**SFR-2023-01**

**项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**深圳市建设工程代建标准合同**

**项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**代建人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2023年版**

**说明**

本合同（示范文本）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》等相关法律法规，借鉴住房和城乡建设部及各地相关合同示范文本，结合深圳市建设工程代建工作近几年的实践情况，由深圳市建设工程造价管理站编制而成。

一、《示范文本》的组成

本合同（示范文本）由“合同协议书”“通用条款”“专用条款”和“补充条款”四部分组成。其中：

1.“合同协议书”作为合同文本的第一部分，是委托人和代建人就合同内容协商达成一致意见后，相互承诺履行合同而签署的协议。《合同协议书》包括项目概况、代建工作范围及内容、服务期限、代建管理目标、签约代建费用等合同主要内容，明确了组成合同的文件，并约定了合同生效的方式及合同订立的时间、地点，集中约定了委托人和代建人基本的合同权利义务。

2.“通用条款”是根据现行法律法规、规章等规定，就代建工作的实施及相关事项，对委托人和代建人的权利义务作出的原则性约定，是通用于项目代建工作的基础性合同条款。

3.“专用条款”是对通用条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。委托人和代建人可根据法律法规和规章的规定，结合具体项目实际，经过双方的谈判、协商达成一致意见，对应通用条款的内容，对不明确的条款作出具体约定；对不适用的条款作出修改；对缺少的内容作出补充；使合同更具可操作性，便于理解和履行。

4.“补充条款”是对合同中通用条款和专用条款未约定或者约定不明确的内容进行补充约定的条款。

二、专用条款使用注意事项

1.专用条款的编号应与相应的通用条款的编号一致。

2.在专用条款中有横道线的地方，委托人和代建人可针对相应的通用条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。在专用条款中有可选项的地方，作勾选“√”则属于本合同适用条款，不作勾选或者“×”则不属于本合同适用条款。

3.“通用条款”和“专用条款”一并作为完整的合同条款，当两者之间有不符之处，以专用条款为准。通用条款中出现斜体字加粗“***专用条款***”字样的条文在相应专用条款的条文中有明确的约定。应按照同一编号的条款一起阅读和理解。

三、《示范文本》的性质和适用范围

本合同（示范文本）适用于各类建设工程代建工作，委托人和代建人可结合项目具体情况，参考本合同（示范文本）订立合同，并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

**《示范文本》使用过程中，如有任何疑问或不明之处，请及时向专业人士咨询。**

**任何单位或个人未经深圳市建设工程造价管理站同意，不得以任何形式销售本合同（示范文本）及其中的任何部分。**

**本次印发版次为SFR-2023-01，即2023版第一版**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | S |  F  | R | - | 2023 | - | 01 | 　 | 　 |
|  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 深圳 |
|  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 示范文本 |
|  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 代建标准合同 |
|  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 2023版 |
|  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 首次编制 |

**目录**

第一部分 合同协议书 1

一、项目概况 1

二、代建工作范围及内容 1

三、服务期限 2

四、代建管理目标 2

五、签约代建费用 2

六、组成合同的文件 3

七、词语含义 3

八、承诺 3

九、合同订立和生效 4

第二部分 通用条款 5

1.一般约定 5

1.1词语定义 5

1.2合同文件的解释 6

1.3法律和标准 7

1.4通知 7

1.5保密 8

1.6守法诚信 8

1.7严禁贿赂 8

1.8不得以项目名义融资和担保 8

2.委托人 8

2.1委托人义务 8

2.2委托人代表 9

3.代建人 9

3.1代建人义务 9

3.2代建项目负责人 9

3.3代建专业负责人 10

3.4联合体 10

4.工作界面 11

4.1总体工作界面划分 11

4.2报批报建管理 11

4.3采购及合同管理 11

4.4变更及索赔管理 12

4.5建设投资支付管理 12

4.6竣工、移交及保修管理 13

5.项目代建管理要求 13

5.1总体管理要求 13

5.2投资管理要求 13

5.3进度管理要求 14

5.4质量管理要求 14

5.5安全管理要求 14

5.6其他要求 15

6.风险及责任 15

6.1风险预警 15

6.2委托人风险及违约责任 16

6.3代建人违约责任 17

7.代建费用及支付 18

7.1代建费用的构成 18

7.2代建管理费 18

7.3奖励金 19

7.4支付货币 19

7.5预付款 19

7.6结算与支付 20

8.知识产权 20

8.1知识产权归属 20

8.2知识产权保证 20

8.3知识产权的其他约定 21

9.担保与保险 21

9.1担保 21

9.2保险 21

10.不可抗力 22

10.1不可抗力的确认 22

10.2不可抗力的通知 22

10.3不可抗力的损失承担 22

11.合同暂停、解除及终止 23

11.1合同暂停 23

11.2合同解除 23

11.3合同终止 23

12.争议解决 24

12.1协商 24

12.2调解 24

12.3仲裁或诉讼 24

第三部分 专用条款 25

1. 一般约定 25

1.1 词语定义 25

1.2 合同文件的解释 25

1.3 法律和标准 25

1.4 通知 25

1.5 保密 26

1.8 不得以项目名义融资和担保 26

2. 委托人 26

2.1 委托人义务 26

2.2 委托人代表 27

3. 代建人 27

3.1 代建人义务 27

3.2 代建项目负责人 27

3.3 代建专业负责人 27

3.4 联合体 28

4. 工作界面 28

4.1 总体工作界面划分 28

4.2 报批报建管理 29

4.3 采购及合同管理 29

4.4 变更及索赔 31

4.5 建设投资支付管理 31

4.6 竣工、移交及保修管理 33

5. 项目代建管理要求 33

5.1 总体管理要求 33

5.2 投资管理要求 33

5.3 进度管理要求 34

5.4 质量管理要求 34

5.5 安全管理要求 34

5.6 其他要求 34

6. 风险及责任 35

6.2委托人风险及违约责任 35

6.3 代建人违约责任 35

7. 代建费用及支付 35

7.1 代建费用的构成 35

7.2 代建管理费 35

7.3 奖励金 36

7.4 支付货币 37

7.5 预付款 38

7.6 结算与支付 38

8. 知识产权 39

8.1 知识产权归属 39

8.3 知识产权的其他约定 39

9. 担保与保险 39

9.1 担保 39

9.2 保险 40

10. 不可抗力 41

10.1 不可抗力的确认 41

10.2 不可抗力的通知 41

10.3 不可抗力的损失承担 41

11. 合同暂停、解除及终止 41

11.2 合同解除 41

12. 争议解决 42

12.2 调解 42

12.3 仲裁或诉讼 42

第四部分 补充条款 43

附件1：风险登记表 44

附件2：工程质量保修书 45

附件3：委托人向代建人提交有关资料及文件一览表 49

附件4：联合体协议 50

附件5：廉洁协议 52

附件6：授权委托书 54

附件7：履约评价表 56

# 第一部分 合同协议书

**委托人**（全称）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**代建人**（全称）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，委托人和代建人就 工程项目（以下简称“项目”）的代建事宜协商一致，订立本合同，达成协议如下：

## 一、项目概况

1.项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.项目建设投资：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.资金来源：财政投入\_\_\_\_\_\_\_\_%；国有资本\_\_\_\_\_\_\_\_%；集体资本\_\_\_\_\_\_\_\_%；民营资本\_\_\_\_\_\_\_\_%；外商投资\_\_\_\_\_\_\_\_%；混合经济\_\_\_\_\_\_\_\_%；其他\_\_\_\_\_\_\_\_%。

## 二、代建工作范围及内容

本项目代建工作范围及内容包括：

## 三、服务期限

本项目代建工作自 开始，至 结束，共计 天（总日历天），总日历天数与前述工作开始至结束计算时间不一致的，以总日历天数为准。其中关键节点日期包括：

项目计划开工日期： 年 月 日

项目计划竣工日期： 年 月 日

其他关键节点：

## 四、代建管理目标

代建人应完成以下管理目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投资控制目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

进度控制目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

安全控制目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

质量控制目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

其他控制目标：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## 五、签约代建费用

人民币（大写）：

（小写）：¥

## 六、组成合同的文件

1.本合同签订后双方新签订的补充协议；

2.合同协议书；

3.中标通知书（如有）；

4.补充条款；

5.专用条款及其附件；

6.通用条款；

7.招标文件（如有）；

8.投标文件（如有）；

9.技术标准和要求；

10.图纸、已标价的工程量清单（如有）；

11.其他合同文件。

## 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同第二部分通用条款中的“词语定义”相同。

## 八、承诺

1.委托人向代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付代建费用及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；

2.代建人向委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建工作，并履行本合同所约定的全部义务。

3.委托人和代建人理解并承诺不再就同一项目另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立和生效

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，委托人执\_\_\_\_份，代建人执\_\_\_\_份，均具有同等法律效力。委托人和代建人约定本合同自 生效。

|  |  |
| --- | --- |
| **委托人：（公章）** | **代建人：（公章）** |
| **法定代表人或其委托代理人：****（签字）** | **法定代表人或其委托代理人：****（签字）** |
| **统一社会信用代码：**  | **统一社会信用代码：**  |
| **地址：**  | **地址：**  |
| **邮政编码：**  | **邮政编码：**  |
| **法定代表人：**  | **法定代表人：**  |
| **委托代理人：**  | **委托代理人：**  |
| **电话：**  | **电话：**  |
| **传真：**  | **传真：**  |
| **电子信箱：**  | **电子信箱：**  |
| **开户银行：**  | **开户银行：**  |
| **账号：**  | **账号：**  |

