万里街道全民健身中心新建工程代建 管理费的合同

合同统一编号： 11N34242566620251401

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市普陀区人民政府万里街道办事处

地址：富平路 518 号

邮政编码：

2025年07月04日

电话：18917123110

传真：

联系人：陈明浩

乙方：上海安居房地产开发有限责任公司

地址：上海市普陀区凯旋北路 1299 号 5 楼

邮政编码： 2025年07月08日

电话：13917436844

传真：

联系人：周斌

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海金汤路支行

账号：31001657420052500446

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

鉴于：万里街道全民健身中心新建工程（暂名）（以下简称“本工程”或“本项目”）涉及总建筑面积约 23168 平方米，其中：地上建筑面积 9998 平方米，地下建筑面积 13170 平方米，项目建设总投资为人民币 23231 万元。经双方协商，本项目实行代建制，甲方委托乙方全权负责本项目。

有鉴于上述，经甲、乙双方协商，根据国家和上海市有关规定，为保证本项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、公平、公正和诚实信用的原则，达成以下协议：

第一条：委托代建内容

甲方委托乙方根据国家有关工程建设管理规定代建本项目，代建范围为本项目建设全过程，委托代建工作包括但不限于如下内容：

一、项目前期阶段

1、负责项目立项、可行性研究、环评等工作,完成相关的报批手续(项目以甲方名义申报立项)。

二、项目准备阶段

1、负责办理土地登记、公共配套设施等相关手续报批工作和管理协调。

2、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证,以及消防、水电、绿化等各项工作的报批报建手续。

3、负责组织实施监理、施工、设备材料采购等招标工作,与中标单位签订合同。

三、项目实施阶段

1、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

2、负责编制工作计划表,制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报甲方审批,计划和大纲经甲方审批通过后,乙方需严格遵照执行,如需调整、变更,需得到甲方书面许可。计划和大纲必须详细列明下列内容:

(1) 拟选派项目工作组管理人员(包括项目组组长、副组长、总工程师、安全工程师、造价工程师和资料员等)的姓名、学历、工作经历;

(2) 项目资金使用计划及进度计划;

(3) 项目建设期间的造价控制;

(4)对项目进度、质量、安全、文明施工的管控措施。

四、项目竣工验收和总结评价阶段

1、负责组织项目竣工验收，编制项目竣工决算。

2、负责按相关规定办理项目移交。

3、负责工程竣工验收移交后的保修管理。

4、配合相关部门完成对本项目的审计。

五、其他工作

1、本协议隐含的应由乙方负责的其它工作。

2、经协商一致由甲方临时委托的其他工作。

第二条：项目开工及竣工日期

项目开工日期暂定为2025年 月，竣工日期暂定为 年 月。具体以甲方通知或最终批复为准。

第三条：双方权利

一、甲方

1、甲方有对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

2、甲方有权对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核，监督乙方与专业工作单位签订相关合同。

3、甲方有权对本项目质量和施工进度进行监督，并参与工程验收，对乙方提出的资金计划进行审核，对代建项目的合同执行情况和资金使用情况进
行监督。

4、甲方有权要求乙方提交项目管理工作月度报告及项目管理业务范围内的
专项报告。

5、甲方有权对乙方组织的项目竣工结算和财务决算进行监督。

6、甲方有权对代建项目进行检查，对违规行为予以纠正。

7、甲方有权要求乙方更换不称职的项目部工作人员。

二、乙方

1、根据概算报告（初步设计）的批复严格控制总投资和分项投资，确保项
目投资控制在经批准的概算范围内。

2、管理各类承包合同，并按规定向承包人支付承包费。

3、对项目建设资金的使用进行管理，确保资金使用的合法合规性。

4、与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

5、进行项目各参与方的协调。

第四条：双方义务

一、甲方

- 1、乙方按约履行本协议项下义务的,确保本项目建设期间代建费如期支付。
- 2、安排人员参与有关会议、项目检查与协调、流程审批组织等相关事宜,参与本项目的竣工验收,项目资料和项目固定资产的移交工作。
- 3、在本项目建设过程中为乙方提供必要配合及必要条件,协助乙方办理工程建设相关手续。

二、乙方

- 1、根据甲方授权并依据国家、地方有关法律法规及普陀区政府有关部门的规定,全权负责本工程实施期间内所有事项,并按月向甲方汇报项目工作进展。
- 2、严格按照有关招投标法律法规及甲方要求组织工程监理、施工和材料设备采购等的招标工作,并接受甲方监督。与甲方共同承担由于本工程各种条件发生变化而导致招标失败的风险,并负责解决由此产生的纠纷。
- 3、对本工程实施过程中的质量、进度、造价控制、施工安全和文明施工等管理和监督工作负全责,确保工程无重大安全事故发生,确保现场安全文明施工,符合相关规定。本工程实施过程中若发生重大伤亡及其他安全事故,乙方应负全部责任,做好善后工作,并应及时通知甲方。
- 4、负责工程款项的审核支付、及时向甲方提交工程进度及资金使用报告。

