

建筑节能合同能源管理 合同示范文本 (2014年版)

Contract Sample Format for Building Energy
Management Contract
(The 2014 Version)

住房和城乡建设部科技发展促进中心
中国建筑节能协会建筑节能服务专业委员会 制定



中国建筑工业出版社

建筑节能合同能源管理合同 示范文本（2014年版）

Contract Sample Format for Building Energy Management Contract
(The 2014 Version)

住房和城乡建设部科技发展促进中心
中国建筑节能协会建筑节能服务专业委员会

制定

中国建筑工业出版社

建筑节能合同能源管理合同示范文本 (2014 年版)
Contract Sample Format for Building Energy Management Contract
(The 2014 Version)

住房和城乡建设部科技发展促进中心
中国建筑节能协会建筑节能服务专业委员会

制定

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京永峥排版公司制版
北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 4¼ 字数: 70 千字
2015 年 5 月第一版 2015 年 5 月第一次印刷

定价: 18.00 元

统一书号: 15112 · 26411

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

说 明

为了指导建筑节能领域合同能源管理项目合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，住房和城乡建设部科技发展促进中心和中国建筑节能协会建筑节能服务专业委员会制定了《建筑节能合同能源管理合同示范文本（2014年版）》（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款、专用合同条款以及附件四部分组成。

（一）合同协议书

根据《合同法》的规定，合同协议书是双方当事人对合同基本权利、义务的集中表述，主要包括：建筑节能合同能源管理项目的工程概况、合同服务期、质量标准、付款要求、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条款

通用合同条款是合同双方当事人根据《合同法》以及有关法律法规的规定，就建筑节能合同能源管理项目的准备阶段、建设阶段、运营阶段（分享期）、移交阶段及其相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。通用条款共15条，其中包括：

1. 核心条款。这部分条款是确保建筑节能合同能源管理项目功能、规模、标准、合同服务期、付款要求等得以实现的实施阶段的条款，共7条：第1条（一般规定）、第4条（进度计划、延误和暂停）、第5条（准备阶段）、第6条（建设阶段）、第9条（运营阶段）和第10条（移交阶段）。

2. 保障条款。这部分条款是保障核心条款顺利实施的条款，主要有第11条（保险）。

3. 合同执行阶段的干系人条款。这部分条款是根据建筑节能合同能源管理项目实施阶段的具体情况，依法约定了甲方、乙方的权利和义务，共2条：

第2条（甲方）、第3条（乙方）。

4. 违约、索赔和争议条款。这部分条款是约定若合同当事人发生违约行为，或合同履行过程中出现工程物资、施工、竣工验收等质量问题及出现工期延误、索赔等争议，如何通过友好协商、调解、仲裁或诉讼程序解决争议的条款。即第12条（违约、索赔和争议）。

5. 不可抗力条款。第13条（不可抗力）约定了不可抗力发生时的双方当事人的义务和不可抗力的后果。

6. 合同解除条款。第14条（合同解除）分别对由甲方解除合同、由乙方解除合同的情形作出了约定。

7. 合同生效与合同终止条款。第15条（合同生效与合同终止）对合同生效的日期、合同的份数以及合同义务完成后合同终止等内容作出了约定。

8. 补充条款。合同双方当事人需对通用条款细化、完善、补充、修改或另行约定的，可将具体约定写在专用合同条款内。

前述条款安排既考虑了现行法律法规对建筑节能合同能源管理项目的有关要求，也考虑了建筑节能合同能源管理项目具体实施管理的特殊需要。

（三）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同双方当事人可以根据不同建筑节能合同能源管理项目的特点及合同执行过程中可能出现的具体情况，通过双方的谈判、协商，对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；

2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建筑节能合同能源管理项目的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；

3. 在《示范文本》专用合同条款中有横道线的地方，合同双方当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如果不需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定，可划“/”或写“无”。

4. 对于在《示范文本》专用合同条款中未列出的通用合同条款，合同双方当事人根据合同能源管理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款。

