合同编号：

中创区J1-01地块新建中学项目（暂定名）
委托代建合同

委托人：西安高新技术产业开发区公共项目建设管理中心

代建人：西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司

二零二伍年

委托代建合同

委托人（甲方）：西安高新技术产业开发区公共项目建设管理中心

代建人（乙方）：西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司

为了加快项目进展，更好的服务于工程建设，甲方拟将本项目委托乙方进行建设管理。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，甲、乙双方坚持公平、自愿、平等的原则，经双方协商一致，签订本合同。

第一条　委托项目概况

1、建设项目名称：中创区J1-01地块新建中学项目（暂定名）建设代建

2、项目建设地点：项目位于西安高新区润德路以南，创智路以西、兴德路以北、创智二路以东

3、建设规模及内容：中创区J1-01地块新建中学项目（暂定名）项目规划总建筑面积约40768.70平方米，主要建设内容包括教学楼、综合楼、体育运动场、地下车库及配套设施。建设管理内容包括但不限于：报批报建、勘察设计、招标采购、预算编制、施工、监理、材料设备采购、竣工验收、竣工结算编制等过程的管理工作。

4、项目总投资（估算投资）：本项目总投资额约265366600.00元人民币，实际投资及项目总投资以甲方最终确认的投资额为准。

5、工程质量与建设标准：符合国家工程质量标准合格要求。

6、工程建设安全文明目标：确保工程无安全事故，如发生安全事故，根据安全责任划分积极解决。确保现场安全文明施工符合国家、陕西省、西安市及高新区等相关规定。

7、建设工期：暂定16个月。

第二条　委托内容

全过程项目建设管理，包括但不限于：组织项目可研、办理可研报告、环保、消防、工程规划许可证、施工许可证等手续，投资管理、质量管理、安全生产管理、治污减霾管理、项目全过程的建设管理，报批报建、勘察设计、招标采购、预算编制、施工、监理、材料设备采购、竣工验收、竣工结算进行管理并办理相关手续及工程交付使用、工程质量保修及保修期内出现需要修缮、资产和建设档案移交，农民工工资兑付、涉诉（含仲裁）涉税案件的处理、各级审计、和建设相关的投诉信访（含巡视）回复处置等全过程的所有管理工作。在项目建设过程中，乙方应严格落实廉洁自律主体责任，在招标采购过程中应客观、公正、公开、透明，依法依规，不得利用职权谋取不正当利益；自觉接受住建、财政、审计、税务、纪检监察、巡视等上级部门的全过程监督和检查。

第三条　委托事项及委托期限

（一）委托事项

1、进行项目相关证件的办理及其他报批报建、报装等管理工作。

2、进行项目咨询、勘察、设计、监理、施工、材料（设备）供应及安装、检测、测量等的招标采购和合同签订等过程的管理工作。

3、制定项目管理制度，实施项目投资管理、进度管理、质量管理、成本管理及安全管理，有效的保证项目管理目标实现。

4、按照审批的建设规模、建设内容、建设标准完成项目建设管理。

5、办理建设过程中相关手续。

6、负责材料设备的认质认价工作。

7、对项目的施工进度、质量安全等相关的全部工作进行检查、监督、控制和协调，实行过程管理。审核工程进度报表。

8、组织项目中间验收、竣工验收工作。

9、项目设计、总包、监理的事项，均由甲方、乙方和参建方签订三方合同，乙方代表甲方向各参建方支付各类工程款项，组织编制工程预（结）算。

10、负责项目竣工验收合格后至使用方正式接收前的管理工作。

11、在项目完成竣工结算且验收合格后，将工程档案及相关资料向甲方和有关部门移交。

12、负责项目工程质量保修期内出现需要修缮的工程质量问题。

13、负责与项目建设有关的其他事项。

（二）委托期限

自本合同签订之日起，至项目验收合格交付使用方使用，工程结算完毕质保期届满之日结束。质保期结束后，在项目存续期间，发生的包括但不限于和项目建设相关的农民工工资兑付、涉诉（含仲裁）涉税案件的处理、各级审计、和建设相关的投诉信访（含巡视）回复处置等事项，均由乙方负责处理，不受委托期限限制。

