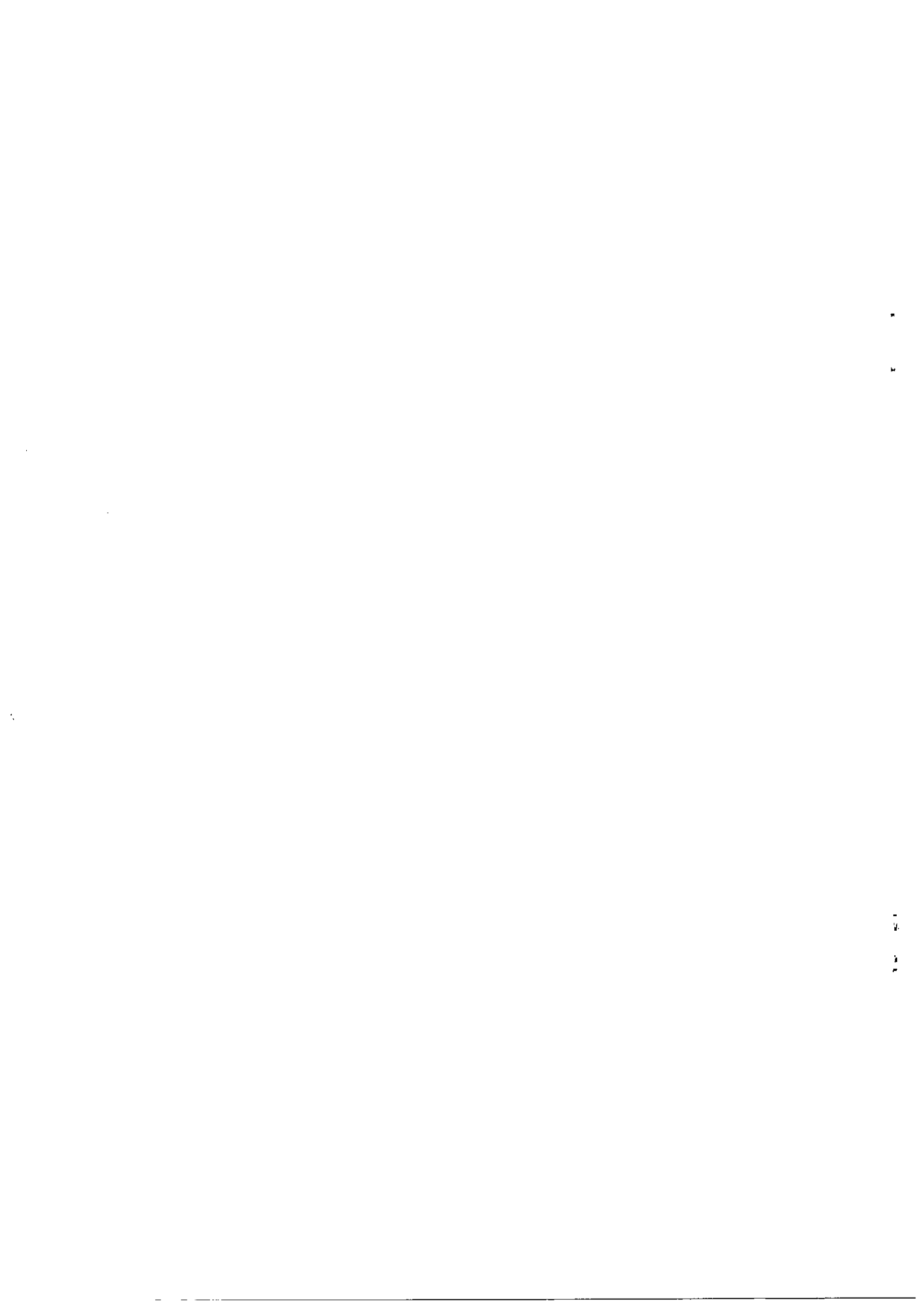


重庆市城市建设发展有限公司
合同第: TX-2024 第001 号

重庆仙女山体育综合训练基地建设项目(一期)

建设管理代理服务合同

2024年12月13日



建设管理代理服务合同

委托单位：重庆市体育设施建设维护中心（以下简称“甲方”）

代理单位：重庆市城市建设发展有限公司（以下简称“乙方”）

为了强化项目的建设管理机制，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障政府建设资金使用的有效性和合理性，维护政府及项目业主的根本利益，甲方委托乙方完成重庆仙女山体育综合训练基地建设项目（一期）（以下简称“本工程”）建设管理代理服务工作。根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《住房城乡建设部关于印发<建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法>的通知》（建质〔2014〕124号）、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）、《关于深化公共资源交易监督管理改革的意见》（渝府办发〔2019〕114号）、《重庆市财政局关于转发财政部<基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法>和<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（渝财建〔2018〕3号）等相关法律、法规、规章、制度，结合本工程具体情况，针对本工程建设管理代理服务事宜，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