（四）附件

附件包括：

1. 本项目概要；

2. 本项目设备清单及节能量估算；
3. 设备签收单；
4. 合同服务期、服务费用支付、买回价格及解约赔偿金；
5. 能耗基准；
6. 节能量的测量与验证；
7. 节能效益计算表。

二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于建筑节能领域合同能源管理项目。《示范文本》旨在通过合同的方式，规范业主方（甲方）与节能服务公司（乙方）合同能源管理项目实施过程中的商业行为，提前约定项目实施过程中容易引发分歧的商业要素。

三、《示范文本》的性质

《示范文本》为非强制性使用文本。合同双方当事人可依照《示范文本》订立合同，并按法律规定和合同约定承担相应的法律责任。

目 录

第一部分 合同协议书	1
一、工程概况	1
二、主要日期	1
三、工程质量标准	1
四、定义与解释	1
五、合同文件构成	1
六、合同服务期	2
七、服务费用支付办法	2
八、双方承诺	2
九、合同生效	2
十、合同份数	2
十一、后合同义务	3
第二部分 通用合同条款	4
第1条 一般规定	4
1.1 定义与解释	4
1.2 合同文件	8
1.3 语言文字	8
1.4 适用法律	9
1.5 标准规范	9
1.6 保密事项	9
第2条 甲方	10
2.1 甲方的主要权利和义务	10
2.2 甲方代表	10
2.3 安全保证	10
2.4 保安责任	11
第3条 乙方	11
3.1 乙方的主要权利和义务	11

3.2	乙方代表	12
3.3	工程质量保证	13
3.4	安全保证	13
3.5	职业健康和环境保护保证	13
3.6	进度保证	14
3.7	现场保安	14
3.8	分包	14
第4条	进度计划、延误和暂停	15
4.1	项目进度计划	15
4.2	采购进度计划	15
4.3	施工进度计划	16
4.4	误期损害赔偿	16
4.5	暂停	17
第5条	准备阶段	18
5.1	初步建筑能源审计	18
5.2	深度建筑能源审计	18
第6条	建设阶段	18
第7条	职业健康、安全和环境保护	19
7.1	职业健康、安全和环境保护管理	19
7.2	现场职业健康管理	20
7.3	现场安全管理	20
第8条	竣工验收	22
8.1	竣工验收相关规定	22
8.2	竣工验收的安全和检查	23
8.3	延误的竣工验收	24
8.4	重新验收	24
第9条	运营阶段	25
第10条	移交阶段	25
10.1	移交工程	25
10.2	未能移交工程	25
第11条	保险	26
11.1	乙方的投保	26
11.2	一切险和第三方责任险	26
11.3	保险的其他规定	26
第12条	违约、索赔和争议	27

12.1	违约责任	27
12.2	索赔	27
12.3	争议和裁决	29
第13条	不可抗力	29
13.1	不可抗力发生时的义务	29
13.2	不可抗力的后果	30
第14条	合同解除	30
14.1	由甲方解除合同	30
14.2	由乙方解除合同	32
14.3	合同解除后的事项	34
第15条	合同生效与合同终止	35
15.1	合同生效	35
15.2	合同份数	35
15.3	后合同义务	35
第三部分	专用合同条款	36
第1条	一般规定	36
1.1	定义与解释	36
1.2	语言文字	36
1.3	适用法律	36
1.4	标准规范	36
1.5	保密事项	37
1.6	合同能源管理类型	37
第2条	甲方	37
2.1	甲方代表	37
2.2	保安责任	38
第3条	乙方	38
3.1	乙方的主要权利和义务	38
3.2	乙方代表	38
3.3	分包	39
第4条	进度计划、延误和暂停	39
4.1	项目进度计划	39
4.2	采购进度计划	39
4.3	施工进度计划	40
4.4	误期损害赔偿	40

