

合同编码：11N69580491X20252801

不动产登记事务中心名人苑装修项目 代理建设管理合同

委托单位（委托人）：上海市浦东新区规划和自然资源局

代建单位（代建人）：上海百通项管科技有限公司

签订日期：

签订地点：上海市浦东新区

第一部分 协议书

根据《中华人民共和国民法典》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障政府建设资金使用的有效性和合理性，充分发挥政府投资效益，经双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：不动产登记事务中心名人苑装修项目

项目批文：<不动产登记事务中心名人苑装修项目立项文件>

项目总投资：7357.8万元（其中建安费 6290.76万元）

资金来源：财力资金

项目地点：上海市浦东新区张杨路 2976 号 24 幢 1-3 层、5 层部分、6-7 层

项目规模：本项目图纸范围内涉及的装饰、电气、给排水、暖通、消防等。

项目建设内容：装饰装修工程。

建设工期：暂定 170 天，以委托人具体要求为准

二、代建管理范围和内容

代建管理范围：项目前期阶段、施工阶段、后期阶段等全过程代建管理服务。

（一）前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府相关部门相关部门的手续；

2、招投标前期咨询策划及招投标管理

2.1 了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

2.2 协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，报送委托人确定概算；

2.3 根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

2.4 完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、

设备采购等的各类招标工作,并代表委托人参加相关的开标、评标和定标工作。负责该项目建设有关的合同谈判及合同签订工作;

2.5 负责协调委托人聘用的造价咨询单位与其他参建单位之间的关系;

2.6 项目前期委托人交办的其他管理工作。

(二) 施工全过程项目协调及管理

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限,负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工及合同实施有效的管理,编制项目工作内容和控制方法;

2、根据相关合同做好工程进度款支付审核、签证审核工作;

3、负责造价咨询单位、工程监理单位的周报、月报、季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作;

4、负责监督施工单位对其工作人员按时足额发放工资;

5、负责现场监督施工单位,严禁违法分包及转包;

6、在工程建设过程中,遇任何工程设计变更、工程分部施工进度变化、工程量变化导致工程进度或投资比原计划有重大变化等重大事项必须报经委托人审核同意、批准后组织实施;

7、处理施工现场突发事件,并及时通知委托人;

8、负责协调委托人聘用的造价咨询单位与其他参建单位之间的关系;

9、组织本项目工程的分部及阶段性验收,代建人应提前5个工作日书面通知委托人到场,在验收合格后才能继续进行施工;

10、根据合同做好价款结算相关的工作;

11、其他项目管理工作。

(三) 项目后期管理

1、组织该项目的竣工验收、工程结算和项目决算审计工作;

2、负责检查、督促工程施工单位竣工资料编制及审核;

3、负责检查、督促工程监理单位竣工资料编制;

4、按建设标准和要求,负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理,并现场协调;

5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册,以及向有关部门的移交及竣工备

案：

6、其他有关的后期管理工作。

三、代建项目管理目标

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：从合同签订之日起，至本项目工程竣工交付使用。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。（根据《生产安全事故报告和调查处理条例》第三条，重大事故是指造成 10-29 人死亡，或者 50-99 人重伤，或者 5000 万元以上 1 亿元以下直接经济损失的事故；）

四、代建管理费

金额（大写）：壹佰肆拾玖万捌仟元整元整，即¥：1498000，含增值税，增值税税率为 %。（最终代建管理费以审计审定金额为准）

五、本合同组成文件

- 1、本协议书
- 2、专用合同条款
- 3、通用合同条款
- 4、政府相关文件
- 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通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定。为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，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。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本全同的补充条款。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、本合同一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

委托人：上海市浦东新区规划和自然资源局 代建人：上海百通项管科技有限公司（签章）
（签章）

联系人：王珏华

地址：上海市浦东新区锦安东路 475 号 2 号 楼 地址：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼/上海市浦东新区浦明路 1229 弄 5 楼

邮编：201204

邮编：200135

电话：021-58881688

电话：13761372869

2025年11月27日

2025年11月27日

第二部分 通用条款

第一章 词语定义、适用的法律法规和语言

第一条 下列词语除另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(一) “项目”是指委托人委托实施代建的项目。

(二) “委托人”是指委托代建任务并实施监督管理，承担投资责任。

(三) “代建人”是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。

(四) “项目经理”是指代建人任命全面履行本合同的负责人。

(五) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的代建工作。

(六) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，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。

第二条 委托建设管理代理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章和上海市的地方法规、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，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 双方的权利

第一节 委托人的权利

第四条 对影响本工程建设质量、进度和投资的重大事项，委托人有最终决定权。

第五条 委托人有权对代建项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

第六条 委托人有权对设计变更进行核准。

第七条 委托人有权对项目所涉及的施工招标文件进行核准，并监督招投标工作。

第八条 委托人授权代建人负责该项目建设有关的合同谈判及合同的签订工作，委托人有权对合同进行审查和确认。

第九条 委托人负责项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收，对代建人的工作进行监督，提出合理要求。

第十条 委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、造价增加或工程质量不合格等情况所造成的一切损失。

