

罗湖区政府投资项目
代建合同范本

目录

1. 总则.....	6
1.1 词语定义.....	6
1.1.1 合同.....	6
1.1.2 合同当事人和人员.....	7
1.1.3 日期、检验和移交.....	8
1.1.4 合同价格和费用.....	9
1.1.5 其他.....	9
1.2 语言文字.....	9
1.3 法律.....	10
1.4 合同文件的优先顺序.....	10
1.5 合同协议书.....	10
1.6 开始工作.....	11
1.7 项目移交.....	11
1.8 变更.....	11
1.8.1 变更权.....	11
1.8.2 代建人的合理化建议.....	11
1.8.3 变更程序.....	12
1.8.4 变更估价.....	12
1.9 履约考核.....	13
1.9.1 考核主体和考核内容.....	13
1.9.2 履约考核方式.....	13
1.9.3 考核的主要事项及处罚措施.....	13
1.10 文件的提供和照管.....	13
1.10.1 代建人文件的提供.....	13
1.10.2 委托人提供的文件.....	14
1.10.3 文件错误的通知.....	14
1.10.4 文件的照管.....	14
1.11 联络.....	14
1.12 转让.....	15
1.13 不得以项目名义融资和担保.....	15
1.14 严禁贿赂.....	15
1.15 化石、文物.....	15
1.16 知识产权.....	16
1.17 文件及信息的保密.....	16

1.18 违法.....	16
1.19 解释.....	17
2. 委托人和代建人义务.....	17
2.1 委托人义务.....	17
2.1.1 遵守法律.....	17
2.1.2 提供资料.....	17
2.1.3 支付合同价款.....	18
2.1.4 协助和协调.....	18
2.1.5 监督和批准.....	18
2.1.6 其他义务.....	19
2.2 代建人义务.....	19
2.2.1 遵守法律.....	19
2.2.2 依法纳税.....	19
2.2.3 分包和不得转包.....	19
2.2.4 保证专款专用.....	19
2.2.5 开始介入.....	20
2.2.6 保证最大工程费用报告和协议签订.....	20
2.2.7 办理相关审批手续.....	21
2.2.8 人员配备与管理.....	21
2.2.9 完成各项代建工作.....	23
2.2.10 保证工程施工和人员的安全.....	25
2.2.11 为他人提供方便.....	26
2.2.12 组织竣工验收和结决算.....	26
2.2.13 履约担保.....	27
2.2.14 工程的维护和照管.....	27
2.2.15 资产移交.....	27
2.2.16 操作和维修手册.....	27
2.2.17 协助和配合.....	28
2.2.18 其他义务.....	28
3. 委托人与代建人责任划分.....	28
3.1 工期责任.....	28
3.1.1 委托人引起的代建工期延误.....	28
3.1.2 异常恶劣的气候条件.....	29
3.1.3 代建人引起的代建工期延误.....	29
3.1.4 行政审批迟延.....	29

3.1.5 工期延误下的履约担保.....	29
3.2 质量责任.....	30
3.2.1 代建人引起的工程质量问题.....	30
3.2.2 委托人引起的工程质量问题.....	30
3.3 缺陷责任与保修责任.....	31
3.3.1 缺陷责任管理期的起算时间.....	31
3.3.2 缺陷责任管理.....	31
3.3.3 缺陷责任管理期的延长.....	32
3.3.4 进一步试验和试运行.....	32
3.3.5 代建人的进入权.....	32
3.3.6 缺陷责任管理期终止证书.....	32
3.3.7 保修责任.....	32
3.4.安全、治安、环保责任.....	33
3.4.1 委托人的安全责任.....	33
3.4.2 代建人的安全责任.....	33
3.4.3 治安保卫.....	34
3.4.4 环境保护.....	35
3.4.5 事故处理.....	35
3.5 不可抗力责任.....	35
3.5.1 不可抗力的确认.....	35
3.5.2 不可抗力的通知.....	36
3.5.3 不可抗力后果及其处理.....	36
3.6 违约责任.....	38
3.6.1 代建人违约.....	38
3.6.2 委托人违约.....	41
3.6.3 第三人造成的违约.....	42
4. 代建项目的费用和奖励.....	43
4.1 合同价格与支付.....	43
4.1.1 合同价格.....	43
4.1.2 工程付款.....	43
4.1.3 施工单位履约保函.....	44
4.2 代建项目奖励.....	44
4.2.1 保证最大工程费用.....	44
4.2.2 标杆评选.....	45
5. 索赔与争议解决.....	46

5.1 索赔.....	46
5.1.1 代建人索赔的提出.....	46
5.1.2 代建人索赔处理程序.....	46
5.1.3 委托人的索赔.....	47
5.2. 争议的解决.....	48
5.2.1 争议的解决方式.....	48
5.2.2 友好解决.....	48
5.2.3 争议评审.....	48
附件一：合同协议书.....	50
附件二：保证最大工程费用协议书格式.....	52
附件三：保证最大工程费用报告格式.....	54
附件四：银行监管协议.....	56
附件五：项目履约考核表.....	65

第一节 通用合同条款

1. 总则

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、投标函及投标函附录、专用合同条款、通用合同条款、代建服务费清单、代建项目管理方案，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 投标函：指构成合同文件组成部分的由代建人填写并签署的投标函。

1.1.1.5 投标函附录：指附在投标函后构成合同文件的投标函附录。

1.1.1.6 代建服务费清单：指构成合同文件组成部分的由代建人按规定的格式和要求填写并标明代建服务价格的清单。

1.1.1.7 代建项目管理方案：指构成合同文件组成部分的名为代建项目管理方案的文件。代建项目管理方案应包括代建人的管理计划等文件。

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概算批复后工程开工前由代建人提交。保证最大工程费用报告经委托人批准后应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：指与委托人签订合同协议书的当事人。

1.1.3 日期、检验和移交

1.1.3.1 开始工作日期：指代建人按第 1.6 款写明的开始工作日期。

1.1.3.2 代建工期：指代建人在投标函中承诺的从开始工作日期到项目移交所需的期限，包括按第 3.1.1 款和第 3.1.2 款约定所作的变更。

1.1.3.3 项目移交日期：指第 1.1.3.2 目约定代建工期届满时的日期。实际项目移交日期以工程正式移交的日期为准。

1.1.3.4 缺陷责任管理期：指履行第 3.3.2 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 基准日期：指投标截止之日前 28 天的日期。

1.1.3.6 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，从次日开始计算。期限最后一天的截止时间为当天 24:00。

1.1.3.7 竣工验收：是指工程完工后，代建人按合同要求进行的验收。

1.1.3.8 国家验收：是指政府有关部门根据法律、规范、规程和政策要求，针对委托人全面组织实施的整个工程正式交付投运前的验收。

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定合同时于合同协议书中写明的合同总金额。

1.1.4.2 合同价格：指代建人按合同约定完成了包括缺陷责任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。

1.1.4.3 质量保证金：指按第 4.1.3 项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：指合同文件、信函、电报、传真、数据电文、电子邮件、会议纪要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 1.8 条的约定，经指示或批准对或工程所做的改变。

