

郑州市管城回族区教育局新建文德路高中建设全过程代建管理服务合同

项目名称: 郑州市管城回族区教育局新建文德路高中建设全过程代建项目

(甲方)项目委托/使用单位: 郑州市管城回族区教育局

(乙方)项目代建服务单位: 郑州市管城建设开发有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《国务院关于投资体制改革的决定》、《河南省省级政府投资项目代建制管理办法》,为保证政府投资建设代建项目的顺利实施,充分发挥政府投资效益,严格控制投资概算,经委托/使用单位、代建管理服务单位(后称“代建单位”)双方协商同意,由代建服务单位对项目进行全过程工程代建管理服务,特签订本合同。

一、项目概况

项目名称: 郑州市管城回族区教育局新建文德路高中建设全过程代建项目。

项目投资情况: 项目总投资 24955.54 万元。

项目资金来源: 资金来源于区财政,甲方负责筹集项目建设资金,代建服务单位不垫付。

建设地点: 文德路东、金岱路西、南三环南、市场南街北。

建设规模及内容: 文德路高中建设项目建设内容包括新建教学楼、办公楼、配套用房、宿舍楼、体育场地、绿化、配套学校道路、室外管网及其他辅助设施等。

二、代建方式和内容

1、代建方式: 全过程施工代理及项目管理

2、乙方责任:

(1) 会同甲方组织可行性研究正式报告批复之后的：初步设计、施工图设计、清表、勘察、工程施工、监理、咨询等的招标工作，并依法与相关总包、分包单位签订合同、监督实施。

(2) 负责项目施工、质量、安全、环保、档案等全过程管理。

(3) 因施工原因产生的签证及设计变更，向使用单位提出办理申请，并配合使用单位完成办理。

(4) 负责申请办理土地征收、拆迁、清表、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、不动产登记等手续。

(5) 组织编制年度投资计划和年度支出预算并上报使用单位，审核参建单位资金拨付申请，根据使用单位授权履行建设单位资金管理等职责，按照规定审核拨付资金、做好项目核算等工作。

(6) 负责评价参建单位合同履行情况。

(7) 组织项目竣工验收，办理项目竣工工程结算。

(8) 负责办理使用单位提出的合理使用需求和建议。

(9) 履行代建协议约定的其他内容。

(10) 申请办理自初步设计获批后至竣工验收期间所需的各项审批手续。

3、甲方责任：

(1) 负责提出项目使用需求，编制并报批项目建议书、可行性研究报告。

(2) 负责落实项目资金。

(3) 授权代建单位履行建设单位资金管理等职责。

(4) 配合代建单位编制并负责报批年度投资计划及年度支出预算。

(5) 参与对参建单位考核评价和项目后评价。

(6) 配合代建服务单位解决和处理各种任务和工作。

(7) 履行代建协议约定的其他内容。

(8) 甲方不承担涉及与资金、安全等相关的连带责任。乙方对工程质量、工程安全、工人工资支付等负全面责任，建设过程中所涉及的工程管理所有法律责任由乙方承担，（但因甲方迟延付款或违反合同约定的应承担的责任除外）。

甲方自行招标并签订的合同，甲方需要支付相关费用时由乙方遵照甲方支付指令按期代甲方支付，资金不足时乙方无义务垫付相关费用。乙方应及时通报账户余额及付款计划以便甲方及时筹集资金。

乙方只针对收取的代建管理费向甲方开具发票；由乙方代为招标和签订合同的相关单位，其发票向甲方开具，开票信息由甲方提供。

具体开票信息如下：

名称：郑州市管城回族区教育局

纳税人识别号：11410104005275388A

地址、电话：郑州市紫荆山路 69 号 0371-61316156

开户行：郑州银行管城支行

账号：995018301300000039

三、代建项目管理目标

工程质量标准：符合国家及行业相关标准。

工期 暂定 750 日历天（以项目实际施工进场起算，不含办理前期手续、权证、组织竣工验收结算时间及质保期）。

代建管理期限：自签订代建协议开始，至项目工程完成竣工验收结束。

四、合同报酬及支付方式

乙方合同报酬为：固定金额代建管理费。

经双方协商一致，乙方代建管理费及支付方式为：人民币 2860000 元（大写：贰佰捌拾陆万元整），具体付款节点为：代建管理服务合

同签订完成后十日内甲方向乙方支付至代建管理费的 30%，施工单位
招标完成后十日内甲方向乙方支付至代建管理费的 50%，项目工程完
成后十日内甲方向乙方支付至代建管理费的 80%，竣工验收通过后十
日内甲方向乙方支付剩余代建管理费。

