

# 海南大学木棉学生公寓项目代管服务

(项目编号: HD2024-3-13)

## 比 选 文 件

比 选 人: 海南大学

比选代理机构: 海南中顺项目管理有限公司

2024 年 7 月 3 日

## 目 录

第一章 比选公告 .....	3
1. 比选条件 .....	3
2. 项目概况与比选范围 .....	3
3. 参选人资格要求 .....	4
第二章 参选人须知 .....	7
参选人须知前附表 .....	7
参选人须知 .....	13
第三章 比选办法(综合评估法) .....	24
1、比选方法 .....	29
2、评审标准 .....	29
3、比选程序 .....	30
第四章 合同条款及格式 .....	31
第五章 参选文件格式 .....	31
一、参选函 .....	67
二、法定代表人身份证明 .....	68
三、授权委托书 .....	69
四、参选保证金 .....	70
五、资格审查资料 .....	71
六、代管项目管理机构 .....	76
七、代管方案 .....	78
八、其他材料 .....	79
(包括其他证明材料、说明函、承诺函等) .....	79

# 第一章 比选公告

## 1. 比选条件

本比选项目为海南大学木棉学生公寓项目代管服务比选，比选人为海南大学，资金来源为财政资金，出资比例为 100%。项目可行性研究报告已获海南省发展和改革委员会批复（琼发改审批（2024）514 号），项目已具备代管比选条件，现进行代管公开比选。

## 2. 项目概况与比选范围

2.1 建设地点：海南大学海甸校区。

2.2 项目建设规模（最终以批复初步设计及概算为准）：总建筑面积为 54010 平方米，其中地上建筑面积为 50010 平方米，地下建筑面积为 4000 平方米。主要建设内容包括土建工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、电梯工程、消防工程、室外道路工程、绿化工程、室外管网等。

2.3 计划工期：不超过 720 日历天（该工期系指施工工期，即项目开工之日起至竣工交付止）。

2.4 比选范围：

（1）根据代管合同约定，协调组织开展初步设计及概算的编制和优化工作，及办理项目初步设计及概算审批手续；（2）按照批准的初步设计及概算，负责组织施工图设计和优化、工程量清单、控制价编制及政府报审工作；负责根据项目建设有关规定依法依规选择各项目参建单位，其中工程监理单位、全过程造价咨询单位与项目单位共同选择，并共同与选定的工程监理单位、全过程造价咨询单位签订三方合同，代管单位负责与其他各参建单位签订合同，报项目单位备案，并管理和督促各参建单位履行合同；依法办理施工许可等项目审批手续；（3）依法承担法律、法规和合同规定的工程质量、进度、环保、安全和投资等管理责任。配合有关部门依法组织的检查、考核等，负责落实整改；（4）严格执行国家和省有关规定，以项目单位名义办理项目相关审批手续并落实相关要求；依据合同协助完成征地拆迁、三电和管线迁改等项目前期工作；（5）拟定项目进度计划、资金使用计划、工程质量和安全保障措施等，并报经项目单位同意；（6）按照相关规定办理向项目单位提出项目建设中出现的重大设计变更及概算调整建议，由项目单位按照相关等审批调整程序履行报批手续。（7）落实其企业责任。依法依规开展招投标活动，不得设置不合理条件限制或排斥投标人或潜在投标人；对在招标活动中存在违法行为的直接责任人应严肃处理，涉及监察对象的违法行为应向纪委监委移交，涉及招标人与投标人串通损害国家利益的问题应主动向公安机关报案；加强合同管理，同时配合住建部门落实人员实名制信息化管理，确保施工、监理单位人员按合同约定到岗履职。（8）组织工程验收，负责竣工结算，协助编制项目财务决算，准备竣工验收和向项目单位整体移交

等相关工作；应当在合同约定时间内及时办理竣工备案。（9）承担项目档案及有关技术资料的收集、整理、归档等工作，组织有关单位编制竣工文件。（10）负责工程质量问题的处理，依法承担相应职责；负责项目缺陷责任期及保修期内维修保养的各项管理事务，其中缺陷责任期内的费用由施工单位负责，缺陷责任期外的费用由责任方(使用单位或施工单位)负责；与建设、施工等参建单位共同承担工程质量终身责任。（11）认真贯彻落实对代管项目的全过程跟踪监督，建立健全廉政工作机制，强化代管项目廉政建设。（12）代管合同约定的其他职责。

## 2.5 比选控制价、比选最高控制费率、参选报价和参选报价费率

暂按可行性研究报告批复的项目估算投资金额计算估算总投资基数为 36693.88 万元（可研批复项目总投资金额为 37596.25 万元，由于部分工作由委托人自行实施，不列入代管范围，将对应投资额予以扣减：项目建设管理费、项目前期咨询费、概念设计费、室外土石方及苗木迁移、管线迁移，总计 902.37 万元），参照下表算例和对应的最高控制费率（1.0%）计算本项目代管比选控制价上限为 406.9388 万元。

参选人可自定报价费率，参照下表算例计算参选报价，即参选报价=140+(36693.88-10000)\*参选报价费率，报价单位为万元。参选报价费率不得超出最高控制费率 1.0%，参选报价不得高于本项目代管比选控制价。比选完成后，以最终概算批复金额计算对应的概算总投资基数（参照估算总投资同口径扣减相关费用），并根据下表对应最高控制费率、算例以及中选报价与比选控制价（406.9388 万元）间的下浮率折算确定实际代管管理费用。

代管管理费用最高控制费率和算例表（单位：万元）			
总投资基数	最高控制费率（%）	算例	
		算例 总投资基数	算例代管管理费用 (此算例以最高控制费率计算)
1000 以下	2.0	1000	$1000 \times 2.0\%$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\%$
5001-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\%$
10001-50000	1.0	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1.0\%$
50001-100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\%$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\%$

## 3. 参选人资格要求

3.1 资质条件：本次比选要求参选人须具备：

- (1) 符合海南省国有资产监督管理委员会文件（琼国资改〔2021〕147 号文）的要求；
- (2) 具有独立法人资格。有满足政府投资社会领域基本建设项目建设需要的组织机构和质量、安全、环境保护等方面的管理制度（提供承诺函加盖公章，并提供营业执照等复印件）；
- (3) 人员要求。拥有专业齐全、结构合理的专业技术人才队伍（提供承诺函加盖公章）；
- (4) 财务要求。财务状况、资信能力、资金实力和抗风险能力等与代管的项目需要相适应（提供承诺函加盖公章）；
- (5) 税收及社保要求。有依法缴纳税收及社保的良好记录（提供承诺函加盖公章）。
- (6) 管理要求。代管单位需要在项目报建报批、工程设计、项目招投标、施工管理、竣工验收等项目建设阶段配备项目管理人员和技术人员，管理人员和技术人员应当满足项目建设管理工作需要（提供承诺函加盖公章）

3.2 本次比选不接受联合体参选。

3.3 与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的单位，不得参加比选。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段比选，否则，相关比选均无效。

3.4 未被列入信用中国网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”和中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))的“政府采购严重违法失信行为记录名单”。

3.5 信誉要求：2021 年 6 月 1 日至参选人递交比选文件截止之日止，参选人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅认定的限制期内不得参加招标投标行为。

## 4. 比选文件的获取

1. 凡有意参加本次比选活动者，请于 2024 年 7 月 4 日至 2024 年 7 月 11 日（北京时间上午 9:00-12:00，下午 14:30-17:30，节假日除外，下同），在 海口市蓝天路 31 号名门广场北区 C 座 1006 房，法定代表人持法定代表人身份证明及身份证或受托人持法人授权委托书原件及身份证复印件加盖公章，营业执照复印件加盖公章购买比选文件。

2. 比选文件每套售价 200 元(售后不退)。

## 5. 参选文件的递交

1. 请有意参选的单位于北京时间：2024 年 7 月 12 日 9 时 30 分在海口市美兰区蓝天路 51 号京航大酒店 5 楼开标室 2 参加此次比选，请准时参加。

2. 逾期送达的或者未送达指定地点的参选文件，比选人不予受理。

## 6. 发布公告的媒介

本次比选公告在中国政府采购网、中国招标投标公共服务平台、海南大学采购与招标中心上发布。

## 7. 联系方式

比选人：海南大学

比选代理：海南中顺项目管理有限公司

地 址：	海南省海口市美兰区人民大道 58 号	地 址：	海口市蓝天路 31 号名门广场北区 C 座 1006 房
联系人：	苏老师	联系人：	王工
电 话：	0898-66251770	电 话：	18184695710

## 第二章 参选人须知

### 参选人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	比选人	<p>名 称：海南大学</p> <p>地 址：海南省海口市美兰区人民大道 58 号</p> <p>联系人：苏老师</p> <p>电 话：0898-66251770</p>
1.1.3	比选代理机构	<p>名 称：海南中顺项目管理有限公司</p> <p>地 址：海口市蓝天路 31 号名门广场北区 C 座 1006 房</p> <p>联系人：王工</p> <p>电 话：181864695710</p>
1.1.4	项目名称	海南大学木棉学生公寓项目代管服务
1.1.5	服务地点	海南大学
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	比选范围	详见“比选公告”
1.3.2	计划工期	详见“比选公告”
1.3.3	质量要求	合格
1.4.1	参选人资格条件	<p><b>1. 资格要求：</b></p> <p>本次比选要求参选人须具备：</p> <p>（1）符合海南省国有资产监督管理委员会文件（琼国资改〔2021〕147 号文）的要求；（2）具有独立法人资格。有满足政府投资社会领域基本建设项目建设需要的组织机构和质量、安全、环境保护等方面的管理制度（提供承诺函加盖公章，并提供营业执照等复印件）；（3）人员要求。拥有专业齐全、结构合理的专业技术人才队伍（（提供承诺函加盖公章）；（4）财务要求。财务状况、资信能力、资金实力和抗风险能力等与代管的项目需要相适应（提供承诺函加盖公章）；（5）税收及社保要求。有依法缴纳税收及社</p>

