

# 上海市曹杨第二中学（东校）新建工程

## ——代建的合同

合同统一编号： 11N42485013X20261

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市普陀区教育事业服务中心

地址：上海市普陀区怒江路 229 号 2 楼

邮政编码：200333

电话：62573878

传真：62573878

联系人：孔老师

乙方：上海天恒建设工程项目管理有限公司

地址：上海市普陀区绥德路 2 弄 26 号 102 室

邮政编号：

电话：021-52802583

传真：

联系人：陆翰韬

开户银行：上海银行曹安支行

账号：31661203000760756

根据国家、省市法律法规及其它规范性文件，为保证本项目的顺利实施。充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、公平、公正和诚实信用的原则，经甲、乙双方协商同意，签订本合同。

## 一、项目概况

1、工程名称：上海市曹杨第二中学（东校）新建工程

2、建设地点：位于上海市普陀区石泉路街道石泉社区 A13-01 地块，东至石岚三村住宅小区，南至新建消防站及石岚二村住宅小区，西至兰田路，北至规划南郑路。

3、建设规模：

上海市曹杨第二中学（东校）新建项目总建筑面积约 42290 平方米，其中地上建筑面积约 27590 平方米，地下建筑面积约 14700 平方米（以规土部门最终审定方案为准）。主要建设内容包括：新建 1 幢由 A 教学区、B 综合区、C 体育食堂区及地下室组成的地上五层地下一层综合教学楼，室外运动场地等。

4、投资控制和资金来源：工程总投资概算 49929.41 万元，其中工程建安费 40889.82 万元，工程建设其他费 6662 万元，预备费 2377.59 万元。所需资金由区财政统筹协调解决。

5、合同履约期限：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

## 二、建设模式：全过程代建

从开展办理用地手续开始至项目竣工验收、竣工决算、移交和保修期结束之日止的建设全过程代建统筹管理，包括在项目前期阶段，组织项目可研、工程勘察、初步设计管理工作，申报各项报建审查手续，办理各种证照；在项目实施阶段，进行设计管理、招标管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续（包括工程资料竣工验收、备案及归档）和竣工决算、资产移交使用单位、保修期满和办理产权等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。

## 三、代建项目管理目标

3.1 投资控制金额：确保投资控制在经批准的初步设计概算内。

3.2 工程质量标准：合格。

3.3 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。

3.4 进度控制目标：根据项目实施计划，保证按时完成各类节点。

## 四、双方义务

#### 4.1 甲方义务

4.1.1 甲方协调乙方与使用单位在代建管理工作中的关系。对乙方在办理各项报建手续中需要使用单位提供协助、配合以及使用单位向乙方提出的项目设计要求等进行协商与协调。

4.1.2 甲方监督和指导代建项目的建设实施，并参与代建项目竣工验收，组织资产移交。

4.1.3 甲方在双方约定的时间内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予答复（含书面答复）。

#### 4.2 乙方义务

4.2.1 乙方在履行本合同义务期间，遵守国家有关法律、法规，维护甲方和使用单位的合法权益以及不得损害国家利益。

4.2.2 乙方依照代建合同开展项目前期工作，并组织有资质单位编制项目可行性研究报告，会同使用单位对项目建设规模、标准、方案和投资进行论证后报甲方审核。

4.2.3 乙方根据批准的可行性研究报告确定的建设建设规模和投资组织编制初步组织编制初步设计概算。

4.2.4 乙方严格按照代建合同约定做好投资、质量、工期的控制工作，确保投资不超过初步设计概算，确保工程质量，按期交付使用。乙方需在有效工程期限内对本工程项目代建工作进行工作分解，确保工程项目如期完成。

4.2.5 乙方组织施工图设计文件的编制及报审工作，报审之前先经甲方和使用单位审查同意。

4.2.6 乙方按照国家的地方的有关规定，委托有专业资质的招标单位，对项目的勘察、设计、施工、监理和重要设备材料采购进行招标，并将招标情况和中标通知书报甲方备案。

