扣减;若承包人所报分项工程的综合单价高出财

政部门审定的预算中对应分项工程综合单价的 10%以内时按承包人所报分项工程综合单价进行确定按承包人所报分项工程综合单价进行扣减。

(4) 本款中所述的承包人报价是指本工程投标时承包人提交的投标报价。

(5) 本工程执行的计价文件和计价依据如下：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《广东省建设工程计价依据(2018)》、惠市规建函[2010]212号文、粤建市函[2016]1113号文、惠市规建函[2010]422号文、惠市规建函(2016)653号文、惠市建价函(2016)5号文等有关其他相关定额和省、市造价管理文件或规定(项目实施期间如果有新的规定，则按照新的规定执行)。

(6) 材料及人工调差方法：

1) 本工程施工期间水泥、钢筋、商品混凝土及混凝土制品、砂石、砂浆的材料单价波动范围超过财政部门审定预算相应材料单价 $\pm 5\%$ (不含 $\pm 5\%$)的范围时，按以下方式调整相应材料单价价差后重新计价，具体调整方式如下：

超出+5%部分调整方式：某材料结算时需调整单价价差=该材料施工期间材料单价-审定预算中该材料单价 $\times 1.05$ ；

超出-5%部分调整方式：某材料结算时需调整单价价差=审定预算中该材料单价 $\times 0.95$ -该材料施工期间材料单价。

施工期间材料单价根据验收及签证对应时期的惠州市及周边地区造价管理机构发布的信息价确定，惠州市及周边地区造价管理机构发布的信息价未含的，以财政部门审定的价格为准。

2) 施工人工日工资单价如施工期间省市有文件规定可以调整的，按文件规定。

(7) 发包人根据需要，在施工过程中书面通知取消部分施工内容的，该部分造价按本款第(3)点设计变更减少的规定在结算时予以扣减。

(8) 当承包人投标时出现严重不平衡报价时，发包人保留调整单价的权利。

(9) 施工范围内的临时便道及临时排水设施由承包人负责根据施工需要修筑并维护，并在投标报价时考虑所需费用，结算时不得调整。

(10) 专业工程需深化设计的，由承包人负责深化设计工作，深化设计费用另行计取。

(11) 承包人根据达到国家规定设计深度的施工图进行深化设计的专业工程，必须通过本工程设计单位确认才能施工，结算费用以该专业工程（暂估价项目除外）投标总报价包干，提供的工程量清单仅供参考，除非确认清单漏项或按程序进行设计变更，否则结算不予调整。

(12) 本工程应按设计要求选用环保或节能材料并按要求送检，其费用在相应的综合单价中综合考虑。

(13) 各类吊顶的综合单价，应综合考虑照明、消防、通风空调、弱电等工程所需的开槽、孔、洞及恢复整理的费用，以及吊顶的吊杆、吊件、配件等可能因安装各类管线的原因需要调整、加强所引起的费用变化风险，结算时不因此而调整综合单价。

(14) 所有管、槽、桥架以及阀门、风口等需要安装支吊架的项目，其综合单价应根据不同材质、用途、安装位置、设计、保温及相应规范要求，充分考虑支吊架制作安装、除锈、刷漆等费用，结算时不因支吊架设计的变更或进一步明确等任何原因而作调整。

(15) 安装工程中管线的工程量严格按图计算，承包人自行改变管线走向而增加的工程量不予计量；承包人施工工序不当导致的费用增加不予计量。

(16) 承包人在施工前，应进行图纸与施工现场核对、以及各专业之间图纸校对工作，因承包人未认真审图及校对，导致未发现图纸各专业之间不匹配、或图示尺寸明显偏差的，发包人不承担由此造成的施工返工费用。

(17) 承包人在投标时应先到工地踏勘以充分了解工地位置、情况、道路、储存空

间、装卸限制及任何其它足以影响承包价的情况，在投标报价中考虑，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔将不获批准。

(18) 根据《建设工程质量检测管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令 第57号)规定，专项检测费用由发包人承担(定额子目已含的检测项目由承包人负责)，见证取样检测费用由承包人承担。

(19) 本工程暂估价是用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料的单价以及专业工程的金额，材料暂估价和专业工程暂估价具体金额详见工程量清单。暂估价包括的项目若有发生，则按实际发生工程量进行结算，结算方式执行本款第(2)点。

