合同编码：11N00245734620262402

潍坊新村街道潍坊五六七村小区屋面及相关设施改造项目代建管理服务

委托实施单位合同

委 托 单 位：上海市浦东新区人民政府潍坊新村街道办事处

实 施 单 位：**上海社发浦众建设管理有限公司**

签 订 日 期：2026年10月23日

第一部分 协议书

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市住宅修缮工程管理办法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。为保证建设项目的顺利实施，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障建设资金使用的有效性和合理性，充分发挥投资效益，经双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：潍坊新村街道潍坊五六七村小区屋面及相关设施改造项目代建管理服务

项目批文：浦建委物管〔2026〕16号

项目总投资：4329.98 万元（其中建安费3718.26万元）

资金来源：新区财力补贴，街道自筹

建设地点：潍坊新村街道潍坊五六七村小区

建设规模：建筑面积144488.78平方米

建设内容：包括为屋面、墙面、共用部位、给排水系统及其设备整修，绿化补种及小区附属设施完善（以实际实施内容为准）。

建设工期：暂定9个月（以实际情况为准）

二、建设管理范围和内容

上海市浦东新区人民政府潍坊新村街道办事处（以下简称“委托单位”）委托（以下简称“实施单位”）

对于潍坊新村街道潍坊五六七村小区屋面及相关设施改造项目代建管理服务进行建设管理。管理内容为项目批复后到项目竣工交付使用建设管理工作。具体内容如下：

1．协助开展居民意见征询、确定修缮科目及相关工作量；

2．办理住宅修缮工程的报建、招投标、合同备案、开工审核、竣工备案等建设程序；

3．签订各类工程合同，并根据合同约定严格履行；

4．严格按照住宅修缮资金管理流程，完善专项财务管理制度，严格按合同约定支付各类修缮款项；

5．负责施工过程中的质量、安全、文明施工等工作；

6．组织进行工程竣工综合验收、移交接管工作；

7．收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全建设项目档案；

8．完成其他依法应由实施单位承担的工作。

三、项目管理目标

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

项目管理期限：**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。**

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、实施单位管理费

金额（大写）：**壹佰零壹万叁仟伍佰元整**人民币，即￥：1013500 元。

五、本合同组成文件

1、本协议书

2、专用合同条款

3、通用合同条款

4、建设标准、规范及有关技术文件

5、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托单位承诺，遵守本合同中的各项约定。为实施单位提供项目建设管理的必要条件。作为出资人负责支付由实施单位 作为委托人（发包人）签署的本项目的各类合同费用。

八、实施单位承诺，遵守本合同中的各项约定。按照住宅修缮工作范围和内容，承担项目实施任务。

九、签订时间

本合同于签订。

十、签订地点

本合同在潍坊新村街道办事处签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方单位盖公章且双方法定代表人或其委托代理人签字或盖章后生效。

十三、合同份数

本合同正本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

委托单位：（公章）**潍坊新村街道办事处(本级)**

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

倪吉成

组织机构代码：

地　址：**福山路 317 号**

2026年09月18日

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：**倪吉成**

电　话：15021720739

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

实施单位：（公章）**上海社发浦众建设管理有限公司**

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

王雪红

组织机构代码：

地　址：**上海市浦东新区沈梅路 99 弄 1-9 号 1 幢 4 楼**

2026年09月18日

邮政编码：**201318**

法定代表人：**何明星**

委托代理人：**王雪红**

电　话：**15821133446**

传　真：

电子信箱：

开户银行：**中信银行股份有限公司上海分行**

账　号：**8110201012701286851**

第二部分 通用合同条款

第一章　词语定义、适用的法律法规和语言

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”是指委托单位委托实施项目管理的工程。

（2）“委托单位”是指建设项目的项目法人或出资单位。

（3）“实施单位”是指按照委托实施单位合同约定承担项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由实施单位组建实施具体项目管理工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由实施单位任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的项目管理工作。

