临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务

合同统一编号： 11N7780788612026401

临港新片区财力投资项目

代理建设管理合同

项　目　名　称：临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务

项目委托单位：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心

代　建　单　位：**上海临港新城建设工程管理有限公司**

第一部分　代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规及《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》等文件规定，为明确双方的权利和义务，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：临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务

项目总投资：17467.23 万元，大写：人民币壹亿柒仟肆佰陆拾柒万贰仟叁佰元整（以批准的投资概算为准）

资金来源：由中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会统筹安排

建设地点：本工程位于浦东新区书院镇，东至规划蓝田街、南至 I05A-06 地块公共绿地、西至 I05A-04 地块、北至 I05A-03 地块公共绿地

建设规模：本工程拟新建一 25 班小学，学生人数 1000 人，教职工人数 75 人。

建设内容：主要建设内容为包括普通教学楼、专业教学和行政楼、学生剧场、体育馆和食堂、门卫、地下一层车库及设备用房、室外活动场地等。总建筑面积 18294.31 平方米，其中：地上建筑面积 13973.33 平方米，地下建筑面积 4320.98 平方米；项目建筑密度 27%，容积率 0.65，绿地率 35%；共配置机动车停车位 78 个（含 2 个货车车位、18 个临时停车），非机动车位 23 个。本项目车行入口位于蓝田路北侧，兼做消防应急出入口，人行主入口设置在场地东侧蓝田路的中部，人行次要出入口设置在场地南侧定武路。同步实施机电设备安装工程、场内道路工程、绿化工程、给排水工程及其他附属工程等（上述面积均以最终审定的设计方案为准）。

建设工期：546 天（如建设工期有调整，双方应另行签订书面补充协议）

二、代建工作范围和内容

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心（以下简称“委托方”）委托__上海临港新城建设工程管理有限公司__（以下简称“代建方”）对于临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学进行代理建设管理。代建管理内容为项目建议书批复后到项目竣工交付建设进行的管理代理工作。具体内容如下：

代建单位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。主要职责包括：

（一）依据项目建设需求编制代建实施方案、实施计划和项目管理目标，经项目（法人）单位认可后执行；

（二）负责委托专业机构编制工程可行性研究报告、设计方案、初步设计及概算、施工图及预算等文件，并经项目（法人）单位审核确认相关内容后，以项目法人名义办理报批手续；

（三）负责以项目法人名义办理规划、用地、征收动迁、水务、环保、人防、消防、园林绿化及市政接用等审批及征询手续；

（四）负责组织勘察、设计、咨询、施工、监理及材料设备采购等招投标工作及相关合同洽谈，对招标方案、设计方案、相关合同等进行合法性、合规性、专业性、可行性审查，提出专业审核意见；

（五）负责项目的合同管理、成本和投资控制管理、进度管理以及现场签证和设计变更的管理；

（六）配合政府相关部门开展质量、安全、文明施工等监督检查工作，承担工程质量、安全和文明施工责任；对工程质量实行终身负责制。

（七）配合项目（法人）单位提交资金年度计划和资金调整计划申请，按月报送工程进

度和资金使用情况；

（八）根据项目建设进度向财政处申请拨付工程款；

（九）负责组织开展项目中间验收、竣工验收、综合验收，负责组织财务决算，按时提交竣工决算审计资料；

（十）负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编分别移交档案管理部门，并按认定的资产价值向政府资产管理部门办理资产交付手续；

