附件3

建设项目前期阶段

代建合同示范文本

（2023年版）

**项目名称：**

**建设单位：**

**代建单位：**

第一部分 基本条款

甲方（建设单位）：

乙方（前期阶段代建单位）：

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《厦门市市级财政投融资建设项目代建总承包办法》（厦建规〔2023〕2号-协）、《代建工作规程》（DB3502/T 078—2022）及其他有关法律、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 项目（以下简称“项目”）的前期阶段代建事宜，经协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1.项目名称：

2.建设地点：

3.建设内容及规模：（使用功能、建设用地/道路等级、建筑面积/线路长度等）

4.总投资：（估算等）

5.资金来源：（出资比例等）

6.批准文件：（前期工作函、立项等文件）

二、代建事项

甲方委托乙方承担项目所涉及的工程建设前期阶段的组织、协调和管理工作，具体事项包括但不限于以下内容：

1.项目可行性研究、地质勘察、方案（初步）设计、投资概算等编制管理。

2.项目地质勘察、工程咨询、设计、招标代理、工程测量、交通影响评价、土地污染状况评估等前期工作发包管理。

3.办理项目前期阶段所需的各项建设审批手续，包括前期工作计划、可行性研究报告、方案（初步）设计、概（估）算报批、建设用地规划许可、建设工程规划许可、农（林）转用等手续，配合区政府办理土地房屋征收等手续。

4.项目前期工作的投资、进度、质量管理及协调工作。

5.配合开展前期阶段的财务决算资料编制。

6.做好与代建总承包单位前期工作成果的移交工作。

7.按照市发改委、财政局、项目相关行业主管部门以及项目责任单位等要求，完成项目进度和其他有关工作。

三、项目代建管理目标

1.投资控制目标：

2.质量控制目标：

3.建设工期目标：（项目前期阶段工期时限及开始计时时点；前期工作计划下达、概（估）算报批等重要节点安排）。

4.其他目标：（如绿色建筑、节能示范等设计要求）

5.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、前期阶段代建单位计取的建设单位管理费

**（一）建设单位管理费标准**

建设单位管理费根据《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）、《厦门市市级财政投融资建设项目代建总承包办法》（厦建规〔2023〕2 号-协）等规定计取。

**（二）建设单位管理费金额**

按厦财建〔2017〕80号文件规定以项目概算批复的建筑安装费用、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.乙方计取建设单位管理费的30%。。

□2.甲方计取 ％的上述第1项建设建设单位管理费

注：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，并在本合同中明确约定其承担的工作事项（根据实际在□用“√”选择）：

1.组织工程咨询□、勘察□、设计□等前期工作单位发包管理，审核相关的招标（采购）□、可研方案□、方案（初步）设计□、概估算报批材料□等文件。

2.加强对设计单位管理，及时组织乙方与代建总承包单位的前期工作成果移交工作。

**（三）建设单位管理费支付**

概算批复后，建设单位组织前期工作成果移交，并在三个月内对前期阶段代建单位的建设单位管理费进行审核结算，按核定数的80%先予以拨付，余下部分待竣工财务决算后拨付，多退少补。

**（四）对代建单位的激励**

项目办理竣工财务决算后，甲方按照《厦门市市级财政投融资建设项目代建总承包办法》（厦建规〔2023〕2号-协）规定，根据项目差额率（即概算与决算的差额占概算的百分比），对前期阶段代建单位予以相应激励。

五、组合合同的文件

1.本合同基本条款；

2.本合同通用条款；

3.本合同专用条款；

4.现行基建管理有关制度规定;

5.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。

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：

本合同双方约定：本合同经甲、乙方签章后生效。

本合同一式 份，具有同等法律效力，双方各持 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建设单位管理费尾款，并且代建合同的义务、责任已全部履行完毕后，本合同终止。

其他终止情形：

**甲 方： 乙 方：**

**地 址： 地 址：**

**法定代表人： 法定代表人：**

**开户银行： 开户银行：**

**账 号： 账 号：**

**邮 编： 邮 编：**

**电 话： 电 话：**

**传 真： 传 真：**

第二部分 通用条款

十、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。

十一、甲方的权利义务

**（一）甲方的权利**

1.监督乙方对项目前期阶段代建过程的组织、管理和实施工作，对项目投资、进度、质量目标完成情况进行监督、检查并要求整改，对乙方履行合同情况进行监督、检查、审查、通报并要求整改，按照相关规定对乙方管理工作进行考核奖惩

