

# 建设项目委托代建合同

甲方：

法定代表人：

乙方：

法定代表人：

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，经委托人研究，同意将\_\_\_\_\_建设项目委托给代建人实施代建管理，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。

## 第一章 委托代建合同

### 一、项目概况：

工程名称：\_\_\_\_\_

工程地点：\_\_\_\_\_

工程内容： 前期工作代理和建设实施代建

总投资（估算投资）：人民币\_\_\_\_\_元

工程立项批准文号：\_\_\_\_\_

### 二、工程总建设期

工程总建设期（自合同签订日起）：\_\_\_\_\_

三、质量标准：\_\_\_\_\_

### 四、合同价款

甲方以项目总概算的\_\_\_\_\_ %作为乙方的代建管理费（工程概算为 9000 万元，开班费等其他费用 1000 万元）。工程竣工后，根据审计结果据实调整代建管理费。

## 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；
- 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、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。

七、代建人向委托人承诺，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。

八、委托人向代建人承诺，按本合同专用条款中议定的期限、方式和币种，向代建人支付代建管理费。

## 九、合同生效

签约地点：                  市                  区

签约时间：                  年                  月                  日

## 第二章 通用合同条款

## 一、词语定义、适用范围和法规

1、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) “工程”是指委托人委托实施建设工程项目管理的工程。
- (2) “委托人”是指承担投资责任并委托工程项目管理工作的一方及其合法继承人。
- (3) “代建人”是指承担建设工程项目管理业务及其责任的一方及其合法继承人。
- (4) “项目管理机构”是指代建人派驻本工程现场实施工程项目管理业务的组织。
- (5) “项目经理”是指经委托人同意，代建人派到项目管理机构全面履行本合同的全权负责人。
- (6) “工程项目管理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的工作范围和内容。
- (7) “工程项目管理的附加工作”是指：委托人委托项目管理以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；由于委托人原因，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。
- (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人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。
- (9) “日”是指任何一个零时至第二天零时的时间段。
- (10) “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。

2、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。

3、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。

## **二、委托人权利**

1、委托人有对工程规模、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。

2、委托人对工程监理、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，监督代建人与专业工作单位签订相关合同。

3、委托人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人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。

4、委托人有权要求代建人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。

5、委托人有权对代建人组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。

6、委托人有权对代建人的违规行为予以纠正。

7、代建人调换项目经理需经委托人同意。

## **三、代建人权利**

1、代建人根据委托人授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据国家相关规定的程序选择专业工作单位，并监督委托人与其签订合同。

(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，有向委托人的建议权；

(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，应当事先取得委托人的同意。  
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，代建人有权要求设计人更正。

(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，同时上报委托人。

(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人  
协商。

(6) 代建人有权发布开工令、停工令、复工令。

(7) 代建人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。施工方得到代建人批准，并经监理单位下达复工令后才  
能复工。

(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。

(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。

(10) 对项目建设资金的使用进行管理。

(11) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

- 2、代建人在委托人授权下，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人事先批准。
- 3、代建人有权拒绝委托人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。
- 4、代建人有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定从项目投资节余额中提取奖酬金。
- 5、代建人处理代建业务时，因委托人原因的事由受到损失的，可以向委托人要求赔偿损失。

#### **四、委托人义务**

- 1、委托人应协助代建人与代建项目有关的各政府行政主管部门和宾馆内有关部门的关系的协调，为项目管理公司工作提供便利条件。
- 2、委托人应当授权 3 名以上熟悉工程情况、能在规定时间内代表委托人作出决定的常驻代表（在专用合同条款中约定），负责与代建人联系，协调关系，监督代建工作。更换常驻代表，要提前通知代建人。
- 3、委托人应按代建合同规定支付代建管理费。
- 4、委托人应按专用合同条款约定，及时足额将建设资金拨付到代建人工程项目资金专户。若因委托人资金不能按时到位影响工程进度，由委托人承担相应责任。
- 5、委托人应在专用合同条款约定的时间内就代建人书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

