

代建合同

委托方（甲方）：沙湾市住房和城乡建设局

受托方（乙方）：新疆瑞晟城市投资发展（集团）有限公司

甲方委托乙方就“沙湾县 2017 年棚户区改造工程”进行项目全过程管理服务。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规规定，达成如下协议，并由双方共同遵守。

第一条 项目概况

（一）项目名称：沙湾县 2017 年棚户区改造工程项目

（二）项目所在区域：

一号地块四季花城以东、乌鲁木齐西路以北片区；

二号地块金沟河南路以西，鞍山路以北片区。

（三）项目建设内容：新建安置小区总建筑面积约 106380 平方米。

第二条 代建项目委托管理方式、范围和内容

（一）委托管理方式：甲方委托乙方对沙湾县 2017 年棚户区改造工程项目开展全过程的组织、协调、管理工作。

（二）全过程项目管理工作范围：从项目筹建至办理竣工财务决算之间的项目的组织、协调、管理服务。同时以乙方的名义，对外与勘察、设计、施工、监理、结算审计等单位签订合同。

(三) 全过程项目管理工作内容: 由乙方办理可行性研究、勘察、设计、采购、施工、监理、竣工试运行、保修等阶段工作。包括但不限于负责组织项目的立项、可行性研究报告、节能报告、设计方案、工程概算与项目前期环评、人防、消防、工程规划许可证、施工许可证等报批手续办理; 工程招标阶段管理, 施工图设计、施工图审查阶段管理、造价编审阶段管理、工程合同的洽谈签订、施工阶段管理、工程中间验收、竣工验收以及编制年度计划, 投资计划、用款计划申请、组织工程结(决)算、资产和建设档案移交备案等, 直至质量缺陷责任期结束的项目全过程的组织、管理与协调工作。

第三条 代建项目委托管理目标

(一) 项目建设质量管理目标

执行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300-2013); 工程质量须符合: 合格标准。

(二) 项目建设工期管理目标

建设工期为合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。即自获取施工许可证至项目竣工验收办理完毕。(由于甲方原因及不可抗力造成延误, 项目建设周期顺延)。自本协议书签订之日起 30 日内, 乙方按上述开发周期控制目标及项目管理内容和要求等约定, 向甲方提交正式的项目开发建设总体工作计划, 经甲方审核批准后, 乙方应按此计划执行。

(三) 项目资金管理目标

1. 严格执行国家财经法规、制度, 建立、健全会计核算机构

和人员，确保建设资金的安全、合理使用，无滞留、截留、挤占、挪用、出借工程建设资金现象。

2. 基本建设项目资金实行专款专用，单独核算。

3. 做好资金使用计划的编制工作，提高资金使用效益，降低资金使用成本。

（四）项目建设安全管理目标

乙方应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，杜绝重特大安全生产责任事故的发生，有效防范和减少一般安全生产责任事故

