

虹口区住宅小区管网综合改造一期（凉城片区）工程

项目代建招标的合同

合同统一编号：11N00244645220251603

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市虹口区住房保障和房屋管理局	乙方：上海建设项目管理有限公司
地址：上海市虹口区东体育会路 359 号	地址：中山西路 930 号 6 楼
邮政编码：	邮政编码：200051
电话：65533550	电话：021-62956060
传真：	传真：
联系人：上海市虹口区住房保障和房屋管理局办公室	联系人：傅国平

根据国家、省市法律法规及其它规范性文件，为保证本项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、公平、公正和诚实信用的原则，经甲、乙双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称: 虹口区住宅小区管网综合改造一期(凉城片区)工程项目代建招标

2. 项目批文: 虹发改投〔2025〕80号

3. 项目总投资: 13310.1万元(其中建安费11171.93万元)

4. 资金来源: 各级政府财政预算资金100%

5. 建设地点: 上海市凉城片区范围内共17个小区

6. 建设规模: 对凉城片区范围内共17个小区进行整改,总建筑面积95.7万平方米。

7. 建设内容: 对凉城片区内重点排水分区分流制问题小区开展雨污混接整治,共17个小区,总建筑面积95.7万平方米。建设内容主要包括新建立管、新建雨污水出户管 De110-DN200、新建雨污水主管 DN200-DN800、现状管道修复,同步实施雨污水井、路面修复及绿化修复等相关工程。

8. 服务期限: 自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕,并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕,并向采购人完整提供相关服务文档之日止

建设模式

本合同采取全过程代建

从开展办理用地手续开始至项目竣工验收、竣工决算、移交之日止的建设全过程代建统筹管理,包括在项目前期阶段组织项目可研、工程勘察、初步设计管

理工作、土地征用、拆迁、申报各项报建审查手续，办理各种证照；在项目实施阶段，进行设计管理、招标管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工决算、资产移交等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。

三、项目管理目标

1. 投资控制金额：确保投资控制在经批准的初步设计概算内（项目的方案变更除外），并严格执行相关财政管理规定。

2. 工程质量标准：一次验收合格率 100%。

3. 安全文明控制目标：确保工程无重大安全事故，确保现场安全文明施工符合相关规定。

4. 进度控制目标：根据项目实施计划，保证按时完成各类节点（政策调整因素或甲方原因造成的延期除外）。

四、双方义务

1. 甲方义务

1.1 甲方协调乙方在代建管理工作中的关系。对乙方在办理各项报建手续中需要使用单位提供协助、配合以及使用单位向乙方提出的项目设计要求等进行协商与协调。

1.2 甲方监督和指导代建项目的建设实施，并参与代建项目竣工验收，组织资产移交等。

1.3 甲方按合同条款约定对项目代建服务费进行审核。

1.4 甲方在双方约定的时间内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予

答复（含书面答复）。

2. 乙方义务

2.1 乙方在履行本合同义务期间，遵守国家有关法律、法规，维护甲方和使用单位的合法权益以及不得损害国家利益。

2.2 乙方依照代建合同开展项目前期工作，并组织有资质单位编制项目可行性研究报告，会同使用单位对项目建设规模、标准、方案和投资进行论证后报甲方审核。

2.3 乙方根据批准的可行性研究报告确定的建设规模和投资组织有资质单位编制初步设计及概算。

2.4 乙方严格按照代建合同约定做好投资、质量、工期的控制工作，确保投资不超过初步设计概算，确保工程质量，按期交付使用。

2.5 乙方组织有资质单位编制及报审施工图设计文件，报审之前须先经甲方审查同意。

2.6 乙方按照国家和地方的有关规定，组织招标代理对项目的勘察、设计、施工、监理和重要设备材料采购进行招标，并及时将招标和中标情况报甲方。乙方及与其有直接利害关系的单位不得承担代建项目的勘察、设计、施工、设备材料供应的工作。

2.7 乙方负责办理或协助办理与代建项目有关的计划、规划、土地、施工、环保、消防、防雷、水电、园林、绿化和市政以及施工所需其他证件、批件和临时用地、停水、停电、中断道路交通、爆破作业等的申请审批手续。