		<p>保的良好记录（提供承诺函加盖公章）。（6）管理要求。代管单位需要在项目报建报批、工程设计、项目招投标、施工管理、竣工验收等项目建设阶段配备项目管理人员和技术人员，管理人员和技术人员应当满足项目建设管理工作需要（提供承诺函加盖公章）。</p> <p><b>2. 其他要求：</b></p> <p>（1）本次比选不接受联合体参选。</p> <p>（2）与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的单位，不得参加比选。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段比选，否则，相关比选均无效。</p> <p>（2）未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”。</p> <p><b>证明材料：</b>（参选文件中提供本项目比选公告发布后在在“信用中国”网站查询“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”“中国政府采购网”网站查询被列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”的查询结果截图并加盖单位公章）；</p> <p><b>3. 信誉要求：</b></p> <p>2021年6月1日至参选人递交比选文件截止之日止，参选人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅认定的限制期内不得参加招标投标行为。</p> <p><b>证明材料：</b>参选文件正本中提供承诺加盖公章，格式自拟。</p> <p>注：合同文本中已约定条款为必须响应实施内容，参选人中选后不得擅自提出修改。</p>
1.4.2	联合体	<p><input checked="" type="radio"/> 不接受</p> <p><input type="radio"/> 接受，但联合体所有成员数量不得超过/家；还应满足下列要求：/</p>
1.9.1	踏勘现场	<p><input checked="" type="radio"/> 不组织</p> <p><input type="radio"/> 组织，踏勘时间：/</p> <p>踏勘集中地点：/</p>
1.10.1	比选预备会	<p><input checked="" type="radio"/> 不召开</p> <p><input type="radio"/> 召开，召开时间：/</p>



		召开地点： /
1. 10. 2	参选人提出问题的截止时间	递交参选文件截止之日 <u>3</u> 天前
1. 10. 3	比选人书面澄清的时间	递交参选文件截止之日 <u>3</u> 天前
1. 11	分 包	<input checked="" type="radio"/> 不允许 <input type="radio"/> 允许 分包内容要求： / 分包金额要求： / 接受分包的第三人资质要求： /
1. 12	偏 离	<input checked="" type="radio"/> 不允许 <input type="radio"/> 允许 偏离内容要求： /
2. 1	构成比选文件的其他材料	比选文件的澄清、修改及补遗等
2. 2. 1	参选人要求澄清比选文件的截止时间	在递交参选文件截止之日 3 天前通过纸质材料提交至比选代理机构
2. 2. 2	比选文件澄清发出的形式	比选人澄清内容可能影响参选文件编制的，在递交参选文件截止之日 3 天前通过公告媒介澄清；不足 3 日的，应当顺延提交响应文件的截止时间。澄清内容不影响参选文件编制的，在递交参选文件截止前随时通过公告媒介发布澄清。
2. 2. 3	参选人确认收到比选文件澄清的时间及形式	本项目若有澄清文件，将统一在公告媒介发布，参选人登录网站即可查看，无须确认。
2. 3. 2	参选人确认收到比选文件修改的时间及形式	本项目比选文件若有修改，将统一在公告媒介发布，参选人登录网站即可查看，无须确认。
3. 1. 1	构成参选文件的其他材料	参选文件的澄清、修改及补正等
3. 3	参选有效期	从参选人提交参选文件截止日算起 <u>90</u> 天内

3.4	参选保证金	本项目不作要求
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年发生的项目业绩的年份要求	2021 年 6 月 1 日至今
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	2021 年 6 月 1 日至今
3.6	是否允许递交备选参选方案	<input checked="" type="radio"/> 不允许 <input type="radio"/> 允许
3.7.3	签字或盖章要求	<p>(1) 参选文件应用不褪色的墨水书写或打印，字迹应易于辨认并按比选文件要求格式由参选人的法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位公章。由委托代理人签字的，参选文件中应附有法定代表人授权委托书。参选文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由参选人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。</p> <p>(2) 纸质参选文件应加盖骑缝章（单位公章）。</p>
3.7.4	参选文件份数	参选文件正本 1 份、副本 2 份、电子版（PDF 格式，U 盘或光盘表面写明参选人名称及项目名称）
3.7.5	装订要求	<p>(1) A4 纸竖装，参选文件的正本和副本应采用胶装，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订；</p> <p>(2) 参选文件正、副本分开包装密封。电子版（U 盘或光盘表面写明参选人名称及项目名称）与正本一同密封于同一个密封袋中。</p>
4.1.2	封套上写明	<p>封套上写明：正本/副本/电子版参选文件</p> <p>比选人地址：海南省海口市美兰区人民大道 58 号</p> <p>比选人名称：海南大学</p> <p>海南大学木棉学生公寓项目代管服务参选文件在比选前不得开启</p> <p>参选人的名称（加盖公章）：</p> <p>参选人联系人姓名、联系电话：</p>
4.2.2	递交参选文件地点	海口市美兰区蓝天路 51 号京航大酒店 5 楼开标室 2

4.2.3	是否退还参选文件	<input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 是，退还安排：/
5.1	参选时间和地点	参选时间：同参选截止时间 参选地点：海口市美兰区蓝天路 51 号京航大酒店 5 楼开标室 2
5.2.1	参选程序	1、密封情况检查：参选现场由参选人代表进行查验。 2、参选顺序：随机。
6.1.1	比选委员会的组建	比选委员会构成：7 人，其中比选人代表 2 人，专家 5 人； 比选专家确定方式：从海南省综合评标专家库中按相关专业范围采用随机抽取的方式确定。
7.1	是否授权比选委员会确定中选人	<input type="radio"/> 是，推荐的中选候选人数 3 名，并且确定排名第一的中选候选人为中选人 <input checked="" type="radio"/> 否，推荐的中选候选人数：3 名，并标明排列顺序 若参选的比选人只有 2 家，比选活动正常进行，按照第三章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，按综合评分得分由高到低顺序进行排序，综合评分得分相等时以比选申请报价得分高的优先。推荐排名第一、第二的为第一、第二中选候选人。 若实质性响应代管单位不足 2 家的，除比选任务取消情形外，应依照以下原则处理： （一）比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定的，可选择直接与实质性响应的代管单位进行协商，也可选择重新组织比选活动； （二）比选文件存在不合理条款或采购程序不符合本规定等情形，应当终止采购，改正后可重新组织采购活动。
7.3.1	履约担保	履约担保的形式：银行转账或银行保函或建设工程履约保证保险； 履约担保的金额：合同价的 3%。 全面履行合同，于合同到期后，如无用户服务质量投诉，无息退还。 履约担保汇至：海南大学 账 号：21150001040000040 开 户 行：中国农业银行海口海大支行 行 号：103641015005
需补充的其他内容：		

- 1、参选时须单独提交法定代表人授权委托书、委托代理人身份证（法定代表人到场的需携带身份证及法定代表人身份证明文件），无原件拒绝其参与比选。
- 2、比选报价包括完成比选文件所确定的委托范围的工作所需的全部费用。
- 3、比选报价应包括参选人单位中选后为完成合同规定的全部工作所需支付的一切相关税费。
- 4、比选人保留核实参选人所提供参选材料的权利。经核实，如果参选人所提供的业绩等参选证明材料有虚假，给比选人造成损失的，参选人应给予赔偿。若其为中选单位，将取消其中选资格；若已签订合同，则取消合同。比选人保留提请建设行政主管部门将其列入不良企业黑名单的权利。
- 5、比选人保留在比选后对所有参选人进行资格后审的权利。
- 6、参选人须知前附表与参选人须知不一致的部分，以前附表为准。
- 7、本项目比选代理服务费由中选方向海南中顺项目管理有限公司支付。
- 8、中选服务费参照中华人民共和国国家计划委员会[计价格〔2002〕1980号]收费标准，以中选金额为计算基数的70%收取，计 27688.57 元（贰万柒仟陆佰捌拾捌元伍角柒分）。

# 参选人须知

## 1. 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据《海南省人民政府办公厅关于印发〈海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法（修订）〉的通知》（琼府办〔2021〕42号）、《海南省国有资产监督管理委员会关于省属企业参与政府投资社会领域基本建设项目代管制的通知（琼国资改〔2021〕147号）、《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制规范操作指南》和《海南省教育厅关于做好基建项目代管准备工作的通知》和《海南大学基建项目代管单位比选办法（试行）》等有关法律、法规、规章和制度办法的规定，本代管比选项目已具备比选条件。

1.1.2 本比选项目比选人：见参选人须知前附表。

1.1.3 本比选项目比选代理机构：见参选人须知前附表。

1.1.4 本比选标段名称：见参选人须知前附表。

1.1.5 本比选项目服务地点：见参选人须知前附表。

### 1.2 资金来源

1.2.1 本比选项目的资金来源：见参选人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见参选人须知前附表。

### 1.3 比选范围、计划服务期和质量要求

1.3.1 本次比选范围：见参选人须知前附表。

1.3.2 本比选项目的计划服务期：见参选人须知前附表。

1.3.3 本比选项目的质量要求：见参选人须知前附表。

### 1.4 参选人资格要求

1.4.1 参选人应具备承担本比选项目资格条件、能力和信誉：见参选人须知前附表。

1.4.2 参选人不得存在下列情形之一：

- （1）被责令停业的；
- （2）被暂停或取消参选资格的；
- （3）财产被接管或冻结的。

1.4.3 法定代表人、企业负责人为同一人的两个或两个以上公司或其他组织、母公司、全资子公司及其控股公司，以及其他有关联关系的参选人、存在关联或利害关系的单位，不得同时参选本比选项目。

### 1.5 费用承担和设计成果补偿

1.5.1 参选人准备和参加参选活动发生的费用自理。

### 1.6 保密

参与本次比选活动的各方应对比选文件和参选文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相

应的法律责任。

#### 1.7 语言文字

比选/参选文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

#### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 1.9 踏勘现场

1.9.1 参选人须知前附表规定组织踏勘现场的，比选人按参选人须知前附表规定的时间、地点组织参选人踏勘项目现场。

1.9.2 参选人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除比选人的原因外，参选人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 比选人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供参选人在编制参选文件时参考，比选人不应对参选人据此作出的判断和决策负责。

#### 1.10 参选预备会

1.10.1 参选人须知前附表规定召开参选预备会的，比选人按参选人须知前附表规定的时间和地点召开参选预备会，澄清参选人提出的问题。

1.10.2 参选人应在参选人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达比选人，以便比选人在会议期间澄清。

