

合同统一编号： 11N5500290862026202

2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程

委托实施合同

委托单位：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心

实施单位：

签约时间：

第一部分 协议书

合同各方：

甲方：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心
乙方：上海奉贤工程建设管理有限公司

法定代表人：吴强（男）

地址：上海市奉贤区南桥镇江南路 455 号
地址：上海市奉贤区望园路 1698 弄 4 号 5 幢

邮政编码：

邮政编码：201499

电话：021-37118152

电话：021-37566627

传真：

传真：

联系人：机构管理员

联系人：徐玲

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范【2021】1号），经委托人上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心根据中标结果，同意将2026年南桥镇江海花园(南区)旧住房修缮工程委托给_____实施代建管理，按照平等、自愿和诚实信用的原则，就代建管理事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

1、工程名称：2026年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程

2、工程地点：奉贤区南桥镇江海花园（南区）

3、建设规模：修缮建筑面积 215785.92 m²，暂定总投资 11220.87 万元

4、资金来源：市、区、镇三级财政补贴

5、建设内容：屋面、外立面、电气设施、承重结构、共用部位、给排水及设备、附属设施等

二、项目服务周期：自合同签订之日起，至本项目全部验收完毕、工程保修期结束且遗留问题已处理、工程竣工财务决算审计报告完成、与接管单位的项目资产移交手续已完成、并向采购人提供了完整的相关服务文档之日止。

三、质量标准：一次验收合格。

四、实施单位工作范围与内容

1、项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

2、项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；每半个月召开工程例会（根据需要可增加到每周），及时协调解决施工过程中遇到的问题；实施过程中做到“十公开制度”。

3、项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位自检合格的基础上，首先对参建各方的内业资料进行检查，内业资料合格后再组织各部门（含相关管理部门）进行竣工综合验收；验收合格后再报区住房保障和房屋管理局办理竣工验收备案；委托专业审价、审计单位进行审价、审计，并将审价审计报告报区住房保障和房屋管理局。

四、合同价款

本合同价款按照根据 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程实施单位中标通知书，暂定合同价 1477400（人民币大写：**壹佰肆拾柒万柒仟肆佰元整**）。最终代建费根据以下方式结算：

最终代建费=工可批复 对应的总投资/估算总投资（11220.87 万元）*中标价，若核定金额高于工可批复中对应代建单位管理费，则中标价为结算金额。若核定金额低于工可批复中对应代建单位管理费，则按核定金额作为结算金额。

五、合同组成的文件

组成本合同的文件包括：

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
- 2、本协议书。
- 3、本合同专用条款
- 4、本合同通用条款

5、上海市住宅修缮工程政策法规及相关规定

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

六、本协议书中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

七、实施单位向委托人承诺，按本合同的规定承担本合同专用条款中议定范围内的工程委托代建工作。

八、委托人向实施单位承诺，按本合同专用条款中议定的期限、方式和币种，向实施单位支付代建管理费。

九、合同生效

合同订立时间：。合同有效期：

合同订立地点：上海市奉贤区

本合同约定双方签字盖章后生效。

本合同一式伍份，甲、乙双方各执贰份，合同备案壹份。

委托人：（公章）

实施单位：（公章）

法定代表人：
2026年03月05日

法定代表人：
2026年03月05日

委托代理人：

委托代理人：

地址:

地址:

第二部分 通用合同条款

第一章 词语定义、适用范围和法规

第一条 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”是指委托人委托实施代建的项目。

(2) “委托人”是指委托代建任务并实施监督管理，承担投资责任，并在项目建成后接收、管理的一方。

(3) “实施单位”是指按照实施单位代建合同约定承担代建项目组织管理等工作的一方。

(4) “项目经理”是指实施单位任命全面履行本合同的负责人。

(5) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的工作范围和内容。

(6) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使代建工作受到妨碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(7) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人原因而暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

(8) “专业工作单位”是指实施单位通过招标等方式选择承担本项目设计、施工、监理等工作，且具备相应资质的单位。

第二条 建设工程委托代建合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，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。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上(含两种)语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 双方的权利

第一节 委托人的权利

第四条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第五条 委托人对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核，审查、确认实施单位与专业工作单位签订的相关合同。

第六条 委托人有权对代建项目工程质量和施工进度进行监督，并参与工程验收工作，对实施单位提出的资金计划进行审核，对代建项目的合同执行情况和资金使用情况进
行监督。

第七条 委托人有权对实施单位组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。

第八条 委托人有权对实施单位的违规行为予以纠正。

第九条 委托人有权要求实施单位赔偿因未能履行代建合同、擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第十条 实施单位调换项目经理需经委托人同意。

第二节 实施单位权利

第十一条 实施单位根据委托人授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1)根据相关规定，通过招标等方式组织选择专业工作单位，并负责有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。

(2)对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、施工工艺设计和使用功能要求，有向委托人的建议权。

(3)管理各类承包合同，并按合同规定提请委托人向承包人支付承包费。市区镇三级资金归拢至镇级财政部门，实施单位对工程款及二类费用支付流程和数额通过附件一（房屋修缮项目流转表）进行把关，严格控制工程款项支付事宜。

(4)按照保质量、保工期和降低成本的原则，审核并批准工程施工组织设计和技术方案，同时上报委托人。

(5)主持工程建设有关的协作单位的组织协调，重要协调事项应事先向委托人协商。

(6)实施单位有权发布停工令、复工令。

(7)实施单位有对工程上使用的材料质量、施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准材料、构配件、设备，有权通知施工方停止使用；对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，有权通知施工方停工整改、返工。

(8)工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同约定的竣工期限的签认权。

(9)在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及结算工程款的复核确认权与否定权。

(10)对项目建设资金的使用进行管理，按有关规定向委托人提交支付计划。

(11)与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

(12)实施单位有权要求委托人对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

第十二条 实施单位在委托人授权下，可对施工、监理及大宗材料采购合同规定的义务提出变更。如果由此影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更需经委托人事先批准。

第十三条 实施单位有权拒绝委托人提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策的要求。

第十四条 实施单位有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定从项目投资节余额中提取奖酬金。

第十五条 实施单位处理代建业务时，因委托人原因的事由受到损失的，可以向委托人要求赔偿损失。

第三章 双方的义务

第一节 委托人义务

第十六条 委托人应协助实施单位与代建项目有关的各政府行政主管部门和其他有关部门的关系协调，为实施单位工作提供便利条件。

第十七条 委托人应当授权 1 名熟悉工程情况、能在规定时间内代表委托人作出决定的常驻代表(在专用合同条款中约定)，负责与实施单位联系，协调各部门关系，监督实施单位工作。委托人代表在委托人授权范围内的任何签字均代表委托人且具备法律效力。

委托人代表：

第十八条 委托人应按代建合同规定支付代建合同中约定的费用。

第十九条 委托人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做出决定的一切事宜给予书面答复。

第二十条 委托人协助实施单位办理须以委托人名义办理的各项建设手续，并根据实施单位申请，经双方与有关部门交涉认可后，由委托人及时交纳规划、城市管理和其他政策性等各种相关政策性费用。

第二十一条 委托人应当在专用合同条款约定的时间内免费向实施单位提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。

第二十二条 委托人应在项目建成、实施单位组织竣工验收合格后，在规定时间内与实施单位办理项目移交手续。

第二十三条 委托人应协助实施单位办理与本项目相关的其他事宜。

第二十四条 委托人应按各类合同（招标代理、设计、监理、施工）约定向承包人支付各类费用。

第二十五条 委托人应在代建工作完成后，对实施单位进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二节 实施单位义务

第二十六条 实施单位对建设工程全权负责。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、维护委托人的合法权益。

第二十七条 实施单位应严格按照专用合同条款约定的代建工作范围和内容完成代建工作，并按月向委托人汇报代建工作进展。

第二十八条 实施单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。

第二十九条 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、建设内容和投资额。

第三十条 实施单位在委托人的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案。

第三十一条 实施单位使用委托人提供的设施和物品属于委托人的财产，在项目管理工
作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

第三十二条 实施单位应根据项目进度需要及合同执行情况,向委托人提出资金计划申请。

第三十三条 实施单位应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金,并接受委托人监督。

第三十四条 定期向委托人汇报工程进度,接受委托人的监督和管理。

第三十五条 实施单位应严格按照国家相关规定,组织工程竣工结算和财务决算,并接受委托人的监督。

第三十六条 实施单位应在项目建成后,会同委托人组织竣工验收,并将验收合格的项目在规定时间内向委托人办理移交手续。

第三十七条 实施单位应建立完整的项目建设档案,在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十八条 实施单位应在项目移交前,落实施工总承包单位的保修责任。

第四章 双方的责任

第一节 委托人责任

第三十九条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,如有违反则应当承担违约责任,赔偿给实施单位造成的经济损失。

第四十条 因委托人责任使项目建设发生变化，而造成实施单位实际损失的，委托人应承担相应的赔偿责任。

第四十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同实施单位协商解决。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。

第二节 实施单位责任

第四十二条 实施单位的责任期即工程项目管理合同有效期。在工程项目管理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

第四十三条 实施单位在责任期内，应当履行约定的义务。如果因实施单位过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。如果因实施项目合同签订内其他单位（设计单位、监理单位、施工单位等）过失而造成了委托人的经济损失，则由责任单位根据相关合同内容向委托人赔偿。

第四十四条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，实施单位同其他各方协商解决。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。

第五章 合同生效、变更与终止

第四十五条 本合同自签订之日起生效。

第四十六条 由于委托人的原因致使代建工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，实施单位应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。完成工程项目管理工作的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

第四十七条 在委托工程项目管理合同签订后，实际情况发生变化，使得实施单位不能全部或部分执行工程项目管理业务时，实施单位应当立即通知委托人。该工程项目管理业务的完成时间应予延长。当恢复执行工程项目管理业务时，应当增加不超过 42 天的时间用于恢复执行工程项目管理业务。并按双方约定的数量支付工程项目管理报酬。