(20) 不含在本工程招标范围内的供电、供水、供气、有线电视、通信、网络等为满足项目使用功能开展的市政配套作业，承包人应积极配合，不得收取任何配合性质的费用。

40.2 合同价款的调整因素包括：

- ☒ 工程量的偏差；
- ☒ 工程变更；
- ☒ 物价及后继法律法规的变化；
- ☒ 费用索赔事件或发包人负责的其他情况；
- ☒ 工程造价管理机构发布的造价调整；
- ☐ 其他调整因素：

41. 工程变更事件

41.1 工程变更，导致综合单价调整的方法：

- ☐ 按合同通用条款的规定调整。
- ☒ 按以下方法调整：

按专用条款 40.1 调整。

42. 工程量的偏差事件

42.1 工程量的偏差，导致分部分项工程费结算价调整的方法：

- ☐ 按合同通用条款的规定调整。
- ☒ 按以下方法调整：

按专用条款 40.1 调整。

42.2 工程量的偏差，导致措施项目费调整的方法：

按合同通用条款的规定调整。

√ 按以下方法调整：

按专用条款 40.1 调整。

43. 现场签证事件

43.1 现场签证报告确认约定的时间：工程签证的确认程序需符合《惠州市市级政府投资管理暂行办法》（惠府〔2019〕54号）、《惠州市政府合同管理规定》（惠府〔2020〕9号）、《惠州市建设工程设计变更及现场签证管理办法》（惠市规建〔2008〕54号文）《惠州市项目现场签证实施细则》等规定。

44. 物价涨落事件

44.1 调整承包人采购材料设备的材料设备、施工机械费的方法

☐ 合同价款不因物价涨落而调整的，本款不适用。

☐ 物价涨落超过合同通用条款规定的幅度，应调整合同价款，调整数据约定如下：（1）固定系数 a 为_____；

（2）人工权重系数 b 为_____；

（3）机械台班权重系数 c 为_____；

（4）钢筋权重系数 d 为_____；

（5）其他资源的权重系数：

☒ 按专用条款 40.1 调整。

45. 支付事项

45.1 增加以下内容：

（6）承包人在申请工程款拨付时需按照《惠州市国有资产管理办公室建设资金拨款审批工作指引》相关要求提供相应材料，否则发包人有权不予拨付。

45.2 计算利息的利率

☐ 按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率。

☒ 其他：

工程项目在签定合同后，承包人需按照《关于转发〈广东省建设工程领域工人工资支付专用账户管理办法〉的通知》（惠市住建函〔2019〕196号）、《广东省建设工程

领域工人工资支付专用账户管理办法》的通知（[2018]14号）等国家、省、市、区有关文件规定要求进行支付（具体在合同中约定），在惠州当地设立工人工资支付专用户，并通过该专用账户支付工人工资。

承包人收到第一次工程款前必须提供工人工资支付专用户给发包人。否则，引起进度款支付滞后等后果由承包人自负。

45.3 承包人提供支付凭证

增加以下内容：发包人将定期抽查工程款资金主要流向，研判是否存在转包、违法分包或挂靠等行为。

46. 预付款

46.1 预付款的约定

☒ 没约定预付款的，本款不适用。

☐ 约定预付款的，预付款金额为合同价（暂列金额除外）的 10%，包含安全文明施工费总额的 50%，其支付办法及抵扣方式按本条有关规定确定。

46.2 预付款支付申请的约定：签订合同、承包人进场施工且提交履约保函后支付。

46.3 预付款抵扣办法：

☒ 没约定预付款的，本款不适用。

☐ 预付款按期中应支付工程款的 10%扣回，直到扣完为止。

☐ 其他方式：

（1）安全文明施工费总额的 50% 不进行抵扣；（2）当工程款（含预付款）达到合同价的 30% 时开始对预付款进行抵扣，每次抵扣当月进度款的 30%，直至除安全文明施工费总额的 50% 外的所有预付款扣完为止。

47. 安全文明施工费

47.1 安全文明施工费的内容、范围和金额的约定

(1) 安全文明施工的内容和范围

☒ 按合同通用条款的规定，以现行广东省统一工程计价依据规定为准。

☐ 合同双方的其他要求：

(2) 安全文明施工费的总金额为____元。

47.2 安全文明施工费的预付金额、支付办法和抵扣方式

☐ 按合同通用条款的规定。

☐ 其他：安全防护、文明施工措施费（即绿色施工安全防护措施费）预付款已含在工程预付款内，不另行预付。

47.3 处罚措施：工地按建筑施工安全检查标准 JGJ59-11 进行管理，由建设单位和监理单位每周对工地进行安全检查，每次检查评价为不合格，罚款（安全文明施工费的总金额/总工期周数）元整。

