

凌云路街道 419 街坊 3 丘地块学校改扩建工程代建单位管理费的合同

合同统一编号： 11N00243630X20253602

合同内部编号：

合同各方：

立协议单位：上海市徐汇区教育局

（甲方）

上海建科工程项目管理有限公司

（乙方）

2025年08月13日

根据《中华人民共和国民法典》的规定，为保证投资项目的顺利实施，充分发挥投资效益，甲方经政府采购确定乙方为中标单位，~~将凌云路街道 419 街坊 3 丘地块学校改扩建工程~~^{2025年08月14日}代建管理服务委托给乙方作代建服务，经甲、乙双方友好协商达成如下协议：

第一条、项目概况：

项目名称：凌云路街道 419 街坊 3 丘地块学校改扩建工程

项目内容：

1.建设地点：项目位于徐汇区凌云路街道老沪闵路 777 号，东至老沪闵路及绿带，南至嘉川路，西至 N09-02 地块，北至 N09-03 地块，项目总用地面积约为 28105 平方米(以实测为准)，项目建筑面积约为 56050 平方米。(以实测为准)

2.建设投资：本工程预计概算总投资合计为 115497.7 万元，其中建安费 49491 万元，工程建设其他费用 7173.47 万元，预备费 2833.22 万元，土地费 56000 万元。本项目为区财政资金投资。（最终以审批的方案为准）

3. 项目建设内容为：改建和扩建教学楼、配套用房、地下室等。

4.计划开工时间为 2025 年 10 月，计划竣工时间为 2027 年 6 月。

第二条、服务委托内容：

【一】全过程项目管理

1、规划设计管理

- 1) 协助采购单位进行使用需求的收集、筛选，编制规划及建筑设计任务书，组织专家内部评审，使设计成果符合项目总体设计理念并满足使用功能需求；
- 2) 协助做好设计、施工、监理等招投标文件技术要求的审核，参与各类合同技术要求审查工作；
- 3) 负责办理方案、扩初、施工图以及专业（专项）设计的报审工作，组织各阶段设计的讨论、优化和细化工作；结合各类批复意见、规划部门和各职能部门意见，组织调整优化方案设计、初步设计、施工图设计中的各项经济、技术指标，确保各类指标符合相关规范要求并满足使用需求。

2、前期工作服务

- 1) 制定项目前期手续办理的实施细则；
- 2) 协助采购单位办理项目前期相关行政审批手续；
- 3) 办理项目设计方案阶段意见征询工作，报送设计方案到相关职能部门，进行意见征询并协调取得方案批复；
- 4) 报送设计方案到相关职能部门，配合进行项目初步设计技术和概算评审工作，协调取得评审报告，并最终获得相关批文；
- 5) 报送施工图到审图中心、规划等相关职能部门，并最终取得工程规划许可证；
- 6) 负责水、电等配套单位意见征询工作；
- 7) 负责办理项目建设工程质量监督报监工作；

- 8) 负责办理施工许可证。

3、工程项目实施阶段管理

- 1) 负责项目施工质量、安全、进度管理；
- 2) 负责制订施工管理工作计划及相关的工作流程和制度；
- 3) 负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制，负责工程质量、进度、安全和文明施工目标及各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施落实到施工合同中；
- 4) 负责督促、检查相关单位制订相应的质量、安全和文明施工保证体系以及达到相应目标的对策措施；
- 5) 协助采购与各施工单位签订安全生产、文明施工协议；负责督促施工单位建立健全安全生产、文明施工的管理制度；
- 6) 负责组织施工图设计的技术交底，审查签发交底会会议纪要；负责组织监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查；
- 7) 负责参建单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查；协助进行工程质量及安全事故的处理；检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作，负责检查、督促事故处理方案的实施；将有关调查处理情况及时报告甲方及相关部門；
- 8) 负责各施工单位和甲供设备、材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调，合理安排交叉施工顺序；
- 9) 参与工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作；
- 10) 负责做好施工管理执行情况的详细记录，负责记录资料的收集、保存；
- 11) 负责组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作；

- 12) 负责建设工程、财务等资料的整理汇编，并办理资产及档案资料的移交手续。
- 13) 负责组织协调各相关单位落实项目保修期内的保修工作；

4、投资控制管理

- 1) 按照总体工程建设轮廓计划，拟定投资管理工作计划及相关的 workflows；
- 2) 按照投资控制总目标的要求，结合可行性研究报告的投资估算审核分析，组织投资
 监理编制单位工程投资控制的目标；负责项目投资控制，根据估算控制概算、
 概算控制决算的原则，按照代建合同约定的投资估算，实行限额设计，控制可
 研报告的投资估算、初步设计概算、施工预算和竣工决算。如果报审的初步设
 计概算投资超过可行性研究报告批准估算投资的 10%，需重新编制可行性研究
 报告，并按规定程序报区发改委审批；
- 3) 组织勘察单位、设计单位、监理单位及施工单位等的招标工作；
- 4) 参与招标采购计划、招标文件等有关招标采购的各项环节审核，组织招标代理单位
 进行投标商务文件的分析工作；
- 5) 进行设计概算、施工图预算审查；
- 6) 动态跟踪审核工程增减帐，严格控制重大设计修改，严把投资超标关；
- 7) 实施合同管理，协助采购单位处理合同纠纷，依据合同条款及时审核费用索赔，并
 合理、合法地开展反索赔，力争节约投资；
- 8) 审核施工单位上报的工程结算，报有关单位批准。负责做好工程投资控制和组织工
 程审计工作。根据区财政资金监管要求，经投资监理审核后，负责向相关单位
 报送建设资金申请、工程进度和资金使用情况。审核和批复进度付款；
- 9) 配合采购单位正确编制工程竣工决算，并按相关规定，配合相关部门进行项目审计；

