

建设项目代建合同



项目名称：集美学村东西岑楼修缮代建服务

建设单位：福建省厦门市私立集美学校委员会

代建单位：厦门基业衡信咨询有限公司

签订时间：2021年8月2日

厦门市建设局编制

第一部分 基本条款

甲方（建设单位）：福建省厦门市私立集美学校委员会

乙方（代建单位）：厦门基业衡信咨询有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《关于促进代建工作责任落实提升代建管理水平的若干措施》（厦府办〔2017〕68号）、《厦门市市级财政投融资建设项目代建制管理办法》（厦府办〔2018〕24号）及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方就委托乙方承担关于集美学村东西岑楼修缮代建服务（以下简称“项目”）的代建事宜，经协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 工程名称：集美学村东西岑楼修缮代建服务；

2. 工程地点：集美岑东路；

3. 工程范围：集美校委会岑楼东和岑楼西建于20世纪五十年代，原作为集美学校教职员宿舍。岑楼东位于集美岑东路48-66双号，二层土木结构，建筑面积2297平方米。岑楼西位于集美岑东路7-25单号，二层土木结构，建筑面积2334平方米。这两座楼于2004年鉴定为C级危房，2013年全国文物普查时列为不可移动文物。

4. 总投资：集美学村东西岑楼修缮的建筑安装工程费约为1777.41万元；建设工程其他费238.33万元；总修缮经费约需2015.74万元；

5. 资金来源：国家财政、自筹；

二、代建事项

乙方承担项目所涉及的工程建设全过程的组织、协调和管理工作，具体事项包括但不限于以下内容：

1. 配合协调项目水、电、路、气、通讯等与现有基础设施的接驳，配合做好项目的协调工作。

2. 负责项目投资概算、预算、勘察、方案设计、初步设计、施工图设计等编制管理。

3. 负责项目勘察、设计、重要设备、材料及施工单位等发包管理；其中监理单位、第三方检测评估机构等发包工作由甲方根据需要决定是否委托乙方负责实施。

4. 负责项目前期阶段和建设实施阶段所需的各项审批事项办理。

5. 负责项目的方案设计、初步设计、施工图设计及审查等管理。

6. 负责项目施工过程中投资、进度、质量、安全生产、文明施工等全过程管理及协调工作。

7. 负责项目的各类专项验收、工程竣（交）工验收、移交管理。

8. 配合开展项目的工程结算审核及竣工财务决算资料编制。

9. 配合办理产权登记。

10. 负责在保修期内组织、协调相关单位做好保修维修工作。

11. 负责摸排项目的涉黑涉恶线索；发现后应及时按规定上报。

12. 负责按照市发改委、财政局、项目相关行业主管部门以及市重点建设项目办公室等部门要求，完成项目进度和其他有关情况的填报工作。

三、项目代建管理目标

1. 投资控制目标：不超过项目投资概算，最终投资概算为准。

2. 质量控制目标：项目工程质量应达到合格标准。

3. 建设工期目标：从签订委托代建合同之日起至竣工财务决算完成并产权办理移交结束，且保修期满为止。

4. 安全生产、文明施工管理目标：项目工程无安全事故，现场安全文明施工符合相关规定。

5. 材料、设备控制标准：符合国家现行相关规定和标准。

6. 其他目标：如有，另行商定

因甲方或不可抗力因素导致代建管理目标须调整的，双方应形成书面意见。

四、代建费

（一）代建费标准

代建费根据《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建〔2017〕80号）等规定计取。

（二）代建费金额

按厦财建〔2017〕80号文件规定以项目的建筑安装费用、勘察设计费、设备购置费等决算数为建设单位管理费的计取基数，具体以财政部门审定为准。采用以下方式：

1. 乙方全额计取建设单位管理费。

2. 甲方计取__%建设单位管理费（建设单位确实参与项目管理的，可计取不超过20%的建设单位管理费，并在代建合同中明确约定各自工作分工，后续严格按有关规定执行）。

该项目代建管理费采购控制价为53.32万元，中标价（投标报价）42.656万元，最终代建费结算按“厦财建【2017】80号文”并结合投标报价与最高限价的下浮率（（最高限价-投标报价）/最高限价）进行结算。本工程最终代建管理费经厦门市财政审核中心审定或第三方审核为准。

