

合同编号：TZJT-fw-zob-2025-056

中原农谷核心区河南师范大学附属中学平原校
区（新乡市平原示范区第一高级中学）建设项目

委托代建合同

委 托 人：新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会教育体育局

代 建 人：新乡平原示范区投资集团有限公司

签订日期：2025 年 9 月 16 日

第一部分 委托代建合同书

委托人：新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会教育体育局

代建人：新乡平原示范区投资集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《河南省省级政府投资项目代建管理办法》、《新乡市政府投资项目管理办法》、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建【2016】504号）等相关内容约定，为保证本项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，经委托人、代建人协商一致，本合同签订后，代建人代委托人行使代建工作范围内的全部职能。

一、项目概况

项目名称：中原农谷核心区河南师范大学附属中学平原校区（新乡市平原示范区第一高级中学）建设项目。

代建项目地点：新乡市平原示范区。

建设内容及规模：中原农谷核心区河南师范大学附属中学平原校区（平原示范区第一高级中学）建设项目位于新乡市平原示范区万仙山路以东，凤凰山路以西，卫河路以北，黄河大道以南，东侧为河南师范大学科技创新港校区；本项目工程总投资额 44471.03 万元，总建筑面积 90622.88 平方米，其中地上建筑面积 82633.25 平方米，地下建筑面积 7989.63 平方米；主要建设内容包括教学楼、综合楼、宿舍楼、门卫室、出地面楼梯间及风井、机动车位、非机动车位、景观绿化，同步建设运动场地、室外道路及广场、室外综合管网等工程配套设施，以实际为准。

二、代建工作范围与内容：

中原农谷核心区河南师范大学附属中学平原校区（平原示范区第一高级中学）建设项目委托代建包含：根据委托人建设计划，依法组织工程勘察、方案设计、施工图设计、施工、监理、设备材料及工程相关咨询服务等招标采

购及相关合同的洽谈签订；办理施工许可证、消防等手续；相关单位履约的监督管理；组织工程中间验收、竣工验收、工程结算、建设档案移交、工程保修等。

三、代建项目工程质量标准：工程质量达到现行工程验收规范的合格标准。

四、代建项目质量保修期：根据代建项目具体实施合同约定为准。

五、代建管理期限：自合同签订之日起至代建项目合同履行完毕之日止。

六、代建项目管理目标

1、质量控制目标：代建人应配备专职的质量检查人员，建立完善质量管理制度，杜绝发生质量事故，达到国家相关工程质量竣工验收合格标准，对不符合质量要求的工程项目，委托人不予计量与结算。

2、安全控制目标：代建人必须确保现场安全文明施工符合国家、河南、新乡市市相关规定，确保本项目代建过程中不发生安全责任事故。

七、代建管理费

按照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）项目建设管理费标准核定，以发改局批准的项目总投资（经批准的动态投资，不含项目建设管理费）扣除其中包含的土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数分档计算*99%计取（项目总投资指发改局批准的概算总投资额；若无概算总投资，过程中请款暂以可研批复总投资为依据，最终项目总投资以项目竣工财务决算总投资为准）。

八、本合同由以下文件组成：

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
- 2、委托代建合同书

- 3、专用合同条款
- 4、通用合同条款
- 5、描述代建项目的技术性文件
- 6、初步设计文件及其审查批复文件
- 7、标准、规范及有关技术文件

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

九、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

十、签订日期：2025年9月16日，本合同自双方签字（章）并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

十一、本合同一式 捌 份，委托人 肆 份，代建人 肆 份，具有同等法律效力。



委托人：（盖章）

法定代表人或

委托代理人（签字或盖章）：



代建人：（盖章）

法定代表人或

委托代理人（签字或盖章）赵宝才

第二部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

一、 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) “项目”是指委托人委托实施代建的项目。
- (2) “委托人”是指承担投资责任并委托代建任务的一方。
- (3) “代建人”是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。
- (4) “使用人”是指对代建项目提出使用功能，协助代建人完成项目建设工作，并在项目建成后实际接收、使用、管理项目的一方。
- (5) “项目经理部”是指由代建人组建实施具体代建工作的机构。
- (6) “项目经理”是指由代建人任命全面履行本合同的负责人。
- (7) “正常工作”是指三方在合同中约定，委托人委托的代建工作。
- (8) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或使用人原因，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。
- (9) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人和使用人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。
- (10) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (11) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期前一天的时间段。
- (12) “专业工作单位”是指由代建人通过招标等方式选择承担本项目勘察、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。

