

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：温岭市金港农文旅发展有限公司

承包人（全称）：上海时代建筑设计有限公司（联合体牵头人）

其中，联合体成员（全称）：松阳县四达建设有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就温岭市长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包项目的工程总承包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：温岭市长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包。

2. 工程地点：温岭市长屿 4A 风景区。

3. 工程审批、核准或备案文号：温发改设计〔2022〕36 号。

4. 资金来源：温岭市财政。

5. 工程内容及规模：长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包主要内容以原舍为核心，打造以住宿、新石板屋环境空间体验、硐天南村村落休闲活动为主的精品民宿，通过精品高端民宿的引入，为硐天南片区文旅配套填补一个现代乡村住宿体验的功能空白，同时进而带动乡村旅游与村落村民的共同富裕。原舍片区位于硐天南村以西，兴教寺以北，西侧山脚的村落边缘。通过村宅的改造、石板屋空间品质的提升，将现代生活与文化艺术高度结合，形成村落中的文旅设施的亮点；总占地面积：6818 平米；总建筑面积：3021 平米。

6. 工程承包范围：根据批准的项目批准文件和规划要求，在满足项目使用功能的基础上，进行本项目的设计（施工图设计及专项设计、深化设计、相应的设计审查、变更设计等）、施工及工程项目总承包管理。

二、合同工期

计划开始工作日期：2022 年 11 月 3 日。

计划开始现场施工日期：2022 年 11 月 3 日。

计划竣工日期：2023 年 12 月 8 日。

工期总日历天数：400 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。开始工作日期以合同签约订立日开始计算。

三、质量标准

工程质量标准：合格。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写） 贰仟玖佰叁拾壹万壹仟贰佰捌拾 （¥ 29311280 元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1） 设计费（含税）：

人民币（大写） 壹佰壹拾伍万 （¥ 1150000 元）；

（2） 建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写） 贰仟捌佰壹拾陆万壹仟贰佰捌拾 （¥ 28161280 元）；

（3） 暂估价（含税）：

人民币（大写） （¥ 元）。

（4） 暂列金额（含税）：

人民币（大写） （¥ 元）。

（5） 双方约定的其他费用（含税）：

人民币（大写） （¥ 元）；

2. 合同价格形式：

合同价格形式为总价合同，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，合同价格不予调整，但合同当事人另有约定的除外。

（1） 合同当事人对合同价格形式的其他约定： 。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理： 苏文磊。

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

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 2022 年 11 月 2 日订立。

九、订立地点

本合同在 温岭市新河镇 订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立,并自 合同签订之日 生效。

十一、合同份数

本合同一式 拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人各执叁份。

发包人:(公章)

温岭市金港农文旅发展有限公司

法定代表人或其委托代理人

(签字)

统一社会信用代码:

91331081MA2HJ2C1XY

地址: 浙江省台州市温岭市新河镇市民大道 1 号行政办公中心 413 室

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

承包人(牵头人):(公章)

上海时代建筑设计有限公司

法定代表人或其委托代理人

(签字)

统一社会信用代码:

9131011013321837XD

地址: 上海市徐汇区虹梅路 2071 号远中产业园四期 1 号楼 6 楼

邮政编码: 201103

法定代表人:

委托代理人:

电话: 022-54370562

电话: 13606720085

传真:

电子信箱:

开户银行: 中国农业银行新河支行

账号: 19928701040011738

传真:

电子信箱:

开户银行: 招商银行股份有限公司上海
联洋支行

账号: 121905172710902

承包人联合体成员: (公章)

松阳县四达建设有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

温勇

统一社会信用代码: 91331124MA2A1BN527

地址: 浙江省丽水市松阳县水南街道要津
南路 56 号 1601 室

邮政编码: 323400

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0578-8067239

传真: 0578-8067239

电子信箱:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司松
阳支行

账号: 3305 0169 7635 0000 0400

第三部分 专用合同条件

第 1 条 一般约定

1.1 词语定义和解释

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件：招标文件及其补充、设计文件（含初步设计文件及概算）。

1.1.3 工程和设备

1.1.3.5 单位/区段工程的范围：根据批准的项目批准文件和规划要求，在满足项目使用功能 的基础上，进行本项目的设计（施工图设计及专项设计、深化设计、相应的设计审查、变更设计等）、采购、施工及工程项目总承包管理。

1.1.3.9 作为施工场所组成部分的其他场所包括：∕。

1.1.3.10 永久占地包括：无。

1.1.3.11 临时占地包括：施工用地，工程完工后恢复。

1.2 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用∕语言。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：与本项目相关行业的有关规范性文件。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于本合同的标准、规范（名称）包括：国家、省及地方现行设计规范、施工规范、验收规范、质量检验评定标准等。

1.4.2 发包人提供的国外标准、规范的名称：∕；发包人提供的国外标准、规范的份数：∕；发包人提供的国外标准、规范的时间：∕。

1.4.3 没有成文规范、标准规定的约定：∕。

1.4.4 发包人对于工程的技术标准、功能要求：按发包人要求。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：按通用合同条款。

1.6 文件的提供和照管

1.6.1 发包人文件的提供

发包人文件的提供期限、名称、数量和形式：发包人应当在施工图深化设计开始 3 天前向承包人提供相应设计资料；在施工图审查（如有）通过后 5 天内向承包

人提供施工图审查合格意见书；在工程竣工验收通过后 5 天内向承包人提供竣工验收报告。

1.6.2 承包人文件的提供

承包人文件的内容、提供期限、名称、数量和形式：承包人应按发包人所要求的内容和份数编制提交相关项目进度报告、报表、方案，包括但不限于各类进度计划文件、各类设计文件、各类采购文件、各类施工文件、各类质量文件、各类安全文件、工程总承包管理方案及其他发包人所需要的文件。

