

3

王堂春 锦能

6月

西望 12

GF—2015—0209



扫描全能王 创建

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称: 库尔勒 44 号地块项目

工程地点: 新疆和库尔勒市

合同编号:

发包人: 新疆通力房地产开发有限公司库尔勒二分公司

设计人: 四川国恒建筑设计有限公司

签订日期: 2021 年 7 月 26 日

中华人民共和国建设部

国家工商行政管理局监制

发包人委托设计人，负责库尔勒 44 号 地块项目工程设计任务，经双方协商一致，同意签订本合同如下：

1 总则

1.1 合作双方

1.1.1 发包人：新疆通力房地产开发有限公司库尔勒二分公司

1.1.2 设计人：四川国恒建筑设计有限公司

设计证书等级：甲级（证书编号：A151010211）

1.2 合同签订依据

1.2.1 《中华人民共和国民法典》

1.2.2 《中华人民共和国建筑法》

1.2.3 《建设工程勘察设计管理条例》

1.3 设计规范或标准

1.3.1 国家及地方现行建筑设计技术规范或规定

1.3.2 当地规划管理部门颁布的规划管理条例

1.3.3 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2008 版）

1.3.4 《建设用地规划许可证》

1.3.5 《土地使用权出让合同书》

1.3.6 建设工程各阶段批准文件

1.3.7 本工程项目施工场地地质勘察报告。

1.3.8 本工程项目任务书

1.4 本合同项目设计概况及内容。

1.4.1 工程项目名称及位置：库尔勒 44 号地块项目，位于新疆库尔勒市。

1.4.2 工程规模：项目总建筑面积约 161449.77 平方米（其中地上部分约 137919.69 平方米，地下部分约 23530.08 平方米）。此面积为暂定面积，以相关部门最终测绘面积为准。

1.4.3 设计阶段为方案设计。

1.4.4 设计内容包括：全套建筑设计方案文本、效果图等。





1.5 发包人应向设计人提供的文件、资料 及进度。

序号	设计依据	份数	提交日期	备注
1	规划设计条件	1	规划设计开始前	
2	方案设计任务书	1	规划设计开始前	
3	用地红线图及坐标点	1	规划设计开始前	CAD 电子文档
4	地形图	1	规划设计开始前	CAD 电子文档

发 包 人 应 按 以 上 规 定 向 设 计 人 提 交 资 料 ， 并 对 其 完 整 性 、 正 确 性 及 时 效 负 责 。 发 包 人 提 交 上 述 资 料 及 文 件 超 过 规 定 期 限 15 天 以 内 ， 设 计 人 按 本 条 规 定 交 付 设 计 文 件 时 间 顺 延 ； 超 过 规 定 期 限 15 天 以 上 时 ， 设 计 人 有 权 重 新 确 定 提 交 设 计 文 件 的 时 间 。

1.6 设计合理使用年限

本 项 目 设 计 合 理 使 用 年 限 为 国 家 现 行 规 定 年 限 。

2 合同设计项目的内容：名称、阶段、设计费率等见下表：

项目类型	建筑面积 (m²) (暂定面积)	设计阶段	单价 (元/m²)	总设计费 (元)
住宅	161449.77 <i>161449.77</i>	方案设计	9	1453047.93
说明				
1. 本 合 同 单 价 中 包 含 建 筑 概 念 设 计 、 修 建 性 详 细 规 划 设 计 、 建 筑 方 案 设 计 及 施 工 图 配 合 (总 平 、 日 照 分 析 报 告 及 设 计 文 本 达 到 规 划 报 批 要 求) 费 用 ， 不 含 施 工 图 设 计 、 二 装 设 计 、 景 观 设 计 、 人 防 设 计 、 边 坡 支 护 、 基 坑 支 护 、 工 业 化 设 计 、 绿 建 二 星 及 以 上 设 计 、 BIM 设 计 • 等 。				
2. 设 计 人 负 责 为 本 项 目 相 关 设 计 单 位 提 供 资 料 及 技 术 配 合 工 作 。				
3. 本 合 同 为 含 税 单 价 形 式 ， 增 值 税 率 6% 。				
4. 本 合 同 上 述 规 模 面 积 为 暂 定 面 积 ， 设 计 费 结 算 面 积 以 最 终 政 府 主 管 部 门 实 际 测 算 的 建 筑 面 积 计 算 设 计 费 总 额 。				

3 设计进度

3.1 设计进度安排

3.1.1 方案设计阶段进度安排：



各阶段设计进度时间依据项目实际进展情况，双方确定，并以会议纪要或单独的书面形式确定。

3.1.2 根据双方约定，设计人参加发包人及相关单位组织的分部分项工程验收及竣工验收，并不收取任何有关费用。除上述约定范围之外，发包人要求设计人提供其他服务的，双方另行签订补充协议商定服务价款。

