

建设工程项目代建委托合同

RC-【2023】-388



睿城建管
RUICHENG
Construction and management

委托人：昆明市官渡区应急管理局

代建人：云南睿城建设项目管理有限公司

项目名称：官渡区塔密片区 KCGD2019-2-A2 地块消防站建设项目

日期：2023 年 月 日

官渡区塔密片区 KCGD2019-2-A2 地块消防站建设项目

云南睿城建设管理有限公司

第一部分 协议书

委托人：昆明市官渡区应急管理局

代建人：云南睿城建设项目管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《基本建设项目建设成本管理规定》(财建(2016)504号)、《昆明市政府投资项目代建管理办法(试行)》及其他有关法律法规,为保证政府投资建设项目的顺利实施,充分发挥项目代建管理公司的专业化服务,使得政府投资充分发挥最大效益。双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人与项目代建人协商同意,签订本合同。

第一条 项目概况

1.1 项目名称：官渡区塔密片区 KCGD2019-2-A2 地块消防站建设项目

1.2 项目总投资：工程总投资 2084 万元。

1.3 建设地点：项目位于昆明市官渡区矣六街道办事处塔密片区，东临 15 米规划路，西、南、北临广福路沿线带状公园绿地。

1.4 建设规模：项目按一级普通消防站标准建设，总用地面积 3925 平方米(约 5.89 亩)，总建筑面积 5249.96 平方米，其中，地上建筑面积 4233.92 平方米，包括消防站技术业务用房面积 3058.12 平方米，配套走道、楼梯、公摊墙体等面积 1175.8 平方米；地下隔震层建筑面积 1016.04 平方米。主要建设内容包括业务用房、附属用房、辅助用房、绿化、给排水、停车、隔震层等。

第二条 代建项目管理范围和内容

2.1 代建范围：完成项目全过程代建管理的全部工作，委托人保留调整委托范围的权利，具体内容以实际委托为准。

2.2 代建管理内容：包括但不限于以下工作内容：

(1) 协助业主方进行项目前期策划，经济分析、专项评估与投资确定；

(2) 协助业主方办理土地征用、规划许可等有关手续；

(3) 协助业主方提出工程设计要求、组织评审工程设计方案、组织招标工作、签订勘察设计合同并监督实施，组织设计单位进行工程设计优化、技术经济方案比选并进行投资控制；

(4) 协助业主方组织采购招标工作；

(5) 协助业主方与工程项目总承包企业或施工企业及建筑材料、设备、构配件供应等企业签订合同并监督实施；

(6) 协助业主方提出工程实施用款计划，进行工程竣工结算和工程决算，处理工程索赔，组织竣工验收，向业主方移交竣工档案资料；

(7) 生产试运行及工程保修期管理，组织项目后评估；

(8) 项目管理合同约定的其他工作。

第三条 代建项目管理目标：

3.1 投资控制目标：项目总投资为 2084 万元（人民币）（以最新批准的文件为准）。

3.2 质量控制目标：执行国家及行业现行法律法规、标准规范，满足设计要求，提高效率，节约资金，确保项目质量。

3.3 安全控制目标：无一般安全事故。

3.4 进度控制目标：满足业主要求。

第四条 代建管理合同价

金额：参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）和《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）规定计算，项目中标代建管理费率为1.70%，该项目代建费暂估合同价为：354,280.00元（计算式： $20,840,000.00 \times 1.70\% = 354,280.00$ 元），最终以政府有权部门审定的总投资（不含征地拆迁费）为计费基数 $\times 1.70\%$ 计算的费用为结算价。

第五条 本合同由以下文件组成：

- 5.1 委托代建合同书；
- 5.2 专用合同条款；
- 5.3 通用合同条款；
- 5.4 标准、规范及有关技术文件；
- 5.5 委托人与第三方签订的与项目管理有关的工程合同文件；
- 5.6 描述项目代建管理项目的技术性文件；
- 5.7 有关本项目批复文件；

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视为本合同的组成部分。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。

第六条 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。

第七条 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

第八条 代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，管理好委托项目。

第九条 本合同签于：2023年__月__日

云南睿城建设项目管理有限公司

本合同签订地址：云南睿城建设项目管理有限公司

本合同双方约定 法定代表人或授权委托人签字并加盖公章
起生效。

委托人(公章)：昆明市官渡区

应急管理局

法定代表人：

或委托代理人



代建人(公章)：云南睿

城建设项目管理有限公司

法定代表人：

或委托代理人：



经办人：李然、李敏、汪丽娅

第二部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

第十条 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：

10.1 “项目”是指委托人委托实施代建的项目。

10.2 “委托人”是指承担投资责任并委托代建任务的一方以及其合法继承人。

10.3 “代建人”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。

10.4 “项目经理部”是指由代建人组建实施具体代建工作的机构。

10.5 “项目经理”是指由代建人任命全面履行本合同的负责人。

10.6 “正常工作”是指双方在合同中约定委托人委托的代建工作。

10.7 “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或使用人原因，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。

