合同通用条款及专用条款

合同统一编号： 11N42503221920261802

合同内部编号：

徐汇区公共卫生中心新建工程
代建管理合同

项目名称：徐汇区公共卫生中心新建工程

委 托 人：上海市徐汇区疾病预防控制中心（上海市徐汇区卫生健康监督所）

代 建 人：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

2026年06月17日

2026年06月16日

第一部分 委托协议书

项目名称： 徐汇区公共卫生中心新建工程

委 托 人： 上海市徐汇区疾病预防控制中心（上海市徐汇区卫生健康监督所） （以下简称“**委托人**”或“**甲方**”）

代 建 人： 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司 （以下简称“**代建人**”或“**乙方**”）

为加强建设项目的科学化、专业化、社会化管理，有效控制项目投资，提高投资效益，根据《中华人民共和国民法典》和有关建设项目的其他法律法规、管理条例及管理办法，经委托人研究，同意将 徐汇区公共卫生中心新建工程 委托给代建人实施代建管理。委托人与代建人遵循平等、公正、诚实守信原则，就项目代建的管理事项、服务事宜，协商一致，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：徐汇区公共卫生中心新建工程

2. 项目建设地点：项目位于徐汇区华泾镇G6-6地块，其四至范围:东至华泾镇G6-5地块，南至华泾镇G6-7地块，西至孝民南路，北至华泾镇G6-4地块

3. 项目建设内容及规模：新建1栋地上14层的业务楼，1栋地上11层的实验楼，1栋地上3层的裙房以及新建垃圾房、辅助用房;同步实施地下室、室外道路、广场、照明、绿化等工程。项目总建筑面积44555.69平方米，其中地上建筑面积29955.69平方米，地下建筑面积14600.00平方米(均以规划审定方案为准)。项目概算为69127万元，其中建筑安装工程费用49062万元，工程建设其他费用5127万元，预备费用2709万元，土地费用12229万元(以区成

本认定小组认定为准)。资金由区级财政资金予以解决。

4. 项目资金来源:100%财政资金

二、代建范围及内容(详见附录)

1. 服务范围:自本合同签订之日起直至项目完成之日止的全过程的建设管理服务,详见代建服务方案(除属于本合同签订之前及本合同约定由委托人自行完成或委托其他机构完成的工作外);

2.服务内容:

(1)本工程项目有关的全过程管理工作。

(2)依法办理项目建设前期手续(包括但不限于规划、消防、市政等相关审批,获得建设行政主管部门颁发的项目开工许可证等事宜)。

(3)负责做好施工期间的周边居民协调工作。

(4)其他建设单位要求的事宜。

三、代建管理目标

1. 质量管理目标:按照《工程施工质量验收规范》,达到一次性验收合格标准。

2. 投资管理目标:避免出现重大设计变更,将项目投资控制在政府主管部门批复(核定)的项目总概算之内。

3. 安全管理目标:全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责,避免发生重大安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。

4. 文明施工目标:满足上海市有关文明工地、文明施工的各项规定与要求。

5. 反腐保廉目标:严格遵守国家和上海市有关反腐保廉的各项规定。

四、代建管理费

项目代建管理费暂定总价为:¥6877003 元,大写:陆佰捌拾柒万柒仟零叁元整。如在后

续施工建设中确需变化的，可经委托人与代建人协商一致后签订关于代建管理费的补充协议予以变更。

五、本合同由以下文件组成：

1 、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文；

2 、委托协议书；

3 、专用合同条款；

4 、通用合同条款；

5、国家建设标准、规范及其有关技术文件。

构成本合同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。

六、词语含义

本合同中的有关词语含义与本合同《第二部分 通用合同条款》中赋予它们的定义相同。

七、双方承诺

委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设代建管理的必要设施和条件。

代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建管理工作范围和内容，承担项目代建管理任务。

八、其他

本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖单位公章后生效。

本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人持有叁份(其中正本壹份，副本贰份)、代建人持有叁份(其中正本壹份，副本贰份)。

委托人：上海市徐汇区疾病预防控制中心（上海市徐汇区卫生健康监督所）　代建人：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