3.2 设计进度控制

3.2.1 由于设计人自身的原因未按期提交设计文件并经发包人确认的，设计人应当继续完善设计，并尽可能减少延误本合同约定的设计进度，对于延误的设计进度，设计人应按本合同 10.5 条的规定承担相应责任。

3.2.2 由于发包人原因造成设计人变更设计,对此造成的工期延误,发包人应当予以顺延，具体日期由双方协商确定。

3.2.3 发包人要求设计人比预先规定时间提前交付设计资料及文件时，如果设计人能够做到，设计人应尽可能配合，发包人应支付设计人赶工费，由双方另行签订补充协议协商确定。

3.2.4 设计人员积极配合发包人及时对库尔勒自然资源局提起的相关意见进行回复及变更设计，相关意见设计人员必须在两天内进行回复，如未及时回复设计人按合同相关约定执行。

4 双方权责

4.1 发包人权责

4.1.1 发包人应在规定的时间内提交设计人设计所必需的基础资料及文件，并对其完整性、正确性负责。

4.1.2 发包人须按合同条件的规定，按期支付设计费。

4.1.3 指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由发包人协调解决的问题，负责协调设计人同其他设计单位的配合工作。

4.1.4 发包人对各阶段设计成果和重大设计变更进行书面确认并于验收通过后出具书面成果确认函。

4.1.5 因委托设计项目、规模、条件或所提交资料错误、有变更，造成乙方增加设计工作的，设计周期相应顺延，甲方不再向乙方增付设计费。



4.2 设计人权责

4.2.1 在报建配合方面，设计人须配合发包人完成项目各阶段的规划、消防、环评等报建工作，按时提供准确的图纸及说明。设计人应对项目的建筑面积进行准确计算（按国家及库尔勒市有关规定准确计算）。

4.2.2 作为方案制作方，设计人无条件配合本项目有关的其他设计单位及施工现场的配合工作，配合发包人的销售工作。

4.2.3 设计人对由设计人原因造成的设计文件出现的遗漏或错误及不符合发包人设计任务书要求的应无条件补充或修改。

4.2.4 设计人应按合同规定的内容和时限向发包人提交设计成果，并对其完整性、正确性、适用性、经济合理性及时限负责。

4.2.5 设计人必须对其交付的设计文件的质量负责，设计文件应当符合国家技术规范、标准、规程、施工要求、政府部门有关本工程的审批文件，并应符合发包人的要求。在采用适合我国国情的外国先进技术和材料设备，而我国尚无该项规范或技术规则时，可参照国外使用标准，但须经发包人及有关上级单位的批复认可。

4.2.6 设计人应做到认真计算，确保所有设计方案经济合理。如发包人认为设计人在设计过程中存在经济上的不合理现象，有权向设计人提出质疑。

4.2.7 合同生效后，设计人无故要求中止或解除合同，获发包人同意的，设计人应退还所收设计费。

4.2.8 发包人、设计人双方协商确认设计进度后，各阶段设计成果及相关配合工作成果逾期提交责任：若设计人未按照合同设计进度及工作联系函要求，提供相应合格且符合要求的设计成果，每逾期交付一天，应承担合同总金额万分之五的逾期违约金；设计人逾期超过 15 天以上时，发包人有单方无条件解除本合同。

4.2.9 设计人负责记录方案设计过程中各阶段设计会议的会议纪要，并在会议后一天内发出加盖公章的纪要邮件，会议内容不得记录遗漏，会议结论和问题都必须有清楚的图文表达，必须有针对性对所提问题的工作时间计划，并对解决问题的设计成果负责。

4.2.10 方案汇报、到规划、建设相关部门汇报交流等相关会议及交流工作，设计人接到发包人通知（包括但不限于电话、函件、微信等通讯方式）后必须在规定时间内到达。

4.2.11 设计人申请支付设计费时，需提前 七个工作日出具等额合法有效的增值税专用发票（发票内容应为设计费、备注为项目名称及地址），发包人收到相关凭据后，按合同要求向设计人支付设计费。

