东莞市财政投资建设项目 代建服务合同

项目名称：广东省东莞市石龙镇中山路历史街区改造项目-代建管理服务 项目地点： 合同编号： 委 托 人：东莞市石龙镇工程建设中心 代 建 人： 签订日期： 年 月 日

**合同协议书**

委托人： 代建人：

 （以下简称“委托人 ”）为实施 （项目名 称） ，委托 （以下简称“代建人 ”）承担该项目的代建工 作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民 共和国政府采购法》、《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》及其它法律法 规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协 议。

**一、** **项目概况**

（一）项目名称：广东省东莞市石龙镇中山路历史街区改造项目-代建管理服务。

（二） 建设规模及内容： 项目以整治提升方式改造中山路历史街区，统筹用地面积159175平方米；改建给水管19250米、污水管和雨水管各2750米；改造10kV电缆下地5700米及片区消防、燃气系统等；改建街区道路与公共空间面积81117平方米，改建与文化基础设施配套的水电、展览、连廊、水环境等设施；重要节点建筑改造建筑面积约51659平方米，包括：保护修缮类建筑6910平方米、改造活化类建筑36270平方米、本体整治提升类建筑8479平方米；新建改建厕所6座，新建充电桩58支，街区改造活化后，受益人数约36000人。最终工程建设规模和投资规模以项目批复工程概算为准。

（三）项目建设地点：项目拟建地址位于东莞市石龙镇中山路历史街区，包括太平路、巡查巷、中山路、红棉路、沿江路、石龙中山公园片区及周边区域。

（四）项目使用单位： 。

（五）投资估算（或匡算）金额：人民币（大写） 元(¥ 元）。 代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的 7 天内提交保证最大工程费用报 告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的 100% 以内。保证最大工程费用 报告经委托人批准后，委托人和代建人签订保证最大工程费用协议，保证最大工 程费用协议是合同文件的组成部分。

**二、** **代建管理工作主要内容**

从签订代建合同直至项目办理完成资产移交、档案移交手续和缺陷责任管理 期结束之日止。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

（一）负责代建项目的全过程项目管理工作，是工程质量安全第一责任人， 依法对工程管理过程承担全面责任，依法服从行业主管部门管理，依照行业主管 部门要求落实相关工作，对建设工程消防设计、施工质量安全负首要责任。严格 控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并按相关要求进行归档；

（二）负责落实代建项目首席责任人及其他主要专业责任人（含前期工作负 责人）的配备及到位，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设、环评、水保 和消防等相关报建手续；根据业主所提供的资料文件对项目前期工作研判及前期 工作推进计划；

（三）负责做好代建项目信息沟通管理，将重要环节报告、项目管理台账、 突发事件情况、相关部门处罚等主要信息报送委托单位和相关主管部门；

（四）负责组织代建项目向政府部门前期工作报建报批相关文件的编制及申 报，其中项目建议书、可行性研究报告、方案设计、初步设计、概算、保证最大 工程费用报告等文件需经委托单位确认后方可申报，其余文件可直接申报，项目 前期工作相关文件审核通过并取得批复方算完成；

（五）负责按法律法规规定的程序组织材料设备购买和工程施工的招标，负 责代建项目的服务事项、材料设备购买和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；

（六）负责管理现场签证和设计变更；

（七）严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理；协助委托 单位编制项目年度投资计划、预算资金使用计划和年度基建支出预算；对施工单 位的资金拨付申请提出审核意见；定期向委托单位和市发展改革、财政等部门报 送工程进度和资金使用情况；

（八）若代建项目购买了建筑工程质量潜在缺陷保险的，应当配合保险单位 和工程质量安全风险管理机构开展质量监督检查工作，对工程质量安全风险管理 机构提出的工程质量问题，应及时责成相关责任方进行整改；

（九）负责对代建项目进行风险管理，建立项目投资、进度和质量预警机制， 发现预期风险及时向委托单位和相关主管部门发出预警；

（十）负责组织工程中间验收，会同委托单位组织竣（交）工验收，对工程 质量实行终身责任制；

（十一）项目竣工投入使用或试运行合格后，代建人应当督促承包单位在 3 个月内递交竣工结算报告及完整的结算资料，代建人初步审核后，报委托人审核， 按规定报相关部门评审；完成结算审核后代建人应及时编报项目竣工财务决算报 财政部门审核；工程竣工验收合格后，代建人应按照财政部门有关规定，及时办 理资产交付使用手续，市财政局批复项目竣工财务决算后 30 日内，依据批复的 竣工财务决算进行账务调整，并按照财政国库管理规定，将结余资金上缴国库；

（十二）在工程质量缺陷责任期及保修期内行使建设单位相关权责，主导完 成工程交付使用，履行合同规定的维修保养责任；

（十三）协助委托人开展代建项目后评价工作； （十四）代建合同约定的其他事项。

**三、** **工程功能要求：** **详见项目需求书** **。**

**四、** **代建项目管理目标**

**（一）工程质量目标：**执行国家、省或行业现行的相关标准及相关规范，须符合验收要求并达到合格或以上验收质量等级标准。

**（二）投资控制目标：**确保投资控制在保证最大工程费用之内。

**（三）工期管理目标：**

**工程完工并交付使用的时间：** **年** **月** **日。**

**（四）安全管理目标：**确保不发生 一般及以上 安全事故，获评 东莞市或 广东省 安全生产文明施工示范工地。

**（五）反腐保廉目标：** 廉政零问题 。

**五、** **项目管理主要负责人（以项目实际情况为准）**

首席责任人： ；

技术负责人： ；

勘察责任人： ；

设计责任人： ；

造价责任人： ；

监理责任人： ；

招标采购责任人： ；

施工管理责任人： 。

**六、** **代建工作进度计划及期限要求**

（1）代建合同签订后 7 个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》；

（2）代建项目概算批复时间： 年 月 日；

（3）代建项目开工时间： 年 月 日；

（4）代建项目完工时间： 年 月 日；

（5）代建项目竣工验收时间： 年 月 日；

（6）代建项目完成市住建局竣工验收备案时间： 年 月 日；

（7）代建项目竣工财务决算提交时间： 年 月 日；

（8）完成东莞市城建档案馆备案时间 年 月 日。

**七、** **缺陷责任管理期限**

项目移交前，由代建人按照 《建设工程质量管理条例》 的相关规定，分别与施工单位、设备供应商等各承包人签订项目保修服务协议。

自工程实际竣工日期起计算，本项目缺陷责任管理期为24个月。缺陷责任期 应与缺陷责任管理期限一致。在缺陷责任期管理内，代建人应每年组织相关质量保修单位对项目进行至少一次的质量回访。

**八、** **代建管理费**

代建管理费总额初定为人民币（大写） 万元整 (¥ 元）。

代建管理费计费方式：本项目为历史文化街区保护活化改造项目，涉及文物和历史建筑保护、特殊消防、市政基坑临近建筑物等内容，项目审批程序复杂、施工难度较大、建设工期较紧，属于管理要求高、技术复杂的代建项目。按《东莞市政府投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》特殊类项目计费标准进行核定，以可研报告投资估算费用扣除代建管理费和物业征收费作为基数（49841.86万元）测算，本项目暂定代建管理服务费为877.47万元（〔300+（49841.86-10000）×2%〕×0.8=877.47），最终代建管理服务费，以批复的概算作为计费基数计算，以财政部门审定结果为准且不得超过该项审定的预算金额。

代建管理费（初定总额）=8,774,700.00元×（1-中标下浮率）。

**九、** 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等 额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将 款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方 协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需 向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复 印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

**十、** 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设 程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程中的招标投标、监理、 施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规 定的同时，受本合同及合同附件的约束。

**十一、** **合同附件及适用顺序**

本合同的附件由以下文件组成：

（1）中标通知书；

（2）投标文件；

（3）招标文件；

（4）项目需求书；

（5）补充条款；

（6）专用合同条款；

（7）通用合同条款；

（8）保证最大工程费用协议书；

（9）代建工程资金监管协议；

（10）廉政协议；

（11）其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先 者为准。

**十二、**本协议书一式 壹拾陆 份，合同双方各执 捌 份，各份均具同等效力。合 同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人： （盖单位章） | 代建人： （盖单位章） |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 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） |
|  | 开户银行： |
|  | 开户名称： |
|  | 开户账号： |
|  |  |
|  |  年 月 日签于东莞市 |

**第一节** **通用合同条款**

**1** **一般约定**

**1.1** **词语定义**

通用合同条款、专用合同条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

**1.1.1** **合同**

<1.1.1.1> 合同文件（或称合同）：指合同协议书、中标通知书或委托书、投标文 件、招标文件、项目需求书、补充条款、专用合同条款、通用合同条款、保证最 大工程费用协议书，以及其他构成合同组成部分的文件。

<1.1.1.2> 合同协议书：指第1.5款所指的合同协议书。

<1.1.1.3> 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。

<1.1.1.4> 委托书：指委托人委派代建任务给代建人的函件。

<1.1.1.5> 投标文件：指构成合同文件组成部分的由代建人填写并签署的投标文件 及其附件。

<1.1.1.6> 招标文件：指委托人向不特定代建人提供参加投标所需要的一切情况的 文件。

<1.1.1.7> 项目需求书：指由委托人提出的代建项目的建设规模、标准、目标等需 求的文件。

<1.1.1.8> 保证最大工程费用报告：指构成合同文件组成部分的名为保证最大工程 费用报告的文件。保证最大工程费用报告在代建前期全部设计工作完成后由代建 人提交。保证最大工程费用报告经委托人批准后由委托人和代建人签订保证最大 工程费用协议，保证最大工程费用报告作为保证最大工程费用协议的附属文件。

<1.1.1.9> 保证最大工程费用协议：指构成合同文件组成部分的名为保证最大工程 费用协议的文件。保证最大工程费用协议由委托人和代建人共同签订，是对代建 项目总投资限额的约定。

<1.1.1.10> 其他合同文件：指经合同双方当事人确认构成合同文件的其他文件。

**1.1.2** **合同当事人和人员**

<1.1.2.1> 合同当事人：指委托人和（或）代建人。

<1.1.2.2> 委托人：指专用合同条款中指明并与代建人在合同协议书中签字的当事

人。

<1.1.2.3> 代建人：指与委托人签订代建合同协议书的当事人。

<1.1.2.4> 首席责任人：指代建人指定代表代建人履行义务的责任人，负责代建项 目全过程的统筹管理。

<1.1.2.5> 技术负责人：指代建人指定负责代建项目全过程的技术总负责的责任 人。

<1.1.2.6> 专业责任人：指代建人指定负责组织指导协调特定专业工作并具有相应 资格的人员，专业责任人包括但不限于勘察责任人、设计责任人、造价责任人、 招标采购责任人、施工管理责任人。

<1.1.2.7> 分包人：指从代建人处分包代建合同中某一部分工作，并与其签订分包 合同的分包人。

<1.1.2.8> 承包人：指从代建人处承包代建项目中某一部分工作，并与其签订承包 合同的承包人。

**1.1.3** **日期、验收和移交**

<1.1.3.1> 开始工作日期：指代建人按合同约定的开始工作日期。

<1.1.3.2> 代建工期：指合同协议书中约定的从开始工作日期到项目通过竣工验收 所需的期限，包括按第18.1款约定所作的延期。

<1.1.3.3> 项目移交日期：指代建人将代建项目正式移交给委托人的日期。

<1.1.3.4> 缺陷责任管理期：指代建人履行第15.1款约定的缺陷责任管理的期限。 缺陷责任管理期限一般与缺陷责任期保持一致。

<1.1.3.5> 天：除特别指明外，指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计 入，从次日零点开始计算。期限最后一天的截止时间为当天二十四点。