# 第二部分 通用条款

## **1.**一般约定

### **1.1**词语定义

下列词语除***专用条款***另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

1.1.1项目及合同

（1）项目：指合同协议书中所指的，约定由代建人提供代建服务的工程项目。

（2）合同文件（或称合同）：指委托人和代建人就代建服务约定双方权利义务的，根据法律法规规定和双方约定具有约束力的文件，由第1.2.2款所列的文件构成。

（3）中标通知书：指委托人通知代建人中标的函件。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。

（4）其他合同文件：指经委托人和代建人确认构成合同文件的其他文件，双方可在***专用条款***中进行约定。

（5）专业工作合同：指委托人和（或）代建人与专业工作单位就本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、招标代理、咨询等工作签订的合同。

1.1.2合同主体

（1）委托人：指与代建人签订合同协议书的，合同中接受代建服务的一方，及取得该资格的合法继承人和允许的受让人。

（2）代建人：指与委托人签订合同协议书的，合同中承担代建项目组织管理工作的一方，及取得该资格的合法继承人和允许的受让人。

（3）使用单位：指对代建项目提出使用功能，并在项目建成后实际接收、使用、管理项目的一方。

（4）专业工作单位：指委托人和（或）代建人通过招标等方式选择承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、招标代理、咨询等工作，具备相应资质的单位，及取得该资格的合法继承人和允许的受让人。

（5）委托人代表：指委托人授权全面履行本合同的代表。

（6）代建项目负责人：指由代建人根据合同约定任命的，在代建人授权范围内代表代建人负责合同履行及代建项目全过程的统筹管理的人员。

（7）代建专业负责人：指由代建人根据合同约定任命的，在代建人授权范围内代表代建人负责合同履行及组织指导协调特定专业工作的人员。

1.1.3费用

（1）签约代建费用：指委托人和代建人在中标通知书（如有）和合同协议书中写明的代建费用总金额。

（2）代建费用：指委托人用于支付代建人按照合同约定完成代建服务范围内全部工作的金额，包括合同履行过程中按合同约定进行的变更和调整。

（3）建设投资：指委托人和（或）项目使用单位为满足本项目建设需要筹集和使用的资金。

（4）质量保证金：指委托人或代建人扣留的，约定专业工作单位用于保证其在缺陷责任期内履行缺陷修复义务的担保金。

（5）代建人质量保证金：指委托人扣留的，约定代建人用于保证其在缺陷责任期内履行缺陷修复组织及管理义务的担保金。

1.1.4日期和时间

（1）服务期限：指委托人和代建人在合同协议书中约定，按总日历天数计算的代建工作自开始至结束的时间。

（2）缺陷责任期：指专业工作单位按照专业工作合同约定承担项目缺陷修复义务，委托人或代建人预留质量保证金的期限，自项目通过竣工验收之日起计算。

（3）基准日期：通过招标形式确定代建人的以投标截止日前28天的日期为基准日期，通过其他形式确定代建人的以合同签订前28天的日期为基准日期。

（4）天：除特别指明外，均指日历天。合同中约定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但服务期限截止日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日24：00时。

1.1.5其他

（1）书面形式：指合同文件、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

（2）元：指中华人民共和国（不含港澳台地区）的法定货币人民币，其基准单位为元。

### **1.2**合同文件的解释

1.2.1合同以中国的汉语简体语言文字编写、解释和说明。委托人和代建人在***专用条款***中约定使用两种以上语言时，汉语应作为优先解释和说明合同的语言。

1.2.2在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。除***专用条款***另有约定外，本合同组成文件的优先解释顺序如下：

（1）本合同签订后双方新签订的补充协议；

（2）合同协议书；

（3）中标通知书（如有）；

（4）补充条款；

（5）专用条款及其附件；

（6）通用条款；

（7）招标文件（如有）；

（8）投标文件（如有）；

（9）技术标准和要求；

（10）图纸、已标价的工程量清单（如有）；

（11）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，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

1.2.3当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，在不影响本项目正常实施进行的情况下，由委托人和代建人协商解决，并达成补充协议予以明确约定。双方协商不成的，按第12条〔争议解决〕的约定处理。

1.2.4本合同中的标题仅用于查阅方便，不应作为本合同的内容予以理解，也不应用于对本合同进行解释。本合同中有些词句用语可能会有多种含义，阅读时应视上下文的实际需要而定。

### **1.3**法律和标准

1.3.1本合同适用中华人民共和国法律法规和规章，以及本项目所在地的地方性法规和规章。需要明示的法律法规和规章，由委托人和代建人在***专用条款***中约定。

1.3.2本项目适用现行有效的国家标准、行业标准、项目所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等。当国家、行业及项目所在地标准、规范等存在不一致时，以要求更严格者为准。国内没有相应标准、规范的，以设计文件、产品说明书或由委托人批准的技术方案为准。委托人和代建人有特别要求的，应在***专用条款***中约定。

1.3.3委托人要求使用国外技术标准的，委托人负责提供相关的原文版本和中文译本。

1.3.4委托人对项目的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，应当在***专用条款***中予以明确。除***专用条款***另有约定外，应视为代建人在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，并已包含在签约代建费用中。

1.3.5除***专用条款***另有约定外，代建人完成代建工作所应遵守的法律和标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，法律和标准发生变化的，代建人应就推荐性标准向委托人提出遵守新标准的建议，对强制性标准或规定应当遵照执行。

### **1.4**通知

1.4.1与合同有关的一切协议、通知、请求、批准或指令等均应采用书面形式，并在合同约定的期限内送达或发送至双方在***专用条款***中指定的地址、电子邮箱或项目数据库中。

1.4.2委托人或代建人应当及时签收另一方送达指定地点和指定接收人的来往信函。当委托人或代建人拒绝签收另一方通知，另一方再以邮寄或电子传输方式发送至对方指定的地址、电子邮箱或项目数据库的，视为送达。

1.4.3委托人或代建人一方约定的联系方式发生变更，应提前7天通知对方，并以书面方式告知对方变更后的联系方式。因一方未履行提前书面告知义务导致对方所发送的通知等文件无法送达、送达被拒收、邮件返回的，视为送达。

### **1.5**保密

1.5.1委托人或代建人不得泄露对方申明的保密资料，不得泄露其他专业工作单位所提供的保密资料，具体保密事项可在***专用条款***中进行约定。双方认为必要时，可签订保密协议，作为合同附件。

1.5.2代建人可以将与代建合同和项目有关的非涉密材料和信息用于其他项目投标。

### **1.6**守法诚信

代建人不得与第三方串通损害委托人利益。除征得委托人书面同意外，不得参与和委托人利益相冲突的任何活动。

### **1.7**严禁贿赂

委托人和代建人应签署并严格执行《廉洁协议》，不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因委托人或代建人的贿赂造成另一方损失的，行为人应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

### **1.8**不得以项目名义融资和担保

代建人不得采取任何形式以本项目名义对外进行融资，不得以本项目的土地、设施、权益等进行任何形式的抵押、质押和其他形式的担保。代建人违反上述约定的，应按照***专用条款***的约定承担违约责任。

## **2.**委托人

### **2.1**委托人义务

2.1.1委托人在履行合同过程中应遵守相关的法律法规，积极维护代建人的合法权益。

2.1.2委托人应将〔附件3：委托人向代建人提交有关资料及文件一览表〕列明的资料及文件及时提供给代建人。

2.1.3委托人应负责项目建设用地的审批，并向代建人移交达到***专用条款***约定标准的场地。

2.1.4委托人应负责筹集项目所需资金，为项目建设投资的支付主体。委托人应按合同约定及时向代建人支付代建费用和（或）向专业工作单位支付建设投资。

 2.1.5 委托人应协助代建人处理外部关系的协调，为代建人履行职责提供必要的外部条件。

委托人应明确代建人及委托人代表的管理范围和权限，并在***专用条款***约定的期限内书面告知各专业工作单位。

委托人的意见或指令应以书面形式向代建人发出，委托人不得直接向代建人管理的专业工作单位发出与本项目建设管理有关的意见或指令。

2.1.6 委托人应及时确认双方相关的往来文件、通知和申请。委托人应在***专用条款***约定的时间内，对代建人书面提交事项进行审核，并给予书面答复。

2.1.7***专用条款***约定的其他义务。

### **2.2**委托人代表

委托人应指定一名委托人代表，并在***专用条款***中明确其姓名、职务、联系方式。委托人应在签订本合同后7天内，将委托人代表的授权范围等事项书面告知代建人。委托人代表在委托人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与委托人有关的具体事宜。委托人代表在授权范围内的行为由委托人承担法律责任。当委托人更换委托人代表时，应至少提前7天书面通知代建人。

## **3.**代建人

### **3.1**代建人义务

 3.1.1 代建人应在履行合同过程中遵守法律法规，积极维护委托人的合法权益。

3.1.2 代建人应按合同约定的工作范围及内容、工作界面及各项代建管理要求，负责代建管理过程中的策划、组织、协调和控制工作，为委托人提供代建服务并尽到勤勉之责，完成本合同约定的各项管理目标。

 3.1.3 代建人应在全面履行合同义务、提供优质服务的前提下，全面配合委托人完成对建设工作所进行的检查、指导、监督和协调工作。

代建人应按照委托人的要求在项目实施中推广新技术、新材料的应用，并配合做好示范作用。

代建人应按***专用条款***约定为委托人要求的单位和人员提供必要的工作条件。

 3.1.4 若项目建设投资由委托人拨付至代建人，再由代建人向各专业工作单位支付的，则代建人应确保项目建设投资的专款专用并接受委托人的监督。

3.1.5***专用条款***约定的其他义务。

### **3.2**代建项目负责人

3.2.1代建人应指派代建项目负责人，并在***专用条款***中明确其姓名、职务、联系方式，所指派人选应与投标文件（如有）所载明的人选一致。

3.2.2除以下情形之一外，代建人不得更换代建项目负责人：

（1）因重病或重伤（持有县、区以上医院证明）两个月以上不能履行职责的；

（2）从原单位辞职或调离或退休的；

（3）因管理原因发生重大工程质量、安全事故，代建人认为该项目负责人不称职需要更换的；

（4）无能力履行合同的责任和义务，造成严重后果，或委托人要求更换的；

（5）因违法被责令停止执业的；

（6）因涉嫌犯罪被羁押或判刑的；

（7）死亡；

（8）***专用条款***约定的其他情形。

代建人如确需更换项目负责人，应至少提前7天以书面形式通知委托人并征得其书面同意。委托人应在收到通知后7天内予以答复，否则视为同意。续任代建项目负责人应继续行使合同约定的代建项目负责人的职权和履行相应的义务。代建人擅自更换代建项目负责人的，应按照***专用条款***的约定承担违约责任。