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。

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；
- (3) 投标函及投标函附录；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 保证最大工程费用协议书；
- (7) 描述代建项目的书面文件和其他补充文件；
- (8) 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 开始工作

代建工期自合同约定的开始工作日期起计算。

1.7 项目移交

代建人应在合同约定的期限内完成合同工作，竣工验收完成且工程结算通过后方可进行资产移交。实际项目移交日期以资产移交的日期为准。工程验收按法律规定和合同约定的验收标准执行。

1.8 变更

1.8.1 变更权

在履行合同过程中，委托人可按第 1.8.3 款约定的变更程序向委托人作出有关改变的变更指示，代建人应遵照执行。变更应在相应内容实施前提出，否则委托人应承担代建人损失。

1.8.2 代建人的合理化建议

在履行合同过程中，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 1.8.3 款约定向代建人发出变更指示。

1.8.3 变更程序

(1) 在合同履行过程中，委托人可向代建人发出变更意向书。变更意向书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。代建人收到变更意向书后认为难以实施此项变更的，应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意向书。否则，代建人应提交包括拟实施变更工作的设计和计划、措施和竣工时间等内容的实施方案。

(2) 代建人收到委托人按合同约定发出的文件，经检查认为其中存在对变更情形的，可向委托人提出书面变更建议。变更建议应阐明要求变更的依据，以及实施该变更工作对合同价款和代建工期的影响，并附必要的图纸和说明。委托人收到代建人书面建议后，确认存在变更的，应在收到代建人书面建议后的 14 天内作出变更指示。经研究后不同意作为变更的，应由委托人书面答复代建人。

1.8.4 变更估价

委托人和代建人应对变更价格进行协商。因非代建人原因造成的变更，委托人应承担由此增加的费用和（或）代建工期延误。因代建人原因造成的变更，代建人应承担由此增加的费用和（或）代建工期延误。

1.9 履约考核

1.9.1 考核主体和考核内容

委托人有权对代建项目实施履约考核工作。委托人对代建人履约考核的主要内容包括前期准备工作情况、人员配备与履职、质量与安全、进度管理、成本与资金管理、合同与资料管理、信息沟通管理、竣工验收和移交等，代建人应予以配合。

1.9.2 履约考核方式

委托人对代建人履约考核方式分为项目阶段履约考核和项目最终履约考核。代建合同履行期间，委托人有权定期或不定期对代建项目进行阶段考核，阶段考核分为施工准备阶段、施工阶段以及竣工验收和移交阶段。

1.9.3 考核的主要事项及处罚措施

代建合同履行过程中，除专用合同条款约定以外，委托人有权根据本合同附件中的《项目履约考核表》所列情形和处罚方式对代建人予以考核和处罚。

1.10 文件的提供和照管

1.10.1 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。

1.10.2 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4.1.1款约定执行。

1.10.3 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。

1.10.4 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。委托人有权任何合理的时间查阅和使用上述所有文件。

1.11 联络

与代建项目有关的通知、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。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，必须盖有委托人（或代建人）公章或者授权的项目章并办理签收手续。

1.12 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。

1.13 不得以项目名义融资和担保

委托人和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。

1.14 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。

1.15 化石、文物

1.15.1 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。

1.15.2 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。

1.16 知识产权

1.16.1 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，除署名权以外的著作权以及建筑物形象使用收益等其他知识产权均归委托人享有。

1.16.2 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。

1.16.3 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。

1.17 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。

1.18 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。

1.19 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，按年月顺序以最后编写或双方最后确认文件的为准。

2. 委托人和代建人义务

2.1 委托人义务

2.1.1 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。

2.1.2 提供资料

2.1.2.1 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，包括施工现场及工程施工所必需的毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料，气象和水文观测资料，地质勘察资料，相邻建筑物、构筑物 and 地下工程等有关基础资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

2.1.2.2 按照法律规定确需在开工后方能提供的基础资料，委托人应尽其努力及时地在相应工程施工前的合理期限内

提供，合理期限应以不影响代建人的正常开展项目施工管理工作为限。

2.1.3 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。专用合同条款对委托人工程款支付担保有约定的，从其约定。

2.1.4 协助和协调

委托人应协助和协调代建人的施工许可、项目竣工验收、结算审核、竣工财务决算审核等相关手续的办理及合同约定的其他事项。

2.1.5 监督和批准

2.5.1.1 委托人应监督代建人的人员配备和履职情况、项目施工招标情况、项目建设实施情况、安全管理情况、工程质量和施工进度情况及合同约定的其他事项。其中，由监理单位报送的工程质量和安全生产情况报告为委托人实施监督管理的依据之一。

2.5.1.2 委托人应督促代建人于竣工验收后 3 个月内编制完成工程结算报告。

2.5.1.3 项目各分项竣工结算审核完成后，委托人组织清理及汇总委托人签署的经济合同交给代建人，并督促代建人组织有相应资质的咨询机构编制项目竣工财务决算。

2.1.6 其他义务

委托人应履行合同约定的其他义务。

2.2 代建人义务

2.2.1 遵守法律

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。

2.2.2 依法纳税

代建人应按有关法律规定纳税，应缴纳的税金包括在合同价格内。

2.2.3 分包和不得转包

2.2.3.1 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。

2.2.3.2 代建人不得将代建工作的主体、关键性工作分包给第三人。除专用合同条款另有约定外，未经委托人同意，代建人也不得将非主体、非关键性工作分包给第三人。

2.2.4 保证专款专用

代建人应按合同约定向委托人报送项目资金使用计划，按合同约定支付给代建人的各项价款应专用于合同工作。

2.2.5 开始介入

代建人应从初步设计阶段开始介入了解项目情况。从代建初步设计阶段开始，代建人应介入并尽快熟悉项目的各项资料，包括各类设计文件，并派至少 2 名人员参与区前期机构关于项目前期阶段的相关会议。

2.2.6 保证最大工程费用报告和协议签订

2.2.6.1 项目概算批复后，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概算，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。

2.2.6.2 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。

2.2.6.3 代建人报送的保证最大工程费用额中列支的暂列金额不应超过专用合同条款中约定的上限。暂列金额超过限额的，代建人应说明原因并附详细依据。

2.2.6.4 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，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，委托人有权提前终止代建合同的执行，代建人应承担由此造成的委托人的损失。

2.2.7 办理相关审批手续

法律规定和（或）合同约定由代建人负责办理的工程建设阶段必须履行的各类审批、核准或备案手续，代建人应按时办理，包括保障施工的报建手续（施工许可、施工临时用地、临时开设路口、临时占用道路及绿地审批等）、工程中间验收和竣工验收、申报和审核结算和决算及合同约定的其他事项。

2.2.8 人员配备与管理

2.2.8.1 人员配备

（1）代建人应按合同协议书的约定指派项目负责人和专业负责人，并在约定的期限内到职。代建人更换项目负责人和专业负责人应事先征得委托人同意，并应在更换 14 天前将拟更换的项目负责人和专业负责人的姓名和详细资料提交委托人。项目负责人和专业负责人 2 天内不能履行职责的，应事先征得委托人同意，并委派代表代行其职责。

