

# 柘林镇 FXS7-0101 单元 07-03 地块幼儿园新建工 程项目建设管理的合同

合同统一编号： 11N55002876120251202

## 第一部分协议书

合同各方：

甲方：上海市奉贤区柘林镇城市建设管理事务中心

地址：上海市奉贤区柘林镇新塘路 18 号

邮政编码：201499

电话：021-57440030 2025年11月27日

传真：

联系人：万晴

乙方：上海联合工程监理造价咨询有限公司

地址：上海市徐汇区云锦路 701 号（西岸智塔东塔楼）10 楼

邮政编码：

电话：021-64587262 2025年11月27日

传真：

联系人：蒋轶倩

开户银行：中国工商银行上海市建国西路支行

账号：1001220709004641796

根据国家及地方颁布的有关法律、法规及条例，结合本工程的具体情况，经甲、乙双方友好协商，甲方委托乙方对下属第一条中所明确的工程项目进行工程全过程代建管理服务，并就具体事项达成如下一致协议，签订本合同。

一、甲方委托乙方单位管理的工程（以下称“本工程”）概况如下：

工程名称：柘林镇 FXS7-0101 单元 07-03 地块幼儿园新建工程

工程地点：位于柘林镇镇区 FXS7-0101 单元 07 街坊 07-03 地块，西至新粮路，南至通启路。

工程内容：新建一所 15 班规模幼儿园，其中早教指导班 1 班，托儿班 5 班，幼儿班 9 班。用地面积约 7777 平方米，总建筑面积 8440 平方米，其中地上建筑面积 6751 平方米，地下建筑面积 1689 平方米。建设内容主要包括幼儿教学用房、活动用房、生活用房、办公用房及地下车库、食堂、配电房、门卫等辅助用房，同步实施活动场地、道路、绿化、围墙、照明、室外管网等工程。

工程估算总投资：项目总投资概算 8848 万元，其中工程费用 5909 万元，工程建设其他费用 652 万元，预备费 328 万元，征地拆迁费 1959 万元，所需资金由柘林镇承担。

工程可行性研究报告批准文号：沪奉发改批〔2025〕127 号。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

1. 合同协议书

2. 本合同专用条件；
3. 本合同标准条件；
4. 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；

组成本合同的以上文件应能相互解释，互为说明。以上文件中对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以下列顺序在先者为准；不同顺序文件对于同一内容的约定如有不一致之处，以序号在前者规定为准；同一顺序中不同文件对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以签署在后者为准；合同条款中就某一事项未做明确约定者，以下列文件中对该事项做出明确约定或说明者为准；对某一内容或事项未做约定者，则以国家、工程所在地政府或其它政府机构、履行政府机构职能的社会机构颁布的标准、规范和其它有关技术资料、技术要求等较高要求为准。

四、本工程由甲方委托乙方对本工程提供代建管理服务。

代建项目管理目标：

1. 投资控制金额：投资控制在经批准的初步设计概算内。
2. 工程质量标准：一次性验收合格。
3. 安全文明控制目标：确保工程无重大安全事故，确保现场安全文明施工符合相关规定。
4. 进度控制目标：本项目的代建期限从代建合同签订之日起计，至项目通过工程竣工验收移交使用单位。项目审价完成后3个月内协助甲方向区财政部门申请办理项目财务决算审批手续。

五、甲方向乙方承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向乙方支付报酬。

## 六、合同价格和服务期限

### 6.1 合同价格

本合同价格为 986670 元整（玖拾捌万陆仟陆佰柒拾元整）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

6.2 服务期限：本合同服务期限自合同签订之日起至项目通过竣工验收具备使用条件并完成资产交付直至协议保修期终止。

。

七、本合同甲乙双方授权代表签字盖章之日起生效。

八、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议和附件，经甲乙双方签字盖章后，均与本合同具有同等的法律效力。