<1.1.3.6> 竣（交）工验收：是指工程完工后，代建人按法律、规范、规程、政策 要求和合同要求进行的验收。

<1.1.3.7> 项目移交：是指工程竣（交）工验收后，代建人按合同要求将工程项目 移交给委托人或使用单位。

<1.1.3.8> 资产移交：是指项目竣工验收合格后，代建人转交给委托人的行为。

**1.1.4** **合同价格和费用**

<1.1.4.1> 签约合同价：指中标通知书明确的并在签订合同时于合同协议书中写明

的合同总金额。合同价格包括代建管理费和（或）工程咨询服务费。

<1.1.4.2> 代建管理费：指代建人按合同约定完成了包括缺陷责任管理期内的全部 代建工作后，委托人应付给代建人的金额，包括在履行合同过程中按合同约定进 行的变更和调整以及奖励金。

<1.1.4.3> 工程咨询服务费：指代建人按合同约定完成了工程咨询服务工作后，委 托人应付给代建人的金额。

<1.1.4.4> 质量保证金：指按约定用于保证在缺陷责任期内履行缺陷修复义务的金 额。

**1.1.5** **其他**

<1.1.5.1> 书面形式：指文件、信函、电报、传真、数据电文、电子邮件等可以有 形地表现所载内容的形式。

<1.1.5.2> 代建人文件：指由代建人根据合同应提交的所有图纸、手册、模型、计 算书、软件和其他文件。

<1.1.5.3> 变更是指根据第11款的约定，经指示或批准对工程所做的改变。

**1.2** **语言文字**

合同使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释，两者 解释不一致的，以中文为准。

**1.3** **法律**

适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工 程所在地的地方法规、 自治条例、单行条例和地方政府规章。

**1.4** **合同文件的优先顺序**

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外， 解释合同文件的优先顺序如下：

（1）合同协议书；

（2）中标通知书或委托书；

（3）投标文件；

（4）招标文件；

（5）项目需求书；

（6）补充条款；

（7）专用合同条款；

（8）通用合同条款；

（9）保证最大工程费用协议书；

（10）代建工程资金监管协议；

（11）廉政协议；

（12）其他合同文件。

**1.5** **合同协议书**

代建人按中标通知书规定的时间与委托人签订合同协议书。除法律另有规定 或合同另有约定外，委托人和代建人的法定代表人或其委托代理人在合同协议书 上签字并盖单位章后，合同生效。

**1.6** **文件的提供和照管**

1.6.1 代建人文件的提供

除专用合同条款另有约定外，代建人应在合理的期限内按照合同约定的数量 向委托人或委托人授权的保险公司以及合同约定的其他单位和人员提供代建人 文件。

1.6.2 委托人提供的文件

按专用合同条款约定由委托人提供的文件，包括前期工作全部相关文件，委 托人应按约定的数量和期限交给代建人。由于委托人未按时提供文件造成代建工 期延误的，按第17.2款和第18.1款约定执行。

1.6.3 文件错误的通知

任何一方发现了文件中存在的明显错误或疏忽，应及时通知另一方。

1.6.4 文件的照管

代建人应在现场保留一份合同中列出的所有文件、代建人文件、变更以及其 它根据合同收发的往来信函。委托人有权在任何合理的时间查阅和使用上述所有 文件。

**1.7** **联络**

1.7.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、 确定和决定等，均应采用书面形式。

1.7.2 第1.7.1款中的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意

见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内送达指定的地点和指定的 接收人，并办理签收手续。

**1.8** **转让**

除合同另有约定外，未经代建人同意，委托人不得将合同权利全部或部分转 让给第三人，也不得全部或部分转让合同义务。代建人不得将合同权利和义务全 部转让给第三人，也不得将合同的义务全部或部分转让给第三人，法律另有规定 的除外。

**1.9** **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。

**1.10** **严禁贿赂**

合同双方当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取不当利益或损害对方权 益。因贿赂造成对方损失的，行为人应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

**1.11** **化石、文物**

1.11.1 在施工场地发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他 遗迹、化石、钱币或物品属于国家所有。一旦发现上述文物，代建人应采取有效 合理的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告当地文物行政 部门，同时通知委托人。委托人和代建人应按文物行政部门要求采取妥善保护措 施，由此导致费用增加和（或）代建工期延误由委托人承担。

1.11.2 代建人发现文物后不及时报告或隐瞒不报，致使文物丢失或损坏的，应 赔偿损失，并承担相应的法律责任。

**1.12** **知识产权**

1.12.1 除专用合同条款另有约定外，代建人完成的设计工作成果和建造完成的 建筑物、构筑物，除署名权以外的著作权以及建筑物、构筑物形象使用收益等其 他知识产权均归委托人享有。

1.12.2 代建人因侵犯专利权或其他知识产权所引起的责任，由代建人承担。

1.12.3 代建人在投标文件中采用专利技术的，专利技术的使用费包含在投标报 价内。

**1.13** **文件及信息的保密**

未经对方同意，任何一方当事人不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资 料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

**1.14** **违法**

委托人提供的描述代建项目的书面文件和其他补充文件违反法律规定的，代 建人发现后应书面通知委托人，并要求其改正。委托人收到通知书后不予改正或 不予答复的，代建人有权拒绝履行合同义务，直至解除合同。委托人应承担由此 引起的代建人全部损失。

**1.15** **解释**

代建合同中的标题仅用于查阅方便，不应作为代建合同的内容予以理解，也 不应用于对代建合同进行解释。

代建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。

如果代建合同所包含的文件之间出现矛盾，按时间顺序以最后编写或双方最 后确认的文件为准。

**2** **委托人权利和义务**

**2.1** **委托人权利**

2.1.1 委托人有权审查并汇总上报代建人编制的项目年度投资计划和年度 基建支出预算，有权对代建人的资金拨付申请提出审查意见。

2.1.2 委托人有权对代建项目的投资控制、招标投标、设计图纸质量、工程质 量、建设进度、安全文明生产、合同管理等进行监督检查，对违规行为予以纠正， 对工程建设过程中出现的问题，向代建人提出整改意见和建议，代建人应予以改 正。

2.1.3 委托人有权参照已批复的可研报告对初步设计文件的建设规模、标 准、内容进行符合性审查。在设计方案和概算（含概算调整）上报政府有关部门 审批前，委托人有权对代建内容进行确认。

2.1.4 委托人有权事前审查本项 目 的所有招标方案和招标文件（含施工图 和工程量清单），有权或委托第三方对招标控制价和采购预算进行审核，有权根 据需要参与项目相关的招标活动。

2.1.5 委托人有权根据实际情况对项目使用功能等方面提出调整要求。

2.1.6 委托人有权对工程变更提出审查意见。

2.1.7 委托人有权对本合同约定的应由代建人承担的所有损失赔偿或应支 付的各种违约金，按本合同约定向代建人追索。

2.1.8 委托人有权要求代建人更换委托人认为不称职的项目代建管理人员。除 因为死亡或严重疾病的原因外，代建人更换主要管理人员（包括首席责任人、技 术负责人等）必须征得委托人的书面同意。代建人的首席责任人同一时间最多只 能承担一个项目，多个项目捆绑招标且总投资不超过 10 亿元的，视为一个项目。

2.1.9 委托人有权要求代建人配备项目管理必要的设备。

2.1.10 委托人有权对代建项 目的全过程进行审计或审计调查，并提出审计 意见和建议，代建人应根据意见和建议作出相应的调整。

2.1.11 委托人有权对代建人的代建管理工作进行绩效评价和履约评价，具体按 委托人另行制订的办法执行。

2.1.12 委托人有权约请使用单位对代建项目进行监督、参与设计审查，向代建 人反映各种问题并有权要求代建人予以更正。

2.1.13 代建项目有使用单位的，使用单位的权限应视为已全部赋予给委托人。 除委托人同意外，代建人不得接受使用单位的任何指令。

**2.2** **委托人义务**

**2.2.1** **遵守法律**

委托人在履行合同过程中应遵守法律，并保证代建人免于承担因委托人违反 法律而引起的任何责任。

**2.2.2** **提供资料**

委托人应免费向代建人提供其能够获取的与代建项目有关的一切资料。

**2.2.3** **支付合同价款**

委托人应按合同约定向代建人及时支付合同价款（含应支付的代建项目承包 人的款项）。

**2.2.4** **协助和协调**

委托人应协助和协调代建人的项目报批工作、项目竣（交）工验收、竣工财 务决算审核及合同约定的其他事项。

2.2.5 委托人应在合同约定期限内将履约担保退还给代建人。

**3** **代建人权利和义务**

**3.1** **代建人的权利**

3.1.1 代建人具有工程咨询资质的，在符合相关法律法规和资质标准的前 提下，可以承担代建项目相应的工程咨询业务，无须另行招标。

3.1.2 代建人有权对承包人进行全过程管理。

3.1.3 代建人有权对承包人提出的工程变更、工期延期进行审批。

3.1.4 代建人有权取得代建服务费或其他约定费用，并有权按约定从项 目 投资节余额中获取奖励金。

**3.2** **代建人的义务**

3.2.1 代建人在履行合同过程中应遵守法律，并保证委托人免于承担因代建人 违反法律而引起的任何责任。

3.2.2 代建人按合同约定提交履约保函。代建人应保证其履约保函在项目实际 移交及竣工财务决算批复后 30 天内一直有效。如项目延期，代建人有义务继续 提供履约担保。

3.2.3 代建人按合同约定编制《项目代建管理大纲》报委托人审批。

3.2.4 代建人负责协助委托人编制的项目年度投资计划和年度基建支出预算， 报送委托人审批。对施工单位的资金拨付申请提出审核意见；定期向委托人和市 发展改革、财政等部门报送工程进度和资金使用情况。

3.2.5 代建人根据代建合同以及有关法律、法规的规定，对代建项目的实施， 包括投资控制、招标投标、工程质量、建设进度、安全生产文明施工、环境保护 等进行全面管理，并保证委托人免于承担因代建人违反法律而引起的任何责任。

3.2.6 代建人负责办理法律规定和（或）合同约定的工程建设项目必须履行的 各类审批、核准或备案手续，包括项目报批、工程中间验收和竣（交）工验收、 申报和审核结算和决算及合同约定的其他事项。

3.2.7 代建人应编制完整的代建项目档案，在代建项目完成后将工程档案、财 务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。

3.2.8 代建人必须为代建项目的实施配备足够的管理人员和设备。

3.2.9 在代建期间，代建人应自行为其在本项目工作的员工购买人身意外保险。

3.2.10 代建人必须设立代建项目现场办公场所。

3.2.11 代建人按委托人要求以书面的形式向委托人报告项目建设情况。

3.2.12 代建人必须配合委托人或相关职能部门对代建项目的审计、绩效评价和 履约评价等工作。

3.2.13 遵从行业行政主管部门的指示和管理，并落实牵头组织相关参建单位按 要求落实配合。

**4** **履约担保**

4.1 代建人应按专用合同条款约定的形式、比例和期限提交履约担保。

4.2 委托人应按专用合同条款约定的期限将履约担保退还给代建人。

4.3 如代建人提交的履约保函有固定时间期限，则应在期限届满前 15 日内提交 新的履约保函。逾期未能提交新的履约保函，委托人有权提取全部或部分履约保 函，并视为代建人违约。

**5** **分包和转包**

5.1 代建人不得将其代建工作转包给第三人 ，也不得将其代建的全部工作 肢解后以分包的名义分别转包给第三人。

5.2 委托人同意代建人分包工作的，代建人应向委托人提交分包合同副本。

5.3 分包人的资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应。

**6** **法律和标准的变化**

除合同另有约定外，代建人完成代建工作所应遵守的法律规定，以及国家、 行业和地方的规范和标准，均应视为在合同签订之日适用的版本。合同签订之后， 前述版本发生重大变化，或者有新的法律，以及国家、行业和地方的规范和标准 实施的，代建人应向委托人提出遵守新规定的建议。委托人应在收到建议后 7 天内发出是否遵守新规定的指示。委托人指示遵守新规定的，按照第 11 款约定 执行。