5、证照办理

1)负责完成项目证照的办理工作。

第三条、甲、乙双方责任：

1、甲方责任：

- (1)、落实工程相关的建设工程费。
- (2)、落实投资监理。
- (3)、根据工程进度款计划申请表及合同规定及时付款。
- (4)、负责委派施工监理。
- (5)、负责督促、配合乙方处理重大技术问题。
- (6)、负责督促、配合乙方处理重大质量、安全事故。
- (7)、遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件，督促乙方完成代建服务工作。

2、乙方责任：

- (1)、根据甲方要求和国家相关法律法规规定，承担本工程管理责任，包括代表甲方对施工承包商和监理单位进行管理，确保工程进度、质量、安全、文明施工（含环保措施），工程投资的全面控制。
- (2)、负责组织施工设计交底，协助甲方审核施工单位的施工组织设计和监理单位的监理大纲，并报甲方审核备案。
- (3)、负责办理与施工有关的手续，做好施工现场的道路交通配合，管线协调等工作，做好与施工有关各部门之间的协调，如绿化、社区、施工、监理等部门的协调工作并办理好各相关手续。
- (4)、协助办理施工临时用水、用电、施工场地、占路等手续，确保工程正常运行。
- (5)、对本委托协议范围之外的增减量，及时上报甲方签证，通过甲方审批后方可进入施工。
- (6)、负责审核施工月度进度表并报送甲方。
- (7)、负责牵头协调和处理重大技术问题。
- (8)、负责协助甲方处理重大质量、安全事故。
- (9)、按甲方的要求上报进度计划，用款计划及计划执行情况，工程在施工前做好报监

工作，在施工中以备案制要求督促施工单位做好各类资料，并在完工后完成工程移交工作。

(10)、负责建设档案整理的协调工作，协助组织工程各关键工序验收、竣工验收（含资料验收）手续，工程移交前，负责将完整的符合规定要求的工程竣工资料移交给甲方。

(11)、负责处理一般的技术问题和局部设计变更以及一般的安全质量事故，并及时上报甲方。

(12)、接受甲方的监督和检查，做好甲方委托的其它工作。遵守本合同中的各项约定，按照代建服务工作范围和内容，承担代建服务任务。

(13)、不限于沪发改规范[2020]21 号的规定应由代建管理单位实施的所有工作内容。

第四条、项目管理周期：

自接受任务起，含前期证照办理、工程施工管理、竣工验收移交的全过程管理。

第五条、代建服务费：

代建服务费：**7172660。柒佰壹拾柒万贰仟陆佰陆拾元整**

计算公式：

第一笔付款:合同签订后,支付合同金额的 30%的预付款；

第二笔付款:工程办理开工审核后,支付合同金额的 20%；

第三笔付款:工程项目完成± 0.00 后，支付合同金额的 10%；

第四笔付款:工程项目完成结构封顶后，支付合同金额的 10%；

第五笔付款:竣工验收合格后,支付合同金额的 10%；

第六笔付款:在工程审计完成后,按审计金额支付尾款,最高结算价不超过合同价(中标价)及概

算批复金额。

合同各阶段支付款将根据财政资金到账情况为准。

第六条 违约责任

1、乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，若因代实施人管理严重失职，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、投资增加或其他经济损失的，乙方承担相应违约责任。

2、乙方在代建期限内，如代建实际建设投资金额超过投资金额（批复概算金额），对超出金额按每超批复概算金额的 5% 罚代建(建设管理) 合同总价的千分之五计算。

3、本项目下乙方承担的违约金累计值最多不超过代建(建设管理) 合同中代建(建设管理) 费总价的 5%。

第七条、本协议经双方签字盖章后生效，工程、移交结束、保修期满、价款结清后自行失效。

第八条、未经事宜由双方协商解决。

第九条、本协议一式陆份，正本贰份，副本肆份，双方各执叁份，正副本具有同等的法律效力。

甲方：上海市徐汇区教育局 乙方：上海建科工程项目管理有限公司

法人代表或委托代理人 法人代表或委托代理人

经办人：机构管理员 经办人：张敏

2025年08月13日

地址：上海市漕溪北路 336 号 地址：上海上海市崇明区上海永冠经济开发区（崇明区
向化公路 2908 号）

邮编： 邮编：

电话：021-64875350 电话：15221226854

本合同签于 2025 年 月 日。

合同签订点：网上签约