

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

项目名称：外高桥物流园区二期规九路(港绣路-规八路)新建工程

项目委托方：上海市浦东新区高东镇人民政府

项目代建方：上海培合工程咨询有限公司

签订日期：

签订地点：上海市浦东新区

合同统一编号： 11N00245788020252802

代理建设管理合同书

合同各方：

甲方：上海市浦东新区高东镇人民政府

地址：光明路 718 号

邮政编码：200137

电话：13764797936

传真：021-58481888

联系人：卢蔡兴

乙方：上海培合工程咨询有限公司

地址：天潼路 328 号 6 楼

邮政编号：200085

电话：15221510577

传真：

联系人：叶青

开户银行：广发银行股份有限公司上海淮海支行

账号：9550880236789800181

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，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

项目名称：外高桥物流园区二期规九路(港绣路-规八路)新建工程

项目批复：沪浦发改城〔2024〕1063号

项目总投资：5251.42万（最终以上海市浦东新区发展和改革委员会对该项目批复的概算投资为准）。

资金来源：区财力资金

建设地点：浦东新区

建设规模：本次拟建规九路（规八路-港绣路）位于外高桥物流园区二期内，规九路南起规八路，北至港绣路，全长428.73m，规划红线宽24m。总投资5251.42万元，建安工程费4189.27万元（以最终批复为准）

建设内容：道路工程、排水工程和绿化、照明、信号灯、交通标志标线等附属设施工程。（以最终批复为准）

建设工期：以最终批复为准

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区高东镇人民政府（以下简称“委托方”）委托上海培合工程咨询有限公司（以下简称“代

建方")对于外高桥物流园区二期规九路(港绣路-规八路)新建工程项目进行代理建设管理。代建管理内容为项目建议书批复后到项目清算销项、资产入账等的建设管理代理工作。具体内容如下:

- 1、根据批复的项目建议书，组织编制项目可行性研究报告，办理项目可行性研究报告报批手续；
- 2、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报浦东新区项目投资管理事务中心和委托方备案；
- 3、对于下列类型的项目，代建方应做好以下合同管理工作：
 - (1) 若本项目为社会公共事业建筑类及信息化类项目，则代建方应协助委托方进行工程合同的谈判与签订工作；
 - (2) 若本项目为市政基础设施类项目，则代建方应直接负责工程合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。
 - (3) 若本项目为 BT 项目，代建方应亦直接负责工程合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。
- 4、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；办理项目初步设计（含概算）报批手续；
- 5、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；
- 6、负责办理计划、规划、土地、房屋征收、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等与代建项目相关的报批报建手续；
- 7、负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地回收，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收腾地等前期工作；
- 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中出现的设计变更、概算调整等报批调整手续；
- 9、编制上报项目年度投资计划，按照区发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

- 10、按月向委托方书面报送工程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、财务管理及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、协助委托方和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。
- 17、代建合同约定的其他事项。

三、代建项目管理目标

投资控制金额：不超概算批复。

工程质量标准：一次性验收合格率 100%

代建管理期限：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

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）：玖拾伍万元整

人民币，¥：950000。（本合同代建管理费工程部分，暂按成交通知书金额，最终以审计为准。）。前期代建管理费按完成前期工作量的进度支付。最终以审计为准）

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、中标通知书（成交通知书）

5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）

6、投标书及其附件

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、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、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。

八、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。

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。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、本合同正本一式贰份，具有同等法律效力，双方各执壹份；副本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于。签订地点：上海市浦东新区。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年09月04日

乙方（签章控件）：

法定代表人：叶青（女）

2025年09月04日

合同签订点:网上签约

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”是指建设项目的项目法人或 BT 融资单位。
- (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) “项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。
- (5) “项目负责人”是指由代建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。
- (8) “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。
- (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

第四条委托方可在可研阶段书面对工程规模、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，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

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授权代建方，并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。

第十六条委托方应协调相关部门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项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理及技术力量，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。代建方应严格执行委托方《关于进一步加强我委主体市政道路基建项目管理的工作细则》，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。代建方应严格执行经区建交委党组会议审议、区发改委下达的年度政府投资（调整）计划，按时、足额完成政府投资（调整）计划，确保计划执行的严肃性。不得在政府投资（调整）计划的额度外申请用款。

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《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

第三十三条工程完成竣工验收备案后，最迟不得超过备案后的 60 日，代建方应将本工程设施量和土地等有关此工程的一切资料和权利无偿移交给接管单位。同时承担项目所有的审计责任。

第四章 工程价款的支付

第三十四条工程款由新区财政根据浦财城（2002）13号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，进行会计核算和财务管理，项目的建设资金必须专款专用。代建方必须积极配合建设委托方进行会计核算和财务管理。

