

黄浦区 009-04 地块曹光彪小学新建工程 程代建管理服务的合同

合同统一编号： 11N00243230920261801

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市黄浦区教育局

地址：上海市黄浦区延安东路 300 号西 15 楼

邮政编码：200001 2026年07月13日

电话：021-33134800

传真：

联系人：严杰

乙方：上海外滩致远城市更新建设有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 276 号 3 层

邮政编码： 2026年07月17日

电话：13301886683

传真：

联系人：何潇

开户银行：上海银行黄浦支行

账号：03005990911

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市黄浦区政府投资项目管理办法》（黄府规〔2020〕2号）、《上海市黄浦区政府投资装修和城市维护项目实施细则》（黄发改委〔2020〕31号）、《上海市黄浦区政府投资项目代理建设管理办法》（黄发改规〔2022〕1号）等有关法律法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，为保证政府投资项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，就黄浦区 009-04 地块曹光彪小学新建工程代建管理服务实施代建管理，双方协商一致，依法订立本合同。

一、项目概况

项目名称：黄浦区 009-04 地块曹光彪小学新建工程代建管理服务

建设地点：上海市黄浦区广场社区 009-04 地块，地块北至 009-03 地块、南至北京西路，西至黄河路，东至温州路。

项目批文：黄发改投〔2025〕13 号

项目（法人）单位：上海市黄浦区教育局

项目总投资：总投资为 375171.07 万元，其中前期土地费为 330993.83 万元，项目建设费为 44177.24 万元。

资金来源：财政资金

建设规模：1、拆除基地内建（构）筑物建筑面积为 8443.42 平方米；2、项目

建成后，学校总建筑面积为 28032.06 平方米，其中地上建筑面积为 13804.93 平方米(新建 11365.36 平方米、保护性修缮或保留性改造 1851.47 平方米、复建 588.1 平方米)，地下建筑面积为 14227.13 平方米。设置机动车停车位 38 个，另设 17 个临时接送停车位。(以规资部门最终意见为准)。

建设内容：1、拆除基地内除保留、保护风貌建筑以外的剩余建(构)筑物；2、新建一栋地上 6 层、地下 3 层的教学楼；3、对温州路 27 号进行保护性修缮；对温州路 33 弄 2 号、仁德里(北京西路 164-170 号、176-178 号、180-186 号，黄河路 198-208 号)进行保留性改造；4、对 3 处三级风貌建筑进行复建，包括温州路 17 弄 8 号、11 弄 1 号、7 弄 4-8 号(双号)；5、实施运动场地、道路、管线、绿化等室外总体工程。

二、 代建项目管理范围和内容

(一) 代建项目管理主要范围：

从项目建议书或可行性研究报告批复明确实施代建制且代建合同生效后，组织实施项目前期工作、施工准备和实施、竣工验收及项目建成后资产移交等阶段的建设管理。

(二) 代建项目管理服务主要内容：

1、按照国家、本市有关规定和代建合同的约定，代建期内代行项目建设单位的职责，协调办理项目前期相关行政审批手续，负责工程实施的组织、协调、管理工作。

2、协助编制可行性研究报告，组织开展项目初步设计深度文件编制及设计方案优化工作，协调办理项目可行性研究报告(含概算)的报批手续。

3、协调组织项目设计、勘察、采购、监理、施工等发包工作，负责建设工程合同的起草、谈判和管理工作，并按规定将相关合同向有关政府管理部门备案。

4、协调办理计划、规划资源、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等报批手续，负责组织施工图设计，负责组织项目施工图预算及相关费用的审核工作。

5、编制上报项目年度投资计划，按照区发展改革委分批下达的投资计划，协助项目（法人）单位提出项目用款申请。

6、负责项目的进度、质量、安全管理，参与项目建设期社会稳定风险防范与化解，按照合同规定的工期组织项目施工。

7、负责可行性研究报告批复后各个阶段的投资控制，按月向项目（法人）单位和区发展改革委报送项目工程进度、资金使用和投资控制情况，配合财务（投资）监理做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作。