10.8 “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人和使用人原因而暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

10.9 “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

10.11 “专业工作单位”是指由代建人通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、造价、检测、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

10.12 “工程建设资金”是指通过招标采购确定的专业工作单位为完成本项目的建设管理过程中所涉及除代建管理费的全部费用，工

程建设的各项费用具体包括但不限于：场平、地质勘测、桩基检测、沉降观测、工程设计、工程监理、建筑、装饰、安装、市政道路及管网、绿化及景观等工程的全部费用；材料、设备、构配件等全部材料设备费用；自来水、供电、煤气、有线电视、消防等专业设计、施工的费用；市政规划、人防的专项设计费用、招商策划等。

10.13 “投资概算”是指在初步设计阶段，由委托人委托具有相应资质单位编制，并按规定程序报请有关部门批准的建设工程从立项到竣工验收全过程所需要的费用。

10.14 “施工图预算”是指在施工图设计完成后，根据审查通过的施工图设计文件和相关依据，采用一定方法计算和确定建设项目工程造价的文件。

第十一条 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、规章。

第十二条 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 服务内容

第十三条 服务内容的基本要求：

13.1 “服务内容”是指在合同约定的服务范围内，对所管理的项目进行目标（投资、质量、进度、安全）控制及控制过程中所形成的文档。

13.2 项目代建管理服务范围涵盖质量、进度、安全、费用控制、项目组织协调、采购管理、风险管理、合同管理、信息管理等内容，代建人负责合同明确的工程范围，以专业化项目代建管理服务，在工程建设的过程中起到“管理枢纽”的作用。

13.3 编制项目代建管理规划大纲、项目管理规划及管理实施细

则。其目的是建立一整套项目代建管理制度和体系，包括项目目标、组织机构、方案规划、实施策略、流程制定、项目控制、项目评价等各方面内容。并负责组织优化完善和组织实施。

13.4 对项目各阶段进行工作策划、方案分析及提供实施建议，根据需要组织实施专项评价工作。

13.5 在项目建设过程中协助委托人办理文件审查等各类手续。

13.6 提出工程相关要求，组织评审有关方案，组织有关单位进行方案优化。

13.7 按技术经济分析方法和价值工程方法选择最佳的相关方案并进行投资控制；建立各项采购管理程序，组织工程监理、造价、施工、设备材料等采购招标；组织委托人、代建人与工程总承包企业或施工企业及建筑材料、设备、构配件供应商等企业签订三方合同并监督实施。

13.8 建立完整的造价管理体系和流程，在造价管理中为委托人提供技术性咨询意见。提出工程实施用款计划报委托人审批，审核工程进度款及工程变更价款，初步审核建设工程决算，为竣工决算编制提供依据。

13.9 负责整个项目代建过程中的文档管理：建立项目文档管理标准，负责项目建设有关文件的收集、整理、归类及移交工作，并对资料进行检查和审核，保证资料的真实性、完整性和准确性。

13.10 负责全过程代建或实施过程代建的建设项目，参与组织项目后评价。

13.11 积极配合监管、审计等部门的相关工作。

13.12 项目代建管理合同约定的其他服务内容。

第三章 各方的权利和义务

委托人的权利

第十四条 委托人拥有项目建设的最终决策权和审核确认权，所

有与项目建设有关的文件和资料均应经委托人签字确认后生效。

第十五条 委托人有权与代建人和专业工作单位签订三方协议，并明确各自在合同中的权利和义务。所有专业工作单位都必须与委托人、代建人签订三方协议。

第十六条 委托人有权对代建人的管理工作进行监督和考核，对违规行为有权予以纠正。

第十七条 委托人有权要求代建人更换不称职的工作人员，代建人应立即执行并承担因更换工作人员造成的一切责任。

第十八条 委托人拥有对工程质量、工程进度、项目投资和安全管理的有关技术方案及签证的审核确认权。

第十九条 委托人有权对项目代建人提出的方案和建议以及经代建人初审并签署意见的方案、报告、签证等文件进行修改，对委托人决策的事项代建人应积极执行，因代建人执行不力对项目实施造成不利影响时，由代建人承担相应违约责任。

