

# 关于建设工程合同的风险提示

各投标人：

本项目采用发包人（以下简称“代建单位”）管理+建设单位（深圳市福升建设开发有限公司）直接付款模式（即代建单位与承包人签订总包合同，建设单位直接向承包人支付工程价款），除通用风险外，特提示以下专项风险，请充分评估：

1. 付款主体与合同主体不一致风险：投标人需认可建设单位作为唯一付款方，发票需开具给建设单位，否则将面临付款迟延或拒付风险；

2. 代建单位审核责任风险：投标人需按约定向代建方提交付款申请及相关资料。但因资料不全、不符合要求导致审核延误的，责任由投标人自行承担；

3. 直接损失追偿风险：投标人违约导致建设单位直接损失（如回迁户违约金、政府罚款等）的，建设单位有权依据《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》直接追偿，投标人不得以未与建设单位直接签订合同为由抗辩；

4. 合同效力衔接风险：《深圳市建筑工程施工（单价）标准合同》《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》共同构成履约依据，效力优先顺序为：《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》>《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同》及《深圳市福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目市场化代建合同》，投标人需全面遵守各文件约定。

5. 工人工资专用账户监管风险：投标人需接受建设单位对工人工资专用账户的直接监管，未配合监管或挪用账户资金的，将面临进度款暂停支付及高额违约金，且可能被建设单位直接追偿；

6. 专项义务违约风险：投标人未履行 BIM 技术应用、绿色施工等补充条款约定义务的，除支付合同约定违约金外，还需赔偿建设单位因此遭受的直接损失，建设单位有权通过《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》直接追偿。

7. 第三方赔偿追偿风险：投标人违约导致建设单位需向代建方、回迁户、政府部门等第三方支付额外赔偿款（如代建管理费违约金、回迁户延期安置额外补偿）的，建设单位有权依据《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》全额追偿，投标人不得以此为由拒绝承担责任。

我单位福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目施工总承包工程（工程名称）项目已具备在深圳市公共资源交易服务平台进行招标的基本条件。根据《深圳市建设工程合同管理办法》（深建规〔2025〕16号）相关规定，请投标人根据本项目招标文件及合同风险提示（详见下表）等，充分评估合同风险，对风险提示存在异议的应当在规定期限内提出。

序号	合同风险提示点		对应合同条款位置与序号（必填）	说明
1	合 法 合	合同按规定与招标文件工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容一致。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	合同风险提示是主要部分作为参考，具体内容请
2		合同未违反规定指定由承包人采购的用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备品牌或者指定生产厂、供应商。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3		合同按规定明确约定工程质量、安全控制责任及保障措施。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

4	规 性	合同按规定明确约定项目实施需符合的国家、行业、省市颁布的相关规范、标准、规程等。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	专用条款第2条	各投标人认真阅读招标文件，并以招标文件内容为准。	
5		合同按规定明确约定建筑行业相关管理要求，例如绿色建造、BIM技术应用、建筑废弃物处置、产业工人职业训练、施工过程结算等。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	请通读全文		
6		合同按规定设置合理的合同工期。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	协议书第三条		
7		合同按规定设置专业工程暂估价。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	协议书第五条		
8		合同按规定明确约定工程预付款、进度款、结算款以及工人工资等支付条件、时间及计算方法等。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	专用条款第23条		
9		合同按规定未要求承包人垫资建设，且未设置非承包方原因的进度款支付限制条件。本项目进度款支付主体为建设单位，支付前提为承包人按约完成并申报、代建单位审核申报、建设单位审批通过+承包人按约开具合规发票，该等条件不视为非承包方原因的支付限制条件。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
10		合同按规定未要求承包人缴纳除投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金外的其他保证金，例如预付款担保等。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第32条 专用条款第32条		
11		合同按规定明确约定各类保证金的担保方式、数额（比例）、返还方式及返还时间等内容。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	专用条款第32条		
12		完 整 准 确 性	合同用词准确、严谨，重要条款突出、醒目，合同选用价格形式、组成文件及其解释顺序明确、合理。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		协议书第七条 通用条款第2条
13			合同明确约定工程概况、承包（服务）范围、合同工期（服务期限）、合同主体权利与义务、工程质量安全、合同价格确定与调整、支付与结算、违约责任与索赔、保险、合同解除与终止、争议解决、档案管理、履约评价等主要内容。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		请通读全文
14	合同明确约定合同价格可调整情形及调整方式，包括工程量清单缺陷、暂列金额、暂估价、总承包服务费、计日工、物价变化、法律法规及政策性变化、工程变更、工程索赔等。		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	请通读全文		
15	合同明确约定可调差人工、材料及机械使用的种类、价格变化风险幅度以及超出幅度后的调整方法、支付方式等。		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第20条 专用条款第20条		
16	合同明确约定工程变更的范围、程序和时限，以及工程变更价款的确定方法、确定程序和时限、支付方式和相应违约责任等内容。		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第24条 专用条款第24条		

