

建筑师负责制工程建设项目 建筑师服务合同示范文本

为指导建筑师负责制服务合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《政府投资条例》及相关法律法规，以及《北京市优化营商环境条例》《建筑师负责制试点指导意见》，特别参考了国际咨询工程师联合会（FIDIC）《客户-咨询工程师服务合同条件》（2017版）、住建部《全过程工程咨询服务合同示范文本》（2020年8月），制定了《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务合同示范文本》（以下简称《合同范本》）。

《合同范本》为北京市建筑师负责制工程建设项目合同文本，适用于房屋建筑和市政基础设施项目开展的建筑师负责制服务。

《合同范本》由合同协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成。

（一）合同协议书

合同协议书是委托人与建筑师就合同内容协商达成一致意见后，相互承诺履行合同而签署的协议书。合同协议书共计9条，集中约定了合同当事人基本的权利义务，包括项目概况、服务范围、委托人代表与项目总负责人、服务费用、服务期限、合同文

件的组成、双方承诺、词语含义等重要内容，并约定了合同订立生效条件及合同订立的时间、地点和合同份数。

（二）通用合同条件

通用合同条件是合同当事人就建筑师负责制服务的提供及相关事项，对合同当事人的权利义务做出的原则性规定。通用合同条件共计 13 条，具体条款分别为：一般规定、委托人、建筑师、服务要求和服务成果、进度计划、延误和暂停、服务费用和支付、变更和服务费用调整、知识产权、保险、不可抗力、违约责任、合同解除、争议解决。前述条款安排既考虑了现行法律法规对建筑师负责制服务的有关要求，也考虑了目前的各类工程咨询服务中的通常做法，具有较强的普遍性和通用性，是通用于建筑师负责制服务的基础性条款。

（三）专用合同条件

专用合同条件是指合同当事人根据法律、法规和规章的规定，结合具体建设项目实际，通过双方的谈判、协商对相应通用合同条件的原则性约定进行细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。在使用专用合同条件时，应注意以下事项：

1) 专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致，并和通用合同条件按照同一编号的条款一起阅读和理解，当两者之间有不符之处，以专用合同条件为准；专用合同条件不得违背通用合同条件的基本原则和甲乙方的权利义务关系，违背部分无效并以通用合同的相关内容为准。

2) 在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如果不需进行细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

3) 对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可增加相关专用合同条件或附件。

北京市建筑师负责制试点工作专班印发

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：_____

建筑师（全称）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循自愿、平等、公平和诚信的原则，双方就以下建筑师负责制服务及有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：_____。

2. 项目地点：_____。

3. 建设内容：_____。

4. 建设规模：_____。

5. 投资估算金额：_____。

6. 资金来源：_____。

7. 项目周期：_____。

二、服务范围

建筑师向委托人提供的建筑师负责制服务范围、内容和要求等详见附件 1 [服务范围]。

三、委托人代表与项目总负责人（责任建筑师）

1. 委托人代表：_____。

2. 项目总负责人（责任建筑师）：_____。

3. 单项咨询负责人（可根据需要列出）：

_____。

_____。

_____。

_____。

_____。

_____。

四、服务费用

本项目建筑师负责制服务费用签约价为：人民币（大写）_____（¥_____元）。

具体的服务费用计取和支付方式详见附件 2 [服务费用和支付] 。

五、服务期限

服务期限计划自_____至_____止。

具体的服务期限和服务进度计划详见专用合同条件及附件 3 [进度计划] 。

六、合同文件的组成

组成本合同的合同文件包括：

- (1) 本协议书；
- (2) 中标通知书（如有）；
- (3) 投标函及其附录（如有）；
- (4) 专用合同条件及其附件；
- (5) 通用合同条件；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

七、双方承诺

1. 建筑师向委托人承诺，按照法律和技术标准以及合同约定提供建筑师负责制责任服务。

2. 委托人向建筑师承诺，按照法律法规履行项目许可、核准或备案手续，按照合同约定提供开展建筑师负责制服务活动的支持，按照本合同约定派遣相应的人员，提供咨询服务所需的资料和条件，并按照合同约定的期限和方式支付服务费用和其他应支付款项。

3. 特别授权：为充分发挥建筑师负责制优势，委托人授权建筑师就本合同项下所涉项目服务范围，作为委托人的委托代理和专业顾问，代为履行法律、法规、规章及相关协议约定等有关规定和约定赋予的审核权、审定权，即在委托服务范围内，建筑师有权对项目实施过程中所涉勘察、设计、采购、监理、施工、安装以及成本、质量、工期、进度款支付、验收等重点领域和关键环节的具体实施履行全过程指导、监督、协调、管理，建筑师的签字认可视同为委托人的签字认可或作为委托人签字认可的前置必备条件。

委托人应向其他参建各方及委托人自己的工作人、代表说明此项授权并通过合同或补充协议的方式予以明确。

4. 特别授权的期限自本合同生效之日开始至本合同项下委托服务事项全部履行完毕终止。

八、词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条件和专用合同条件中赋予的含义相同。

九、合同订立和生效

1. 合同订立时间：_____年____月____日
2. 合同订立地点：_____
3. 本合同一式____份，具有同等法律效力，委托人执____份，建筑师执____份。
4. 本合同经双方签字或盖章后成立，并自_____生效。

委托人：（公章）

建筑师：（公章）

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）

统一社会信用代码：_____

统一社会信用代码：_____

地址：_____

地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

电话：_____

传真：_____

传真：_____

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

第二部分通用合同条件

第1条 一般规定

1.1 定义和解释

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 合同：是指委托人和建筑师就咨询服务约定双方权利义务的，根据法律规定和双方约定具有约束力的文件，由合同协议书第六条〔合同文件的组成〕所列的文件构成。

1.1.2 合同协议书：是指组成合同的，由委托人和建筑师共同签署的称为“合同协议书”的文件。

1.1.3 工程合同：是指委托人为实现本项目而与实施永久工程和临时工程的相关承包商、供应商、其他咨询方签订的工程、货物及服务合同。

1.1.4 合同当事人：是指委托人和（或）建筑师。

1.1.5 委托人：是指与建筑师签订合同协议书的，合同中接受咨询服务的一方，及取得该当事人资格的合法继承人和允许的受让人。

1.1.6 委托人代表：是指由委托人根据合同约定任命的，在委托人授权范围内代表委托人履行合同的代表。

1.1.7 建筑师（设计方、设计单位、咨询方）：是指与委托人签订合同协议书的，合同中提供咨询服务的一方，及取得该当事人资格的合法继承人和允许的受让人。

1.1.8 项目总负责人（责任建筑师、设计主持人、设计总师）：是指由建筑师根据合同约定任命的，在建筑师授权范围内代表建筑师负责合同履行，主持建筑师负责制服务工作的负责人。

1.1.9 单项咨询负责人：是指由建筑师根据合同约定任命的，在建筑师授权范围内代表建筑师负责合同履行，主持相应单项咨询服务工作的负责人。

1.1.10 项目：是指合同协议书中所指的，双方约定由建筑师提供建筑师负责制设计咨询服务的工程建设项目。

1.1.11 建筑师负责制服务：在组成本合同的全部文件中也可简称为咨询服务，是指建筑师接受委托人的委托，并在合同协议书和附件1〔服务范围〕中明确的，在项目投资决策阶段、工程建设阶段和运营维护阶段，综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学和管理方法，采用多种服务方式组合，为委托人提供阶段性或整体解决方案的综合性智力服务活动。

1.1.12 服务成果：是指附件 1 [服务范围] 所列的，由建筑师为履行咨询服务按照合同约定向委托人提供的有形和无形的服务成果，包括但不限于阶段性和最终的研究、调查、模型、图纸、报告、说明、技术规定和其他类似的电子或实物文件，并应当采用合同中双方约定的载体和形式。

1.1.13 服务变更：是指根据第 7 条 [变更和服务费用调整] 构成服务变更的，对于咨询服务的任何更改。

1.1.14 服务费用签约价：是指委托人和建筑师在合同协议书中确定的总金额。

1.1.15 服务费用：是指委托人用于支付建筑师按照合同约定完成建筑师负责制服务范围内全部工作的金额，包括合同履行过程中按合同约定进行的变更和调整。

1.1.16 服务开支：是指建筑师为履行合同所发生的，向第三方支付合理开支，包括但不限于建筑师为履行合同发生的差旅费、通讯费、复印费、材料和设备检测费等。

1.1.17 天：除特别指明外，均指日历天。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 时。

1.1.18 基准日期：通过招标形式确定建筑师的，以投标截止日前 28 天的日期为基准日期；通过其他形式确定建筑师的，以合同签订前 28 天的日期为基准日期。

1.1.19 服务开始日期：是指合同协议书中约定的，建筑师应开始本合同下咨询服务工作的绝对日期或相对日期。

1.1.20 服务完成日期：是指合同协议书中约定的，建筑师完成咨询服务的绝对日期或相对日期，包括合同约定的任何延长日期。

1.1.21 服务期限：是指从服务开始日期起计算的，合同协议书中规定的或根据合同约定修改后的完成咨询服务所需的时间。

1.1.22 服务进度计划：是指建筑师根据第 5.2 款 [服务进度计划] 提交的进度计划，包括根据合同约定对其不时进行的修订。

1.1.23 知识产权：是指包括但不限于专利、专利申请、商标、商业秘密、注册设计、注册设计申请、著作权、设计权利、精神权利、工艺流程、技术指标、配方、图纸、计算机软件和数据库权利在内的所有知识产权权利。

1.1.24 保密信息：是指所有在披露时被披露方特别标识为保密的信息，或常人根据该信息的性质和场景合理认为应予以保密的信息，包括但不限于保密或专有信息、商业秘密、数据、文件、通讯往来、计划、专有技术、配方、设计、计算、试验结果、样品、图纸、课题、技术

指标、调研、照相、软件、工艺流程、程序、报告、地图、模型、协议、想法、方法、发现、发明、专利、概念、研究、开发以及商业和财务信息。

1.1.25 书面形式：是指合同文件、信函、电报、传真、电子数据交换和电子邮件等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.26 合同中的条款标题仅为阅读方便，不作为对合同条款解释的依据。

