合同编号： 号

乐东县滨海旅游度假区省级储备土地基础设施配套项目

委托代管合同

项 目 名 称：乐东县滨海旅游度假区省级储备土地基础设施配套项目

委 托 人（项目单位）：乐东黎族自治县自然资源和规划局

代 管 人（代管单位）：

签 订 时 间： 年 月 日

签 订 地 点：

第一部分 合同协议书

委托人（项目单位）：乐东黎族自治县自然资源和规划局

代管人（代管单位）:

根据《中华人民共和国民法典》及《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》等法律法规规定，为了规范我省政府投资社会领域基本建设项目管理，提高投资效益，推进现代工程专业化管理，确保政府投资项目顺利实施，经委托人、代管人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：乐东县滨海旅游度假区省级储备土地基础设施配套项目。

项目总投资:55865.33万元，建安工程费48150.97 万元。

建设地点：乐东县龙栖湾旅游度假区西片区滨海大道南侧。

建设规模及内容：省级储备地规划总面积约2481.63亩，规划用地总面积约2314.78亩，其中省级储备地用地面积约2304.28亩(除生态红线内面积177.35亩),省级储备地外道路(含护坡)占地面积约10.5亩。共新建10条市政道路，道路总长5960.915m，其中，省储备地范围内道路长度5850.918m，省储备地范围外道路长度109.997m。A线长281.917m，道路红线宽24m，为城市主干道，设计速度40km/h，道路均位于省储备地范围内；B线长460.654m，道路红线宽24m，为城市主干道，设计速度40km/h，道路均位于省储备地范围内；C线长273.705m，道路红线宽24m，为城市主干道，设计速度40km/h，道路均位于省储备地范围内；D线长2817.713m，道路红线宽20m，为城市支路，设计速度20km/h，道路均位于省储备地范围内；E线长588.949m,道路红线宽20m，为城市支路，设计速度20km/h，道路均位于省储备地范围内；F线长546.825m，道路红线宽20m,为城市支路，设计速度20km/h，桩号FKO+000-FKO+191.964、FKO+301.961-FK0+546.825位于省储备地范围内，道路长度436.828m，桩号FKO+191.964-FKO+301.961位于省储备地范围外，道路长度109.997m；G线长257.43m，道路红线宽20m，为城市支路，设计速度20km/h，道路均位于省储备地范围内；H线长381.359m，道路红线宽20m，为城市支路，设计速度 20km/h，道路均位于省储备地范围内；K线长179.616m，道路红线宽14m，为城市支路，设计速度20km/h，道路均位于省储备地范围内；L线长172.747m，道路红线宽14m，为城市支路，设计速度20km/h，道路均位于省储备地范围内。同时配套建设省储备地范围线内各规划地块土方平整工程。建设内容包括土方工程、道路工程、给排水工程、电力工程、通信工程、照明工程、绿化工程以及附属配套工程等。

项目资金来源： 县财政资金

立项批准文号： 乐发审立字[2024]127号

1. 代管项目管理范围及内容

1.代管内容包括以下(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)项。

(1)施工图预算审核；

(2)施工招标手续；

(3)项目各项建设实施阶段协调及开工手续办理，包括规划、施工、建设等许可手续；

(4)项目监理、施工、第三方检测和材料设备采购等招标、合同签订；

(5)组织协调设计、监理、施工、第三方检测单位和材料供应单位按合同完成项目的建设，对项目的进度、质量、投资、安全进行控制、管理及监督；

(6)建设期间各项验收、竣工验收及备案、竣工结算、交付使用前设备安装、调试；

(7)建设资料的整理、归档、移交、委托范围内所有工程及设备的移交等工作；

(8)按规定及合同审核工程（承包）款项；

(9)协调施工单位对工程质量缺陷的保修工作。

2.代管人受委托人要求增加的代管范围和工作内容： /。

三、项目代管管理目标

1.代管项目的投资控制金额：55865.33万元（代管项目的投资控制金额以发改部门批复的投资概算为准）。

2.代管项目总体进度目标为：

(1)进度控制目标：自本协议签订之日起，项目在202X年XX月XX日完成建设，工期XX日历天（以通过审批部门联合验收时间为完成建设标准），且项目通过审批部门联合验收之日后1个月内移交使用单位。