48. 进度款

48.1 支付期间

☒ 以月度为单位：每个月的 15 号之前申报上一个月实际完成的工作量相应的造价，发包人在当月 25 日之前审定实际完成工程量并拨款。

按监理单位、发包人审定的实际完成工程量相应的造价的 80% 每月拨款一次，工程竣工验收后付至已完工工程预算价的 85%；竣工结算完成审查核定且竣工资料提交发包人后支付至该工程结算审定造价的 95%，结算审定后支付该工程结算审定造价的 2%；承包人每次申请支付进度款还需向发包方提交上期农民工工资发放明细表，明细表需加盖承包人公章，领款人应签字并加印指纹（工资发放时需有发包方人员在场监督）。

按监理单位、发包人审定的实际完成工程量中的人工费，将每次拨付的工程存款中工人工资足额划入工人工资支付专用户。如果工程款中工人工资所占比例低于 25% 的，则按工程款的 25% 划入工人工资支付专用户，直至工人工资付清为止。

对于设计变更、现场签证发生的工程费用，原则上待工程结算后支付，如设计变更、现场签证造成的费用数额较大，发包人将酌情支付部分设计变更、现场签证工程款。承包人不得就设计变更、现场签证工程款支付金额和时间事宜延误工期。

☐ 以季度为单位。

☐ 以形象进度为准，具体为：

☐ 本期间应支付或扣留（扣回）的其他款项：

48.2 期中付款的最低限额为 50 万元。

49. 竣工结算与结算款

49.1 结算的程序和时限：

☐ 按合同通用条款的规定办理。

☒ 不按合同通用条款的规定，办理结算程序和时限为：

工程结算的审核及审计时限以惠州市财政局和惠州市审计局的工作时限为准，其余条款按通用条款的规定办理。

49.2 发包人对工程竣工结算的特殊要求

(1) 工程竣工验收合格后，承包人须及时（最迟不超过三个月）提供工程结算资料（含工程量清单、工程量计算书、钢筋抽料表、施工竣工图纸等有关资料），一式四份，报监理公司、发包人审查，最后发包人将工程结算资料送惠州市财政局审核。承包人因自身原因拖延提供工程结算资料的（包括因自身原因未能及时补充完善资料的），或者无故拒绝签订经发包人及惠州市财政局审定的结算书的，发包人有权办理单方面结算定案手续，同时发包人对承包人每拖延一天按最终工程结算造价的0.02%进行处罚，直到剩余工程款扣完为止。因为承包人自身原因造成的结算损失，发包人概不负责。

