

新海镇社区卫生服务中心标准化建设工程代建服务的合同

合同统一编号：11N4250661362026401

服务期限：

合同各方：

甲方：上海市崇明区新海镇社区卫生服务中心 乙方：上海市市政工程建设发展有限公司

地址：崇明区新海镇北沿公路 3338 号	法定代表人：唐克（男）
地址：上海市黄浦区马当路 430 号	
邮政编码：	邮政编码：200336
电话：021-59655127	电话：021-63200877
传真：	传真：
联系人：宋斌	联系人：严涛

版本号：

合同编号：

新海镇社区卫生服务中心标准化建设工程 代建管理服务合同

委托人：上海市崇明区新海镇社区卫生服务中心

受托人：

签订地点：

签订日期： 年 月 日

第一部分 委托合同

委托人：**上海市崇明区新海镇社区卫生服务中心**

受托人（代建人）：**上海市市政工程建设发展有限公司**

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》、《政府投资条例》、《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》及其它有关规定，委托人与代建人遵循平等、公正、诚实守信原则，就新海镇社区卫生服务中心标准化建设工程代建管理服务的事宜，协商一致，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：新海镇社区卫生服务中心标准化建设工程代建管理服务

2. 建设地点：崇明区北沿公路 3338 号

3. 建设内容及规模：实施崇明区北沿公路 3338 号新海镇社区卫生服务中心标准化建设工程，具体包括：1. 拆除社区卫生服务中心内现有 4696 平方米建筑，实施临时过渡用房改造工程。2. 新建 1 栋地上四层医疗综合楼、地上一层后勤楼、门卫、发热哨点、污水处理间和垃圾房等附属用房，同步实施室外总体工程。建筑面积共 5300 平方米，设置床位 42 张。

4. 资金来源：财政资金

二、代建范围及内容（详见附录）

1. 服务范围：自本合同签订生效之日起，至项目竣工验收移交后保修期届满的整个期间内（含项目竣工结算、决算、审计）全过程的建设管理服务。

2. 服务内容：代建人应负责本项目的全过程管理，包括实施策划、组织、协调、管理，并进行有效的目标控制，包括进度和计划管理、质量管理、现场安全文明施工管理、合同管理、信息（档案）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、解决与项目有关各方的利益冲突和各项具体工作；代理委托人办理全部手续，履行现场必须和必要的签字确认手续，负责委托并办理包括但不限于招投标、水土保持、环评、档案、测量、检测、监测、验收等相关手续。

三、代建管理目标

1. 工程建设质量目标：一次性验收合格率 100%。

2. 安全文明施工目标：符合建设工程现场安全文明施工的规范要求，争创文明工地。

3. 投资控制目标：投资控制在经批准的工程概算以内。

4. 进度控制目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内竣工。

四、代建管理费

代建管理服务合同总价（含税价）：**981422** 元（大写**玖拾捌万壹仟肆佰贰拾贰元整**）。

项目经理_____。

五、本合同由以下文件组成：•

1. 中标通知书；
2. 投标函及其附录；

3. 委托协议书；
4. 专用合同条款（含附录）；
5. 通用合同条款；
6. 标准、规范及其有关技术文件；
7. 采购文件及其附件（或描述项目代建管理的技术性文件）；
8. 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；
9. 响应文件及其附件；
10. 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

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、双方承诺：

委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设代建管理的必要设施和条件。

代建人承诺，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

本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人叁份（其中正本壹份，副本贰份）、代建人叁份（其中正本壹份，副本贰份）。如有未尽事宜，双方签署线下补充合同。

补充条款

1:本项目代建管理项目负责人：王楠

以下无正文

签约各方：

委托人（盖章）：

受托人（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期:

日期:

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：

1. “项目”是指委托人委托实施项目代建管理的项目；
2. “代建或代建管理”是建设项目代理建设管理服务的简称；
3. “委托人”是指项目（法人）单位，项目代建管理任务的委托方；
4. “代建人”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；
5. “代建管理机构”是指由代建人组建并派遣实施具体项目代建管理工作的机构；
6. “代建管理负责人”是指由代建人法定代表人任命，全面履行本合同的代建管理机构负责人；
7. “正常工作”是指委托人和代建人在合同中约定，委托代建管理工作；
8. “附加工作”是指：①委托人委托项目代建管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，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工作；
9. “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人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；
10. “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段；
11. “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期前一天的时间段；
12. “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；
13. “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 双方职责、权利与义务