一、建设管理代理项目概况

(一)项目名称:重庆仙女山体育综合训练基地建设项目(一期)。

(二)项目总投资(估算):17737万元(大写:壹亿柒仟柒佰叁拾柒元整)。

(三)建设地点:重庆市武隆区仙女山街道。

(四)项目概况与建设规模:项目总建筑面积23672平方米,其中体育训练场馆(低空间训练馆)8875平方米,运动员公寓(含运动员宿舍、教练员宿舍及相关附属用房)10975平方米,餐厅2113平方米,设备用房1709平方米。建设内容主要包括建筑工程、结构工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程及总图工程等。具体以施工设计图及设计变更范围内容为准。

(五)质量目标:符合国家和重庆地方现行有关施工质量验收规范要求,并达到合格标准。

(六)建设工期:计划开工日期:2024年12月18日(非乙方原因造成未能按计划开工,以实际开工日期为准),计划工期810总日历天。

竣工日期:2026年12月30日(暂定),若实际开工日期与计划开工日期不一致,以实际开工日期起至按合同约定工期总日历天数810天计算的日期为计划竣工日期。工期总日历天数:810天,工期总日历天数与计划开工日期、计划竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

（七）代理期限：

1.本项目的代理期限从本合同生效之日起，至项目竣工验收、竣工结算、移交和缺陷责任期结束之日为止。

2.本项目缺陷责任期为两年，自工程竣工验收合格之日起开始计算。

3.非乙方原因导致本项目合同建设工期延期，代理期顺延。

二、本项目建设管理代理目标

本项目投资控制目标：不得超过重庆市发改委批复的项目初步设计概算金额。

工程质量标准：符合国家现行有关施工质量验收规范要求，并达到合格标准。

三、本项目建设管理代理范围、内容和要求

乙方负责本项目从立项到缺陷责任期全过程建设管理工作（不含征地拆迁相关工作），具体包括：

（一）乙方代理的主要工作和内容

1.乙方配合甲方协调落实市级部门资金的筹集，配合甲方编制财政资金拨付计划，负责编制代理工作计划和资金使用计划。

2.乙方依据相关规定和甲方授权，办理规划、用地、设计、施工、验收等本项目所需的报批工作，并严格按照批准内容组织实施，不得擅自变更，按规定需甲方盖章或出面的，甲方积极配合。

3.乙方依据有关法律、法规、规章、规范性文件，组织完成

工程勘察、测量、设计、施工、材料、设备采购等本项目所需的相关工作。

4.乙方组织完成工程量清单及招标控制价编制相关工作。

5.乙方负责本项目涉及的合同的洽谈与签订工作，如本合同签订前甲方已经开展的与本工程相关的项目，乙方一并纳入工程总投资。

6.乙方组织勘察单位开展勘察相关工作，审核后进行相关的报批工作。

7.乙方组织设计单位开展工程方案设计、初步设计、施工图设计（含设计变更或新增项目的设计）等文件的编制工作，在对设计单位完成的工作成果审核后进行相关的报批工作。

8.乙方组织设计单位完成工程概算编制工作，完成审核并经甲方同意后报市发改委审批。

9.乙方根据法律、法规及合同约定，按批准的建设规模、建设标准、投资估算、建设期限等，代表甲方对本项目建设质量、进度、投资、安全、环保、维稳及合同等实施管理，协调参建各单位之间的关系。

10.对该项目范围内必须分包的项目，乙方负责审查分包单位的资质、能力、业绩和信誉。

11.乙方对该项目涉及到的各类管网与产权单位协商，确定迁改、保护等方案，审核费用并报甲方确认后，签订合同。

12.乙方核查初步设计和施工图设计及施工组织方案，严格

按照行业主管部门审批的工程设计图纸与方案组织建设管理。

13.乙方负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，办理项目权属登记手续。

14.受甲方委托，乙方严格按照渝财建〔2018〕3号文件要求负责组织本项目竣工验收、竣工结算及决算相关工作，并负责报相关部门审批。

15.乙方负责工程缺陷责任期内缺陷修复的管理工作。

（二）乙方代理工作的责任要求

甲方委托乙方负责本项目从立项到缺陷责任期全过程建设管理工作后（不含征地拆迁相关工作），除国家法律法规规定必须由甲方承担的外，本项目涉及质量管理、安全管理、进度管理、投资管理、招标管理（如有）、规范管理等相关工作，由乙方承担建设代理管理责任。