(2) 结算资料的质量要求：

① 施工单位对送审的工程结算资料负责，确保其合法性、合规性、真实性、完整性、有效性、可追溯性和闭合性要求；

② 结算送审价原则上应控制在相对应的概算范围内，如无概算，应控制在对应的可研批复估算范围内；

50. 质量保证金

50.1 质量保证金的金额及扣留

(1) 质量保证金的金额

- ☐ 按合同通用条的规定，即按合同价款的3%。☒ 其他为工程审定结算造价的3%。

(2) 质量保证金的扣留

☐ 按合同通用条款的规定，从每次应支付给承包人的工程款（包括进度款和结算款）中扣留，扣留的比例为3%。

☒ 其他方式：竣工结算完成审查核定后，保留工程结算价的3%作为质量保证金。

50.2 质量保证金的返还时间：质量保证金在缺陷责任期终止后的7个工作日内且按照有关规定予以返还。

51. 最终清算付款

51.1 最终结清申请报告提交份数：3份。

提交期限：提前 15 天。

52. 合同争议

52.1 争议调解或认定机构

☒ 按合同通用条款的规定。

☐ 不按合同通用条款的规定。

52.2 双方同意选择下列一种方式解决争议：

☒ 向惠州仲裁委员会申请仲裁。

☐ 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

53. 保密要求

53.1 提供保密信息的期限：自开工之日起至工程竣工结算完成日为止。

54. 合同份数

54.1 提供合同文本

☐ 按合同通用条款的规定，由发包人提供。

☒ 不按合同通用条款的规定，提供方式为：发包人提供样本，承包人负责复印装订。

54.2 本合同正本2份，发包人、承包人各执一份；副本4份，其中发包人执3份，承包人执1份。双方需妥善保管合同文本，确保严格执行。

附件：惠州市惠城区锦江都城（惠州西湖店）改建装修项目管理处罚规定

一、总 则

序号	处罚内容	处罚金额（元）	备注
1	未按施工图施工，未征询相关单位意见的，自行改动设计的。	2000-5000/次，整改超期每天加罚 500	
2	违反标准、规范强制性条文规定的施工。	2000-5000/次，整改超期每天加罚 500	
3	未经监理组织验收同意进行下一道工序的	2000/次，整改超期每天加罚 500	验收通知在工作时间内提前 12 小时发出，现场备好自检合格的资料。验收人员滞后一小时到达现场时可自行隐蔽。
6	未按监督部门或督导处通知规定时限整改的，或本季度收到政府行政部门警示通报的。	5000/次	
11	监理部检查发出整改通知未按期完成的	1000/次，整改超期每天加罚 500	
12	监理部发出的整改通知单中同一个问题被提及超过 3 次的	500/次	
13	发生打架闹事的	5000/次	
14	未组织新入场工人安全交底，未实名登记的	1000/人	

二、质量篇

序号	处罚内容	处罚金额（元）	备注
1	未按设计和规范要求施工导致工程返工	5000/次	
2	冬、雨季浇灌混凝土施工未采取保证质量的措施或措施不到位的	5000/次	
3	对成品、半成品保护不到位，造成污染的	1000/次，整改超期每天加罚 500	
4	对成品、半成品保护不到位，造成损坏的	1000/次，整改超期每天加罚 500	

5	在检查、验收过程中,发现已使用影响混凝土观感质量的模板,且未及时更换的。	2000 元/批,整改超期每天加罚 500	
6	未制作和留置同条件养护试块的	1000/批	
7	土建、安装材料下料长度不满足设计要求,需要返工的	500/批	
10	钢筋混凝土没有按照要求进行覆盖、保湿、养护的	1000/次	
11	钢筋植筋不符合设计要求	200/点	

三、安全篇

检查项目	序号	检查内容	处罚标准	处罚金额 (元/次、 处、批)	备注
文明施工	1	分包管理	未签订总包分包安全生产管理协议	责任单位罚 3000	
	2	是否发生安全事故	本季度发生过一般及以上安全事故的	1.万	
	3	外架安全网破损,未封闭	安全网破损严重,未更换的或安全网悬挂未封闭到位的	200/处	
	4	悬挑式物料钢平台	无专项方案,未经验收使用的,未设置荷载限定标牌的,	1000/个	
	5	吊篮	未安装防坠锁、或安全锁失灵、超过标定期限;无上限位装置或失灵的	1000	
	6	建筑起重机械	未经法定检验机构检验检测合格或检验检测已过期投入使用,或未按规定维保的	1000	
	7	安全带的使用	未按要求系、挂安全带的	200/人/次	
	8	安全帽的使用	未按要求戴安全帽、或未正确戴安全帽的	100/人/次	
安全行为和安 全状态检查	9	违反控制火源规定的	现场动火未经审批的	500	

	10	安全检查	未建立安全检查制度的	1000	
	11		未有安全检查记录的	1000	
	12		事故隐患的整改未做到定人、定时间、定措施的	1000	
	13		对安全隐患整改通知书所列项目未按期整改的	1000	
	14	安全教育	未建立安全教育培训制度的	1000	
	15		施工人员入场未进行三级安全教育和考核的	1000	
	16		节假日复工前未进行安全教育的	1000	
	17		变换工种或采用新技术、新工艺、新设备、新材料施工时未进行安全教育的	1000	
	18		施工管理人员、专职安全员未按规定进行年度教育培训和考核的	1000	
	19	应急救援	未制定安全生产应急救援预案的	1000	
	20		未建立应急救援组织或未按规定配备救援人员的	1000	
	21		未按项进行应急救援演练的	1000	
	22		未配置应急救援器材和设备的	1000	
	23		未签订安全生产协议书的	1000	
	24		分包单位未按规定建立安全机构或未配备专职安全员的	1000	
	25	持证上岗	未经培训从事施工、安全管理和特种作业的	1000	

	26		专职安全员和特种作业人员未持证上岗的	1000/人	
	27	生产安全事故处理	生产安全事故未按规定报告的	1000	
	28		生产安全事故未按规定进行调查分析、制定防范措施的	1000	
	29		未依法为施工作业人员办理保险的	1000	
	30	安全标志	主要施工区域、危险部位未按规定悬挂安全标志的	1000	
	31		未绘制现场安全标志布置图的	1000	
	32		未按部位和现场设施的变化调整安全标志设置的	1000	
	33		未设置重大危险源公示牌的	1000	

