普陀区大场浦（礼泉路-规划府村路）河道综合整治工程-代建

项目编码：11NMB2F0927220265404

建设项目代理建设管理服务合同

建设单位:上海市普陀区市政水务管理中心（上海市普陀区河道管理所、上海市普陀区防汛指挥中心）

代建单位：上海长风置业有限公司

项目代理建设管理服务

合同条款说明

建设项目代理建设（简称代建，下同）管理服务合同由《委托协议书》、《通用合同条款》、《专用合同条款》和附录四部分组成。

委托协议书是项目代理建设管理服务合同的总纲性文件，建设单位与代建单位两方当事人签字盖章即成立，主要内容包括：项目概况、代建管理范围和内容、代建管理目标、代建管理费、合同文件组成等，集中约定了合同当事人基本的合同权利义务，对二方当事人均有约束力的合同文件。

通用合同条款是根据法律、行政法规规定及项目代理建设管理服务的需要订立，通用于所有项目代理建设管理服务的条款；

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过各方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：（1）专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；（2）合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体建设工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款。

附录是针对委托协议书、通用合同条款、专用合同条款无法赘述但又非常重要内容的进一步补充。

第一部分委托协议书

项目名称:

建设单位（以下称甲方）：**上海市普陀区市政水务管理中心（上海市普陀区河道管理所、上海市普陀区防汛指挥中心）**

代建单位（以下称乙方）：**上海长风置业有限公司**

为加强建设项目的科学化、专业化、社会化管理，有效控制项目投资，提高投资效益，根据《中华人民共和国民法典》及其它有关规定，甲方与代建单位遵循平等、公正、诚实守信原则，就项目的代理建设管理服务事宜，协商一致，签订本合同。

一、　项目概况

项目名称：普陀区大场浦（礼泉路-规划府村路）河道综合整治工程-代建

建设地点：普陀区

建设内容：本工程为普陀区大场浦（礼泉路-规划府村路）河道综合整治工程，整治河道0.68 千米，新建护岸 1.23 千米、步道 0.14 万平方米、桥梁 2 座，开挖土方 1.72 万立方米，疏浚土方 0.77 万立方米，底质改良 1.38 万平方米，布置漂浮湿地 264 平方米，种植沉水植物 0.83 万平方米、挺水植物 0.19 万平方米、斜坡绿化 0.17 万平方米、陆域绿化 0.13 万平方米及水生态治理设施设备、景观工程等。

项目总投资：15016.46 万元

资金来源：财政资金。

二、　代建范围及内容（详见附录）

服务范围：自本合同签订生效之日起至工程缺陷责任期满的建设管理服务。负责项目的组织实施和投资管理工作，项目建成后交付项目（法人）单位。

服务内容：代建单位应负责本项目的全过程实施策划、组织、协调、管理，并进行有效的目标控制，包括投资控制、进度和计划管理、质量管理、现场安全文明施工管理、发

包与采购管理、合同管理、信息（档案）管理、财务管理等；负责统一组织、协调和管理项目各参建单位的活动，协调、处理与项目有关各方的利益冲突和各项具体工作；代理建设单位办理的交办相关手续，履行现场必须和必要的签字确认手续。

服务期限：**本工程前期准备开始至工程验收合格交付使用（包括组织工程移交并负责办理相关竣工资料）。**

三、代建管理内容及目标

质量管理：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实质量管理目标，确保工程设计满足使用功能需要；工程施工质量满足设计施工图及《工程施工质量验收规范》相关质量要求，并最终一次性验收合格。

进度管理：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实进度管理目标，确保按国家颁布的施工定额工期完成项目建设并竣工交验。

投资控制管理：项目管理期间，严格按照批准的概算（因国家政策调整的除外）进行投资控制，负责督促相关责任单位落实投资管理目标。因乙方代建管控失职、招标疏漏、变更审核不严、现场签证失控造成项目超概算的，超出概算部分全部由乙方自行承担，甲方不予追加项目资金，同步扣减代建管理费。

