**11N42509186820261**

# 浦东新区区级财力投资项目

# 代理建设管理合同

项目名称：上海浦东职业技术学院改造提升工程代建

项目委托方：上海浦东职业技术学院

项目代建方：上海浦东工程建设管理有限公司

2026年03月20日　　2026年04月02日

签订日期：

签订地点：上海市浦东新区

# 代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管 理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资 建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经 双方协商同意，签订本合同。

**一、代建项目概况**

项目名称：上海浦东职业技术学院改造提升工程代建

项目最终批复：关于上海浦东职业技术学院改造提升工程项目建议书的批复

项目总投资：52396（万元）（以上海市浦东新区发展和改革委员会对该 项目批复的概算投资为准）

资金来源：浦东新区财力

建设地点：项目位于浦东新区惠南镇东城区原复旦大学太平洋保险金融学院旧址内C3-11、C3-2地块。

建设规模：C3-11地块规划用地面积为156401平方米，C3-2地块规划用地面积为53331平方米，总用地面积209732平方米（约315亩）。

建设内容：

1. 改造提升1 号、2 号、3 号、4 号、7 号（北楼）宿舍楼，大食堂、A2 教学楼、图书馆，调整部分功能布局，实施结构加固和整体提升，总建筑面积约10.8 万平方米（以实测为准）。

2. 拆除5 号、6 号、7 号（南楼）宿舍楼，小食堂、学生活动中心、游泳馆健身中心、看台，总建筑面积约3.9 万平方米（以实测为准）。

3. 新建运动场地，对道路、绿化、管线等室外总体工程进行局部改造。

建设工期：365天。

**二、代建管理范围和内容**

上海市浦东新区教育局（以下简称“委托方”）委托上海浦东工程建设管理有限公司（以下简称“代建方”）对于项目 进行代理建设管理。具体内容如下：

1、参与项目调研，做好项目立项前期工作。

2、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报上海市浦东新区投资项目管理事务中心和委托方备案；

3、协助委托方进行工程合同的谈判与签订工作；

4、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；办理项目初步设计（含概算）审批手续；

5、组织施工图设计及审图；负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；

6、负责办理计划、规划、土地、房屋征收、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等与代建项目相关的报批报建手续；

7、负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地回收，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收腾地等前期工作；

8、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中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续；

9、编制上报项目年度投资计划，按照区发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

10、按月向委托方报送工程进度和资金使用情况；

11、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；

12、受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；

13、根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；

14、负责按照相关规定做好项目审计工作；

15、负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；

16、协助委托方和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。

17、代建合同约定的其他事项。

**三、代建项目管理目标**

投资控制金额：不超概算。

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：从项目前期直至项目质量保修期结束后30日。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

**四、代建管理费**

金额（大写）：陆佰捌拾玖万陆仟伍佰柒拾柒元整人民币（含税金、质量缺陷等一切费用），最终以审定金额为准，且审定金额不得超过概算批复代建费和中标金额（计算折扣率以投标文件为准）。

￥：6896577元

**五、本合同组成文件**

1、本合同书

2、通用合同条款

3、专用合同条款

4、中标通知书

5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）

6、投标书及其附件

7、建设标准、规范及有关技术文件

8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于年月日。签订地点：上海市浦东新区。

委托方：上海浦东职业技术学院

法定代表人：

2026年03月20日

地址：康梧路978弄57号

邮政编码：

电话：021-20920852

联系人：张一峰

代建方：上海浦东工程建设管理有限公司

法定代表人：

地址：上海市浦东新区佳林路 1028 号

邮政编码：201203

电话：13681799013

联系人：张月雯

2026年04月02日

## 第一部分通用合同条款

## 第一章词语定义、适用的法律法规、语言

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”是指委托方委托实施代建的工程。

（2）“委托方”是指建设项目的项目法人或BT融资单位。

（3）“代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。

（7）“附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建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。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

## 第二章 各方的（合同）权利

### 委托方权利

委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高或降低建设标准，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。

委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

**代建方权利**

代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

## 第三章 各方的（合同）义务与责任

### 委托方义务与责任

委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

委托方应在本合同签订后向授权代建方，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

委托方应协调相关部门按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

委托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。

**代建方义务与责任**

代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

代建方应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理及技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

（1）代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

（2）在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

代建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。

代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

代建方应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，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

代建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。

因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

代建方应按照《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

## 第四章 工程价款的支付

工程款由新区财政根据浦财城（2002）13号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，进行会计核算和财务管理，项目的建设资金必须专款专用。

