# **委托代建合同**

## **第一部分 建设项目委托代建合同**

****项目委托单位（以下简称“甲方”）：****

****项目代建单位（以下简称“乙方”）：****

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》和有关建设项目管理办法，经委托单位研究，同意将        建设项目委托给代建单位实施代建及管理，按照平等、自愿和诚实信用的原则，就代建管理事项协商一致，订立本合同。

### **一、项目概况**

工程名称：        。

工程地点：        。

代建范围：建设项目的拆迁前期规划工程建设包括：全剪力墙或砖混结构住宅楼    栋。地    层，建筑面积    平方米，小区配套设施及        。

投资总额： 暂定        万元

（建设费用包括：1. 前期费用：航测图、规划设计费、红兰线、图纸设计费、地质勘察费、土地管理费、审图费、消防、人防、拆迁、办理施工许可证费、房屋测绘费、招投标代理费、监理费、燃气；2. 工程施工：室内给水、排水、采暖、配电；3. 自来水、室外排水、小区绿化、道路、管网等）。

代建工作内容： 前期工作代理和建设实施代建（项目立项、工程勘察等各项手续办理，施工图设计、施工、监理、工程规划许可证、施工许可证、环保、消防、园林绿化、市政等手续办理，主持工程招投标、工程合同的洽谈与签订、施工过程中的质量、安全、进度、资金管理、工程中间验收、竣工验收、土地证、产权证办理等。工程建设发包与管理）。

### **二、工程代建管理期限**

工程代建管理期限：自协议签订之日起，项目总建设工期为    个日历天。

### **三、代建控制目标**

1.质量标准： 合格

2.费用控制：主楼本体    元/平方米；

3.工期目标：自    年    月    日开工，至    年    月    日竣工。

### **四、代建费支付金额及时间**

1. 代建费用暂按投资总额    万元的    %计提。

代建费用的支付时间与条件如下：

首笔款：￥    元（代建费用的    %），于本合同签订后的    个工作日内支付；

第二笔款：￥    元（代建费用的        %），于项目主体出正负零后        个工作日支付；

第三笔款：￥    元（代建费用的    %），于项目主体封顶        后的 五 个工作日内支付；

第四笔款：￥    元（代建费用的    %），于项目竣工验收备案后的 五个工作日内支付。

尾款：￥    元（代建费用的    %），于工程质保期满后的 五 个工作日内支付。

### **五、合同组成的文件 组成本合同的文件包括**

1.双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件

2.委托代建合同书及补充合同

3.本合同专用条款

4.本合同通用条款

5.描述代建项目的技术性文件

6.标准、规范及有关技术文件 构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

### **六、其他**

1.本协议书中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

2.代建单位向委托单位承诺，按本合同的规定承担本合同专用条款中议定范围内的工程委托代建工作。

3.委托单位向代建单位承诺，按本合同专用条款中议定的期限、方式和币种，向代建单位支付代建管理费。

4.本合同壹式肆份，双方各执贰份；自双方签字盖章后生效。

### **七、争议的解决**

1.本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的、或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

2.因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，按下列第    种方式解决：

（1）提交位于        （地点）的        仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

## **第二部分 通用合同条款**

词语定义、适用范围和法规

第一条　下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

1.1 “工程”是指委托单位委托实施建设工程项目管理的工程。

1.2 “委托单位”是指承担投资责任并委托工程项目管理工作的一方。

1.3 “代建单位”是指承担建设工程项目管理业务及其责任的一方。

1.4 “项目管理机构”是指代建单位派驻本工程现场实施工程项目管理业务的组织。

1.5 “项目经理”是指经委托单位同意，代建单位派到项目管理机构全面履行本合同的全权负责人。

1.6 “工程项目管理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托单位委托的工作范围和内容。

1.7 “工程项目管理的附加工作”是指：①委托单位委托项目管理以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托单位原因，使项目管理工作受到妨碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。

1.8 “工程项目管理的额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托单位原因而暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

1.9 “专业工作单位”是指由代建单位通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

1.10 “日”是指任何一个零时至第二天零时的时间段。

1.11 “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的前一天的时间段。

第二条 建设工程委托代建合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

## **委托单位权利**

第四条 委托单位有对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第五条 委托单位对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核，监督代建单位与专业工作单位签订相关合同。

第六条委托单位有权对代建项目工程质量和施工进度进行监督，并参与工程验收工作对代建单位提出的资金计划进行审核，对代建项目的合同执行情况和资金使用情况进行监督。

第七条 委托单位有权要求代建单位提交工程项目管理工作月度报告及工程项目管理业务范围内的专项报告。

第八条 委托单位有权对代建单位组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。

第九条 委托单位有权对代建单位的违规行为予以纠正。

第十条 代建单位调换项目经理需经委托单位同意并有权辞退不称职项目经理。

## **代建单位权利**

第十一条 代建单位根据委托单位授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

11.1 根据国家相关规定的程序选择专业工作单位，并监督委托单位与其签订合同。

11.2 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、施工工艺设计和使用功能要求，有向委托单位的建议权。

