

工程建设项目代建合同

项目名称：阿勒泰地区第一高级中学教学综合楼教师周转宿舍建设项目

委 托 方：阿勒泰地区第一高级中学

代 建 方：阿勒泰地区泰成工程管理有限公司



第一部分 协议书

委托方：阿勒泰地区第一高级中学（以下称甲方）

代建方：阿勒泰地区泰成工程管理有限公司（以下称乙方）

法定代表人：李坤

联系方式：18699262690

地址：新疆阿勒泰地区阿勒泰市阿勒泰路额河社区 36 号山水郦城
12-1-1 层 111 室

统一社会信用代码：91654300MAE7BT358D

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《关于印发阿勒泰地区政府投资项目代建制实施办法（试行）的通知》（阿行办规〔2024〕3 号）以及其他有关相关法律、行政法规关于工程建设相关管理规定，为保证阿勒泰地区第一高级中学教学综合楼教师周转宿舍建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制项目投资资金，经甲乙双方协商同意签订本代建合同。

一、项目概况

项目立项批准文号：阿地发改社援〔2024〕14 号

资金来源：政府财政拨款

项目名称：阿勒泰地区第一高级中学教学综合楼教师周转宿舍建设
项目

项目投资：5000 万元

建设地点：阿勒泰市金山北路 16 号

建设规模：总建筑面积 7787 m²



建设内容：新建1栋教学综合楼，新建1栋教师周转宿舍。

容积率：按规划许可证载明数据执行。

二、项目代建方式

采用全过程代建的方式进行项目建设。包括但不限于前期土地手续办理（如有）、项目前期准备、设计、施工、监理、验收等全过程。具体内容如下：

（一）依据批准的项目建议书或可行性研究报告组织编制项目初步设计和施工图设计；

（二）依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购招标，会同甲方洽谈与签订工程合同，并将招投标情况、签订的合同报项目审批部门、财政和相关行业管理部门备案；

（三）办理规划、用地、施工、环保、消防、人防、园林、市政等有关报批手续，办理项目建设施工工程相关所需要的各类资质证件等；

（四）会同甲方按项目进度提出年度投资计划和年度基建支出预算，并按月向项目审批部门、财政部门 and 甲方报送工程进度及资金使用情况；

（五）按照国家和自治区有关规定以及代建合同约定办理工程施工分阶段项目验收，监督监理单位、施工单位对施工材料、设备的检查验收；项目变更须经甲方确认后执行，履行项目代建职责，工程完工后组织工程验收、进行竣工结算、办理竣工备案等手续；

（六）编制工程结算表及竣工财务决算报财政部门审批，并 按照批准的资产价值向甲方办理资产交付手续；

（七）整理汇编移交项目有关资料；

（八）在办理各项事宜时，有需委托代理办理的，甲方出具相应委



托书委托乙方办理。

三、项目投资控制金额

(一) 以审计通过的根据施工图纸编制的预算为准。

(二) 施工图纸设计文件须经甲方书面确认后方可作为施工依据，施工图重大设计修改需重新履行确认程序。

(三) 凡涉及政府相关部门规费及垄断企业的服务性收费需追加时，乙方需提供相关收费依据文件及缴费凭证，经甲方确认后方可据实追加。追加前，乙方应提供追加费用的详细清单和证明文件、缴费凭证，经甲方确认并报财政部门书面批准后，方可纳入项目决算。

(四) 其他追加预算情况按通用条款执行。

四、项目计划工期

(一) 本项目起始时间为合同签订之日且取得施工许可证之日起，结束时间为项目竣工验收后 2 年。

(二) 竣工验收时间按照施工合同中约定的时间执行。

(三) 如遇不可抗力因素或非乙方原因造成工期延误则工期相应顺延。乙方应在事件发生后 7 日内向甲方提交书面工期顺延申请，逾期未提交的，视为放弃工期顺延权利。甲方应在收到申请后 7 日内予以书面答复，逾期未答复的，视为同意顺延。