第四十八条 实施单位在应当获得工程项目管理代建费之日起 30 天内仍未收到支付单据，而委托人又未对实施单位提出任何书面解释时，或已暂停执行工程项目管理业务时限超过六个月的，实施单位可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分工程项目管理业务。委托人承担违约责任。

第四十九条 实施单位由于非自己的原因而暂停或终止执行工程项目管理业务，其善后工作以及恢复执行工程项目管理业务的工作，应当视为额外工作，有权获得额外的报酬。

第五十条 当委托人认为实施单位无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向实施单位发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 21 天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后 35 天内发出终止工程项目管理合同的通知，合同即行终止。实施单位承担违约责任。

第五十一条 当事人一方要求变更或解除合同，应当在 30 日前以书面形式通知另一方。
因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第五十二条 实施单位与委托人办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工程竣工财务决算，实施单位收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

第六章 争议、索赔和免责

第五十三条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，双方协商一致后可以对合同进行补充或变更；如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，则依法向合同履行地人民法院起诉。

第五十四条 合同各方有权就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。

第五十五条 因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方通过协商解决。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。或出现较大偏离建设工程客观规律的情况。

第三部分 专用合同条款

第一条 本合同适用的法律、标准及及工程项目管理依据

1、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》以及其他有关相关法律、行政法规。

2、本工程招标代理合同、设计合同、施工合同、监理合同、委托实施合同以及施工过程中形成的其他合同及文件。

3、上海市住宅修缮工程政策法规及相关规定。

第二条 工作范围和内容

一、项目前期工作

1、向政府有关部门办理项目立项申请、报批、合同备案等一系列有关手续，直到取得政府管理部门批准的开工审核单。

2、负责组织各部门进行现场查勘，督促设计单位全面详细做好查勘设计。

3、组织各部门对查勘设计的修缮科目进一步讨论并予以确认。

4、编制实施方案，对实施方案进行上报、公示、征询意见。

5、组织招投标工作，即根据项目特性组织施工招标工作。（本工程其余专业单位不需招投标）

6、根据委托人的授权，负责项目建设的合同谈判及合同签订工作，如设计、监理、施工等合同。

7、组织协调各部门的工作配合、衔接。

二、项目实施管理工作

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工进行有效的管理控制。

2、对监理、施工单位的合同进行管理，同时通过合同管理从而达到对监理、施工单位的工作进行监督管理。

3、负责审核已完工程的上报工程量。

4、负责组织每半月开一次例会（视具体情况可适当增加到每周），并出会议纪要。

5、负责检查施工、监理单位的内业资料。

6、负责每月 10 号以前向委托人提交上一月的项目管理工作报告，根据需要还可向委托

人提交项目实施过程中的专项报告。

7、负责现场监督监理单位、施工单位的工作情况（内业与外业），严禁违法分包及转包。

8、严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设，如有重大设计变更，报委托人审批执行。

9、及时处理施工现场突发事件，并在事件发生后 1 小时内通知委托人；

10、负责协调工程监理单位及其他参建单位之间的关系；

11、组织本项目工程的分部/阶段性验收，实施单位应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；

12、发生工程变更必须填写备忘录报委托人审核，并填写备忘录。委托人按现行规定会同有关部门审查批复后实施。若工程出现意外的安全及质量险情，实施单位可便采取紧急抢险避险措施，边通报委托人。

13、建设工程项目所必要的委托人、实施单位所做的材料设备复试，其费用由奉贤房屋保障管理局负责。

14、在工程项目管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，其费用由甲方另行支出，支出后列入本项目的前期费中。

12、负责合同条款涉及费用和付款方式的初步审核；

13、负责组织工程竣工结算，组织竣工验收，组织项目后评估，向委托方移交竣工档案资料。

14、实施单位在工程项目管理工作中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人按节约金额的 5%给予经济奖励。

第三条 委托单位的工作

- 1、委托人应及时提供实施单位所需资料如资金证明等。
- 2、在施工期间，委托人应按施工进度提前做好施工前的住户搬迁工作。
- 3、帮助实施单位做好参建各方（如物业、居委会、房管中心等）的协调配合工作。
- 4、若因委托人原因至使项目建设期延长，则委托人违约，建设期相应顺延。
- 5、委托人应在 3 个工作日内对实施单位书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。
- 6、委托人根据核批的资金使用计划，及时拨付到合同中约定的各参加方的帐户上，确保工程顺利进行。
- 7、合同签订后 10 日内向实施单位支付本项目实施管理费总额的 40%，即___万元(人民币)。完成全部项目实施管理工作并提交相关归档资料后 15 日内向实施单位支付本项目实施管理费总额的 50%，即___万元（人民币）。审计结束后 1 个月内，委托人向实施单位支付剩余项目实施管理费，即_____万元（人民币）。（具体以资金拨付到位情况为准）。**分期付款**
- 8、在资金拨付到位的情况下，如果委托人在规定的支付期限内，未支付工程项目管理报酬，自规定支付之日起，应当向实施单位支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起算。
- 9、如果委托人对实施单位提交的支付通知书中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向实施单位发出表示异议的通知，但委托人不得延误其他无异议报酬项目的支付。