（五）项目建设现场管理目标

乙方组织、督促各施工相关单位做到文明施工、安全有序。

（六）合同管理目标

乙方作为甲方授权的合同管理者，应严格依据与勘察设计、施工、材料设备采购等承包人签订的相关合同实施管理，并履行勘察合同约定后续服务管理职责。

（七）工程资料管理目标

乙方负责项目竣工资料中交工验收部分资料的收集、整理、汇编，并且配合甲方完成项目交工验收资料的移交、备案和验收工作。

（八）环保、水保管理目标

乙方应负责检查施工承包人对其制定的环境保护、水土保持措施的落实情况，督促施工单位的环境保护、水土保持工作落实到位。

（九）廉政管理目标

乙方应做好廉政建设和阳光工程等工作，加强纪检监察工作、廉洁自律、满足廉政建设要求。

第四条 代建项目委托管理时间

本合同自双方签字盖章之日起生效，至本项目安置房建设工程及配套设施缺陷责任期满为止。

第五条 为保证乙方有效进行相关工作，甲方应当向乙方提供下列协作事项

（一）提供技术资料：按照乙方的需求提供相应的资料。

（二）协助乙方办理项目建设审批手续：协调乙方与项目有关的行政主管部门及其他单位之间的关系。

（三）甲方提供上述协作事项的时间及方式：自本合同签订之日后乙方需要甲方协助时。

（四）甲方需确保项目建设资金到位时间与项目进度匹配，若因资金未到位导致项目延误，乙方不承担任何责任，甲方还应承担因此造成的乙方的窝工费用等费用。

第六条 代建项目委托管理费

1. 代建项目委托管理费计取标准：中标价。

2. 代建项目委托管理费：人民币 1920000 元（大写：壹佰玖拾贰万元整）。

3. 代建项目委托管理费的支付方式：按项目进度支付，累计支付至委托管理费总额的 97%，剩余 3% 作为质保金，在缺陷责任期满且无质量问题后无息退回。

第七条 项目建设资金支付方式为

(一) 建设项目投资总额为：人民币 430000000 元（大写：肆亿叁仟万元整）。其中工程投资按施工招标中标价执行。工程竣工后，根据审计结果据实调整投资费用。同时，考虑到项目建设过程中可能出现的物价上涨、政策调整等不可预见因素，甲方同意设立投资费用调整机制，若出现此类情况导致乙方成本明显增加，双方应协商适当提高投资费用，保障乙方合理收益。

(二) 投资费用支付方式

1. 预付款的支付：合同签订后 10 个工作日内，甲方向乙方支付投资费用的 20% 作为预付款。预付款的扣回：甲方支付的预付款，应在工程进度款累计支付至签约合同价的 50% 后开始扣回。甲方从每次应付给承包方的工程款中按预付款的 30% 扣回预付款，当工程进度达到施工合同价款的 85% 时，剩余预付款一次性扣回。

2. 进度款的支付

项目进度款按乙方根据工程施工进度向甲方提出进度款申报，甲方在 7 日内审核并支付。

3. 项目竣工验收合格并交付甲方使用后 10 个工作日内，甲方向乙方支付至（经第三方结算定案，该项目决算报告编制完成后投资费用）投资额的 97%。

4. 经竣工结算定案后工程款结算总价（经第三方竣工结算定案，该项目竣工结算报告编制完成后）的 3% 作为质量保证金。质量保证金可采取现金或银行保函形式。

5. 缺陷责任期期限：自工程实际竣工日期后 24 个月。

6. 质量保修期期限：从工程竣工验收合格之日起计算，期限不得低于《建设工程质量管理条例》规定的最低期限

7. 质量保证金的退回：缺陷责任期到期后，乙方向甲方申请返还保证金。甲方在接到乙方返还保证金申请后，核实无异议的，应当予以返还。

第八条 保密条款

（一）保密信息的界定：本条款所称“保密信息”包括但不限于：甲方提供的项目规划、设计图纸、财务数据、审批文件等技术资料；乙方在履行合同过程中获悉的甲方商业策略、安置户信息、政府内部决策文件；双方在合作中产生的会议记录、报告、备忘录等未公开文件；其他依性质应被合理认定为保密的信息。

（二）保密范围：甲乙双方均应对保密信息采取严格保密措施，未经对方书面同意，不得向任何第三方披露、复制或用于本合同以外的目的。

（三）保密期限：保密义务自本合同签订之日起生效，持续至保密信息进入公知领域。

（四）例外情形：根据法律法规或政府命令必须披露的；信息披露前已通过合法途径为公众所知悉的；经信息提供方事先书面同意的披露等情形的不视为违约。

（五）违反保密条款的责任：

1. 任何一方违反保密义务的，应赔偿守约方因此遭受的全部损失（包括直接损失、间接损失及维权费用）。

2. 若乙方泄露保密信息导致项目受阻或社会影响恶劣, 甲方有权立即解除合同, 并要求乙方支付实际损失和合理维权费用的违约金。

(六) 资料返还与销毁: 本合同终止或解除后 30 日内, 乙方须向甲方返还全部纸质及电子版保密资料, 或经甲方书面同意后销毁, 并提供销毁证明。乙方不得保留任何保密信息的副本或备份。