第四条 委托人的职责

1. 根据专项规划和发展需要，提出项目的使用要求、功能配置、建设标准，组织编制项目建议书、

项目可行性研究报告，完成可行性研究报告审批的各项前置许可；

2. 依法履行项目代建管理合同中相关职责、权利和义务，参与项目有关的政府主管部门的协调，为项目顺利开展创造条件；

3. 会同代建人依法组织开展设计、勘察、监理、施工和材料、设备采购等招标活动，与中标单位签订相关合同（三方合同），报有关行政监督部门备案，并依法履行合同；

4. 协助代建人以委托人名义办理规划、土地、施工、环保、消防、绿化及市政接用等申请手续，并加盖委托人公章；

5. 负责做好征地、拆迁和安置等工作；

6. 参与项目初步设计、施工图设计文件的审查，对设计及变更的合理性提出建议；

7. 及时处理和回复代建人提交相关报告，协助代建人做好相关单位的协调工作；

8. 审核代建人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；

9. 参与项目资金的管理，接受政府主管部门或其委托的第三方对资金使用情况的监督；

10. 参与项目竣工验收，配合代建人进行资产移交，负责已交付项目的管理；

11. 协助代建人编制竣工决算，参与项目审计工作，并为审计工作提供必要的条件；

12. 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；

13. 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；

14. 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。

第五条 代建人的职责

1. 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；

2. 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、高效的管理活动；

3. 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。若委托人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；

4. 依法组织开展设计、勘察、监理、施工、专业分包和设备采购等招标活动，会同委托人与中标单位签订相关合同（三方合同），并报有关行政监督部门备案，监督中标单位依法履行合同；

5. 办理规划、土地、施工、环保、消防、绿化及市政接用等申请和报批手续；配合征地、拆迁的工作。

6. 负责项目设计管理，落实项目的方案报审、初步设计、施工图设计文件审查和设计及变更的审核、

报批（备）等工作；

7. 组织投资监理单位编制项目的年度投资计划和基建预算，负责年度投资计划和预算的申报和落实；
8. 参与项目资金的管理，接受政府主管部门或其委托的第三方对资金使用情况的监督；
9. 组织项目竣工验收，向委托人进行资产移交，负责已交付项目保修期工作的管理；
10. 组织项目结算和竣工决算报告的编制，参与项目审计工作；
11. 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。

第六条 委托人的权利

1. 有对代建人代建管理工作和项目建设过程中管理活动的监督、检查和对违规行为予以纠正的权利；
2. 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；
3. 因合理的需求变化，就项目的使用要求、功能配置、建设标准等内容变更的建议权，但变更须报相关审批部门批准后，方可实施；
4. 有对项目建设过程中管理活动的知情权，有权要求代建人提交管理工作月报及管理业务范围内的专项报告；
5. 代建人调换代建管理负责人须事先经委托人同意；
6. 有权要求代建人因其擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准和因代建人原因造成工程质量不合格、工期延长进行限期整改，直至追究代建人的相关责任；
7. 当委托人发现代建人的相关人员未履行管理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求代建人更换相关人员，直到终止合同并要求代建人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

第七条 代建人的权利

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 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，但事后应向委托人和主管部门通报；
5. 有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求；
6. 当委托人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，代建人有权拒绝执行；
7. 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；
8. 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。

第八条 委托人的义务

1. 委托人应当配合代建人管理机构进行工程建设的所有外部关系的协调，包括办理依法属于委托人应办理的相关报批文件等，为项目管理工作提供外部条件；

2. 委托人应当在专用条款约定的时间内免费向代建人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；

3. 委托人免费向代建人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；

4. 委托人应按本合同约定的时间、金额和方式向代建人支付项目管理费；

5. 委托人应当在专用条款约定的时间内就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复；

6. 委托人应授权一名熟悉本工程情况、能及时做出决定的履约代表，并在更换该代表时提前以书面形式通知代建人；

7. 委托人应将授予代建人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，必要时应向代建人出具合法有效的授权委托书；

8. 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的义务。

第九条 代建人的义务

1. 代建人应按合同约定派出代建工作需要的管理机构及相关人员，向委托人报送委派的项目经理及其管理机构主要成员名单、代建管理工作规划，完成委托合同专用条件中约定的代建管理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告代建工作情况；

