**广州市白云区三元里村城中村改造项目启动区安置地块建设管理服务合同**

**项目名称**：广州市白云区三元里村城中村改造项目启动区安置地块

**项目地点**：广州市白云区

**建设单位**：广州三元里片区改造投资有限公司

**建设单位合同编号：**

**建设管理单位**：

**建设管理单位合同编号**：

**签订地点**：广州市白云区

**签订日期**： 年 月 日

**第一部分 协 议 书**

**建设单位（甲方）：广州三元里片区改造投资有限公司**

**地址：**

**建设管理单位（乙方）：**

**地址：**

根据《中华人民共和国民法典》、广东省人民政府关于印发《广东省政府投资省属非经营性项目建设管理办法》的通知（粤府〔2022〕12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）及其它有关法律法规和规范性文件，为明确双方的权利和义务，保证项目建设顺利实施，经双方协商一致同意，签订本建设管理合同，共同遵守。

1. **工作内容**

1.1.项目名称：广州市白云区三元里村城中村改造项目启动区安置地块建设管理服务

1.2.项目地点：广州市白云区。

1.3.项目规模及建设内容：

(一)安置房方面：三元里AB2912067、AB2912076地块 (兴发三、四期地块), 用地面积约 31282平方米， 其中可建设用地 面积约21849平方米， 建设总建 筑面积约116348.21平方米，其中住宅约38209.26平方米，商业约38698.75平方米，配套公共服务设施约4593平方米，地上不计容面积约3800平方米，地下不计容面积约 31047.2 平方米

(二) 市政道路方面：包括新建兴发西路，长约197.32米，红线宽度20 米； 扩建红线范围内机场路，长约132米，宽约8.5米；改造扩宽兴泰路，长约206.63米，红线宽度26米，并建设景泰涌西南市政绿地等。

(三 )水利工程方面：改造景泰涌河涌长约245米。（最终建设规模以相关批复文件为准）

1.4.项目总投资（估算投资）：本项目总投资为 127853.32万元，其中工程费用63385.46万元。

1.5.资金来源：本项目资金来源于专项债资金(不高于总投资的20%)、专项借款、企业自有资金。

1.6.项目建设工期：房建工程600 个日历天，具体以实际开工日期为准。市政工程和水利工程的建设工期另行约定。

1.7.工程质量标准：在满足相关技术标准规定合格的基础上，经过对工程结构安全、使用功能、建筑节能、观感质量以及工程资料的综合评价，达到《建筑工程施工质量评价标准》（GBT 50375-2016）、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》（GB 55032-2022）、《水利水电工程施工质量检验与评定规程》规定的优良标准。并且需按照广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发《广州市城中村改造项目改造主体工作评估实施细则（试行）》的通知中关于“四好”建设、“平急两用”、新型建筑工业化、绿色建筑（含光伏）、建筑废弃物再利用、市政管线同步建设（含综合管廊建设）、城中村改造与保障性住房建设相结合等相关工作内容，监督落实各项内容均应达到“优秀”标准。因政策及技术等因素，造成项目实际已无法达到优秀的评估标准，经乙方充分论证，并报甲方及行业专家研判确认后可免除乙方相关责任。水、电、燃气、通信及其他专业工程等通过专业部门验收，达到正常使用为质量合格标准。（若有新规范标准按新的执行）。

1.8.投资目标：根据批准的初步设计，组织编制项目工程投资概算，并报行业主管部门批复，经行业主管部门批复及甲方认可的投资概算作为该项目投资控制的目标。

1.9.安全文明目标：严格执行有关安全的法律法规和规章制度，合格且无安全责任事故且工伤责任事故死亡人数为零，确保现场符合安全文明施工要求。定时每月对各参建单位的安全管理情况、安全管理台账进行检查，对存在安全管理人员不到位、安全责任未落实、安全防护措施不完善等违规行为签发整改通知书，并整改回复后交建设单位审核。确保取得市级安全文明绿色施工样板工地，争创省级安全文明示范工地或国家级施工安全生产标准化工地。

1.10.建设管理模式

1.10.1. 合同生效后，建设管理单位作为本合同的乙方，履行本合同约定的相关权利和义务，并承担相应的责任。

## 1.10.2. 建设管理期限：自合同签订之日起至项目通过工程竣工验收及保修期结束止。

1.11 建设管理服务范围、内容

对项目建设进行项目建设管理服务，内容包括但不限于以下内容：为建设单位提供前期报建、设计管理、监理管理等工作的协调和管理、招标管理、施工项目管理、档案管理、结算管理等服务，代表建设单位对工程项目进行质量、进度、投资控制和安全、合同、信息等管理工作，包括但不限于以下几点：