**7** **双方工作人员**

**7.1** **委托人工作人员**

7.1.1 委托人需委派一名项目代管组长及若干名助理，并分别明确其权限，按 专用合同条款约定执行。

7.1.2 委托人可根据实际情况变更项目代管组长或助理，至少应提前 14 天以书

面形式通知代建人。

**7.2** **代建人工作人员**

7.2.1 代建人应按合同协议书的约定指派首席责任人、技术负责人和专业 责任人。首席责任人为代建人履行代建合同的全权代表，首席责任人可以授权其 下属人员履行其某项职责，但事先应将这些人员的姓名和授权范围书面通知委托 人。

7.2.2 在合同履行期间 ，首席责任人必须全过程到职 ，技术负责人在代建 项目移交前必须全过程到职，专业责任人可根据需要到职。

7.2.3 代建人更换首席责任人或技术负责人或专业责任人的 ，至少应提前

14 天以书面形式通知委托人，并将拟更换人员的详细资料提交委托人，委托人 应在 7 天内审批。未经委托人批准，代建人不得更换首席责任人或技术负责人或 专业责任人。代建人更换首席责任人或技术负责人或专业负责人的，应按专用合 同条款约定承担违约责任。

7.2.4 首席责任人或技术负责人超过 2 天不能履行职责的 ，应事先征得委 托人同意，并委派代表代行其职责，否则，应按照专用合同条款约定承担违约责 任。

**8** **保证最大工程费用报告和协议签订**

8.1 完成全部设计文件后 ，代建人应按至少达到预算深度的要求编制保证 最大工程费用报告并在合同约定的期限内报送委托人批准，保证最大工程费用额 不得超过专用合同条款约定，报告须包含经注册造价工程师审定盖章的造价文件 等详细资料。经委托人批准的保证最大工程费用额是控制合同工程费用的依据。

8.2 代建人报送的保证最大工程费用报告后 ，委托人应在专用合同条款约 定的期限内批复或提出修改意见，否则该保证最大工程费用报告视为已得到批 准。代建人对于委托人提出的修改意见，应当在专用合同条款约定的期限内作出 响应。

8.3 保证最大工程费用报告批准后委托人和代建人应签订保证最大工程费 用协议。代建人提交的保证最大工程费用超出概算且无法达成一致协议的或合同 约定的其他无法达成保证最大工程费用协议的情况下，委托人有权解除代建合同 及相关法律文件的履行，代建人应承担由此造成的委托人的合理损失。

**9** **项目实施**

**9.1** **现场勘察**

代建人应对项目建设场地和周围环境进行勘察，并自行收集除委托人提供外 为完成合同工作有关的当地资料。在全部合同工作中，视为代建人已充分估计了 应承担的责任和风险。

**9.2** **项目建议书和可行性研究报告的编制**

9.2.1 代建人应按合 同约定编制项 目建议书 ，提 出在技术上满足委托人要 求的备选方案及其投资估算。委托人对备选方案的数量有要求的，应在专用合同 条款中进行约定。

9.2.2 立项未通过的，应视为代建合同终止。因委托人原因造成立项未通过的， 委托人应承担代建人损失。

9.2.3 立项通过后，代建人应按合同约定编制可行性研究报告，报送委托人确定 最终项目方案。

9.2.4 可行性研究报告通过后，代建人应按照确定的项目方案开展项目设计工 作。代建人负责设计方案和概算（含概算调整）的编审，报委托人确认后， 按规定上报有关部门审批。

9.2.5 代建人应及时办理工程建设项 目必须履行 的各类审批、核准或备案 手续，包括用地、规划、建设、环评、水保和消防等。非代建人或委托人的原因 导致项目未通过审批、核准或备案手续且合同无法继续履行的，应视为代建合同 终止，双方另行签订终止代建合同补充协议。代建人依据本合同完成的代建工作 量、依据合同协议书第二条之（十四）约定完成的代建项目咨询服务工作量，各 承包人依据承包合同完成的工作量，相关费用按本合同及终止代建合同补充协议 约定进行结算并经东莞市财政局评审后，由委托人承担，除此之外其他损失由各 方各自承担。

**9.3** **招标采购**

代建人应按合同约定负责工程勘察、设计、监理和其他服务类、工程施工、 设备材料的招标采购工作。除专用合同条款另有约定外，投标单位不得与代建人 存在关联关系或者存在《政府采购法实施条例》第十八条、《招标投标法实施条 例》第三十四条规定的禁止性情形。委托人应对代建人公开招标采购工作进行监

督，具体做法由委托人与代建人在专用条款中根据实际做法进行约定。

招标采购文件、中标通知书、合同应在合同签订后1个月内提交委托人备案。

**9.4** **合同进度计划**

9.4.1 代建人应按合同约定编制详细的进度计划报送委托人批准 。委托人 应在专用合同条款约定的期限内批复或提出修改意见，否则该进度计划视为已得 到批准。经委托人批准的进度计划称合同进度计划，是控制合同工程进度的依据。 9.4.2 不论何种原因造成工程的实际进度与第 9.4.1 款的合同进度计划不 符时，代建人可以在专用合同条款约定的期限内向委托人提交修订合同进度计划 的申请报告，并附有关措施和相关资料，报委托人批准。委托人应在专用合同条 款约定的期限内批复或提出修改意见，否则该修订合同进度计划视为已得到批 准。

**9.5** **工程质量**

**9.5.1** **工程质量要求**

<9.5.1.1> 工程质量验收按法律规定和合同约定的验收标准执行。

<9.5.1.2> 因代建人原因造成工程质量不符合法律的规定和合同约定的，委 托人有权要求代建人返工直至符合合同要求为止，由此造成的费用增加和（或） 代建工期延误由代建人承担。

<9.5.1.3> 因委托人原因造成工程质量达不到合同约定验收标准的，委托人 应承担由于代建人返工造成的费用增加和（或）代建工期延误，并支付代建人合 理利润。

**9.5.2** **代建人的质量检查**

<9.5.2.1> 设计图纸质量管理

(1）代建人在设计管理过程中，积极推广使用成熟的新技术、新工艺、新材料、 新设备、尽可能达到节地、节水、节才的目的，并在初步设计成果汇报中提出有 关的技术参数。

(2）代建人必须针对初步设计成果文件召开专家评审，并向委托人提交相关会议 资料。

(3）代建项目完成施工图设计后，代建人对设计合理性进行内部审核，并向委托 人提供相关审核报告。

（4） 委托人在审核代建人提供的设计成果时，代建人需充分尊重和理解委托人 聘请的第三方公司（如有）对成果提出的意见与要求，如无充分的否定理由，应 子以满足。

(5）方案设计必须上报委托人确认后，代建人才能进行下一步报审工作。

（6）代建项目应在规划、设计施工及竣工验收阶段采用 BIM 技术，其中经论证 不适合应用 BIM 技术的除外。

<9.5.2.2> 代建人应按合同约定对设计、材料、工程设备以及全部工程内容及其施 工工艺进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制工程质量报表。

**9.5.3** **清除不合格工程**

<9.5.3.1> 因代建人或承包人失误，使用不合格材料、工程设备，或采用不 适当的施工工艺，或施工不当，造成工程不合格的，委托人或委托人授权的 IDI 保险公司以及合同约定的其他单位和人员可以随时发出指示，要求代建人立即采 取措施进行补救，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）代建 工期延误由代建人承担。

<9.5.3.2> 由于委托人提供的材料或工程设备不合格造成的工程不合格，需 要代建人采取措施补救的，委托人应承担由此增加的费用和（或）代建工期延误， 并支付代建人合理利润。

**10** **竣（交）工验收、竣工财务决算和资产移交**

**10.1** **竣（交）工验收**

10.1.1 代建人负责组织竣（交）工验收工作。

10.1.2 需要进行国家验收的，竣（交）工验收是国家验收的一部分。竣（交） 工验收所采用的各项验收和评定标准应符合国家验收标准。代建人为竣（交）工 验收提供的各项竣（交）工验收资料应符合国家验收的要求。

**10.2** **竣工财务决算**

工程竣（交）工验收完成后，代建人应编制竣工财务决算提交委托人审批。 委托人应在收到竣工财务决算的 60 天内完成审批，或指出存在的不足、要求代 建人在 14 天内完善，如代建人未在 14 天内完善的，委托人有权按照已有的资料 审批竣工财务决算。如委托人收到竣工财务决算的60 天内未完成审批，或指出 存在的不足、要求代建人限期完善的，视为同意代建人提交的竣工财务决算。

**10.3** **资产移交**

10.3.1 工程竣工验收合格后，代建人应按照财政部门有关规定，及时办理资产 交付使用手续，并依据批复的项目竣工财务决算进行财务调整。

10.3.2 代建人应按合同约定向委托人提交资产移交申请。委托人在收到该资产 移交申请后的 28 天内会同代建人进行资产移交。

10.3.3 因代建人原因造成项目未能达到资产移交标准的，代建人应按照合同的 约定进行赔偿，或者代建人提出修复建议，按照委托人指示的合理期限内改正， 并承担合同约定的相应责任。

**11** **变更**

**11.1** **委托人提出变更的权利**

在履行合同过程中，委托人有权向代建人作出有关改变的变更指示，变更指 示应说明变更的具体内容和委托人对变更的时间要求，并附必要的相关资料，代 建人应遵照执行。

代建人收到变更指示后认为难以实施的，应在专用合同条款约定期限内书面 说明原因并附详细依据，代建人和委托人协商后确定撤销、改变或不改变原变更 指示。

变更指示应在相应内容实施前提出，否则委托人应承担代建人损失。

**11.2** **代建人的合理化建议**

在履行合同过程中，代建人有权向委托人提出合理化建议。代建人的合理化 建议构成变更的应以书面形式提交委托人。合理化建议书的内容应包括建议工作 的详细说明、进度计划和效益以及与其他工作的协调等，并附必要的设计文件。 委托人应在专用合同条款约定的期限内确认是否采纳建议。建议被采纳的，应按 第 11.3 款约定向代建人发出变更指示。

**11.3** **变更程序**

11.3.1 代建合同签订后，代建人应严格履行合同约定，按照项目初步设计和概 算批复要求组织实施，未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容 和概算投资。因客观条件变更，导致代建合同约定的工程设计方案、建设规模、 质量要求、工期等重要内容确需调整变更的，由代建人报委托人审批后实施。

11.3.2 承包人向代建人提出的变更，由代建人自行审批并报委托人备案，属于

重大变更或超过专用合同条款约定额度的，应报委托人审批后方可实施。

11.3.3 代建人应严格控制工程变更，除委托人或使用单位要求以外的原因而产 生的变更或签证，累计金额不得超过专用合同条款约定额度，否则，超过部分全 部由代建人承担。

**12** **合同价格与支付**

12.1 合同价格包括代建管理费和（或）工程咨询服务费。

12.2 代建管理费包括签约合同价以及按照合同约定获得的奖励金，按专用合同 条款约定进行支付。

12.3 代建人自行承担的工程咨询服务项目，按专用合同条款约定执行。工程咨 询服务项目委托其他工程咨询服务机构承担的，按上述计价标准作为招标或采购 的最高限价。

12.4 工程咨询服务费支付方式按专用合同条款约定执行。

**13** **承包人价款**

13.1 施工类项目由代建人编制招标控制价，报委托人审核，委托人应在专用合 同条款约定的期限内完成审批，或指出存在的不足、要求代建人限期完善，如代 建人未在限期内完善的，委托人有权按照已有的资料审批招标预算。如委托人收 到招标预算在约定期限内未完成审批，或指出存在的不足、要求代建人限期完善 的，视为同意代建人提交的招标预算。

