

编号:

贵阳市民族中学新建学生宿舍项目 委托代建协议

项目名称: 贵阳市民族中学新建学生宿舍项目

项目委托方: 贵阳市民族中学

项目代建方: 贵阳市教育投资有限公司

签订日期: 2025 年 6 月 30 日

签订地点: 贵阳市

委托代建协议

委托方：贵阳市民族中学

代建方：贵阳市教育投资有限公司

根据贵阳市民族中学新建学生宿舍项目代建服务招标项目公开招标结果，由贵阳市教育投资有限公司代建贵阳市民族中学新建学生宿舍项目。为确保项目的顺利实施，根据相关法律法规，经双方友好协商，达成如下协议。

一、项目概况

项目名称：贵阳市民族中学新建学生宿舍项目（以下简称本项目）。

项目总投资及资金来源：项目总投资估算为 6203 万元。其中工程费用 5097.75 万元，工程建设其他费用 699.79 万元，预备费 405.83 万元。资金来源为超长期特别国债及市级财政资金。上述投资额及相关费用最终以贵阳市相关部门审定额为准。

建设地点：贵阳市花溪大道南段贵阳市民族中学校区内。

建设内容及规模：新建总建筑面积 12308.41 平方米，其中地上建筑面积 8724.50 平方米（宿舍建筑面积 8068.14 平方米，按规范计容的宿舍屋面面积 656.36 平方米），地下建筑面积 3583.91 平方米。包含学生宿舍楼、地下人防工程及配套附属工程。建成后新增宿舍床位 930 个。

二、代建项目管理范围和内容

委托方负责按合同及相关规定筹集和支付工程相关费用，并提供项目原有建筑规划、红线、宗地、产权、图纸、管线和地下管网等资料和必要的协调工作。

项目实施的相关程序、安全、质量、进度等事宜由代建方完全负责，包

含但不限于以下事项:

- 1、根据相关规定和委托方需求, 代建方按基本建设工程项目的要求, 根据国家相关法律法规, 按程序规范完成本项目设计、勘察、施工、安装、服务、设施设备等的招标采购全部工作, 按合同履行合同价款的支付工作;
- 2、完成本项目的所有建设规划手续办理并获取相应批复。并负责从项目启动到工程竣工验收、移交和工程保修期内的全过程管理工程结算、财务决算, 配合办理投转固等工作;
- 3、负责组织实施项目的可行性研究报告、初步设计及概算工作, 并报获取批复;
- 4、负责对工程建设实行全面管理, 包括工程的质量、进度、投资及安全控制(含施工、监理合同审核, 施工进度计划和调整, 施工场地布置审核及施工临时用水、电等需建设单位办理的一切相关事宜办理), 接受委托方对资金使用情况的监督审查;
- 5、负责本项目所涉及的预算、结算的审核管理工作;
- 6、审查核对经监理单位核查的进度拨款申请, 审定后向委托方提出资金使用计划申请;
- 7、负责本工程项目的信息管理以及安全文明施工管理;
- 8、负责协调本项目实施阶段的内外关系, 落实各行业主管相关要求;
- 9、组织本项目竣工验收, 办理工程竣工的有关手续;
- 10、配合编制本项目工程竣工财务决算报告, 按程序报有关部门进行审批, 负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编并移交;
- 11、组织管线迁改及有关协调工作;

12、负责本项目保修期内的保修服务；

13、依法落实《保障农民工工资支付条例》及省市相关要求，切实落实“8个100%”的相关规定，依法支付农民工工资，保障农民工合法权益；

14、代建方应每半月向委托方报告项目进展情况。对项目重大事项提前告知并向委托方报备，并得到委托方授权同意；

15、委托方负责本项目工程款项的筹措和支付，代建方仅负责对本项目工程款项的代收代付，委托方配合代建方与工程建设各参建单位及相关服务单位签订三方合同，支付工程款时第三方参建单位需提供抬头为委托方的符合国家、地方法律法规规定的等额有效发票；

三、代建项目管理目标

代建管理期限：合同签订之日起直至完成项目审计决算的全部管理工作。

工程质量标准：合格。

进度目标：按相关文件要求落实。

投资目标：完成本合同明确工程项目内容的全部投资工作，确保项目投资不超出发改部门批准的概算。

安全目标：无安全责任事故。

文明施工目标：满足贵阳市文明施工要求。

四、代建管理费

根据公开招标结果，代建费按财建[2016]504号财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》计算下浮10.5%（暂定¥844880元），最终以相关部门审定为准。