1.11.1.负责组织建设过程中的设计施工交底和技术协调；

1.11.2.负责组织项目实施过程中招标限价、工程概算、施工图预算、签证变更、结算等有关的造价审核及控制工作。

1.11.3.负责项目建设全过程的质量管理、投资管理、进度管理、安全管理和文明施工管理、协调各方关系、建设档案和信息管理等。

1.11.4.负责组织竣工验收工作，组织编制建设工程竣工结（决）算书，收集编制考核验收资料，协助编制财务结（决）算报告；配合审计，向招标人和城建档案部门移交竣工档案资料；

1.11.5.负责办理项目总体竣工验收及移交手续。

1. **双方的职责**

**2.1.** 甲方职责：

* + 1. 甲方应当在建设管理合同签订后，向乙方移交本项目前期工作的所有资料。

2.1.2. 工程开工前，甲方应配合征地方确认已完成征地拆迁工作，并书面移交建设场地给乙方。

* + 1. 在工程建设过程中确保各年度计划资金到位，资金到位时按各合同约定的时间及时支付已审批的各类建设合同款项。非因甲方原因，资金不能到位时应及时与乙方沟通。
		2. 甲方应提请政府相关部门尽量为建设管理工作提供外部条件，协调工程建设的相关外部关系，积极配合乙方办理相关建设手续。
		3. 甲方应当会同乙方确定各项功能需求和相关的建设标准，参与和审批各项技术、设计和建设方案，并批准确认。
		4. 甲方对于乙方在建设管理期间提出的书面意见，甲方应当在收到书面意见后及时给予答复。
		5. 甲方提出的变更，应在变更文件清楚列明变更的项目、部位、材料、设备等内容。乙方应在收到变更通知后7个工作日内将变更实施方案及所形成的后果（如投资增减、工期影响等）报送甲方，按程序审批后及时组织施工。
		6. 甲方协助乙方本项目设备的采购和安装，具体设备项目以甲乙双方确认并报行业主管部门批复，经行业主管部门批复的项目概算为准。
		7. 因甲方原因而造成了项目建设规模、建设内容、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，甲方承担相应的责任。
	1. 乙方职责：
		1. 主要职责和工作内容包括：在项目决策阶段，与甲方共同组织设计优化工作，进行可行性研究和项目建设策划；在项目实施阶段，代表甲方进行设计管理、招标管理、采购管理、施工管理和竣工验收等，并对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。
		2. 负责办理本项目立项和前期报建报批等相关手续。
		3. 负责项目设计管理工作；负责工程初步设计、施工图设计各阶段与设计单位的联络和协调工作，组织设计优化和批报工作，确保项目设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施；负责组织建设过程中的设计施工交底和技术协调；负责组织编制及审核工程概算；其他设计管理工作。
		4. 负责严格按照国家、省市有关招标投标法律法规，组织工程监理、施工和材料设备采购等的招标工作。
		5. 负责项目各类施工管理。
		6. 负责工程进度的管理：负责按照工期要求，组织编制工程进度总体计划，并报甲方审定；按批准的进度计划实施项目建设工作，确保项目如期建成；每周组织召开工程例会，及时分析、协调、平衡和调整工程进度，每月5日前向甲方上报上月有关进度的信息、报表和存在的问题；其他工程进度管理工作。
		7. 负责工程的质量管理：按照国家和省市颁布的建筑管理条例和施工规范,以及对项目建设标准、技术规范的要求，建立质量保证体系，严格管理，确保工程质量达到预定目标；对工程质量负建设管理责任，发生质量事故时应及时查明原因和具体责任，并及时组织事故处理方案的实施；负责组织工程实施过程中分项分部工程的验收，包括隐蔽工程和各类材料、设备的验收；其他工程质量管理工作。
		8. 负责工程投资管理工作：负责编报年度投资计划和季度、月度资金使用计划，并依据工程相关合同和工程进度对工程进度款进行审核，审核相关单位的资金拨付申请，报甲方办理资金支付；项目建成后，负责组织编制及审核工程结算，配合甲方编制工程竣工财务决算、配合甲方申请决算审查和项目审计，配合甲方办理各专业工程工程尾款的支付；严格按照批准的建设规模、功能、标准和概算组织建设，如有改变工程投资的调整意见和设计变更，应提供投资增减情况分析报甲方审批后才能组织实施，并根据经审批的投资增减情况协助甲方按程序申报调整项目概算；负责协调解决项目实施过程中的造价相关争议；其他工程投资管理工作。
		9. 负责按有关规定进行安全管理和文明施工管理。
		10. 负责项目的建设档案和信息管理。
		11. 负责协助办理项目竣工联合验收及移交手续。负责组织甲方、设计单位、施工单位和监理单位等，按照国家现行验收规范协助甲方办理项目竣工联合验收申报手续，并配合市有关管理部门进行项目竣工联合验收；项目竣工联合验收合格后，应尽快向甲方移交有关图文资料、账目，以及项目投资所形成的设施和库存物品，并按有关规定办妥全部移交手续；负责解决竣工联合验收中的工程质量问题，并负责督促施工单位解决质量保修期的工程质量问题。
		12. 乙方必须根据建设方案、建设规模、建设内容、建设标准、建设工期、立项投资等，严格按照国家基本建设程序进行项目的建设组织管理，按批准的项目概算和预算进行投资控制，确保工程质量和进度，按期交付使用。
		13. 乙方在甲方委托的工程范围内，根据甲方授权和有关法律、法规的规定，行使本合同所约定的项目建设管理工作的各项权利，并对建设管理过程中设计的本项目相关文件和信息做好保密工作。
		14. 具体招标人身份双方协商确定。乙方若作为招标人负责招标和管理设计、施工、采购及其他服务的招投标工作，必须严格按照招标投标的法律法规组织招标。中标人必须满足国家有关资质的要求，具备承担相应项目的实力。在本合同签订后，甲方尽快将已签订的各相关合同移交乙方，乙方代为履行相应权利和义务。
		15. 依法通过询价、邀请招标实施的项目，相关招标工作应在合理期限提前通知甲方进行参与和监督。经乙方书面通知后，甲方未参与和监督的，则视为同意由乙方全权负责项目的招投标工作。乙方可以根据工程建设的需要，依法向外直接委托的项目，与甲方协商并经甲方书面同意后，直接委托函由乙方抄送甲方。
		16. 对参与工程实施过程的第三方，具有直接管理权。
		17. 本项目设备和材料必须按照法律规定的程序进行采购和招标，需要直接确认的设备和材料的选型和使用，乙方得到甲方确认后，按照法律、法规规定的程序进行采购。
		18. 对涉及使用功能的重大设计变更，应按规定进行论证和专家评审，并按工程变更管理程序组织实施。
		19. 乙方在合同期内或合同终止后，未征得甲方的书面同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。
		20. 乙方在责任期内，因工作疏忽、过失，出现工程质量事故的，应承担相应经济和法律责任。
		21. 乙方全程驻场管理人员为两人。现场驻场人员，每月在现场管理的实际时间不少于工作日时间的 70%。
		22. 乙方职责范围内的事项须经甲方审批确认后方可实施，并每周及每月向甲方汇报项目进展。
		23. 除上述职责外，乙方还需服从甲方以书面或其他方式通知的相关建设安全管理办法。

