

委托管理合同

委托人（甲方）：**上海市徐汇区住房保障和房屋管理局**

受托人（乙方）：**上海徐汇城市更新工程咨询有限公司**

为进一步推进本区旧住房2026年改造，根据沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文、沪发改规范【2025】12号文等有关规定，结合徐汇区旧住房综合改造的实际情况，各小区业主选择实施单位，并进行项目备案。根据业主委托及相关采购办法规定，甲乙双方在自愿、公平、诚信的基础上，经协商一致，签订本合同。

一、甲方委托乙方为_____项目的实施单位，具体组织该工程的实施与建设工作。

工程项目地址：

工程项目建筑面积：_____平方米。

工程项目总投资：_____万元。

二、委托管理范围为市、区财政补贴的（小区名称）的住宅修缮实施项目。

三、乙方应配合甲方做好有关改造资金计划和管理等工作。

四、乙方单位的基本要求

1、乙方应具有相关工作业绩并拥有专业工程技术人员（熟悉住宅修缮工程）。

2、乙方应根据住宅修缮工程的实际情况实行项目负责人制度，项目负责人对所承担的住宅修缮工程全面管理。

3、乙方构建完整的项目管理组织架构，明确住宅修缮工程的程序办理、工程建设（安全、质量、进度等）、群众协调、技术管理、资金档案等各专业部门，选用具有执业资格和

专业技能的人员担任各部门负责人，并建立内部考核考评机制，在甲方的指导下，根据《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范【2021】1号）、《关于进一步加强本市住宅修缮工程实施单位管理的通知》（沪住修缮【2018】5号）、《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范【2025】12号）的有关要求依法依规开展工作。

五、乙方的主要工作内容

根据沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文、沪发改规范【2025】12号文件要求，乙方作为住宅修缮工程的实施主体，在甲方的指导下，对所承担的住宅修缮工程的安全、质量、投资、进度以及住宅修缮过程中相关群众工作等全面监督和控制。

其主要工作内容包括：

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；编制、公示、完善修缮实施方案；根据需要委托进行房屋检测；审查、完善修缮工程的安全、质量技术措施，对潜在安全和质量风险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。

2、项目申报。根据沪房规范【2021】1号的要求，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。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。

3、建设管理。确保工程施工安全和建设质量，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。项目施工实行月报制，建立工程现场例会制度，定期组织召开施工、监理、设计单位、项目所在地居委、业委会、物业及其他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，组织牵头综合验收；住宅应急抢修修缮工程按照相关文件要求严格执行。

4、合同和资金管理。乙方须严格住宅修缮合同和资金管理流程，应有专人负责合同和资金的管理并做好相应的台账。对各合同单位上报的资金拨付申请按照合同的约定进行认真



审核，及时申请拨付安全防护、文明施工措施费，并督促施工单位落实安全防护、文明施工措施。

5、工程项目审价审计的管理工作。工程竣工后 6 个月须完成项目的审价审计工作。乙方应跟踪督促投资监理、施工单位按时完成项目的审价审计工作，过程中牵头协调解决审价工作的矛盾和问题。

6、群众工作。在甲方的指导下，在项目所在地街道、镇的帮助下，依靠住宅小区业主委员会、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，根据项目特点，可采取聘请市民监督员的方式主动接受居民群众的监督，主动协调住宅修缮中的居民矛盾。居民群众对实施单位的反馈意见将作为乙方考核考评的重要依据之一。

六、乙方应按照沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文件规定，做好修缮内容查勘确认、修缮方案编制、方案公示、业主意见征询、委托设计、资金筹措确认、施工合同签订（预决算编制）、网上工程报建、合同备案、开工审核以及竣工备案、工程请款、项目调整申报、组织实施和管理、进度报表（半月报）填报、竣工验收和工程资料汇集归档等工作；并在工程项目实施中，积极化解纠纷矛盾，妥善解决和处理相关问题，将信访矛盾化解在一线。

七、乙方对旧住房综合改造实施中的质量、安全、消防、文明施工、进度和造价进行过程监管，主要包括项目查勘设计、加强材料质量检测管理、施工安全、施工质量、文明施工、工程资料和监理委派等相关工作内容。

八、实施单位管理费参照沪发改规范【2025】12号文费率，以下合同价为暂定价，如有新的政策规范颁布施行，最终按照最新相关文件规定执行。管理费含税总金额：**1972544**元；大写：**壹佰玖拾柒万贰仟伍佰肆拾肆元整**。（实施单位管理费最终按实调整计算）

九、管理费的支付：按照以下要求计取。

首付款：合同签订后支付合同金额的 30%（本合同履行后，预付款抵作代建费）；

进度款：取得开工审核单后支付合同金额的 20%，竣工验收后支付合同金额的 30%；

尾款：在工程项目财务审计结束后，按照审计金额一次性付清尾款。

甲方：上海市徐汇区住房保障和房屋管理局 乙方：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

地址：漕溪北路 336 号 1 号楼 11 楼

地址：上海市徐汇区宛平南路 420 弄 1 号楼

2026年04月07日

401 室

邮政编码：

邮政编码：200030

电话：64872222-5519

2026年04月08日

电话：021-64698877

传真：

传真：

联系人：机构管理员

联系人：女

建设工程廉政合同

甲方：上海市徐汇区住房保障和房屋管理局

乙方：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

为加强建设工程廉政建设，构建亲清的政商关系，创造透明廉洁的营商环境，进一步探索城市更新领域推进全面从严治党政治责任向纵深发展，强化“四责协同”工作机制落实，一体推进“三不腐”全周期管理，保障城市更新廉政工程有序推进，实现“工程优质，干部优秀”的双优目标。根据《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国公职人员政务处分法》《关于进一步推进受贿行贿一起查的意见》等国家法律法规，甲乙双方经协商一致签订本合同。

1. 甲方权利及义务

- 1.1 甲方有义务向乙方告知甲方廉洁从业有关规定（附告知书）。
- 1.2 甲方有义务对乙方工作人员进行廉洁合作教育。对于乙方举报甲方工作人员存在违反廉洁从业有关规定的情况，甲方应及时进行核查调查，根据调查情况进行相应处理。
- 1.3 乙方（包括但不限于乙方工作人员、分包商、代理商、合作方等）违反廉洁从业有关规定和本合同约定的，甲方有权依据本合同第3条追究乙方违约责任；情节严重，涉嫌犯罪的，甲方将提请监察机关、司法机关追究责任人的刑事责任。

2. 乙方权利及义务

- 2.1 乙方有责任对本单位人员进行廉政教育，要求单位人员尊法守法，落实甲方单位制定的廉政相关规章制度。
- 2.2 乙方有义务配合甲方对参建单位进行监督检查，健全廉政制度，发现参建单位有违纪违规事项及时上报。
- 2.3 乙方确理解并接受廉洁从业有关规定及本合同的约定，并保证乙方工作人员、分包商、代理商及合作方等均理解并接受前述内容。
- 2.4 乙方及乙方工作人员不得以任何形式贿赂或利用乙方分包商、代理商、合作方、中

甲方（签字）：

乙方（签字）：

（公章）

（公章）

年 月 日
2026年04月07日

年 月 日

2026年04月08日

日期