（2）项目负责人应按合同约定负责组织合同工作的实

施和代建项目全过程的统筹管理。专业负责人应按合同约定负责各自专业下的合同工作的实施和统筹管理。

(3) 代建人为履行合同发出的一切函件均应盖有代建人单位章。

(4) 项目负责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。

2.2.8.2 人员管理

(1) 代建人应按合同约定向委托人提交代建人的项目管理机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目管理机构的设置以及各专业人员的安排状况。代建人安排的主要管理人员和技术人员应相对稳定，更换主要管理人员和技术人员的，应取得委托人的同意，并向委托人提交继任人员的资格、管理经验等资料。项目负责人和专业负责人的更换，应按照本章第 2.2.8.1 款规定执行。

(2) 代建人安排的主要管理人员包括项目负责人和专业负责人（包括建筑师、土木工程师、设备工程师、建造师等）。

(3) 代建人应对其项目负责人和其他专业负责人进行有效管理。委托人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的项目负责人和其他专业负责人的，代建人应予以撤换。

2.2.9 完成各项代建工作

2.2.9.1 保证最大工程费用报告经委托人批准后，项目建设阶段正式开始，代建人应按合同约定，完成合同约定的全部代建工作。

2.2.9.2 代建人负责施工单位招标，应根据法律法规的相关规定选择招标方式，以公开招标为主要方式。施工招标采用票决定标法或集体议事法定标的，代建单位全权负责组建定标委员会，实施定标活动。招标方式报委托人确认，招标文件、合同文件等报委托人备案后，方可实施招标活动。代建人不得与施工单位存在关联关系。

2.2.9.3 代建人应按合同约定负责材料工程设备采购。招标文件、合同文件等报委托单位备案后，方可实施材料、设备的招标采购活动。除专用合同条款另有约定外，材料设备供应单位不得与代建人存在关联关系。

2.2.9.4 代建人应对施工单位和材料设备供应单位等实施合同管理。施工合同应对质量保证金做出明确约定，质量保证金由代建人代持。

2.2.9.5 施工开始前，代建人组织相关责任主体的法定代表人签署授权书，明确本单位项目负责人。在办理工程质量监督手续前，代建人组织代建项目相关责任主体签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

2.2.9.6 代建人应按合同约定的工作内容和进度要求，编制施工的组织 and 实施计划，并对所有施工作业和施工方法，以及全部工程的完备性和安全可靠负责。

2.2.9.7 代建人应建立完善工程文件资料管理制度，设专人管理工程文件资料，资料管理人员信息及阶段性的施工档案应报委托人进行备案。

2.2.9.8 进度控制

(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。

(2)不论何种原因造成工程的实际进度与代建人提供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。

2.2.9.9 成本控制

(1)代建人应按照合同要求的标准和规范完成项目工作，并制定完善的成本控制计划。

(2)除保证最大工程费用之外的其他成本估算，代建人均不作担保。

2.2.9.10 质量控制

(1)代建人应按照合同要求的标准和规范完成项目工

作，并制定完善的质量保证计划。

(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。

(3) 代建人应根据监理单位报送的工程质量和安全生产情况报告，对工作中的任何缺陷进行整改、完善和修补，使其满足合同约定的目的。代建人应建立完整的工程档案资料，提供合同约定的代建人文件。代建人在代建期限内应自觉接受委托人的监督。

2.2.10 保证工程施工和人员的安全

2.2.10.1 代建人应建立完善的安全文明施工管理制度，全面履行安全生产管理职责，及时支付安全文明施工管理专项资金和购买工程保险（包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险）。

2.2.10.2 代建人应按第 3.4.2 款约定采取施工安全措施，确保工程及其人员、材料、设备和设施的安全，防止因工程施工造成的人身伤害和财产损失。

2.2.10.3 负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作代建人应按照第 3.4.4 款约定负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作。

2.2.10.4 避免施工对公众与他人的利益造成损害代建人在进行合同约定的各项工作时，不得侵害委托人与他人使用

公用道路、水源、市政管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。

2.2.11 为他人提供方便

代建人应按合同约定为委托人授权的保险公司以及合同约定的其他单位和人员开展工作提供可能的条件。代建人应自觉接受审计、住建等代建项目监管单位的全过程监督，并为其监管工作的开展提供可能的条件。

2.2.12 组织竣工验收和结决算

2.2.12.1 代建人应按合同约定及时组织竣工验收。对验收环节涉及的工程档案、财务档案等各类资料文件应报委托人备案。应组织委托人参加竣工验收，并协调使用单位参与竣工核验。验收合格后编写竣工验收报告书。未经工程验收或者验收不合格的，代建人应进行整改，不得交付使用。

2.2.12.2 代建人应督促施工单位 3 个月内提供竣工结算报告及完整资料，并按照有关规定交送社会中介机构审核，而后报委托人审核确认。

2.2.12.3 代建人应在政府投资项目工程结算报告审核意见出具后 3 个月内，完成竣工决算报告的编制，并按照有关规定交送社会中介机构审核。代建人应当在竣工财务决算报告审核意见出具后 30 个工作日内，向区财政部门申请办理竣工财务决算批复。

2.2.12.4 需要进行国家验收的，竣工验收是国家验收的一部分。竣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。代建人为竣工验收提供的各项竣工验收资料应符合国家验收的要求。

2.2.13 履约担保

代建人应保证其履约担保在项目实际移交前一直有效。委托人应在项目实际移交后 28 天内将履约担保退还给代建人。需进行竣工后试验的，代建人应保证其履约担保在竣工后试验通过前一直有效，委托人应在通过竣工验收后 7 天内将履约担保退还给代建人。委托人要求履约担保覆盖缺陷责任管理期的，在专用合同条款中进行约定。

2.2.14 工程的维护和照管

项目移交前，代建人应负责照管和维护工程。

2.2.15 资产移交

工程竣工验收完成后，且满足合同约定的资产移交标准的，应开展资产移交工作。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。

2.2.16 操作和维修手册

代建人应提交足够详细的最终操作和维修手册，以及在

中明确的相关操作和维修手册。在委托人收到上述文件前，不应认为工程已根据第 2.2.15 款约定完成资产移交。

2.2.17 协助和配合

代建人应协助委托人开展代建项目后评价工作以及其他合同中约定的事项。

2.2.18 其他义务

代建人应履行合同约定的其他义务。

3. 委托人与代建人责任划分

3.1 工期责任

3.1.1 委托人引起的代建工期延误

在履行合同过程中，由于委托人的下列原因造成代建工期延误的，代建人有权要求委托人延长代建工期和（或）增加费用，并支付合理利润。需要修订合同进度计划的，按照第 2.2.9.4 项的约定执行。

- (1) 因委托人原因造成的变更；
- (2) 未能按照合同要求的期限对代建人文件进行审查；
- (3) 因委托人原因导致的暂停施工；
- (4) 未按合同约定及时支付预付款、进度款；
- (5) 委托人造成代建工期延误的其他原因。