第 5 条	准备阶段	40
第 6 条	建设阶段	41
第 7 条	职业健康、安全和环境保护	42
第 8 条	运营阶段	42
第 9 条	保险	43
9.1	乙方的投保	43
9.2	一切险和第三方责任	43
第 10 条	违约、索赔和争议	44
10.1	争议和裁决	44
第 11 条	节能量的保证	44
第 12 条	费用支付	44
第 13 条	合同期满后的约定	45
第 14 条	补充条款	45
附件		46
附件 1	项目概要	46
附件 2	项目设备清单及节能量估算	47
附件 3	设备签收单	48
附件 4	合同服务期、服务费用支付、买回价格及解约赔偿金	49
附件 5	能耗基准的确定	51
附件 6	节能量的测量与验证	52
附件 7	节能效益计算表	53

第一部分 合同协议书

甲方（全称）_____

乙方（全称）_____

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，经甲乙双方协商，订立本合同，以便共同遵守。

一、工程概况

工程名称：_____

工程地点：_____

工程范围：_____

工程目的：_____

资金来源：_____

二、主要日期

项目准备阶段日期（绝对日期或相对日期）：_____

项目建设阶段日期（绝对日期或相对日期）：_____

项目运营阶段（分享期）日期（绝对日期或相对日期）：_____

三、工程质量标准

工程设计质量标准：_____

工程施工质量标准：_____

项目移交质量标准：_____

四、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用合同条款中赋予的定义与解释相同。

五、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 技术标准和要求；
- (4) 图纸；
- (5) 已标价工程量清单或预算书；
- (6) 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。

上述各项合同文件包括合同当事人就该合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

六、合同服务期

本合同期限为_____年，自_____始，至_____止。

本项目的建设期为_____年，自_____始，至_____止。

本项目的合同服务期的起始日为_____，效益分享期为_____。

七、服务费用支付办法

根据预计节能量以及所采用的合同能源管理模式，服务费用支付日及方法，根据专用条款约定，或由甲乙双方协商确定。

八、双方承诺

(一) 双方及所属部门有义务保守国家秘密、商业秘密、对方业务秘密以及非公开信息等，如遇国家法律法规和政策变化，双方及时协商调整，最大限度减少给双方带来的负面影响及损失。

(二) 双方同意未尽事宜可随时协商解决。

九、合同生效

本合同自成立之时即生效。

十、合同份数

本合同一式_____份，均具有同等法律效力，甲方执_____份，乙方执

_____份。

十一、后合同义务

合同双方应在合同终止后，遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

甲方：
(公章或合同专用章)

乙方：
(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表：
(签字)

法定代表人或其授权代表：
(签字)

工商注册住所：
企业组织机构代码：
邮政编码：
法定代表人：
授权代表：
电 话：
传 真：
电子邮箱：
开户银行：
账 号：

工商注册住所：
企业组织机构代码：
邮政编码：
法定代表人：
授权代表：
电 话：
传 真：
电子邮箱：
开户银行：
账 号：

合同订立时间：_____年____月____日

合同订立地点：_____

第二部分 通用合同条款

第 1 条 一般规定

1.1 定义与解释

- 1.1.1 合同，指由第 1.2.1 项所述的各项文件所构成的整体。
- 1.1.2 合同协议书，指构成合同的由甲方和乙方共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。
- 1.1.3 通用合同条款，指合同当事人在履行建筑节能合同能源管理项目过程中依法所遵守的一般性条款，由本文本第 1 条至第 15 条组成。
- 1.1.4 专用合同条款，指合同当事人根据项目的具体情况，对通用合同条款进行细化、补充、修改和完善，并同意共同遵守的条款。
- 1.1.5 合同能源管理，是一种新型的市场化节能机制，其实质就是以减少的能源费用来支付节能项目全部成本的节能业务方式。这种节能投资方式允许客户用未来的节能收益为工厂和设备升级，以降低运行成本；或者节能服务公司以承诺节能项目的节能效益，或承包整体能源费用的方式为客户提供节能服务。
- 1.1.6 节能服务公司，指提供用能状况诊断、节能项目设计、融资、改造（施工、设备安装、调试）、运行管理等服务的专业化公司。
- 1.1.7 节能改造工程，指根据用能单位的能耗现状和需求，围绕降低能源消耗或提高能源利用效率目标，针对用能设备或用能环节实施部分或系统改造的活动。
- 1.1.8 节能改造工程服务，指由节能服务公司向用能单位提供的专业化服务，包含用能状况的评估、节能技术和措施的运用、改造后运营维护等内容。
- 1.1.9 节能诊断，指将用能单位的能源供应、转化、传输和使用作为一个系统，对该系统的部分或全部进行检测、核查、分析和评价，提出降低能源消耗或提高能源利用效率的措施和建议的活动。