上述乙方职责未明确的，参照广东省人民政府关于印发《广东省政府投资省属非经营性项目建设管理办法》的通知（粤府[2022]12号）有关条文执行。

1. **建设管理服务费用及支付方式**
	1. 建设管理服务费用开支包括但不限于下列范围和内容：
		1. 建设管理服务费：是指从项目启动之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：乙方本项目工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费，办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴和其他管理性质开支。
		2. 临时设施费：指建设期间乙方所需临时设施的搭设、维修、摊销或租赁费用。
		3. 税金：因建设管理服务收费应交的一切税费。
	2. 在建设管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由乙方聘用的，其费用由乙方承担；由甲方或由甲方委托乙方聘用的，其费用由甲方承担。
	3. 本合同乙方的总建设管理服务费暂定含税合同价为 元（大写：人民币 ）。其中：房建工程建设管理服务费暂定含税合同价为 元（大写：人民币 ），市政工程建设管理服务费暂定含税合同价为 元（大写：人民币 ），水利工程建设管理服务费暂定含税合同价为 元（大写：人民币 ）。本费用未包括管线迁改工作经费。如发生工程建设管线迁改，管线迁改工作经费按有关依据另行签订合同。

合同期内，由于乙方自身纳税人身份、纳税方式及国家税制改革原因带来税种及税率的变化，非经甲方书面同意，本合同不含增值税价不予调整。

3.3.1.结算原则：在本合同约定的建设管理服务范围内，总建设管理服务费原则上以经评审及甲方确认概算批复的项目总投资(不含概算批复建设用地费、税金、利息、建设管理费、前期工作费、住宅维修基金)为基数，依据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）计算，并计取合同下浮率及投标下浮率后作为结算金额。以上方法计算得出的建设管理服务费与暂定合同价不一致时，则结算按较小值计算；各项工程的建设管理服务费结算金额不超过暂定含税合同价。

计算公式为：总建设管理服务费=以概算批复的项目总投资(不含概算批复建设用地费、税金、利息、建设管理费、前期工作费、住宅维修基金)为基数依据504号文计算的建设管理费×（1-合同下浮率35%）×（1-投标下浮率 ）

