

郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性

租赁住房基础提升工程

建设项目委托全过程代建合同书

甲方：郑州金水科教园区管理委员会

乙方：郑州市金水教育集团有限公司

2026年3月12日

# 第一部分 协议书

甲方（全称）：郑州金水科教园区管理委员会

乙方（全称）：郑州市金水教育集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及政府投资项目实施全过程代建相关规定，为保证政府投资建设全过程代建项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，经甲乙双方协商同意，签订本合同。

## 一、项目概况

项目名称：郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性租赁住房基础提升工程全过程代建项目

项目总投资：以批准的初步设计概算为准

建设内容：郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性租赁住房基础提升工程全过程代建项目

## 二、代建方式与权限

1、代建方式：全过程代建

2、全过程代建工作范围：包括但不限于为依据项目建议书批准内容，组织编制和报批项目可行性研究报告；确定工程勘察、设计等单位；组织编制和报批项目初步设计及概算；按照批准的项目初步设计及概算，组织施工图限额设计；负责施工图设计委托审查工作；接受使用单位委托，办理投资计划、规划、环保、消防、人防、园林、用电及市政公用设施接用及施工等报批手续；确定施工、监理等单位和采购主要材料设备，并组织施工；组织工程质量竣工验收；编制项目竣工财务决算，报市财政部门审批；协助组织项目竣工验收；项目建设所需的其他工作任务。

3、代建权限：

乙方作为甲方代理人，负责项目招标、合同签订、工程款支付、设计变更审批（概算范围内）等事项；

乙方以自身名义与参建单位签订合同，甲方保留监督权及重大事项审批权。

## 三、全过程代建项目管理目标

工程质量标准：符合国家、行业、地方相关规范及采购单位要求。

建设工期要求：建设工期以前期手续办理完毕、审查合格的施工图交付及项目实施现场“三通一平”等建设准备工作满足正常建设开工要求时开始计算，具体由根据相关工程实际协商确定。

管理期限约定：自合同生效之日起至代建项目保修期结束止。

#### 四、合同报酬及支付方式

代建管理费暂定【大写】壹佰壹拾肆万肆仟元整（人民币），【小写】¥1144000.00元（人民币），其中不含税价 1079245.28 元，税率 6%。

代建管理费计算方式：代建管理费=项目实际总投资额\*费率（0.8%）；

全过程项目实际总投资额以财政部门最终审定的项目总投资为准，包括但不限于前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、监理费、各项税金和工程造价咨询服务、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等及经甲乙双方认可的不可预见费。本合同为费率合同，甲方委托乙方为本项目提供全过程代建，应向乙方支付代建管理费。

支付方式为：本合同签订后20日内，甲方向乙方支付暂定代建管理费的20%；项目正式进场施工后，甲方向乙方支付至暂定代建管理费的50%；项目竣工且经甲方竣工验收合格后，支付至暂定代建管理费的97%；剩余3%项目质保期结束甲方一次性支付，不计利息。代建管理费支付需经甲方委托的第三方审计机构审核确认后拨付。

#### 五、本合同由以下文件组成：

- 1、协议书
- 2、合同条款
- 3、国家建设标准、规范及有关技术文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同[合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件。

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照工作范围和内容，承担全过程管理任务。

#### 九、合同份数

本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执叁份。双方未尽事宜，经协商后另行签署补充协议约定。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人：\_\_\_\_\_

地址：

邮编：

电话：

乙方：(盖章)

法定代表人：\_\_\_\_\_

地址：

邮编：

电话：

本合同于2026年3月12日



## 第二部分：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：

(1) “正常工作”是指在合同中约定，甲方委托的代建工作。

(2) “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，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。

(3) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于甲方原因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。

(4) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(5) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。

