

美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)

南汇新城镇镇级建设财力项目

代理建设管理合同

合同编号: 11N0576725612026203

项目名称: 美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)

项目委托方: 上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

项目代建方: 上海城投兴港市政管理有限公司

责任部门: 芦潮港社区

签订日期:

签订地点: 上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法（试行）》《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则（试行）》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

一、代建项目概况

本合同委托代建的工程项目共 1 项，概况见下表 1：

表 1 本合同委托代建项目一览表

序号	项目名称	内容	总投资/工程费用（建安费）（万元）	责任部门
1	美丽家园整治提升工程 项目(三期)	代建管理内容为项目立项到项目竣工交付使用期间的建设管理代理工作。	总投资为 21675.53 万元，其中工程费用 19095.48 万元	芦潮港社区

工程立项批准文号：/

资金来源：镇级财政

项目规模：本项目位于浦东新区南汇新城镇芦潮港社区，包含新芦苑 G 区、新芦苑 H 区、海尚明徕苑、海芦月华苑、海芦镜湖苑、海汇长风苑、海汇清波苑七个小区，涉及 299 个单元，总修缮建筑面积 360496.15 平方米。建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等。

建设地点：芦潮港社区

建设内容：建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等

建设工期：12个月（暂定）

责任部门：芦潮港社区

合同有效期：**自合同签订之日起至项目质保期结束**

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区南汇新城镇人民政府（以下简称“委托方”）委托上海城投兴港市政管理有限公司（以下简称“代建方”）对于表1内的实项目项目进行代理建设管理。代建管理内容为项目立项到项目竣工交付使用期间的建设管理代理工作。具体内容概括如下（详细内容见磋商文件第三章采购需求书）：

1. 根据批复的项目建议书办理相关前期工作；
2. 依法组织项目前期服务、勘察、设计、监理、施工和材料设备采购等所有招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报委托方备案；
3. 对于委托建设管理的项目，代建方应做好合同管理工作；
4. 根据项目情况，组织可行性研究报告的编制工作；
5. 组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；
6. 组织施工图设计及审图；负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；
7. 视工程实际情况需要，负责办理管线、土地、施工、环保、消防、绿化、市政等与代建项目相关的报批手续；
8. 按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工过程中出现的设计变更、投资调整等审批调整手续；
9. 编制上报项目月度投资计划，提出项目用款申请。
10. 定期向委托方报送进度和资金使用情况；
11. 配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；

12. 受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；
13. 根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；
14. 负责按照相关规定做好项目审计工作；
15. 负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；
16. 协助委托方做好因项目引起的矛盾化解工作；
17. 代建合同约定的其他事项。

三、代建管理费

参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）及南汇新城镇相关工作会议纪要，代建费取费标准为以总投资为基数，按财建〔2016〕504号文件费率表取费，不考虑“500万以下项目代建费最低取10万元”保底条款和不考虑分阶段计费，详见表2：

序号	项目名称	总投资/工程费用（建安费）（万元）	代建费折扣率（%）	代建费（元）	项建书、工可编制费（元）
1	美丽家园整治提升工程项目（三期）（工程代建）	工程总投资为21675.53万元，其中工程费用19095.48万元	详见磋商响应文件	2464800	/
项目总计					

代建费总金额：小写2464800（人民币贰佰肆拾陆万肆仟捌佰元整）。

具体构成如下：

详见磋商响应文件

项建书编制费：/万元；

工可编制费：/万元。

四、代建项目管理目标

投资控制金额：金额 21675.53 万元。（暂按计划投资额为限）

质量管理目标：质量一次合格率 100%，满足国家、上海工程验收质量标准。

项目进度管理目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内完成竣工。

项目投资控制目标：对变更的实施情况进行记录，对工程量进行签认。

项目安全文明施工管理目标：安全文明管理目标确保工程无重大安全事故，创建区级文明工地和标化工地，符合《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 第 393 号）等的相关要求。

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. 成交通知书
5. 竞争性磋商文件及其附件（或描述代建项目的技术文件）
6. 响应文件及其附件
7. 建设标准、规范及有关技术文件
8. 双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、成交供应商需根据相关法律法规，对项目所实施小区内居民意见进行征询，征询通过后方可与采购人签约，如征询结果不通过，双方自行协商解除成交关系，终止双方之间的权利义务关系。

七、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。

八、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

九、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

十、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。委托方和代建方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，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十一、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。如本合同为电子合同的，作为合同原件具有相应法律效力。

十二、补充协议

十三、本合同订立于上海市临港新片区。

发包人：**上海市浦东新区南汇新城镇人民政府**（单位公章） 承包人：**上海城投兴港市政管理有限公司**（单位公章）

法定地址：**上海市浦东新区申港大道 200 号** 法定地址：**中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 A 楼 6115 室**

