

# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：陕西正恒嘉业置地有限公司

承包人（全称）：中建西安城市建设投资有限公司（牵头人）

中国建筑西北设计研究院有限公司（联合体成员单位）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 新城区 XC11-7-163 地块配建项目工程总承包 协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：新城区 XC11-7-163 地块（悦庐甲第）配建项目工程总承包。

2. 工程地点：西安市新城区韩森路以南，幸福路以东，酒十路以西。

3. 工程审批、核准或备案文号：2605-610102-04-01-985469。

4. 资金来源：自筹资金。

5. 工程内容及规模：新城区 XC11-7-163 地块配建项目工程总承包建设内容包括学校：总建筑面积约 34034 平方米，其中地上建筑面积约 31034 平方米，地下建筑面积约 3000 平方米，建筑密度 30%。道路：南北向道路长度 360 米，宽 17-20 米；东西向道路长 230 米，宽 20 米。公园绿地：小型多功能运动场 1000 平方米，室外综合健身 600 平方米，绿地率 65%（最终以资源规划部门审定面积为准）。

6. 工程承包范围：新城区 XC11-7-163 地块配建项目工程总承包，本工程为交钥匙工程，具体包含建设范围内的设计、采购及施工，直至竣工验收合格并整体移交、工程保修期内的缺陷修复和保修工作。

设计范围包含：方案设计及报批、初步设计及初步设计概算编制及报批、全套施工图设计、各专项设计、图纸报审、专家评审、设计配合、设计变更、竣工图编制等全部设计工作。

采购范围包含：本项目所有建筑材料、设备、设施、苗木、运动器材、教学配套、标识导视、家具、弱电智能化、市政配套设施等全部物资的采购、运输、检测、保管、安装、调试等。

施工范围包含：

临时围墙、临时建筑、临时道路、临时用水及临时用电等项目。

学校建筑、室外工程、市政道路、公园绿地、健身场地、配套管网及各类附属设施等全部主体及配套工程的施工。涵盖建筑、结构、给排水、暖通、电气、消防、人防、弱电智能化、绿化景观、运动场、室外管网、铺装、照明、围墙、大门等；同时包括施工现场文明施工、安全文明管理、扬尘治理、渣土清运、现场保洁、成品保护及完成本项目全部工程所需的所有辅助配套工作，直至项目整体竣工验收合格、交付使用。

项目红线至市政主管网的正式给水、排水、供电、燃气、热力、通信等全部外线接驳工程，包

含设计、施工、报装、审批、开口、破路、恢复、验收、通水、通电、通气、供热及所有相关费用，确保满足本工程正式投用条件。

验收移交：经批准的设计文件及项目清单范围内的全部内容，负责组织并通过规划、消防、人防、环保、节能、防雷、测绘、档案、竣工验收等全部验收。完成竣工备案，负责全套施工资料、竣工图、验收资料、备案资料的编制、整理、归档、移交档案馆及发包人。办理固定资产移交、产权手续及向教育、园林、城管等主管部门的整体移交。

保修：按国家规范及合同约定承担缺陷责任期、保修期内全部维修、更换、返工、养护责任。

## 二、合同工期

计划开工日期：2026年07月06日，具体开工日期以发包人或监理工程师发出开工指令之日为准。

计划竣工日期：2027年11月18日。

工期总日历天数：500天（包含全部设计、采购、施工、验收、移交全周期工期），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

设计质量标准：符合国家有关现行设计规范、标准的要求；

施工质量标准：达到国家现行施工验收规范“合格”标准。

## 四、签约合同价与合同价格形式

4.1 签约合同价（含税）为：人民币（大写）：壹亿捌仟陆佰壹拾伍万零捌佰壹拾叁元整，（小写）：¥186150813.00元。不含增值税人民币（大写）：壹亿柒仟零捌拾伍万陆仟捌佰玖拾贰元壹角玖分，（小写）：¥170856892.19元，增值税税率：设计服务 6%、建筑服务 9%，增值税税额人民币（大写）：壹仟伍佰贰拾玖万叁仟玖佰贰拾元捌角壹分，（小写）：¥15293920.81元，发票类型：增值税专用发票。其中：