（三）代建费支付

代建费拨付按照厦财建〔2017〕80号文件“第五款资金拨付”及预算部门批复的项目预算资金拨付。

代建费的支付暂以建安工程总造价为取费基数，具体按如下方式分期支付：

（1）代建合同签订后28天内支付合同代建费的10%；

（2）每季度拨付一次，由乙方根据每季度项目实际完成投资额的80%和中标代建费取费费率计算代建费，并于下一个季度的10号前提出申请报甲方审核同意后28天内予以拨付。

（3）代建费累计支付至合同代建费的80%停止支付。

（4）最终结算费用经有关单位审核后，支付至代建费审定价的95%。

（5）其余代建费在所有项目保修期满后一次性不计息结清（最长不超过竣（交）工后2年内支付）。

(6) 乙方向甲方申请支付任何一笔款项，都应当提供等额合法的发票，否则甲方有权顺延支付且不承担违约责任。

(四) 对代建单位的激励约束

按照《厦门市财政局 厦门市建设局 厦门市发展和改革委员会 厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于完善代建激励约束机制等事项的通知》(厦财建〔2017〕81号)规定执行。

五、组合合同的文件

1. 本合同基本条款；
2. 本合同专用条款；
3. 采购文件及投标文件；
4. 本合同通用条款；
5. 现行基建管理有关制度规定；
6. 现行有效标准、规范及有关技术文件；

六、乙方向甲方承诺按本合同的内容履行权利义务实行项目代建管理(含保修期)。

七、甲方向乙方承诺按本合同约定的期限向政府相关部门申报工程进度款及其它应当支付的款项。

八、合同生效

合同订立地点：厦门市集美区

本合同双方约定：本合同经甲、乙方签章后生效。

本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各持肆份。

九、合同终止

乙方取得财政部门批复的项目财务决算且收到代建费尾款，并且代建合同的义务、责任已全部履行完毕后，本合同终止。

其他情形：无

甲 方：福建省厦门市私立集美学校委员会 乙 方：厦门基业衡信咨询有限公司

地 址：厦门市集美区银江路 185 号 地 址：厦门湖里南山路 319 号之七

法定代表人： 法定代表人：陈少明

开户银行： 开户银行：中国农业银行厦门市湖里支行

账 号： 账 号：40340001040001296

邮 编： 邮 编：361006

电 话：电 话：0592-5660816

传 真：传 真：

第二部分 通用条款

一、词语定义合同范围和法规

下列名词和用语，除上下文号有规定外，应具有本款所赋予的定义。

1. “项目”是指甲方委托实行代建的工程项目；
- 2 “甲方”是指承担直接投资责任和委托代建业务的一方及其合法继承人；
3. “乙方”是指承担代建业务和代建责任的一方及其合法继承人；
4. “代建项目部”是指乙方派驻本项目实施代建业务的组织。

二、甲方的权利义务

(一) 甲方的权利

1. 有权监督乙方对项目建设全过程的组织、管理和实施工作，有权对项目投资、进度、质量以及安全目标完成情况随时进行监督、检查并要求整改，有权对乙方履行合同情况进行监督、检查、审查、通报并要求整改，有权按照相关规定对乙方管理工作进行考核并奖罚。

2. 有权审核乙方编制的代建工作大纲、组织实施方案和项目建设进度计划，提出合理意见并要求乙方执行。

3. 有权根据项目建设管理情况要求乙方更换代建项目部（以下简称“项目部”）中不称职的人员，包括项目负责人（即项目经理）、技术负责人和其他管理人员。

4. 有权参与项目工程设计过程，及时审核乙方提交的工程设计方案及工程概预算，提出合理意见并要求乙方执行。

5. 有权审核由乙方负责签订的项目咨询、勘察、设计、施工监理、检测单位和主要材料设备采购等合同条款及招标文件，提出合理意见并要求乙方修改。

6. 有权参加乙方召开的项目工作例会，有权参与工程招投标、关键设备材料选型等由乙方负责的项目建设重大事项决策，并提出合理意见。

7. 有权参与乙方组织的工程进度与工程变更论证，参加各类专项验收、工程竣(交)工验收。

8. 有权对建设规模、建设标准、建筑功能等提出合理工程变更要求，审核乙方向对上述要求提出的工程变更申请，并按相关程序报请有关部门进行核定。

9. 有权审核乙方关于工程工期、造价等做出的工程变更申请，并按相关程序报请有关部门进行核定。

10. 有权审核乙方编制的项目建设资金使用计划，可否决不合理的资金使用计划并要求乙方调整；有权审查项目建设资金使用情况，并要求乙方整改影响项目建设资金合理、有效使用的问题。