6、委托人协助代建人办理须以委托人名义办理的各项建设手续，并根据代建人申请，经双方与有关部门交涉认可后，由委托人及时交纳规划、城市管理和其他政策性等各种相关政策性费用。

7、委托人应当在专用合同条款约定的时间内免费向代建人提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。

8、委托人应在项目建成、代建人组织竣工验收合格后，在规定时间内与代建人办理项目移交手续。

9、委托人应协助代建人办理与本项目相关的其他事宜。

## **五、代建人义务**

1、代建人对建设工程全权负责。代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托人的合法权益。

2、代建人应严格按照专用合同条款约定的代建工作范围和内容完成代建工作，并按月向委托人汇报代建工作进展。

3、代建人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。

4、代建人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，由代建人报委托人核准。

5、代建人在委托人的监督下负责组织施工、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。

- 6、代建人使用委托人提供的设施和物品属于委托人的财产，在项目管理工作中完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。
- 7、代建人应根据项目进度需要及合同执行情况，向委托人提出资金计划申请。
- 8、代建人应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受委托人监督。
- 9、定期向委托人汇报工程进度，接受委托人的监督和管理。
- 10、代建人应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受委托人的监督。
- 11、代建人应在项目建成后，会同委托人组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人办理移交手续。
- 12、代建人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人和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。
- 13、代建过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，代建人应付全部责任，做好善后工作，并应及时通知委托人。

## **六、委托人责任**

- 1、委托人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，赔偿给代建人造成的经济损失。
- 2、因委托人责任使项目建设发生变化，而造成代建人实际损失的，委托人应承担相应的赔偿责任。

3、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同代建人协商解决。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。

## **七、代建人责任**

1、代建人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。

2、代建人在责任期内，应当履行约定的义务。如果因代建人过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。

3、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代建人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。

## **八、合同生效、变更与终止**

1、本合同自签订之日起生效。

2、由于委托人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，代建人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。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。

3、在委托工程项目管理合同签定后，实际情况发生变化，使得代建人不能全部或部分执行工程项目管理业务时，代建人应当立即通知委托人。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。

4、代建人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，而委托人又未对代建人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，代建人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，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。委托人承担违约责任。

5、代建人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。

6、当委托人认为代建人无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向代建人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 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。代建人承担违约责任。

7、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。

8、代建人与委托人办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工程竣工财务决算，代建人收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

## **九、代建人报酬**

- 1、正常的工程项目管理业务、附加工作和额外工作的报酬，按照工程项目管理合同专用条件中约定的方法计算，并按约定的时间和数额支付。
- 2、如果委托人在规定的支付期限内未支付工程项目管理报酬，自规定支付之日起，应当向代建人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。
- 3、支付工程项目管理报酬所采用的货币币种、汇率由合同专用条件约定。
- 4、如果委托人对代建人提交的支付通知书中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向代建人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

## 十、其他

- 1、代建人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。代建人不得参加合同规定与委托人的利益相冲突的任何活动。
- 2、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，代建人应事先书面通知委托人到场，在验收合格后才能进行其他施工。
- 3、工程变更。发生工程变更在施工合同额 5%以内或者变更总额在 50 万元以内的由委托人、代建人、设计单位、监理单位签证同意后实施，并填写备忘录报委托人备案；超过 5%或总额超过 50 万元由代建人报委托人审核，并填写备忘录，委托人按现行规定会同有关部门审查批复后实施。若工程出现意外的安全及质量险情，代建人可边采取紧急抢险避险措施，边通报委托人。
- 4、建设工程项目所必要的委托人、代建人、设计人外出考察、材料设备复试，其费用支出经委托人同意的，在预算范围内经委托人同意，从建设费用中支出。
- 5、在工程项目管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由代建人聘用的，其费用由代建人承担，由委托人聘用的，其费用从建设费中支出。