九、本合同正本 2 份，副本 4 份，甲乙双方各执正本 1 份，副本 2 份。

十、补充协议

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：韩兴彤（男）

合同签订点:网上签约

## 第二部分标准条款

### 词语定义、适用范围和法规

第一条下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

1.1 业主（发包人）：在协议书中约定，具有项目发包主体资格和支付工程造价款能力的当事人或取得该当事人资格的合法继承人。

1.2 代建管理单位：在协议书中约定的，具有工程建设代建管理相应资质的和独立法人资格的，接受业主单位委托的当事人或取得该当事人资格的合法继承人。

1.3 项目经理：企业法定代表人在管理的建设工程代建管理中的具有相应资格的委托代理人。

1.4 设计单位（设计人）：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。

1.5 代理单位：指发包人的合法委托，以协助发包人实施项目或项目部分内容发包工作，并具有相应资质等级证书的单位。

1.6 承包单位（承包人）：在协议中约定，被项目发包人接受的具有项目施工承包主体资格的当事人或取得当事人资格的合法继承人。

1.7 工程：指业主和管理单位在协议书中约定的承包范围内的工程。

1.8 管理酬金：指管理单位为进行建设项目筹建、建设、联合试运转、验收总结等工作发生的管理费用。

1.9 工程前期：指自工程立项起至工程设计完成为止的阶段。

1.10 施工准备阶段：自施工图设计开始起至签发工程开工令为止的阶段。

1.11 施工实施期：自工程开工至按施工合同完成了项目全部任务为止的阶

段。

1.12 竣工验收期：承包人按施工合同完成了项目全部任务，提出交工至发包人组织验收通过为止的阶段。

1.13 造价控制：指对工程项目进行造价控制的活动。

1.14 施工监理：指工程施工阶段监理单位对工程质量、进度、投资、安全文明施工进行控制的监理的活动。

1.15 管理期限：协议书中约定的服务期限。

1.16 开工日期：指发包人、承包人在协议书中的约定，承包人开始施工的绝对或相对日期。

1.17 竣工日期：指发包人、承包人在协议书中的约定，工程缺陷责任期结束之后，工程竣工验收的日期。竣工验收是由监管部门组织，属政府行为。参加单位有：项目法人、设计、勘察、施工、监理及接管养护等单位。

1.18 交工日期：指发包人、承包人在协议书中的约定，承包人完成承包范围内的工程的绝对或相对日期。交工验收由建设单位、设计、勘察、施工、监理等单位参加，检查施工单位的合同执行情况，评定工程质量。

1.19 图纸：指发包人提供或由承包人提供并经发包人批准，满足承包人施工需要的所有图纸（包括文字配套说明和有关资料）

1.20 合同关系：指发包方和承包方通过合同（协议）来约定各自的权利和义务的平等关系。

1.21 管理关系：指管理单位按业主授予的权利对被管理单位实施的管理。

1.22 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。

1.23 书面形式：指合同书、信件和经过确认的数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等或以有形地表现所载内容的形式。

1.24 工程项目总投资：指完成工程项目所发生的价款支出。主要包括土地费、勘察费、设计费、配套费、建安工程投资（包括设备）、工程预备费等。

1.25 项目建设周期：指从项目的立项至工程竣工验收交付使用的全部时间。

1.26 交工验收：指《工程竣(交)工验收办法》中的交工验收，由项目法人组织，检查合同的执行情况，评价工程质量，对各参建单位工作进行初步评价。

1.27 竣工验收：指《工程竣(交)工验收办法》中的竣工验收，由建设主管部门组织，项目法人、设计、勘察、施工、监理等单位参加，对工程质量、参建单位和建设项目进行综合评价，并对工程建设项目作出整体性综合评价。

1.28 竣工结算：指承包方全部完成了协议书中约定的内容，向发包方进行的最终工程价款结算的活动。

1.29 竣工决算：指建设项目竣工后，由建设单位编制竣工决算报表和竣工财务情况说明书的活动。

1.30 竣工备案：建设单位自工程竣工验收合格之日起 15 日内依照有关法规向有关建设单位行政主管部门进行竣工验收备案的活动。

1.31 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.32 索赔：指在合同履行过程中，对于非自己的过错，而是应由对方承担的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿的要求。

1.33 附加工作：指：①甲方委托代建管理工作范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于甲方或承包人原因，使代建管理工作受到阻碍或延

误，因增加工作量或延长服务期限而增加的工作。

1.34 额外工作：指正常工作和附加工作以外，由于非乙方自己的原因而暂停或终止代建管理业务，其善后工作及恢复代建管理业务的工作。

1.35 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.36 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