11. 有权监督乙方定期上报项目管理月报和其它报表，有权要求乙方随时汇报项目代建情况。

12. 有权要求乙方整改履行本合同不力或违反现行工程建设法律、法规、规章、规范性文件和标准的行为；乙方拒不整改的，甲方有权解除合同，要求乙方承担相应赔偿责任，并报有关主管部门处理。

(二) 甲方的义务

1. 根据项目的性质、规模和投资控制要求，提出项目使用功能配置、建设标准等。
2. 根据代建合同约定和乙方的日程安排，及时出具授权文件，并协助乙方办理各项行政审批手续。
3. 在代建合同签订之日起 10 日内将代建合同及相关资料报送市建设局、项目主管部门。
4. 负责项目所需资金的筹措，按有关规定和合同约定做好建设资金支付管理、监管工作；有义务按合同约定及经批准的代建费向乙方按时核拨。
5. 建立健全项目管理机制，明确项目负责人、责任部门及分管领导，及时协调解决影响项目工程投资、进度、质量、安全生产、文明施工等控制的关键问题。
6. 审查乙方工作方案、项目管理目标和主要工作计划，并定期进行检查与考核，按规定向有关行政管理部门报告代建中存在的问题和违规行为。
7. 负责审核项目设计变更、投资调整、工期延误等重大变更申请，按规定办理变更手续。
8. 组织项目竣（交）工验收与工程移交并开展建设项目的后评价。
9. 在规定期限内组织开展工程结算及项目竣工财务决算工作，并在规定时间内报审。
10. 配合各区政府和有关部门完成土地房屋征收工作。
11. 及时以书面形式答复乙方提出的需甲方审核或确认的事项。
12. 负责按规定对乙方履约情况进行评价，并将结果报送有关行政管理部门。
13. 在重要节点有义务开展概算控制检查，制止和纠正违法超概算行为，对确需动用申请动用基本预备费或投资调整的，有义务按规定审核把关。
14. 牵头协调项目水、电、路、气、通讯等与现有基础设施的接驳。
15. 履行合同约定的其他义务。

三、乙方的权利义务

（一）乙方的权利

1. 有权要求甲方按照有关规定和本合同约定向市财政部门办理项目资金申请拨付手续。
2. 有权依照有关规定和本合同约定获得代建费。
3. 有权依照本合同约定，通过符合法律法规和乙方内部控制制度规定的程序选择项目咨询、勘察、设计、施工、监理、检测和主要材料设备供应等单位，与上述单位签订并履行合同。
4. 有权依照本合同约定的代建内容，根据自身经营管理模式、管理制度实施项目代建工作，组织和管理勘察、设计、施工、监理等单位开展项目工作。
5. 有权根据办理项目建设相关审批手续需要，或根据项目勘察、设计、施工、验收、移交等工作计划安排，要求甲方在规定的时间内完成反馈意见、提供材料等应由甲方承担的工作。
6. 有权要求甲方协助解决乙方已尽全力仍难以解决且影响项目投资、进度、质量、安全生产、文明施工等控制的关键问题。
7. 发现甲方参与项目管理人员不称职或严重不合理干预代建管理工作的，乙方有权要求更换，有权拒绝执行甲方违背本合同或违反现行工程法规、规范的要求。
8. 有权要求甲方组织开展竣工财务决算工作，并协调解决乙方在财务决算工作中遇

到的问题。

9. 有权依据相关规定和合同内容督促项目勘察、设计、施工、监理等单位履约履责并进行相应的客观评价，必要时可提请项目甲方及主管部门实行差异化管理。

（二）乙方的义务

乙方应在本项目建设期内，严格按照经甲方授权的工作范围或工作要求全面实施本项目的“四控制(投资、进度、质量、安全控制)、二管理(合同、资料信息管理)、一协调(项目相关合同合作单位的沟通协调)”等项目管理的工作，即对本项目的设计、施工质量、工期、投资以及工程现场的安全文明施工、合同、信息档案资料管理、工程风险管理、工程采购管理等工作实施全面管理和协调，包括但不限于以下工作：