3.1.2 异常恶劣的气候条件

由于出现专用合同条款规定的异常恶劣气候的条件导致代建工期延误的，代建人有权要求委托人延长代建工期和（或）增加费用。

3.1.3 代建人引起的代建工期延误

由于代建人原因，未能按合同进度计划完成工作，代建人应采取措施加快进度，并承担加快进度所增加的费用。由于代建人原因造成代建工期延误，代建人应支付逾期竣工违约金。逾期竣工违约金的计算方法和最高限额在专用合同条款中约定。代建人支付逾期竣工违约金，不免除代建人完成工作及修补缺陷的义务。

3.1.4 行政审批迟延

因国家有关部门审批迟延造成费用增加和（或）代建工期延误的，由委托人承担。

3.1.5 工期延误下的履约担保

如项目延期，代建人有义务继续提供履约担保。由于委托人原因导致延期的，继续提供履约担保所需的费用由委托人承担；由于代建人原因导致延期的，继续提供履约担保所需费用由代建人承担。

3.2 质量责任

3.2.1 代建人引起的工程质量问题

3.2.1.1 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。

3.2.1.2 因代建人使用不合格材料、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，委托人或监理单位可以随时发出指示，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。

3.2.1.3 因代建人原因造成某项未能通过资产移交标准的，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。

3.2.2 委托人引起的工程质量问题

3.2.2.1 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。

3.2.2.2 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。

3.3 缺陷责任与保修责任

3.3.1 缺陷责任管理期的起算时间

缺陷责任管理期自实际竣工日期起计算。

3.3.2 缺陷责任管理

3.3.2.1 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。

3.3.2.2 缺陷责任管理期内，委托人对已接收使用的工程负责日常维护工作。委托人在使用过程中，发现已接收的工程存在新的缺陷或已修复的缺陷部位或部件又遭损坏的，代建人应负责安排相关责任方进行修复，直至检验合格为止，并进行签认。如相关责任方未履行维修责任的，代建人应代为组织维修。

3.3.2.3 委托人和代建人应共同查清缺陷和（或）损坏的原因。经查明属委托人以外的相关责任方原因造成的，应由相关责任方承担修复和查验的费用，代建人负责质量保证金管理和索赔工作。经查验属委托人原因造成的，委托人应承担修复和查验的费用，并支付代建人合理利润。

3.3.2.4 代建人不能在合理时间内修复缺陷的，委托人可自行修复或委托其他人修复，所需费用和利润的承担，按第

3.3.2.3 项约定执行。

3.3.3 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，但缺陷责任管理期最长不超过 2 年。

3.3.4 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。

3.3.5 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。

3.3.6 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 3.3.3 款延长的期终止后 14 天内，由委托人向代建人出具缺陷责任管理期终止证书。

3.3.7 保修责任

合同当事人根据有关法律规定，在专用合同条款中约定工程质量保修范围、期限和责任。保修期自实际竣工日期起

计算

3.4.安全、治安、环保责任

3.4.1 委托人的安全责任

3.4.1.1 委托人应按合同约定履行安全职责，授权相关人员按合同约定的安全工作内容监督、检查代建人安全工作的实施。

3.4.1.2 委托人应负责赔偿以下各种情况造成的第三者人身伤亡和财产损失：

(1) 工程或工程的任何部分对土地的占用属于委托人责任所造成的第三者财产损失；

(2) 由于委托人原因在施工场地及其毗邻地带、履行合同工作中造成的第三者人身伤亡和财产损失。

3.4.2 代建人的安全责任

3.4.2.1 代建人应按合同约定履行安全职责。

3.4.2.2 代建人按照合同约定需要进行勘察的，应严格执行操作规程，采取措施保证各类管线、设施和周边建筑物、构筑物的安全。

3.4.2.3 代建人应加强施工作业安全管理，特别应加强易燃、易爆材料、火工器材、有毒与腐蚀性材料和其他危险品的管理，以及对爆破作业和地下工程施工等危险作业的管理。

3.4.2.4 代建人应制定应对灾害的紧急预案，按预案做好

安全检查，配置必要的救助物资和器材，切实保护好有关人员的人身和财产安全。

3.4.2.5 合同约定的安全作业环境及安全施工措施所需费用应遵守有关规定，并包括在相关工作的合同价格中。

3.4.2.6 代建人应对其履行合同所雇佣的全部人员，包括分包人人员的工伤事故承担责任，但由于委托人原因造成代建人员工伤事故的，应由委托人承担责任。

3.4.2.7 由于代建人原因在施工场地内及其毗邻地带造成的第三者人员伤亡和财产损失，由代建人负责赔偿。

3.4.3 治安保卫

3.4.3.1 除合同另有约定外，代建人应与当地公安部门协商，在现场建立治安管理机构或联防组织，统一管理施工场地的治安保卫事项，履行合同工程的治安保卫职责。

3.4.3.2 委托人和代建人除应协助现场治安管理机构或联防组织维护施工场地的社会治安外，还应做好包括生活区在内的各自管辖区的治安保卫工作。

3.4.3.3 除合同另有约定外，代建人应编制施工场地治安管理计划，并制定应对突发治安事件的紧急预案。施工现场发生暴乱、爆炸等恐怖事件，以及群殴、械斗等群体性突发治安事件的，委托人和代建人应立即向当地政府报告。委托人和代建人应积极协助当地有关部门采取措施平息事态，防止事态扩大，尽量减少财产损失和避免人员伤亡。

3.4.4 环境保护

3.4.4.1 代建人在履行合同过程中，应遵守有关环境保护的法律，履行合同约定的环境保护义务，并对违反法律和合同约定义务所造成的环境破坏、人身伤害和财产损失负责。

3.4.4.2 代建人应按合同约定的环保工作内容，编制环保措施计划。

3.4.4.3 代建人应确保施工过程中产生的气体排放物、粉尘、噪声、地面排水及排污等，符合法律规定。

3.4.5 事故处理

合同履行过程中发生事故的，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，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。委托人和代建人应按国家有关规定，及时如实地向有关部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等。

3.5 不可抗力责任

3.5.1 不可抗力的确认

3.5.1.1 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。

3.5.1.2 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 5.2 条的约定执行。

3.5.2 不可抗力的通知

3.5.2.1 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，应立即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。

3.5.2.2 如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时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。

3.5.3 不可抗力后果及其处理

3.5.3.1 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, 代建人无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。

3.5.3.2 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。

3.5.3.3 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。

3.5.3.4 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 3.6.2.3 项约定。

3.6 违约责任

3.6.1 代建人违约

3.6.1.1 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）代建人文件、实施和竣工的工程不符合法律或合同约定；

（2）代建人违反第 1.12 款或第 2.2.3 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；

（3）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；

（4）由于代建人原因未能通过项目移交的；

（5）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，而又拒绝按委托人指示再进行修补；

（6）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；

（7）代建人不按合同约定履行义务的其他情况；

（8）由于代建人原因，造成委托人或第三方损失的；

(9) 代建人与第三方串通，损害委托人利益的。

3.6.1.2 对代建人违约的处理

(1) 代建人发生第 3.6.1.1 (4) 和 3.6.1.1 (8) 目约定的违约情况时，按照未能通过项目移交的损失进行赔偿。发生延期的，代建人应承担延期责任。

