

文化花园小区屋面及相关设施改造工程（实施单位）的合同

合同统一编号： 11N68739585320252001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

地址：上海市杨浦区长岭路 115 号

邮政编码：

电话：65135572

传真：

联系人：邱婕文

乙方：上海桥升商贸置业有限公司

地址：上海市杨浦区宁国路 228 号 1701 室

邮政编号：

电话：021-61805682

传真：

联系人：冯培文

开户银行：上海银行杨浦支行

账号：31666700016042148

根据《关于完善本市政府公共财政补助住宅修缮工程实施单位管理要求的通知》（沪住修缮【2021】6号）及其他相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，甲乙双方就下述工程委托实施与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：文化花园小区屋面及相关设施改造工程（实施单位）

项目地址：杨浦区武川路75弄1-59号、武东路315弄1-8号。

实施面积：141674.69平方米。

总投资：10123.18万元。

二、实施项目管理内容和范围

以本工程施工图纸范围内的工程内容为准，由乙方实施建设全过程管理和服务。

1.1 前期工作：主要为组织、进行设计、监理、施工的招、投标；项目报批、各类证照办理等。

1.2 建设管理：主要为项目工程建设全过程管理，包括安全生产、工程质量、文明施工、投资控制和合同管理。

1.3 工程竣工：主要为项目验收、移交、结算、竣工资料归档等。

三、实施项目管理目标

投资控制目标：以批复总投资作为控制目标。

工程质量标准：按国家和本市标准和规范一次验收合格。

工程工期： 天

文明施工目标：按照《上海市建设工程文明施工标准》沪建交【2010】1032号的要求，做到“零投诉”。

安全目标：严格执行《建设工程安全生产管理条例》和本市的有关建设工程安全法规和规范，保障施工现场安全，确保死亡事故为零，重大伤害事故为零，有社会影响事件的险兆事故为零。

委托日期：自本合同签订之日起，至项目竣工、审价、档案归档及审计完成，并符合国家对建设工程保修期限的规定为止。

四、双方的职责

1、委托人（甲方）职责

1.1 负责制定项目的实施规模、实施标准和管理办法。

1.2 根据有关规定明确承包单位的选定程序(通过公开招投标或政府采购平台)，参与工程设计、施工、监理招标工作并进行全过程的监督。实施单位与施工方不得为同一法人单位。

1.3 负责实施方案的审核认定工作；

1.4 负责项目的资金落实及资金管理；

1.5 参与监督项目的工程质量、施工进度和工程验收；

- 1.6 协调工程建设中出现的重大问题；
- 1.7 审核用款计划和竣工决算报告，按相关程序报区有关职能部门；
- 1.8 参与负责项目的使用验收和接收的组织工作，包括竣工资料的验收和接收；
- 1.9 对乙方应履行的职责进行考核，有权要求乙方更换不称职的项目管理人员，如给甲方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

2、实施单位（乙方）职责

- 2.1 严格按照市、区有关规定，做好住宅修缮工程实施管理工作。
- 2.2 组建项目管理机构，进行前期规划、调查、摸底和现场勘察，编制项目管理大纲。
- 2.3 负责施工图审查、施工方案审查，办理工程报建、工程合同备案和开工审核等相关手续。
- 2.4 组织工作量查勘，工程开工前组织勘察设计、施工、监理等单位进行设计、安全技术交底；提供勘察设计、监理、施工等相关单位小区工程范围内相关管线资料等。
- 2.5 负责完成委托内容的各项工作，依照本合同的约定和国家、本市相关法律法规对项目的进度、工程质量、文明施工、安全生产等全面负责，实现投资目标，并承担相应的权利和责任。
- 2.6 按照有关规定组织、进行工程招投标、设计招标、监理招标；负责设计、监理、施工等合同的洽谈、签订工作，负责合同的内容管理（确保合同内容合法合规、符合实际情况、贴合最新市修缮部门要求；协助甲方编制合同目录、集齐合同送档要件等）；负责设计审查、《招标文件》审定。