第四条　甲方的权利与义务

（一）甲方的权利

1、甲方作为项目的建设单位，统筹管理项目的立项、规划、建设、施工、结算等事项。

2、授权乙方以代建人的身份对工程建设项目进行全过程管理，授权乙方支付各类工程款项。甲方有权对代建项目的投资、质量、安全、工程进度、工程款的合规使用、工程建设资料等内容进行监督检查，对违规行为予以纠正。

3、授权乙方以甲方名义委托工程造价咨询单位确定各类招标清单、招标最高限价、项目建设过程中的施工图预算。有权对代建项目专业工作单位资格审查文件、招标文件、合同文本、工程变更等进行审核。

4、甲方对乙方的项目建设各项工作进行经常性工作指导和考核。考核内容、考核方式、考核结果运用按甲方相关制度执行。

5、甲方根据项目管理工作需要，可以要求乙方报送项目建设资金使用情况资料、工程建设周计划、周总结、月度报表等相关资料，参加乙方组织的项目建设会议。

6、甲方有权要求乙方更换不称职的项目代建工作管理人员，如给甲方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

7、甲方有权要求乙方按照相关部门审批的项目投资额控制工程总造价，不得未经审批变更项目总投资额。因乙方原因造成擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高建设标准，未能正确履行代建合同，致使工期延长、投资增加所造成的损失或投资增加额，由乙方负责赔偿。

（二）甲方的义务

1、负责建设资金的筹措与协调财政部门向乙方支付各类工程款项。

2、按代建合同约定协调财政部门向乙方支付代建管理费。

3、对乙方提出的项目建设相关事项及时给予答复。

4、委托乙方办理项目立项、报建、招标采购、合同签订、组织施工、工程验收等建设相关工作。

5、负责协调相关职能部门，解决建设工程项目的有关重大事项。

6、在审批的建设标准、建设内容、使用功能、设计方案、交付标准下，开展项目建设管理工作。

7、解决项目建设中的其他需要协调事项。

第五条　乙方的权利与义务

乙方指定的项目负责人：李王峰，身份证号：610103198210173693

主要职权：在甲方的统筹指导下，协调项目建设中各方关系，解决工程质量、进度和安全文明施工和投资管理、质量管理、安全生产管理、治污减霾中存在的问题；报甲方同意后，审批施工组织设计、施工方案、设计变更（技术洽商量）、现场签证；审核工程进度报表。乙方代表若需要更换，必须提前5个工作日以书面方式通知甲方。

（一）乙方的权利

1、乙方作为本项目的代建单位，在甲方的统筹指导下，按照委托内容对本项目进行过程管理、质量管理、安全生产管理、治污减霾等。

2、乙方按照甲方委托，向项目各参建方支付工程款项。乙方对项目需要支付的工程款进行初核，提出工程款兑付计划表，乙方应按规定用途使用财政资金，不得挤占挪用。

3、乙方按照项目代建单位政府采购结果收取代建管理费，计入项目建设成本。

（二）乙方的义务

1、在履行本合同义务期间，遵守国家有关法律、法规，维护甲方的合法权益。严格按照政府关于工程建设的规定和制度履行职责，接受甲方业务指导和监督考核，并承担相应的

责任。乙方应对项目实施专业化管理，监督协调施工单位、监理单位等参建方，落实工程建设主体责任，有效控制建设成本。

2、全面负责项目建设管理，包括但不限于：安全生产、质量管理、治污减霾、农民工工资支付、涉诉涉法涉税案件、信访维稳等建设管理责任，对项目建设管理全权负责，农民工工资兑付、涉诉（含仲裁）涉税案件的处理、各级审计、和建设相关的投诉信访（含巡视）回复处置等。

3、乙方应组建满足本项目代建管理工作需要的代建管理团队，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按合同要求向甲方汇报代建项目的投资、质量、安全、进度和资料等内容，主动接受甲方监管。