1. 一般性工作

(1) 乙方应根据有关规定和代建招标文件（谈判文件）要求，选派具有相应资格的专业人员组建项目管理机构，建立健全管理体系，配备满足项目管理所需的专业技术管理人员，制定各项目管理机构的岗位职责，并将项目代建管理机构组建情况、配置的人员名单、简历及代建管理工作计划报甲方认可备案。乙方更换项目负责人应经甲方书面同意，且原则上更换人员不得低于原负责人标准。

(2) 建立健全周协调、月调度、季考核、年总结的工作机制，实现对项目的管理、指导与协调。

(3) 明确项目的分管领导，分管领导应负责指导、检查项目部的管理工作，协调解决具体问题。

(4) 与项目部签订项目管理责任书，并对项目部、代建项目经理进行绩效考核，落实奖惩措施。

(6) 在项目完工半年内向甲方及市建设局、项目主管部门等单位提交代建工作总结。

(7) 在规定的期限内配合甲方完成工程结算及竣工财务决算工作。

(8) 项目代建过程中的下列情况，应及时报告甲方：①发生质量、安全事故；②发现投资超概算、工期滞后、涉黑涉恶线索等；③出现与项目相关的合同纠纷、侵权纠纷；④财政审核部门出具的与项目相关的审核意见；⑤被行业主管部门等相关行政管理部门行政处罚；⑥其他重大事项。

(9) 乙方应充分利用公司力量及工程管理经验为甲方优化工程建设方案，合理缩短工期、节省投资。

2. 招投标管理

(1) 乙方应按照招投标管理有关规定，规范招投标程序，组织进行勘察、设计、施工、监理、检测、材料设备采购等的招投标工作。

(2) 根据项目建设进度计划，编制工程招标计划，提交甲方审核认可后实施。

(3) 经审查后的施工图应报甲方备案。

(4) 在招标前将招标文件送甲方审核，甲方若有合理修改意见应在项目招标答疑前以书面形式反馈给乙方，乙方应予以采纳。

(5) 将招标有关资料（包括工程控制价）在公布招标文件前送甲方备案。

(6) 在中标通知书发出后及时将相关中标资料复印件（包括中标通知书、施工投标文件的商务标部分、履约保函）送甲方备案。

(7)对于经有权部门批准采用直接委托方式建设的子项目,应在签订施工合同前,将批准文件、预算书报甲方和财政审核部门审核,合同签订后送甲方备案。

(8)对于依法不进行招标的事项,应当按照政府采购相关规定和公司内部控制制度要求实施。

3. 投资控制

(1)乙方应按照批准的建设规模、建设内容和建设标准及项目实施要求组织项目建设和管理,协助甲方有效做好项目投资控制。

(2)协助甲方进行设计管理,督促设计单位进行限额设计、优化设计,并协调设计单位与施工单位,促进设计、施工等各阶段工作深度融合,确保项目按照批准的建设规模、建设内容和建设标准进行设计。乙方拟实施的设计变更,应及时报告甲方,经甲方批准同意并按规定取得相关部门审批同意后方可执行,未按规定擅自实施变更的,不予追加各参建单位的设计、勘察、施工、监理、代建等费用。

(3)乙方应确保项目严格按相关政府部门批准的概算实施投资管理,综合分析工程设计与施工过程中存在的各种问题,及时采取事先控制措施及事中、事后补救措施,防止各类额外费用的发生,将项目总投资、分项投资控制在相关政府部门批准的概算范围内。

(4)乙方应指派项目负责人于每年1月30日前向甲方报送下一年度资金使用计划,每季度最后一个月28日前报送下一季度资金使用计划,每月28日前报送下一月份资金使用计划。乙方应对资金使用计划的准确性负责。

(5)应按甲方要求及时编制工程结算文件及工程竣工资料(含竣工财务决算等),经甲方审核后,配合甲方在规定时间内报送财政审核部门审核。

4. 进度控制

(1)乙方应根据甲方的要求,确定本项目主要节点控制目标,编制项目建设进度计划,提交甲方确认并备案。

(2)确保本项目严格按经甲方审核认可后的进度计划实施。

(3)定期以甲方要求的格式指派专人报送项目建设进展情况(包括建设进展情况、存在的问题和解决措施、下阶段工作计划等)和项目建设进度报表,并对报送内容的准确性、合理性负责。