(6) “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。

第二条 建设工程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 合同各方的权利

#### 甲方权利

第四条 甲方有权对全过程代建项目进行动态稽查和监管，对违规行为予以纠正。

第五条 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。

第六条 甲方有权对乙方未能履行全过程代建合同项下义务，包括但不限于擅自变更建设内容，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不合格等所造成的损失或投资增加额等进行追责；有权对偏离经批准的项目建设内容的违约情况要求暂停或中止，并要求乙方予以纠正、承担由此产生的损失。

第七条 甲方有权要求乙方更换不称职的项目管理部工作人员。

第八条 甲方享有对项目全过程的动态监督权，包括但不限于：

- (1) 要求乙方按月提交项目进度报告、资金使用明细及风险预警分析；
- (2) 对乙方招标采购计划、合同条款、设计变更等关键环节进行前置审批；
- (3) 随时派员进驻项目现场检查施工质量及管理情况，乙方应无条件配合提供必要支持。

#### 乙方权利

第九条 乙方根据甲方的授权以及有关法律、法规的规定，享有项目建设的前期审批、设计项目招标、合同签订、工程款支付、设计变更等审批权：

(1) 根据有关规定，通过招标等方式，组织选择专业工作单位，并负责有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。乙方应严格按照《中华人民共和国招标投标法》及郑州市相关规定组织招标，招标文件、招标结果需报甲方备案；甲方有权对招标过程进行监督并提出意见及建议。乙方组织的招标文件（含技术规格、评标办法）需提前10日报甲方审查，甲方需在5个工作日内提出意见；招标结果应及时通报甲方。

(2) 管理各类承包、供货、服务合同，按合同规定处置相关问题。审核、签证工程进度报表。

(3) 依据招标文件向甲方提交资金支付计划，并按工程进度向甲方上报用款申请。

(4) 乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求；有权拒绝甲方提出的超出初步设计批复的变更要求。

#### 甲方义务与责任

第十条 甲方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务。

第十一条 甲方应为全过程代建工作提供必要条件，配合郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性租赁住房基础提升工程全过程代建项目建设项目全过程代建工作。

第十二条 本项目的受托管理活动实行合同制管理，过程中的各类合同以乙方名义签订，甲方进行合同履行的全过程监督。

第十三条 甲方承担并及时支付给乙方郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性租赁住房基础提升工程全过程代建项目的相关费用；甲方负责全过程代建项目资金使用计划审核，通过后，依规支付相应款项。费用款项内容包括但不限于前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、监理费、各项税金、工程造价咨询服务、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等及经甲乙双方认可的不可预见费。

第十四条 甲方应配合区相关职能部门对项目参建单位的采购过程进行监督。

第十五条 甲方应自行对全过程代建项目的工程质量和施工进度进行监督，参与工程验收，按有关规定办理项目接收手续。

第十六条 甲方应根据工作需要，组织相应的工作班子，并应授权专人负责该全过程代建项目的联络工作。

第十七条 甲方应按乙方与各供应商签订的合同约定及时向乙方核拨全过程代建项目的建设资金。甲方应按本协议约定向乙方核拨全过程代建管理费。因甲方自身原因未及时拨付建设资金给乙方造成损失的，甲方应当赔偿乙方相关损失。

#### 乙方义务与责任

第十八条 乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务。乙方与参建单位签订的合同需明确约定甲方有权对合同履行情况进行抽查，乙方及参建单位应配合提供相关资料。

第十九条 项目实施前，乙方应组建能够满足本项目全过程代建需要的项目管理部，并按要求向甲方报送项目管理部人员名单及人员资质证书；乙方报送的项目管理部人员名单取得甲方认可后，项目管理部人员需全天驻场办公，并随时响应工作需要，离岗需向甲方请假并安排代班人员。

甲方认为乙方项目管理部人员不能胜任工作的，有权要求乙方更换不称职人员。乙方接到甲方更换通知后，应及时将拟更换人员名单及相关资质报送甲方，经甲方认可后，在2个工作日内将人员调整到位。未经甲方同意，乙方不得擅自更换项目管理部人员。乙方应积极响应甲方或甲方委托的监理单位要求，按照全过程代建工作范围和内容完成全过程代建工作，并按建设工期要求定期向甲方报告项目进展情况。