第九条 双方的权利及义务

(一) 甲方的权利与义务

1. 甲方有权对乙方提出工作目标、任务和工作要求, 有权对乙方工作进行监督、检查, 有权对乙方行为予以纠正。有权对项目进行监督, 有权对乙方的工作计划、步骤等全部工作进行审定。

2. 甲方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

3. 甲方有权对工程内容提出变更意见, 有权对偏离项目目标的情况提出意见并进行纠正。

4. 甲方有权对乙方对外签订与项目建设相关的勘察、设计、施工、监理采购等合同进行审核确认, 提出修改意见。甲方应在收到乙方文件后 10 个工作日内书面回复, 逾期视为认可。甲方提出的合理化建议, 乙方无正当理由不得拒绝。乙方签署的项目建设相关的所有文件签署后均应向甲方备案。

5. 甲方有权对乙方提出的方案和建议以及经乙方初审并签署意见的方案、报告、签证等文件进行修改。

6. 甲方有权对乙方组织的工程竣工结算和财务决算进行监督，甲方对结算、决算报告有最终审核确定权，所有与结算及决算有关的文件和资料均应经甲方审核确认后生效、执行。

7. 甲方应为项目管理工作提供必要的条件：

(1) 根据项目的建设内容、建设规模、建设标准和投资额，提供详细的项目使用（或功能）要求。

(2) 办理与项目有关的各种审批手续，并提供必要的资料给乙方。

(3) 按合同约定为乙方提供相应的现场办公条件及住宿条件。

8. 甲方应按合同条款约定支付项目投资费用，按项目进度及乙方提供的申请报告支付工程建设及设备采购费用。

(二) 乙方的权利及义务

1. 乙方应根据本合同约定和磋商文件等要求开展项目全过程管理工作，建立健全管理体系，配备满足项目管理所需的技术管理人员。

2. 乙方应当严格按照本附表“项目人员配备表”提供服务，未经甲方书面同意，不得变更项目服务人员。因不可抗力或人员离职等合理原因需变更时，乙方有权提出调整，甲方应在合理期限内书面回复。

3. 乙方根据甲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) 管理各类承包合同，并按进度向甲方提交支付计划。

(2) 负责处理保修期内的履约事宜。

(3) 负责项目各参与方的组织协调工作。

4. 乙方有权取得项目管理费用。

5. 对工程规模、设计标准、规划设计等向甲方提出合理化建议。

6. 乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律法规，维护甲方的合法权益。

7. 乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，并经监理单位、施工单位签署意见后，由乙方报甲方核准。

8. 乙方应根据项目进度需要，向甲方提出资金使用计划。

9. 乙方应在项目建成后，组织竣工验收，将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续，并同时提供本项目的使用说明给甲方。

10. 在本合同期内或合同解除或终止后，乙方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，并移交给甲方。乙方在未经甲方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。

11. 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，乙方必须及时书面给出合理化建议报甲方，由甲方决定处理方法。

12. 对工程设计中的技术问题，乙方有义务按照安全和优化原则，向设计单位提出建议。如果由于提出的建议会提高工程造价，或延长工期，应当事先取得甲方的书面同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，乙方应要求设计单位更正，并应立即通知甲方。

13. 乙方在项目管理过程中必须按照相关法律法规规范操作并对其承担责任。乙方需监督和检查施工、监理方操作的规范性。

第十条 违约责任：

（一）甲方的违约责任

1. 合同履行期间，甲方要求终止或解除合同（非乙方原因造成），应按代建管理费用的 10 % 向乙方支付违约金。

2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付代建管理费用的，每逾期一天，甲方向乙方支付管理费用 3‰ 的违约金，逾期超过 30 日的，乙方有权暂停项目代建工作。（因财政拨款未到位导致逾期支付的，不视为甲方违约）