1.1.27 根据项目的特点，需补充约定的其它定义，在专用合同条件中约定。

1.2 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。除专用合同条件另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 本协议书；
- (2) 专用合同条件及其附件；
- (3) 通用合同条件；
- (4) 中标通知书（如有）；
- (5) 投标函及其附录（如有）；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质或双方协商确定优先解释顺序。

1.3 语言文字

合同以中国的汉语简体语言文字编写、解释和说明。合同当事人在专用合同条件中约定使用两种以上语言时，汉语为优先解释和说明合同的语言。

除专用合同条件另有约定外，双方间的所有通信交流应使用编写合同所使用的语言。

1.4 法律和标准

1.4.1 适用法律

合同适用中华人民共和国法律、行政法规、部门规章以及项目所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。合同当事人可以在专用合同条件中约定合同适用的其他规范性文件以及需要明示的法律、法规和规章等。

1.4.2 标准规范

适用于项目的现行有效的国家标准、行业标准、项目所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条件中约定。

委托人要求使用国外技术标准的，委托人与建筑师在专用合同条件中约定原文版本和中文译本提供方及提供标准的名称、份数、时间及费用承担等事项。

委托人对项目的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，应当在专用合同条件中予以明确。除专用合同条件另有约定外，应视为建筑师在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，并已包含在服务费用中。

1.4.3 法律和标准的变化

除专用合同条件另有约定外，建筑师完成咨询服务所应遵守的法律以及技术标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律以及技术标准实施的，建筑师应就推荐性标准向委托人提出遵守新标准的建议，对强制性的规定或标准应当遵照执行。因委托人采纳建筑师的建议或遵守基准日期后新的强制性的规定或标准，导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。

1.5 通信交流

与合同有关的协议、通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内送达接收人和送达地点。

委托人和建筑师应在专用合同条件中约定各自的送达接收人、送达地点、电子传输方式等。任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点或电子传输方式发生变动的，应提前 3 天以书面形式通知对方，否则视为未发生变动。

委托人和建筑师应当及时签收另一方送达至指定地点和指定接收人的往来函件，如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收、无理扣押或拖延的，视为认可往来函件的内容。

1.6 保密

1.6.1 任何一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的保密信息负有保密责任，未经该方事先书面同意，均不得自行或允许其雇员、分包商、顾问或代理人对外泄露或用于合同以外的目的。一方泄露或者在合同以外使用该保密信息给另一方造成损失的，应承担损害赔偿责任。双方认为必要时，可签订保密协议，作为合同附件。

1.6.2 但上述使用和披露限制不应适用于下列信息：

- (1) 在披露时为公共知识，或之后非因接收方的行为而成为公共知识的信息；

- (2) 在披露方披露时接收方已掌握，且并非从披露方直接或间接获取的信息；
- (3) 服务开始日期之后的任何时间从第三方处获取的信息，但该信息并非该第三方直接或间接从披露方处所获取；
- (4) 接收方在未利用保密信息的情况下独立开发的信息；
- (5) 法律法规、司法部门或政府机构发出指令要求披露的信息。

1.6.3 除专用合同条件另有约定外，合同下的保密义务应在服务完成日期或合同终止之日中较早者之后的两年届满。

1.7 发布

建筑师可以将与咨询服务和项目有关的材料和信息用于商业投标。除第1.6款[保密]和专用合同条件另有约定外，建筑师可以单独或与他人合作发布与咨询服务和项目有关的材料和信息，但如果在咨询服务完成之日或合同终止之日(以较早者为准)之后的两年内进行发布的，应事先通知委托人。

1.8 严禁贿赂

合同当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因一方的贿赂造成对方损失的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

除委托人另行书面同意外，建筑师的职员不应索取或接受合同规定以外的与项目有关的利益和报酬。

1.9 利益冲突

建筑师不得与其他第三方串通损害委托人利益，除委托人另行书面同意外，不得参与和委托人利益相冲突的任何活动。

建筑师声明，在合同签订之日不存在可能使其在履行合同义务时引起利益冲突的事项，包括与项目的工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不存在利害关系。如在合同履行期间发生利益冲突事项的，建筑师在得知该情况后应立即书面通知委托人，双方应根据诚信原则以及相关法律法规规定就解决方法达成一致。

1.10 合同修改

对合同的变更或修改应以书面形式做出并由合同当事人正式签署。

第2条 委托人

2.1 委托人一般义务

2.1.1 委托人应遵守法律，并办理法律规定由其办理的许可、核准或备案，并将与咨询服务有关的相应结果书面通知建筑师。因委托人原因未能及时办理完毕前述许可、核准或备案手续，导致服务费用增加和（或）服务期限延长时，由委托人承担责任，但因建筑师未能根据合同约定协助委托人办理前述许可、核准或备案手续而导致的除外。

2.1.2 除附件1 [服务范围] 另有约定外，委托人应向建筑师提供咨询服务时所涉及的所有外部关系的协调以及与其他组织相联系的渠道，以便建筑师收集需要的信息，为建筑师履行职责提供外部条件。委托人应在工程合同中或根据工程合同的规定及时向相关承包商、供应商、本合同之外的其他咨询方等提供建筑师及项目总负责人的名称或姓名、管理范围、内容和权限以及其他必要信息，并负责就建筑师与委托人以及委托人的相关承包商、供应商、本合同之外的其他咨询方等之间职权相重叠或不明确的情况予以协调和明确。

2.1.3 为了咨询服务的需要，委托人应在不影响建筑师根据服务进度计划开展服务的时间内，按照专用合同条件的约定，免费向建筑师提供相关资料、设备和设施。委托人应按照专用合同条件的约定，及时向建筑师提供必要的设备、设施和人员服务，以保证咨询服务能够按服务进度计划进行。除附件1 [服务范围] 另有约定外，委托人另行委托的其他人员的服务与建筑师的服务之间的统筹管理责任应由委托人承担，以上人员应听从建筑师的指令，建筑师应与此类服务的提供者合作，但不对此类人员的行为负责。

2.1.4 合同当事人可在专用合同条件约定委托人应承担的其他义务。

2.2 委托人决定

除合同另有明确约定外，委托人应根据专用合同条件的约定，在不影响建筑师根据服务进度计划开展咨询服务的时间内，对建筑师以书面形式提出的事项做出书面决定。对建筑师在贯彻落实委托人意见时提出的有关问题，委托人应及时予以解答。因委托人原因未能答复或答复不及时导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。

2.3 支付担保

除专用合同条件另有约定外，委托人要求建筑师提供履约担保的，委托人应当向建筑师提供支付担保。支付担保可以采用银行保函或保证保险保单或担保公司担保等形式，具体由双方在专用合同条件中约定。

2.4 委托人代表

委托人应指定一位有适当资格和经验的管理人员作为委托人代表，并在专用合同条件中明确其姓名、职务、联系方式及授权范围等事项。委托人代表在委托人的授权范围内，负责处理

合同履行过程中与委托人有关的具体事宜。委托人代表在授权范围内的行为由委托人承担法律责任。委托人更换委托人代表的，应在专用合同条件约定的期限内提前书面通知建筑师。

2.5 委托人人员

委托人应在与建筑师协商后，按照专用合同条件的要求，自费从其雇员中为推进项目，安排、选择及提供有适当资格和经验的人员。建筑师可对上述人员的选择和替换提出合理异议，且在与相关法律法规不发生冲突的前提下，上述人员应就与咨询服务有关的事项接受建筑师的指导。

如委托人无法按照专用合同条件的要求提供相关人员，或建筑师合理认为委托人提供的人员存在不能胜任岗位责任、存在严重过失或不当行为或专用合同条件约定的其他情形的，则建筑师有权另行安排替代人员，其费用应由委托人承担，且应视为构成服务变更。

第3条 建筑师

3.1 建筑师一般义务

3.1.1 建筑师应根据合同约定以及附件 1 [服务范围] 约定的咨询服务内容和要求提供咨询服务。如附件 1 [服务范围] 中未详细描述建筑师的工作，则建筑师应为满足附件 1 [服务范围] 中描述的所有功能和目的而履行咨询服务。

3.1.2 建筑师应按照附件 4 [建筑师团队主要人员] 组建能够满足咨询服务需要的咨询服务机构，并按照附件 3 [进度计划] 的约定完成咨询服务。

3.1.3 委托人需要建筑师提供履约担保的，应当按照相关规定在专用合同条件中明确约定，建筑师应按照约定的形式、金额及期限等向委托人提供履约担保。

3.1.4 建筑师在履行合同义务时，应严格按照国家法律法规、强制性国家标准以及合同约定履行职责，维护委托人的合法利益，保证服务成果的质量，运用合理的专业技术和经验知识，按照有经验的建筑师为同等规模、性质和复杂程度的项目提供同等咨询服务时应有的职业标准，谨慎、勤勉地履行其在合同下的责任和义务。

3.1.5 法律、法规、规章有相应规定的，建筑师及其团队成员应具有履行咨询服务所需的资质或资格。由建筑师按照第 3.4 款 [转让和交由其他咨询单位实施咨询服务] 的约定将相应的咨询服务转让给第三方或交由其他咨询单位实施的，该第三方和其他咨询单位应具有相应资质或资格。

3.1.6 在履行合同期间，建筑师应使委托人保持对咨询服务进展的了解，并按照附件 43

[进度计划] 的约定，定期向委托人报告咨询服务工作进展。

3.1.7 任何由委托人支付费用并提供给建筑师使用的物品都是属于委托人的财产。建筑师有权无偿使用第 2.1.3 项中由委托人提供的设备、设施和人员提供的服务。建筑师应采取合理的措施来保护委托人的财产，直至咨询服务完成并将其退还给委托人。保护委托人的财产所产生的费用应由委托人承担。