（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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。

（2）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。

（3）委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

## 第五章 合同的生效、变更

本合同自签订之日起生效。

由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委

托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

当事人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。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

## 第六章 争议、索赔和免责

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。

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。

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。

## 第二部分专用合同条款

## 第七章费用支付及奖惩

按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建项目管理费**6896577**元（**陆佰捌拾玖万陆仟伍佰柒拾柒元整**）。代建项目管理费计入总投资内（若合同签订时“项目工程概算未批复”，代建项目管理费暂定为万元，最终以审计金额为准，且审定金额不得超过概算批复代建费和中标金额（计算折扣率以投标文件为准）。

代建单位在每阶段请款之前，须向上海市浦东新区投资项目管理事务中心申报阶段性工作总结报告及代建管理费申请表，上海市浦东新区投资项目管理事务中心对总结报告进行审核或现场检查后，并待新区财政资金到位后，由委托方向代建方支付，具体为：

1、本合同签订之后，经新上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%。

2、工程进度完成至总进度的60%时，经新上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%。（至此已累计支付代建管理费总额的60%）。

3、代建方完成项目送审工作后，经上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%。（至此已累计支付代建管理费总额的90%，且不得超过概算批复后根据沪浦发改投【2012】338号文*投标文件中的折扣率计算的代建管理费总额的90%）

4、项目审计结束后，代建方向委托方交付完整的竣工资料并在财政拨款到位后5个工作日内，经新上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付余款，最终以审计金额为准。（至此已累计支付全部代建管理费）

5、对于区属国有代建单位所承担的项目中，若项目建安投资金额在5亿元及以上的市政基础类设施项目，或者是建安投资金额在3千万元及以上的社会事业建筑类、信息化项目，可在项目竣工验收后可以增加一次付款环节，即支付代建管理费总额的20%。（至此累计支付代建管理费总额的80%）。该类项目完成送审工作后，则支付代建管理费总额的10%，其他项目均按四次支付。

项目如期建成并竣工验收合格，经最终审计决算价较审批部门确认的同口径投资额节约10%以上的，经工作小组和委托方审核后，代建单位可获奖励，奖励费用在项目不可预见费中列支。

6、上述付款时间均为财政资金到账后14天内支付。资金支付(发票):上海市浦东新区教育局工程管理事务中心。

代建方向委托方提供履约担保，担保方式为：提供合同价/的银行履约保函，保函的格式应事先经委托方认可。

因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失:

1、代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。赔偿费用从其代建管理费中扣除，代建管理费不足以支付的，由代建单位以自有资金支付。

2、安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3、工程质量事故

A对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

C上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。

4、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按元/日计扣。(按代建管理费2‰)（如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。）

5、代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金为_____元。（按代建管理费 1%）

## 第八章其他事项

委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

委托方应在5个工作日内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

委托方的联系人：联系电话：

代建方的项目负责人：_____联系电话：

代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月日以书面形式提交委托方。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A.工程进度情况；

B.施工质量情况；

C.工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D.进场施工机械设备及劳动力动态；

E.合同变更和工程变更情况；

F.工程款支付情况；

G.建设管理服务情况；

H.工程建设大事记；

I.其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B资金、资源投入及合理配置的建议；

C工程进展预测分析报告；

D合理要求提交的其他报告；

E工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B项目管理协调会议纪要；

C其他项目代建业务往来文件；

D质量事故处理文件。

**附加条款:**

1、代建方请款时，先由上海市浦东新区投资项目管理事务中心将依据上一次年度考核结果对项目进行审核，并提出审核意见，具体审核标准为：

考核得分在80分以上的（含80分），支付当期代建管理费用；考核得分在60分（含60分）到80分之间的，支付当期代建管理费的50%，并要求代建单位限期整改，整改结果待新上海市浦东新区投资项目管理事务中心认可后，再予支付另外50%代建管理费用；考核得分60分以下者为不合格，扣罚代建管理费用的5%-20%，且取消该单位其承担后续代建项目的资格。

**补充条款**

**1:原合同条款中“上海市浦东新区教育局（以下简称“委托方 ”）委托 上海浦东工程建设管理有限公司（以下简称“代建方 ”）对于项目进行代理建设管理。”更正为“上海浦东职业技术学院（以下简称“委托方 ”）委托 上海浦东工程建设管理有限公司（以下简称“代建方 ”）对于项目进行代理建设管理”。**