（7）“附加工作”是指：①委托单位在委托项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托单位原因，使项目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。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托单位原因暂停或终止项目管理业务，其善后工作及恢复项目管理业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指实施单位通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条　本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及项目管理依据发生变化导致影响委托实施单位合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条　本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章　各方的（合同）权利

委托单位权利

第四条　委托单位可在编制修缮实施方案阶段，向实施单位书面提出对修缮实施方案内容的修改意见并进行认定。

第五条　委托单位有权就本合同委托的工作内容对项目实施进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条　委托单位有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条　委托单位有权要求实施单位更换不称职的项目部工作人员，未经委托单位同意，实施单位不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

实施单位权利

第八条　实施单位根据委托单位的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托单位委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的项目管理工作范围内以委托单位的名义从事该项目的各项管理工作。

第九条　实施单位有权拒绝委托单位提出的本合同约定之外的要求。

第十条　在履行项目建设管理工作后，实施单位有权取得管理报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

第三章　各方的（合同）义务与责任

委托单位义务与责任

第十一条　委托单位应负责协调实施单位与项目有关的各项政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托单位应办理的相关报批文件。

第十二条　委托单位应在本合同签订后向实施单位授权，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十三条　协助实施单位顺利完成项目管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十四条　委托单位应监督和指导项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促项目的竣工验收和移交。

第十五条　委托单位应在专用合同条款约定的时间内就实施单位书面提交并要求作出决定的事宜给予书面回复。

第十六条　委托单位应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十七条　委托单位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。

实施单位义务与责任

第十八条　实施单位在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托单位的合法权益。

第十九条　实施单位应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部，配备不低于承诺的管理及技术力量，按照管理工作范围和内容完成项目管理工作，并按专用合同条款约定向委托单位汇报项目工作进展。

第二十条　实施单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。实施单位不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十一条　实施单位应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托单位监督。

（1）实施单位应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托单位。

（2）在选择过程中，实施单位应接受委托单位及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托单位。

第二十二条　实施单位应根据项目进度需要，组织编制并向委托单位提出项目资金安排计划。

第二十三条　实施单位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。

第二十四条　实施单位应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织工程的质量验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托单位办理移交手续。

第二十五条　实施单位应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十六条　实施单位应建立完整的项目建设档案，在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，向委托单位和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第二十七条　实施单位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。

第四章　工程价款的支付

第二十八条　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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托单位和实施单位。项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经实施单位审核后，由实施单位报委托单位审核。若实行财务（投资）监理制度的，由实施单位报委托单位和财务（投资）监理机构

共同审核。委托单位审核后或委托单位和财务（投资）监理机构共同审核后，在批复的资金计划额度内办理支付手续。

第五章　合同的生效、变更

第二十九条　本合同自签订之日起生效。

第三十条　由于委托单位的原因致使项目管理工作发生延误、暂停或终止，实施单位应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托单位，委托单位应采取相应的措施。由于委托单位未采取相应措施，实施单位可继续暂停执行全部或部分管理工作业务，在暂停一个月后，实施单位有权提出解除合同。委托单位承担相应的违约责任。

第三十一条　当实施单位未履行全部或部分项目管理工作，而又无正当理由，委托单位可发出警告直至解除合同，实施单位承担违约责任。

第三十二条　当事人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。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章　争议、索赔和免责

第三十三条　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。

第三十四条　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。

第三十五条　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，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第三部分 专用合同条款

第七章　费用支付及奖惩

第三十六条　委托单位应按如下方式、时间、金额向实施单位支付实施单位管理费万元（RMB：_____元整）。实施单位管理费计入总投资内，结算金额以审计结果为准。

第三十七条　实施单位管理费按如下方式支付

（1）本合同签订之后，委托单位应向实施单位支付合同总额的 30%，即人民币_____万元。

（2）工程进度至 80%后，委托单位应向实施单位支付合同总额的 30%，即人民币_____万元。（至此已累计支付合同总额的 60%）。

（3）工程竣工备案完成后，委托单位应向实施单位支付合同总额的 30%，即人民币万元。（至此已累计支付合同总额的 90%）。

（4）项目审计完成后，实施单位向委托单位交付完整的竣工资料并在财政拨款到位后 5 个工作日内，委托单位应向实施单位按经审计调整的合同金额支付余款。（至此已累计支付合同总额的 100%）。