11.3 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化原则，向设计方提出建议；如果由于提出的建议会提高工程造价，或延长工期，应当事先取得委托单位的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，代建单位有权要求设计单位更正。

11.4 按照保质量、保工期和降低成本的原则，审核并批准工程施工组织设计和技术方案，同时上报委托单位。

11.5 主持工程建设有关的协作单位的组织协调，重要协调事项应事先向委托单位协商。

11.6 代建单位有权发布开工令、停工令、复工令。

11.7 代建单位有对工程上使用的材料的决定权和对施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知施工方停止使用；对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，有权通知施工方停工整改、返工。施工方得到代建单位批准，并经监理单位下达复工令后才能复工。

11.8 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

11.9 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及结算工程款的复核确认权与否定权。

11.10 对项目建设资金的使用进行管理。

11.11 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

第十二条 代建单位在委托单位授权下，可对施工、监理及大宗材料采购合同规定的义务提出变更。如果由此影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更需经委托单位事先批准。

第十三条 代建单位有权拒绝委托单位提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策的要求。

第十四条  代建单位处理代建业务时，因委托单位原因的事由受到损失的，可以向委托单位要求赔偿损失。

## **委托单位义务**

第十五条 委托单位应协助代建单位与代建项目有关的各政府行政主管部门和有关部门的关系的协调，为项目管理部工作提供便利条件。

第十六条 委托单位应当授权2名以上熟悉工程情况、能在规定时间内代表委托单位作出决定的常驻代表（在专用合同条款中约定），负责与代建单位联系，协调关系，监督代建工作。更换常驻代表，要提前通知代建单位。

第十七条 委托单位应按代建合同规定支付代建管理费。

第十八条 委托单位应按专用合同条款约定，及时足额将建设资金拨付到代建单位工程项目资金专户。若因委托单位资金不能按时到位影响工程进度，由委托单位承担相应责任。

第十九条 委托单位应在专用合同条款约定的时间内就代建单位书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第二十条，委托单位协助代建单位办理须以委托单位名义办理的各项建设手续，并根据代建单位申请，经双方与有关部门交涉认可后，由委托单位及时交纳规划、城市管理和其他政策性等各种相关政策性费用。

第二十一条 委托单位应当在专用合同条款约定的时间内免费向代建单位提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。

第二十二条 委托单位应在项目建成、代建单位组织竣工验收合格后，在规定时间内与代建单位办理项目移交手续。

## **代建单位义务**

第二十三条　代建单位在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托单位的合法权益。

第二十四条　代建单位在签订代建合同的同时，应按专用合同条款约定向委托单位提交银行履约保函。

第二十五条　代建单位应组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托单位汇报代建工作进展。

第二十六条　代建单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建单位不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，并经监理单位、施工单位签署意见后，由代建单位报委托单位核准。

第二十七条　代建单位应按有关规定选择专业工作单位，并接受委托单位监督。

第二十八条　代建单位应根据项目进度需要，向委托单位提出投资计划申请并按月向委托单位呈报工程质量、进度及投资完成报告。

第二十九条　代建单位应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托单位监督。

第三十条　代建单位应在项目建成后，协助委托单位组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托单位办理移交手续。

第三十一条　代建单位应在项目移交前，签订保修服务协议。

第三十二条  代建单位在委托单位的监督下负责组织组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案。

第三十三条  代建单位应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受委托单位监督。

第三十四条  代建单位应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受委托单位的监督。

第三十五条  代建单位应建立完整的项目建设档案，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单位和有关部门移交。

第三十六条  代建过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，代建单位应付全部责任，做好善后工作，并应及时通知委托单位。

## **委托单位责任**

第三十七条 委托单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给代建单位造成的经济损失。

第三十八条 因委托单位责任使项目建设发生变化，而造成代建单位实际损失的，委托单位应承担相应的赔偿责任。

第三十九条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托单位同代建单位协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

## **代建单位责任**

第四十条 代建单位的责任期即工程项目管理合同有效期。在工程项目管理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

第四十一条 代建单位在责任期内，应当履行约定的义务。如果因代建单位过失而造成了委托单位的经济损失，应当向委托单位赔偿。

第四十二条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代建单位同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

## **合同生效、变更与终止**

第四十三条 本合同自签订之日起生效。

第四十四条 由于委托单位的原因致使代建工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，代建单位应将此情况与可能产生的影响及时通知委托单位，委托单位应采取相应的措施。完成工程项目管理工作的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