3.2.3委托人有权书面通知代建人更换其认为不称职的代建项目负责人，通知中应当载明要求更换的理由。代建人应在接到更换通知后14天内向委托人提出书面的改进报告。委托人收到改进报告后仍要求更换的，代建人应在接到第二次更换通知的28天内进行更换，并将新任命的代建项目负责人的执业资格、职称、管理经验等资料报送委托人，并征得委托人书面同意。代建人无正当理由拒绝更换代建项目负责人的，应按照***专用条款***的约定承担违约责任。

3.2.4代建人更换代建项目负责人时，应以相当资格与能力的人员替换。

### **3.3**代建专业负责人

3.3.1代建人应按照***专用条款***的约定配备代建专业负责人。代建专业负责人应与投标文件（如有）所载明的人选一致。

3.3.2代建人如确需更换代建专业负责人，应至少提前7天以书面形式通知委托人并征得其书面同意。委托人应在收到通知后7天内予以答复，否则视为同意。代建人擅自更换代建专业负责人的，应按照***专用条款***的约定承担违约责任。

3.3.3委托人对于代建专业负责人的资格或能力有异议的，代建人应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在委托人所质疑的情形。委托人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的代建专业负责人的，代建人应当撤换。代建人无正当理由拒绝更换的，应按照***专用条款***的约定承担违约责任。

3.3.4代建人更换代建专业负责人时，应以相当资格与能力的人员替换。

### **3.4**联合体

3.4.1如代建人是由两个或两个以上的当事人依法组成的联合体，联合体各成员应共同与委托人签订合同。

3.4.2联合体各成员应签订联合体协议，约定联合体牵头人及各成员责任、权利、义务、工作分工、代建费用的分配等，经委托人确认后作为本合同附件，联合体协议详见〔附件4：联合体协议〕。在履行合同过程中，未经委托人同意，不得变更联合体成员、各成员履行的代建工作内容以及联合体的法律性质。

3.4.3除***专用条款***另有约定外，联合体各方应向委托人承担连带责任。

3.4.4联合体牵头人应负责与委托人联系并接受指示，组织协调联合体各成员全面履行合同。

## **4.**工作界面

### **4.1**总体工作界面划分

委托人和代建人应按***专用条款***约定的工作界面组织、协调各专业工作单位按合同约定履行各自职责，合力推进项目建设。

### **4.2**报批报建管理

4.2.1委托人与代建人应按照***专用条款***的约定办理规定的报批报建手续，并将办理结果书面通知对方。因委托人原因未能及时报批报建手续，导致项目建设投资增加、代建费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担相应责任。因代建人原因导致的，由代建人承担相应责任。

4.2.2由代建人负责办理项目报批报建手续的，则代建人在上报相关行政主管部门审批之前，应先报委托人进行确认。

4.2.3除***专用条款***另有约定外，对于代建人在办理项目报批报建过程中产生的各项费用，委托人应根据代建人提供凭证承担相关费用。

### **4.3**采购及合同管理

4.3.1合同移交及管理

对于委托人在本合同签订前已经签订的专业工作合同应按照***专用条款***约定进行移交。

对于本合同签订前已经签订的专业工作合同，若专业工作单位在本合同履行过程中不配合代建人管理的，代建人有权提出更换，并书面说明要求更换的理由。委托人拒绝更换的，按照第12条〔争议解决〕约定执行。

4.3.2采购及合同签订

除***专用条款***另有约定外，由代建人负责组织本合同签订后的专业工作单位的采购、洽谈、合同签订和管理工作，委托人应对代建人的工作情况进行监督。代建人应按照相关规定及合同约定的要求，有效利用市场竞争机制，合理确定专业工作单位的采购方式，并制定项目采购计划报送委托人。

对于采用公开招标方式采购专业工作单位的，代建人应按照相关法律法规及***专用条款***要求依法办理各专业工作单位的招标及合同签订工作。代建人在组织招标前应当将编制的招标文件及项目定标方案一并报送委托人确认，委托人应对代建人的招标全过程工作及中标专业工作单位的履约情况进行监督。

对于采用非公开招标方式采购专业工作单位的，代建人应按照***专用条款***约定的方式进行采购。

4.3.3合同管理要求

对于由代建人管理的专业工作单位，代建人应建立履约评价体系，加强履约情况的检查，对于专业工作单位出现的问题，代建人应做好不良行为记录，并负责按照专业工作合同进行相应追责工作。

### **4.4**变更及索赔管理

4.4.1对于***专用条款***约定由代建人批准的专业工作单位的变更和（或）索赔，代建人有权根据项目实际情况，在充分征求监理、设计及咨询意见的基础上，根据代建人管理制度进行处理，并报送委托人。

4.4.2对于***专用条款***约定由委托人批准的专业工作单位的变更和（或）索赔，代建人须以书面形式将变更和（或）索赔的详细资料报送委托人，委托人应在收到书面资料后***专用条款***约定的期限内完成审核，并将审核意见以书面形式发送给代建人。代建人应在收到委托人书面审核意见后***专用条款***约定的期限内，将委托人审核意见、变更和（或）索赔相关的资料发予相关专业工作单位。

4.4.3如因工程变更和（或）索赔导致建设投资超过批复概算时，代建人应向委托人汇报相关情况，并配合委托人向行政主管部门汇报调整。

### **4.5**建设投资支付管理

4.5.1建设投资计划

代建人应按***专用条款***约定的要求，编制项目建设投资资金使用计划，并报送委托人同意。若按相关规定需行政主管部门确认的，则由委托人负责上报。

4.5.2建设投资支付申请

代建人应根据专业工作合同审核各专业工作单位的工程预付款、进度款、结算款、质量保证金等各项建设投资支付申请，将符合付款条件的建设投资进行汇总，并按照***专用条款***约定的时间及文件要求向委托人提出支付申请。

代建人应根据实际工作进度和资金需求，向委托人报送项目进度和建设投资使用情况，并对建设投资支付情况作出解释说明。

4.5.3建设投资支付审核

委托人应在收到代建人提交的建设投资支付申请后，在***专用条款***约定的期限内完成审核工作。委托人对支付申请金额或资料有异议的，代建人应在***专用条款***约定的期限内修正和提供补充资料，委托人在收到修正后的付款申请文件后，在***专用条款***约定的期限内完成审核工作，对于仍存在争议的，按照第12条〔争议解决〕的约定执行。

4.5.4建设投资支付

委托人和代建人应在***专用条款***中约定本项目建设投资支付的路径及相关要求。

除***专用条款***另有约定外，由代建人负责签订的专业工作合同，代建人可根据项目实际情况确定建设投资支付条款，委托人应予认可，并按照专业工作合同约定的付款进度向专业工作单位支付建设投资。

委托人超过合同约定的时间未能足额支付建设投资的，代建人可向委托人发出要求付款通知。委托人收到通知后7天内仍未付款，委托人应从约定应付之日起按照代建人与专业工作单位签订的合同中的约定承担延期付款责任。因延期付款导致停工的，委托人应承担延期责任。

因代建人原因导致向专业工作单位多拨付项目建设投资的，代建人应负责追回；如代建人未能及时追回的，委托人有权在后续的建设投资拨付时作相应扣减。

4.5.5质量保证金支付

代建人应按照专业工作合同约定并根据专业工作单位在缺陷责任期内的维修情况，审核专业工作单位申报的质量保证金，在扣除相关维修费用后按照***专用条款***约定支付质量保证金。

委托人应按照代建人在缺陷责任期内的组织管理维修情况，在扣除相关维修费用后按照***专用条款***约定支付代建人质量保证金。

### **4.6**竣工、移交及保修管理

4.6.1本项目竣工验收所采用的各项验收和评定标准应符合合同约定，代建人应负责做好项目建设各阶段的资料归档工作。

4.6.2代建人应在项目建成后组织竣工验收，并按照〔附件2：工程质量保修书〕与委托人、专业工作单位共同签订工程质量保修书。代建人承担缺陷责任期内的工程质量保修组织管理责任，负责协调组织相关专业工作单位在缺陷责任期内实施保修工作。

4.6.3代建人应将验收合格的项目按照***专用条款***要求向委托人或使用单位办理移交手续及办理竣工结算工作。

4.6.4在合同履行期间，代建人应按照***专用条款***要求建立完整的项目建设档案，应保留工作所用的图纸、报告及记录项目代建服务工作的相关文件。项目竣工后，应按照档案管理规定将有关文件归档并向委托人或使用单位移交。

## **5.**项目代建管理要求

### **5.1**总体管理要求

5.1.1代建人应按照现行法律法规及合同约定，建立完善的代建管理工作机制，严格控制项目建设投资，保证项目质量，督促其管理的各专业工作单位严格执行项目的建设投资、进度、质量、造价、安全、环保等要求，并将各方面执行情况及项目主要进展等重要事项和需协调的事宜，按照***专用条款***的时间及要求报送委托人。