五、工程质量标准

工程质量标准：符合《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》(GB 55032-2022)，一次性验收合格。

六、代建管理费

(一) 代建管理费构成

按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504



号)有关规定执行。

(二) 代建管理费

1、共计 628000 元（大写：人民币陆拾贰万捌仟元整）。

2、代建管理费核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，与代建内容、代建绩效挂钩，实行奖优罚劣。同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、项目投资控制在批准概算总投资范围 3 个条件的，可以支付代建单位奖励资金，最大奖励比例为代建管理费的 10%，奖励开支计入建设成本。需使用财政资金支付的，应当事前报同级财政部门审核批准。

3、除不可抗力因素外，由于代建单位工作原因导致工程未按期推进，资金未按期拨付，导致上级单位提出通报批评，项目未按期竣工验收，出现质量问题或无故超概算的，应当扣减其代建管理费，最大扣减比例为代建管理费的 10%。

七、甲、乙双方的责任、义务和权利见通用合同条款。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。

八、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，并有权要求乙方对因乙方违约给甲方带来的损失和损害进行赔偿或要求乙方支付违约金。损失为直接损失，违约金最高为代建管理费总金额的 20%。

九、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作内容，承担代建任务。

十、本合同壹式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份。





甲方：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：



邮编：

电话：



乙方：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：新疆阿勒泰地区阿勒泰市



阿勒泰路额河社区 36 号山水郦城

12-1-1 层 111 室

邮编：

电话：18699262690

本合同签于 2025 年 5 月 29 日



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：

（一）“项目”是指甲方委托实施代建的项目。

（二）“项目负责人”是指由乙方任命全面履行本合同的负责人。

甲方有权要求乙方更换不称职的管理人员。

（三）“正常工作”是指双方在合同中约定，甲方委托的代建工作。

（四）“附加工作”是指：

1. 甲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. 由于甲方原因，并且双方认可的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。

（五）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于甲方原因并且双方认可的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。

（六）“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（七）“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。

（八）“专业工作单位”是指由乙方通过招标等方式选择承担本项目拆迁、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。

（九）不可抗力是指因战争、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。



第二条 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 甲方的权利与职责

第四条 甲方的权利：

（一）**全面监督权：**对项目建设的各个环节，包括但不限于规划设计、施工进度、工程质量、资金使用、安全管理等进行全方位的监督检查。甲方可定期或不定期组织人员到项目现场检查施工情况，查阅相关文件资料，了解项目是否按计划推进，质量是否符合标准，资金是否专款专用等。

（二）**方案审批权：**对乙方提交的项目建设方案、进度计划、质量标准、资金使用计划等各类重要方案和计划进行审核与批准。若甲方认为乙方提交的方案存在不合理之处，有权要求乙方进行修改和完善，直至符合要求为止。

（三）**重大事项决定权：**对于项目建设过程中的重大事项，如项目的重大设计变更、建设规模的调整、主要设备材料的选用等，拥有最终的决定权。乙方需在涉及这些重大事项时，及时向甲方汇报，经甲方同意后方可实施。

（四）**违约追究权：**当乙方未能履行合同约定的义务，出现违约行为，如工期延误、质量不达标、擅自变更项目内容等情况时，甲方有权依据合同约定追究乙方的违约责任，要求乙方承担相应的赔偿责任，包括但不限于支付违约金、赔偿经济损失等。



第五条 甲方的职责

确定项目负责人，负责与乙方进行协调关系，监督代建工作，在合同约定的时间内就乙方书面提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复，各种书面文件、指令、答复以甲方项目负责人签字为准。甲方有权根据特殊复杂的实际情况延长答复时间，并提前通知乙方。由此造成的工期延误应予顺延。为项目管理公司工作提供便利条件。