（5）实际支付进度及额度以项目主管部门的审批结果为准。

第三十八条　实施单位未完全履行合同或因履行不力，导致项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的。实施单位未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托单位带来资金和名誉损失。由实施单位应承担违约责任和由此引起的直接经济损失，造成经济损失的赔偿计算公式：直接经济损失*20%（经济损失累计赔偿金额不超过委托人已支付的实施单位管理费总额）。

第八章　其他事项

第三十九条　委托单位、实施单位双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工

验收。工程验收合格后，委托单位负责组织接收。

第四十条　委托单位应在 5 个工作日内就实施单位书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第四十一条　委托单位的联系人：_____。实施单位的项目负责人（项目经理）：__/____。承诺每周三到岗，其他到岗时间根据工作具体安排及要求确定。市、区级房屋修缮部门检查时必须到岗。

第四十二条　实施单位汇报项目管理工作进展的方式和时间：每月 25 日以书面形式提交委托单位。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托单位报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A. 工程进度情况；

B. 施工质量情况；

C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D. 进场施工机械设备及劳动力动态；

E. 合同变更和工程变更情况；

F. 工程款支付情况；

G. 建设管理服务情况；

H. 工程建设大事记；

I. 其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托单位的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A. 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B．资金、资源投入及合理配置的建议；

C．工程进展预测分析报告；

D．合理要求提交的其他报告；

E．工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托单位的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A．施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B．项目管理协调会议纪要；

C．其他项目管理业务往来文件；

D．质量事故处理文件。

第四十三条　对实施单位的工作问责和处罚制度：

（一）须进行工作问责和处罚的情形

对发生或在市房管局或市修缮管理部门组织的各类检查中发现以下情形的，市房管局或市修缮管理部门将对工程项目相关实施、施工、监理等单位进行问责：

1、未申请计划立项和备案并纳入房管部门监管范畴的；

2、列入计划和备案的各类住宅修缮工程项目，未严格按照《管理办法》相关工程实施管理、工程建设管理、群众工作等要求实施的；

3、工程项目结束后，居民满意度回访和测评中得分较差的；

4、对 962121 房管热线受理及其他的市民投诉，未按要求处置，造成后果的；

5、发生伤亡责任事故的；

6、市房管局或市修缮管理部门要求整改，逾期没有整改或整改后仍达不到要求的；

7、工地安全、质量、文明施工等方面存在较多隐患或问题，被点名通报的；

8、由于安全质量、文明施工等问题，被媒体曝光，造成较坏社会影响的。

（二）工作问责和处罚内容

市房管局或市修缮管理部门视不同情形，按照《管理办法》、《上海市建筑市场管理条例》和《上海市建筑工程质量安全管理条例》以及国家和本市有关法律法规，作出或责成区县房管局、区县住宅修缮管理部门作出以下工作问责和处罚，并作为今后实施单位选择以及施工和监理单位招标依据之一：

1、取消年度各类先进和荣誉奖项评选资格；

2、责令整改、停工、停止使用，要求重新组织验收、通报批评、处以罚款等；

3、对使用政府补贴资金项目，通报财政或相关部门停止资金拨付；

4、报相关市、区建设交通委作出责令停止建筑活动、没收违法所得、降低资质等级、暂扣或吊销资质证书及承接业务许可证；

5、对发生或发现须进行工作问责和处罚的情况中最后四种情况的，除对实施单位作出工作问责和处罚同时，应按合同即可解除相关施工、监理单位承发包合同，并在二年内取消其从事住宅修缮工程资格。