五、本合同由以下文件组成：

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
- 2、合同书；
- 3、专用合同条款；
- 4、通用合同条款；
- 5、初步设计文件审查批复文件；
- 6、标准、规范及有关技术文件；

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列进行解释。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第二部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托/使用单位承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建单位提供项目建设的必要条件及资金支持。委托/使用单位或委托/使用单位指定的付款方按要求把建设资金及代建费汇入代建方账户。如本项目总投资增加，则需追加支付代建方管理费。

八、代建单位承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务对委托/使用单位负责。

九、本合同一式六份；具有同等法律效力，双方各执三份。

十、送达：本合同履行过程中发生任何纠纷，则任何一方当事人的工商登记公示地址视为司法机关邮寄法律文书及另一方邮寄催收函、律师函、通知等文件的送达地址。司法机关及本合同当事人向上

述送达地址送达的，视为有效送达。本合同任何一方当事人送达地址需要变更的，应提前 3 天以书面形式告知合同其他方和司法机关（若争议已经进入司法程序解决）。因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

(本页无正文，为用印专用页)

委托/使用单位：(签章)



法定代表人：(签章)



代建单位：(签章)



法定代表人：(签章)



本合同签于 2015 年 11 月 5 日

第一部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外,应具有本条所赋予的定义:

(1) "项目"是指委托/使用单位委托实施代建的项目。

(2) "委托/使用单位"是指承担投资责任并委托代建任务的一方。

(3) "代建单位"是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。

(4) "使用单位"是指对代建项目提出使用功能,协助代建单位完成项目建设工作,并在项目建成后实际接收、使用、管理项目的一方。

(5) "项目经理部"是指出代建单位足见实施具体代建工作的机构。

(6) "项目经理"是指出代建单位任命全面履行本合同的负责人。

(7) "正常工作"是指双方在合同中约定,委托/使用单位委托的代建工作。

(8) "附加工作"是指:①委托/使用单位委托代建范围以外,通过书面协议另外增加的工作内容;②由于委托/使用单位或使用单位原因,使代建工作受到阻碍或延误,造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(9) "额外工作"是指正常工作和附加工作以外或由于委托/使用单位和使用单位原因暂停或终止代建业务,其善后工作及恢复代建业务的工作。

(10) "日"是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(11) "月"是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

(12) "专业工作单位"是指代建单位通过招标等方式选择承担本

项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作,具备相应资质的单位。

第二条 建设工程委托代建合同适用的法律是指国家的法律、行政法规,以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上(含两种)语言文字时,汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 各方的(合同)权利

(一) 委托/使用单位权利

第四条 委托/使用单位有权对代建项目进行稽查,对违规行为予以纠正。

第五条 委托/使用单位有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

第六条 委托/使用单位有权要求代建单位赔偿因擅自变更建设内容,扩大建设规模、提高建设标准,致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失。

第七条 委托/使用单位有权要求代建单位更换不称职的项目部工作人员。

(二) 代建单位权利

第八条 代建单位根据委托/使用单位的授权以及有关法律、法规的规定、享有以下项目建设的组织、管理及协调权:

(1) 根据初步设计的批复及有关规定选择专业工作单位,并与其签订合同。

(2) 管理各类承包合同,并按规定向承包人支付承包费。

(3) 对项目建设资金的使用进行管理。

(4) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

(5) 进行项目各参与方的协调工作。

第九条 代建单位有权拒绝委托/使用单位提出的本合同约定之外的要求。

第十条 代建单位有权取得报酬及盈利,并有权按专用合同条款约定从项目投资节余额中提取奖酬金。

(三) 使用单位权利

第十一条 使用单位有权对代建项目进行监督,并向代建单位反映各种问题。

第十二条 使用单位有权对工程变更内容提出意见。

第十三条 使用单位有权对工程变更结果提出异议。

第三章 各方的(合同)义务

(一) 委托/使用单位义务

第十四条 委托/使用单位应负责协调代理人及与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系。

第十五条 委托/使用单位应监督和指导代建项目的建设实施,并组织代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托/使用单位应按委托代建合同书及专用条款相关约定向代建单位核拨建设资金和代建项目管理费。

第十七条 委托/使用单位应在专用合同条款约定内就代建单位书面提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复。