8、监督管理各参建单位依法依规履行合同，防止项目建设超规模、超标准、超概算，实行科学、规范、专业化管理。

9、协调组织项目竣工验收，办理项目档案资料的移交、报送手续。

10、依据合同约定协调不动产权证办理手续。

11、配合项目（法人）单位及时编制工程竣工决算，并配合区审计局及相关部门进行项目审计。

12、负责组织协调各相关单位落实代建项目缺陷责任期和保修期的服务工作。

13、负责履行代建合同约定的其它职责。

三、 代建项目管理目标

投资控制金额：严格按照项目批准的可研（概算）额为投资控制目标。

工程质量标准：确保合格工程。

进度控制目标：自本合同签订之日起至项目完成审计，后续工程结算、决算、审计及资产、资料移交，按国家和本市相关规定以及代建合同约定执行。

安全管理目标：无重大安全责任事故。

廉政建设目标：严格遵守法律、法规和廉洁规定，无违法违纪行为。

履行期限：**合同签订后至合同规定服务内容全部完成**

四、 代建管理服务费

1、代建管理服务费使用范围：

代建管理服务费：是指通过政府采购等方式选择的专业化项目代理建设单位（乙方），为甲方的项目建设提供项目建议书或可行性研究报告批复后的前期工作、施工准备和实施、竣工验收及后期结算办理、决算编制、报审计和资产移交、缺陷责任期和保修期服务等阶段的项目管理服务，并承担控制项目投资、质量和工期的责任所收取的费用。包括代建单位的管理成本、人工费用、应缴税费和合理利润等。

2、代建管理服务费金额：

代建管理服务费金额为：（大写）伍佰肆拾捌万元整，（小写）（5480000 元）。按规定计算，并在项目可行性研究报告或概算批复中明确的金额范围内从项目总投资中列支。代建管理服务费不因物价波动进行调整。

五、 本合同组成文件

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。合同专用条款是对通用条款的补充和细化，但不得违反法律、法规的强制性规定，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除通用条款明确规定可以作出不同约定外，专用条款补充和细化的内容不得与通用条款相抵触，否则相关内容无效。除合同专用条款另有约定外，合同文件的组成及优先顺序如下：

- 1、代建合同(含补充协议)；
- 2、合同专用条款；
- 3、合同通用条款；
- 4、代建管理服务政府采购相关文件及其附件；
- 5、项目设计文件（含有关工程变更、洽商等书面文件）；

6、双方确认的其他文件。

六、本合同中的有关词语含义与本合同【第二部分 合同通用条款】中赋予它们的定义相同。

七、甲方承诺，遵守本合同中各项约定，支持、协助乙方完成代建工作。

八、乙方承诺，遵守本合同中各项约定，按照代建工作范围和内容完成代建工作。

九、本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

十、本合同自签字之日起生效，至双方按照代建合同的约定履行完各自的义务和责任后自然失效。

十一、本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份，报区发展改革委、区财政局备案各壹份。

十二、补充条款：

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：胡志钢（男）

2026年07月17日

合同签订点:网上签约

第二部分 合同通用条款

第一章 词语定义、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

1、“项目”是指甲方委托实施代建的黄浦区 009-04 地块曹光彪小学新建工程
代建管理服务项目。

2、“项目（法人）单位（甲方）”是指项目建议书或可行性研究报告批复的
项目主体并委托代建任务的单位。

3、“代建单位（乙方）”是指通过政府采购等方式选择的专业化项目管理单
位。

4、“项目管理部”是指由乙方组建并代表乙方实施和管理项目具体代建工作
的机构。

5、“项目经理”是指由乙方任命并全面履行本代建合同的负责人。

6、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

8、“专业工作单位”是指由乙方依法选择承担本项目的勘察、设计、工程监
理、施工、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质和能力的单位。

9、“可行性研究阶段前置审批手续”是指区发展改革委在审批项目可行性研
究报告时需要提供的其他职能部门对建设项目出具的相关意见和文件，包括：规
划土地意见书、社会稳定风险评价、节能审查文件等。

10、“规划审批手续”是指根据项目建设的不同阶段，由规划管理部门依据相

关规定出具的规划许可文件，包括：建设用地规划许可、建设工程规划许可等。

11、“建设用地审批手续”是指为取得项目建设用地，由土地管理部门依据相关规定出具的土地许可文件，包含农用地转为建设用地的审批、土地划拨决定书、建设用地批准书等。

12、“环境影响评价审批手续”是指由环境保护部门依据相关规定出具的环境影响许可文件。

13、“建设管理手续”是指建设管理部门依据相关规定出具的工程建设管理行政许可。

14、“外部配套”是指施工借地、管线搬迁和保护和项目永久用电、给水、排水、燃气等市政接入工作。

第二条 本合同使用汉语语言文字书写、解释和说明。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

第二章 双方（合同）权利

甲方权利

第三条 甲方有权书面提出代建项目的主要设计和功能要求，以及材料设备选型建议，组织初步设计、施工图设计，组织项目勘察、设计、工程监理、施工和设备、材料采购的招投标或政府采购工作；组织乙方与有关专业单位商定处理保修内容和费用等。与乙方共同作为合同当事人参与签订各类合同。

