

建设单位（甲方）：广州市越秀区人民政府人民街道办事处

地址：越秀区一德路 154 号

建设管理单位（乙方）：广州市城市更新规划设计研究院有限公司

地址：越秀区越秀北路 89 号越豪大厦 16 楼

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代建管理办法（试行）》的通知（粤府〔2016〕36号）、《广州市发展改革委关于广州市本级基本建设统筹资金投资管理办法的通知》（穗发改〔2017〕1024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，充分发挥政府投资效益，经双方协商一致同意，签订本建设管理协议，共同遵守。

第一节 工作内容

1.1. 项目名称：中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）。

1.2. 项目地点：广州市越秀区

1.3. 项目规模及建设内容：中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造），改造范围总面积约 34 公顷，（不含晏公街及周边片区，迎祥新街、广济新街、迎珠街、乐安新街老旧小区，白米巷）。

1.4. 项目总投资（估算投资）：项目总投资金额约 3963.14 万元。

1.5. 资金来源：财政资金。

1.6. 项目建设工期：暂定于 2023 年 01 月~2025 年 12 月，工期 36 个月。如遇到重大政策或工作要求的调整，则以实际的工作要求为准。

1.7. 工程质量标准：合格。

1.8. 投资目标：根据批准的可行性研究报告，组织招标代理、设计、监理、施工总承包、施工图审查、房屋安全鉴定、材料检测、造价咨询等单位共同完成本项目，其改造的范围需经甲方批复，最终投资额不超过项目可行性研究报告批复的投资额。

1.9. 安全文明目标：乙方需确保工程无重大责任安全事故，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。

1.10 竣工验收及资料移交目标：乙方需确保工程按审查通过后施工图完成（或按业主调整后的施工内容），协助业主办理竣工验收、竣工结算及财务决算。督促招标代理、测量测绘、设计、监理、施工总承包、施工图审查、房屋安全鉴定、材料检测、造价咨询等单位进行资料整理及归档，并根据广州市越秀区建设和水务局的要求移交工程实体和竣工资料。

1.11. 建设管理模式

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

1.11.2. 建设管理期限：本项目的建设管理期限从本合同成立并生效之日起，至工程竣工验收合格交付使用后满两年之日止。

第二节 双方的职责

2.1. 甲方职责：

2.1.1. 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. 在工程建设过程中确保各年度计划资金到位，按各合同约定的时间及时支付已审批的建设款项。非因甲方原因，资金不能到位时应及时与乙方沟通。

2.1.3. 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。

2.1.4. 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。

2.1.5. 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。

2.1.6. 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。

2.1.7. 甲方协助乙方本项目设备的采购和安装，具体设备项目以第三方审核的项目概算为准。

2.1.8. 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。

2.2. 乙方职责：

2.2.1. 负责办理本项目立项和前期报建报批等相关手续。

2.2.2. 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。

2.2.3. 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。

2.2.4. 乙方在甲方的监督下组织施工、监理、勘察设计等招标工作和管理设计、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、政府采购法等法律法规组织招标与采购工作。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。乙方作为合同的主体方之一与中标人及甲方签订相应三方合同和进行合同管理。

2.2.5. 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。

2.2.6. 依法通过询价、邀请招标实施的项目，相关招投标工作应通知甲方监督见证。经乙方通知后，甲方未参与监督见证的，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，在与甲方协商并经甲方书面同意后，依法向外直接委托的项目，直接委托函由乙方抄送甲方。

2.2.7. 对参与工程实施过程的第三方，具有直接管理权。

2.2.8. 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。

2.2.9. 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。

2.2.10. 乙方必须组织各单项工程的质量验收，负责申报项目竣工验收、移交等工作。

2.2.11. 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（包括但不限于招投标资料，总承包合同、

概算评审资料、预算评审资料、施工图纸、竣工资料、结算及决算资料等)。

2.2.12. 乙方在建设管理期内,因工作疏忽、过失,出现工程质量事故的,应承担相应经济 and 法律责任。

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代建管理办法(试行)》的通知(粤府〔2016〕36号)、《广州市发展改革委关于广州市本级基本建设统筹资金投资管理办法的通知》(穗发改〔2017〕1024号)有关条文执行。

第三节 建设管理服务费用及支付方式

3.1. 建设管理服务费用开支包括但不限于下列范围和内容:

3.1.1. 建设管理服务费:是指从本合同成立并生效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。

3.1.2. 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。

3.1.3. 税金:因建设管理服务收费应交的一切税费。

3.1.3 其他乙方为履行本合同所需发生的一切费用、利润及支出。

3.2. 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。

3.3. 本合同乙方的建设管理服务费用合同价(含税)为人民币 67.30 万元(大写:陆拾柒万叁仟元正),未经双方另行协商一致,甲方不因建设管理期的延长或工作内容的变化而增加费用,上述费用为最高支付额。

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,经甲方审核批准后支付建设管理费。

3.3.2.2. 本合同生效,计划资金到位后,乙方书面申请,经甲方审核批准后支付合同暂定建设管理服务费,预付款不超过合同暂定价的 30%。

3.3.2.3 工程正式开工建设后,完成了实施方案的编制和公示并通过了区政

府批复，根据已批复的实施方案，完成了项目前期准备工作，包括招标代理的选定，施工图设计单位、施工图审查单位、房屋安全鉴定单位、概预算评审单位、测量测绘单位的选聘等工作，完成了原有建筑的测量测绘，房屋安全鉴定，初步设计方案且通过了初步设计评审、施工图设计并通过了施工图审查、设计概算编制和评审并通过了区建水局的批复、施工图预算的编制和评审并获得建设单位的批准、施工总承包招标公告及招标文件的编制且通过了甲方的批准，且计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付合同暂定建设管理服务费的 20%。

3.3.2.4. 建设项目施工完成至招标工程量清单工程费的 50%后，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后，支付合同暂定建设管理服务费的 20%。

3.3.2.5. 总承包商按通过施工图审核的施工图全部完成工程施工（或按甲方批准的调整后的施工内容），计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付合同暂定建设管理费的 20%。

3.3.2.6. 项目竣工验收通过，计划资金到位后，乙方书面申请，经甲方审核批准后支付至建设管理服务费的 97%。

3.3.2.7. 建设管理服务费的 3%为质保金，建设管理期限期满且工程无质量瑕疵，乙方履行合同无违约行为的，甲方无息付清质保金。

3.3.3. 项目缓建的，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。项目分期或分标段实施的，则按建设投资的比例办理支付。

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. 本合同所示金额的币种均为人民币。

3.3.6 甲方每次支付款项前，乙方应开具合法有效等额的增值税发票。乙方不开具发票的，甲方支付顺延。

3.3.7 本工程项目为财政支付项目，上述付款时间为甲方申请办理财政支付手续的时间，实际支付时间以财政支付到账时间为准。

第四节 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，资金拨付前，乙方需提交项目勘察、设计、施工、监理、设备采购合同

和相关单位的请款申请、发票等文件给甲方审核，甲方应在5个工作日内审核并签署意见，甲方审核通过后，由甲方按程序办理财政资金拨付手续，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。

4.3 乙方需事先充分告知参建本项目各方（包括但不限于勘察、设计、监理、施工方），本项目为财政支付项目，各合同（包括但不限于勘察、设计、监理、施工合同）中约定的付款时间为甲方申请办理财政支付手续的时间，实际支付时间以财政支付到账时间为准。

第五节 工程变更管理

工程变更的分类参照关于印发《广州市城建投资项目计划和资金管理工作指引（2012版）》的通知（穗建计〔2012〕686号）。

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100万元以上的变更），甲方必须把变更预算报上级部门。为保证工程的推进，变更在经过充分论证的基础上，对确需实施的变更在办理呈批的同时，经甲方同意的可以组织施工。

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100万元以下30万元以上的变更），甲方在充分论证的基础上决定是否实施，但在工程推进的同时应及时完善变更手续，报上级部门备案。

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），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甲方批复，甲方确认并批准后及时组织实施。

5.4. 为保证工程进度，经甲方批准后的变更，在工程变更施工完成后，可根据施工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。

第六节 合同的变更、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。甲方批准报告后在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 乙方未能勤勉尽责履行本协议约定的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方未能限期改正或累计违反本协议约定达3次的，甲方有权单方终止本合同。

6.4. 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建设资金）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。

6.5. 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。

第七节 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. 因乙方管理不当致使项目工程未能按本合同规定按期按质交付的，乙方应承担违约责任和整改责任，并赔偿因此造成甲方的损失，（包括但不限于甲方的直接损失、甲方因此需向第三方支付赔偿款或违约金、甲方为追究乙方违约责任所发生的诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、评估费、财产保全费、差旅

费等)。

7.4. 双方均不得无合法理由单方解除合同，，经双方协商一致方可解除，否则违约方应向守约方承担赔偿责任。

第八节 合同生效及其他事项

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

8.2. 本合同正本一式二份，双方各执一份，副本二份，双方各执一份。本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后成立生效，合同正、副本具有同等法律效力。

8.3 本项目甲方《征集文件》与乙方《标书》为本合同的组成部分，本合同未约定的事项以《征集文件》或《标书》为准。《征集文件》或《标书》与本合同对同一事项约定不一致时，以本合同为准。

- 附件：1、廉政合同
2、中介超市选定通知书
3、项目建设管理界面及工作分工表

(本页以下无正文)

甲方：广州市越秀区人民政府
人民街道办事处 (盖章)

乙方：广州市城市更新规划设计
研究院有限公司 (盖章)

法定代表人：

法定代表人：骆建云 176

签约代表：

签约代表：

联系电话：

联系电话：

开户银行：

开户银行：广州银行芳草支行

账 号：

账 号：800214566609300

纳税人识别号：

纳税人识别号：91440101455352758U

签约时间： 年 月 日

签约时间： 年 月 日

附件 1:

廉 政 合 同

建设单位（甲方）：广州市越秀区人民政府人民街道办事处

建设管理单位（乙方）：广州市城市更新规划设计研究院有限公司

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

本合同作为中心城区品质化提升项目（人民街老旧小区改造）建设管理协议的附件，与建设管理协议具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

甲方：广州市越秀区人民政府人民街道办事处（盖章）



法定代表人：

签约代表：

乙方：广州市城市更新规划设计研究院有限公司（盖章）



法定代表人：骆建云

签约代表：

附件 2

网上超市选定通知书



附件 3：项目建设管理界面及工作分工表

序号	事项	建设内容	工作分工		备注
			建设单位	建设代建 管理单位	
工作分工					
一	设计成果 审核	各阶段设计和技术审查、专业和专家审查		√	
		专项及特殊工程各阶段设计审查及确认	√		
		方案成果、初步设计成果、重大设备材料选型确认	√		
		设计变更（涉及使用需求调整的重大设计变更）审核	√		
建设分工					
立项包含内容					
二	项目施工 阶段	节点划分（社区改造划分）	√		
		社区改造主要内容		√	
		建设标准及材料选择		√	
		其它配套辅助施工		√	
三	室外工程	铺设范围及材质选择		√	
四	红线外市政接驳工程	外电		√	
		给排水接驳		√	室外给排水
五	其它立项建设内容			√	
主体立项不包含内容					
	由部门预算支付的 建设内容		√		
	其它超出 可研批复 内容		√		