合同管理：项目管理期间，代建单位协助签订各类合同；按照建设单位和代建单位确认的项目管理程序审核各类经济合同、合同跟踪管理和合同变更管理。

财务管理：项目管理期间，督促财务监理根据基本建设财务管理制度的有关规定和相关程序进行管理，并根据项目进展情况和实物工作量的完成情况，审核项目付款申请，编制竣工财务决算，协助建设单位完成账面资产移交。

前期配套审批管理：项目管理期间，以建设单位名义办理规划、市政配套条件；以建设单位名义办理各项申报报批手续。

发包与采购管理：对建设单位委托的工程咨询单位进行监督管理工作。

安全文明管理：项目管理期间，按照国家安全生产法及国务院安全生产管理条例规定，负责督促相关责任单位落实安全管理目标；负责督促相关责任单位落实文明施工管理目标，施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

反腐保廉管理：严格遵守国家、上海市有关反腐保廉双优双控规定。

档案管理：项目管理过程中，及时将各类相关批文、招投标资料、合同、图纸等资料提交招标人存档（不包括另行委托第三方档案编制工作）。

竣工验收移交管理：制定竣工验收及交付使用工作计划；会同建设单位组织工程验收和整改；会同建设单位组织工程审价工作；督促各方完成资料归档工作和竣工备案工作；同建设单位组织工程移交及其他相关手续；负责督促各相关单位和建设单位签订保修合同；同建设单位组织固定资产移交及其他相关手续。

四、　代建管理费

本项目代建管理费暂定总价为：人民币 961038 元（大写：**玖拾陆万壹仟零叁拾捌元整**），其中：不含税金额___元，税金___元。项目因乙方管理原因出现质量、工期、投资超概问题，甲方有权按对应损失比例扣减代建服务费。

最终结算金额按中标价*初步设计批复概算（含调概，扣除房屋土地征收费）/工可批复概算（扣除房屋土地征收费），且不超概算批复对应金额。

五、　本合同由以下文件组成：

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；

委托协议书；

专用合同条款（含附录）；

通用合同条款；

中标通知书;

响应文件及其附件;

采购文件及其附件（或描述项目代建管理的技术性文件）;

标准、规范及其有关技术文件。

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。

六、词语含义:

本合同中的有关词语含义与本合同《第二部分通用合同条款》中赋予它们的定义相同。

七、两方承诺:

甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建单位提供项目建设代建管理的必要设施和条件。乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建管理工作范围和内容，承担项目代建管理任务。

八、其他

本合同一式 4 份，具有同等法律效力，甲方 2 份（其中正本 1 份，副本 1 份）、乙方 2 份（其中正本 1 份，副本 1 份）。

本合同所有附件均为本合同不可分割的组成部分，与主合同具有同等法律效力。

甲方(盖章)：**上海市普陀区市政水务管理中心（上海市普陀区河道管理所、上海市普陀区防汛指挥中心）**

地址：**普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 B 区 8 楼**

法定代表人：陈笑一

联系人：**汤老师**　2026年11月24日

电话:021-52564588

乙方(盖章)：**上海长风置业有限公司**

地址：**上海市普陀区云岭东路 89 号 2208 室**

法定代表人：**刘博（男）**

联系人：**刘雪艳**　2026年11月25日

电话:15502112437

开户银行：**中信银行长风支行**

银行账号:8110201013001271511

第二部分通用合同条款

第一章词语定义、适用的法律法规、语言

第一条词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

“项目”是指实施项目代建管理的项目；

“代建或代建管理”是建设项目代理建设管理服务的简称；

“甲方”项目（法人）单位；

“乙方”即项目代建单位，是指按照代建管理合同约定，受托承担建设项目代理建设管理服务方；

“代建管理机构”是指由代建单位组建并派遣实施具体项目代建管理工作的机构；

“代建管理负责人”是指由代建单位法定代表人任命，全面履行本合同的代建管理机构负责人；

“正常工作”是指建设单位和代建单位在合同中约定，建设单位委托的项目代建管工作；

“附加工作”是指：①代建管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于非代建单位原因使项目代建管理工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的作；