第四条 有权监督代建管理工作，对乙方违规违约行为以及不利于满足项目功能要求的问题要求乙方予以纠正，要求乙方更换严重不称职的代建工作人员；向行政主管部门或区政府授权的出资人主体反映乙方不良行为。

第五条 有权监督项目质量、施工进度和资金使用，按有关规定参与工程验收。

第六条 项目竣工验收后，要求乙方按合同约定尽快办理资产、资料移交，对合同约定期限内出现的质量问题要求乙方提供服务。

第七条 对代建过程中，因乙方原因造成的甲方直接经济损失享有索赔的权利。

乙方权利

第八条 乙方在代建期内作为项目建设单位享有相应的项目组织、管理及协调权：

- 1、组织初步设计、施工图设计和优化调整方案及其概预算编报送审；
- 2、依法依规组织工程招标，选择专业工作单位，与甲方共同作为合同当事人参与签订各类合同，并依法依约进行管理；
- 3、授权监理方发布开工令、停工令、复工令；
- 4、管理各类合同、文件、图纸和工程档案资料；
- 5、对项目建设资金依据本市有关规定和代建合同享有管理权，在与专业工作单位合同约定的价格范围内，有价款支付的审核权和签认权；
- 6、会同甲方与有关专业工作单位商定处理保修、返修内容和费用；
- 7、开展项目各参与方的协调工作。

第九条 乙方授予其项目经理与工程师相应的工作权利，项目经理与工程师代表乙方开展工作。

第十条 乙方有权拒绝其他方提出的代建合同约定之外的要求或违反国家相关法律法规政策的要求。乙方按合同及补充协议约定取得代建管理费，对甲方

提出的代建合同约定之外的工作，有权要求支付附加工作费。在保证使用功能和使用安全的前提下，乙方享有对施工图设计中可能造成超过概算的建设内容提出修改意见的权利。乙方有权对设计、施工提出节约造价、缩短工期的合理化建议，甲方应积极支持合理化建议的实施。

第三章 双方（合同）义务

甲方义务

第十一条 甲方应诚实、守信地履行本合同约定的各项义务，并遵守国家和本市法律法规的相关规定。

在工程建设过程中，甲方不得违反国家和本市关于工程变更程序的规定，随意要求乙方改变经批准的项目建设性质、使用功能、建设规模和建设标准，不得要求乙方违反法律、法规和基本建设程序从事工程建设。因甲方原因造成项目建设内容、规模、标准发生变化，致使工期延误、投资增加、出现质量、安全事故或其他经济损失的，甲方应承担相应的经济、法律责任。

第十二条 甲方负责完成以下工作：

1、代建合同生效前，负责工程前期建设条件的协调与落实，组织编报项目建议书、可行性研究报告，完成规划、建设用地等相关前置审批手续，并向乙方提供相关批文和资料；

2、代建合同生效前，甲方应按照基本建设财务管理要求，加强对项目支出的专项核算。项目发生的前期工作经费，由甲方编制相应用款计划并作资金申请。代建合同生效后，甲方应及时将有关项目前期工作费用的合同、账务、资金结转和移交乙方统一归并、记账、核算管理。

3、协助乙方办理项目规划、土地、环保、建设管理、外部配套等相关审批手续，在向有关行政主管部门提交的相关申报材料上加盖甲方公章；

4、协助乙方开展项目勘察、设计、工程监理、施工和设备、材料采购的招投标或政府采购工作；参与乙方与各专业工作单位之间合同的签订；参与乙方与有关专业单位商定处理保修、返修内容和费用等的活动。

5、配合乙方编制上报项目年度投资计划，按照区发展改革委分批下达的投资计划，提出项目用款申请。

6、甲方就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜，按本合同专用条款约定时间给予书面答复。

7、负责筹措自筹资金；

8、积极做好协调工作，为乙方的施工管理创造良好的工作条件；

9、负责向区发展改革委、区财政局报备代建合同。

10、会同乙方对本合同三十九条因项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模的重大变更等，按照调整审批流程向项目审批部门提交相关材料。