5、应在项目移交前，组织相关责任单位签订保修服务协议。

6、建立完整的项目建设档案，组织竣工验收、工程结算和财务结算，及时办理移交。

7、应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制建设资金的使用、确保工程质量合格，确保工程在本协议约定工期内竣工，并按期交付使用。

8、配合甲方在本项目建设过程中的相关工作。

9、不得向他人转让代建业务。本项目亦不允许各专业工作单位将其承担的建设任务转包和分包。

第五条：审批流转（会签）流程

一、乙方使用甲方公章及法人代表印章流程

1、乙方将盖章资料经内部流程完成后将电子版报甲方，走甲方盖章流程。

2、甲方盖章流程完成后，乙方将纸质资料提交，甲方与电子版资料核对无误后给予盖章。

二、合同签订管理流程

1、乙方将合同电子版报财务监理审核，审核通过后出具合同意见。

2、乙方将财务监理审核通过的电子版合同及审核意见提供甲方法务审核。
同时将此合同的电子版走乙方公司 OA 合同审批流程。

3、乙方完成乙方 OA 合同流程，同时甲方法务审核无误后，走甲方合同审批流程。

4、甲方合同审批流程走完，乙方将最终确认后的纸质合同报甲方核对，经甲方核对合同内容无误后给予盖章。

三、款项支付管理流程

1、由合同承包方（申请人）填写《普陀区财政性资金工程用款申请审核表》并经财务监理单位和建设单位签名盖章。

2、乙方完成乙方公司 OA 付款审批流程，将 OA 审批完成的付款审批流程单下载打印并由乙方总经理在付款流程表上签字，同时在《普陀区财政性资金工程用款申请审核表》建设单位栏盖乙方公章。

3、由甲方授权支付的合同承包方（申请人）需填写《基建项目资金支付申请表（授权支付）》，由甲方建设单位项目负责人签字盖章后，携带《普陀区财政性资金工程用款申请审核表》和乙方 OA 付款审批表报送至甲方，由甲方走内部支付流程，完成合同款支付。

4、由财政直接拨款的合同承包方（申请人）需填写《国库直拨单》，由甲方建设单位项目负责人签字盖章后，携带《普陀区财政性资金工程用款申请审核

表》和乙方 OA 付款审批表报送至甲方，甲方核对无误后给予盖章。盖章的表格由乙方报送区财政局审核，由区财政局完成合同款支付。

第六条：代建费用及支付

代建管理费用：本项目的代建管理费用（含税 6%）为人民币 **2800000**（大写：**贰佰捌拾万元整**）（其中基本费用 万元，考核保留金 万元）。前述费用已经包括甲方就乙方履行本协议项下义务所需支付的一切费用，包括但不限于人工费、差旅费、税费等，未经甲方事先书面同意，乙方不得要求甲方支付其他任何额外费用。

付款节点：具体付款节点为：甲方在项目取得施工许可证后，向乙方支付代建费用的 30%，计人民币 万元；项目竣工备案后，支付代建费用的 50%，计人民币 万元；待审计报告完成后，参照城建档案馆要求，向甲方移交全部档案资料（一套），并参照考核结果，且经甲方核对无误后，支付剩余费用（按照《普陀区政府投资建设项目代建建设单位工作质量评价考核办法（试行）》，考核结果为“中”，扣除考核保留金的 50%；考核结果为“差”，扣除全部考核保留金。）。

乙方在甲方付款前向甲方开具相应金额发票，否则甲方有权延迟付款且不构成违约。

第七条：违约责任

一、甲方

如甲方逾期向乙方支付代建费用，应按照如下计算公式向乙方支付违约金：
违约金=逾期未付代建费用×逾期天数（日）×万分之三。

二、乙方

1、因乙方原因未能按期完工，应按照如下计算公式向甲方支付违约金：违约金=总代建费用×延长工期（日）×万分之三。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足差额部分。

2、因乙方管理不当，未科学安排施工，擅自调整项目建设内容等原因造成投资增加，乙方应按照如下计算公式向甲方支付违约金：违约金=工程费用超支额×60%。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足差额部分。违约金最大不超过合同金额。

3、若经验收，本项目质量不合格，乙方应按甲方要求期限负责无条件组织完成返工并达到合格标准，返工的费用由乙方承担。如乙方拒绝组织返工，或者超出甲方要求期限仍未完成返工，或者返工一次后经验收发现仍不合格，甲方有权委托其他单位承担工程修复责任，由此产生的一切费用和损失由乙方承担。与此同时，因返工和修复给甲方造成经济损失及工期延误的，乙方还应分别按甲方所遭受之损失和本协议相关约定向甲方承担赔偿责任或向甲方支付违约金。并且，甲方有权解除本协议。

4、乙方违反《廉洁协议》或者采用不正当的手段谋取利益或者行贿甲方工作人员的，甲方有权根据具体情节和造成的后果要求乙方支付相当于代建费 1~

5%金额的违约金，由此给甲方造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得归甲方所有，并且甲方有权解除本协议。