“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于非代建单位原因而暂停或终止项目代建管理业务，其善后工作及恢复项目代建管理业务的工作；

“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段；

“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;

“参建单位”是指承担本项目勘察、设计、监理、施工、主要材料和设备供应和相关咨询（中介）服务的，具备相应资质或资格的单位;

“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

第二条适用法律

建设项目代建管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方 法规、地方规章，具体内容在专用合同条款中约定。

第三条语言文字

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章两方职责、权利与义务

第四条甲方的权利

有对工程规模、设计标准、使用功能和主要设备材料使用的认定权，但变更须报相关审批部门批准后，方可实施;

甲方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

乙方调换代建管理负责人须事先经甲方同意:

有权要求乙方因其擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准和因乙方原因造成工程质量不合格、工期延长进行限期整改，直至追究乙方的相关责任;

当甲方发现乙方的相关人员未履行管理职责，或与承包人串通给甲方或工程造成损失的，甲方有权要求乙方更换相关人员，直到终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

有权要求乙方提供本合同约定的应由乙方提供的一切文件资料，并要求乙方在提供相关文件资料时加盖乙方授权的项目管理公章并且由项目经理签字确认，否则，甲方有权拒绝接收，因此造成的法律后果由乙方承担。

有对项目建设过程中管理活动的知情权，有权要求乙方提交管理工作月报及管理业务范围内的专项报告：

有权参与研究及最终确认依法组织的设计、监理、施工、材料、采购等招标方案、磋商文件、评标办法、拟签合同文本；

甲方有权授权一名熟悉本工程情况、能及时做出决定的履约代表，会同所有参建各方一起以实现工程建设投资控制、工程进度、工程质量及安全管理控制目标。

第五条乙方的权利

有对项目所有参建单位的管理权、考核权；对工程进度、质量、安全和投资工作的检查、监督权；

对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出要求和发布指令；

按照保质量、保工期和降低成本的原则，组织工程施工组织设计和技术方案的审批；

确认或批准监理人发布的开工令、停工令、复工令。在紧急情况下，有权按照有利于安全和降低损失的原则及时处置，但事后应向甲方和主管部门通报；

有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求；

当甲方的要求不符合国家的法律、法规和有关规定或相关变更未取得相关审批部门批准的，乙方有权拒绝执行；

根据监理人的意见，对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备和对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，有权予以否决；

在合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核及签认权。

第六条甲方的义务

甲方负责协调乙方及与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系；

甲方应对项目资金使用情况进行监督，负责市级建设财力资金的申请，并按规定向项目基建专户的拨款；

甲方负责监督和指导代建项目的建设实施、竣工验收和移交工作；

对于提交的书面请示，甲方应在规定的时间内给予书面答复；

乙方工作完成后，甲方负责组织对代建项目进行客观、全面、公正的考核；

根据专项规划、专项发展规划需要，提出项目建设需求和功能定位；

依法履行项目代建管理合同中相关职责、权利和义务，会同乙方管理机构进行工程建设的所有外部关系的协调，包括办理依法属于甲方应办理的相关报批文件等，为项目管理工作提供外部条件；

会同乙方与中标单位签订相关合同，报有关行政监督部门备案，并依法履行合同；

会同乙方以甲方名义办理规划、土地、施工、环保、消防、绿化及市政接用等申请手续，并加盖甲方公章；

参与项目设计文件的审查，对设计及变更的合理性提出建议；

及时处理和回复乙方提交相关报告，协助乙方做好相关单位的协调工作；

审核乙方组织编制的项目年度投资计划和年度基建预算，协助项目投资计划和年

度预算的申报和落实;