5.1.2代建人应按照***专用条款***要求制定项目建设组织管理计划，报送委托人确认，并在代建管理过程中严格按照文件要求执行。

5.1.3***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

### **5.2**投资管理要求

5.2.1在委托人和（或）使用人确认项目需求和建设标准后，代建人应按照工作界面及***专用条款***约定要求和期限组织项目建设投资概算或目标成本的编制工作，并报送委托人审核。若本项目为政府投资项目，还需按照***专用条款***要求报行政主管部门审批。

5.2.2代建人应按照经审核或批准的建设投资概算或目标成本组织项目建设和管理，做好项目建设投资或目标成本控制工作。

5.2.3因本合同第6.2款〔委托人风险及违约责任〕导致本项目实际成本和（或）预计成本超出经审核或批准的建设投资概算或目标成本时，委托人和代建人应按***专用条款***约定的程序对本项目建设投资概算或目标成本进行调整。

5.2.4代建人应严格执行国家有关财务管理制度要求，并接受委托人和使用单位监督。

5.2.5***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

### **5.3**进度管理要求

5.3.1代建人应建立进度管控机制，确定本项目主要节点控制目标，并据此编制项目进度计划，在***专用条款***约定的要求和期限报送委托人审核。经委托人批准的进度计划，是项目进度控制的依据。

5.3.2代建人应确保本项目严格按照委托人批准的进度计划实施，并按照***专用条款***约定定期向委托人报送项目建设进展情况，并对报送内容的真实性及准确性负责。

5.3.3因本合同第6.2款〔委托人风险及违约责任〕导致本项目实际进度与委托人批准的进度计划不符时，代建人应按照***专用条款***要求向委托人提交修改项目进度计划的申请报告，并报送委托人审核。

5.3.4***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

### **5.4**质量管理要求

5.4.1代建人应建立代建管理质量督查机制，并应按照***专用条款***要求向委托人报送质量督查相关文件。代建人应对其管理的专业工作单位的质量管理行为、质量保证体系和项目质量进行监督、检查，并督促做好质量问题和质量隐患的整改落实和反馈工作。

5.4.2代建人应督促其管理的各专业工作单位建立与本合同质量控制目标相匹配的质量保证体系，审核其提交的各项质量管理制度，并应按***专用条款***约定将相关文件报送委托人。

5.4.3代建人应督促其管理的专业工作单位认真按照相关标准、规范和设计图纸要求实施，接受委托人的检查，并为检查提供便利条件。

5.4.4针对委托人及行政主管部门提出的项目质量风险问题，代建人应督促相关专业工作单位及时整改。

5.4.5***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

### **5.5**安全管理要求

5.5.1代建人应建立代建管理安全检查机制，组织编制施工场地治安管理计划、应对灾害及突发治安事件的紧急预案，并按照***专用条款***约定报送委托人。代建人应按照安全检查机制及紧急预案做好安全检查和书面记录工作，并随时接受委托人的检查检验。

5.5.2代建人应督促其管理的各专业工作单位建立安全生产与文明施工管理制度及安全风险分析、预控机制，落实各项安全生产管理责任，做好安全问题和安全隐患的整改落实和反馈工作，并应按***专用条款***约定将相关文件报送委托人。

5.5.3在专业工作单位采购时，代建人应遵守相关规定充分考虑安全作业环境及安全施工措施所需费用。

5.5.4合同履行过程中施工现场发生安全事故的，代建人应立即通知委托人。委托人和代建人应立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，并按国家有关规定，及时如实地向行政主管部门报告事故发生的情况、正在采取的紧急措施等。代建人应配合行政主管部门对安全事故的调查处理工作。

5.5.5代建人应按照***专用条款***约定的要求，组织现场建立治安管理机构或联防机构维护施工场地的治安。

5.5.6***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

### **5.6**其他要求

5.6.1代建人在项目代建管理过程中，应按照法律法规及***专用条款***约定的环境保护、建筑废弃物处置相关要求，组织各专业工作单位严格落实。

5.6.2代建人在项目代建管理过程中，应按照法律法规及***专用条款***约定的绿色建筑、装配式建筑相关要求，组织各专业工作单位严格落实。

5.6.3代建人在项目代建管理过程中，应按照法律法规及***专用条款***约定的项目数字化及信息化管理相关要求，组织各专业工作单位严格落实。

5.6.4***专用条款***约定代建人应遵守的其他要求。

## 6.风险及责任

### **6.1**风险预警

6.1.1委托人或代建人一经察觉可能导致下列情形的风险，应立即向对方发出预警，并将其作为风险事件列入〔附件1：风险登记表〕中：

（1）影响本合同各项管理目标实现；

（2）增加本合同代建费用和（或）建设投资；

（3）影响代建人和（或）其管理的专业工作单位的工作；

（4）影响委托人和（或）其管理的专业工作单位的工作。

6.1.2委托人或代建人应根据6.1.1项所列情形，组织召开风险管理会议讨论如下事项：

（1）提出为避免或减小上述风险影响的建议措施；

（2）寻求对上述风险影响的解决方法；

（3）决定应采取的行动以及该行动的执行人；

（4）明确已避免或已发生的风险事项。

6.1.3代建人应将风险管理会议上提出的建议和作出的决定记录在〔附件1：风险登记表〕，并报送委托人确认。

### **6.2**委托人风险及违约责任

6.2.1在合同履行过程中发生的下列情形之一的，委托人应承担代建人和（或）专业工作单位增加的费用和（或）顺延延误的服务期限（工期）：

（1）委托人和（或）使用单位提出的变更或其他决策变化；

（2）政府政策性停工；

（3）不利的工程水文、地质条件；

（4）基准日期后法律法规、规章的变化；

（5）基准日期后工程设计、施工和验收技术标准与规范的变化；

（6）***专用条款***约定的其他情形。

6.2.2在合同履行过程中发生的下列情形之一的，委托人应承担代建人增加的费用和（或）顺延延误的服务期限，并按***专用条款***的约定承担违约责任：

（1）委托人未能按合同约定提供有关资料或所提供的有关资料不符合合同约定或存在错误、疏漏的；

（2）委托人未能按合同约定提供代建工作条件、设施场地、人员服务的；

（3）委托人未能按合同约定期限足额向代建人支付代建费用的；

（4）委托人未能按合同约定期限足额向代建人和（或）专业工作单位支付建设投资的；

（5）委托人未能按合同约定期限对代建人文件进行审查或发出许可、指令的；

（6）委托人或其管理的专业工作单位提供的服务、材料或设备不符合合同约定的；

（7）委托人明确表示不履行或实质上已停止履行合同义务的；

（8）委托人未能按合同约定履行其他义务的和***专用条款***约定的其他情形。

6.2.3根据合同约定，委托人给代建人造成损失的，代建人应按以下程序提出索赔：

（1）代建人提出索赔

代建人应在索赔事件发生后28 天内，向委托人提出索赔意向通知，并说明申请索赔事件的事由，逾期不提出的，视为放弃索赔；

代建人应在提出索赔意向通知后28天内，向委托人提出赔偿损失和（或）延长服务期限的索赔报告及有关资料；

当索赔事件持续进行时，代建人应阶段性向委托人提出索赔意向通知，在该事件终了后28天内，向委托人提交索赔的有关资料和最终索赔报告。

（2）委托人处理索赔事件

委托人在收到代建人提交的索赔报告和有关资料后，于28天内给予答复，或要求代建人进一步补充索赔理由和证据；

委托人在收到代建人提交的索赔报告和有关资料后28天内未予答复或未对代建人作进一步要求，视为该项索赔已被认可；

代建人接受索赔处理结果的，委托人应在作出索赔处理结果答复后28天内完成索赔费用支付和（或）服务期限延长。代建人不接受索赔处理结果的，按第12条〔争议解决〕的约定执行。