(2) 代建人发生第 3.6.1.1 (6) 和第 3.6.1.1 (9) 目约定的违约情况时，委托人可通知代建人立即解除合同，并按第 3.6.1.3 项、第 3.6.1.4 项、第 3.6.1.5 项约定处理。

(3) 代建人发生除第 3.6.1.1 (4) 目和第 3.6.1.1 (6) 目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。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。

3.6.1.3 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，委托人有权解除合同并向代建人发出解除合同通知。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。

3.6.1.4 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，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 5.1.3 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 5.2 条的约定执行。

3.6.1.5 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。

3.6.1.6 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。此类抢救按合同约定属于代建人义务的，由此发生的费用和（或）代建工期延误由代建人承担。

3.6.2 委托人违约

3.6.2.1 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。

3.6.2.2 因委托人违约解除合同

（1）发生第 3.6.2.1（3）目的违约情况时，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。

3.6.2.3 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。

3.6.2.4 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。

3.6.3 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。

4. 代建项目的费用和奖励

4.1 合同价格与支付

4.1.1 合同价格

除专用合同条款另有约定外，

(1) 合同价格包括签约合同价以及按照合同约定进行的调整。代建合同一经签订，代建费用原则上不再因项目投资规模的调整而调整，不再因人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整。因委托人原因导致项目投资超过原定范围正负 20%以上的，代建费用可按照相关法律法规的规定对总投资额基数和费率作相应调整；

(2) 合同价格包括代建人依据法律规定或合同约定应支付的规费和税金；

(3) 合同价格包括代建管理费和奖励金，具体金额和支付进度在专用合同条款中进行约定。

4.1.2 工程付款

4.1.2.1 共管账户

代建人应尽快选择一家银行并经委托人同意后设立共管账户，并连同委托人、银行签订三方监管协议。应依据代建合同提出代建费支付申请，经委托人核准和审批后，交由银行监管账户进行支付。

4.1.2.2 付款时间

代建人按合同约定编制年度投资计划和项目用款报告，并报委托人审查。特殊情况需要调整年度资金计划，需重新报委托人审查。除专用合同条款另有约定外，工程进度付款按月支付。若项目涉及超计划问题，则需待相关程序处理完成后支付。

4.1.2.3 进度付款

(1) 代建人应在每笔进度款支付前提交进度付款申请单，并附相应的支持性证明文件，向相关部门申请资金计划下达，并申请资金拨付。

(2) 委托人负责审核进度付款申请单和工程进度。上一笔费用已支付形成支出且代建人剩余资金不够支付下一笔款时，委托人应划拨下一笔款项。

4.1.3 施工单位履约保函

代建单位在施工招标公告文件中应要求中标施工单位提供不低于中标工程施工合同价 10% 的履约保函，且保函受益方为委托单位。

4.2 代建项目奖励

4.2.1 保证最大工程费用

代建项目采用“保证最大工程费用”激励制度，工程决算超出保证最大工程费用额的，超出部分全部由代建人承担；

同时满足未超出保证最大工程费用、按时完成项目代建任务和工程质量优良等条件的，代建人可以获得利润（奖励金），奖励金不超过代建管理费的 10%，具体比例或金额应在保证最大工程费用协议中约定。

4.2.2 标杆评选

代建项目的标杆评选范围为上一年完成的代建项目，委托人向代建人发放评选通知、收集并审查申报材料、提名获奖项目。

奖励标准：

（1）获得国家级建筑工程奖项的代建项目为第一类标杆项目；

（2）获得省级建筑工程奖项的代建项目为第二类标杆项目；

（3）获得市级建筑工程奖项的代建项目为第三类标杆项目。

代建人获得标杆代建企业奖的，在下次代建项目公开招标时，予以加分奖励，以招标文件中规定的市级奖项加分基数（下称“基数分”）为基础，基础原则上不得少于 5 分。具体加分方式如下：

（1）第一类标杆项目的代建企业予加 3 倍基数分奖励；

（2）第二类标杆项目的代建企业予加 2 倍基数分奖励；

（3）第三类标杆项目的代建企业予加 1 倍基数分奖励。

5. 索赔与争议解决

5.1 索赔

5.1.1 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，代建人应按合理时间间隔继续递交延续索赔通知，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。

5.1.2 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副本。

(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。委托人应当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 5.2 条的约定执行。

5.1.3 委托人的索赔

5.1.3.1 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。

5.1.3.2 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。

5.2. 争议的解决

5.2.1 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。

5.2.2 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。

5.2.3 争议评审

5.2.3.1 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。

5.2.3.2 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。

5.2.3.3 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。

5.2.3.4 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。

5.2.3.5 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。

5.2.3.6 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。

5.2.3.7 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代建人的确定执行，专用合同条款另有的约定除外。

附件一：合同协议书

合同协议书

（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施（项目名称），已接受（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书；
- （2）投标函及投标函附录；
- （3）专用合同条款；
- （4）通用合同条款；
- （5）描述代建项目的书面文件；
- （6）代建服务费清单；
- （7）代建项目管理方案；
- （8）代建项目实施计划；
- （9）其他合同文件。

2. 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。

3. 签约合同价：人民币（大写）（¥）。

4. 项目负责人：_____；专业负责人_____。（以项目实际情况为准）

5. 代建项目管理目标：

（1）投资估算金额：人民币（大写）（¥），总概算不得超过此金额的%，代建人应在施工招标前提交总概算。总概算经审批通过后应签订目标总价协议书，目标总价协议书是合同文件的组成部分。

（2）工程质量标准：。

（3）其他管理目标：。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的设计、采购、竣工及缺陷修复。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限

（1）代建人前期代建管理计划开始时间：_____；计划完成时

间：_____；

(2) 代建人建设实施计划开始时间：_____；计划项目移交时间：_____；

(3) 缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，一般为 1 年，最长不超过 2 年。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

9. 本协议书一式份，合同双方各执一份。

10. 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）

年月日

附件二：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_____（项目名称），经_____（委托人名称，以下简称“委托人”）确认_____（代建人名称，以下简称“代建人”）提交的保证最大工程费用未超概算，且编制合理，共同达成如下协议：

1.保证最大工程费用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低于保证最大工程费用额人民币（大写）_____（¥_____）。

2.保证最大工程费用中已发生费用经审批确认为：_____。其中，代建费用用为人民币（大写）_____（¥_____）；勘察费用为人民币（大写）（¥_____）；设计费用为人民币（大写）_____（¥_____）；造价咨询费用为人民币（大写）_____（¥_____）；其他费用为人民币（大写）（¥_____）。（根据实际情况分项列明）

3.本项目计划项目移交时间确认为_____，工程质量标准变更确认为_____。

4.工程决算超出保证最大工程费额的，超出部分由代建人承担，代建人应在工程决算结束后_____天内按照工程决算与保证最大工程费用额之间的差额或经委托人确认的其他数额将赔偿金划转至委托人指定的账户。

5.工程决算未超出保证最大工程费用额、代建人按照本协议书第三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满足本协议书第三条约定的工程质量标准的，给予代建人奖励金，金额为人民币（大写）_____（¥_____）。工程决算较总概算节余超出总概算的10%以上的，代建人可以会同委托人提出额

