

新建定海社区 N090603 单元 N2-02 地块公共绿地工程代建管理的合同

合同统一编号： 11N68553868920261801

合同各方：

甲方：上海市杨浦区绿化和市容管理局

地址：惠民路 800 号

邮政编码：

电话：25032284

传真：

联系人：机构管理员

乙方：上海杨树浦城市开发建设有限公司

地址：杨浦区杨树浦路 2086 号

邮政编码：200090

电话：15618297250

传真：

联系人：张锐

根据《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1.1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定。

1.2 新建定海社区 N090603 单元 N2-02 地块公共绿地工程位于杨浦区大桥街道，

西临 N2-01 在建商办楼项目、北临阳浦路、东临双阳南路、南临安浦路，用地面积约 10267 平方米（以实测为准）。项目拟新建公共绿地，并配套建设驿站、体育设施、人防工程、停车库等。拟建总建筑面积约 25699 平方米，其中地上建筑面积约 306 平方米，地下建筑面积约 25393 平方米（最终建设规模以规划审定方案为准）。主要建设内容包括绿化工程、园路铺装工程、土方工程、配套建筑工程等。项目总投资匡算约 91158.68 万元，其中：建筑安装工程费 60532.34 万元，工程建设其他费用 10656.88 万元，预备费 3559.46 万元，前期费用 16410.00 万元。资金来源为区级财政性资金。

1.3 提供新建定海社区 N090603 单元 N2-02 地块公共绿地工程代建管理

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2.1 合同价格：

合同金额为 **7588710** 元（含税），大写金额：**柒佰伍拾捌万捌仟柒佰壹拾元整**。暂定总价，最终不得超过概算批复中的代建管理费金额，代建管理费最终以投资监理审核为准。

2.2 服务地点：杨浦区大桥街道，西临 N2-01 在建商办楼项目、北临阳浦路、东临双阳南路、南临安浦路。

2.3 服务期限：**自项目前期工作准备开始至项目决算编制、审计申报等阶段结束为止。**

3. 质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

- 4.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利。
- 4.2 乙方保证在服务中提供的货物不存在任何未曾向甲方透露的担保物权, 如抵押权、质押权、留置权等。
- 4.3 乙方保证其所提供的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
- 4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的, 则由乙方承担全部责任。

5 . 验收

- 5.1 服务根据合同的规定完成后, 甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书, 甲方在收到验收通知书后的10个工作日内, 确定具体日期, 由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收, 对此乙方应当配合。
- 5.2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收, 乙方应当自行解决问题, 并自行承担相关费用, 直至服务完全符合验收标准。
- 5.3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收, 甲方应在合理时间内解决问题, 再次进行验收。如果属于故障之外的原因, 除本合同规定的不可抗力外, 甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收, 则由乙方单方面进行验收, 并将验收报告提交甲方, 即视为验收通过。
- 5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后, 甲方收取发票并签署验收意见。

6 . 保密

- 6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的, 应签订保密协议, 甲乙双方均有保密义务。

7 . 付款

- 7.1 本合同以人民币付款 (单位: 元) 。
- 7.2 本合同款项按照以下方式支付:

- (1) 本合同签订成立后支付合同暂定金额的 20%;
- (2) 项目获得施工许可证后支付合同暂定金额的 30%;
- (3) 项目竣工备案完成, 审价完成后支付结算金额的 30%;
- (4) 项目竣工财务决算完成后, 累计支付至结算金额的 90%;
- (5) 项目交付使用并资产移交且工程保修期满后结清。

7.3 结算方式: 按实结算, 代建管理服务收费基价的计费额按批复概算的总投资(不含土地费)计取, 并按上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于印发《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》的通知(沪发改规范[2025]12号)的规定, 在此基础上打九五折的原则重新计算, 确定该工程的最终工程代建管理服务费(结算金额=合同暂定价即中标金额/801.0306 万元*重新计算的限价), 结算金额折扣率和合同金额与原招标限价比例一致。若审定金额低于概算中的代建管理服务费用按审定金额结算, 若审定金额高于概算中的代建管理服务费用则按概算对应的代建管理服务费用结算;