### **6.3**代建人违约责任

6.3.1在合同履行过程中发生的下列情形之一的，代建人应承担造成委托人的损失，并按***专用条款***的约定承担违约责任：

（1）未经委托人同意，代建人擅自变更代建工作范围及内容；

（2）代建人未能按合同约定进度计划完成合同约定的工作，造成服务期限（工期）延误；

（3）代建人原因导致项目安全、质量不符合合同要求的；

（4）代建人原因未达成合同约定的项目投资控制目标的；

（5）代建人未能按合同约定期限足额向专业工作单位支付建设投资的；

（6）代建人明确表示不履行或实质上已停止履行合同义务的；

（7）代建人未能按合同约定履行其他义务的和***专用条款***约定的其他情形。

6.3.2根据合同约定，代建人给委托人造成损失的，委托人应按以下程序提出索赔：

（1）委托人提出索赔

委托人应在索赔事件发生后28 天内，向代建人提出索赔意向通知。逾期不提出的，视为放弃索赔；

委托人应在提出索赔意向通知后28天内，向代建人提出赔偿损失的索赔报告及有关资料；

当索赔事件持续进行时，委托人应阶段性向委托人提出索赔意向通知，在该事件终了后28天内，向代建人提交索赔的有关资料和最终索赔报告。

（2）代建人处理索赔事件

代建人在收到委托人提交的索赔报告和有关资料后，于28天内给予答复，或要求委托人进一步补充索赔理由和证据；

代建人在收到委托人提交的索赔报告和有关资料后28天内未予答复或未对代建人作进一步要求，视为该项索赔已被认可；

委托人接受索赔处理结果的，代建人应在作出索赔处理结果答复后28天内完成索赔费用支付。委托人不接受索赔处理结果的，按第12条〔争议解决〕的约定执行。

## **7.**代建费用及支付

### **7.1**代建费用的构成

除***专用条款***另有约定外，本项目代建费用由代建管理费和奖励金两部分组成，即代建费用=代建管理费+奖励金。

代建费用各组成部分均已包含国家规定的增值税税金。

### **7.2**代建管理费

7.2.1代建管理费计算

代建管理费是代建人完成合同约定的代建服务范围内全部工作，委托人应给付代建人的酬金。委托人和代建人应在***专用条款***中明确约定代建管理费的计算方法。

除***专用条款***另有约定外，代建人根据委托人要求承办的下列事项，产生的相关费用不包括在代建管理费中，应由委托人另行支付：

（1）与项目建设有关的宣传、考察、课题研究；

（2）向国家、省、市有关部门申报项目奖项、评价、认证；

（3）与项目建设有关的各类行政事业性收费；

（4）项目代建过程中与各专业工作单位签订相关合同产生的印花税；

（5）代建人因收取和拨付除代建管理费以外的建设投资而产生的额外税收；

（6）***专用条款***约定的其他费用。

7.2.2代建管理费调整

发生以下情形引起代建管理费变化的，代建管理费应按照***专用条款***约定的方式进行调整：

（1）委托人改变代建服务的范围、内容、方式；

（2）除不可抗力外，非代建人原因导致的服务期限或工作量发生变化；

（3）除不可抗力外，非代建人原因导致的项目内容、规模、功能、建设投资额发生变化；

（4）除不可抗力外，非代建人原因暂停或终止代建业务，需代建人进行善后工作和（或）恢复代建服务；

（5）基准日期后，法律法规、规章及标准的变化；

（6）***专用条款***约定的其他情形。

7.2.3代建管理费调整程序

按合同约定调整代建管理费的，按以下程序调整：

（1）代建人应在代建管理费调整情形发生后14天内，将调整原因、金额书面提交委托人确认。

（2）当代建人未按7.2.3（1）项约定的时间内提出调整代建管理费用的，委托人可自行决定是否调整代建管理费。委托人应在约定的代建管理费调整情况发生后28天内将不调整代建管理费的决定或调整代建管理费报告书面通知代建人。

### **7.3**奖励金

7.3.1奖励金的构成

除***专用条款***另有约定外，本项目奖励金由履约评价奖励金、目标完成奖励金和节省投资奖励金三部分组成，即奖励金=履约评价奖励金+目标完成奖励金+节省投资奖励金。

7.3.2履约评价奖励金

委托人有权对代建人合同履行情况进行履约评价，并根据履约评价结果计算履约评价奖励金。

除***专用条款***另有约定外，履约评价由委托人指定的履约评价小组进行考评，具体考评办法详见〔附件7：履约评价表〕。评分采用百分制，履约评价结果分为优秀（评分≥90分）、良好（80≤评分<90分）、中等（70≤评分<80分）、合格（60≤评分<70分）、不合格（评分<60分）五个等级。

委托人按照***专用条款***约定的履约评价奖励金比例向代建人支付履约评价奖励金。

7.3.3目标完成奖励金

委托人应按***专用条款***约定的完成目标及奖励计算方法计取奖励金，并在代建费用结算时一次性支付。

7.3.4节省投资奖励金

在代建服务过程中提出合理化建议，使委托人获得经济效益即工程节省建设投资额，工程节省建设投资额为合理化建议前后的工程建设投资差额。委托人应按***专用条款***约定的奖励计算方法给予代建人节省投资奖励金。

### **7.4**支付货币

本项目代建费用均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类和汇率在***专用条款***约定。

### **7.5**预付款

7.5.1 委托人和代建人应在***专用条款***中约定预付款比例，一般不低于签约代建费的20%。

7.5.2 委托人应按照***专用条款***约定的期限和方式向代建人支付预付款。

7.5.3 委托人逾期支付预付款超过合同约定的期限的，代建人有权向委托人发出要求支付预付款的催告通知，委托人收到通知后7天内仍未支付的，代建人有权不开始代建工作或暂停代建工作。

7.5.4 预付款的扣回时间和方式应按***专用条款***约定执行。

### **7.6**结算与支付

7.6.1委托人和代建人应按照***专用条款***约定的支付节点和金额进行结算支付。

7.6.2代建人应编制支付申请书提交委托人。支付申请书应说明当期应付款总额，并列出当期应支付的代建费用组成、金额及合理必要的证明材料。委托人和代建人在线签订合同及其补充协议的，应将相关结算所需资料即时上传至在线签订合同平台，作为结算支付的依据。

7.6.3委托人应在收到代建人提交的支付申请书后14天或***专用条款***约定的时间内，对代建人提交的支付申请书进行审核，并提出审核意见。

7.6.4代建人对委托人提出的审核意见有异议的，应在收到委托人审核意见后7天内，以书面形式向委托人发出异议通知并说明理由或补充相关资料。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第12条〔争议解决〕约定办理。

7.6.5委托人未能按约定向代建人支付费用的，代建人有权向委托人发出要求支付的催告通知，委托人收到通知后7天内仍未支付的，委托人应承担本合同6.2.2项约定的违约责任，并按***专用条款***约定支付逾期利息。

7.6.6委托人已支付的代建费用超出了代建人实际完成的管理工作的，代建人应将超出部分返还委托人。代建人未及时返还的，代建人应按***专用条款***约定支付延迟返还利息。

7.6.7在对已结算价款进行汇总和复核过程中发现错误、遗漏或重复的，委托人和代建人均有权提出修正。经委托人和代建人确认后，应在下期结算中支付或扣除。

## **8.**知识产权

### **8.1**知识产权归属

8.1.1除***专用条款***另有约定外，委托人提供给代建人的图纸、委托人为实施项目自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于委托人，代建人可以为实现本合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，代建人不得为了实现本合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

8.1.2代建人独立于本合同之外而创造、开发和拥有的知识产权均属于代建人。除***专用条款***另有约定外，代建人为实施代建工作所编制的文件，除署名权以外的著作权属于委托人，代建人可因实施本合同所涉的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，代建人不得为了本合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

### **8.2**知识产权保证

8.2.1委托人和代建人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。如委托人或代建人因使用对方提供的服务成果或资料而导致侵犯第三方知识产权或其他权利，则提供方应负责与该第三方交涉并承担由此引起的一切法律责任和费用。

### **8.3**知识产权的其他约定

8.3.1委托人和代建人均有权在不损害对方利益和本合同约定的前提下，将本项目有关文字介绍和影像资料在企业宣传、业绩证明、图书出版、奖项申报或***专用条款***约定的其他事项中予以应用或发布。

8.3.2除***专用条款***另有约定外，代建人为完成本合同约定代建工作内容而采用的专利、专有技术的使用费应视为已包含在签约代建费用中，不再另行计取。

## **9.**担保与保险

### **9.1**担保

9.1.1履约担保

（1）代建人提供的履约担保

委托人需要代建人提供履约担保的，代建人应按***专用条款***约定的金额及方式向委托人提交履约担保。代建人的履约担保有效期至本项目竣工验收合格之日，委托人应在项目竣工验收合格之日起14天内将履约担保退还代建人。

（2）专业工作单位提供的履约担保

委托人需要代建人管理的专业工作单位提供履约担保的，履约担保有效期应至本项目竣工验收合格之日，代建人应按照***专用条款***约定的金额及方式在专业工作合同中要求专业工作单位提交履约担保，并将相关资料报送委托人。

9.1.2支付担保

（1）委托人向代建人提供的支付担保

委托人要求代建人提交履约担保的，委托人应按照***专用条款***约定的金额及方式向代建人提供支付担保，支付担保有效期应截止至委托人根据本合同约定完成除代建人质量保证金以外的全部代建费用支付之日。代建人应在上述款项实际完成支付之日后14天内将支付担保退还委托人。

（2）委托人向专业工作单位提供的支付担保

委托人要求代建人管理的专业工作单位提交履约担保的，委托人应按照***专用条款***约定的金额及方式向专业工作单位提供支付担保，支付担保有效期应截止至根据专业工作合同约定完成除质量保证金以外的工程结算款项支付之日。代建人应根据约定的担保金额及担保方式与专业工作单位签订专业工作合同，并将相关资料报送委托人。

### **9.2**保险

9.2.1除***专用条款***另有约定外，代建人应负责办理本项目的建筑、安装工程一切险及第三者责任险，保险费用纳入建设投资，不包含在本合同签约代建费用中。

9.2.2委托人与代建人应各自为其相关工作人员投保人身意外保险。保险事故发生后，相关保险的投保人和被保险人应按照保险合同约定的条件和期限及时向保险人报告。委托人和代建人中一方应在得知相关保险事故发生后及时通知对方，并应协助对方做好向保险公司的报告和索赔工作。

9.2.3代建人应要求并监督其管理的专业工作单位在项目施工期间或在为项目提供设备、材料或服务期间根据法律法规要求及合同约定办理***专用条款***约定的保险，并将各专业工作单位与保险公司签订的合同报送委托人。

## **10.**不可抗力

### **10.1**不可抗力的确认

10.1.1不可抗力是指委托人和代建人在签订合同时无法预见，在合同履行过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如战争、恐怖活动、动乱、瘟疫、空中飞行物体坠落或其他非委托人与代建人责任造成的爆炸、火灾，以及地震、洪涝和***专用条款***中约定的大风、暴雨、高温等自然灾害，以至于本合同部分或全部不能继续履行。

10.1.2不可抗力发生后，委托人和代建人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。委托人和代建人对是否属于不可抗力或其损失发生争议时，按第12条〔争议解决〕的约定处理。

### **10.2**不可抗力的通知

10.2.1委托人或代建人一方遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知另一方，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并在***专用条款***约定的期限内提供必要的证明。

10.2.2不可抗力持续发生的，委托人或代建人一方应及时向另一方提交书面中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后28天内提交最终书面报告及有关资料。

### **10.3**不可抗力的损失承担

10.3.1除***专用条款***另有约定外，不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）服务期限延误等，按以下方式承担：

