

# 湖南省政府投资项目代建合同

## 第一部分 合同协议书

甲方（使用单位，全称）：湖南省消防救援总队

乙方（代建单位，全称）：中机国际工程设计研究院有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，为保证政府投资项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，经甲乙双方协商同意，就湖南省消防救援物资储备库建设项目代建项目由乙方代建事宜协商一致，依法达成如下协议。

### 1、代建项目概况

项目名称：湖南省消防救援物资储备库建设项目代建

项目总投资：5504.54（万元）（以批准的投资概算为准）

建设地点：长沙市湘江新区雷锋大道与普瑞大道交叉口

建设内容：主要建设内容包括新建1栋地上2层消防救援物资储备库，总建筑面积9716.08m，购置配套设施设备，完善场内道路、给排水、供配电、绿化等室外配套基础设施。本项目总投资估算5504.54万元，其中工程建设费用4635.43万元，工程建设其它费用414.61万元，预备费454.50万元。

### 2、乙方代建管理范围和内容：

**2.1 代建管理主要范围：**本项目实施全过程代建。从项目可研批复后、代建合同生效开始至工程实体移交为止，对项目的前期工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项等进行全过程管理（可根据项目实际调整表述。二次装修纳入代建范围的，二次装修范围以财政部门审定的为准）。

## 2.2 代建管理服务主要内容：

1、按照国家、省有关规定和代建合同的约定，代建周期内代行项目建设和单位的职责，负责工程实施的组织、协调、管理工作；

2、办理规划、施工、节能、环保、消防、人防、园林、市政等有关报批手续；

3、依据批准的项目可行性研究报告组织编报初步设计和施工图设计；

4、依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购等招标和政府采购工作，负责工程合同的洽谈、签订和组织实施，并将招投标和采购情况、签订的合同按有关规定报发展改革、财政和相关行业管理部门备案；

5、会同使用单位按项目进度申报建设资金，审核签认各项工程建设应付款项，及时向甲方申请支付，按月向发展改革、财政部门和使用单位报送工程进度及资金使用情况；

6、组织编制工程结算，协助办理竣工财务决算，并报财政部门审批；

7、按照国家和省有关规定以及代建合同约定组织工程验收及办理竣工验收备案；

8、按合同约定向甲方办理项目实体移交手续；

9、整理、汇编、移交有关项目管理资料；

10、按有关规定要求和代建合同约定，做好缺陷责任期和保修期的服务工作；

11、完成本代建合同约定的其他管理工作。（阶段性代建参照全过程代建工作内容，剔除本次代建单位招标前已完成的工作内容）

## 3、代建项目管理目标

代建投资控制金额：暂按可行性研究报告批复的投资估算（阶段性代建为已批复概算）5504.54万元为投资控制金额，以代建范围内最终批准的概算投资额为准。

代建周期：合同生效起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为365日；竣工验收合格后6个月内向财政部门申请

办理工程结算及竣工财务决算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。

代建项目工程质量标准：依照国家《建筑工程施工质量验收统一标准(GB50300-2013)》（相应法定质量标准）达到合格。

代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

廉洁守法目标：严格遵守法律、法规、政策要求和廉洁规定，无违法违规行为。

#### 4、代建服务费

甲方应向乙方支付代建服务费，代建服务费金额按湘发改价服[2015]744号文件（合同签订时物价部门取费标准文件）确定的标准和乙方投标报价的综合优惠率确定，代建服务费综合优惠率为20%，取费基数按代建范围内政府投资主管部门最终批复的设计概算计算（二次装修纳入代建范围的，取费基数还应加上经财政部门审定的二次装修费用），在初步设计概算未批复之前暂按代建范围内可行性研究报告批复的项目估算计算。

本项目代建服务费暂定金额为：人民币壹佰捌拾肆万玖仟零捌拾玖元陆角（小写：1849089.60元）支付详见本合同专用条款约定。（多个项目打捆招标的代建服务费应每个项目分别计取后再汇总取和。）

#### 5、合同文件

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。合同专用条款是对通用条款的补充和细化，但不得违反法律、行政法规的强制性规定，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除通用条款明确规定可以作出不同约定外，专用条款补充和细化的内容不得与通用条款相抵触，否则相关内容无效。除合同专用条款另有约定外，合同文件的组成及优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标函及投标函附录；
- (4) 合同专用条款；

- (5) 合同通用条款;
- (6) 招标文件中的标准、规范及有关技术文件;
- (7) 乙方投标文件中的项目管理方案、团队人员配置和其它投标承诺;
- (8) 其他合同文件。

6、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，按合同约定的条件、时间和方式向乙方支付合同价款。

7、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担和完成代建任务。

8、本合同协议书一式拾份，其中正本贰份，甲方、乙方各执壹份，副本捌份，甲方、乙方各执壹份，其余副本由甲方分送各有关单位。

9、本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

10、本合同自代建主管部门颁发代建合同备案通知之日起生效，至双方按照代建合同的约定履行完各自的义务和责任后自然失效。

甲方：湖南省消防救援总队  
(盖单位章)



法定代表人:

(签字或盖章)

*王世中*

地址：湖南省长沙市岳麓区枫林三路 151 号

邮编:

电话:

乙方：重庆国际工程设计研究院有限公司  
(盖单位章)



法定代表人:

(签字或盖章)

*陈蕃*

地址：长沙市雨花区韶山中路18号

邮编：410021

电话：0731-85383405

合同订立时间：2024 3 26

合同订立地点:

## 第二部分 合同通用条款

### 第一节 定义、解释和一般约定

#### 第一条 词语定义

合同通用条款、合同专用条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

##### 1.1 合同

1.1.1 合同协议书：指乙方按中标通知书规定的时间与甲方签订的合同协议书。

1.1.2 中标通知书：指甲方通知乙方中标的函件。中标通知书随附的澄清、说明、补正事项纪要等，是中标通知书的组成部分。

1.1.3 投标函：指构成合同文件组成部分的由乙方填写并签署的投标函。

1.1.4 投标函附录：指附在投标函后构成合同文件的投标函附录。

1.1.5 其他合同文件：指项目实施过程中合同双方共同认可的有关合同内容变更、洽商等书面文件或协议修正文件。包括项目相关批复文件，标准、规范及有关技术文件等，具体内容在专用条款中约定。

1.1.6 额外工作：指甲方与乙方在合同中约定的项目代建管理范围和内容之外，乙方协助甲方参与管理，通过双方协商同意另外增加，且不违反国家和省有关招投标和投资管理法律法规和政策规定的工作内容。签订合同时增加的额外工作在专用条款中明确，项目实施过程中增加的额外工作签订补充协议明确。

##### 1.2 合同当事人和人员

1.2.1 甲方：指代建项目的使用或运营管理单位。

1.2.2 乙方：指中标的代建单位。

1.2.3 代建管理团队：指乙方履行投标承诺，组建的并代表乙方实施和承担项目代建具体工作任务的团队。

1.2.4 代建项目经理：指乙方投标时指派的代表乙方牵头负责项目代建管理工作、履行管理义务的全权负责人。

1.2.5 专业工作单位：是指由乙方依法依规选择的承担代建项目的勘察设计、监理、施工、检测、材料和设备供应安装等工作的单位。

### **1.3 项目**

1.3.1 项目：是指由乙方实施代建最终移交甲方使用的项目。

### **1.4 日期**

1.4.1 代建周期：自合同生效之日起至代建项目实体移交之日止的时间。

1.4.2 天：除特别指明外，指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。期限最后一天的截止时间为当天 24:00。

### **1.5 其他**

1.5.1 书面形式：指合同书、纸质文件、信函、电报、传真、会议纪要等可以有形地表现所载内容的形式。

1.5.2 实体移交证书：指项目竣工验收后，甲方经移交验收同意接收项目实体，签署并发给乙方的项目实体移交证明文件。

## **第二条 解释**

### **2.1 语言文字**

合同使用的语言文字以中文为准。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

### **2.2 法律**

适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及项目所在地的地方法规、自治条例和地方政府规章。

### **第三条 一般约定**

#### **3.1 联络**

3.1.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式。

3.1.2 第 3.1.1 项中的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内送达指定的地点和指定的接收人，并办理签收手续。

#### **3.1.3 甲方的通知**

甲方的通知应采用书面形式，盖有甲方印章，并由约定授权的人员签字。

#### **3.2 转让**

除法律法规、政策变更等特殊原因外，甲乙双方均不得将权利义务转让。

#### **3.3 严禁贿赂**

合同双方当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取不当利益或损害对方权益。因贿赂造成对方损失的，行为人应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

#### **3.4 知识产权**

3.4.1 除合同专用条款另有约定外，乙方完成的工作成果，除署名权以外的著作权等其他知识产权均归甲方享有。

3.4.2 乙方在进行项目代建管理时，因侵犯专利权或其他知识产权所引起的责任，由乙方承担。

3.4.3 乙方在投标文件中采用专利技术的，专利技术的使用费包含在投标报价内。

#### **3.5 文件及信息的保密**

未经对方同意，任何一方当事人不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

## 第二节 合同双方的权利

### 第四条 甲方权利

4.1 书面提出代建项目的主要设计和功能要求及材料设备选型建议，参与初步设计、施工图设计及其调整优化的编报审查，参与设备选型和材料的选择。

4.2 依法依规监督代建过程中的工程勘察、设计、施工、监理和设备、材料采购招标与政府采购及合同签订工作。

4.3 监督工程质量、施工进度和资金使用，按有关规定参与工程验收。

4.4 对乙方违规违约行为以及不利于满足项目功能要求的问题要求乙方予以纠正，追究乙方违约责任，向代建主管部门反映乙方不良行为和对乙方的意见要求。

4.5 项目竣工验收后，要求乙方按合同约定尽快办理实体和资料的移交，对合同约定期限内出现的质量问题要求乙方提供服务。

4.6 对代建过程中，因乙方原因造成的甲方直接经济损失享有索赔的权利。

### 第五条 乙方权利

5.1 乙方在代建周期内作为项目建设单位并享有相应的项目组织、管理及协调权。

5.1.1 组织初步设计（仅限全过程代建）、施工图设计和优化调整方案及其概预算编报送审。

5.1.2 代建过程中依法依规组织工程招标，选择专业工作单位，与各专业工作单位签订合同并依法依约进行管理。

5.1.3 授权监理人发布开工令、停工令、复工令。

5.1.4 管理各类合同、文件、图纸和工程档案资料。

5.1.5 在与专业工作单位合同约定的价格范围内，有价款支付的审核权和签认权。

5.1.6 组织开展项目各参与方的协调工作。

5.2 对代建实施过程中可能突破政府投资主管部门批复的投资规模的方案、行为要求改正或优化，拒绝并要求有关方面停止实施未经政府投资主管部门批复同意的工程建设内容，拒绝并要求有关方面停止实施未经批准的可能引起投资超过概算的行为。

5.3 按合同约定取得代建服务费，并按合同专用条款约定从项目投资节余中获得适当奖励。乙方对甲方提出的额外工作，有权要求支付额外工作费用。对因甲方原因造成的项目建设周期延长，乙方有权要求延长代建周期，并获得补偿。对代建过程中，因甲方原因造成的乙方直接经济损失享有索赔的权利。