主要相关报表及文件，所需要的份数

序号	报表及文件名称	份数
一	各类进度计划	
1	项目建设总体进度计划图表	4
2	设计及前期工作进度计划图表	4
3	采购进度计划图表	4
4	施工进度计划图表	4
5	分包进场及施工计划图表	4
6	重要材料、设备使用计划表	3
7	施工人力资源计划一览表（总体、年度、季度、月度）	3
8	主要施工机具资源计划	3
9	项目建设资金使用计划表（年度、季度、月度）	3
10	每月提交月工程的进度报表	5
11	每月提交工程进度款支付申请	5
二	各类设计文件	
1	深化设计文本	6
2	施工图设计文本送审稿（满足审查需要）及审批后合格文本	6
3	所有设计文件电子版本	2
4	整个施工期间的设计服务方案	3
5	竣工图	3
6	其他设计文件	
三	各类采购文件	3
四	各类施工文件	
1	总体施工组织设计	3
2	主要分部分项工程的施工组织设计	3
3	主要生产工艺技术	3
4	工程物资保管、维护、保养方案	3
5	临时占地资料	3
五	各类质量文件	
1	中间验收相关资料	3
2	隐蔽验收相关资料	3
3	竣工验收相关资料	3
4	竣工试验方案	3
5	重要材料的相关资料	3
6	重要设备的相关资料	3

序号	报表及文件名称	份数
六	各类安全文件	
1	职业健康、安全、环境保护管理实施计划	3
2	现场安全管理措施	3
七	总承包管理方案	3
八	其他发包人要求需要的资料	3

备注：施工进度计划要求按经审查合格的施工图编制，详细到具体工序节点和时间，人员、设备投入数，验收流程及资料报送节点等。

1.6.4 文件的照管

关于现场文件准备的约定：按通用合同条款。

1.7 联络

1.7.2 发包人指定的送达方式（包括电子传输方式）： 。

发包人的送达地址： 。

承包人指定的送达方式（包括电子传输方式）： 。

承包人的送达地址： 。

1.10 知识产权

1.10.1 由发包人（或以发包人名义）编制的《发包人要求》和其他文件的著作权归属：发包人。

1.10.2 由承包人（或以承包人名义）为实施工程所编制的文件、承包人完成的设计工作成果和建造完成的建筑物的知识产权归属：发包人。

1.10.4 承包人在投标文件中采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式已包含在签约合同价中。

1.11 保密

双方订立的商业保密协议（名称）： ，作为本合同附件。

双方订立的技术保密协议（名称）： ，作为本合同附件。

1.13 责任限制

承包人对发包人赔偿责任的最高限额为不超过签约合同价。

1.14 建筑信息模型技术的应用

关于建筑信息模型技术的开发、使用、存储、传输、交付及费用约定如下：∕。

第2条 发包人

2.2 提供施工现场和工作条件

2.2.1 提供施工现场

关于发包人提供施工现场的范围和期限：开工前7天内根据项目要求提供。

2.2.2 提供工作条件

关于发包人应负责提供的工作条件包括：按现状条件。

2.3 提供基础资料

关于发包人应提供的基础资料的范围和期限：按通用合同条款。

2.5 支付合同价款

2.5.2 发包人提供资金来源证明及资金安排的期限要求：按通用合同条款。

2.5.3 发包人提供支付担保的形式、期限、金额（或比例）： 。

2.7 其他义务

发包人应履行的其他义务：∕。

第3条 发包人的管理

3.1 发包人代表

发包人代表的姓名： ；

发包人代表的身份证号： ；

发包人代表的职务： ；

发包人代表的联系电话： ；

发包人代表的电子邮箱： ；

发包人代表的通信地址： ；

发包人对发包人代表的授权范围如下： ；

发包人代表的职责：项目总负责，并协助承包人协调管理设计、施工、采购等工作。

3.2 发包人人员

发包人人员姓名： ；

发包人人员职务： ；

发包人人员职责： 。

3.3 工程师

3.3.1 工程师名称： ；工程师监督管理范围、内容： ；工程师权限： 。

3.6 商定或确定

3.6.2 关于商定时间限制的具体约定： 。

3.6.3 关于商定或确定效力的具体约定：∕；关于对工程师的确定提出异议的具体约定：∕。

3.7 会议

3.7.1 关于召开会议的具体约定：按通用合同条款。

3.7.2 关于保存和提供会议纪要的具体约定：按通用合同条款。

第4条 承包人

4.1 承包人的一般义务

承包人应履行的其他义务：除通用条款约定外，承包人还须完成各项承包工作，按合同约定和发包人的要求，提交相关报表；按照合同约定的标准、规范、工程的功能、规模、考核目标和竣工日期，完成设计、采购、施工、竣工试验和（或）指导竣工后试验等工作，不得违反国家强制性标准、规范的规定；按合同约定，自费修复因承包人原因引起的设计、文件、设备、材料、部件、施工中存在的缺陷、或在竣工试验和竣工后试验中发现的缺陷。

4.2 履约担保

承包人是否提供履约担保：是。

履约担保的方式、金额及期限： 。

4.3 工程总承包项目经理

4.3.1 工程总承包项目经理姓名：苏文磊；

执业资格或职称类型：建筑工程二级建造师；

执业资格证或职称证号码：浙 233181806579；

联系电话： ；

电子邮箱： ；

通信地址： 。

承包人未提交劳动合同，以及没有为工程总承包项目经理缴纳社会保险证明的违约责任： 。

4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求：不少于 22 天（以发包人考勤记录为准）。

工程总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任：离开施工现场 1 天及以上应履行请假手续，未按规定到岗，每少一天应向发包人支付违约金 5000 元。

4.3.3 承包人对工程总承包项目经理的授权范围：代表施工单位履行合同义务，作为施工方总协调人与发包人进行工作联系。

4.3.4 承包人擅自更换工程总承包项目经理的违约责任：项目经理生病住院、终止劳动合同关系、被责令停止执业、羁押或判刑情形（提供相关部门或单位证明材料）等原因，无法继续履职的，承包人向发包人提出申请，发包人应同意更换，并报所在地建设行政主管部门批准、备案，更换到位项目经理的资格、信用等级不低于原项目经理；除上述情形外不允许更换，如承包人擅自更换，按每更换一人次扣除履约担保金额的 20%；及至发包人可通知承包人全部解除合同，所有履约担保金归发包人，并赔偿发包人损失。