第二十条 如代建人的意见与委托人的意见有分歧，以委托人的最终意见为准，代建人必须执行。

第二十一条 委托人有权根据项目实施进度对代建人的现场管理人员的数量或工作时间根据相关要求进行调整。

第二十二条 项目建设过程中形成的项目建设档案及相应的知识产权属委托人所有。

第二十三条 委托人有权参与按照审批后的施工图分段进行竣工验收。在竣工验收合格后，有权办理完毕项目接收手续并接收。

第二十四条 落实该项目投资计划及方案。

第二十五条 审核代建人的项目用款计划。

第二十六条 根据项目进度及投资情况，审核代建人提交的项目工程建设资金及其他有关费用的拨付申请，并及时向代建人拨付资金。

第二十七条 监督、检查项目建设资金使用情况。

第二十八条 在代建人完成项目竣工决算后,委托人按照审计报告核算并持有项目资产。

第二十九条 委托人负责本项目的项目立项、土地征用、拆迁、安置、土地使用权证、项目设施所有权办理工作,并承担其相应的费用。

委托人的义务

第三十条 委托人应及时向代建人提供履行服务所必需的项目资料(包括但不限于:初设、立项、可研、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设项目选址意见书等相关手续)。委托人在前期的筹备工作中已经签订并正在执行的合同,在本合同签订后也应向代建人通报。

第三十一条 委托人应负责协调与项目建设有关的各级政府及行政主管部门的关系。协助及配合代建人办理与代建项目有关的各种审批手续。

第三十二条 委托人必须授权一名负责人负责本项目的相关工作。

第三十三条 委托人应在三天内(紧急事项一天)对代建人书面提交需要决策、签认的事项和文件,及时签署意见并提交代建人。代建人在此时间内未收到委托人的确认意见,代建人有权认为委托人对其提出的事宜已无不同意见,无需再作确认。

第三十四条 委托人应在项目代建管理工作过程中及完成后,对代建人进行客观、全面、公正的绩效评价。

第三十五条 委托人负责审核工程建设资金计划必须按本协议约定条款向专业工作单位核拨工程建设资金,向代建人拨付项目代建管理费。

第三十六条 委托人应提供必要的办公场所及相应设施。

第三十七条 委托人应该参与本项目的竣工与验收,并按有关规

定必须办理项目接收手续。

第三十八条 作为此项目的投资主体，负责按照投资计划完成投资任务。

第三十九条 负责审核、批准并拨付项目建设资金、建设管理费、管线拆迁工作经费及其他有关费用。

第四十条 应在项目竣工验收后按照相关程序移交和持有相关资产。

第四十一条 配合财政和审计部门组织对项目进行预决算、项目竣工决算。

第四十二条 按规定接受相关项目档案资料。

第四十三条 按照有关法律法规及相关政策应承担的其他义务。

代建人的权利

第四十四条 代建人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，在建设项目管理过程中，享有项目建设的各项组织、管理及协调权：

44.1 组织项目建设有关的采购、招标工作，包括：组织编制竞争性磋商文件、提出编制建议和修改意见。

44.2 负责收集、整理、组织编制各类工程合同及工程资料，负责建设工程施工合同及材料、设备、构配件等采购合同的组织实施。

44.3 对专业工作单位和工程材料的比选有建议权和确定权，及项目代建管理有关事项的组织权。

44.4 项目进度的检查、协调权。

44.5 对工程建设有关事项（包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，以及对设计方案及工程变更）有主导权和建议权。

44.6 代建人有发布开工令、停工令、复工令及其他旨在减少损失、回避风险的指令。

44.7 各种技术方案、签证、协议、文件及其他往来的函件应经过代建人初审并签署意见后提交委托人决策。

44.8 有对工程建设有关专业工作单位的组织、协调、检查权。重大事项需事先向委托人报告。

44.9 在三方协议约定的工程造价范围内，有对工程进度款及工程变更价款的支付审核权，以及结算工程款的审核权和否定权。

44.10 对设计变更和合同变更的审查权。

44.11 工程上使用的设备 / 材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准材料、设备，有权通知承包商停止使用，限期清理出场；对不符合规范和质量标准的工序，分项分部工程和不安全的施工作业，有权通知承包商进行整改或返工。