5.4 乙方有权拒绝甲方提出的代建合同约定之外的要求。

5.5 乙方有权就合同争议事项和代建项目重大变更等向代建主管部门请求协调。

### **第三节 合同双方的义务**

#### **第六条 甲方义务**

##### **6.1 遵守法律**

甲方在履行合同过程中应遵守法律，并保证乙方免于承担因甲方违反法律而引起的任何责任。

##### **6.2 完成项目前期准备**

6.2.1 负责项目前期的土地房屋征收，提供项目场地，落实乙方进场条件。

6.2.3 负责项目资金计划和预算的申报，及时落实各级财政性资金，筹措自筹资金。

##### **6.3 办理有关手续**

6.3.1 现行工程建设管理规定要求必须由甲方负责办理的各项报批手续（如可能需要的道路开口、供水、供电、燃气供应等），甲方应按时办理。甲方负责办理的手续在合同专用条款中明确。

6.3.2 负责因甲方原因导致的设计及概算调整的报批。

## **6.4 资金支付**

6.4.1 按照合同约定向乙方及时支付代建服务费。

6.4.2 按照乙方签核的价款在合同约定的期限内及时向财政部门申报支付，确保项目建设价款及时拨付到位。

6.4.3 做好自筹资金的管理，按照乙方签核的价款及时支付。

## **6.5 支持协助乙方工作**

6.5.1 根据项目建设的需要，提供甲方掌握的文件资料，积极做好有关协调工作，为乙方办理规划、施工、节能、环保、消防、市政等报批报建工作提供必要的协助和便利，及时提供政府有关部门依法要求的甲方文件。

6.5.2 尊重乙方代建周期内的管理权责，不直接作为甲方与专业工作单位签订合同，不直接干预专业单位工作。

6.5.3 书面指派专人负责项目的联络工作，对乙方提交并要求作出决定的事宜在专用条款约定的时间内及时予以书面答复。

6.5.4 及时书面告知乙方与工程建设相关的行业法规、政策变化情况和其他甲方知晓的影响工程建设的有关情况。

6.5.5 及时协助开展竣工验收工作，按合同约定及时办理工程实体移交手续，出具实体移交证书。

6.5.6 协助乙方组织编制工程结算，负责组织编制项目决算，并报有关部门审查。

**6.6** 在项目建设工作中接受代建主管部门及其他行业主管部门的指导、协调和监督，配合对代建单位和代建项目的监督评价工作。

## **6.7 其他义务**

履行合同约定的其他义务。

## 第七条 乙方义务

### 7.1 一般义务

#### 7.1.1 遵守法律

乙方在履行合同过程中应遵守法律，并保证甲方免于承担因乙方违反法律而引起的任何责任。

#### 7.1.2 依法纳税

乙方应按有关法律规定纳税，承担本项目代建服务应缴纳的税金包含在代建合同价款内。

#### 7.1.3 保证项目和人员的安全

按法律法规及行业现行规定，承担建设单位的安全管理和监督责任。

#### 7.1.4 避免项目对公众与他人的利益造成损害

(1) 组织协调文明施工，避免对周围环境造成任何不利影响，对非文明施工行为承担项目建设单位的责任。

(2) 在工程建设实施过程中，应约束参建各方不得侵害他人使用公用道路、水源、管网等公共设施的权利，避免对邻近的公共设施产生干扰。

(3) 采取有效措施督促各专业工作单位向其员工及时、足额发放工资及福利。

#### 7.1.5 保障乙方人员的合法权益

乙方应按有关法律规定保障代建项目管理团队人员合法权益，办理保险，并按时发放工资。

### 7.2 在代建周期内承担建设单位的义务和责任

7.2.1 切实履行代建职责，根据合同和投标提交的代建管理方案，在约定的代建工作范围内，保质保量保廉如期完成代建工作内容，实现项目功能要求，确保代建范围内项目总投资决算不超过批准的概算投资。

7.2.2 根据法律法规、政策要求和投标提交的代建管理方案，科学制定并执行书面的代建管理工作制度，建立管理例会、管理工作日志和月报、人员管理、现场管理、进度管理、质量安全、环境保护和职业健康管理、资金财务管理、档案管理、廉政管理、办公场地管理等具体工作制度和工作流程，管理团队应每日如实记录代建管

理发生、处理的事项，管理例会应有书面会议纪要，各项文件资料档案管理应按项目进度完整齐全、规范有序。

7.2.3 严格按国家和省招投标、政府采购的规定组织招标和采购活动。代建过程中的招标原则上采取全社会专家评委评标方式，即招标人代表委托随机抽取的专家担任，确有需要时由甲方派人作为招标人代表参与评标，乙方负责组织招标工作但不得派人作为评标委员会成员直接评标。依法依规与各专业工作单位洽谈、签订合同，并负责合同的组织实施，切实依法履约。

7.2.4 严格执行国家和省的基建财务会计等制度，对代建项目单独建账、核算，完整反映费用开支和物资购置情况。严格按政府财政支付管理和基建财务管理的规定办理项目建设应付款项的申报支付，根据有关规定和合同约定与甲方共同协商，编制详细的资金支付制度，明确支付审核流程、支付凭证要求、支付申请格式等，甲乙双方一致认可的资金支付制度可作为合同的组成部分。及时审核申报应付款项。按要求组织完成工程结算，配合甲方做好工程决算及报批。

7.2.5 按照国家法律与省相关规定对工程质量承担建设单位的责任，代建项目经理承担相应的质量终身责任，采取措施有效控制项目质量、功能，对发生的质量缺陷、质量隐患、质量事故及时调查、处理或督促第三方按规定报告有关部门。

7.2.6 乙方应按合同约定的内容和期限，编制详细的进度计划，包括专业工作单位工作的各个阶段的预期时间，做好工期控制，确保项目如期实施并交付。现场管理办公室应有显著的进度计划图示，并根据实际情况及时优化调整。