4.3.5 承包人无正当理由拒绝更换工程总承包项目经理的违约责任：发包人可

通知承包人全部解除合同，所有履约担保金归发包人，同时赔偿发包人损失。

4.4 承包人人员

4.4.1 人员安排

承包人提交项目管理机构及施工现场人员安排的报告的期限：在接到开始工作通知之日起 10 天内。

承包人提交关键人员信息及注册执业资格等证明其具备担任关键人员能力的相关文件的期限：在接到开始工作通知之日起 10 天内。

4.4.2 关键人员更换

承包人擅自更换关键人员的违约责任：施工负责人生病住院、终止劳动合同关系、被责令停止执业、羁押或判刑情形（提供相关部门或单位证明材料）等原因，无法继续履职的，承包人向发包人提出申请，发包人应同意更换，并报所在地建设行政主管部门批准、备案，更换到位施工负责人的资质、信用等级不低于原项目施工负责人；除上述情形外不允许更换，如承包人擅自更换，按每更换一人次扣除履约担保金额的 20%；及至发包人可通知承包人全部解除合同，所有履约担保金归发包人，并赔偿发包人损失。

承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：发包人可通知承包人全部解除合同，所有履约担保金归发包人，同时赔偿发包人损失。

4.4.3 现场管理关键人员在岗要求

承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：不少于 24 天（以发包人考勤记录为准）

承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：施工负责人离开施工现场 1 天及以上应履行请假手续，未按规定到岗，每少一天应向发包人支付违约金 5000 元。其他施工项目部主要管理人员离开施工现场 1 天及以上应履行请假手续，未按规定到岗，每少一天应向发包人支付违约金 3000 元。

4.5 分包

4.5.1 一般约定

禁止分包的工程包括：/。

4.5.2 分包的确定

允许分包的工程包括：_____。

其他关于分包的约定：/。

4.5.5 分包合同价款支付

关于分包合同价款支付的约定：/。

4.6 联合体

4.6.2 联合体各成员的分工、费用收取、发票开具等事项：_____。

4.7 承包人现场查勘

4.7.1 双方当事人对现场查勘的责任承担的约定：承包人应对施工场地和周围环境进行查勘，并收集除发包人提供外为完成合同工作有关的当地资料。在全部合同工作中，视为承包人已充分估计了应承担的责任和风险。因承包人未能充分查勘、了解前述情况或未能充分估计前述情况所可能产生后果的，承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

4.8 不可预见的困难

不可预见的困难包括：无。

第5条 设计

5.2 承包人文件审查

5.2.1 承包人文件审查的期限：通用条款 5.2.1 中“合同约定的审查期满，发包人没有做出审查结论也没有提出异议的，视为承包人文件已获发包人同意。”不适用。

5.2.2 审查会议的审查形式和时间安排为：确需审查时再另行通知，审查会议的相关费用由承包人承担。

5.2.3 关于第三方审查单位的约定：确需审查时再另行约定。

5.3 培训

承包人相关技术人员对所有部门及科室骨干进行分期、分批的各种技术培训。根据不同专业、不同管理要求对各部门及科室负责人及所有上岗操作使用人员进行系统主要功能、系统操作使用方法、系统工作流程培训。通过培训，使他们较好地掌握应用软件的使用方法，基本达到数据调阅便利、数据统计准确的要求。培训对象包括系统管理员、管理人员、操作员等。培训计划：包括系统管理员的培训、操作骨干的培训和科室管理人员、操作人员的培训方法和内容。

5.4 竣工文件

5.4.1 竣工文件的形式、提供的份数、技术标准以及其它相关要求：在竣工验收前天向发包人提供完整的经监理人盖章确认的竣工资料一式 份，竣工图光盘张。提供工程施工全过程照片（重要工程节点施工过程、涉及工程变更取证、各级领导现场视察、相关部门各种类专项检查过程的记录等），做好影像资料台帐并保证其完备性。

5.4.3 关于竣工文件的其他约定：/。

5.5 操作和维修手册

5.5.3 对最终操作和维修手册的约定：/。

第6条 材料、工程设备

6.1 实施方法

双方当事人约定的实施方法、设备、设施和材料：_____。

6.2 材料和工程设备

6.2.1 发包人提供的材料和工程设备

6.2.1.1 发包人提供的材料：_

6.2.1.2 发包人提供的材料和工程设备验收后，由_/负责接收、运输和保管。

6.2.2 承包人提供的材料和工程设备

材料和工程设备的类别、估算数量：/。

竣工后试验的生产性材料的类别或（和）清单：/。

6.2.3 材料和工程设备的保管

发包人供应的材料和工程设备的保管费用由_承包人_承担。

承包人提交保管、维护方案的时间：同总体施工组织设计提交时间。

发包人提供的库房、堆场、设施和设备：施工现场可利用空地等，其余由承包人自行考虑并承担相关费用。

6.3 样品

6.3.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品种类、名称、规格、数量：。

6.4 质量检查

6.4.1 工程质量要求

工程质量的特殊标准或要求：/。

6.4.2 质量检查

除通用合同条件已列明的质量检查的地点外，发包人有权进行质量检查的其他地点：/。

6.4.3 隐蔽工程检查

关于隐蔽工程和中间验收的特别约定：按照规范规定执行。隐蔽工程验收过程、验收部位除办理纸质验收记录，还应留置验收部位、验收过程、主要验收人员相片、影像等资料。

6.5 由承包人试验和检验

6.5.1 试验设备与试验人员

试验的内容、时间和地点：_____。

试验所需要的试验设备、取样装置、试验场所和试验条件：_____。

试验和检验费用的计价原则：/。

第7条 施工

7.1 交通运输

7.1.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定：承包人应在订立合同前查勘施工现场，并根据工程规模及技术参数合理预见工程施工所需的进出施工现场的方式、手段、路径等。因承包人未合理预见所增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

7.1.2 场外交通

关于场外交通的特别约定：发包人提供的场外交通条件为现状，由承办人自行负责解决，费用已在投标报价中已综合考虑。

7.1.3 场内交通

关于场内交通的特别约定：发包人提供的场内交通条件为现状，由承办人自行负责解决，费用已在投标报价中已综合考虑。

关于场内交通与场外交通边界的约定：施工现场确定。

7.1.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用、垂直运输费和其他有关费用由承包人承担。

7.2 施工设备和临时设施

7.2.1 承包人提供的施工设备和临时设施

临时设施的费用和临时占地手续和费用承担的特别约定：需要临时占地的，由发包人协助承包人办理申请手续，相应费用由承包人承担。

7.2.2 发包人提供的施工设备和临时设施

发包人提供的施工设备或临时设施范围：∕。

7.3 现场合作

关于现场合作费用的特别约定：∕。

7.4 测量放线

7.4.1 关于测量放线的特别约定的技术规范：∕。施工控制网资料的告知期限：∕。

7.5 现场劳动用工

7.5.2 合同当事人对建筑工人工资清偿事宜和违约责任的约定：按照贷款市场报价利率（LPR）的两倍计算相应款项的利息作为违约金。

7.6 安全文明施工

7.6.1 安全生产要求

合同当事人对安全施工的要求：合同约定的安全作业环境及安全施工措施所需费用应遵守有关规定，并包括在相关工作的合同价格中。施工过程中造成工程、财产和人身伤害的，由承包人承担责任及所发生费用。