44.12 项目质量事故的调查和处理权。

第四十五条 代建人在完成各项项目管理目标的前提下，有权按期取得项目代建管理费，并有权按合同约定获得奖励。

第四十六条 代建人由于非自己的原因而暂停或终止履行代建业务，其善后工作以及恢复代建业务的工作，应当视为额外工作，有权得到额外的费用。（附加工作参照此条）。

代建人的义务

第四十七条 代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家、地方的有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

第四十八条 代建人应在签订项目代建管理合同前向委托人提交本合同履约保证金。

第四十九条 代建人应组织编制《项目管理月报》向委托人总结项目代建管理工作进展和提出下阶段的项目代建管理任务。

第五十条 在项目代建管理完成且各类相关资料按八个功能分区归档完成后，代建人将分区归档完整的建设档案移交有关部门。

第五十一条 在项目实施过程中，代建人应参与项目决策、建议，

对需决策的事项或委托人提出的与项目建设相关的事项应提出相应的实施方案或合理化建议，并书面报送委托人，为项目建设提供决策依据。

第五十二条 代建人在履行本合同的义务期间，应对专业工作单位提交的文件进行审查，并提出相应的处理意见，供委托人参考。

第五十三条 代建人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产，在项目代建管理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品移交给委托人。

第五十四条 在本合同期内或合同终止后，代建人对本项目的商务文件、技术文件、合同及其他与项目相关的所有资料均应保密，代建人在未经委托人事先书面同意的条件下，不得将与本工程有关的任何资料和内容透露给第三方。

第五十五条 代建人应在项目移交前，签订保修服务协议，在保修责任期内，接到委托人通知 7 天内必须协调相关责任人到现场进行处理。

第五十六条 委托人对代建人的项目管理人员要求。

56.1 本项目代建人的项目理由代建人委派，项目经理不得同时在两个及以上工程项目中从事项目代建管理工作。

56.2 代建人应按照合同规定提供合格的员工组成的项目团队执行工作。如代建项目人员不合格（能力不足、不诚实、不合作）或其他原因不能胜任。代建人应接受委托人提出的对不合格管理人员的更换，并在接到通知后 5 个工作日内选派具有同等资质或更高资质的人员替换。人员更换引起的费用由代建人承担。

56.3 代建人应按照相关文件的要求派遣一定数量经验丰富的项目管理人员及时进驻现场，按照项目管理工作范围进行目标控制及其相应的管理工作。

56.4 代建人委派的项目负责人、技术负责人及专业管理、技术

人员应满足代建管理的要求，未经委托人书面同意不得更换项目负责人。否则将视为违约，委托人有权终止合同并追究其相应责任；如根据项目实际情况确有更换的必要，必须事前提出同等资质或更高资质的人员，经委托人同意后更换。

56.5 项目经理或技术负责人的出勤率应满足项目代建管理的要求。进行全过程或实施阶段代建的项目，在施工期间项目经理或技术负责人每天至少一人在岗。

第五十七条 项目代建人应于每月 28 号前向委托人报送项目代建人的下月工程进度计划月报，用款计划月报，并经委托人审查批准后实施。

第五十八条 代建人应组织竣工验收，邀请委托人参与竣工验收，将验收合格的项目在规定的个工作日内向委托人办理移交手续并移交。

第五十九条 代建人应自备满足工作要求的相关办公设备及其他必需的设备。

第六十条 代建人将对其雇佣于本合同的所有员工的工作全面负责。代建人应承担其本身及其人员在本合同确定的范围内因错误或疏漏以及严重渎职造成的后果。

第六十一条 在任何情况下，凡涉及项目变更、索赔、处理事故、改变供货期、改变技术标准、改变方案等问题，代建人必须及时书面给出合理化建议报委托人，由委托人决定处理方法。

第六十二条 代建人应在合同签订后的 40 天内，为本公司员工办理自身保险。

62.1 代建人负责为执行本合同的公司员工、雇员投保意外伤害险、医疗保险。

62.2 代建人监督本公司员工为执行该项目所使用的机动车辆，进行机动车辆第三责任险以及相应附加险的投保。

62.3 代建人负责为本公司员工执行该项目的所有人员支付医疗

费用；若这些人员发生意外事故及人身伤、亡等均由代建人负责。

第六十三条 代建人应尽一切努力，在项目代建管理服务中应力争使其服务工作达到先进水平。就合同与服务有关的事宜，最大限度维护委托人的合法利益。按要求完成项目的各项目标，其服务的内容根据合同规定。

