

代建项目授权管理协议书

甲方（业主单位）：中山市古镇镇工业信息和科技商务局

乙方（代建单位）：中山古镇灯都建设管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中山市人民政府关于印发〈中山市政府投资项目管理办法〉的通知》（中府〔2020〕86号），为保证镇政府投资项目顺利实施，充分发挥政府投资的效益，严格控制项目投资，遵循平等、公平、公正和诚实信用的原则，经甲方与乙方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：古镇镇地下管网及配套工程（一期）项目

建设地点：中山市古镇镇

立项总投资额：5184.59 万元

项目资金来源：镇级财政资金

二、代建方式

全过程代建

建设实施阶段代建

三、代建工作的界限（交接节点）及工作范围

1. 代建工作的界限（交接节点）：建设工程项目立项完成后，乙方开始负责建设项目代建工作；

2. 乙方负责按代建协议开展相关工作，直至工程保修期结束。

四、代建管理费

(一) 代建管理费金额：按照《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）下浮30%计算，（具体金额以中山市财政局古镇分局出具的预算审查意见书及下浮率备案表金额为准），且代建管理费不超过575400元。

(二) 支付方式：

经双方协商同意，甲方应按照以下节点向乙方支付相应的代建管理费：

1、完成本项目前期工作（建设工程项目立项完成后到完成工程项目相关报建手续），施工单位取得相关施工许可文件后，支付代建管理费的30%；

2、在本项目实施阶段，参照施工进度支付至代建管理费的80%（含前期工作阶段已付的30%），即工程进度报表完成至工程总额的40%时支付代建管理费的25%，工程进度报表完成至工程总额的80%时支付代建管理费的25%；

3、本项目竣工验收合格后支付至代建管理费的90%；

4、工程完成结算且保修期满后，支付至代建管理费的100%。（如代建项目有其他子项目的，需待所有子项目结算且完成保修期验收后方能支付）。

5、因该项费用使用的是“三线”整治专项债，代建费用需该专项债划拨到镇财政账户后再进行付款。因该项目使用财政资金，本合同约定付款时间不含财政部门审批或银行划账时间，当

甲方将审批同意支付款项有关材料送至财政部门之日起视为按时完成约定的支付义务，无需承担逾期支付的违约责任。乙方不得据此不履行或者不完全履行合同义务。

（三）违约条款：

1、乙方需督促施工单位，在中标后一个月内签订合同并完成施工报建手续，取得施工许可证后立即开展施工，若因非不可抗力因素未能按时完成，则每延期一天处以违约金 200 元（在代建管理费进度款中同期扣除，最高不超过合同价的 10%）。

2、乙方必须对施工单位进行管理，并督促施工单位按工程进度要求编排进度计划（具体计划待定）。如未按节点完成相应的工作内容，每延期一天处以违约金 200 元（在代建管理费进度款中同期扣除，最高不超过合同价的 10%）。但若乙方在后续代建过程中加强管理，使施工进度按对应节点赶上，则可向甲方申请取消违约金处罚，补偿金额为 200 元/缩短工期天数（补偿金额不超过违约金总额），甲方有权在下一期代建管理费进度款中补付。

因乙方管理不当等原因导致工程进度落后，经甲方三次书面通知整改后仍未整改的，处以违约金 2000 元，且甲方有权单方面解除合同，代建管理费按已施工部分比例的 80% 结算；若因不可抗力原因导致工程无法按节点完成相应的工作内容，经甲方认可，该时间节点可相应延后。合同履行过程中如出现纠纷，不得作为延期理由。

3、乙方应对施工单位进行管理，严格按照设计要求、质量标准、验收规范进行施工。当工程达不到合同约定的工程质量标准及安全标准时，甲方有权拒付剩余代建管理费用，待返工或改建达到约定的标准后，甲方才支付剩余代建管理费。因上述情况造成的工期拖延，由乙方负责。