7.6.3 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：施工过程中，承包人应严格按工程所在地有关规定执行，做好文明施工，树立企业形象。

7.9 临时性公用设施

关于临时性公用设施的特别约定：/。

7.10 现场安保

承包人现场安保义务的特别约定：按通用合同条款。

第8条 工期和进度

8.1 开始工作

8.1.1 开始准备工作：自具备合同约定条件，发包人向承包人发出开工令（开工通知），开工令（开工通知）上载明的开始时间作为起算时间。

8.1.2 发包人可在计划开始工作之日起 84 日后发出开始工作通知的特殊情形：因政策变化导致项目未能按时发出开工通知的。

8.2 竣工日期

竣工日期的约定：_____。

8.3 项目实施计划

8.3.1 项目实施计划的内容

项目实施计划的内容：根据项目实际情况有承包人编制，报工程师确认后实施。

8.3.2 项目实施计划的提交和修改

项目实施计划的提交及修改期限：按通用合同条款。

8.4 项目进度计划

8.4.1 工程师在收到进度计划后确认或提出修改意见的期限：___/___。

8.4.2 进度计划的具体要求：进度计划编制应当符合国家法律规定和一般工程实践惯例。

关键路径及关键路径变化的确定原则：双方协商确定。

承包人提交项目进度计划的份数和时间：份数按专用条款 1.6.2 条约定。

8.4.3 进度计划的修订

承包人提交修订项目进度计划申请报告的期限：项目进度计划不符合合同要求或与工程的实际进度不一致的，承包人应向工程师提交修订的项目进度计划，并附具有关措施和相关资料。

发包人批复修订项目进度计划申请报告的期限：14 天。

承包人答复发包人提出修订合同计划的期限：14 天。

8.5 进度报告

进度报告的具体要求：符合国家法律、法规规定和一般工程实践惯例。

8.7 工期延误

8.7.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因使竣工日期延误：每延误一天支付违约金 5000 元。

8.7.3 行政审批迟延

行政审批报送的职责分工：发包人协助承包人完成相关审批。

8.7.4 异常恶劣的气候条件

双方约定视为异常恶劣的气候条件的情形：冰雹、特大暴雨、台风。

8.8 工期提前

8.8.3 承包人提前竣工的奖励：/。

第 9 条 竣工试验

9.1 竣工试验的义务

9.1.3 竣工试验的阶段、内容和顺序：工程完工投入使用后承包人须进行调试及试运行试验，期限为 2 个月，包括各种性能测试，符合《发包人要求》中列明的性能保证指标及相关要求；其他按通用条款。

竣工试验的操作要求：试验前承包人应编制试运行计划报发包人认可，试运行期间承包人的相关技术人员有责任对发包人指派的操作维护人员进行指导培训。

第 10 条 验收和工程接收

10.1 竣工验收

10.1.2 关于竣工验收程序的约定：/。

发包人不按照合同约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的违约金的计算方式：/。

10.3 工程的接收

10.3.1 工程接收的先后顺序、时间安排和其他要求：/。

10.3.2 接受工程时承包人需提交竣工验收资料的类别、内容、份数和提交时间：/。

10.3.3 发包人逾期接收工程的违约责任：/。

10.3.4 承包人无正当理由不移交工程的违约责任：/。

10.4 接收证书

10.4.1 工程接收证书颁发时间：竣工验收合格且工程具备接收条件后的 14 天内向承包人颁发工程接收证书。

10.5 竣工退场

10.5.1 竣工退场的相关约定：工程接收证书颁发后 7 天内。

10.5.3 人员撤离

工程师同意需在缺陷责任期内继续工作和使用的人员、施工设备和临时工程的内容：/。

第 11 条 缺陷责任与保修

11.2 缺陷责任期

缺陷责任期的期限：按投标承诺期限。

11.3 缺陷调查

11.3.4 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：24 小时内。

11.6 缺陷责任期终止证书

承包人应于缺陷责任期届满后 7 天内向发包人发出缺陷责任期届满通知，发包人应在收到缺陷责任期满通知后 7 天内核实承包人是否履行缺陷修复义务，承包人未能履行缺陷修复义务的，发包人有权扣除相应金额的维修费用。发包人应在收到缺陷责任期届满通知后 7 天内，向承包人颁发缺陷责任期终止证书。

11.7 保修责任

工程质量保修范围、期限和责任为：按质量保修书约定。

第 12 条 竣工后试验

本合同工程是否包含竣工后试验：按通用合同条款。

12.1 竣工后试验的程序

12.1.2 竣工后试验全部电力、水、污水处理、燃料、消耗品和材料，以及全部其他仪器、协助、文件或其他信息、设备、工具、劳力，启动工程设备，并组织安排有适当资质、经验和能力的工作人员等必要条件的提供方：双方协商确定。

第 13 条 变更与调整

13.2 承包人的合理化建议

13.2.2 工程师应在收到承包人提交的合理化建议后 7 日内审查完毕并报送发包人，发现其中存在技术上的缺陷，应通知承包人修改。发包人应在收到工程师报送的合理化建议后 7 日内审批完毕。合理化建议经发包人批准的，工程师应及时发出变更指示，由此引起的合同价格调整按照 双方约定执行。发包人不同意变更的，工程师应书面通知承包人

13.2.3 承包人提出的合理化变更建议的利益分享约定：/。

13.3 变更程序

13.3.3 变更估价

13.3.3.1 变更估价原则

关于变更估价原则的约定：

发包人原因引起的变更单价和工程量的确定：①单价确定方法（新增与核减部分的单价均按以下方法确定单价）：由承包人按照现行的计价依据（2018 定额）及项目实施阶段信息价进行计算后，按中标下浮率=投标总报价÷招标控制价（即 %）进行计算，经发包人审定后，作为结算价格。如现行计价依据无相应的计价依据，则由承包人参考现行的计价依据提出适当的单价，经发包人审