1.37 审计：由国家规定的审计所或部门免费对工程各项费用的合法性进行审核的活动。

1.38 管理月报：应建设单位要求由代建管理单位按月向业主报告工程项目实施情况的报告。

1.39 指定分包：指由发包方指定单位分包部分工程内容。

1.40 竣工资料：指在协议书中约定或按国家有关规定，承包方应当提供的有关工程的资料（包括书面、电子、影像资料）。

1.41 重大变更：指业主或由于客观原因改变工程的主要使用功能、建设地点、增减建设规模发生重大变化，分期或合并建设或提前或推迟 3 个月以上实施的行为。

1.42 业主代表：业主派出的授予处理工程项目建设相关事务的全权代表。

第二条 工程建设代建管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、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。如专用条件约定使

用两种以上(含两种)语言文字时,汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

## 乙方义务

第四条乙方任命为项目经理等项目工程师组成的代建管理班子从工程前期阶段、施工阶段、验收阶段、审价阶段、财务竣工决算至款项结清为止的诸阶段,根据甲方确定的项目功能定位、建设标准、设计方案、投资规模等进行计划、组织、控制和协调等管理和专业咨询服务。

第五条乙方在履行本合同的义务期间,应认真、勤奋地工作,为甲方提供与其水平相适应的咨询意见,维护甲方的合法权益。

第六条乙方使用甲方提供的设施和物品属甲方的财产。在代建管理工作完成或终止时,应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给甲方。

第七条在合同期内或合同终止后,未征得有关方同意,不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

## 甲方义务

第八条甲方在乙方开展代建管理业务过程中按合同约定向乙方支付报酬。

第九条甲方应当在双方约定的时间内免费向乙方提供与工程有关的为代建管理工作所需要的工程资料。

第十条甲方应当在专用条款约定的时间内就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜做出书面决定。

第十一条甲方应当将授予乙方的工程代建管理权利,以及代建管理主要成员的职能分工、工作职责及时书面通知已选定的承包人,并在与第三人签订的合同中予以明确。

第十二条甲方派出的授予处理工程建设相关事务的全权代表是。

## 乙方工作职责

第十四条乙方在甲方委托的工程范围内，经甲方授权，履行以下工作职责：

### 14.1 前期工作及配套手续的管理

14.1.1 负责在项目立项、方案设计、初步设计、施工图设计等各阶段，与设计单位、管理或审批部门等进行联系、协调，办理各阶段申报、审批手续并办妥相应的许可证书；

14.1.2 负责协助办理委托招标代理手续，协助招标代理单位制定招标方案和评标办法；

14.1.3 协助本项目涉及的勘察、设计、施工、监理等招标工作；协助招标代理单位以及相关专业工作单位完成施工、采购等各类合同的起草、谈判、签订和管理工作；

14.1.4 负责申请用水、用电等公用设施配套和场地准备、其他许可等施工准备工作；

14.1.5 根据甲方的要求，定期并及时向甲方汇报工作进展；

14.1.6 协助甲方进行其他前期工作及配套手续的管理工作。

### 14.2 设计管理

14.2.1 协助制定或审核设计进度计划，保证其满足后续工作的需要和总进度计划的要求；

14.2.2 组织协调各方以及相关专家，从功能合理性、方案可行性、方案可扩充性、方案估算、环境影响等方面协助甲方进行设计方案评审，并收集项目的设计和施工中的所有要求；