2. 代建人在履行本合同的义务期间，应为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方的合法权益；

3. 代建人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；

4. 代建人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产，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委托人；

5. 代建人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，向委托人和有关部门移交。

6. 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。

7. 代建人应接受政府相关部门对其进行管理考核。

第三章 项目财务和资金管理

第十条 健全管理制度

1. 代建人应根据国家规定的基建支出预算、基建财务会计制度、建设资金账户管理制度，协助委托人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；

2. 项目的建设资金必须专款专用，任何单位不得拆借，不得滞留，不得挪作他用；

第十一条 项目代建管理费（建设单位管理费）

1. 项目代建管理服务费按合同中标价确定，项目代建管理费由委托人拨付至代建人；
2. 最终结算价款以批复概算结合投标下浮率计算。

第十二条 其他工程款项

1. 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代建人申请工程款，经工程监理机构和财务（投资）监理审核确认后，报代建人和委托人审核。

第四章 合同的补充、变更与解除

第十三条 合同的补充

本合同未尽事宜，由双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。

第十四条 变更与解除

1. 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，双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；

2. 除不可抗力外，因委托人原因导致代建人履行合同期限延长、内容增加时，代建人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。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；

3. 合同生效后，如果实际情况发生变化使得代建人不能完成全部或部分工作时，代建人应立即通知委托人。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。代建人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天；

4. 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，双方应遵照执行。由此引起代建与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协商进行相应调整；

5. 除双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；

6. 在本合同有效期内，由于双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，经双方协商一致，可以解除本合同或代建人的部分义务。在解除之前，代建人应作出合理安排，使开支减至最小；

7. 因解除本合同或解除代建人的部分义务导致代建人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定；

8. 因委托人的原因导致暂停部分代建与相关服务时间超过 180 天，代建人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过 180 天，代建人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将代建与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担约定的责任；

9. 代建人在专用条件约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项审核意见，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出代建人可以接受的延期支付

安排，代建人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内代建人仍未获得委托人的合理答复，代建人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担约定的责任；

10. 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。

11. 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。

12. 代建人与委托人办理完成项目移交手续，代建人完成本合同约定的全部工作时，代建人收到代建报酬尾款后，本合同即告终止。

第五章 违约责任

委托人和代建人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。

第十五条 委托人违约

1. 因委托人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，代建人可继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除合同。造成代建人不能部分或全部履行代建业务的，委托人应承担违约责任，并除按合同约定结清已经完成的代建工作服务费以外，还应按附加或额外工作服务费标准，赔偿代建人的损失；

2. 因委托人违反本合同的约定，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，由委托人承担相应的责任，由此造成代建人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，赔偿代建人的损失；

第十六条 代建人违约

1. 代建人未能依法履行项目代建管理合同中相关职责和义务，因代建人原因出现下列任一情况的，代建人除应承担违约及赔偿责任外，委托人有权单方面提出解除本合同：

- (1) 出现重大安全事故的；
- (2) 出现重大质量事故的；
- (3) 与第三方串通损害委托人的利益；
- (4) 超越本合同权限进行工作；
- (5) 无故停止履行代建工作；
- (6) 出现严重隐瞒和欺骗的行为，损害委托人利益的；
- (7) 法律规定的情形或本合同约定的其他情形；
- (8) 不服从委托人管理。

第六章 争议、索赔和免责

第十七条 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；双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，可提请上海仲裁委员会仲裁或向项目所在地的人民法院起诉，具体在专用条款中约定。

第十八条 索赔

合同双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。

第十九条 免责

因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第二十条 其他约定

第三部分 专用合同条款

第二条 适用的法律及代建依据

1. 《中华人民共和国建筑法》（[1997]国家主席令第 91 号）；
2. 《中华人民共和国招标投标法》（[1999]国家主席令第 21 号）；
3. 《中华人民共和国政府采购法》（[2002]国家主席令第 68 号）；
4. 《中华人民共和国安全生产法》（[2002]国家主席令第 70 号）；
5. 《建设工程质量管理条例》（[2000]国务院令第 279 号）；
6. 《建设工程安全生产管理条例》（[2003]国务院令第 393 号）；
7. 《政府采购法实施条例》（[2015]国务院令第 658 号）；
8. 《上海市市级建设财力项目管理办法》（沪发改规范〔2022〕3 号）；
9. 《上海市市级建设财力项目财务监督管理办法》（沪财发〔2022〕4 号）；
10. 《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范〔2025〕12 号）；
11. 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；
12. 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。

