

浦东新区教育单位电增容工程 建设管理代理合同书

委托单位：上海市浦东新区教育局工程管理中心

受托单位：上海浦咨投资咨询有限公司

2025年11月26日

工程名称：上海市沪新中学等 22 所学校电增容工程

工程编号：

2025年11月26日

建设管理代理合同书

委托方（建设单位）：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心（以下简称甲方）

受托方（代理单位）：上海浦咨投资咨询有限公司（以下简称乙方）

为强化教育局系统内各单位电增容工程实施的管理机制,实现工程管理专业化、规范化,根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定,乙方受甲方委托对教育单位电增容项目实行工程建设管理代理工作,双方经协商一致,在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上签订本合同,共同遵守。

一、代建项目概况

工程名称:上海市沪新中学等 22 所学校电增容工程

工程地点:浦东新区各学校内

工程投资:6992.97 万元。

工程内容:按电增容工程的施工图纸及有关附件所示全部工作内容。

合同工期:本工程计划开工日期 2025 年 12 月 15 日;

计划竣工日期 2026 年 06 月 30 日。(具体以开工报告时间为准)

合同有效期:自合同签订生效之日起至办理完成项目竣工验收止的建设管理服务。

二、代建管理范围和内容

代建管理范围为:从项目前期调研至项目保修期结束的全过程管理工作。具体如下:

- 1、根据项目计划协助甲方完善实施方案与内容,并协助甲方与设计单位进行现场踏勘、组织技术交底、细化设计方案、概算审核等工作。
- 2、按照工程设计施工图纸所确定的内容,协助甲方审核施工单位的施工预算,配合甲方做好施工单位进场相关工作,组织完成工程现场施工技术、安全质量、施工进度以及甲方要求的全部工作。
- 3、全面负责项目所有涉及合同的履约工作,并按照甲方与设计、施工、材料供应等单位签订的合同约定,督促完成项目的各项履约工作。
- 4、按项目批准的预算、实施内容、实施期限等,全面负责对项目实施质量、进度、投

资、安全生产的有效管理，协调参建各单位之间的关系。

- 5、组织项目的竣工验收、工程结算、竣工决算、项目审计、清算等事宜。
- 6、负责及时收集、整理、各种归档资料，按要求及时移交至甲方和使用方。
- 7、负责保修期内的工程修复管理工作。
- 8、负责项目内各种设施设备质保期内售后服务工作的落实。
- 9、负责协助甲方做好因项目相关的信访矛盾化解及回复工作。
- 10、负责协助甲方做好因项目发生重大事故的后续处理工作。
- 11、协助甲方做好各项风险预警和管控工作。

三、代建项目管理目标

投资控制目标：不超批准的预算。

工程质量标准：本工程施工质量须达到设计图纸中的技术要求，工程质量验收标准须符合国家、上海市和行业质量检验评定标准，工程须一次性验收合格。

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）：壹佰柒拾玖万陆仟肆佰元整（人民币），

¥：1796400 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、建设单位管理服务需求和乙方响应文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件

6、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、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目管理的必要条件。

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围、职责，按时、尽责、全面完成代建任务。

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。甲乙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，也可将视为合同书的组成部分，双方签署后具有同等的法律效力。

十、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

发包人（甲方）：上海市浦东新区教育局工 程管理事务中心（公章） 承包人（乙方）：上海浦咨投资咨询有限公司（公章）

住 所：上海市浦东新区锦绣路 3215 号

住 所：浦东新区临沂路 128 号 5 楼 501—511 室

2025年11月26日

法定代表人：周晨光

法定代表人：朱丽蓉（女）

经办人：麦老师

经办人：孔晓飞

开户银行：上海农商行浦东分行

开户银行：上海浦东发展银行陆家嘴支行

账号：50131000409242149

账号：0764284292676040

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

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”或“项目”均是指甲方委托实施代建的工程。
- (2) “甲方”是指建设项目的企业法人或 BT 融资单位。
- (3) “乙方”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”是指由乙方组建实施具体代建工作的机构。
- (5) “项目负责人”是指由乙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甲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由于甲方原因，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甲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”是指乙方通过招标等方式选择参与项目拆迁、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中华人民共和国的法律、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。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章 双方的权利

甲方权利

第四条 甲方在设计阶段可书面对工程规模、设计标准、工艺设计和设计使用功能等提出深化意见。

第五条 甲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。

第六条 甲方对影响本工程施工质量、进度、投资等重大变更事项有最终决定权。

第七条 甲方有权对项目各阶段所涉及的采购文件进行审核,并监督各项招投标工作。

第八条 甲方有权参与项目施工采购的合同谈判,并对合同进行审查和确认。

第九条 甲方有权参与项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

第十条 甲方有权要求乙方赔偿因未能履行或全面履行代建合同,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甲方损失或投资增加额。

第十一条 甲方有权对乙方的代建工作进行监督,并要求乙方更换不称职的项目工作人员,未经甲方书面同意,乙方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

第十二条 甲方有权对应由乙方承担的费用在合同价内扣除。

乙方权利

第十三条 乙方根据甲方的授权以及相关法律、法规的规定行使甲方委托的各项管理职能,在本合同规定的代建管理工作范围内以甲方的名义从事项目的各项管理工作。

第十四条 乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的不合理要求。

第十五条 在按照本合同约定全面履行项目实施管理代理工作后,乙方有权获得合同约

定的合理报酬。

第三章 双方的义务与责任

甲方义务与责任

第十六条 甲方应协助乙方办理与代建项目有关的各政府行政主管部门的相关报批手续。

第十七条 甲方应在本合同签订后向乙方提供相关的技术资料、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。

第十八条 协助乙方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的实施条件和良好的外部环境。

第十九条 甲方应全程监督乙方的代建管理工作，督促乙方及时进行竣工验收和移交。

第二十条 甲方应按合同条款约定及时向乙方支付合同费。

第二十一条 甲方应在合同条款约定的时间内就乙方书面要求及时作出书面答复。

第二十二条 甲方委派一名现场监管代表，负责对项目现场实施监管。

第二十三条 甲方应在代建工作完成后，对乙方进行客观、全面、公正的评价。

第二十四条 甲方应全面履行本合同约定的各项合同义务，任何因甲方原因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。

乙方义务与责任

第二十五条 乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。

第二十六条 乙方应根据项目的建设规模和技术要求组建能够满足项目代建管理服务需要的管理团队，按照代建职责范围、要求和内容完成代建工作，并按时向甲方汇报代建工作进展。

第二十七条 乙方应在代理工作范围及权限内，指派专人作为乙方代表，全面落实项目的各项实施管理工作，并承担乙方全部法律责任。

第二十八条 乙方指派的乙方代表和各专业负责人不得随意变更，若确需变更，必须事先征得甲方书面同意，且变更后的人员不得低于原承诺的人员的资质条件，否则视为违约，甲方有权取消其代理资格，终止本合同，由此造成的一切损失由乙方承担。

第二十九条 乙方应按批准的项目规模、内容、工期和建设标准，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。未经甲方同意，乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议变更项目规模、内容、工期和建设标准等，否则视作乙方违约。

第三十条 乙方应确保项目各参建人员服从项目方的内部管理制度，并服从甲方现场管理人员的管理。

第三十一条 乙方应对工程质量、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。在项目实施完成后，组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续。

第三十二条 乙方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任，并负责在保修期内的相关质量问题的解决。

第三十三条 工程实施中发生重大设计变更，方案调整或增加施工内容超出批准范围的，乙方应将设计变更单和工程内容调整预算书报甲方审批确认后，方可实施。乙方不得擅自调整批准内容组织施工，否则调整内容在工程决算审计中不予确认，由此造成的一切损失和法律责任由乙方自行承担。

第三十四条 在项目完成后乙方应编制完整的项目归档资料，移交甲方和有关部门，并对竣工图及相关竣工决算资料的真实性、完整性进行负责。未征得甲方同意，不得披露、泄露或擅自使用与项目有关的所有资料。

第三十五条 乙方应全面履行本合同各项约定，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，赔偿甲方的损失。

第三十六条 因乙方责任造成项目规模、内容、工期和建设标准，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，乙方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第四章 施工款支付的审核

第三十七条 乙方应认真审核施工的质量及进度，甲方付款以乙方审核确认后的施工请款单为依据。

第五章 合同的生效、变更

第三十八条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第三十九条 由于甲方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，乙方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方，甲方应采取相应的措施。由于甲方未采取相应措施，则承担相应的违约责任。

第四十条 当乙方因自身原因未履行全部或部分代建义务，甲方可发出警告直至解除合同，乙方承担违约责任。

第四十一条 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。

第六章 争议、索赔和免责

第四十二条 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，可提交上海市浦东新区人民法院诉讼或仲裁解决。

第四十三条 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。

第四十四条 在合同实施阶段因项目使用方原因，需要调整项目实施进度，由此导致合同不能全部或部分履行，双方不承担违约责任，可由合同双方通过协商解决。

第二部分 专用合同条款

第七章合同费支付及奖惩

第四十五条 付款方式

付款应当遵循以下原则：签订合同后首付款一般不超过合同金额的 30%；工程完工时支付累计不超过本合同金额的 80%。工程验收合格后，甲方应向乙方支付至本合同代理费总额的 100%，保修期内乙方应负责修复管理工作。

以上所有建设管理代理费（包括首付款、进度款）的支付比例、支付时间均以财力资金到位为前提，财政专项资金到甲方账户后才予以支付。

本合同所涉及的财务数据允许因“四舍五入”而有所误差。

第四十六条 因乙方管理失职，造成项目规模、内容、工期和建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或甲方其它经济损失的，乙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合同或因履行不力，导致项目未能按时完成或擅自变更项目规模、内容、工期和建设标准，或导致工期延长的，所增加的投资费用由乙方负责全额赔偿。

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，由乙方另行支付。

2、安全事故

因代建单位工作失职，导致代建项目出现安全事故或发生了人身伤亡事故的，由乙方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。甲方因此遭受损失的，乙方负责全额赔偿。

3、工程质量事故

A. 对于发生重大、较大质量事故的，乙方承担相应违约责任(包括但不限于赔偿甲方因此遭受的全部损失)。

B. 代建项目工程质量不合格的，乙方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乙方向相关参建单位进行追

偿。

4、乙方未按国家有关规定，需要办理有关批准手续的项目应及时办理，其中若施工许可证未办理则处 15%的合同金额为违约金，竣工备案未办理则处 15%的合同金额为违约金。

5、履约验收

根据《关于进一步加强本市政府采购履约验收管理有关事项的通知》沪财采（2024）22号文的规定，乙方人应配合甲方自行组织的验收工作并完成政府采购线上履约验收流程。

验收信息如下：

验收组织方式	自行组织
是否邀请本项目的其他单位参加验收	否
是否邀请专家验收	否
是否邀请服务对象参加验收	是
是否第三方检测机构参加验收	否
是否参加抽查检测	否
是否存在破坏性检测	否
履约验收时间	供应商提出验收申请之日起 30 日内组织验收
履约验收方式	☒ 一次性验收 ☐ 分期验收

甲方：上海市浦东新区教育局工程管理事务 乙方：上海浦咨投资咨询有限公司（签章）

中心（签章）

法定代表人：周晨光（签章）

法定代表人：朱丽蓉（签章）

工程项目代建单位安全补充协议

甲方：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

乙方：上海浦咨投资咨询有限公司

一、代建单位受甲方（工程管理中心）委托，要切实负起施工现场安全监管责任，对施工现场的各类违法违规行及存在的安全质量隐患要及时发现、及时制止、及时报告；代建单位要审核施工单位、监理单位人员配备情况，督促和监管施工单位、监理单位安全工作的落实。

二、代建单位应足额派出施工现场的管理人员，建安费在 400 万元及以上的电增容工程项目派出现场专职管理人员一名，不得兼任其他项目的管理；低于 400 万元的项目，代建管理人员可就近兼任不超过 5 个且兼任项目累计不超过 600 万元的工程项目的现场管理；大型基建项目应根据项目实际需要足额派出施工现场的管理人员。违反本规定或弄虚作假的，扣除不低于该项目 30%的代建费。