14.2.3 在对甲方需求和工程功能进行分析的基础上，向甲方提出合理化建议，并落实得到批准的合理化建议；

14.2.4 办理施工图审查手续，组织完成施工图审查工作；

14.2.5 协助甲方组织设计和施工单位进行交底，审查和检查设计和施工状况，形成交底会议纪要；

14.2.6 通过科学合理的设计变更审批程序，加强设计变更管理与协调；

14.2.7 检查设计单位的合同履行情况，在不执行合同的情况下依据合同对其实施处罚；

14.2.8 根据甲方的要求，定期并及时向甲方汇报工作进展；

14.2.9 协助甲方进行其他设计管理工作。

### 14.3 进度管理

14.3.1 编制项目总进度计划，督促检查各阶段各单位进度实施情况；

14.3.2 督促承包人编制项目各阶段、各专项的进度计划，分阶段实施计划，项目关键节点计划，项目设备采购计划等，并组织落实。

14.3.3 严格按计划管理进度。确定控制节点，有效控制项目进度，一旦发现进度具有拖期趋势，及时找出原因，并采取相应的积极措施予以调整，防止任何拖期；

14.3.4 协调设计方的施工图提交计划，对施工图及修改文件发放进行管理；

14.3.5 按照建设单位对总工期的要求，检查各阶段进度的实施情况；

14.3.6 严格按计划进度进行动态管理，一旦发现进度有拖期趋向，及时查明原因，并采取相应的积极措施予以调整，确保总工期目标的实现；

14.3.7 协调各参建单位之间的施工程序及进度关系，特别注意协调土建结构

与安装预埋施工、安装调试施工之间的进度关系，协助确定工艺设备安装计划，项目经理在综合考虑及召开现场协调会的基础上最终确定进度关系；

14.3.8 协助甲方进行其他进度管理工作。

#### 14.4 投资管理

14.4.1 协调设计单位编制项目投资估算、概算，交造价咨询单位审核，甲方单位决策；

14.4.2 协调施工总包编制施工图预算，交造价咨询单位审核，甲方单位批准；

14.4.3 负责月进度款及形象进度工程款的审核，由施工单位按合同关系上报，交施工监理、造价咨询单位审核后，交甲方核定审批；

14.4.4 对招投标过程中采取暂定价的以及新增的材料设备，由施工单位提出并提供相关资料，并报施工监理、设计、造价咨询单位共同会签，甲方单位审批；

14.4.5 负责工程现场实际费用的审核及签证：加强对现场不确定因素的调研及预测；对于施工过程中避免不了的签证，严格按审批控制流程来保证签证客观合理。现场签证由施工单位提出并提供相关资料，在签证工程内容和工程量发生时由施工监理、设计单位、造价咨询单位共同会签，甲方单位审批；

14.4.6 督促、组织施工单位及时送审工程竣工结算，收集有关工程费用的资料、签证、核价依据。根据合同条款、设计图、签证及其他所有计价依据，协助造价咨询单位对施工单位提出的竣工结算进行全面审查。督促造价咨询单位按时限规定及时完成竣工结算，规范出具审价报告征询意见单和审价报告；

14.4.7 确保甲方在本工程各个阶段的实际费用符合本合同协议书约定的投资控制目标。

14.4.8 根据甲方的要求，定期并及时向甲方汇报工作进展；

14.4.9 协助甲方进行其他投资管理工作的。

#### 14.5 质量管理

14.5.1 根据国家及上海市颁布的标准、规范、负责施工质量、材料设备质量及本工程的整体质量，并监督各单位职责，确保工程质量达到甲方要求的质量等级；

14.5.2 督促相关单位建立相应的质保体系，并为实现质量目标制定相应措施；

14.5.3 协助甲方审批监理单位提供的监理规划，监理实施细则；

14.5.4 督促检查监理单位按审批同意的监理规划、监理细则实施监理；

14.5.5 督促监理单位向乙方汇报监理情况并同时上报甲方；

14.5.6 根据有关规定，负责一般工程质量事故的处理，在事故发生后立即上报甲方并迅速采取相应措施；对重大质量事故，按规定在事故发生后立即上报甲方并迅速采取相应措施；

14.5.7 根据需要选择符合资质要求的专业监测单位负责桩基检测、环境监测等检测工作，并进行管理，并审核由其出具的专项报告；

14.5.8 根据甲方的要求，定期并及时向甲方汇报工作进展；

14.5.9 协助甲方进行其他质量管理工作。

#### 14.6 安全文明管理

14.6.1 督促施工单位建立安全文明保证体系，并监督执行；

14.6.2 督促施工单位对重大危险源进行识别，制定相应的防范措施和应急预案，经监理单位审核后实施；

14.6.3 定期组织监理单位召开安全例会，加强沟通，督促监理单位、承包商

进行安全交底；

14.6.4 协调施工总平面布置，为各独立施工单位能够按时进场施工提供现场条件；

14.6.5 监督施工单位做好现场安全文明施工，一旦发生安全事故，督促施工、监理单位做好事后调查、处理工作，并参与调查，做到“四不放过”；

14.6.6 按照国家、省市有关文件规定，落实施工单位签订工程安全协议并落实协议内容；

14.6.7 负责监督并确保项目符合安全文明等相关法律法规，一旦发生事故，乙方应当立即向甲方报告，迅速采取相应措施并协助甲方调查和处理；

14.6.8 根据甲方的要求，定期并及时向甲方书面汇报工作进展；

14.6.9 协助甲方进行其他安全文明管理工作。

#### 14.7 信息（档案）管理

14.7.1 建立项目信息的收集、加工整理和储存、检索和传递的工作程序；

14.7.2 指导施工单位、设计单位、监理单位编制工程档案，督促各单位编制合格的竣工资料，并组织人员汇集成册。及时提供档案更新目录供甲方备案，并按有关档案管理办法实施管理；

14.7.3 协助甲方收集项目所有竣工资料，并要求其他参建方整理汇总其资料，并在项目竣工验收通过后，把工程档案资料移交给甲方；

14.7.4 及时把项目动态建设信息汇报给甲方，直到项目通过竣工验收；

14.7.5 根据甲方的要求，定期并及时向甲方汇报工作进展；

14.7.6 协助甲方进行其他信息（档案）管理工作。

第十五条乙方在甲方批准和授权下，可以对任何承包人合同规定的义务提出

变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经甲方事先批准。在紧急情况下未能事先报甲方批准时，乙方所做的变更也应尽快通知甲方。在代建管理过程中如发现工程承包人员工作不力，乙方可要求承包人调换有关人员。

第十六条在委托的工程范围内，甲方或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），可由乙方研究处置意见，再同双方协商确定。当甲方和承包人发生争议时，乙方应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁时，应当提供作证的事实材料。

## 乙方权利

第十七条在委托的工程范围内，甲方或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须通过乙方提出，由乙方组织相关顾问处置意见，再同双方协商确定。当甲方和承包人发生争议时，乙方应根据自己的职能进行调解，依法保护甲方的合法权益。

第十八条乙方在甲方委托的工程范围内，还享有以下权利：

18.1 选择专业工作单位的建议权。

18.2 选择工程分包商的建议权，对于不能满足现场施工要求的队伍进行及时撤换，但撤换前必须提前向甲方发书面通知并征得甲方同意。同时采取措施保证工程的进度不受影响。

18.3 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计和使用功能要求，向甲方的建议权。

18.4 对工程设计中的技术问题，按照国家强制性法规、技术规范、安全和合

同要求,向施工单位的设计方提出建议;如果拟提出的建议可能会提高工程造价,或延长工期,应当事先征得甲方的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时,乙方应当书面报告甲方并要求施工单位的设计方更正。

18.5 监督工程监理单位审批工程施工组织设计和技术方案,按照保质量、保工期和符合合同规定的原则,向承包商提出建议,并向甲方提出书面报告。

18.6 主持工程建设有关协作单位的组织协调,重要协调事项应当事先向甲方报告。

18.7 乙方有权指示工程监理单位发布开工令、停工令、复工令,但应当事先向甲方报告并征得甲方同意。

18.8 组织监督工程监理单位对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备,有权通过管理流程通知承包商停止使用;对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业,有权通过管理流程通知承包商停工整改、返工,承包商得到复工令后才能复工。

18.9 组织监督工程监理单位对工程施工进度的检查、监督权,以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

18.10 在工程施工合同约定的工程价格范围内,工程款支付的审核和签认权,以及工程结算的复核确认权与否决权。未经乙方签字确认,甲方不支付工程款。

18.11 其他本工程顾问单位的管理权。

18.12 对于甲方其他人员配合工程代建管理不及时时乙方有权及时反映,并提出改良方案。

## 甲方权利

第十九条甲方有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第二十条确定工程项目建设总体质量、进度、投资和安全控制目标，并审查批准按总体建设目标制订的各内容和各建设阶段具体的控制目标和计划。

第二十一条听取代建管理单位关于工程项目建设目标完成情况、存在问题及建议的汇报并提出意见和建议。

第二十二条监督检查代建管理单位的质量管理和安全管理工作，发现工程出现质量或安全问题时，有权责成代建管理单位负责组织相关承包单位限时整改，并听取相应措施落实情况接收书面报告。