五、本合同由以下文件组成：

- 1、有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
- 2、委托代建协议书
- 3、专用合同条款
- 4、通用合同条款
- 5、初步设计文件及其审查批复文件
- 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，则按上述排列次序进行解释。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分 通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方方各执肆份。

（以下为签署页）

(本页为签署页)

委托方名称 (签章):

贵阳市民族中学

法定代表人或

委托代理人 (签字):

联系人:

单位地址:

邮政编码:

电话:

传真:

开户银行:

银行帐号:

代建方名称 (签章):

贵阳市教育投资有限公司

法定代表人或

委托代理人 (签字):

联系人:

单位地址: 贵阳市观山湖区长岭北路

贵阳国际金融中心二期商务区 N2 栋

邮政编码:

电话: 0851-86658308

传真:

开户银行:

银行帐号:

日期: 年 月 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”是指委托方委托实施代建的项目。
- (2) “委托方”是指承担投资责任并委托代建任务的一方。
- (3) “代建方”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) “项目经理部”是指由施工承包单位组建实施具体工作的机构。
- (5) “项目经理”是指由施工承包单位任命全面履行施工合同的负责人。
- (6) “正常工作”是指二方在合同中约定，委托方委托的代建工作。
- (7) “附加工作”是指：①委托方委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于非代建方原因，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。
- (8) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于非代建方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。
- (9) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (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份相应日期前一天的时间段。
- (11) “专业工作单位”是指由代建方通过招标方式或法律法规允许的

其他方式所选择承担本项目前期咨询、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。

(12) “批准”：指以书面形式批准的，包括对先行口头批准所作的随后书面确认。

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

委托方权利

第四条 委托方有权监督、参与项目施工、监理及主要材料设备招标等工程建设的关键环节，对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行审核并报相关部门核准。

第五条 委托方有权要求代建方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。

第六条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员。

代建方权利

第七条 代建方根据委托方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, 并核准向专业工作单位支付工程款项。

(3) 对项目建设资金的使用进行控制管理。

(4) 与有关单位商定处理保修、返修、管养内容和费用。

(5) 进行项目各参与方的协调工作。

(6) 对施工图纸、方案进行审核, 提出合理化建议, 对施工图纸进行优化、调整。

第八条 代建方对委托方提出的本合同约定之外的工作, 有权要求委托方追加项目投资和支付附加工作费。

第九条 代建方有权在委托方未按代建方提出的资金使用计划拨款后的有关规定期限停止工程项目建设, 由此造成的工期延误及一切经济损失由委托方负责。

第十条 代建方有权取得代建报酬。

第三章 各方的(合同)义务

委托方义务

第十一条 委托方协助代建方进行代建项目有关的协调工作。

第十二条 委托方负责全部完成代建项目投资的筹措。

第十三条 委托方应按专用合同条款约定支付工程建设资金和向代建方核拨代建项目管理费。

第十四条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的一切事宜给予答复。

第十五条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十六条 项目选址工作由委托方负责。

第十七条 协助代建方完成项目前期手续的办理。

第十八条 委托方有义务对已签订合同的参建单位进行协调管理。

第十九条 参与协助代建方完成项目拆迁及征收工作。

代建方义务

第二十条 代建方在履行本合同义务期间,应遵守国家有关法律、法规,维护委托方的合法权益。

第二十一条 代建方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。

第二十二条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织施工管理,严格控制项目施工阶段投资,确保工程质量,按期交付使用。代建方不得在实施过程中随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。确因技术、水文、地质等非代建方原因必须进行设计变更造成投资增加的,由设计单位填写设计变更,经监理、代建方签署意见后,报委托方审核备案(并按照委托方的相关程序向上级主管部门申报)。

第二十三条 代建方应按有关规定选择专业工作单位,并与其签订合同,并接受委托方监督。

第二十四条 代建方应根据项目进度需要,向委托方提出资金使用计划申请。

第二十五条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度并保证委托方所投资资金专款专用，并接受委托方监督。