外奖励方案并报区政府常务会审定。

6.保证最大工程费用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) 合同中约定的其他由委托人承担费用的情况发生。

7.本协议书一式_____份，合同双方各执一份。

8.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)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

_____年____月____日

代建人：_____

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

_____年____月____日

附件三：保证最大工程费用报告格式

一、关于保证最大工程费用报告的信函

_____（委托人名称）：

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：_____。保证最大工程费用额是否超出概算（如超出必须说明理由）。

3. 已发生费用及其支付情况说明。

4. 施工单位招标和材料设备采购情况说明。

5. 其他特殊情况说明。

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

代建人：_____（盖单位章） 法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

二、保证最大工程费用总表

保证最大工程费用总表由各单项工程综合费用组成。

三、单项工程综合费用表

单项工程综合费用表由各单位工程费用汇总组成,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。

四、单位工程费用书

单位工程费用书的内容及编制要求参照相关国家地区针对概算和预算的单位工程概算书和单位工程预算书的标准和规范执行。

五、保证最大工程费用报告的编制依据及相关问题说明

六、其他备选保证最大工程费用额

附件四：银行监管协议

代建项目资金监管协议

甲方（委托人）：_____

营业执照号码：_____

法定代表人/负责人：_____

住所地：_____ 邮编：_____

电 话：_____ 传真：_____

乙方（代建人）：_____

营业执照号码：_____

法定代表人/负责人：_____

住所地：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

丙方（银行）：_____

负责人：_____

住所地：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

（以下简称“委托人”）与 _____（以下简称“代建人”）于 _____年 _____月 _____日签订了编号为【 _____】的 _____合同（下称“基础合同”），为规范该基础合同项下 _____（项目名称）建设资金的管理，确保建设资金安全、合理、有效使用，经（委托人）、 _____（代建人）、 _____（银行名称）（以下简称“银行”）三方在平等自愿的基础上充分协商，并在各方协商一致的情况下，制定如下协议条款，共同遵照执行。

本协议所称代建项目资金监管是指银行作为委托人和代建人支付中介，受委托人和代建人双方的委托，代为监管基础合同项下的交易资金，在满足本协议约

定付款条件的情况下，银行根据本协议将所监管资金支付给委托人和代建人指定的第三方。

第一条 监管资金

委托人依据本协议存入监管账户内的资金即视为监管资金。自本协议生效之日，至本协议有效期届满，或本协议终止（以二者先发生者为准，下称“监管期间”），对于实际存入监管账户的监管资金由银行监管。

第二条 监管账户

一、委托人及代建人一致同意，代建人在指定银行新开立以下人民币一般结算账户作为本协议项下的监管账户（下称“监管账户”）：

账户名：

账号：

监管账户的预留印鉴由委托人法定代表人章、单位财务专用章，和代建人法定代表人章、单位财务专用章组成，监管账户应采用上述预留银行印鉴，不得使用支付密码印鉴。

二、对于需向委托人和代建人双方指定的第三方支付监管资金的，划款委托书上的预留银行印鉴由委托人法定代表人章、单位财务专用章，和代建人法定代表人章、单位财务专用章组成。委托人或代建人变更预留银行印鉴，应提前至少5个工作日书面通知银行，并办理变更手续。变更印鉴的生效日期以三方书面确认的印鉴变更生效日期为准。委托人或代建人预留银行印鉴发生变化未办理印鉴变更手续的，所造成的一切后果由该方自行承担。

三、监管账户只能用于银行向委托人和代建人双方提供监管服务之目的。

第三条 委托人权利义务

一、委托人指定 _____ 为建设资金的结算银行。

二、委托人应积极配合、协助代建人做好工程建设资金管理。

三、委托人应向银行提供审查资金用途所需的有关资料和必要的工程进度报表、财务报表、每月用款计划。

四、委托人有权定期或不定期对代建人财务收支情况直接进行检查，并委托银行对代建人的工程资金结算账户资金 usage 情况进行监督。委托人将不定期审查银行对代建人的资金使用监督情况，如银行不能履行责任，委托人有权随时终止本协议。

五、代建人未按本协议约定的期限和方式向委托人报送当月用款计划和日常支出计划时，委托人有权拒绝向代建人支付任何款项。

第四条 代建人权利义务

一、代建人拥有工程建设资金的使用权。

二、代建人须在委托人指定银行开立核算账户。

三、代建人应接受委托人对工程建设资金结算的管理监督和检查。

四、代建人应向单位所在地支行级及其以上级别的商业银行申请办理银行履约保函。

五、代建人的所有合同或协议（包括分包合同、施工合同、材料供应合同、设备的购买合同等），必须报委托人处核备，并抄送银行一份。

六、代建人必须保证所有建设资金的安全、合理、有效的使用，未经委托人批准不得以任何名义转移资金（含上交折旧费、管理费等）。如转移资金，银行按照委托人相关要求进行应急处理。

七、委托人在拨付工程结算款后，代建人应及时向其劳务协作单位（如有）和主材料供应商支付结算款。

八、代建人所支付的材料、设备购买、劳务分包等费用必须和上报给委托人的合同或协议相符合，否则，委托人和银行有权拒绝支付。

九、代建人应依据代建合同及项目进度计划编制资金使用计划，于每月 25

日前报送审批，作为次月用款依据。如有变化，于每月 日前报送资金使用调整计划，委托人 于 日内出具审批意见，审批通过后作为当月用款调整依据。

十、办理银行付款业务时，必须将付款单据送交银行，由银行负责办理付款手续；

十一、委托人委托银行对代建人项目资金的支付进行监督管理，即代建人每笔业务支出必须经委托人和代建人签发划款委托书（详见附件一）以及由代建人出具的转账凭证。代建人办理银行付款业务时，必须将委托人和代建人签发的委托付款说明送交银行，由银行办理付款手续。

十二、代建人所有资金的支付不得采用背书转让方式，如采用此方式造成一切责任纠纷由代建人承担并且银行有权拒绝支付。

十三、代建人应向银行提供审查资金用途所需的各种类资料和必要的工程进度报表、财务报表。

十四、代建人应严格按照《深圳市住房和建设局关于进一步全面规范工程建设领域开展劳务工实名制和分账制管理工作的通知》（深建设（2018）18号）及深圳市其他相关文件的要求执行，定期接受委托人对其农民工使用及工资支付情况的检查，银行应配合检查。

第五条 银行权利义务

一、银行应为委托人和代建人提供优质服务，不得无理压票压汇，应配备专管员提供资金结算咨询服务，必须根据委托人核准后的资料方可为代建人办理资金结算业务，并在三个工作日内完成业务办理。有义务接受委托人对工程建设资金管理、监督。

二、银行应配合委托人对代建人实施工程建设资金监督管理。如发现代理人出现逃避监管或违反本协议的支付行为，必须拒绝办理业务，24小时内向委托

人反馈意见，共同采取措施予以补救或处理。

三、银行有权在代建人违反合同规定、擅自转移本项目建设资金或设备时，按照委托人相关要求进行应急处理。

四、银行需对委托人、代建人在相关约定文件上加盖的预留印鉴是否与本协议第二条所述的预留银行印鉴相符予以严格审核，把握不准时应与委托人、代建人沟通确认后方可支付，代建人必须对提交的文件的真实性、准确性、合法性负责。