负责项目自筹资金的筹措，并监督乙方对项目建设资金的使用管理情况;

参与项目竣工验收，配合乙方进行资产移交，负责已交付项目的管理;

协助编制竣工决算，参与项目审计工作，并为审计工作提供必要的条件;

对项目代建管理过程进行监督，及时制止代建管理过程中发生的违规行为，必要时应及时报告有关主管部门及行政主管部门;

按项目建设进度要求，负责项目专项和开办经费的申请和落实，并负责专项和开办设施的招标采购;

甲方应当在专用条款约定的时间内免费向乙方管理机构提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性;

甲方免费向乙方提供设施及其他现场办公条件的内容和时间详见合同专用条款;

甲方应当在专用条款约定的时间内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复;

甲方应授权一名熟悉本工程情况、能及时做出决定的履约代表参与代建管理机构，并在更换该代表时提前以书面形式通知乙方;

甲方应将授予乙方的项目管理权利及时书面通知相关第三方，并在与第三方签订的合同中予以明确，必要时应向乙方出具合法有效的授权委托书;

国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章中明确的项目法人职责。

甲方应有义务协助乙方项目管理工作，以完成项目的质量、进度、投资、安全文

明之目标。

第七条乙方的义务

乙方应当严格按照基本建设管理的有关规定，开展代建工作，严格执行项目的投资概算、质量标准和建设工期等要求；

在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护甲方的合法权益，在甲方的授权范围内为其最大利益行使项目业务各项建设管理的权利，切实、优质地履行好项目代建管理服务工作；

应根据批准的项目建议书、项目可行性研究报告和其他政府部门的批准文件，制定项目代建管理计划，开展相关的代建管理工作，切实履行合同的承诺；

健全代建管理工作流程和管理制度，选派与代建管理相适应的的管理人员和技术人员组建管理机构，负责项目建设的日常管理，及时协调和处理项目建设中的有关问题，确保项目顺利推进依法依规开展有效的管理活动；

经批准的使用要求、功能配置、建设标准等内容原则上不得变更。若甲方合理的需求变化以及因技术、水文、地质等原因造成的变更，须报相关审批部门批准后，方可实施；

乙方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督；

乙方应严格按照国家基本建设程序，认真履行《项目代理建设管理服务合同》及投标书中工程管理代理内容的承诺，按照项目代建管理工作范围和内容完成工程的建设管理工作。对甲方负责，与甲方一起共同实现工程建设投资控制、工程进度、工程质量及安全管理目标；

会同甲方与中标单位签订相关合同，并报有关行政监督部门备案，监督中标单位

依法履行合同；

会同甲方以甲方名义办理投资、规划、施工、环保、消防、绿化、防雷、卫生防疫及市政接用等申请和报批手续；

负责项目设计管理，落实项目的设计文件送审和设计变更的审核、报批（备）等工作；

负责年度投资计划和资金使用计划的申报；

负责项目资金的管理，设定代建项目基建部接受政府主管部门或其委托的第三方对资金使用管理情况的监督；

乙方组织中间验收，会同甲方共同组织竣工验收、办理项目竣工备案手续，对工程质量管理承担相应责任；

项目竣工投入使用或试运行合格后，乙方应当及时编报项目竣工财务决算，并向市审计局提出审计申请。市财政局批复项目竣工财务决算后 30 日内，代建单位应当协助项目甲方办理资产移交等相关手续，并按财政国库管理规定将结余资金上缴国库；

乙方使用甲方提供的设施和物品属甲方的财产，在代建工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给甲方；

乙方应组织建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向甲方和有关部门移交；

在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务活动有关的保密资料；

乙方应接受政府相关部门对其进行管理考核。

乙方针对甲方提出的合理化建议，需认真的进行分析论证，在概算许可的范围内，经批准后实施；

遵守国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章中明确的管理要求，并承担项目代建单位的相应责任。