非代管人原因造成工期延误等管理目标无法实现的，需提前向委托人进行申请，经委托人同意后可合理调整代管管理目标。

3.工程质量标准:合格 。

4.安全管理目标:执行政府的相关规定。

5.代管期限：自签订代管合同之日起，至项目竣工验收合格、完成竣工结算、资产移交及缺陷责任期满等全部工作结束为止。

6.发生下列情形之一的重大变更，由代管人书面提出，经委托人认可、委托人主管部门组织有关行业部门及专家认真审查并出具行业主管部门意见后向发改部门等主管部门提出变更调整申请：

(1)国家及省内相关政策有重大调整的；

(2)因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的；

(3)因政府决策要求需调整，并依据政府相关文件。

四、项目代管管理费拨付

签约合同为人民币（大写） (¥ 元)。

（最终以财政预算评审金额为准，如财审无该项费用，按本合同金额计取）

五、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.合同协议书

3.专用合同条款

4.通用合同条款

5.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。

上述各项合同文件包括合同当事人就该合同文件作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[ 通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代管人提供项目建设的必要条件。

八、代管人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照行业标准、规定和代管工作范围和内容，承担代管任务。

九、本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，委托人执肆份，代管人执贰份。

（本页为签署页）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 委  托    人 | 单位名称  （盖章） | 乐东黎族自治县自然资源和规划局 |
| 法定代表人  或委托代理人 |  |
| 联 系 人 |  |
| 通讯地址 |  |
| 电 话 |  |
| 开户银行 |  |
| 账户全称 |  |
| 账 号 |  |
| 纳税人识别号 |  |
| 代 管 人 | 单位名称  （盖章） |  |
| 法定代表人  或委托代理人 |  |
| 联 系 人 |  |
| 通讯地址 |  |
| 电 话 |  |
| 开户银行 |  |
| 账户全称 |  |
| 账 号 |  |
| 纳税人识别号 |  |

第二部分 通用合同条款

1.词语定义

1.1“项目”是指委托人委托实施建设的项目。

1.2“委托人”亦指项目单位，为项目实际使用人也是项目接收单位和项目产权归属单位，系对建设项目提出使用功能需求，协助完成项目建设工作，并在项目建成后实际接收、使用、维护管养的一方。

1.3“代管人”是指按照委托合同约定承担建设项目代管工作的一方。

1.4“项目经理部”是指由代管人组建负责具体项目代管工作的机构。

1.5“项目经理”是指由代管人任命的全面履行本合同的负责人。

1.6“项目参建单位”是指由代管人通过招标等方式选择承担本项目勘察、咨询、测量、设计、造价、施工、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

1.7“投资结余”是指项目完成后，经审计后项目投资低于批复的投资概算金额为投资结余。

1.8“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

1.10“不可抗力事件”是指合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物坠落或者其他非合同双方责任造成的爆炸、火灾、以及风、雨、洪水、地震等自然灾害。

2.代管合同适用的法律法规是指国家的法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方法规、规章、规范性文件。

3.本代管合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

4.双方的权利义务

4.1 委托人的权利和义务

4.1.1委托人有权要求代管人提供各阶段工作方案、项目管理目标和主要工作计划，在项目初步设计阶段和施工图设计阶段，委托人有权参与并审定设计方案，但后续阶段，不得随意提出修改设计方案。委托人有权对代管项目进行稽查，对违规行为予以纠正，并视其违规情节严重程度记入不良记录管理档案。委托人有权要求代管人随时提供与项目有关的各项材料，包括但不限于项目进展情况、投资数据、汇报展板等，代管人不得以任何理由拒绝或者拖延提供。委托人应在代管工作完成后，组织对代管人进行客观、公正、全面的绩效评价。

4.1.2委托人有权对工程变更内容提出审查意见，代管人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人及政府相关部门的监督。