1.10.3 参选预备会后，比选人在参选人须知前附表规定的时间内，将对参选人所提问题的澄清，以书面形式通知所有购买比选文件的参选人。该澄清内容为比选文件的组成部分。

#### 1.11 分包

1.11.1 参选人须知前附表规定应当由分包人实施的非主体、非关键性工作，参选人应当按照“发包人要求”的规定提供分包人候选名单及其相应资料。

1.11.2 参选人拟在中选后将中选项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合参选人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件。

#### 1.12 偏离

参选人须知前附表允许参选文件偏离比选文件某些要求的，偏离应当符合比选文件规定的偏离范围和幅度。

## 2. 比选文件

### 2.1 比选文件的组成

本比选文件包括：

- (1) 比选公告；
- (2) 参选人须知；
- (3) 比选办法；
- (4) 合同条款及格式；

(5) 参选文件格式。

根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。

## 2.2 比选文件的澄清

2.2.1 参选人应仔细阅读和检查比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在参选人须知前附表规定的时间前通过纸质材料提交至比选代理机构提出，要求比选人对比选文件予以澄清。

2.2.2 比选文件的澄清将在参选人须知前附表规定的参选截止时间前在书面形式发给所有购买比选文件的参选人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 比选文件的澄清自发出之日即视为参选人收到，无需参选人确认。

## 2.3 比选文件的修改

2.3.1 比选文件发出后，比选人可以书面形式修改比选文件，不单独通知参选人，参选人应自行关注在修改后比选文件的信息。

2.3.2 比选文件的修改自发出之日即视为参选人收到，无需参选人确认。

# 3. 参选文件

## 3.1 参选文件的组成

3.1.1 参选文件应包括下列内容：

- 一、参选函
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、参选保证金
- 五、资格审查资料
- 六、代管项目管理机构
- 七、代管方案
- 八、其他材料

## 3.2 参选报价

3.2.1 参选人应结合本单位及本项目实际情况，充分考虑市场情况。

3.2.2 平均值计算小数点后取两位有效，第三位四舍五入。

## 3.3 参选有效期

3.3.1 在参选人须知前附表规定的参选有效期内，参选人不得要求撤销或修改其参选文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长参选有效期的，比选人以书面形式通知所有参选人延长参选有效期。参选人同意延长的，应相应延长其参选保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其参选文件；参选人拒绝延长的，其参选失效，但参选人有权收回其参选保证金。

### 3.4 参选保证金

本次比选不作要求

### 3.5 资格审查资料

3.5.1 “参选人基本情况表”应附参选人有效的营业执照复印件。

3.5.2 “近年财务状况”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书等复印件，具体年份要求见参选人须知前附表。

3.5.3 “近年发生的咨询项目业绩情况”具体年份要求见参选人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求”具体年份要求见参选人须知前附表。

### 3.6 备选参选方案

除参选人须知前附表另有规定外，参选人不得递交备选参选方案。允许参选人递交备选参选方案的，只有中選人所递交的备选参选方案方可予以考虑。比选委员会认为中選人的备选参选方案优于其按照比选文件要求编制的参选方案的，比選人可以接受该备选参选方案。

### 3.7 参选文件的编制

3.7.1 参选文件应按第五章“参选文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为参选文件的组成部分。

3.7.2 参选文件应当对比选文件有关服务期、参选有效期、质量要求、技术标准和要求、比选范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 （1）参选文件应用不褪色的墨水书写或打印，字迹应易于辨认并按比选文件要求格式由参选人的法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位公章。由委托代理人签字的，参选文件中应附有法定代表人授权委托书。参选文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由参选人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。

（2）纸质参选文件应加盖骑缝章（单位公章）。

3.7.4 参选文件正本一份，副本份数见参选人须知前附表。参选文件须按比选文件的要求执行，每份参选文件均须在书脊上清楚标明本项目的项目名称，并在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力，“正本”和“副本”之间如有差异，以正本为准。

3.7.5 参选文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录。

## 4. 参选

### 4.1 参选文件的密封和标记

4.1.1 参选文件正、副本分开包装密封，电子版（U盘或光盘表面写明参选人名称及项目名称）与正本一同密封于同一个密封袋中，加贴封条，并在封套的封口处加盖单位公章。

4.1.2 参选文件的封套上应清楚地标记：见参选人须知前附表 4.1.2 条款。



## 4.2 参选文件的递交

- 4.2.1 参选人应在规定的参选截止时间前递交参选文件。
- 4.2.2 参选人递交参选文件的地点：见参选人须知前附表。
- 4.2.3 参选人所递交的参选文件不予退还。
- 4.2.4 比选人收到参选文件后，向参选人出具签收凭证。
- 4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的参选文件，比选人不予受理。

## 4.3 参选文件的修改与撤回

4.3.1 在规定的参选截止时间前，参选人可以修改或撤回已递交的参选文件，但应以书面形式通知比选人。

# 5. 比选

## 5.1 比选时间和地点

比选人在规定的参选截止时间（比选时间）和参选人须知前附表规定的地点公开比选，并邀请所有参选人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

## 5.2 比选程序

主持人按下列程序进行比选：

- （1）宣布比选纪律；
- （2）公布在参选截止时间前递交参选文件的参选人名称，并点名确认参选人是否派人到场；
- （3）宣布主持人、唱标人、记录人、监督人等有关人员姓名；
- （4）检查参选文件的密封情况；
- （5）设有标底的，公布标底；
- （6）按照宣布的比选顺序当众比选，公布参选人名称、比选标段名称、参选保证金的递交情况、参选报价、质量目标、服务期及其他内容，并记录在案；
- （7）参选人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员在比选记录上签字确认；
- （8）比选结束。

# 6. 比选

## 6.1 比选委员会

6.1.1 比选由比选人依法组建的比选委员会负责。比选委员会由比选人或其委托的比选代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。比选委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见参选人须知前附表。

6.1.2 比选委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）比选人或参选人的主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与参选人有经济利益关系，可能影响对参选公正评审的；
- （4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处

罚的。

## 6.2 比选原则

比选活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

## 6.3 比选

比选委员会按照第三章“比选办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对参选文件进行评审。第三章“比选办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为比选依据。

# 7. 合同授予

## 7.1 定标方式

比选人依据比选委员会推荐的中选候选人确定中选人，比选委员会推荐中选候选人的人数见参选人须知前附表。

## 7.2 中选通知

在本章第 3.3 款规定的参选有效期内，比选人以书面形式向中选人发出中选通知书，同时将中选结果通知未中选参选人。

## 7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中选人应按参选人须知前附表规定的金额、担保形式向比选人提交履约担保。

7.3.2 中选人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中选，其比选保证金不予退还，给比选人造成的损失超过比选保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

## 7.4 签订合同

7.4.1 比选人和中选人应当自中选通知书发出之日起 30 天内，根据比选文件和中选人的参选文件订立书面合同。中选人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中选资格，其参选保证金不予退还；给比选人造成的损失超过参选保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中选通知书后，比选人无正当理由拒签合同的，比选人向中选人退还参选保证金；给中选人造成损失的，还应当赔偿损失。

# 8. 重新比选和不再比选

## 8.1 重新比选

有下列情形之一的，比选人将重新比选：

(1) 经比选委员会评审后否决所有参选的。

## 8.2 不再比选

重新比选后所有参选被否决的，比选人有权不再进行比选。

# 9. 纪律和监督

## 9.1 对比选人的纪律要求

比选人不得泄露比选参选活动中应当保密的情况和资料，不得与参选人串通损害国家利益、社

会公共利益或者他人合法权益。

#### 9.2 对参选人的纪律要求

参选人不得相互串通参选或者与比选人串通参选，不得向比选人或者比选委员会成员行贿谋取中选，不得以他人名义参选或者以其他方式弄虚作假骗取中选；参选人不得以任何方式干扰、影响比选工作。

#### 9.3 对比选委员会成员的纪律要求

比选委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对参选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及比选有关的其他情况。在比选活动中，比选委员会成员不得擅离职守，影响比选程序正常进行，不得使用第三章“比选办法”没有规定的评审因素和标准进行比选。

#### 9.4 对与比选活动有关的工作人员的纪律要求

与比选活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对参选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及比选有关的其他情况。在比选活动中，与比选活动有关的工作人员不得擅离职守，影响比选程序正常进行。

#### 9.5 投诉

参选人和其他利害关系人认为本次比选活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

#### 10. 其他

详见参选人须知前附表。

附表一：比选记录表（仅供参考）

\_\_\_\_\_（标段名称）比选记录表

比选时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时\_\_\_\_\_分

序号	参选人	密封情况	参选保证金	参选报价（元）	质量要求	服务期	备注	签名

比选人代表：\_\_\_\_\_ 记录人：\_\_\_\_\_ 监标人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附表二：问题澄清通知（仅供参考）

问题澄清通知

编号：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（参选人名称）：

\_\_\_\_\_（标段名称）的比选委员会，对你方的参选文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清：

- 1、
- 2、
- .....

请将上述问题的澄清于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时前递交至\_\_\_\_\_（详细地址）或传真至\_\_\_\_\_（传真号码）。采用传真方式的，应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时前将原件递交至\_\_\_\_\_（详细地址）。

比选工作组负责人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附表三：问题的澄清（仅供参考）

问题的澄清

编号：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（标段名称）比选委员会：

问题澄清通知（编号：\_\_\_\_\_）已收悉，现澄清如下：

1、

2、

.....