（1）工程本身的损害、因工程损害导致第三人人员伤亡和财产损失以及已运至施工场地用于施工的材料和设备的损害，由委托人承担；

（2）工程所需清理、修复费用，由委托人承担；

（3）委托人和代建人各自承担其人员伤亡、财产损失及相关费用；

（4）停工期间，代建人应委托人要求照管工程的费用由委托人承担；

（5）延误的服务期限应顺延，委托人要求赶工的，代建人应组织采取赶工措施，赶工费用由委托人承担。

10.3.2不可抗力发生后，委托人和代建人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

10.3.3因委托人或代建人一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不免除延迟履行方的延迟履行责任。

## **11.**合同暂停、解除及终止

### **11.1**合同暂停

11.1.1在本合同有效期内，因非代建人的原因导致项目全部或部分暂停，委托人可书面通知代建人要求暂停全部或部分工作。代建人收到通知后，应立即安排停止工作，并将开支减至最小。

11.1.2在本合同暂停期间，代建人应采取合理的措施保证代建工作成果的安全、完整，以避免毁损。

11.1.3对于代建人在暂停前根据合同约定已经履行的代建工作，委托人应按合同约定支付相应的代建费用。

### **11.2**合同解除

11.2.1解除合同的情形

1. 委托人和代建人协商一致，可以解除合同；

（2）因不可抗力导致合同无法履行连续超过84天或累计超过140天，委托人和代建人均有权解除合同；

1. 因委托人或代建人一方延迟履行本合同约定义务，经催告后在***专用条款***约定的期限内仍未履行的，另一方有权解除合同；
2. ***专用条款***约定的其他情形***。***

11.2.2解除合同的程序

（1）委托人或代建人一方根据合同约定解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，双方签订解除合同协议后本合同解除。在合同解除之前，代建人应做出合理安排，使开支减至最小，对解除合同有争议的，按第12条〔争议解决〕的约定执行。

（2）合同解除后，代建人应按照***专用条款***要求妥善处理正在施工的工程和已购材料、设备、项目资料的保护和移交工作，并按照***专用条款***的约定结算代建费用。

（3）合同解除后，本合同约定的有关争议解决方式的条款仍然有效。

### **11.3**合同终止

11.3.1代建人与委托人（或使用单位）办理完成项目移交手续，经委托人审核通过工程结算，且缺陷责任期届满，建设投资、代建费用完成结算支付，本合同约定之全部义务履行完毕，本合同即终止。

## **12.**争议解决

### **12.1**协商

委托人和代建人应本着诚信原则协商解决彼此间的争议，在争议解决过程中，委托人和代建人应当继续履行本合同义务，保证项目的持续性。

### **12.2**调解

如果委托人和代建人不能在14天内解决本合同争议，可提交***专用条款***约定的调解机构进行调解。

### **12.3**仲裁或诉讼

委托人或代建人一方不愿调解或调解不成的，双方可根据***专用条款***约定的方式，进行仲裁或诉讼。

# 第三部分 专用条款

## 1. 一般约定

### 1.1 词语定义

委托人和代建人另行约定的词语定义为： 。

1.1.1（4）其他合同文件包括： 。

### 1.2 合同文件的解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用 。

1.2.2 本合同文件的解释顺序为： 。

### 1.3 法律和标准

1.3.1 需明示的法律法规及规章： 。

1.3.2 标准适用的特别要求： 。

1.3.4 技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的约定： 。

签约代建费中未包含因前述要求产生的费用，由此产生的费用应按以下方法计取： 。

1.3.5 委托人和代建人关于法律和标准变化的约定： 。

### 1.4 通知

1.4.1

委托人接收文件的地点： 。

委托人指定的接收人为： 。

委托人指定的联系电话及传真号码： 。

委托人指定的电子传输方式： 。

代建人接收文件的地点： 。

代建人指定的接收人为： 。

代建人指定的联系电话及传真号码： 。

代建人指定的电子传输方式： 。

### 1.5 保密

委托人和代建人关于保密事项的约定： 。

### 1.8 不得以项目名义融资和担保

代建人应承担的违约责任： 。

## 委托人

### 2.1 委托人义务

2.1.3 委托人向代建人移交场地的标准为：       。

2.1.5委托人书面告知各专业工作单位的时间要求为： 。

2.1.6 委托人审核各项事项时间如下：

（1）设计评审，委托人应在收到代建人书面通知后 天内完成评审工作；

（2）年度现金流审批、各类支付关键节点审核时限为： ；

（3）估算、概算、产品标准审核时限为： ；

（4）各专业工作单位的结算审核时限为： ；

（5）其他事项的审核时限为： 。

2.1.7 委托人的其他义务： 。

### 2.2 委托人代表

委托人代表姓名： ；职务： ；联系方式： 。

## 3. 代建人

### 3.1 代建人义务

3.1.3 代建人应向以下单位和人员提供必要的工作条件：   。

3.1.5 代建人的其他义务包括：   。

### 3.2 代建项目负责人

3.2.1 项目负责人姓名： ；职务： ；联系方式： 。

3.2.2（8） 可更换代建项目负责人的其他情形： 。

代建人擅自更换代建项目负责人的，应承担的违约责任为：

 。

3.2.3 代建人无正当理由拒绝更换代建项目负责人的，应承担的违约责任为：   。

### 3.3 代建专业负责人

3.3.1 代建专业负责人配备如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 拟任职务 | 姓名 | 服务阶段 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |

3.3.2 代建人擅自更换代建专业负责人的，应承担的违约责任为：     。

3.3.3 代建人无正当理由拒绝更换代建专业负责人的，应承担的违约责任为：   。

### 3.4 联合体

3.4.3 联合体各方应向委托人承担责任的方式：   。

## 4. 工作界面

### 4.1 总体工作界面划分

本项目代建管理总体工作界面如下表：

| **阶段** | **事项** | **工作内容及要求** | **批准人** | **执行人** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目前期阶段 | 项目建议书 |  |  |  |
| 项目策划、决策 |  |  |  |
| 设计单位招标、合同谈判、签署 |  |  |  |
| 概念设计 |  |  |  |
| 方案设计 |  |  |  |
| 可行性研究 |  |  |  |
| 初步设计 |  |  |  |
| 概算/目标成本 |  |  |  |
| 土地相关的报批工作 |  |  |  |
| 建设用地规划许可证办理 |  |  |  |
| 办理拆迁 |  |  |  |
| 建设工程规划许可证办理 |  |  |  |
| 工程进度计划 |  |  |  |
| 其他事项 |  |  |  |
| 实施准备阶段 | 施工图设计 |  |  |  |
| 施工图设计审查 |  |  |  |
| 专业工作单位招标、合同谈判、签署 |  |  |  |
| 进场准备 |  |  |  |
| 其他事项 |  |  |  |
| 施工阶段 | 建设施工管理 |  |  |  |
| 中间验收 |  |  |  |
| 其他事项 |  |  |  |
| 项目后期阶段 | 竣工验收 |  |  |  |
| 工程结算 |  |  |  |
| 工程移交及资产移交 |  |  |  |
| 工程决算 |  |  |  |
| 竣工财务决算 |  |  |  |
| 保修管理 |  |  |  |
| 后评价 |  |  |  |
| 其他事项 |  |  |  |

注：1、批准人指最终决策和（或）批准服务成果、方案、文件等的单位和（或）个人；

2、执行人指具体执行相关工作的单位和（或）个人。

### 4.2 报批报建管理

4.2.1 委托人负责报批报建的工作包括： 。

代建人负责报批报建的工作包括： 。

4.2.3 委托人和代建人关于报批报建各项费用的约定： 。

### 4.3 采购及合同管理

4.3.1 合同移交及管理

在本合同签订前，委托人已经签订的专业工作合同见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 专业工作合同名称 | 合同签署时间 | 专业工作单位名称 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

委托人和代建人约定对于上表已经签订的合同按照如下方式处理：

（1）权利义务全部转移

对序号 合同，委托人应将该合同项下的权利义务全部转移给代建人，并将专业工作单位已经完成的工作成果移交代建人，移交前已完成的工作成果存在瑕疵并导致项目成本增加、工期延误、质量问题的，由委托人承担。

（2）权利义务部分转移

对序号 合同，委托人应将该合同项下部分权利义务转移给代建人，部分权利义务包括： ，移交前已完成的工作成果存在瑕疵并导致项目成本增加、工期延误、质量问题的，由委托人承担。