其中：房建工程、市政工程、水利工程建设管理服务费分别按各自概算批复的工程费用占概算批复总工程费用的比例×总建设管理服务费计取。

例，计算公式为房建工程建设管理服务费=总建设管理服务费×概算批复的房建工程费用/概算批复总工程费用

如有违约金，最终结算金额对应扣减。若实施过程中，房建工程、市政工程、水利工程任一工程经甲方及相关文件确认不再实施，则该部分建设管理费不予办理支付及结算，其余已实施工程建设管理服务费正常办理支付及结算。

3.3.2.支付方式

3.3.2.1.建设管理服务费支付程序：乙方书面申请，计划资金到位后，经甲方审核批准后支付建设管理费。

3.3.2.2 在甲方向乙方支付合同价款前，乙方必须向甲方提供由乙方按核定付款金额开具的、与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税发票，由于乙方提供的发票不规范、不合法引起税务问题的，乙方应承担赔偿责任，包括但不限于税款、附加费、滞纳金、罚款及相关损失。乙方不能及时提供符合甲方要求的合法发票，甲方有权顺延直至乙方提供后付款且无需承担任何责任。如给甲方造成严重损失的，致使合同无法继续履行等情况，甲方有权终止合同。发票无论何种原因丢失，乙方应配合甲方按照国家法律、法规、规章、政策等规定重新取得相关凭证。

**房建工程建设管理服务费支付方式：**

（1） 签订建管合同，计划资金到位后，经甲方审核批准后支付至含税暂定房建工程建设管理服务费金额的20%。

（2） 地块1（AB2912067）安置房工程地下室施工至±0.000时，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付含税暂定房建工程建设管理服务费金额的12%；地块2（AB2912076）安置房工程地下室施工至±0.000时，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付含税暂定房建工程建设管理服务费金额的8%；两地块均施工至±0.000时，累计支付至含税暂定房建工程建设管理服务费金额的40%。

（3） 地块1（AB2912067）安置房工程主体结构封顶时，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付含税暂定房建工程建设管理服务费金额的15%；地块2（AB2912076）安置房工程主体结构封顶时，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付含税暂定房建工程建设管理服务费金额的10%；两地块均主体结构封顶时，累计支付至含税暂定房建工程建设管理服务费金额的65%。

（4） 项目工程质量竣工验收通过，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付至含税暂定房建工程建设管理服务费金额的70%。

（5）工程取得《竣工联合验收意见书》，通过竣工联合验收，根据《建设工程质量管理条例》，予以工程竣工联合验收备案，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付至安置房部分含税暂定房建工程建设管理服务费金额的80%。

（6） 安置房施工结算提交至财局接收时，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付至含税暂定房建工程建设管理服务费金额的85%。

（7）项目安置房施工结算经审核部门审核后出具审核结果，计划资金到位后，乙方书面申请办理结算，经有关审核部门及甲方审核批准结算后支付至含税房建工程建设管理费结算金额的97%。

（8） 最后的3%为质保金，在建设管理期限期满无息付清。

（9）当本项目采用分期建设，且因非乙方原因造成部分地块缓建的，乙方可根据已完地块建安费所占比例申请上述（2）款至（8）款服务费。

**市政工程建设管理服务费支付方式：**

（1）签订市政工程施工合同，计划资金到位后，经甲方审核批准后支付至含税暂定市政工程建设管理服务费金额的20%。

（2）市政工程施工完成达到50%，计划资金到位后，按支付程序在15个工作日内支付至含税暂定市政工程建设管理服务费金额的40%。

（3）市政工程竣工验收完成，计划资金到位后，按支付程序在15个工作日内支付至含税暂定市政工程建设管理服务费金额的80%。

（4）市政工程施工结算经审核部门审核后出具审核结果，计划资金到位后，乙方书面申请办理结算，经有关审核部门及甲方审核批准结算后支付至含税市政工程建设管理费结算金额的97%。

（5）最后的3%为质保金，在建设管理期限期满无息付清。

**水利工程建设管理服务费支付方式：**

（1）签订水利工程施工合同，计划资金到位后，经甲方审核批准后支付至含税暂定市政工程建设管理服务费金额的20%。

（2）水利工程施工完成达到50%，按支付程序在15个工作日内支付至含税暂定水利工程建设管理服务费金额的40%。

（3）水利工程竣工验收完成，按支付程序在15个工作日内支付至含税暂定水利工程建设管理服务费金额的80%。

（4）水利工程施工结算经审核部门审核后出具审核结果，计划资金到位后，乙方书面申请办理结算，经有关审核部门及甲方审核批准结算后支付至含税水利工程建设管理费结算金额的97%。