经委托人审批的招标控制价，按上年度在东莞市公共资源交易中心公开招 标的同类工程平均中标下浮率的 50%预下浮（绿色施工安全防护措施单列费不下 浮），作为招标最高限价，如建筑类的工程预下浮率小于 5%的，则按 5%预下浮， 如市政类的工程下浮率小于 10%的，则按 10%预下浮。

13.2 承包人预付款、工程款、变更价款、结算价款等工程价款的支付比例、报 审报批和拨付程序，按照专用合同条款约定执行。

13.3 项目竣工投入使用或试运行合格后，代建人应当督促承包单位在 6 个月内 递交竣工计算报告及完整的结算资料，代建人初步审核后，报委托人审核，在按 规定报相关部门评审。

**14** **代建工程资金监管帐户**

代建合同签订后，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管

帐户，监管银行由代建人与委托人协商确定，并由委托人、银行、代建人签订三 方监管协议。该账户用于代建管理费及建设资金的支付，且只能向已在委托人处 备案的代建人或承包人收款账户转账。代建人每个月向委托人报送资金使用申请 表，委托人审批后通过代建工程资金监管帐户转账。代建人应在委托人款项到账 不超过 5 个工作日内，向承包人收款账户转账。

代建人与承包人签订合同后，代建人应把承包人的收款账户信息报委托人进 行备案。

代建工程资金监管帐户不得随意变更，确需变更的，经代建人提出申请，由 委托人在保证资金拨付安全、项目建设不受影响的情况下进行审批并送东莞市财 政局备案，作为拨款依据。

代建项目所有款项支付完毕之后，代建工程资金监管帐户应在一个月内销 户。

**15** **缺陷责任管理**

15.1 缺陷责任管理期自实际竣工日期起计算。

**15.2** **缺陷责任管理**

15.2.1 代建人应在缺陷责任管理期内对已交付使用的工程承担缺陷责任 管理职责。

15.2.2 代建项目完成移交后，在缺陷责任管理期内，代建人应及时安排相关责 任方对缺陷责任管理期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及 维修费用。相关责任方不履行或无法履行维修责任的，应按合同约定从工程质量 保证金中扣除，费用超出工程质量保证金的，应按合同约定向相关责任方进行索 赔，同时负责组织维修。代建人未履行组织维修责任的，委托人负责组织维修， 维修费用及相关管理费用应从工程质量保证金和代建管理费中扣除，费用超出工 程质量保证金和代建管理费的，委托人有权向代建人索赔。缺陷责任管理期满， 相关责任方认真履行合同约定的维修责任的，代建人向委托人申请工程质量保证 金清算。

**15.3** **缺陷责任管理期的延长**

由于委托人以外的相关责任方原因造成某项缺陷或损坏使某项工程或工程 设备不能按原定目标使用而需要再次检查、检验和修复的，委托人有权要求代建

人相应延长缺陷责任管理期，但缺陷责任管理期延长不超过 2 年。

**15.4** **进一步试验和试运行**

任何一项缺陷或损坏修复后，经检查证明其影响了工程或工程设备的使用性 能，代建人应重新进行合同约定的试验和试运行，试验和试运行的全部费用应由 责任方承担。

**15.5** **代建人的进入权**

缺陷责任管理期内代建人为缺陷修复工作需要，有权进入工程现场，但应遵 守委托人的保安和保密规定。

**15.6** **缺陷责任管理期终止证书**

在约定的缺陷责任管理期，包括根据第 15.3 款延长的期限终止后 14 天内， 由委托人向代建人出具缺陷责任管理期终止证书。

**16** **不可抗力**

**16.1** **不可抗力的确认**

16.1.1 不可抗力是指代建人和委托人在订立合同时不可预见，在履行合同过程 中可能发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水 灾、骚乱、暴动、战争和专用合同条款约定的其他情形。

16.1.2 不可抗力发生后，委托人和代建人应及时认真统计所造成的损失，收集 不可抗力造成损失的证据。合同双方对是否属于不可抗力或其损失的意见发生争 议时，按第 19 款的约定执行。

**16.2** **不可抗力的通知**

16.2.1 合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应 在 24 小时内通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况， 并提供必要的证明。

16.2.2 如不可抗力持续发生，合同一方当事人应每 14 天向合同另一方当事人提 交中间报告，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 天内提交最终报告及有关资料。

**16.3** **不可抗力后果及其处理**

**16.3.1** **不可抗力造成损害的责任**

除专用合同条款另有约定外，不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增

加和（或）代建工期延误等后果，由合同双方按以下原则承担：

（1）永久工程，包括已运至施工场地的材料和工程设备的损害，以及因工 程损害造成的第三者人员伤亡和财产损失由委托人承担；

（2）代建人设备的损坏由代建人承担；

（3）委托人和代建人各自承担其人员伤亡和其他财产损失及其相关费用；

（4）代建人的停工损失由代建人承担，但停工期间应委托人要求照管工程 和清理、修复工程的金额由委托人承担；

（5）不能按期竣工的，应合理延长代建工期，代建人不需支付逾期竣工违 约金。赶工的，代建人应采取赶工措施，赶工费用由委托人承担。

**16.3.2** **延迟履行期间发生的不可抗力**

合同一方当事人延迟履行，在延迟履行期间发生不可抗力的，不免除其责任。

**16.3.3** **避免和减少不可抗力损失**

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。

**16.3.4** **因不可抗力解除合同**

合同一方当事人因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同。 合同解除后，代建人应按合同约定撤离施工场地。已经订货的材料、设备由订货 方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费 用，由委托人承担，因未及时退货造成的损失由责任方承担。合同解除后的付款， 参照第 17.2.4 款约定。

**17** **违约**

**17.1** **代建人违约**

**17.1.1** **代建人违约的情形**

在履行合同过程中发生的下列情况之一的，属代建人违约：

（1）代建人实施和竣工的工程不符合法律或合同约定；

（2）代建项目管理目标未达到合同协议书约定的；

（3）代建人违反第 1.8 款或第 5 款的约定，私自将合同的全部或部分权利 转让给其他人，或私自将合同的全部或部分义务转移给其他人；

（4）代建人未能按合同进度计划及时完成合同约定的工作，造成代建工期

延误；

（5）由于代建人原因未能通过项目验收的；

（6）代建人在缺陷责任管理期内，未能对缺陷清单的内容或缺陷责任期内 发生的缺陷进行修复；

（7）代建人无法继续履行或明确表示不履行或实质上已停止履行合同；

（8）代建人不按合同约定履行义务的其他情况；

（9）由于代建人原因，造成委托人或第三方损失的；

（10）代建人与第三方串通，损害委托人利益的；

（11）代建人在招标采购过程存在违法违规行为的；

（12）代建人存在招标文件和合同文件未按合同约定备案、变更签证未按合 同约定申报和备案、工程款计量支付经委托人核查超过实际进度5%或以上等行为 的；

（13）代建项目发生质量事故或一般安全事故，因代建人拖欠承包人工程款 或材料款、工人工资而引发上访、维权行为的；

（14）代建项目未满足项目需求书要求的；

（15）其他合同条款规定的违约行为。

**17.1.2** **对代建人违约的处理**

（1）代建人发生第 17.1.1（2）款约定的违约情况时，按专用合同条款约 定承担违约责任。

（2）代建人发生第 17.1.1（5）款和 17.1.1（9）款约定的违约情况时，按 照未能通过项目验收的损害进行赔偿。发生延期的，代建人应承担延期责任。

（3）代建人发生第 17.1.1（3）款、第 17.1.1（7）款和第 17.1.1（10） 款约定的违约情况时，委托人可通知代建人立即解除合同，并按第 17.1.3 款、 第 17.1.4 款、第 17.1.5 款约定处理。

（4）代建人发生除第 17.1.1（5）款、第 17.1.1（7）款和第 17.1.1（14） 款约定以外的其他违约情况时，委托人可向代建人发出整改通知，要求其在指定 的期限内纠正，并按专用合同条款约定承担违约责任。

（5）代建人发生第 17.1.1（14）款约定的违约情况，代建项目未满足项目 需求书要求的，委托人可向代建人发出整改通知，要求其在指定的期限内纠正，

并按专用合同条款约定承担违约责任。

（6）除合同条款另有约定外，代建人应承担其违约所引起的费用增加和（或） 代建工期延误，代建人拒不纠正违约行为或承担违约责任的，委托人有权提取代 建人全部或部分履约保函，用以纠正违约行为或抵扣违约赔偿金。

**17.1.3** **因代建人违约解除合同**

委托人发出整改通知28天后，代建人仍不纠正违约行为的，委托人有权向代 建人发出解除合同通知并解除合同。代建人收到委托人解除合同通知后14天内， 代建人应撤离现场，委托人派员进驻施工场地完成现场交接手续，委托人有权另 行组织人员或委托其他代建人。委托人因继续完成该工程的需要，有权扣留并使 用代建人在现场的材料、设备和临时设施。但委托人的这一行动不免除代建人应 承担的违约责任，也不影响委托人根据合同约定享有的索赔权利。

**17.1.4** **委托人发出合同解除通知后的估价、付款和结清**

（1）代建人收到委托人解除合同通知后 28 天内，委托人和代建人协商确定 代建人实际完成工作的价值，包括委托人扣留代建人的材料、设备及临时设施和 代建人已提供的设计、材料、施工设备、工程设备、临时工程等的价值。

（2）委托人发出解除合同通知后，委托人有权暂停对代建人的一切付款， 并查清各项付款和已扣款金额，包括代建人应支付的违约金。

（3）委托人发出解除合同通知后，委托人有权按第 18.3 款的约定向代建人 索赔由于解除合同给委托人造成的损失。

（4）合同双方确认合同价款后，委托人颁发最终结清付款证书，并结清全 部合同款项。

（5）委托人和代建人未能就解除合同后的结清达成一致而形成争议的，按 第 19 款的约定执行。

**17.1.5** **协议利益的转让**

因代建人违约解除合同的，委托人有权要求代建人将其为实施合同而签订的 材料和设备的订货协议或任何服务协议利益转让给委托人，并在代建人收到解除 合同通知后的14天内，依法办理转让手续。委托人有权使用代建人文件和由代建 人或以其名义编制的其他设计文件。

**17.1.6** **紧急情况下无能力或不愿进行抢救**

在工程实施期间或缺陷责任管理期内发生危及工程安全的事件，委托人通知 代建人进行抢救，代建人声明无能力或不愿立即执行的，委托人有权雇佣其他人 员进行抢救。此类抢救属于代建人义务的，由此发生的费用和（或）代建工期延 误由代建人承担。

**17.2** **委托人违约**

**17.2.1** **委托人违约的情形**

在履行合同过程中发生下列情形之一的，属委托人违约：

（1）委托人未能按合同约定支付价款，或无正当理由、故意拖延、拒绝批 准付款申请和支付凭证，导致付款延误；

（2）委托人原因造成停工；

（3）委托人无法继续履行或明确表示不履行或实质上已停止履行合同；

（4）委托人不履行合同约定其他义务。

**17.2.2** **对委托人违约的处理**

发生第 17.2.1（1）、（2）、（4）款的违约情况时，代建人有权按第 18 条的约定向委托人提出追加付款和（或）延长代建工期的索赔。

**17.2.3** **因委托人违约解除合同**

（1）发生第 17.2.1（3）款的违约情况时，代建人可书面通知委托人解除 合同。

（2）代建人因委托人违约暂停施工 28 天后，委托人仍不纠正违约行为的， 代建人可向委托人发出解除合同通知。但代建人的这一行为不免除委托人承担的 违约责任，也不影响代建人根据合同约定享有的索赔权利。