8. 甲方(甲方)的权利义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受服务, 对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项, 甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务, 直至符合要求为止。

8.2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的, 造成的无法正常运行, 甲方有权邀请第三方提供服务, 其支付的服务费用由乙方承担; 如果乙方不支付, 甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8.3 由于乙方服务质量或延误服务的原因, 使甲方有关或设备损坏造成经济损失的, 甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利, 并提供适合

的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8.5 当设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8.6 如果甲方因工作需要调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9 . 乙方的权利与义务

9.1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9.2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9.3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9.7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9.8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10 . 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11 . 履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12 . 误期赔偿

12 . 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提

供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13 . 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14 . 履约保证金

14.1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为__元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14.2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

14.3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15 . 争端的解决

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同

有关的一切争端。

15.2 调解不成双方均可向上海市杨浦区人民法院提起诉讼，除法定或约定的违约责任外，败诉方还应当承担胜诉方为解决争议而产生的合理开支，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费等。

16 . 违约终止合同

16.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17 . 破产终止合同

17.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18 . 合同转让和分包

18.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19 . 合同生效

19.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19.2 本合同一式 6 份，甲乙双方各执 3 份。

20. 合同附件

20.1 本合同附件包括：招标文件、投标（响应）文件，补充合同（如有）

20.2 本合同附件与合同具有同等效力。

20.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

21.2 其他补充事项：

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

合同签订地点：上海市杨浦区

合同签订地点：上海市杨浦区

2026年05月06日

2026年05月07日

日期：

日期：

附件：相关管理要求

1. 规划设计管理

- (1) 按照总体工程建设轮廓计划，拟定规划设计工作计划及相关的 workflows。
- (2) 负责组织完成工程施工图设计工作。
- (3) 参与各类设计合同谈判的审查工作。
- (4) 负责组织完成工程初步设计和工程概算的编制、审查及报批等工作。
- (5) 按施工进度要求，协助建设方组织办理施工场地、临水、临电、临时通讯、建筑红线、水准点等手续，联系与规划部门做好基地红线的测放和建筑基础灰线验收以及工程开工所需相应证、照的申领。
- (6) 组织设计修改文件的审查。按规定组织做好工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作。
- (7) 组织各设计参建方参与竣工验收工作，负责与相关的管理部门、配套部门竣工验收手续的办理。
- (8) 协助甲方做好工程交付使用。

2. 招标采购管理

- (1) 按照总体工程建设轮廓计划，拟定采购工作计划及相关的 workflows。
- (2) 协调配合招标代理单位做好监理、施工、设备采购等各类招投标工作。
- (3) 监督、协助招标代理单位组织的招标文件发放、现场踏勘、答疑、发放补充招标文件、开标和评标等工作。
- (4) 负责项目代理工作范围及权限内所涉及的所有经济合同的谈判工作，并会同建设单位与各工程承包单位或货物供应单位共同签订合同。

(5) 督促招标代理单位完成招投标全过程资料收集、保存、管理、和归档工作。

3. 投资控制管理

- (1) 按照总体工程建设轮廓计划，拟定投资管理工作计划及相关的 workflows。
- (2) 按照投资控制总目标的要求，结合总投资，组织财务（投资）监理单位审核分析并编制单位工程投资控制的目标与相关制度，报甲方审定。
- (3) 根据批准的总投资，及时组织财务（投资）监理单位编制各分部工程的投资控制的目标，报甲方审定。
- (4) 根据工程建设进度计划，组织财务（投资）监理单位编制年/季/月资金使用计划，报甲方审定。
- (5) 组织制订各类款项的支付审核流程，工程费用支付申请、各相关合同费用及其支付方式审核。
- (6) 组织财务监理单位，严格按投资控制目标实施动态管理，每月组织进行投资控制实施情况的分析，对可能产生不利情况及时提出预控建议。一旦出现目标偏离趋势，应及时查明原因，并向甲方报告。
- (7) 组织建设项目各阶段性验收以及竣工验收、工程结算、竣工决算、项目审计。
- (8) 组织进行工程竣工结算事宜，配合项目审价工作的实施。
- (9) 负责各类费用支付台帐的编制、修订和维护。
- (10) 负责督促做好投资管理执行情况的详细记录，负责组织投资管理执行记录资料的收集、保存和归档工作。