（十一）代建单位应当承担的其他职责。

三、代建项目管理目标

投资控制目标：17467.23 万元，大写：人民币壹亿柒仟柒佰伍拾伍万陆仟玖佰元整（暂按工程可行性研究报告批复的估算投资额，原则上不超过批准的初步设计总概算）。

工程质量控制目标：一次性验收合格率 100% 。

代建管理期限：自合同签订之日起至移交接管（指合同生效之日起至工程竣工验收备案之日止的时间，如代建管理期限有调整的，双方应另行签订书面补充协议。）

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费（暂定）

代建管理费暂定（含税价）金额（大写）：贰佰零捌万贰仟玖佰玖拾元整（含税）¥：2082990（暂定价 ）

代建管理费标准参照《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范[2020]21 号）及投标下浮率按照，《关于印发〈中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会关于政府投资项目代理建设的实施意见〉的通知》（沪自贸临管委[2023]119 号）计入项目成本，**最终合同金额不超概算批复且不超暂定合同金额，代建费结算金额以审计金额为准，其中：合同金额的 90%为基本费，10%为奖励金。**

五、本合同组成文件

1、代理建设管理合同书，

2、通用合同条款；

3、专用合同条款；

4、建设标准、规范及有关技术文件；

5、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二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，为代建方提供承担代建任务的必要条件。

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； 副本一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。

十一、合同签订地点：上海市临港新片区

签约各方:

委托方（盖章）：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心

法定代表人或授权委托人（签章）：

地址：空 2026年04月13日

邮政编码：

电话：68281373

传真：

联系人：孙佳玲

乙方：上海临港新城建设工程管理有限公司

地址：浦东新区临港新城主城区环湖西一路 99 号 11 号楼 1F、2F 东座

邮政编号：

2026年04月14日

电话：021-68283929

传真：

联系人：宋惟娜

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行

账号：31001905018050005636

法定代表人：**乙方（签章控件）：**

法定代表人：崔梓萍（男）

合同签订点:网上签约

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 。

（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”是指代建方协助委托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。

第二条 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。

第三条 **联络**

1.与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并应及时送达接收方。

2.委托人和代建人应在专用合同条款中约定各自的送达接收人和送达地点。任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点发生变动的，应提前 3 天以书面形式通知对方。

3.委托人和代建人应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的来往信函。拒不签收的，由此增加的费用和（或）延误的工期由拒绝接收一方承担。

第四条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章 合同各方的权利

委托方权利

第五条 委托方可在项目决策阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求，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。

第六条 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。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 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

第十条 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。

第十一条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十二条 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。

第三章 合同各方的义务

委托方义务

第十三条 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，并办理相关报批文件。

第十四条 委托方应在本合同签订后向代建方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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第二十条 委托方应在代建工作完成后，对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十一条 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

第二十二条 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，配备相应的管理及技术力量（相关人员名单作为本代建合同的附件），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。

代建方应与项目管理人员建立合法有效的劳动/劳务关系，确保相关人员具备履行本合同义务的必要资质，代建方应为其人员依法缴纳社会保险或购买相关商业保险代建方人员在履行本合同期间发生人身/财产损害的，由代建方作为用人单位负责全面妥善处理，否则

给委托方造成损失的，代建方应全面赔偿。

第二十三条 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。

第二十四条 代建方应配合委托方按照相关规定，完成各参建工作单位的采购或委托，并负责对各参建单位的管理。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出用款计划申请。

第二十六条 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。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，配合政府相关部门开展质量、安全、文明施工等监督检查工作，依法承担工程质量、安全和文明施工责任，组织各单项工程的质量验收，并对工程质量实行终身负责制。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。

第二十八条 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。

第二十九条 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、相关资料等整理汇编，完成备案， 并同步移交委托方和相关管理单位。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 工程完成竣工验收备案后，代建方应将本工程设施量和土地手续等有关此工程的全部资料和权利无偿移交给委托方，同时承担项目所有的审计责任。

第四章 工程价款的支付

第三十三条 工程价款进行会计核算和财务管理，项目的建设资金必须专款专用。

项目各参建单位应按相关合同约定和工程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。

符合付款条件时，按以下流程申请拨付资金：

（1）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款项支付申请，并提交相关付款证明材料及付款申请表，经代建方审核后报委托方审核；

（2）委托人、管委会行业主管部门及财政部门共同审核确认后予以支付。

第五章 合同的生效、变更

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 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。

第三十六条 当代建方未履行全部或部分代建义务，或延迟履行代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告，代建方未在限期内改正的，委托方有权解除合同，代建方应承担违约责任。