3.1.8 合同当事人可在专用合同条件约定建筑师应承担的其他义务。

3.2 项目总负责人

3.2.1 项目总负责人应为合同协议书及专用合同条件中约定的人选，并应具有履行相应职责应具有资格、能力和经验。咨询服务仅涉及投资决策阶段的，项目总负责人的资格要求由双方在专用合同条件中约定。咨询服务涉及工程建设阶段的，项目总负责人应当具有工程建设类注册执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称。双方应在合同协议书及专用合同条件中明确项目总负责人的基本信息及授权范围等事项，项目总负责人经建筑师授权后代表建筑师负责履行合同。

3.2.2 除专用合同条件另有约定外，建筑师需要更换项目总负责人的，应在专用合同条件约定的期限内提前书面通知委托人，并征得委托人书面同意。未经委托人书面同意，建筑师不得擅自更换项目总负责人。建筑师擅自更换项目总负责人的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。对于项目总负责人确因患病、与建筑师终止劳动关系、工伤、去世等原因导致建筑师更换项目总负责人的，委托人无正当理由不得拒绝更换。

3.2.3 委托人有权书面通知建筑师更换不称职的项目总负责人，通知中应当载明要求更换的理由。对于委托人有正当理由的更换要求，建筑师应在收到书面更换通知后在专用合同条件约定的期限内将新任命的项目总负责人信息报送委托人，并征得委托人同意后更换。建筑师无正当理由拒绝更换项目总负责人的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。

3.3 建筑师团队人员

3.3.1 建筑师应按照专用合同条件和附件 4 [建筑师团队主要人员] 的约定，根据项目管理需要配备和派遣能胜任本职工作及具备相应能力和经验、满足法律法规规定的相应执业资格的各项咨询负责人，以及其他专业技术人员和管理人员。建筑师根据合同派遣的建筑师团队成员应取得委托人认可，对于已包含在投标文件、非招标项目响应文件和本合同中的建筑师团队成员，除委托人明确提出异议外，均应视为已被委托人认可。

3.3.2 合同履行过程中，建筑师委派的建筑师团队成员应相对稳定，以保证咨询工作的

顺利进行。建筑师更换单项咨询负责人、有执业资格要求的主要建筑师团队成员时，应提前7天书面通知委托人，除主要建筑师团队成员客观上无法正常履职情形外，还应征得委托人书面同意，由建筑师负责安排具有同等资格和能力的人员代替，同时承担更换费用。委托人对建筑师团队成员资格或能力有异议而提出更换的，应提出书面要求并须阐述更换理由，建筑师无正当理由拒绝撤换的，应按照专用合同条件的约定承担违约责任。

3.3.3 若建筑师认为其建筑师团队成员的健康或安全保障将受到不可抗力或双方在专用合同条件中约定的其他事件的影响，则建筑师有权在将相应事件告知委托人后，暂停全部或部分咨询服务，并将其建筑师团队成员转移，直至不可抗力或其他事项影响消失。

3.4 转让和交由其他咨询单位实施咨询服务

3.4.1 除应收款项的转让外，没有委托人的书面同意，建筑师不得转让合同涉及的利益。未经另一方同意，任何一方均不得转让其在本合同下的义务。

3.4.2 建筑师不得将其承担的全部咨询服务转让给第三方，或将全部咨询服务肢解后全部转让给多个第三方。

3.4.3 在保证项目完整性的前提下，建筑师可按照专用合同条件的约定或经委托人书面同意，将自有资质证书许可范围以内或以外的咨询服务，依法、合规、择优委托给具有相应资质或能力的其他咨询单位实施。对于以暂估价形式包括在本合同范围内的咨询服务，属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，可由委托人自行招标，也可由委托人与建筑师共同作为招标人，或者由委托人同意后由建筑师担任招标代理人，根据项目特点和实际需要选择咨询团队或咨询方案招标。

3.4.4 委托人同意建筑师将部分咨询服务交由其他咨询单位完成，不减轻或免除建筑师就该部分咨询服务应承担的责任和义务。建筑师仍应对该部分咨询服务负总责，就该部分工作具体承担单位的行为、疏忽和违约承担连带责任。

3.5 联合体

3.5.1 如建筑师为联合体，则联合体各方应共同与委托人签订合同协议书。

3.5.2 联合体各方应在签订合同协议书前向委托人提交联合体协议，并在其中约定联合体的牵头人和各成员工作分工、权利、义务、责任，经委托人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经委托人同意不得变更联合体成员、各成员履行的咨询服务以及联合体的法律性质。

3.5.3 联合体各方应根据法律规定和合同约定向委托人承担相应责任，并应在专用合同

条件中明确联合体各方为履行合同应向委托人承担责任的方式。专用合同条件中没有约定的，联合体各方应向委托人承担连带责任。

3.5.4 联合体牵头人应根据专用合同条件的约定对咨询服务成果承担责任，并负责组织联合体各成员全面履行合同以及与委托人联系并接受委托人指示。

3.5.5 委托人向联合体支付服务费用的方式及其他关于联合体的约定在专用合同条件中约定。

第4条 服务要求和服务成果

4.1 咨询服务的依据

4.1.1 委托人应根据附件1[服务范围]的约定，在不影响建筑师根据服务进度计划开展服务的时间内，向建筑师提供与咨询服务有关的一切资料和信息，包括但不限于项目的相关情况以及相关承包商、供应商和建筑师的名录和信息。委托人提供上述资料超过约定期限，导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。委托人应在服务计划所列合理的时间内，对建筑师提出的过程文件、确认要求、样品、设计成果等书面文件，以书面形式作出批准、同意、指示或变更等决定以免延误服务。

4.1.2 委托人应对所提供资料的真实性、准确性、合法性与完整性负责。委托人未按照约定提供必要的资料和信息，影响服务成果的质量或导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。任何一方发现资料中存在错误、疏漏或问题的，应当及时通知另一方，但对上述错误、疏漏或问题的纠正应经委托人确认。

4.1.3 委托人应当遵守法律和技术标准，不得以任何理由要求建筑师违反法律法规，压缩合理服务期限，降低技术标准和工程质量、安全标准提供咨询服务。有关的特殊标准和要求由双方在专用合同条件中约定。

4.1.4 委托人要求进行主要技术指标控制的，经委托人与建筑师协商一致后应在附件1[服务范围]中进行约定。委托人应当严格遵守主要技术指标控制的前提条件，由于委托人的原因导致变更主要技术指标控制值的，委托人承担相应责任。建筑师应当严格执行其双方书面确认的主要技术指标控制值，由于建筑师的原因导致超出约定的主要技术指标控制值比例的，建筑师应当承担相应的违约责任。

4.2 对服务成果的要求

4.2.1 服务成果应符合法律、技术标准、现行规范的强制性规定及合同约定。具体的服

务成果内容和要求在附件 1 [服务范围] 中约定。

4.2.2 建筑师应对其所提供的服务成果的真实性、有效性和科学性负责。因建筑师原因造成服务成果不合格的，包括由于服务成果的质量问题、数据不实、计算方法错误所导致的决策失误，委托人有权要求建筑师采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按照合同约定承担相应违约责任。

4.2.3 因委托人原因造成服务成果不合格的，建筑师应当采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。

4.3 服务成果的交付

4.3.1 建筑师应按照附件 3[进度计划]约定的服务成果交付时间向委托人交付服务成果，委托人应当出具书面签收单。

4.3.2 委托人要求建筑师提前交付服务成果的，应向建筑师下达提前交付的书面通知并明确提前交付的内容，但委托人不得压缩合理的服务期限。建筑师应向委托人提交提前交付服务成果建议书，该建议书应包括实施的方案、缩短的时间、增加的服务费用等内容。委托人接受该建议书的，建筑师应按照该建议书修订咨询服务进度计划，由此增加的服务费用由委托人承担。建筑师认为提前交付服务成果无法执行的，应向委托人提出书面异议，委托人应在收到异议后 7 天内予以答复，7 天内未予答复的，视为委托人认可建筑师的书面异议。

4.3.3 委托人要求建筑师提前交付服务成果的，或建筑师提出提前交付服务成果的建议能够给委托人带来效益的，合同当事人可以在附件 2 [服务费用和支付] 中约定对提前交付服务成果的奖励。

4.4 服务成果的审查

4.4.1 建筑师的服务成果应报委托人审查同意。审查的范围和标准在附件 1 [服务范围] 中约定。审查的具体标准应符合法律规定、技术标准要求和合同约定。

除本合同对期限另有约定外，委托人收到建筑师的服务成果后，应在 21 天内做出审查结论或提出异议。委托人对服务成果有异议的，应以书面形式通知建筑师，并说明不符合合同要求的具体内容。建筑师应根据委托人的书面说明，进行修改后重新报送委托人审查，上述 21 天的答复期限应重新起算。

合同约定的答复期限届满，委托人没有做出审查结论也没有提出异议的，除服务成果需经政府部门审查和批准外，视为建筑师的服务成果已获委托人同意。

4.4.2 如果委托人的修改意见超出或更改了附件 1 [服务范围] 所约定的服务范围，应适

用第 7 条 [变更和服务费用调整] 的约定。

4.4.3 服务成果需政府有关部门审查或批准的，委托人应在审查同意建筑师的服务成果后在专用合同条件约定的期限内，向政府有关部门报送服务成果，建筑师应予以协助。

建筑师需按政府有关部门的审查意见修改服务成果。如上述审查意见构成了对附件 1 [服务范围] 所约定的服务范围的变更的，委托人应当根据第 7 条 [变更和服务费用调整] 向建筑师另行支付费用。

4.4.4 委托人需要组织审查会议对服务成果进行审查的，审查会议的形式、组织方和时间安排，在专用合同条件中约定。服务成果审查会议的会议费用及委托人的上级单位、政府有关部门参加审查会议的费用由委托人承担。

