

2025 年房源零星维修项目的合同

合同统一编号： 11N4250315582025602

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市徐汇区征收安置房源管理中心

地址：徐汇区上中路 466 号 604 室

邮政编码：

电话：13122259052

传真：

联系人：张璐

乙方：上海徐房建筑实业有限公司

地址：上海市徐汇区华容路 85 弄 8 号

邮政编号：

电话：13795334227

传真：

联系人：季赛健

开户银行：上海农商银行徐汇支行

账号：32411208010075977

现甲、乙双方就相关维保项目事宜，依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规，结合维保项目的实际情况，本着平等互利的原则，订立本合同。

一、工程概况

- 1、项目名称：2025年房源零星维修项目
- 2、项目地点：徐汇、闵行、松江、嘉定、青浦。
- 3、项目工作内容：修缮项目共涉及松江、嘉定、青浦、闵行、徐汇共计五个区域，共计34个小区，勘察房屋总套数为314套，总面积为28551.98平方米。
- 4、服务期限：**90日历天（实际履约期限与计划开工日期：以业主书面通知为准）**（实际工期与计划开工日期：，具体时间以甲方指令为准）
- 5、质量要求：一次性验收合格

二、维修范围

乙方就甲方2025年房源零星维修项目（以下简称“该项目”）负责提供维保服务：包括但不限于墙面空鼓开裂修补、墙面渗水等涂料损坏修复、地面开裂修补、门窗修缮、设施更换等。（具体以甲方招标文件为准）

1、工程内容范围：

（1）保修范围内，因原维保单位的维修进度、维修质量或维修配合等方面不符合甲方要求，甲方有权就相应的维修内容委托乙方进行维修，具体维修内容和范围以甲方指定为准；

（2）由于甲方需求，要求乙方开展的的维修工作；

（3）其他不属于维保范围内的维修工程，根据甲方要求开展修缮、保养工作。

2、工作内容：定制维修保养方案或整改方案，并按经甲方确认的方案进行作业。由乙方对本项目的用时、用工、用料、工作质量、现场安全等整个维保过程负责，即包工、包料、包质量、包工期、包安全。

3、质量标准：符合相关工作规范及维修方案要求，达到国家质量验收标准、上海市相关验收规范标准、行业标准及甲方要求。若标准不统一时，验收标准以上述标准中的最高验收标准为准。

4、项目启动时间：乙方应以甲方通知，启动本项目相关工作，并对项目推进进度负责。

5、乙方在收到甲方指令后，正式作业前，将项目方案或整改方案 24 小时内报甲方指定的工程师代表，经书面审批同意后实施。项目工作完成、经甲方验收合格后，乙方需完善备案和存档的项目完工资料。在结算或付款时，将审批原件或工作量确认文件与报价资料、完工资料报送甲方审定后作为完工结算及款项支付的依据。

三、合同价款及支付方式

1、本合同总价价税合计为：1278307元(人民币大写**壹佰贰拾柒万捌仟叁佰零柒元整**)。最终按合同附件《2025 年房源零星维修项目施工单位入围项目投标函、开标一览表》中相关投标费率执行工程费用，并经甲方委托的审价单位审价后结算。

2、计价依据：所有的改造和维修内容按照工作量清单综合单价作为计价依据。综合单价须包括施工过程中所使用的材料费、人工费（含安装、拆除以及清理、初保洁）、机械费用、相关措施费用、管理费和增值税及其附加税等完成该项工作所必须的全部费用，备注材料费另计的不包含材料费用。乙方不能于本协议签订后因任何原因和理由，包括但不限于物料价上升、人工费涨价、汇率改变、税率增加等要求增加单价。