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

3.参与项目工程设计过程，及时审核乙方提交的工程方案（初步）设计及工程概（估）算等前期工作成果，提出合理意见并要求乙方执行。

4.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。

5.参加乙方召开的项目工作例会，参与勘察设计、重大专题研究等招标（采购）由乙方负责的项目建设重大事项决策，并提出合理意见。

6.审核由乙方负责签订的项目招标代理、造价咨询、勘察设计单位等合同条款，提出合理意见并要求乙方修改。

7.监督乙方定期上报项目管理月报和其它报表，要求乙方随时汇报项目管理情况。

8.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。

**（二）甲方的义务**

1.根据项目的性质、规模和投资控制要求，及时明确项目建设需求、使用功能和建设标准等。

2.根据本合同约定和乙方的日程安排，积极协助乙方办理前期阶段各项建设审批手续。

3.及时对项目可研方案、方案（初步）设计、概（估）算报批材料等前期工作成果进行审核。

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；按本合用约定前期阶段建设单位管理费向乙方按时核拨。

5.建立健全项目管理机制，明确项目负责人（以下简称“项目经理”）、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。

7.组织项目前期工作成果的移交，协调解决工程移交的问题。

8.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。

9.配合各区政府和有关部门完成土地房屋征收工作。

10.履行合同约定的其他义务。

十二、乙方的权利义务

**（一）乙方的权利**

1.要求甲方按照有关规定和本合同约定向财政部门办理项目资金申请拨付手续。

2.依照有关规定和本合同约定获得建设单位管理费。

3.依照本合同约定，受甲方委托，组织项目工程咨询、勘察、设计等前期工作单位发包工作，与其签订并履行合同。

4.依照本合同约定的内容，根据自身经营管理模式、管理制度实施项目前期代建工作，组织和管理勘察、工程咨询、设计等前期工作单位开展项目工作。

5.根据办理项目建设相关审批手续需要，或根据项目工程咨询、勘察、设计等前期工作工作计划安排，要求甲方在规定的时间内完成需由甲方提供的反馈意见或材料等。

6.要求甲方协助解决乙方已尽全力协调推进但仍难以解决且影响项目投资、进度、质量等控制的关键问题。

7.依据相关规定和合同内容督促项目勘察、工程咨询、设计等前期工作单位履约履责并进行相应的客观评价，必要时可提请甲方及项目主管部门实行差异化管理。

**（二）乙方的义务**

乙方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管理工作，即对本项目的设计、合同、信息档案资料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前期代建选择要求，选派具有符合相应要求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，制定各项目管理人员的岗位职责，并将项目代建管理机构组建情况、配置的人员名单及前期代建管理工作计划报甲方备案。

（2）建立健全协调、调度、考核、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）项目代建过程中的下列情况，应及时报告甲方:①发现前期工作进度滞后等；②出现与项目相关的合同纠纷、侵权纠纷；③财政审核部门出具的与项目相关的审核意见；④被行业主管部门等相关行政管理部门行政处罚；⑤其他重大事项。

**2.招投标（采购）管理**

（1）乙方应按照招投标（采购）管理有关规定，规范招投标（采购）程序，组织进行勘察、工程咨询、设计等前期工作的招投标（采购）工作。

（2）根据项目建设进度计划，编制工程招标（采购）计划，报备甲方后实施。

（3）在招标前将招标文件等有关资料送甲方审核（或备案），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。

（4）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、投标文件的商务标部分等）送甲方备案。

（5）根据重大项目需要，协助甲方采购第三方设计咨询单位。

**3.投资控制**

（1）乙方应按照甲方明确的建设规模、建设内容和建设标准等要求组织项目前期工作管理，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，并协助协调设计单位与代建总承包单位的工作推进。

（3）应按甲方要求及时编制前期阶段工程结算文件及结算资料（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甲方及财政审核部门审核。

**4.进度控制**

（1）严格按照有关规定要求，加快推进项目前期工作进度，缩短前期工作时间。

（2）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，提交甲方备案。

（3）严格按经甲方审核认可后的进度计划实施项目进度管理。

（4）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。

（5）建立项目前期工作进度纠偏机制，在发现项目前期工作进度滞后时，应当及时制定合理纠偏措施，并报甲方审核认可后实施。

**5.信息及档案管理**

（1）应在项目推进过程中，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）配合甲方和项目责任单位开展前期成果移交，全部前期成果原件移交代建总承包单位后，乙方将不再承担相关管理工作。