第二节 代建人权利

第十一条 代建人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下对项目建设的组织、管理及协调权：

(一) 在委托人授权范围内，代建人按照法律、法规和行业规定行使委托人委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的建设管理代理工作范围内以委托人的名义从事该项目的各项管理工作。

(二) 代建人根据设计批复及有关规定配合委托人选择专业施工分包单位、材料设备供应单位，并根据委托人的授权负责该项目建设有关的招投标、合同谈判及合同的签订工作。

(三) 管理各类承包合同，并按合同规定提请委托人向承包人支付承包费。

(四) 组织项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

(五) 对项目建设工程量进行签证及工程款的支付进行会签。

(六) 协助委托人与有关单位商定处理保修、返修的内容和费用。

(七) 负责项目各参与方的协调工作。

(八) 代建人接受委托人提出的本合同约定之外的工作，有关事宜由双方协商确定。

(九) 在履行项目建设管理代理工作后，获得合同约定的建设管理代理费的权利。

第三章 双方的义务

第一节 委托人义务

第十二条 为保证项目的顺利进行,委托人应在本合同签订后合理的期限内向代建人提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料,并保证上述资料的正确性、可靠性和完整性。

第十三条 委托人应监督和指导代建项目的建设实施,并组织代建人按照国家有关法律法规和行业规定对代建项目进行竣工验收。

第十四条 委托人应为代建人提供现场办公场所、协助代建人解决驻场工作人员的食宿事宜。

第十五条 委托人应按工程承包合同约定向承包人支付承包费。

第十六条 委托人应按合同约定向代建人支付代建项目管理费。

第十七条 委托人对代建人提出的书面函件应予以明确的书面回复。

第十八条 委托人应授权委派一名联系人作为委托人代表,负责本项目的联络工作,委托人代表在委托人授权范围内的任何签字均代表委托人且具备法律效力。

第十九条 委托人应在代建工作完成后,对代建人进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二节 代建人义务

第二十条 按有关保密规定的要求,保守委托人机密。未征得委托人同意,不得泄露与本工程有关得保密资料。

第二十一条 代建人在履行本合同义务期间,应遵守国家有关法律、法规,维护委托人的合法权益。代建人应认真履行代建合同中工程管理的内容的承诺,按委托人要求完成该工程的建设管理工作,对委托人负责,实现工程造价控制、工程进度、工程质量及安全目标。

第二十二条 代建人应在委托人的授权范围内，为委托人当好参谋助手，把好关，切实、优质地履行服务工作。

第二十三条 代建人应配备能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理人员，按照代建工作范围和内容完成代建工作，每月以月报形式向委托人汇报代建工作进展，发生特殊情况应及时汇报。

第二十四条 代建人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制工程造价，确保工程质量，按期交付使用。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位出具设计变更单。

第二十五条 代建人应根据项目进度需要，向委托人提出资金计划申请。

第二十六条 代建人应在项目建成后，协助委托人组织竣工验收，并向委托人或委托人指定单位办理移交手续。

第二十七条 代建人应在项目移交前，督促施工单位签订保修服务协议。

第四章 责任

第一节 委托人责任

第二十八条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应得违约责任。

第二十九条 在工程正常进行的情况下，因委托人的原因造成工期延长、造价超出、质量达不到合格标准的由委托人负责。

第三十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同代建人协商解决。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。

第二节 代建人责任

第三十一条 代建人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(合同规定)违约责任。

第三十二条 代建人在工程建设中,由于代建人原因造成该工程的质量未达到合格要求,应承担所需整改费用,经整改后仍达不到合格要求,应承担相应部分的赔偿责任。

第三十三条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,代建人同委托人协商解决。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。

第五章 合同生效、变更与终止

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止,代建人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人,委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施,代建人可以暂停执行或继续暂停执行全部或部分代建业务,直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

第三十六条 当代建人未履行全部或部分代建业务,而又无正当理由,委托人可发出警告直至解除合同,代建人承担违约责任。

第三十七条 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。

第三十八条 代建人与委托人办理完成项目移交手续,缺陷保修期满,代建人收到代建报酬尾款后,本合同即终止。

第六章 争议的解决

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；如协商不成，则任何一方可向委托人所在地人民法院起诉。

第三部分 专用条款

一、项目组织机构

1、委托人成立项目建设机构或小组，负责指导、配合和协助代建人开展工作。

2、代建人成立项目建设管理机构，负责项目前期工作代理和建设实施代理的全部相关事务。代建人更换项目建设机构的负责人或项目经理必须取得委托人的书面同意。

3、代建人的项目经理_详见响应文件。

二、建设管理代理工作范围及权限

（一）前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府部门相关部门的手续；

2、招投标前期咨询策划及招投标管理

2.1 了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

2.2 协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，由委托人确定概算；

2.3 根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

2.4 协助委托人完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、设备采购等的各类招标工作，属于内部招标的项目代为编制招标文件，协助业主进行比选工作。