(13) “不可抗力事件”是指本合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括雷电、干旱、地震、火山爆发、滑坡、洪水、暴风雨、海啸、台风或龙卷风、战争行为（无论是宣战的或未宣战的）、入侵、武装冲突或敌对行为、封锁、暴乱、恐怖行为或军事力量的使用、任何国有化征用、征收等。

(14) 除非本合同另有明确约定，“包括”指包括但不限于；除本合同明确约定，“以上”“以下”“以内”或“内”均含本数，“超过”“以外”不含本数。

(15) 除非上下文另有所指，“元”指人民币元。

(16) 若规定支付任何款项或提交任何书面材料之日不是工作日的，则应在该等日期后的第一个工作日予以支付或提交。

(17) 合同或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该合同或文件。

二、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。

三、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 各方的（合同）权利

委托人权利

四、委托人有权对代建项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

五、委托人有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

六、委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容，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所造成的损失。

七、委托人有权要求代建人更换不称职的项目部工作人员。

八、对项目建设资金的使用进行审核、监督，并按规定支付建设成本。

代建人权利

九、代建人根据委托人和使用人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

1. 根据国家相关规定的程序选择专业工作单位，并与其签订合同。

2. 管理各类承包合同。

3. 对项目建设资金的使用进行管理。

4. 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

5. 进行项目各参与方的协调工作。

十、代建人有权拒绝委托人和使用人提出的本合同约定之外的要求。

十一、代建人有权取得代建报酬。

第三章 各方的（合同）义务

委托人义务

十二、委托人应负责协调代建人、使用人及与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系。组织制定代建制管理的政策措施，负责项目投资综合管理。

十三、负责提出项目的使用需求和建设计划。

十四、落实项目建设资金；负责报批年度投资计划及年度支出预算；负责报批代建单位的资金拨付申请，审核（批准）竣工决算报告；

十五、委托人应监督和指导代建项目的建设实施，监督代建单位组织的招标活动，协调建设中的重大问题，并组织代建项目的移交。

十六、委托人负责协调办理用地、拆迁、规划、土地、环评节能等手续

及工程相关的各类行政审批手续(包括但不限于交通铁道、水利、农林业、航空等部门的各类行政审批手续)及产生的补偿费、赔偿款等费用,完善和报批自方案设计至交(竣)工验收期间所需的各项审批手续并协调处理期间出现的各项问题,确保各类行政审批手续的完成。

十七、委托人根据代建合同或具体项目合同约定,配合财政部门 and 审计部门对项目建设资金进行管理和监督,审核代建人的资金拨付申请、工程结算和竣工财务决算,并向代建人支付建设成本和代建项目管理费。

十八、委托人应在专用合同条款约定的时间内就代建人书面提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复。

十九、委托人应授权一名联系人负责代建项目的联络工作。

二十、委托人应在代建工作完成后,组织对代建人进行客观、全面、公正的考核评价。

二十一、委托人对代建项目依法依规履行监管职责时,应积极支持和促进代建项目的推行,不应人为影响代建单位正常的代建活动。

二十二、完成示范区管委会交办的其他代建管理工作。

代建人义务

二十三、代建人在履行本合同义务期间,应遵守国家有关法律、法规,维护委托人和使用人的合法权益。

二十四、代建人应组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部,按照代建范围和内容完成代建工作。

二十五、代建人应与委托人共同按有关规定负责勘察、设计、施工、监理以及重要设备、材料采购等招标手续,代建人依法与相关单位签订合同,并将相关资料按照要求报相关行政主管部门备案,并接受委托人监督。

二十六、代建人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，按期交付使用。

二十七、代建人应根据项目进度需要，按要求向有关部门定期报送项目进展情况，根据合同约定和工程进度向委托人提交资金拨付申请，严格执行国家有关基本建设财务管理制度。

二十八、代建人应项目建成后及时组织有关部门进行工程交（竣）工验收、备案；负责编制工程竣工结算和竣工财务决算报告，配合项目审计工作；并将验收合格的项目在规定时间内及时向委托人或使用人办理移交手续。

二十九、代建人应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后将工程档案及相关资料向有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

三十、履行合同约定的其他内容。

第四章 责任

委托人责任

三十一、委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

三十二、委托人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

三十三、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

代建人责任

三十四、代建人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。因代建人责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

三十五、代建人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

三十六、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代建人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第五章 合同生效、变更与终止

三十七、本合同自签订之日起生效。

三十八、由于委托人或使用人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，代建人可继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

三十九、当代建人出现未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，由于代建人原因致使代建工作发生延误、暂停或终止情况，委托人可发出警告直至解除合同，代建人承担违约责任。

四十、当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章 争议的解决

四十一、在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，应按专用合同条款约定提交仲裁机构仲裁或向人民法院起诉。