第二十六条 代建方应在项目建成后，组织项目验收并将验收合格的项目向贵阳市民族中学及档案馆办理移交手续。

第二十七条 代建方应在项目移交前，与承包方按照行业有关规定签订保修服务协议。

第二十八条 代建方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委托方及贵阳市城建档案馆移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第四章 责任

委托方责任

第二十九条 委托方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。

第三十条 委托方有权就因其他方原因造成的损失向责任方提出索赔。

第三十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托方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。

代建方责任

第三十二条 代建方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

第二部分 专用合同条款

第一条 合同适用的法律及代建依据：《中华人民共和国民法典》及相关法律法规

第二条 代建管理费支付

第一次代建费：代建合同签订后，取得项目初步设计批复，委托方支付合同代建费金额的 30%；

第二次代建费：取得施工许可证，委托方支付合同代建费金额的 20%；

第三次代建费：主体工程完工后，委托方支付合同代建费金额的 30%；

第四次代建费：项目财务结算完成、资料移交完成后，委托方根据审计结果一次性支付剩余代建费。

（最终代建费金额以审计结果为准，且不超过发改委初步设计批复项目建设管理费的 90%）

第三条 代建项目建设资金专用账户管理办法

代建方应设立项目建设资金专用账户，依法签订相关合同并严格执行合同协议资金使用规定，专款专用，严格资金管理，代建方建立资金支付、使用台账，并按委托方要求报送工程进度和资金使用情况。

第四条 委托方应按如下方式、时间、金额向代建方核拨建设资金：

委托方按时足额支付建设资金，代建方按与各参建单位签订的合同约定支付设计、地勘、监理、施工、咨询服务及前期咨询相应费用。

以上建设资金支付，均由代建方书面提出申请，委托方向相关部门报告，待相关部门将建设资金划拨到委托方银行账户后，收款方开具符合规定的票

据，委托方按程序履行完签字审批手续后进行建设资金支付。

代建方在本项目中仅承担代收代付的义务，如因委托方原因或相关部门建设资金拨付延迟导致代建方向各参建单位延迟代付，所有违约责任由委托方承担，如因此导致代建方被参建单位要求承担连带责任，代建方承担责任后有权向委托方追偿。

第五条 委托方应在 7 个工作日内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复，若未及时以书面答复，则视为认可。

第六条 项目建设工程期 18 个月。

第七条 代建方应按有关法律法规选择专业工作单位，委托方有权监督、参与并提出质疑。

代建方应严格按照《贵州省招投标实施条例》选择设计、勘察、监理、施工等服务单位，各服务单位管理人员必须为正式职工，不得出现挂靠等不符合国家有关要求的现象。

第八条 代建方在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失：

(1) 工程质量有问题的，按评估损失赔偿。

(2) 由于代建方责任未按约定期限完成代建工作，对超出日期按代建管理费 × 1%/天进行赔偿，但此项最高赔偿额以总的代建管理费的 20% 为限。由于委托方的延误造成的工期延误，代建方免于赔偿责任。

(3) 代建方保证委托方所投资资金专款专用，不得出现挪用、扣留设计、勘察、监理、施工等有关工作单位资金的现象，不得与设计、勘察、监理、施工等有关工作单位签订私下协议，如出现上述现象，委托方可以与代

建方解除合同，代建方应赔偿委托方损失。

(4) 由于代建方责任未按约定合同内容完成代建工作，对未完成内容的按相应项目金额比例进行扣款。

第九条 争议的解决方式：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，应提交项目所在地人民法院进行诉讼。

附加协议条款：

1、由于资金未及时、足额拨付所造成的工期延误，则顺延代建日期，代建方不承担任何责任。

2、代建方项目部主要人员（项目负责人、各专业技术负责人、造价工程师等），如有变动，应事先征得委托方的同意。

3、代建方应严格按发改部门批复概算中的投资构成使用建设资金。代建方对投资构成分项相互调剂使用，需经委托方同意后报发改部门批准方可实施。

4、涉及工程重大变更或投资较大的由代建方邀请委托方及相关部门共同确认并形成会议纪要后方可实施确认。

5、在委托期间，可以定期或不定期召开双方相关人员参加的工程例会，会议记录经双方签章后，可以视为本合同的补充协议。

6、本合同及本合同的附件及修改和变更以及补充文件，在产生冲突且双方不能达成一致时，应按照时间顺序进行确认，即以时间在后为准。