（5）最后的3%为质保金，在建设管理期限期满无息付清。

3.3.3.项目缓建、项目分期或分标段实施的，则按实际完成工作量占总工作量的比例计算对应比例的建设管理服务费办理支付。

3.3.4.甲方对乙方提交的支付申请有异议，应当在收到支付申请后15日内向乙方发出表示异议的书面通知，逾期视为同意，但甲方不得拖延其他无异议的支付申请。

3.3.5.乙方指定的有效收款银行账户如下：

**开户行：**

 **开户名：**

 **账号：**

1. **项目资金的拨付与使用**

**4.1.** 乙方负责编报项目总体进度计划及年度投资计划和季度、月度资金使用计划，资金拨付需凭项目勘察、设计、施工、监理、设备采购合同和相关单位的请款申请等文件，乙方应在5个工作日内审核并签署意见报甲方审批，甲方审批后，由甲方按程序办理资金拨付手续，支付给相应单位。

**4.2.** 根据项目建设的需要，工程前期发生的报建费、合同契证费和劳保基金等，由甲方直接支付。

1. **工程变更管理**

乙方需对参建方发起的工程变更进行审核，变更文件应清楚列明变更的项目、部位、材料、设备、投资增减、工期影响等内容，报送建设单位审批通过后方可组织实施；同时乙方需按要求完成变更台账的分类整理并协助建设单位完成变更报批手续。

**5.1.** 一类变更（即对工程的建设规模、技术标准、重要构筑物的设计方案及施工方法进行变更，或者需增加的投资额超过单项中标合同价10%或400万元以上的变更）。

**5.2.** 二类变更（即在不改变整体工程技术标准的条件下，在进行技术经济论证的基础上的局部变更，一次变更增减投资额在单项中标合同价10%以下且在人民币400万元以下30万元以上的变更）。

**5.3.** 三类变更（即不影响主体结构及总体布置，一次变更增减投资额在单项中标合同价10%以下且在30万元以下的变更）。

**5.4. 甲方对变更管理有新规定或管理办法的，按新规定或管理办法执行。**

**5.5.** 为保证工程进度，经建设单位批准后的变更，在工程变更施工完成后，可根据EPC合同约定支付相应工程进度款，或签订补充协议，作为支付变更工程进度款的依据。

1. **合同的生效、变更、补充和终止**

**6.1.** 甲方如果要求乙方全部或部分暂停执行建设管理服务或终止本合同，应当提前30日书面通知乙方，乙方应当立即安排停止执行建设管理服务。

**6.2.** 当由于非乙方原因而被暂停建设管理服务时，乙方在收到甲方暂停执行建设管理服务通知后10个工作日内，应向甲方提交一份暂停建设管理服务对乙方所造成的经济损失和预计延误工期等情况的书面暂停建设管理服务报告。甲方在收到乙方暂停建设管理服务情况报告5个工作日内，应与乙方商讨，并将具体意见答复乙方。乙方恢复执行建设管理服务后，按实际情况向甲方提交要求经济损失补偿和延长工期的报告。甲方报告批准后在5个工作日内将批复意见回复乙方，并与乙方办理拨付补偿款和延长工期的手续。

**6.3.** 本合同提前终止（包括协议提前终止、不可抗力提前终止、政府行为提前终止和一方违约提前终止（包括因各种原因最终甲方未能取得项目地块的国有土地使用权）等）或到期终止后，应根据乙方履约情况支付工程比例的建设管理服务费，乙方应按本条的有关规定在十五个工作日内办理移交手续。若已付的建设管理服务费已超出了乙方实际完成的管理工作，则乙方有义务将超出部分的金额返还甲方。若双方在乙方管理费结算、支付或其他事宜上发生争议，由双方协商解决，协商不成可提起诉讼。但双方单位不得以此为由停止或阻挠项目工程及所有资料的移交工作。