第十三条 及时书面告知乙方与工程建设相关的行业法规、政策变化情况和
其他甲方知晓的影响工程建设的情况。

第十四条 参与竣工验收，按有关规定及时办理项目接收手续。

第十五条 授权专人负责本项目的联络工作，或派驻现场代表。

第十六条 在项目建设工作中接受行政主管部门或区政府授权的出资人主体的指导、协调和监督，配合对代建单位和代建项目的监督评价工作。

第十七条 履行合同约定的其他义务。

乙方义务

第十八条 乙方应遵守国家有关法律、法规，严格按照基本建设管理有关规定开展代建工作，维护甲方合法权益，接受行政主管部门或区政府授权的出资人主体、甲方的监督，承担项目建设期间法人的相关责任。

第十九条 乙方应诚实、守信地履行代建合同约定的各项义务。因乙方未如实履行合同，造成项目建设内容、规模、标准的变化，或导致工期延工、投资增加，或出现质量、安全问题，或导致其它经济损失的，乙方应承担相应的经济、法律责任。

第二十条 乙方应严格按照招标文件要求和投标文件承诺，组建能够满足项目代建管理服务需要的项目管理部，确保投标文件中承诺的项目经理及其他代建人员到位，切实履行代建合同中约定的代建工作范围和内容，并按合同约定向甲方通报代建工作进展。

第二十一条 履行基本建设程序，落实各阶段的管理工作，办理代建期间的规划、土地、环保、建设管理等相关审批手续，办理相关证照，负责相关申报材料的真实性、手续的完整性。

第二十二条 按照国家和本市关于招投标和政府采购的有关规定组织项目招投标、政府采购。

第二十三条 组织对监理大纲、施工组织设计等项目建设实施的重要管理文件的审查。

第二十四条 按合同约定，管理项目施工阶段的投资、安全、质量、进度，严格执行项目的投资概算、质量标准和工期要求：

1、严格执行国家和本市基建财务会计等法律、法规和制度，编制详细的资

金管理和支付制度，明确支付审核流程、支付凭证要求、支付申请格式等，完整反映费用开支和物资购置情况。及时审核申报应付款项。按要求组织完成工程结算，做好工程决算及报批。

2、承担建设单位的工程质量责任，采取措施有效控制项目质量、功能，对发生的质量缺陷、质量隐患、质量事故及时调查、处理或督促第三方按规定报告有关部门。

3、按合同约定的内容，编制详细的进度计划，包括专业工作单位工作的各个阶段的预期时间，做好工期控制，确保项目如期实施并交付。

4、承担建设单位的安全责任，负责牵头组织签订建设工程项目施工安全责任保证书及两个以上施工单位在同一作业区域进行施工作业时双方之间的安全生产管理协议。对各专业单位的安全管理、环境保护、职业健康工作进行指导、检查和监督，责成各专业工作单位做好项目现场的社会治安、环境保护、职业健康工作。

第二十五条 乙方不得在实施过程中利用洽商或补签其它合同之机擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

对本合同三十九条因项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模的重大变更等，乙方应会同甲方按照调整审批流程向项目审批部门提交相关材料。

第二十六条 做好项目廉政管理，建立和落实代建周期内相关人员、专业单位廉政责任制。

第二十七条 按照投标文件承诺，积极落实合理化建议和可行的管理创新措施。

第二十八条 组织工程的各单项验收，组织竣工验收，具备条件后会同甲方

组织项目试运行，组织工程结算、编制竣工财务决算并按规定报审，组织资产移交。

第二十九条 做好缺陷责任期和保修期管理与服务。在与施工、设备安装和装修等专业单位签订合同时，应按专用条款约定设定缺陷责任期与保修期。在实体移交前、各单项工程缺陷责任期和保修期内，乙方负责各工程日常维护，采取措施及时做好缺陷修复。实体移交后，各单位工程尚在缺陷责任期内的，工程出现新的缺陷或已修复缺陷又遭损坏的，乙方须应甲方要求组织做好修复工作。缺陷期后，工程尚在保修期内的，由甲方为主做好质量保修工作，乙方提供必要的质量责任认定等配合服务。

第三十条 乙方应建立完整的项目建设档案，完成竣工档案验收后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。

第三十一条 乙方人员管理

一、项目管理部

(1) 乙方应按投标文件中的承诺和方案组建项目管理部，指派代建项目经理，配备相应岗位人员，并在合同生效后 3 天内到职，项目管理部应能够胜任项目代建管理服务需要。

(2) 乙方代建项目经理承担建设单位项目负责人的有关工作和责任，项目经理最多只能同时承担两个项目。

(3) 乙方代建项目经理应按合同约定，负责组织合同工作的实施。乙方为履行合同发出的一切函件均应盖有乙方单位章或由乙方代建项目经理签字。乙方应出具书面文件明确其盖章和签字的具体权限划分。

(4) 乙方代建项目经理可以授权其下属人员履行其某项职责，但事先应将

这些人员的姓名和授权范围书面通知甲方。

(5) 项目管理部其他人员按投标文件承诺与合同约定履行各自职责，代表乙方开展相应工作。

二、人员撤换

(1) 除因不可抗力、个人健康原因、国家法律法规规定其他情形等原因，或因履职水平过低而被甲方要求撤换的情况外，投标时明确的乙方代建项目经理和其他不允许变更或承诺不变更的人员不得更换；因上述原因确需更换的，应征得甲方同意并报行政主管部门或市政府授权的出资人主体备案后，选派不低于原人员技术实力及经验者接替其工作，并以补充协议的形式予以明确。乙方代建项目经理连续 3 天以上不能履行职责的，应事先征得甲方同意，并委派代表临时代行其职责。

(2) 乙方应对其他人员进行有效管理。对投标时允许变更的人员进行更换时，替换人员的资格条件和要求应不低于原投标文件中拟任人员的资格条件和要求，并须书面告知甲方和行政主管部门或区政府授权的出资人主体。

第三十二条 履行保密义务，不得泄露与项目有关的保密信息。

第三十三条 配合做好有关行政主管部门的稽察、监察、检查等工作。

第三十四条 乙方不得将其代建工作分包或转包给第三人。

第三十五条 乙方应每月向甲方报送项目实施情况，并及时抄告区发展改革委、区财政局以及相关行政主管部门或区政府授权的出资人主体，遇到合同专用条款约定的重大事项应按规定的时间提前报告。

第三十六条 履行合同约定的其他义务。

第四章 资金管理

第三十七条 代建合同签订后由乙方开立代建项目专用账户。代建合同备案后，乙方会同甲方，根据项目进展情况，按政府财政支付管理和基建财务管理的操作程序，提出年度投资计划及用款申请，经行政主管部门或区政府授权的出资人主体审核后，报区发展改革委、区财政局按照有关程序办理。

第三十八条 乙方在与专业工作单位合同约定的价格范围内，有价款支付的审核权和签认权。甲方监督项目建设资金的使用。

甲乙双方应当执行国家和上海市的基建财务会计等制度，由乙方负责对代建项目单独建账、单独核算，准确完整全面反映代建项目发生的各项支出，严格资金管理；严格按照批准的项目概（预）算执行，确保专款专用。

第五章 项目变更

第三十九条 因水文、地质等自然条件制约，或者因国家法律法规、政策、行业标准、技术规范调整等原因，导致项目技术标准、使用功能、建设规模和投资规模发生重大变更，乙方应及时书面通报甲方。双方协商一致后，经行政主管部门或区政府授权的出资人主体审核并提出意见，按规定报项目审批部门批准后方可实施。

第四十条 应乙方或甲方的请求，在不改变项目的主要功能、技术标准和使用安全的前提下，可对项目进行适度的优化变更，被请求一方应予以配合。经设计、监理及甲乙双方共同签认，并经行政主管部门或区政府授权的出资人主体审核后，按规定报项目审批部门批准后方可实施。

第六章 事故处理

第四十一条 合同履行过程中发生事故的，先知情方应立即通知另一方，乙方立即组织人员和设备进行紧急抢救和抢修，减少人员伤亡和财产损失，防止事故扩大，并保护事故现场。需要移动现场物品时，应作出标记和书面记录，妥善保管有关证据。

第四十二条 甲方和乙方均有责任按国家有关规定，及时如实地向事故相关行政主管部门、项目行政主管部门或区政府授权的出资人主体报告事故发生的情况，以及正在采取的紧急措施等，积极配合有关主管部门查明事故原因。严禁瞒报、迟报事故有关情况，或隐匿、篡改、销毁有关证据。