4、（1）乙方必须要求施工单位指派项目经理（注册建造师）进驻工程现场，该项目经理（注册建造师）须在项目部处录入脸谱，每天实行脸谱打卡上岗，其中驻工地时间每月不少于22天。每缺勤一次，处违约金200元（在代建管理费进度款同期中扣除），扣罚限额不超过合同价的10%。超过10次未打卡，将该施工单位的不良行为通报相关部门，并提交中山市住建局作为不诚信单位予以备案；

（2）乙方必须要求施工单位指派的安全员、质量员等现场管理人员在项目部处录入脸谱，每天实行脸谱打卡上岗。每缺勤一次，处违约金200元（在代建管理费进度款同期中扣除），扣罚限额不超过合同价的10%；

5、施工单位不按照国家、省市有关安全文明施工法律法规和强制性标准规定要求施工的，甲方发出书面通知要求整改后，乙方不能督促施工单位整改或整改不合格的，每次处违约金500元（在代建管理费进度款同期中扣除），扣罚限额不超过合同价的10%；

6、乙方必须对施工单位进行管理，不得以任何形式转包其

中标项目的主体部分、关键性工作不允许分包，部分非主体、非关键性工作经乙方和监理单位同意，可分包给有相应资质的企业，分包工程及其承包企业须在招标人及监理单位备案。接受分包的第三人应具备《建筑业企业资质等级标准》要求的分包专业相应资质。施工单位不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。施工单位应当就分包项目向乙方负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任，否则作严重违约处理。

7、本工程严格执行《中山市住房和城乡建设局关于更新使用〈建设工程工人工资支付分账管理制度承诺书〉的通知》（中建通〔2019〕25号）的要求，保证工程进度价款包含该阶段100%工人工资，工程完工后的进度价款包含100%的工人工资。

8、因违约方原因导致守约方提起诉讼或守约方牵涉到相关诉讼、仲裁之中的，就守约方聘请律师发生的律师费、诉讼费、保全费、仲裁费以及鉴定费，由违约方全部承担。

9、乙方在施工过程中，应督促施工单位严格遵守《国务院办公厅关于解决农民工若干问题的意见》（国办发〔2016〕1号）、《保障农民工工资支付条例》（国务院令 第724号）、《劳动保障监察条例》（国务院令 第423号）、《广东省劳动保障监察条例》《广东省工资支付条例》、《建设工程领域农民工工资支付保证金管理办法》（粤人社规〔2019〕10号）、《中山市建设工程领域农民工工资支付保证金管理实施细则》等法律法规和规章制度的规定、切实保障农民工工资的支付。如违反《保障农民

工工资支付条例》第五十五条、第五十六条、第五十七条，处违约金 500 元/次；如发生拖欠建筑工人工资且经相关主管部门确认属实，按每次 500 元的处违约金；

未及时督促施工单位消除重大事故隐患，或未及时、如实报告生产安全事故，处违约金 1000 元/次；未及时督促施工单位消除安全事故隐患，或未及时、如实报告生产安全事故，处违约金 200 元/次；建筑起重机械未按规定经有相应资质的检验检测机构进行检测合格后使用的（包括安装检验、年度检验及其他要求的检验），处违约金 200 元/次；未按照法律、法规、规范和相关文件要求落实文明施工管理工作要求，处违约金 200 元/次；未督促施工单位设立安全生产管理机构、配备专职安全生产管理人员或者分部分项工程施工时无专职安全生产管理人员现场监督，处违约金 200 元/次；未督促施工单位按照规定在施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施验收合格后登记，处违约金 200 元/次；未督促施工单位根据不同施工阶段和周围环境及季节、气候的变化，在施工现场采取相应的安全施工措施，或者在城市市区内的建设工程的施工现场未实行封闭围挡，处违约金 200 元/次；

施工现场四周未设置连续、封闭的围挡，主要道路的围挡上未按要求设置社会主义核心价值观公益广告，处违约金 200 元/次；施工区域与办公区、生活区划分未采取隔离措施；大门出入口处未设置工程概况牌和安装视频监控设备，处违约金 200 元/