参选人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附表四：中选通知书（仅供参考）

中选通知书

\_\_\_\_\_（中选单位名称）：

你方于\_\_\_\_\_（参选日期）所递交  
的\_\_\_\_\_（标段名称）参选文件已被我方接受，被确定为中  
选人。

参选报价：\_\_\_\_\_元。

计划工期：\_\_\_\_\_日历天。

工程质量：符合\_\_\_\_\_标准。

项目负责人：\_\_\_\_\_（姓名）。

请你方在接到本通知书后的\_\_\_\_\_日内到\_\_\_\_\_（指定地点）与我  
方签订代管服务合同。

特此通知。

比选人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

比选代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 第三章 比选办法(综合评估法)

条款号		比选因素	比选标准
2.1.1	形式 比选 标准	参选人名称	与营业执照一致
		参选函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位章
		参选文件格式	符合第五章“参选文件格式”的要求
		报价和费率唯一	只能有一个有效参选报价和一个对应的参选报价费率
2.1.2	资格 比选 标准	资格条件	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
		信誉要求	符合第二章“参选人须知前附表”第1.4.1项规定
2.1.3	响应 性比 选标 准	计划工期	符合第二章“参选人须知前附表”第1.3.2项规定
		工程质量	符合第二章“参选人须知前附表”第1.3.3项规定
		参选有效期	符合第二章“参选人须知前附表”第3.3.1项规定
2.2.1		分值构成 (总分100分)	一、商务标20分，其中： 1. 参选报价：20分； 二、技术标80分，其中： 1. 承诺质量标准及荣誉奖项6分 2. 承诺工期5分； 3. 代管项目管理机构人员配置情况20分； 4. 代管方案25分； 5. 企业业绩24分。
2.2.2	商务 标（20 分）	参选报价 （20分）	评分标准：报价得分=（评标基准价/投标报价）*100* 报价分值权重；评标基准价等于有效投标单位中报价的 最小值。



2.2.3	技术 标(80 分)	承诺质量标准及 荣誉奖项 (6分)	<p>1. 承诺获得海南省建设工程“绿岛杯”奖(省优质工程), 且申请一项发明专利或创新一种新技术、新工艺。得 2 分。</p> <p>2. 承诺获得国家级奖项, 且申请发明专利或创新新技术、新工艺不少于 1 项, 得 6 分。</p> <p>本项第 1 条与第 2 条不重复得分, 最高 6 分。</p> <p>证明材料: 参选文件中《参选函》中质量标准为合格的不得分; 提供承诺函加盖公章。</p>
		承诺工期(5分)	<p>1. 合理工期为 720 日历天, 原则上承诺工期不得低于合理工期的 80%</p> <p>2. 承诺工期得分=5*基准工期/参选承诺工期</p> <p>3. 基准工期=最低参选承诺工期</p> <p><b>证明材料:</b> 该工期系指施工工期, 即项目开工之日起至竣工交付止。以参选文件中《参选函》中承诺的工期为依据, 承诺工期超过 720 日历天的不得分。</p>
		代管项目管理机构人员配置情况 (20分)	<p>1. 项目负责人具有建筑工程专业注册一级建造师或建筑工程高级(含)以上职称的, 得 4 分。</p> <p><b>证明材料:</b> 提供项目负责人职称证或注册证及在本单位(2024 年 3 月-2024 年 5 月)的社保清单相关凭证复印件加盖公章, 网上打印的社保清单有加盖社保管理单位电子公章, 否则不得分。</p> <p>2. 项目代管管理机构专业人员配备得分(本项满分 16 分):</p> <p>(1) 建筑专业人员(除项目负责人之外, 最少配备 1 名人员);</p> <p>(2) 结构专业人员(最少配备 1 名人员);</p> <p>(3) 电气专业人员(最少配备 1 名人员);</p> <p>(4) 暖通专业人员(最少配备 1 名人员);</p> <p>(5) 给排水专业人员(最少配备 1 名人员);</p>

			<p>(6) 园林专业人员（最少配备 1 名人员）；</p> <p>(7) 造价专业人员（最少配备 1 名人员）；</p> <p>(8) 安全专业人员（最少配备 1 名人员）；</p> <p><b>评分标准：</b>以上每个专业人员具有相应专业中级（含）以上职称或与相应专业与中级（含）以上职称对应的注册资格得 2 分，否则不得分，各专业人员重复设置的不重复计分。<b>以上人员不可互相兼任。</b></p> <p><b>证明材料：</b>提供代管项目管理机构人员职称证书或资格注册证书复印件加盖公章；提供代管项目管理机构人员在本单位（2024 年 3 月-2024 年 5 月）的社保清单相关凭证复印件加盖公章，网上打印的社保清单有加盖社保管理单位电子公章，否则不得分。</p>
		代管方案(25分)	<p>1. 报建、设计等项目前期工作管理（最高 5 分）；</p> <p>2. 安全、信息等管理（最高 5 分）；</p> <p>3. 进度、质量、造价管理（应有完整的建筑施工材料及品牌范围库，否则该项不得分）（最高 5 分）；</p> <p>4. 招标、合同管理（最高 5 分）；</p> <p>5. 廉政纪律管理（最高 5 分）。</p> <p><b>评分标准：</b></p> <p>（1）思路清晰，程序管理合理、措施有效（5 分）；</p> <p>（2）思路较清晰，程序管理基本合理、措施基本有效（4 分）；</p> <p>（3）工作思路基本清晰，程序管理存在明显不合理之处、措施有一定有效性，但也有明显无效之处。（3 分）</p> <p>（4）工作思路欠清晰，程序管理有一定合理性，但在关键环节有严重不合理之处、措施有一定有效性，但多数存在明显无效之处。（2 分）</p> <p>（5）方案内容严重缺失（不得分）；</p> <p>（6）没有提交上述评分细项要求的方案，对应评分细</p>

			项不得分。
		企业业绩 (24分)	<p><b>业绩：</b>参选人自 2021 年 6 月 1 日起至参选文件递交截止之日止，参选人每承接过一个总投资 30000 万元（含）以上的代管项目得 5 分，满分 15 分。</p> <p><b>证明材料：</b>提供合同协议书复印件并加盖公章，如合同中未明确总投资，须提供总投资证明文件复印件并加盖公章，时间以合同签订时间为准。</p> <p><b>荣誉：</b>（1）参选人作为建设单位或代管（代建）单位或施工总承包单位获得过国家级优质工程奖（国家级奖项名单详见附表 1）或绿岛杯或省部级优质工程奖的，每项得 3 分，最高得 9 分；</p> <p>同个项目不可重复加分，本项满分 9 分。</p> <p><b>证明材料：</b>参选文件中提供获奖项目合同协议书和获奖证书复印件或官方网站查询截图加盖公章，获奖时间以获奖证书颁发时间或网上公示获奖时间为准。</p>
<p>备注：1、参选人必须对所提供的证书及证明材料的真实性、有效性负责，如发现弄虚作假，造成的后果由参选人自行承担。</p> <p>2、评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。</p> <p>3、如比选委员会认为参选人报价明显低于本项目代管成本价的，有权要求参选人现场对其参选报价做出解释，若无法做出合理解释或不按比选委员会要求的时间内做出解释的，其参选作无效参选处理。</p>			

附表 1:国家级奖项名单

奖项 项目	国家科学技术进步奖	中国建设工程鲁班奖	国家优质工程奖	中国土木工程詹天佑奖	中国建筑工程装饰奖	中国钢结构金奖	全国绿色建筑创新奖	华夏建设科学技术奖	国家级新技术应用示范工程	国家级安全文明标准化示范工程（AAA级）	全国建筑业绿色施工示范工程
适用范围	工程勘察、设计、施工、EPC	工程施工、EPC	工程施工、EPC	工程勘察、设计、施工、EPC	施工	施工、设计、EPC	设计、EPC	工程勘察、设计、施工、EPC	工程施工、EPC	工程施工、EPC	工程施工、EPC
适用对象	企业	企业	企业	企业	企业	企业、项目负责人	企业	企业	企业	企业	企业
比选项目规模	不低于《国家科学技术进步奖》申报标准	不低于《中国建设工程鲁班奖》申报工程规模标准	不低于《国家优质工程奖》申报工程规模标准。	不低于《中国土木工程詹天佑奖》申报工程规模标准。	不低于《中国建筑工程装饰奖》申报工程规模标准。	不低于《中国钢结构金奖》申报工程规模标准。	不低于《全国绿色建筑创新奖》申报工程规模标准。	不低于《梁思成建筑奖》申报工程规模标准。	不低于申报工程规模标准。	不低于申报工程规模标准。	不低于申报工程规模标准。

## 中选原则

1. 本次比选采用“综合评估法”评审。评审委员会推荐三名中选候选人。若有 2 家（含）以上参选单位综合得分最高且相同，则报价最低者中选；如比选人在与第一中选候选人签订合同过程中，如双方无法达成一致，比选人有权选择第二中选候选人签订合同，如比选人在与第二中选候选人签订合同过程中，如双方无法达成一致，比选人有权选择第三中选候选人签订合同。比选人根据参选单位的参选文件择优选定服务单位，比选人仅通知中选单位中选信息，不通知未中选单位比选结果。

2. 若参选的比选人只有 2 家，比选活动正常进行，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，按综合评分得分由高到低顺序进行排序，综合评分得分相等时以比选申请报价得分高的优先。推荐排名第一、第二的为第一、第二中选候选人。

若实质性响应代管单位不足 2 家的，除比选任务取消情形外，应按照以下原则处理：

（一）比选文件不存在不合理条款且比选程序符合本规定的，可选择直接与实质性响应的代管单位进行协商，也可选择重新组织比选活动；

（二）比选文件存在不合理条款或采购程序不符合本规定等情形，应当终止采购，改正后可重新组织采购活动。

3. 评审小组发现参选人的报价明显低于其他参选报价，使得其参选报价可能低于其个别成本的，应当要求该参选人作出书面说明并提供相应的证明材料。参选人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评审小组认定该参选人以低于成本报价竞标，其参选作无效标处理。

## 1、比选方法

本次比选采用综合评估法。比选委员会对满足比选文件实质性要求的参选文件，按照本章第 2.2 款规定的评定项目和评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中选候选人。综合评分相等时，以参选报价低的优先；参选报价也相等的，由比选人现场抽签确定。

## 2、评审标准

### 2.1 初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见比选办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：见比选办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见比选办法前附表。

## **2.2 详细评审标准**

详细评审标准：见比选办法前附表。

# **3、比选程序**

## **3.1 初步评审**

3.1.1 参选人有下列情形之一的，其参选作废标处理：

- (1) 串通参选或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按比选委员会要求澄清、说明或补正的。

## **3.2 详细评审**

3.2.1 比选委员会按本章第 2.2 款规定的评定项目和标准进行评分，并按得分由高到低顺序进行中选候选人排序。

## **3.3 参选文件的澄清和补正**

3.3.1 在比选过程中，比选委员会可以书面形式要求参选人对所提交的参选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。比选委员会不接受参选人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变参选文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。参选人的书面澄清、说明和补正属于参选文件的组成部分。