2.5 根据委托人的授权，负责该项目建设有关的合同谈判及合同签订工作；

2.6 负责协调委托人聘用的其他参建单位之间的工作及配合，如造价咨询单位、设计单位等；

2.7 项目前期委托人交办的其他管理工作。

（二）施工全过程项目协调及管理

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工及合同实施有效的管理，编制项目工作内容和控制方法；

2、负责审核、签证施工工作进度报表，在委托人与施工单位签订的合同金额内，根据监理单位提出的施工付款申请进行进度拨款审核，或提出签证和索赔的处理意见；

3、负责造价咨询单位、工程监理单位的周报、月报、季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作；

4、负责监督施工单位对其工作人员按时足额发放工资；

5、负责现场监督施工单位，严禁违法分包及转包；

6、在工程建设过程中，遇任何工程设计变更或/和工程分部施工进度变化或/和非涉及工程设计变更，但《工作联系单》所涉工程量变化导致工程进度或投资比原计划有重大变化等重大事项必须报经委托人审核同意、批准后组织实施；

7、及时处理施工现场突发事件，并在事件发生后 1 小时内通知委托人；

8、负责协调委托人聘用的造价咨询单位、工程监理单位及其他参建单位之间的关系；

9、组织本项目工程的分部/阶段性验收，代建人应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；

10、根据合同做好价款结算相关的工作；

11、其他项目管理工作。

（三）项目后期管理

- 1、组织该项目的竣工验收、工程结算和竣工决算和项目审计工作；
- 2、负责检查、督促工程施工单位竣工资料编制及审核；
- 3、负责检查、督促工程监理单位竣工资料编制；
- 4、按建设标准和要求，负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理，并现场协调；
- 5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交及竣工备案；
- 6、其他有关的后期管理工作。

三、合同管理的要求

- 1、协助委托人进行建设工程项目各类相关合同的起草修订和审查；
- 2、负责合同条款涉及费用和付款方式的审核；
- 3、根据委托人要求参与合同谈判；
- 4、负责办理施工过程中须备案的合同备案手续；
- 5、负责代理委托人授权的本项目相关合同权利的行使和义务的履行；
- 6、负责本项目施工过程中各种资料的收集、整理、归档工作，并于项目竣工验收后完整地移交给委托人；并协助委托人对本项目前期资料的整理；未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料；
- 7、负责合同纠纷的处理。
- 8、代建人应运用其自有知识产权的项目管理技术平台，通过建设工程项目全过程智能分析预警技术，动态全过程跟进项目实施，防范并预警风险因素，为代建人提供安全、可靠的管理措施，为委托人提供高水平的技术咨询服务。

三、代建管理费及其支付方式

1、经商定，参照沪浦发改投〔2012〕338号计取代建费：

支付方式：

- (1) 合同签订完成后支付合同金额的 30%；
- (2) 取得施工图审图合格证后支付合同额的 8%；
- (3) 工程开工后支付合同金额的 12%；
- (4) 工程竣工经建设单位验收合格支付合同金额的 30%；
- (5) 余款待该工程项目审计结束后一次结清，如审计审定的代建管理费低于计取的代建费总额的，则按审计审定金额结清余款；如审计审定的代建管理费高于计取的代建费总额的，则按计取的代建费作为总额支付余款。

上述费用支付前，代建人应开具相应金额的发票。未开具发票的，委托人有权拒付款项，且无需承担法律责任。

2、代建管理费仅为代建单位的代建项目管理费，不包括项目实施过程中需要委托代理招标工作费用、政府部门收取的应由建设单位支出的证照办理相关费用。

3、如发生代建人应承担违约金或应承担委托人之损失之情形的，委托人有权以未结算的代建费用抵扣。

四、合同解除及违约责任

1、本合同在以下情况出现时可以解除，代建人应在收到委托人解除本合同通知后七日内向委托人移交全部资料并撤离委托人施工场地。

(1) 双方协商解除合同；

(2) 双方同意：

a、如代建人的工作违反国家法律规定、不能保质并如期完成标段工作、损害委托人利

益或有失行业道德规范的；b、委托人认为代建人未全面实际履行合同约定的各项义务、未尽到勤勉尽责维护委托人投资利益或专业能力不能胜任。以上两点任一点被满足时，委托人有权立即解除本合同。

2、如因代建人的原因未按照本合同约定的时间节点以及双方约定的项目建设控制进度计划表约定的时间节点完成工作，则代建人应当承担逾期违约责任。（不可预见情况、非代建人工作失误因素除外）。

3、如因代建人未按合同的约定履行、未适当履行的行为、因工作失误造成委托人损失、造成工程质量问题，经整改后仍未达到合格要求的，代建人应承担违约责任和由此引起的直接经济损失，造成经济损失的赔偿计算公式：直接经济损失*20%。

4、代建人驻地管理机构及其工作人员不得接受本项目任何参建方的任何报酬或经济利益，代建人不得参与与委托人的利益相冲突的任何活动。代建人违反本条约定应向委托人承担代建管理费总额 5%的违约金。

5、本合同中应由代建人承担的各项经济损失赔偿、违约金、赔偿金的累计总和以代建管理费总额（扣税）为最高上限，但涉及人身伤害、知识产权侵权及代建人故意、重大过失行为导致的损失和违约不受该限额约束。