四、文明施工检查篇

检查项目		检查要点	处罚金额 (元/次、 处、批、 个)	备注
封闭管理		施工现场进出口未设置大门的	1000	
		未设置门卫室的	1000	
		未建立门卫值守管理制度或未配备门卫值守人员的	1000	
		施工现场出入口未标有企业名称或标识的	1000	
		拆除工程未进行洒水压尘的	1000	

		施工现场未设置排水设施或排水不通畅、有积水的	1000	
		未采取防止泥浆、污水、废水污染环境措施的	1000	
		未设置吸烟处的	1000	
	材料管理	建筑材料、构件、料具未按总平面布局码放的	1000	
		材料码放不整齐、未标明名称、规格的	1000	
		施工现场材料存放未采取防火、防锈蚀、防雨措施的	1000	
		建筑物内施工垃圾的清运未使用器具或管道运输的	1000	
		易燃易爆物品未分类储藏在专用库房、未采取防火措施的	1000	
	现场防火	施工现场未制定消防安全管理制度、消防措施的	1000	
		施工现场的临时用房和作业场所的防火设计不符合规范要求的	1000	
		施工现场消防通道、消防水源的设置不符合规范要求的	1000	
		施工现场灭火器材布局、配置不合理或灭火器材失效的	1000	
		未办理动火审批手续或未指定动火监护人员的	1000	
	公示标牌	大门口处设置的公示标牌内容不齐全的	1000	
		标牌不规范、不整齐，未设置安全标语的	1000	
		未设置宣传栏、读报栏、黑板报的	1000	
	社区服务	夜间未经许可施工的	1000	
		施工现场焚烧各类废弃物的	1000	
		施工现场未制定防粉尘、防噪音、防光污染等措施的	1000	
		未制定施工不扰民措施的	1000	

附件一、保修协议书

甲方：(以下简称甲方)

乙方：(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》及《中华人民共和国民法典》等有关规定，为确保后期工程质量保修工作得以有效落实，现就_____项目工程总体竣工验收，完善整改意见并正式移交甲方之日起，

甲、乙双方对相关工程保修事宜，达成如下协议。

1. 保修范围及期限：

1.1 由于施工质量和材料质量原因引起的工程保修；保修期内乙方承担保修责任。

1.2 由于业主在使用过程中，对原结构及管线进行改动引起的质量问题，如：拆墙；管道改装移位；门窗拆改；屋面堆物超载；屋面打洞安装其他物体；楼地面打洞；外墙凿洞开槽；改变电源线路、管道、电气设备以及使用不当等而造成的质量问题不属于乙方保修范围。

1.3 地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的本工程的合理使用年限。

1.4 电气管线、给排水管道、设备安装、装修工程，为2年。

1.5 有防水要求的顶棚、卫生间、房间、外墙面、露台和门窗等的防渗漏，为5年。

1.6 其他项目的保修期限为2年。

1.7 建设工程的保修期，在本工程总体竣工验收，完善整改意见并正式移交甲方之日起计算。单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

2. 乙方在保修期内安排联系人负责房屋保修跟进事宜：

工程保修期内，乙方委派专人负责维修协调事宜。

维修联系人： 联系电话：

上述联系人一旦发生变更，乙方应在当天内通知甲方。如未及时通知，造成甲方无法及时联系到乙方现场维修联系人的，乙方同意由甲方全权负责相关维修事宜的确定。

3. 保修处理承诺

3.1 维修具体接报、管理、协调工作，由甲方物业服务中心全权负责，在接到用户报修后，通知乙方专业房修工程师上门查看，确定质量问题原因，填写《房屋报修登记表》。为说明原因，应附照片或图纸。

3.2 乙方在合理时间内未能执行甲方代表修补缺陷的指示时，甲方有权雇佣其他单位来完成这项工作。属乙方责任范围内发生的费用应由乙方支付。

3.3 若因乙方工程质量原因或维修不及时导致甲方遭受损失，甲方可以向乙方提出索赔，发生索赔的费用由乙方直接支付现金，不得从保修金中提取。若乙方拒绝赔偿，甲方有权从保修金中扣除赔偿费外，乙方并同意从保修金中扣除本次索赔费用的 20% 作为违约金。扣除赔偿费用和违约金后，乙方应向甲方支付与赔偿费用和违约金等额的资金作为保证金。