第六十四条 代建人必须督促专业工作单位对项目的设备、材料质量进行监督管理，对设备、材料质量出现问题的经济损失，代建人应负管理责任。代建人对质量的认可不影响监督机构或委托人事后的否定。

第六十五条 代建人的责任期为本合同约定的服务期限。服务期的开始时间应为，合同约定委托人应向代建人提供履行服务所必需而又充分完整的项目资料的最晚时间。

第六十六条 代建人应做好《项目代建管理月报》，保持及时性、完整性和连续性；应向委托人提交项目代建管理工作月度报告，分阶段报告及项目代建管理业务范围内的专题报告。

第六十七条 代建人应做好工程实施和工程竣工验收各阶段的各种信息资料收集、整理并归档，且保证现场记录、试验、检验、质量检查及各种纪要、记录等资料的准确性和完整性。

第六十八条 代建人在管理过程中，应遵守职业道德和行为规范，坚持“守法、诚信、公正、科学”的原则，维护委托人的利益。

第六十九条 代建人为完成代建任务应尽的其他义务。

第四章 工程项目费用及支付

第七十条 工程建设资金及支付。

70.1 工程建设资金按专业工作单位与委托人、代建人签订的合同的有关条款确定和支付。

70.2 合同签订后，委托人向代建人支付工程总费用的一定比例的工程建设资金，作为该项目规划设计及场地平整、临时道路、供电、

供水等的项目启动资金。

70.3 委托人根据建设工程合同及材料、设备、构配件等采购合同约定的付款时间，提前 30 天将应付工程建设资金按合同约定比例拨付给项目代建人，代建人将拨付的建设资金按相关规定支付给专业工作单位，以确保工程进度按计划实施。

70.4 其他自来水、供电、煤气、消防、电信（含宽带）等专业设计、施工的费用由委托人拨付给代建人后，由代建人支付给有关单位，或者根据专业部门的要求支付。具体费用由造价单位审定后确定，付款比例不受本合同的约束。

70.5 代建人应在委托人认可的银行开设本项目的银行专用账户，对于拨付的本项目款项，不得挪作他用。

第五章 代建项目合同价款及支付

第七十一条 代建管理费取费以专项合同条款约定计算。

第七十二条 项目代建管理费结算时，委托人将委托审计单位进行审计，按审计结果进行结算，结算方式按约定计算。代建管理费的支付按照合同约定的比例支付。

第六章 违约、违约责任与免责

第七十三条 违约

73.1 任何一方宣告破产或无力清偿，视为违约。

73.2 任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，视为违约。

73.3 发生不可抗力时，只有遭受不可抗力影响的一方为了履行合同采取了相应合理的预防措施、应急措施，在此情况下，发生的不可抗力导致的不能履约或履约延迟，才能不被视作违约。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。

73.4 因代建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、工程质量不合格或造成委托人其

他经济损失的，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第七十四条 违约责任

74.1 违约方应承担由此造成的一切损失和费用以及另一方由此采取合理补救措施的一切费用。

74.2 若发现代建人存在违法、违规、违纪行为，委托人有权单方面解除合同，代建人应支付违约金；如对委托人造成损失的，应赔偿相应的损失；触犯法律的将追究相关法律责任。

74.3 若代建人的人员或设备未按相关文件的要求及时到位，又未按委托人的要求及时整改的，委托人有权单方面解除合同，代建人应支付违约金，如造成委托人损失的应赔偿相应的损失。

