# **工程项目委托代建合同（含销售管理、品牌输出）**

本委托代建合同（“本合同”）由以下双方于    年    月    日在        签订：

（1）一家根据中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司，其住所为                ，其企业社会信用代码为        （“甲方”）；

（2）一家根据中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司，其住所为                ，其企业社会信用代码为        （“乙方”）；

甲方与乙方以下单独称为“一方”，合称“双方”。

甲方为        项目（以下简称“本项目”）的开发主体，为开展本项目的开发经营工作，甲方经□合法招投标/□竞争性谈判程序选定乙方为中标方，聘请乙方作为项目代建公司，具体实施本项目的开发建设管理、销售管理等工作，并向乙方支付开发建设管理费及销售管理费。

甲乙双方本着平等互利的原则，经过友好协商，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等有关法律法规和技术标准，就项目代建相关事宜特约定如下：

### **第一条 定义**

1.1 除非特别说明，下列词语应具有本条所赋予的定义。

1.2 本项目：是指甲方聘请乙方负责代建的        项目。

1.3 甲方：是指承担本项目开发责任并通过□合法招投标/□竞争性谈判程序聘请本项目代建单位的一方。

1.4 乙方：是指按照本合同约定承担本项目代建工作的一方。

1.5 合作单位：是指为本项目开发建设销售之目的，乙方依据法律法规规定及本合同约定选定的本项目勘察、设计、施工、监理、采购、销售代理、活动策划、广告等单位。

1.6 开发建设管理：是指本合同第3.3款约定由乙方负责的管理工作。

1.7 销售管理：是指本合同第3.4款约定由乙方负责的管理工作。

1.8 正常工作：是指甲乙双方在合同中约定，乙方代建范围内的工作。

1.9 附加工作：是指：①乙方代建范围以外，通过甲乙双方书面协议另外增加的工作内容；②由于甲方或本项目实际使用人的原因，使开发建设工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

1.10 额外工作：是指正常工作和附加工作以外或由于甲方、第三人和本项目实际使用人的原因而暂停或终止本项目开发建设管理工作，其善后工作及恢复开发建设管理的工作。

1.11 主管规划和国土的政府管理部门：是指本项目所在地规划和国土资源委员会。

1.12 项目用地：是指                                                。

1.13 可售物业：是指根据法律法规及本项目土地出让合同约定，可以由甲方对外出售的本项目物业。

1.14 土地使用权取得成本：是指甲方取得本项目建设用地使用权而支付的成本，包括但不限于土地出让金、土地开发费、市政配套设施费、契税、印花税等税费，等等。

1.15 建筑安装工程费：具体组成详见本合同附件二。

1.16 施工图预算：是指根据施工图、预算定额、各项取费标准、建设地区的自然及技术经济条件等资料编制的建筑安装工程预算造价文件，编制范围详见本合同附件二。

1.17 项目投资概算：是指本项目至全部物业开发建造完成、取得竣工验收以及可售物业全部销售及交付完毕所产生的全部费用概算，包括但不限于项目前期费用（勘察费、设计费、因环评、水土保持审批等发生的费用等）建筑安装工程费、营销费用、管理费用（不含应付乙方的开发建设管理费及销售管理费）、销售费用、贷款利息及其他财务费用（若有）、招商费用、土地增值税、增值税、印花税、城镇土地使用税等税费，等等。

1.18 销售总额：是指以有法律依据的本项目应收销售收入为准，包括已经收到的款项，以及已签署认购合同、买卖合同等法律文件、但还未收取相应款项的含税收入。

1.19 开发建设成本：是指本项目开发建设（不含销售）全过程发生的、应由甲方向乙方拨付的费用，即除应付乙方的开发建设管理费、销售管理费、土地使用权取得成本及甲方自行对外支付与承担的费用之外，项目投资概算中所含的其他费用。

1.20 营销费用：是指因本项目销售及售后服务而发生的费用，包括但不限于销售前期费用、销售推广费用、合同交易费用、销售代理费用及佣金、营销系统行政性费用、市场研究费用、公共关系维护费用、媒介广告费、策划及咨询费、推广活动费、销售资料费、促销费用、包装制作费用、物业公司及第三方服务费、政府税费、销售展示区费用等。不包括应付乙方的销售管理费。

1.21 集中交付日：是指乙方以甲方的名义集中组织购房人收房，将本项目房屋批量交付给购房人的首日。

1.22 日：是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.23 工作日：是指除国家法定节假日之外的任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.24 月：是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

1.25 元：除非特别说明，其币种均为人民币。

### **第二条 项目概况**

2.1 项目名称：        。

2.2 建筑安装工程费：暂定为    亿元。

2.3 项目地址：        。

2.4 项目规划：                     。

2.5 土地情况：                     。

2.6 已完工作：                     。

### **第三条 代建范围、内容及期限**

3.1 合同期限：自本合同签订之日起，至乙方完成本条约定代建范围内工作之日止。

3.2 基本原则：

甲方作为本项目的开发建设主体，负责筹措本项目开发建设所需的全部资金，提出投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全使用功能等要求，拥有项目开发中的投资决策权、知情权、建议权和监督权，依法享有项目投资收益，承担项目投资风险。

乙方根据本合同的约定，负责对本项目进行全过程开发建设管理及销售管理（不包含甲方已实施部分），并在本项目达到预售条件后进行销售管理。乙方应按照甲方提出的项目使用需求意见，进行全部工程建设管理，并全权负责该项目设计管理、审图管理、施工管理、监理、咨询、分项设计管理、采购管理、销售管理与策划、竣工验收、结算审计管理、办理房屋交付及产权初始登记等全部管理工作。

经甲方批准或确认的事项，未经乙方同意，甲方不得擅自变更，否则，因甲方的变更导致管理及服务目标不能实现的，乙方不承担责任。若甲方的变更增加了乙方的工作量，甲方还应向乙方支付额外费用。

3.3 开发建设管理：乙方负责本项目范围内所有物业的开发建设管理，具体职责与权限包括但不限于：

3.3.1 编制开发计划：负责编制本项目整体开发方案及计划、年度开发计划、开发进度计划等，并依据甲方审批确认的前述计划，决定开发过程中的具体实施计划。

3.3.2 前期管理工作：对本项目的整体定位和经营思路、方案进行统筹规划。

3.3.3 招标与采购管理：在本项目开发过程中，决定招标项目和招标代理机构；依法进行工程勘察、设计、监理、造价咨询、各项工程施工、材料设备等招标采购工作（不包含甲方已实施部分），对招标、投标、采购过程进行管理，并对招标过程和结果的合法性负责。

3.3.4 信息及工业化管理：根据甲方要求，负责落实本项目BIM建筑信息模型、建筑工业化等新型技术的应用和管理。

3.3.5 设计管理：根据本项目类型和实际情况协助甲方合法选定各阶段设计人（包括但不限于建筑方案设计、初步设计、施工图设计、景观设计、装修设计等，甲方已实施的除外），并负责管控设计进度和代表甲方督促设计人交付合格的设计成果。

3.3.6 审图管理：负责管控甲方选定的施工图审查单位的审查进度和代表甲方督促审查单位交付合格的审查成果。

3.3.7 施工建设管理：乙方依法选择施工（包括但不限于场地平整、土石方、基坑支护、基础、地下室、主体、二次装修、室外景观等施工）、监理、咨询、检测、监测、以及认为需要的其他合作单位。乙方依据甲方审核确认的重大节点要求及总工期，决定分阶段工程进度计划，负责施工中出现的工程设计变更的审批、报批。督促检查落实各阶段各单位进度实施情况，对安全文明施工进行监督。

3.3.8 成本管理：制订合理的项目目标成本及项目整体成本控制方案，并在项目开发建设全过程中实行有效的目标成本控制。

3.3.9 结（决）算管理：乙方与各合作单位进行结算及完成工程决算，并将最终结算及决算结果报甲方审核。

3.3.10 审计协助：乙方协助甲方完成本项目审计工作。

3.3.11 资金财务管理：协助甲方进行项目开发资金管理，包括财务预算管理、税务筹划、工程投资控制等。编制资金计划报甲方审批后执行。依据甲方批复的资金使用计划，在项目开发建设过程中协助甲方统筹各项资金使用。制定税务筹划方案，协助甲方完成各项税费的申报缴纳。

3.3.12 合同签订与管理：项目开发建设过程中各类合同（包括但不限于施工、设计、监理、采购合同等）的洽谈，并以□甲方/□乙方名义签订合同，负责合同全过程的履约管理；甲方承担符合相应合同约定的款项支付义务。

3.3.13 档案管理：整理档案并分别完整移交市档案馆和甲方，满足项目所在地档案馆及甲方相关资料归档的要求，取得相应的移交证明书或移交确认书；

3.3.14 办理政府审批：乙方负责办理本项目开发建设所涉政府审批手续，包括但不限于建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可，以及规划、防雷、交评、环评、节能、绿化、人防、电梯等专项审批与验收。甲方予以配合并授权乙方人员开展具体工作。

3.3.15 交付与初始登记：乙方协助甲方办理本项目产权的初始登记。就未对外销售的房屋，应甲方的要求交付给甲方。

3.3.16 质量保修管理：乙方负责组织施工单位在各项工程法定保修期内开展保修工作，乙方管理期限不超过销售管理期限。

3.3.17 甲方为项目顺利推进要求乙方进行的、经双方沟通同意的其他相关工作。

3.4 销售管理：乙方负责本项目范围内所有可售物业的销售管理，具体职责与权限包括：

3.4.1 在本项目达到法律法规规定的（预）销售条件后，协助甲方办理价格备案、预售许可等销售商品房的相关手续。甲方予以配合并授权乙方人员开展具体工作。

3.4.2 制订销售方案和定价方案，报甲方审批通过后实施；

3.4.3 以甲方名义对营销中心等销售案场的开发建设进行管理，在甲方审批的预算范围内，决定销售案场的设置、设计、装修装饰、维护、物业服务等；

3.4.4 对可售物业的策划、推广、销售过程进行全面管理，具体包括：A. 销售人员管理：负责销售员选聘、培训、任免和薪酬奖惩政策设定等； B. 组织销售人员做好销售接待，制定销售工作流程并组织实施；C. 制定物业销售经营过程中的整套合同文本；D. 策划、组织宣传活动、开盘等销售推广活动；E. 以甲方的名义进行购房合同洽谈、签约，办理按揭手续，收取、催缴各类合同款项；F. 协助甲方确定提供按揭贷款的银行，并协助签署按揭合作协议；G. 其他日常销售管理工作。

3.4.5 协助甲方选定及统筹策划、活动、经纪、广告、物业服务等本项目销售相关合作单位、签署有关合同，营销费用由甲方自行支付与承担。

3.4.6 以甲方的名义将本项目建成的房屋交付给购房人。

### **第四条 代建目标**

4.1 项目投资管理目标：本项目投资控制在甲乙双方书面确认的项目投资概算金额以内。其中，建筑安装工程费控制在施工图预算金额以内，且不得超出         亿元（因甲方造成的原因或甲方同意的变更除外）。施工图预算应合理考虑影响预算的各项因素，包括但不限于本项目交付标准（含装修、用材、产品定位等），确保预算合理、可操作、可实现，并符合市场行情。施工图预算由甲乙双方共同委托第三方造价咨询机构编制、审核。

4.2 工程质量管理目标：按照国家、项目所在地相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过有关政府建设工程验收主管部门的竣工验收，达到合格标准，符合项目所在地装配式建筑住宅项目相关技术要求并能够获得增加3%计容住宅建筑面积奖励。

4.3 工期管理目标：乙方应根据甲、乙双方确定的工期目标进行相应的项目管理工作。除因不可抗力及甲方原因导致的迟延之外，工期管理目标设定如下：

4.3.1         ；

4.3.2         。

因甲方原因导致迟延的，乙方应在发生可能导致迟延的情形之日起    日内向甲方提出书面延期申请，甲方应于收到书面申请后    个工作日内回复；若甲方逾期不回复则视为同意乙方提出的延期申请。

因不可抗力导致迟延的，乙方应在不可抗力发生的次日起    日内通知甲方并在可行的情况下采取积极的补救措施。

4.4 安全管理目标：乙方全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，避免发生较大及以上安全生产事故。乙方对本项目建设期的安全生产负有甲方应担负的全部管理责任，并根据相关法律规定承担发生安全事故时应负的相应的法律责任。

4.5 档案管理目标：乙方应在法律规定的期限内完成城建档案的存档与移交。

4.6 环保管理目标：达到项目所在地绿色建筑、环保节能标准，在项目预算范围内优先使用绿色再生建材产品。

4.7 信息及工业化管理目标：乙方应对本项目采用BIM建筑信息模型、建筑工业化等新型技术进行管理，利用工程管理信息化系统，对项目的各项目标进行有效的控制。进行工程项目管理有关数据的搜集、记录、存储及过滤，把数据处理的结果提供给项目参与各方的管理成员，及时掌握项目的进展，并对项目进行跟踪和控制。

4.8 销售管理目标：                。

4.9 反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

4.10 若因甲方未能及时向乙方提供必要协助，或未能及时提供乙方履行本合同项下义务所需资料及信息的，上述目标期限相应顺延。

### **第五条 开发建设管理费与销售管理费**

5.1 就甲方聘请乙方完成本合同约定之开发建设管理服务及销售管理服务，甲方应分别向乙方支付开发建设管理费及销售管理费，前述两项费用分别包括了乙方为提供本项目开发建设管理服务及销售管理服务而承担的日常管理费用、乙方获得的利润及税金等。乙方就前述费用的收取，应提前向甲方提供相应的合法增值税专用发票。甲乙双方应互相配合结算前述费用。

5.1.1 本条所称的日常管理费用系指乙方员工的工资奖金、差旅、办公费用、管理费用等乙方履行开发建设管理服务而支出的费用，不包括甲方根据相关合同、协议应向第三方支付的涉及项目开发的相关费用，包括但不限于：土地出让金、契税、配套费、前期工程费、勘察费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、工程建设费、材料设备款、材料测试费、招标代理费、设计费（包括但不限于规划设计费、建筑设计费、景观设计费、装修设计费、弱电设计费、综合管线设计费等）、监理费和工程造价、审计、法律服务以及招商费用等各项相关费用。

5.1.2 本条所称的乙方员工系指：参与本项目开发建设管理及销售管理工作的乙方员工，不包括具体执行开发建设及销售工作的人员。

5.2 合同总价款暂定为：大写：        （小写：¥    万元），其中包括：

5.2.1 开发建设管理费：    万元（暂定），中标费率：    %；最终结算时，若竣工结算中的建筑安装工程费高于本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定），则开发建设管理费以本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）乘以中标费率计取；若竣工结算中的建筑安装工程费低于本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定），则开发建设管理费以实际竣工结算的建筑安装工程费乘以中标费率计；并且就节省的金额，乙方有权按照第十一条约定获得结余奖励。

5.2.2 销售管理费：    万元，由乙方包干使用。

5.2.3 奖金暂定金额：    亿元；实际奖金额按本合同第十一条的约定计取。

5.3 开发建设管理费按以下规则进行中间结算与支付：

5.3.1 开发建设管理费根据本项目分期的实施进度分别支付，即任一期项目达到本条下表所示的付款节点时，按该期项目建筑安装工程费中标价为基础结算该期的开发建设管理费。

5.3.2 在甲乙双方书面确认项目建筑安装工程费结算金额之前，开发建设管理费暂按本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）金额乘以中标费率结算；在甲乙双方书面确认项目建筑安装工程费结算金额后，若结算金额高于本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）金额，后续的开发建设管理费按本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）金额乘以中标费率结算；若结算金额低于本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）金额，后续的开发建设管理费按结算金额乘以中标费率结算。最终累计支付的开发建设管理费以竣工结算中的建筑安装工程费或者本合同第2.2款的建筑安装工程费（暂定）二者中较低者乘以中标费率计取。

5.3.3 开发建设管理费具体的付款节点及比例如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 付款节点 | 付款比例 | 付款时间 |
| 预付款 | 支付至该期开发建设管理费的10% | 本合同签订后15个工作日内支付 |
| 基础完成 | 支付至该期开发建设管理费的20% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 地下室封顶 | 支付至该期开发建设管理费的30% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 主体1/3 | 支付至该期开发建设管理费的45% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 主体2/3 | 支付至该期开发建设管理费的60% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 主体封顶 | 支付至该期开发建设管理费的75% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 房屋竣工备案证 | 支付至该期开发建设管理费的90% | 达到付款节点后15日内支付 |
| 竣工结算(含房屋及装修)完成 | 支付至该期经最终结算或审计的开发建设管理费的95% | 甲乙双方应在竣工验收(含房屋及装修)完成后  6       个月内完成最终的竣工结算(含房屋及装修)，并在前述结算完成后15日内支付 |
| 缺陷责任期届满 | 支付至该期经最终结算或审计的开发建设管理费的100% | 自集中交付日起   2     年届满后，15日内付清 |

5.4 销售管理费的支付：本项目开始销售后，每个自然月结束后    日内，甲乙双方按照实际销售面积占该项目全部可销售面积的比例（可售车位不计算）乘以销售管理费计算并支付。

5.5 甲方应将上述费用支付至乙方指定的以下账户：

5.5.1 户名：

5.5.2 开户行：

5.5.3 账户：

5.6 如发生了附加工作及额外工作的，甲乙双方应根据实际情况另行协商附加工作及额外工作的范围及甲方应付乙方的服务费。

### **第六条 开发建设成本支付**

6.1 双方确认，乙方决定或同意的代建项目全部支出均应足额计入代建成本，包括但不限于：

（1）建安成本，包括施工费用和采购安装费用等；

（2）工程建设其他费：勘察费、设计费、监理费用等。

（3）与代建项目有关的税金、政府收费和办理资格证照所需费用；

（4）项目融资利息和费用等成本、乙方垫付资金的融资费用；

（5）保险费用；

（6）因代建项目而发生的法律、财务、评估、咨询、测绘等第三方费用；

（7）销售费用；

（8）保修期内维修费用；

（9）与本项目有关的诉讼费和仲裁费以及与此相关的判决、仲裁或和解金额； （10） 任何根据本项目进展所需的未能预计成本；以及

（11） 其他甲方批准计入代建成本的费用。

6.2 为履行项目投资义务，甲方应根据乙方或乙方以甲方名义与合作单位签订的与本项目开发建设有关的各类合同的约定向合作单位付款。在付款前，乙方需对合作单位提交的付款申请进行审核，并将审核后的付款申请、收款账户、与支付金额同等的合法增值税发票送交甲方；甲方收到乙方送交的上述资料并核准后将相关资金转入对应的收款账户中。

6.3 为保证甲方向各合作单位的付款符合相关规定，在乙方或乙方以甲方名义与合作单位签订的与本项目开发建设有关的各类合同中，甲方可以另行签订三方付款协议，但甲方在签订的三方合同中仅承担符合相应合同约定的款项支付义务。

6.4 如甲乙双方对开发建设费结算存在争议的，以甲乙双方共同聘请的专业审计事务所、造价咨询机构等的审计、咨询结果为准。

6.5 甲方开发建设成本应使用乙方指定账户作为收支结算账户，乙方有权随时查询该账户资金情况，如相关政府部门有特殊监管要求，则甲方应无条件配合办理监管手续。

6.6 如甲方未能及时付款，导致乙方垫付相关费用的，由甲方按要求偿还、或在本项目每一期产生销售回款时，按照本合同和相关交易文件约定利用销售回款进行偿还。

### **第七条 甲方权利**

7.1 监督乙方依法依约履行合同义务。

7.2 监督乙方对资金的使用情况。

7.3 甲方对以下事项进行审批，乙方应向甲方提报以下事项的建议方案，供甲方审批，审批通过后予以执行：

7.3.1 项目整体或年度经营计划、运营目标；

7.3.2 项目整体或年度开发计划；

7.3.3 项目整体成本控制方案，分期目标成本，评标及定标办法，招标控制值或预算，开发建设费结算；

7.3.4 本项目的策划定位、设计方案；

7.3.5 本项目的重要材料、设备的选型方案。

7.3.6 可售物业的定价方案；

7.3.7 甲方有权对设计方案等提出变更。

7.4 甲方有权要求乙方按月向甲方报送项目管理报告及其他报表，内容包括：A.项目开发主要工作（包括前期、规划设计、工程营造）的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析； B.项目投资概算执行情况，项目成本、费用的发生和异动情况分析； C.项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划；D.项目营销计划执行情况；E.甲方关注的其他重点工作情况。

7.5 要求乙方更换不称职的项目工作人员。

7.6 对本项目重要材料及设备的采购有权提出合理建议。

7.7 了解乙方与本项目合作单位签署的合同内容及合同履行情况，有权查阅和复印由乙方保管的本项目开发建设销售过程中产生的文件。

7.8 随时了解本项目开发建设销售过程中的重大突发事件的处理与进展。

7.9 经书面通知乙方后，聘请审计、造价咨询等专业机构对本项目进行专项审计。

7.10 甲方有权向乙方委派工作人员或第三方咨询机构参与、监督本项目的资金、工程、成本、合约等管理；委派的人员包括但不限于1名财务人员、1～2名成本或工程管理人员、1名项目联系人，甲方自行承担相关人员的工资及费用。

7.11 甲方有权对开发建设管理及销售管理提出合理建议。

### **第八条 甲方义务**

8.1 甲方应为乙方提供本项目建设的必要的协助。

8.2 场地移交：甲方应在    年    月    日前负责将本项目一期建设用地上的经济与法律关系处理完毕，拆除所有建筑物、构筑物、附着物及临时设施等，将场地清空、围挡闭合后移交给乙方。如甲方迟延按上述标准完成移交的，工期（含工期管理目标）相应顺延，甲方应配合确认该项工期顺延，但乙方不配合移交导致迟延的期间不应顺延。

8.3 资金支持：在甲方批准的目标成本范围内，甲方应根据乙方或乙方以甲方名义与合作单位签署的合同约定及乙方的付款申请、及时向乙方或第三方拨付资金，以使得乙方或甲方及时完成向合作单位的付款义务。因甲方未按已签署的合同约定及乙方的付款申请及时付款导致的违约责任由甲方承担。

8.4 及时完成审批：为推进本项目之目的，甲方在收到乙方请示后    个工作日内完成付款审批及盖章等事项。因甲方迟延履行付款审批及盖章义务导致的后果，由甲方承担；因乙方迟延提报审批材料或提报的审批材料不符合要求导致的后果，由乙方承担。甲方未在乙方要求时间内完成审批的，视为甲方同意乙方方案。

8.5 关系协调：协助乙方办理前期报建及开发建设过程中相关的审批、备案、取得各类证照等手续，以便乙方可以及时履约。

8.6 及时付费：甲方应及时足额向乙方支付开发建设管理费及销售管理费，向合作单位支付开发建设费等所有合同项下费用。

8.7 甲方协助乙方完成本项目所有竣工资料的收集、整理、汇编，以便通过档案验收。

8.8 未经乙方事先书面同意，甲方不得出售、抵押或出租本项目物业。

8.9 按本项目销售之所需，及时与销售相关合作单位签署销售代理、广告、活动等协议。

8.10 甲方应授权至少一名联系人负责本项目的联络工作。

### **第九条 乙方权利**

9.1 项目管理权：乙方依据本合同对本项目的开发建设销售进行全过程管理，享有以下管理权：

9.1.1 负责对工程进度、质量、投资、安全、环保、文明施工等进行统一管理；

9.1.2 根据法律法规的规定及本合同约定选择合作单位，并以乙方或者甲方名义与其签订合同、负责合同的履行。

9.1.3 对项目建设资金的使用进行管理；

9.1.4 进行本项目各参与方的协调工作；

9.1.5 本合同及招标文件约定的其他权限。

9.2 获得报酬权：乙方有权依据本合同获得开发建设管理费及销售管理费作为提供开发建设管理服务、销售管理服务的报酬。

9.3 变更权：对于经甲方审批通过的相关事项，乙方享有独立的变更权，但乙方行使变更权时，应当通知甲方并告知变更原因。

### **第十条 乙方的义务**

10.1 乙方应尽职尽责履行本合同约定之义务，维护甲方的合法权益，按本合同约定执行甲方决策，完成各项管理服务工作，推动项目正常进展。

10.2 对于乙方管理范围内、法律规定必须进行招投标的项目与合同，乙方的招投标工作应符合国家、项目所在地有关法律、法规、规章、规范性文件的规定，同时满足国有资产招投标相关规定，否则相关责任由乙方承担。乙方也可将该部分工作委托给具有相应资质条件的招标代理机构进行并承担招标代理服务费。对于乙方管理范围内、法律未规定必须进行招投标的项目与合同，乙方也应以多方询价、竞价、竞争性谈判等方式选定合作单位，确保符合公开、公平、公正与择优的原则，禁止乙方人员与合作单位人员的贿赂与腐败行为。

10.3 以□甲方/□乙方名义与合作单位签订的合同均应在签订后    个工作日内报甲方备案。

10.4 乙方应按甲方要求组建能够满足本项目开发建设管理服务需要的项目经理部，并将乙方人员派驻到项目所在地履行项目开发建设管理工作。乙方派驻项目的人员必须满足项目管理要求，报甲方备案，因项目进展不力，甲方可要求乙方增加或更换管理人员。乙方因其他原因，需要更换派驻到项目所在地的主要管理人员（指项目总经理、副总经理、技术负责人）时，应以书面形式报告甲方，在得到甲方书面同意后方可更换，甲方不同意更换的，应说明理由，并由乙方重新委派具有相同资质和经验的管理人员。乙方派驻项目的开发建设管理的专业技术人员不得少于         人。其中：项目总负责人         名，须具备相应专业高级工程师或以上职称及同类工程的代建业绩；技术负责人         名，须具备相应专业高级工程师或以上职称及同类工程的业绩；土建、水电工程师、暖通、设计管理、造价、安全等各类专业人员需配备齐全，各专业人员须具备相应专业工程师或以上职称和同类工程的业绩。

10.5 乙方在履行合同义务期间，应遵守国家和项目所在地颁布的有关法律、法规，严格执行相关行业管理标准及国际惯例公认的行业工作准则，审慎勤勉尽责地执行本合同，办理有关报批报建手续，保质、保量、按期完成开发建设管理工作。

10.6 乙方不得与合作单位合谋，采取不正当手段提高工程造价，谋取非法利益。乙方及与乙方存在投资关联关系的单位均不得参加本项目任何工程的投标。

10.7 乙方有义务对本项目的造价、质量、进度、安全、环保等内容进行全过程管理，确保代建管理目标的实现。乙方对项目的工程质量、安全负有甲方应承担的全部责任，发生安全事故时按法律规定承担相应法律责任。

10.8 乙方应按照合同约定的开发建设管理及销售管理工作范围和内容完成工作，有义务在全面履行本合同、提供优质服务的前提保证下，全面配合甲方完成对乙方工作进行的检查、指导、监督和协调工作。

10.9 为减轻项目风险，乙方负责以甲方与乙方的名义联名投保，本项目工程保险至少应包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险，保险费纳入开发建设成本，由甲方按保单支付。乙方还应负责监督合作单位为其人员办理人身意外伤害保险。乙方应负责将乙方及其各合作单位与保险公司签订的有关保险合同报甲方备案。

10.10 乙方应按月向甲方报送项目管理报告及其他报表，内容包括：A.项目开发主要工作（包括前期、规划设计、工程营造）的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析；B.项目投资概算执行情况，项目成本、费用的发生和异动情况分析；C.项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划；D.项目营销计划执行情况；E.甲方关注的其他重点工作情况。

10.11 甲方行使其在本合同项下的各项权利时，乙方应予以配合。

10.12 由于非乙方的原因或者市场变化的因素导致本合同中有关工程成本、质量、工期、安全与本合同不符的，因政策变化、政府办事、不可抗力等原因导致合同不能全部或部分履行的，，甲方同意对项目成本、质量、工期等事项进行变更的，或甲方未采纳乙方意见或建议的，乙方不承担赔偿责任。

### **第十一条 管理目标控制奖金/补偿金/违约金的计取与支付**

11.1投资管理目标奖励金及补偿金：

11.1.1 若本项目因乙方原因导致实际结算的建筑安装工程费超出施工图预算金额的，则乙方应支付给甲方补偿金，补偿金＝（实际结算的建筑安装工程费－施工图预算金额），但最高不超过乙方实际收到的全部报酬；

11.1.2 若本项目实际结算的建筑安装工程费低于施工图预算金额的，则乙方可获得节余奖励，节余奖励金额＝（施工图预算金额－实际结算的建筑安装工程费）×    %奖励比率，奖励比率由甲乙双方另行协商。

11.2 质量管理违约罚金：若乙方管理的本项目竣工验收质量不合格，应负责无条件组织返工直至达到合格，返工期间项目工期不顺延，返工的费用由乙方承担，并负责向负有直接责任的相关单位追索全部修复和赔偿费用，同时，每发生一次，甲方有权要求乙方支付开发建设管理费的     2    %作为质量管理违约金。

11.3 工期管理目标奖金及超期补偿金：

11.3.1 若乙方达成本合同第4.3款约定的工期管理目标的，甲方同意给予乙方人民币    亿元的工期目标奖励；

11.3.2 如因不可抗力及经甲方确认的甲方原因导致的迟延，致使未能达成本合同第4.3款约定的工期管理目标的，则甲方不给予乙方任何工期奖励，乙方亦无需向甲方支付任何补偿款；

11.3.3 除因不可抗力及经甲方确认的甲方原因导致的迟延外，乙方未能达成本合同第4.3款约定的工期管理目标的，则乙方应支付给甲方人民币    亿元作为补偿金。

11.4 安全管理目标奖金及违约金：        ，具体比例可视情况调整。

11.4.1 若乙方管理的本项目发生属于乙方安全管理职责的重大安全生产事故或重大安全生产伤亡事故，乙方应自行负责妥善处理并解决由此发生的一切损失，同时，甲方有权收取    万元/次的安全管理违约金。

11.4.2 若本项目实施全过程中未发生安全生产亡人事故，甲方一次性给予乙方    万元奖励。

11.5本条所述的补偿金/违约金/奖金应在甲方支付最近一期开发建设管理费或销售管理费时扣除/支付。补偿金及违约金的总额最高不得超过乙方收取的开发建设管理费及销售管理费总和的    %。

### **第十二条 保函**

12.1 乙方应在本合同签署后    日内向甲方提交金额为本合同第5.2.1款、第5.2.2款约定的开发建设管理费和销售管理费的100%，即人民币    万元（大写：）的履约保函。履约保函原件在项目竣工验收备案完成后    个工作日内，由甲方向乙方退回。

12.2 因乙方的违约行为造成的补偿款和违约金，可从乙方在银行履约保函中抵扣。履约保函金额、开发建设管理费和销售管理费不足抵扣的，由乙方另行清偿。

### **第十三条 违约责任**

13.1 乙方违反本合同约定或相关法律法规规定的，应在接到书面甲方改正通知后按照通知的期限予以整改。乙方逾期整改的，则应按照开发建设管理费及销售管理费总额每日万分之   三      的标准向甲方支付违约金。逾期超过    30     日仍未整改且影响本项目正常进行的，则甲方有权解除本合同，且有权要求乙方按开发建设管理费及销售管理费总额的   20      %向甲方支付违约金。乙方未按照本合同约定履行项目开发建设管理及销售管理服务，给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

13.2 除非有法定或本合同约定的理由，任何一方不得擅自解除本合同，或严重干扰对方继续履行本合同、推进本项目，或未经双方书面同意将本合同的重大权利义务转让、授权、委托给第三方，否则非违约方有权要求继续履行、拒绝交付在建及已完工程或解除本合同。不论合同是否解除，出现上述任一情形的，非违约方还有权按开发建设管理费及销售管理费总额的   20     %向违约方收取违约金。

13.3 因甲方原因导致项目进展迟延等不良后果的，则由甲方承担相应后果；因乙方原因导致项目进展迟延等不良后果，则由乙方承担相关责任。

13.4 如乙方与合作单位串通采取不正当手段提高工程造价谋取非法利益的，乙方除负责退回非法所得外，还应按非法所得金额的   2      倍的标准向甲方支付违约金，如非法利益涉及金额巨大的，甲方还有权单方面解除本合同。构成刑事犯罪的，移送司法机关处理。

13.5 若甲方在监督及抽查工程质量过程中发现有违反施工技术规范要求的重大质量问题或工程验收不合格，或乙方管理的本项目质量不合格的，乙方应负责组织施工方整改并返工达到合格。

13.6 因甲方原因迟延支付开发建设成本的，乙方无义务但有权利选择垫资，因此导致乙方垫资或甲方、乙方对合作单位违约的，甲方除归还乙方垫资（如有）外，应就应付未付的金额按每日万分之   三      向乙方支付违约金，并承担其他因迟延支付导致的后果及导致乙方的全部损失，乙方还有权暂停履行本合同及与合作单位签署的协议项下的义务。甲方逾期支付累计超过   90     天且影响本项目正常进行的，乙方有权解除本合同，乙方还有权要求甲方按开发建设管理费及销售管理费总额的   20     %向乙方支付违约金，并要求甲方赔偿导致乙方的其他损失（包括但不限于合作单位根据乙方与其签订的合同、协议向乙方主张的违约金及所有索赔）。如因乙方原因导致迟延向合作单位付款的，由此导致的责任由乙方自行承担，因此影响本项目正常进行的，乙方应负责整改，并向甲方赔偿由此导致的损失。因乙方原因迟延向合作单位付款超过   90    日且因此影响本项目正常进行的，甲方有权解除本合同，甲方还有权要求乙方按开发建设管理费及销售管理费总额的   20     %向甲方支付违约金。

13.7 当本合同非因乙方原因被解除时，除非本合同有相反约定，乙方仍有权要求甲方根据项目进展及工作量结清并支付开发建设管理费及销售管理费。甲方不按上述约定与乙方协商并结清费用的，乙方有权留置因履行本合同而获取的另一方所有的相关资产、资料。具体结算方法如下：

13.7.1 已达到付款节点的开发建设管理费均应结清并支付。上一付款节点实现后、达到下一付款节点前进行的开发建设管理工作，按照已完工作占当前付款阶段总体工作的比例×达到下一付款节点应付的开发建设管理费予以结算，具体由甲乙双方根据公平合理的原则协商确认。

13.7.2 销售管理费按照已发生的已销售面积占全部可销售面积的比例结清并支付。

13.8 甲方迟延支付开发建设管理费及销售管理费的，每逾期一日，甲方应就应付未付的金额按万分之   三     向乙方支付迟延付款的违约金，乙方有权暂停履行本合同及与合作单位签署的协议项下的义务。逾期超过   90    天且因此影响本项目正常进行的，乙方有权解除本合同，要求甲方按开发建设管理费及销售管理费总额的   20    %向乙方支付违约金，并要求甲方赔偿导致乙方的损失。

13.9 如非因不可抗力及经甲方确认的甲方原因导致的迟延，致使本项目未能在    年    月    日前完成本项目所有工程竣工验收备案，则乙方应按照开发建设管理费及销售管理费总额每日万分之   三     的标准向甲方支付违约金。逾期超过   30    日仍未全部完成竣工验收备案的，则甲方有权解除本合同，且有权要求乙方按开发建设管理费及销售管理费总额的   20    %向甲方支付违约金。因此给甲方造成的损失，乙方应负责赔偿。

13.10 在保修期内，乙方在接到甲方保修通知后未能组织责任单位在甲方通知的期限内提供保修的，则应按照每日  万元的标准向甲方支付违约金。超过14天仍未保修的，则甲方可指派其他单位代为实施，由此产生的费用经与乙方核算后从责任单位的质保金中扣除，质保金不足时，乙方应负责采用包括诉讼方式在内的方法向合作单位追偿。

13.11 本条约定的违约金按开发建设管理费及销售管理费总额的一定比例计取的，开发建设管理费、销售管理费分别为本合同第5.2.1款、第5.2.2款所示金额。

### **第十四条 不可抗力与情势变更**

14.1 不可抗力是指本合同双方不能控制、不可预见、或即使可预见亦不能避免的、严重影响任何一方全部或部分履行本合同义务的一切事件，包括但不限于：

14.1.1 战争、入侵、核反应、辐射或放射性污染、空中飞行物体坠落；

14.1.2 非甲乙双方亦非合作单位责任造成的爆炸、火灾、暴乱、骚乱，但纯属合作单位或其分包人派遣与雇用的人员原因引起者除外；

14.1.3 乙方、合作单位无法预见，也无法采取措施加以防范的或自然力的破坏作用，但能予投保的自然力风险除外；

14.1.4 城市基础设施的缺陷，例如影响项目建设的水、电、通信供应等的中断。

14.2 发生不可抗力事件时，乙方应立即书面通知甲方，并采取积极的补救措施。不可抗力事件结束后48小时内乙方向甲方通报受害情况以及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生，乙方应定期向甲方报告受害情况。不可抗力事件结束后1个月内，乙方应向甲方提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。

14.3 因不可抗力事件导致的费用先由保险公司支付赔付，赔付金额无法覆盖的费用按以下方法分别承担：

14.3.1 工程本身的损害由甲方承担。

14.3.2 停工期间，乙方应甲方要求留在施工场地的必要的管理人员和保卫人员的费用由乙方承担；

14.3.3 工程所需清理、修复费用，由甲方承担。

14.3.4 甲方、乙方、合作单位各自遭受的损失（含设备、材料损坏、停工损失、人员伤亡）由其自行承担。

14.4 以下情形均不构成不可抗力或情势变更，任何一方不能据此主张合同变更、解除：

14.4.1 本合同履行过程中，国际及中国国内经济或政治形势发生变化的。

14.4.2 任何一方股东、控制人、经营情况、经营范围、债务情况的变化。

14.4.3 市场变化，包括土地、房价上涨或下降等调整。

14.4.4 非因另一方的原因，一方无力支付后期应缴付的款项或投入资金的。

14.4.5 其他商业风险。

### **第十五条 通知**

15.1 以下为甲乙双方通知或文件的有效收件人和送达地址：

甲方：

联系人：

联系电话：

联系地址：

电子邮箱：

乙方：

联系人：

联系电话：

联系地址：

电子邮箱：

任何一方的联系人、联系电话、联系地址或电子邮箱发生变更的，该方应立即通知对方，前述变更自变更通知送达对方时生效。如未经变更通知，对方根据本条约定的联系方式发出的通知仍然发生法律效力。

15.2 任何与本合同有关的由本合同当事人发出的文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式按如下方式和约定寄送给收件人：

15.2.1 专人递交：对方或其工作人员签收时视为送达对方，签收材料作为有效证明。

15.2.2 特快专递邮寄：在函件寄出之日后第3日视为送达对方，特快专递公司出具的邮寄或投送凭证或其官方网站上查询到的物流信息，作为有效送达证明。

15.2.3 电子邮件送达：就不对本合同构成变更、解除的非重大的日常工作联络及合同履行，甲乙双方可采用电子邮件方式进行联系，电子邮件在系统中显示发送成功的时间视为送达；就重大文件（包括但不限于与合同重大义务履行相关的文件、履行重要合同义务的通知、与合同解除、变更等相关的文件、变更联系方式的通知）应采取专人递交、特快专递邮寄方式送达。

### **第十六条 法律适用与争议解决**

16.1 本合同以中文书就，适用中国（为本合同之目的，不包括香港、澳门及台湾地区）法律，并根据中国法律进行解释。

16.2 因本合同产生的或与本合同有关的任何分歧、争议或索赔，或者违约、终止、无效或执行等应当提请以下第    种机构解决：

（1）【        仲裁委员会依据其届时有效的仲裁规则进行仲裁裁决来解决。仲裁地为        】。双方同意，所有提交仲裁庭的文件和证据（包括但不限于任何案件的陈述和任何中间或最终的仲裁裁决，以及做出仲裁裁决的事实）应当在仲裁的过程中和做出仲裁裁决之后保密，双方另有书面约定的除外。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

（2）提交本项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

### **第十七条 保密条款**

17.1 甲乙双方应对本合同的条款、本合同所涉及的本次交易以及其已取得的或可能取得的与本次交易有关的或与其他方有关的任何信息（以下称“保密信息”）予以严格保密。未经对方事先书面同意，任何一方不得向任何第三方披露保密信息，但以下情形除外：

17.1.1 一方向参与本次交易的中介机构、雇员披露，前提是该等中介机构、雇员负有与披露方同等的保密义务。

17.1.2 任何法律法规、有权机关要求披露。

17.1.3 在披露方披露之前，一般公众已可通过合法途径获知相关信息。

### **第十八条 品牌使用及维护**

18.1 为提升项目的市场美誉度，增加项目房产的品牌附加价值，乙方同意授权并许可本项目宣传推广中使用“        ”品牌。乙方对        品牌的使用范围、时间和形式拥有最终决定权，甲方应严格按照乙方的许可范围、方法进行使用。

18.2 乙方“        ”品牌许可使用的范围：

（1）乙方许可本项目使用“        ”品牌字样作为本项目推广案名；

（2）乙方许可本项目在推广销售阶段的广告、销售资料和项目工地现场包装等推广物料中使用“        ”品牌字样和商标（包括图形）

（3）未经乙方另行许可，甲方公司名称中不得使用“        ”字样；

（4）“        ”品牌字样和图形不作为本项目正式的立项报批等任何法定名称使用，也不作为报地名办核准的项目名称和地址门牌号等任何法定地址使用，不用于任何甲方和项目相关注册商标的任何组成部分。

18.3 甲方承诺按照下列方式使用“        ”品牌：

（1）甲方在项目推广过程中使用“        ”品牌字样和图形的，其具体内容应事先经过乙方书面同意；甲方不得任意改变“\_\_\_\_\_”注册商标的文字、图形或者其组合，不得超越许可的项目范围使用乙方的注册商标、文字及图形；

（2）甲方承诺不侵犯与“        ”品牌有关的任何商标权和其他知识产权；

（3）未经乙方授权，甲方不得将乙方授权许可的案名、商标、图形以任何形式和理由允许第三方使用；

（4）甲方承诺在许可范围内使用“        ”品牌时，应正确说明本项目与        的关系，不会以造成任何第三方误解        为本项目房产的投资商、开发商、业主或出卖人；

（5）甲方在使用乙方品牌时，因甲方原因引起的经营纠纷、债权债务均由甲方自行承担；

（6）品牌许可使用到期、本合同终止或甲方中途停止使用“        ”品牌的，则本项目所有宣传推广资料中不得再出现“        ”字样、商标及图形。

18.4 品牌维护

18.4.1 鉴于乙方许可本项目使用“        ”品牌，甲方必须尊重乙方对于“\_\_\_\_\_”产品的相关规范和标准，保证该项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋装修标准、物业服务及其他涉及产品品质的各方面均符合“        ”产品要求。

18.5 品牌使用终止

18.5.1 如本合同因任何原因终止，则乙方有权终止“        ”品牌使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知。

如在本项目建设过程中甲方执意不听取乙方意见，导致项目房产品不能达到“        ”品牌标准的基本质量标准，或甲方未能按本合同约定使用品牌并履行品牌维护义务的，乙方可送达一份终止通知给甲方。如果在该通知送达之日后的十个工作日内甲方未能充分纠正该通知中指出的全部不足之处，或者未提出一项乙方可接受的纠正这些不足之处的计划，则在该十五个工作日期满后，乙方可自行决定终止“        ”品牌使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知。

### **第十九条 合同组成与解释**

19.1 本合同由以下内容组成，构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按以下排列次序进行解释：

19.1.1 代建合同及附件

19.1.2 甲乙双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件、会议纪要或协议修正文件；

19.1.3 中标通知书；

19.1.4 投标函及附件；

19.1.5 投标须知；

19.1.6 描述本项目的技术性文件（如有）；

19.1.7 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

19.1.8 双方认为应作为合同构成的其他文件。

19.2 合同附件包括：

19.2.1 附件一《本项目土地出让合同信息》；

19.2.2 附件二《建筑安装工程费明细表》；

19.2.3 附件三《廉政合同》；

19.2.4 附件四《履约保函》。

19.3 甲乙双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的合同。

19.4 本合同中的标题（包括大标题和各具体条款文首的标题）只是为了方便查阅，不应作为本合同本身的内容予以理解，也不应用于对本合同进行解释。

19.5 为了简练文字，本合同中有些词句或用语可能会有多种含义，阅读时应结合上下文进行理解。

### **第二十条 合同生效**

20.1 本合同在甲乙双方的法定代表人或其授权代表签字且加盖公章之日起生效。

### **第二十一条  一般性条款**

21.1 权利的放弃：本合同任何一方对权利的放弃均应以书面形式做出。任何一方未行使或延迟行使本合同项下的或与本合同有关的任何其他合同或协议项下的任何权利不应视为放弃这些权利；任何单独或部分地行使任何权利亦不应妨碍将来行使这些权利。