4、乙方应按规定用途使用财政资金，不得挪用挤占工程建设款项；乙方可参照甲方除政府采购、招投标外自行采购相关制度，制定乙方自行采购制度。

5、根据项目建设需要，负责项目报批、建审手续、以及甲方安排的其他项目相关手续的办理工作。

6、负责材料设备的认质认价工作，并向甲方报备。

7、项目材料、设备选型、定样应符合行业标准和项目交付标准后方可用于本项目设计和施工。

8、每次（批）采购实施前(含施工总承包），向甲方报送采购实施方案，甲方批准后，以甲方名义组织招标（含政府采购），采购结束后，向甲方通报结果并同甲方与中标人共同签订三方合同。

9、乙方负责项目的建设管理工作，直到项目验收合格并移交，完成工程结算资料的审查工作。

10、按项目进度每月定期向甲方报送目前工作进展及工程建设进度月计划；督促项目监理单位、造价单位向甲方每月报送项目建设情况。

11、负责组织项目验收工作，并及时通知甲方参与；项目验收合格后及时向甲方办理移交手续。

12、乙方应建立完整的项目建设档案，在项目完成后及时将工程档案相关资料办理移交。

13、负责组织和督促相关方做好工程结算的编报。

14、乙方应对项目全程的安全管理负责，乙方未履行安全监督、管理、巡查等相应义务，而导致发生任何人身、财产等安全事故，乙方应承担相应的管理责任。乙方对施工质量进行全过程监督，确保项目建设符合国家规范和设计要求；乙方承担施工现场的安全生产管理主体责任。

15、非乙方原因导致施工合同工期延长的，项目管理费用则另行协商确定；由乙方原因导致施工合同工期延长的，造成损失由乙方承担相应责任。

16、乙方未能完全履行项目代建合同，非甲方原因擅自邀请招标或不依法公开招标，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达不到合同要求的，所造成的损失或增加的投资额从代建费中相应扣减，直至扣除全部代建费和履约保证金。

17、负责组织项目的阶段性验收和竣工验收，并及时通知甲方参与，项目建成后配合甲方向使用方办理移交手续。

18、负责组织和督促相关方做好工程结算的编报。

第六条　代建管理费

1、代建管理费指甲方因乙方履行本合同项下义务向乙方按照相关法律法规支出的费用。本项目代建管理费暂定为小写：￥2945569.26元（大写：贰佰玖拾肆万伍仟伍佰陆拾玖元贰角陆分）。

2、甲方原则上按照委托代建项目审定总投资及依法依规确定的费率向乙方支付代建管理费，代建管理费计入投资成本，实际支付金额以本条第3款约定为准。

3、甲方应及时按季度向乙方支付代建管理费。每次支付代建管理费的计算公式：每季度的代建管理费=每季度本次完成投资额×1.11%×考核得分百分比。每次付款前，乙方应开具等额增值税普通发票。

考核得分百分比按《西安高新区公共项目建设管理中心第三方代理机构工作质量控制办法（试行）》考核打分得出。

4、工程结算经财政部门审定后，确定本项目投资额的同时确定本项目的代建管理费。甲方应协调财政部门在最后一笔工程质保金支付完成后及时将剩余未支付的代建管理费一次性支付给乙方。

第七条　项目投资额的确定

1、项目投资额，即为完成本次代建项目所需的全部投资。

2、项目投资额的确定，分为以下三个阶段：

①设计方案经项目行业主管部门、甲方核准后，甲方委托乙方编制项目投资估算，报送财政部门进行财政投资评审。财政部门评审结果，作为本项目的估算投资额。

②施工图设计完成后，乙方可根据施工图预算的编制情况，向甲方申请对投资估算做出修正。如乙方提出修正报告，甲方应于15日内审核完毕并将审核结果回复乙方，以对本项目的估算投资额进行修正。

③建设工程完工交付，且乙方与工程承包方完成工程结算与财务决算后，乙方向财政部门提交项目总投资决算。经财政部门审定后的决算，作为本代建项目的最终投资额，作为代建项目管理费的最终计费基数。