3.3.3 比选委员会对参选人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求参选人进一步澄清、说明或补正，直至满足比选委员会的要求。

## **3.4 比选结果**

3.4.1 比选委员会按照经评审的分值由高到低的顺序推荐中选候选人。

3.4.2 比选委员会完成比选后，应当向比选人提交书面比选报告。

## 第四章 合同条款及格式

合同编号：\_\_\_\_\_

### 海南省政府投资社会领域基本建设项目 委托代管合同

项目名称：海南大学木棉学生公寓项目

委托人（项目单位）：海南大学

代管人（代管单位）：\_\_\_\_\_

签 订 时 间：\_\_\_\_\_

签 订 地 点：海南海口

# 说 明

一、作为《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》（以下简称《代管暂行办法》）的配套文件，本《海南省政府投资社会领域基本建设项目委托代管合同（格式文本）》（以下简称《代管合同》）结合海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅三方意见，依据《代管暂行办法》制定，并经海南省人民政府同意，是海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制下，明确委托人（项目单位）与代管人（代管单位）双方权责、义务的通用格式文本。

二、本《代管合同》为双方合同，适用范围为海南省政府投资社会领域基本建设项目，社会领域主要包括卫生健康、教育、文化、体育等领域。行业主管部门系海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅等行业主管部门，系委托人的上级主管部门，如代管合同双方在合同执行过程中产生争议，经双方协商仍无法解决，委托人上级主管部门有权协调处理；委托人系海南省卫生健康委员会、海南省教育厅、海南省旅游和文化广电体育厅等主管部门所属单位，系项目的实际使用单位暨项目建成后的接收单位和项目产权归属单位；代管人系具有独立法人资格且具备与同类工程建设管理相适应管理能力的专业化建设管理单位。

三、本代管合同的履约情况，将是代管人代管业绩和信誉的重要考核，对违约行为除了承担违约责任外，还将记入政府投资



项目不良记录管理档案，作为其是否可以继续参与海南省社会领域政府投资项目建设的重要依据。

四、依据《代管暂行办法》第二十一条之规定，本省其他相应领域和各市、县、自治县人民政府投资社会领域的基本建设项目管理可参考本合同格式文本实施。

五、《代管合同》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。合同协议书主要包括项目概况、委托代管范围及内容、代管项目管理目标、代管管理费、合同文件构成以及合同生效条件等重要内容；通用合同条款根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就建设工程项目委托代管的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的约定；专用合同条款是对合同条款约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程委托代管的特点及具体情况，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。在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

六、本合同格式文本根据执行情况进行动态调整和完善。

## 第一部分 合同协议书

委托人（项目单位）：海南大学

代 管 人 （ 代 管 单 位 ）：

根据《中华人民共和国民法典》及《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》等法律法规规定，为了规范本省政府投资社会领域基本建设项目管理，提高投资效益，推进现代工程专业化管理，确保政府投资项目顺利实施，经委托人、代管人双方协商同意，签订本合同。

## 一、项目概况

项目名称：海南大学木棉学生公寓项目

项目投资额：37596.25 万元(最终以批复的概算金额为准)

建设地点：海南大学海甸校区

建设规模及内容：总建筑面积为 54010 平方米，其中地上建筑面积为 50010 平方米，地下建筑面积为 4000 平方米。主要建设内容包括土建工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、电梯工程、消防工程、室外道路工程、绿化工程、室外管网等。

项目资金来源：财政资金

立项批准文号：琼发改审批〔2024〕514号（可行性研究报告）

## 二、代管项目管理范围及内容

1. 代管内容包括以下第 (2) - (13) 项:

- (1) 项目可行性研究报告的编制和报批；
- (2) 项目初步设计及概算的编制和报批；
- (3) 项目施工图设计及预算的编制和报批；
- (4) 项目规划许可阶段协调及手续办理，包括规划、环保、消防、人防、地震、国安、卫生、绿化、市政等许可手续；
- (5) 项目施工许可阶段协调及开工手续办理，包括施工、消防、人防、建设等许可手续；
- (6) 项目勘察、设计、施工和材料设备采购等参建单位招标、合同签订；
- (7) 与委托人共同依法依规选择工程监理、全过程造价咨询单位，并共同与选定的单位签订三方合同；
- (8) 项目第三方咨询、评估、测量、检验检测等单位的选择、合同签订；
- (9) 组织协调第三方咨询、评估、测量、检验检测、全过程造价咨询、勘察、设计、工程监理、施工和材料设备供应等单位按合同完成项目的建设，对项目的进度、质量、投资、安全进行全过程控制、管理及监督；
- (10) 建设期间各项验收、竣工验收及备案、竣工结算、交付使用前设备安装、调试、保养全过程；
- (11) 建设资料的整理、归档、移交、委托范围内所有工程及设备的移交等工作；
- (12) 审核各参建单位的工程（承包）及合同款项，根据工程进度及与参建单位签订的建设合同约定，向项目单位提出用款

申请，由项目单位通过财政国库集中支付方式及时向各参建单位直接拨付工程建设各项工程（承包）及合同款项；

（13）协调施工单位对工程质量缺陷的保修工作。

2. 代管人受委托人要求增加的代管范围和工作内容：1. 按需配合委托人完成三电迁改、七通一平等场地准备及临时设施相关工作；2. 配合委托人完成工程审计、决算工作。

### 三、项目代管管理目标

1. 代管项目的投资控制金额：暂定 37596.25（万元）（代管项目的投资控制金额以发改部门批复的投资概算为准）。

2. 代管项目总体进度目标为：

（1）工程施工开工时间：争取在代管合同签订后 150 日历天内开工，最迟不超过代管合同签订后 180 日历天。

（2）工程竣工验收时间：以中选单位承诺工期推算，总工期不得超过 720 日历天及承诺工期中的最短天数。

（3）工程交付使用时间：以中选单位承诺工期推算。

因征地拆迁、资金到位不及时、建设费用拨付不及时及其他非代管人原因造成工期延误造成管理目标无法实现的，应当合理调整代管管理目标。

3. 工 程 质 量 标 准：合格

4. 安全管理目标：执行政府的相关规定。

5. 代管期限：自本合同签订之日起至合同项下代管项目缺陷责任期及保修期满之日止。

6. 代管人与委托人根据代管合同，并依据发改部门批准的初步设计及概算完成的施工图，委托第三方咨询单位编制或审核与

本合同概算所含范围一致的工程预算（含工程量清单及控制价）及其他全过程造价管理、竣工结算工作。咨询单位编制或审核的工程预算（含工程量清单及控制价），按规定应报经财政部门审核的由委托人报审。经批准的初步设计及概算是项目建设和控制项目总投资的重要依据。凡工程预算超概算的，应进行优化设计或是由代管人协助委托人根据《海南省政府投资项目管理办法》的规定向发改部门申请办理概算调整事宜。

7. 发生下列情形之一的重大变更，由项目单位一次性以书面形式提出调整方案及资金来源，报原初步设计及概算审批部门申请调整概算：

- （1）国家及省内相关政策有重大调整的；
- （2）因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的；
- （3）因政府决策要求需调整的；

（4）因地质条件、建设地点、建设规模、技术方案等发生重大变化的。

项目建设期间，除前款规定情形外，确需增加投资概算的，项目单位应当及时提出调整方案及资金来源，报同级人民政府审定后，由原初步设计及概算审批部门调整概算，并按原渠道安排增加投资概算资金。

#### **四、项目代管管理费**

代管管理费计列在项目总投资之中。代管管理费取费标准以项目审批部门（发改部门）批准的项目概算总投资（经批准的动态投资，不含项目建设管理费）扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数，按通过竞争方式确定

的费率计算，可参考外省市政府投资社会领域基本建设项目市场化代建取费标准，取费如下：

本项目代管管理费率为：\_\_\_\_%，代管管理费为：\_\_\_\_元（待项目概算批复后，按估算总投资基数（36693.88 万元）同口径，以概算批复金额计算对应的概算总投资基数，并根据下表对应最高控制费率、算例以及中选报价与比选控制价（406.9388 万元）间的下浮率，折算确定最终代管管理费用。代管管理费费率可根据代管管理费用计算得到。）

代管费用最高控制费率和算例表（单位：万元）			
总投资基数	最高控制费率 (%)	算例	
		算例 总投资基数	算例代管费用 (此算例以最高控制费率计算)
1000 以下	2.0	1000	$1000 \times 2.0\%$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\%$
5001-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\%$
10001-50000	1.0	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1.0\%$
50001-100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\%$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\%$

## 五、本合同由以下文件组成：

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或补充协议文件；
2. 项目中选通知书或代管委托书（函）；
3. 合同协议书；
4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

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，则按上述排列次序进行解释。

上述各项合同文件包括合同当事人就该合同文件作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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

**七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代管人提供项目建设的必要条件。**

**八、代管人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代管工作范围和内容，承担代管任务。**

**九、本合同一式拾份，具有同等法律效力，双方各执伍份。**

(本页为签署页)

委 托 人	单位名称	海南大学		
	法定代表人 或委托代理人			
	联 系 人			
	通讯地址	海口市人民大道 58 号		
	电 话	0898-66279012		
	开户银行	农行海口海大支行		
	账户全称	海南大学		
	账 号	21-15000104000040		
	纳税人识别号	12460000428200732M		
代 管 人	单位名称			
	法定代表人 或委托代理人			
	联 系 人			
	通讯地址			
	电 话		传真	



## 第二部分 通用合同条款

### 1 词语定义

1.1 “项目”是指委托人委托实施建设的项目。

1.2 “委托人”亦指项目单位，为项目实际使用人也是项目接收单位和项目产权归属单位，系对建设项目提出使用功能需求，协助完成项目建设工作，并在项目建成后实际接收、使用、维护管理的一方。

1.3 “代管人”是指按照委托合同约定承担建设项目代管工作的一方，是具有独立法人资格且具备与同类工程建设管理相适应管理能力的专业化建设管理单位。

1.4 “项目经理”是指由代管人任命并在授权范围内负责施工现场管理的人员。

1.5 “项目参建单位”是指由代管人通过招标等方式选择承担本项目勘察、咨询、评估、测量、检验检测、设计、造价、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。