（3）合同不移交

对序号 合同，由委托人与专业工作单位继续履行。

4.3.2 采购及合同签订

由委托人负责采购、洽谈、合同签订及管理的专业工作合同为 ；

由代建人负责采购、洽谈、合同签订及管理的专业工作合同，对于采用公开招标方式采购专业工作单位的，相关工作的要求如下：

①项目招标文件及标底送审相关要求： ；

②评标委员会组建及相关要求： ；

③定标委员会组建及相关要求： ；

④过程资料及合同报送相关要求： ；

⑤其他相关要求： 。

由代建人负责采购、洽谈、合同签订及管理的专业工作合同，对于采用非公开招标方式采购专业工作单位的，代建人采用的采购方式为：

□采用代建人自有招标采购平台

□其他方式： 。

### 4.4 变更及索赔

4.4.1 由代建人批准的专业工作单位的变更范围为： 。

由代建人批准的专业工作单位的索赔事项范围为： 。

4.4.2 由委托人批准的专业工作单位的变更范围为：  。

由委托人批准的专业工作单位的索赔事项范围为：   。

委托人应在收到书面资料后 天内完成审核。

代建人应在收到委托人书面审核意见后的 天内，将委托人审核意见、变更和（或）索赔相关的资料发予相关专业工作单位。

### 4.5 建设投资支付管理

4.5.1 建设投资计划

建设投资资金使用计划的编制要求为： 。

4.5.2 建设投资支付申请

代建人向委托人提出支付申请的时间要求为： ；

代建人向委托人提出付款申请的文件要求为： 。

4.5.3 建设投资支付审批

委托人应在收到代建人提交的建设投资支付申请后 天内完成审核工作；

委托人对支付申请金额或资料有异议的，代建人应在 天内修正和提供补充资料。

委托人在收到修正后的支付申请文件后 天内完成审核工作。

4.5.4 建设投资支付

本项目建设投资应按照如下路径及要求进行支付（请选择一种并打“√”）：

□方式一：建设投资由委托人直接支付给各专业工作单位；

委托人对建设投资支付申请文件完成审核后 天内进行支付。

□方式二：建设投资拨付给代建人后，由代建人向专业工作单位支付。

（1）代建人用于收取本项目建设投资的账户信息如下：

账户名：

账 号：

开户行：

（2）委托人对建设投资支付申请完成审核后 天内向专业工作单位进行支付。

□方式三：委托人支付至监管账户，由代建人根据支付申请审核情况支付给专业工作单位。

（1）代建人应于本合同签订后 个月内在 银行开设监管账户，并与委托人、银行签订《项目建设投资监管协议》，明确约定建设投资支付要求。

（2）如出现专业工作单位的发票税率与代建人的发票税率不一致而无法抵扣时，相关的约定为： 。

□方式四： 。

需由委托人审核确定建设投资支付条款的专业工作合同包括： 。

4.5.5 质量保证金支付

专业工作单位质量保证金按照下述约定进行支付（请选择一种并打“√”）：

□方式一：质量保证金由代建人支付给专业工作单位

委托人将各专业工作单位的质量保证金交由代建人代持并管理。代建人根据专业工作单位在缺陷责任期内的维修情况，审核专业工作单位申报的质量保证金，扣除相关维修费用后由代建人在缺陷责任期届满后 天内将质量保证金及利息一次性支付给专业工作单位。

□方式二：质量保证金由委托人支付给专业工作单位

代建人应按照本合同约定在专业工作合同中明确质量保证金扣留的相关约定，由委托人管理各专业工作单位的质量保证金。代建人根据专业工作单位在缺陷责任期内的维修情况，审核专业工作单位申报的质量保证金，扣除相关维修费用后由委托人在缺陷责任期届满后 天内将质量保证金及利息一次性支付给专业工作单位。

委托人应按照代建人在缺陷责任期内的组织管理维修情况，扣除相关维修费用后在缺陷责任期届满后 天内将代建人质量保证金及利息一次性支付给代建人。

### 4.6 竣工、移交及保修管理

4.6.3 代建人应在项目竣工验收合格之日起 天内，向委托人或使用单位办理移交手续。

代建人应在项目竣工验收合格之日起 天内，向委托人报送竣工结算，并按照委托人的要求提供竣工结算所需的资料。

委托人对办理移交手续和竣工结算的具体要求： 。

4.6.4 委托人对项目建设档案的具体要求： 。

## 5. 项目代建管理要求

### 5.1 总体管理要求

5.1.1代建人向委托人报告相关事项的时间及其他要求： 。

5.1.2项目建设组织管理计划报委托人的时间要求： 。

项目建设组织管理计划应明确的内容包括：  。

5.1.3代建人应遵守的其他要求： 。

### 5.2 投资管理要求

5.2.1 本项目建设投资概算或目标成本的编制时间和相关要求： 。

本项目建设投资概算或目标成本报行政主管部门审批的要求： 。

5.2.3 本项目建设投资概算或目标成本调整的程序： 。

5.2.5 代建人应遵守的其他要求： 。

### 5.3 进度管理要求

5.3.1 代建人编制项目进度计划的时限及相关要求： 。

5.3.2 代建人向委托人报送项目建设进展情况的相关要求： 。

5.3.3 代建人向委托人提交修改项目进度计划的相关要求： 。

5.3.4 代建人应遵守的其他要求： 。

### 5.4 质量管理要求

5.4.1 代建人向委托人提交质量督查文件的相关要求： 。

5.4.2 代建人报送专业工作单位质量管理相关文件的要求： 。

5.4.5 代建人应遵守的其他要求： 。

### 5.5 安全管理要求

5.5.1 代建人报送安全检查机制及紧急预案等相关文件的要求： 。

5.5.2 代建人报送专业工作单位安全管理相关文件的要求： 。

5.5.5 代建人现场建立治安管理机构或联防组织的要求： 。

5.5.6 代建人应遵守的其他要求： 。

### 5.6 其他要求

5.6.1 环境保护、建筑废弃物处置要求： 。

5.6.2 绿色建筑、装配式建筑要求： 。

5.6.3 数字化及信息化管理（如BIM等）要求： 。

5.6.4 代建人应遵守的其他要求： 。

## 6. 风险及责任

### 6.2委托人风险及违约责任

6.2.1（6）委托人承担风险的其他情形： 。

6.2.2（8） 委托人承担违约责任的其他情形： 。

委托人承担违约责任的方式和计算方法： 。

### 6.3 代建人违约责任

6.3.1（7） 代建人承担违约责任的其他情形： 。

代建人承担违约责任的方式和计算方法： 。

## 7. 代建费用及支付

### 7.1 代建费用的构成

本项目代建费用的组成为： 。

### 7.2 代建管理费

7.2.1 代建管理费计算

委托人和代建人关于代建管理费计算方法约定如下（请选择一种并打“√”）：

□ 按建设投资额为计费基础，采用项目建设投资额乘以代建管理费费率（或分档费率）计费。具体计算标准约定为： 。

□ 按其他方式计取，计算方式为： 。

（6）委托人承担的其他费用包括： 。

关于费用承担的其他约定为： 。

7.2.2 发生合同约定的引起代建管理费变化情形的，代建管理费的调整方式为：

（1）委托人改变代建服务的范围、内容、方式的，调整方式为： 。

（2）除不可抗力外，非代建人原因导致的服务期限或工作量发生变化的，调整方式为： 。

（3）除不可抗力外，非代建人原因导致的项目内容、规模、功能、建设投资额发生变化的，调整方式为： 。

（4）除不可抗力外，非代建人原因暂停或终止代建业务，需代建人进行善后和（或）恢复代建服务的，调整方式为： 。

（5）基准日期后，法律法规、规章及标准变化的，调整方式为： 。

（6）其他可调整代建管理费的情形及调整方式： 。

### 7.3 奖励金

7.3.1 奖励金的构成

本项目奖励金的组成为： 。

7.3.2 履约评价奖励金

本合同履约评价奖励金约定如下（请选择一种并打“√”）：

□（1）本项目不设置履约评价奖励金；

□（2）本项目设置履约评价奖励金，具体计算方法为：

①委托人将应付代建管理费作为考核基数向代建人支付履约评价奖励金，即应付履约评价奖励金=应付代建管理费\*应付履约评价奖励金的比例。应付履约评价奖励金的比例根据履约评价结果按下表执行（比例可为负值）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 履约评价结果 | 应付履约评价奖励金的比例 | 备注 |
| 1 | 优秀 |  |  |
| 2 | 良好 |  |  |
| 3 | 中等 |  |  |
| 4 | 合格 |  |  |
| 5 | 不合格 |  |  |

②其他履约评价办法： 。

7.3.3 目标完成奖励金

本合同目标完成奖励金约定如下（请选择一种并打“√”）：

□（1）本项目不设置目标完成奖励金；

□（2）本项目设置目标完成奖励金，具体计算方法为：

①按合同约定的项目移交时间，每提前一天完成移交,委托人给予代建人 万元奖励。

②本项目被评为 奖项，委托人给予代建人 万元奖励。

③其他目标完成奖励及计算方法： 。

7.3.4 节省投资奖励

节省投资奖励金额按下列方法确定（请选择一种并打“√”）：

□（1）本项目不设置节省投资奖励；

□（2）本项目设置节省投资奖励，具体计算方法为：

①节省投资奖励金额＝工程节省建设投资额×奖励金额的比率，其中奖励金额的比率为 %。

②其他计算方法： 。

### 7.4 支付货币

 采用外币支付的，币种为： ，汇率为： 。

### 7.5 预付款

7.5.1 预付款的比例： 。

7.5.2 预付款的支付时间和方式： 。

7.5.4 预付款的扣回时间和方式： 。

### 7.6 结算与支付

7.6.1 代建费用支付节点及金额

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 支付节点 | 预计金额（元） | 支付比例（%） | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

7.6.3 委托人审核支付申请书的时限为： 。

7.6.5 委托人未按照本合同约定支付代建费用，每逾期一天应支付当期代建费用总额 %的逾期利息。委托人逾期支付代建费用超过 天的，代建人有权解除本合同。

7.6.6 代建人应在收到委托人返还通知后 天内返还超出的费用，每迟延返还一天，应按照迟延返还金额的 %向委托人支付延迟返还利息。

## 8. 知识产权

### 8.1 知识产权归属

8.1.1 委托人提供给代建人的图纸、委托人为实施项目自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件著作权的归属： 。