第四十五条 在委托工程项目管理合同签定后，实际情况发生变化，使得代建单位不能全部或部分执行工程项目管理业务时，代建单位应当立即通知委托单位。该工程项目管理业务的完成时间应予延长。当恢复执行工程项目管理业务时，应当增加不超过42天的时间用于恢复执行工程项目管理业务。并按双方约定的数量支付工程项目管理报酬。

第四十六条 代建单位在应当获得工程项目管理代建费之日起30天内仍未收到支付单据，而委托单位又未对代建单位提出任何书面解释时，或已暂停执行工程项目管理业务时限超过六个月的，代建单位可向委托单位发出终止合同的通知，发出通知后14日内未得到委托单位答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后42日内仍未得到委托单位答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分工程项目管理业务。委托单位承担违约责任。

第四十七条 代建单位由于非自己的原因而暂停或终止执行工程项目管理业务，其善后工作以及恢复执行工程项目管理业务的工作，应当视为额外工作，有权获得额外的报酬。

第四十八条 当委托单位认为代建单位无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向代建单位发出指明其未履行义务的通知。若委托单位发出通知后21天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后35天内发出终止工程项目管理合同的通知，合同即行终止。代建单位承担违约责任。

第四十九条 当事人一方要求变更或解除合同，应当在30日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

## **其他**

第五十条 代建单位驻地管理机构及其职员不得接受工程项目任何参建各方的任何报酬或经济利益。代建单位不得参加合同规定与委托单位的利益相冲突的任何活动。

第五十一条 隐蔽工程的验收。进行地基基础主体结构施工、隐蔽工程验收及使用功能试验时，代建单位应事先书面通知委托单位到场，在验收合格后才能进行其它施工。

第五十二条 本合同未尽事宜，双方可协商并另行签订补充协议。

## **争议的解决**

第五十三条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，应按专用合同条款约定解决。

## **第三部分 专用合同条款**

第一条 本合同适用的法律、标准及工程项目管理依据

1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》以及其他有关相关法律、行政法规。

1.2 本工程设计合同、施工合同、工程项目管理合同以及施工过程中形成的其他合同及文件。

1.3 项目所在地区现行的预算定额、取费标准及有关建设管理办法。

第二条 专业工作单位费用确定原则

本工程实行限额施工招标，由委托单位确定限价后进行施工招标。招标代理费、监理费、设计费均以国家相关规定及指导价下限为基础下浮一定比例，经委托单位审核后确定。

第三条  工程款支付方式

3.1 施工合同签订后按中标价的10%支付预付款。

3.2 本工程实行冬季主材（钢筋、水泥等）备料，备料款另计。

3.3 工程款按月完成进度的90%支付，并抵扣当月所耗主材。当支付工程总价的40%，逐月抵扣预付款。

3.4 工程竣工验收后支付工程造价的90%，交工验收合格且结算后付至95%，5%余款结算后一年支付。

3.5 其他款项如消防、人防、拆迁、办理施工许可证费等前期费用由代建单位审核后，由委托单位据实支付，如有节约，按30%奖励。

第四条  工程款支付程序

代建单位制定资金使用计划—委托单位核准—施工单位申报进度款—监理单位审核—委托单位↔代建单位批准支付。如代建单位不能做到有效的资金管理，保证专款专用，委托单位有权向专业工作单位直接拨付。

第五条  材料价格的确定

5.1 本工程中采用的特殊设备材料如电梯、高低压配电柜、低压配电箱、燃气炉等设备由甲乙双共同看样、询价，以委托方最终审定定货，施工方只计取4%的配合费，不计取其他费用。

5.2 本工程所用专业队伍如天然气、消防、通讯、路灯、大门、绿化、门窗等施工的配合费不再计算。

5.3 本工程采用的瓷砖、花岗岩及所备材料施工方按    价格计入投标价，差价部分只计取税金，不计取其他费用。

第六条 代建单位需向委托方支付5%代建费履约保证金，施工单位需向业主支付工程造价55%的履约保证金。

第七条  委托单位的联系人为        ，代建单位项目经理为        。

第八条  代建单位在责任期间如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失：

8.1 项目实际建设投资金额超过合同约定投资控制金额的，按超出数额赔偿。

8.2 未按约定期限完成代建工作，对逾期竣工的损失进行赔偿。

8.3 工程建设质量达不到合同规定质量标准，按有关部门确认的实际损失进行赔偿。

委托单位： （公章）

法定代表人：

委托代表人：

    年    月    日

代建单位： （公章）

法定代表人：

委托代表人：

    年    月    日