曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位

管理服务合同

合同统一编号： 11N00245782120265602

合同内部编号：

合同各方：

甲方：**上海市浦东新区曹路镇人民政府**

2026年09月29日

地址：**上川路 1639 号**

邮政编码：

电话：**13331917351**

传真：

联系人：**诸瑛**

乙方：**上海社发浦众建设管理有限公司**

2026年10月15日

法定代表人：**何明星（男）**

地址：**上海市浦东新区沈梅路 99 弄 1-9 号 1 幢 4 楼**

邮政编码：**201318**

电话：**15821133446**

传真：

联系人：**王雪红**

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）**诸瑛**：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）**王雪红**：

日期：

合同签订点:网上签约

第二部分 通用条款

第一章　词语定义、适用的法律法规和语言

第一条　下列词语除另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(一)“项目”是指委托人委托实施代建的项目。

(二)“委托人”是指委托代建任务并实施监督管理，承担投资责任。

(三)“代建人”是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。

(四)“项目经理”是指代建人任命全面履行本合同的负责人。

(五)“正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的代建工作。

(六)“附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，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。

第二条　委托建设管理代理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章和上海的地方法规、地方规章。

第三条　本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章　双方的权利

第一节　委托人的权利

第四条　对影响本工程建设质量、进度和投资的重大事项，委托人有最终决定权。

第五条　委托人有权对代建项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

第六条　委托人有权对设计变更进行核准。

第七条　委托人有权对项目所涉及的施工招标文件进行核准，并监督招投标工作。

第八条　委托人授权代建人负责该项目建设有关的合同谈判及合同的签订工作，委托人有权对合同进行审查和确认。

第九条　委托人负责项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收，对代建人的工作进行监督，提出合理要求。

第十条　委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、造价增加或工程质量不合格所造成的损失。

第二节　代建人权利

第十一条　代建人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下对项目建设的组织、管理及协调权：

(一)在委托人授权范围内，代建人按照法律、法规和行业规定行使委托人委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的建设管理代理工作范围内以委托人的名义从事该项目的各项管理工作。

(二) 代建人根据设计批复及有关规定配合委托人选择专业施工分包单位、材料设备供应单位，并根据委托人的授权负责该项目建设有关的招投标、合同谈判及合同的签订工作。

(三) 管理各类承包合同，并按合同规定提请委托人向承包人支付承包费。

（四）组织项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

（五）对项目建设工程量进行签证及工程款的支付进行会签。

（六）协助委托人与有关单位商定处理保修、返修的内容和费用。

（七）负责项目各参与方的协调工作。

（八）代建人有权要求委托人对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

（九）代建人接受委托人提出的本合同约定之外的工作，有关事宜由双方协商确定。

（十）在履行项目建设管理代理工作后，获得合同约定的建设管理代理费及其他合理报酬的权利。

第三章　双方的义务

第一节　委托人义务

第十二条　为保证项目的顺利进行，委托人应在本合同签订后合理的期限内向代建人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，并保证上述资料的正确性、可靠性和完整性。

第十三条　委托人应监督和指导代建项目的建设实施，并组织代建人按照国家有关法律法规和行业规定对代建项目进行竣工验收。

第十四条　委托人应为代建人提供现场办公场所、协助代建人解决驻场工作人员的食宿事宜。

第十五条　委托人应按工程承包合同约定向承包人支付承包费。

第十六条　委托人应按合同约定向代建人支付代建项目管理费。

第十七条　委托人对代建人提出的书面函件应予以明确的书面回复。

第十八条　委托人应授权委派一名联系人作为委托人代表，负责本项目的联络工作，委托人代表在委托人授权范围内的任何签字均代表委托人且具备法律效力。

第十九条　委托人应在代建工作完成后，对代建人进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二节　代建人义务

第二十条　按有关保密规定的要求，保守委托人机密。未征得委托人同意，不得泄露与本工程有关得保密资料。

第二十一条　代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。代建人应认真履行代建合同中工程管理的内容的承诺，按委托人要求完成该工程的建设管理工作，对委托人负责，实现工程造价控制、工程进度、工程质量及安全目标。

第二十二条　代建人应在委托人的授权范围内，为委托人当好参谋助手，把好关，切实、优质地履行服务工作。

第二十三条　代建人应配备能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理人员，按照代建工作范围和内容完成代建工作，每月以月报形式向委托人汇报代建工作进展，发生特殊情况应及时汇报。

第二十四条　代建人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制工程造价，确保工程质量，按期交付使用。

因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位出具设计变更单。

第二十五条　代建人应根据项目进度需要，向委托人提出资金计划申请。

第二十六条　代建人应在项目建成后，协助委托人组织竣工验收，并向委托人或委托人指定单位办理移交手续。

第二十七条　代建人应在项目移交前，督促施工单位签订保修服务协议。

第四章　责任

第一节　委托人责任

第二十八条　委托人应全面实际地履行本合同约定地各项合同义务，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，并承担相应得违约责任。