第三十七条 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

第三十八条 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，依法向上海市浦东新区人民法院提起诉讼。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第三部分　专用合同条款

第七章　费用支付及违约责任

第四十一条 一般约定

1.词语定义与解释

（1）“项目”是指委托人委托实施代建的项目，即临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务。

（2）“代建项目部”是指由代建人组建实施具体代建工作的机构，即：临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务项目部

（3）“代建项目负责人”即代建单位现场代表，是指代建人任命全面履行本合同的负责人，即：_____，身份证号：_____。

2.标准和规范

适用于工程的标准规范包括：国家现行规范及标准。

3.联络

委托人指定____为本项目委托人授权代表，负责与代建人、使用人的联系，负责处理代建项目的相关事务，签署代建过程中与各方的往来文件，送达地点申港大道 200 号，联系方式：_68282401

代建人指定_____为本工程代建项目负责人，负责与委托人、使用人的联系，负责代建项目的具体管理工作，签署代建过程中与各方的往来文件，送达地点_____，联系方式：

第四十二条 代建管理费标准参照《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》，计入项目建设成本。代建管理费实行总额控制，按“保证最大工程费用激励制度”实行限额管理，保证最大工程费用以总概算批复的建筑安装工程费用为限额。

超出保证最大工程费用额的，除因国家政策、法律法规调整、经管委会批复同意建设标准和规模改变因素造成设计变更导致的工程费用超支之外，超出部分由代建单位承担。

代建合同生效前，代建单位应独立提供一定数额的银行履约保函或履约担保书，保函额度或履约担保原则上不应低于代建管理费 100%。

第四十三条 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人民币（含税）￥：2082990（暂定价），其中：90%为基本费、10%为奖励金。代建项目管理费计入总投资内。

1. 本合同签订之后，委托方应向代建方支付代建管理费基本费的 30%。

2. 取得建筑工程综合竣工验收合格通知书，委托方应向代建方支付代建管理费基本费的 40%。

3. 代建方完成项目审计工作后，委托方应向代建方支付代建管理费基本费的 20%。

4. 项目审计结束并移交阶段、交付合格完整的竣工资料后，委托方按结算金额向代建方支付至代建管理费基本费的 100%。

5. 项目审计完成且满足工程结算未超过保证最大工程费用，项目总投资控制不超过批准概算总投资、履约考核等级为良好及以上的，予以代建项目奖励，委托方按结算金额结合考核结果向代建方支付奖励金。

第四十四条 每次付款前，代建方应开具对应金额的合格发票并提供给委托方。因代建方迟延提供发票而导致委托方未按时付款的，一切损失由代建方承担，委托方不承担任何责任。委托方开票信息如下：

名称：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心

纳税人识别号：123102257780788 61Q

地址、电话：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区申港大道 200 号、68282401

开户行及账号：建行上海自贸试验区新片区分行、31050181420008007071

第四十五条 代建项目实行履约考核制度。发展改革处负责考核体系制定，项目（法人）单位会同行业主管处室按“一项目一考核”方式完成代建单位的履约考核工作。

考核结合项目建设进度实施，分为中期考核和竣工考核。中期考核和竣工考核分别在项目完成总体工程量 50%和项目完成竣工决算审计前进行。由项目（法人）单位根据项目进度组织履约考核，行业主管处室、发改处、财政处等相关处室参与。考核主要内容为工程质量、进度、安全、资金使用、服务效率等。项目（法人）单位根据各方考核意见，提交项目代建单位的考核等次建议，经考核小组成员单位确定后，报发改处审定。考核结果作为代建奖励评定的重要依据。

