# **项目工程改造设计合同**

    合同编号：

## **第一部分 商务条款**

****甲方（委托方）：****

法定代表人：

****乙方（受托方)：****

法定代表人：

本着平等自愿的原则，就甲方委托乙方为甲方的        项目建设工程（以下简称“项目”）提供建筑设计概念方案和方案的事宜，双方经协商一致，订立本合同。上述双方确认的基本信息为合同及涉及到合同相关文件的收发人。

### ****第一条 设计服务范围及内容****

1.1 项目名称：        。

1.2 项目位置：        。

1.3 项目性质与功能：                。

1.4 设计内容：项目整体改造概念、建筑方案设计

1.5 总建筑面积：    平米，以实际测量为准

### ****第二条** **设计费及支付方式****

2.1 设计费

（1）本设计分为概念和方案设计，其中于    年    月    日完成概念设计草案，    日前完成方案设计初稿，    年    月    日前完成方案深化终稿，概念和方案设计的具体提交成果内容详见第二部分技术条款第三条中的内容。

（2）本合同项下设计费人民币（大写）        （￥    元）（其中，概念设计费用人民币（大写）        （￥    元）；方案设计费人民币（大写）        （￥    元））概念、方案设计费用均为固定总价。

2.2 设计费支付方式

（1）乙方严格根据工作进度按第二部分技术条款规定的内容完成设计任务，乙方将按下面的进度提出付款申请，甲方收到乙方的付款申请及发票后7日内向乙方支付该阶段设计服务费，汇入乙方指定的帐户。

（2）付款进度：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 付款时间及比例 | 付款比例 | 付款金额  （人民币：万元） |
| 1 | 定金：合同签定后    日内 | % |  |
| 2 | 乙方提交建筑概念方案成果后的    日内 | % |  |
| 3 | 乙方开始建筑方案设计    日内 | % |  |
| 4 | 乙方提交建筑方案设计成果    日内 | % |  |
| 5 | 乙方提交建筑方案深化设计成果    日内 | % |  |

（3）乙方帐户

指定收款账号：        。

开户行：        。

户名：        。

### ****第三条** **甲方的权利和义务****

3.1 甲方有权要求乙方按照合同约定提供设计意见、结论及审查后的设计文件资料修改完善等服务。

3.2 甲方有义务在规定的时间内向乙方提供现有的项目相关文件、资料，并解答乙方的有关项目工作内容的合理询问。

3.3 甲方在乙方工作人员进入项目现场进行工作时，应提供必要的工作条件。

3.4 甲方应以书面签字的形式对乙方审查的项目设计进行确认及修改。在方案设计确定之前，甲方有权对方案设计提出修改意见，乙方需无条件整改。

3.5 甲方应按合同约定的期限向乙方支付服务费。

### ****第四条** **乙方的权利和义务****

4.1 乙方按照本合同约定为甲方的项目设计提供设计服务。

4.2 乙方应在本合同约定期限内完成本合同义务，包括完成设计文件的审查、提交及其他服务事项等。

4.3 政府有关主管部门审查设计文件时提出修改意见的，乙方应及时对设计文件进行相应的修改。因此增加乙方的工作量，不另行计费，但超出设计任务书范围之外的修改工作，应另行签订补充协议，重新确定相关费用，但如符合4.6的约定则从其约定不再付费。

4.4 经甲方审查的设计文件存有缺陷、错误的，乙方负责落实进行修改、重做等补救措施，由此导致的乙方无法按照合同约定的时间完成合同义务，乙方承担违约责任， 甲方不承担相应的设计文件修改费用及责任。

4.5 乙方对工作期间甲方提供的文件资料负有保密义务，未经甲方许可，不得向第三方透露。

4.6 本设计分为三个阶段：第一阶段工作，在甲方无书面确认的情况下，乙方可进行无条件修改，第二阶段，如甲方书面确认后，又出现面积小于30%的反复工作，乙方承诺不增加费用，第三阶段，如甲方书面确认后，又出现面积小于15%的反复工作，乙方承诺不增加费用。如确认后超出以上工作量部分，双方另行协商。

### ****第五条** **知识产权****

5.1 乙方在履行本合同过程中形成的任何信息资料、综合分析、论证、评价报告、图纸、模型、说明等以各种载体所表现的工作成果的著作权归乙方所有。

甲方享有本合同项下全部设计资料的所有权。乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让向甲方提交的包括产品图纸、资料等所有资料。如发生以上情况，视为乙方违约，乙方须向甲方支付合同总价款30％的违约金，给甲方造成经济损失的，甲方有权向乙方索赔。

