徐汇 188S-B-8 地块华东民航局还产项目代建管理的合同

合同统一编号： 11N4250315582026601

代甲方管理协议

甲方/委托人：**上海市徐汇区征收安置房源管理中心**

乙方/受托人：**上海建科工程项目管理有限公司**

为了强化项目建设的管理机制，实现项目建设的专业化、规范化和科学化管理，保障建设资金使用的有效性和合理性，保证建设项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，选定乙方为本项目的管理企业。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》，经委托人、受托人双方协商同意，签订本合同。

项目概况

1、项目名称：徐汇 188S-B-8 地块华东民航局还产项目

2、项目总投资：总投资暂按 44713 万元控制

3、项目建设地点：项目位于徐汇区龙华街道，其四至范围:东至丰谷路,南至 188S-B-9 地块，西至 188S-B-3 地块，北至 188S-B-6 和 188S-B-7 地块

4、项目建设规模：建设用地面积为 8537 平方米(以实测为准)。建设内容主要包括:新建一幢地上 9 层、地下 2 层的建筑，同步实施地下车库工程，配套用房工程，室外总体工程等。项目总建筑面积 41928 平方米,其中地上建筑面积 28928 平方米,地下建筑面积 13000 平方米(以规划审定方案为准)。

5、项目资金来源： 财政拨款

6、质量要求:合格

第一章 委托事项

甲方委托乙方作为其代理人，对本项目从前期策划、设计协调、立项、施工管理到竣工备案进行全过程、全方位的监督和管理，负责配合工程监理完成本项目质量和进度控制，负责配合投资监理完成本项目的工程过程中的投资控制和工程最终的工程竣工工作。受甲方委托，乙方代理实施管理的工作内容如下：

1）代表甲方管理工程项目的日常事务，按照甲方要求安排工程管理人员到位。

2）根据甲方的书面要求和指令，对本项目有关各方进行协调，建立适当的沟通和信息交流途径。

3）根据本项目的实际进展在各阶段完成本项目的计划进度表。

4）配合甲方对工地现场进行实地考察并形成相关文件供甲方借鉴。

5）根据甲方书面需求，对该需求及时并组织方案论证，提出相关的专业意见。

6）检查本项目的预算和进度表，并报甲方批准。审查设计变更，向甲方说明全部变化将会产生的影响，尤其是对预算和进度计划的影响，提出变更建议。

7）协助甲方本项目各类招投标工作及各类合同管理工作。向甲方提供建议，包括合同条款、合同格式等。分析基本风险，提供技术和合同事项方面的建议。

8）负责本项目现场施工前期准备工作，检查现场条件，包括场地、水电、设施等是否适于承包单位履行与甲方合同约定的内容。

9）协助甲方审查承包单位的施工方案是否满足本项目安全、质量和进度的要求。

10）要求各承包单位提交进度计划，并达成一致意见，与各相关方就认可的进度计划进行协调。定期检查承包单位的工程进度表，并就进度表向甲方和承包单位提出建议，如工期、协调等方面。

11）协助甲方进行工程材料与设备的选购，审核材料设备的技术规格，组织招投标，考察供应商，向甲方提供报告，参与商务谈判，监督材料设备的现场安装的进度和质量，组织验收并审核相关竣工资料。

12）负责管理由甲方直接指定的第三方与相关承包商的施工。

13）定期召开管理会议，使得各方了解本项目的进展情况并发现和解决问题。并保证项目管理期间每月不少于一次向甲方做工程进展报告，以及每周最少一次与甲方相关人员沟通、通报工程中的各项问题。

14）建立本项目管理制度，确立和实施有效的监督、控制和汇报系统；建立完整的文档管理体系，管理本项目的全部来往文件包括信函、图纸、变更要求、材料报验单等。在工程实施过程中收集、整理相关的文件资料。

15）负责本项目管理工作记录，编制工程项目月报或周报。

16）监督并审核承包商竣工档案编制工作，协助配合甲方的档案管理。

17）协助甲方组织工程竣工验收，评估承包单位是否合格完成了全部合同义务。

18）协助甲方落实工程缺陷责任期施工单位的各项责任。

乙方应按合同的时间约定完成上述各项工作，合同没有约定或约定不清的，按甲方通知的时间完成。

第二章 委托期限

甲方委托乙方自本合同生效起至工程缺陷责任期届满履行本合同及附件约定的义务

。

第三章 本项目管理实施依据

本项目的项目管理实施主要依据

1. 国家法律、法规

i. 《中华人民共和国建筑法》

ii. 《建设工程质量管理条例》

iii. 《建设部关于修改<城市建设档案管理规定>的决定》

iv. 《中华人民共和国土地管理法》

v. 《中华人民共和国民法典》

vi. 《中华人民共和国招标投标法》

vii. 《中华人民共和国产品质量法》

viii. 《中华人民共和国城市规划法》

ix. 《建设工程勘察设计市场管理规定》

2. 行业规范；

3. 本项目中涉及的各种合同及招标文件；

4. 本项目中涉及的各种设计图纸文件。

第四章　项目进度

1. 按照本项目总进度计划或工程施工合同确定的总工期要求，乙方在收到必需的本工程文件资料后，在本合同签订之日起后的 10 天内，负责提交本工程从前期至工程竣工验收涵盖工程全过程的项目总进度计划。该计划乙方上报甲方审定后执行。