5 设计成果提交

概念方案设计草案阶段	(1) 总体规划设计草图； (2) 方案设计说明及经济技术指标（包含人防指标）； (3) 功能、交通、消防、停车、景观、绿化等分析草图； (4) 建筑立面意向图。 以上设计的成果提交为：ppt 文件。
概念方案设计阶段	(1) 总体规划设计图； (2) 方案设计说明及经济技术指标（包含人防指标）； (3) 功能、交通、消防、停车、景观、绿化等分析图； (4) 建筑立面意向效果图； (5) 典型单体平面图； (6) 日照分析图。 以上设计的成果提交为： (1) A3 方案设计文本 6 套； (2) 以上设计的 CAD 文件。
报建方案设计阶段	(1) 总平面图； (2) 设计说明及经济技术指标（包含人防指标）； (3) 整体鸟瞰图一张； (4) 效果图（单体立面效果图各捌份：正立面、背立面、侧面）； (5) 功能、交通、消防、停车、景观、绿化、日照等分析图； (6) 各单体平、立、剖面图。 以上设计成果的提交为： (1) A3 方案设计文本 8 套； (2) 以上设计的 CAD 文件。



备注：乙方按库尔勒市自然资源局要求提供相关资料，且标识必须清楚，工本费由乙方承担。

5.1 如果发标人或发标人委托的第三方认为设计方阶段性成果需要进行调整或修改，发标人应当于审查后五个工作日内向设计人发出调整修改设计通知书，若调整及修改符合相关设计技术规范及国家相关法律法规要求，设计人在收到此通知后应当按发标人要求进行调整修改。若设计人对修改存在异议，应在五个工作日内提出书面意见。设计人修改设计后，应当向发标人提交修改设计成果。

5.2 发标人或发标人委托的第三方对设计成果审查合格，或虽未进行审查但超过提交该阶段设计成果之后三十个日历天，均表示该阶段设计成果质量已经发标人认可，标志该阶段设计工作正式完成，发标人向设计人支付相应设计费。

5.3 对于设计过程中的重要事项，设计人均应先送发标人审核后方可进行下一步设计，对于由发标人审核的项目，双方应当办理交接手续，发标人应当于十个工作日内将审核结果告之设计人，以上审核所需时间计入设计周期内。

6 设计费及支付进度

本合同总设计费暂定（含地下建筑面积）为：¥1453047.93 元（人民币大写：壹佰肆拾伍万叁仟零肆拾柒元玖角叁分），其中不含税价为¥1370799.93 元，税费为¥82248.00 元，税率6 %。

6.1 设计费具体支付进程按以下表格执行：

付费次序	付费额 (元)	付费比例	付费时间
第一次付费	290609.59 <u>2021.9.18日 支付</u> ✓	20%	双方签订合同后报规划方案到库尔勒自然资源局初步审核通过后七个工作日内
第二次付费	290609.59 ✓ <u>2022.12. 23/24.6.</u>	20%	经甲方内部审核通过，通过库尔勒自然资源局审查，达到专家会要求后7个工作日内
第三次付费	581219.17 (暂定金额，据实结算)	40%	规划方案通过政府部门审核，取得规划许可证7个工作日内（本节点设计总费用10%以



		房屋抵账方式支付)
第四次付费	290609.59 (暂定金额, 据实结算)	20% 施工图设计交底完成, 施工图审查完成且劳务到位后七个工作日内。(本节点设计费以房屋抵账方式支付)

6.2 甲乙双方账户信息

甲方开票信息:

名称: 新疆通力房地产开发有限公司库尔勒二分公司
纳税人识别号: 91652801MA792NP510
地址: 新疆巴州库尔勒市人民东路北四巷9号通力华庭小区1栋1层01号
电话: 0996-2155111
开户行: 库尔勒银行股份有限公司新华路支行
账号: 736060100100087329

乙方收款账户信息

开户银行: 交通银行成都南二环路支行
户名: 四川国恒建筑设计有限公司
账号: 511609017018150218506

7、设计人员

7.1 在本项目设计过程中, 设计人应保证设计人员的稳定性, 未经发包人书面许可不得擅自更换专业负责人及以上级别的设计人员。设计人设计团队相关成员必须参加有关的设计研究、分析、成果审定、设计图纸会审交底等会议。在以下情况发生时, 由设计人向发包人说明情况, 更换资历和能力不低于原设计人员的设计人员并经甲方书面认可。

- 7.1.1 不可抗力;
- 7.1.2 设计人员按照《劳动法》规定的程序辞职、退休或自动离职;
- 7.1.3 设计人按照《劳动法》的规定依法开除、辞退或解聘设计人员;



7.1.4 设计人员根据《劳动法》或国家其它相关法律规定休病假、产假等。

7.2 项目进行过程中出现以下情况，发包人向设计人提出改进要求后无明显效果时，发\\包人可提出更换设计人员；并每换一次人员，设计人承担 1000 元/人次违约金。