2026年06月17日

（盖章）　　（盖章）

法定代表人：　　法定代表人：蔡雨芳

（签章）　　（签章）

地址：上海市永川路50号　　地址：上海上海市徐汇区上海市徐汇区宛平南路420弄1号楼401室

邮编：　　邮编：200030

电话：54012851　电话：021-64690299

联系人：机构管理员　　联系人：赵老师

第二部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用的法律法规及语言

第一条词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

1.“项目”是指委托人委托实施项目代建管理的项目；

2.“代建或代建管理”是建设项目代建服务的简称；

3.“委托人”是指项目（法人）单位,项目代建管理任务的委托方；

4.“代建人”即项目代建单位，是指按照代建管理合同约定，受托承担建设项目代建服务方；

5.“代建管理机构”是指由代建人组建并派遣实施具体项目代建管理工作的机构；

6.“代建管理负责人”是指由代建人法定代表人任命,全面履行本合同的代建管理机构负责人；

7.“正常工作”是指委托人和代建人在合同中约定，委托人委托的项目代建管理工作；

8.“附加工作”是指：①委托人委托项目代建管理范围以外,通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使项目代建管理工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作；

9.“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人原因而暂停或终止项目代建管理业务，其善后工作及恢复项目代建管理业务的工作；

10.“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段；

11.“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段；

12.“参建单位”是指承担本项目勘察、设计、监理、施工、主要材料和设备供应和相关咨询（中介）服务的，具备相应资质或资格的单位；

13.“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

第二条适用法律

建设项目代建管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章，具体内容在专用合同条款中约定。

第三条语言文字

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用合同条款约定使用两种以上(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。

第二章　双方职责、权利与义务

第四条委托人的职责

1.根据专项规划、专项发展规划需要，提出项目建设需求和功能定位，组织编制项目建议书、项目可行性研究报告，完成可行性研究报告审批的各项前置许可；

2.依法履行项目代建管理合同中相关职责、权利和义务，参与项目有关的政府主管部门的协调，为项目顺利开展创造条件；

3.会同代建人依法组织开展设计、勘察、监理、施工和材料、设备，采购等招标活动，与中标单位签订相关合同，报有关行政监督部门备案，并依法履行合同；

4.协助代建人以委托人名义办理规划、土地、施工、环保、消防、绿化及市政接用等申请手续，并加盖委托人公章；

5.参与项目初步设计、施工图设计文件的审查，对设计及变更的合理性提出建议；

6.及时处理和回复代建人提交相关报告，协助代建人做好相关单位的协调工作；

7.审核代建人组织编制的项目年度投资计划和年度基建预算，协助项目投资计划和年度预算的申报和落实；

8.负责项目自筹资金的筹措并监督代建人对项目自建设资金的使用管理情况；

9.参与项目竣工验收，配合代建人进行资产移交，负责已交付项目的管理；

10.协助代建人编制竣工决算，参与项目审计工作，并为审计工作提供必要的条件；

11.对项目代建管理过程进行监督，及时制止代建管理过程中发生的违规行为，必要时应及时报告有关主管部门及行政主管部门；

12.按项目建设进度要求，负责项目专项和开办经费的申请和落实，并负责专项和开办设施招标采购；

13.国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章中明确的项目法人职责。

第五条代建人的职责

1.代建单位承担项目建设期法人的相关职责，应当严格按照基本建设管理的有关规定，开展工作，严格执行项目的投资概算、质量标准和建设工期等要求；

2.应根据批准的项目建议书、项目可行性研究报告和其他政府部门的批准文件，制定项目代建管理计划，开展相关的代建管理工作，切实履行合同的承诺；

3.健全代建管理工作流程和管理制度，选派与代建管理相适应的管理人员和技术人员组建管理机构，负责项目建设的日常管理，及时协调和处理项目建设中的有关问题，确保项目顺利推进，依法依规开展有效、高效的管理活动。

4.经批准的使用要求、功能配置、建设标准等内容原则上不得变更。若委托人合理的需求变化以及因技术、水文、地质等原因造成的变更，须报相关审批部门批准后，方可实施；

5.依法组织开展设计、勘察、监理、施工、专业分包和设备采购等招标活动，会同委托

人与中标单位签订相关合同,并报有关行政监督部门备案，监督中标单位依法履行合同；

6.负责以委托人名义办理规划、土地、施工、环保、消防及市政接用等申请和报批手续；

7.参与项目设计管理，落实项目的方案报审、初步设计、施工图设计文件审查和设计及变更的审核、报批（备）等工作；

8.组织财务（投资）监理单位编制项目的年度投资计划和基建预算，负责年度投资计划和预算的申报和落实；

9.参与项目资金的管理,接受政府主管部门或其委托的第三方对资金使用管理情况的监督；

10.项目竣工投入使用或试运行合格后，代建人应当及时编报项目竣工财务决算，并向审计单位提出审计申请。预算单位批复项目竣工财务决算后30日内，代建单位应当协助项目委托人办理资产移交等相关手续；