第四十三条 由乙方为主组织事故的善后事宜，甲方予以配合。根据有关主管部门对事故责任的认定和法律法规规定，各自承担应负的责任。

第七章 竣工验收与项目实体移交

第四十四条 乙方应会同甲方按规定组织工程安全质量竣工验收，对安全质量竣工验收中发现的质量和功能缺陷在 48 小时内提出整改方案，依方案组织相关专业工作单位进行整改并重新组织竣工验收，直至竣工验收通过。

第四十五条 工程竣工验收合格后，乙方应当在 15 日内向甲方递交项目试运行申请报告。甲方应在收到乙方申请报告后 15 日内，会同乙方组织项目试运行。试运行中如发现功能或质量缺陷，甲方可提出整改和完善要求，乙方应组织整改以满足要求。

第四十六条 工程竣工验收合格后，乙方应当及时编报项目竣工决算，并向区审计局提出审计申请。区财政局批复项目竣工财务决算 30 日内，乙方应当

协助甲方办理资产移交等手续，甲方向乙方出具实体移交证书。工程实体移交后甲方负责管理和维护。同时，乙方应按照财政国库管理规定，将结余资金上缴国库。项目实体移交应报请行政主管部门或区政府授权的出资人主体参加。

第八章 不可抗力

第四十七条 不可抗力是指乙方和甲方在订立合同时不可预见，在履行合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和合同专用条款约定的其他情形。

第四十八条 不可抗力发生后，乙方和甲方应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。

第四十九条 不可抗力的通知

1、合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人、行政主管部门或区政府授权的出资人主体，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

2、如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人、行政主管部门或区政府授权的出资人主体提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 日内提交最终报告及有关资料。

第五十条 不可抗力后果及其处理

除合同专用条款另有约定外，由合同双方按以下原则承担：

- 1、甲方和乙方各自承担其人员伤亡和其他财产损失及相关费用；
- 2、不能在代建周期完成代建工作的，甲乙双方应协商合理延长工期，不需支付违约金。因不可抗力延长项目工期等因素，导致代建管理费确需超过批复金

额的，应当按规定报批。

3、合同一方当事人因不可抗力确实不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同并报告行政主管部门或区政府授权的出资人主体。解除合同产生的损害、损失或延误，双方按照责任认定确定。代建管理费应按照有关规定，经审计后确认具体金额。

第九章 合同的生效、变更与终止

第五十一条 本合同自签订之日起生效。

第五十二条 由于甲方原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，乙方应将相关情况与可能产生的影响及时通知甲方，甲方应及时采取相应措施；由于甲方未采取相应措施，乙方可暂停执行全部或部分代建工作，直至提出解除合同。甲方承担违约责任。

第五十三条 当乙方无正当理由未履行其全部或部分代建义务时，甲方可向乙方发出整改通知书，直至解除代建合同，乙方应赔偿甲方因此造成的损失。

第五十四条 当甲方无正当理由未履行其全部或部分义务时，乙方可以向甲方发出履约通知书，直至解除代建合同。甲方应赔偿乙方因此造成的损失。

第五十五条 不论由于何种原因引起暂停工作的，暂停工作期间，乙方应负责组织相关专业工作单位妥善保护项目并提供安全保障。

第五十六条 当乙方或甲方请求变更或解除本合同时，请求方应在 30 日内以书面形式通知其他各方。因解除本合同致使其他各方遭受损失的，除依法可以免责的情况外，合同解除请求方应承担赔偿责任。

第五十七条 在履行合同过程中，一方当事人因第三人的原因造成违约的，应当向对方当事人承担违约责任。一方当事人和第三人之间的纠纷，依照法律规

定或者按照约定解决。

第五十八条 项目资产及资料均移交给甲方后,除缺陷责任期服务条款仍然有效外,本合同即终止。

第十章 争议的解决

第五十九条 在合同执行过程中引发的争议,双方应当友好协商予以解决。如未能达成一致时,可提交行政主管部门或区政府授权的出资人主体协调,或在专用条款中约定争议解决方式。

第三部分 合同专用条款

第一条 本合同适用的法律、标准及工程项目管理依据

(1) 法律部分:

《中华人民共和国民法典》(主席令第 45 号)

《中华人民共和国招标投标法》(主席令第 21 号)

《中华人民共和国政府采购法》(主席令第 68 号)

《中华人民共和国建筑法》(主席令第 91 号)

其他相关法律等

(2) 法规部分:

《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》(中发[2016]18 号)