5.2 乙方向甲方提供的设计文件，只专用于本项目工程。甲乙双方均不得将该文件用于其他项目，但均可在各自宣传用品及刊物上转载该文件的名称。

5.3 甲方可无偿利用乙方著名设计公司的品牌优势，提高项目的知名度，用做本项目宣传。

5.4 应甲方的要求，乙方无偿提供文字形式的设计理念，用于甲方广告及报刊宣传以推广项目。

5.5 在甲方举办的讲座、媒体采访、交流活动以及政府宣传中，乙方可按甲方的要求，以项目设计师的身份无偿地阐述设计理念，宣传该项目。

5.6 乙方负责向后续相关设计单位进行技术交底。

5.7 乙方提交的工作成果可以任何形式使用于本项目，但不得它用，且甲方不认可不支付费用的部分，知识产权归乙方所有。

5.8 乙方应保证其向甲方提供的工作成果不会侵犯任何第三方的在先权益包括但不限于知识产权，不得违反国家法律法规的有关规定。若由此产生的纠纷，由乙方承担相应责任，与甲方无关。

5.9 未经加盖甲方公章，任何人员的行为或表示均对甲方无约束力。

### ****第六条 甲方声明事项****

6.1 甲方是依照中华人民共和国法律注册并合法存续的企业法人。

6.2 甲方委托乙方从事本合同项下的技术服务工作完全出于自愿，其在本合同项下的全部意思表示真实。

6.3 甲方完全了解乙方的资质状况、信誉及经营范围等情况，并接受乙方为甲方的工程项目的设计工作提供设计服务工作。

### ****第七条** **乙方声明事项****

7.1 乙方是依中华人民共和国法律注册并合法存续的企业法人。

7.2 乙方完全了解甲方的资信情况及对项目的权属，并愿意接受甲方委托提供相应的设计服务。

7.3 乙方提供本合同项下的相关服务及因此而形成的各种工作成果仅供甲方合理使用于本项目工程，乙方无义务针对任何第三方的要求或指示而出具任何文件、结论或意见。

### ****第八条** **合同转让****

未经双方书面同意，任何一方禁止转让与本合同有关的任何权利、权益和义务、责任。

### ****第九条 违约责任****

9.1 在合同履行期间，如甲方因非乙方原因提出解除合同，乙方未开始提供设计服务的，不退还甲方已付的定金；已开始提供设计服务的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付甲方已经认可部分的按该阶段设计费。

9.2 如乙方因非甲方原因提出解除合同，乙方未开始提供设计服务的，双倍返还甲方已付的定金；已开始提供设计服务的，乙方双倍返还甲方已付的定金及已支付的全部设计费。

9.3 甲、乙任何一方出现违反本合同约定的情形时，另一方应书面通知对方在合理期限内改正，如违约方逾期仍不改正的，守约方可通知违约方解除合同，并要求违约方赔偿其损失。赔偿额不高于造成损失部分的设计服务费。

9.4 甲方未按期向乙方支付设计服务费的，乙方工作周期顺延，且每逾期一日，甲方应按逾期支付金额的万分之二向乙方支付违约金。甲方迟延付费超过15日的，乙方有权暂停履行或终止本合同义务并书面通知甲方后生效。因乙方原因导致甲方上级对设计咨询文件不审批或本合同项目停缓建，甲方不予支付应付阶段的设计服务费。

9.5 因乙方的原因未按约定向甲方交付设计文件及资料或逾期提供设计服务的，每逾期一日，乙方应按当期可收费用金额的万分之二向甲方支付违约金。乙方逾期超过15日的，甲方有权终止本合同义务并书面通知乙方后生效，乙方应返还甲方已支付的咨询服务费用。

### ****第十条 不可抗力****

10.1 不可抗力是指甲方、乙方所不可预见、不可避免且不可克服的妨碍任何一方全部或部分履行本合同的一切事件。此种事件包括非甲方主观原因，如法院查封、政策因素等导致项目的终止，以及因地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害以及火灾、爆炸、事故、破坏活动、战争或任何其它类似的偶发事件。

10.2 如发生不可抗力，以致于任何一方的合同义务无法履行的，此种合同义务在不可抗力持续期间应予中止，履约期限按上述中止时间自动延长，该方不承担违约责任。

10.3 遭受不可抗力的一方应立即书面通知其他方，并于不可抗力发生之日起7日内提供经当地公证部门公证的其遭受的不可抗力及其影响的证据。遭受此种不可抗力的一方还应采取一切必要措施终止或减轻此种不可抗力造成的影响。