11.遵守国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章中明确的管理要求，并承担项目代建单位的相应责任。

第六条委托人的权利

1.有对代建人代建管理工作和项目建设过程中管理活动的监督、检查和对违规行为予以纠正的权利；

2.有对工程规模、设计标准、使用功能和主要设备材料使用的认定权；

3.因合理的需求变化，就项目的使用要求、功能配置、建设标准等内容变更的建议权，但变更须报相关审批部门批准后，方可实施；

4.有对项目建设过程中管理活动的知情权,有权要求代建人提交管理工作月报及管理业务范围内的专项报告；

5.代建人调换代建管理负责人须事先经委托人同意；

6.有权要求代建人因其擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准和因代建人原因造成工程质量不合格、工期延长进行限期整改，直至追究代建人的相关责任；

7.当委托人发现代建人的相关人员未履行管理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求代建人更换相关人员，直至终止合同并要求代建人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

8.有权参与招标代理机构的选择，并有权参与研究及最终确认代建人依法组织的设计、施工、材料、采购等招标方案、招标文件、评标办法、拟签合同文本。

9.有权要求代建人提供本合同约定的应由代建人提供的一切文件资料，并要求代建人在提供相关文件资料时加盖代建人授权的项目管理公章并且由项目经理签字确认，否则，委托人有权拒绝接收，因此造成的法律后果由代建人承担。

第七条 代建人的权利

1.有对项目所有参建单位的管理权、考核权；对工程进度、质量、安全和投资工作的检查、监督权；

2.对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出要求和发布指令；

3. 按照保质量、保工期和降低成本的原则，组织工程施工组织设计和技术方案的审批；

4.确认或批准监管人发布的开工令、停工令、复工令。在紧急情况下，有权按照有利于安全和降低损失的原则及时处置，但事后应向委托人和主管部门通报；

5.有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求；

6.当委托人的要求不符合国家的法律、法规和有关规定或相关变更未取得相关审批部门批准的，代建人有权拒绝执行；

7.根据监理人的意见，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、设备和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的施工作业，有权予以否

决；

8.在合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核及签认权。

第八条委托人的义务

1.委托人应当配合代建人管理机构进行工程建设的所有外部关系的协调，包括办理依法属于委托人应办理的相关报批文件等，为项目管理工作提供外部条件；

2.委托人应当在专用条款约定的时间内免费向代建人管理机构提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性；

3.委托人免费向代建人提供设施及其他现场办公条件的内容和时间详见合同专用条款；

4.委托人应按本合同约定的时间、金额和方式向代建人支付项目代建管理费；

5.委托人应当在专用条款约定的时间内就代建人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复；

6.委托人应授权一名熟悉本工程情况、能及时做出决定的履约代表，并在更换该代表时提前以书面形式通知代建人；

7.委托人应将授予代建人的项目管理权利及时书面通知相关第三方，并在与第三方签订的合同中予以明确，必要时应向代建人出具合法有效的授权委托书；

8.应在项目代建管理工作完成后，组织对代建人进行客观、全面、公正的绩效考核。

9.国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章中明确的项目法人的义务。

第九条 代建人的义务

1.在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益，在委托人的授权范围内为其最大利益行使项目业务各项建设管理的权利，切实、优质地履行好项

目代建管理服务工作；

2. 代建人应按合同约定派出代建工作需要的管理机构及相关人员，向委托人报送委派的项目经理及其管理机构主要成员名单、代建管理工作规划，完成委托专用合同条款中约定的代建管理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告代建工作情况；

3.代建人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督；

4.代建人应严格按照国家基本建设程序，认真履行《项目代建服务合同》及投标书中工程管理代理内容的承诺，按照项目代建管理工作范围和内容完成工程的建设管理工作。对委托人负责，实现工程建设投资控制、工程进度、工程质量及安全管理目标；

5.代建人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产，在代建工作完成或中止时，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委托人；

6.代建人应组织建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托人和有关部门移交；

7.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、本合同业务活动有关的保密资料；

8.代建人应接受政府相关部门对其进行管理考核。

第三章　项目财务和资金管理

第十条健全管理制度

1.代建人应根据国家规定的基建支出预算、基建财务会计制度、建设资金账户管理制度，协助委托人建立健全项目财务管理制度，完善相应的财务管理的流程，并严格贯彻执行；

2.项目建设财力资金由预算单位按照支付有关规定拨付。代建人应当严格执行基本建设

财务管理制度，切实加强项目财务管理。

第十一条建设单位管理费

1.建设单位管理费是指委托人从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。

第十二条项目代建管理费

1.项目代建管理费按合同中标价确定，项目代建管理费由委托人拨付至代建人；

2.代建管理费的拨付应与工程进度、建设质量等结合起来，并与绩效考核挂钩，原则上在项目竣工备案前支付不超过95%，预留5%的代建管理费，在工程缺陷责任期（1年）期满或竣工财务决算批准后再支付；