第八条 委托人的义务

1. 委托人明确_____为全权代表，负责具体履行本合同委托人的职责、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委托人协调项目建设过程中的相关事务（质量、进度、安全等）；
2. 委托人应当在代建人管理机构进场后 10 日内免费向代建人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；
3. 委托人免费向代建人提供：无；
4. 委托人应当在 7 日内就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第九条 代建人的义务

1. 代建人承担项目建设期法人的相关责任，应当严格按照基本建设管理的有关规定，开展代建工作。代建人明确_____为其代建管理负责人，_____为其代建项目技术负责人，共同负责具体履行本合同代建人的职责、权利与义务，包括主持或参加各类会议、签署相关文件和协调项目建设过程中的相关事务。

委托人根据规范对代建人派驻本项目代建组人员的具体要求如下：

- 1）、代建组人员资格条件应符合招标文件的规定；
- 2）、代建组人员的数量和专业配备应履行投标文件的承诺并满足本项目工程代建的需要；
- 3）、代建组人员应按照工程需要按期进场到位开展工作；
- 4）、代建人投标时的代建组人员未经委托人书面批准不得随意调换，若自行更换或撤离，将按照

代建合同约定处理，委托人有权计取代建人违约金直至终止代建合同。

5)、代建人投标时的代建管理负责人或技术负责人如有不尽其职，委托人有权要求撤换，直至要求终止合同，由此造成的损失由代建人负责赔偿；

6)、在代建服务期限内，项目代建组人员应保持相对稳定，以保证服务工作的正常进行。代建人可根据工程进展和业务需要对项目代建机构人员作出合理调整。若更换现场代建人员，应以相当资格与技能的人员替换，并经委托人的同意方能实施。其中，更换代建负责人、代建技术负责人须提前 7 日向委托人书面报告，经委托人书面同意后方可更换，并办妥相应的变更手续。

代建人如不能上述满足人员要求，委托人可根据国家规定和本合同条款，予以代建人包括但不限于罚款等处罚。

2. 代建人在履行合同义务期间，应每月定期向委托人报告代建工作情况；如紧急情况的，应在事件发生或处置后 24 小时内报告委托人；

3. 代建人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产，在代建工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品在 14 日内移交给委托人。

4. 代建人不得在本单位承接的代建项目中，承担项目评估、勘察、设计、监理、施工、材料设备供应等其他相关业务，或与以上单位有隶属关系及其他直接利益关系。

5. 代建人不得向他人转包或分包本合同项下的全部或部分项目。

6. 代建制项目建成后，代建人必须按照有关法律法规和项目代建合同进行单项验收。代建人应当会同委托人组织项目试运行，办理项目结算、审计、决算等手续。

7. 代建人当按照档案管理方面的法律法规，加强项目档案管理。在向委托人办理移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。

8. 代建人应当按照市财政局批复的项目竣工财务决算，向委托人办理资产交付手续。

9. 代建项目竣工投入使用或试运行合格后，代建人应当及时组织编报项目竣工财务决算，并申请审计和资产移交等相关手续。

第十二条 项目代建管理费

1. 本项目代建管理服务费（含税价）为：人民币 **981422** 元，（大写）：**玖拾捌万壹仟肆佰贰拾贰元整**。

代建管理服务费总价包干，但以最终批复概算（如有）中的对应费用为上限。

2. 代建管理费用的支付按以下约定的时间、比例支付，具体的付款须按照财政的拨款进度进行付款。

(1) 合同签订后，支付合同价的 50%；

(2) 项目竣工验收通过后，支付至合同价的 80%；

(3) 项目审价完成后，支付至审定价的 90%；

(4) 档案资料、资产移交业主后，按审定价付清尾款。

上述每笔款项均需经财务监理审核后并在财力资金到达委托方账户，且委托方收到代建人出具的正式发票后支付。

3. 代建管理费由代建人按合同约定的时间、金额申请，经财务（投资）监理和委托人审核后，由委托人直接拨付。

第十六条 委托人违约

1. 因财政资金拨付延迟导致的付款延期不视为委托人违约，委托人也无需向代建人支付逾期付款利息。

第十七条 代建人违约

1. 代建人未能完全履行项目代建合同，擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准等，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格的，所造成的损失或投资增加额从项目代建管理费中相应扣减，代建人还应向委托人支付相当于代建管理费 10%的违约金。