银行应协助委托人对代建人提供的履约保函和预付款保函的真实性、合法性进行审查。

五、每月 日前将代建人上月的支付情况整理后书面报送委托人。

第六条 违约责任

一、代建人以背书方式使用委托人支付的工程款项时，应按背书票金额的5%向委托人支付违约金。

二、代建人未经委托人同意将核算专项账户内的资金挪用，作为工程建设以外的支出(包括向其主管部门交纳折旧费、管理费以及与此费用性质类似的用途)时，应按挪用资金金额的5%向委托人支付违约金，同时视挪用金额大小、性质等情况，停(缓)拨工程结算资金。

第七条 利息

工程建设资金在监管银行账户中产生利息的所有权归属于委托人，于每年的十二月份通过罗湖区非税收入缴款通知书上缴罗湖区财政局。

第八条 协议生效

本协议自三方签字盖章之日起生效，至缺陷责任期期满后自动失效。

第九条 协议文本数量

本协议一式 份，委托人和代建人各持 份，监管银行持 份。未尽事

宜，三方另行协商。

第十条 协议的变更

本协议在履行过程中如遇政策调整而影响本协议的履行，三方协商一致后可订立补充协议。补充协议形成书面文件作为本协议的附件，生效后与本协议具有同等法律效力。

第十一条 争议的解决

本协议在履行过程中发生问题和纠纷时，应由委托人、代建人、银行三方协商解决，如协商无效，可按有关法律程序向委托人所在地有管辖权的人民法院起诉。

委托人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

代建人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

银行：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

（二）建设工程质量保证金监管协议

为规范_____工程建设工程质量保证金的管理，落实工程在质量缺陷责任期内的维修责任，经_____（以下简称“委托人”）、_____有限

公司（以下简称“代建人”）、_____银行股份有限公司_____支行（以下简称“银行”）三方在平等自愿的基础上进行了充分协商，并在各方协商一致的情况下，制定如下协议条款，共同遵照执行。

第一条 委托人权利义务

- 一、委托人应积极配合、协助代建人做好质量保证金管理。
- 二、委托人有权对本协议的执行情况进行检查。

第二条 代建人权利义务

一、代建人在缺陷责任管理期 年 月 日至 年 月 日内拥有质量保证金的使用权。（缺陷责任管理期自工程实际竣工日期起计算，为两年）

二、代建人须在委托人指定银行开立核算账户。

三、代建人应接受委托人对工程建设资金结算的管理监督和检查。

四、代建人必须保证质量保证金只用于缺陷责任管理期内因施工单位施工责任造成缺陷的维修，未经委托人批准不得以任何名义转移资金。

五、委托人委托银行对代建人项目资金的支付进行监督管理。缺陷责任期内，建设工程出现质量缺陷问题，如相关责任方在规定的时间内不履行保修义务，代建人应委托具备相应资质的单位进行维修。上述维修实际发生的费用从质量保证金中支付。

六、缺陷责任管理期满后，代建人按程序处理返还保证金申请并返还保证金。

七、代建人所有资金的支付不得采用背书转让方式，如采用此方式造成一切责任纠纷由代建人承担并且银行有权拒绝支付。

八、代建人应向银行提供审查资金用途所需的各类资料和必要的财务报表。

第三条 银行权利义务

一、银行应为委托人和代建人提供优质服务，不得无理压票压汇，应配备专管员提供质量保证金管理咨询服务，银行接到经委托人核准后的资料方可向为代建人办理资金业务。银行有义务接受委托人对质量保证金管理、监督。