建筑师有义务参加委托人组织的审查会议，向审查者介绍、解答、解释其服务成果，并提供有关补充资料。

委托人有义务向建筑师提供审查会议的批准文件和纪要。建筑师有义务按照相关审查会议批准的文件和纪要，并依据合同约定及相关技术标准，对服务成果进行修改、补充和完善。

4.4.5 因建筑师原因，未能按第 4.3 款 [服务成果的交付] 约定的时间向委托人提交服务成果，致使审查无法进行或无法按期进行，造成服务进度计划延误、窝工损失及委托人费用增加的，建筑师应按第 11 条 [违约责任] 的约定承担责任。

因委托人原因，致使服务成果审查无法进行或无法按期进行，导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。

4.4.6 因建筑师原因造成服务成果不合格致使文件审查无法通过的，委托人有权要求建筑师采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第 11 条 [违约责任] 的约定承担责任。

因委托人原因造成服务成果不合格致使文件审查无法通过，导致服务费用增加和（或）服务期限延长的，由委托人承担。

4.4.7 委托人对服务成果的审查，不减轻或免除建筑师依据法律应当承担的责任。

4.5 管理和配合服务

4.5.1 建筑师应根据附件 1 [服务范围] 以及相关法律法规的规定，对工程合同相关的承包商、供应商、其他咨询方或委托人在工程合同下的其他相对方进行管理和提供配合。此类管理和配合服务包括但不限于：

(1) 作为投资决策咨询人，就相关影响投资项目可行性的要素与项目各相关方进行联系

和沟通，提供科学的决策依据和建议；

(2) 作为招标代理人（招标采购咨询人），根据招标采购的需要，与投标人、评标人、相关政府机构等相关方进行联系协调；

(3) 作为勘察人积极提供勘察配合服务，进行勘察技术交底，委派专业人员配合及时解决与勘察有关的问题，参与基坑基底验收和工程竣工验收等工作；

(4) 作为设计人积极提供设计配合服务，进行设计技术交底、施工现场服务、参与施工过程验收、参与投产试车（试运行）、参与工程竣工验收等工作；

(5) 作为监理人，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责；

(6) 作为造价建筑师咨询人，与承包商等项目各参与方就项目资金使用、竣工结算等工程造价相关事宜进行联系与沟通，协调项目参与各方的关系；

(7) 作为项目管理人对招标代理、勘察、设计、监理、造价等服务及相关活动进行统筹管理工作。

4.5.2 建筑师根据附件1〔服务范围〕提供管理和配合服务时，应当根据委托人的授权以及合同约定代表委托人进行。具体授权范围在专用合同条件中约定，且委托人应将对其的授权和对权限的限制在工程合同中写明或书面告知委托人在工程合同下的相对方。如建筑师或项目总负责人在合同下的授权权限与工程合同下的职责存在歧义或矛盾，建筑师应通知委托人，且委托人应尽快给出指示以纠正该歧义或矛盾，必要时应根据合同约定签发服务变更的通知。

4.5.3 在委托人和工程合同相对方之间提供证明、行使决定权或处理权时，建筑师应当作为独立的专业人员，根据自己的专业技能和判断进行工作，并提供必要的证明资料。在建筑师做出任何影响该工程合同相对方义务的指示和决定前，对于可能对费用、质量或时间产生重大影响任何变更，须事先得到委托人的批准。因情况紧急，难以和委托人取得联系的，建筑师应当妥善处理委托事务，但事后应尽快将该情况通知委托人。

第5条 进度计划、延误和暂停

5.1 服务的开始和完成

5.1.1 委托人应在计划开始服务日期 7 天前向建筑师发出开始服务工作通知，服务期限自开始服务通知中载明的日期或按照专用合同条件约定的日期起算。咨询服务应在专用合同条

件所约定的时间或期限内开始和完成，根据合同约定进行延期的除外。

5.2 服务进度计划

5.2.1 建筑师应按照双方在专用合同条件中的约定，提交服务进度计划，计划应至少包括：

- (1) 建筑师为按时完成所有咨询服务而计划开展各项咨询服务的顺序和时点；
- (2) 附件3 [进度计划] 或合同其他部分所约定的将各项服务成果交付委托人的关键日期；
- (3) 需要委托人或第三方提供决策、同意、批准或资料的关键日期；
- (4) 附件3 [进度计划] 中约定的任何其他要求。

5.2.2 除专用合同条件另有约定外，委托人应当在收到建筑师提交的服务进度计划后 14 天内完成审批或提出异议，逾期未审批或提出异议的，视为委托人认可该服务进度计划，建筑师应根据该计划提供咨询服务。

5.2.3 建筑师应经常审查服务进度计划，若该计划不符合合同要求或与项目实际进度不一致的，建筑师应及时向委托人提交修订的服务进度计划，并附相关措施和资料。除专用合同条件对期限另有约定外，委托人应在收到修订的服务进度计划后 7 天内完成审核和批准或提出修改意见，否则视为委托人同意建筑师提交的修订的服务进度计划。

5.2.4 对于任何可能对服务产生不利影响、导致服务费用增加或服务进度计划延误的事件或情况，任何一方在得知上述事件或情况后应立即向另一方发出通知。

5.3 服务进度的延误

5.3.1 非建筑师原因导致的延误

如因以下原因导致咨询服务进度延误的：

- (1) 委托人未能按合同约定提供有关资料或所提供的有关资料不符合合同约定或存在错误或疏漏的；
- (2) 委托人未能按合同约定提供咨询服务工作条件、设施场地、人员服务的；
- (3) 委托人对咨询服务的服务变更；
- (4) 委托人或委托人的承包商、供应商、其他咨询方等使咨询服务受到障碍或延误的；
- (5) 委托人未按合同约定日期足额付款的；
- (6) 不可抗力；
- (7) 专用合同条件中约定的其他情形。

除专用合同条件另有约定外,建筑师应在发生上述情形后 7 天内向委托人发出要求延期的书面通知,并在发生该情形后 14 天内提交要求延期的书面说明供委托人审查。委托人收到建筑师要求延期的说明后,应在 7 天内进行审查并就是否延长服务期限、修订服务进度计划及延期天数向建筑师进行书面答复。

如果委托人在收到建筑师提交要求延期的说明后,在上述约定的期限内未予答复,则视为建筑师要求的延期已被委托人批准。

上述服务进度延误情形导致服务费用增加的,委托人应当按照第 7 条 [变更和服务费用调整] 调整服务费用。

5.3.2 建筑师原因导致的延误

因建筑师原因导致咨询服务进度延误的,建筑师应按照第 11.2.3 项 [建筑师的违约责任] 的约定承担违约责任。专用合同条件约定了逾期违约金的,建筑师还应根据约定的逾期违约金计算方法和最高限额支付逾期违约金。建筑师支付逾期违约金后,不免除建筑师继续完成咨询服务的义务。

5.4 服务的暂停

5.4.1 委托人的暂停通知

委托人可根据项目建设情况,通过提前 28 天向建筑师发出书面通知的方式,以任何原因指示建筑师暂停部分或全部咨询服务工作,但应在通知中列明暂停的日期及预计暂停的期限。

5.4.2 建筑师的暂停权利

下列情况下,建筑师可暂停全部或部分咨询服务:

- (1) 委托人未能按期支付款项,且委托人未根据第 6.3 款 [有争议部分的付款] 就未付款项发出异议通知的。在此情况下,建筑师应提前 28 天向委托人发出暂停通知;
- (2) 发生不可抗力。在此情况下,建筑师应根据第 10.2 款 [不可抗力的通知] 尽快向委托人发出通知,且应尽力避免或减少咨询服务的暂停;
- (3) 专用合同条件约定的其他情形。

5.4.3 已暂停服务的恢复

(1) 若委托人根据第 5.4.1 项 [委托人的暂停通知] 要求建筑师暂停咨询服务,建筑师应在收到委托人恢复通知后 28 天内恢复咨询服务。

(2) 若建筑师根据第 5.4.2 项 [建筑师的暂停权利] 暂停咨询服务,建筑师应在导致暂停的事项终止后尽快恢复咨询服务。

5.4.4 服务暂停的后果

(1) 对于建筑师在暂停前根据合同约定已经履行的咨询服务，委托人应支付相应的服务费用。

(2) 在暂停期间，建筑师应采取合理的措施保证服务成果的安全、完整和保管，以避免毁损。

(3) 暂停导致的延误应根据第5.3款 [服务进度的延误] 修订。

(4) 除不可抗力及建筑师原因导致的暂停外，咨询服务的暂停和恢复所产生的费用应由委托人承担，建筑师应尽快通知委托人因暂停和恢复所产生的费用。双方应根据第6.2款 [支付] 调整对建筑师的支付。

第6条 服务费用和支付

6.1 服务费用

6.1.1 委托人和建筑师应当在附件 2 [服务费用和支付] 中明确约定服务费用的组成部分和计取方式，包括变更和调整的计取方式。

6.1.2 除附件 2 [服务费用和支付] 另有约定外，合同下约定的服务费用均已包含国家规定的增值税税金。

6.1.3 委托人和建筑师应当在附件 2 [服务费用和支付] 中明确约定建筑师为履行合同发生的差旅费、通讯费、复印费、材料和设备检测费等服务开支是否已包含在服务酬金内，以及服务酬金中未包括的服务开支的计取和支付方法。

6.1.4 对于建筑师在服务过程中提出合理化建议并被委托人采纳，以及建筑师提供咨询服务节约本项目投资额、建筑师提前交付服务成果等使委托人获得效益或规避潜在风险的情形，双方可在附件 2 [服务费用和支付] 中约定奖励金额的计取和支付方法。

6.2 支付程序和方式

6.2.1 建筑师应在附件 2 [服务费用和支付] 约定的每个应付款日的至少 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应包括下列款项的金额及明细：

(1) 当期已经完成的咨询服务对应的服务酬金；

(2) 根据附件2 [服务费用和支付] 约定，建筑师为提供咨询服务所产生的、不包含在服务酬金内的合理服务开支；

(3) 根据附件2 [服务费用和支付] 的约定，根据建筑师提供咨询服务节约的投资额等

标准对建筑师进行的奖励金额；

- (4) 根据第7条 [变更和服务费用调整] 应增加或扣减的变更调整金额；
- (5) 根据第11条 [违约责任] 约定应增加或扣减的索赔或违约金；
- (6) 对已付款中出现的错误、遗漏或重复的修订，应在当期付款中支付或扣除的金额；
- (7) 根据合同及附件2 [服务费用和支付] 约定应增加和扣减的其他金额。