**17.2.4** **解除合同后的付款**

因委托人违约解除合同的，委托人应在解除合同后28天内向代建人支付下列 款项，代建人应在此期限内及时向委托人提交要求支付下列金额的有关资料和凭 证：

（1）代建人发出解除合同通知前所完成工作的价款；

（2）代建人为该工程施工订购并已付款的材料、工程设备和其他物品的金 额。委托人付款后，该材料、工程设备和其他物品归委托人所有；

（3）代建人为完成工程所发生的，而委托人未支付的金额；

（4）代建人撤离施工场地以及遣散代建人人员的金额；

（5）因解除合同造成的代建人损失；

（6）按合同约定在代建人发出解除合同通知前应支付给代建人的其他金额。 委托人应按本项约定支付上述金额并退还履约担保，但有权要求代建人支付

应偿还给委托人的各项金额。

**17.2.5** **解除合同后的代建人撤离**

因委托人违约而解除合同后，代建人应妥善处理正在施工的工程和已购材 料、设备的保护和移交工作，并按委托人的要求将代建人设备和人员撤出施工场 地。委托人应为代建人撤出提供必要条件并办理移交手续。

**17.3** **第三人造成的违约**

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当 事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约 定解决。

**18** **索赔**

**18.1** **代建人索赔的提出**

根据合同约定，代建人认为有权得到追加付款和（或）延长代建工期的，应 按以下程序向委托人提出索赔：

（1）代建人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内，向委托人递交索 赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由。代建人未在前述 28 天内发出索赔 意向通知书的，代建工期不予顺延，且代建人无权获得追加付款；

（2）代建人应在发出索赔意向通知书后 28 天内，向委托人正式递交索赔通 知书。索赔通知书应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的 代建工期，并附必要的记录和证明材料；

（3）索赔事件具有连续影响的，代建人应每 14 天向委托人递交延续索赔通 知，说明连续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额和（或）代建工 期延长天数；

（4）在索赔事件影响结束后的 28 天内，代建人应向委托人递交最终索赔通 知书，说明最终要求索赔的追加付款金额和延长的代建工期，并附必要的记录和 证明材料。

**18.2** **代建人索赔处理程序**

（1）委托人收到代建人提交的索赔通知书后，应及时审查索赔通知书的内 容、查验代建人的记录和证明材料，必要时委托人可要求代建人提交全部原始记 录。

（2）委托人应与代建人协商确定追加的付款和（或）延长的代建工期，并 在收到上述索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的 42 天内，将索赔处理 结果答复代建人。委托人在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的

42 天内不予答复的，视为认可索赔。

（3）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 天内完成赔付。代建人不接受索赔处理结果的，按第 19 款的约定执行。

**18.3** **委托人的索赔**

18.3.1 委托人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内， 向代建人发 出索赔通知，并说明委托人有权扣减的付款和（或）延长缺陷责任管理期的细节 和依据。委托人未在前述 28 天内发出索赔通知的，丧失要求扣减付款和（或） 延长缺陷责任管理期的权利。委托人要求延长缺陷责任管理期的通知应在缺陷责 任管理期届满前 14 天内发出。

18.3.2 委托人应与代建人协商确定委托人从代建人处得到赔付 的金额和 （或）缺陷责任管理期的延长期。代建人应付给委托人的金额可从拟支付给代建 人的合同价款中扣除，或由代建人以其他方式支付给委托人。

**19** **争议的解决**

**19.1** **争议的解决方式**

委托人和代建人在履行合同中发生争议的，可以友好协商解决或者提请争议 评审组评审。合同当事人友好协商解决不成、不愿提请争议评审或者不接受争议 评审组意见的，可在专用合同条款中约定下列一种方式解决：

（1）向约定的仲裁委员会申请仲裁；

（2）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**19.2** **友好解决**

在提请争议评审、仲裁或者诉讼前，以及在争议评审、仲裁或诉讼过程中， 委托人和代建人均可共同努力友好协商解决争议。

**19.3** **争议评审**

19.3.1 采用争议评审的，委托人和代建人应在争议发生后，协商成立争议评审 组。争议评审组由有合同管理和工程实践经验的专家组成。

19.3.2 合同双方的争议，应首先由申请人向争议评审组提交一份详细的评审申 请报告，并附必要的文件、图纸和证明材料，申请人还应将上述报告的副本同时 提交给被申请人。

19.3.3 被申请人在收到申请人评审申请报告副本后的 28 天内， 向争议评 审组提交一份答辩报告，并附证明材料。被申请人应将答辩报告的副本同时提交 给申请人。

19.3.4 除专用合同条款另有约定外，争议评审组在收到合同双方报告后的 14 天内，邀请双方代表和有关人员举行调查会，向双方调查争议细节；必要时争议 评审组可要求双方进一步提供补充材料。

19.3.5 除专用合同条款另有约定外，在调查会结束后的 14 天内，争议评审组应 在不受任何干扰的情况下进行独立、公正的评审，作出书面评审意见，并说明理 由。在争议评审期间，争议双方暂按代建人的确定执行，专用合同条款另有的约 定除外。

19.3.6 委托人和代建人接受评审意见的，由委托人根据评审意见拟定执行协 议，经争议双方签字后作为合同的补充文件，并遵照执行。

19.3.7 委托人或代建人不接受评审意见，并要求提交仲裁或提起诉讼的，应在 收到评审意见后的 14 天内将仲裁或起诉意向书面通知另一方，但在仲裁或诉讼 结束前应暂按委托人的决定执行，专用合同条款另有的约定除外。

**20** **工程潜在质量缺陷保险**

在专用合同条款约定的承保期限内，如代建项目存在工程质量缺陷问题，本 项目的工程潜在质量缺陷保险承保人有权向代建人索赔其修复代建项目工程质 量缺陷或重建代建项目的金额。

**21** **合同未尽事宜**

本合同通用条款未尽事宜，按照《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法 （东府办【2022】39号）》和代建制配套文件以及国家、省市颁布的相关文件执 行。

**第二节** **专用合同条款**

**1** **一般约定**

**1.6** **文件的提供和照管**

**1.6.2** **委托人提供的文件**

委托人提供的文件及期限，包括：

（1）相关合同范本；

（2）相关服务类项目计费标准；

（3）市政府已批复的相关文件等。

**2** **委托人权利和义务**

2.1.8 委托人有权要求代建人更换委托人认为不称职的项目代建管理人员。除因 为死亡或严重疾病的原因外，代建人更换主要管理人员（包括首席责任人、技术 负责人等）必须征得委托人的书面同意。代建人的首席责任人同一时间最多只能 承担一个项目，多个项目捆鄉招标且总投资不超过 10 亿元的，视为一个项目。 其他专业责任人不得同时兼任两个及以上其他项目的专业责任人。当工程概算建 安费超 2 亿元，委托人有权要求代建人增加造价专业责任人。

**4** **履约担保**

4.1 代建单位与委托单位在签订代建合同时，代建单位应按代建管理费的 10%提 供履约担保，期限为代建合同签订之日至财务决算批复后 30 天内。代建单位与 参建单位在签订参建合同时，代建单位应按参建合同金额的 10%提供履约担保， 也可以选择用参建单位提交的等额履约担保（受益人为委托单位）替代代建单位 应提交的履约担保。

对于替代的参建单位履约保函先于本项目竣工财务决算批复前到期的，代建 单位负责按照概算 10%的总履约担保限额补齐履约担保。出现违约情况需履行履 约担保时，款项资金直接统一提取到委托人指定的银行账户。

代建人提供的履约担保应覆盖至本项目竣工财务决算批复后 30 天内。如该 履约担保未覆盖至本项目竣工财务决算批复后 30 天内的，代建人应在该履约担 保有效期届满前，补充提交等额的、覆盖至本项目竣工财务决算批复后 30 天内

的履约担保。

4.1.1 根据《东莞市财政局东莞市住房和城乡建设局关于印发东莞市财政性 资金投资基本建设项目工程价款管理办法的通知》（东财〔2021〕20 号）第二十 六条的规定：

（1）提供担保的机构为银行的必须是支行级以上机构。

（2）如使用政府性融资担保机构出具的保函，该机构净资产须不低于 3 亿 元，并在本地区域内具有较丰富的承保经验以及良好的承保记录。

（3）保险公司所提供的建设工程保证保险条款应当经过中国保监会批准、 备案或注册，并在本公司门户网站主动公开单位信息、投保单（范本）以及保险 合同含条款（范本）。

（4）非东莞市行政区域的担保机构出具的履约担保需经担保机构所在地公 证机关公证并出具公证书，执行本款时所发生的费用由代建人负担。

（5）银行支行级（含）以上机构、政府性融资担保机构或保险公司出具的 工程担保不能对受益人的索赔设定任何的限制条件和免责条款，并应注明是无条 件不可撤销，承诺收到受益人书面通知后无须受益人出具任何证明或陈述理由即 可为受益人支付保证金。

（6）代建人办理担保所在的担保机构出现丧失担保资质或索赔拒付行为的， 代建人必须及时更换该担保机构出具的履约担保。

4.1.2 接受履约保证金时，代建人也可以按招标文件约定的额度和时间，向 委托人交纳同等数额的履约保证金作为履约担保。如果中标人提交履约保证金 的，履约保证金应以中标人名义通过银行转账或电汇方式转入委托人指定的银行 账户，不接受由其分支机构账户或私人账户、其他单位账户以现金、转账等方式 转入的保证金。无论以何种形式转入的履约保证金，担保期结束经中标人申请， 一律以银行转账的方式无息退回到中标人原汇入账户。履约保证金应以存入委托 人指定的银行帐户为准。投标人应凭履约保证金缴纳银行回单到委托人处换取履 约保证金收据，作为履约保证金缴纳凭据加入合同附件。

4.1.3 履约担保格式应采用委托人规定的格式。

4.2 项目竣工财务决算批复后，代建人提出申请，委托人在 14 天内将履约担保 退还给代建人。

**7** **双方工作人员**

**7.1** **委托人工作人员**

7.1.1 任何涉及工程单价增加、总价增加、工期延长、扣款减少等涉及价款 或委托人利益损失的事项，均应当由委托人法定代表人签名并加盖公章方可有 效。委托人委托的任何工作人员作出的承诺、签字均视为无效，代建人对此充分 予以理解并认可。

7.1.2 委托人委派 为项目代管组长，权限如下: ， 应事先取得委托人法定代表人的批准 。

委托人委派以下项目代管组长助理，姓名及职责如下：（如一时无合适人选 可写“另见后续书面通知 ”）

（1）...