- 1.1.10** 能耗基准，指由用能单位和节能服务公司共同确认的，用以比较和确定节能量的依据。能耗基准应能代表能耗设施或系统运作规律时间段内的数据，数据采集可采用统计或测试或模拟的方法（详见附件2与附件5）。
- 1.1.11** 测量与验证，指经用能单位和节能服务公司双方认可的方法，用以确定由设备或系统产生的实际节能量，方法可包括基期能耗—影响因素法、模型法、直接比较法、模拟软件法（详见附件6）。
- 1.1.12** 节能效益分享型，指节能改造工程前期投入由节能服务公司支付，客户无需投入资金。项目完成后，客户在一定的合同期内，按比例与节能服务公司分享由项目产生的节能效益。具体节能项目的投资额不同，因此节能效益分配比例和节能项目实施合同年度将有所不同。节能服务公司对节能项目进行投资，通过节能效益的分享来收回节能服务公司的投资。
- 1.1.13** 节能量保证型，指节能改造工程的全部投入由节能服务公司先期提供，客户无需投入资金，项目完成后，经过双方验收达到合同规定的节能量，客户支付节能改造工程费用。
- 1.1.14** 能源费用托管型，指客户委托节能服务公司进行节能改造，先期支付一定比例的工程投资，项目完成后，经过双方验收达到合同规定的节能量，客户支付余额，或用节能效益支付。通过对节能项目进行能源费用的托管，来收回节能服务公司的先期节能投资费用。
- 1.1.15** 融资租赁型，指由出租方融资为承租方提供所需设备，具有融资和融物双重职能的租赁交易。节能服务公司或租赁公司将节能设备租赁给用能单位，用能单位用节能设备产生的节能效益支付租金。
- 1.1.16** 项目节能量，指在满足同等需求或达到同等目标的前提下，通过合同能源管理项目的实施，用能单位或用能设备、环节的能源消耗相对于能耗基准的减少量。
- 1.1.17** 节能效益分享期，指双方按约定的比例分享节能效益的期限。
- 1.1.18** 能源审计，指将用能单位的能源供应、转化、传输和使用作为一个系统，对该系统的部分或全部进行检测、核查、分析和评价，提出降低能耗或提高能源使用效率的措施和意见的活动。
- 1.1.19** 工程总承包，指乙方受甲方委托，按照合同约定对建筑节能合同能源管理项目的设计、采购、施工（含竣工试验）、试运行、运营等阶段