4. 行政综合管理

- (1) 负责资料管理工作。制定文件、资料的收发、传阅、归档制度。
- (2) 负责安排项目管理例会、涉及全局性的重要专题会议，做好会议记录，安排好每周工作日程表。
- (3) 负责督促做好工程项目影像等资料的收集、整理。

5. 计划合约管理

- (1) 负责项目建设轮廓计划的制订，并报送甲方认定后执行。
- (2) 负责项目建设流程的拟订，并报送甲方认定后执行。
- (3) 审核各参建单位项目工作计划和流程，报送甲方审定。
- (4) 按照总计划项目工作计划的要求，进行计划实施的动态管理，检查和督促每月工程项目进度实施情况，以书面形式向甲方报告。
- (5) 主持每周项目例会。组织计划管理专题会议，对关键线路、节点的计划时间及可能产生不利情况及时提出预控建议。
- (6) 负责招标采购策划、招投标文件的审核。负责各类合同谈判的组织和审查工作。
- (7) 负责组织合同纠纷的处理，会同相关部门进行合同索赔与反索赔的审核，提出索赔或反索赔报告。
- (8) 负责做好计划、合同执行情况的详细记录，负责计划、合同执行记录资料的收集与保存。
- (9) 组织工程竣工备案制验收工作。

6. 施工管理

- (1) 按照总体工程建设轮廓计划，细化各项目实施计划，制订施工管理工作计划及相关

的工作流程和制度。

- (2) 负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制，负责工程质量、进度、安全和文明施工目标和各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施具体化到有关合同中。
- (3) 督促有关单位办理有关备案登记、工程施工许可证以及质监、安监报批手续等。
- (4) 负责督促、检查相关单位制订相应的质量、安全和文明施工保证体系以及达到相应目标的对策措施。
- (5) 协助甲方与各施工单位签订安全生产、文明施工协议；负责督促施工单位建立与健全安全生产、文明施工的管理制度。
- (6) 负责监理规划、监理细则的审查和监理单位的日常管理。并督促、检查监理单位按审批同意的监理规划、监理细则实施监理，一旦发现监理单位未按监理规划、监理细则实施监理时，应立即采取相应措施。
- (7) 组织施工图设计的技术交底，审查签发交底会会议纪要，其结果应报甲方；负责督促监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查。
- (8) 负责组织对总包单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查，其检查结果应及时报甲方；一旦发生事故，应检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作，做到“三不放过”，并将有关调查处理情况及时报告相关部门。
- (9) 负责工程质量事故的处理，在查明事故原因与责任后应及时报甲方备案，负责检查、督促事故处理方案的实施。
- (10) 负责各监理单位、施工单位和设备材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调，合理安排交叉施工顺序。
- (11) 负责组织对工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作，签证涉

及工程造价变化较大的，组织投资监理，计算出造价变化额，再报甲方核定。

(12)负责做好施工管理执行情况的详细记录，负责记录资料的收集、保存和归档工作。

(13)参加工地例会，每月应向相关部门提交一份工程质量、进度、安全和文明施工情况的报告。

(14)组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作。

(15)负责检查、督促监理单位做好竣工图、竣工资料的审核。

(16)负责项目在施工过程中的质量、进度、安全及投资控制等工作。

(17)组织建设项目各阶段性验收以及竣工验收、工程结算、竣工决算、项目审计、清算、固定资产入账，房地产权证办理等工作。

7. 质量保修阶段

协助完成工程质保期内的保修工作。