3.4 渗水、漏水、给排水、供电设施及线路出现故障等影响正常使用的情况下，乙方须保证在接到甲方故障通知后 15 分钟内响应，4 小时内赶到现场，并于 24 小时内完成维修。发生紧急抢修事故的，乙方在接到事故通知后，应当 30 分钟内到达事故现场抢修。其他情况下，乙方须在甲方通知后 24 小时内赶到现场，并于赶到现场之日起二日内完成通知所涉及之保修、维修项目。若不能在规定的时间内到达现场，甲方有权委托其他有施工单位进行维修，由此引起的一切费用和责任由乙方负责，并且乙方同意每次甲方有权从保修金中扣除 1000-5000 元作为违约金。

3.5 乙方负责维修的质量，每个维修项目完成后要经甲方验收签名方可；所维修项目应保证在六个月内不再出现类似问题，否则，即使保修期满，也应该继续维修，相应的保修款待三个月满后支付。

3.6 如一次维修仍然不能解决问题，甲方有权另行聘请施工单位进行维修，由此引起的一切费用和责任由乙方负责，但不等于解除乙方的任何应负的责任。

3.7 维修工作完成后，乙方负责将施工现场清理干净，如维修过程中给住户造成损失，则乙方应承担相应责任及费用。

3.8 质量保修完成后，由甲方组织相关单位验收。

4. 工程保修金、渗漏保证金返还方式：

4.1 工程保修金为本工程结算审核定案价的 3%。自工程竣工验收合格之日起满二年

后, 28 天内无息退还 (扣除相关责任款)。[注: 渗漏保证金返还按 4.3 条执行]

4.2 有防水要求的卫生间、房间和门窗框容易发生渗漏, 乙方须另留所承包的涉及防水要求工程造价的 3% (约 万元人民币) 最高不超过 50 万) 作为渗漏保证金。发生渗漏索赔时可从此款支出。其他项目的保修期满后十五天内无息返还剩余保证金 (扣除相关责任款)。若保证金不足, 乙方须在接甲方书面通知后五天内补足索赔金额。

4.3 渗漏保证金返还方式: 从工程总体竣工验收, 完善整改意见并正式移交甲方之日起, 渗漏保修期 5 年期满后十五天内无息返还剩余保证金 (扣除相关责任款)。

5. 其他约定

5.1 甲方不因财政部门退付工程保修金、渗漏保证金延迟而承担任何责任。

5.2 履行本协议过程中出现纠纷, 各方应友好协商解决, 若协议不成的, 任何一方可向惠州仲裁委员会仲裁。

5.3 本协议未作约定的, 乙方应按《房屋建筑工程质量保修办法》及相关法律法规的规定施工单位的义务履行其他义务。

5.4 本协议自双方签名盖章之日起生效, 正本壹式肆份, 甲乙双方各执贰份。



附件二、履约保函

(招标人名称):

鉴于本保函的申请人 (以下简称申请人) 与贵方于 年 月 日签订了项目施工合同。为了保证申请人充分履行合同义务, 按合同约定的时间完成贵方的工程施工, 并经竣工验收合格移交。应申请人申请, 我方愿就申请人履行该合同约定的义务以保证的方式向贵方提供如下无条件的、不可撤销的履约保证:

一、保证的范围及保证金额

1. 本保函受益人为贵方, 保函性质为见索即付的独立保函。

2. 在本保函保证期内, 如果申请人不能履行合同或违约, 我方将在收到贵方要求支付部分或全部保证金的通知时, 将于7个工作日内无条件和不可改变地向贵方支付贵方要求的金额, 并放弃任何向贵方提出异议和追索的权力。

3. 我方保证的履约保证金金额大写为人民币 元 (小写: ¥ 元)。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为: 连带责任保证。

我方的保证期间为: 自本保函生效之日起至工程全部验收合格之日后30 日止。

三、承担保证责任的形式

我方按照贵方的要求以下列方式之一承担保证责任: 代申请人向贵方支付履约保证金。

四、代偿的安排

贵方要求我方承担保证责任的, 应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额, 支付款项应到达的账号, 并必须在本保证担保的保证期间内送达我方。

我方收到贵方的书面索赔通知后, 在7个工作日内无条件和不可改变地向贵方支付索赔金额, 并放弃任何向贵方提出异议和追索的权力。

五、保证责任的解除

1、保证期间届满贵方未向我方书面主张保证责任的, 自保证期间届满次日起, 我方解除保证责任。

2、我方按照本保函向贵方履行了保证责任后，自我方向贵方支付之日起，保证责任即解除。

3、按照法律法规的规定或出现应解除我方保证责任的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任亦解除。