乙方需在项目开工前向甲方提交详细的项目管理计划（含进度计划、资金计划、质量控制措施），甲方需在5个工作日内审核通过后方可执行。

第二十条 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，并按期完成项目交付使用。乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议等方式随意变更建设规模、建设标准、建设内容等。项目建设实施过程中出现的确需变更的签证，由乙方负责按全过程代建相关规定报监理单位复核，并由监理单位报甲方批准同意后方可组织办理变更签证手续。

乙方应全面承担项目施工现场的管理责任，要求并监督现场施工单位做好施工部署和作业，保障施工质量和工期。乙方应与项目施工单位处理好关系，在项目施工建设过程中妥善处理可能发生的各类纠纷，同时确保不出现拖欠农民工工资的问题。

第二十一条 乙方应按依法依规选择有相应专业资质且符合郑州市建筑业企业信用评价要求的施工单位，并接受甲方监督。

第二十二条 乙方应依据向甲方提交的资金使用计划，并根据项目进度需要，向甲方提出资金支付申请，经甲方书面批准后生效。甲方有权委托第三方审计机构对项目资金使用情况进行全过程跟踪审计，审计费用由甲方承担；乙方需按月提交资金使用明细（附发票、合同等凭证），未经审计确认的款项甲方有权拒付。乙方需设立项目资金专用账户，账户资金流向需与甲方实时共享，并接受甲方不定期核查。



第二十三条 乙方应在项目建成后，按甲方要求完成竣工、决算、审核等相关工作。配合组织竣工验收，编制项目竣工决算报告，配合竣工决算审查和项目审计工作，并在验收合格后，负责及时办理项目移交手续。项目竣工后，乙方需配合完成政府审计，审计结果作为最终结算依据。

第二十四条 若因国家政策调整或财政部门专项债审批延迟导致项目资金未能按时到位，甲方不承担由此产生的违约责任，但应积极协调财政部门推进专项债申请工作，并及时向乙方通报进展情况。

第二十五条 乙方应在项目移交前，与各施工或供货单位签订保修服务协议，并在项目移交后，负责在合同约定的保修期内落实工程保修责任。

第二十六条 乙方应在全过程代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，建立完整的项目建设档案，向甲方和有关部门移交。未征得甲方同意，不得对外泄露与本工程有关的所有资料。

### 第三章 合同违约责任

第二十七条 因甲方未及时确认乙方提供郑州金水科教园区管理委员会新庄、庙李政策性租赁住房基础提升工程全过程代建项目招标计划、合同条款、设计变更等关键环节，导致工期延误的，甲方应当相应顺延工期，乙方对此不承担违约责任。

第二十八条 除不可抗力情况外，乙方未履行全部或部分全过程代建义务，造成不利影响，甲方可按以下条款追究乙方违约责任：

(1) 因乙方责任导致的工期延误，每延误一日，甲方有权要求乙方按项目全过程代建管理费用的0.1%承担违约金，违约金上限为3%；如非乙方责任导致的工期延误，乙方不承担相应的责任及义务；

(2) 质量问题，甲方有权要求乙方负责维修或重做，因此导致增加的工程费用和由此产生的工期延误责任由乙方承担；

(3) 投资额增加，因乙方私自进行签证变更造成的工程投资增加由乙方承担；

(4) 现场安全文明施工问题，因发生安全事故或由于安全文明、环保等原因被行政处罚的，由乙方承担全部责任。

### 第四章 合同生效、履行及争议解决

第二十九条 本合同自双方签字盖章之日起生效。





第三十条 在合同执行过程中引起的争议，双方应及时协商解决，解决不成，向项目所在地人民法院提起诉讼。

第三十一条 因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方优先通过协商解决，解决不成，向项目所在地人民法院提起诉讼。

(以下无正文)