

## 宁远县“东门壹号”项目建设工程施工合同

甲方（发包人）：宁远县恒太房地产开发有限公司；

乙方（承包人）：\_\_\_\_\_；

本合同的签订，鉴于甲、乙双方共同确认的上述事实：

1、甲方宁远县恒太房地产开发有限公司是宁远县“东门壹号”项目的建设单位，乙方\_\_\_\_\_是具备房屋建筑工程施工总承包企业\_\_\_\_\_级资质的施工单位。

2、2022年5月13日，湖南省宁远县人民法院裁定受理甲方的破产清算申请，并指定湖南瑞盈律师事务所担任破产管理人。2026年\_\_\_月\_\_\_日，甲方破产管理人公开发布《宁远县恒太房地产开发有限公司“东门壹号”项目后期工程施工单位公开选聘公告（第3次）》，公开选聘“东门壹号”项目的后期施工单位。乙方于2026年\_\_\_月\_\_\_日向甲方破产管理人提交响应文件。经过公开选聘程序，甲方破产管理人于2026年\_\_\_月\_\_\_日发布公示，拟选定乙方作为“东门壹号”项目的后期施工单位，现公示期已经届满。乙方于2026年\_\_\_月\_\_\_日向甲方缴纳的竞标保证金10万元，自本合同签订之日起转为履约保证金，合同签订后，乙方需向甲方再交纳90万元履约保证金。

3、2014年12月18日，甲方与湖南明晟建设发展有限公司（曾用名：汨罗市建筑安装公司）签订《建设工程施工承包合同》。截止至2017年12月31日，湖南明晟建设发展有限公司已经完成了“东门壹号”项目负一层、负二层和地面两层的部分工程。

4、2018年8月20日，甲方与长沙中诚高塘建筑工程有限公司签订《湖南省建设工程施工合同》。2019年11月7日，宁远县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：43112620191107

0101), 载明长沙中诚高塘建筑工程有限公司为“宁远县东门壹号”项目的施工单位, 建设规模 31630 平方米。长沙中诚高塘建筑工程有限公司并未实际进场施工, 仅系因办理施工许可手续需要而借用其施工资质。

5、2018 年 9 月 5 日, 甲方与唐明清、郑小勇签订《工程施工承包合同》。合同签订后, 唐明清、郑小勇实际组织“东门壹号”项目的施工。截止至 2022 年 5 月 13 日, “东门壹号”项目电梯房(1#栋)、楼梯房(2#栋)已经封顶。2025 年 3 月 21 日, 湖南省永州市中级人民法院作出(2024)湘 11 民终 4237 号民事判决书, 确认甲方与唐明清、郑小勇签订的《工程施工承包合同》及补充协议无效, 责令唐明清、郑小勇返还“东门壹号”项目施工场地, 清空存放于场地内的物品, 并移交全部施工资料。前述民事判决书已经发生法律效力, 经甲方向宁远县人民法院申请强制执行, 现唐明清、郑小勇存放于“东门壹号”项目工地的物品已清除, 但未向甲方移交施工资料。

6、经甲方破产管理人委托, 湖南禹诚工程项目管理有限公司于 2026 年 5 月 12 日出具《预算编制报告》, 载明本项目未完成工程量的预算金额为 23947329.05 元。乙方对前述《预算编制报告》及附件予以认可。

7、乙方已经全面了解“东门壹号”项目的施工过程和现状, 并认真查阅了与“东门壹号”项目建设相关的全部设计、勘察、施工、监理等工程资料, 并就本项目前期工程进行现场查勘, 对“东门壹号”项目的相关情况已经全面了解。

现甲方拟将“东门壹号”项目的剩余工程发包给乙方施工, 现经甲乙双方友好、平等协商, 依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国企业破产法》等相关法律、行政法规的规定, 共同订立本合同, 以资共同遵守。

