

## 第一部分：合同协议书

发包人（全称）：玉溪城市建设投资集团有限公司

承包人（全称）：中铁二十局集团有限公司、四川恒新寰宇建筑设计有限公司联合体

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就澄江国际康养中心项目的工程总承包（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：澄江国际康养中心项目设计施工总承包（EPC）

2. 工程地点：澄江市龙溪路以南，梁王大道以东，毗邻昆明绕城高速澄江出口

3. 工程批准、核准或备案文号：云南省固定资产投资项目备案证（备案号【项目代码】2407-530422-04-01-176493 文件）

4. 资金来源：企业自筹

5. 工程内容及规模：项目用地规划建设用地面积约 48.19 亩，其中包含防护绿地约 3.74 亩，商业用地约 14.02 亩，居住用地约 30.43 亩。项目总规划净建设用地面积 29629 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 60730.89 m<sup>2</sup>，规划地上总计容面积 51699.62 m<sup>2</sup>，其中，康养公寓建筑面积 30885.26 m<sup>2</sup>（345 套）；旅居公寓建筑面积 14483.49 m<sup>2</sup>（204 套）；医康养配套建筑面积 4047.42 m<sup>2</sup>，生活配套建筑面积 2201.85 m<sup>2</sup>，后勤配套建筑面积 81.60 m<sup>2</sup>，9031.27 m<sup>2</sup>地下室；旅居公寓建筑高度 69.3 米、共 18 层，北楼康养公寓建筑高度 46.2 米，共 13 层，东楼康养公寓建筑高度 45 米、共 12 层，西楼康养公寓建筑高度 38.4 米、共 11 层。项目总投资约 53109.95 万元，其中建安工程费约 31246.11 万元（本次发包范围建安工程费约 28799.00 万元，设计费约 420 万元）。

### 6. 工程承包范围：

完成本项目所有建设内容范围内的方案深化设计、初步设计、施工图设计和涉及本项目的专项设计及深化设计，材料设备采购及安装、建安工程施工、验收、移交、存档备案以及工程缺陷责任期内的缺陷修复、保修服务等，以及对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。具体内容为：

2.5.1 设计范围：完成本项目的全部设计工作，包括方案深化设计（项目报规）；初步设计（含效果图）及设计概算；施工图设计（含效果图）、施工图设计优化及施工图预算、专项设计及深化设计（包含室内设计（精装修设计、软装设计、适老化设计）、BIM 设计（反向）、景观设计、海绵城市设计、人防设计、室外夜景照明设计、基坑支护、智能化设计、展示区各项设计、绿色建筑设计等除外水外电、燃气以外的其他所有设计项目），配合各阶段的评审等报批报建手续，施工过程的全过程设计服务、跟踪协调及指导监督、缺陷责任期内的设计跟踪服务等。设计单位应当严格按照可行性研究报告



告及招标文件中的技术要求进行限额设计，设计成果须通过招标人认可后才可报审，除招标人原因，设计成果原则不能发生重大变更调整，否则因调整方案导致项目推进缓慢等后果由承包人承担。

2.5.2 工程施工：按最终批准实施的项目和对应项目审定的施工设计图纸进行施工，包括设备和材料采购、施工、交（竣）工验收以及整体项目移交等工程内容和工程保修期内的缺陷修复和保修工作。

2.5.3 总承包管理：①配合完成尚未完成的所有前期报批工作；②做好工程所需的相关检测；③对专业发包单位管理、协调、配合；④做好工程竣工验收及各类专项验收、移交；⑤竣工资料归档备案；⑥其他应当由总承包方负责执行的未尽工作按合同约定及《建设项目工程总承包管理规范》（GB-T50358-2017）执行。

2.5.4 本次工程施工发包范围不包括（项目总投已包含此部分费用）：涉及项目后期运营管理、软装效果呈现所需的设备、材料采购，如：各类管理系统（智慧养老系统、物业系统、酒店管理系统等全部）、适老化家具、康复及医疗专用设备、家用电器、窗帘、智能康养终端设备、筹备开业物资（房杂件清洁物资、工程物资、办公物资、标识系统等）。最终以发包人确认范围为准。

2.5.5 发包人在项目实施过程中可根据项目具体情况保留对招标范围调整的权利，发包人须予以配合，发包人不得以此作为理由，提出任何索赔。

## 二、主要日期

计划开始工作日期：以发包人签发书面工作证明为准。

计划开始现场施工日期：以监理单位下发开工令为准。

计划竣工日期：按开始工作证明顺延 910 日历天。

工期总日历天数：910 日历天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程设计质量标准：符合《建筑工程设计文件编制深度规定》及国家、地方及行业现行的设计标准、规范和规程的要求，确保施工图成果资料完整、真实准确、清晰有据，确保施工图成果资料通过相关单位的审查及备案，并对所提供的成果质量负终身责任。