4.2.7 乙方负责办理与代建项目有关的计划、规划、土地、施工、环保、消防、防雷、水电、园林、绿化和市政以及施工所需其他证件

4.2.8 乙方负责与各专业工作单位的工程合同的洽谈与签订，接受使用单位专业意见，依法依规管理好各专业工作单位。

4.2.9 乙方根据代建项目实际工作进度和资金需求，提出年度投资计划。投资计划由甲方审核后报相关部门审批。

4.2.10 乙方按区财政部门批准的年度支出预算，提出项目拨款申请送甲方审查后报区财政部门；代编项目年度财务决算报表，并按月向市财政部门、甲方报送工程进度和资金使用情况。

4.2.11 乙方向市建设行政主管等有关主管部门报告工程质量安全情况。

4.2.12 乙方组织工程中间验收；在代建项目建成后，按国家和省的有关规定以及代建合同的约定进行竣工验收，并将验收结果报告甲方。工程竣工验收合格后方可交付使用。

4.2.13 乙方在竣工验收合格后3个月内配合甲方代编项目竣工财务决算报告，经甲方审查后报财政部门审批，申请办理相关财务决算手续。

4.2.14 乙方按照《中华人民共和国档案法》的有关规定，建立有关档案。项目建设各阶段的文件资料，都要严格按照规定收集、整理、归档。在向使用单位办理资产移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料按规定份数向使用单位和有关部门移交。

4.2.15 乙方负责督促相关单位在代建期间对项目已完工程的保护和照管工作；乙方须按甲方或使用单位要求保持对施工现场和已完工程的整洁干净。

4.2.16 乙方严格执行基本建设管理程序，不得随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因确须进行重大设计变更的，由项目设计单位填写设计变更单，并经监理单位、施工单位签署意见后，由乙方报甲方审查核准。

4.2.17 乙方制定的项目负责人为

## 五、双方权利

### 5.1 甲方权利

5.1.1 甲方有权对代建项目的投资控制、招标投标、工程质量、建设进度、安全文明生产、合同管理等进行监督检查，对工程建设管理过程中出现的问题，向乙方提出整改意见和建议。

5.1.2 甲方有权审查乙方编制的项目年度投资计划，对乙方的资金拨付申请提出审批意见。甲方有权审批本项目的所有招标方案和招标文件，有权根据需要参与项目相关的招标投标活动。

5.1.3 甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容，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。

5.1.4 甲方有权要求乙方更换不称职的项目代建工作管理人员，如给甲方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

5.1.5 甲方有权约请使用单位对代建项目具体实施方案进行监督和审批并有权根据实际情况对项目方案进行修改。

5.1.6 甲方有权参与设计审查，对工程变更和概算调整提出审查意见。

## 5.2 乙方权利

5.2.1 乙方根据甲方授权以及相关法律、法规的规定，代建期内享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据初步设计的批复及有关规定招标推荐专业工作单位；

(2) 管理各类承包合同；

- (3) 对项目建设资金的使用列支计划;
- (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工作。

5. 2. 2 乙方有权拒绝甲方和使用单位提出的本代建合同约定之外的要求。

5. 2. 3 乙方有权根据本合同的约定及时获得代建报酬。

## 六、双方责任

6. 1 双方均须按照本代建合同规定履行各自义务，违反规定的一方应当向另一方承担相应的违约责任。

6. 2 一方未经对方同意，无正当理由擅自不履行代建合同或单方终止代建合同的按代建费的 30%承担违约金责任。

6. 3 乙方不得向他人转让代建业务。本项目也不允许各专业工作单位将其承担的建设任务转包和分包。

6. 4 本代建合同规定的所有违约索赔金额均应在损失赔偿核定后 30 日内支付完毕。

6. 5 因不可抗力事件导致代建合同不能全部或部分履行，甲方同乙方协商解决。

6. 6 由于甲方或使用单位的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，乙方应将此情况与可能产生的影响及时通知甲方，甲方应采取相应的措施。由于甲方未采

取相应措施, 乙方可继续暂停执行全部或部分代建业务, 直至提出解除代建合同。

甲方承担违约责任。

6.7 当乙方未履行全部或部分代建义务, 而又无正当理由, 甲方可发出警告直至解除代建合同, 乙方承担违约责任。

## 七、合同价款及支付

### 7.1 合同价款

代建服务费金额: **5796800 元整 (伍佰柒拾玖万陆仟捌佰元整)**。

代建管理费支付方式: **分期付款**

- (1) 本合同签订后 7 天内支付至合同价的 20%;
- (2) 工程项目完成±0 后支付至合同金额的 20%;
- (3) 工程项目主体结构封顶支付合同价的 20%;
- (4) 工程项目竣工并验收合格支付合同价的 20%;
- (5) 工程项目审价完成后支付至合同金额的 15%;
- (6) 竣工备案完成, 不动产权证取得后支付代建费尾款;

