静安区 327 街坊北际建材地块建（构）筑物拆除工程的合同

合同统一编号： 11N7366515272026201

合同内部编号：

房屋拆除工程合同

工程名称：静安区 327 街坊北际建材地块建(构)筑物拆除工程

发包单位：上海市静安区土地储备中心

承包单位：上海高新建设开发有限公司

工程地址：静安区共和新路 3230 号

2026 年**月

第一部分　合同协议书

合同各方:

甲方：上海市静安区土地储备中心

地址：大统路 480 号

邮政编码：

电话：13003210235

传真：

联系人：丁佳杰

乙方：上海高新建设开发有限公司

地址：上海市崇明区中兴镇兴工路 18 号 2 号楼 355 室（上海广福经济开发区）

邮政编号：

电话：13003210295

传真：

联系人：宋斌

开户银行：中国工商银行上海市中山北路支行

账号：1001265009300276513

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就**静安区 327 街坊北际建材地块建(构)筑物拆除工**

程达成如下协议:

一、工程概况

1.工程名称: **静安区 327 街坊北际建材地块建(构)筑物拆除工程**。

2.工程地点: 上海市静安区共和新路 3230 号。

4.资金来源: **财政资金**。

5.工程内容:静安区 327 街坊北际建材地块建(构)筑物拆除工程,具体内容详见工程量清单。

二、工程承包范围:

承包范围: **详见工程量清单**,包工包料、包进度、包质量、包安全文明施工的施工总承包。承包范围内的工程项目未经发包人同意,承包人不得擅自转包或分包。

三、合同工期

计划开工日期: 2026 年 月 日(具体以开工报告的开工日期为准)。

计划竣工日期: 2026 年 月 日(具体以竣工报告的竣工日期为准)。

工期总日历天数: **天**。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。若发生市拆房办发文通知停工等不可抗力情况,则工期延期事宜具体另行商议。

四、质量标准

工程质量符合**一次验收合格率 100%**标准。

五、签约合同价款

1.**用固定单价包干的形式。**拆除部分采用固定单价的计价方式,工程量按实结算,**总价措施项目(安全文明施工措施费和其他措施项目)包干,总价**￥1124324.21 元**(大写:人民币壹佰壹拾贰万肆仟叁佰贰拾肆元贰角壹分)**,原则上不再增加工程费用。按发包人拆除要求在约定工期内拆除相应建筑,若不能达到发包人要求,则根据现场实际情况对该部分合同

价款进行相应扣减。

2.双方约定合同价款的其他调整因素（以下情形需经甲方书面确认）：

（1）重大工程变更或非承包人原因引起工程量增减；

（2）清单中的内容如有在施工中未实施的，最终按实际进行扣减；

（3）如有重大变更及新增拆除工程量（如新增地坪拆除工程量），必须经甲方同意后方可施工，工程量以产权登记信息、国有土地使用权收购合同、现场照片视频等资料为准，乙方应及时办理现场签证；

（4）按照投标文件中增值税税率计取，结算时，增值税费率如有变化，根据国家税法的变更及新发布的文件要求进行调整。

六、付款方式

乙方完成合同约定施工内容并经甲方竣工验收通过后,且甲方在收到乙方开具的全额增值税普通发票后且取得财政资金拨款后 1 个月内一次性付清第三方审价单位出具的审价报告内所示的工程总价款。若乙方未向甲方开具相应发票或开具发票不合规、不符合约定的，甲方有权相应顺延付款期限且不构成违约，所发生的任何不利后果由乙方承担。

七、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

（1）专用合同条款及其附件；

（2）其他合同文件；

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同双方授权代表签字且盖公章。

八、违约责任

本合同在履行期间，双方发生争议时，在不影响工作进度的前提下，双方可采取协商解决，也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，可向工程所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

九、合同生效

1.本合同双方授权代表签字且盖公章即生效，一式_肆_份，发包人_贰_份，承包人_贰_份。

2.本合同生效后，双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

3.双方认可的来往传真、会议纪要等，均为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4.未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

5.合同订立时间：　　**年　　月**

合同订立地点：上海市静安区

第二部分　专用合同条款

一、　词语定义及合同文件

1.1 合同文件及解释顺序

合同文件及解释顺序:

(1) 协议书

(2) 中标通知书;

(3) 专用合同条款及其附件;

(4) 通用合同条款;

(5) 招标文件;

(6) 投标函及其附录（如果有）;

(7) 技术标准和要求;

(8) 图纸;

(9) 已标价工程量清单或预算书

(10)其他合同文件;在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

1.2 语言文字和适用法律、标准及规范

1.2.1 本合同使用的语言为: 中华人民共和国汉语。

1.2.2 本合同适用的法律、法规为: 中华人民共和国现行法律、法规,上海市及工程所在地的地方法规。

1.2.3 适用标准、规范: 市政度令第 50 号《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》、市政府令第 23 号《上海市扬尘污染防治管理办法》、《建筑安全生产监督管理规定》、《上海市建设工程文明施工管理暂行规定》、《上海市市容环境卫生管理条例》、《建筑部关于

纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》。

二、双方一般权利和义务

2.1.工程师

2.1.1 发包人派驻的工程师

姓名:　　职务:

职权：行使合同约定的发包人的所有权力，履行合同约定的职责。

2.1.2 本工程实行工程施工监理和投资监理,

承担工程施工监理单位名称为：**********,

承担工程投资监理单位名称为：**********。

2.1.3 监理单位委派的工程师

2.1.3.1　施工监理单位委派的工程师

姓名:　　职务:

受施工监理单位委派，全面负责本工程施工监理工作的实施。

2.1.3.2　投资监理单位委派的工程师

姓名:　　职务:

受投资监理单位委派，全面负责本工程投资监理工作的实施。

2.2.承包人代表

2.2.1 承包人驻工地代表姓名:　　职务:

职权：代表承包人全面履行和实施本工程合同，并承诺每周至少到岗 5 天。

2.2.2 发包人有权通知承包人，要求更换其不称职的承包人代表（项目经理（建筑施工企业专职安全生产管理人员）），承包人在收到通知之日起 3 日内更换并及时告知发包人。

2.3.发包人工作

2.3.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作:

(1) 施工场地具备施工条件的要求及完成时间: 发包人于开工日期前向承包人移交场地。

(2) 将施工所需水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求: 由承包人自行解决, 所发生的一切费用都包含在合同总价内。

2.4.承包人工作

2.4.1 承包人代表、项目技术负责人等有关人员必须参加每周工作例会, 因故不能准时参加的应提前【1】日向发包人或监理代表提出申请并在获得发包人批准后方可缺席。否则承包人向发包人支付违约金 2000 元/次人。

2.4.2 严格按照发包人要求及法律法规规定施工, 按合同规定的工期如期完工和交付。

2.4.3 承包人投标书中的所有管理人员必须在现场, 如特别情况调动调整, 须经发包人同意。项目经理、安全员、技术负责人原则上不得调整。

2.4.4 在该工程施工期间, 承包人应根据实际情况, 配备足够的警卫人员, 以确保工地安全。

2.4.5 施工现场"渣土垃圾"的整治处置及违约措施

2.4.5.1 承包人在建设工程中涉及渣土外运, 应遵守《上海市市容环境卫生管理条理》和《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》以及《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》等法律法规中涉及渣土的各项要求。

2.4.5.2 承包人应积极按国家及上海市政府有关要求, 做好施工过程中渣土和建筑垃圾的规范施工、运输等工作。

2.4.5.3 承包人应加强对施工工地的管理, 要求施工工地整洁: 工地出口落实外出车辆的清洁措施; 工程竣工验收确保"场地清、无渣土垃圾"等。

2.4.5.4 承包人应加强对渣土运输车辆的车况检查, 做到持证运营, 不偷倒、不乱倒渣土和建筑垃圾。

2.4.5.5 凡违反上述情况之一者，均视为承包人违约，发包人有权从承包人应得的工程款项中直接扣除违约金，**违约金不少于合同总造价的 1%的金额**。

2.4.6 本合同工程涉及的用水、用电等，须按照相关管理部门要求，将施工所需水、电等接至施工场地的要求：由承包人自行解决，所发生的一切费用都包含在合同总价内。

三、施工组织设计与工期

3.1 进度计划

承包人提供施工组织设计（施工方案）和进度计划的时间：合同签订后五个工作日以内编制完成施工组织设计和总体进度计划报发包人代表和监理工程师审批。施工组织设计应包括承包人对本工程总体施工部署、各分部分项工程的技术措施、材料等供应进场计划、人员安排、质保体系、安全文明施工措施、施工机械配置及施工现场优化布置、工期进度控制计划等内容。该方案应是对投标施工组织设计的更进一步细化和优化。发包人代表和监理工程师应在收到上述文件后 7 天内，予以审核认可或提出修改意见。

施工方案等措施费用，已包含在承包人合同费用中，发包人对施工组织设计的审批，是对施工组织设计可行性的确认，不得作为提出增加费用的依据。

3.2 工期延误

因不可抗力原因而造成的拆除工作期限延长，承包人应及时以书面形式向发包人报告。工期延误的违约金标准：若因承包人原因造成总工期延误，应按照 **20000 元/天**向承包人支付违约金；违约金不足以覆盖发包人损失的，承包人还应承担发包人全部损失。

四、质量与验收

承包人应确保工程质量**一次验收合格率 100%**。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任，向发包人支付**人民币贰拾万元**违约金。前述违约金不足以覆盖发包人损失的，承包人还应承担发包人全部损失。**若发生安全事故则不受前述约定限制，**

发包人有权根据实际情况追究发包人的违约责任。

五、安全施工

5.1.承包人应积极主动落实发包人对工程项目安全文明及环境保护施工管理的要求。

5.2 承包人应严格履行发包人关于现场临设及施工区域企业标识要求。

5.3 承包人应承担文明施工措施及文明工地评比的费用。

5.4 承包人应遵循建设部《建筑安全生产监督管理规定》等法律法规加强安全施工管理。

5.5 承包人应遵循《上海市建设工程文明施工管理规定》等法律法规的要求，做好安全文明施工管理工作，并按规定承担相应的费用。

5.6 发包人对本工程安全文明及环境保护施工的要求如下(不限于以下内容)：

5.6.1 施工现场楼层道路畅通、大楼内上下通道与出入通道畅通；

5.6.2 施工中无管线事故、无重大伤亡事故；

5.6.3 施工区域与非施工区域必须分隔，施工人员出入管理制度完善，管理人员必须佩卡上岗；

5.6.4 施工现场材料必须堆放整齐，生活设施清洁，施工环境美化、文明；

5.6.5 施工现场必须严格按规定控制噪音等，并必须落实防污染的措施；

5.6.6 施工现场必须开展以创建文明工地为主要内容的宣传、教育工作；

5.6.7 法律法规规定的其它施工要求。

六、合同价款与支付

6.1 合同价款与调整

6.1.1 本合同价款

采用固定单价包干的形式。拆除部分采用固定单价的计价方式，工程量按实结算，总价措施项目（安全文明施工措施费和其他措施项目）包干，总价￥**********元（大写：人民

币**********圆整），未经发包人书面同意原则上不再增加工程费用、若因特殊情况在发包人的要求下发生签证费用需由发包人和本工程投资监理审核通过。按发包人拆除要求在约定工期内拆除相应建筑，若不能达到发包人要求，则根据现场实际情况对该部分合同价款进行相应扣减。

6.1.2 双方约定合同价款的其他调整因素：

（1）重大工程变更或非承包人原因引起工程量增减；

（2）清单中的内容如有在施工中未实施的，最终按实际进行扣减；

（3）如有重大变更及新增拆除工程量，必须经甲方书面同意后方可施工，变更的工程量以产权登记信息、国有土地使用权收购合同、现场照片视频等资料为准，乙方应及时办理现场签证；

（4）按照投标文件中增值税税率计取，结算时，增值税费率如有变化，根据国家税法的变更及新发布的文件要求进行调整。

如本工程施工期间增加新的工程项目，承包人应提出变更工程价款的报告并提出测算依据，经发包人及监理确认后调整价款，变更价款按下列方法进行：

① 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有价格变更价款；

② 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更价款；

③ 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由中标单位提出适当的变更价格，经发包人及监理确认后执行。工程量清单：

A、工程量计算规则按招标文件中约定的"计价规范"执行；

B、人工、材料、机械的消耗量可参照《上海市建(构)筑物拆除工程预算定额(SH00-31-2019)》、《上海市房屋建筑工程养护维修预算定额（2016）》、《上海市建筑和装饰工程预算定额（2016）》、《上海市安装工程预算定额（2016）》；不能参照以上定额的，可参照现行适

用的其他相关定额;

C、人工、材料、机械单价，合同中有相同或类似的单价参照合同单价，无类似单价则由承包人上报价格报发包人及相关部门审核批准后执行。

D、企业利润管理费、规费及税金按合同规定（即投标报价时的费率标准）。

E、总价措施项目（安全文明施工措施费和其他措施项目）包干，（即投标报价为准）。

6.2 工程预付款

本工程无预付款。具体付款方式见《合同协议书》第六条约定。

6.3 工程款（进度款）支付

本工程无工程进度款。

6.4 发包人其他要求:

（1）本工程临水临电及拆除期间现场管理费用由承包人承担；拆房施工过程中，场地内部由发包人委派安保公司进行场地管理，场地并非完全交接给承包人，拆房施工单位必须服从发包人和安保公司安排。同时，拆房施工单位晚上不能在场地内部驻扎过夜（但可以委派 1 人驻扎现场看管机械设备）；

（2）本合同工程涉及的用水、用电等，须按照相关管理部门要求，将施工所需水、电接至施工场地：由承包人自行解决，所发生的一切费用都包含在合同总价内;

（3）做好场地内围墙加固防护措施;

（4）做好场地内树木防护措施;

（5）做好施工影响范围内电缆等设施保护措施;

（6）若场地内存在保留保护建筑，施工过程中需做好保护措施;

（7）承包人承担管理、保险、利润、税金、施工用水电、临设等费用、现场周边建筑物、管线、道路、花草树木等的保护费用及周边道路、绿化和建筑物受损坏而发生的修复费用、

政策性文件规定及合同包含的风险等所有费用。

（8）若施工期间，发包人收到信访投诉或 12345 市民热线，承包人协助发包人共同回复解决现场问题;

（9）因本合同拆除工程存在未见证房屋及简屋(棚)，且建筑面积体量较大，因此中标单位在施工前需现场拍照、摄像、统计工程量清单做好记录，提供给该项目监理单位审核，并做为工程结算审价材料证明依据;

（10）工程承包范围：建（构）筑物拆除、新砌围墙、拆除后的垃圾分拣、外运及场地平整等工作（本项目建筑物及周边附属简屋(棚)等拆除至室内±0.000 地坪）。废旧材料回收、包工包料、包进度、包质量、包安全文明施工的施工总承包。承包范围内的工程项目未经甲方同意，乙方不得擅自转包或分包。

七、工程变更

在施工期间，所有工程变更，均须经发包人书面同意，监理工程师书面批准、发布指令，方可实施。凡发生工程业务联系单，均须由承包人报送施工监理工程师确认及投资监理审核，并报发包人确认，否则无效。承办人应及时办理现场签证，现场签证应遵照发包人现场管理办法执行。

八、竣工验收与结算

8.1 承包人完成施工后，应当尽快通知发包人安排竣工验收，如验收通过，则向承包人出具书面竣工验收报告。发包人确认竣工结算报告金额后支付工程竣工结算价款，本工程采用拆除工程固定单价形式，原则上不再增加工程费用，如发生调整，最终以审价为准。

8.2 竣工验收通过后，发包人一次性付清第三方审价单位出具的审价报告内所示的工程总价款。

九、违约、索赔和争议

违约

9.1 发包人方面

免除发包人责任。

9.2 承包人方面

（1）凡承包人违反本专用条款第 2.4.5 款关于“施工现场‘渣土垃圾’的整治处置及违约措施”情况之一，均视为承包人违约，发包人有权从中标人应得的工程款项中直接扣除违约金，**违约金不少于合同总造价的 1%的金额**。

（2）本专用条款第 3.2 款提到的工期延误。因不可抗力原因而造成的拆除工作期限延长，承包人应及时以书面形式向发包人报告。若承包人未能在合同工期内完成本工程，造成工程延期，承包人同意按投标书约定，**工期延误按照 20000 元/天进行处罚**。

（3）本专用条款第 4 款提到的确保工程质量**一次验收合格率 100%**。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任，按招标及投标函约定接受**人民币贰拾万元处罚。若发生安全事故则不受本项目投标函及招标文件约定，甲方有权根据实际情况进行处罚。**

（4）本专用条款第 2.2 款承诺的凡承包人项目经理缺岗的，每缺岗一天**扣 2000 元**。

（5）本专用条款第 2.4.1 款承诺的承包人代表、项目技术负责人等有关人员必须参加每周工作例会，因故不能准时参加的应提前 4 小时向发包人或监理代表提出申请并在获得发包人批准后方可缺席。否则承包人向发包人支付违约金 **2000 元/次人**。

十、其他

10.1 合同生效与终止

10.1.1 本合同按协议书约定生效，合同义务全部履行完毕后自行终止。

10.2 合同份数

10.2.1 本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

10.3 补充条款

10.3.1 有关安全生产和防火的约定

10.3.1.1 承包人在施工期间应严格遵守《建筑安装工程安全技术规程》、《建筑安装工人安全操作规程》、《中华人民共和国消防法》等其他相关的法律法规。

10.3.1.2 工程验收合格、场地移交发包人前，工程场地范围内发生的人员伤亡、财产损失等事故责任均由承包人承担，与发包人无涉。若发包人因前述事故承担责任的，承担人应赔偿发包人全部损失。。

10.3.2 争议或纠纷处理

10.3.2.1 本合同在履行期间，双方发生争议时，在不影响工作进度的前提下，双方可采取协商解决，也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，可向工程所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

10.3.3 本合同未尽事宜，双方可另行协商解决，签订补充合同或协议。

建设工程承发包安全管理协议

建设单位（发包人）：**上海市静安区土地储备中心**

施工单位（承包人）：**上海高新建设开发有限公司**

为了确保工程安全施工，根据有关法规共同议定本安全协议书由双方共同遵守执行。

一、本安全协议书作为发包工程合同的附件，与合同具有同等的效力。

二、承包人工程负责人，安全生产负责人，工地现场安全员。应对本工程安全生产负责。

三、执行《上海市建设工程施工安全监督管理办法》、沪市劳（85）916 号文《关于加强发包工程安全管理工作的通知》中等法律法规有关要求，发包人有权审查承包人的营业执照和安全管理体制是否符合行政主管部门规定，根据发包工程的项目向承包人提出安全施工的目的和注意事项。

四、在承包工程中，必须根据发包人提出的安全要求，针对工程特点，编制施工组织设计和落实相应的安全措施，健全安全管理体制，组织有关安全活动，建立各项安全操作规程，安全生产责任制和安全检查制度。

