

长宁区政府投资项目委托代建管理合同（参考文本）

委托人：上海市长宁区教育局

代建人：上海长宁建设项目管理有限公司

根据《长宁区政府投资项目管理办法》和《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》，为保证政府投资代建制项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制项目投资，经委托人、代建人协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：古北幼儿园改扩建工程

项目总投资：本项目投资为 118613.27 万元

建设地点：本项目位于位于天山路街道，东至古北路，北至天山支路，西、南至天支小区。

建设规模：

建设内容：

二、代建制项目管理目标

投资控制目标：经核定的投资概算。

工程质量标准：按国家和本市标准和规范一次验收合格。

建设周期：自 年 月 起 个月；

项目建设期重要时间节点：

1. 初设报审：
2. 施工许可：
3. 主体验收：
4. 竣工备案：
5. 项目移交：

三、合同条款

第一条 合同各方的权利及义务

1.1 委托人权利及义务

1.1.1 组织编报项目建议书、可行性研究报告、初步设计等，以及向发改、规划土地、环保、建设管理等部门申请报批相关手续；

1.1.2 负责项目地块的土地房屋征收工作，并确保项目地块的土地权属清晰；

1.1.3 负责工程勘察、设计、施工、监理和主要设备、材料的招标工作；

1.1.4 负责项目资金的筹措、落实，并按工程建设计划及时向区发展改革委和区财政局分别提出年度投资计划申请和年度财政预算申请；

1.1.5 监督代建单位资金使用，与代建单位共同负责投资控制；

1.1.6 《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》等规定要求的权利义务；

1.1.7 授权_____负责本项目的联络工作。

1.2 代建人权利及义务

1.2.1 办理可行性研究报告、初步设计、施工图设计等报批手续；

1.2.2 办理规划、用地、施工、环保、消防、人防、绿化、交通及市政接用等相关前期报批手续；

1.2.3 办理工程勘察、设计、施工、监理和主要设备、材料的招标手续；

1.2.4 监督施工过程中的安全、质量和进度管理，与项目（法人）单位共同负责投资控制；

1.2.5 负责工程保修期内的管理工作；

1.2.6 《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》等规定要求的权利义务；

1.2.7 本项目代建管理团队人员名单如下：

项目负责人

工程经济、技术管理人员_____和

财务管理人员

第二条 代建期限

自本合同签订之日起，到完成本合同各条款规定，并完成项目竣工结算批复及项目移交为止。

第三条 代建管理费

3.1 代建管理费的金额

本项目的代建管理费按照《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》，金额暂定为：**820000 元，捌拾贰万元整**，在本项目代建费（或项目建设管理费）中列支。最终按实际总投资额（扣除代建管理费本身）为基数计取代建管理费。此费用包含了完成本项目所有代建工作的全部费用，最终金额不得超过该费用的合同价及最终批复金额。

3.2 代建管理费的支付方式

本合同签订后 30 日内支付代建管理费暂定额的 30%，项目进度完成至出±0.00 地面后支付至代建管理费暂定额的 50%，至本项目竣工验收支付至代建管理费暂定额的 70%，本代建制项目结合考核结果支付至 85%，项目出具总费用报告后支付余款。代建人应按上述时间节点提供相应依据申请代建管理费，并开具发票。

3.3 终止项目的代建管理费计取

代建制项目因审批程序未完成而终止实施的，由相关部门按照代建人前期工作量商议计取代建管理费。原则上项目完成工可批复，按代建管理费的 15%（金额不超过 30 万元）计取；完成初步设计或工可（初步设计深度）批复，按代建管理费的 30%（金额不超过 60 万元）计取。

第四条 建设资金的申请、拨付和管理

4.1 本项目建设资金的申请、拨付方式和程序按照长宁区政府投资项目相关管理规定执行。

4.2 代建人应配合委托人建立健全财务内控制度，按代建制项目设置基建账户，根据国家统一的会计制度核算，定期与委托人对账，并向区财政局报送报表和资料。

4.3 本合同签订 15 日内，委托人负责将项目代建前发生的工程前期费用整理形成书面材料，经区财政局审核后，移交代建人统一管理，并列入项目成本。

第五条 监管措施

5.1 代建人未能完全履行《项目委托代建管理合同》，未经相关程序批准同意，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，所造成的损失或投资增加额从项目代建管理费中相应扣减。

5.2 代建人应当严格依法进行招标工作，依法应当公开招标而未经批准擅自不公开招标的，由有关行政监督部门依法进行处罚。代建

人在代建工作中与委托人、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的，依法追究代建人和其他责任人的责任。由此造成的损失一律由代建人赔偿。

5.3 初步设计概算单项工程增加 50 万元至 200 万元的设计变更（或工程签证），采用承诺制。变更工程实施前，项目（法人）单位、代建单位、财务监理共同形成设计变更报告并做出书面承诺，对报告内容真实性、合规性进行承诺，将设计变更报告报区发展改革委、区财政局、区建设管理委。报告内容主要包括：变更内容、变更原因、变更依据、变更前后造价对比、概算内投资平衡方案等。如违反承诺，将实施信用惩戒，增加的工程款不予认可，并纳入相关考核。

5.4 代建人应积极配合考核工作小组（区建管委、区发改委、区财政局等）按照《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》开展年度考核工作。

5.5 代建人承诺严格执行《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》和本合同，如违反信用承诺，相关部门将失信行为归集到公共信用信息平台。

第六条 违约责任

6.1 当事人双方应严格履行本合同规定的各项条款。如发生违约，违约方应当向另一方承担相应的违约责任。

6.2 当事人双方均不得无故单方面解除合同，否则违约方影响守约方承担赔偿责任。

6.3 代建人不得向他人转让代建业务。

6.4 因一方违约使协议无法履行，相对方可以解除合同。合同解除后，违约方应赔偿相对方的全部损失，包括相对方合同履行后可以获得的利益。

6.5 本合同规定的所有违约索赔金额均应在损失赔偿核定后 30 日内支付完毕。

6.6 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，以及因项目审批或政策变更原因导致项目终止或变更，不构成双方违约责任。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第七条 其他

7.1 本合同于 年 月 日在 签署，自签订之日起生效。

7.2 本合同自工程竣工验收，完成移交手续并延伸到国家规定质保期满，且经委托人审核通过竣工决算审计和竣工决算审批，和代建管理费款项结清之日起终止。

7.3 本合同修改需经当事人双方同意，未经同意，任何一方不得擅自修改或撤销本合同条款。

7.4 本合同未尽事宜，经当事人双方协商一致，可另行签订补充协议。补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7.5 本合同如发生争议，由当事人双方协商解决，如未达成一致，提交仲裁委员会仲裁或向当地人民法院起诉。

7.6 本合同一式 份，由委托人、代建人各执 份。合同报区建设管理委、区发展改革委、区财政局备案。

委托人：**上海市长宁区教育局**

法定代表人或委托代理人（签章）：**张超**

地 址：**长宁路 599 号**

电 话：

代建人：**上海长宁建设项目的管理有限公司**

法定代表人或委托代理人（签章）：

地 址：

电 话：

2025年12月22日
5

见证人（委托方的行政主管部门）：

法定代表人或委托代理人（签章）：

地 址：

电 话：