

曹杨中学改扩建工程委托代建合同 (具体内容以双方签订的合同为准)

甲方：上海市普陀区教育事业服务中心

乙方：上海长风置业有限公司

曹杨中学改扩建工程(以下简称本项目)，本项目为改扩建项目，规划办学规模为：新建综合楼 1 幢，拆除现有建筑 3 幢（拆除建筑面积约 19856.71 平方米，现已拆除），大修改造高层宿舍楼 1 幢，全校的室外运动场地和室外总体工程等；项目用地面积约 46363 平方米（以实测为准），房屋建筑面积约 61777.05 平方米，其中改扩建面积 14077.05 平方米（含改扩建新增 1000 平方米），新建综合楼建筑面积约 47700 平方米（其中地上五层建筑面积约 35900 平方米（含教学区 27300 平方米、文体区 8600 平方米），地下 1 层建筑面积约 11800 平方米，高度约 24 米）（最终以审定方案为准）。经双方协商，项目实行代建制，甲方委托乙方全权负责本项目。经甲、乙双方协商，达成以下协议：

第一条：委托代建内容

甲方委托乙方根据国家有关工程建设管理规定代建本项目，代建范围为本项目建设全过程，**从前期准备开始至工程验收合格交付使用（包括组织工程移交并负责办理相关竣工资料）**，委托代建工作包括但不限于如下内容：

一、项目前期阶段

1、协助完成相关的报批手续（项目以甲方名义申报立项）。

二、项目准备阶段

- 1、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。
- 2、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证，以及消防、水电、绿化等各项工作的报批报建手续。
- 3、负责组织本项目规划及设计的招标工作，选定设计单位，进行本项目的设计。
- 4、负责组织实施工程造价咨询、监理、施工、设备材料采购等招标工作，与中标单位、项目(法人)单位签订三方合同。

三、项目实施阶段

1、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

2、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报甲方审批，计划和大纲经甲方审批通过后，乙方需严格遵照执行，如需调整、变更，需得到甲方书面许可。计划和大纲必须详细列明下列内容：

(1)拟选派项目工作组管理人员(包括项目经理、相关技术人员等)的姓名、学历、工作经历；

(2)项目资金使用计划及进度计划；

(3)项目建设期间的造价控制；

(4)对项目进度、质量、安全、文明施工的管控措施。

四、项目竣工验收和总结评价阶段

- 1、负责组织项目竣工验收，编制项目竣工决算。
- 2、负责按相关规定办理项目移交。
- 3、负责工程竣工验收移交后的保修管理。
- 4、配合相关部门完成对本项目的审计。

五、其他工作

- 1、本协议隐含的应由乙方负责的其它工作。
- 2、经协商一致由甲方临时委托的其他工作。

第二条：代建项目管理目标

- 1、工程质量标准：合格。
- 2、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。
- 3、进度控制目标：根据项目实施计划，保证按时完成各类节点。
- 4、投资控制金额：根据可研报告(初步设计)的批复严格控制总投资和分项投资。

第三条：双方权利

一、甲方

一、甲方

- 1、甲方有对工程规模、设计标准、规划设计、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。
- 2、甲方有权对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核。
- 3、甲方有权对本项目质量和施工进度进行监督，并参与工程验收，对乙方提出的资金计划进行审核，对代建项目的合同执行情况和资金使用情况监督。
- 4、甲方有权要求乙方提交项目管理工作月度报告及项目管理业务范围内的专项报告。
- 5、甲方有权对乙方组织的项目竣工结算和财务决算进行监督。
- 6、甲方有权对代建项目进行检查，对违规行为予以纠正。
- 7、甲方有权要求乙方更换不称职的项目部工作人员。

二、乙方

- 1、根据可研报告(初步设计)的批复严格控制总投资和分项投资。
- 2、管理各类承包合同，并按规定申请承包人承包费。

- 3、对项目建设资金的使用进行管理。
- 4、与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。
- 5、进行项目各参与方的协调。

第四条：双方义务

一、甲方

- 1、确保本项目建设期间代建费如期支付。
- 2、安排人员参与有关会议、项目检查与协调、流程审批组织等相关事宜，参与本项目的竣工验收，项目资料和项目固定资产的移交工作。
- 3、在本项目建设过程中为乙方提供必要配合及必要条件，协助乙方办理工程建设相关手续。

二、乙方

- 1、根据甲方授权并依据国家、地方有关法律法规及普陀区政府有关部门的规定，全权负责本工程实施期间内所有事项，并按月向甲方汇报项目工作进展。
- 2、严格按照有关招投标法律法规及甲方要求组织工程设计、工程监理、施工和材料设备采购等的招标工作，并接受甲方监督。
- 3、对本工程实施过程中的质量、进度、造价控制、施工安全和文明施工等管理和监督工作负全责。本工程实施过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应负全部责任，做好善后工作，并应及时通知甲方。
- 4、负责工程款项的审核支付、及时向甲方提交工程进度及资金使用报告。
- 5、应在项目移交前，组织相关责任单位签订保修服务协议。
- 6、建立完整的项目建设档案，组织竣工验收、工程结算和财务结算，及时办理移交。
- 7、应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制建设资金的使用、确保工程质量，按期交付使用。