2. 按照经甲方审定的项目总进度计划，乙方有权要求施工单位严格控制工程施工合同确定的总进度工期，有权要求设计、监理、投资监理等第三方咨询单位在合同约定的期限内完成工作。

3. 乙方严格实施计划进度管理，及时向甲方上报年、季、月、周工程进度计划报告，若本项目工程进度达不到项目总进度计划及工程施工合同确定的总工期的要求，应及时查明原因并制作补救措施的管理方案上报甲方，该管理方案经甲方批准后及时实施

4.因以下原因造成工期延误，本项目进度相应顺延：

1）甲方未按约定日期支付工程预付款、进度款，致使施工不能正常进行；

2）甲方未按合同约定提供所需指令、批准等，致使项目不能正常进行；

3）甲方要求的设计变更和工程量增加；

4）不可抗力；

5）甲方同意项目进度顺延的其他情况。

5.乙方在本章第4条所述情况发生后7天内，应就延误的项目进度以书面形式向甲方代表工程师提出报告，工程师应在收到报告后7天内予以确认，若逾期不予确认也不提出意见，视为同意顺延项目进度。乙方逾期未向甲方提出报告的，视为项目进度无需延长。

第五章 双方的权利和义务

1.甲方的权利和义务

甲方委派_____为本项目施工现场负责人

1）项目实施过程中，甲方享有对所有事项的唯一决策权；

2）若有要求，甲方可针对设计变更、技术核定单、现场签证、引起额外费用和进度计划变更的指示等事项进行书面认可或授权；

3）甲方可直接指派其他咨询顾问为项目提供服务；

4）甲方免费向乙方提供现场办公场所和必要的办公条件；

5）在合理必要的范围内，甲方免费向乙方提供已知的或可获知的项目信息；

6）甲方尽力满足乙方在履行本合同过程中提出的合理必要的要求，配合乙方完成本项目。

2.乙方的权利和义务

乙方委派_____为项目负责人

1）项目实施过程中，乙方仅施行管理并提供咨询的职能，而不享有对任何事项的决策权；

2）项目实施过程中，乙方就乙方项目派出的项目经理、助理及专业工程师应全程专职于本项目建设管理；

3）乙方应尽其所能履行管理职能，在履行合同时，乙方应为其不当行为、不作为或工作疏忽造成的损失、伤害或损害承担相应责任；

4）乙方不承担因第三方原因给本项目及甲方造成的损失、伤害或破坏，但应积极协助甲方针对这些损失、伤害或破坏向第三方进行索赔；

5）乙方应遵照本协议附件约定的要求及甲方批准的计划期限完成工作任务；若有合理原因造成无法按时或按要求完成工作任务，乙方应在合理期限内提前以书面形式告知甲方；

6）除了定期向甲方进行工作汇报外，若发生突发事件，乙方应及时向甲方进行汇报沟通并共同寻求最佳办法进行解决；

7）乙方应积极配合协助甲方对本项目有关事项进行决策及相关事宜。

8）凡超出工程预算子目、价格等，除区发改委或甲方明确批复以外，乙方应拒签。

9）协助、督促工程监理单位对本项目工程质量、安全、进度进行全面管理。

10)如相关政府机关单位有新出文件，在获区财政部门同意的情况下，可适当调整乙方的工程项目管理代理服务费。

11）按合同约定的时间完成各项工作，合同未约定时间的，按甲方通知的时间完成。

第六章 项目管理费用及支付

1.甲方应向乙方支付本项目管理费，暂估人民币 5572320 元（大写：**伍佰伍拾柒万贰仟叁佰贰拾元整**元整），可研批复后，合同金额为可研批复管理费*中标下浮率，最终以审计结果为准。

2.本项目的代建管理费暂按沪发改规范〔2025〕12 号文件计算（最终结算时以最新文件为准），取费基数以最终总投资为准：

1、合同签订后，经乙方申请，甲方审核通过后支付合同金额的 30%的预付款；

2、完成开工备案或取得施工许可证后 ，经乙方申请，甲方审核通过后支付合同金额的 20%

3、工程项目完成士 0.00 后， 支付合同金额的 10%；工程项目完成结构封顶后， 支付合同金额的 10%，项目竣工验收后，本阶段累计支付至合同价的 80%，经乙方申请，甲方审核通过后支付；

4、工程竣工结算审价完成后，支付至结算价的 90%；工程审计结束后支付尾款。

【支付期限由甲乙双方商定，乙方在完成服务工作并达到服务要求，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到发票后，向乙方支付。乙方的服务工作未达到服务所承诺的标准和要求，须整改达标后才能支付服务费用。如考核连续不达标的，甲方有权解除服务合同。】注：代建管理费结算时计费基数按竣工决算总投资调整（下浮率参照投标下浮率），最终代建管理费结算金额不得超过合同金额及按中标下浮率下浮后建设单位管理费标准费用。

第七章 合同的终止与中断

1. 合同履行过程中，经双方协商一致，甲方可以书面形式通知乙方终止或中断本合同，但仍须按第六章支付方式约定的进度向乙方支付已发生的合理费用；本项目中断六个月后仍未恢复，则本合同自动终止，但仍需按第六章支付方式约定的向乙方支付已发生的合理费用。

2. 非因乙方原因（包括未有效督促施工单位加快工期，通知施工单位整改的），导致项目被延误或乙方无法履行合同超过 30 日历天，乙方可以书面形式通知甲方终止合同，甲方根据实际现场形象进度应按第六章支付方式向乙方支付已发生的合理费用。

第八章 违约责任

1. 甲方下述行为视为违约：

1）延迟履行本合同约定的任何或全部付款义务。

2）其他因甲方原因导致乙方预期利益受损的，或因甲方的原因致使合同部分或全部无法正常履行致

使乙方利益受损的。

甲方迟延付款的，未付款金额每逾期一天按同期贷款市场的一年期的报价利率承担违约责任。

2.乙方下述行为视为违约：

1）未经甲方书面同意，擅自划拨、转让、抵押或托管本合同约定的权利、义务或职责；

2）因乙方单方原因，未能按照本合同第一章的约定，妥善谨慎尽职地履行代理事项；或者未经甲方书面同意，超出本合同授予的代理权限行事；

3）未经甲方书面同意，擅自将其在履行本合同过程中获悉或掌握的与本合同项目有关的商业秘密对外披露，从而导致或甲方有合理理由可以确信将导致甲方损失的；

4）其他因乙方单方未尽本项目管理义务导致甲方合法利益受损，或因乙方单方未尽本项目管理义务致使合同部分或全部无法正常履行致使甲方利益受损的。

5）逾期完成合同义务，每逾期 1 天按合同金额的万分之五承担违约责任，逾期 7 天的，甲方有权解除合同。

6）未履行合同义务，经甲方通知后 7 天内仍未完全履行的，甲方有权解除合同。

3.一旦出现上述违约情况，违约方除应赔偿守约方已经发生及必然发生的损失，还应依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定及甲乙双方约定承担违约责任，守约方有权决定是否解除本合同。凡乙方超越职权代理的行为或因故意、过失未尽履行代理义务的行为，由此产生的费用均由乙方承担。甲方可在支付的代建费用中直接扣除。

4.除本合同另有约定外，任一方违反本合同其他条款构成违约的或有确凿证据证明对方即将违约的，守约方应立即向违约方发出通知，要求其在收到通知后 20 天内采取补救措施。

5.违约方在守约方的通知期限内未采取补救措施或补救措施远不足以补偿守约方的损失，守约方有权解除合同，并要求违约方按合同金额的 30%支付违约金。

6. 因乙方过错导致合同解除的，乙方按合同金额的 30%承担违约责任。

第九章　争议的解决

1. 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，按以下方式解决：　同第十章第六条　。

第十章 其他

1. 本合同以中文书写。

2. 对本合同的任何修改或补充只有在双方授权代表共同以书面形式确认后方可生效。

3. 双方均同意将尽最大努力并尽快减少合同因不可抗力导致不能履行的影响。不可抗力包括但不限于合同方无法控制且并非由于其过错或疏忽所导致的事件，包括：无法预期和控制的事件、水灾、罢工、停工、战争、病疫、事后法规的增添、火灾，上述事件须对合同一方或双方产生了直接影响。

4. 如因法律原因或政策变更或其他类似情况导致本合同及其附件的条款内容归于无效，该部分条款应自动与其他内容分割开并视为自始无效，其余条款仍有效并应得到继续充分施行。对于已失效的条款内容，双方应达成新的有效的条款进行补充。

5. 未经对方书面同意，合同各方不得部分或全部划拨、转让、抵押、托管其合同规定的任何权利、义务或职责。

6. 本合同及合同中任何或全部的实体或程序问题均适用中华人民共和国法律法规。双方因本合同而引发的所有争议均需先诚信协商、协商不成的，则提交甲方所在地人民法院进行诉讼。

7. 本合同一式陆份，甲方叁份、乙方叁份。

委托人：（签章）**上海市徐汇区征收安置房源管理中心**　　受托人：（签章）**上海建科工程项目管**

2026年07月14日

理有限公司

联系人： **张璐**　　联系人： **张敏**

地址：**徐汇区汇中路 366 号 604 室**　　地址： **上海永冠经济开发区（崇明区向化公路 2908 号）**

邮编：　　邮编： **202161**

2026年07月09日　　2026年07月14日

电话：**021-33633012**　　电话：**15221226854**

本合同签于