7.2.7 承担建设单位的安全责任，按照有关规定和合同约定及时申请并督促使用单位向施工单位拨付建设工程现场安全文明施工措施费，负责牵头组织签订建设工程项目施工安全责任保证书及两个以上施工单位在同一作业区域进行施工作业时双方之间的安全生产管理协议。对各专业单位的安全管理、环境保护、职业健康工作进行指导、检查和监督，责成各专业工作单位做好项目现场的社会治安、环境保护、职业健康工作。

7.2.8 做好项目廉政管理，建立和落实代建周期内相关人员、专业单位廉政责任制，编写廉政管理台账，代建单位和管理团队人员不因代建工作事项发生不廉政行为。

7.2.9 按照专用条款约定，积极落实合理化建议，推进项目采用集成装配、绿色建筑、节能环保等新技术。

#### 7.2.10 工程的维护和照管

各单位工程接收证书签发后、项目实体移交证书颁发前，乙方均应负责做好各单位工程的照管和维护。实体移交证书颁发后，乙方不再承担项目的日常照管和维护，但乙方仍应做好合同专用条款约定的服务配合工作。

7.2.11 做好缺陷责任期和保修期管理与服务。在与施工、设备安装和装修等专业单位签订合同时，应按专用条款约定设定缺陷责任期与保修期。在实体移交证书颁发前、各单位工程缺陷责任期和保修期内，乙方负责各工程日常维护，采取措施及时做好缺陷修复。实体移交证书颁发后，各单位工程尚在缺陷责任期内的，工程出现新的缺陷或已修复缺陷又遭损坏的，乙方须应甲方要求组织做好修复工作。缺陷期后，工程尚在保修期内的，由甲方为主做好质量保修工作，乙方提供必要的质量责任认定等配合服务。

### 7.3 乙方人员管理

#### 7.3.1 代建管理团队

(1) 乙方应按投标文件中的承诺和方案组建代建管理团队，指派代建项目经理，配备相应岗位人员，并在合同生效后 3 天内到职，项目代建管理团队应能够满足和胜任项目代建管理服务需要。

(2) 乙方代建项目经理承担建设单位项目负责人的有关工作和责任。

(3) 乙方代建项目经理应按合同约定，负责组织合同工作的实施。乙方为履行合同发出的一切函件均应盖有乙方单位章或由乙方代建项目经理签字。乙方应出具书面文件明确其盖章和签字的具体权限划分。

(4) 乙方代建项目经理可以授权其下属人员履行其某项职责，但事先应将这些人员的姓名和授权范围书面通知甲方。

(5) 项目管理团队其他人员按投标文件承诺与合同约定履行各自职责，代表乙方开展相应工作。

### 7.3.2 人员撤换

(1) 除因不可抗力、个人健康原因、国家法律法规规定其他情形等原因，或因履职水平过低而被甲方及有权的政府机构要求撤换的情况外，投标时明确的乙方代建项目经理、现场管理人员和其他不允许变更或承诺不变更的人员不得更换；因上述原因确需更换的，应征得甲方同意并报代建主管部门后，选派不低于原人员技术实力及经验者接替其工作。乙方代建项目经理连续3天以上不能履行职责的，应事先征得甲方同意，并委派代表临时代行其职责。

(2) 乙方应对其他人员进行有效管理。对投标时允许变更的人员进行更换时，替换人员的资格条件和要求应不低于原投标文件中拟任人员的资格条件和要求，并须书面告知甲方和代建主管部门。

### 7.4 分包和转包

乙方不得将其代建工作的全部或部分分包或转包给第三人。

### 7.5 报告制度和接受监督

乙方应按代建主管部门的要求，每月按时报送项目实施情况，并将招投标、政府采购情况、合同签订情况按有关规定及时报告发展改革、财政以及相关行业管理部门，遇到合同专用条款约定的重大事项应按规定的时间提前报告。在代建周期内接受代建主管部门的监管评价。

### 7.6 其他义务

履行合同其他条款约定的义务。

## 第四节 代建过程管理

### 第八条 开始工作和代建周期

#### 8.1 开始工作

代建合同生效之日即是代建工作开始之时。

## **8.2 代建周期的完成**

从甲方颁发实体移交证书之日起，代建周期完成，乙方应向代建主管部门报告申请实体移交登记和更新省代建单位名录库、代建项目库中有关内容，但乙方仍须做好应配合甲方的后续服务，按合同约定在工程缺陷责任期、保修期内提供必要的服务。

## **8.3 甲方引起的工期延误**

在履行合同过程中，由于甲方原因造成工期延误，经甲乙双方共同确认，相应调整补充代建周期约定，报代建主管部门，甲方按合同约定办法向乙方支付违约补偿费用。

## **8.4 不可抗力引起的工期延误**

因不可抗力导致工期延误的，甲乙双方协商调整代建周期，报代建主管部门，代建服务费不变（概算发生调整的除外）。

## **8.5 乙方引起的工期延误**

由于乙方原因造成工期延误的，乙方承担违约责任，并支付违约金。

## **8.6 工期提前**

乙方采取有效措施，在满足合同约定的质量要求、投资要求的前提下，提前完成代建工作的，甲方按合同约定办法给予奖励。

# **第九条 工程变更**

9.1 应甲方或乙方的请求，在不改变项目的主要功能、技术标准、建设规模和使用安全且不超出总概算的前提下，可对项目进行适度的优化变更，另一方应积极配合。经设计、监理及甲乙双方共同签认并按规定报相关部门审核同意后方可实施。