《建设工程质量管理条例》(国务院 2000 年第 279 号令)

《建设工程安全生产管理条例》(国务院第 393 号令)

《中华人民共和国招标投标法实施条例》(国务院 2011 年第 613 号令)

《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部 2000 年第 80 号令)

《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）

《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建[2016]503 号）

《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）

上海市现行的预算定额、取费标准及相关地方性法规、规章，与项目建设相关的技术标准和规范规程。

(3) 项目审批、技术文件。

(4) 合同部分：

本工程实施代建管理前和实施代建管理过程中形成的合同及文件。

第二条 乙方委托项目负责人_____（投标文件承诺的项目负责人）担任本项目的项目经理，负责项目的代建管理工作。

第三条 代建管理费的支付

1、乙方办理取得施工许可证后，甲方按照黄浦区财政局要求报财政计划，支付合同金额的 40% 。

2、项目竣工验收合格后，乙方提出付款申请，甲方按照黄浦区财政局要求报财政计划，支付至合同金额的 85%。

3、项目二审结束后，代建费用根据审计报告支付尾款，甲方按照黄浦区财政局要求报财政计划，向乙方支付尾款。

工程支付还需符合政府投资管理相关要求及财政资金计划管理相关要求。

代建费结算原则:代建管理服务合同价为闭口包干价。

第四条 违约责任：

（一）甲方的违约责任

甲方出现下述情况，导致乙方工期延误，代建项目建设工期相应顺延：

- (1) 因甲方原因，资金未及时申报导致乙方工期延误的；
- (2) 甲方未在本代建合同约定的范围和期间内对乙方提交并要求作出决定的事宜予以书面答复导致乙方工期延误的；
- (3) 甲方在对设备选型、材料品质进行选择时，超过双方约定的时间导致乙方工期延误的；
- (4) 其他因甲方原因导致乙方工期延误的。

若因上述原因导致乙方经济损失的，甲方还应承担相应的损失赔偿责任。

(二) 乙方的违约责任

乙方按照代建合同的约定，在责任期内因为工作失职，按以下办法承担责任、赔偿损失：

(1) 未能完全履行项目代建合同，未经批准擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格的，所增加的投资额或造成的直接经济损失由代建单位赔偿，相应扣减直至全部代建管理费。

(2) 乙方弄虚作假，造成重大损失和恶劣影响的，全额赔偿其造成的经济损失并处以五万元以下的违约金，并将此行为报告相关行政主管部门。

(3) 项目竣工验收中，某部分工程存在质量和功能缺陷的，经整改、返工后最终仍无法达到合同约定合格标准的，按该部分评估的直接经济损失从项目代建管理费中相应扣减。

(4) 发生以上(1)、(2)款以及在稽察、审计、监察过程中，发生乙方存在严重违纪违规行为的，甲方应当中止代建合同执行，除扣减相应代建管理费外，应向代建管理主管部门报告。代建管理主管部门按照有关规定给予不良记录归集上海市公共信用信息平台，并调整出代建单位名录。

(5) 若因乙方管理失误导致工程发生重大质量、安全事故时，除承担上述违约责任外，乙方还应按国家及本市法律法规规定应承担的责任。

第五条 争议的解决方式：

在执行合同过程中引起的争议，应当协商解决。如未能达成一致，可提交行政主管部门或区政府授权的出资人主体调解；调解后争议仍未解决时，可向合同履行地人民法院提起诉讼。

第六条 其他约定

(1) 为确保项目的功能要求得到满足，保证资金的使用安全，乙方依法选择专业工作单位签订合同时，甲方以项目法人的身份同时参与监督招标工作与合同的签订。

(2) 乙方应在每月中旬前以书面形式将项目在上月的投资完成情况和下一个月的用款申请报告甲方。

(3) 甲、乙双方应在七个工作日内就各自提交并要求对方作出决定的事宜予以书面答复，逾期未答复的，视作同意。

(4) 为确保各专业工作单位及时履行保修义务，便于保修验收，在项目正式移交前，乙方应组织甲方、各专业工作单位签订三方保修服务协议。在保修服务协议中明确：因本工程属于代建性质项目，项目竣工验收后，项目保修金由乙方交给甲方管理，保修金的处置与退还由甲方负责。质量保修完成后，由甲方组织验收。

(5) 甲、乙双方对于各自编制的所有文件各自拥有版权，另一方仅有权使用。