17		合同明确约定因发包人要求提前竣工（赶工）的相关补偿条款。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	专用条款第 13 条
18		合同明确约定因发包人或承包人原因导致工期延误和（或）费用增加的责任承担方式。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第 13 条 专用条款第 13 条
19		合同如有约定费用包干的情形，明确约定费用包干的风险范围以及范围外的费用计取方式，例如包干范围是否包括工程变更等。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	请通读全文
20		合同明确约定合同双方（代建单位与承包人）的违约责任、赔偿范围、违约金额或违约金计算方式等内容，同时明确建设单位（作为工程实际权利人，有权就总包违反合同全部义务（包括补充条款约定的专项义务）导致的直接损失主张赔偿（具体按《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》执行）。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	请通读全文
21		合同明确约定不可抗力事件的范围及因此造成损失的承担方式。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第 33 条 专用条款第 33 条
22		合同明确约定承包人与发包人依法发包专业工程承包单位在质量、安全、工期、费用等方面的管理责任与义务。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	请通读全文
23		合同明确约定合同解除的情形、程序以及合同解除后的结算和清理。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	/
24		合同明确约定履约评价的依据、内容、方法，以及结果影响、异议解决方式等内容。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	补充条款第五条
25		合同明确约定争议的解决方式，包括协商和解、争议评审、机构调解、申请仲裁、提起诉讼等方式。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	专用条款第 31 条
26	风 险 合 理 性	合同明确约定建设工程计量与计价的风险内容及其范围。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	通用条款第 22 条 专用条款第 22 条
27		合同未设置与“人工、材料及机械使用的价格一律不予调差”相同或意思相近的条款。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	/
28		合同未设置与“因发包人原因造成工期延误和费用增加的，工期不予顺延或仅顺延工期，不予任何经济赔偿”相同或意思相近的条款。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	/
29		合同未设置与“XX 费包干，且结算时不因任何因素调整”相同或意思相近的条款，例如措施费等。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	请通读全文
30		合同未设置“因不可抗力事件造成的损失全部由一方承担的”相同或意思相近的条款。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	/
31	其	合同其他特别约定或需要提示的事项。 一、本项目采用建设单位-代建单位-承包人三方合作模式。为明确各方在代建模式下的权利	无	请通读全文

他	<p>义务,保障建设单位作为项目投资主体的核心权益,本项目招标文件已包含并将同步签订以下三方协议,作为《施工总承包合同》不可分割的组成部分:</p> <p>《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》:①为保障因承包人原因(如工期延误、质量问题等)直接造成建设单位损失时,建设单位能享有直接、高效的追偿权利,特设立本协议。本协议明确了建设单位的第三方受益人地位、损失认定机制及代建单位的配合义务。②本项目采用建设单位直接向承包人支付工程款的特别安排。本协议旨在明确在此付款模式下,建设单位(甲方)的付款审批权、代建单位(乙方)的审核申报义务及承包人(丙方)的配合义务。<b>请各投标人务必重点关注上述协议的全部条款,充分评估其在代建模式下所承担的责任、风险与义务。投标人一旦中标,即视为已完全理解、接受并同意遵守上述全部特别约定。</b></p> <p>二、各投标人确认:本风险提示及所涉及的《深圳市建筑工程施工(单价)标准合同》《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目工程施工合同之三方协议》的全部条款已由本公司充分阅读、理解并接受,投标人一旦中标,即视为已完全认可所有条款的约束,不得再以未充分知晓为由提出任何异议或索赔。</p>			
---	---	--	--	--

招标单位(盖章):金地房地产建设管理集团有限公司

2026年02月11日