定后，作为结算价格。如采用的工程材料没有信息价，则工程材料价格应通过市场询价，经发包人和监理同意后采用（询价材料不下浮）。如出现询价争议情况的，则发包人有权将争议部分的工程材料单独进行公开招标或比选确定。②工程量调整方法：经发包人确认的由发包人原因引起的施工范围调整、工程变更、设计变更，按实际增加或减少的工程量和根据第①条确定的单价调整合同价格。增加的费用办理竣工结算后支付；减少的费用在办理竣工结算后全部扣回。

补充以下内容：1) 未经发包人确认的工程变更均不得调整合同价。

13.4 暂估价

13.4.1 依法必须招标的暂估价项目

承包人可以参与投标的暂估价项目范围：/。

承包人不得参与投标的暂估价项目范围：/。

招投标程序及其他约定：/。

13.4.2 不属于依法必须招标的暂估价项目

不属于依法必须招标的暂估价项目的协商及估价的约定：/。

13.5 暂列金额

其他关于暂列金额使用的约定：/。

13.8 市场价格波动引起的调整

13.8.2 关于是否采用《价格指数权重表》的约定：/。

13.8.3 关于采用其他方式调整合同价款的约定：市场价格波动是否调整合同价格的约定：人工、主要材料（含钢材、商品混凝土、沥青砼、碎石、砂、水泥、商品砂浆、砌块、安装用钢管、电线、电缆）等价格涨跌超过 3%时，超过部分按

以下办法予以调整。

因市场价格波动调整合同价格，采用造价信息方式对合同价格进行调整：

（1）关于基准价格（A1）的约定：

A1= 2022 年 9 月的《台州造价》正刊（温岭）对应人工、材料信息价（除税价），在该月《台州造价》正刊（温岭）中没有信息价（除税价）的材料，则不予以调整。

（2）市场价格 A2 约定：

① 人工按合同施工工期信息价平均价[平均价计算中，按程序办理的或发包人签证确定停工的工期顺延的月份平均价应计入，按程序办理的停工或发包人签证确定停工（停工 $\geq$ 15 天不计平均价，停工 $<$ 15 天计平均价）]。

② 水泥、碎石、砂、砌块按合同施工工期前 80%月份信息价的平均价[平均价计

算中，按程序办理的工期顺延的月份平均价应计入，按程序办理停工或发包人签证确定停工（停工 ≥ 15 天不计平均价，停工 < 15 天计平均价）]。

③安装使用的钢管和电线、电缆按合同施工工期后 30%月份信息价的平均价[平均价计算中，按程序办理的工期顺延的月份平均价应计入，按程序办理停工或发包人签证确定停工（停工 ≥ 15 天不计平均价，停工 < 15 天计平均价）]

④ 钢材、商品砂浆、沥青砼及商品混凝土按施工工期信息价平均价[平均价计算中，按程序办理的工期顺延的月份平均价应计入，按程序办理停工或发包人签证确定停工（停工 ≥ 15 天不计平均价，停工 < 15 天计平均价）]（施工期以发出开工令所在月份开始计具体以施工现场记录或试块报告为准）。

以上合同施工工期是指：合同施工工期为合同约定开工、竣工日期，开工通知签发开工日期与合同约定开工日期不一致的，以开工通知的开工日期为准，并顺延竣工日期。

（3）调整方法：

① 当 $A_2 > A_1 \times 1.03$ 时，价差 = $A_2 - A_1 \times 1.03$ ；当 $A_2 < A_1 \times 0.97$ 时，价差 = $A_2 - A_1 \times 0.97$ 。

② 人工、材料的数量按定额的消耗量计算。

③ 以上人工、材料价差调整部分只计取税金，单独计算，不下浮，计入结算价。

第 14 条 合同价格与支付

14.1 合同价格形式

14.1.1 关于合同价格形式的约定：总价合同。

14.1.2 关于合同价格调整的约定：发包人原因引起的变更，按照 13.3.3 条[变更估价]约定执行；市场价格波动引起的调整，按 13.8.3 条约定执行。

合同价格=设计费（包干）+建筑安装工程费结算价；建筑安装工程费结算价=建安工程费用签约合同价+发包人提出变更后的造价变化差额±价差调整费。

14.1.3 按实际完成的工程量支付工程价款的计量方法、估价方法：∕。

14.2 预付款

14.2.1 预付款支付

14.2.1.1 设计预付款的金额或比例为：签约合同价中设计费的 30%。

建筑安装工程费预付款的金额或比例为：签约合同价中建筑安装工程费的 30%。

其中签约合同价中建筑安装工程费的 10%作为工资性工程进度款（即民工工资）拨付至承包人开设的农民工工资专用账户。

预付款支付期限：开工报告领取及相关人员进场后 10 天内。

预付款扣回的方式：不扣回。

14.2.2 预付款担保

提供预付款担保期限：/。

预付款担保形式：/。

14.3 工程进度款

14.3.1 工程进度付款申请

工程进度付款申请方式：书面申请。

承包人提交进度付款申请单的格式、内容、份数和时间：按发包人要求提交。

进度付款申请单应包括的内容：根据实际情况双方协商确定。

14.3.2 进度付款审核和支付

进度付款的审核方式和支付的约定：/。

发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后的 14 天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，应按照 通用条款约定 支付违约金。

14.3.4 进度款支付

(1) 设计费：施工图经发包人审查通过后支付签约合同价中设计费的 90%，办理竣工结算后付清余款。

(2) 建筑安装工程费

工资性工程进度款：农民工工资优先从预付款中的 10%签约合同价中建筑安装工程费支付，上述款项没有结余后，每月根据实际发生的民工工资且不低于当期工程款的 20%，凭民工工资清单和考勤清单，由承包人上报，经发包人审核后，拨付至承包人开设的农民工工资专用账户。在足额支付前期和当期农民工工资后，工资专用账户自有资金结余较多的，经发包人和承包人协商一致并报行业主管部门备案后，在下一期工程进度款总额不变的前提下，建设单位可适当降低人工费分账比例。

其他工程进度款：每月支付已完成工程对应金额的 70%工程价款（含已发放的工资性工程进度款），最高累计支付至已完成工程对应金额的 80%工程价款（含预付款、已发放的工资性工程进度款）后不再支付。