8、配合甲方在本项目建设过程中的相关工作。

第五条：审批流转(会签)流程

(一)乙方使用甲方印章流程

- 1、由乙方填写《代建盖印申请单》
- 2、由乙方部门经理及总经理或董事长各方签字同意、
- 3、甲方凭已办理签字手续的《代建盖印申请单》核对用印内容无误后给予盖章。

(二)建设合同签订管理流程

- 1、由乙方填写《代建合同审批表》
- 2、由乙方部门经理及总经理或董事长各方签字同意
- 3、甲方凭已办理签字手续的《代建合同审批表》核对用印内容无误后给予盖章。

(三)合同款支付管理流程

- 1、由乙方填写《代建付款申请单》
- 2、该表经投资监理单位盖章、乙方部门经理及总经理或董事长各方签字同意。
- 3、甲方凭已办理盖章签字手续的《代建付款申请单》核对无误后给予支付。

第六条：代建费用及支付

代建服务费金额：大写：**陆佰贰拾壹万伍仟元整**（6215000元）。本合同代建管理费闭口包干。

- 1、甲方在本协议签订后支付合同代建费用的 20%；
- 2、结构出±0.00，支付合同代建费用的 20%；
- 3、结构封顶，支付合同代建费用的 20%；
- 4、甲方在工程竣工后支付合同代建费用的 20%；
- 5、待审计报告完成后，并参照考核结果，支付剩余费用(按照《普陀区政府

投资建设项目代理建设单位工作质量评价考核办法(试行)》，考核结果为“中”，扣除考核保留金的50%;考核结果为“差”，扣除全部考核保留金。)

6、具体支付时间以财政转账为准。

7、本项目资金为财政拨款，甲方有权根据财政拨款的情况，调整具体付款金额和时间，该等调整不视为甲方延迟付款。

甲方付款前乙方需提供符合要求的正规发票。

第七条：违约责任

一、甲方

如甲方逾期向乙方支付代建费用，应按照如下计算公式向乙方支付违约金：

违约金=本期应付代建费用 x 逾期天数(日) x 万分之三

二、乙方

1、因乙方原因未能按期完工，应按照如下计算公式向甲方支付违约金：违约金=总代建费用 x 延长工期(日) x 万分之三。

2、因乙方管理不当，未科学安排施工造成投资增加，乙方应按照如下计算公式向甲方支付违约金：违约金=(工程费用超支额/工程费用) x 代建管理费。

3、若经验收，本项目质量不合格，应负责无条件组织返工达到合格，返工的费用由乙方承担。

因返工和修复给甲方造成经济损失及工期延误的，则分别按实际损失和本协议相关约定由乙方承担或向甲方支付违约金。

4、乙方违反廉政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归甲方所有。

5、乙方根据前述约定向甲方支付的违约金从应付代建费用中抵扣。

第八条：协议的生效、变更与终止

1、本协议经双方法定代表人签字及单位盖章后生效，

2、当乙方未履行本协议约定的委托代建工作超过 30 日或项目延期超过 30 日，甲方可无责单方结束本协议，乙方应退回已收取的代建费用并应承担合同解除给甲方造成的一切损失。

3、在代建制项目的稽察、审计、监察过程中，发现乙方存在严重违纪违规行为，甲方有权中止有关合同的执行。

4、双方协商一致，可以变更或解除本协议。变更或解除本协议的，应另行订立书面协议。除法律规定或本协议另有约定外，非经协商一致，任何一方不得单方变更或解除协议。

5、甲乙双方全部履行完毕各自义务后，本协议自行终止。

第九条：保密事宜

双方应对因订立或履行本协议和相关补充合同而了解、取得或接触到的，与双方有关的所有文件、材料及其他信息(无论这些信息是技术性的还是商业性的)严格保密。除非获得对方的书面同意，不得自行使用或许可第三方使用；也不得以任何方式向第三方予以披露。双方有义务采取合理的措施保证其雇员遵守包括本条款在内的各项规定，同时对雇员(包括原雇员)的任何违反本条款的行为对对方承担赔偿责任。

下列各项内容不受上述规定限制：

- 1、依照中华人民共和国法律应向有关政府部门公开的信息；
- 2、为履行本协议而需向第三方公开的信息；
- 3、乙方从业主处得知的已公开的信息；

4、双方同意，不论本协议和相关补充合同是否变更、解除或终止，本条款的各项规定将持续有效。

第十条：其他

1、本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。

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普陀区人民法院提起诉讼。

附件：廉洁协议

甲方：上海市普陀区教育事业服务中心（盖章）

法定代表人：

地址：上海市普陀区怒江路 229 号 2 楼

2026年05月21日

联系人：匡晓东

联系方式：021-62573969

日期：

乙方：上海长风置业有限公司（盖章）

法定代表人：刘博

地址：上海市普陀区云岭东路 89 号 11 层 1148 室

联系人：刘雪艳

2026年05月21日

联系方式：15502112437

日期：

代建协议附件

廉洁协议

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的材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，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、本协议一式陆份，甲、乙双方各执叁。

甲方：上海市普陀区教育事业服务中心（盖章）

乙方：上海长风置业有限公司（盖章）

法定代表人： 法定代表人：刘博

日期： 日期：