1.6 “投资结余”是指项目完成后，经审计后项目投资低于批复的投资概算金额为投资结余。

1.7 “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.8 “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个个月相应日期前一天的时间段。

1.9 “不可抗力事件”是指合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物坠落或

者其他非合同双方责任造成的爆炸、火灾、以及风、雨、洪水、地震、瘟疫等自然灾害。

2 代管合同适用的法律法规是指国家的法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方法规、规章、规范性文件。

3 本代管合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

4 双方的权利义务

4.1 委托人的权利和义务

4.1.1 委托人有权要求代管人提供各阶段工作方案、项目管理目标和主要工作计划，在项目初步设计阶段和施工图设计阶段，委托人有权参与并审定设计方案，但后续阶段，不得随意提出修改设计方案。

4.1.2 委托人有权对工程变更内容提出审查意见。

4.1.3 委托人有权对建设项目的工程质量和施工进度、安全等进行监督，有权要求代管人更换不称职的项目管理人员。

4.1.4 委托人可依据相关规定和程序要求参与项目的评估、评审工作，但不得干预代管人正常开展的管理工作，不得干涉委托合同授予代管人的权力，不得干预代管人正常招投标或指定材料、设备供应商，不得擅自调整工期、质量、投资等代管管理目标。

4.1.5 委托人应在规定的时间内向代管人提供包含项目的使用功能、建设标准、投资额等内容的委托书。

4.1.6 委托人应将项目的奖励办法向政府财政部门、主管部门或相关部门申报，并在项目投资节余中列支。

4.1.7 委托人应为建设工作提供以下必要条件：

4.1.7.1 严格执行国家基本建设程序和有关规定，协助代管人办理与建设项目有关的各种审批手续。

4.1.7.2 委托人负责协调地方人民政府和有关部门完成征地拆迁、三电迁改和七通一平等前期工作，确保项目用地在提交代管前为合法合规的净地；且不存在用地、拆迁等纠纷，如产生纠纷，委托人应负责协调处理。

4.1.8 负责筹措和落实项目建设资金，对同时由自筹资金和政府投资的建设项目，委托人应对政府资金到位情况及时跟进，并负责投资项目中自筹资金的筹措；按有关规定及合同约定及时向各参建单位直接拨付工程建设各项费用款项。委托人未能依约及时将工程项目建设资金拨付至各参建单位，导致代管人无法履行其与参建单位的建设合同义务而向第三方承担违约责任，代管人有权向委托人追偿。

4.1.9 委托人应参与并配合代管人完成工程验收、竣工结算、档案移交，按有关规定办理项目接收手续。

4.1.10 委托人应指定联系人负责本项目的联络工作，并保证前述联系方式保持使用且畅通，如发生变更应及时书面通知代管人。

4.1.11 委托人与代管人共同按有关规定依法依规选择工程监理单位、全过程造价咨询单位，并共同与选定的单位签订三方合同；其他建设合同均由代管人与参建单位签订。

4.1.12 委托人或其行业主管部门的内部审计机构根据《海南省内部审计规定》，依法对代管项目进行内部审计，审计所需

费用在内部审计单位预算内予以保障，不得在概算中重复列支；委托人负责项目最终财务决算工作。

4.1.13 委托人应在接到代管人书面要求之日起5日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

## 4.2 代管人的权利和义务

4.2.1 代管人有权取得代管管理费和项目奖励。

4.2.2 代管人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求。但与本项目具有不可分割的事项，由双方协商解决。

4.2.3 负责根据项目建设有关规定依法选择各类项目参建单位，其中工程监理单位、全过程造价咨询单位与委托人共同选择，并共同与选定的工程监理单位、全过程造价咨询单位签订三方合同，代管人负责与其他各参建单位签订合同，报项目单位备案，并管理和督促各参建单位履行合同。

4.2.4 承担项目工程质量、进度、安全、建设资金的使用等管理责任。

4.2.5 以委托人名义办理各种报建、审核、审批手续。

4.2.6 代管人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

4.2.7 代管人应组建能够满足本项目建设管理需要的项目管理机构，按照建设工作范围和内容完成代管工作，并于每月底前向委托人上报代管管理工作月报。

4.2.8 代管人应按代管范围组织力量开展项目初步设计和概算的编制工作，必须严格按照批准的初步设计及概算开展限额设计，不得随意要求设计部门变更设计方案、增加或减少建设内

容、扩大或缩小建设规模、提高或降低建设标准。依法认真组织力量开展招投标活动和实施项目，并按照批准的概算严格开展限额施工，确保项目总投资控制在批准的概算之内，确保工程质量，按期交付使用。代管人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。

4.2.9 代管人应按有关规定选择专业服务机构，并接受政府部门和委托人监督。

4.2.10 代管人在本合同签订之日起10个工作日内应向委托人提供代管方案。

4.2.11 代管人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人及政府相关部门的监督。

4.2.12 代管人应严格执行有关安全生产管理规定，督促各参建单位做好安全生产管理工作，并接受委托人及政府相关部门的监督，承担相应安全责任。

4.2.13 代管人负责组织项目竣工验收，按照各验收单位提出的验收意见，在规定期限组织整改完毕，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人移交。代管人应在项目移交后，根据相关合同，负责或配合委托人协调项目缺陷责任期及保修期内维修保养的各项管理事务，其中缺陷责任期内的费用由施工单位负责，缺陷责任期外的费用由责任方（使用单位或施工单位）负责。

4.2.14 代管人应建立完整的项目建设档案，在建设项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得有关单位同意，不得泄露与本项目有关资料。

4.2.15  代管人应指定项目经理，如发生变更，代管人应当在变更后及时通知委托人。

4.2.16  项目建设过程中需要发生设计变更或工程签证时，由代管人负责根据现场实际情况按照代管人内控程序办理，并纳入建设费用。

4.2.17  代管人所负责的方案设计等设计结果，须经委托人同意；投资 5 千万元以上的项目若委托人要求提供 BIM 成果，由此产生的费用单独计算并计入项目建设成本。

4.2.18  代管人根据建设合同全面履行管理职责，对参建单位合同违约行为收取的违约金，代管人有权通过设立专户等形式统筹安排（如用于对参建单位的考核奖励等），但仅限用于本项目，委托人应与予配合。

## 5  双方责任

### 5.1  委托人责任

5.1.1  委托人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。

5.1.2  代管人与参建单位签订的建设合同付款条款对委托人具有法律效力，委托人对代管人与各参建单位签订的相关建设合同负有付款义务，应根据相关建设合同约定以及代管人的付款申请，收到代管人相关资料 5 个工作日内按代管人审核的款项直接向各参建单位支付。委托人未按合同约定及时足额拨付项目建设各项费用和代管管理费，造成工期延长或其它经济损失的，委

托人应按照相关建设合同以及本合同的约定向相关参建单位承担相应赔偿责任，如造成代管人经济损失，应向代管人赔偿。

5.1.3 由委托人负责完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算的编制、报批等前期工作，按合同约定由委托人继续负责完成。因委托人负责的上述工作造成项目无法通过政府相关部门前期报建、验收、总投资超概算等问题，应由委托人负责协调政府相关部门并完善相关手续，代管人予以协助和配合。由此导致费用增加的，由委托人承担，代管目标做相应调整。

5.1.4 如委托人未及时提供项目净地、或因项目用地手续办理、规划指标调整、征地拆迁、三电迁改、七通一平及其他非代管人职责等工作未及时完成，导致项目未能按期推进、工期延迟的，或造成经济损失的，由委托人负责。

5.1.5 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人与代管人协商解决。

5.1.6 负责督促代管单位做好廉政风险防控工作。

## 5.2 代管人责任

5.2.1 代管人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。

5.2.2 因代管人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，代管人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

5.2.3 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代管人与委托人协商解决。

5.2.4 代管人应对其委托或共同委托的勘察、设计、评估评审、测量、检验检测、造价咨询、招标代理、施工、监理等参建单位进行管理和监督，认真审核工程的勘察、设计、施工、监理等主体施工方案并承担相关责任，各参建单位按建设合同约定向代管人开具各类保函或其他形式的担保；代管人负责以上相关建设合同的付款审核，并及时向委托人提出付款申请。

5.2.5 代管人要对施工阶段中工程建筑建材质量和施工质量严格监管，承担相关责任。

5.2.6 代管人认真贯彻落实对代管项目的全过程跟踪监督，建立健全廉政工作机制，强化代管项目廉政建设。

5.2.7 代管人向委托人承诺：按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的代管业务。代管人驻地的代管机构及其职员不得接受代管工程项目施工有关人员的任何报酬或者经济利益，不得参与可能与合同规定的与委托人的利益冲突的任何活动。

## 6 合同生效、变更、终止

6.1 本合同自双方签章之日起生效。

6.2 由于委托人的原因致使建设工作发生延误、暂停或终止，代管人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，代管人可暂停执行全部或部分代管业务。

6.3 当事人一方要求变更或解除合同时，应当提前 20 日以书面形式通知另一方，经另一方同意后，方可解除合同，因解除



合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

6.3.1 如发生以下情形，双方应解除合同：

6.3.1.1 因不可抗力导致本合同无法继续履行；

6.3.1.2 因土地征收问题、前期报建手续无法完成、建设资金未筹措到位等问题导致本合同无法履行；

6.3.1.3 因政府规划调整等政府因素导致本合同无法履行；

6.3.1.4 其他法定合同解除情形。

6.3.2 如根据以上 6.3.1 条约定，双方解除合同，代管人应与相关参建单位终止相关参建合同并进行结算，如因解除合同需承担违约责任的，该违约金计入建设成本，代管人与相关参建单位结算后，应及时报告委托人，由委托人向参建单位支付工程结算款。代管费根据实际发生代管工作量进行结算。

6.4 代管人与委托人办理完成项目移交手续，本合同双方义务履行完毕后，本合同即终止。

### 第三部分 专用合同条款

1 合同适用的法律及代管依据：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定、《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法（修订）》（琼府办〔2021〕42号）及履行合同中双方代表书面确认的对合同内容有实质性影响的会议纪要、签证、设计变更等资料。