9.2 因水文地质等自然条件制约造成重大技术调整，涉及项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模的重大变更，以及概算中计列的大宗设备、材料、分项工程单价比市场价明显偏低等，导致相应的招标不能正常进行、相应合同无法履行时，乙方应及时书面通报甲方。双方协商一致后，经代建主管部门核实并提出意见，报原审批部门复核批准后方可实施。对合理要求不能及时核批而导致工期延误时，甲方应支持乙方合理调整延长代建周期并报代建主管部门同意。

9.3 在项目建设过程中，因下列原因导致投资增加时，先知情方应及时书面告知另一方，经双方协商一致后报代建主管部门，由代建主管部门组织协调并报原审批部门批准后方可实施：

- (1) 不可抗力；
- (2) 国家法律法规和省相关政策及行业标准调整；
- (3) 因受水文地质等自然条件制约造成重大技术调整；
- (4) 确因勘察设计存在严重缺陷、概算漏项、功能性设计错误，导致项目建设内容、标准等设计、施工有重大变更；
- (5) 其他不可预见的重大原因导致投资发生重大变化的。

## **第十条 事故处理**

### **10.1 事故现场处理**

合同履行过程中发生事故的，先知情方应立即通知另一方，乙方立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。

### **10.2 事故的报告**

甲方和乙方均有责任按国家有关规定，及时如实地向职能主管部门和代建主管部门报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等，积极配合有关主管部门查明事故原因。严禁瞒报、迟报事故有关情况，或隐匿、篡改、销毁有关证据，否则承担有关法律责任。

### **10.3 事故的善后**

由乙方为主组织事故的善后事宜，并积极组织有关专业工作单位进行整改，甲方予以配合。根据有关主管部门对事故责任的认定和法律法规规定，各自承担应负的责任。

## 第十一条 暂停工作

### 11.1 由甲方暂停工作

11.1.1 因下列原因，甲方可向乙方书面发出暂停工作的通知，乙方应按通知要求暂停自身及相关专业单位工作，同时甲乙双方报告代建主管部门。由此造成工作延误的甲方应相应延长乙方代建周期并按合同约定给予费用赔偿。

- (1) 因与甲方相关的法律法规或政策变化，代建项目不能按原有方案实施的；
- (2) 甲方对代建项目的使用功能作重大调整需重新申请项目批准文件或重新报建的。

### 11.2 由乙方暂停工作

11.2.1 因甲方原因致使乙方代建工作无法继续推进并可能影响乙方代建周期的，乙方应向代建主管部门书面报告要求暂停工作并协调处理，经确定为甲方原因造成暂停工作的，相应调整延长合同代建周期，甲方按合同规定赔偿乙方直接经济损失和延期补偿费用。

乙方未履行合同约定程序，擅自暂停工作产生的所有责任由乙方自行承担。

### 11.3 暂停工作后的照管

不论由于何种原因引起暂停工作的，暂停工作期间，乙方应负责组织相关专业工作单位妥善保护项目并提供安全保障，由此增加的费用由引起暂停的责任方承担。

## 第十二条 代建服务费支付与调整

### 12.1 代建服务费

12.1.1 代建服务费包括乙方在项目前期、实施、验收及后期结算、审计等阶段的管理成本、人员工资及福利、应缴税费和合理利润。不包括后续招标代理、勘察、设计、监理等中介服务费用。

代建服务费可用于：代建工作人员的基本工资、工资性津贴、社会保险费用（基本养老、基本医疗、失业、工伤保险）、住房公积金、职工福利费等人工费用，代建服务所必需的办公费、差旅费、固定资产使用费等工作费用，为推动项目建设所直接

发生的各项管理性质的开支（不超过按同等投资额度计算的建设单位管理费范围），以及应缴的各种税费。其中业务招待费的额度和支出应按国家有关规定执行。

12.1.2 乙方投标时承诺的代建服务费综合优惠率在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

## **12.2 预付款**

预付款用于乙方为完成合同实施的前期准备、工作成本支出等。预付款的额度和支付在合同专用条款中约定。预付款必须专用于代建工作。

## **12.3 进度付款**

除合同专用条款另有约定外，进度付款按形象进度支付。具体见专用条款约定。

## **12.4 物价波动引起的调整**

除法律规定或合同专用条款另有约定外，代建服务费不因物价波动进行调整。

## **12.5 法律变化引起的调整**

因法律变化导致乙方代建服务费发生增减时，甲乙双方应根据法律、法规和政策性文件的规定，协商调整代建服务费，并报代建主管部门和财政部门同意。

# **第十三条 竣工验收与项目实体移交**

13.1 乙方收到监理人提交的竣工验收申请报告后 28 天内组织竣工验收,对竣工验收中发现的质量和功能缺陷在48小时内提出整改方案，依方案组织相关专业工作单位进行整改并重新组织竣工验收，直至竣工验收通过。

13.2 项目整体竣工验收和项目实体移交应报请代建主管部门参加。

13.3 竣工验收合格后，乙方应在30天内向甲方递交项目实体移交申请报告。甲方应在收到乙方项目实体移交申请报告后30天内，依据经批准的项目功能要求和合同约定办理实体移交验收，验收中如发现功能或质量缺陷，可提出整改和完善要求，乙方应组织整改以满足要求。实体移交验收合格后，甲方向乙方出具实体移交证书，工程实体移交甲方负责管理和维护。在具备合同约定的实体移交验收条件，乙方向甲方递交工程实体移交申请报告后30天内，甲方拒不组织移交验收的，乙方可要求按照 16.3.1（3）条处理，或要求从乙方递交报告后的第31天起视为甲方已出具实体移交证

书，工程管理和维护义务由甲方承担。工程未经实体移交，甲方擅自使用的，应在转移占用工程后14天内向乙方颁发实体移交证书，甲方无正当理由逾期不颁发实体移交证书的，自转移占用后第15天起视为已颁发实体移交证书。