我方解除保证责任后，贵方应按上述约定，自我方保证责任解除之日起7个工作日内，将本保函原件返还我方注销。

六、本保函项下权利不得转让，不得设定担保。贵方未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，我方在本保函项下的义务与责任全部终止。

七、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由贵我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为项目所在地法院。

八、保函的生效

本保函自我方法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

担保人：（公章）

法定代表人：（签字）

开立日期： 年 月 日

附件三、廉洁承诺书

为营造守法诚信、廉洁高效的工作环境，防止违规违纪行为的发生，我公司郑重承诺如下：

1. 我公司不会以任何形式向贵公司工作人员及其亲属、特定关系人（以下简称贵公司相关人员）支付回扣、手续费等好处费。

2. 我公司不会以任何形式向贵公司相关人员赠送礼品礼金、有价证券等，不会为其报销应由个人支付的各种费用，不会将钱物借给贵公司相关人员。

3. 我公司不会以考察、参观、洽谈业务、签订合同等借口，邀请贵公司相关人员参加可能对合同履行有影响的宴请、外出旅游、各种娱乐活动。

4. 我公司不会为贵公司相关人员在其住房装修、婚丧嫁娶、亲属工作安排等方面提供各种方便。

5. 我公司不会为谋取不正当利益与贵公司相关人员就合作关系的事项进行私下商谈或者达成利益默契。

6. 我公司不会通过其他任何方式，为贵公司相关人员谋取不正当利益。

我公司若发现贵公司工作人员在业务活动中有违反本《廉洁承诺书》的行为，我公司将予以拒绝并要求贵公司工作人员予以纠正。对于无法拒绝或贵公司工作人员不予纠正的，我公司将及时向贵公司纪委举报。若贵公司纪委按照有关规定，向我公司有关人员进行询问、调查，我公司有关人员将予以协助，并如实及时提供相关线索、证据和资料。

若我公司有关人员违反本《廉洁承诺书》，我公司愿接受贵公司责令整改、暂停业务往来、取消业务往来、纳入“合作方黑名单”等处理。

特此承诺。



项目代码:2312-441302-04-01-246433

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:惠州市鼎宸酒店管理有限公司

经济类型:其他有限责任公司

项目名称:惠州市惠城区锦江都城酒店(惠州西湖店)改建装修项目

建设地点:惠州市惠城区桥西街道麦地路16号

建设类别: ☒ 基建 ☐ 技改 ☐ 其他

建设性质: ☐ 新建 ☐ 扩建 ☒ 改建 ☐ 迁建 ☐ 其他

建设规模及内容:

项目占地面积4000平方米,改建装修建筑面积8500平方米,主要对麦地路16号物业一至七层进行室内改建装修,装修完成后一层主要提供商铺租赁服务,二层、三层、四层、五层、六层、都提供酒店住宿服务,七层提供酒店住宿服务加办公。

项目总投资: 2300.00 万元(折合

万美元) 项目资本金: 2300.00 万元

其中:土建投资: 900.00 万元

设备及技术投资: 1400.00 万元;

进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2023年12月

计划竣工时间:2024年06月

备案机关:惠城区发展和改革委员会

备案日期:2023年12月01日

固定资产投资项目备案专用章

备注:

提示:1.备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明,不具备行政许可效力。
2.备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的,备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的,备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

惠州市惠城区国有资产监督管理局

惠城国资〔2020〕46号

关于无偿划转惠城区行政事业单位 经营性国有资产的通知

区直各相关单位：

根据《惠城区行政事业单位经营性国有资产统一监管工作方案》（惠城国资〔2020〕22号）和惠城区国有资产监督管理工作领导小组会议纪要〔2020〕1号文件相关精神，区政府决定将区属行政事业单位经营性国有资产无偿划转至惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司（下称区国投公司）。经研究，第一批行政事业单位经营性国有资产无偿划转的时间确定为2020年11月30日。资产无偿划转至区国投公司后，原由各单位直接收取或收取后上交至财政的经营性收入（含出租），从2020年12月起，缴交至区国投公司并实行专户集中管理。相关资产名单及账户信息见附件。

特此通知。

- 附件：1. 第一批无偿划转的行政事业单位经营性国有资产名单；
2. 惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司账户信息。



联系人：严伟毅 联系电话：13809831866
范绍枢 联系电话：13923627213

委托人承诺函

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司：

因终止合作事宜的需要，委托贵公司对位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估（本次评估范围及对象详见附表：《装修工程评估申报表》）。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行业务，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、本单位已向贵公司提供的有关书面原始资料及口头证言均为真实；
- 3、本单位承诺，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，提供的所有复印件与原件相符、副本与正本相符，且内容一致，该等文件中的签字和印章均为真实；
- 4、不干预评估工作。