3、工作量确认：

(1) 工作量按经甲方、监理确认的工作区域、项目方案或整改方案计算作为合同结算的有效依据；

(2) 无上述工作方案、图纸或整改方案的情况下，由甲方指定的现场代表书面确认的《维修工作量确认单》作为合同结算的有效依据；

(3) 现场工作量确认，乙方还应提供如下依据：

a) 无法使用图纸标示的须提供维修前后对比照片，该照片中应该使用相关计量工具及相关标签标明房号作参照以便甲方工程师据此核算工作量，并由甲方指定的驻现场监理书面确认。

b) 如涉及隐蔽工程，应提供作业过程清晰的可辨认照片或者视频，以明确不同工作过程涉及的材料。

c) 如多次维修照片无法体现维修过程及相关的工作量，则乙方应提供相应视频影像资料作为合同结算的有效依据。乙方不能提供的，以甲方认定的合理工作量为准。

d) 在维修过程中如涉及 20 平方以上的主材更换，需提供主材品牌证明。

4、变更定价原则：

(1) 工作量清单中有相同项目的，按照相同项目单价认定；

(2) 工作量清单中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；

(3) 工作量清单中无相同项目或类似项目，由乙方上报合理市场单价，经甲方审核认定后执行。

5、付款方式：

(1) 本合同生效后，按下表约定时间点支付工程款

拨款分 3 次进行	拨款比例	金 额
合同签订	30%	本合同价的 30%
工程竣工后	50%	付至合同价的 80%
工程审价结束	17%	付至审定价的 97%
乙方提交审定价 3% 的银行质保函后	3%	付至审定价的 100%，并在质保期满后退还质保函

(2) 项目达到支付款项的节点后，甲方根据乙方提供的增值税发票后在 10 个工作日内，向乙方支付款项。

四、保修期限及责任

1、保修期限：

(1) 凡由乙方维修的内容，自经甲方书面确认的竣工验收合格之日起算，保修期为1年，在保修期内，该项目因工作不当、使用材料不合格等原因发生问题需要重新维修的，维修及费用均由乙方承担，同时给业主造成的财产损失均由乙方负责赔偿。因业主要求退房而给甲方造成的退房、赔偿装潢等其他损失由乙方负责（因原保修单位遗留的质量等问题，在乙方进行维修之前业主提出的退房及其他赔偿要求不属于乙方责任范围）。

(2) 保修期内发生重修的，自乙方重修完工并经甲方确认验收合格之日起重新计算保修期。

2、保修责任

(1) 业主报修的一般房屋质量问题，甲方工程师现场查看后根据需要直接安排乙方进行维修，乙方需要出具维修方案并报甲方工程师确认。对重大的维修项目，包括但不限于：屋面防水工程、木地板霉变、渗漏、裂缝（需打开房屋原有结构）等，甲方工程师负责召集乙方负责人现场查看，共同审核乙方所报的维修方案并由双方予以签字确认，若甲、乙双方对维修方案有异议时，以甲方确认方案为准。乙方负责维修前、维修中及维修后的现场图片取证。乙方应在甲方通知后24小时内到现场查看。

(2) 对于渗水、漏水、供电设施及线路出现故障（包括但不限于：层漏；门窗渗漏；屋面漏水；漏、断电、空调等）影响业主正常生活的急修项目，如果甲方直接委托乙方进行维修，乙方须在甲方通知后**2小时**内赶到现场并于**6小时**内完成应急维修，全面完成维修时间由甲、乙双方视实际情况协商确定。乙方负责维修前、维修中及维修后的现场图片取证。

(3) 甲方负责界定每次维修的责任单位，乙方维修完成后及时通知甲方进行工作确认并填写《维修工作量确认单》报甲方审核确认。

(4) 一时不能判定责任归属的维修项目，甲方将先行安排乙方维修到位，乙方予以无条件接受，对维修责任归属有争议的，以甲方认定为准。若

乙方对此有异议，则乙方可自行委托双方认可的权威机构鉴定，鉴定费用最终由责任方承担。经甲、乙双方最终确认，非乙方责任造成，则甲方根据凭证支付乙方进行上述维修的相关费用。

(5) 乙方维修人员应按甲方指定的维修程序进行维修，服从甲方的管理，乙方承诺在维修期间严格执行甲方维修规定。

五、甲乙双方驻工程现场代表

1、甲方现场负责人：_____，联系方式：_____。

2、所有项目内容乙方都须依据甲方指令（管理人员驻场及退场时间及数量以甲方出具书面指令为准，原则上一个项目仅配一个常驻人员）安排常驻人员。否则，乙方按 RMB 300 元/天/人（大写人民币：叁佰元整/天/人）向甲方支付违约金。