三、代建单位对所辖的暑期维修项目每半月开展一次安全检查，对所辖的基建项目每月开展一次安全检查，并把安全检查报告送交工程中心。

四、代建单位应检查施工单位（含分包）的资质及组织机构、专职安全生产管理人员配备及持证上岗情况；检查并督促施工单位建立、健全与实施安全文明施工质量体系。

五、代建管理人员应监管施工单位的安全措施费的使用，要求专款专用，记录在案。发现问题，应及时、如实地向工程管理中心报告。

六、代建单位要严格贯彻执行国家和本市颁发的有关安全生产的法律、法规，严格按照《建筑施工安全检查标准》（编号 JGJ59-2011）、《中华人民共和国行业标准·建筑施工易发事故防治安全标准》（JGJ/T429-2018）的要求加强内部安全管理，落实各项消防及安

全防护措施，确保本工程建设中不发生重大伤亡和火灾、爆炸事故。参照上述两部法规的规定，甲方有权对违章违规施工行为进行经济追责。按工程规模金额对每个违章违规施工行为经济追责如下：工程规模在 100 万元以下的项目，对代建单位处 1500 元；工程规模在 100（含）—400 万元之间的项目，对代建单位处 2500 元；工程规模在 400（含）万元以上的项目，对代建单位处 5000 元。

七、根据国家和本市颁发的有关安全生产的法律、法规，结合教育部门暑期建筑工程安全管理的特点，为确保乙方落实安全责任、守住安全底线，甲方特对乙方在施工现场的基础管理中常发的、典型的一些违规施工行为作如下约定（未列入本条的情况按第六条执行）：

- 1、未按规定记录《代建工作安全日志》，或记录不实的，处违约金 500 元。
- 2、未按规定实施“今日危险源”制度的，处违约金 500 元。
- 3、现场管理人员施工期间必须每天到岗，每人/次不到岗的处违约金 1000 元。
- 4、无门卫、无值班制度、无相关记录的，处违约金 200 元。
- 5、施工区域，不戴安全帽或吸游烟的，每人/次处违约金 100 元。
- 6、因空间狭小或空间高度较低，无法使用移动脚手架的，可以使用规范的“人字梯”（禁止使用自制的人字梯）；其他情况，一般不允许使用“人字梯”，否则每人/次处违约金 200 元。
- 7、特殊工种作业人员（起重机械操作员、电工、焊工、架子工、机管员、危险品仓库保管员、食堂人员）无证上岗或上岗证过期的，每人/次处违约金 200 元；电焊工无证操作的，交有关执法部门处置，并处违约金 500 元。
- 8、临时用电、登高、脚手架、井架、吊车、施工升降机等设施设备未经验收而擅自使用的，处违约金 500 元。
- 9、动火作业未按审批程序开具动火证的，处违约金 500 元。

10、在危化品区域、木工间等易燃易爆场所发现烟蒂等明火火源的；木屑、刨花没有当天清扫干净的；宿舍明火烧煮、使用热得快等违禁电器或大功率电器的；在非指定区域内进行电瓶车充电的。处违约金 500 元。

11、未按临时用电安全规范及临时用电专项方案进行施工的（如使用拖线板、花线等），处违约金 1000 元。

12、登高作业没有采取足够安全防范措施的；建筑垃圾直接从高空抛落的；拆除脚手架时，钢管、扣件等器械工具直接从高空抛下的，处违约金 1000 元。

13、有限空间作业没有防范气体中毒措施的，处违约金 1000 元。

14、自查出的事故隐患整改未做到“三定”（定人定时定措施）的，处违约金 3000 元。

15、临时用电、脚手架(排架)、施工升降机、基坑、塔吊、汽车吊、高支模、机械设备拆装、大型顶棚拆装等危险性较大的分部分项工程没有编制专项方案的、或专项方案未经监理方审批而擅自使用的、或虽经验收仍存在严重安全隐患的（如：脚手架竹排未满铺、浇筑支撑不够的等）、或没有按照专项方案实施的，根据第六条规定按工程规模金额来处违约金。

16、基础管理差，对出现的安全隐患经书面告知后仍不整改的；出现安全事故的；根据第六条规定按工程规模金额来处违约金。

八、对于乙方所发生的第六条、第七条中违章违规施工行为，甲方可开具《违约处理单》对乙方进行经济追责。

九、发生工伤死亡事故的，扣除该项目 10%-40%的代建费。

十、以上协议的落实结果，作日后遴选代建单位的重要依据之一。

甲方: 上海市浦东新区教育局工程管理事务 乙方: 上海浦咨投资咨询有限公司（盖章）
中心（盖章）

2025年11月26日