关于委托人提供的上述文件使用的限制要求： 。

8.1.2 关于代建人为实施代建工作所编制文件著作权的归属： 。

关于代建人所编制文件使用的限制要求： 。

### 8.3 知识产权的其他约定

8.3.1 将本项目有关文字介绍和影像资料予以应用或发布的其他情形： 。

8.3.2 代建人为完成本合同约定代建工作内容而采用的专利、专有技术的使用费的承担方式： 。

## 9. 担保与保险

### 9.1 担保

9.1.1 履约担保

（1）代建人提供的履约担保

①担保金额： 。

②担保方式（请选择一种并打“√”）：□银行保函、□担保公司担保、□保险公司担保、□其他： 。

③担保提交时间要求： 。

（2）专业工作单位提供的履约担保

①需提供履约担保的专业工作单位包括： 。

②担保金额： 。

③担保方式（请选择一种并打“√”）：□银行保函、□担保公司担保、□保险公司担保、□其他： 。

9.1.2 支付担保

（1）委托人向代建人提供的支付担保

①担保金额： 。

②担保方式（请选择一种并打“√”）：□银行保函、□担保公司担保、□保险公司担保、□其他： 。

③担保提交时间要求： 。（2）委托人向专业工作单位提供的支付担保

①担保金额： 。

②担保方式（请选择一种并打“√”）：□银行保函、□担保公司担保、□保险公司担保、□其他： 。

③担保提交时间要求： 。

### 9.2 保险

9.2.1 关于保险类别及费用承担的其他约定： 。

9.2.3 代建人应监督专业工作单位办理的保险： 。

## 10. 不可抗力

### 10.1 不可抗力的确认

10.1.1 不可抗力的其他情形包括：

（1）平均风力 级以上的大风（一般为8级）；

（2）3个小时内降雨量 mm以上暴雨（一般为50mm）；

（3） 摄氏度以上的高温天气（一般为37摄氏度）；

（4）其他： 。

### 10.2 不可抗力的通知

10.2.1 提供必要证明的期限为： 。

### 10.3 不可抗力的损失承担

10.3.1 不可抗力导致损失的承担方式： 。

## 11. 合同暂停、解除及终止

### 11.2 合同解除

11.2.1 解除合同的情形

（3）因委托人或代建人一方延迟履行本合同约定义务，经催告后在 日内仍未履行的，另一方有权解除合同；

1. 解除合同的其他情形为： 。

11.2.2 解除合同的程序

（2）对正在施工的工程和已购材料、设备、项目资料的保护和移交工作的要求：   。

合同解除后，关于代建费用结算的约定： 。

## 12. 争议解决

### 12.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交 进行调解。

### 12.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 种方式：

1.提请 仲裁委员会进行仲裁。

2.向 人民法院提起诉讼。

# 第四部分 补充条款

# 附件1：风险登记表

**风险登记表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 风险名称 | 风险描述 | 风险类型 | 风险后果 | 阶段 | 应对措施 | 风险承担者 | 风险提出时间 | 风险应对处理截止日期 | 状态 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

（注：此表应在项目代建管理过程中适时更新，在合同签订时应对已识别出的风险进行约定，避免执行过程中出现争议。）

# 附件2：工程质量保修书

**工程质量保修书**

委托人（全称）：

代建人（全称）：

专业工作单位（全称）：

为保证（工程名称）（以下简称“本工程”）在合理使用期限内正常使用，委托人和代建人、专业工作单位根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》，经协商一致，签订工程质量保修书。代建人在缺陷责任期内按照有关规定及约定承担工程质量保修管理责任，专业工作单位在质量保修期内按照有关规定及本保修书的约定承担工程质量保修责任。

一、工程质量保修范围

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工程、电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程、供热和供冷系统工程、装饰装修工程以及三方约定的其他项目。

具体质量保修范围，三方约定如下： 。

二、工程质量保修期和缺陷责任期

1.除其他项目保修期另有约定外，质量保修期从工程通过竣工验收之日起计算。单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

本工程质量保修期如下：

□地基基础工程、主体结构工程为设计文件规定的合理使用年限；

□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工程为年（最低为5年）；

□电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程为 年（最低为2年）；

□供热和供冷系统工程为 个（最低为2个）采暖期、供冷期；

□装饰装修工程为 年（最低为2年）；

□电梯的保修期从 起算，为 年；

□其他项目保修期约定： 。

**2.** **缺陷责任期为工程通过竣工验收之日起（ ）年。**

三、工程质量保修责任

1.在缺陷责任期或保修期内（两者中以较短者为准），如委托人发现保修范围内的质量问题，应及时通知代建人，代建人应在接到委托人通知之日后７天内组织专业工作单位进行修理。代建人不在约定期限内组织修理，委托人可委托第三方修理，由此产生的修理费用，委托人有权从代建人质量保证金中扣除。如专业工作单位不在约定期限内履行缺陷修复或质量保修责任的，代建人有权从专业工作单位质量保证金中扣除相应费用。

2.缺陷责任期届满后，在保修期和保修范围内发生的质量问题，由专业工作单位承担保修责任。委托人发现保修范围内的质量问题，应及时通知专业工作单位，专业工作单位应在接到委托人通知之日后７天内进行修理。专业工作单位不在约定期限内进行修理，委托人可委托第三方修理，由此产生的修理费用，由专业工作单位承担。

3.发生紧急抢修事故的，代建人、专业工作单位接到事故通知后，应立即到达事故现场抢修。

四、工程质量保修费用

工程质量保修费用及相关的损害赔偿责任由造成质量缺陷的责任方承担。

五、工程质量保证方式

工程质量保证方式可采用以下方式（请选择一种并打“√”）：

□**质量保证金：**

专业工作单位的质量保证金一般不超过本工程结算价的3％，本工程质量保证金为工程结算价的 %，具体为：

币种：

金额（大写）：￥ 元

（小写）：￥ 元

质量保证金银行利率为：

代建人质量保证金一般不超过本工程代建费用的3％，本工程质量保证金为代建费用的 %，具体为：

币种：

金额（大写）：￥ 元

（小写）：￥ 元

代建人质量保证金银行利率为：

□**工程质量保证担保**：

□**工程质量保险**：

六、质量保证金的支付

在缺陷责任期届满且专业工作单位履行完毕缺陷修复义务后，按本合同4.5.5项约定支付质量保证金及代建人质量保证金。

七、其他

委托人与代建人、专业工作单位约定其他工程质量保修事项：

本《工程质量保修书》由委托人、代建人、专业工作单位三方共同签署。

委 托 人（公章）： 代 建 人（公章）：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

专业工作单位（公章）：

法定代表人：

年 月 日

# 附件3：委托人向代建人提交有关资料及文件一览表

**委托人向代建人提交有关资料及文件一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 提交日期 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

（注：以上材料由委托人负责提供，委托人和代建人应当根据项目具体情况详细列举）

# 附件4：联合体协议

**联合体协议**

致 （委托人名称）：

我方决定组成联合体共同接受该项目的委托，联合体各成员向委托人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人，代表所有联合体成员接受委托任务，负责本合同履行阶段的协调工作。

联合体内部权利义务及代建费用分配约定如下：

**本协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。**

联合体牵头人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

单位地址： 邮编：

联系电话： 传真：

开户银行： 账号：

分工内容：

联合体成员（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

单位地址： 邮编：

联系电话： 传真：

开户银行： 账号：

分工内容：

联合体成员（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

单位地址： 邮编：

联系电话： 传真：

开户银行： 账号：

分工内容：

签订日期： 年 月 日

# 附件5：廉洁协议

**廉洁协议**

为保证双方全面履行合同以及合作关系的健康、持续，经友好协商，双方一致同意签署本协议，并作为双方共同遵守的廉洁行为准则。

**一、 委托人责任**

1. 委托人有责任向代建人介绍本单位有关廉洁管理和员工职务行为的各项制度和规定。

2. 委托人方面人员应严格遵守本单位有关廉洁管理的规定，并有责任对本单位相关人员进行廉洁教育。

3. 对于代建人举报委托人方面人员违反廉洁协议规定的情况，委托人应及时进行调查，并将调查结果向代建人反馈。

**二、 代建人责任**

1. 委托人可根据需要，对代建人在包括但不限于招投标、服务、结算等各个环节的廉洁管理执行情况进行监督，代建人有责任应接受。

2. 代建人应保证代建人方面其人员了解委托人有关廉洁管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。

3. 代建人不得宴请委托人方面人员，不得给予任何形式的赠送。

4. 如委托人方面人员有任何形式的索贿或受贿行为，代建人有义务及时向委托人举报。

5. 如代建人向委托人方面人员行贿（包括但不限于现金、实物、礼券或与业务无关的旅游、服务、其他额外利益等社会公认属于行贿的行为），或委托人方面人员向代建人索贿（内容同行贿），代建人满足其要求且并未向委托人举报的，一经查实，委托人将向代建人通告对委托人方面人员处理结果，并有权将代建人直接列入委托人供应商黑名单，五年内不得与委托人有任何合作。同时，应追回由此给委托人造成的损失，并对代建人方面知情不报人员进行相应处罚。

6. 如代建人方面人员包括但不限于在招投标、服务、结算等各个环节贿赂委托人方面人员，被司法机关立案查处，委托人将有权取消或终止代建合同的履行，暂停或终止与代建人的合作，由此给委托人造成的损失由代建人负责赔偿。

7. 委托人接受代建人实名或匿名投诉，保证为投诉人信息保密。

常设受理举报部门：

举报邮箱：

举报电话：

委托人（公章）： 代建人（公章）：

法定代表人： 法定代表人：

日期： 日期：

# 附件6：授权委托书

授权委托书

委托人名称：

委托人地址：

联系电话：

法定代表人：

代建人名称：

代建人地址：

联系电话：

法定代表人：

鉴于：

委托人与代建人已签署《 工程代建标准合同》，就 建设项目事宜作出约定。

委托人依据《中华人民共和国民法典》的规定与《 工程代建标准合同》的约定，在此授权代建人 ，就 建设项目，在《 工程代建标准合同》约定的代建服务期限内对项目实施代建工作，授权范围包括以下工作：

1.办理土地、环保、规划、施工、城管、消防、财政投资评审等法定建设手续；

2.进行公开招标、采购活动，并进行商务谈判；

3.对建设实施过程进行管理；

4.其他： 。

代建人在办理 业务时，可以出示或提交本授权书。

由此项授权产生的法律责任，按照《 工程代建标准合同》的约定及相关法律法规的规定，由委托人和代建人分别承担。

委托人签字盖章： 代建人签字盖章：

日期： 日期：

# 附件7：履约评价表

**履约评价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 分项内容 | 满分分值 | 评 价 标 准 | 得分 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |