

代建管理服务合同

合同统一编号： 11N69725176520251

委托人（甲方）：上海市金山区殡仪馆

代建人（乙方）：上海金山工程建设管理有限公司

依照《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》的相关条款，本合同的缔约方在平等和自愿的基础上，经过充分协商，一致同意并签订本合同，遵循以下所列条款和条件。

一、项目概况：

- 项目名称：上海市金山区殡仪馆改扩建项目代建管理服务
- 项目地点：上海市金山区殡仪馆专项规划03-12、03-55地块，具体位置为金廊公路以西、惠高泾以东、掘石港以南。本项目建设用地面积32307.5平方米（以实测为准）
- 工程规模：分期拆除现状建构物，保留改造原家属休息楼，滚动新建祭扫设施、骨灰寄存楼、殡仪楼、业务楼、悼念楼、行政楼、变电站设备房、门卫等，同步实施电气、消防、暖通、给排水等配套工程，以及道路、绿化等室外总体工程。项目总建筑面积为15553.42平方米，其中保留地上建筑面积691.40平方米，新建地上建筑面积14280.02平方米、地下建筑面积582.00平方米
- 投资规模：总投资23750.88万元
- 资金来源：财政资金100%
- 质量要求：一次性验收合格

二、代建项目管理范围和内容

代建人按照基本建设管理的有关规定，开展代建工作，协助委托人推进项目前期相关工作和工程全过程建设管理，严格执行项目的投资概算、质量标准、安全管理、文明施工和建设工期等要求。代建人的主要职责包括：

1. 根据项目建议书及工可批复，按相关规定完成报批手续。
2. 协助委托人组织项目招投标活动。
3. 协助开展项目工可、初步设计文件编制及设计方案优化工作。
4. 协助办理相关法定审批手续。
5. 协助委托人按照代建合同规定的工期组织项目施工，组织工程监理单位做好项目安全质量监督等工作，组织财务监理单位做好全过程资金监控、财务管理和投资控制等的审查工作。
6. 协助委托人编制上报区政府项目年度投资计划，根据下达的年度投资计划，按照相应流程提出项目用款申请或补贴资金申请。
7. 组织项目验收、办理竣工备案等手续。
8. 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。协助委托人做好权证办理和资料归档等工作。
9. 协助委托人和属地政府做好因项目引起的信访矛盾化解工作。
10. 项目竣工验收至质保期满期间，代建人继续协助委托人负责项目的运营、使用和维修管理工作，质保期满后移交委托人负责。

三、代建管理工作要求

代建人应建立起覆盖本项目涉及的全部范围的代建管理体系，通过提供专业的服务，节约建设资金，避免各种浪费，提高建设资金使用效益，确保总决算控制在批复的概算之内。

四、代建项目管理目标

投资控制金额：最终以批准的设计概算为准。

工程质量标准：按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收，保证项目整体质量一次验收合格率100%。

代建周期：从签订代建合同之日起至工程质保期结束。

安全生产控制目标：零死亡、无重特大安全事故。

反腐倡廉目标：严格遵守国家和上海市有关反腐倡廉规定，确保无违法违纪

案件。

进度控制目标：自本合同签订之日起至工程竣工验收合格之日止，后续工程结算、决算、审计及资产、资料移交，按国家和本市相关规定以及代建合同约定执行。

财务管理目标：严格执行基本建设财务规则，准确完整全面反映代建项目所发生的各项支出，专款专用，不得挤占挪用。

资料管理目标：项目竣工移交同时移交项目管理资料 and 项目实施过程各类资料，保证资料齐全并符合国家及上海市建设单位档案移交的要求，并负责协调管理竣工档案编制单位向区城市建设档案馆和项目法人单位报档移交。

五、项目代建管理班子的组成及服务方式

代建人应组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标文件中承诺的管理和技术力量。项目管理部按照代建管理工作范围和内容完成代建管理工作，并按约定向委托人汇报代建管理工作进展。

代建人投标时的代建管理班子关键岗位人员未经委托人书面批准不得随意更换。代建人应当按照投标承诺履行义务，不得擅自变更项目负责人。在合同履行中，确需变更项目负责人或其他关键岗位成员的，须上报委托人，经委托人书面同意后，方可变更。

六、违约责任

1. 合同各方均应全面实际地履行本合同约定的各项合同职责和义务，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。

2. 由于委托人的原因致使项目管理工作发生延误、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，代建人可继续暂停执行全部或部分项目管理业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

3. 当代建人未履行全部或部分项目管理职责和义务，委托人有权发出警告，要求代建人进行整改，若代建人在委托人要求期限内拒绝整改或仍未能全面履

约，则委托人有权解除合同，代建人应根据合同约定承担违约责任。

4. 因代建人的原因未能完全履行合同，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，所造成的损失或投资增加额从项目代建管理服务费中做相应扣减。

5. 因代建人的原因未完全履行合同，造成项目工程质量不合格的，代建人应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格，由此造成的损失包括增加的投资费用由代建人和勘察、设计、施工、监理、主要设备材料供应等单位中的责任单位共同负责赔偿。

6. 代建人在责任期内，如与工程勘察、设计、施工、监理、主要设备材料供应等单位串通舞弊，或者因工作疏忽、过失，导致管理项目出现工程质量和安全事故的，应依法承担相应的法律责任。

7. 在代建制项目的稽查、审计、监察过程中，发现代建人存在严重违纪违规行为的，委托人应当中止或终止有关合同的执行，由此造成的损失由代建人负责赔偿。

8. 代建人按照本合同条款约定应赔偿损失的，在赔偿额确认后由委托人相应扣减其项目代建管理服务费；扣减最高限额不超过扣除税金后的本合同金额总额。

9. 因委托人未能协调处理好和相关方的沟通，导致工期延误的，代建人不负相关责任。

10. 因政府有关政策性调整、有关部门（或机构）行为滞后、不可抗力、增加额外工作内容或其他非代建人原因造成工期延误的，代建人不负相关责任。

七、代建费用及支付

1. 本项目的代建管理费暂定合同金额（含税）**¥：1899600**，人民币（大写）：**壹佰捌拾玖万玖仟陆佰元整**。

本项目代建管理服务费用采用固定总价包干制，合同最终金额将依据概算批复金额确定，确保结算金额不超过初设批复金额。）

2. 代建费用由代建人提出申请，经委托人核实，按照下列期限向项目代建人

分期支付：**分期付款**

资金计划经落实后，代建管理服务费将依据工程进度进行拨付。

- (1) 合同签署后，需支付合同总额的50%；
 - (2) 工程竣工并验收合格后，应支付至合同总额的90%；
 - (3) 项目完成竣工决算，且所有资产、档案资料移交完毕后，余款将予以结清。
- 代建人在委托人每期付款日前向甲方开具相应金额发票。

八、本协议由以下文件组成：

1. 委托人认可并按照投资管理的要求审核的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修改文件
2. 委托代建管理协议；
3. 协议条款；
4. 中标通知书；
5. 投标和谈判申请文件及其附件；
6. 招标和谈判文件及其附件；
7. 可行性研究文件及其审查批复文件；
8. 标准、规范及有关技术文件。

构成本协议的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

九、未经委托人书面同意，代建人不得将代建工作的全部或部分转包给他人，否则委托人有权解除协议。

十、其他

1. 本协议一式八份，具有同等法律效力，双方各执四份。
2. 未尽事宜，双方可以协商或签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
3. 凡因执行本协议引起的任何争议，双方首先应协商解决，协商不成的，双方均可向协议签署地法院即上海市金山区人民法院提起诉讼。

4. 合同有效期:

合同各方:

甲方: 上海市金山区殡仪馆

乙方: 上海金山工程建设管理有限公司

地址: 上海市金山区金张公路 6605 号

地址: 上海市金山区蒙山北路 611 号 5 号楼

邮政编码:

邮政编码: 200540

电话: 13918262565

电话: 18901660189

传真: 2025年09月29日

传真:

联系人: 华楠

联系人: 闫海宏

2025年09月29日

附件一：

项目代建工作组名单及分工

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务

代建人：（公章）

日期：[合同中心-签订时间]

2025年09月29日



附件二：

廉 洁 协 议

委托人（甲方）：[合同中心-采购单位名称]

代建人（乙方）：[合同中心-供应商名称]

为了在工程建设中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据国家和上海市有关建设工程承发包和廉政建设的各项规定以及《上海市建设工程承发包双方签订廉洁协议的暂行规定》，结合工程建设的特点，特订立本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和上海市关于建设工程承发包工作规则以及有关廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公

用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下给予承接后续工程的优先邀请投标权。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方代建费 1~5%的违约金。由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十三、本廉洁协议作为项目管理合同的附件，与项目管理合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

十四、本协议一式玖份，甲、乙双方各执肆份，送交见证部门壹份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖

法定代表人或授权委托人（签字或盖

章）：

章）：

2025年09月29日

2025年09月29日

日期：

日期：