3、核定的投资额有下列情况之一的，由乙方提出，并由项目行业主管部门批准及甲方确认后方可变更：

（1）不可抗力；

（2）国家及地方、行业重大政策调整；

（3）政府建设行政主管部门出台的有关造价调整文件；

（4）因甲方要求或经乙方报请甲方同意，对建设内容、建设标准等做出变更的；或因甲方要求所做出的与建设工程无关的形象工程及设施等发生额外投资的。

（5）因受地质等条件制约，施工图设计时有重大技术调整；

（6）因甲方原因造成工程停止、返工等产生的费用；

（7）其它原因发生的引起投资额变动的事项，乙方报请甲方同意的。

第八条　建设资金的支付

1、甲方应协调财政部门，及时支付项目建设资金，乙方不得挪用财政资金，改变工程建设款项用途。

2、乙方依据甲方审批后的工程资金支付计划表，及时支付工程项目建设过程中的各项规费、政府性基金、各项行政事业性收费、交易服务费等相关费用。

3、除本条2中规定的付款外，其余付款由乙方应根据建设工作需要做出安排，每月向甲方报送一次工程资金支付计划表，甲方核定无误后，协调财政部门向乙方支付相应工程款项。

第九条　竣工及后期工作

1、项目建成后，乙方按国家有关规定组织相关方进行项目验收，可邀请项目使用方参加验收工作。

2、各项工程具备结算条件时，乙方将结算资料及时报送财政部门，由财政部门委托有相应资质的造价咨询公司，对各项工程结算造价进行财政评审。

3、依照合同约定，存在质保金的工程项目，质保期自竣工验收合格之日起计算，按照国家规定的质保期限，项目质保范围内，出现质量、功能等问题的，工程质保期顺延，造成相关损失的，由乙方协调相关单位赔偿，乙方承担管理责任。待质保期满，乙方编制质保金退付资金计划表报甲方审核，甲方协调财政部门向乙方支付质保金，乙方按合同约定将质保金退付给相关单位。

第十条　其他

1、乙方应加强项目建设中的设计管理、施工管理、合同管理、质量管理、安全生产、治污减霾等各项管理工作，项目建设过程中严格落实质量、安全管理主体责任，严格按照合同约定的工期完成项目建设各项工作。

本项目的管理团队组成人员及组织架构名单应作为合同附件。

2、乙方严格落实质量安全责任，因乙方原因或虽项目参建方原因但乙方未严格管理造成工程质量缺陷或功能缺陷的且无法修复的，或达不到设计相关功能要求的，造成的相关损失由乙方承担相应的管理责任。

3、管理团队未经甲方书面批准不得更换；项目负责人原则上不得更换，特殊情况确需更换，必须经甲方书面批准并满足招标文件规定的资格条件要求及乙方投标文件承诺的资格等内容。

4、本项目验收合格后交付使用方使用。

5、合同与招标文件、投标文件内容不一致或冲突的，以对乙方要求更高的为准。

第十一条　违约责任

1、合同双方应相互配合、相互支持，严格按照本合同履行各自职责，共同完成建设任务。任何一方未按照本合同约定履行义务造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

2、因甲方没有按时拨付建设资金等未按照本合同约定履行义务的违约行为，而导致工期延误、索赔或导致乙方损失的，甲方应承担相应责任，赔偿乙方损失，工期相应顺延。

3、因乙方原因造成工程质量不合格或没有按照合同约定项目管理目标完成项目建设等未按本合同约定履行义务的违约行为，而导致甲方损失的，乙方应承担相应管理责任，赔偿甲方全部损失；工程质量有问题的，乙方应按甲方要求限期整改，乙方对此导致的逾期问题承担违约责任，造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

4、乙方违反本合同约定或相关法律法规规定的，应在接到甲方书面改正通知后按照通知的期限予以整改。乙方逾期整改的，则应按照代建管理费总额每日 1 %的标准向甲方支付违约金。逾期超过 20 日仍未整改的，则甲方有权解除本合同且不承担违约责任。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