竣工验收合格后二十天内支付至已完成工程对应金额的 85%工程价款（含预付款、已发放的工资性工程进度款、其他工程进度款）；由于发包人原因造成无法组织竣工验收的，在项目完成预验收，并对存在的质量问题整改完毕后，承包人向发包人提交工程竣工报告超过六个月的，先支付至已完成工程对应金额 80%工程价款（含预付款），剩余 5%的工程价款在竣工验收合格后二十天内支付（含预付款）。其余按通用合同条款执行。

14.4 付款计划表

14.4.1 付款计划表的编制要求：____/____。

14.4.2 付款计划表的编制与审批

付款计划表的编制：____按发包人要求的格式____。

14.5 竣工结算

14.5.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请的时间：____承包人应在完成合同范围内施工内容，参建各方（建设、监理、施工、勘察、设计单位等）对工程验收并签署工程质量合格文件后 90 天内向发包人和监理人提交竣工结算申请单，并提交完整的工程结算资料。90 天未提交竣工结算资料并经发包人催告 28 天后，承包人还不提交竣工结算资料的，发包人可根据自己资料办理竣工结算，且视为承包人认可竣工结算结果____。

竣工结算申请的资料清单和份数：____完整的工程结算资料一套____。

竣工结算申请单的内容应包括：____按项目所在地有关规定____。

14.5.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限：____发包人收到承包人提交的竣工付款申请及完整的结算资料后，在六个月内审核完毕，并签发竣工付款证书，否则，视为发包人认可竣工结算结果____。

发包人完成竣工付款的期限：____发包人在签发竣工结算证书后 14 天内，扣留工程质量保证金后完成对承包人的竣工付款____。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序：____/____。

14.6 质量保证金

14.6.1 承包人提供质量保证金的方式

质量保证金采用以下第 2 种方式：

(1) 工程质量保证担保，保证金额为：____质量保证金保函（指银行保函或者保险公司保单），保证金额为：1.5 %的工程结算价款；

(2) 1.5%的工程结算款；

(3) 其他方式：____/____。

14.6.2 质量保证金的预留

质量保证金的预留采取以下第 2 种方式：

(1) 在支付工程进度款时逐次预留的质量保证金的比例：____/____，在此情形下，质量保证金的计算基数不包括预付款的支付、扣回以及价格调整的金额；

(2) 工程竣工结算时一次性预留专用合同条件第 14.6.1 项第 (2) 目约定的工程款预留比例的质量保证金；

(3) 其他预留方式:_____ / _____。

关于质量保证金的补充约定: _____ / _____。

14.7 最终结清

14.7.1 最终结清申请单

当事人双方关于最终结清申请的其他约定: _____ / _____。

14.7.2 最终结清证书和支付

当事人双方关于最终结清支付的其他约定: 通用合同条款 14.7.2 (1) 中“发包人逾期未完成审批, 又未提出修改意见的, 视为发包人同意承包人提交的最终结清申请单, 且自发包人收到承包人提交的最终结清申请单后 15 天起视为已颁发最终结清证书。”不适用。

第 15 条 违约

15.1 发包人违约

15.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形无。

15.1.3 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法: /。

15.2 承包人违约

15.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形: 1. 机械设备、施工项目班子未按投标承诺及时到位

2. 承包人允许其他人挂靠经营、私自转包;

3. 承包人未达到投标时所承诺的诚信和技术标准。

15.2.2 通知改正

工程师通知承包人改正的合理期限是: 7 天内。

15.2.3 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法:

(1) 机械设备未按投标承诺到位, 每项扣除履约担保金 2%;

(2) 现场安全文明施工不符合投标文件承诺, 扣减相应安全文明施工费用; 承包人原因造成现场管理混乱、工程质量和进度达不到投标承诺的要求, 发包人有权要求承包人调整充实施工力量、更换项目班子, 及至解除合同, 所有履约担保金归发包人, 并赔偿发包人损失。

(3) 发现承包人允许其他人挂靠经营、私自转包, 所有履约担保金归发包人, 同时赔偿发包人损失, 并责令退出工地。

(4) 未达到投标所承诺的诚信与技术标准, 按每一项扣减履约担保金的 10%。

第 16 条 合同解除

16.1 由发包人解除合同

16.1.1 因承包人违约解除合同

双方约定可由发包人解除合同的其他事由：____/____。

16.2 由承包人解除合同

16.2.1 因发包人违约解除合同

双方约定可由承包人解除合同的其他事由：____/____。

第 17 条 不可抗力

17.1 不可抗力的定义

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：10 年一遇洪水、暴风雪、干旱、罢工、政府禁令。

17.6 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应当在商定或确定发包人应支付款项后的 28 天内完成款项的支付。

第 18 条 保险

18.1 设计和工程保险

18.1.1 双方当事人关于设计和工程保险的特别约定：____/____。

18.1.2 双方当事人关于第三方责任险的特别约定：____/____。

18.2 工伤和意外伤害保险

18.2.3 关于工伤保险和意外伤害保险的特别约定：工伤保险按温政办发(2012)195 号执行。

18.3 货物保险

关于承包人应为其施工设备、材料、工程设备和临时工程等办理财产保险的特别约定：_____。

18.4 其他保险

关于其他保险的约定：____/____。

18.5 对各项保险的一般要求

18.5.2 保险凭证

保险单的条件：____/____。

18.5.4 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定：____/____。

第 20 条 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：是。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的人数：提交争议评审时再确定。

争议评审小组成员的确定：提交争议评审时再确定。

选定争议避免/评审组的期限： / 。

评审机构： / 。

其他事项的约定： / 。

争议评审员报酬的承担人： / 。

20.3.2 争议的避免

发包人和承包人是否均出席争议避免的非正式讨论： / 。

20.3.3 争议评审小组的决定

关于争议评审小组的决定的特别约定： / 。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第2种方式解决：

- (1) 向台州仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向项目所在地人民法院起诉。

专用合同条件附件

附件 1：发包人要求

附件 3：工程质量保修书

附件 5：承包人主要管理人员表

附件 7：工程建设项目廉政责任书

附件 3

工程质量保修书

发包人（全称）：温岭市金港农文旅发展有限公司。

承包人（全称）：上海时代建筑设计有限公司-松阳县四达建设有限公司。

发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就（工程全称）签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：承包范围内的所有工程及设备。承包人采购的设备按对应设备规定的保修责任履行，建筑安装工程按以下规定履行。