2.7 工程施工过程中对工程质量、安全、文明施工、工程进度等情况的巡查监督及管理。委托人召开的例会须全部参加，每月向委托人汇报工程进度。

2.8 负责确认修缮科目、工作量、修缮实施方案的编制和报批手续。

2.9 方案经甲方审核后，由乙方组织在实施范围内的业主公示并征询意见。

2.10 工程完工并经验收后一个月内完成竣工结算的编制，报送委托人组织审价工作。

2.11 组织进行工程竣工综合验收、移交接管、办理竣工备案相关手续，并按照档案管理的有关规定。从招投标、开工至竣工的全过程中，进行对应资料的收集工作，并制作相关档案，便于归档查询。

2.12 与本合同工程项目有关的，应由实施单位负责的其他工作。

2.13 委托人根据本合同工程项目情况，临时委托的其他工作。

2.14 实施单位不得将本项目实施管理工作委托第三方承担。

五、 实施管理费

本项目的实施管理费合同金额为 元（含税 6%），总价包干。

支付方式：实施管理费根据财政拨款进度，并结合工程完成量支付。

1) 本合同书签订成立后支付合同金额的 30%，计 元。

2) 项目竣工验收交付使用且完成结算后，付清余额。

六、 其他

1、本合同自工程竣工验收，完成移交手续并延伸到国家规定质保期满，且经委托人审核通过竣工决算审计和竣工决算审批后终止，和实施管理费款项结清之日起终止。

2. 实施单位发生以下违约行为，根据情节严重程度承担相应的法律和经济责任。

2.1 未根据实施规模、实施内容、实施标准执行而违约的，每发生一次，委托单位有权扣除管理费中的__0.2__%作为违约金。

2.2 因实施单位管理、处置不当造成重大安全、质量事故的，每发生一次，委托单位有权扣除管理费中的__0.2__%作为违约金。

2.3 因实施单位未与委托单位沟通研究而自行处置，导致住宅修缮工程无法按时完工并造成损失的，每逾期一日，应向甲方支付管理费的__0.3__%作为违约金。

2.4 未经过审核、审批而增加的项目，相关费用由实施单位承担。

2.5 (2.2、2.3、2.4)条约定的违约情况累计发生超过__3__次或工程逾期完工超过__90__日的，委托单位有权解除本合同。

2.6 因本合同解除导致相关工程施工合同、监理合同等解除或变更产生的损失或违约金等费用均由实施单位承担，与委托单位无关。

2.7 本合同工程项目由于可归因于实施单位原因造成委托单位或第三方损失的，由实施单位承担相应的法律责任。

2.8 实施单位发生在2.1-2.7条中的违约行为，但符合以下情况的，实施单位可以免责。

2.8.1 因委托单位无故调整实施方案而导致的工期延误。

2.8.2 因委托单位无故对实施单位提出的申请拖延答复而造成的损失。

3. 项目投资控制金额经批准后原则不得变动，如遇下列情况之一的，由实施

单位提出，经委托单位同意，并报委托单位书面批准后可作调整。

人力不可抗拒的重大自然灾害。

国家重大政策调整。

重大设计变更。

因受地质等自然条件制约，施工图设计时有重大技术调整。

4. 委托单位承诺，遵守本合同中的各项约定，为实施单位提供住宅修缮工程实施的必要条件。

5. 实施单位承诺，遵守本合同中的各项约定，按照实施单位工作范围和内容，承担代建任务。如未做好实施管理工作，除按照本合同约定及有关法律法规的规定承担责任之外，愿意接受杨浦区住宅修缮工程诚信档案管理体系的相关处理。

6. 因本合同履行产生争议的，双方应友好协商解决。协商无果的，任一方有权将争议提交至委托单位所在地人民法院解决。

7. 本合同未尽事宜，经当事人双方协商一致，可另行签订补充合同为附件，补充合同与本合同具有同等效力。

本合同一式六份，具有同等法律效力，双方各执三份。经双方签字盖章后生效。

本合同价格为 **1700000** 元整（**壹佰柒拾万元整**）。

本服务的服务期限：。

分期付款

签约各方：

甲方（盖章）：

2025年09月05日
法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：陆芸（女）

2025年09月05日

合同签订点：网上签约