五、施工人员中的电工、电焊工、机械操作工等特殊工种必须持有有效的劳动部门签发的操作证件、禁止无证违章操作，施工机具中的受压容器、电器设备等必须符合安全的有效设施。

六、现场的消防工作必须按消防相关法律法规规定执行，设专职消防安全员，配备现场的消防机械设施，动用明火时须有专人负责并配有灭火机进行监护。

七、过程中发生重大伤亡或火灾、爆炸等事故应立即报施工当地的劳动等行政主管部门和发包人安全部门，事故损失均有承包人负责，发包人有帮助抢救的义务，并派员参加由承包人为主组成的事故调查组。

八、如有未尽事宜，均按发包人的有关规章制度处理。

九、本协议一式肆份，发、承包双方各执贰份。

发包人(盖章)	承包人(盖章)
法定代表人:	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人:
地　址: 静安区大统路 480 号	地　址:
电　话: 021-33095606	电　话:
传　真:	传　真:

文明施工协议书

建设单位（发包人）：**上海市静安区土地储备中心**

施工单位（承包人）：**上海高新建设开发有限公司**

为了做好本工程文明施工工作，积极贯彻执行沪建建管（2002）第105号文《关于进一步加强文明施工管理的通知》等法律法规在工程建设全过程中严格管理，明确协议双方文明施工管理的职责，认真落实措施，共同遵守文明施工的有关规定与办法。现经双方共同协议如下：

工程名称及地点：

名称：**静安区327街坊北际建材地块建(构)筑物拆除工程**。

地点：静安区共和新路3230号。

协议内容：

1、贯彻"建设单位负责，施工单位实施，地方政府监督"的文明施工原则，现场由项目经理部牵扯头建立三方共同参加的文明施工管理小组，负责文明日常施工管理协调工作，共创文明工地。

2、发包人应严格按照市、局、指挥部有关文明施工的规定、办法，经常听取地方政府意见，加强对施工单位日常文明施工善进行检查、督促限期整改，执行奖罚规定。

3、承包人必须挂牌施工，在施工大纲中应有切实可行的文明施工具体办法和便民利民措施，现场有分管项目经理负责，认真听取和尊重建设单位，地方政府意见，自觉做好整改措施。

4、承包人施工应重视市容保洁，尤其土方运输必须认真听取交通部门、市容监察等主管部门的意见，施工场内及运输道路有保洁措施。

5、施工区域的围护，承包人负责加强日常管理，不得随意开口子，如工程确有需要，必须事先应征得发包人及有关部门同意，施工中有损坏，施工单位要及时恢复。

6、工程中严防发生泥浆直接流入居民生活区，未处理的泥浆水排放市政下水道时，谁施工谁负责疏通，不论汛期与否，如果因此而造成积水和居民损失，承包人承担责任。

7、承包人应根据施工总平面布置图等图纸，合理使用场地并听取建设单位意见，便于综合平衡各施工单位的大临设施。大临搭建，必须整齐规范化。注意环境卫生，必须设施齐全，环境保洁制度化，符合相关法律法规规定。

8、承包人在施工中必须加强地下管线的保护和施工技术措施，应按规定办理有关手续，配备专人负责，做好防患工作。

9、承包人在施工期间，须严格执行沪建建管（2002）第105号文《关于进一步加强文明施工管理的通知》，进行文明施工考核，由于管理不善，引起政府职能部门的罚款和停工整改，其相应发生的费用和损失将由承包人自行承担，且建设单位保留暂缓支付工程款的权利，以确保本工程文明施工有力贯彻执行。

发包人（盖章）	承包人（盖章）
法定代表人：	法定代表人：
2026年03月26日	2026年03月26日
委托代理人：	委托代理人：
地　址：静安区大统路480号	地　址：
电　话：021-33095606	电　话：
传　真：	传　真：

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年03月26日

乙方（签章控件）：

法定代表人：宋石森（男）

2026年03月26日

合同签订点：网上签约