## **第五节 不可抗力**

### **第十四条 不可抗力**

#### **14.1 不可抗力的确认**

14.1.1 不可抗力是指乙方和甲方在订立合同时不可预见，在履行合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和合同专用条款约定的其他情形。

14.1.2 不可抗力发生后，乙方和甲方应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。

#### **14.2 不可抗力的通知**

14.2.1 合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人和代建主管部门，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

14.2.2 如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人和代建主管部门提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后28天内提交最终报告及有关资料。

#### **14.3 不可抗力后果及其处理**

除合同专用条款另有约定外，不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和代建周期延误等后果，由合同双方按以下原则承担：

(1) 工程的损害，以及因工程损害造成的第三者人员伤亡和财产损失，由甲乙双方协商确认后上报有关主管部门，再确定处理意见；

(2) 甲方和乙方各自承担其人员伤亡和其他财产损失及其相关费用；

(3) 不能在代建周期完成代建工作的，甲乙双方应报请代建主管部门同意合理延长工期，不需支付违约金。

(4) 合同一方当事人因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同并报告代建主管部门。解除合同产生的损害、损失或延误，双方各负其责。合同解除后28天内，乙方应根据在合同解除前实际完成的工作向甲方提交要求支付尚未支付的代建服务费的有关资料和凭证，甲方应予支付；合同解除前甲方已支付的代建服务费超过应付金额的，超出部分乙方应予退还。同时甲方应及时向乙方返还剩余的履约担保。

## **第六节 履约担保、违约及赔偿责任与争议解决**

### **第十五条 履约担保**

#### **15.1 履约担保**

15.1.1 乙方应按照投标时承诺的数额和方式及时提交履约担保，并保证其履约担保在代建范围内工程决算完成前一直有效。如乙方因自身工作原因全部或部分不能履行本合同时，甲方有权根据具体情况没收全部或部分履约担保。乙方未提交履约担保或中途撤回履约担保的，本合同失效，造成的有关损失由乙方承担。

15.1.2 如合同发生代建周期延期调整，其中由于甲方原因导致延期的，履约担保相应延期所需增加的费用由甲方承担；由于乙方原因导致延期的，履约担保所需费用均由乙方承担。

15.1.3 代建范围内工程决算完成后，如仍有工程在缺陷责任期内的，乙方应按甲方格式要求，以履约担保金额的10%为额度向甲方提交缺陷责任期保函。甲方应在收到缺陷责任期保函7天内将剩余履约担保退还乙方。所有工程缺陷责任期满后14日内，甲方向乙方返还缺陷责任期保函。

### **第十六条 违约及赔偿责任**

#### **16.1 甲方违约**

##### **16.1.1 甲方违约的情形**

在履行合同过程中发生下列情形之一的，属甲方违约：

(1) 甲方建设资金无法落实又未按程序及时调减建设规模或标准并获得批准的；

(2) 甲方未能及时申报资金计划，或未能按专用条款约定向财政申请合同价款支付，或拖延、拒绝按合同约定批准付款申请和支付凭证，导致向乙方或专业单位付款延误的；

(3) 甲方未经乙方同意，自行开展或直接要求专业工作单位开展工程建设、自行调整工程建设内容、建设标准的；

(4) 甲方在设备选型、材料选择时，超过专用条款约定的时限的；

(5) 甲方未在专用条款约定的时限内对乙方提交并要求作出决定的事宜予以书面答复或未按甲方义务及时支持协助乙方办理有关手续导致代建周期延误的；

(6) 甲方未经代建主管部门同意，明确表示不履行或实质上已停止履行合同的；

(7) 具备条件后不按合同约定及时办理项目实体验收并出具实体移交证书的；

(8) 甲方不履行其他约定义务的。

## **16.2 乙方违约**

### **16.2.1 乙方违约的情形**

在履行合同过程中发生的下列情况之一的，属乙方违约：

(1) 乙方将代建管理服务的任何部分转让或分包；

(2) 乙方未按承诺及时配备代建项目管理团队人员，或未按约定程序擅自更换项目管理团队人员，或因乙方人员履职水平过低而只能撤换的；

(3) 乙方指令不按政府有效文件确定的建设内容、规模、标准开展项目设计和建设的；

(4) 乙方未经代建主管部门同意，明确表示不履行或实质上已停止履行合同的；

(5) 乙方在代建过程中的招标、采购、与第三方合同签订履行、代建项目资金管理、开工竣工管理、资料文件档案管理等代建管理行为不符合法律法规以及本合同约定的，或代建单位及相关人员因代建事项发生不廉洁行为或损害国家、社会公共利益；

(6) 因乙方工作失职，未能保质保量及时完成合同约定的工作，造成代建周期延误或出现安全责任事故或工程质量不合格的；

(7) 乙方在实体移交证书颁发前、各单位工程缺陷责任期和保修期内，未采取措施及时做好缺陷修复的；或在实体移交证书颁发后、单位工程缺陷责任期内，乙方未应甲方要求组织做好缺陷修复工作的。

(8) 代建范围内的项目决算投资突破经批准的概算的；

(9) 乙方不履行合同其他约定义务的情况。

### **16.3 违约处理与赔偿责任**

#### **16.3.1 甲方的违约处理与赔偿责任**

(1) 因甲方违约而导致乙方代建周期延误的，每超过一天，甲方应支付违约补偿金，金额按工期提前奖励对等确定。

(2) 出现 16.1.1 (6) 项情形时，乙方有权向代建主管部门书面申请解除合同。出现其他情形，乙方可书面要求甲方纠正或报请代建主管部门协调。经代建主管部门协调后 28 天内不予纠正或无法纠正，乙方可向甲方发出解除合同通知。本项中乙方解除合同后 28 天内，乙方根据在合同解除前实际完成的工作向甲方提交要求支付尚未支付的代建服务费的有关资料和凭证，甲方应予支付，甲方还应同时向乙方返还剩余的履约担保；合同解除前甲方已支付的代建服务费超过应付金额的，超出部分乙方应予退还。