对于甲方在本合同之前已经签订的与本工程相关的合同，乙方应该按照已签订的合同要求，认真履行合同甲方应当承担的权利、义务和责任，保证合同执行的连续性，并将合同金额纳入本项目总投资。

四、本合同各方权利义务

（一）甲方权利义务

1.甲方权利

（1）甲方有权对项目建设管理代理行为进行监督、抽查，有权委托有资质的审计（或审查）机构对项目进行跟踪审计（或

审查)监督,对违规行为予以纠正。但甲方监督行为,不免除乙方的义务及责任。

(2)甲方有权要求乙方提交代理工作月报及代理业务范围内的专项报告。

(3)当甲方发现乙方人员不按合同履行代理职责或者不符合国家、重庆市有关要求,甲方有权要求乙方更换乙方人员,直到终止合同,并要求乙方承担相应的赔偿责任;若乙方人员不能满足工程建设需要时,甲方也可根据需要要求乙方增加管理人员。

(4)当甲方发现乙方人员与承包人或其他第三人串通给甲方造成损失的,甲方有权要求乙方更换乙方人员,直到终止合同;并要求乙方承担连带赔偿责任。

(5)甲方有权对工程建设管理过程中出现的问题,向乙方提出意见和建议;在项目建设管理代理工作完成后,有权对乙方进行客观、全面、公正的绩效评价。

(6)甲方有权对主要设备和材料的质量和价格进行抽查。

(7)甲方具有法律法规或有关文件规定赋予的其他权利。

2.甲方义务

(1)甲方应在合同生效后7日内,向乙方提供有关项目前期工作的资料。

(3)甲方应负责协助乙方办理与本项目有关的手续报批工作。

(4) 甲方应当配合乙方对项目规模、功能、标准的变更等按规定程序进行报批核准。

(5) 甲方应按本合同的约定向乙方支付建设管理代理费。

(6) 甲方应在收到乙方书面请示后 7 日内就乙方书面提交并要求作出决定的重要事宜给予答复。

(7) 甲方应配合乙方完成项目结（决）算工作。

(8) 甲方应授权一名联系人负责本项目的联络工作（具体联络人员详见本合同第九条）。

(9) 甲方应加强自身队伍管理，做好参与本项目建设的管理人员的党风廉政建设工作。

(二) 乙方权利义务

1. 乙方权利

(1) 乙方按照国家相关法律、法规和建设工作基本程序，在甲方授权范围内履行本项目建设管理的职能，在本合同规定的建设管理代理工作范围内以甲方的名义从事本项目的各项管理工作。

(2) 乙方有权就甲方提出的本合同约定之外的要求进行洽商。

(3) 乙方有权取得建设管理代理费，并按本合同约定获得相关奖励金。

(4) 乙方受甲方委托向有关部门办理本项目建设的各种手续。

(5) 乙方对参与工程实施过程的第三方，具有直接管理权。

2. 乙方义务

(1) 乙方应遵守工程建设有关法律、法规、规章，全面履行项目建设管理义务和职责，维护甲方合法权益。

(2) 乙方应按照《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全管理条例》等法律、法规、规章及重庆地方法规、规范性文件的规定，以及本合同约定履行其相关职责，督促本工程总承包单位以及其他参建单位履行工程质量和安全文明施工义务。

(3) 乙方应组建能够满足本项目建设管理服务需要的项目管理部，按照项目建设管理代理工作范围和内容完成项目建设管理代理工作。

(4) 乙方必须按照批准的建设方案、建设规模、建设内容、建设标准、建设工期和项目总投资等，进行建设组织管理，严格按照国家建设程序进行项目的代理，严格控制项目概算，并配备专人负责造价审核。

(5) 乙方应配备与工程建设规模和技术要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的，具有从事同类工程建设管理经验的专业人员。同时，授权一名联系人负责本项目的联络工作（具体联络人员详见本合同第九条）。原则上项目负责人和项目管理部主要成员在代理期间不能更换，确需要更换人员的，应提前与甲方沟通后方能更换。

(6) 甲方委托乙方负责本项目从立项到缺陷责任期全过程建设管理工作后（不含征地拆迁相关工作），除国家法律法规规定必须由甲方承担的外，本项目涉及质量管理、安全管理、进度管理、投资管理、招标管理（如有）、规范管理等相关工作，由乙方承担建设代理管理责任。