第二十九条　在工程正常进行的情况下，因委托人的原因造成工期延长、造价超出、质量达不到合格标准的由委托人负责。

第三十条　因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同代建人协商解决。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。

第二节　代建人责任

第三十一条　代建人应全面实际地履行本合同约定地各项合同义务，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（合同规定）违约责任。

第三十二条　代建人在工程建设中，由于代建人原因造成该工程的质量未达到合格要求，应承担所需整改费用，经整改后仍达不到合格要求，应承担相应部分的赔偿责任。

第三十三条　因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代建人同委托人协商解决。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。

第五章　合同生效、变更与终止

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，代建人可以暂停执行或继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

第三十六条　当代建人未履行全部或部分代建业务，而又无正当理由，委托人可发出警告直至解除合同，代建人承担违约责任。

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另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第三十八条　代建人与委托人办理完成项目移交手续，缺陷保修期满，代建人收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

第六章　　争议的解决

第三十九条　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；如协商不成，则依法向甲方所在地人民法院起诉。

第三部分 专用条款

一、项目组织机构

1、委托人成立项目建设机构或小组，负责指导、配合和协助代建人开展工作。

2、代建人成立项目建设管理机构，负责项目前期工作代理和建设实施代理的全部相关事务。代建人更换项目建设机构的负责人或项目经理必须取得委托人的书面同意。

3、代建人的项目经理___，并承诺每周五天到岗。

二、合同管理的要求

1、协助委托人进行建设工程项目各类相关合同的起草修订和初步审查；

2、负责合同条款涉及费用和付款方式的初步审核；

3、根据委托人要求参与合同谈判；

4、负责办理施工过程中须备案的合同备案手续；

5、负责代理委托人授权的本项目相关合同权利的行使和义务的履行；

6、负责本项目施工过程中各种资料的收集、整理、归档工作，并于项目竣工验收后完整地移交给委托人；并协助委托人对本项目前期资料的整理；未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料；

7、负责合同纠纷的处理。

三、代建管理费及其支付方式

1、代建管理费中标金额（大写）：**玖拾伍万叁仟零肆拾元整**，即￥：**953040**元。

支付方式：

（1）本工程合同签订后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建

管理费总额的 30 %，即：_万元；

（2）工程正式开工后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 30 %，即：_万元；

（3）工程项目竣工并经验收合格后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 20%，即：_万元；

（4）余款待该工程项目审计结束后，代建管理费根据审计报告金额支付余款，十五个工作日内一次结清。

委托人付款前，代建人应当向其出具相应金额的发票，否则委托人有权延期付款且不承担违约责任。

2、代建管理费仅为代建单位的代建项目管理费，不包括项目实施过程中需要委托代理招标工作费用、政府部门收取的应由建设单位支出的证照办理相关费用。

3、如发生代建人应承担违约金或应承担委托人之损失之情形的，委托人有权以未结算的代建费用抵扣，如未结算的代建费不足以抵扣委托人损失的，委托人有权继续向代建人主张赔偿。

四、合同解除及违约责任

1、本合同仅在以下情况出现时可以解除，代建人应在收到委托人解除本合同通知后七日内向委托人移交全部资料并撤离委托人施工场地。

（1）双方协商解除合同；

（2）双方同意：a、 如代建人的工作违反国家法律规定、不能保质并如期完成标段工作、损害委托人利益或有失行业道德规范的；b、委托人认为代建人未全面实际履行合同约定的各项义务、未尽到勤勉尽责维护委托人投资利益或专

业能力不能胜任。以上两点任一点被满足时，委托人有权立即解除本合同。

2、如因代建人的原因未按照本合同约定的时间节点以及双方约定的项目建设控制进度计划表约定的时间节点完成工作，则代建人应当每逾期一日按照合同金额的千分之三承担逾期违约责任。（不可预见情况、非代建人工作失误因素除外）。

3、如因代建人未按合同的约定履行、未适当履行的行为、因工作失误造成委托人损失、造成工程质量问题，经整改后仍未达到合格要求的，代建人应承担违约责任和由此引起的全部经济损失，本合同所称损失包括但不限于律师费、保全担保费、鉴定费、差旅费等，经济损失的具体金额以裁判机关生效法律文书认定的为准。

4、代建人驻地管理机构及其工作人员不得接受本项目任何参建方的任何报酬或经济利益，代建人不得参加与委托人的利益相冲突的任何活动。代建人违反本条约定应向委托人承担代建管理费总额 5%的违约金。

5、本合同中应由代建方承担的各项经济损失赔偿、违约金、赔偿金的累计总和以代建管理费总额（扣税）为最高上限。