(3) 在具备合同约定的实体移交验收条件，乙方向甲方递交工程实体移交申请报告后 30 天内，甲方拒不组织移交验收的，需从乙方递交报告后的第 31 天起至甲方开始组织实体移交验收止，按天补偿乙方延期维护和照管投入人员的人工工资费用。

(4) 因甲方违约导致乙方和第三方经济损失的，甲方在支付上述补偿费用时，还应同时赔偿乙方和第三方相应的直接经济损失。

#### **16.3.2 乙方的违约处理与赔偿责任**

(1) 出现 16.2.1 (1)、(3) 违约情形的，甲方可根据实际情况报请代建主管部门核实后解除代建合同并没收剩余履约担保，或者书面要求乙方 3 日内改正到位并报请代建主管部门督促乙方整改，如按期改正到位，按专用条款罚收乙方违约金，整改不力的，解除代建合同并没收剩余履约担保。出现 16.2.1 (2) 违约情形的，甲方

可书面要求乙方 3 日内改正到位并报请代建主管部门督促乙方整改，整改不力的，解除代建合同并没收剩余履约担保。

(2) 出现 16.2.1 (4) 情形或乙方在代建管理中严重违法违纪被追究刑事责任、被责令停业、被吊销许可证或执照的或乙方在代建周期内相关招标采购活动中派人担任评委的，甲方报告代建主管部门后解除代建合同并没收乙方剩余履约担保。

(3) 乙方与第三方串通在代建过程中牟取不当利益或损害甲方利益、国家利益的，甲方应报告代建主管部门核实后解除代建合同、乙方剩余的履约担保不予退还。情节严重的，依法追究法律责任。

(4) 乙方违约致使项目投资增加或甲方经济损失的，所增加的项目投资额和造成的甲方直接经济损失从代建单位的履约担保中赔偿；履约担保不足的，相应扣减代建服务费；代建服务费仍不足的，代建单位从自有资金中赔偿。

(5) 乙方违约导致代建周期延长，项目未能按合同约定的代建项目建设工期竣工时，乙方按合同专用条款约定的数额向甲方支付工期延误赔偿，金额按工期提前奖励对等确定。

(6) 代建项目建设发生质量、安全事故乙方被认定承担责任时，乙方应按合同专用条款约定的数额向甲方支付赔偿金。因乙方责任发生较大以上安全责任事故的，甲方还可报告代建主管部门后解除代建合同。

(7) 缺陷责任期内，乙方拒不履行缺陷修复有关义务的，按专用条款约定缴纳违约金。

(8) 乙方违约金累计超过履约担保金额时，甲方可向代建主管部门报告后解除合同并要求乙方赔偿由此引起的损失。

### **16.3.3 第三人造成的违约**

在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。

## 第十七条 争议的解决

### 17.1 争议的解决

甲方和乙方在履行合同中发生争议的，应优先友好协商解决。不能协商一致的，提请代建主管部门协调解决。不接受代建主管部门协调决定的，可向项目所在地的人民法院提起诉讼。

## 第七节 奖励

### 第十八条 奖励

18.1 乙方全面、切实履行合同义务，在满足项目功能要求、规模标准及结构安全的前提下，充分运用专业管理经验，在项目竣工财务决算审核批准后，其合同约定的代建范围内决算总投资比批准的对应投资概算有节余的，报代建主管部门及财政部门核定后按照合同专用条款对乙方进行奖励。

18.2 若本项目获得国家级或省级工程质量奖项的，由甲方按照合同专用条款对乙方进行奖励。获得多个奖项时只给予奖金最高的一项奖励。

18.3 因乙方科学管理使得代建项目施工工期提前的，由甲方给予乙方奖励。具体奖励金额以合同专用条款的规定为准。因工程延期签订了工期延期合同，已获得工期补偿的，不再计取工期提前奖励。

18.4 按 16.3.1(1)、16.3.1(3) 和 18.2、18.3 给予乙方的奖励与违约补偿，合计不超过代建服务费的 5%。

## **第八节 合同的生效、变更、终止与补充**

### **第十九条 合同的生效、变更与终止**

#### **19.1 合同生效与终止**

合同从代建主管部门颁发代建合同备案通知之日起生效，至双方按照合同约定履行完各自的义务和责任后自然失效。

#### **19.2 合同变更**

出现超出本合同协议书规定的情况或不可抗力出现或合同约定可调整的情况或未约定而又必须新增的代建管理工作，任何一方提出、双方书面同意并报代建主管部门备案后，可以补充协议的方式对本合同进行变更。

#### **19.3 补充条款**

在专用条款中补充约定。

## 第三部分 合同专用条款

### 第一节 定义、解释和一般约定

#### 第一条 词语定义

##### 1.1 合同

1.1.5 其他合同文件，包括：

1.1.6 经双方协商增加的额外工作包括：

#### 第二条 解释

##### 2.1 语言文字

本合同除使用汉语外，还使用语言。

##### 2.2 法律

合同双方需要明示的法律、行政法规、地方性法规：\_\_\_\_\_。

### 第三节 合同双方的义务

#### 第六条 甲方义务

##### 6.3 办理有关手续

6.3.1 由甲方负责办理的有关手续是：国有土地用地手续。

6.5.3 甲方指派负责人为：覃炫（公民身份号码：430702198312030055）

##### 6.7 其他义务

甲方应履行合同约定的其他义务：按通用条款规定。

## 第七条 乙方义务

### 7.2 在代建周期内承担建设单位的义务和责任

7.2.9 在项目实施过程中落实合理化建议及技术创新包括无：

7.2.10 实体移交证书颁发后，乙方仍应配合甲方做好有关工作，包括竣工备案、竣工结算、财务决算、不动产权办理等工作。

7.2.11 缺陷责任期设定时间应为2年（一般不超过2年），保修期 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏（分部分项工程）5年，电气系统、给排水管道、设备安装、装修工程（分部分项工程）2年。