5、因政策因素和不可抗拒力导致合同不能全部或部分履行，甲方按实际完成的总投资额向乙方支付代建管理费用。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同方责任造成的爆炸、火灾、一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

6、若乙方未按照合同约定实现代建管理目标，由此产生的相应法律责任及损失由乙方承担。

7、乙方及乙方人员应严格履行合同要求和岗位职责，同时监督总包项目经理及各参建方履职情况，做好项目各参建方履职情况书面材料；甲方随机检查乙方人员配备及到岗率，乙方配备人员无故离岗，应当按每次1000元支付违约金，甲方在付款时，有权从乙方的代建管理费中直接扣除。

8、未经甲方书面同意，乙方将本合同项下权利义务全部或部分转让给第三方的，甲方有权解除合同且不承担违约责任，甲方不向乙方支付任何费用，且乙方应向甲方支付代建管理费30%的违约金。

9、乙方未按有关规定约束施工方采取合规的安全防护措施，导致安全事故发生，承担相应的管理责任和人身财产损失连带责任。

10、乙方未经甲方同意，无正当理由擅自不履行代建合同或单方终止代建合同的，按代建费的30%承担违约金责任。

第十二条　合同生效、变更、解除与终止

1、本合同自双方签章之日起生效。

2、任何对本合同的修改、补充、变更，均应以书面形式进行。

3、合同解除约定：

（1）本合同经甲乙双方协商一致，报上级部门批准后，可以解除。

（2）因国家政策发生变化或不可预见因素的发生，导致本合同无法履行或虽可继续履行但实际履行已不必要时，可以解除合同。

（3）《中华人民共和国民法典》中关于委托合同解除规定。

（4）合同约定的其他可解除情形。

4、乙方未履行全部或部分建设管理义务，而又无正当理由，甲方可以发出通知催告，如果乙方接到甲方通知后仍不履行或不改正的，甲方有权解除本合同。

5、当事人一方要求解除合同时，应当在30日前以书面形式通知合同各方；因解除合同使对方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿；非因对方过错或本合同约定单方解除事由外，要求解除合同一方应向对方支付合同总价款 10 %的违约金，乙方提出解约的同时退还甲方已付款项。

6、本合同履行终了或被依法依约解除后终止。

第十三条　争议解决

本协议在履行过程中如发生争议，双方应友好协商解决；如协商不成，向西安仲裁委员会申请仲裁。

第十四条　附则

1、本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

2、本合同附件及本合同的补充、修改或变更文本均为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同、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，即以时间在后的为准。

第十五条

本协议未尽事宜，由双方按照有关建设的相关规定、会议纪要、洽商记录等协商执行。

甲方：（盖章）

法定代表人：（签章）

2025 年 10 月 16 日

乙方：（盖章）

法定代表人：（签章）

2025 年 10 月 16 日

附件：人员配置

序号	岗位	姓名	年龄	在本项目中担任的职务	从业年限
1	项目负责人	李王锋	43	项目负责人	21 年
2	现场管理岗	万博	41	项目副经理	18 年
3		张飞	44	工程管理员	23 年
4		安强	36	工程管理员	14 年
5	设计管理岗	吴忆凡	47	设计部部长	17年
6		杨明	35	设计人员	10年
7		陈一轩	32	设计人员	10年
8	造价管理岗	宋妮妮	40	成本合约部部长	17年
9		季海丽	42	成本合约部副部长	20年
10		王晨	39	成本经理	17年
11	招投标及合同管理岗	李嘉	45	成本合约部副部长	21年
12		李晨	36	招标主管	14年
13		吴凡	35	合同主管	13年
14	报建及档案管理岗	郑莹	48	发展报建部部长	23年
15		刘亚文	31	发展报建部副部长	9年
16		赵珍	44	发展报建部主管	22年
17	财务岗	宋素玲	42	财务主管	20年
18		王琪	41	财务主管	19年