第三章项目财务和资金管理

第八条健全管理制度

乙方应根据国家规定的基建财务会计制度、建设资金账户管理制度，建立健全项目财务管理制度，完善相应的财务管理的流程，并严格贯彻执行；

乙方应当严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理，设置代建项目基建账户，单独建账、单独核算，准确完整全面反映代建项目所发生的各项支出，严格按照批准的项目概（预算）执行，专款专用，不得挤占挪用。

第九条代建管理费

根据《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）、《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）、上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于印发《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》的通知（沪发改规范（2025）12 号），代建管理费是指乙方从本合同签订生效之日起至办理完成项目资产交付手续止发生的管理性质的开支；

代建管理费由乙方在项目审批部门批准的概算范围内实行总额控制，分年度据实列支。总额控制数以项目审批部门批准的项目总投资（经批准的动态投资、不含代建管理费）扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用

为基数分档计算。

代建管理费计费基数按本项目批复的最终调整概算总投资进行调整，自报下浮率不变。

代建管理费支付方式：（1）合同签订后支付合同价的 30%；（2）项目完工验收合格支付至合同价的 60%；（3）项目审价完成后，支付至合同价的 80%；（4）完成竣工财务决算审计并提交项目归档资料，履行全部代建职责后根据考核结果支付尾款。

最终结算金额按中标价*初步设计批复概算（含调概，扣除房屋土地征收费）/工可批复概算（扣除房屋土地征收费），且不超概算批复对应金额。甲方要求乙方提供附加工作服务或额外工作服务的，应按专用合同条款向乙方支付相应的费用。

如由于政策调整或不可抗力延长项目工期等因素，导致代建管理费确需超过批复金额的，应经上海市普陀区人民政府报有关部门审批。

第十条其他工程款项

项目各参建单位应按相关合同的约定和工程的实际进度情况向乙方申请工程款，经工程监理机构和财务（投资）监理审核确认后，报乙方和甲方审核后支付手续；

属于政府采购目录内的货物、工程、服务等，应当申请办理政府采购，相应工程款经乙方和甲方审核，并报市财政局办理支付手续。

第四章合同的补充、变更与解除

第十一条合同的补充

本合同未尽事宜，由两方另行签订补充合同约定。补充合同与本合同具有同等法律效力。

第十二条变更与解除

任何一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方，两方经协商一致后可进行变更。变更或解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效；

除不可抗力外，因甲方原因导致乙方履行合同期限延长、内容增加时，乙方应当将此情况与可能产生的影响及时通知甲方。增加的代建工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定；

合同生效后，如果实际情况发生变化使得乙方不能完成全部或部分工作时，乙方应立即通知甲方。

除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。乙方用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天；

合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，两方应遵照执行。由此引起代建与相关服务的范围、时间、酬金变化的，两方应通过协商进行相应调整；

除两方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同；

在本合同有效期内，由于两方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经两方协商一致，可以解除本合同或乙方的部分义务。在解除之前，乙方应作出合理安排，使开支减至最小；

乙方在专用条件约定的支付之日起 28 天后仍未收到甲方按本合同约定应付的款项审核意见，可向甲方发出催付通知。甲方接到通知后应当尽快履行付款义务。在此期间，乙方不得暂停履行本合同项下的义务，若因乙方擅自中止履行本合同导致工期延误或造成甲方其他损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同；

本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效；乙方与甲方办理完成项目移交手续，乙方完成本合同约定的全部工作时，乙方收到代建报酬尾款后，本合同即告终止。

第五章违约责任

甲方和乙方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。

第十三条甲方违约

因甲方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，乙方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方，甲方应采取相应的措施。造成乙方不能部分或全部履行代建业务的，甲方应承担违约责任，并按合同约定结清已经完成的代建工作服务费。

因甲方违反本合同的约定，在非特别必要情况下，未按程序要求调整项目建设内容、规模、标准，致使工期延长、投资增加，由甲方承担相应的责任，由此造成乙方增加的代建工作时间、工作内容的，应按附加或额外工作服务费标准，赔偿乙方的损失；