(一)提出项目的建设性质、建设规模、使用功能配置、建设标准，组织编报项目建议书或可行性研究报告(纳入规划项目)；

(二)参与项目可行性研究报告(已审批项目建议书项目)、初步设计和施工图设计编报；

(三)协助办理规划许可、施工许可等有关手续；

(四)监督项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购的招标工作；

(五)会同代建单位编制年度投资及基建支出预算计划，向投资主管部门或者其他有关部门申请项目年度投资计划；向财政部门申请年度基建支出预算及资金拨付；

(六)自筹资金；

(七)监督工程质量、施工进度及资金使用情况，参与工程验收。

第三章 乙方职责

第六条 成立项目部对项目进行全过程管理，由项目负责人签发和接受各种文件、指令等书面材料。严格遵守国家和地方的法律法规、行业标准以及合同的各项约定，全面履行代建职责。从项目的前期策划、规划设计到施工建设、竣工验收等各个环节，都要确保符合相关规定，不得违规操作，保证项目建设的合法性和合规性。



第七条 前期手续办理

(一) 依据批准的项目建议书或可行性研究报告，组织编报项目初步设计和施工图设计。

(二) 办理规划、用地、施工、环保、消防、人防、园林、市政等相关报批手续。乙方开展的各项工作的情况及结果，应通知甲方知晓。

第八条 依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购招标工作，会同甲方洽谈并签订工程合同，同时将招投标情况、签订的合同报项目审批部门、财政和相关行业管理部门备案。确保乙方与其有直接利害关系的单位不承担代建项目的勘察、设计、施工、监理及设备材料供应等工作。

第九条 建设过程管控

(一) 组织施工图纸、招标文件会审，并邀请甲方参加；严格按照专用合同条款约定的代建工作范围和内容完成代建工作，组织项目例会，每月 25 日前需向甲方提交次月工程进度计划，并月向甲方和各部门汇报代建工作进展。

(二) 应严格按照批准的项目初步设计文件组织施工建设，依据合同约定控制投资，确保投资不超过初步设计概算 5000 万元。乙方应建立健全投资控制机制，定期向甲方报告投资使用情况。项目建设期间因材料价格大幅上涨、政策调整、地质条件发生重大变化和自然灾害等不可抗力因素需增加投资概算时，会同甲方提出调整方案，由甲方落实资金来源，并按规定程序报原初步设计审批部门或投资概算核定部门核定。但乙方应事先采取一切可能的措施控制成本，并提供充分证据证明增加投资的必要性。如因乙方管理不善或未尽合理注意义务导致投资



超过5000万元，超出部分经各方查证属实形成书面报告，报主管部门或财政部门审批。

（三）对工程现场进行全过程管理，组织工程建设，协调工程各参与方工作；对项目工程因现场地质情况、设计漏项、错误、不可抗力和国家重大政策调整等因素引起的变更和签证进行核实，并按相关规定完善报批手续。

（四）会同甲方按项目进度提出年度投资计划和年度基建支出预算，并按月向项目审批部门、财政部门和甲方报送工程进度及资金使用情况。

（五）对因工程发生的额外工作和附加工作提出工作方案和工作计酬标准，报甲方或相关部门批准。

第十条 验收结算及档案管理

（一）按照国家和自治区有关规定以及代建合同约定组织工程验收，办理竣工验收备案；负责组织工程竣工验收，邀请甲方参加，验收合格后向甲方或有关部门移交，并进行工程决算审计。

（二）编制工程结算表及竣工财务决算报财政部门审批，按照批准的资产价值向项目单位（法人）办理资产交付手续；建立完整的项目建设档案，工程竣工合格后移交，未经有关方同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第十一条 廉洁建设要求

严格执行国家和地方有关廉洁建设的规定，健全制度，确保廉洁奉公。乙方及其工作人员不得以任何形式，向甲方及相关人员行贿或提供其他不正当利益。如发现乙方人员有受贿、行贿等商业贿赂行为。甲方有权解除合同，并扣除代建费10%作为违约金。