### 4.1.1 设计费：

设计费总价（含税）：（大写）：贰佰玖拾叁万玖仟柒佰壹拾伍元整，（小写）：¥2939715.00元。税率：6%，税金为（大写）：人民币壹拾陆万陆仟叁佰玖拾捌元玖角陆分，（小写）：¥166398.96元；

### 4.1.2 建筑安装工程费：

建筑安装工程费总价（含税）：（大写）：人民币壹亿捌仟叁佰贰拾壹万壹仟零玖拾捌元整，（小写）：¥183211098.00元；税率：9%，税金为（大写）：人民币壹仟伍佰壹拾贰万柒仟伍佰贰拾壹元捌角伍分，（小写）：¥15127521.85元；

（其中暂估价（含税）（大写）：人民币 /，（小写）：¥ /元；暂列金（含税）（大写）：人民币 /，（小写）：¥ /元）。

具体构成详见价格清单。

### 4.2 合同价格形式：

4.2.1 合同价格形式为固定总价包干。除本合同专用条款明确约定可调整范围外，签约合同价包含完成本合同全部承包范围、全部工作内容、风险、税费、措施费、管理费、利润、检测检验费、报审费、运输费、成品保护费、安全文明施工费、扬尘治理费、场地清理费、保修费及一切相关费用，合同总价不作任何调整。具体合同价款结算方式执行专用合同条件第14条 合同价格与支付。

4.2.2 除因不可抗力及发包人提出超过本合同附件“发包人要求”的工程范围和功能要求引起的变更及本合同专用合同条件约定的调整内容外，竣工结算价款不得超过合同签约总价，超过部分视为承包人优惠。如因甲方原因增加合同工程范围外的工作内容或因甲方原因引起的重大设计变更，乙方接到甲方书面指令后按合同约定的计价规则编制施工图预算并报送甲方审核，经甲方确认后据实计入结算。

4.2.3 当政府最终批复的规划建审总平面图中的建筑面积（总面积、地下或地上）或长宽尺寸，比本合同“工程内容及规模”约定指标上下浮动5%（含5%）以内，合同价格不做任何调整，超出此范围以外的面积或长宽按照学校、道路、绿地相应建筑面积单价（中标人投标文件中的各项总价除以各项招标面积）在结算中予以调整。

## 五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理：张宁。

设计项目负责人：辛伟。

施工项目负责人：张宁。

## 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；
- （2）投标函及投标函附录；
- （3）专用合同条件；
- （4）通用合同条件；
- （5）发包人要求、设计任务书；
- （6）勘察资料、规划条件、用地红线、地形图；
- （7）承包人建议书、承包人设计方案；
- （8）技术标准和要求；
- （9）招标文件、答疑纪要、补遗书；
- （10）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 2026 年 7 月 6 日订立。

## 九、订立地点

本合同在 西安市 订立。

## 十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 双方签字、盖章 生效。

## 十一、合同份数

本合同一式壹拾份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执伍份。

发包人：（公章）陕西正恒嘉业置地有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91610112MACWCX4F1Y

地址：陕西省西安市新城区幸福林带绿波广场  
交大幸福智谷科技产业园区 C 区

邮政编码：710004

法定代表人：夏欣

委托代理人： /

电话：029-65677936

传真： /

电子信箱： /

开户银行： /

账号： /

承包人（公章）（联合体牵头人，若有）

中建西安城市建设投资有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91610102MA6U2KAX4U

地址：陕西省西安市新城区幸福林带项目（韩  
路北侧下沉广场夹层办公室）

邮政编码：710004

法定代表人：李生龙

委托代理人： /

电话：029-82565822

传真： /

电子信箱： /

开户银行：招商银行北京分行营业部

账号：08619201101000

承包人（公章）（联合体成员，若有）

中国建筑西北设计研究院有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91610000220543840X

地址：陕西省西安市经开区文景路中段 98 号

邮政编码: 710018

法定代表人: 王军

委托代理人: 1 郭

电话: 029-68515419

传真: /

电子信箱: /

开户银行: 中国银行股份有限公司西安莲湖区  
支行

账号: 102808711753

.....