6、代建人在工程项目管理工作中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人按专用条件中的约定给予经济奖励。

7、代建人在工程项目管理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，不得泄露设计人、施工方提供并申明的秘密。

8、代建人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

9、本合同未尽事宜，双方可协商并另行签订补充协议。

## 十一、争议的解决

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。

## 第三章 专用合同条款

### 一、本合同适用的法律、标准及及工程项目管理依据

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

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。

3、\_\_\_\_\_省现行的预算定额、取费标准及有关建设管理办法。

### 二、代建范围和代建工作内容

1、代建范围： \_\_\_\_\_

2、代建工作内容：

(1) 负责办理土地征用、建设工程规划许可证等有关手续。

(2) 负责组织工程监理、施工、设备材料采购招标。

(3) 负责与施工单位及建筑材料、设备、购配件供应等单位签订合同并监督实施。

(4) 编制适应于本工程实际的资金及进度计划，报委托人批准；负责建立项目资金专户，按计划领取并拨付建设资金，按月委托人报送工程进度和资金使用情况。

(5) 负责组织工程竣工结算，组织竣工验收，组织项目后评估，向委托方移交竣工档案资料。

(6) 严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设，如有重大设计变更，报委托人审批执行。

(7) 项目管理合同约定的其他工作。

### 三、委托人应提供的工程资料及提供的时间

委托人应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向代建人提供

如下工程资料：

1、项目可行性报告

2、立项批文

3、用地建筑规划报批情况

4、项目建筑总体方案

5、规划红线图

6、施工设计（包括施工图及方案）、施工概算

7、资金来源和总投资金额

四、委托人应在 3 个工作日内对代建人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

五、委托人的常驻代表为\_\_\_\_\_。

六、委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付建设资金和代建人的报酬：

1、建设资金核拨程序：

(1) 代建人根据代建项目概算投资、进度控制目标及项目建设计划，编制项目资金计划报委托人审批；

(2) 根据核批的资金年度计划，及时拨付到代建人的资金专户，确保工程顺利进行。

2、代建项目管理费用支付方式：

(1) 正常代建费按工程总概算人民币\_\_\_\_\_元的 2%计算，计人民币\_\_\_\_\_元，在工程结算之前按概算总价计算并支付工程项目管理费。

(2) 本合同签定后一周内支付代建管理费（人民币\_\_\_\_\_元）30%计人民币\_\_\_\_\_元。

(3) 工程进行一半时，再支付代建费的 40%计人民币\_\_\_\_\_元。

4、工程竣工审计后支付至全部实际费用的 95%。

5、代建费 5%作为质检费一年后支付。

6、工程代建费支付方法按此进行。

七、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。

八、因代建人原因未能按期完工,应对代建人进行处罚,按以下方式计算处罚金:

罚金=管理费总额÷合同期(日)×延长工期(日)

九、因代建人管理不当,未科学安排施工造成投资增加,委托人按以下方法予以处罚:

处罚金额=工程费用超支额×30%

十、委托人原因导致工期延长,委托人同意按以下的方法计算并支付代建人延长期工程项目管理费:

延长期管理费=管理费总额÷合同期(日)×延长工期(日)。

延长期管理费从合同期届满之日起计算并按月支付。

十一、因代建人的合理化建议、科学管理、规范操作在达到设计要求满足使用功能和保证质量的前提下所节约的工程投资,委托人按以下方法予以奖励:

奖励金额=工程费用节省额×30%

工程费用节省额=工程概算投资(不含征地拆迁投资)-竣工审计决算

十二、本合同在履行过程中发生争议时,当事人双方应及时协商解决。协商不成时,双方同意由仲裁委员会仲裁。一方如不接受仲裁结果,可向人民法院起诉。

十三、本合同一式  两  份,各方各执  一  份,具有同等法律效力。

签署时间:                年                月                日

甲方(盖章):

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：