2. 代建合同履行过程中或在代建项目的审计、监察过程中，委托人发现代建人存在严重违纪违规或违法行为的，视为代建人违约，委托人有权中止本合同的执行，因代建人的行为而给委托人造成损失的，代建人还应赔偿委托人因此而遭受的全部损失。

第十八条 争议

在合同执行过程中引起的争议，双方应先行协商解决，协商不成时，任何一方均有权提请上海市崇明区人民法院诉讼解决。

第二十一条 其他约定

1. 工程建安费按合同约定的时间、金额申请，财务（投资）监理、代建人和委托人审核，由委托人直接拨付不经过代建人账户。

2. 其他未尽事宜，双方另行协商签订补充协议。

第四部分 附录

代理建设管理内容

代建管理内容为代建管理合同签订后至固定资产移交全过程的代理建设管理工作。具体如下（若合同签订时相关工作内容已不涉及，则不包括）：

1. 根据批复的项目可行性研究报告，组织开展项目设计方案优化、初步设计文件编制及工作，并办理项目初步设计（含概算）审批手续；
2. 负责办理规划、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等审批手续；协助配合委托人落实土地、房屋征收等审批手续；
3. 依法组织项目勘察、设计、监理、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标情况书面报委托人和相关政府部门备案；
4. 负责项目工程合同的洽谈，协助委托人进行工程合同的签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理；
5. 组织施工图设计及审图和项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；
6. 组织绿化搬迁、管线搬迁；督促落实土地收回、征收腾地等前期工作（不包含）；
7. 按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工过程中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续；
8. 按月向委托人和相关政府部门报送管理工作月报和资金使用情况报告；
9. 按照发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请；配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；
10. 根据代建合同约定，组织工程价款支付、结算和竣工财务决算工作；
11. 组织项目各阶段验收和竣工验收；办理项目竣工备案手续；
12. 负责按照代建合同约定做好项目审计工作；
13. 负责配合将项目竣工及有关项目建设的技术资料完整地整理汇总移交，并根据项目产权归属向使用管理单位办理资产移交手续；
14. 代建合同约定的其他事项。

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，代建项目委托人与代建人特订立如下合同。

一、双方的权利和义务

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. 双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. 双方或双方与勘察、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. 代建人遵守《廉政建设合同》情况纳入委托人对代建人的绩效考评范围。

二、委托人的义务

1. 委托人及其工作人员不索要或接受代建人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在代建人报销任何应由委托人或委托人工作人员个人支付的费用等；

2. 委托人工作人员不得参加代建人安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受代建人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等；

3. 委托人及其工作人员不得要求或者接受代建人为其住房装修、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；

4. 委托人工作人员及其配偶、子女不得从事与代建项目有关材料设备供应、工程承包、劳务活动；

5. 委托人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，不得以任何理由向代建人推荐项目建设相关单位或推销材料，不得要求代建人购买合同规定外的材料和设备；

6. 委托人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、代建人义务

1. 代建人不得以任何理由向委托人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品；
2. 代建人不得以任何名义为委托人及其工作人员报销应由委托人单位或个人支付的任何费用；
3. 代建人不得以任何理由安排委托人工作人员参加超标准宴请及娱乐活动；
4. 代建人不得为委托人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. 代建人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. 委托人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；给代建人单位造成经济损失的，应予以赔偿；
2. 代建人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；给委托人单位造成经济损失的，应予以经济赔偿；情节严重的，委托人提请工程建设行政主管部门对代建人进行处理。

五、双方约定：双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、本合同有效期为甲乙双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，经合同双方签署后生效。

八、本合同正本一式贰份，委托人和代建人各执壹份，副本肆份，双方各执贰份。

委托人：  (盖章)	代建人：  (盖章)
法定代表人： (签字或盖章)	法定代表人： (签字或盖章)
地址：	地址：
邮编：	邮编：
电话： 2026年07月22日	电话： 2026年07月24日
	时间： 年 月 日