因甲方违反本合同的约定，在非特别必要情况下，未按程序要求调整项目建设内容、规模、标准，致使工期延长、投资增加，由甲方承担相应的责任，由此造成乙方增加的代建工作时间、工作内容的，甲方应按附加或额外工作服务费标准，赔偿乙方的损失。

第十四条乙方违约

乙方未能完全履行项目代建管理合同，擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格，所造成的损失或投资增加额从项目代建管理服务费中按相应比例扣减；

在市级建设财力投资代建制项目的稽查、审计、监察过程中，发现乙方存在严重违纪违规行为的，甲方应当中止或终止有关合同的执行，由此造成的损失由乙方负责赔偿；

乙方未能依法履行项目代建管理合同中相关职责和义务，因乙方原因出现下列任一情况的，乙方除应承担违约及赔偿责任外，甲方有权单方面提出解除本合同，乙方除应赔偿甲方全部损失外，还应向甲方支付不低于本项目代建管理费总额50%的违约金：

(1) 出现重大安全事故的；

(2) 出现重大质量事故的；

(3) 挪用建设工程款；

(4) 与第三方串通损害甲方的利益；

(5) 超越本合同权限进行工作

(6) 无故停止履行代建工作；

(7) 出现严重隐瞒和欺骗的行为，损害甲方利益的;

(8) 法律规定的情形或本合同约定的其他情形。

第六章争议、索赔和免责

第十五条争议

在合同执行过程中引起的争议，应本着互相支持、互相理解的态度协商解决；两方协商一致后可以对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决:协调不成，可提请甲方所在地的人民法院起诉，具体在专用条款中约定。

第十六条索赔

合同两方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第十七条免责

因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同两方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同两方责任造成的爆炸、火灾，以及专用合同条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第十八条其他约定

与本合同有关的所有通知、要求或其他通讯均应以书面形式完成，在下述情况下应被视为已经有效送达: (1) 由专人递交，在递交时接收人签名即为送达; (2) 通过邮寄（含快递、EMS 及挂号），只要证明已写明本合同约定的一方地址的，在邮寄后 7 天即为送达; (3) 通过邮件发出，则在向本协议约定的电子邮件信箱中发送邮件成功时即送达。本合同各方的联系地址、电话如有变化，应及时以书面形式通知他方。

第三部分专用合同条款

第二条适用的法律及代建依据

《中华人民共和国建筑法》（［1997］国家主席令第 91 号）；

《中华人民共和国招标投标法》（［1999］国家主席令第 21 号）；

《中华人民共和国政府采购法》（［2002］国家主席令第 68 号）；

《中华人民共和国安全生产法》（［2002］国家主席令第 70 号）；

《建设工程质量管理条例》（［2000］国务院令第 279 号）；

《建设工程安全生产管理条例》（［2003］国务院令第 393 号）；

《政府采购法实施条例》（［2015］国务院令第 658 号）；

《上海市市级建设财力项目管理办法》（沪府发［2015］11 号）；

《上海市市级建设财力项目财务监理管理办法》、《上海市市级建设财力项目审计监督办法》（沪府办发［2015］19 号）；

《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪府办发［2015］39 号）；

《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）；

《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）；

上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于印发《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》的通知（沪发改规范（2025）12 号）

国家、地方及主管部门颁发的工程建设的法令、法规、政策和规定;

国家及地方颁发的最新的强制性条文标准、规范、竣工备案规定。

第六条甲方的义务

甲方明确　　为全权代表，负责具体履行本合同甲方的职责、权利与义务，包括主持或参加各类会议、签署相关文件和代表甲方协调项目建设过程中的相关事务；

甲方应当在 7 日内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复；

甲方应当在乙方管理机构进场后 10 日内免费向乙方管理机构提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性；