**6.4.** 各方经协商可以书面合同方式对本合同做出修改和补充，经各方授权代表签字并加盖公章的有关本合同的修改合同和补充合同是本合同的组成部分，具有与本合同同等的法律效力。

1. **违约责任**

**7.1.** 双方均应按照本合同的规定履行各自的义务，违反规定的一方应当向对方承担相应的违约责任。

**7.2.** 由于甲方原因未能及时办理相关手续，影响乙方建设进度的，乙方无须承担违约责任。

**7.3.** 如乙方违反本合同约定的，甲方有权采取以下措施：（1）因乙方管理未能尽到相应的管理职责或管理不当，工程施工进度未能按期竣工验收，每逾期十日按建设管理服务费万分之五的标准向乙方收取违约金，最高不超过合同总价的3%，逾期三十日以上的，甲方有权解除合同；（2）因乙方管理责任导致项目建设质量未达到合同约定标准而致使业主方产生损失的，损失部分由乙方承担，最高不超过合同总价的3%；（3）项目建设过程中，如因管理方未能尽到相应的管理职责或管理不当，导致安全事故发生的，承担10000元/次的违约处罚。（4）乙方应对项目限额设计进行管控，审核设计提交的限额设计指标文件，并与同类项目进行造价对比分析，提出设计优化建议。若因乙方管理不善导致概算超出估算、预算超出概算、结算超出预算（其余服务合同中对于结算原则另有约定的除外）中任一情况发生，乙方须承担合同总价百分之五的违约处罚，每次发生此类情况均需执行。（5）项目建设过程中，如因乙方管理不善，发生行政处罚、质量舆情等，承担10000元/次的违约处罚。（6）项目建设过程中，乙方应对第三方单位农民工工资支付进行监控，发生农民工讨薪、集体上访、集聚围阻、网络媒体散播等行为要及时上报甲方，并积极协调处理。如存在知情未报等行为，承担2000-10000元/次的违约处罚。（7）项目建设过程中，甲方检查发现项目存在较大质量、安全、管理等相关问题，乙方未能及时发现问题或发现后未督促相关方整改，乙方承担5000元/次的违约处罚。（8）对于甲方检查中发现的问题，乙方未督促相关方按期整改回复，乙方承担2000元/次的违约处罚。（9）在项目实施过程中，以上违约金累计不超过合同总价的20%。甲方有权从应支付的进度款项中扣除违约金。

**7.4.** 双方均不得单方解除合同，否则违约方应向守约方承担赔偿责任。

**第八节 其他事项**

**8.1.** 甲方、乙方不能协商解决争议的，任何一方可向委托项目所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

**8.2.** 本合同正本一式 份，双方各执 份，副本 份，双方各执 份。本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，合同正、副本具有同等法律效力。

附件：1、廉政合同

1. 中标通知书

3、保密协议

4、安全责任协议书

5、质量责任协议书

6、项目服务管理团队人员配备表

（本页以下无正文）

**甲方： （盖章）**

**法定代表人：**

**签约代表：**

**乙方： （盖章）**

**法定代表人：**

**签约代表：**

签约时间： 年 月 日

附件1：

**廉 政 合 同**

**建设单位（甲方）： 广州三元里片区改造投资有限公司**

**建设管理单位（乙方）：**

根据国家、省工程建设和廉政建设的有关规定，为做好合同工程的廉政建设，保证工程质量与施工安全，提高建设资金的有效使用和投资效益，甲方、乙方就加强合同工程的廉政建设，订立本合同。

**1、双方权利和义务**

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

**2、甲方义务**

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 甲方及其工作人员及其配偶、子女不得从事与甲方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分包单位或推销材料，不得要求乙方购买合同约定外的材料和设备。

2.6 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

**3、乙方义务**

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方购置或提供高档通讯工具和高档办公用品等。

**4、双方约定**

本合同由双方或其上级部门负责监督执行，并由双方或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

**5、合同生效**

本合同自双方签署之日起生效。

**6、合同法律效力**

本合同作为广州市白云区三元里村城中村改造项目启动区安置地块建设管理服务合同的附件，与建设管理服务合同具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

**（本页为签署页）**

**甲方：广州三元里片区改造投资有限公司（盖章）**

**法定代表人：**

**签约代表：**

**乙方：**

**法定代表人：**

**签约代表：**

附件2

**中标通知书**

附件3

**保 密 协 议 书**

甲方：广州三元里片区改造投资有限公司

乙方：

为充分保护甲方的知识产权、保密资料和商业秘密（以下统称“保密事项”）；双方在平等、自愿、协商一致的基础上，达成如下一致意见：

一、乙方对保密事项的保密义务

1.未经甲方书面同意，乙方不得利用甲方提供的保密事项进行与本项目无关的行为；未经甲方书面同意，乙方不得利用甲方提供的保密事项与任何第三方进行商业行为。依法必须公开公示的资料和配合招标投标监管部门和审计部门要求的除外。