21.2 修订和补充：本合同不得口头修改或补充，只有经甲乙双方签署书面文件后方可修改或补充。本合同的任何补充将视为本合同不可分割的一部分。

21.3 可分割性：本合同任何条款的无效不应影响本合同任何其他条款的有效性。甲乙双方应努力达成最能反映甲乙双方签约时的商业意图的条款以替代无效部分。

21.4 期限顺延：本合同约定的期限届满之日为休息日或法定节假日的，应自动顺延至最近的工作日。

21.5 份数：本合同一式四份，具有同等法律效力，双方各执两份。

甲方：（签章）

法定代表人或其授权代表（签字）：

统一社会信用代码：

地址：

邮编：

电话：

乙方：（签章）

法定代表人或其授权代表（签字）：

统一社会信用代码：

地址：

邮编：

电话：

本合同签订于     年    月    日

## **附件一：本项目土地出让合同信息**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同编号 | 签署日期 | 地块编号/期数 | 土地面积(㎡) | 容积率 | 计容建筑面积 | 建筑物性质 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

## 

## **附件二：《建筑安装工程费明细表》**

建筑安装工程费明细表

根据住房城乡建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2013]44号文件），建筑安装工程费按照工程造价形成由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金组成，包括但不限于：

| 序号 | 建筑安装工程费明细表 |
| --- | --- |
| 1 | 分部分项工程费 |
| 1.1 | 房屋建筑与装饰工程 |
| 1.1.1 | 土石方及边坡支护工程 |
| 1.1.2 | 桩基工程 |
| 1.1.3 | 地下室工程 |
| 1.1.4 | 主体土建工程 |
| 1.1.5 | 主体装修工程 |
| 1.1.6 | 室内精装修工程 |
| 1.1.7 | …… |
| 1.2 | 给排水工程 |
| 1.3 | 电气工程 |
| 1.4 | 消防工程 |
| 1.5 | 通风防排烟工程 |
| 1.6 | 弱电工程 |
| 1.7 | 周边市政配套费用 |
| 1.8 | …… |
| 2 | 措施项目费 |
| 2.1 | 安全文明施工费 |
| 2.2 | 夜间施工增加费 |
| 2.4 | …… |
| 3 | 其它项目费 |
| 3.1 | 工程监理费 |
| 3.2 | 工程设计费 |
| 3.3 | 工程勘察费 |
| 3.4 | 图纸审查费 |
| 3.5 | 竣工图编制费 |
| 3.6 | 检测费 |
| 3.7 | 测绘费 |
| 3.8 | 工业化技术咨询及精细化工程管理咨询费 |
| 3.9 | 绿色评级咨询服务费 |
| 3.10 | 造价咨询费用 |
| 3.11 | 开荒保洁费用 |
| 3.12 | 临时设施费用 |
| 3.13 | 工程保险费 |
| 3.14 | …… |
| 4 | 规费 |
| 4.1 | 社会保险费 |
| 4.2 | 住房公积金 |
| 4.3 | 工程排污费 |
| 4.4 | …… |
| 5 | 税金 |
| 5.1 | 增值税 |
| 5.2 | 城市维护建设税 |
| 5.3 | 教育费附加 |
| 5.4 | …… |

## **附件三：廉政合同**

****廉政合同****

为加强本项目代建中的廉政建设，规范项目双方的各项活动，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，防止发生各种谋取不正当利益的违法、违纪、违规行为，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，特订立廉政合同。

1.甲乙双方的权利和义务

（1）严格遵守国家有关法规以及廉政有关规定。

（2）严格执行代建合同的合同文件，自觉按合同办事。

（3）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（4）建立健全廉政教育，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。

（5）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（6）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2.甲方的义务

（1）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用。

（2）甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

（3）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、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。

（4）甲方工作人员的配偶、子女不得从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。

（5）甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分包单位，不得要求乙方购买合同规定外的材料和设备。

（6）甲方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.乙方义务

（1）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（2）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

（3）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

（4）乙方不得为甲方单位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

（1）甲方及其工作人员违反合同第1、2条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、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。

（2）乙方及其工作人员违反本合同第1、3条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪处分或组织处理；情节严重的，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；同时甲方可向主管建设部门建议按照有关规定给予乙方不得进入其主管的交通工程建设市场的处罚。

5.甲乙双方约定：

本合同由双方的纪检监察部门负责监督。支持对违纪违规行为的实名举报，接到实名举报，双方必须按照受理权限和程序规定进行调查并向举报人进行回复。

6.本合同作为工程施工合同的附加，经合同双方签署立即生效，与工程施工合同具有同等的法律效力和时效。

7.本合同一式十份，甲方执肆份，乙方执两份，双方监督单位各执一份。

甲方：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字）

时间：

    年    月    日

乙方：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字）

时间：

    年    月    日

## **附件四：履约保函**

履约保函

致：

鉴于贵司已通过招投标程序选择        作为        项目中标的代建单位并将签署《代建合同》（以下简称“合同”），我行愿出具保函为该代建单位提供担保，担保金额为合同约定的开发建设管理费和销售管理费的100%，即人民币        元（小写：￥    元）。

本保函的义务是：我行承诺在接到贵司提出的因代建单位在履行合同过程中未能履约或违背合同规定的责任和义务而要求索赔的书面通知后的14天内，在上述担保金额的限额内无条件向贵司支付任何数额的款项，贵司无须出具证明或陈述理由。

在向我行提出索偿前，我行将不要求贵司应首先向代建单位索要上述款项。我行还同意，本保函与所担保项目的合同无关，对合同条款所作的任何修改和补充都不能免除我行按本保函所应承担的支付义务。

本保函为不可撤销见索即付保函。在担保金额支付完毕，或合同履行完毕后本保函失效。

担保银行（盖章）：

法定代表人（签字）：

或其授权的代理人（签字）：

日期：    年    月    日