二、质量保修期

根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；

2. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；

3. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 2 年；

4. 供水、供热管道，基础及附属设施保修期为 2 年；

5. 排水、排污管道，基础及附属设施保修期为 2 年；

6. 道路工程及附属设施保修期为 1 年；

7. 桥梁工程及附属设施保修期为 2 年；

8. 防洪工程及附属设施保修期为 1 年；

9. 园林绿化主体工程保修期为 2 年；其中苗木为 1 年。

10. 本项目保修期限约定如下： 2 年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算，维修后部位的保修期自重新验收合格后重新计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为24个月，缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 7 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可委托他人修理。

2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担，承包人应在接到修理通知之日后天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理，发包人可委托其他人员修理，保修费用从质量保证金内扣除。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：_____。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

七、质量保证金的预留和返还

发包人按照合同约定向承包人支付工程结算价款，并预留保修金（或承包人向发包人提供银行保函或工程保险）。承包人可按下列情况向发包人申请返还保修金。

本项目约定工程实际竣工验收合格后满 2 年可申请返还全部质量保证金。

发包人在接到承包人返还保修金申请后 14 天内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议，发包人应在核实后 14 天内，将工程质量保证金按本条规定的时段返还给承包人，但并不免除承包人在保修期内的保修责任。逾期支付的，从逾期之日起，按中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率计付利息，并承担违约责任。发包人在接到承包人分时段返还质量保证金申请后 14 日内不予答复，经催告后 14 日内仍不予答复，视同认可承包人返还质量保证金申请。

八、争议

发包人和承包人对质量保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议，协商达不成一致时，按本合同约定的争议解决处理。

发包人(公章)：

承包人(公章)：

法定代表人(签字)：

法定代表人(签

字)：

或委托代理人(签字)：

或委托代理人(签

字)：

年 月 日

年 月 日

工程建设项目廉政责任书

工程项目名称：温岭市长屿 4A 风景区洞天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包

工程项目地址：温岭市长屿 4A 风景区

建设单位（甲方）：温岭市金港农文旅发展有限公司

承包单位（乙方）：上海时代建筑设计有限公司-松阳县四达建设有限公司

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目承发包合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、施工安装的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目工程施工合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求乙方购买项目工程施工合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严

格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条若乙方存在行贿行为，则甲方将拒绝其参加甲方建设的其他工程的投标活动。

第六条本责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第七条本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第八条本责任书一式四份，由甲乙双方各执一份，送交甲乙双方的监督单位各一份。

甲方单位：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：

电话：

年 月 日

乙方单位：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：

电话：

年 月 日

第五章 发包人要求

一、项目背景

本工程项目为温岭市长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目，作为长屿 4A 风景区升 5A 景区环节中的重要配套，同时也是新河镇十四五规划“一港两岸三小镇”整体项目定位中的重要节点，为新河镇整体形成全域旅游资源联动发展起到积极作用。

二、项目概况

1、项目名称：温岭市长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包。

2、项目地址：浙江省台州市温岭市新河镇硐天南村。

3、项目概况：长屿 4A 风景区硐天南片区文旅基础设施配套项目三期工程总承包主要内容以原舍为核心，打造以住宿、新石板屋环境空间体验、硐天南村村落休闲活动为主的精品民宿，通过精品高端民宿的引入，为硐天南片区文旅配套填补一个现代乡村住宿体验的功能空白，同时进而带动乡村旅游与村落村民的共同富裕。原舍片区位于硐天南村以西，兴教寺以北，西侧山脚的村落边缘。通过村宅的改造、石板屋空间品质的提升，将现代生活与文化艺术高度结合，形成村落中的文旅设施的亮点。

4、项目范围：项目范围如下图



用地指标如下:

总占地面积: 6818 平米

总建筑面积: 3021 平米

公共区面积: 1535 平米

居住区面积与客房数量: 1486 平米/20 套

5、设计主要内容（包括但不限于）:

(1)包括但不限于工程初步设计方案的所有专业工程施工图设计，设计范围包括：建筑改造、室内精装修、软装、电气系统、智能化弱电系统、机电设备、景观绿化、室外工程、标识标牌、附属配套工程等；

(2)建筑设计提供完整的施工图设计，包括：建筑、结构、设备（水、电、暖通等）完整施工图设计。

(3)景观设计需结合周边建筑形态、功能、提供相应的设计方案，满足定位高端民宿的环境体验需求，能够突出本地特色的石板屋文化，同时具有乡村气息的人文景观，并且符合高端民宿运营需求。

(4)室内设计需根据每个相应的建筑功能形态提供相应的室内设计方案，结合建筑、空间、设计、美学及生活的经验探索，满足民宿住宿使用功能，符合人体工程学等舒适体验感，打造与本项目调性相吻合的室内方案设计；

(5)软装设计亦需根据每个相应的建筑功能业态提供相应的软装设计的清单

及方案设计，根据各功能空间布局的需求布置合理的软装配置，如家具、地毯、床品、艺术品、装饰饰品、灯具、绿植、开办以及小家电等。

6、质量要求：按照国家技术规范、标准达到设计任务书要求的设计深度。

三、设计要求（包括但不限于）

1. 设计原则

（1）**延续**石板文化；通过石板的工艺研究，将传统材料与现代工艺向结合，在符合现代建造逻辑的基础上融入传统性材料，同时实时的引入传统工艺，避免形而上的形象复制，将石板文化的形式体现锚固在现代化的场所与空间中；在石板屋的改造修复、新石板屋示范、石板屋艺术文化提升的三个层面中，三期工程属于第三个层面；

（2）**重建**村落与山体的连系；原舍片区位于硃天南村以西，兴教寺以北，西侧山脚的村落边缘，三面环山的缓坡地带；依山就势、因地制宜是古代聚落营造上的重要原则，设计结合地形的高差错落，将建筑的高差、台地、缓坡相互结合，形成错落有致的建筑与环境群体聚落，这样将农舍与环境有机的锚固起来；

（3）**丰富**村落业态；温岭市长屿 4A 风景区硃天南片区文旅基础设施配套工程一方面通过基础设施的提升，一方面通过引入新的业态、注入新的消费目的地，从村民社区生活到旅游文化体验，双向提升与补齐原生旅游村落的功能；