2.乙方应配合甲方的合理要求，严格按本协议和甲方指示依法履行本协议。

3.乙方未经甲方书面同意，不得擅自转让本协议的任何责任及其任何义务于任何第三方。

4.甲方为乙方提供的技术资料仅供乙方人员内部工作使用，乙方不得转让、披露给第三方。依法必须公开公示的资料和配合招标投标监管部门和审计部门要求的除外。

5.乙方应保证防止甲方保密事项的泄露；若乙方人员出现泄密行为，乙方应承担全部法律责任。依法必须公开公示的资料和配合招标投标监管部门和审计部门要求的除外。

二、乙方对保密事项的合理使用

甲方提供的保密事项仅限于乙方单位内部直接参与本项目的员工工作使用，绝不对其他单位及个人泄漏保密事项的相关内容。

三、泄密界定

乙方的（包括但不限于）以下行为不论是否造成甲方的损失，均应视为泄密行为：

1.泄露甲方保密事项。依法必须公开公示的资料和配合招标投标监管部门和审计部门要求的除外。

2.帮助或辅导他人使用甲方的技术资料。

四、定义及其他

1.此协议只为甲方知识产权、保密资料及商业秘密保密取得认可，甲方未把相关的权利和许可出让给乙方；

2.本协议中“保密资料”是指任何由甲方提供（无论在本协议签订日期之前或之后，无论是通过书面纸质文件及电子版本文件、电子邮件、计算机盘片）给乙方与委托事项有关系或关联的各种数据和文档，包括但不局限于任何甲方规划或意图、市场机遇和商业事务等；

3.本协议所称“商业秘密”是指不为公众所知悉、能为权利人带来竞争优势和经济利益、具有实用性并经权利人采取保密措施的技术信息和商业信息。

五、保密期限：本协议壹式陆份，甲方执叁份、乙方执叁份。本协议于双方签署之日起生效；除非双方签订书面意见终止本协议，否则本协议永久有效。

六、违约责任：在本协议有效期内，若乙方违反本协议的保密约定，除按技术服务合同的约定承担支付违约金的责任外，对造成甲方的全部损失应予赔偿；对泄密的人员如构成刑事责任的，移送司法机关处理。

七、法律适用与争议解决

本协议应与中国的法律相一致并受中国法律解释的约束。双方同意，如发生争议，应友好协商；协商不成，可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

八、其他

未尽事宜双方另行协商，签署补充协议作为本协议附件，具有同等法律效力。本协议与技术服务合同约定不一致的，以本协议约定为准。

九、协议签署

甲方：广州三元里片区改造投资有限公司 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

或委托代理人： 或委托代理人：

签订时间： 签订时间：

附件4

**安全责任协议书**

为贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》等有关法律、法规的规定，结合本工程项目实际情况，按规定签订如下协议。

1. 甲方的权利与义务
	1. 遵守国家、省、市有关安全生产文明施工的法律、法规及有关规定，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件，确保安全生产。
	2. 按国家有关规定保证安全生产所必需的资金投入。
	3. 对乙方在项目管理过程中依照合同或依法采取的有效监控措施，如停工、停用等给予支持；对乙方以公司文件书面形式提交并要求做出决定的事宜在规定时限内做出书面决定。
	4. 授权工地常驻代表负责与乙方联系安全生产、文明施工的事宜，如需更换此人时提前通知乙方。
2. 乙方的权利与义务

 1、遵守国家、省、市有关安全生产文明施工的法律、法规及有关规定，加强工程建设安全的监管，建立、健全安全项目管理责任制度，保证工程建设的安全。建立、健全安全生产文明项目管理的组织、明确安全工程师的职责。

 2、建立安全生产文明施工的专项项目管理监管制度或方案。

 3、会同建设单位对承包人的资质进行审查，对无资质单位不准进入。

 4、对承包人提供的安全施工组织设计及专项安全技术方案进行审核。

 5、对施工人员、材料、主要设备的使用和运行状况进行检查并记录。

 6、对重要施工环节和安全事故易发工序实施旁站或巡检。

 7、按规定对安全措施费用的列支和使用实施有效监控。

 8、及时制止承包人明显违章指挥和操作的行为。

 9、对危及工程和人员安全的施工及设备的使用，及时下达停工（停用）指令，坚决予以纠正。

 10、对施工现场存在的安全隐患及时发出整改通知并向安监机构报告。

 11、对因安全原因被建设行政主管部门和监督机构责令停工整改的，要积极主动抓好督促落实并及时反馈情况。

 12、督促承包人按规定购买施工意外保险和搞好文明施工管理。

 13、参与安全事故的调查处理。

 14、参与事故应急救援预案的公布和演练。

15、做好安全记录和建设月报等资料整理，并督促承包单位及时整理现场安全管理文件资料。

16、保证不将工程项目转包或违法分包。

1. 本合同有效期为自甲、乙双方签署之日起至该工程项目设计使用年限届满之日止。
2. 本合同作为本工程项目管理服务合同的附件。

委托方（甲方）：广州三元里片区改造投资有限公司 （盖章）

法定代表人：

签约代表：

受托方（乙方）： （盖章）

法定代表人：

签约代表：

签订日期： 年 月 日

附件5

质量责任协议书

根据国务院《建设工程质量管理条例》，为保证在设计使用年限内建设工程质量，本项目工程的建设单位广州三元里片区改造投资有限公司（以下称甲方）、项目管理单位 （以下称乙方）经双方协商一致，特订立如下协议。

**一**、本建设项目的工程质量目标为 ，具体项目管理责任人 。

**二、**甲乙双方的权利和义务

（一）严格遵守国家有关法律法规的有关规定。

（二）严格执行本工程项目管理服务合同，自觉按合同办事。

（三）双方的项目管理业务活动坚持科学、公正、诚信、平等的原则，不得损害国家、集体的利益，不得违反工程项目管理规章制度。

（四）发现对方在项目管理业务活动中，有违反有关规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（五）发现对方严重违反项目管理合同文件的行为，有向其上级有关部门举报，建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

**三、**甲方和乙方的义务

（一）甲方不得指使乙方不按法律、法规、工程建设强制性标准进行开展项目管理工作。

（二）甲方不得明示或暗示向乙方推荐单位或个人承包或分包本工程的项目管理任务。

（三）甲方不得以任何理由索取回扣或其它好处。

**四、**乙方的义务

（一）乙方不得允许其它单位或个人以乙方的名义承揽本工程的项目管理任务，不得转包或违法分包所承揽的本工程的项目管理任务。

（三）乙方必须严格履行项目管理合同，按委托时承诺的项目组人员及时到位。项目组人员不能擅自调换，如有特殊原因确需调换的，须经业主书面同意方能换人。

（四）乙方必须督促施工单位建立工地混凝土试件养护室，督促施工单位按要求做好各类试验，试验资料应真实、完整，统一归档。

（五）乙方必须认真贯彻执行建设工程项目有关的各项方针政策、法规，明确项目组人员岗位职责。对工程的重要环节和关键部位，必须实施全过程的现场旁站或巡检；严格计量支付；合理有效地控制进度。

（六）乙方与甲方、承包人或指定分包人之间有关工程质量、进度和费用的一切往来函件、报表均应分类编号归档保存；项目管理资料应真实、完整。

**五、**违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本合同第二、三条，按管理权限，依据国务院《建设工程质量管理条例》有关规定给予相应的处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方及其工作人员违反本合同第二、四条，按管理权限，依国务院《建设工程质量管理条例》有关规定给予相应的处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

**六、**本合同有效期为自甲、乙双方签署之日起至该工程项目设计使用年限届满之日止。

**七、** 本合同作为本工程项目管理服务合同的附件。本合同甲、乙双方各执一份。

（以下无正文）

委托方（甲方）：广州三元里片区改造投资有限公司 （盖章）

法定代表人：

签约代表：

受托方（乙方）： （盖章）

法定代表人：

签约代表：

 签订日期： 年 月 日

附件6

**项目服务管理团队人员配备表**

| **部门** | **拟在本项目任职岗位** | **数量** | **姓名** | **具体人员要求** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目管理 | 项目负责人(现场管理负责人) |  人 |  | 按招标公告要求。 |
| 项目统筹管理成员 |  人 |  | 具有工程类高级（或以上）工程师职称 |
| 设计管理人员 |  人 |  | 具有一级建筑师证书或工程类中级（或以上）技术职称或从事相关专业工作满8年（或以上）。 |
| 造价管理人员 |  人 |  | 具有一级造价工程师证书或工程类或工程经济类中级（或以上）技术职称或从事相关专业工作满8年（或以上）。 |
| 报批报建管理人员 |  人 |  | 具有咨询工程师（投资）证书或工程类或工程经济类中级（或以上）技术职称，或从事相关专业工作满8年（或以上）。 |
| 合计 |  人 | / | / |
| 注：1、上述人员不得互相兼任。2、若提供一级建筑师证书、一级造价工程师证书、咨询工程师（投资）证书的，以执业资格证为准，不提供不得分；实施分级前的注册造价工程师自动划分为一级注册造价工程师，详见住房和城乡建设部关于修改《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》的决定（中华人民共和国住房和城乡建设部令第50号）。提供实施分级前的注册造价工程师证书的，还需同时提供相关网站查询的网页信息截图打印件，注册单位需是本单位，且状态为“正常”或在有效期内。3、若提供工程类或工程经济类技术职称证书的，相关专业以职称证书所载专业为准（如职称证书未体现对应专业，须提供大学本科及以上学历毕业证书，并以毕业证书所载专业为准）。不提供不得分；4、若提供从事相关专业工作经验证明材料的，不提供不得分：（1）相关专业以提供的大学本科及以上学历毕业证书所载专业为准。（其中设计管理人员相关专业是指：建筑工程类、工程设计类、工程管理类等相关专业；合同造价管理人员相关专业是指：工程造价类、工程管理类、工程经济类等相关专业；报批报建管理人员相关专业是指：工程投资类、城乡规划类、建筑工程类、工程管理类、工程经济类等的相关专业）（2）工作年限以大学本科及以上学历毕业证书发证日期至投标截止日期为准。 |