2 代管管理费计算方法：待项目概算批复后，按估算总投资基数（36693.88万元）同口径，以概算批复金额计算对应的概算总投资基数，并根据本合同协议书中的《代管费用最高控制费率和算例表》对应最高控制费率、算例以及中选报价与比选控制价（406.9388万元）间的下浮率，折算确定最终代管管理费用。

3 附加工作报酬计算方法：无。

4 赶工措施费：委托人要求的建设工期少于合理工期，导致代管人需要通过增加管理和施工人员，并采用相应的技术及组织措施所发生的人工费、材料费、机械费等施工中产生费用和代管管理费由委托人支付。

5 非代管人原因造成项目实际代管期限延长的管理费计算方法：委托人同意按以下方法计算并支付代管人延迟期代管费：  
延长期代管费=代管费总额÷代管期限（日）×延长工期（日）。

延长期管理费从合同约定的竣工验收或项目交付时间截止日后开始计算（以时间后者为准），并按月支付。

6 工程项目实行验收制度，工程完工后具备验收条件的，由代管人按国家有关规定组织完成竣工验收后，报建设行政主管部门进行备案。

7 工程验收的标准执行设计及国家质量验收标准。

8 竣工移交时间、范围和内容

8.1 在工程竣工验收后 30 日内，由委托人、代管人开始进行工程实体移交工作，如因特殊情况需提前使用的，应符合提前使用的有关规定，代管人应与委托人协商一致并及时完善移交手续。

8.2 工程实体移交工作完成后 90 日内完成工程档案的移交工作。

### 8.3 工程实体移交的效力

在工程实体移交前，除不可抗力因素外引发风险及损失由代管人自行承担；在工程实体移交后，除代管人依本合同约定负责的工程质量造成的风险和损失外，基于本工程所发生的所有风险责任均转移到委托人。

### 8.4 工程质量保修

8.4.1 在完成项目竣工验收的同时，代管人应协助委托人与相关专业工程项目参建单位签订工程质量保修合同，并督促参建单位履行保修义务。

8.4.2 工程质量及保修期责任根据中华人民共和国《建设工程质量管理条例》等有关规定执行。

## 9 建设资金与代管费的支付

9.1 建设资金的支付：委托人根据代管人与参建单位签订的建设合同约定、按代管人审核的款项及提出的用款申请、通过财政国库集中支付方式，在收到代管人相关资料 5 个工作日内按代管人审核的款项向各参建单位直接拨付工程建设各项费用款项。委托人按月将付款银行回单发代管人，双方按季度就项目建设资金情况进行对账；委托人负责按代管人审核的款项向各参建单位直接支付，并负责账务处理工作。

委托人负责与施工单位签订农民工工资专用账户资金托管协议，并按规定向专用账户存入工资专项资金。

本项目按规定需要以代管人的名义缴纳或代为缴纳的相关费用或支出，如印花税等相关税费、行政事业性费用、评审费、其他工程相关费用等，由代管人向委托人提出申请，委托人收到申请资料后5个工作日内依法依规向代管人拨付资金。代管人确保该资金专项用于项目支出，委托人确保及时拨付资金。

9.2 代管管理费支付：代管合同生效后10日内委托人向代管人帐户支付项目代管管理费的30%；工程实际投资进度超过施工签约合同价格的50%时，代管管理费支付至50%；工程实际投资进度超过施工签约合同价格的80%时，代管管理费支付至80%；工程竣工验收合格后10日内，代管管理费支付至100%。

9.3 鉴于建设资金由项目单位向各参建单位直接拨付，就工程建设各项费用款项的直接拨付事项双方同意按如下第（2）种方式明确：

（1）委托人与代管人另行共同与各参建单位签订三方协议（本协议仅针对各合同工程建设费用款项拨付的权利义务，不涉及应由代管人与参建单位双方签订的建设工程的其他各项责权利条款）。

（2）由代管人与各参建单位双方签订的建设工程中明确拨付流程。

10 代管项目在满足工期、质量和投资控制等代管目标的前提下，代管人节约建设资金时，向委托人提出代管奖励报告，奖励金额按以下内容和方法计取：

10.1 如代管人通过优化、加强管理，使项目提前或按时完成工程竣工验收，经竣工决算后，项目投资金额结余小于概算投资

额的 10%时，（按批准的相对应的概算投资额），则委托人给予代管人项目投资节余 30%的奖励；项目投资金额结余达到投资概算的 10%及以上时，则委托人给予代管人项目投资节余 50%的奖励。

10.2 如代管人管理的项目获得绿岛杯或省部级、国家级奖项的，则委托人给予代管人项目投资节余 30%的奖励；若未形成有效的投资结余，此部分奖励费用不再计取。如委托人要求项目工程获得绿岛杯或省部级、国家级奖项，则由此产生的费用另行计取。

10.3 奖励费用和奖励办法由委托人向政府财政部门或相关部门申报，并在项目投资节余中列支，在项目竣工后及时支付。但最高奖励额不超过项目投资节余的 50%。

11 委托人应在 5 日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

12 委托人的联系人：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_，联系邮箱：\_\_\_\_\_。

13 代管人的项目经理：\_\_\_\_\_，电话：\_\_\_\_\_，如发生变更，代管人应当在变更后及时通知合同各方。

14 委托人向代管人提供项目使用需求（或功能需求）报告的具体时间：\_\_\_\_\_。

15 委托人为代管人提供的现场办公和生活条件：  
提供建设现场办公及生活设施的场地，设施及用具由代管人自行负责。

## 16 违约责任

### 16.1 委托人的违约情形

16.1.1 委托人未能按本合同约定及时提供项目相关工作资料，或未能按约定时间及时对代管人书面提交并要求作出决定的事宜作出审批意见，导致工期延误的，工期顺延。

16.1.2 委托人未按合同约定向代管人提供项目净地、未按合同约定时限核拨项目建设资金和代管管理费，造成工期延误的，工期顺延，且代管人有权停工，由此导致代管人及各参建单位停工的费用损失由委托人承担。

16.1.3 委托人未按合同约定的时间内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面回复，视为同意代管人的要求。

16.1.4 因委托人或政府原因造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，项目实际建设投资金额超过投资控制金额和批准新增概算的，委托人应支付超出批准概算部分的金额，并同时支付超出部分的代管费用。造成工期延长，工期顺延，委托人承担由此而产生的经济损失和相关责任。

16.1.5 委托人未按合同约定及时足额向代管人及各参建单位拨付工程建设各项费用款项，导致工期延误、投资增加、投入不足、信访维稳事件等各种责任，或者由此导致代管人无法履行与参建单位的各项合同义务，产生的损失和相关责任由委托人承担；如造成代管人向第三方承担违约责任，代管人有权向委托人追偿。

## **16.2 代管人的违约情形**

16.2.1 代管人擅自减少建设内容、缩小建设规模、降低建设标准的，经相关部门审查认定后，委托人有权根据造成的损失，相应扣罚代管人管理费，同时记入代管不良记录管理档案。

16.2.2 工程质量未达到合同约定的质量标准，代管人有责任进行整改，直至达到约定的工程质量标准为止，由此造成的损失由代管人负责。

16.2.3 在项目代管过程中因代管人的组织协调、管理原因造成工期严重滞后或经调整施工计划后仍无法按委托人要求的合理工期完成代管工作的，委托人有权要求更换项目经理，由此造成的损失，由代管人负责。

16.2.4 项目代管期间出现安全事故的，代管人按国家有关规定承担相关责任。

16.2.5 代管人必须按照批准的方案组织编制初步设计及概算，方案确定的建设内容、建设标准、建设规模应符合可行性研究报告批复的范围。若因代管人原因使项目总投资概算超过可行性研究报告批准的总投资估算的 10%，可行性研究报告应当重新报批，代管人应承担相关责任。

16.2.6 除下列原因之外，代管人未经委托人认可、项目主管部门出具意见及发改部门批准，擅自调整设计内容造成超概算的，所需资金由代管人在代管费用限额内承担：

- (1) 国家及省内相关政策有重大调整的；
- (2) 因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的；
- (3) 因政府决策要求需调整的；

(4) 因地质条件、建设地点、建设规模、技术方案等发生重大变化的。项目建设期间，除前款规定情形外，确需增加投资概算的，项目单位应当及时提出调整方案及资金来源，报同级人民政

府审定后，由原初步设计及概算审批部门调整概算，并按原渠道安排增加的投资概算资金。

## 17 争议的解决方式

在合同执行过程中引起的争议，合同双方可通过协商并订立补充合同解决；若协商未能达成一致，则提交项目所在地的人民法院诉讼解决。

## 18 其他约定

18.1 根据国家有关工程建设、廉政建设的规定，为做好项目代管工作中的党风廉政建设工作，保证代管项目高效优质，保证代管项目建设资金的安全和有效使用以及投资效益，合同各方应在签订本合同的同时签订《廉政合同》。

18.2 双方一致认可签署页的联系人、地址为有效的法律文书送达地址，直接送达或以邮寄的形式送达上述地址视为有效的法律送达，变更地址需以书面形式告知对方，否则被送达方需承担不利的法律后果。以邮件方式送达的，邮件寄出后第5日视为送达，包括且不限于因收件人原因致使邮件下落不明或无法送达的。法院诉讼中的一审、二审、再审、执行阶段可以上述地址为送达地址。

## 19 未尽事宜，合同双方可在本条另行特别约定：

(1) 代管人在项目建设全过程管理工作中，应确保依法依规办理项目工程相关参建主体（包括但不限于设计、施工、造价）的选聘及签约手续，确保合同条款符合法律法规及项目实际。代管人与选聘的参建单位正式签订合同前（根据《海南大学建设工程项目审计实施办法》，如需进行合同审计的，在采购或招标前将合同报学校相关部门进行审核及审计），将合同书面报委托人



确认备案后生效，若合同中存在不合理条款，委托人有权提出修改意见，代管人应合理采纳，备案后的合同不得擅自修改条款，可作为项目经费审核、报销等的依据。

（2）代管人与委托人共同依法依规选择工程监理、全过程造价咨询单位，委托人为招标采购主体，代管人须积极配合采购过程中涉及工作，并共同与选定的单位签订三方合同。

（3）代管人需严格根据委托人提供的概念性方案设计、方案设计开展后续的设计工作（初步设计及施工图设计），如后续设计与概念性方案设计、方案设计有实质性冲突，应与委托人沟通确认后方可实施。