4.1.3委托人有权对建设项目的工程质量和施工进度、安全等进行监督，有权要求代管人更换不称职的项目管理人员。

4.1.4委托人可依据相关规定和程序要求参与项目的评估、评审工作，但不得干预代管人正常开展的管理工作。

4.1.5委托人应在规定的时间内向代管人提供包含项目的使用功能、建设标准、投资额等内容的委托书。

4.1.6委托人应将项目的奖励办法向政府财政部门、主管部门或相关部门申报，并在项目投资节余中列支。

4.1.7委托人应为建设工作提供以下必要条件：

4.1.7.1严格执行国家基本建设程序和有关规定，协助代管人办理与建设项目有关的各种审批手续。

4.1.7.2委托人负责协调地方人民政府和有关部门完成征地拆迁、三电迁改和三通一平等前期工作，代管人配合，确保项目用地在提交代管前为净地；且不存在用地、拆迁等纠纷,如产生纠纷,委托人应负责协调处理。

4.1.8对同时由自筹资金和政府投资的建设项目，委托人应对政府资金拨付情况及时跟进，并负责投资项目中自筹资金的筹措，按有关规定及时拨款。

4.1.9委托人应参与并配合代管人完成工程验收、竣工结算、档案移交，按有关规定办理项目接收手续。

4.1.10委托人应指定一名联系人负责本项目的联络工作，并保证前述联系方式保持使用且畅通，如发生变更应及时书面通知代管人。

4.1.11委托人应在接到代管人书面要求之日起5日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

4.1.12委托人应参与材料选型和封样工作。

4.2 代管人的权利和义务

4.2.1代管人有权取得代管管理费和项目奖励。

4.2.2代管人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求。但与本项目具有不可分割的事项，由双方协商解决。

4.2.3根据项目建设有关规定依法选择各类项目参建单位，与其签订合同，并按合同约定及时向合同方支付相关费用；合同款开具的相关发票抬头为委托人。

4.2.4承担项目工程质量、进度、安全、建设资金的代收代付等管理责任。

4.2.5以委托人名义办理各种报建、审核、审批手续。

4.2.6代管人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

4.2.7代管人应组建能够满足本项目建设管理需要的项目管理机构，按照建设工作范围和内容完成代管工作，并于每月底前向委托人上报代管管理工作月报。

4.2.8代管人依法认真组织力量开展招投标活动和实施项目，并按照批准的概算严格开展限额施工，确保项目总投资控制在批准的概算之内，确保工程质量，按期交付使用。代管人不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

4.2.9代管人应按有关规定选择专业服务机构，并接受政府部门和委托人监督。

4.2.10代管人在本合同签订之日起10个工作日内应向委托人提供代管方案。

4.2.11代管人应严格执行有关安全生产管理规定，督促各参建单位做好安全生产管理工作，并接受委托人及政府相关部门的监督，承担相应安全责任。

4.2.12代管人负责组织项目竣工验收，按照各验收单位提出的验收意见，在规定期限组织整改完毕，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人移交。代管人应在项目移交后，根据工程的使用管理情况，及时组织质量缺陷期的保修工作。

4.2.13代管人应建立完整的项目建设档案，在建设项目完成后将工程档案相关资料向委托人和有关部门移交。未征得有关单位同意，不得泄露与本项目有关资料。

4.2.14代管人应指定项目经理，如发生变更，代管人应当在变更后及时通知委托人。

4.2.15项目建设过程中需要发生设计变更或工程签证时，由代管人负责根据现场实际情况按照代管人内控程序办理，并纳入建设费用。

4.2.16代管人根据需要选定符合资质条件的社会组织负责项目最终结算工作。

5. 双方责任

5.1 委托人责任

5.1.1 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。

5.1.2委托人未按合同约定向代管人提供项目净地、未按合同约定时限核拨项目建设资金和代管管理费，造成工期延长或其它经济损失的，委托人应按照专用合同条款的约定承担相应赔偿责任。

5.1.3因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人与代管人协商解决。

5.2 代管人责任

5.2.1 代管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。

5.2.2 因代管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，代管人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

5.2.3 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代管人与委托人协商解决。

5.2.4 代管人应对其委托的勘察、设计、评估评审、造价咨询、招标代理、代建、施工、监理等相关单位负责，认真审核工程的勘察、设计、施工、监理等主体施工方案并承担相关责任。