工程施工质量标准：符合《建设工程质量管理条例》、《建筑工程施工质量验收统一标准》及国家（行业）现行的相关质量标准，确保工程一次性验收合格；

总承包管理服务标准：执行《建设项目工程总承包管理规范》（GB-T50358-2017）及国家、省、市现行法规、规范的相关规定。

注：在项目实施过程中如有相关规范及标准调整，按最新执行的规范及标准执行。

工程质量目标：合格。



#### 四、签约合同价与合同价格形式

(一)、设计服务费单价(含税)人民币: 68.02 元/m<sup>2</sup>, 合同暂定金额(大写)人民币肆佰壹拾叁万元整(¥4,130,000.00元), 适用税率 6%, 税金为(大写)人民币贰拾叁万叁仟柒佰柒拾叁元伍角捌分(¥233,773.58元), 不含税金额(大写)人民币叁佰捌拾玖万陆仟贰佰贰拾陆元肆角贰分(¥3,896,226.42元), 在合同履行过程中, 如遇国家税收政策变动或乙方原因无法按照合同约定的税率开具增值税发票的, 合同不含税金额不做调整, 付款金额按不含税金额及新税率计算。

(二)、建筑安装工程费: 下浮 1.55%, 合同暂定金额(大写)人民币贰亿捌仟叁佰伍拾贰万陆仟贰佰元整(¥283,526,200.00元), 适用税率 9%, 税金为(大写)人民币贰仟叁佰肆拾壹万零肆佰贰拾元壹角捌分(¥23,410,420.18元), 不含税金额(大写)人民币贰亿陆仟零壹拾壹万伍仟柒佰柒拾玖元捌角贰分(¥260,115,779.82元), 在合同履行过程中, 如遇国家税收政策变动或乙方原因无法按照合同约定的税率开具增值税发票的, 合同不含税金额不做调整, 付款金额按不含税金额及新税率计算。

合同结算价=设计费+建安工程费

根据合同专用条款约定的结算方式进行计算。

发包人向承包人支付建安工程费及其他应当支付的款项均须汇入承包人约定的履行账户, 发包人付款前承包人应当开具增值税专用发票(增值税率按国家有关政策执行), 否则发包人有权拒绝付款; 工程决算审核完成后, 承包人须提供结算金额的全额发票。

#### 五、项目经理(项目负责人)

工程总承包项目经理: 吴灿(一级注册建造师、陕 1612022202301459)。

施工项目负责人: 赵朋涛(一级注册建造师、陕 1612020202102490)。

设计项目负责人: 林雁宇(一级注册建筑师、20215102527)。

#### 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) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及投标函附录(如果有);
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件;
- (4) 通用合同条件;
- (5) 承包人建议书;
- (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签字或盖章。

#### 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。

#### 八、订立时间

本合同于 2024 年 11 月 12 日订立。

#### 九、订立地点

本合同在 玉溪市红塔区 订立。

#### 十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 签字并盖章后 生效。

#### 十一、合同份数

本合同一式 壹拾陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 拾 份，承包人执 陆 份。

发包人：玉溪城市建设投资集团有限公司  
(公章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

统一社会信用代码 91530400061562285M

地址：云南省玉溪市红塔区环山北路嘉阳商业  
城 7 幢

邮政编码：653100

电话：0877-2037688

传真：0877-2037688

电子信箱：yxct.jt@163.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司玉溪玉  
兴路支行

账号：53001656136051007871

承包人：中铁二十局集团有限公司  
(公章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

统一社会信用代码：91610000220523065J

地址：陕西省西安市未央区太华北路 89 号

邮政编码：710016

电话：029-82153995

传真：029-82153620

电子信箱：251885680@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司西安  
大明宫支行

账号：61001781300059123456



承包人：四川恒新寰宇建筑设计有限公司

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)：

统一社会信用代码：915100005727815946

地址：四川自由贸易试验区成都高新区益州太  
道中段 599 号 20 楼 2006 号

邮政编码：610000

电话：028-85182020

传真：028-85182020

电子信箱：22636394@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司成都青  
羊工业园支行

账号：51001426295052501366

## 第二部分：通用合同条款

### 第1条 一般约定

#### 1.1 词语定义和解释

合同协议书、通用合同条件、专用合同条件中的下列词语应具有本款所赋予的含义：

##### 1.1.1 合同

1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件包括合同协议书、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、专用合同条件及其附件、通用合同条件、《发包人要求》、承包人建议书、价格清单以及双方约定的其他合同文件。

1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和承包人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。

1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知承包人中标的书面文件。中标通知书随附的澄清、说明、补正事项纪要等，是中标通知书的组成部分。

1.1.1.4 投标函：是指构成合同的由承包人填写并签署的用于投标的称为“投标函”的文件。

1.1.1.5 投标函附录：是指构成合同的附在投标函后的称为“投标函附录”的文件。

1.1.1.6 《发包人要求》：指构成合同文件组成部分的名为《发包人要求》的文件，其中列明工程的目的、范围、设计与其他技术标准和要求，以及合同双方当事人约定对其所作的修改或补充。

1.1.1.7 项目清单：是指发包人提供的载明工程总承包项目勘察费（如果有）、设计费、建筑安装工程费、设备购置费、暂估价、暂列金额和双方约定的其他费用的名称和相应数量等内容的项目明细。

1.1.1.8 价格清单：指构成合同文件组成部分的由承包人按发包人提供的项目清单规定的格式和要求填写并标明价格的清单。

1.1.1.9 承包人建议书：指构成合同文件组成部分的名为承包人建议书的文件。承包人建议书由承包人随投标函一起提交。

1.1.1.10 其他合同文件：是指经合同当事人约定的与工程实施有关的具有合同约束力的文件或书面协议。合同当事人可以在专用合同条件中进行约定。

##### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）承包人。