

# 杨浦区 2024 年同济新村等屋面及相关设施改造工程委托实施合同

合同统一编号： 11N00244934620251

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市杨浦区人民政府四平路街道 乙方：上海卫百辛建设发展有限公司

办事处

法定代表人：陈青山（男）

地址：锦西路 69 号

2025年09月09日  
地址：上海市杨浦区长阳路 2555 号 1 号楼

12 楼

邮政编码：

邮政编码：200090

电话：13817642401

电话：021-65434535

传真：

传真：

联系人：严洁峰

联系人：孟宪亮

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，遵循平等、自愿、诚实信用的原则，就甲方委托乙方作为代建管理单位，负责杨浦区 2024 年同济新村等屋面及相关设施改造工程管理事宜，经双方协商一致，订立本合同：

## 第一条：工程概况

- 1.1 工程名称：杨浦区 2024 年同济新村等屋面及相关设施改造工程
- 1.2 工程地点：项目位于杨浦区同济新村 149-156、491-493、495-496、498-499、501-511、516-523、531-579、581-594、607-622、701-719 号，彭武

路 120 弄 1、3-5 号等

1.3 工程面积：总建筑面积 120842 平方米

1.4 工程内容：本项目修缮科目为屋面、外立面、承重构件、公共部位、设备设施、小区附属设施、维护措施、其他项目。

## 第二条：合同工期

2.1 自本合同签订日期起，至本项目财务审计（包括保修期满申请保修金）为止。

## 第三条：工程质量

工程质量：达到国家工程施工规范的合格标准（一次性验收 100% 合格）

## 第四条：项目经费及拨付

4.1 工程总投资约：10852.2282 万元

4.2 资金筹措方式：市、区级财力补贴 100%。

4.2.1 实施单位管理服务费，最终按审计报告总投资扣除实施单位管费后为基数，根据沪发改规范[2020]21 号文。参照投标下浮率，限核定批复总投资的相应金额内，按实结算。最终以审计报告为准。

4.2.2 该工程属于政府投资项目，根据区政府投资项目资金管理的要求，项目资金拨付实行区财政直接拨付，由付款申请单位提出付款申请，并向预算主管部门（购买方）开具正规有效的发票，购买方名称为上海市杨浦区人民政府四平路街道办事处（统一社会信用代码：113101100024493467）。

4.3 本合同价格为 1441814 元整（**壹佰肆拾肆万壹仟捌佰壹拾肆元整**）。  
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。

4.4 付款方式：在项目完成结算后，以审计报告核定为准一次性支付。

4.5 合同有效期：合同签订至履约完成。

## 第五条：甲方权利和义务

5. 1 做好工程实施期间的指导、监督工作。
5. 2 及时向乙方提供必要的基本资料。
5. 3 对乙方实施过程进行跟踪检查和审核。
5. 4 配合乙方做好相关协调工作。

## 第六条：乙方权利和义务

6. 1 乙方指派\_\_\_\_\_作为项目负责人，全面负责施工现场的安全质量管理工作，并做好项目的投资控制与进度控制。
  6. 2. 1 **前期准备：**协助开展居民意见征询，确定修缮科目及相关工作量。
  6. 2. 2 编制、公示、完善修缮实施方案，实施方案须经甲方审核批准后方可实施。
  6. 2. 3 委托进行房屋检测（如有）。审查、完善修缮工程的安全、质量技术措施，对有需要的工程设计和施工方案，提请市、区房管部门组织评审并落实评审意见。
6. 3. 1 **项目申报：**根据招标结果，签订各类施工、设计、监理、审价审计、检测等合同，并根据合同约定严格履行。
6. 3. 2 办理住宅修缮工程的报建、承发包、合同备案、开工审核、竣工备案等各项建设程序，并配合做好项目竣工验收、移交使用工作。
6. 4. 1 **建设管理：**确保工程施工安全和建设质量，督促施工单位严格遵守《建筑工程安全技术规程》、《建筑安装工人安全技术操作规程》、《中华人民共和国消防法（2021修正）和其他相关的法规、规范。落实监理单位做好修缮工程现场管理，敦促、监督施工企业文明施工。
6. 4. 2 建立工程现场例会制度，定期组织召开施工、监理、设计、投资监理单位以及项目所在地街道、居委、业委会、物业及其它相关方共同参加的工作例会，及时协调、解决修缮工程中出现的各类问题。
6. 5. 1 **资金管理：**代建管理单位须严格住宅修缮资金管理流程，完善专项财

务管理制度，严格按照合同约定支付各类修缮款项，确保专款专用，严禁挪用、挤占。

6.5.2 代建管理单位在工程审价工作开展前，需配合审价单位及时完成对住宅修缮项目的审价工作。

6.6 **群众工作：**在区住宅修缮管理部门的指导下，在项目所在地街道的帮助下，依靠住宅小区居委、业委会、物业公司，充分听取居民群众对修缮工程的意见。坚持“十公开”制度，坚持“便民、利民、少扰民”的原则，聘请市民监督员主动接受居民群众的监督，主动协调居民矛盾。居民群众对代建管理单位的反馈意见将作为代建管理单位考核考评的重要依据之一。

6.7 **档案管理：**档案资料分为三部分，即代建管理单位资料、施工单位资料、监理单位资料。上述资料分别由实施、施工、监理单位根据“一项目一档案”原则，在竣工备案前由代建管理单位根据档案管理要求，汇总并留档后另交一份资料至建设主体归档。

## **第七条：法律责任**

7.1 安全事故责任：项目在实施过程中如因乙方过错而发生的事故责任，由乙方负责。乙方需加强建立安全质量管控体系，督促施工、监理等单位有效遏制施工现场安全事故的发生。

7.2 工程质量：若工程质量达不到合格要求，须由乙方责令施工单位返工达到合格要求外，如造成甲方损失的，乙方须对由于乙方自身过错导致的损失承担赔偿责任。

## **第八条：争议或纠纷处理**

8.1 本合同在履行期间发生争议时，在不影响工作进度的前提下，当事人可采取协商解决或请有关部门进行调解。

8.2 当事人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，可向项目所在地人民法院起诉。

## **第九条：附则**

9.1 本合同一式六份，双方各执三份。

9.2 本合同未尽事宜，由合同双方协商后另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

9.3.1 由区修缮管理部门定期对代建管理单位开展工作检查，对违反规定的进行约谈，将结果上报市修缮中心进行处理。

9.3.2 对发生重大安全事故、质量事故；与受委托工程项目的施工以及建筑材料、构配件等企业有隶属及其它利害关系的；多次履职不到位或其它违反法律法规行为的代建管理单位将做清退处理，按规定程序另行择优补充。对发生经建设行政主管部门或上级行政主管部门认定为重大违法违规行为的，不予支付代建管理单位管理费。

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期： 日期：

2025年09月09日

2025年07月11日

合同签订点：网上签约