3.委托人要求代建人提供附加工作服务或额外工作服务的，应按专用合同条款向代建人支付相应的费用。

第十三条其他工程款项

1.项目各参建单位应按相关合同的约定和工程的实际进度情况向代建人申请工程款，经工程监理机构和财务(投资)监理审核确认后，报代建人和委托人审核，办理支付手续；

2.属于采购目录内的货物、工程、服务等，应当申请办理采购，相应工程款经代建人、财务监理和委托人审核，办理支付手续。

第四章　合同的补充、变更与解除

第十四条合同的补充

本合同未尽事宜，由双方另行签订补充合同约定。补充合同与本合同具有同等法律效力。

第十五条变更与解除

1.任何一方要求变更或解除合同时，应当在30日前以书面形式通知其他各方，双方经协

商一致后可进行变更。变更或解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效；

2.除不可抗力外，因委托人原因导致代建人履行合同期限延长、内容增加时，代建人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的代建工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用合同条款中约定；

3.合同生效后如果实际情况发生变化使得代建人不能完成全部或部分工作时，代建人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用合同条款中约定。代建人用于恢复服务的准备时间不应超过28天；

4.合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的双方应遵照执行。由此引起代建与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协商进行相应调整；

5.除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同；

6.在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或代建人的部分义务。在解除之前，代建人应作出合理安排，使开支减至最小；

7.因解除本合同或解除代建人的部分义务导致代建人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定；

8.因委托人的原因导致暂停部分代建与相关服务时间超过180天，代建人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过180天，代建人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将代建与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担约定的责任；

9.代建人在专用合同条款约定的支付之日起28天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项审核意见，可向委托人发出催付通知。委托人接到催付通知14天后仍未支付或未提出代建人可以接受的延期支付安排，代建人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后14天内代建人仍未获得委托人的合理答复，代建人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知至到达委托人时本合同解除。委托人应承担约定的违约责任；

10.因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同；

11.本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条款仍然有效；

12.代建人与委托人办理完成各项移交手续，代建人完成本合同约定的全部工作，代建人收到代建报酬尾款，项目保修期届满，本合同即告终止。

第五章　违约责任

委托人和代建人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，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。

第十六条委托人违约

1.因委托人的原因致使代建工作发生延误、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。如果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代建业务，直至提出解除合同。造成代建人不能部分或全部履行代建业务的，委托人应承担违约责任，并除按合同约定结清已经完成的代建工作服务费以外，还应按附加或额外工作服务费标准，赔偿代建人的损失；

2.因委托人违反本合同的约定，在非特别必要情况下，未按程序要求调整项目建设内容、

规模、标准，致使工期延长、投资增加，由委托人承担相应的责任，由此造成代建人增加代建工作时间、工作内容的，应按附加或额外工作服务费标准，赔偿代建人的损失；

3.委托人在收到代建人发出代建管理费催付通知14天后，仍未签署支付审核意见的，应按专用条款的约定支付逾期利息。

第十七条代建人违约

1. 由于代建人原因导致工期延长、投资增加或工程质量不合格，或因代建原因导致无法完成竣工验收的，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；由于其他参建方原因或不可抗力导致的工期延长、投资增加或工程质量不合格，应由相关责任单位承担；

2、乙方在代建管理期限内，如因代建原因造成实际投资金额超过批复投资金额（批复概算金额），对超出金额按每超批复概算金额的5%罚代建管理合同总价的千分之五计算。

3、本项目下乙方承担的违约金累计值最多不超过代建管理合同中代建管理费总价的5%。

4、代建人未能依法履行项目代建管理合同中相关职责和义务，因代建人原因出现下列任一情况的，委托人有权单方面提出解除本合同并要求代建人赔偿损失：

(1)出现重大安全事故的；

(2)出现重大质量事故的；

(3)挪用建设工程款；

(4)与第三方串通损害委托人利益的；

(5)超越本合同权限进行工作；

(6)无故停止履行代建工作；

(7)出现严重隐瞒和欺骗的行为，损害委托人利益的；

(8)转包或分包代建项目的；

(9)法律规定的情形或本合同约定的其他情形。

第六章　争议、索赔和免责

第十八条争议

在合同执行过程中引起的争议，应本着互相支持、互相理解的态度协商解决；双方协商一致后可以对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可提请上海仲裁委员会仲裁或向项目所在地的人民法院起诉，具体解决方式在专用合同条款中约定。