7.2.1 该设计人员未能按合同约定和补充约定及时完成某一阶段的设计任务；

7.2.2 该设计人员连续三次未能按约定提供现场服务，且无正当理由。

7.2.3 该设计人员的能力不能解决项目设计、施工中出现的\\技术问题。

7.3 如设计人员变更后新设计人员资历和能力达不到原设计人员水平，发\\包人有权提出\\换人。如属核心设计人员变更导致设计人的设计达不到设计要求，发\\包人有权终止合同，\\并不再支付未支付的设计费用。

8 双方的代表

8.1 发\\包人指派李全伟 18699109389 作为发\\包人代表，负责协调各有关方面的工作，并根据设计人要求提供相应的工作协助。

8.2 设计人指派苗宏强 15208362480 作为设计人代表，负责协调各有关方面的工作，并根据发\\包人要求提供相应的工作配合及安排。

8.3 工作成果的确认：在本合同执行过程中，发\\包人对设计人提供的工作成果验收合格后，应对设计人提供的各阶段设计成果进行书面确认，经上述发\\包人代表验收合格后签字或加盖发\\包人公章确认。双方代表如发生变更，需及时书面通知另一方。

9 知识产权

9.1 发\\包人应保护设计人的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经设计人同意，发\\包人对设计人交付的设计资料及文件不得擅自向第三人转让，如发生以上情况，发\\包人应负法律责任，设计人有权向发\\包人提出索赔。

9.2 发\\包人在支付完毕本项目所有设计费的前提下，对设计人提交的成果享有包括著作权在内的一切知识产权，但设计人对其设计成果享有署名权，设计人可将设计成果用于商业宣传、展览等合理商业用途。设计人保证不将该项目的设计成果用于本项目以外的其他项目，亦不向第三方转让，未经发\\包人书面许可，设计人不得复制或向第三方透露或授权使用本项目的\\设计成果，如发生以上情况，发\\包人有权索赔。



9.3 发包人提交的图纸及其他技术经济资料 均为发包人的商业秘密，设计人对一切有关本工程的设计图纸、设计方案及其他文件和一切由发包人提供的文件、资料和信息负保密责任，并且不得复制、私自留存、透露或擅自授权许可第三方使用上述资料。否则，发包人有权要求设计人赔偿发包人的一切损失。

10 违约责任

10.1 在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行并经发包人确认合格书面确认的实际工作量支付设计费，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

10.2 发包人应按本合同第 6.1 条规定的金额和时间向设计人支付设计费，每逾期支付一天，应承担支付金额万分之【五】的逾期违约金。逾期超过 30 天时，设计人有权暂停履行下阶段工作，并书面通知发包人；发包人在收到设计人通知后 30 日内仍未支付到期应付设计费及逾期违约金的，设计人有权经通知之发包人后解除合同，发包人已支付的设计费设计人不予退还。

10.3 在发包人无过错情况下，如因法律法规规定或发包人上级主管部门出具政府禁令导致本合同项目停缓建的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量支付设计费并在收到禁令后 2 个工作日内书面告知设计人，并应在收到停缓建通知后 20 日内完成结算及支付，每逾期支付一天，应按照应付金额的万分之【五】支付逾期违约金；停缓建超过 60 日的，设计人有权书面通知发包人后终止本合同。

10.4 设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员原因造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施并承担全部补救费用外，应免收直接受损失部分的设计费并承担赔偿责任。。

10.5 由于设计人自身原因，延误了按本合同第 5 条规定的设计资料及设计文件的交付时间，每延误一天，应按实际天数累计减收该项目该阶段应收设计费的万分之【五】。如累计延误达 30 天以上的，发包人有权解除合同，设计人退还已支付设计费并支付发包人设计费总额 20%的违约金。。设计人按照发包人要求对提交的设计成果进行优化的，优化时工期顺延。若因为优化工作造成工期延误，设计人不承担工期延误的违约责任。

10.6 本合同约定的违约金、补偿费、罚款等各项需设计人承担的费用累计之和不超过本合同约定的设计费总额。

11 设计变更

设计变更是指设计人对根据发包人要求已完成的设计文件进行改变和修改。设计变更包含由于设计人原因和非设计人原因的变更。

双方确认，本条所述“重大变更”、“严重错误”、“较大修改”、“较大设计变更”系指一切达到本协议约定设计变更范围超过原设计内容的 20%的情形。

11.1 设计变更流程

11.1.1 由设计人提出的设计变更，必须征得发包人书面同意后方可进行设计变更。

11.1.2 非设计人原因进行的设计变更，自接到发包人书面通知后，在符合相关规范和规定的前提下，设计人应当进行设计变更。

11.2 设计变更费用，按 4.1.5 条执行。

11.2.1 若发包人增加设计规模，发包人按实际完成工作量向设计人支付费用，计算公式如下：

设计费调整金额=该分项设计费单价×增加建筑面积。

11.2.2 一般性修改（包括对建筑方案进行多次调整）累计工作量在 20%以内，设计人不再收取变更设计费，超过原工作量 20%及以上，应按经双方共同确认的《工程设计变更单》向设计人增付相关费用，双方另行签订修改协议；但若发包人对确认后的设计方案：建筑单体户型、结构设计方案、机电体系等要求作重大调整，发包人应向设计人支付相应的费用，具体数量双方协商确定。

1.2.3 因设计人原因造成的修改设计、变更设计、补充设计及在原定设计范围内的必须设计，无论工作量增幅大小，由设计人负责并自行承担相关设计费用。

. 3 设计变更引起的工期变更

3.1 非设计人原因引起重大设计变更，以致造成设计人设计进度时限的推迟，发包人当予以顺延，具体日期由双方协商确定，由此导致的设计人工作量增加的，发包人应按设计人增加的工作量向设计人增付设计费。





12 其它

12.1 设计人承诺，在工程设计和后期服务过程中，与发包人保持密切联系，提供良好的现场服务；参加该工程样板工程的确认（如外墙装饰样板工程立面效果的确认）等工作。

12.2 除本协议约定的可分包范围外，双方不得将本合同赋予双方的权利义务转让给第三者。但因某种原因，任何一方的权利和义务必须转让时，要经双方商定一致后才能办理，相应的费用由欲转让方自行承担或支付，并由受让方向另一方负责，否则另一方有权随时终止本协议。

12.3 发包人要求设计人派专人长期留驻施工现场进行配合与解决有关问题时，双方应另行签订补充协议或技术咨询服务合同。

12.4 设计人为本合同项目所套用的国家或地方标准图，应由设计人自费向有关出版部门购买，若发包人及施工单位需要设计人所套用的国家或地方标准图，设计人应协助购买。

12.5 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，设计人不得指定生产厂、供应商。发包人需要设计人的设计人员配合加工定货时，所需要费用由发包人承担。

12.6 发包人要求设计人派专人长期留驻施工现场进行配合与解决有关问题时，双方应另行签订补充协议或技术咨询服务合同。相关费用由设计人承担

12.7 发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务，由双方另行协商并订立补充协议进行约定。

12.8 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

12.9 本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决，协商不成的依法向项目所在地人民法院起诉。

12.10 本合同一式陆份，发包人叁份，设计人叁份。

12.11 本合同经双方签章后生效。双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

12.12 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。



2.13 由于不可抗力致使直接影影响本合同 的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即将事故情况通知对方，并应在五日内提供事故详情及合不能履行或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由有效证明文件，按照事故对履行合同的影响程度，由双方协商决定是否履行合同或者部分免除履行合同的责任或者延期履行合同。

2.14 合同附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
(本页以下无正文)

包人：(盖章)
新疆通力房地产开发有限公司
新疆通力房地产开发有限公司
尔勒二分分公司
定代表人：
川余印晓

四川恒建建筑设计有限公司
法定代表人：
5101075143035
5101005270900

托代理人：

委托代理人：

联系电话：13909966889

联系电话：15208362480

收信：glp452866153

微信：jiatengzelin

邮箱：452866153@qq.com

邮箱：275744960@qq.com

单位地址：新疆巴州库尔勒市人民东路

单位地址：中国(四川)自由贸易试验区

一州大酒店旁通力大厦

成都高新区府城大道中段 88 号 1 栋 8 层 8 号

开户银行：

开户银行：交通银行成都南二环路支行

银行帐号：

银行帐号：511609017018150218506

签订日期：2021 年 7 月 26 日



合同附件一：设计团队人员安排

序号	姓名	职称或职业资格	职责	备注
1	傅大伟	一级注册建筑师/高级工程师	方案总负责人	
2	苗宏强	工程师	方案总负责人	
3	邓兴龙	高级工程师/一级注册结构工程师	项目经理	
4	李松松	工程师	方案主创	
5	张兴亮	高级工程师/一级注册建筑师	审 核	
6	程 琼	教授级高级工程师/一级注册建筑师	审 定	
7	苏维翠	工程师	方案设计师	
8	薛航波	/	方案设计师	
9	刘勇	工程师	方案设计师	
10	邹修武	助理工程师	方案设计师	
11	刘欢	/	方案设计师	
12	黄珊	助理工程师	方案设计师	