**6.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勘查、工程咨询、设计等前期工作重要问题以及影响本项目投资、进度、质量控制的关键问题，及时发现问题、解决问题，确保本项目质量、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）对于项目重大事项应事先为甲方提供决策方案并报甲方审定后执行。

**7.其他要求**

代建管理工作应严格按《厦门市市级财政投融资建设项目代建总承包办法》（厦建规〔2023〕2号-协）和《代建工作规程》（DB3502/T 078—2022）等有关规定执行。

**8.履行合同约定的其他义务。**

十三、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：“工程咨询、勘察、设计等单位编报用款申请→乙方签署意见（ 天内）→甲方初审（ 天内）→主管部门审批→甲方直接支付至请款单位/乙方。

**（三）项目各类款项拨付要求**

1.项目建设资金支出

（1）方式一

甲方对经乙方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（工程咨询、勘察、设计）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。

（2）方式二

乙方和项目监理单位签署意见的项目建设资金用款报告经项目主管部门审批同意后，财政拨款给乙方，在相应款项拨付至账户后由乙方支付给（工程咨询、勘察、设计）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其他

项目前期阶段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）建设资金支付申请表。

（2）相关合同复印件及其他相关证明文件。

（3）经乙方负责人签署意见的进度报告。

（4）符合规定的税务收款票据。

（5）建设资金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。

**（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）、《关于强化市级财政投融资项目竣工财务决算管理办理措施的通知》（厦财建〔2022〕44号）等规定执行。

1.工程结算

前期工作完成后，乙方应督促前期工作相关单位编制结算资料，经乙方初审后报甲方审核。

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。

2.竣工财务决算

乙方应当配合代建总承包单位编制竣工财务决算。

# 十四、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）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；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。以上原因造成乙方损失的问题由甲、乙双方及有关部门另行协商讨论解决。

（四）因乙方管理不善（如设计把关不当、招标漏项）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）。

（五）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建设单位管理费为上限。

（六）因乙方责任造成项目超概算的，乙方应承担相应责任，并按本章第“十八、奖惩条款”约定执行。

十五、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服务单位索要和收受回扣、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服务单位正常的业务交往，不得收受第三方服务单位的礼金、有价证券和贵重礼品，不得在第三方服务单位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有影响的宴请、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服务单位为其装修住房、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服务单位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。

十六、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 个工作日内给予书面回复。

十七、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。

十八、奖惩条款

项目办理竣工财务决算后，甲方按照《厦门市市级财政投融资建设项目代建总承包办法》（厦建规〔2023〕2号-协）规定，根据项目差额率（即概算与决算的差额占概算的百分比），对前期阶段代建单位予以相应激励。

十九、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

二十、甲方项目负责人

甲方授权 作为项目前期阶段负责人，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相关事宜。

二十一、乙方项目管理组织

（一）乙方应组建项目部。按照文件规定，根据项目特点和建设需要，配备熟悉专业技术，以及具备相关管理能力的人员。前期阶段管理人员总数应不少于 人，且应至少分别配备如下人员： 。

（二）乙方授权 为项目经理，代表乙方行使相关职权，协调对外公共关系及相关事宜。

（三）乙方与甲方沟通联系的人员，必须是项目部管理人员。

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

二十二、合同管理

（一）合同签订原则：涉及工程咨询、设计、勘察等采购由甲方、乙方和第三方服务单位签订三方合同或受甲方委托由乙方与第三方服务单位签订双方合同。

（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服务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，起草包括工程咨询、设计等前期工作合同，并负责合同谈判后，报备甲方。

（四）在签订应由乙方负责签订的合同前，乙方应将合同的主要条款包括确定合同方式、合同主体、合同价款及合同付款方式等报备甲方。

（五）若乙方委托的设计、勘察、技术咨询等合同服务期延续至项目代建总承包实施阶段，甲方应协调乙方、代建总承包单位、勘察设计单位签订三方或四方补充协议，明确项目代建总承包实施阶段各方权责。

二十三、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。

二十四、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国家、省、市有关建筑市场联合惩戒失信名单。

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，且拒不整改的。

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、暂停或中止超

天的。

（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。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。

二十五、其他

本合同其他未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

本合同为通用类型示范文本，相关单位可结合项目实际修改使用。

根据项目具体情况其他需要明确约定的事项：

（以下无正文）