## **第一条 承包方式和范围**

1、项目名称：宁远县“东门壹号”项目后期施工工程。

2、建设地点：湖南省宁远县内环路与丁字街交汇处（原湖南省宁远县武装部驻地）。

3、承包方式：“东门壹号”项目后期施工工程由乙方承包，采取包工、包料、包工期、包质量、包安全、包验收的承包方式。

4、承包范围：“东门壹号”项目剩余全部未完成工程量（包括主体工程、装饰装修工程、地下车库工程、电梯安装工程、绿化工程、水电工程、消防工程及附属设施建设工程等全部剩余工程）。

## **第二条 工程质量和交房标准**

1、本工程质量标准为合格工程。乙方应严格按照设计图纸、施工合同和国家相关法律、法规、规章和国家（地方）标准的规定进行施工，确保符合设计要求、交房标准且工程质量合格，并能够通过竣工验收。

2、项目竣工验收：本项目竣工验收由甲方负责组织，由乙方作为施工总承包单位参与本项目竣工验收。在申请本项目竣工验收前，乙方应当就“东门壹号”项目整体进行查验，乙方应当确保“东门壹号”项目（包括前期工程和乙方完成的后期工程）质量合格且符合设计要求、交房标准，确保能够通过竣工验收。

3、交房标准：符合设计要求且工程质量合格，并能够通过竣工验收，且符合甲方与商品房购房业主已经签订的《商品房买卖合同》约定的交房标准（甲方与商品房购房业主已经签订的《商品房买卖合同》列入本合同附件）。

4、若“东门壹号”项目前期工程质量不合格或不符合设计要求、交房标准的，按照下述方式进行处理：如本目前期工程存在质量问题或不符合设计要求、交房标准，乙方应当书面告知监理单位和甲方，并报送书面整改方案（整改方案应当列明整改所需时间）。乙方应当按照监理单位和甲方的要求，对存在质量问题或不符合设计要求、交

房标准的前期工程进行整改或修复。因整改或修复产生的费用，经监理单位和甲方共同签证后，按照本合同第三条的约定进行结算。

5、乙方应负责编制“东门壹号”项目的施工资料和竣工验收资料，并于本项目交工之日起5日内向甲方移交，乙方编制前述资料的合理费用由甲方负担。

6、竣工验收后，乙方应按以下要求对施工现场进行清理：

- (1) 施工现场内残留的垃圾已全部清除出场；
- (2) 临时工程已拆除，场地已进行清理、平整或复原；
- (3) 按合同约定应撤离的人员、乙方施工设备和剩余的材料，包括废弃的施工设备和材料，已按计划撤离施工现场；
- (4) 施工现场周边及其附近道路的施工堆积物，已全部清理；
- (5) 施工现场其他场地清理工作已全部完成。

施工现场的竣工退场费用由乙方承担。乙方应在竣工验收合格后30日内完成竣工退场，逾期未完成的，甲方有权出售或另行处理乙方遗留的物品，由此支出的费用由乙方承担。

### 第三条 承包价格和签证、结算

1、本项目采用“定额计价、总价上限控制”的结算方式。即工程款根据本合同约定的定额标准、计价规则及实际完成工程量进行计算，但最终结算总金额不得超过本合同约定的上限价。

2、本项目工程款按照乙方实际完成的工程量计算(含《建设工程预算编制报告》范围内的项目及经甲方认可的设计变更项目、前期工程的整改项目和其他预算外项目)，工程款单价为签订施工合同时的永州市建筑市场的定额发布价的100%。若因乙方原因导致本合同在本项目竣工验收前解除或无法履行的，乙方同意按照前述工程款单价的75%结算工程款，且最终结算的工程款不超过本合同约定上限价的75%。

3、本工程的上限价(含税)为人民币23947329.05元，此上限价已包含本合同第四条第2项约定的工程量所对应的工程款。乙方实

际完成的工程量所对应的工程款在前述上限价以内的（含本数），按照本合同约定的结算程序以经甲方审核确认的工程款进行结算；乙方实际完成的工程量所对应的工程款超过前述上限价的，除本合同另有约定外，发包人无需支付超过此金额的任何费用。乙方确认，乙方在订立本合同前已经充分考虑并自愿承担因前述约定所可能产生的商业风险和不利后果。乙方应当依法向国家缴纳税款并向甲方开具等额增值税专用发票，并自行处理因前述工程款所产生的全部税务问题。