6.2.2 在对已付款进行汇总和复核过程中发现错误、遗漏或重复的，委托人和建筑师均有权提出修正申请。经委托人和建筑师同意的修正，应在下期付款中支付或扣除。

6.2.3 委托人未能按期支付款项的，应按照专用合同条件的约定向建筑师支付逾期付款违约金。委托人支付逾期付款违约金不影响建筑师按合同约定行使暂停或终止咨询服务的权利。

6.2.4 未经建筑师书面同意，委托人不应以存在针对建筑师的索赔等为由，扣留其应付的款项，除非仲裁庭或法院根据第 13.4 款 [仲裁或诉讼] 将应付款项判给委托人。

6.2.5 对于按月或按阶段支付的服务费用，应由建筑师提交该月或该阶段的支付申请书、费用说明及合理必要的证明材料复印件，服务酬金、服务开支和奖励金额等款项应分列，报送委托人审核并支付。除此之外，对于约定的服务费用以外发生的费用，应随费用发生的该月或该阶段的服务费用一并提交支付申请书和支付。

6.2.6 在合同终止的情况下，即使未到支付服务费用的日期，建筑师有权得到已完成的咨询服务的付款。

6.2.7 除专用合同条件另有约定外，服务费用均以人民币支付。涉及其他货币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用合同条件中约定。

6.3 有争议部分的付款

委托人对建筑师提交的支付申请书有异议时，应当在收到建筑师提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向建筑师发出异议通知，并说明有异议部分款项的数额及理由。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 13 条 [争议解决] 约定办理。对双方最终确定应支付给建筑师的有异议款项，仍应适用第 6.2 款 [支付程序和方式] 的约定。

6.4 结算和审核

6.4.1 委托人与建筑师应按附件 2 [服务费用和支付] 的约定及时进行服务费用和其他费用的结算和合同尾款支付。

6.4.2 对于按照服务时间计取的服务酬金以及按照实际发生计取的服务开支，建筑师应保存能够明确标明有关服务时间和服务开支的最新记录，并根据委托人的合理要求提供上述记

录。

6.4.3 在服务期限内和咨询服务完成或终止后的一年内，委托人可向建筑师提前不少于14天发出通知，要求由委托人或其指定的第三方单位审计建筑师提出的与咨询服务相关的上述服务时间和服务开支记录。审核应在正常的营业时间内并在保存记录的办公场所开展，且建筑师应提供合理的配合，但审核的费用应由委托人承担。委托人不得以审计为由拖延支付和结算服务费用。

第7条 变更和服务费用调整

7.1 变更情形

除专用合同条件另有约定外，合同履行过程中发生以下情形的，应按照本条约定进行服务变更：

- (1) 因非建筑师原因导致项目的内容、规模、功能、条件、投资额发生变化；
- (2) 委托人提供的资料以及根据本合同应提供的设备、设施和人员发生变化；
- (3) 委托人改变咨询服务的范围、内容、方式；
- (4) 委托人改变咨询服务的履行顺序和服务期限；
- (5) 基准日期后，因项目所在地及提供咨询服务所在地的法律法规发生变动、强制性技术标准的颁布和修改而引起服务费用和（或）服务期限的改变；
- (6) 委托人或委托人的承包商、供应商、其他咨询方等使咨询服务受到障碍或延长的；
- (7) 专用合同条件约定的其他服务变更情形。

上述服务变更不应实质性地改变咨询服务的程度或性质，如发生此类改变的应由委托人和建筑师协商一致，以对合同相关内容进行修订。

7.2 变更程序

7.2.1 咨询服务完成前，委托人可通过签发服务变更通知随时发起对咨询服务的变更。委托人也可先要求建筑师就即将采取的服务变更拟定建议书，委托人接受此建议书后应签发服务变更通知以确认该服务变更。

7.2.2 若建筑师认为委托人发出的指示或其他事件构成了服务变更，则应在合理可行的情况下尽快将该事件对服务进度计划、相关服务费用的影响通知委托人。除专用合同条件另有约定外，委托人应当在收到通知14天内签发服务变更通知或取消该指示，或签发该指示或事件不会导致服务变更的通知解释。建筑师可在收到进一步的通知后7天内根据第13条〔争议

解决] 将该事件作为争议提交, 否则建筑师应遵守该委托人的进一步通知。委托人逾期签发服务变更通知、进一步通知或其他意见的, 视为委托人认可该指示或事件构成服务变更。

7.2.3 委托人签发服务变更通知后, 建筑师应受到该通知的约束, 除非建筑师向委托人发出以下有证据支持的通知:

- (1) 建筑师不具备实施服务变更的技术和资源;
- (2) 建筑师认为服务变更将实质性地改变咨询服务的程度或性质;
- (3) 委托人签发的服务变更通知存在违反法律法规或技术标准前置性规定的情形。

7.3 价格调整和变更影响

7.3.1 若服务变更可能影响其他部分的咨询服务、服务进度计划和服务期限或增加建筑师工作量的, 委托人和建筑师应对此服务变更引起的价格调整和计算方式, 包括对其他部分的服务的影响、服务进度计划和服务完成日期的影响以及增加工作量的影响达成一致。

7.3.2 服务变更引起的价格调整应根据附件 2 [服务费用和支付] 中的取费标准确定, 若附件 2 [服务费用和支付] 中的取费标准不适用于该服务变更, 则双方应达成新的取费标准。

7.3.3 服务变更引起的价格调整及其对服务进度计划的影响需经委托人的书面同意和确认。委托人同意价格调整和服务变更的影响后, 应向建筑师发出指令, 以开始执行服务变更。

7.3.4 以下情况委托人可直接向建筑师发出开始执行服务变更的指令:

- (1) 建筑师收到服务变更通知14天后, 双方未能确认服务变更的所有影响并达成一致;
- (2) 在服务变更工作开始前, 双方无法确认服务变更的所有影响并达成一致。

在此情况下, 建筑师应基于其付出的时间, 根据附件 2 [服务费用和支付] 的取费标准获得补偿。若该取费标准不适用于该服务变更, 则委托人应按照合理的费率或价格对建筑师进行补偿, 直至双方就服务变更引起的价格调整和影响达成一致。

第8条 知识产权

8.1 知识产权归属和许可

8.1.1 委托人创造、开发和拥有的知识产权, 包括但不限于委托人提供给建筑师的资料、文件, 委托人为实施项目自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的知识产权, 均属于委托人。但委托人应向建筑师授予建筑师提供咨询服务而合理必需

的，使用上述知识产权的免许可费、可转许可的普通许可。

8.1.2 建筑师独立于合同之外而创造、开发和拥有的知识产权均属于建筑师。除专用合同条件另有约定外，建筑师为提供咨询服务而创造或开发的知识产权，包括但不限于建筑师编制的各类书面文件，均属于建筑师。但建筑师应向委托人授予委托人利用咨询服务或项目而合理必需的，使用上述知识产权的相关许可，除专用合同条件另有约定外，许可费用视为包含在服务费用中，不再另行计取。建筑师转让为提供咨询服务而创造或开发的知识产权的，委托人享有以同等条件优先受让的权利。

8.2 知识产权保证

建筑师和委托人保证，己方是拥有所提供的服务成果或资料的知识产权权利人，或已获得知识产权权利人的相关许可。如建筑师或委托人因使用对方提供的服务成果或资料而导致侵犯第三方的知识产权或其他权利，则提供方须与该第三方交涉并承担由此而引起的一切法律责任和费用，并应在法律允许的情况下自担费用确保合法的权利人将相关权利转让或授予委托人或建筑师。

8.3 知识产权许可的撤销

8.3.1 如委托人根据第 12.2.1 项的约定、或者建筑师根据第 0 项的约定正当地终止合同，则其有权撤销根据本条所授予的知识产权许可，但双方另有约定的除外。

8.3.2 如委托人未能履行合同下到期的任何付款义务，则建筑师有权通过提前 28 天发出通知的方式撤销根据合同授予委托人的任何知识产权许可。

第9条 保险

9.1 建筑师应投保的保险

9.1.1 建筑师应按照相关法律法规的要求和专用合同条件的约定，投保委托人认可的、履行合同所需要的职业责任保险（工程设计责任保险）。职业责任保险应承担由于建筑师的疏忽或过失而引发的工程质量事故所造成的建设工程本身的物质损失以及第三者人身伤亡、财产损失或费用的赔偿责任。

9.1.2 除专用合同条件另有约定外，保险费用视为包含在服务费用中，不再另行计取。如建筑师未根据合同约定购买上述保险，委托人可代为购买上述保险，产生的保险费用从服务费用中扣除。

9.2 保险的其他约定

9.2.1 建筑师应当保证上述保险在第 11.3 款 [责任期限] 约定的责任期限内持续有效，合同责任期延长的，建筑师应当及时续保。

9.2.2 建筑师应根据委托人的要求及时向委托人提交已投保的各项保险的凭证和保险单复印件，以证明本条要求的保险持续有效。

9.2.3 如本条所述的保险被变更或提前终止，则建筑师应立即就此通知委托人，并另行提供符合本条要求的保险，除因委托人引起保险的变更或提前终止外，由此产生的保险费用由建筑师承担。

9.2.4 保险事故发生后，相关保险的投保人和被保险人应按照保险合同约定的条件和期限及时向保险人报告。建筑师和委托人应当在得知相关保险事故发生后及时通知对方。

第10条 不可抗力

10.1 不可抗力的确认

10.1.1 不可抗力是指合同当事人在签订合同时不能预见、不能避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条件中约定的其他情形。

10.1.2 不可抗力发生后，委托人和建筑师应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失发生争议时，按第 13 条 [错误!未找到引用源。] 的约定处理。