(4)建立项目建设进度动态调整机制,在发现项目进度滞后时,应当及时制定合理赶工措施,并报甲方审核认可后实施。

5. 质量控制

为确保项目严格按国家及厦门市规范规程、设计图纸、相关技术资料的要求进行施工,使项目工程质量应达到法律法规规定的合格标准及本合同规定要求,乙方应开展以下工作:

(1)根据项目特点对单位工程进行划分,上报甲方审核认可后负责开展招投标和具体实施。

(2)按照关规定办理工程质量监督申报及施工许可等有关手续。

(3)代表甲方按照国家和厦门市建设、交通、水利、港口等行业管理办法及本合同对本项目第三方进行现场监管,建立完善质量管控机制,严把质量关,确保工程质量达到本合同规定的控制目标。

(4) 定期和不定期对项目进行检查和核验，发现质量问题及时组织整改，确保工程质量。

(5) 在本项目具备竣工验收条件时，组织监理、勘察、设计、施工等参建单位及质量监督等相关部门进行工程竣工验收。负责办理（消防、规划、环保、民防）等法律法规规章规定的专项验收工作，直至取得项目各验收合格批文及竣工备案证明。

(6) 本项目实施过程中，负责对各参建单位进行工程档案编制的指导，督促各参建单位编制合格的竣工档案资料。

(7) 协调监理、设计、施工等单位进行本项目所有竣工资料的收集、汇编，组织、通过档案资料的竣工验收，并按甲方的要求办理移交。

6. 安全生产、文明施工管理

(1) 必须根据相关法律法规、工程建设强制性标准等规定，开展项目安全生产与文明施工管理工作，建立健全安全生产与文明施工管理制度。

(2) 加强施工现场管理，保证安全生产、文明施工和工地管理达到政府有关部门要求，以及本合同约定的控制目标。

(3) 建设临时围护设施对施工地块进行封闭管理，有效地做好各项安全防范、环境卫生、清欠维稳、舆情应对等工作，设立必要的警示标志及防护设施。否则由此导致的安全事故等人身财产损害的全部法律责任和经济责任概由乙方自行承担。

7. 信息管理

(1) 应在项目实施过程中，对各参建单位进行工程档案编制的指导，督促各参建单位编制合格的竣工档案资料。

(2) 应收集与项目建设相关的重要活动声像资料并提交甲方。

(3) 发现项目阻工或涉黑涉恶线索的，应及时报告甲方及项目的工程施工许可（或开工备案、开工报备）颁发部门并抄送市建设局，协助甲方上报属地政府及公安部门并做好相关配合工作。

8. 建设过程中的协调管理

(1) 应定期或不定期召开项目管理会议和项目协调会议，协调解决本项目中的策划、规划、设计、技术、设备等重要问题以及影响本项目工程质量、安全、进度、投资控制的关键问题，及时发现问题、解决问题，确保本项目工程质量、安全、进度、投资等控制目标的实现，经乙方主要领导全力协助仍无法解决的问题及时报告甲方，并抄送项目主管部门。

(2) 应提前将乙方组织的项目建设相关会议、重要节点工作安排、重大活动的时间及内容通知甲方。

(3) 对于项目重大事项（如招投标、工程验收、设计变更、决算等）应事先为甲方提供决策方案并报甲方审定后执行。

9. 其他要求

代建管理工作应严格按《代建工作规程（试行）》（DB3502/Z 5026-2017）等有关规定执行。

10. 履行合同约定的其他义务。

四、项目变更管理

1. 乙方应综合分析工程设计与施工过程中存在的各种问题，及时采取事先控制措施及

事中、事后补救措施，减少投资增加的工程变更的发生；

2. 项目建设过程中，不得擅自改变建设内容、标准和规模。确需工程变更的，由乙方负责对变更情况进行核实后，严格按“先审批，后实施”的原则，由甲方根据本市变更管理有关规定办理工程变更审批手续。

3. 项目因不可抗力因素或因政府部门及有关单位未按规定完成项目相关服务保障工作导致全面停工或关键性节点停工影响工期的，乙方应书面报告甲方同意停工或局部停工，停工时间开始计取；项目具备复工条件的，乙方应书面报告甲方同意复工或甲方书面通知乙方复工，停止时间终止计取。甲方无正当理由不同意停工的，停工计取时间以乙方停工报告送达时间为准；乙方无正当理由不复工的，停工终止时间以甲方复工通知书送达时间为准。