第三部分 专用合同条款

一、合同适用的法律及代建依据:

1、《中华人民共和国民法典》、《河南省省级政府投资项目代建管理办法》、《新乡市政府投资项目管理办法》、《基本建设项目建设成本管理规定》(财建【2016】504号);

2、本项目设计合同、施工合同、工程项目管理合同以及施工过程中形成的其他合同文件及变更签证等相关材料;

3、河南省发布的与本项目相关的最新相关政策性文件、指导性文件。

二、委托人及代建人按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后,委托人负责组织接收项目移交工作。

三、委托人应在 14 个工作日内 就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复,如未按期书面答复,视为认可。

四、代建项目建设成本计算与支付:

1、代建项目建设成本包括:

(1) 政府行政事业性收费,据实核定;

(2) 前期工程费用,据实核定;

(3) 基础设施建设费用、建筑安装工程费用、公共配套设施费用,据实核定;

(4) 工程建设其他费用,据实核定;

(5) 代建管理费,按照《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)项目建设管理费标准核定,以发改局批准的项目总投资(经批准的动态投资,不含项目建设管理费)扣除其中包含的土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数分档计算*99%计取(项目总投资指发改局批准的概算总投资额;若无概算总投资,过程中请款暂以可研批复

总投资为依据，最终项目总投资以项目竣工财务决算总投资为准）；

（6）项目税费，据实核定；

（7）财务费用（资金成本），按照本项目资金占用总额*上一年核定融资利率计算（资金占用总额是指除财务费用、代建管理费以外的实际支付建设成本，包括但不限于工程价款、代建过程中发生的其他费用）；起息日自代建人支付至施工单位、服务单位等第三方实际价款时间计算，结息日按照财政实际回款时间计算。

2、支付方式：

（1）本合同签订后委托人向代建人支付项目预付款，预付款为本项目建议书中工程费用（39168.31 万元）的 30%（即 11750.50 万元）。

（2）预付款扣回方式为自代建人收到本项目整体建安工程费累计总金额达到 20000.00 万元（不含预付款）时，开始从当期应支付工程施工类款项中扣回，不足部分从下期应付工程施工类款项中扣回，依此类推，直至预付款全部扣回。

（3）施工类款项支付

代建项目施工达到支付节点时，由施工单位向代建人开具合格发票并提供相关请款资料。代建人审核无误，由委托人进行二次审核后，按照委托人资金支付程序拨付至代建人，同时由代建人向委托人开具发票。由代建人将施工类款项支付给施工单位。

（4）服务类费用支付

代建项目监理、检测、咨询等代建过程中产生服务类费用达到支付节点时，由服务单位向代建人开具发票并提供相关请款资料。代建人审核无误，由委托人进行二次审核后，按照委托人资金支付程序拨付至代建人，同时由代建人向委托人开具发票。由代建人将服务类款项支付给服务单位。

(5) 代建管理费支付

代建管理费按照施工类款项支付同比例同步支付。由代建人提供相关请款资料，委托人进行审核后按照支付程序拨付至代建人。

(6) 其他建设成本支付

主要包括政府行政事业性收费、财务费用、项目税费等其他支出。

政府行政事业性收费、项目税费等代建过程中产生的建设支出达到支付节点时，由代建人据实提供相关请款资料，由委托人审核无误后，按照资金支付程序拨付至代建人。

财务费用即建设资金成本，由代建人向委托人开具发票，按照资金支付程序由委托人拨付至代建人。

五、其他约定

1、若代建项目涉诉(仲裁)时，委托人同意按照法院生效判决或仲裁认定的工程价款确认为工程结算价。

2、项目竣工财务决算后，若需要分期付款时，相关合理支出据实结算，由代建人向委托人开具发票，按照资金支付程序由委托人拨付至代建人。

六、违约及索赔:

1、代建人应合理控制代建费用金额。如因代建人责任造成委托人损失的，代建人应承担违约责任，违约责任按照《河南省省级政府投资项目代建管理办法》(豫政办〔2024〕11号)第29条确定。

2、工程质量有问题的，责任人负责维修，费用由责任方承担。

3、如因代建人原因未按合同约定工期竣工，代建人承担违约责任，违约责任按照《河南省省级政府投资项目代建管理办法》(豫政办〔2024〕11号)第29条确定。如因委托人原因未能按合同约定工期竣工，合同工期顺延，并承担违约责任。

4、委托人未按合同约定支付项目建设费用及代建管理费，应承担由此给代建人造成的损失。

七、争议的解决方式：合同签订双方均可向代建项目所在地人民法院提起诉讼。

八、其他未尽事宜，由双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。