

汾阳中学体育综合楼改扩建工程

代建管理服务委托合同

立协议单位：上海市徐汇区教育局（甲方）

上海丹利投资咨询有限公司（乙方）

2025年11月18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，将汾阳中学体育综合楼改扩建工程项目管理工作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：汾阳中学体育综合楼改扩建工程

项目内容：项目位于龙川北路 788 号汾阳中学内，建设用地面积 15046 平方米。建设内容主要包括新建一幢地上五层、地下一层的体育综合楼，同步实施室外总体工程、电梯工程等。项目新建总建筑面积 10958.65 平方米，其中地上建筑面积 6998.65 平方米（其中计容建筑面积 6841.02 平方米），地下建筑面积 3960 平米（均以规划审定方案为准）。

项目概算为 9370 万元，其中建筑安装工程费用 7674 万元，工程建设其他费用 1025 万元，预备费用 435 万元，前期工程费用 236 万元。资金来源为区级财政资金。

本项目建设周期 19 个月，拟于 2025 年 11 月完成前期准备工作，2025 年 12 月开工，2027 年 5 月竣工。

第二条、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 workflows 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门;
- 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、招投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。

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： 1575074 壹佰伍拾柒万伍仟零柒拾肆元整。代建服务费按照审定

后的总投资(不包括代建费)为基数并结合投标下浮率按实调整，但不得高于合同金额。

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：工程项目完成±0.00 后，支付合同金额的 20%；

第三笔付款：竣工验收合格后，支付合同金额的 30%；

第四笔付款：本项目结算完成，且出具财务审计报告后按审定金额支付尾款。

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：乙方：

法人代表或委托代理人

法人代表或委托代理人：刘春梅女

于梦杨：2025年11月18日

2025年11月18日

地址：徐汇区漕溪北路 336 号 地址：

邮编：邮编：

电话：电话：

本合同签于 年 月 日。