第二十三条确定本工程材料、设备的采购范围和要求。参与甲供材料、设备的考察询价，参与甲供设备、材料的质量验收和监督工作。

第二十四条参与代建管理单位组织的工程验收，对工程项目建设质量有最终决定权。

第二十五条验收并接收代建管理单位交付甲方的交工资料。

第二十六条乙方调换项目经理须事先经甲方同意。

第二十七条当甲方发现乙方人员不按代建管理合同履行工作职责，或与承包人串通给甲方或工程造成损失的，甲方有权要求乙方更换代建管理人员，直到终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

## 乙方责任

第二十八条协助甲方组织竣工决算及项目审计工作。

第二十九条乙方的责任期即代建管理合同有效期。在代建管理过程中，如果

因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期, 双方应进一步约定相应延长的合同期。

第三十条乙方不得向他人转让代建业务, 乙方未经甲方同意转委托或违法进行转让的, 甲方有权解除合同并要求乙方赔偿。

第三十一条乙方未能履行代建管理合同, 擅自调整建设内容、建设规模、建设标准, 致使工期延长、投资超过批准的概算或工程质量不合格, 甲方有权终止合同。

第三十二条乙方在代建工作中与甲方、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, 依法追究乙方和其他责任人的责任。

第三十三条乙方对工程建设承包人违反合同规定的质量要求和完工(交图、交货)时限, 不承担责任, 但乙方怠于履行必要的管理和督促责任的除外。因不可抗力导致代建管理合同不能全部或部分履行, 乙方不承担责任。

## 甲方责任

第三十四条负责本工程建设资金的落实, 按合同规定和工程进度要求, 按期核定, 确保工程款、材料设备采购款和市场配套费及本工程中发生的各类行政主管部门所收的各项费用等及时到位, 并根据合同规定, 办理结算确认和拨付工程款、各类设备材料款、各类签证的相应费用。

第三十五条甲方不按合同履行自己的各项义务, 应承担违约责任。乙方处理委托业务时, 因非乙方原因的事由受到损失的, 可以向甲方要求补偿损失。

## 合同生效、变更与终止

第三十六条由于甲方或承包人的原因使代建管理工作受到阻碍或延误, 以致

发生了附加工作或延长了持续时间，则乙方应当将此情况与可能产生的影响及时通知甲方。完成代建管理工作的时间相应延长。

第三十七条在代建管理合同签订后，如实际情况发生变化，使得乙方不能全部或部分执行代建管理业务时，乙方应当立即通知甲方。该代建管理业务的完成时间应予延长。当恢复执行代建管理业务时，应当增加不超过 15 日的时间用于恢复执行代建管理业务，并按双方约定的数量支付报酬。

第三十八条乙方向甲方办理完竣工验收或工程移交手续，甲方和委托人已签订工程保修责任书，乙方收到工作报酬尾款，本合同即终止。

第三十九条甲方要求变更或解除合同时，应当在 7 日前通知乙方，变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

第四十条乙方在应当获得报酬之日起 30 日内仍未收到支付单据，而甲方又未对乙方提出任何书面解释时，或根据合同约定已暂停执行代建管理业务时限超过六个月的，乙方可向甲方发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内仍未得到甲方答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到甲方答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分代建管理业务。

第四十一条乙方由于非自己的原因而暂停或终止执行代建管理业务，其善后工作，应当视为额外工作，相关费用包含在合同金额内。

第四十二条当甲方认为乙方无正当理由而又未履行代建管理义务时，可向乙方发出指明其未履行义务的通知。若甲方发出通知后 5 日内没有收到答复，可在第一份通知发出后 5 日内发出终止代建管理合同的通知，合同即行终止。甲方有权要求乙方承担本项目投资总额百分之一的违约金。若该违约金不足以弥补甲方

所有损失的，乙方仍应继续承担赔偿责任。

第四十三条除非甲乙双方协议将合同中止，或因乙方违约使用合同无法履行，否则违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