10.2 不可抗力的通知

10.2.1 任何一方遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并在合理期限内提供必要的证明。

10.2.2 不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人提交书面中间报告，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 天内提交最终书面报告及有关资料。

10.3 不可抗力的后果

10.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。

10.3.2 不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一

方当事人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。

10.3.3 不可抗力发生前已完成的咨询服务应当按照合同约定进行支付。

10.3.4 因一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除该方的违约责任。

第11条 违约责任

11.1 委托人违约

11.1.1 委托人违约的情形

除专用合同条件另有约定外，在合同履行过程中发生的下列情形，属于委托人违约：

(1) 委托人未能按合同约定提供有关资料或所提供的有关资料不符合合同约定或存在错误或疏漏的；

(2) 委托人未能按合同约定提供咨询服务工作条件、设施场地、人员服务的；

(3) 委托人擅自将建筑师的成果文件用于本项目以外的项目或交第三方使用的；

(4) 委托人未按合同约定日期足额付款的；

(5) 委托人未能按照合同约定履行其他义务的。

11.1.2 通知改正

委托人发生上述违约情况的，建筑师可向委托人发出通知，要求委托人在指定的期限内采取有效措施纠正违约行为。

11.1.3 委托人的违约责任

委托人应根据合同约定承担因其违约给建筑师增加的费用和（或）因服务期限延长等造成的损失，并支付建筑师合理的利润。此外，合同当事人可在专用合同条件中另行约定委托人违约责任的承担方式和计算方法。

11.2 建筑师违约

11.2.1 建筑师违约的情形

除专用合同条件另有约定外，在合同履行过程中发生的下列情形，属于建筑师违约：

(1) 由于建筑师原因，未按合同约定的时间和质量交付咨询服务成果文件、提供相应的技术咨询与管理服务的；

(2) 由于建筑师原因，造成工程质量事故或其他事故时；

(3) 建筑师未经委托人同意，擅自将咨询服务转让给第三方或交由其他咨询单位实施的

;

(4) 未经委托人批准, 建筑师擅自更换项目总负责人、单项咨询负责人以及建筑师团队其他主要成员的;

(5) 建筑师未能按照合同约定履行其他义务的。

11.2.2 通知改正

建筑师发生上述违约情况的, 委托人可向建筑师发出通知, 要求建筑师在指定的期限内改正。

11.2.3 建筑师的违约责任

建筑师应根据合同约定承担因其违约给委托人增加的费用和(或)因服务期限延误等造成的损失。此外, 合同当事人可在专用合同条件中另行约定建筑师违约责任的承担方式和计算方法。

11.3 责任期限

11.3.1 责任期限自合同生效之日开始, 至专用合同条件中约定的期限或法律法规规定的期限终止。工程勘察、设计和监理等影响工程质量的服务内容的责任期限应延长至有关部门规定的工程寿命期。

11.3.2 除非一方在专用合同条件中约定的有关期限或法律法规规定的更早期限届满前, 向另一方正式提出了索赔, 否则不应认为该另一方对由任何事件所造成的任何损失或损害负责。

11.4 责任限制

11.4.1 任何一方在合同下产生的违约责任, 应仅限于:

(1) 因违约直接造成的、合理可预见的损失;

(2) 除专用合同条件另有约定外, 最大赔偿额不应超过建筑师负责制服务费用(扣除国家规定的税金), 但第11.4.4项另有约定的除外;

(3) 除本合同另有约定外, 如建筑师被认为应和第三方共同向委托人负责, 则建筑师支付的赔偿比例应仅限于因其违约而应负责的部分。

11.4.2 在提供与工程合同相关的咨询服务时, 建筑师仅根据合同约定委托人承担违约责任, 而不应就工程合同下的相对方履行工程合同所产生的责任对委托人承担责任。在法律允许的前提下, 委托人应尽合理努力保护建筑师免受工程合同下的相对方提起的、与工程合同相关的索赔而导致的损失。

11.4.3 在不损害建筑师根据第12.4款[合同解除的后果]享有的权利的前提下, 任何一

方均不应就其他合同、侵权行为以及任何法律法规等规定的任何收入损失、利润损失、生产延误、合同损失、使用损失、业务损失、第三方惩罚性赔偿、商业机会损失、或任何非直接、特殊或间接的损失负责。

11.4.4 任何一方因另一方故意或疏忽大意违约、欺诈、虚假陈述等不当行为造成损失，其损失赔偿不受本条下的责任限制约定所限制。

第12条 合同解除

12.1 协商一致解除合同

委托人与建筑师协商一致，可以解除合同。

12.2 由委托人解除合同

12.2.1 除专用合同条件另有约定外，有下列情形之一的，委托人可通过提前 14 天向建筑师发出通知解除合同：

- (1) 未经委托人同意，建筑师将咨询服务全部或部分交由第三方实施的；
- (2) 建筑师未履行其义务或履行义务不符合本合同约定，委托人向建筑师发出通知，列明违约情况和补救要求，建筑师在此通知发出后28天内未能对违约进行补救；
- (3) 在不影响第5.4.1项 [委托人的暂停通知] 下的权利义务情况下，不可抗力导致咨询服务暂停超过168天；
- (4) 建筑师违反了第1.8款 [严禁贿赂] 的约定；
- (5) 建筑师宣告破产或无力偿还债务；
- (6) 专用合同条件约定的其他合同解除情形。

12.2.2 委托人可提前 56 天向建筑师发出通知单方决定解除合同，但需按照第 12.4.4 项的约定补偿建筑师因合同终止而损失的预期利润。解除合同的目的是改由他人或委托人自己提供相应的服务。

12.3 由建筑师解除合同

除专用合同条件另有约定外，有下列情形之一的，建筑师可通过提前 14 天向委托人发出通知解除合同：

- (1) 咨询服务已根据第5.4.1项 [委托人的暂停通知] 暂停了超过168天；
- (2) 咨询服务已根据第5.4.2项 [建筑师的暂停权利] 的 (1) 目和 (3) 目暂停了超过42天；

(3) 咨询服务因不可抗力已根据第5.4.2项 [建筑师的暂停权利] 第(2)目暂停了超过168天;

(4) 委托人违反了第1.8款 [严禁贿赂] 的约定;

(5) 委托人宣告破产或无力偿还债务;

(6) 专用合同条件约定的其他合同解除情形。

12.4 合同解除的后果

12.4.1 建筑师应根据其在合同解除前已履行的咨询服务获得支付。

12.4.2 若委托人根据第12.2.1项解除合同, 则其有权:

(1) 要求建筑师移交截止至合同解除之日建筑师履行咨询服务所必需的所有文件、信息、计算和其他服务成果;

(2) 除因第12.2.1项第(3)目解除合同外, 要求建筑师按照第11条 [违约责任] 赔偿因合同解除直接导致的合理可预见的费用损失 (包括但不限于因安排其他咨询方完成咨询服务而发生的额外费用), 且委托人有权将该等费用损失从应支付给建筑师的款项中扣除;

(3) 暂停应向建筑师支付的款项, 直至委托人收到第(1)目中的所有咨询服务资料且获得第(2)目的全部赔偿。

12.4.3 若委托人根据第12.2.2项解除合同, 或建筑师根据第0项解除合同, 因合同解除所产生的费用应由委托人承担, 建筑师应尽快通知委托人合同解除所产生的费用。

12.4.4 若委托人根据第12.2.2项解除合同, 或建筑师根据第0项第(1)目和第(4)至(6)目解除合同, 委托人应补偿建筑师因合同终止而损失的预期利润。

12.4.5 合同解除不应损害或影响合同解除前已发生的双方责任和义务。

第13条 争议解决

13.1 和解

对于因合同及合同有关事项产生的争议, 合同当事人应本着诚实信用的原则, 通过友好协商解决。争议的一方应以书面形式通知另一方, 说明争议的具体内容。双方可以就争议自行和解, 自行和解达成的协议经双方签字并盖章后作为合同补充文件, 双方均应遵照执行。

13.2 调解

如合同当事人不能在收到上述通知后的 14 天内或双方另行商定的其他时间内解决该争议，可以就该争议请求相关行政主管部门、行业协会或双方另行约定的第三方进行调解，调解达成协议的，经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

13.3 争议评审

合同当事人在专用合同条件中约定采取争议评审方式解决争议以及评审规则的，按下列约定执行：

13.3.1 争议评审小组的确定

合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条件另有约定外，双方应当自合同签订后 28 天内，或者争议发生后 14 天内，选定争议评审员。

选择一名争议评审员的，由合同当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由双方共同确定或由双方委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条件约定的评审机构指定第三名首席争议评审员。

除专用合同条件另有约定外，裁决员报酬由双方各承担一半。

13.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，依据相关法律、规范、标准、案例经验及商业惯例等，自收到争议评审申请报告后 14 天内做出书面决定，并说明理由。双方可以在专用合同条件中对本项事项另行约定。

13.3.3 争议评审小组决定的效力

争议评审小组做出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。

任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

13.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条件中约定以下一种方式解决争议：

- (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起诉。

13.5 争议解决条款效力

合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

北京市建筑师负责制试点工作专班印发

第三部分专用合同条件

第1条 一般规定

1.1 定义和解释

1.1.27 合同当事人补充约定的其他定义：_____

1.2 合同文件的优先顺序

组成合同的文件及优先解释顺序为：_____

1.3 语言文字

合同语言：_____。

1.4 法律和标准

1.4.1 适用法律

适用法律：_____。

1.4.2 标准规范

标准规范：_____。

1.4.3 法律和标准的变化

双方关于法律和标准变化的约定：_____

1.5 通信交流

委托人接收文件的地点：_____；

委托人指定的接收人为：_____；

委托人指定的联系电话及传真号码：_____；

委托人指定的电子传输方式：_____。

建筑师接收文件的地点：_____；

建筑师指定的接收人为：_____；

建筑师指定的联系电话及传真号码：_____；

建筑师指定的电子传输方式：_____。

1.6 保密

1.6.3 保密期限：_____。

1.7 发布

发布限制：_____。

第2条 委托人

2.1 委托人一般义务

2.1.3 委托人提供的设备、设施和其他人员服务

(1) 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备			
2. 办公设备			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			