**7.2** **代建人工作人员**

7.2.3 代建人发生第 7.2.3 款约定的违约情况时，按以下约定承担违约责 任：

(1）代建人拟派驻本项目的首席责任人(项目负责人）、技术负责人除发生： 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；主动辞 职或调离原工作单位的：因管理原因发生重大工程质量、安全事故，委托人认为 该首席贵任人（项目负责人） 不称职需要更换的；无能力限行合同的责任和义 务，造成严重后果，委托人要求更换的；因违法被责令停止执业的；被司法机关 羁押或判刑的；死亡的情形之一外不得更换。

因疾病、意外伤害等原因需请假时，须提供工程所在地甲级医院出具的证明、 病历及发票等，并附检查报告报委托人审核，同时应报派临时首席责任人（项目 负责人）接替，接替人员的专业要相符，等级必须不低于被替换的首席责任人(项 目负责人)。首席责任人(项目负责人)请假期满后，应立即重返本工程，继续负 责相关管理；除死亡的情形外，其它经委托人批准更换首席责任人(项目负责人 的情形均视为代建人违约，委托人对代建人每次处予人民币 50000 元的违约金， 委托人报相关行政主管部门批准后有权单方解除合同。首席责任人(项目负责人) 离开现场必须向委托人的工程师代表书面请假，经批准方可离开，否则视为代建

人的违约行为，每次违约，委托人对代建人处予每天人民币 2000 元的违约金。

(2）代建人拟派驻本项目的技术负责人及其他专业责任人因疾病、意外伤害 等原因必须更换时，作请假处理，此时须提供工程所在地甲级医院出具的证明、 病历及发票等，并附检查报告报委托人审核，原技术负责人及其他专业责任人请 假期满后，应立即重返本工程，继续负责相关管理：技术负费人除死亡的情形外， 其它经委托人批准更换技术负责人的情形均视为代建人违约，委托人将对代建人 处予每人人民币 20000 元的违约金。

更换技术负责人及其他专业责任人时，替换人员的专业要相符，等级必须不 低于被替换的技术负责人及其他专业责任人。技术负责人及其他专业费任人同时 担任其它工程的工作视为违约，委托人对代建人每人每次违约处予人民币 20000 元的违约金，委托人报相关行政主管部门批准后有权单方解除合同。技术负责人 及其他专业责任人离开现场必须向委托人的工程师代表书面请假，经批准方可离 开，否则视为代建人的违约行为，每次违约，委托人对代建人处予每天人民币 2000 元的违约金。

(3）未经委托人批准，代建人擅自更换首席责任人或技术负责人的，每人每 次按人民币 50000 元承担违约金。委托人报相关行政主管部门批准后有权单方 解除合同。

（4）未经委托人批准，代建人擅自更换专业责任人的，每人每次按人民币 20000 元承担违约金。

7.2.4 首席责任人或技术负责人未事先征得委托人同意超过 2 天不能履行 职责的，每人每天按 人民币 2000 元 承担违约赔偿。

7.2.5 当工程概算建安费超 2 亿元，委托人有权要求代建人增加造价专业 责任人。代建人未按委托人要求及时增配造价专业责任人的，按一次性人民币 30000 元承担违约金。

7.2.6 代建人投标文件中承诺的首席责任人(项目负 责人)资质或业绩与事 实不符的，将视为违约，委托人对代建人将处以人民币 50000 元的违约金，并 更换首席责任人(项目负责人），更换后的首席责任人(项目负责人）应满足招标 文件要求，更换后仍然不能满足招标文件要求的，委托人报相关行政主管部门批 准后有权单方解除合同。

7.2.7 投标文件(合同）中承诺的人员资质与现场配备的人员资质不符的， 按不符要求的人员数量，每人处以人民币\_20000 元的违约金，并更换人员，更 换后的人员应满足招标文件要求，更换后仍然不能满足招标文件要求的，委托人 报相关行政主管部门批准后有权单方解除合同。

7.2.8 代建人根据工程进展和工作需要调整本项目管理机构人员的，必须报 委托人批准，调整后的人员应以相当资格与能力的人员替换，同时不低于招标文 件规定的投入本工程的现场人员配备要求。

7.2.9 若首席责任人（项目负责人）、技术负责人及其他专业责任人由于自 身监管不到位，导致不能技各个阶段的进度计划完成工程目标。委托人有权以书 面形式通知更换其认为不称职的首席责任人(项目负费人)，技术负责人及其他专 业责任人，代建人在接到更换通知后 15 日内向委托人提供相应资质等级的新首 席责任人(项目负责人）、技术负责人及其他专业责任人的简历资料，经委托人认 可后方可负责本工程的相关工作。

7.2.10 现场配备的所有人员必须具有相应的任职资格，并于发出中标通知 书后 30 天内中标人必须向委托人报送上述人员名单和联系方式(首席责任人

（项目负责人）、技术负责人必须配备手机并保持 24 小时畅通，未经招标人批 准上述人员的手机号码在工程完成竣工验收之前不得更换）；提供资格证书复印 件（同时提供原件核对）、在代建人单位缴纳三个月以上的社保证明（或有效的 劳动合同）等资料进行审核、备案。

7.2.11 发出中标通知书后至合同签订前，委托人审核代建人的投标文件所 提交有关公司及现场人员资料的真实性，代建人须提供拟委派本项目驻场管理机 构人员的证件原件及相应的管理经验的业绩证明材料原件给委托人核对，如发现 有虚假，委托人报行政主管部门后，将取消其中标资格，并另行按东莞市有关规 定产生代建人。

7.2.12 服务过程中，派驻本项目的首席责任人(项目负责人)不得在其他任 何代建项目中任职，否则视为违约，委托人将对代建人处以人民币 50000 元的 违约金：同时，委托人报相关行政主管部门批准后有权单方解除合同。

7.2.13 首席责任人(项目负责人）、技术负责人、其他专业责任人及其他代 建人员不履行职责、怠于履行职责、违反代建规范或本合同，情节严重的，应委

托人的要求，必须进行更换。

7.2.14 代建人应按要求参加工程管理相关会议，技术负责人、其他专业责 任人及其他代建人员等无故缺席的处以每人 2000 元/次的违约金。

7.2.15 驻场管理机构的专业配套要求：投入本工程的现场人员应由不同人 员担任，不能兼任；资质、人数配备符合国家有关代建规范的规定及招标文件的 规定且专业配套；投入本工程的现场人员必须持有相关专业的上岗证书。

**8** **保证最大工程费用报告和协议签订**

8.1 保证最大工程费用金额应控制在批复概算的 100% 以内。

8.2 代建人报送的保证最大工程费用报告后，委托人应在 14 天内批复或提出修 改意见。代建人对于委托人提出的修改意见，应当在 14 天内作出响应。

**9** **项目实施**

**9.3** **招标采购**

1、代建人负责组织勘察、设计、造价、咨询、施工、监理及材料设备等招标采 购工作（委托人己经完成的除外），并将招标投标情况和中标通知书及合同报委 托人备案；负责落实选择高水准的服务单位和高质量的设计方案。

2、代建人每个月以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于 以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、 合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。每次违约，委 托人对代建人处予人民币 5000 元的违约金。

3、代建人在开展招标采购活动时，必须在项目挂网前把招标方案和招标文件事 项告知委托人。每次违约，委托人对代建人处子人民币 10000 元的违约金。

4、代建人负责组织预算、招标控制价、变更、结算的编审工作，编制概算报发 改部门审批，编制招标预算及招标控制价报委托人送财政部门审批，编制竣工财 务决算报财政部门审批，并按程序办理资产移交手续。如有新规，按新规执行。

5、代建人应组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目经理部，按照代建工 作范围和内容完成代建工作。代建人派驻的项目经理部人员（包括首席责任人、 技术负责人、勘察责任人、设计 责任人、造价责任人、监理责任人、招标采购 责任人、施工管理责任人等）必须与投标文件一致，且要报委托人进行备案。

6、代建人应督促并确保主要专业工作单位的项目管理人员按时到岗到会，并对 项目管理人员缺勤缺会向委托人承担直接责任。委托人有权对代建人、主要专业 工作单位的项目经理、质量主任、安全主任、项目总监的到岗到会情况进行考核， 对缺勤缺会的每月统计汇总，并按照专用合同条款进行处罚，相应罚款从当期代 建管理费予以扣罚。代建人按前述约定承担责任后自行向责任单位追偿。

7、委托人有权以书面形式通知代建人更换委托人认为不称职的项目代建管理人 员，代建人在接到更换通知后 14 日内向委托人提供相应资格的新项目代建管理 人员的详细资料，经委托人认可后方可负责本代建项目的相关工作。因以上情形 更换项目代建管理人员时，委托人按专用合同条款第 7.2 项约定对代建人处以违 约金。

8、委托人对代建人招标的施工、监理单位等专业工作单位拥有等同于委托人直 接管理项目的处罚权。代建人应在勘察、设计、施工、监理、设备材料采购等一 系列的招标文件以及与包括该等主体在内的任何工程作业等实施主体签署的合 同文本中详细列明罚则，如委托人在代建项目中发现施工、监理单位等实施主体 触犯罚则内容，但代建人未进行处罚的，委托人有权按照代建人与施工、监理单 位等实施主体签订合同内的罚则要求对其进行处罚，并按代建人罚则要求对代建 人处罚。如触犯的罚则内容代建人己按合同要求进行处罚的，将不予追究连带处 罚责任。

9、委托人对代建人选择的勘察、设计单位、施工单位、监理单位，有依照法律 法规、代建合同及代建人与其签署的设计、施工、监理合同进行监督、检查的权 利。若出现不符合规定的情况，委托人有权要求代建人发出改正指令；若代建人 选择的专业工作单位违法国家及东莞市有关法律法规，达到更换条件，则委托人 有权责令代建人予以更换。如出现上述情形，委托人对代建人将处以人民币 10000 元的违约金。

**9.4** **合同进度计划**

9.4.1 代建人应按合同约定编制详细的进度计划报送委托人批准。委托人 应在 14 天内批复或提出修改意见。

9.4.2 不论何种原因造成工程的实际进度与第 9.4.1 款的合同进度计划不 符时，代建人可以在 14 天内向委托人提交修订合同进度计划的申请报告，并附 有关措施和相关资料，报委托人批准。

**11** **变更**

**11.1** **委托人提出变更的权利**

代建人收到变更指示后认为难以实施的，应在 7 天内书面说明原因并附详 细依据，代建人和委托人协商后确定撤销、改变或不改变原变更指示。

**11.2** **代建人的合理化建议**

在履行合同过程中，代建人向委托人提出合理化建议，委托人应在 14 天内 确认是否采纳建议。

**11.3** **变更程序**

11.3.2 承包人向代建人提出的变更，由代建人审核后报委托人审批的规定： （具体的审批规定由委托人根据实际情况修改）

（1）房建类的单项设计变更或签证金额增减 万元以下 （不含本数）的， 由代建人自行审批，并在审批后 1 周内报委托人备案。

（2）市政类的单项设计变更或签证金额增减 万元以下 （不含本数）的， 由代建人自行审批，并在审批后 1 周内报委托人备案。

（3）房建类的单项设计变更或签证金额增减 万元以上（含本数）的，由代 建人初审后，报委托人审批后方可实施。委托人应在收到代建人审核后的变更的

10 个工作日内审批。

（4）市政类的单项设计变更或签证金额增减 万元以上（含本数）的，由 代建人初审后，报委托人审批后方可实施。委托人应在收到代建人审核后的变更 的 10 个工作日内审批。

（5）设计变更及签证累计金额增减超过概算建安费 时，无论单项设 计变更或签证金额增减大小，代建人均应报委托人审批。

（6）其他应在变更前报委托人审批的约定： 。

11.3.3 除委托人或使用单位要求、不可抗力、不可预见的地质原因、物价 波动及法律法规影响以外的原因而产生的变更或签证，累计金额原则上不得超过 施工合同总价的 5 %，超过施工合同总价 5%的变更需一事一议，否则，超过的 费用全部由代建人承担。

11.3.4 承包人向代建人提出的交更，代建人未进行审核且未报委托人审批， 未经委托人批准，擅自对变更部分进行施工的规定：

（1）房建类的单项设计变更或签证金额增减 万元以下（不含本数）的， 代建人未进行审批，且未报委托人备案，擅自对变更部分进行施工，委托人对代 建人将处以人民币 10000 元的违约金。

（2）市政类的单项设计变更或签证金额增减 万元以下（不含本数）的， 代建人未进行审批，且未报委托人备案，擅自对变更部分进行施工，委托人对代 建人将处以人民币 10000 元的违约金。