第四十四条合同协议的终止并不影响甲乙双方应有的权利和应当承担的责任。

## 不可抗力

第四十五条不可抗力发生后，乙方应迅速组织承包人采取措施，尽力减少损失，并在 24 小时内向甲方代表通报受害情况，及时会同甲方和施工等单位研究抢险、修复方案，测算损失、清理、修复的费用。若灾害继续发生，乙方应每隔 7 天向甲方报告一次受害情况，直至灾害结束。甲方应对受害处理提供必要的条件。

因灾害发生的费用由甲、乙双方及施工方分别承担：

- 1.工程本身的损害由甲方承担；
- 2.人员伤亡由所属方负责，并承担相应费用；
- 3.造成施工方设备、机械的损坏及停工等损失，由施工方承担。（由甲方在有关施工方的合同中明确）

## 代建管理报酬

第四十六条正常的代建管理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照代建管理合同专用条件中约定的合同金额，并按约定的时间和数额支付。

第四十七条在预算资金到位后如果甲方在规定的支付期限内未向乙方支付报酬，如逾期未支付工程项目咨询费按每逾期一天支付应付项目咨询费的万分之五违约金。

第四十八条支付报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

第四十九条如果甲方对乙方提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向乙方发出表示异议的通知，但甲方不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

## 其他

第五十条委托的建设工程代建管理所必要的人员出外考察，其费用均包含在合同金额内。

第五十一条在代建管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由乙方聘用的，其费用由乙方承担；由甲方聘用的，其费用由甲方承担。

第五十二条乙方在代建管理工作过程中提出的合理化建议，使甲方得到了经济效益，甲方可视情况给予经济奖励。

第五十三条乙方驻地代建管理机构及其职员不得接受所管理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

第五十四条乙方在代建管理过程中，不得泄露甲方声明的秘密，乙方亦不得泄露设计人、承包人等提供并声明的秘密。

第五十五条乙方对于由其编制的所有文件拥有版权，甲方仅有权为本工程使用或复制此类文件。

## 争议的解决

第五十六条因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时，向甲方所在地人民法院起诉。

### 第三部分专用条款

第一条本合同适用的法律及工作依据:

1. 代建管理合同文件;
2. 与本工程建设有关的政府部门的批准文件;
3. 与本工程有关的其它合同文件;
4. 与本工程有关的工程建设法律、法规、验收标准。

第二条甲方应在 14 天内对乙方书面提交并要求做出决定的事宜做出书面答复。

第三条甲方同意按以下的计算方法、支付时间与金额, 支付乙方的报酬:

1. 本工程合同价款是含税价, 服务方需开具相关符合要求的正规发票, 如未按照委托方要求开具发票, 此发票无效, 委托方有权利拒收。因此造成的付款延期, 服务方自行承担由此造成的损失。

2. 本工程代建管理合同金额万元, 人民币(大写)。

3. 甲方按如下方式、时间、金额向乙方支付代建管理服务费:

(1) 本合同签订生效后 15 日内, 支付至合同总金额的 30%;

(2) 项目工程量完成 70%后 15 日内, 支付至合同总金额的 60%;

(3) 项目交工验收完成后, 并向甲方移交交工资料后 15 日内, 支付至合同总金额的 90%;

(4) 项目取得备案证明文件、财政局出具竣工财务决算审批意见且项目资产移交经建设单位考核满足合同要求后, 支付剩余款额。

(5) 代建费最终结算金额(包括利润或奖励资金)不超初步设计批复对应的代建费用。

4. 支付给政府管理部门及与工程有关的费用，如设计、施工中标交易费，施工招标代理费、设计费、设计方案补偿费，工程竣工档案编制费，增补晒图费，市政配套与之相关的办证费，质监费，由乙方代甲方办理的设备材料采购时所发生的报关、税金、保险、仓储、商检、国内运输等费用，由甲方承担。

5. 由于非乙方原因导致乙方工作量的大幅度增减，如由于甲方原因引起工程重大变更，建设规模或建设标准的调整而导致乙方实际工作量和期限的大幅度增减，双方约定本项目代建管理费闭口包干不调整。

第四条双方同意用人民币支付报酬。

第五条乙方在承担本工程代建管理工作期间和工作范围之内不应获取超出本合同范围外的与本项目相关利益的收入。尤其不得借代建管理的工作，牟取不利于甲方利益的收入。

第六条本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意向甲方所在地人民法院起诉。