乙方公司维保维修负责人：_____，联系电话：_____，

乙方现场工程负责人：_____，联系电话：_____，传真：

_____/____公司联系地址：

六、甲方权利义务

1、本合同的指令及通知须经甲方现场负责人发出，乙方不得拒绝，其它指令一概无效，合同工作量由甲方现场负责人或其指定授权委托人签字后方可生效。

2、甲方对乙方所维修的项目及预算具有知情权及审核权。

3、由甲方提供的材料，必须由甲、乙双方共同签字确认，并由乙方出具签收证明；因甲方提供材料不及时所延误的工期由甲方现场负责人签证认可。

4、如确认为乙方原因而造成业主投诉或其他索赔要求的，乙方应在甲方通知 24 小时内赶到现场共同解决，应由乙方承担相关责任；处理方案由甲乙双方与业主共同协商，协商结果必须获得业主的满意，且乙方应在 5 日内处理完毕；否则，乙方授权甲方全权与业主进行谈判，甲方拥有对谈判结果和解决方案的决定权，谈判结果经甲方代表和业主签字后即生效，乙方应无条件接受最终谈判结

果和解决方案并配合落实。发生索赔的费用由乙方以现金方式直接支付，不得从项目款中提取。

5、除本合同规定的其他合同解除情形外，甲方有权在提前七个工作日书面通知乙方的前提下，单方解除全部或部分合同，且不承担任何违约责任。在此情形下，甲方应向乙方支付经甲方书面确认的已完成维修工程但尚未支付的相应费用，甲方在合同解除日之前付给乙方的费用应从上述金额中扣除。若甲方已付费费用超出应付费用金额，乙方应将超出部分无条件退还甲方。

6、在合同执行过程中甲方有权将部分材料供应界面进行调整，乙方必须无条件执行。

七、乙方权利义务

1、乙方在开展工作前必须向甲方驻现场工程师报审所需材料的品种、规格及数量。

2、乙方应保证其所维修项目自维修施工完成之日起**一年内**不再发生重复维修。如**一年内**出现相同部位、相同问题的报修，乙方应及时无偿维修并承担相关责任。

3、乙方必须做好施工人员的安全教育，杜绝安全事故的发生，详见《上海市劳动保护监察条例》。乙方在施工中应遵守政府部门有关卫生、噪音、交通等规定。

4、乙方在施工过程中，应爱护小区内的道路、绿化及其他设施，并遵守甲方的有关规章制度。

5、乙方在为业主进行工程施工作业时，如涉及影响业主装潢、家具甚至人身安全等，需事先和甲方及业主商定，并做好全部成品保护和维修后的清洁恢复工作。

6、乙方在维修过程中产生的建筑垃圾，必须按甲方规定的内容执行并承担相关费用。

7、乙方应时刻注意水、电、气的使用安全，因乙方未封闭阀门等原因

造成事故的，由乙方承担全部责任，因此给甲方或者业主造成损失的，乙方赔偿甲方或者业主的全部经济损失，若需由甲方先行向业主垫付赔偿费用的，甲方有权以尚未支付给乙方的维修费用作为赔偿。

8、若在乙方进行施工过程中因现场管理或操作不当等乙方责任而造成任何人员伤亡（包括工作人员、小区居民或路人等）事故或财产损害，则均由乙方承担所有的法律责任（包括但不限于民事赔偿责任），甲方无须对此向任何受害方承担包括赔偿在内的任何责任。若甲方名誉因此遭受损失，则甲方有权向乙方追究相关责任。

9、乙方自行解决食宿，保证乙方现场施工人员的生活卫生、安全。遵守甲方公司的相关规定，进入施工现场的人员必须按照甲方或物业公司的要求办理出入证。

10、乙方必须按照国家 and 地方规定为其雇员及施工人员缴纳足额的社会保险（包括但不限于城镇职工基本养老保险），因未足额购买或未购买社会保险而引起的所有损失和责任均由乙方承担。乙方对相关工作人员负责，由此引发的劳动纠纷、劳务纠纷等，均由乙方自行负责。

11、乙方对甲方提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业主有关的信息及其他信息等）负保密责任。未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何方式进行利用、向任何第三方披露或以其他方式予以公开。