第十九条索赔

合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第二十条免责

因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾以及专用合同条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第二十一条其他约定

与本合同有关的所有通知、要求或其他通讯均应以书面形式完成，在下述情况下应被视为已经有效送达。（1）由专人递交，在递交时接收人签名即为送达；（2）通过邮寄（含快递、EMS及挂号信），只要证明已写明本合同约定的一方地址的，在邮寄后7天即为送达；（3）通过邮件发出，则在向本协议约定的电子邮件信箱中发送邮件成功时即为送达。本合同各方的联系地址、电话如有变化，应及时以书面形式通知其他方。

第三部分 专用合同条款

第一条适用的法律及代建依据

1. 《中华人民共和国建筑法》([2011]国家主席令第46号)；

2. 《中华人民共和国招标投标法》([2017]国家主席令第86号)；

3. 《中华人民共和国政府采购法》(2014年修订)；

4. 《中华人民共和国安全生产法》([2014]国家主席令第13号)；

5. 《建设工程质量管理条例》(2017年修订)；

6. 《建设工程安全生产管理条例》([2003]国务院令第393号)；

7. 国家、地方及相关主管部门颁发的有关工程建设的法令、法规、政策和规定；

8. 国家及地方颁发的最新的强制性条文标准、规范及竣工备案规定。

第二条委托人的义务

1.委托人明确授权林建新为全权代表，负责具体履行本合同委托人的职责、权利与义务，包括主持或参加各类会议、签署相关文件和代表委托人协调项目建设过程中的相关事务；

2.委托人应当在代建人管理机构进场后10日内免费向代建人管理机构提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性；

3.委托人应免费向代建人提供：(1)现场办公室1间（约10㎡,包括办公家具、空调、通讯等设施)；(2)其他应提供的便利条件；

4.委托人应当在7日内就代建人书面提交并要求作出决定的意见给予书面答复。

第三条代建人的义务

1.代建人在履行合同义务期间，应每月定期向委托人报告代建工作情况；如遇紧急情况，

应在紧急情况发生或处置后24小时内报告委托人；

2.代建人提交月度简报的方式和时间为:书面形式，每月30日前；

3.代建人使用的委托人提供的设施和物品属委托人的财产，在代建工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品在14日内按原状移交给委托人，如有损坏或遗失的，代建人应进行赔偿。

第四条项目代建管理费

1.本项目的代建管理服务费暂定总额为：人民币_____元（大写：人民币____元整），在委托人就项目资金计划的前提下,按以下约定的时间、金额支付代建人的代建管理费：

（1）合同签订后,支付合同金额的30%的预付款，即_____；

（2）工程办理开工审核后,支付合同金额的 20%，即_____；

（3）工程项目完成士0.00后，支付合同金额的10%，即_____；

（4）工程项目完成结构封顶后，支付合同金额的10%，即_____；

（5）竣工验收合格后,支付合同金额的 20%，即_____ ；

（6）在工程审计完成后,按审计金额支付尾款,即_____ ；

支付条件: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；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3次不达标的，甲方有权终止服务合同，且乙方应当就此承担全部赔偿责任。

2.代建管理费由代建人按合同约定的时间、金额申请，经财务监理审核，由委托人直接拨付；

3.按中标价签订本合同，本合同最终结算由财务监理按沪发改规范〔2025〕12号规定规定核算后乘以本次投标价与最高限价的折扣率，且最终结算价不得高于本合同价，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。

第五条委托人违约

1.因委托人的原因造成代建人增加代建工作时间、工作内容的，应按附加或额外工作服务费计算；

2. 委托人在收到代建人发出代建管理费催付通知14天后，仍未签署支付审核意见的，应支付逾期利息。代建管理费逾期付款利息=当期应付款总额×银行同期贷款利率×拖延支付天数（自委托人签收催付通知14天后起算）。

第六条代建人违约

如代建人有违约情形，应当向委托人承担违约责任及赔偿责任，相应违约金及赔偿金以代建管理服务费为限，委托人有权从代建管理服务费中直接扣减。

第七条争议

工程建设项目代建服务合同在履行过程中发生争议时，委托人与代建人应及时协商解决。协商不成时，双方同意按第（2）项所述方式解决：

1.由上海仲裁委员会仲裁；

2.向上海市徐汇区人民法院起诉。