- (1) 项目各参建单位应按相关合同的约定和工程的实际进度情况向项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。
- (2) 项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。
- (3) 委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

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 纠议、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；签约方协商一致后可以对合同进行补充或变更，另行签订书面补充协议；若协商不成，任何一方均可向项目所在地人

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

第四十二条按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建项目管理费人民币大写玖拾伍万元整（¥：950000，结算金额以审计金额为准。

第四十三条代建单位向委托方书面申请代建费的支付，本条仅是对工程代建管理支付的约定，前期代建管理费按完成前期工作量的进度支付。具体为：

- 1.本合同签订之后且财政资金及相关配套资金到位后30日内，采购人向成交供应商支付该项目代建管理费总额的20%；
- 2.竣工验收合格后，且财政资金及相关配套资金到位后30日内，采购人向成交供应商支付至该项目代建管理费总额的50%；
- 3.项目审计结束后，成交供应商向采购人交付完整的竣工资料并且财政资金及相关配套资金全部到位后30日内，采购人根据审计结果结合考核办法（考核标准详见附件一）对代建管理费进行决算支付相应服务费，采购人向成交供应商支付剩余代建管理费。如已经支付的代建管理费超过应付金额，成交供应商应当返还采购人。采购人付款前，成交供应商应当向其出具相应金额的发票，否则采购人有权延期付款且不承担违约责任。如发生成交供应商应承担违约金或应承担采购人之损失之情形的，采购人有权以未结算的代

建费用抵扣。

项目审计结束后，委托方有权对项目管理服务质量进行综合评价（评价标准详见附件一）。

第四十四条 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，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。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，由代建单位以自有资金支付。

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，并按总价 30%承担违约责任。

3、工程质量事故

A 对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并按总价 30%承担违约责任。

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、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按 1000 元/日计扣。（如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。）

5、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，其违约赔偿金为 5000 元。

6.代建方未按约定达到一次性验收标准的，委托方有权要求代建方按总价 5%的标准支付违约金或按响应文件中供应商自报的赔偿额度取高执行。

第八章 其他事项

第四十五条 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。

第四十六条委托方应在 5 个工作日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。

第四十七条委托方的联系人：_____ / _____ 联系电话：_____ / _____

代建方的项目负责人：_____ 详见其投标文件 联系电话：_____ 详见其投标文件

第四十八条代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月 20 日以书面形式提交委托方。

附件一

管理考核办法

管理考核办法内容见下表。考核评分 85 分及以上时不扣服务费，考核评分低于 85 分时按评分档次扣款。评分为 75(含)-85(不含)时，扣除服务费总额的 10%; 评分为 60(含)-75(不含)时，扣除服务费总额的 20%; 评分低于 60 分时，扣除服务费总额的 30%。

管理考核表			得分
工作态度 25 分	人员情况 (10 分)	现场投入的人力数量及资历满足业主要求及管理需求(3 分)	
		及时参加或组织各类业务会议(3 分)	
		人员出勤须满足业主要求及管理需求。施工过程阶段，代建单位负责人(项目经理)应确保每周不低于 4 天。(4 分)	
	主动服务、遵纪守法情况 (15 分)	信守合约承诺，坚持职业操守,对重大事项坚持原则,及时反映发现的问题(3 分)	
		遵守保密制度，无泄密事件发生(3 分)	
		遵纪守法，无影响公正的行为发生(3 分)	
		积极主动协调、在甲方授权范围内管理各单位工作(3 分)	
		及时出具工作报告和各类报表，根据甲方要求及时反映管理情况(3 分)	
工作质量 75 分	管理工作 (50 分)	1.行政审批及市政配套按计划开展，及时解决管线搬迁、园区交通疏导等外部环境问题，满足现场推进进度要求；2.按既定制度组织采购工作，程序合规，组织有序； 3.督促设计单位按期提交设计成果、图纸，并按程序组织甲方进行审核、确认。 4.督促监理单位、施工单位认真做好现场安全工作，按时对发现的安全隐患进行整改。现场每月对监理通知单安全问题的整改结案率 100%。 5.督促监理单位、施工单位认真做好现场质量管理及材料管理工作，按时对发现的质量问题进行整改。现场每月对监理通知单质量问题的整改结案率 100%。6.现场无安全、质量事故发生。	
		每月因乙方原因造成一般资料遗失件数≤2 件，且无重要文件遗失。(3 分)	
		收发文记录齐全、归档及时，重要文件资料如设计变更，迅速发送到相关单位。(4 分)	
		文件资料管理台账清晰、数据准确，并及时更新。(4 分)	
		文件资料分类有序，保存完成。(4 分)	
		每月提供现场完整的电子版本资料，包含各类报告、存查资料、照片影像资料(5 分)	
	资料完整性 (15 分)	每月审核工程量及变更单，并提出建议并组织审批(5 分)	