法定代表人或其委托代理人：**张国胜** 法定代表人或其委托代理人：**谢亿平（男）**

电话：**021-68296197** 电话：**021-58090939**

传真： 传真：

开户银行：/ 开户银行：**建设银行上海第五支行**

账号：/ 账号：**3105016636000999888**

邮政编码：**201306** 邮政编码：**201306**

签订时间： 签订时间：

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”是指委托方委托实施代建的工程。
- (2) “委托方”是指建设项目的企业法人。
- (3) “代建方”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) “责任部门”是指在本合同执行过程中履行“委托方”的权利与义务，并承担相应责任的部门。
- (5) “项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。
- (6) “项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。
- (7) “正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。
- (8) “附加工作”是指：①委托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由于委托方原因，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。
- (9) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托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。
- (10) “日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (11) “月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。
- (12) “专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、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国家的法律、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。当与合同有关的法律及代建依据发生变

化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

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 各方的（合同） 权利

委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

第五条 委托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 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，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损失或投资增加额。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬。

第三章 各方的（合同） 义务与责任

委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向代建方提供与项目建设有关的技术资料、政府有关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。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，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，并承担相应的违约责任。代建方义务与责任。

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本合同项目的建设规模和技术要求配备能够满足本项目代建管理

服务需要的项目管理技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

- (1) 代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。
- (2) 在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。
- (3) 正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、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。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，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，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法》、《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则》等文件，接受并配合南汇新城镇人民政府有关部门对其进行管理考核。

第三十三条 按照《南汇新城镇镇级建设财力项目推进实施工作制度（试行）》文件要求，项目竣工验收后1个月内（特殊项目，可延长1~2个月），代建方须报审价。

第四章 工程价款的支付

第三十四条 工程款支付根据《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法》、《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则》规定执行。项目的建设资金必须专款专用。

第五章 合同的生效、变更

第三十五条 本合同自签订之日起生效。

第三十六条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十七条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十八条 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其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，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，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可向浦东新区人民法院起诉。

第四十条 合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十一条 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。

第二部分 专用合同条款

第七章 费用支付及奖惩

参照财建〔2016〕504号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付本合同代建项目管理费（人民币大写：贰佰肆拾陆万肆仟捌佰元整）小写：2464800元整。代建项目管理费计入各工程总投资内，合同价格暂以总投资 21675.53 万元为计费基数，不设保底条款。

结算标准参照财建[2016]504号，最终审计代建费取费标准以实际总投资为基数，代建费按财建[2016]504号文件费率表取费并下浮，折扣率参考中标代建费折扣率：（中标价）/（招标控制价），且最终结算审定价不超合同价。最终以相关审计部门的审计结论金额为准。

付款进度：分期付款。

1. 合同中预留 10%的金额作为绩效考核资金，在项目竣工后，委托方委托代建方的工作

进行综合性考核，对考核不合格的，该笔考核资金在支付尾款时一次性扣除。

2. 合同签订后 15 个工作日内，甲方支付乙方合同金额的 30%，作为合同预付款；

3. 竣工验收合格后 1 个月内支付至合同价的 80%；

4. 审计结束后 1 个月内以审计结论金额结清余款。

第四十二条 乙方须出具抬头为甲方的正本增值税发票，否则甲方有权暂不支付。

第四十三条 因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建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代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用和造成的经济损失由代建单位负责赔偿。

2. 安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3. 工程质量事故

A 因代建单位工作失误，导致发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位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代建方向相关参建单位进行追偿。

4. 代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托方带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金额为 5000 元。

第八章 其他事项

第四十四条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

第四十五条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间：定期报告部分每月 20 日以书面形式提交委托方。

1. 定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在工程代建服务期内定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

- A. 工程进度情况；
- B. 施工质量情况；
- C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；
- D. 进场施工机械设备及劳动力动态；
- E. 合同变更和工程变更情况；
- F. 工程款支付情况；
- G. 建设管理服务情况；
- H. 工程建设大事记；
- I. 其他。

2. 不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按相关规定和项目需要不定期提交情况报告，分为一般事项和重要事项，格式可参照《代建管理细则》相关附表，主要内容包括但不限于：

- A 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；
- B 资金、资源投入及合理配置的建议；
- C 工程进展预测分析报告；
- D 需要协调或决策的重要事项；
- E 工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

F 施工措施计划、施工进度调整批复文件；

G 项目管理协调会议纪要；

H 其他项目代建业务往来文件；

I 质量事故处理文件。

3. 由于乙方管理不当，对工程安全、质量、进度、资金造成严重影响的，甲方有权向乙方索赔。

第四十六条 南汇新城镇人民政府以本合同委托代建方对本项目的建设实施全过程管理，并

授权代建方代表南汇新城镇人民政府与各参建单位签订工程建设过程中各委托/承包合同。

在涉及镇级财力资金支付时，各参建单位需开具南汇新城镇人民政府抬头的增值税普通发票，资金由南汇新城镇镇级财力直接支付至各参建单位。

具体开票信息如下：

名称：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

纳税人识别号： 11310115057672561G

地址、电话：浦东新区申港大道 200 号 C 区 316 室 021-68283876

开户行及账号：建行上海临港新城支行 31001905018050006060