（4）项目设计阶段，代管人应定期向委托人汇报阶段设计成果，设计内容应包含项目红线范围内所涉及的所有施工内容，最终设计成果应经委托人确认后方可实施。在符合限额设计标准的情况下，应满足委托人提出的设计标准。

（5）代管人应与委托人共同确定材料及设备档次，主要材料及设备的品牌范围及相应技术标准应报委托人认可后实施。若品牌范围内无法采购、需调整合同内品牌的，须提前书面告知委托人，经委托人书面确认后方可调整；

（6）为保障工程质量，项目所涉及带有第三方质量监督或检测的工作，由委托人主导委托实施，代管人协助完成。相关费用引起代管管理费变化的，按照计算规则调整后在最后一次付款节点结清。

（7）代管管理费支付节点按施工实际投资进度占签约施工合同价格比例确认，工程缺陷责任期满后支付至 100%。即：代管合

同生效后 10 日内委托人向代管人帐户支付项目代管管理费的 30%;工程实际投资进度超过施工签约合同价格的 50%时,代管管理费支付至 50%;工程实际投资进度超过施工签约合同价格的 80%时,代管管理费支付至 80%;工程竣工验收合格后 10 日内,代管管理费支付至 95%;工程缺陷责任期满后,代管管理费支付至 100%。(如因财政资金未能及时到位情况等特殊情况,代管管理费支付期限可相应顺延)。初步设计及概算未批复时,代管管理费支付额按中选报价为基数计取;初步设计及概算批复后,根据本合同约定的计算方法计算确认的最终代管管理费为基数计取。

(8) 代管人应加强项目施工过程质量安全管理,督促参建单位保质保量推进项目进展,对于政府有关部门、委托人下发的整改通知单应及时监督予以整改,若因代管人管理不善等原因导致未按时完成整改的,按 10000 元/条进行罚款,在代管费中扣减,扣减金额上限为代管费用的 10%。若项目被政府部门通报整改,按 20000 元/条进行罚款,在代管费中扣减,扣减金额上限为代管费用的 10%;被业主单位通报整改,按 10000 元/条进行罚款,在代管费中扣减,扣减金额上限为代管费用的 10%。以上罚款费用可累计计算。

(9) 如代管人通过优化、加强管理,使项目提前完成工程竣工验收至少两个月,经竣工决算后,报政府财政部分或相关部门审批同意后,项目投资金额结余小于概算投资额的 10%时,(按批准的相对应的概算投资额),则委托人给予代管人项目投资节余 5%的奖励;项目投资金额结余达到投资概算的 10%及以上时,则委托人给予代管人项目投资节余 10%的奖励。因代管人原因项目未能如

期完成竣工验收的，每逾期一日，代管人按管理费总额的千分之二向委托人支付违约金，本项违约金总费用不超过本合同代管费总额的 10%，并应据实在代管费中予以等额抵扣。

（10）代管人须严格把控招标控制价及工程量清单编制成果质量，所编制招标控制价应包含完成项目红线范围内与项目建设相关的所有内容；所编制控制价与项目资金监管部门的财政预算评审结果差额不得超过 5%（以项目资金监管部门评审结果为基数）。超出 5%的部分，每超出 1%罚扣 10000 元，在代管费中扣减，扣减金额上限为代管费用的 10%。

工程招标文件及招标控制价应以书面形式报委托人备案后方可开展采购工作。工程后，经重计量错漏项涉及金额不得超出签约合同价的 5%，超出 5%的部分，每超出 1%罚扣 10000 元，在代管费中扣减，扣减金额上限为代管费用的 10%。同时，代管人应在不降低项目质量标准的前提下，采取相应措施，控制最终错漏项金额在 5%以内。

（11）代管人负责项目施工过程造价管控，项目执行过程中所产生的变更、签证等一切合同外增加内容，代管人审批前须将事由产生原因、对造价及工期影响等以书面形式报委托人备案，经委托人备案后的事项方可实施，所产生费用可纳入进度款或结算款中支付，未经备案的不得纳入进度款或结算款支付。

（12）代管人应根据施工单位上报的结算资料结合现场实际施工情况组织完成结算审核并把控结算审核成果质量，确保结算金额与最终结算审定金额（学校审计金额及教育厅决算金额，以两者金额较低者计算）差额不得超过 3%，超出 3%的部分，每超出

1%罚扣 10000 元，在代管费中扣减，扣减金额上限为代管费用的 10%。

（13）若项目纳入学校审计计划（包括但不限于过程变更签证审计、结算审计等），代管人须协调各参建单位积极配合，按时提交送审材料，对于审计意见应及时整改反馈并合理采纳、落实到竣工结算审核中。若不积极配合，导致逾期书面回复的，罚扣 10000 元/次。

（14）根据代管人参选文件确定的代管项目管理机构人员配置，合理安排驻场计划并书面报送委托人确认。无特殊情况且未经委托人同意，每缺勤一天，扣减 1000 元/人，最多扣除不超过代管费用的 10%。

（15）代管单位应每月组织月例会，并以书面形式提交代管项目建设月报，汇报代管项目的建设情况。

（16）代管单位应严格按照承诺质量标准加强项目管理，严格执行现行法律法规及相关规范要求，获得海南省建设工程“绿岛杯”奖（省优质工程），争创国家级奖项；至少申请一项发明专利或至少创新一种新技术、新工艺。

如项目获得国家级奖项，报政府财政部分或相关部门审批同意后，则给予代管人项目投资节余 10%的奖励（若未形成有效的投资结余，此部分奖励费用不再计取）；若所申请发明专利或创新新技术、新工艺超过 3 项（不含），报政府财政部分或相关部门审批同意后，则给予代管人项目投资节余 5%的奖励（若未形成有效的投资结余，此部分奖励费用不再计取）。以上奖励不重复计取，按最高额计取。

若项目未达到最低要求（即未获得海南省建设工程“绿岛杯”奖（省优质工程），申请发明专利或创新新技术、新工艺不足一项）或代管人所承诺的质量要求，代管人需支付本合同代管费总额的 10%作为违约金，并应据实在代管费中予以等额抵扣。

（17）项目竣工验收后，代管人应协助委托人完成后期房产证办理等工作。

（18）代管人有义务监督各参建单位自觉维护委托人声誉，在项目实施过程中，若产生有损委托人声誉的事件（如集体讨薪等），罚款 10000 元/次，情节严重的，罚款 20000 元/次，并追究相关责任，罚款在代管费中扣减。

（19）以上特别约定若存在与格式文本条款不一致之处，按特别约定为准。

## 第五章 图纸

无

## 第六章技术标准和要求

技术规范包括以下内容：

- (1) 本工程比选文件中的技术规范和补充技术规范（如有）；
- (2) 所有与工程施工有关的国家现行的标准、规范、规程及相关文件。

除本比选文件另有规定外，有关规范和技术规范、规程、标准和管理办法、细则等均由参选人自行购买。

## 第七章参选文件格式



(正/副本)

(项目名称) 比选

## 参 选 文 件

参选人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年月日

## 目 录

- 一、参选函
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、参选保证金
- 五、资格审查资料
- 六、项目管理机构
- 七、代管方案
- 八、其他材料

## 一、参选函

### 参选函

1. 我方已仔细研究了海南大学木棉学生公寓项目代管服务比选文件的全部内容，愿意按比选文件要求进行参选，参选报价为\_\_\_\_\_万元，参选报价费率为\_\_\_\_\_‰。承诺工期\_\_\_\_\_日历天，工程质量达到\_\_\_\_\_，项目负责人：\_\_\_\_\_，参选有效期：自参选截止时间之日起90 日历天。
2. 我方承诺在比选文件规定的参选有效期内不修改、撤销参选文件。
3. 如我方中选：
  - （1）我方承诺在收到中选通知书后，在中选通知书规定的期限内与你方签订合同。
  - （2）我方承诺按照比选文件规定向你方递交履约担保。
5. 我方在此声明，所递交的参选文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“参选人须知”第 1.4.2 项和第 1.4.3 项规定的任何一种情形。
6. （其他补充说明）。

参选单位：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

地址：

网址：

电话：

传真：

邮政编码：

年 月 日

## 二、法定代表人身份证明

参选单位：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓 名：性 别：

年 龄：职 务：

系（参选单位名称）的法定代表人。

特此证明。

参选单位：（盖单位章）

年 月 日

### 三、授权委托书

本人（姓名）系（参选人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）参选文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证及授权代理人身份证复印件加盖公章

参选单位：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

身份证号码：

年 月 日

#### 四、参选保证金

本项目不做要求

## 五、资格审查资料

### （一）、参选单位基本情况表

参选单位名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	国家注册执业资格工程师人员		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
帐号				技工		
经营范围						
备注						

附营业执照、资质证书、相关承诺函、相关复印件加盖公章。

(二)、近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目（代管）经理	
技术负责人	
项目描述	
备注	

附合同协议书或证明复印件加盖公章。



(三)、正在建设和新承接的项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价格	
开工日期	
计划竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目（代管）经理	
技术负责人	
项目描述	
备注	

附合同协议书或证明复印件加盖公章。

#### （四）、近年发生的诉讼及仲裁情况

说明：近年发生的诉讼和仲裁情况仅限于投标人败诉的，且与履行施工承包合同有关的案件，不包括调解结案以及未裁决的仲裁或未终审判决的诉讼。

#### **（五）、信誉要求**

参选人 2021 年 6 月 1 日至参选人递交参选文件截止之日止参选人无住房和城乡建设部、海南省住房和城乡建设厅认定的限制期内不得参加招标投标的行为。

## 六、代管项目管理机构

## 附 1：项目负责人简历表

[illegible]

附项目负责人职称证书或注册资格证书、社保证明材料等复印件加盖公章。

附 2：拟派代管项目管理机构人员情况表

姓名	性别	出生年月	学历	专业	专业职称或对应注册资格	从事本专业工作年限	拟任职务

附项目代管人员职称证书或注册资格证书、社保证明材料等复印件加盖公章。

## 七、代管方案

格式自拟

## 八、其他材料

（包括其他证明材料、说明函、承诺函等）