五、项目建设资金的审核、拨付要求和方式

（一）付款方式

银行转账。乙方应以书面形式告知甲方项目开户银行、账户及账号。

（二）建设资金申请拨付审批流程

建设资金申请拨付具体审批程序为：“施工（设计、监理）等单位编报用款申请→监理单位签署意见（7天内）→乙方签署意见（7天内）→甲方初审（15天内）→主管部门审批→甲方直接支付。

（三）项目各类款项拨付要求

1. 项目建设投资支出

甲方对经乙方和项目监理单位签署意见的项目建设资金用款报告进行初审后，由甲方负责向项目主管部门提交拨款申请。经项目主管部门审批同意后，甲方拨款给乙方，在相应款项拨付至账户后由乙方支付给（设计、监理、施工等）相关单位；合同约定由甲方直接拨款给相关单位的则按合同约定执行。

（1）前期费用

设计费、可研编制费、环评报告编制费、海域使用报告编制费等前期费用根据建设情况由设计、编制等单位提出申请，乙方签署支付意见，报甲方初审，甲方负责办理付款申请手续并报经项目主管部门审核同意后支付。

（2）工程进度款

工程进度款按合同约定支付。

合同签订前，乙方应当将合同的预付款、进度款审核拨付、决算支付方案等报经甲方确认同意。否则，合同价款支付由甲方单方决定，由此产生的责任由乙方自行承担。

（3）监理费

根据项目进度情况按照实际完成投资额和费率标准支付，由监理单位提出申请，乙方签署支付意见，报甲方初审，甲方负责办理付款申请手续并报经项目主管部门审核后同意支付。监理单位发包工作甲方另有委托的除外。

（4）其他

项目投资过程中发生的应计入项目成本的其他前期费用和零星费用，可按每季度末由乙方汇总报甲方、项目主管部门审核同意后支付。

2. 政府规费支出

乙方根据项目报批、报建情况，持政府规费缴交证明进行缴交后，定期报甲方初审，

甲方负责办理付款申请手续并报项目主管部门审核同意后拨付。

(四) 资金管理及拨付要求

1. 乙方应严格项目建设管理资金，建立专账专户，专款专用。配合专户银行对项目建设款项的监控及甲方对专户运行情况的随时检查，乙方不得擅自将项目建设资金挪作他用。

2. 付款申请方应按甲方的要求提供相关资料申请拨付项目建设资金。主要包括：

- (1) 工程款支付申请表。
- (2) 相关合同复印件及其他相关证明文件。
- (3) 经项目总监理工程师及乙方总负责人签署意见的工程建设进度报告。
- (4) 符合规定的税务收款票据。
- (5) 建设工程进度款拨付申请汇总表。
- (6) 上期申拨款项的实际支付情况表。
- (7) 甲方要求的其他相关凭证、资料。

3. 乙方有关项目成本支出须按照项目概算投资进行严格控制。项目成本超过概算投资时，未经甲方和发改部门等相关单位批准同意，乙方不得自行支付相关费用，擅自支付的，甲方一律不予认可，乙方自行承担。

(五) 工程预决算

本项目的工程预决算按《厦门市财政投融资项目预决算管理办法》(厦门市人民政府令第150号)、《关于印发进一步加强市级财政投融资项目竣工财务决算管理的若干措施的通知》(厦发改投资〔2018〕336号)等规定执行。

1. 工程预算

(1) 本项目建设实行投资预算控制。项目进行招标或政府采购的，乙方应编制招标(采购)文件和控制价，在招标(采购)公告发布前5个工作日将经甲方审核的招标(采购)文件、施工图设计文件、工程量清单及其计算书报市财政审核中心备案。招标(采购)公告发布后，将经甲方审核的招标(采购)控制价，报市财政审核中心审核。

(2) 送审项目的招标内容不得超过概算批复建设内容、规模，送审项目的总投资及分项投资不得超过概算投资。

(3) 项目建设过程中发生较大变更，乙方应编制变更项目预算，经甲方审核并取得有关批准后方可实施。

2. 工程结算

工程竣工验收合格后90日内，乙方应督促施工单位及相关单位编制结算资料，经监理单位、乙方、甲方审核后，报财政部门审核。由乙方将相关工程结算资料报市财政审核中心审核。