5、乙方未能履行项目代建合同，或者存在擅自调整建设内容、建设规模、建设标准等违约行为，致使工期延长、投资超过批准的概算或工程质量不合格的，所造成的损失或投资增加额一律由乙方赔付，并且乙方还应按本条第1款、第2款和第3款之约定承担违约责任。

6、乙方在代建工作中存在与甲方工作人员、使用单位或勘察、施工、监理、设备材料供应单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益行为的，依法追究乙方和其他责任人的责任，并且甲方有权解除本协议。

7、对于乙方根据前述约定应向甲方支付的违约金，甲方有权（在不影响本协议任何其他权利或救济方法下）直接从应付代建费用中抵扣并有权就不足部分向乙方追偿。

第八条：协议的生效、变更与终止

1、本协议经双方授权代表签字及单位盖章后生效。

2、当乙方未履行本协议约定的委托代建工作超过30日或项目延期超过30日，甲方可无责单方结束本协议，乙方应退回已收取的代建费用并应承担合同解除给甲方造成的一切损失。

3、在代建制项目的稽查、审计、监察过程中，发现乙方存在严重违纪违规行为的，甲方有权中止有关合同的执行，由此产生的一切费用和损失由乙方承担。

4、甲方有权提前 30 天书面通知乙方后解除本协议而不构成违约。

5、双方协商一致，可以变更或解除本协议。变更或解除本协议的，应另行订立书面协议。除法律明确规定或本协议另有约定外，非经协商一致，任何一方不得单方变更或解除协议。

6、甲乙双方全部履行完毕各自义务后，本协议自行终止。

第九条：保密事宜

双方应对因订立或履行本协议和相关补充合同而了解、取得或接触到的，与双方有关的所有文件、材料及其他信息(无论这些信息是技术性的还是商业性的)严格保密。除非获得对方的书面同意，不得自行使用或许可第三方使用；也不得以任何方式向第三方予以披露。双方有义务采取合理的措施保证其雇员遵守包括本条款在内的各项规定，同时对雇员(包括原雇员)的任何违反本条款的行为对对方承担赔偿责任。

下列各项内容不受上述规定限制：

- 1、依照中华人民共和国法律应向有关政府部门公开的信息；
- 2、为履行本协议而需向第三方公开的信息；
- 3、乙方从业主处得知的已合法公开的信息；

4、双方同意，不论本协议和相关补充合同是否变更、解除或终止，本条款的各项规定将持续有效。

第十条：其他

1、本协议一式 捌 份，甲乙双方各执 肆 份。

2、未尽事宜，双方可以协商或签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、凡因执行本协议引起的任何争议，双方首先应协商解决，协商不成的，双方均可向协议签署地法院即普陀区人民法院提起诉讼。败诉方应承担胜诉方支付的包括律师费等在内的合理维权费用。

（以下无正文）

甲方：（盖章）

法定代表人：

2025年07月04日

日期： 年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人：

日期： 年 月 日

2025年07月08日

廉洁协议

项目名称：万里街道全民健身中心新建工程（暂名）

甲 方：上海市普陀区人民政府万里街道办事处

乙 方：

为了在合同履行过程中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据国家和上海市有关建设工程承发包和廉政建设的各项规定以及《上海市建设工程承发包双方签订廉洁协议的暂行规定》，结合本工程建设特点，特订立本协议如下：

一、廉洁责任

1. 甲方工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。
2. 甲方工作人员不得接受乙方的礼金、有价证券、贵重物品等，不得在乙方工作人员处报销任何应由个人支付的费用。

3. 甲方工作人员不得参加可能对履行责任、义务有影响的宴请和娱乐活动。
4. 甲方工作人员不得要求乙方或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。
5. 双方不得相互介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的经济活动。
6. 甲方不得为谋取私利擅自与乙方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。
7. 乙方不得向甲方工作人员提供回扣、礼金、有价证券、贵重物品或其他贿赂等任何形式的不正当利益；不得借甲方或其亲属住房装修、婚丧嫁娶、子女升学、就业等时机向甲方工作人员提供借款、资助、便利等不正当利益；乙方不得以洽谈工作、考察、签订经济合同等为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所；不得为甲方工作人员提供资金报销或借贷等。
8. 乙方不得为甲方工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品，甲方不得接受乙方工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。
9. 双方如发现对方工作人员有违反上述协议者，应向对方领导或者对方上级单位举报，双方不得找任何借口对对方进行报复。

二、违约责任

1. 甲方工作人员违反廉洁责任，经调查属实，甲方将依据党、政纪对当事人进行严肃处理，对涉嫌犯罪人员移送司法机关。

2. 乙方工作人员违反廉洁责任，经调查属实，甲方根据具体情节和造成的后果一次性扣罚与其签订合同总价款的 5%—10%作为违约金直至终止合同执行，并将乙方列入不合格供应商，由此造成的经济损失由乙方承担。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足差额部分。

三、协议的生效

(一) 本协议在双方签字并盖章后即生效。

(二) 本协议在主合同授予、履行的全过程有效，并作为主合同的附件。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年07月04日

日期：

日期：

合同签订点：网上签约