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

八、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设必要的协调服务。

九、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照有关标准、规定和代建工作范围和内容，承担和完成本项目代建任务。

十、合同生效与终止

11.1 本合同双方约定 双方签字盖章后生效。

11.2 乙方与使用单位办理完成项目移交手续直至保修期结束之日止，并经有关部门审核通过工程决算，乙方收到代建服务尾款，完成本合同约定的全部服务内容后，代建合同即终止。

11.3 在履行本合同过程中发生的争议，当事人双方可以通过和解或者调解解决。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成，由甲方所在地人民法院管辖。

合同订立地点：上海市普陀区

本合同双方约定自双方单位盖章起生效，正本贰份，各执壹份，副本贰份，各执壹份。

补充条款

1:合同支付方式更改为： (1) 本合同签订后 7 天内支付合同价的 20%;

- (2) 工程项目完成±0 后支付合同金额的 20%;
- (3) 工程项目主体结构封顶支付合同价的 20%;
- (4) 工程项目竣工并验收合格支付合同价的 20%;
- (5) 工程项目审价完成后支付合同金额的 15%;
- (6) 竣工备案完成，不动产权证取得后支付代建费尾款；
- (7) 本项目资金为财政拨付，甲方有权根据财政拨付的情况，调整具体付款金额和时间，该等调整不视为甲方延迟付款。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年01月16日

乙方（签章控件）：

法定代表人：高卫东（男）

2026年01月16日

合同签订点：网上签约

## 廉洁协议

根据《关于开展治理商业贿赂专项工作的意见》（中办发【2006】9号）以及有关工程建设、廉洁建设的规定，为做好工程建设中的反商业贿赂工作，建立起责任机制、督查机制和保障机制，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，代建项目甲方与乙方特订立如下协议。

### 一、甲乙双方的权利和义务

- 1、严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规及上海市委、市政府关于反商业贿赂和加强党廉政建设的有关规定。
- 2、严格执行本代建项目的代建合同文件，自觉按代建合同办事。
- 3、双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和代建合同文件另有规定除外），不损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。
- 4、建立健全反商业贿赂和廉政制度，开展相关教育，设立反商业贿赂和廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- 5、发现对方在业务活动中违反商业贿赂和廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- 6、发现对方严重违反反代建合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。
- 7、双方或双方与勘察、设计、施工、监理、设备材料供应单位不得串通、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。

8、乙方遵守《反商业贿赂合同》情况纳入甲方对乙方的绩效考评范围。

## 二、甲方的义务

1、甲方及其工作人员不索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用等。

2、甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3、甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

4、甲方工作人员及其配偶、子女不得从事与代建项目有关的材料设备供应、工程承包、劳务活动等。

5、甲方及其工作人员不得利用职权插手代建活动谋求不正当利益，不得以任何理由向乙方推荐项目建设相关单位或推销材料，不得要求乙方购买合同规定外的材料和设备。

6、甲方工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排介绍施工队伍。

## 三、乙方义务

1、乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

2、乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

3、乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

4、乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

5、乙方与所代建管理项目有关的勘察、设计、施工、监理、设备材料供应单位

签订反商业贿赂合同，并严格按照相关规定做好反商业贿赂工作。

6、乙方及其有直接利益关系的单位不得承担代建项目的勘察、设计、施工、监理、设备材料供应等工作。

#### 四、违约责任

1、甲方及其工作人员违反本协议第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2、乙方及其工作人员违反本协议第一、三条，按代建费的 50%向甲方支付违约金，同时按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方提请工程建设行政主管部门对乙方进行处理。

5. 双方约定：双方有义务对合同执行情况开展自查自纠，并自觉接受有关部门监督。

六、本协议作为该工程项目代建合同的附件，与代建合同具有同等的法律效力，经合同双方签署后生效。

七、本协议有效期为主合同同期。

八、本协议与主合同同份数