3. 因甲方原因导致项目变更或延误，乙方管理期限顺延，甲方应视情况给予乙方顺延期限内的管理费用。

4. 因甲方未能及时提供正确的资料影响乙方工作开展的，乙方有权相应顺延工期且不承担责任。

5. 因甲方协调不力导致手续办理延误、项目受阻等情况影响乙方工作进度及产生额外费用的，甲方应补偿乙方相应损失并顺延工期。

（二）乙方的违约责任

1. 未经甲方同意，乙方擅自变更代建工作范围及内容，乙方应在限期内予以纠正，并赔偿甲方因此产生的损失。

2. 乙方未能按合同约定进度计划完成合同约定的工作，造成服务期限（工期）延误的，每逾期一日按照代建管理费用的 3‰ 向甲方支付违约金，以实际损失为上限。

3. 因乙方原因导致项目质量不符合合同要求的，应在限期内予以改正，因此产生的额外费用支付由乙方自行承担。因甲方或第三方原因导致的质量问题，乙方免责。

4. 乙方未能按合同约定期限足额向专业工作单位支付建设费用的，因此产生的所有纠纷由乙方自行解决，甲方因此产生的诉讼费用、律师费、差旅费、住宿费等费用由乙方全额承担。

5. 代建人明确表示不履行或实质上已停止履行合同义务的，甲方有权解除合同，乙方应按照代建管理的 10% 向甲方支付违约金，并承担甲方因此产生的所有经济损失。

6. 乙方所交付的服务成果经甲方验收不合格的，甲方有权拒付投资费用，乙方在得到甲方通知之日起 7 个 工作日内采取补救措施。逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付代建管理费用 3‰ 的违约金，以实际损失为上限。

7. 乙方无正当理由逾期交付服务成果的，每逾期一天，乙方应向甲方支付代建管理费用 3‰ 的违约金。如乙方逾期达 30 天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对超出部分的损失乙方应予以赔偿。

第十一条 项目变更与调整

(一)项目实施过程中,如因甲方原因或客观情况变化需要对项目进行变更,甲方应书面通知乙方。乙方应按照相关规定和程序组织实施变更,并及时向甲方报告变更情况及费用调整情况。

(二)因项目变更导致投资费用增加或工期延长的,经甲方确认后,投资费用和代建期限相应调整。如因乙方原因导致项目变更的,乙方应承担由此增加的费用,且代建期限不予延长。

第十二条 双方确定,出现下列情形,致使本合同的履行成为不必要或不可能的,可以解除本合同:

甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时,应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由,以减轻可能给对方造成的损失,在取得有关机构证明后,允许延期履行、部分履行或不履行合同,并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十三条 争议的解决

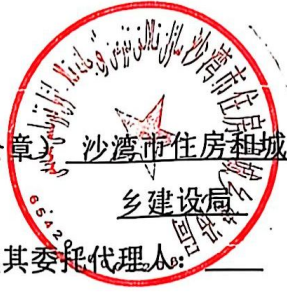
执行本合同发生纠纷,甲乙双方应当及时友好协商解决,协商不成的,任何一方均可向合同履行地人民法院提起诉讼。在争议解决期间,除争议事项外,双方应继续履行本合同其他无争议的条款,且乙方有权要求甲方预先支付无争议部分的款项,以保障项目正常推进及乙方权益。

第十四条 其他事项

(一)本合同未尽事宜,由双方协商签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议如与本合同有冲突之处,以补充协议为准,且补充协议的签订过程中,乙方有权要求甲方充分考虑乙方合理诉求,不得无故拒绝协商或拖延签订。

(二) 本合同经双方签字盖章后生效。

(三) 本合同一式陆份，双方各执叁份。

发包人：（公章）沙湾市住房和城

乡建设局

法定代表人或其委托代理人：_____

（签字）



统一社会信用代码：

116542230103151298

地址：新疆塔城地区沙湾市广场西路
41号

邮政编码：832100

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

2025年5月28日

承包人：（公章）新疆瑞晟城市投资

发展（集团）有限公司

法定代表人或其委托代理人：_____

（签字）



统一社会信用代码：

91654223MAC1NYK56D

地址：新疆塔城地区沙湾市翠山路7
号

邮政编码：832100

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：15109931310

传真：/

电子信箱：597262142@qq.com

开户银行：中国农业发展银行沙湾支
行

账号：20365422300100000441161

2025年5月28日