(7) 乙方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受监督。

(8) 未征得甲方同意，乙方不得泄露与本项目有关的保密资料。

(9) 乙方积极配合并接受甲方及相关部门的监督和检查工作，配合甲方接受国家审计和（或）财政评审工作。

(10) 乙方不得在本项目中承担勘察、设计、监理、施工等工作及设备材料供应，严格按照招投标相关法律法规执行。

(11) 乙方应在合同签订后 30 日内编制《建设管理代理工作大纲》，作为乙方实施管理代理工作的实施纲要。

(12) 乙方应加强自身队伍管理，做好本项目的党风廉政建设工作。

(13) 乙方负责每月向甲方报送《建设项目进度月报》，代理项目完工移交后，向甲方提交代理工作总结报告；乙方受甲方委托以甲方的名义同时向有关部门报送上述相关报告。

(14) 对于甲方在代理期间提出的书面意见和建议，乙方必须在收到书面意见和建议后的 7 日内以书面形式给予答复，否则

视同认可。

五、工程变更与超概管理

（一）概算范围内的工程变更

1.变更需按规定报甲方和市体育局（如需）审批，乙方需在报批同意后实施；

2.涉及重大设计变更，乙方须报甲方审核后，按规定报行业主管部门审批后实施。

（二）工程超概：涉及到超出市发改委批复项目初步设计概算的变更，应按规定向市财政局和市发改委报文审批，取得相关部门批复同意后实施。若未经批准乙方擅自同意项目 EPC 总承包等承建单位实施的，乙方承担超概引起的所有责任。

六、违约责任

本合同任意一方均不得随意解除本合同，否则，违约方应当按暂定合同金额的 10% 向守约方支付违约金，并赔偿守约方因此所遭受的损失（本合同另有约定的除外）。守约方向违约方主张权利产生的费用（包括但不限于律师费、保全担保费、诉讼费、差旅费等）由违约方承担。

（一）甲方违约责任

1.由于非乙方原因造成工期延期的，本合同代理服务期相应顺延，延长期的建设管理代理费另行约定执行。但由于不可抗力导致的，双方另行协商。

2.甲方未按合同约定期限向乙方支付项目建设管理代理费

的，逾期付款时间超过 30 日，甲方每日按应支付建设管理代理费的万分之三向乙方支付违约金，由此给乙方所造成的损失由甲方承担。

（二）乙方违约责任

1.乙方未排查发现施工现场重大安全质量隐患或乙方不积极限期督促施工单位进行现场安全隐患、质量问题整改，甲方视情况处乙方 1000-5000 元/次的违约金。

2.因乙方监管不力导致施工现场发生重伤及以上安全事故或 5 万元以上质量事故的，甲方视情况处乙方 10000-50000 元/次的违约金。若违约金不足以弥补损失的，甲方可向乙方追偿赔付相应的损失。

3.因乙方原因导致项目部主要管理人员无故缺席专题会议、工程验收或质量、安全事故处理等情况，甲方有权要求乙方按 1000 元/人/次向甲方支付违约金。

4.乙方不得随意更换项目部主要管理人员，如确需更换，按项目负责人 2 万元/人次、其他管理人员 5000 元/人次处违约金，同时应当在拟更换前 7 日向甲方书面申请，经甲方书面同意；如发生三次以上（不含第三次）未经甲方书面同意更换项目管理人员情形的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿甲方因此所遭受的损失，并有权要求乙方按照国家有关规定承担相应违约责任；

5.因乙方原因导致工程工期较合同约定工期延长 30 天以上，甲方有权要求乙方按暂定合同价的万分之三/天向甲方支付违约

金；

6.甲方发现并有充分证据证明乙方不能履行代理合同的义务和职责，或者代理工作达不到代理合同规定的标准及相关要求，造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿相应部分的损失，并有权要求乙方按照国建有关规定承担相应违约责任；

7.如乙方在建设代理工作中有与施工方或其他参建方串通、弄虚作假并损害甲方利益等行为，甲方有权解除本合同，要求乙方赔偿甲方因此所遭受的损失，并有权要求乙方按照国家有关规定承担相应违约责任；