次；工地施工车辆出入口地面未硬化处理；未按要求设置洗车槽、高压洗车设施以及配套的排水、泥浆沉淀设施；工地运输车辆的轮胎和车身外表未冲洗干净，驶出工地，处违约金 100 元/次；土方作业阶段，未采取洒水、覆盖等措施；施工现场的主要道路、材料加工区、临时生活区等地面未硬化处理，处违约金 500 元/次；施工现场和在建工程未制定消防管理制度和防火措施，处违约金 500 元/次；施工现场未做好水污染控制工作，污水直接排入市政管道，处违约金 500 元/次；如项目文明施工未达到《中山市房屋建筑工程文明施工管理实施细则》要求，且经相关主管部门确认属实，处违约金 500 元/次。所有违约金在代建管理费进度款中同期扣除。

10、乙方无视甲方所提出的整改意见，在甲方提出整改要求后，若没有及时改进或没有实质性响应的，在 3 次通知改进后，仍没有改进的，视为严重违约，处罚违约金 1000 元，且甲方有权单方解除代建管理协议书。

五、双方权利

（一）甲方（业主单位）

1. 与乙方签订代建管理协议书，将项目建设管理工作交由乙方负责；
2. 有权对代建项目进行稽查，对违规行为予以纠正；
3. 有权对工程变更内容提出意见；
4. 有权要求乙方更换不称职的项目负责人；

5. 有权要求乙方按目标节点完成工程项目。

(二) 乙方（代建单位）

1. 根据甲方的授权以及有关法律法规的规定，享有以下代建项目建设组织、管理及协调权：

(1) 管理各类承包合同；

(2) 对项目建设资金的使用进行管理，并在每月 30 日前向甲方报送本月支付情况表；

(3) 进行项目各参与方的协调工作。

2. 有权拒绝甲方擅自调整建设内容或规模、提高建设标准的要求（原则上不进行变更调整）。

六、双方义务

(一) 甲方（业主单位）

1. 负责可行性研究阶段各项工作，包括项目建议书、可行性研究报告编报和可行性研究报告批复等；

2. 协助代建单位编制用户需求书和设计任务书，对设计方案提出具体的使用功能配置要求；

3. 参与审查代建项目的工作方案、工作计划和项目管理目标，并参与监督检查；

4. 负责完成项目土地确权及办证手续（含控规调整）、拆迁、水土保持方案编制及评估、耕作土剥离方案编制工作；

5. 协助代建单位完成勘察、设计、监理、全过程造价控制、施工、建筑通用设备采购等招标工作，以及与项目相关的服务单

位选取工作；

6. (授权乙方 / 负责) 开展代建项目预算复核完成前的各项工作，包括勘察、物探、设计、预算编制等工作；

7. (授权乙方 / 负责) 开展代建项目勘察、设计、预算等报批工作；

8. 协助乙方开展方案设计、初步设计、施工图设计等相关报批工作；

9. 协助乙方开展项目施工、水电、消防、园林、市政等报批手续；

10. 协助乙方办理施工和验收阶段各项手续，对工程变更的合理性提出意见；

11. 协助乙方编制项目年度投资计划和竣工财务决算报告；

12. 参与评价参建单位的合同履行情况，及时反映代建过程中存在的问题和违规行为；

13. 项目竣工验收合格后协助办理项目维护管养的移交工作；

14. 甲方应按照本协议约定节点向乙方支付相应的代建管理费；上述付款时间为甲方向财政部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含财政支付部门审核的时间），甲方按时办理申请手续即视为按时履行支付义务，具体到账时间以财政部门进度为准。如非因甲方过错导致拨款未能及时到位，乙方不得以此为由而不履行（或不完全履行）本合同规定的义务，且不视为甲方违约。

