

# 枫林路街道 127b-22 地块规划学校 新建工程代建管理服务委托合同

立协议单位：上海市徐汇区教育局 （甲方）

上海建科工程项目管理有限公司 （乙方）

2025年09月04日

根据《中华人民共和国民法典》的规定，为保证投资项目的顺利实施，充分发挥投资效益，甲方经政府招标采购确定乙方为中标单位，将枫林路街道 127b-22 地块规划学校新建工程代建管理服务委托给乙方作代建服务，经甲、乙双方友好协商达成如下协议：

## 第一条 项目概况

项目名称：枫林路街道 127b-22 地块规划学校新建工程

项目内容：

### 1、建设地点

该项目位于枫林路街道 127b-22 地块，其四至范围：东至 127b-24 地块，南至中山南二路，西至 127b-13 地块，北至 127b-02 地块，占地面积约 25046 平方米（以实测为准）。

### 2、建设投资：

项目总投资 47186 万元，其中建筑安装工程费用 41158 万元，工

程建设其他费用 3781 万元，预备费用 2247 万元。另有土地费用在工可阶段明确(最终以区成本认定小组认定为准)，资金来源为区级财政资金。（最终金额以概算批复为准）

### 3、项目建设内容

工程建设内容为：新建教学楼、艺术楼、体育楼，同步实施地下车库、配套用房等。总建筑面积约 50074 平方米，其中地上建筑面积约 43074 平方米(其中计容建筑面积约 40000 平方米)，地下建筑面积约 7000 平方米，以规划部门审定的方案为准。

### 4、计划开工时间

计划开工时间为 2025 年 10 月，计划竣工时间为 2027 年 6 月。

## 第二条 服务委托内容

### 1、规划设计管理

（1）协助采购单位进行使用需求的收集、筛选，编制规划及建筑设计任务书，组织专家内部评审，使设计成果符合项目总体设计理念并满足使用功能需求；

（2）协助做好设计、施工、监理等招投标文件技术要求的审核，参与各类合同技术要求审查工作；

（3）负责办理方案、扩初、施工图以及专业（专项）设计的报审工作，组织各阶段设计的讨论、优化和细化工作；结合各类批复意见、规划部门和各职能部门意见，组织调整优化方案设计、初步设计、施工图设计中的各项经济、技术指标，确保各类指标符合相关规范要

求并满足使用需求。

## 2、前期工作服务

- (1) 制定项目前期手续办理的实施细则；
- (2) 协助采购单位办理项目前期相关行政审批手续；
- (3) 办理项目设计方案阶段意见征询工作，报送设计方案到相关职能部门，进行意见征询并协调取得方案批复；
- (4) 报送设计方案到相关职能部门，配合进行项目初步设计技术和概算评审工作，协调取得评审报告，并最终获得相关批文；
- (5) 报送施工图到审图中心、规划等相关职能部门，并最终取得工程规划许可证；
- (6) 负责水、电等配套单位意见征询工作；
- (7) 负责办理项目建设工程质量监督报监工作；
- (8) 负责办理施工许可证。

## 3、工程项目实施阶段管理

- (1) 负责项目施工质量、安全、进度管理；
- (2) 负责制订施工管理工作计划及相关的工作流程和制度；
- (3) 负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制，负责工程质量、进度、安全和文明施工目标及各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施落实到施工合同中；
- (4) 负责督促、检查相关单位制订相应的质量、安全和文明施工保证体系以及达到相应目标的对策措施；
- (5) 协助采购与各施工单位签订安全生产、文明施工协议；负

责督促施工单位建立健全安全生产、文明施工的管理制度；

（6）负责组织施工图设计的技术交底，审查签发交底会会议纪要；负责组织监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查；

（7）负责参建单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查；协助进行工程质量及安全事故的处理；检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作，负责检查、督促事故处理方案的实施；将有关调查处理情况及时报告甲方及相关部门；

（8）负责各施工单位和甲供设备、材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调，合理安排交叉施工顺序；

（9）参与工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作；

（10）负责做好施工管理执行情况的详细记录，负责记录资料的收集、保存；

（11）负责组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作；

（12）负责建设工程、财务等资料的整理汇编，并办理资产及档案资料的移交手续。

（13）负责组织协调各相关单位落实项目保修期内的保修工作；

#### **4、投资控制管理**

（1）按照总体工程建设轮廓计划，拟定投资管理工作计划及相关的 workflows；

（2）按照投资控制总目标的要求，结合可行性研究报告的投资

估算审核分析，组织投资监理编制单位工程投资控制的目标；负责项目投资控制，根据估算控制概算、概算控制决算的原则，按照代建合同约定的投资估算，实行限额设计，控制可研报告的投资估算、初步设计概算、施工预算和竣工决算。如果报审的初步设计概算投资超过可行性研究报告批准估算投资的 10%，需重新编制可行性研究报告，并按规定程序报区发改委审批；