5.2.5代管人要对施工阶段中工程建筑建材质量和施工质量严格监管，承担相关责任。

6.合同生效、变更、终止

6.1本合同自双方签章之日起生效。

6.2由于委托人的原因致使建设工作发生延误、暂停或终止，代管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，代管人可继续暂停执行全部或部分代管业务。

6.3当事人一方要求变更或解除合同时，应当提前20日以书面形式通知另一方，经另一方同意后，方可解除合同，因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

6.4代管人与委托人办理完成项目移交手续，本合同双方义务履行完毕后，本合同即终止。

7.保修期责任和终身责任

7.1对本代建合同规定的保修期内发现的任何质量问题，代管人应承担督促、组织、落实、管理专业工作单位维修、返工、整改等管理责任，若造成损失，应承担连带赔偿责任。

7.2上述保修期期限是就国家规定的各专业工程而言，若本代建合同或法规对个别工作规定较长的保修期，则该个别工程应适用特定的保修期。

7.3代管人对整个工程质量负终身责任。

第三部分 专用合同条款

1.合同适用的法律及代管依据：根据《中华人民共和国民法典》及《海南省政府投资社会领域基本建设项目实行代管制暂行办法》等法律法规规定。

2.代管管理费计算方法：按照代管单位的投标报价作为签约合同价（最终以财政预算评审金额为准，如财审无该项费用，按本合同金额计取）。

3.附加工作报酬计算方法： /

4.赶工措施费：委托人要求的建设工期少于合理工期，导致代管人需要通过增加管理和施工人员，并采用相应的技术及组织措施所发生的人工费、材料费、机械费等施工中产生费用和代管管理费由委托人向代管人支付。

5.非代管人原因造成项目实际代管期限延长的管理费计算方法：委托人同意按以下方法计算并支付代管人延长期工程代管费：延长期代管费=代管费总额÷代管期限（日）×延长工期（日）。

延长期管理费从合同约定的竣工验收或项目交付时间截止日后开始计算(以时间后者为准)，并按月支付。每月应支付的延长期管理费自满月之日起七个工作日内支付。

6.工程项目实行验收制度，工程完工后具备验收条件的，由代管人按国家有关规定组织完成竣工验收后，报建设行政主管部门进行备案。

7.工程验收的标准执行设计及国家质量验收标准。

8.竣工移交时间、范围和内容

8.1 在工程结算审核完成后30日内，由委托人、代管人开始进行工程实体移交工作，如因特殊情况需提前使用的，应符合提前使用的有关规定，代管人应与委托人协商一致并及时完善移交手续。

8.2 工程实体移交工作完成后90日内完成工程档案的移交工作。

8.3工程实体移交的效力

在工程实体移交前，除不可抗力因素外引发风险及损失由代管人自行承担；在工程实体移交后，除代管人依本合同约定负责的工程质量造成的风险和损失外，基于本工程所发生的所有风险责任均转移到委托人。

8.4工程质量保修

8.4.1在完成项目竣工验收的同时，代管人应与相关专业工程项目参建单位签订工程质量保修合同，并督促参建单位履行保修义务。

8.4.2工程质量及保修期责任根据中华人民共和国《建设工程质量管理条例》等有关规定执行。

9.建设资金与代管费的支付

9.1建设资金支付：由委托人直接支付给各参建方，具体付款申请流程及开具发票信息按照委托人、代管人以及各参建方 另行签订的三方支付协议执行。

9.2代管费支付：代管合同生效且该项目建设资金到委托人账户后10日内委托人向代管人支付工程代管管理费的30%;工程投资进度达到批准概算的50%时，代管管理费支付至50%;工程投资进度达到批准概算的的80%时，代管管理费支付至80%;剩余尾款待结算审核后14天内一次性支付给代管人。每次付款时，代管方应提供合法有效等额的发票及付款申请书，否则委托方有权拒绝支付（委托人为政府行政单位，因审批手续延迟付款的不视为委托人违约）。

10.委托人应在 10 日内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

11.委托人的联系人： ，联系电话： 。

12.代管人的联系人: ，电话： ，如发生变更，代管人应当在变更后及时通知合同各方。

13.委托人向代管人提供项目使用需求（或功能需求）报告的具体时间： 本合同签订后7日内 。

14.委托人为代管人提供的现场办公和生活条件： / 。

15.违约责任

15.1委托人的违约情形

15.1.1委托人未能按本合同约定及时提供项目相关工作资料，或未能按约定时间及时对代管人书面提交并要求作出决定的事宜作出审批意见，导致工期延误的，工期顺延。

15.1.2代管人应充分考虑到因财政集中支付程序所需的时间，提早做好各项准备工作，如款项未能及时到位，应积极与相关部门沟通、协商解决方案，代管人不得因此影响项目建设的进度、工期和质量安全等。

15.1.3委托人未按合同约定的时间内就代管人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面回复，视为同意代管人的要求。

15.1.4因委托人或政府原因造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，项目实际建设投资金额超过投资控制金额和批准新增概算的，委托人应支付超出批准概算部分的金额，并同时支付超出部分的代管费用。造成工期延长，工期顺延，委托人承担由此而产生的经济损失和相关责任。因委托人违约导致代管人提起诉讼、仲裁等维权所产生的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等费用由委托人承担。

15.2代管人的违约情形

15.2.1代管人擅自减少建设内容、缩小建设规模、降低建设标准的，经相关部门审查认定后，委托人有权追究造成的损失，并扣罚代管人相应管理费，同时要求代管人承担合同总额20%的违约金同时记入代管不良记录管理档案。

15.2.2工程质量未达到合同约定的质量标准，代管人有责任进行整改，直至达到约定的工程质量标准为止，由此造成的损失由代管人负责。

15.2.3在项目代管过程中因代管人的组织协调、管理原因造成工期严重滞后或经调整施工计划后仍无法按委托人要求的合理工期完成代管工作的，委托人有权要求更换项目经理、更换项目经理后仍然存在上述问题的，委托人有权单方解除本合同，拒绝支付代管费用，由此造成的损失，由代管人负责，同时要求代管人承担合同总额30%的违约金。

15.2.4代管人确保各专业工作单位“安全生产措施费”专款专用。对委托人和代管人进行的各专业工作单位安全生产检查中发现的安全生产隐患未能限期整改的，由代管人代为整改，所需费用在安全生产措施费中支付，代为支出超出50%的，给予通报警告处分，超过80%的，责令停工整改（由此产生的一切损失由代管人和各专业工作单位负责），若各专业工作单位受到一次通报警告处分或责令停工整改的，列入安全生产违规者名单。

项目代管期间出现安全事故的，除代管人按国家有关规定承担相关责任外，出现一般安全事故的，扣代管费总额的5%，出现严重安全事故的，扣代管费总额的20%，出现重大安全事故及以上的，扣代管费总额的 30%，并将其记入代管不良记录管理档案。

15.2.5除下列原因之外，代管人未经委托人认可、项目主管部门出具意见及发改部门批准，擅自调整设计内容造成超概算的，所需资金全部由代管人负责承担：

(1)国家及省内相关政策有重大调整需调整概算；

(2)因暴雨、地震、水灾、台风等自然灾害导致重大损失的需调整概算；

(3)因政府决策要求需调整，并依据政府相关文件需调整概算。

15.2.6因代管人原因未按合同约定工期完成交付，每超过一日，应按代管费的千分之一承担逾期违约金。因代管人违约导致委托人提起诉讼、仲裁等维权所产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、差旅费、鉴定费等费用由代管人承担。

16.争议的解决方式

在合同执行过程中引起的争议，合同双方可通过协商并订立补充合同解决；若协商未能达成一致，则提交项目所在地的人民法院诉讼解决。

17.其他约定

17.1根据国家有关工程建设、廉政建设的规定，为做好项目代管工作中的党风廉政建设工作，保证代管项目高效优质，保证代管项目建设资金的安全和有效使用以及投资效益。

17.2双方一致认可签署页的联系人、地址为有效的法律文书送达地址,直接送达或以邮寄的形式送达上述地址视为有效的法律送达,变更地址需以书面形式告知对方,否则被送达方需承担不利的法律后果。以邮件方式送达的,邮件寄出后第5日视为送达,包括且不限于因收件人原因致使邮件下落不明或无法送达的。法院诉讼中的一审、二审、再审、执行阶段可以上述地址为送达地址。

18.未尽事宜，合同双方可在本条另行特别约定： / 。