74.4 代建人擅自更换合同中确定的项目经理，委托人有权单方面解除合同，代建人应支付违约金，如造成委托人损失的应赔偿相应的损失。

第七十五条 赔偿与违约金

75.1 在本合同履行过程中，双方未履行有关合同条款，按约定赔偿违约金。

75.2 造成损失的应赔偿相应的损失。

75.3 在本合同履行过程中，如因代建人管理失误造成重大质量事故，或造成系统功能永久性缺陷，代建人应按约定赔偿委托人相应的损失。

75.4 如因代建人管理不当、工作疏忽或严重渎职引起项目延误，造成损失的应赔偿相应的损失。

75.5 如因代建人管理不当、工作疏忽或严重渎职造成项目实际建设投资金额超过合同约定投资控制金额的，委托人有权保留对超出投资部分的索赔权。

75.6 工程如因代建人管理失职，工作疏忽或严重渎职出现安全责任事故或质量事故将按有关方式进行赔偿并对相应责任人依法追

究相应的法律责任。

75.7 发生了重大安全事故及重大质量事故或两起以上相同性质的重大质量事故时，除违约赔偿外，委托方将视情况有权单方面终止合同，并依法追究相应的法律责任。

75.8 违约赔偿金从履约保证金中计扣。履约保证金不足以扣除的，扣减相应项目管理费。

75.9 违反保修期内义务的违约责任在保修协议中另行商定。

第七十六条 违约责任承担办法：

76.1 代建人除承担违约责任外，委托人有权单方面解除合同；委托人提出解除合同的，代建人应积极配合做好移交等善后工作，同时应支付违约金并赔偿相应的损失。

76.2 代建人承担违约责任后，如委托人要求项目代建人继续履行合同的，代建人应积极采取补救措施，减少损失。

76.3 如果委托人解除合同，赔偿款从履约保证金中扣除；履约保证金不足的，委托人可继续向项目代建人提出索赔。如果委托人要求代建人继续履行合同，赔偿金从项目管理费中扣减。

第七十七条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，双方协商解决。

第七章 合同生效、变更、终止及争议的解决

第七十八条 本合同自双方法定代表人或其授权的代理人签字并加盖双方法人公章之日起生效。

第七十九条 当双方任何一方提出申请并经另一方书面同意后，可对本合同进行变更。

第八十条 当代建人违约后，委托人要求解除合同的，代建人应立即停止该项目代建管理服务，并办理善后工作。

第八十一条 如非代建人责任导致代建人不得不暂停履行合同或合同的一部分时，代建人应立即书面通知委托人。并协助委托人消

除影响，以使合同得以继续履行。

第八十二条 委托人如果要求代建人全部或部分暂停执行工程项目代建管理服务或终止项目代建管理合同，则应当在 15 天前通知代建人，代建人应当立即停止执行相关的工程项目管理服务。当需要恢复执行工程项目管理服务时，应当增加不超过 7 天的时间用于恢复工程项目管理服务。

第八十三条 当委托人认为代建人无正当理由而又未全部或部分履行工程项目代建管理合同时，可向代建人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 7 天内没有收到满意答复，可在第一个通知发出后 14 天内发出终止委托工程项目代建管理合同通知，委托工程项目代建管理合同即行终止，同时委托人向代建人提出索赔要求。

第八十四条 代建人与委托人办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工程决算，代建人履行完项目服务期责任，结清尾款后，本合同即终止。

第八十五条 本合同在履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决，协商不成的按约定方式解决。

第八章 其 他

第八十六条 因项目代建管理而编制的文件的著作权即版权由委托人享有，委托人有权为工程和预定的目的使用或复制此类文件，为此使用而复制这类文件时不需经代建人的许可。

第八十七条 代建人及其职员不应接受本合同规定以外的与项目有关的利益和报酬。

第八十八条 代建人不得参与可能与本合同中规定的委托人的利益相冲突的任何活动。

第八十九条 本合同的有关通知均应采用书面形式。

第九十条 本合同正本和副本具有同等法律效力，具体份数按约定。

第九十一条 双方其他约定。

第三部分 专用合同条款

第五条 合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：按通用条款的组成和顺序进行解释。

第一章 词语定义及合同文件

第十二条 本合同除使用汉语外，不使用其他 语言文字。

第二章 服务内容

第十三条 代建人的具体服务内容：

1. 负责配合委托人进行其他与项目有关的准备工作；

2. 按照《中华人民共和国招标投标法》《昆明市工程建设招标投标管理办法》以及相关程序要求，受委托人委托选定项目施工单位，签订施工合同并组织实施，并将招标投标情况书面报送建设行政主管部门备案；