实行全过程或若干阶段的工程承包。

- 1.1.20** 甲方，指在合同协议书中约定的，具有项目甲方主体资格的当事人或取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.1.21** 乙方，指在合同协议书中约定的，为甲方的具体工程实施合同能源管理项目的当事人，包括其合法继承人。
- 1.1.22** 联合体，指经甲方同意由两个或两个以上法人或者其他组织组成的，作为乙方的临时机构，联合体各方向甲方承担连带责任。联合体各方应指定其中一方作为牵头人。
- 1.1.23** 分包人，指接受乙方根据合同约定对外分包的部分工程或服务的、具有相应资格的法人或其他组织。
- 1.1.24** 甲方代表，指甲方指定的履行合同的代表。
- 1.1.25** 乙方代表，指乙方按照合同约定任命的负责履行合同的代表。
- 1.1.26** 永久性工程，指乙方根据合同约定，进行设计、采购、施工、竣工试验、竣工后试验和试运行考核并交付甲方进行生产操作或使用的工程。
- 1.1.27** 单项工程，指专用条件中列明的具有某项独立功能的工程单元，是永久性工程的组成部分。
- 1.1.28** 临时性工程，指为实施、完成永久性工程及修补任何质量缺陷，在现场所需搭建的临时建筑物、构筑物，以及不构成永久性工程实体的其他临时设施。
- 1.1.29** 现场或场地，指合同约定的由甲方提供的用于乙方现场办公，工程物资、机具设施存放和工程实施的任何地点。
- 1.1.30** 项目基础资料，指甲方提供给乙方的经有关部门对项目批准或核准的文件、报告（如选厂报告、资源报告、勘察报告等）、资料（如气象、水文、地质等）、协议（如原料、燃料、水、电、气、运输等）和有关数据等，以及设计所需的其他基础资料。
- 1.1.31** 现场障碍资料，指甲方需向乙方提供的进行工程设计、现场施工所需的地上和地下已有的建筑物、构筑物、线缆、管道、受保护的古建筑、古树木等坐标方位、数据和其他相关资料。
- 1.1.32** 设计阶段，指规划设计、总体设计、初步设计、技术设计和施工图设计等阶段。设计阶段的组成视项目情况而定。
- 1.1.33** 工程物资，指设计文件规定的将构成永久性工程实体的设备、材料和

部件，以及进行竣工试验和竣工后试验所需的材料等。

- 1.1.34 施工，指乙方把设计文件转化为永久性工程的过程，包括土建、安装和竣工试验等作业。
- 1.1.35 变更，指在不改变工程功能和规模的情况下，甲方书面通知或书面批准的，对工程所作的任何更改。
- 1.1.36 施工竣工，指工程已按合同约定和设计要求完成设备安装，并通过竣工验收。
- 1.1.37 工程竣工验收，指乙方接到考核验收证书、完成扫尾工程和缺陷修复，并按合同约定提交竣工验收报告、竣工资料、竣工结算资料，由甲方组织的工程结算与验收。
- 1.1.38 合同期限，指从合同生效之日起，至双方在合同下的义务履行完毕之日止的期间。
- 1.1.39 基准日期，指递交投标文件截止日期之前 30 日的日期。
- 1.1.40 项目进度计划，指自合同生效之日起，按合同约定的工程全部实施阶段（包括准备阶段、建设阶段、运营阶段等）或若干实施阶段的时间计划安排。
- 1.1.41 施工开工日期，指合同协议书中约定的，乙方开始现场施工的绝对日期或相对日期。
- 1.1.42 竣工日期，指合同协议书中约定的，由乙方完成工程施工（含竣工验收）的绝对日期或相对日期，包括合同约定的任何延长日期。
- 1.1.43 绝对日期，指以公历年、月、日所表明的具体期限。
- 1.1.44 相对日期，指以公历天数表明的具体期限。
- 1.1.45 关键路径，指项目进度计划中直接影响到竣工日期的时间计划线路。该关键路径由合同双方在讨论项目进度计划时商定。
- 1.1.46 日、月、年，指公历的日、月、年。本合同中所使用的任何期间的起点均指相应事件发生之日的下一日。如果任何时间的起算是以某一期间届满为条件，则起算点为该期间届满之日的下一日。任何期间的到期日均为该期间届满之日的当日。
- 1.1.47 工作日，指除中国法定节假日之外的其他公历日。
- 1.1.48 工程质量保修责任书，指依据有关质量保修的法律规定，甲方与乙方就工程质量保修相关事宜所签订的协议。
- 1.1.49 缺陷责任期，指乙方按合同约定承担缺陷保修责任的期间，一般应为