第四章 竣工移交

第十二条 乙方在工程竣工后应及时组织相关部门进行竣工验收，工程竣工验收应邀请甲方参加。

竣工验收和移交程序

(一) 乙方应在工程实际竣工后 15 日内，向甲方提交竣工验收申请报告；

乙方提交的竣工验收申请报告应包括以下内容：

1. 工程竣工报告；
2. 工程质量自评报告；
3. 工程竣工图；
4. 工程竣工结算书；
5. 工程竣工验收申请表。

(二) 乙方应在收到竣工验收申请报告后 10 日内组织验收，甲方应积极配合；如乙方未按时组织验收，乙方有权提出书面延期要求，但最长延期时间不得超过 15 日。

(三) 验收合格后，乙方应在 30 日内向甲方移交全部工程资料，包括但不限于：

1. 竣工图纸；
2. 施工记录；
3. 质量检验资料；
4. 设备安装调试记录；
5. 使用维护手册；
6. 工程决算资料。

(四) 甲方应在验收合格后 20 日内组织接收工程；如甲方未按时接收工程，应承担相应的违约责任。



（五）工程移交后，乙方仍应在质保期内履行保修义务；

乙方未按约定期限移交全部工程资料及移交项目工程的，应承担相应的违约责任。

甲方对验收结论有异议的，应在验收报告签署后5个工作日内书面提出，双方共同委托第三方检测机构复验。

第十三条 代建项目建成后，应当按照国家和自治区有关规定以及代建合同约定进行竣工验收，工程竣工验收合格后，方可交付使用。

第十四条 工程项目竣工备案后3个月内，乙方及时编制工程竣工决算报审计部门审核。

第十五条 工程竣工决算审核完成后，乙方将工程相关资料向甲方和有关部门移交时，须列明资料移交清单并办理书面移交手续。移交资料应包括但不限于竣工图、设备操作手册、质保文件等，具体清单应符合《建设工程文件归档规范》（GB/T50328-2014）要求。

第十六条 甲方在工程竣工验收合格后20日内组织人员接管现场，办理交接手续。在此期间，甲方有权对工程进行全面检查，发现问题可要求乙方整改。逾期未接管的，视为甲方接收，但不免除乙方的保修责任。乙方在甲方接收管理下组织零星扫尾和整改计划工作，同时将相关保修资料进行移交。乙方在工程交接时需提供设备操作培训记录、质保文件签收单等移交凭证。质保期内出现的质量问题，乙方应负责协调施工单位履行保修义务，否则甲方有权直接从质保金中扣除修复费用。

第五章 违约责任

第十七条 任何一方违反合同约定的，违约方须向守约方承担合同总价10%的违约金，作为对守约方损失的赔偿。同时甲乙双方有违反《关于印发阿勒泰地区政府投资项目代建制实施办法（试行）的通知》（阿



行办规（2024）3号）第二十四条、二十五条规定的，按照第四章“监督管理”执行。还须承担相应的民事、行政责任。

第十八条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，予以免责，甲乙双方对相关事宜协商解决。

第六章 合同生效、变更与终止

第十九条 本合同自签订之日起生效。

第二十条 合同如有确需变更的部分，由甲乙双方协商后签定补充协议。

第二十一条 乙方取得财政部门批准的工程财务决算且收到代建报酬尾款后，本合同即终止。



第三部分 专用合同条款

第一条 合同适用的法律及代建依据：

（一）《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》以及其他有关相关法律、行政法规，《关于印发阿勒泰地区政府投资项目代建制实施办法（试行）的通知》（阿行办规〔2024〕3号）。

（二）本工程设计合同、施工合同、工程项目管理合同以及施工过程中形成的其他合同及文件。

（三）现行的预算定额、取费标准及有关建设管理办法。

第二条 甲乙双方同意除按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收外。还须按照双方通用合同条款中约定的竣工验收方式及程序进行竣工验收。工程验收合格后，甲方负责组织接收。