二、银行应配合委托人对代建人实施质量保证金监督管理。

三、银行有权在代建人违反合同规定、擅自转移本项目质量保证金时，按照委托人要求从代建人结算账户中划转等额款项进入专户存储。专户存款未经委托人的书面批准不得支用。

四、每月 25 日前将代建人上月的质量保证金使用情况整理后书面报送委托人。

第四条 违约责任

一、代建人以背书方式使用质量保证金时，应按背书票金额的 5%向委托人支付违约金。

二、代建人未经委托人同意将核算专项账户内的资金挪用，作为工程维修或返还以外的支出时，应按挪用资金金额的 5%向委托人支付违约金。

第五条 利息

质量保证金在监管银行账户中所产生的利息归属于委托人。

第六条 协议生效

本协议自三方签字盖章之日起生效，至缺陷责任期期满后自动失效。

第七条 协议文本数量

本协议一式拾贰份，委托人和代建人各持伍份，监管银行持贰份。未尽事宜，三方另行协商。

第八条 协议的变更

本协议在履行过程中如遇政策调整而影响本协议的履行，三方协商一致后可订立补充协议。补充协议形成书面文件作为本协议的附件，生效后与本协议具

有同等法律效力。

第九条 争议的解决

本协议在履行过程中发生问题和纠纷时，应由委托人、代建人、银行三方协商解决，如协商无效，可按有关法律程序提交委托人所在地管辖法院裁决。

委托人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

代建人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

银行：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

附件五：项目履约考核表

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准及处罚	得分情况	处罚情况
前期阶段	合同签订	中标后，代建人应及时提交履约保函。	履约保函到位情况。	取得中标通知书7日内未缴纳履约保函，或未提交投标承诺足额的履约保函，扣3分，给予5日整改期。		
		代建人应及时完成合同签订与备案。	代建合同签订与备案情况。	1. 未经委托人同意不在时间进行代建合同备案的，扣2分，给予5日整改期。 2. 代建合同未备案，代建人擅自启动代建工作的，代建人应立即停止相关工作，扣3分。		
	管理人员配置	项目管理团队资质及人员职责。	代建人人员配置和履职情况。	1. 未按投标承诺配备团队人员的，扣6分，给予7日整改期。 2. 技术负责人或专业技术人员资格发生变动，未主动在规定时间内以书面形式向委托人报送相关材料的，每次扣3分。		
	招投标管理	招投标应严格按照相关制度执行。	施工、设备、材料等招标情况。	代建人在招投标活动中弄虚作假的，代建人记为严重违法、违约不良行为，考核直接记为不合格，并报送相关行政监管部门追究法律责任。		
	开工准备工作	开工前，代建人应做好各项制度建设，并落实农民工实名制，并购买工伤保险	日常管理机制建设及开工准备工作情况。	1. 制度建设不完善的（项目廉政管理责任制、招投标管理制度、资金管理制度、合同管理制度、档案及资料管理制度等），每缺一项扣2分，给予5日整改期。 2. 未严格执行农民工实名制管理，或未缴纳农民工工资保证金，或未设立农民工工资专用账户，扣5分，给予5日整改期。 3. 合同签订备案后7日内未缴纳工伤保险，扣8分，罚款10000元，给予5日整改期。		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准及处罚	得分情况	处罚情况
施工阶段	人员到位及履职管理	代建人应按照招标文件及合同要求，对管理人员在岗情况及履职情况把控。	代建人人员配置和履职情况	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代建人项目经理或现场管理人员履职水平过低达不到要求的，给予 7 日整改期。 2. 团队人员擅自变更或替换的，每人扣 3 分，罚款 5000 元。 3. 检查现场时，队人员未正常在岗履职的，每人扣 2 分，罚款 2000 元。 4. 主要专业工种操作人员及特种操作人员未持证上岗，每人扣 1 分，给予 5 日整改期。 		
	质量与安全管理	代建人应当履行建设单位质量安全职责，做好工程质量把控，对各专业单位的安全管理、环境保护、职业健康工作进行指导、检查和监督，责成各专业工作单位做好项目现场的社会治安、环境保护、职业健康工作。	现场实际施工质量情况、监理报告、材料检验检测试验、合格证等、各方针对性措施，以及现场安全文明措施落实情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代建人未定期对质量、安全进行组织检查或未形成记录的，每缺一次扣 5 分。 2. 依据施工进度，各分项工程未及时进行施工、安全技术交底交底的，每次扣 5 分。 3. 现场道路硬化、车辆冲洗、扬尘治理、物料堆放等未严格按照文明施工措施执行的，每处扣 5 分，给予 3 日整改期； 4. 因文明施工措施落实不到位，存在施工安全隐患的，给予 2 日整改期。 5. 代建人和施工方（或生产厂家）合谋，偷工减料、弄虚作假、以次代好的现象，委托人有权立即停止施工，扣 15 分，并根据情节轻重每次处罚代建人代建合同价的 1~3%，如造成委托人损失的，赔偿损失。 6. 日常检查中，“检验批”不合格每次扣 3 分，“分项工程”不合格每次扣 5 分；“分部工程”不合格每次扣 8 分，视工程量大小给予一定整改期。 7. 出现质量、安全等问题，未严格执行监理合理指令，或未按时整改到位的，每次扣 8 分，并罚款 5000 元。 8. 分部分项工程验收出现质量问题及违反国家强制性验收标准的、处理方案、整改记录、复检验收等环节未闭合的，每次扣 6 分。 9. 因代建人违规等问题，代建人收到停工整改通知书，或受到相关部门其他处罚的，每次扣 10 分并罚款 10000 元。 10. 项目建设出现一般安全责任事故（指一次造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1000 万元以下直接经济损失的事故）的，代建人考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建人记为严重违法、违约不良行为， 		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准及处罚	得分情况	处罚情况
				罚款 20 万元。 11. 项目建设出现一般安全责任事故（指一次造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1000 万元以下直接经济损失的事故）及以上事故的，代建人考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建人记为严重违法、违约不良行为，罚款 20 万元。 12. 因代建人原因造成工程发生较大安全责任事故（造成 3 人以上 10 人以下死亡，或者 10 人以上 50 人以下重伤，或者 1000 万元以上 5000 万元以下直接经济损失的事故）及以上事故的，代建人考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建人记为严重违法、违约不良行为，扣除全部履约保函，且未来三年内拒绝其参与罗湖区代建项目投标。		
施工阶段	进度管理	代建人应当按照代建项目管理方案的项目三级进度计划和管理办法确保工程进度。	工程进度控制情况	1. 代建人原因，项目阶段进度落后计划进度的，超期 ≤ 7 天的，暂不扣分； $7 <$ 超期 ≤ 15 天的，扣 6 分；超期 15 天以上的，扣 10 分，代建人应找出工期延误的原因，形成纠偏具体方案报委托人审核。 2. 代建人原因，项目实际进度超过合同约定的，按每延期一天扣 2 分并罚款 2000 元处理，直至扣完履约保函；项目实际进度超过合同约定 60 天以上的，代建项目最终考核直接定为不合格。		
	成本与资金管理	代建人应当依据代建合同规定，加强代建项目成本控制，并严格遵循政府投资财务管理制度。	投资控制及财务制度执行情况。	1. 工程阶段性成本与进度不相符，出现超支情况的，扣 10 分，代建人应找出工期延误的原因，形成纠偏具体方案报委托人审核，超出部分代建人承担。 2. 因代建人原因，财务支付各项费用不及时的，每次扣 5 分。 3. 变更签证不符合规范要求、手续不齐全，每处扣 3 分。 4. 资金管理未严格按照财务管理制度执行，出现财务记录不全、混乱的，每处扣 5 分。 5. 违反项目建设资金使用和财务管理规定的，从发现之日起，代建人记为严重违法、违约不良行为，考核直接记为不合格，并报送相关行政监管部门追究法律责任。		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准及处罚	得分情况	处罚情况
	信息沟通管理	代建人应与相关主管部门建立制衡机制，落实主管部门布置的各项工作，及时报告重要事项	代建人与相关部门的沟通情况。	<ol style="list-style-type: none"> 项目实施过程中，代建人未及时将重要环节（重大设计变更、概算调整等）报告委托人和相关主管部门的，每次扣5分。 项目管理台账（材料、质量、安全、财务支付），未按规定定期向委托人报送相关数据的，每次扣5分。 代建人及从业人员受到相关部门处罚，未主动在规定时间内以书面形式向委托人报送的，每次扣5分。 		
	合同与档案管理	代建人应当确保内部合同管理规范廉政，工程建设项目档案应当参照国家档案整理规范和相关行业管理要求的规定格式、标准、规范进行归档、整理。	代建人项目部合同及档案管理情况。	<ol style="list-style-type: none"> 合同资料不全的，缺一份合同扣2分。 需向有关部门备案的合同，未按要求备案的，每处扣2分。 因代建人原因，导致材料、设备供应等合同发生纠纷的，每份扣10分，给委托人造成损失的，代建人承担赔偿责任。 档案及资料管理未明确专职人员负责档案资料的归集、整理、保管及移交，或资料整理未与施工进度同步，每处扣3分，并给予5日整改期。 		
竣工验收及移交	竣工验收	代建人应当按照国家相关规定进行竣工验收。	竣工验收情况。	代建人原因致使竣工验收工程质量不合格或未达到使用要求的，扣除全部履约保函，并负责赔偿因此而给委托人造成的直接经济损失，且未来三年内拒绝其参与罗湖区代建项目投标。		
	结算、决算管理	竣工验收合格后，代建人应在规定时间内完成结算、决算申报工作。	结算、决算申报情况。	<ol style="list-style-type: none"> 未按时完成结算相关文件的编制与申报的，扣3分。 未按时完成竣工财务决算相关文件的编制与申报的，扣3分。 工程核减率小于5%的，不扣分；5%<核减率≤10%的，扣6分；10%<核减率≤15%的，扣10分；15%<核减率≤20%的，扣15分；20%<核减率≤30%的，扣20分；核减率大于30%的，考核直接记为不合格。 		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准及处罚	得分情况	处罚情况
交阶段	移交管理	代建人应当按照相关规定完成工程移交。	工程移交情况。	项目实体移交超过合同约定期限的，每延期一天扣 1 分并罚款 2000 元，直至扣完履约保函。		

注：本表格考核项目、评分标准及处罚可根据项目具体情况进行调整。