委托单位（公章）：惠州市惠城区德正投资有限公司



法定代表人或授权代表(签名)：

2026年2月26日

产权持有人承诺函

广东金富合创土地房地产资产评估有限公司：

因终止合作事宜的需要，委托贵公司对位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值进行评估（本次评估范围及对象详见附表：《装修工程评估申报表》）。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行业务，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、本单位已向贵公司提供的有关书面原始资料及口头证言均为真实；
- 3、本单位承诺，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，提供的所有复印件与原件相符、副本与正本相符，且内容一致，该等文件中的签字和印章均为真实；
- 4、不干预评估工作。

产权持有人（公章）：惠州市鼎宸酒店管理有限公司



法定代表人或授权代表(签名)：



2026年2月26日

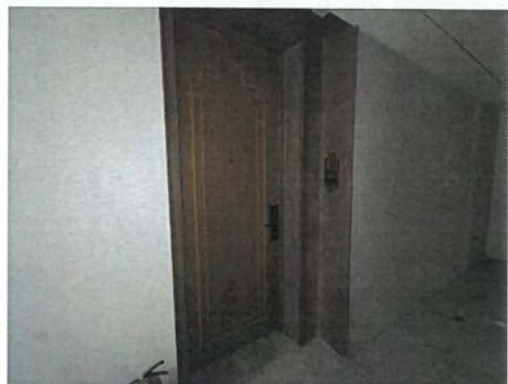
评估对象照片

资产名称：惠州市惠城区桥西街道麦地路 16 号锦江都城酒店(惠州西湖店)改建装修项目

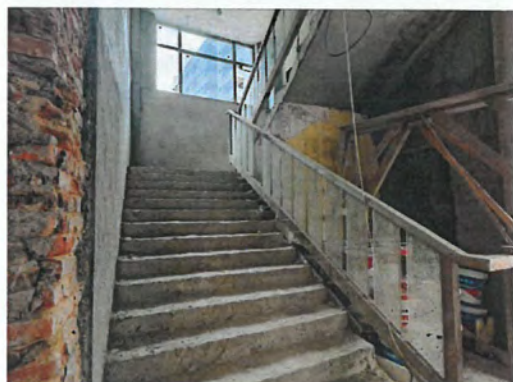
原金鑫酒店外观



样板房（原金鑫酒店内）



原金鑫酒店其余室内状况





原残联大楼外观



原残联大楼室内状况





资产评估师承诺函

惠州市惠城区德正投资有限公司：

受贵单位委托，我们对因终止合作事宜所涉及位于惠州市惠城区桥西街道麦地路16号物业改建装修在建工程已完工部分的装修工程清算价值以2026年1月27日为评估基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

张根香



资产评估师：

杨子微



2026年4月8日



统一社会信用代码
91441300728750728B

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称	广东金富合创土地房地产资产评估有限公司	注册资本	人民币伍佰万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年04月28日
法定代表人	黄君全	住所	惠州市江北东江二路2号富力丽港中心酒店24层04单元
经营范围	一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；信息咨询服务；大数据服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；承接档案服务外包；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		



登记机关

2025年12月22日

广东省财政厅

公告

公告〔2026〕26号

广东省财政厅关于广东博邦资产土地房地产 价格鉴证评估有限公司汕头粤东分公司 等2家机构的变更备案公告

广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司汕头粤东分公司、广东金富合创土地房地产资产评估有限公司等2家机构报来的变更备案材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

机构名称	变更项目	变更内容
广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司汕头粤东分公司	名称	名称由广东博邦资产土地房地产评估有限公司粤东分公司变更为广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司汕头粤东分公司。
广东金富合创土地房地产资产评估有限公司	名称	名称由广东恒正土地房地产资产评估有限公司变更为广东金富合创土地房地产资产评估有限公司。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，广东省资产评估协会。

广东省财政厅办公室

2026年3月4日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 47190012

会员姓名: 张根香

证件号码: 362425*****0



所在机构: 广东恒正土地房地产资产评估有限
公司



扫码查看详细信息

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

张根香



(有效期至 2026-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 47200101

会员姓名: 杨子微

证件号码: 445202*****7



所在机构: 广东恒正土地房地产资产评估有限
公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

杨子微



(有效期至2026-01-30日止)