同时在与有关专业单位签订的合同中应明确：实体移交证书颁发后，发包人权力转由项目使用单位行使，剩余的质量保证金或质量保函同时转交项目使用单位。

### 7.3 乙方人员的管理

7.3.1 乙方代建项目经理姓名：黄硕。乙方现场管理人员姓名：陈迪、廖志涛、吕宾华、陈小艳、马继华，其中现场负责人为黄硕。项目管理团队其他不允许变更的人员姓名：黄硕、陈迪、廖志涛。

### 7.5 报告制度和监督

乙方应每月向甲方和代建主管部门对项目实施情况进行书面报告的时间：5号以前，报告的份数为7；遇到重大事项应提前3天报告。

本项目重大事项是指：项目初步设计方案评审、初步设计概算评审、项目开工、项目招标和政府采购活动、重大设计变更论证、概算调整、项目竣工验收、项目实体移交以及等事项。

### 7.6 其他义务

乙方应履行合同约定的其他义务：

## 第四节 代建过程管理

### 第十二条 代建服务费支付与调整

#### 12.2 预付款

本合同的预付款为：代建服务费暂定总额的30%（30%-40%之间）；计人民币伍拾伍万肆仟柒佰贰拾陆元捌角捌分（小写：¥ 554726.88元）。合同生效后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在5个工作日（3-5个）内报请财政支付。

#### 12.3 进度付款

建筑工程：

主体工程基础完工后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在10个工作日（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额的，在本次支付中应按预付款情况予以扣减或补足，如扣减不足的，在下一个支付阶段予以扣减；

主体工程封顶后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在10个工作日（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%（10%-20%），代建服务费总金额与暂定总金额有差额且在上一次支付中尚未扣减完的，在本次支付中继续扣减；

工程整体竣工验收合格后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在10个工作日（7-10个）内，报请财政支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%；

余款（代建服务费总额的5%-10%）待代建范围内工程决算完成后的14日（一般为14日）内付清。

其他工程按有关行业特点或有关规定约定。

## 第五节 不可抗力

### 第十四条 不可抗力

#### 14.1 不可抗力的确认

14.1.1 不可抗力还包括： 。

14.3 不可抗力后果及处理的其他约定为： 。

## 第六节 履约担保、违约及赔偿责任和争议解决

### 第十五条 履约担保

#### 15.1 履约担保

15.1.1 乙方向甲方提交的金融机构履约担保额度为 275.227 万元（履约担保金额比率为项目估算总投资的 5 %）。

### 第十六条 违约及赔偿责任

#### 16.1 甲方违约

##### 16.1.1 甲方违约的情形

(2) 对乙方签认报请支付专业单位款项，甲方应在 3 个工作日内向财政申请支付。

(4) 甲方设备选型、材料选择的时限为： 15 日。

(5) 甲方应在7日内对乙方书面提交并要求作出决定的事宜予以书面答复。

(8) 甲方不履行合同约定其他义务的情形： 甲方未按代建合同约定支持协助乙方工作所耽误的时间影响乙方无法在2024年6月底前组织完成施工合同的签订并完成施工许可证办理工作的进行工期顺延，乙方在顺延工期内组织完成施工合同的签订并完成施工许可证的办理工作不算作乙方违约。

#### 16.2 乙方违约

##### 16.2.1 乙方违约的情形

(9) 乙方不按合同约定履行义务的其他情况：乙方必须2024年6月底前组织完成施工合同的签订并完成施工许可证的办理工作，否则直接扣除30万元作为违约金。超过约定时间完成上述两项工作的，每延迟一周（不足一周的按一周算），在扣除30万违约金的基础上，额外再扣除 1 万元/周，直至扣完合同金额为止。

### **16.3 违约处理及赔偿责任**

#### **16.3.1 甲方的违约处理**

(1) 因甲方违约造成工期延误的，每超过一天，甲方应支付/元的违约金（金额按工期提前奖励对等确定）。

#### **16.3.2 乙方的违约处理**

(1) 发生 16.2.1 中 (1) - (3) 种情形，未按甲方要求按期整改到位的，每次对乙方处 10 万元（10-30万元，违约金总和不超过代建服务费）违约金。

(5) 乙方按每天 2000 元向甲方支付工期延误赔偿（金额按工期提前奖励对等确定）。

(6) 发生质量安全责任事故乙方被认定承担管理责任的，乙方按事故损失 10% 的比例向甲方赔偿，并承担其他法定责任。

(7) 乙方不按时履行缺陷责任期内组织维修义务的，每次处以 1 万元（1-3万元）违约金。

## 第七节

### 第十八条 奖励

18.1 按节余资金20%（不超过20%）的比例对乙方进行奖励，最终以财政部门核定的金额为准。

18.2 本项目获得奖项（国家级）的，甲方奖励乙方/万元；本项目获得奖项（省级）的，甲方奖励乙方/万元。

18.3 因乙方科学管理使得代建项目施工工期提前的，由甲方给予乙方奖励，具体奖励金额为：工期提前奖励金=2000（元）/（日）×提前工期（日）

## 第八节 合同的生效与补充

### 第十九条 合同的生效、变更、终止与补充条款

#### 19.3 补充合同条款

19.3.1 项目节能要求：

19.3.2 项目绿色建筑要求：

19.3.3 资金管理

（1）甲方和乙方双方互相监督项目建设资金的使用，费用支付应当经双方授权的人员签字盖章。