15. 若合同履行过程中遇到不可抗力或其他导致合同无法履

行、合同目的无法实现或合同终止等情形，甲方应按照乙方实际完成节点向乙方支付服务费。

（二）乙方（代建单位）

1. 负责制定代建项目工作方案、工作计划和项目管理目标，负责代建项目的投资管理和建设组织实施工作，编制项目年度投资计划和年度基建支出预算；

2. (负责 / 协助甲方) 工程勘察、物探、设计、咨询、施工、监理、施工检测以及施工期间需要的第三方服务等招标采购工作；

3. (负责 / 协助甲方) 组织方案设计、地质勘察、初步设计\施工图设计、概算、预算编制及相关报批工作；

4. (负责 / 协助甲方) 办理项目规划报建、施工、环保、消防、水电、园林、绿化、市政、水土保持方案、耕作土剥离方案等有关报批工作；

5. 负责组织施工报建、施工管理、竣工验收、结（决）算等工作，直至工程保修期结束；

6. 负责办理施工许可以及施工过程中的有关手续；

7. (负责 / 协助甲方) 进行工程合同的洽谈及签订，负责合同履行的全过程管理；

8. 负责工程实施阶段的进度、造价管理，负责施工中出现的工程变更签证审批手续，并严格按合同控制项目投资；

9. 负责代建项目建设的质量安全管理，开展质量安全监督检查

查，并承担国家相关法律法规规定的建设单位的质量安全责任；

10. 负责组织工程中间验收和竣工验收，组织资产移交；

11. 协调项目各参建单位的关系，协调工程建设中的重大问题，及时发现或制止代建过程中发生的违规行为，并上报上级行政主管部门；

12. 负责代建项目的工程档案、财务档案等有关资料整理、汇总、移交；

13. 负责本工程有关的所有第三方服务单位合同履行的全过程管理，包括进行工作沟通对接、进度款审核以及评价合同履行情况等。

七、代建项目管理目标

（一）投资控制金额：确保投资控制在经审定和批准的初步设计概算内。

（二）达到设计规模及标准目标。

（三）工程质量标准：合格。

（四）安全文明施工控制目标：确保工程无重大安全事故，确保现场安全文明达到市级文明工地标准；确保代建期内有关建设人员不违反有关法律法规中安全文明施工规定。

（五）进度控制目标：本项目的工程期限从代建合同签订之日起，至项目通过工程竣工验收止。竣工验收合格后3个月内向镇财政部门申请办理项目结算审批手续。

八、代建期限

(一) 本项目的代建期限从本协议签订之日起, 至项目通过工程综合竣工验收合格、结算(决算)且缺陷责任期满之日止。

(二) 本项目缺陷责任期按国家相应规定, 自项目通过工程综合竣工验收合格之日算起。

九、争议解决

所有因本协议引起的或与本协议有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的, 任一方均有权向中山市第二人民法院起诉解决纠纷。

十、附则

(一) 合同生效

1. 本协议自双方法定代表人或委托代理人签字, 并加盖公章后即生效。本协议生效后, 乙方对古镇镇地下管网及配套工程(一期)项目开展建设管理, 代表甲方履行项目建设单位职责, 并承担国家相关法律法规规定的建设单位的相应的责任。

2. 因相关政策因素, 导致项目无法实施, 则建设单位无须支付相关费用。

3. 本协议未详之处, 均按国家有关法律法规执行。如双方对本协议有未尽事宜, 应另行签订书面补充协议。

(二) 本协议订立时间: 2025年12月10日。

(二) 本协议订立地点: 中山市古镇镇。

(三) 本协议份数: 一式捌份, 甲方和乙方各执肆份, 具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页为合同签署页)

甲方：中山市古镇镇工业信息

和科技商务局

(公章)

法定代表人

(签字)

周泽平

或委托代理人 (签字) :

项目负责人 (签字) :

地址：古镇东兴东路 3 号

电话：

传真：

乙方：中山古镇灯都建设管

理有限公司

(公章)

法定代表人

(签字)

[Handwritten Signature]

或委托代理人 (签字) :

项目负责人 (签字) :

地址：

电话：

传真：

开户行：

收款账号：