第三条 甲方应按如下方式、时间、金额向乙方核拨建设资金和代建项目管理费：

（一）合同签订后 10 个工作日内，甲方向乙方支付代建费用的 20% 作为预付款，即 125600 元（壹拾贰万伍仟陆佰元整）。

（二）项目主体工程完工并经甲方验收合格后 10 个工作日内，甲方向乙方支付代建费用的 30%，即 188400 元（壹拾捌万捌仟肆佰元整）。

（三）项目竣工验收合格并完成竣工决算审计后 10 个工作日内，甲方向乙方支付至代建费用的 45%，即 282600 元（贰拾捌万贰仟陆佰元整）。

（四）剩余代建费用的 5% 作为质量保证金，在项目缺陷责任期满且无质量问题后 10 个工作日内一次性无息支付给乙方。

第四条 甲方应在 5 个工作日内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。甲方如需延长答复时间，应提前通知乙方，并说明



理由，乙方签收通知当日视为送达，采用 EMS 特快专递方式发送的，以实际寄出后乙方签收日为准。由此造成的工期延误应予顺延。

第五条 甲方的项目负责人：马宏星（副校长），联系电话为 13800138000，通信地址为阿勒泰地区第一高级中学。甲方对项目负责人马宏星的授权范围为：负责处理合同履行过程中与甲方有关的具体事宜，包括但不限于监督代建工作、签署相关文件、指令及答复等。

第六条 乙方的项目负责人：牟新毅（项目经理），联系电话为 13070335892，通信地址为新疆阿勒泰地区阿勒泰市阿勒泰路额河社区 36 号山水郦城 12-1-1 层 111 室，授权范围为：对该工程项目的代建工作实施组织管理，依据国家有关法律法规标准规范及合同约定履行职责。

乙方向甲方汇报代建工作进展的方式和时间：每月将工程进展情况及下月工程计划书面汇报甲方。

第七条 甲方无偿为乙方提供必须的现场办公用房。

第八条 争议的解决方式：本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方均可向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

附加合同条款：

一、甲方提出的改变已批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设等变更应书面通知乙方，乙方应在收到通知后 5 个工作日内提交变更可行性报告及预算调整方案，经甲方书面确认后方可实施。由乙方结合工程情况组织进行可行性分析，将变更方案和结果书面告知甲方，并按规定程序报批，对无法变更和未报批及报批未得到批准的部分不予以变更。变更方案必须附造价影响分析，超过 10 万元的变更需



经甲方书面批准。乙方无正当理由不得拒绝甲方提出的技术可行且不超概算的变更要求。

二、甲方不直接参与现场管理，如甲方对现场出现的不合理、不符合约定的事项提出整改意见的，可及时以书面形式通知乙方，由乙方进行整改落实。但对甲方提出的合理、科学化建议乙方不落实，不纠正的，造成项目工程停建、窝工等损失的，由乙方承担全部责任。

三、甲方有权对项目建设全过程进行监督。甲方可定期或不定期对现场进行检查，乙方应予以配合。甲方对现场的检查意见及要求应以书面形式通知乙方，由乙方进行落实。甲方有权要求乙方对因乙方违约给甲方带来的损失和损害进行赔偿或要求乙方支付违约金，违约金最高金额为合同总金额的 20%。乙方应在收到甲方通知后 5 个工作日内书面回复落实情况。对甲方提出的合理、科学的建议，乙方无正当理由不得拒绝落实。如乙方拒绝落实或落实不到位，甲方有权要求整改。

四、项目初设批复后，未经甲方批准擅自变更项目使用功能、拆改结构、提高建设标准造成投资超概算或进度延误的由乙方承担全部责任。

五、代建单位不得转包、分包代建业务。

六、乙方有对甲方资料保密的义务，未经甲方同意，不得用于其他工程项目使用。一经发现，乙方须承担违约责任。乙方依本合同约定向甲方提供的报告、资料、文件等内容及服务成果后，甲方即对上述内容享有充分、完整和排他的著作权和知识产权。未经甲方书面许可，乙方不得向任何第三方提供上述报告、资料、文件等内容及服务成果。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必须范围。

