

张家口市第五医院新建中西医结合综合楼

项目代建合同书

甲方（项目建设单位）：张家口市第五医院

住所址：张家口市桥东区高后路5号

法定代表人：杨邢泽

联系电话：0313-4039029

乙方（项目代建单位）：张家口兴奥房地产开发有限公司

住所址：张家口市经开区

法定代表人：钱新春

联系电话：0313-5955353

鉴于：

1. 甲方张家口市第五医院始建于1975年，于2022年1月获批转型为市级中西医结合医院。经过近50年的发展，是一所集医疗、教学、科研、预防、保健、社区服务为一体，以肛肠科为专长，消化内外科为主攻方向的市级中西医结合医院，编制床位300张，同时为张家口学院、河北北方学院实习基地。

2. 乙方张家口兴奥房地产开发有限公司是张家口兴垣投资发展集团有限公司的全资子公司。主要从事房地产开发经营，

城市基础设施建设,产业园区建设及工程项目管理咨询服务等主营业务的国有企业。近年来,建设了冬奥会非注册VIP接待中心项目、兴垣慧府商住小区等高端项目。

按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的要求,根据平等、自愿、公平、诚信的原则,双方就第五医院“新建中西医结合综合楼项目”的代理建设事宜达成一致,订立本合同,双方应严格遵守执行。

一、项目概况

项目名称:新建中西医结合综合楼项目。

项目总投资:13186万元(含医疗设备)。

建设地点:河北省张家口市桥东区高后街5号市第五医院院内。

建设规模及内容:总建筑面积 16701 平方米,其中地上建筑面积 9269 平方米,地下建筑面积 7432 平方米。

建设施工工期:暂定 2023 年 3 月 1 日开工, 2025 年 8 月 31 日完工并验收交付。

乙方在本合同签章生效后,立即按照本合同约定的工作内容开展代建工作。

二、项目代建管理范围

代建项目管理服务包括:项目建设手续办理、设计组织及审查、工程进度控制、工程质量控制、工程投资(成本)控制、安全管理、合同管理、信息管理及项目全面组织协调等。

国家规定的工程保修期内的工作内容,在项目交付使用后仍由乙方负责组织施工单位实施,保修期满后正式移交甲方。

三、代建费用

1. 代建费总额: 以建设项目实际总投资(扣除土地款、医疗设备)为基数,按基数的3%计取代建费。在建设阶段(项目结算未完成时)暂按1.1亿元为基数计算支付。

2. 代建费支付节点: 甲方以每月28日为拨款节点,自2023年1月开始支付。

3. 支付金额: 总代建费/工期(月)。

4. 保证金: 甲方预留代建费用的3%作为保证金,待保修期届满、同时乙方组织施工单位完成保修工作后的一个月内向乙方足额支付。

5. 甲方每次付款乙方需提供符合甲方财务要求的正规税务发票,否则甲方有权暂不支付该款项且不承担任何责任,但乙方不得以此为由不履行本合同项下的工作内容。

四、项目代建工作要求

(一) 项目前期管理内容

1. 办理立项、施工、环保、抗震、人防、消防、园林绿化、垃圾处置、市政等相关建设手续;

2. 组织完成项目监理、施工单位等的招标管理工作;

3. 组织完成项目施工现场的“七通一平”;

4. 负责完成工程合同以及其他各类合同的文本起草、考察、谈判工作,形成成果后报送甲方,经甲方同意后签订;

合同

5. 负责规划及建筑设计的组织审查,并根据甲方的使用功能要求对设计内容进行调整,做到从设计环节控制造价。

(二) 设计管理内容

1. 组织第三方审查机构对设计成果进行审查并形成审查报告;

2. 负责审查施工图、各项设计变更及现场签证,并就设计内容提出意见或优化建议;

3. 对设计中出现的重大问题和情况,及时向甲方反馈,并积极与督促设计单位进行调整与整改;

4. 组织设计单位进行现场设计技术交底及图纸会审;

5. 审核施工单位对设计文件的意见和建议,会同设计单位进行研究,并督促设计单位及时给予答复;

6. 对设计的工作质量进行评定。

(三) 招标管理服务内容

1. 代表甲方组织实施招标投标管理工作,发布相应招标信息、对投标申请人进行资格审查等;

2. 组织招标文件的编制,并报甲方批准后方可实施;

(四) 项目建设施工期管理内容

1. 在工程建设过程中代理甲方对整体项目施工进行协调管理。管理及控制内容包括:工程进度控制、工程质量控制、工程投资(成本)控制、安全管理、合同管理、信息管理及项目全面组织协调等;

2. 按工程施工的实际进度组织编制阶段性审计报告,根

据阶段性审计报告确定的完成工程量结合施工总承包合同的付款方式约定，确定工程款支付报告提交甲方审查后支付；

3. 所有工程建设资料的归档管理；

4. 估算、概算、预算及结算的组织管理，组织完成以上工作的报告编制、审计通过等工作；

5. 代理甲方组织项目的各阶段及各分部分项的工程验收。办理工程竣工验收手续、移交手续。

（五）项目竣工后的工作内容

1、组织项目施工的工程结算工作。审查施工单位编制的竣工图、工程设计变更、现场签证等结算资料，组织造价审计单位准确、及时完成相关工作；

2、组织完成项目竣工备案工作；

3、组织完成项目保修期内所需完成的维修工作内容；

4、协助甲方完成产权登记等不动产手续的办理工作。

五、甲乙双方职责

（一）甲方职责

1. 甲方应按协议约定的付款方式及支付节点足额支付项目代建管理费；

2. 甲方及时提供项目功能确认书，并参加由乙方组织的有关项目建设的各类会议；

3. 委派专职人员作为甲方项目负责人，及时了解项目进展情况、成本情况、建设情况，提出甲方意见和要求。对本项目的所有建设事宜具有最终决定权；



4. 审查代建项目的工作方案、工作计划和项目管理目标，并全程参与监督检查；
5. 参与乙方组织的项目工程中间验收和竣工验收，接受项目使用移交，负责项目保修期维护管理的监督检查；
6. 协助乙方办理报建报批、验收等有关建设手续；
7. 参与并监督实施工程、货物采购管理及招投标管理工作；
8. 在需要甲方确定事宜过程中，因为甲方决策滞后而导致工期延误，工期顺延，赔偿乙方因此增加的费用或造成的损失；
9. 负责所有医疗设备的采购安装。

(二) 乙方职责

1. 乙方按本合同条款的要求，完成在本工程代建职责范围内的所有内容；

2. 乙方派遣由 16 位专业技术管理人员组成的项目管理部对本项目进行管理，项目负责人为 苏源源，技术负责人为 王龙江，商务负责人为 邹立东，现场工程师为 刘志勇、张建强、朱霖等；

3. 乙方应实现下列代建项目管理目标；

3.1 工程质量控制

乙方对工程整体质量进行把控，并对土建工程质量、电气工程质量、弱电工程质量、给排水及采暖工程质量、通风与空调工程质量、建筑测量工程质量、装饰工程质量、建筑电梯安装工程质量等进行专项检查。经甲方同意，乙方代理甲方组织项目的竣工验收工作。

3.2 工程进度控制

乙方根据相关合同条款及规范要求,对合同整体工程进度进行控制,按照施工组织设计确定的施工内容进行控制与协调管理。

3.3 工程安全管理

乙方应严格落实安全生产方针政策,督促施工单位按照建筑施工安全生产法规和标准组织施工,消除施工中的冒险性、盲目性和随意性,落实各项安全技术措施,有效的杜绝各类安全隐患,杜绝、控制和减少各类伤亡事故,实现安全生产,并制定出相应管理职责。

3.4 工程投资成本控制

乙方应对工程投资成本进行正确分析,并制定出相应管控措施,按月对完成工程量、设计变更、洽商进行计量审核工作。编制工程的实际资金计划及进度计划。

3.5 建设手续办理

乙方应指派专业人员,根据工程实际进度完成相应手续办理工作,并制定出完整的手续办理计划。确保工程资料完整,工程合法并顺利进行。组织工程中间验收,配合政府有关部门组织交工验收和竣工验收。负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交的有关工作。

3.6 协调工作

乙方负责协调各参建单位的相关事宜,协调建设管理部门,确保工程顺利进行。

3.7 疫情防控管理目标：严格按照国家、地方的防疫管理规定，在甲方的指导下组织施工单位认真落实防疫政策；减少因疫情风险导致的工期延误及大范围感染。

3.8 工程档案管理目标：规范、完善、符合张家口市城建档案要求。

3.9 对参建单位的资金拨付申请进行审核，并按程序提交甲方批准拨付。

3.10 项目代建单位不得作为主体承接本项目的预算编制、招标、勘察、设计、监理、施工等工作，只负责过程的组织、协调、监督、管理。

六、建设资金管理和财务管理办法

1. 建设资金管理和财务制度管理严格按照国家相关规定执行。

2. 工程资金在建设期间接受市审计局、市财政局等有关部门的审计、监督和稽查。

3. 依据财政部令第81号《基本建设财务规则》和《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503号）、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）及合同的规定，组织实施工程竣工结算。

七、不可抗力

因不可抗力、国家或地方政策等造成任何一方无法履行或延迟履行本项目合同的，不承担违约责任（常态化疫情防控，且不影响合同履行的，不应视为不可抗力）。

八、争议解决

在合同执行过程中引起的争议，双方应积极友好协商，如协商不成，任何一方均有权将争议提交项目所在地人民法院提起诉讼。

九、本合同自甲乙双方盖章并由甲乙双方法定代表人或授权代表签字或签章之日起生效(授权代表签字或签章时需提供授权委托书)。

十、本合同一式捌份，双方各方各执肆份，具有同等法律效力。

签署页：

甲方：(签章)



法定代表人或委托人

(签字或盖章)：



开户银行：河北银行股份有限公司石家庄分行

银行账号：10981000001650

单位地址：石家庄市桥东区高后路5号

联系电话：0313-4039001

乙方：(签章)



法定代表人或委托人

(签字或盖章)：



开户银行：中国建设银行股份有限公司

银行账号：13050167356800000137

单位地址：河北雄安新区经济开发区吕城大街

联系电话：1303-8029534

2022年12月8日