4、工程量签证：作为工程结算依据的乙方完成工程量，应当由监理单位和甲方共同书面签证；未经监理单位审核和甲方书面签证的工程量，不能作为本项目的结算依据。在本合同履行过程中，乙方应当及时向监理单位和甲方报送已经完成部分的工程量报告，并附工程量报表和有关资料。因乙方未报送资料或报送资料不完整、不及时导致部分工程量无法核实的，由此产生的损失由乙方自行承担。甲方或监理单位对工程量有异议的，有权要求乙方进行共同复核或抽样复测。乙方应当协助甲方或监理单位进行复核或抽样复测，并按甲方或监理单位要求提供补充计量资料。乙方未按照甲方或监理单位要求参加复核或抽样复测的，甲方或监理单位复核或修正的工程量视为乙方实际完成的工程量。

乙方应当严格按图施工，因设计变更导致工程量增加或减少的（包括因对本项目前期工程进行整改导致工程量增加的），应当由乙方向本项目监理单位提出书面报告，经监理单位签署同意意见后，报甲方书面审批。未经监理单位和甲方审批的工程变更，甲方不予认可。

5、竣工结算程序：乙方应当于本项目竣工验收合格之日起30日内向本项目监理单位提出书面竣工结算申请，并提交完整的结算资料，由本项目监理单位进行核查并签署意见。甲方应当于收到由本项目监理单位签署同意意见的竣工结算申请之日起30日内完成审批。监理单位或甲方对乙方提出的竣工结算申请有异议的，有权要求乙方进行

修正和提供补充资料，乙方应提交修正后的竣工结算申请。

甲乙双方就本项目工程结算无法达成一致意见的，甲乙双方共同认可，由甲方破产管理人通过公开选聘程序，选任具有资质的造价咨询公司出具工程结算报告。甲乙双方共同认可，同意按照前述工程结算报告载明的工程款办理工程结算。

#### **第四条 工程款支付**

1、本项目无工程预付款。工程建设资金由乙方自行筹集，并采取全额垫资的方式进行工程建设。在本合同签订之后，乙方完成的后期工程价款，经甲方破产管理人依照法定程序审核确认后，依法列入共益债务，以甲方破产财产优先受偿。在每笔工程款支付前，乙方应当向甲方开具正式增值税专用发票，否则，甲方有权拒绝支付相应款项。

2、工程进度款：自本项目恢复施工之日起，乙方应当每10日向监理单位和甲方报送已经完成部分的工程量报告，并附工程量报表和有关资料。在乙方施工过程中，如果本项目取得售房收入的，甲方可以将售房收入的50%用于向乙方拨付工程进度款，甲方拨付的工程进度款不超过乙方已经完成工程量对应工程款的75%。在乙方施工过程中，如果本项目未取得售房收入的，甲方不向乙方支付工程进度款。

3、工程结算款的支付：甲方应当自工程验收合格（取得竣工验收备案表）且完成竣工结算之日起30日向乙方支付工程结算款，工程结算款为甲方应付工程款的97%。甲方未按照前述期限向乙方支付工程结算款的，应当向乙方支付垫资款利息。垫资款利息以应付工程款金额为基数，按照本合同签订之日的一年期贷款市场报价利率(LPR)的4倍，计算至工程款偿还完毕之日止。

4、乙方应当向农民工按时、足额发放农民工工资，并留存人员花名册、工资发放表等资料备查。在乙方向甲方申请拨付工程款时，应当向监理单位报送农民工工资结清证明、人员花名册和工资发放表，

经监理单位审核无误后，与付款申请一并报送甲方。乙方欠付农民工工资的，甲方有权扣除应付工程款项，直接向农民工支付工资。

5、在本合同签订之后，乙方依据本合同所应取得的工程款及垫资款利息，依法列入共益债务，由甲方破产管理人依法进行审核确定，可以依法在破产财产分配之前，以甲方公司破产财产按照“先支付本金，再支付利息”的方式随时清偿。