(3）房建类的单项设计变更或签证金额增减 万元以上（含本数）的，代

建人未进行审批，且未报委托人审批，未经委托人批准，擅自对变更部分进行施 工，委托人对代建人将处以人民币\_30000 元的违约金。

（4）市政类的单项设计变更或签证金额增减 万元以上（含本数）的，代 建人未进行审批，且未报委托人审批，未经委托人批准，擅自对变更部分进行施 工，委托人对代建人将处以人民币 30000 元的违约金。

(5）设计变更及签证累计金额增减超过概算建安费 5%，无论单项设计变

更或签证金额增减大小，代建人均应报委托人审批，未报委托人审批，未经委托 人批准，擅自对变更部分进行施工，委托人对代建人将处以人民币 10000 元的 违约金。

**12** **合同价格与支付**

12.2 代建管理费按下列阶段分期支付：（具体的支付比例由委托人根据实际情况 修改）

（1）合同签订后 14 天内，委托人向代建人支付至代建管理费 10% 的款项。

（2）概算批复并且资金计划批复后 14 天内，委托人向代建人支付至按概 算批复调整后计算的代建管理费 30% 的款项。

（3）概算批复后至工程竣工验收阶段，委托人根据项目每月完成投资额（不 含代建管理费）支付代建管理费（每月支付代建管理费＝每月完成投资额×代建 管理费平均费率×60%，代建管理费平均费率＝代建管理费/概算），工程竣工验 收时按概算批复调整后计算的代建管理费支付至90%。

（4）所有承包人完成结算后 14 天内，代建人应向委托人提交代建管理费 结算书，委托人应在 14 天内进行审核、确认。委托人在双方确认代建管理费结 算书、项目竣工财务决算批复后 14 天内，委托人向代建人支付至按概算批复调 整后计算的代建管理费95% 的款项。

（5）项目缺陷责任管理期满、全部工程款支付完毕、完成资产移交（转固） 后 14 天内，委托人向代建人支付按概算批复调整后计算的代建管理费余款及奖 励金（如有）。

代建管理费支付至代建人账户：

开户银行： ；

开户名称： ； 开户账号： 。

12.3 工程咨询服务项目的计价方式：（1）优先按照委托人制定的收费标准计价。 （2）委托人没有制定计费标准的项目：按不高于国家或行业现行收费标准的 80% 计取工程咨询服务费;无国家或行业收费标准的，由代建人通过询价或采取类比 法、采用成本测算法等方式，测算费用标准，报委托人批准后作为招标或价格竞 谈最高限价。

12.4 工程咨询服务费的支付方式：参照委托人制定的支付方式执行。

**13** **承包人价款**

13.1 委托人应在 30 天内完成招标控制价审批，或指出存在的不足、要求代建 人限期完善。经委托人审批的招标预算，按上年度在东莞市公共资源交易中心公 开招标的同类工程平均中标下浮率下浮的 50%预下浮（绿色施工安全防护措施单 列费不下浮），作为招标最高限价，如建筑类的工程预下浮率小于 5%的，则按 5% 预下浮，如市政类的工程下浮率小于 10%的，则按 10%预下浮。

13.2 承包人预付款、工程款、变更价款、结算价款的支付比例、报审报批和拨 付程序，按照《东莞市财政投资社会代建项目资金监管账户操作指引》（东财规

〔2022〕1 号文发）及《东莞市财政局 东莞市住房和城乡建设局关于印发东莞 市财政性资金投资基本建设项目工程价款管理办法的通知》（东财〔2021〕20 号 文发）等相关规定执行。

**16** **不可抗力**

**16.1** **不可抗力的确认**

**16.1.1** 其他不可抗力情形：

（1）八级以上台风；

（2）24 小时内累计降雨量 250mm 及以上的暴雨；

（3）持续 2 天及以上的重现期为 50 年及以上的高温； ……

**17** **违约**

**17.1** **代建人违约**

**17.1.2** **对代建人违约的处理**

（1）代建人发生第 17.1.1（2）款约定的违约情况时，按以下约定承担违 约责任：

①分项分部工程质量未达到合同协议书约定的合格标准的，须整改至合格。 若整改不合格，代建单位须承担违约金，由委托人酌情处理；项目参建单位须承 担违约金，由委托人酌情处理，违约金额由代建人负责追缴；

②工程实际投资超过保证最大工程费用的，超过部分由代建人承担；

③工程未按合同约定期限交付使用的，每延迟一天承担 人民币 30000 元 的违约金；

④未获评 东莞市建设工程优质奖 的，承担代建服务费的 5% 的违约金 （如因委托人原因导致未获得东莞市建设工程优质奖的，代建人可以不支付违约 金；非委托人原因导致未获得东莞市建设工程优质奖的，代建人按上述约定支付 违约金）；

⑤发生 一般安全事故 的，每次承担 人民币 20000 元 的违约金，发生 较大或以上安全事故 的，每次承担 人民币 50000 元 的违约金；

⑥发生腐败案件的，每次承担 人民币 20000 元 的违约金。

⑦未按时提交履约担保、最大工程费用报告等，每次承担 20000 元 的违 约金。

⑧工程施工过程中如发现参建单位组织措施不当、计划不落实、管理不严， 施工方案中所列人员、机械设备与现场实际不符，或不符合文件规定的人员和机 械设备要求，或项目负责人（建造师）不到位，导致工程工期拖延、存在安全或 质量隐患，视为参建单位违约，须整改至符合要求。若整改不合格，代建单位须 承担违约金，每次承担 人民币 10000 元 的违约金。

⑨项目参建单位应按东莞市建设行政主管部门及发包人的要求搭建临时设 施，并做好现场绿色施工安全防护措施并承担施工现场内的安全生产、文明施工 责任。临设搭建经检查不规范，管理混乱，不符合要求的，视为参建单位违约， 须整改至符合要求。若整改不合格，代建单位须承担违约金，每次承担 人民币

20000 元 的违约金。因未履行安全生产、文明施工管理职责造成质量、安全事 故的应承担相应的法律责任。

⑩由于项目参建单位的原因使其员工(包括使用的劳务分包员工等)引发上 访、闹事、围堵、在公共场所非法聚集及其他群体性事件，造成社会影响的，视 为参建单位违约。参建单位承担违约金，每次承担 人民币 20000 元 的违约金， 违约金额由代建人负责追缴；同时，代建单位须承担违约金，每次承担 人民币 10000 元 的违约金。

⑪项目参建单位购买的所有材料、设备必须符合设计、品牌要求和规范要 求，必须提供厂家批号、出厂合格证、质量检验书等资料证明；在采购供应前， 项目参建单位须向代建单位提交材料设备采购清单报代建单位审查并经批准后 方可实施采购，代建单位可随时对项目参建单位所购买的材料、设备进行监督、 检查，一经查实不符合设计和规范要求的，责令整改，并暂停材料和设备的安装 和施工，由此产生工程费用一律由项目参建单位自行承担，并将视为项目参建单 位违约，每次处予人民币 **20000** 元的违约金；仍未及时按要求整改的，代建单位 对项目参建单位每次处予人民币 **20000** 元的违约金。若整改不合格，代建单位须 承担违约金，每次承担 人民币 20000 元 的违约金。

⑫项目参建单位必须配备适合本工程条件、满足质量和使用要求的在东莞 市住房和城乡建设局注册备案资质相符的技术、管理人员，同时必须在工地现场 设立宣传栏，将项目负责人（建造师）和技术负责人、安全员、质量员、造价员、 材料员的五寸彩照相片予以公示，经检查未落实的，每次对项目参建单位处予人 民币 **10000** **元**的违约金，违约金额由代建人负责追缴。若整改不合格，代建 单位须承担违约金，每次承担 人民币 10000 元 的违约金。

（4）代建人如发生第 17.1.1（11）款、第 17.1.1（12）款、第 17.1.1（13） 款第 17.1.1（15）款约定的违约情况时，视情节严重程度，每次承担人民币 10000 元 的违约金。

（5）代建人发生第 17.1.1（14）款约定的违约情况，代建项目未满足项目 需求书要求（第 17.1.1（2）款约定的违约情况除外），承担以下违约金：

① 项目需求书要求内容 ，承担 人民币 50000 元 的违约赔偿。

（6）代建人发生第 17.1.1（4）款约定的违约情况，因代建人原因造成代

建项目工程延误，导致窝工、监理等索赔，所造成的损失或赔偿由代建人承担。 本项文末增加以下（7）（8）（9）条款：

（7）参建单位提交的违约金统一缴纳到委托人违约金账户。

**收款单位名称：** **；**

**收款单位开户行：** **；**

**收款单位账户：** **；**

（8）因工程变更引起工程项目价款发生变化的，由代建单位审核后送委托 人审批。经委托人相关部门审核后，单项价款核减超 20%的，视为代建单位审核 不力，代建单位须承担违约金，每次承担 人民币 10000 元 的违约金。

（9）概算、招标控制价、采购预算、结算等工程造价控制文件，由代建单 位初审后送委托单位审核，并按规定报有关部门评审。经委托人审核或有关部门 评审后，核减率超过 5%的，视为代建单位审核不力，代建单位需承担违约金， 每次承担人民币 5000 元的违约金。

（10）代建单位必须接受委托人及东莞市财政局出具的关于编审工作的审核 意见，并协助委托人完成项目审计工作等。代建人拒不接受审核意见的，视为代 建单位违约，委托人有权单方解除合同，并没收其履约保证金。

（11）项目参建单位现场未按图施工或未按施工规范要求实施的，代建单位 需责令参建单位整改，整改不合格，代建单位需承担违约赔偿，每次承担人民币 20000 元违约金。

**19** **争议的解决**

**19.1** **争议的解决方式**

委托人和代建人在履行合同中发生争议，协商解决不成、不愿提请争议评审 或者不接受争议评审组意见的，可向 项目所在地人民法院 起诉。

**20** **工程潜在质量缺陷保险**

（1） （写具体工程内容） 承保期限为工程质量缺陷责任管理期届满 后 年；

（2）……

**第三节** **补充条款**

（合同双方可根据项目实际情况进行补充和修改）

一、代建人与承包人所签订的所有合同都必须有以下条款：“ 甲方（发包人）在 该项目中虽是委托人 的代建人，但委托人、甲方（发包人）、 乙方（承包人）三方确认：由甲方独自承担本合同中发包方的一切责任，乙方承 诺不要求委托人承担任何责任。 ”

二、代建人与参建单位签订的各类合同，原则上需以委托人现行同类项目标书合 同为范本。签订前，需将合同、标书草本送委托人审核。

三、以联合体形式参与代建项目的，联合体各方共同与委托单位签订代建合同， 就代建合同约定的事项承担连带责任。代建项目实施过程中，联合体中的合作方 中出现一方或多方被禁入市场、吊销证照等行为的，应及时通过工程招投标方式 另行选择替代。

四、任何因施工、监理、设备材料采购、劳务承包等引致的付款请求或其他权利 主张，均由代建人负责承担和处理。如因此导致委托人损失的，该等损失包括但 不限于经济赔偿以及为处理该等事由而支出的诉讼费用、鉴定评估费用、律师费 用等，概由代建人负责赔偿。但因委托人原因造成的，代建人可协调处理，相关 责任和损失由委托人承担。代建人应在勘察、设计、施工、监理、设备材料采购 等一系列的招标文件以及与包括该等主体在内的任何工程作业等实施主体签署 的工程类合同文本中，明确约定代建人作为项目工程的发包方及工程款项拨付唯 一义务人。

五、为减轻项目风险，代建人应购买或要求承包人购买项目的工程保险至少包 括：建筑/安装工程一切险、第三者责任险、社保局的工伤保险，保险费用纳入 工程建设费用；代建人应负责监督承包人为其人员办理人身意外伤害保险，并将 代建人及其它承包人与保险公司签订的有关保险合同报委托人备案。