3. 负责对施工和工程建设实行全过程管理；

4. 组织项目施工，负责协助委托人办理项目施工中出现的变更、概算调整等手续；

4. 负责按约定的目标进行控制，其中：

1) 投资控制目标：总投资暂估 2084 万元（人民币）最终以批准的文件为准。

2) 质量控制目标：按国家及行业现行规程、规范执行，满足设计及验收要求，确保工程一次性验收合格。

3) 安全控制目标：无重大安全责任事故。

5. 按项目进度向委托人单位提出年度投资计划申请，报送项目进度用款报告，并按月向项目委托人单位及相关单位报送工程进度和资

金使用情况；

6. 组织工程中间验收,协助项目委托人共同组织项目初步验收和竣工验收；

7. 协助委托人组织项目内部财务审计工作,所产生的相关费用计入项目总投资；

8. 督促编制工程结算报告,负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交；

9. 负责收集整理项目工程档案资料；

10. 其他受项目委托人单位委托的事项。

第三章 各方权利和义务

第二十一条 委托人对代建人现场管理人员数量和时间的要求：本项目拟派项目经理 1 名、技术负责人 1 名、工程技术人员 11 名，其中有建筑、造价、水利水电等专业工程师分别负责对应工作。代建人委派的项目经理应满足代建管理的要求，项目经理擅自离开未获委托人书面许可的，视为受托人违约；如因项目经理擅离职守造成项目损失的，一切损失由受托人承担，委托人有权追究受托人违约责任，项目经理未经许可擅自离开超过 3 日或超过 3 次，委托人可要求受托人更换项目经理，受托人应按委托方的要求在规定的时间内选派其他符合资质要求的项目经理，委托人有权解除合同。如根据项目实际情况确有更换的必要，必须事前提出同等资质或更高资质的人员，经委托人同意后更换。

第三十条 委托人应提供的资料及提供资料的时间要求：无。

第三十二条 委托人委派的项目负责人

云南睿城建设项目管理有限公司

姓名：_____职务：_____

第三十六条 委托人提供的办公场所及设施委托人不提供任何办公设施，代建人自行解决。

第三十九条 委托人对代建人提出的工程建设资金拨付计划的审核时间拨付时间要求：委托人在代建人把资金拨付计划送达之日起7日内审核完，审核完3日内拨付审核后的工程建设资金。

第四十四条 本项目的国家质量标准为：

- 1、GB50203-2002 砌体工程施工质量验收规范；
- 2、GB50204-2002 混凝土结构工程施工质量验收规范；
- 3、GB50209-2002 建筑地面工程施工质量验收规范；
- 4、GB50210-2001 建筑装饰装修工程施工质量验收规范；
- 5、GB50242-2002 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范；
- 6、GB50243-2002 通风与空调工程施工质量验收规范；
- 7、GB50300-2001 建筑工程施工质量验收统一标准；
- 8、GB50303-2002 建筑电气工程施工质量验收规范；
- 9、GB50319-2000 建设工程监理规范；

第四十五条 合同约定代建人应获得的奖励为：

1. 节余奖为：无。
2. 合理化建议奖为：无。
3. 质量奖为：无。
4. 工期奖（罚）为：无。
5. 奖金的支付约定：无。

第四十六条 额外工作的费用计算为无。

第四十八条 代建人提交的履约保证金为无。

第五十六条 代建人委派的项目经理

云南睿城建设项目管理有限公司

1. 姓名: 李然 职务: 项目经理

第四章 工程项目费用及支付

第七十条 工程项目费用及支付。

1. 工程项目费用及支付: (1) 服务单位的资金支付: 代建人按照项目建设资金到位情况根据监理、造价单位审核后的工程量表分配资金并编制资金申请表, 资金申请表待代建人审批通过后, 根据申请明细表的内容报委托人, 由委托人直接进行相关服务单位的资金支付, 资金支付完成后将支付情况告知代建人。(2) 施工单位的资金支付: 施工合同由委托人、代建人及施工单位共同签订三方合同, 代建人按照项目建设资金到位情况根据监理、造价单位审核后的工程量表分配资金并编制资金申请表, 资金申请表待代建人审批通过后, 根据申请明细表的内容报委托人, 由委托人直接进行资金支付, 资金支付完成后将支付情况告知代建人。

第五章 项目代建合同价款及支付

第七十一条 代建管理费合同价: 参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)和《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)规定计算, 项目中标代建管理费率为 1.70%, 该项目代建费暂估合同价为: 354,280.00 元 (计算式: $20,840,000.00 \times 1.70\% = 354,280.00$ 元), 大写: 叁拾伍万肆仟贰佰捌拾元整, 最终以政府有权部门审定的总投资 (不含征地拆迁费) 为计费基数 $\times 1.70\%$ 计算的费用为结算价。本部分款项为受托人代建管理费收入, 在支付代建费前, 受托人向委托人开具正规、合法、足额的增值税发票, 相关税金由受托人承担, 否则委托人有权拒绝支付任何款项且不视为委托人违约。

第七十二条 代建管理费的结算价款及支付为:

1. 代建项目范围内的结算价款为: 政府有权部门审定的总投资 (不含征地拆迁费) 为计费基数 $\times 1.70\%$ 计算。

2. 项目开工 7 日内, 第一次支付合同暂定价的 30%作为预付款;
3. 项目形象进度完成 70%时, 第二次支付合同暂定价的 20%作为进度款;
4. 项目竣工验收合格后 7 日内, 第三次支付至初步结算计算的代建管理费的 80%;
5. 工程交付使用并结算审计后 7 日内, 第四次支付至政府审计部门审定后计算的代建管理费的 97%;
6. 剩余 3% 的尾款, 最后待竣工验收合格保修期结束 7 日内结清。