6、甲方应当通过银行转账的方式向乙方支付工程款，乙方指定收款账号如下：

开户行：\_\_\_\_\_；

开户名：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_；

7、甲方超过 60 日未结工程款的，乙方有权以剩余未售房屋抵偿所欠工程款，抵债房屋价值以具备资质机构出具的评估结果为准，参照评估价折抵应付工程款。

### **第五条 工程进度**

1、开工前准备：甲方委托乙方负责办理本项目《建筑工程施工许可证》的变更申请事宜，并由乙方办理相关复工手续，由此产生的向行政机关缴纳的合法开支由甲方负担。乙方应当自本合同签订之日起 30 日内完成前述事项，并向甲方提出书面开工申请。经甲方发出复工通知后，本项目恢复施工建设。

2、鉴于甲方向宁远县人民法院申请强制执行后唐明清、郑小勇仍未移交施工资料，乙方对前述问题知情且予以认可。乙方在签订本合同前已经对本项目现有施工资料进行全面了解，承诺负责编制本项目全部工程施工资料（含前期工程资料），并确保本项目工程资料能够通过工程竣工验收，不得以前期工程施工资料缺失为由拒绝或迟延履行本合同约定的义务。

3、本项目总工期为 6 个月（按日历天计算，不扣除节假日），

自甲方发出复工通知之日起开始计算。乙方应当严格按照工期和施工进度计划完成施工任务。

4、乙方应自本合同签订之日起十五日内向甲方及监理单位报送施工进度计划，施工进度计划的编制应当符合国家法律规定、一般工程管理实践和“东门壹号”项目的实际情况，施工进度计划应载明每周具体进度计划，并作为核实工程进度的依据，施工进度计划自甲方及监理单位批准之后开始实施，并作为本合同的组成部分。

5、乙方未按照本合同约定编制施工进度计划，或者未按照施工进度计划完成工程施工任务的，甲方可以暂停本合同约定的工程进度款的支付。

6、因自然灾害或其他不可抗力导致的工期延误，经甲方及监理单位确认后，工期予以顺延。因设计变更原因导致的工期延误，乙方应当向甲方及监理单位事前报送书面工期变更计划，经甲方及监理单位确认后，工期予以顺延。

7、考虑到工地可能出现停水停电，持续时间 48 小时内的，由乙方利用满足施工要求的发电机、水池、水泵等设施确保正常施工，费用不再另行计算，工期不顺延。持续时间超过 48 小时的，工期自超过 48 小时之日起顺延，费用不再另行计算。

## **第六条 安全施工和环境保护**

1、乙方应当按照有关规定编制安全技术措施或者专项施工方案，建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训制度，并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责，如实编制工程安全生产的有关记录，接受甲方、监理单位及政府安全监督部门的检查与监督。

2、乙方应采取有效措施，避免本项目施工过程中发生人员伤亡或财产损失。非基于甲方直接原因，因本项目施工造成人员伤亡或财产损失的，由乙方负责处理，并依法承担赔偿责任或补偿责任。事故由第

三方原因导致的，乙方在承担赔偿责任或补偿责任后，可以向第三方追偿。因本项目施工造成人员伤亡或财产损失的，工期不予顺延。

3、乙方在工程施工期间，应当采取措施保持施工现场平整，物料堆放整齐。宁远县有关政府行政管理部门有特殊要求的，按照其要求执行。

4、乙方应采取措施，并负责控制和（或）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、罚款等费用增加，和（或）竣工日期延误，由乙方自行负责。

5、乙方应当及时或定期将施工现场残留、废弃的垃圾分类后运到宁远县有关行政部门指定的地点，防止对周围环境的污染及对作业的影响。乙方应当承担因其原因引起的环境污染侵权损害赔偿责任，因违反上述约定导致行政部门的罚款、赔偿等增加的费用，由乙方承担；因上述环境污染引起纠纷而导致暂停施工的，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。