(2) 委托人提供的设施

名称	数量	要求	提供时间
1. 临时居住用房			
2. 临时办公用房			
3. 交通道路			
4. 公共设施			

(3) 委托人提供的其他人员服务

名称	数量	要求	提供时间
1. 工程技术人员			
2. 辅助工作人员			
3. 其他人员			

2.1.4 委托人的其他义务：_____。

2.2 委托人决定

为保证服务按服务进度计划进行，委托人应在_____天内就建筑师以书面形式提交给他的事宜做出书面决定。

2.3 支付担保

委托人是否提供支付担保：_____；

委托人提供支付担保的形式：_____。

2.4 委托人代表

委托人代表：

姓名：_____；

身份证号：_____；

职务：_____；

联系电话：_____；

电子邮箱：_____；

通信地址：_____；

委托人对委托人代表的授权范围如下：_____

_____。

2.5 委托人人员

委托人应为建筑师安排、选择及提供的人员：_____

_____。

建筑师有权另行安排人员替代委托人人员的情形：_____

第3条 建筑师

3.1 建筑师一般义务

3.1.3 建筑师是否提供履约担保：_____。

建筑师提供履约担保的形式、金额及期限：_____。

3.1.8 建筑师的其他义务：_____。

3.2.1 项目总负责人：

姓名：_____；

身份证号：_____；

职称：_____；

执（职）业资格种类及注册证书编号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____。

建筑师对项目总负责人的授权范围如下：_____。

3.2.2 建筑师更换项目总负责人的，应提前_____天书面通知委托人。

建筑师更换项目总负责人的其他情形：_____。

建筑师擅自更换项目总负责人的违约责任：_____。

3.2.3 建筑师应在收到书面更换通知后_____天内更换项目总负责人。

建筑师无正当理由拒绝更换项目总负责人的违约责任：_____。

3.3 建筑师团队成员

3.3.1 各单项咨询负责人：

(1) _____ 负责人

姓 名： _____ ；

身份证号： _____ ；

职称： _____ ；

执（职）业资格种类及注册证书编号： _____ ；

联系电话： _____ ；

电子信箱： _____ 。

建筑师对其的授权范围如下： _____

_____ 。

(2) _____ 负责人

姓 名： _____ ；

身份证号： _____ ；

职称： _____ ；

执（职）业资格种类及注册证书编号： _____ ；

联系电话： _____ ；

电子信箱： _____ 。

建筑师对其的授权范围如下： _____

_____ 。

(3) _____ 负责人

姓 名： _____ ；

身份证号： _____ ；

职称： _____ ；

执（职）业资格种类及注册证书编号： _____ ；

联系电话： _____ ；

电子信箱： _____ 。

建筑师对其的授权范围如下： _____

_____ 。

3.3.2 建筑师无正当理由拒绝撤换主要建筑师员的违约责任： _____

3.3.3 建筑师认为将使其建筑师员的健康或安全保障受到影响的其他事件：_____。

3.4 转让和交由其他咨询单位实施咨询服务

3.4.3 允许转让或交由其他咨询单位实施的服务内容和要求包括：_____。

建筑师擅自转让或交由其他咨询单位实施咨询服务应承担的违约责任：_____。

3.5 联合体

3.5.3 联合体牵头人和各方的权利、义务和责任：_____。

3.5.5 委托人向联合体支付服务费用和其他费用的方式：_____；

其他关于联合体的约定：_____。

第4条 服务要求和服务成果

4.1 咨询服务的依据

咨询服务的特殊标准或要求：_____；

咨询服务适用的技术标准：_____。

4.3 对服务成果的要求

对咨询服务成果的其他要求：_____。

4.4 服务成果的审查

4.4.1 委托人对建筑师的咨询服务成果审查期限不超过_____天。

4.4.3 委托人在审查同意建筑师的服务成果后_____天内，向政府有关部门报送服务成果，建筑师应按委托人要求及时予以协助，协助时间应为_____。

4.4.4 审查会议的审查形式和时间安排：_____。

4.5 管理和配合服务

4.5.1 关于管理和配合服务的其他约定：_____。

4.5.2 委托人对建筑师的授权范围：_____。

第5条 进度计划、延误和暂停

5.1 服务的开始和完成

5.1.1 服务开始日期为以下第_____项：

(1) 在合同生效后_____天内；

(2) 在建筑师收到合同规定的第一次付款后_____天内；或者

(3) 计划开始日期：_____年_____月_____日。

服务完成日期为以下第_____项：

(1) 对于投资前或工程实施前的各类咨询服务，或只提供咨询报告、建议书等的服务，可约定自服务开始日期起_____日内完成；

(2) 对于履行为完成某一预定任务所需的服务，可约定自服务开始日起至负责的工程或任务预定完成日期_____为止；或者

(3) 对于与工程建设项目建设进度相关联的服务，如工程监理、项目管理等，可约定自服务开始日期至_____年_____月_____日或项目相关工程计划竣工日期或缺陷责任期满。

5.2 服务进度计划

5.2.1 建筑师应提交服务进度计划的时间：_____。

5.2.2 委托人审查服务进度计划的时间：_____。

5.2.3 委托人审查修订的服务进度计划的时间：_____。

5.3 服务进度的延误

5.3.1 非建筑师原因导致延误的其他情形：_____。

建筑师发出通知的时间：_____；

委托人书面答复的时间：_____。

5.3.2 建筑师原因导致的延误

因建筑师原因导致咨询服务进度延误，逾期违约金的计算方法和上限为：_____。

5.4 服务的暂停

5.4.1 建筑师可暂停全部或部分服务的其他情形：_____。

第6条 服务费用和支付

6.2 支付程序和方式

6.2.1 支付的时间：_____。

6.2.3 委托人逾期支付违约金的计算方式：_____。

6.2.7 服务费用的支付货币：

服务范围	支付的币种	占合同货币的比例	对合同货币的汇率

6.2 本项目可研等前期工作及项目管理服务费实际金额以项目审核通过后的总投资为准；勘察及测绘、设计、监理、造价服务费以审核通过后的建安费用为准。

6.3 本项目若出现审核未通过或审核通过被取消情况，合同终止，委托人应对建筑师团队支付已发生费用的成本，对建筑师团队未发生的费用不做补偿。

第7条 变更和服务费用调整

7.1 变更情形

其他变更情形：_____。

7.2 变更程序

7.2.2 委托人对服务变更的答复时间：_____。

第8条 知识产权

8.1 知识产权归属和许可

8.1.2 双方关于知识产权归属及许可的约定：_____。

8.3 知识产权许可的撤销

8.3.1 双方关于知识产权许可撤销的其他约定：_____。

第9条 保险

9.1 建筑师应投保的保险

9.1.1 建筑师应投保的险种：

险种	最低保险额	保险期限	其他信息

9.1.2 关于保险费用的其他约定：_____。

9.2 保险的其他约定

9.2.2 关于保险凭证提供的约定：_____。

9.2.3 关于保险被变更或提前终止的约定：_____。

第10条 不可抗力

10.1 不可抗力的确认

除通用合同条件约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：_____。

10.3 不可抗力的后果

双方约定的不可抗力后果承担方式：_____。

第11条 违约责任

11.1 委托人违约

11.1.1 委托人违约的其他情形：_____。

11.1.3 委托人违约责任的承担方式和计算方法：_____。

11.2 建筑师违约

11.2.1 建筑师违约的其他情形：_____。

11.2.3 建筑师违约责任的承担方式和计算方法：_____。

11.3 责任期限

责任期限：_____。

11.4 责任限制

最大赔偿数额：_____。

第12条 合同解除

12.2 由委托人解除合同

12.2.1 委托人可解除合同的其他情形：_____。

12.3 由建筑师解除合同

12.2.1 建筑师可解除合同的其他情形：_____。

12.4 合同解除的后果

双方关于合同解除后果的其他补充约定：_____。

第13条 争议解决

13.2 调解

就合同下的争议进行调解时，可提交_____进行调解。

13.3 争议评审

合同当事人是否同意将争议提交争议评审小组决定：_____。

13.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：_____。

选定争议评审员的期限：_____。

评审所发生的费用承担方式：_____。

其他事项的约定：_____。

13.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定：_____。

13.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第_____种方式解决：

- (1) 提请_____仲裁委员会申请仲裁。
- (2) 向_____人民法院起诉。

附件1 服务范围

（合同当事人应在此附件中规定经双方协商同意的咨询服务范围，相关描述应尽量全面准确，并可在有利于理解的前提下明确不包括的服务内容或对服务内容的限制。双方可参考建筑师负责制服务相关技术标准编制本附件内容。对服务范围的描述可包括但不限于如下内容。）

建筑师服务内容清单

序号	服务阶段	建筑师服务 (<input checked="" type="checkbox"/> 必选项, <input type="checkbox"/> 根据实际要求勾选)	工作内容	具体成果要求 (根据项目实际要求填写)
A01	一 规 划 设 计	<input type="checkbox"/>	*修建性详细规划设计	
A02		<input type="checkbox"/>	*城市设计	
B01	二 投 资 咨 询	<input type="checkbox"/>	*项目建议书	
B02		<input type="checkbox"/>	*可行性研究报告	
B03		<input type="checkbox"/>	*建筑策划	
B04		<input type="checkbox"/>	*专项评估与行政审批	
C01	三 工 程 设 计	<input type="checkbox"/>	*工程勘察、测量	
C02		<input checked="" type="checkbox"/>	设计准备及任务书制作	
C03		<input checked="" type="checkbox"/>	方案设计(含估算)	
C04		<input checked="" type="checkbox"/>	初步设计(含概算)	
C05		<input checked="" type="checkbox"/>	施工图设计(含预算)	
C06		<input checked="" type="checkbox"/>	整合协调专项设计, 设计总包	
C07		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	协助报批报建 *代理建设方完成行政审批	
D01	四 招 标 采 购	<input checked="" type="checkbox"/>	编制招标采购文件	
D02		<input checked="" type="checkbox"/>	组织招标采购发起与答疑	
D14		<input checked="" type="checkbox"/>	组织招标采购评议, 澄清标底并确认, 推荐中标方	
D15		<input checked="" type="checkbox"/>	协助建设方合同谈判并签署合同	
E01	五 合 同 管 理	<input type="checkbox"/>	*办理开工行政许可	
E02		<input checked="" type="checkbox"/>	监督施工准备, 制定监管计划	
E03		<input checked="" type="checkbox"/>	统筹、协调施工总体计划	
E04		<input checked="" type="checkbox"/>	设计管控, 设计变更管理	
E05		<input checked="" type="checkbox"/>	审核施工详图、施工深化设计、加工图、样品、样墙	
E06		<input checked="" type="checkbox"/>	统筹协调施工质量、进度、成本	
E09	<input checked="" type="checkbox"/>	协助工程验收与竣工交付		

E10		■	审批并协助归档竣工文件	
E11		□	*编制竣工图和使用手册	
E12		■	竣工结算	
F01	六运营维护	■	缺陷评估及保修期检查	
F02		■	监督工程修补整改	
F03		■	工程总结及质保金审核	
F04		□	*项目使用后评估服务	
F05		□	*维修计划	
F06		□	*既有建筑结构检测与评估	
F07		□	*既有建筑价值评估与更新策划	
F08		□	*既有建筑更新改造和扩建设计	
	七其他附加服务	□	*室内精装设计	
		□	*夜景照明设计	
		□	*景观园林设计	
		□	*标识标牌设计	
		□	*文物建筑保护设计	
		□	*公共事业及配套部门征询（初步设计、施工图设计）	
		□	*建筑幕墙设计	
		□	*建筑智能化设计	
		□	*消防设施工程设计	
		■	BIM设计与咨询	
		□	*绿色建筑设计及其调试与认证	
		□	*被动式节能建筑设计	
		□	*预制装配式建筑设计（工业化）	
		□	*无障碍与适老化设计	
		■	项目造价咨询（估算、预算、概算和工程清单的编制，变更管理，工程决算）	
		□	*项目管理：项目计划统筹及总体管理、全过程技术管理、需求与决策管理、勘察现场管理、设计管理、进度管理、投资管理、质量安全、项目组织协调管理、招标采购管理、成本管理、合同管理、BIM协调管理、各专项设计与咨询管理、邀请专家并组织各阶段专家评审会、档案管理、竣工验收及移交管理、工程结算管理、质量缺陷期管理以及与项目建设管理相关的其他管理与协调工作	

一、投资决策综合性咨询服务

1. _____ (该项服务名称)

工作内容: _____ ;

(可包括对该项服务下具体工作内容的罗列和描述等)

成果文件: _____ ;

(可包括成果文件的具体罗列、份数、载体和形式等)

标准和要求: _____ ;

(可包括该项服务及相应成果文件所应达到的,可测量、可核验的质量标准、主要技术指标等)

相关管理和配合服务(如有): _____ ;

(可包括建筑师将配合和管理的工程合同形式、建筑师的管理权限、咨询服务和其他方所提供
服务之间的界面管理责任等)

其他: _____ 。

(可包括委托人应该进行的协调和提供的资料、建筑师应履行的相关程序及其他要求等)

2. _____

工作内容: _____ ;

成果文件: _____ ;

标准和要求: _____ ;

相关管理和配合服务(如有): _____ ;

其他: _____ 。

.....

二、工程建设全过程咨询服务

1. _____

工作内容: _____ ;

成果文件: _____ ;

标准和要求: _____ ;

相关管理和配合服务(如有): _____ ;

其他: _____ 。

.....

三、其他工程单项咨询服务

1. _____

工作内容： _____；

成果文件： _____；

标准和要求： _____；

相关管理和配合服务（如有）： _____；

其他： _____。

.....

四、对政府投资项目建筑师负责制服务的特别约定

对于政府投资项目，建筑师服务范围的描述还应包括如下内容：

1. 建筑师提交的服务成果除应符合本合同其他关于服务成果的约定外，还应符合在专用合同条件[第4条 服务要求和服务成果]中约定的行政主管部门关于工作深度的要求，如因未达到深度要求而被要求补充修改的，由建筑师承担责任，不适用第7条[变更和服务费用调整]的约定；

2. 建筑师在提供咨询服务时，应当以经批准的投资为限额，避免提供的服务成果突破经批准的投资，如因建筑师原因导致提供的服务成果突破经批准的投资，不适用第7条[变更和服务费用调整]的约定；

3. 委托人和建筑师或者建筑师作为委托人招标代理人开展招标工作时，应采取正确的招标形式，符合《政府采购法》《招标投标法》等法律法规及其它规范性文件的规定；

4. 建筑师负责造价咨询时，应确保其编制的投资概算、施工图预算、及审核的竣工结算等造价咨询成果文件具备真实性、准确性、完整性和具有时效性，并对项目建设全过程的造价控制进行监督管理，及时向委托人提示存在的造价超出概算的风险；

5. 建筑师应协助委托人配合行政管理部门开展项目的财政投资评审、审计、后评价等工作，对于行政管理部门提出的整改要求，应协助委托人进行整改；

6. 建筑师应协助委托人配合人大、纪检监察、司法、行政等相关部门对项目的事中事后监管工作，对于提出的意见、建议或要求，应协助委托人进行整改。

附件2 服务费用和支付

一、 服务费用的计取

合同所列的服务费用均_____包含国家规定的增值税税金，税率为_____。服务费用包括服务酬金、服务开支和奖励金额。具体计取方式如下：

1. 服务酬金

双方同意按以下第_____种方式计算服务酬金。服务酬金的取费基价为_____元，总费率为_____%。

(1) 按单项服务酬金加统筹管理（项目管理）费用计取

① 对委托的_____（列出委托服务内容）单项服务酬金，按相关取费标准和收费管理规定计算（此类计费方法适用于可执行国家、地方、行业的相关收费标准或收费管理规定的单项咨询服务）：

具体计算标准为：

_____；

_____；

……

本项合计服务酬金为_____。

② 对委托的_____（列出委托服务内容）单项服务酬金，按照以下标准计算（此类计费方法适用于无相关取费标准和收费管理规定的单项咨询服务，具体收费标准可由双方协商一致自行约定）：

具体费率标准为：

_____；

_____；

……

本项合计服务酬金为_____。

③ 对统筹管理（项目管理）费用，按照以下方式计取：

具体计取方式为_____；

本项合计费用为_____。

(2) 按人工成本加酬金方式计取

按照咨询服务的人工成本加一定比例酬金（以综合计算系数表示），并根据所耗工日计算服务酬金，具体收费标准如下，该收费标准每年1月1日应按_____进行必要调整。

人员	数量	工日单价	工月单价	工日	工月	酬金比例	总价

(3) 按其他方式计取

双方约定的服务酬金其他计取方式为：_____。

2. 服务开支

上述服务酬金中已包含的服务开支包括_____。

委托人应补偿建筑师除上述服务开支外为履行合同发生的其他合理服务开支，双方同意按_____计取，预计为_____元。

3. 奖励金额

委托人对建筑师进行奖励采取以下第_____种方式。

(1) 由于建筑师的服务导致委托人的投资节约而对建筑师奖励的计取和支付方式

投资与工期的控制要求及奖惩措施：在建筑师负责制服务完成后，达到委托人的功能、质量、成本、工期的要求并节省投资或缩短工期的，给予节省的投资总额（缩短工期按平均工期成本折算）10%-20%的奖励；项目获得设计咨询类省部级（含）以上奖励的，给予原设计费10%-20%的奖励。

(2) 双方约定的其他奖励方式

进行奖励条件：_____；

奖励金额的计取：_____；

奖励金额的支付：_____。

二、 服务费用的变更和调整

委托人与建筑师双方同意，按照以下第_____种方式计算第7条 [变更和服务费用调整] 的服务费用：

1. 对_____服务（列出委托服务内容）按照建筑师员工日收费标准_____元/天；
2. 对_____服务（列出委托服务内容）按照附件2（服务费用和支付）约定的相同或类似项目的取费标准确定；
3. 双方约定的其他标准_____。
4. 对于约定额服务费用以外发生的费用，双方约定的计算标准_____。

三、 服务费用的支付

双方约定按照以下方式支付服务费用：

支付次序	支付时间	支付额	占总服务费比例 (%)	备注
第一次支付				
第二次支付				
第三次支付				
第四次支付				
.....				
最终支付				

例如：

支付次序	占总服务费比例 (%)	支付额 (万元)	支付时间
第一次付费	20%		定金，本合同签订后 15 日内

第二次付费	15%		提交方案复函设计文件后（或保办会议）15日内
第三次付费	15%		提交规划许可证设计文件后 15 日内
第四次付费	10%		提交施工招投标图后 15 日内
第五次付费	10%		提交施工图设计文件后 15 日内
第六次付费	10%		基础施工完成后 15 日内（盖章前）
第七次付费	10%		主体封顶后 15 日内（盖章前）
第八次付费	5%		竣工验收后 15 日内（盖章前）
最终付费	5%		竣工结算后 15 日内（盖章前）

北京市建筑师负责制试点工作实施细则

附件3 进度计划

四、 建筑师向委托人提供服务的顺序和时间

序号	内容	开始日期	完成日期 (服务成果交付日期)
1			
2			
3			
...			

五、 需要约定的其他内容

(可在此明确委托人对于咨询服务顺序、日期、审批期限等的其他要求。如委托人要求,应在此约定用于制作服务进度计划的任何特定的进度软件。

可在此约定建筑师每月应提供给委托人的、用于报告服务进度计划进程的信息。)

附件4 建筑师团队主要人员

六、 建筑师团队主要人员相关信息

序号	姓名	年龄	职称	执（职）业资格证书及编号	学历	专业	岗位	从业时间	派遣时间
1									
2									
3									
4									
...									

七、 建筑师的咨询服务机构组织架构