结算审核结论应当作为办理工程价款结算、相关费用结算、建设项目尾款清算、建设项目竣工财务决算的依据。

3. 竣工财务决算

乙方应当自所有工程结算审核完成之日起60日内编制竣工财务决算，经甲方确认后报市财政部门进行决算审核。

甲、乙双方应当按照财政部门出具或者批复的建设项目竣工财务决算报告，及时办理建设项目资金尾款清算，上缴结余资金，核销支出，进行资产移交或者形成固定资产。

六、违约责任

(一) 甲方不履行或不按程序履行或不及时履行自己的职责，应承担由此引起的相关损失和责任。

(二) 乙方不履行或不按程序履行或不及时履行自己的职责造成损失和工期拖延，应承担相应责任。

(三) 甲方未能按时保证建设资金到位，未能及时按本合同约定支付款项造成乙方违约的，应承担违约责任；因此给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

(四) 由于甲方或政府原因要求终止合同，甲方应至少提前1个月通知乙方，并要承担违约责任，支付约定赔偿费用。

(五) 由于乙方原因要求终止合同，乙方应至少提前1个月通知甲方，并要承担违约责任，支付约定赔偿费用。

(六) 由于甲方或政府原因导致代建工作延误、暂停等，乙方的工期相应顺延，如因此造成乙方损失的，甲方应承担相应的赔偿责任。

(七) 因乙方管理不善(如设计不当、招标漏项、施工把关不严)造成投资浪费的，乙方应承担相应责任，并支付赔偿费用(具体费用以财政部门意见为准)。

(八) 乙方根据本合同约定所应承担的赔偿金、违约金、罚款的总额以本合同约定的代建费为上限。

(九) 因乙方责任造成项目超概算的，乙方应承担相应责任，并按相关文件规定扣减代建费。

(十) 守约方为实现债权而支付的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、评估鉴定费 etc 全部必要费用由违约方承担。

七、廉政建设规定

(一) 甲、乙双方应严格遵守国家关于市场准入、工程招投标等有关法律、法规、规章和规范性文件，以及廉政建设的各项规定。

(二) 甲、乙双方应严格按合同办事。业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外)，不得为获取不正当的利益损害国家、集体和对方利益。

(三) 甲、乙双方工作人员不得以任何形式向项目第三方索要和收受回扣、补贴等各种好处费。

(四) 甲、乙双方工作人员应当保持与项目第三方正常的业务交往，不得收受第三方的礼金、有价证券和贵重礼品，不得在第三方报销任何应个人支付的费用。

(五) 甲、乙双方工作人员不得参加对公正贯彻落实项目管理工作的影响的宴请、健身、娱乐等活动。

(六) 甲、乙双方工作人员不得要求或者接受项目第三方为其装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及国内外旅游等提供方便。

(七) 甲、乙双方工作人员不得向项目第三方介绍家属或者亲友从事与项目有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

(八) 甲、乙双方工作人员不得假公济私，化公为私，在工程量签证、材料价格审定、工程结算等问题上徇私舞弊。

(九)甲、乙双方有违反廉政建设规定的,依据有关法律法规和规定取消相关人员的从业资格、吊销职业资格证书等处罚;取消乙方在本市项目建设方面的投标资格、评优晋级资格以及罚款处理;给甲方造成损失的,应予以经济赔偿;性质严重的责令停业整顿、降低资格等级等;构成犯罪的,依法移交司法机关追究刑事责任。

八、通知送达

(一)甲、乙双方均保证本合同所书之住所是真实有效的,并以该住所作为双方书面联系之通讯地址,如有变更,应及时书面通知对方,否则仍视本合同所书之住所作为联系地址。

(二)本合同履行过程中任何一方向对方的通知均应采取书面形式,自接收人签收之日起视为送达,如需反馈还应确定反馈时间。人手传递自接收人签收之日起视为送达;挂号信自投邮之日起的第3日即视为送达;特快专递自投邮之日起的第2日即视为送达。

(三)除需要提交项目建设决策的请示、文件等外,本合同一方接受对方提交的一般工作联系函原则上在7个工作日内给予书面回复。

九、不可抗力

因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,合同双方应协商解决,互不追究违约责任。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾,一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