（4）**创造**未来、智慧乡村的新空间；结合新游览与旅游的需求，以及现代化的运营思维，将新文化打造、旅游热点体验、文化传承以智慧的、科技的方式呈现；

2、设计功能

（1）尽可能增加建筑的使用面积：通过移动家具使室内建筑不同空间使用的多功能性；尽可能利用室内建筑空间，如一层楼梯间、屋顶下三角形空间、楼梯扶手结合书架等；室内空间可向室外扩展，如一楼空间与场地结合，二楼悬挑露台等；

（2）以民宿运营需求优先，如消防达到相应需求、动线布置复合运营习惯且合理、功能满足运营需求等；

（3）原舍公共区域：a、餐厅、休息区、茶室、VIP 接待、会议室、多功能宴会厅等需考虑可以通过移动家具实现空间及使用功能的多样性；b、餐厅后厨

设备配置需满足餐厅配比的要求，需进行设备采购以及开办物资清单的采购，能满足后续运营要求；c、后勤办公空间及员工休息间面积大小以运营要求为准（尽量满足客公后比例）；d、设施设备间等需考虑结合楼梯间下方空间使用；e、户外泳池水处理工艺：紫外线+投药（氯），逆流式全流量全程式，处理后水质满足CJ/T244-2016中表1的限值要求；f、公区软装设计需满足家具、饰品、地毯、艺术品、（装饰）灯饰、挂画、绿植、小家电及满足运营需求的办公家具及电脑、音响、展架货架等设施设备；

（4）客房（住宿）区域：a、房型以大床房为主，双床房为辅、部分考虑复式（或套房）；b、房间主要功能以休息空间为主，家具主要为衣柜、床、写字台、沙发、电视（或投影仪）等，尽量做露台；c、卫生间优先考虑干湿分离，尽量放置浴缸；d、勿遗漏放置布草间；e、客房区域的软装设计以满足客房住宿实际使用功能为主、包括但不限于家具、饰品、地毯、艺术挂画、床品、灯饰、绿植等其他相应的软装配饰。

3. 设计策略

（1）因地制宜、尊重物候：通过对石板屋技术层面的浅析、现状场所的梳理，建筑、室内、环境设计将石板材料进行合理应用，针对不同的高差、环境特征，建筑合理的形成高差错落的空间体验，并从室内能够感受的整体的环境氛围，并且通过环境视野的考量，选择合适的窗景，将三面环山的物候景象与人切实建立起联系。

（2）系统打造、功能为先：以集约、合理的方式进行公共区与居住区布局，动线紧凑设置，并结合高差形成便捷又有趣味空间串联，形成系统性的组团空间；

（3）环境、室内、建筑体验的一致性：通过对于外部环境的考量、建筑高差特征，室内去景与光线朝向，将严密组织过的环境通过建筑引入室内，形成连贯、完整的空间体验。

4. 设计依据

- （1）国家及地方现行设计规范、标准。
- （2）设计任务及业主要求。
- （3）扩初设计文件。
- （4）其他有必要遵循文件及要求。

四、技术要求（包括但不限于）

1、设计阶段和设计任务：设计文件编制深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）》要求

2、设计标准和规范：国家及省、市、县现行的标准和规范。

3、技术标准和要求：国家及省、市、县现行的标准和规范。

4、质量标准

设计要求的质量标准：符合现行国家规范要求并通过审图。

施工要求的质量标准：达到现行国家验收标准的合格等级，通过国家规定的相关验收。

施工要求的安全标准：应满足国家和温岭市有关文件的要求。

五、总体设计要求（包括但不限于）

1、创新与传承相融合、传统与现代生活相接轨、现代技术与历史工艺相对照：设计与建造以“石板文化”为出发点，结合现代的建造逻辑与工艺，创造符合未来村落的空间环境设计。综合考虑本地居民和外地游客的消费需求升级趋势，全面整合当地文旅运营资源，为更好地处理保护管理与合理利用之间的关系，充分发挥乡村生态、社会、经济效益功能，完善整个启动区景区的建设。

2、其他要求：（1）原舍住区空调首先考虑 VRV，其次考虑分体式；（2）厨房优先使用液化石油气，其次考虑全电厨房；（3）上下水管道接入点及化粪池位置设计中需要考虑，切勿漏项；（4）景观平面需根据建筑重新调整，结合建筑出入口位置，功能上满足运营需求等。

六、设计成果要求（包括但不限于）：

1、设计文件及其相关审批、核准、备案要求：

（1）设计文件包括施工图设计、联系单（若有）等相关文件。

（2）按设计进度提交设计成果时均应需要提供以下数量的文本：施工图各不少于 12 套；提供书面成果的同时，应提供对应电子文档（CAD）。施工图审查前必须由业主、监理书面同意后才能上传审查。

(3) 建筑设计:

a 建筑专业: 设计说明、做法表、总平面图、各层平面图、立面图、剖面图、建筑细部构造图(含墙体、屋顶、门窗洞口等必要细部)等进行;

b 结构专业: 设计说明、结构计算书、基础平面图、柱网平面图、楼层结构平面图、屋顶结构平面图、结构详图(基础剖面图、楼梯结构详图,梁柱现浇结构配筋图)及构件详图等。

c 设备(水、暖、电)专业: 设计说明、图例、相应计算书、系统图及相应施工图, 要求: 电气施工图(设计说明及图例、线路系统图、平面布置图、线路安装详图和图例); 给排水施工图(设计说明及图例、管道平面布置图、管道系统图、管道安装详图); 暖通施工图(设计说明及图例、管道平面布置图、管道系统图、管道安装详图)。

(4) 景观设计成果包含最终方案文本及相对应最终方案文本及效果图, 提供书面成果的同时应提供对应的电子文档及原件等。

(5) 室内设计成果包含最终方案文本及相对应的物料表, 提供书面成果的同时应提供对应的电子文档及原件等。

(6) 软装设计成果包含最终方案文本及软装清单; 软装清单数量各不少于 4 套, 提供书面成果的同时应提供对应的电子文档及原件等。

2、竣工文件和工程的其他记录: 竣工验收后十天内提交发包方完整标准的竣工图、技术资料、结算书各叁套, 电子文本(CAD)两套。

3、其他承包人文件: 承包人在施工图纸通过审图后 15 天内编制工程预算书(仅供审核)报送发包人和跟踪审计单位进行审核。其他按国家及省、市、县现行规定。