甲方免费向乙方提供：（1）现场办公室　间（约　㎡，包括办公家具、空调、通讯等设施）；（2）工作期间的就餐（费用由乙方自理）；（3）必要的交通工具和设施；（4）其他：。

第七条乙方的义务

乙方在履行合同义务期间，应每月定期向甲方报告代建工作情况；如紧急情况的，应在事件发生或处置后 24 小时内报告甲方；

乙方提交月度简报的方式和时间为：书面形式，每月 30 日前；逾期未报送月度报告的，单次扣除代建管理费 5000 元，连续两月未报甲方有权暂停当期管理费支付。

乙方使用甲方提供的设施和物品属甲方的财产，在代建工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品在 14 日内移交给甲方。

第九条代建管理费

1.本项目的代建管理费总额为：人民币____元，（大写）：（　元整）。合同总价闭口包干，如合同价高于初设批复对应的建设单位管理费，则按批复的建设

单位管理费结算。

按以下约定的时间、金额支付乙方的代建管理费:

(1) 合同签订后支付合同价的 30%;

(2) 项目完工验收合格支付至合同价的 60%;

(3) 项目审价完成后，支付至合同价的 80%;

(4) 完成竣工财务决算审计并提交项目归档资料，履行全部代建职责后根据考核结果支付尾款。代建管理费由乙方按合同约定的时间、金额申请，报上海市普陀区人民政府审核拨付，具体付款时间以财政实际拨付为准;

乙方提供附加工作服务或额外工作服务的，相应费用已包含在合同内，不另行增加。

第十三条甲方违约

因甲方的原因造成乙方增加的代建工作时间、工作内容的，应按附加或额外工作服务费标准，赔偿乙方的损失;

代建管理费逾期付款利息=当期应付款总额 X 银行同期贷款利率 X 拖延支付天数（自约定应付之日起算）。仅因甲方自身主观过错逾期付款才计付利息;财政审批、国库拨付、预算调整等客观原因延期付款，不计任何逾期利息。

第十四条乙方违约

因乙方违约，导致甲方损失的，按实际损失额赔偿甲方。

乙方派驻项目经理、主要管理人员未经甲方书面同意不得擅自更换，擅自更换一人单次扣罚代建费 3 万元;项目经理每月在岗出勤不得少于 22 天，缺岗每日扣款 2000 元。

因乙方或其工作人员过错、失职、违约行为给甲方或本项目造成任何损失的（包括但不限于工程直接损失、第三方索赔、工期延误损失、甲方额外支出的管理成本等），乙方应承担全部赔偿责任。

第十五条争议

工程建设项目代理建设管理服务合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方应及时协商决。

协商不成时，二方同意按（2）项解决：

由上海市仲裁委员会仲裁；

向上海市普陀区人民法院起诉。

第十七条免责

二方关于不可抗力的约定：烈度 7 度以上地震、8 级以上（不含级）台风、日雨量 50mm 以上暴雨，按气象、地震部门公布为准，以及县市级以止政府公告不允许施工的日期。

第十八条其他约定

第四部分附录

代理建设管理内容

一、　主要服务内容为：代建管理内容为自本合同签订生效之日起至办理完成项目资产交付手续止的建设管理服务。

二、　代建服务内容及目标

1、质量管理：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实质量管理目标，确保工程设计满足使用功能需要；工程施工质量满足设计施工图及《工程施工质量验收规范》相关质量要求，并最终一次性验收合格。

2、进度管理：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实进度管理目标，确保按国家颁布的施工定额工期完成项目建设并竣工交验。

3、投资控制管理：项目管理期间，严格按照批准的概算（因国家政策调整的除外）进行投资控制，负责督促相关责任单位落实投资管理目标。

4、合同管理：项目管理期间，代建单位协助签订各类合同；按照建设单位和代建单位确认的项目管理程序审核各类经济合同、合同跟踪管理和合同变更管理。

5、财务管理：项目管理期间，督促财务监理根据基本建设财务管理制度的有关规定和相关程序进行管理，并根据项目进展情况和实物工作量的完成情况，审核项目付款申请，编制竣工财务决算，协助建设单位完成账面资产移交。