十九、奖惩条款

在项目建设过程中,由于乙方原因使项目投资、质量、施工进度、财务决算及产权办理高于或低于合同要求,甲方应根据现行规定对乙方兑现奖励或落实约束措施。

此外,乙方应对项目部制定奖惩措施,确保代建费奖惩的经济责任落实到项目部,分摊不少于50%;其中项目负责人分摊不少于项目部奖惩的一半。

十、争议解决

在本合同执行过程中引起的争议,应当本着谅解信任的原则,力求协商解决。协商不成的,可提交双方主管部门共同协调。协调后仍无法解决争议的,任何一方应选择以下方式之一处理:向

厦门仲裁委员会申请仲裁解决。

合同签订地人民法院起诉。

第三部分 专用条款

一、甲方项目负责人

甲方授权 肖剑生 13606943266 作为项目负责人，负责与乙方联系，代表甲方行使相关职权，协调对外公共关系及协助处理施工现场的相关事宜。

二、乙方项目管理组织

(一)乙方项目负责人需满足 招标文件所要求的 条件，必须配备 相应的工程技术 等管理人员，且项目负责人及 其他认为应专职的人员 管理人员不得兼任其他项目管理工作。如代建管理机构人员有变动，应事先报甲方书面同意。

(二)乙方授权 梁邦云 13600926008 为项目负责人，代表乙方行使相关职权，协调对外公共关系并负责处理施工现场的相关事宜。

(三)乙方应对施工阶段项目部管理人员实行人脸识别考勤管理，原则上专职人员每日需到岗考勤，兼职人员一周不少于 日或视情况到岗履责，乙方应定期向甲方报告考勤情况。

(四)乙方不得随意更换项目部管理人员，更换的人员不得低于本合同约定的标准，且应提前将更换原因及相关人员情况报甲方审核，甲方同意后报项目责任单位、行业主管部门。市建设局备案方可更换。

(五)乙方与甲方沟通联系的人员，必须是项目部管理人员。

(六)乙方应成立项目领导小组，由乙方指定 黄宏图 (公司领导)担任领导小组组长，协助项目管理和协调工作，定期或不定期听取项目部工作汇报并参加项目例会。

三、合同管理

(一)合同签订原则：所有合同均由甲方与第三方签订。

(二)乙方应按甲方需要和要求，参与由甲方负责签订的合同谈判，协助甲方进行合同管理；督促检查项目第三方单位执行合同条款及履行义务的情况，分析评估可能出现的问题，并根据实际情况协助甲方补充、修改、完善相关合同文本。

(三)乙方应根据项目建设情况，起草包括施工合同、监理合同、采购合同等合同，并负责合同谈判后，报甲方审定。

四、保险

(一)在本合同有效期间，乙方应自行投保其派出人员的人身意外险及其拥有和使用的设备设施、运输工具等有关的保险，出现相关事宜由乙方负责。

(二)乙方负责督促本项目的各工程承包商办理承包合同中规定的各类保险，并向甲方书面报告执行情况。

五、合同解除

(一)发生下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同：

- 1.乙方及其管理人员因本项目管理问题被列入厦门市建筑市场“黑名单”。
- 2.乙方存在履行本合同不力或违反现行工程建设法律、法规、规范的行为，且拒不整改、拒不按照甲方要求更换项目部中不称职的人员。
- 3.市政府决定终止项目建设的。

4. 因乙方原因致使合同约定工作发生延误、暂停或中止，工程勘察、设计及施工不当的。

(二) 发生下列情况之一，乙方有权单方面解除本合同：

1. 甲方不能按照本合同约定确保项目资金拨付到位，导致项目无法实施的。

2. 因甲方原因致使本合同约定工作发生延误、暂停或中止，且甲方拒不同意延长项目建设期限或调整进度目标的。

(三) 发生下列情况，甲、乙双方经协商一致，可解除合同：

1. 因不可抗力致使不能实现合同目的。

2. 法律规定的其他情形。

甲、乙任何一方要求解除合同时，应当提前 30 日以书面形式通知对方及相关方并取得对方及相关方的同意。因解除合同使相关方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

六、其他

本合同其他未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

根据项目具体情况其他需要明确约定的事项：_____ 无 _____



(以下无正文)