（3）组织勘察单位、设计单位、监理单位及施工单位等的招标工作；

（4）参与招标采购计划、竞争性磋商文件等有关招标采购的各项环节审核，组织招标代理单位进行投标商务文件的分析工作；

（5）进行设计概算、施工图预算审查；

（6）动态跟踪审核工程增减帐，严格控制重大设计修改，严把投资超标关；

（7）实施合同管理，协助采购单位处理合同纠纷，依据合同条款及时审核费用索赔，并合理、合法地开展反索赔，力争节约投资；

（8）审核施工单位上报的工程结算，报有关单位批准。负责做好工程投资控制和组织工程审计工作。根据区财政资金监管要求，经投资监理审核后，负责向相关单位报送建设资金申请、工程进度和资金使用情况。审核和批复进度付款；

（9）配合采购单位正确编制工程竣工决算，并按相关规定，配合相关部门进行项目审计；

## 5、证照办理

负责完成项目证照的办理工作。

### 第三条 甲、乙双方责任

#### 1、甲方责任：

- (1) 落实工程相关的建设工程费。
- (2) 落实投资监理。
- (3) 根据工程进度款计划申请表及合同规定及时付款。
- (4) 负责委派施工监理。
- (5) 负责督促、配合乙方处理重大技术问题。
- (6) 负责督促、配合乙方处理重大质量、安全事故。
- (7) 遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件，督促乙方完成代建服务工作。

#### 2、乙方责任：

- (1) 根据甲方要求和国家相关法律法规规定，承担本工程管理责任，包括代表甲方对施工承包商和监理单位进行管理，确保工程进度、质量、安全、文明施工（含环保措施），工程投资的全面控制。
- (2) 负责组织施工设计交底，协助甲方审核施工单位的施工组织设计和监理单位的监理大纲，并报甲方审核备案。
- (3) 负责办理与施工有关的手续，做好施工现场的道路交通配合，管线协调等工作，做好与施工有关各部门之间的协调，如绿化、社区、施工、监理等部门的协调工作并办理好各相关手续。
- (4) 协助办理施工临时用水、用电、施工场地、占路等手续，

确保工程正常运行。

(5) 对本委托协议范围之外的增减量，及时上报甲方签证，通过甲方审批后方可进入施工。

(6) 负责审核施工月度进度表并报送甲方。

(7) 负责牵头协调和处理重大技术问题。

(8) 负责协助甲方处理重大质量、安全事故。

(9) 按甲方的要求上报进度计划，用款计划及计划执行情况，工程在施工前做好报监工作，在施工中以备案制要求督促施工单位做好各类资料，并在完工后完成工程移交工作。

(10) 负责建设档案整理的协调工作，协助组织工程各关键工序验收、竣工验收（含资料验收）手续，工程移交前，负责将完整的符合规定要求的工程竣工资料移交给甲方。

(11) 负责处理一般的技术问题和局部设计变更以及一般的安全质量事故，并及时上报甲方。

(12) 接受甲方的监督和检查，做好甲方委托的其它工作。遵守本合同中的各项约定，按照代建服务工作范围和内容，承担代建服务任务。

(13) 不限于沪发改规范[2020]21 号的规定应由代建管理单位实施的所有工作内容。

#### **第四条 项目管理周期**

自接受任务起，含前期证照办理、工程施工管理、竣工验收移交

的全过程管理。

## 第五条 代建服务费

1、代建服务费：**6132741** 元。**陆佰壹拾叁万贰仟柒佰肆拾壹元整**

2、计算公式：

3、付款方式：

第一笔付款：合同签订后，由代建人提出申请，经委托人审核后，支付 30%代建管理费，计人民币                      元；

第二笔付款：工程办理开工审核后，支付 20%代建管理费，计人民币                      元；

第三笔付款：工程项目完成±0.00 后，支付 10%代建管理费，计人民币                      元；

第四笔付款：工程项目完成结构封顶后，支付 10%代建管理费，计人民币                      元；

第五笔付款：待项目竣工验收完成后，支付 10%代建管理费，计人民币                      元；

尾款：在工程审计完成后，按审计金额支付尾款，最高结算价不超过概算批复金额。

2. 代建管理费由代建人按合同约定的时间、金额申请，财务监理和委托人审核，报区财政局直接拨付；

3. 最终签订的合同价格形式为总价可调合同，最终总价待项目批复后，以经财务监理复核后批复的代建管理费为基数乘以投标价与招



标文件最高限价的折扣率作为最终结算总价（最终结算价不得大于批复金额）

4. 具体付款进度及金额以建设单位、投资监理审核意见及区财政年度资金安排为准。

## 第六条 违约责任

1、乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，若因代建实施人员管理严重失职，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、投资增加或其他经济损失的，乙方承担相应违约责任。

2、乙方在代建期限内，如代建实际建设投资金额超过投资金额（批复概算金额），对超出金额按每超批复概算金额的 5% 罚代建（建设管理）合同总价的千分之五计算。

3、本项目乙方承担的违约金累计值最多不超过代建（建设管理）合同中代建（建设管理）费总价的 5%。

## 第七条 其他

1、本协议经双方签字盖章后生效，工程、移交结束、保修期满、价款结清后自行失效。

2、未经事宜由双方协商解决。

3、本协议一式陆份，正本贰份，副本肆份，双方各执叁份，正副本具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：上海市徐汇区教育局 乙方（盖章）：上海建科工程  
项目管理有限公司

法定代表人或委托代理人

法定代表人或委托代理

人 2025年09月04日

2025年09月04日

经办人：于梦杨 经办人：

地址：徐汇区漕溪北路 336 号

地址：

本合同签于 2025 年 月 日。