第六章 违约、违约责任与免责

第七十五条 赔偿与违约金

1. 应赔偿违约金的合同条款为: 第十四条、第十五条、第十九条、二十条、第二十一条、第二十六条、第三十条、第三十一条、第三十五条、第三十九条、第四十四条、第四十八条、第四十九条、第五十五条、第五十六条、第五十七条、第六十一条、第七十条、第七十一、第七十二条等条款, 违反以上合同条款的, 违约方应向对方支付违约金每条次 2000 元人民币;

2. 违反该合同约定的, 应向守约方支付违约金、赔偿损失 (包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、评估费、差旅费等)。

第七章 合同生效、变更、终止及争议的解决

第八十五条 本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决, 协商不成的按下列第 2 种方式解决:

1. 提交 项目所在地 的仲裁委员会仲裁;
2. 依法向 项目所在地有管辖权的 人民法院起诉。

第八章 其他

第九十条 本合同一式十四份，具同等法律效力，含正本六份，副本八份。委托人持正本三份，副本三份；代建人持正本三份，副本五份。

补充条款

本合同未尽事宜以昆明市《政府投资项目代建管理（试行）办法》以及相关规定为准，如本合同约定内容（含通用条款部分）与相关法律法规冲突或不符的，以相关法律法规为准。

廉政合同

为严格执行《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国反不正当竞争法》以及有关工程建设、廉政建设的规定，做好工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，建设工程的项目责任人昆明市官渡区应急管理局（以下称委托人）与云南睿城建设项目管理有限公司（以下称项目代建人）特订立如下合同。

第一条 委托人和项目代建人双方的权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规。

（二）严格执行 官渡区塔密片区 KCGD2019-2-A2 地块消防站建设项目 的代建管理合同，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条 委托方的义务

（一）委托方及其工作人员不得索要或接受项目代建人的礼金、

有价证券和贵重物品，不得在项目代建人报销任何由委托方或个人支付的费用等。

（二）委托方工作人员不得参加项目代建人安排的宴请和娱乐活动，不得接受项目代建人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）委托方及其工作人员不得要求或者接受项目代建人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

（四）委托方工作人员的配偶子女不得干预与委托方工程有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。

（五）委托方及其工作人员不得以任何理由向委托方推荐分包单位，不得要求项目代建人购买合同规定外的材料和设备。

第三条 项目代建人的义务

（一）项目代建人不得以任何理由向委托方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二）项目代建人不得以任何名义为委托方及其工作人员报销由委托方单位或个人支付的任何费用。

（三）项目代建人不得以任何理由安排委托方工作人员参加宴请及娱乐活动。

（四）项目代建人不得为委托方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品。

（五）项目代建人不得以任何理由向项目的参建单位收受礼金、

有价证券、贵重礼品。

(六) 项目代建人不得以任何名义向项目的参建单位报销任何费用。

(七) 项目代建人不得参加项目参建单位的宴请及娱乐活动。

(八) 项目代建人不得接受项目参建单位提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

第四条 违约责任

(一) 委托方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给项目代建人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 项目代建人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；给委托方单位造成经济损失的，应予以赔偿。情节严重的，委托方建议工程建设主管部门对项目代建人予以处罚。

第五条 双方约定

本合同由双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由委托方或委托方上级单位的纪检监察机关约请项目代建人或项目代建人上级单位的纪检监察机关对本合同履行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。

第六条 本合同有效期为委托人和项目代建人双方签署之日起至该工程项目竣工验收后止。

第七条 本合同作为官渡区塔密片区 KCGD2019-2-A2 地块消防站建设项目的附件,经合同双方法定代表人或授权委托人签字并加盖公章后生效。

委托人: 昆明市官渡区应急管理局

地址:

法定代表人:

或

委托代理人:

经办人:

电话:

传真:

开户银行:

账号:

邮政编码:

代建人: 云南睿城建设项目管理有限公司

地址: 云南省昆明市官渡区小板桥街道东沟公园内

法定代表人:

或

委托代理人:

经办人: 李然、李敏、汪丽娅

电话: 0871-64871890

传真:

开户银行: 中国工商银行股份有限公司昆明云秀支行

账号: 2502017009300038876

邮政编码: 650214