第十八条 委托/使用单位应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托/使用单位应在代建工作完成后,组织对代建单位进行客观、全面、公正的绩效评价。

(二) 代建单位义务

第二十条 代建单位在履行本合同义务期间,应遵守国家有关法律、法规、维护委托/使用单位和使用单位的合法权益。

第二十一条 代建单位应当要求专业工作单位提交相关履约保函或其他履约担保。

第二十二条 代建单位应组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部,按照代建工作范围和内容完成代建工作,并按专用合同条款约定向委托/使用单位汇报代建工作进展,将汇报材料抄送使用单位。

第二十三条 代建单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理,严格控制项目投资,确保工作质量,按期交付使用。代建单位不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的,应由设计单位填写设计变更单,并经监理单位、施工单位签署意见后,由代建单位报委托/使用单位核准。

第二十四条 代建单位应按有关规定选择专业工作单位,并接受委托/使用单位监督。

第二十五条 代建单位应根据项目进度需要,向委托/使用单位提出投资计划申请。

第二十六条 代建单位应严格执行国家有关基本建设财务管理制度,并接受委托/使用单位监督。

第二十七条 代建单位应在项目建成后,协助委托/使用单位组织竣工验收,并将验收合格的项目在规定时间内使用单位办理移交手续。

第二十八条 代建单位应在项目移交前,组织施工单位与委托/使用单位签订保修服务协议。

第二十九条 代建单位应根据使用单位提出的项目运行管理方

案,组织运行管理人员培训、学习,支出的费用由委托/使用单位承担。

第三十条 代建单位应建立完整的项目建设档案,在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向使用单位和有关部门移交。未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

(三)使用单位义务

第三十一条 使用单位应为代建工作提供必要条件

(1)根据项目建议书批复的建设内容、建设规模、建设标准和投资额,按专用合同条款约定提供详细的项目使用需求(或功能需求)报告。

(2)协助代建单位办理与代建项目有关的各种审批手续。

(3)按合同约定为代建单位提供必要的现场办公和生活条件。

第三十二条 使用单位应对政府资金 Usage 情况进行监督,并负责政府差额拨款投资项目中自筹资金的筹措,按专用合同条款约定向代建单位拨款。

第三十三条 使用单位应参与项目设计的审查工作,并对专业工作单位的选择过程进行监督。

第三十四条 使用单位应对代建项目的工程质量的施工进度进行监督,配合完成工程验收,按有关规定办理项目接收手续。

第三十五条 使用单位应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第三十六条 使用单位应提出项目运行管理方案,配合代建单位组织运行管理人员培训。

第四章 责任

(一)委托/使用单位责任

第三十七条 委托/使用单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为

违约,并承担相应的违约责任。

第三十八条 委托/使用单位有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第三十九条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,委托/使用单位同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾,一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

(二) 代建单位责任

第四十条 代建单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。

因代建单位责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化,致使工期延长、投资增加或其它经济损失的,代建单位应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第四十一条 代建单位有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十二条 因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行,代建单位同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾,一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

(三) 委托/使用单位责任

第四十三条 委托/使用单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。

第四十四条 委托/使用单位有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十五条 因政策因素不可抗力导致合同不能全部或部分履行,各方应协商解决。不可抗力包括因政策、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾,一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第五章 合同生效、变更与终止

第四十六条 本合同自签订之日起效。

第四十七条 由于委托/使用单位或使用单位的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止,代建单位应将此情况与可能产生的影响及时通知委托/使用单位,委托/使用单位应采取相应的措施。由于委托/使用单位未采取相应措施,代建单位可继续暂停执行全部或部分代建业务,直至提出解除合同并由委托/使用单位承担承担责任。

第四十八条 当代建单位未履行全部或部分代建义务,而又无正当理由,委托/使用单位可发出警告直至解除合同,代建单位承担违约责任。

第四十九条 当事人一方要求变更或解除合同时,应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的,除依法可以免除责任的情况外,并经委托/使用单位审核通过工程决算,代建单位收到代建报酬尾款后,本合同即终止。

第六章 争议的解决

第五十一条 在合同执行过程中引起的争议,应当协商解决,如未能达成一致,可提交主管部门协调,协调后争议仍未解决时,应按专用合同条款约定提交仲裁机构仲裁或向人民法院起诉。

第二部分 专用合同条款

第五十二条 代建单位节约建设资金时,向委托/使用单位提出代建奖励报告,奖励金额按以下内容和方法计取:

节约资金奖励金额=工程费用节省额 x 奖励比率(30%)(10%-30%提取)

注:"工程费用节省额":指经过第三方评估的,代建单位全面履行合同约定代建项目建设内容、质量标准前提下的建设资金合理节省额(包含节约工期、代为达成工程纠纷调解撤诉,避免甲方支出额外诉讼成本等建设相关资金合理节省额)

第五十三条 工程完工后乙方应代理组织各方按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后移交甲方,使用单位在接到乙方移交的通知后三日内负责组织接收,逾期视为已经接收。

第五十四条 委托/使用单位应按如下方式、时间、金额向代建单位核拨资金(包括但不限于建设资金、与工程管理工作相关的设备采购资金等):乙方向甲方提出资金拨付申请,报送工程进度、资金使用情况和项目进度用款报告,甲方应当在7日内给予审批。项目建设如有利用银行贷款情况,乙方申请资金核拨步骤与贷款行的还本付息计划相匹配。

代建单位应专户管理委托/使用单位下拨的资金,保证资金使用安全。因委托/使用单位未及时拨付工程建设资金造成的停工、窝工,代建单位不承担违约责任且相关工期节点后延。

第五十五条 委托/使用单位应在7个工作日内就代建单位书面提交并要求作出决定的事宜给予实质性书面答复。因延迟答复造成的工作延误乙方不承担责任。

第五十六条 乙方承担的附加工作及额外工作所支出的费用由甲方据实支付乙方。"附加工作"是指:①委托/使用单位在委托代建范

围以外,通过书面协议另外增加的工作内容;②由于委托/使用单位或使用单位原因,使代建工作受到阻碍或延误,造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。"额外工作"是指正常工作和附加工作以外或由于委托/使用单位和使用单位原因暂停或终止代建业务,其善后工作及恢复代建业务的工作。

第五十七条 委托/使用单位的联系人:

第五十八条 专业工作单位提交银行履约保函或提供其他形式担保。

第五十九条 代建单位的项目经理:

第六十条 代建项目建设资金专用账户管理方法:根据项目实际情况由各方协商确定。

第六十一条 委托/使用单位向代建单位提供项目使用需求(或功能需求)报告的具体时间:

委托/使用单位为代建单位提供的现场办公和生活条件。

第六十二条 委托/使用单位同意按工程进度及本协议约定向代建单位拨付资金,不得对项目建设或代建单位管理工作造成影响。

第六十三条 代建单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。代建单位因履行本合同对甲方或任何第三方所承担的违约金和赔偿金等总额不超过代建管理费的 10%,代建单位超额承担的部分,甲方应按照代建单位要求及时、足额支付给代建单位。

第六十四条 代建单位在工程竣工验收合格之日起一年内负责缺陷责任期的沟通管理工作;责任期满后在所余的缺陷责任期内,由专业工作单位直接向委托/使用单位承担保修义务,专业工作单位的保修金(如有)在保修期满后按相关合同约定返还。



第六十五条 委托/使用单位单方面提出项目取消、项目变更变化（如有）等造成项目无法正常推进，则委托/使用单位承担相关责任，包含但不限于代建费支付、合作单位向上索赔、代建单位为本项目投入的全部管理费用、人员成本、以及为完成本项目已对外承诺支付的全部费用（包括但不限于对设计、施工、供应商等的违约金、赔偿金）等，代建单位不承担任何责任，且代建管理费享有优先受偿权。乙方有权就其前述全部损失及应得的代建管理成本，在甲方支付的任何款项中享有优先受偿权。



第六十六条 若委托/使用单位未按照本协议约定向代建单位支付代建管理费，每逾期一日委托/使用单位应向代建单位支付代建管理费的 1% 的违约金，逾期超过十日的，代建单位有权解除本协议，且委托/使用单位应向代建单位支付代建管理费的 20% 的违约金。

第六十七条 争议的解决方式：双方首先应当协商解决，如未能达成一致，应向工程所在地人民法院提出诉讼。

第六十八条 本合同履行过程中发生任何纠纷，则任何一方当事人的工商登记公示记载地址视为司法机关邮寄法律文书及另一方当事人邮寄催收函、律师函、通知等文件的送达地址。司法机关及本合同当事人向上述送达地址送达的，视为有效送达。本合同任何一方当事人送达地址需要变更的，应提前 3 天以书面形式告知合同其他方和司法机关（若争议已经进入司法程序解决）。因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的，邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。