未进行期中和竣工考核的项目，代建单位履约考核结果按不合格计算。对于履约考核结果为“不合格”的项目代建单位，三年内不得承接临港新片区范围内政府投资项目。

履约考核发现履约失信、违法违规等问题的，应当移送相关部门核实，并视情节轻重追究合同违约责任、依法纪律不良信用信息、行政处罚或或依纪依法移送相关部门进行责任追究。

第四十六条 由于国家政策、法规调整及项目（法人）单位原因导致项目终止的，委托

单位应当书面通知代建单位解除代建合同，代建管理费按照代建合同的约定结算，代建合同没有约定的按照 实际完成代建工作的比例结算。由于代建单位未履行代建义务且拒不整改或同一事项超过两次整改不到位的，项目（法人）单位应书面通知代建单位解除代建合同，扣减当期及剩余代建管理费，造成损失的由代建单位赔偿；并给予代建单位履约考核“不合格”评价。

第四十七条 代建单位存在违法违规行为的，项目（法人）单位可依法终止有关合同的执行，并追究代建单位责任。

（一）代建单位未经批准，擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和概算投资等建设主要要素内容的，相关主管部门不予投资调增，所造成的损失或投资增加额由代建单位承担。

（二）代建单位未完全履行代建合同或履行不力，致使工程质量不合格、发生安全事故、工期延长或投资增加的，相应扣减代建管理费，造成严重损失且代建项目管理费不足扣减的，由代建单位自有资金赔偿相应损失。

（三）代建单位除获取代建费用外，以其他任何方式获取工程项目参建单位利益，或与参建单位串通，谋取不正当利益或者降低工程质量和标准，损害委托单位利益的，依法依规追究相关单位和责任人责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）其他违反国家、上海市有关规定及合同约定的其他禁止性行为的，依法追究相应责任。

第八章 其他事项

第四十九条 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，委托方负责协调相关单位组织接收。

第五十条 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。

附件一：保证最大工程费用协议书格式

保证最大工程费用协议书

为实施临港新片区书院社区 I05A-05 地块安置四期小学代理建设服务，经（中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心，以下简称“委托人”）确认（ 上海临港新城建设工程管理有限公司 ，以下简称“代建人”）提交的保证最大工程费用未超概算批复的建筑安装工程费用，且编制合理，共同达成如下协议：

1.代建人确认在提交保证最大工程费用报告时设计工作已经至少达到预算深度的要求，并且代建项目的最终结算将低于保证最大工程费用额人民币（ 元整）（¥ 万元）。

2.保证最大工程费用中已发生费用经审批认为： 概算批复建安费。（根据实际情况分项列明）

3.本项目计划项目移交时间确认为 年 月，工程质量标准变更确认为一次性验收合格率 100%。

4.工程结算超出保证最大工程费额的，超出部分由代建人承担，代建人应在工程结算结束后 30 天内按照工程结算与保证最大工程费用额之间的差额或经委托人确认的其他数额将赔偿金划转至委托人指定的账户 建行上海自贸试验区新片区分行 31050181420008007071。

5、工程结算未超出保证最大工程费用额、代建人按照本协议书第三条约定的计划项目移交时间完成代建项目，履约考核等级为良好及以上的，且满足本协议书第 6 款规定的，给予代建人相应比例奖励金，奖励金全额金额为人民币（大写） 元整（¥ 万元 ）。

6.**奖励金的获得比例：**项目审计完成且满足工程结算未超过保证最大工程费用，项目总投资控制不超过批准概算总投资、履约考核等级为良好及以上的，予以代建项目奖励，奖励金一般不超过代建管理费合同金额的 10%。

7. 保证最大工程费用额仅在以下情况下可以进行调整：除因国家政策、法律法规调整、经管委会批复同意建设标准和规模改变因素造成设计变更导致的工程费用超支之外。

8. 本协议书一式六份，合同双方各执三份。

9. 保证最大工程费用报告作为本协议书的附件与本协议书共同作为合同文件的组成部分，本协议书自签订之日起生效。

委托人：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心　　代建人：上海临港新城建设工程管理有限公司

（盖单位章）　　（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：　　法定代表人或其委托代理人：

（签字）　　（签字）

年 月 2026年04月13日　　年 月 日 2026年04月14日