6、前期配套审批管理：项目管理期间，以建设单位名义办理规划、市政配套条件；以建设单位名义办理各项申报报批手续。

7、发包与采购管理：对建设单位委托的工程咨询单位进行监督管理工作。

8、安全文明管理：项目管理期间，按照国家安全生产法及国务院安全生产管理

条例规定，负责督促相关责任单位落实安全管理目标；负责督促相关责任单位落实文明施工管理目标，施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

9、反腐保廉管理：严格遵守国家、上海市有关反腐保廉双优双控规定。

10、 档案管理：项目管理过程中，及时将各类相关批文、招投标资料、合同、图纸等资料提交招标人存档（不包括另行委托第三方档案编制工作）。

11、 竣工验收移交管理：制定竣工验收及交付使用工作计划；会同建设单位组织工程验收和整改；会同建设单位组织工程审价工作；督促各方完成资料归档工作和竣工备案工作；同建设单位组织工程移交及其他相关手续；负责督促各相关单位和建设单位签订保修合同；同建设单位组织固定资产移交及其他相关手续。

管理人员配备一览表

序号	姓名	性别	在本项目担任职务
1			
2			
3			
4			
5			

廉政建设合同

根据国家以及上海市有关工程建设、廉政建设的规定，为做好工程建设中的创"双优"（工程优质、干部优秀）工程和廉政建设工作，建立起责任机制、督查机制和保障机制，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，代建项目甲方与乙方特订立如下合同。

一、　二方的权利和义务

1、 严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规及上海市委、市政府关于反商业贿赂和加强党风廉政建设的有关规定；

2、 严格执行本项目代建合同文件，自觉按代建合同办事；

3、 二方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和代建合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度；

4、 建立健全反商业贿赂和廉政制度，开展相关教育，设立反商业贿赂和廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为；

5、 发现对方在业务活动中有违反商业贿赂和廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务；

6、 发现对方严重违反代建合同义务条款的行为，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；

7、 二方或二方与勘察、设计、施工、监理、设备材料供应单位不得串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益；

8、 乙方遵守《廉政建设合同》情况纳入甲方对乙方的绩效考评范围。

二、　甲方的义务

1、甲方及其工作人员不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工作人员个人支付的费用等;

2、甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动：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;

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、娼丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等;

4、甲方工作人员及其配偶、子女不得从事与代建项目有关的材料设备供应、工程承包、劳务活动等;

5、甲方及其工作人员不得利用职权插手代建活动谋求不正当利益，不得以任何理由向乙方推荐项目建设相关单位或推销材料，不得要求乙方购买合同规定外的材料和设备;

6、甲方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介绍施工队伍。

三、　乙方义务

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;

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单位或个人支付的任何费用;

3、乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动;

4、乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品

等；'

5、 乙方与所代建管理项目有关的勘察、设计、施工、监理、设备材料供应单位签订反商业贿赂合同，并严格按照相关规定做好反商业贿赂工作；

6、 乙方及其有直接利益关系的单位不得承担代建项目的勘察、设计、施工、设备材料供应等工作。

四、 违约责任

1、 甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿；

2、 乙方及其工作人员违反本合同第一、三条，同样按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以经济赔偿；情节严重的，甲方提请工程建设行政主管部门对乙方进行处理。

五、 二方约定：二方有义务对合同执行情况开展自查自纠，并自觉接受有关部门监督。

六、 本合同有效期为二方签署之日起至该项目保修期满止。

七、 本合同作为项目代建合同的附件，与代建合同具有同等的法律效力，经合同二方签署后生效。

甲方：

（盖章）：

2026年11月24日

乙方：

（盖章）：

2026年11月25日

法定代表人 ：	法定代表人:
（盖章）：	（盖章）：
地址：大渡河路 1668 号 8 楼	地址: