

2026 年经棚镇呼必图村旅游民宿项目施工及运营 政府采购合同

甲方（采购人）：克什克腾旗经棚镇人民政府

组织机构代码证：1150425081581277M

联系人：董立民

联系方式：16648689319

乙方（成交供应商）：赤峰宏大建筑工程有限公司

组织机构代码证：91150404MA0N0U099R

联系人：夏程程

联系方式：15004866764

丙方（联合体成员）：克什克腾旗腾格里塔拉旅游服务有限公司

组织机构代码证：91150425660974978Q

联系人：王俊杰

联系方式：18847609000

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及本项目竞争性磋商文件（CFZCKTS-C-G-260070）、响应文件、中标（成交）通知书，甲乙丙三方本着平等自愿、诚实信用原则，就 2026 年经棚镇呼必图村旅游民宿项目施工及运营事宜，订立本合同，共同遵照执行。

第一条 项目概况

项目名称：2026 年经棚镇呼必图村旅游民宿项目施工及运营

项目地点：内蒙古赤峰市克什克腾旗经棚镇呼必图村

项目内容：民宿 8 处及相关配套设施；项目整体竣工验收合格后，由丙方提供十年全周期运营管理服务（具体施工

依据招标工程量清单)。

工期及运营期限：(1)施工工期：乙方须于2026年11月30日前完成全部工程并组织竣工验收；(2)运营期限：自项目整体竣工验收合格当日起连续计算，运营周期合计10整年。

第二条 合同价款

本合同为固定总价合同，合同总金额：¥：1932450.00元（大写：壹佰玖拾叁万贰仟肆佰伍拾元整）。

第三条 工程款支付方式

本项目分四期支付工程价款，全部款项均在达到付款条件后7个工作日内支付：

第一期（预付款）：合同签订、乙方足额缴纳履约保证金及农民工工资保证金后，支付合同总价30%；

第二期（进度款1）：按施工形象进度，支付合同总价30%；

第三期（进度款2）：按施工形象进度，支付合同总价30%；

第四期（竣工结算款）：整体竣工验收合格，结算完成后支付至合同总价97%，剩余3%为工程质量保证金。

质保金返还：质保期满（竣工验收合格满1年）无质量缺陷、维修整改全部完成，无息返还3%质保金。

付款资料：乙方每次申请付款须提供等额合规发票、对应进度佐证资料、农民工工资发放台账；逾期未提供发票，甲方顺延付款且不承担违约金。



第四条 各类保证金约定

4.1 履约保证金

缴纳标准：按本合同总金额的 5%计取；

缴纳时限：乙方收到成交通知书之日起 30 日内，按照磋商文件要求执行，未按期足额缴纳的，甲方有权不予签订合同。

缴纳方式：可采用银行转账、支票、银行汇票、银行本票，或提供合规银行履约保函、工程保证保险保单。

退还约定：项目全部工程竣工验收合格后 10 个工作日内，甲方无息全额退还履约保证金（保函/保险到期自动解除，甲方配合出具解保相关证明材料）。

扣除情形：乙方出现工程逾期竣工、擅自转包、违法分包、发生重大质量或安全事故等根本违约情形的，甲方有权全额扣除履约保证金，用于弥补甲方损失，损失超出保证金金额的，甲方有权继续向乙方追偿。

4.2 工程质量保证金

缴存金额：按工程竣工结算总额的 3%计取。

缴存方式：工程竣工结算审核完成时，由甲方从应付结算款项中一次性扣留，无需乙方另行转账缴纳。

质保期限：自工程竣工验收合格之日起 1 年。

返还规则：质保期满，经核查无质量缺陷、全部维修整改完毕后，甲方无息返还扣留的质量保证金。

4.3 农民工工资保证金

缴存金额：按本合同签约总金额的 3%计取；



缴纳方式：仅限银行转账、电汇、网上银行对公汇款。

法规依据：严格执行《保障农民工工资支付条例》及内蒙古自治区、赤峰市农民工工资保证金管理相关细则。

履约要求：乙方须开立农民工工资专用账户，按月足额发放工资，接受人社、住建部门监督检查。

欠薪处置：如出现拖欠农民工工资情形，甲方可直接使用该保证金代为垫付欠薪；垫付资金不足以清偿全部欠款的，甲方有权向乙方追偿差额部分。

第五条 施工阶段双方权利义务

（一）甲方责任

提供施工图纸、技术交底，组织阶段性及竣工验收；按合同约定按期支付工程款项；对施工质量、安全、进度全程监督，有权对违规施工下达整改通知。

（二）乙方施工责任

资质与人员：乙方牵头施工单位具备建筑工程总承包乙级（或旧标准叁级）资质+有效安全生产许可证；项目经理持建筑二级及以上注册建造师+安全B证，无在建项目，提供劳动合同、2026年1月至今社保缴纳对账单；项目管理班子配齐施工员、安全员（C证）、技术负责人（中级及以上职称）并提供社保资料。（以磋商文件和投标文件为准）

施工标准：严禁转包、违法分包，严格按国家、自治区现行工程规范、图纸、磋商文件施工，材料全新合格环保，所有工程、设备满足实质性条款；成品保护、现场安全全部由乙方负责，一切安全事故经济、法律责任由乙方独立承担。



安全文明施工：管控噪音、扬尘、污水、固废，环保处罚全部由乙方承担。

工期：2026 年 11 月 30 日前竣工，乙方未按期完成全部工程，每逾期一日，乙方应赔偿甲方实际工期延误损失；逾期超过 30 日，甲方有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，同时乙方须赔偿甲方由此产生的全部实际损失（含重新招标差价、管理成本、诉讼费、律师费等）。

第六条 运营阶段全部约定

6.1 持续运营基本义务

本项目竣工验收合格次日起，丙方须连续完整运营满 10 年，不得因自身经营亏损、人员短缺、成本上涨等理由停业、撤场、封闭园区、放弃运营。仅遇政府征收、不可抗力持续 180 天以上无法经营，双方书面协商一致方可提前终止。

6.2 运营范围与硬性运营要求

运营期内所有设施维修、更换、耗材、人工、保险等全部成本由丙方承担。落实消防、安全巡查及应急管理主体责任，运营期间一切安全事故责任、赔偿由丙方全部承担。

6.3 运营禁止条款

运营期间丙方不得对项目土地、建筑物、配套设施进行抵押、担保、转让、转租、改变使用功能、蓄意损毁；不得擅自改变用地用途。

6.4 运营收益金缴纳规则

计算基数：项目竣工审计结算总价；



计取标准：同期五年期 LPR；

缴纳安排：（1）合同签订时，丙方一次性缴清前 3 个运营年度收益金；待竣工审计结算报告出具后，以审计总价重新核算前三年总收益金，差额一次性多退少补。（2）第 4—10 个运营年度，每年按期缴纳当年收益金；缴纳时限：每年对应竣工验收日期前 15 日缴清当年收益；逾期按日加收万分之五滞纳金，滞纳金累计总额不超过当期应付收益金本金。

6.5 闲置、中途退场认定标准

出现下列任一情形，直接认定丙方放弃运营、项目闲置：
设施破损、民宿失管超过 15 日未修复；
全部运营人员撤走，无顶岗人员维持基础管护；
书面或口头明确提出提前终止剩余运营年限；
拖欠年度收益金超 60 日，经催告仍不补缴且放任场地无人管理。

6.6 闲置违约处置

轻度闲置（闲置 7-30 天）：丙方须 10 日内恢复正常运营；逾期未整改，甲方可委托第三方临时管护，产生的人工、维修、保洁全部实际费用由丙方承担。

重度闲置（闲置超 30 天、丙方主动弃营）：甲方有权单方解除本合同运营相关约定，丙方赔偿甲方全部实际损失（含第三方管护费、设施修复费、重新招标差价、诉讼费、律师费等）。

联合体签约的，联合体各方承担连带赔偿责任。



6.7 运营期满移交

十年运营期届满7日内，丙方修复全部破损设施，完整移交场地、设备、全套工程及运营档案，结清所有运营相关费用，双方签署移交确认单；逾期不移交，丙方承担场地占用、设施损耗全部实际损失。

第七条 验收标准与流程

阶段性验收：主体完工、设备安装完成后乙方提交申请，甲方7日内组织核验；

竣工验收：乙方完工后提交竣工报告、全套竣工资料，甲方组织人员验收，按国家工程规范、磋商文件、图纸逐项核查；验收不合格乙方无偿整改直至合格，工期不予顺延。

第八条 合同变更、解除与终止

变更：任何设计、运营内容变更须出具甲方书面变更通知单，口头变更无效；

甲方有权单方解除合同，发生下列任一情形，甲方可单方解除本合同，乙丙双方须赔偿甲方全部实际损失（含项目重建差价、设施维修费、诉讼费、律师费、管护费、经营损失等），甲方有权不予退还履约保证金用于抵扣实际损失：

- （1）工程逾期竣工超过30日；
- （2）发生重大质量、安全事故，或拖欠农牧民工工资且拒不整改；
- （3）运营期擅自抵押、转租项目设施、改变基地使用用途；
- （4）未按期足额缴纳年度收益金逾期超60日；

(5) 擅自转包、违法分包本项目工程。

合同解除后 15 日内，丙方须完成场地清场、设施修复、全套工程及运营档案移交；逾期未完成的，丙方承担场地占用费、设施损毁产生的全部实际损失。

第十条 违约责任

乙方施工工程质量不符合国家规范、图纸及本合同约定标准的，须无偿返工直至验收合格，由此造成工期延误的，乙方承担工期延误相应违约责任；给甲方造成全部经济损失的，由乙方全额赔偿。

乙方未按期足额缴纳履约保证金、农民工工资保证金，丙方未按期足额缴纳年度运营收益金的，自逾期之日起，按逾期金额每日万分之五向甲方支付滞纳金。

甲方无正当理由逾期支付工程款项的，自逾期之日起，按应付未付金额每日万分之三向乙方支付逾期付款违约金。

因任意一方违约，守约方通过协商、诉讼、仲裁等方式维权产生的律师费、案件受理费、鉴定费、保全费、差旅费等全部合理开支，均由违约方全额承担。

第十一条 争议解决

本合同履行发生争议，双方先行协商；协商不成，向克什克腾旗人民法院提起诉讼。

第十二条 其他约定

磋商文件、响应文件、成交通知书、施工图纸、运营方案、各类承诺书为本合同不可分割附件，与本合同具备同等法律效力。



本合同一式肆份，甲方、乙方、丙方、财政部门各执壹份，自甲乙丙三方法定代表人/授权代表签字并加盖公章之日起生效；

未尽事宜双方签订书面补充协议，补充协议与本合同冲突以补充协议为准。

(以下无正文)

甲方（采购人）盖章：克什克腾旗经棚镇人民政府
法定代表人/授权代表签字：王刚

乙方（成交供应商）盖章：赤峰宏大建筑工程有限公司
法定代表人/授权代表签字：王海峰

丙方（联合体成员）：克什克腾旗腾格里塔拉旅游服务有限公司

法定代表人/授权代表签字：李飞龙

合同签订日期：2016年7月20日