八、项目质量验收

1、乙方须按相关规范及项目方案等要求开展工作，隐蔽工程须经甲方及监理查验签字后才能隐蔽，否则甲方有权复查，复查产生的费用由乙方支付。

2、项目结束后乙方项目负责人会同甲方、监理及业主共同验收，业主与甲方现场在验收单上签字确认后，本项目完工验收合格。维修项目的质量验收，以国家相关的《规范》、《规程》、《标准》的相关维修要求和维修

前原项目验收标准作为验收标准，维修项目完成后必须经甲方书面确认。

九、不可抗力

由于地震、台风、水灾、火灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使本合同的履行受到直接影响或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况“书面”通知另一方，并应在 30 天内提供事故详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的公证机构出具。因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。双方应通过友好协商在合理的时间达成进一步履行合同的协议或解除协议。

十、违约责任

1、在合同有效期内，乙方有下列情形之一，甲方有权单方面解除本合同，要求乙方支付合同暂定总价 3% 的违约金。若该违约金不足以弥补甲方的实际损失，甲方有权向乙方追偿：

- (1) 乙方违反政府部门有关法律、条例等。
- (2) 非甲方原因或受自然不可抗力影响，拖延工期达五天以上（含五天）。
- (3) 不按时开工拖延三天以上（含三天）。
- (4) 不按现行施工规范或甲方施工方案要求组织施工。
- (5) 发生安全事故。
- (6) 施工质量连续两次达不到标准。
- (7) 拒绝执行甲方现场负责人或其指定授权委托人指令或拒绝甲方指定的项目维修、改建和抢工工作。
- (8) 若乙方现场配合力度不够，累计出现应向甲方支付违约金达三次（包括三次）以上的情形。

(9) 乙方在施工过程中，未经甲方及业主同意，擅自使用业主的私有财产。

2、乙方须设紧急联系电话，以保证紧急维修的信息畅通。由于联系电话不通，造成甲方无法及时联系到乙方的，乙方应向甲方支付违约金人民币500元（大写人民币 伍佰元整）/次。

3、乙方工作质量达不到要求必须返工，并应向甲方支付当次维修结算价10%的违约金。

4、若乙方在甲方与业主约好上门查看或维修时间并通知后迟到，或在保修期间接到甲方通知后24小时内未到，或项目不能按甲方指令规定时间完工验收并交付甲方，或在本合同约定的时间内未赶到现场的（均包括国家法定节假日），甲方有权要求乙方支付_____元/天（大写人民币：_____元整/天）的违约金，违约金不足弥补甲方受到的损失的，乙方仍应承担赔偿责任。延迟总计超过【____】日的，甲方有权解除合同，同时要求乙方支付违约金【____】元人民币。

5、乙方应听从本合同项目物业公司安排及遵守物业公司的各项规章制度，若乙方违反上述规定，甲方有权要求乙方支付RMB 1000元/次（大写人民币：壹仟元整/次）的违约金。

6、乙方施工有瑕疵但拒绝修复的，甲方可自行修复或委托第三方修复，相关费用从当期甲方应付给乙方而未付的结算款中扣除，如当期甲方应付给乙方而未付的结算款不够支付的，乙方应补交费用。

7、如乙方有违约行为需要支付违约金的，甲方可直接在当期甲方应付未付结算款中扣除。乙方亦同意甲方有权从履约保函中扣除。如前述费用不足以抵扣，乙方应补交费用。

十一、争议处理

在本合同执行过程中如发生纠纷，甲乙双方应协商解决，协商不成时可向甲方项目所在地人民法院起诉。

十二、通知

如有任何通告，应经邮局以挂号邮件的方式寄往一方下列地址或该方以挂号邮件方式通知对方更改的地址，在寄出三个工作日后，将被视为已送达收件人；如以快递的方式送达该等文件或通告，于投送快递处当日将被视为已送达收件人。在对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。双方同意以下列地址作为双方司法/仲裁文书的送达地址，如有变化，规则同前。

甲方地址：上海市徐汇区上中路 466 号 6 楼

收件人：

电话：

乙方地址：

收件人：

电话：

十三、其他

1、本合同自甲、乙双方盖章后生效，除本合同约定外，任何一方不得单方面更改或解除本合同。本合同未尽事宜，双方另行协商并签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效应。

2、合同内容及其附件是相互说明，相互解释的，如出现不一致时，以较高要求为准。

3、本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：余晖（男）

2025年06月30日

合同签订点：网上签约