六、代建人须无条件配合工程质量潜在缺陷保险机构及相关专业工程质量安全 风险管理机构的工作。委托人有权单独委托第三方作为本项目的专业工程质量安 全风险管理机构或者监督、复核机构，代建人须无条件配合上述机构的工作。

七、承包人与专业工程质量安全风险管理机构就工程质量缺陷的认定发生争议 的，代建人应负责协调各承包人与专业工程质量安全风险管理机构委托争议双方 及委托人均认可的工程质量鉴定机构进行鉴定。鉴定结论认定质量确有问题的， 鉴定费由所涉承包人承担，承包人不承担的，由代建人承担，反之由专业工程质 量安全风险管理机构承担。

八、代建人应保证其与其他承包人签订的合同必须包含以下内容或遵守以下约 定：

1. 应约定各承包人承诺认可本合同对其与代建人的义务作出的安排和约定；

2. 应约定各承包人应当承担违约责任或者损害赔偿责任而拒绝承担，代建人怠 于行使起诉权利的，委托人有权直接向法院起诉追究各承包人的责任；

3. 应约定各承包人应为本项目工作的员工按时足额发放工资；

4. 应约定各承包人应为本项目工作的员工（含临时工）购买人身意外保险；

5. 应约定每月集中办理一次各承包人建设资金进度款的支付；

6. 应约定不允许各承包人将其承担的建设任务转包和违法分包。

因承包人违反规定发包、分包给不具备用工主体资格的组织或个人导致工人 工资被拖欠的，由代建人负责督促承包人承担清偿欠薪责任，承包人不履行相应 责任的，由代建人负责承担清偿欠薪责任，切实维护工人合法权益。按照工程的 违约情况对代建人处予每次不超过合同金额的 2%的违约金。

九、代建人提交保证最大工程费用报告时，应同时提交一份材料设备品牌白皮 书，所有参数相同或相近、品牌不同价格差距较大的材料设备，均应在白皮书中 指定不少于 3 个品牌（品牌下面有细分如子品牌或档次、系列的，应指定具体的 子品牌或档次、系列）及其参考价格。白皮书经委托人审批后，构成保证最大工

程费用报告的组成部分，作为施工图设计、计价、采购、验收的依据。

十、因建设资金审批支付流程造成代建管理费或工程咨询服务费或承包人工程 款无法按合同约定期限拨付的，不构成合同第 17.2.1 款规定的委托人的违约行 为。

十一、代建人不能随意动用代建项目预备费，确因情况特殊需动用预备费的，代 建人需征得委托人同意后，严格按《关于加强东莞市财政性资金投资建设项目预 备费使用的通知》（东府〔2007〕37 号）等相关规定和流程执行。

十二、代建人应在与承包人共同确认结算文件之后的 14 天内，将结算文件提交 东莞市财政局或委托人或委托人指定的其他第三方（下称“评审人 ”） 评审，并 将评审结果提交委托人备案，作为承包人工程款项支付、代建项目竣工财务决算 依据。评审人对结算金额有异议的，代建人应在 14 天内进行澄清、解释或进一 步补充证明材料，否则视为认可评审人的异议，并应按评审人审查意见更正结算 文件，造成损失的，由代建人承担。评审人与代建人对结算金额审查意见无法达 成共识的，可请求工程所在地工程造价主管机构参与工程造价纠纷调解，工程所 在地工程造价主管机构无法调解或调解无果的，按合同第 19 条处理。

十三、代建人应按《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住建部令第 16 号）和《广东省建设工程造价管理规定》（广东省人民政府令第 205 号）规定和 工程所在地工程造价主管机构要求，将与评审人达成共识的工程结算文件及其相 关资料报送工程所在地工程造价主管机构备案。

十四、代建项目涉及到的施工类合同定额取费及配套服务费收费标准、预算设定 下浮率等原则上要以委托人提供的标准及要求为准。部分配套服务无收费标准 的，代建人须与委托人共同协商确定。

十五、所有合同涉及的违约金处罚收入统一缴纳到委托人指定的银行账户，再由

委托人统一上缴市财政。

十六、如因税率差问题需要委托人位将服务类合同款项直接拨付至参建单位的 银行账号，代建人需提前将此类合同梳理出来，并向委托人书面提出申请，获得 同意后，代建人组织签订委托单位、代建人、参建单位的三方协议，并将相关资 料送财政部门备案。款项支付时，由参建单位开具抬头为委托人的增值税发票， 委托人将款项直接拨付至参建单位账户。

十七、对于直接支付的款项，代建人根据委托单位提供的银行回单、发票复印件 等资料，按照《基本建设财务规则》（财政部令〔2016〕81 号）、《基本建设项目 竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503 号）等有关规定做好该工程的 成本核算工作。

十八、代建人须按照《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕 503 号）的规定，在本项目完工、合同全部结算完毕后的三个月内完成竣工财务 决算编制送审工作。因代建人原因造成竣工财务决算编制送审滞后的情况，委托 单位有权酌情扣减代建费。

十九、代建人需严格按照《东莞市财政性资金基本建设投资评审管理办法》（东 府办〔2018 〕114 号）的要求严格执行项目合同的造价评审工作。符合由市财 审办评审要求的合同，由代建人收集资料交委托人送市财审办审核，最终结算以 市财审办审定为准；对于不须送财审办审定的合同，代建人负责做好与参建单位 的结算初审工作并交委托人审核，最终结算金额以委托人审定为准。

保证最大工程费用协议书格式

**保证最大工程费用协议书**

为实施 （代建项目名称） ，经 （以下简称“委 托人 ”）确认， （以下简称“代建人 ”）提交的保证最 大工程费用控制在批复概算的 %以内，且编制合理，双方达成如下协议：

1.保证最大工程费用金额为人民币（大写） （RMB¥ ) , 包括建筑安装工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设其他费用和预备费， 代建人确认在提交保证最大工程费用报告时设计工作已经至少达到预算深度的 要求，并且代建项目的最终决算将不超过保证最大工程费用。

2.本项 目计划项 目移交时间确认为 ，工程质量标准确认 为 。

3.工程决算超出保证最大工程费用金额的，超出部分由代建人承担。

4.工程决算（不含奖励金）未超出保证最大工程费用金额时，代建人按照本 协议书第2条约定的计划项目移交时间完成代建项目且实际工程质量为优良的， 给 予 代 建 人 代 建 管 理 费 10% 的 奖 励 金 ， 金 额 为 人 民 币 （ 大 写 ） （RMB¥ ) , 如包含奖励金的工程决算超过了保证最大工程费用金额的，奖 励金为保证最大工程费用金额与工程决算（不含奖励金）的差额。工程决算（包 含奖励金）较保证最大工程费用金额节余超过保证最大工程费用金额的10%以上 的，代建人可以会同委托人提出额外奖励方案报东莞市人民政府审定后执行。本 款提及的保证最大工程费用金额，均应扣除未动用的预备费。

5.保证最大工程费用金额仅在以下情况下可以进行调整：

（1）因国家政策、法律法规等调整造成的变更；

（2）因委托人原因造成的变更；

（3）其他由委托人承担费用的情况：\_ \_。

6.本协议书一式\_ 捌 份，合同双方各执\_ 肆 份，各份均具同等效力。

7.保证最大工程费用报告作为本协议书的附件与本协议书共同作为合同文 件的组成部分，本协议书自签订之日起生效。

委托人：（盖单位章） 代建人：（盖单位章）

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）

 年 月 日签于

保证最大工程费用报告格式

**保证最大工程费用报告**

 （委托人）：

我方于 （日期） 向你方递交保证最大工程费用报告，下面针对保证 最大工程费用报告作如下说明：

1.代建前期的全部设计文件已经完成，保证最大工程费用金额包括建筑安装 工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设其他费用和预备费，我方此次递交 的保证最大工程费用金额为人民币（大写） (¥ ) 。

2.保证最大工程费用报告的编制依据包括： 。 3.已发生费用及其支付情况说明： 。 4.其他说明： 。

请你方在接到保证最大工程费用报告后的 14 天内向我方回复对保证最大 工程费用报告的意见。

附件：

1、……

代建人：（盖单位章）

首席责任人：（签名）

 \_ 年 月 日

工程专用账户资金支付通知书格式

**工程专用账户资金支付通知书**

编号：

 银行：

兹有代建单位 就 工程 合同向我单位申报 工程款 元，其中本次申请支付 元（对应《市财政投资社会代建项目用款 明细表》 年第 批（总 批）第 项）。

单位：元

|  |  |
| --- | --- |
| 收款人账户信息 | 支付金 额 |
| 序号 | 户名 | 账号 | 开户行 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合计（人民币大写） | ￥ |

我单位已对代建单位提交的资料完成审核，上述款项符合合同要求，准予 支付，望贵行给予配合！

项目代管组长（签名）：

 (委托人)：（公章）： 日期： 年 月 日

廉政协议格式

**廉** **政** **协** **议**

委托人： 代建人：

 （以下简称“委托人 ”）为实施 代建服务，委托 （以下简称“代建人 ”）承担该项目的代建工作，委托人已 与代建人签订 代建服务委托代建合同（下称“代建合同 ”）。

根据国家、省工程建设和廉政建设的有关规定，为做好代建项目的廉政建设，保 证工程质量与施工安全，提高建设资金的有效使用和投资效益，委托人代建人就 加强代建项目的廉政建设，订立本协议。

**1** **双方权利和义务**

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件， 自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业 秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设 管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话， 监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和 纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并 要求告知处理结果的权利。没有上级部门的，可向行政主管部门举报。

**2** **委托人义务**

2.1 委托人及其工作人员不得索要或接受代建人的礼金、有价证券和贵重物 品，不得在代建人报销任何应由委托人或其工作人员个人支付的费用等。

2.2 委托人及其工作人员不得参加代建人安排的宴请（工作餐除外）和娱乐 活动；不得接受代建人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 委托人及其工作人员不得要求或者接受代建人为其住房装修、婚丧嫁娶

活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 委托人及其工作人员及其配偶、子女不得从事与委托人有关的工程材料 设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 委托人及其工作人员不得以任何理由向代建人推荐分包单位或推销材 料，不得要求代建人购买合同约定外的材料和设备。

2.6 委托人及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各 种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

**3** **代建人义务**

3.1 代建人不得以任何理由向委托人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证 券、贵重礼品。

3.2 代建人不得以任何名义为委托人及其工作人员报销应由委托人或工作 人员个人支付的任何费用。

3.3 代建人不得以任何理由安排委托人及其工作人员参加宴请（工作餐除 外）及娱乐活动。

3.4 代建人不得为委托人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公 用品等。

**4** **违约责任**

4.1 委托人及其工作人员违反本协议第 1 条和第 2 条规定，应依据有关规定 给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给代建人 造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 代建人及其工作人员违反本协议第 1 条和第 3 条规定，应依据有关规定 给予廉政建设规定的处分；给委托人造成经济损失的，应予赔偿；并视情节严重 程度报行政主管部门处理。

**5** **其他约定**

5.1 本协议由双方或其上级部门负责监督执行，并由双方或其上级部门相互 约请对本协议执行情况进行检查。

5.2 本协议作为代建合同的附件，经双方签署后生效，至代建合同终止之日 失效。

5.3 本协议与代建合同具有同等的法律效力。

5.4 本协议份数与代建合同份数相同，各份均具同等效力。有上级部门的， 协议双方应各送交其上级部门一份。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 委托人： | （盖单位章） | 代建人： （盖单位章） |
| 法定代表人或 |  | 法定代表人或 |
| 其委托代理人： | （签字） | 其委托代理人：（签字） |
|  |  |  年 月 日签于东莞市 |