七、建设管理代理费及其支付方式

(一) 建设管理代理费用

1.建设管理代理基本费

本合同建设管理代理基本费金额：171万元（大写壹佰柒拾壹万元），该价格为含税包干价格。

2.奖励费用

(1) 质量奖励：如项目获市级及以上奖项，甲方给予乙方质量奖励，奖励金额按项目建设管理代理基本费的 5% 计取。

(2) 工期奖励：如项目按期或提前竣工，甲方给予乙方工期奖励，奖励金额按建设管理代理基本费的 5% 计取。

(3) 安全监管奖励：如项目在代理期限内未发生任何安全生产责任事故，甲方给予乙方安全监管奖励，奖励金额按建设管理代理基本费的 5% 计取。

根据财建〔2016〕504号第八条规定，上述奖励总额累计不超过代理费的10%。

上述各项奖励须经市发改委和市财政局审批，同意纳入本项目工程总投资的情况下方可兑现。最终奖励金额，以市发改委和市财政局批复的金额计取。

3. 结算金额

本合同结算价=建设管理代理基本费±奖励、罚金及违约金。

(二) 建设管理代理费的支付：

1. 支付程序：由乙方提出申请，经甲方审核批准后拨付：

本合同生效后且财政资金到位后，拨付本合同建设管理代理基本费的10%；

初步设计（含概算）批复取得后，拨付本合同建设管理代理基本费的5%；

施工许可证取得后，拨付本合同建设管理代理基本费的5%；

施工产值完成至30%后，拨付本合同建设管理代理基本费的20%；

施工产值完成至60%后，拨付本合同建设管理代理基本费的20%；

施工产值完成至90%后，拨付本合同建设管理代理基本费的20%；

本工程全部完工并预验收合格后，拨付本合同建设管理代理基本费的10%；

本工程竣工验收备案完成后 10 日内，乙方需向甲方上报结算文件，甲方应在收到乙方上报的结算文件后 10 日内完成审批。最终结算金额=建设管理代理基本费±奖励、罚金及违约金。

结算审定后 5 日内，甲方拨付至建设管理代理费结算金额的 95%。

预留结算金额的 5%在合同服务期满后 15 个工作日内无息支付。

2.乙方在收到甲方支付的代理费前，应向甲方开具等额增值税普通发票。

（三）履约担保

1.乙方在本合同签订前，向甲方提供履约担保。履约担保金额为本合同建设管理代理基本费金额的 10%，采用银行保函或现金（履约保障金）方式。

2.履约担保的有效期：自本合同生效之日起至协议书约定的代理服务期满之日止。

3.若保函到期时，乙方还未履行完毕合同义务，乙方需在原保函到期前十个工作日主动重新提交新保函，并以此形式延续至义务履行完毕。若预期出现新旧保函时间不能衔接的情形，存在时间空挡风险时，应在旧保函到期前以现金方式提供全额保证金，确保担保处于有效状态；若逾期提供，每逾期一日，乙方按履约担保金额的 1%支付违约金，同时甲方有权暂停支付代理费用。

4.在履约担保期限内，乙方因本合同需承担违约金、赔偿金或其他费用的，甲方有权等额提取履约保函或履约保障金。乙方应在甲方提取之日起7日内补足履约担保金额，逾期补足的，每逾期一日，乙方按履约担保金额的1%支付违约金，同时甲方有权暂停支付咨询费用。

八、本合同双方联系人及联系方式

甲方指定：

联系方式：

甲方指定：

乙方指定：

联系方式：

乙方指定送达地址：重庆市渝中区长江一路61号39楼

九、不可抗力

(一)“不可抗力”是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落、政府指令或其他非项目建设管理甲方与乙方责任造成的爆炸、火灾，以及签约双方约定的一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

(二)因不可抗力导致合同一方全部不能或部分不能履行合同义务的，可以免除该方全部或部分责任，但必须以该方在不可抗力发生之日起7日内书面通知对方并提供有关不可抗力性质、影响及持续时间等的有效证据为前提。因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

十、争议解决

本合同履行过程中产生的争议，双方应当协商解决。如经协商未能达成一致，任何一方向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、其他

(一) 合同生效与终止。本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自公章后生效，至缺陷责任期满且乙方工作结束后终止。

(二) 合同份数。本合同正本一式两份，双方各执一份，均具同等法律效力；副本十二份，双方各执六份，正副本不一致的，以正本内容为准。

(三) 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。补充协议与本协议就同一内容约定不一致的，以补充协议约定为准。

甲方

： (签章)

乙方

法定代表人

：

或授权委托人

： (签章)

法定代表人

：

或授权委托人

： (签章)

地址

：

地址

： 重庆市渝中区长江一路

61号39楼

邮编

： 400000

邮编

： 400000

电话

：

电话

： 023-63893011