### **第七条 保险**

1、乙方应依照法律规定为其履行合同的全部员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费。

2、乙方应为其施工现场的全部人员办理意外伤害保险并支付保险费，包括其员工及为履行合同聘请的第三方人员。

#### **3、保险凭证**

乙方应及时向甲方提交其已投保的各项保险的凭证和保险单复印件。

### **第八条 工程保修**

1、本工程缺陷责任期为2年。本工程保修期按法律、行政法规、规章和相关国家标准规定的期限执行。缺陷责任期和保修期自本项目通过竣工验收之日起算。

2、在破产财产分配时，甲方按工程总价款的3%暂扣质保金；

缺陷责任期届满且工程无质量问题的，由甲方予以退还（不计息）。

3、保修期内出现质量问题，乙方应自收到甲方或本项目业主委员会通知之日起2日内进行维修或处理；否则，甲方或本项目业主委员会有权委托第三方进行维修或处理，由此产生的费用由乙方负担。

4、乙方的保修范围包括本项目的前期工程和后续工程。

### **第九条 违约责任**

1、本合同签订后，发生下述情形之一的，若导致工期延误的，乙方应按照3000元/日历天向甲方支付违约金（甲方可直接从履约保证金、工程结算款中扣除前述违约金）；延误工期超过45日内，甲方有权解除本合同。

（一）乙方未按照本合同约定期限办理复工手续，并完成开工前准备的；

（二）乙方收到甲方或监理单位下达的复工通知后，未在本合同约定期限内复工的；

（三）因乙方原因导致延误总工期的；

（四）乙方未按照合同约定编制工程进度计划，或因乙方原因导致工程进度计划延误的。

2、自本合同签订之日起，乙方应自行完成本项目全部施工任务，不得将本项目全部工程转包给第三人或者将本项目全部工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。乙方将本项目部分工程分包给第三方的，应征得甲方书面同意。否则，甲方有权解除本合同。

3、因本项目未按图施工或施工不符合设计要求，或存在工程质量问题，甲方有权要求乙方予以整改或返修，乙方应当予以整改或返修，由此产生的费用由乙方自行承担，且工期不予顺延。由此给甲方造成经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

4、符合本合同约定的甲方单方解除合同的条件时，甲方可以整体解除本合同，也可以将本项目部分非主体工程予以分割，交由第三

方进行施工，由此造成的损失由乙方自行承担。

5、本项目竣工验收合格后，如果乙方不存在本合同约定的违约行为，甲方应当于本项目竣工验收合格之日起10日内将所收取的履约保证金无息退还给乙方。

6、甲方违反本合同约定导致工程停工的，甲方应按照3000元/日向乙方支付违约金。

### **第九条 项目联系人**

甲方指定\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_）担任本项目联系人，并授予前述项目联系人下述权限：（1）代表甲方办理结算，签署结算文件；（2）代表甲方提交、签收和签署与本项目有关的工程资料和法律文件。甲方对前述项目联系人签署的与本项目有关的文件和实施的相关法律行为予以认可。

乙方指定\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_）担任本项目联系人，并授予前述项目联系人下述权限：（1）代表乙方办理结算，签署结算文件；（2）代表乙方提交、签收和签署与本项目有关的工程资料和法律文件。乙方对前述项目联系人签署的与本项目有关的文件和实施的相关法律行为予以认可。

### **第十条 争议解决方式**

因本项目履行发生争议的，甲、乙双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可以向工程所在地湖南省宁远县人民法院提起民事诉讼。

### **第十一条 附则**

1、本合同一式四份，甲方执二份、乙方执一份，报永州市中级人民法院备案一份，具有同等效力。

2、甲乙双方共同确认，甲方宁远县恒太房地产开发有限公司是本合同甲方的权利、义务主体；虽然甲方破产管理人可能因履行职责参与相关事项的磋商和管理，但甲方破产管理人不是本合同的权利或

义务的承担者；任何一方均不得以任何理由向甲方破产管理人主张权利。

3、本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

签订时间： 年 月 日