10.4 如遇不可抗力，甲方、乙方应立即进行协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。

10.5 如果不可抗力发生或影响的时间连续超过90日以上且妨碍任何一方履行本合同时，任何一方均有权解除本合同。本合同因此解除时，甲方、乙方应公平合理地处理相互间的债权、债务关系。

### ****第十一条 争议的解决****

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请        仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在        ，仲裁语言为 中文  。仲裁裁决是终局的，对合同各方均有约束力。

### ****第十二条 通知****

12.1 本合同的一方发给另一方的任何文件均应以书面形式作出，并通过【传真】、【专人递送】、【挂号信】、【特快专递方式】等方式送达。

12.2 如果本合同签署后本合同之一方书面告知另一方的联系方式发生变更，则发生变更的一方应将变更情况及时通知另一方。通知之前，另一方当事人有权按变更前的联系方式送达任何书面文件。

12.3 任何书面文件，如以传真方式送达，于传真机反馈的确定该文件已经成功发送的时间视为已被送达；如以专人递送方式送达，于收件人签收时视为已被送达；如以挂号信或特快专递方式送达，于收件人签收时或于投寄该文件之日起第7日17时（以先到达的时间为准）视为已被送达；如以电子邮件方式发送，则于该文件进入收件人的邮件服务器之时或于发送该文件之日起第3日17时（以先到达的时间为准）视为已被送达。

12.4 本条规定适用于诉讼、仲裁过程中法院或仲裁机构向任何一方送达文件。

### ****第十三条 其他约定事项****

13.1 本合同履行中，甲方、乙方交接或确认各种设计文件、资料、设计服务成果等，均应签署书面交接单，并办理交接手续。

13.2 本合同的附件是本合同的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。本合同履行中，甲方、乙方的会议纪要、备忘录以及来往的传真、通知、信函等书面文件，也是本合同的组成部分。

13.3 本合同履行中及终止后，甲方、乙方均应按照订立合同的目的、交易习惯以及诚实信用的原则，向对方履行通知、协助、保密及合理注意的义务。

13.4 本合同未尽事宜，甲方、乙方协商一致后，签订补充协议予以确认。补充协议与本合同具有同等效力。

13.5 如果本合同任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的法院或仲裁庭宣布为不合法、无效或不能执行，则

（1）其他条款仍然有效和可执行；

（2）并应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行。

### ****第十四条 合同生效及文本****

14.1 本合同经甲方、乙方签字盖章后即生效。

14.1 本合同一式    份，甲乙双方各持    份，具有同等法律效力。

## **第二部分 技术条款**

### ****第一条** 乙方提供设计服务管理的范围**

1.1 乙方将作为本项目的设计方负责总的建筑设计包括美学和功能的关系并完成建筑概念和方案设计工作。

1.2 乙方负责向施工图设计单位及景观施工单位技术交底和协作，在施工图设计过程中提供设计咨询和设计审查工作，在施工期间提供现场服务以确认施工结果符合原设计意图。

1.3 乙方将规划、建筑方案提交给业主确定的设计单位，由该设计单位完成最终的报批、报建图纸绘制和出图工作，乙方费用中不包含报批报建的费用。

### ****第二条** 甲方提供设计依据资料**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料、文件名称 | 份数 | 提交时间 |
| 1 | 设计任务书 | 1 | 设计工作开始之前 |
| 2 | 场地地形图 | 1 | 设计工作开始之前 |
| 3 | 规划红线图及坐标资料 | 1 | 设计工作开始之前 |
| 4 | 政府项目审批许可文件 | 1 | 设计工作开始之前 |
| …… | …… | …… | …… |

以上文件应具体包括：

2.1 初期项目投资（建筑工程造价）；

2.2 尽量详尽的项目周边情况，包括：红线坐标值，长度和退界要求，指北针，地块标高，周边建筑物、周边道路情况，街面宽度。地块入口和角点半径。地块面积的数值，前期地质勘探以确定水位标高以确定地下室的技术限制。

2.3 政府规划条件包括限高、覆盖率和容积率。

### ****第三条** 乙方工作阶段提交设计成果，共    日，具体如下：**

3.1 提供三个以上草案供甲方决策（    年    月    日前）

3.2 概念规划方案草案设计阶段（    年    月    日前）

（1）现状条件分析：区域分析，城市分析（城市特征等），基地分析（现状照片或模型）。

（2）概念描述（规划设想）：设计说明，构思草图若干。

（3）总平面图，交通、绿化分析图及日照。

（4）基地及经济技术指标的主要数据。

（5）概念性户型分析图及立面意向图。

（6）Sketchup研究草模。

3.3 最终概念规划方案阶段：（    年    月    日前）

（1）设计说明。

（2）区域位置分析图。

（3）基地现状分析图。

（4）基地用地分析图。

（5）总平面规划图。

（6）功能分区及规划结构分析图。

（7）交通流线分析图。

（8）景观绿化分析图。

（9）建筑类型分布。

（10）建筑高度分布。

（11）招商大厅设计（示意图）。

（12）东侧外平台设计。

（13）西侧街区设计。

（14）户外广告整体风格及位置分布。

（15）室内景观及小品设计，包括一层大厅、电梯厅及走廊设计等（示意图）。

（16）典型地块总体剖面图（两到三个）。

（17）单体平立剖面概念示意图。

（18）经济技术指标。

（19）工作模型(1：1000)。

3.4 方案设计阶段：（    周）

本阶段开始时，乙方希望业主雇用以下顾问单位以便在决策过程中提供重要的技术数据：室内设计公司、当地设计院、结构、土建及地质、机电顾问、造价分析等。

（1）设计总说明。

（2）各项经济技术指标。

（3）总平面规划图（含交通、绿化、消防道路、停车、地下室出入口及标注尺度等）。

（4）总体功能分析图。

（5）单体平面图（首层组合平面图、标准层平面图、跃层及顶层组合平面图、地下各层平面图：包括车库的布置、楼梯的布置、剪力墙布置、人防的建议分布）。

（6）单体立面图（四向立面、沿街组合立面）。

（7）单体剖面图（重要部位剖面、整体横纵剖面）。

（8）重要建筑单体及重要街景效果图

（9）总体规划模型（1：500）。

（10）空调、消防机电设备系统图。（以施工图院为主）

（11）招商大厅设计（示意图）。

（12）东侧外平台设计。

（13）西侧街区设计。

（14）户外广告整体风格及位置分布。

3.5 方案深化阶段（    周）

（1）图纸目录。

（2）设计说明及各项经济技术指标。

（3）总平面图。

（4）单体平、立、剖面图。

（5）控制性节点。

（6）招商大厅设计（示意图）。

（7）东侧外平台设计。

（8）西侧街区设计。

（9）户外广告整体风格及位置分布。

### ****第四条** 提交成果及时间汇报说明**

4.1 提交成果

（1）乙方提交成果本册：最终方案阶段设计成果6份（A3图幅本册）、5-10分钟项目宣传片（多媒体演示）。在甲方支付该阶段费用后提交解密CAD电子文件1份。以上内容乙方在各阶段仅提供一次，超过次数的打图/晒图费用由甲方自理。

（2）乙方提交效果图/模型：乙方按以上要求提供效果图及模型，超过数量和规格的费用由甲方自理。

4.2 提交时间：整体概念设计、方案设计周期自    年    月    日起至    年    月    日止。其中概念方案阶段为    年    月    日，方案阶段为甲方确定概念方案，通知乙方开始方案阶段，并支付本合同第一部分商务条款之2.2（2）付款进度第3笔费用后    周内。

4.3 成果确认：项目涉及到阶段成果需经甲方书面确认后方可开展下一阶段的设计工作。非经甲方对前一阶段的工作成果确认，乙方擅自开展工作，由此产生的费用均由乙方自理，甲方不对其承担任何责任。

### ****第五条** 设计变更与额外服务**

5.1 由于甲方变更所委托的设计项目、规模、条件，或因提交的资料错误，或对提交资料作较大修改等甲方因素造成设计返工时，甲方、乙方应另行协商签订补充协议并重新明确有关条款。

5.2 甲方委托乙方承担合同内容之外的工作，甲方、乙方应另行协商签订补充协议。

5.3 甲方、乙方约定，除本合同另有约定外，因设计变更引起的设计与设计费用在无原则性修改的前提下不再另行收取。涉及原则性的设计变更费用，甲方、乙方应另行商议。原则性修改的定义为在方案审定通知书下达前规划方案阶段：发生容积率、用地红线及使用功能的组成（住宅、公建、商业）等规划要点的变化及双方书面确认后的成果，属于原则性修改。

5.4 甲乙方授权办理文件资料交接及确认事项人员名单。

甲方：        。

乙方：        。

5.5 甲乙方只有以下规定的相关人员签字下，图纸及设计文件方可提交。

甲方相关人员：        。

乙方相关人员：        。

5.6 乙方主设团队成员名单：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目人员 | | |
| 公司 | 职务 | 人员 |
|  | 执行主设 |  |
| 项目总监 |  |
| 项目经理 |  |
| 项目建筑师 |  |
| 项目建筑师 |  |
| 顾问主设 |  |
|  |
|  |
| 项目商务经理 |  |

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

****乙方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：