2.8 乙方负责与各专业工作单位的工程合同的洽谈，接受使用单位专业意见，依法依规管理好各专业工作单位。

2.9 乙方根据代建项目实际工作进度和资金需求,向甲方提出费用申请并由甲方审核后支付。

2.10 乙方组织施工单位及监理单位向建设行政主管部门等有关主管部门报告工程质量安全情况。

2.11 乙方组织工程中间验收;在代建项目建成后,按国家和地方的有关规定以及代建合同的约定组织施工单位进行竣工验收,并将验收结果报告甲方。

2.12 乙方在竣工验收合格并完成项目移交接管后,配合甲方及投资监理进行项目竣工财务决算报告,经甲方审查后配合投资监理报市房管局审批,申请办理相关财务决算手续。

2.13 乙方组织各专业单位收集、整理、归档项目建设各阶段的文件资料。在向甲方办理资产移交手续时,一并将工程档案及相关资料按规定份数向甲方移交。

2.14 乙方负责督促相关单位在代建期间对项目已完工程的保护和照管工作;乙方须督促相关单位按甲方要求保持对施工现场和已完工程的整洁干净。

2.15 乙方按时向甲方汇报代建工作进展情况。全权处理项目建设过程中发生的一切事故、争议、纠纷,或诉讼仲裁,或其他索赔等事项。

2.16 乙方严格执行基本建设管理程序,不得随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因确需进行重大设计变更的,由项目设计单位填写设计变更单,并经监理单位、施工单位签署意见后,由乙方报甲方审查核准。

2.17 乙方遵守涉及项目的保密规定,未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

2.18 乙方应督促各专业工作单位对其为本项目工作的员工（含临时工）工资的按时、足额发放，保证员工切身利益不受侵犯。

2.19 乙方采取措施做好项目的安全生产和文明施工。

五、双方权利

1. 甲方权利

1.1 甲方有权对代建项目的投资控制、招标投标、工程质量、建设进度、安全文明生产、合同管理等进行监督检查，对违规行为予以纠正，对工程建设管理过程中出现的问题，向乙方提出整改意见和建议。

1.2 甲方有权审查乙方编制的项目年度投资计划和年度基建支出预算，对乙方的资金拨付申请提出审批意见。甲方有权审批本项目的所有招标方案和招标文件，有权根据需要参与项目相关的招标投标活动。

1.3 甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容，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。

1.4 甲方有权要求乙方更换不称职的项目代建工作管理人员，如给甲方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

1.5 甲方有权约请使用单位对代建项目具体实施方案进行监督，并有权根据实际情况对项目方案进行修改。

1.6 甲方有权参与设计审查，对工程变更和概算调整提出审查意见

1.7 甲方有权对乙方的代建管理工作进行绩效评价或考评。

2. 乙方权利

2.1 乙方根据甲方授权以及有关法律、法规的规定，代建期内享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据相关规定和甲方要求，组织比选工作、推荐适合的专业参建单位及签订部分合同；

(2) 管理各类承包合同及其资金的下拨申请；

(3) 对项目建设资金的使用列支计划；

(4) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用；

(5) 进行项目各参与方的协调工作。

2.2 乙方有权拒绝甲方和使用单位提出的本代建合同约定之外的要求。

2.3 乙方有权根据本合同的约定及时获得代建报酬。

六、双方责任

1. 双方均须按照本合同规定履行各自义务，违反规定的一方应当向另一方承担相应的违约责任。

2. 一方未经对方同意，无正当理由擅自不履行代建合同或单方终止代建合同的，按代建费的 30%承担违约金责任。

3. 工程质量有问题的，经调查为乙方直接责任的，乙方应按评估损失赔偿，工程竣工验收达不到约定的质量标准的，除按评估损失赔偿外，扣除代建费的 10%作为违约金责任。评估费用由乙方承担。

4. 在乙方正常履行合同的情况下，甲方未能按本合同第七条支付费用，乙方有权暂停相关工作。乙方未按合同约定及时下拨资金造成违约或纠纷，由乙方承担相应法律责任。

5. 甲方不得超越本代建合同义务对乙方进行不当干预，乙方有权拒绝这种不当干预。若该不当干预导致代建合同履行中止和工程质量、进度受损失和投资额增加均应由违约方承担责任。

6. 乙方未能履行项目代建合同，擅自调整建设内容、建设规模、建设标准，致使工期延长、投资超过批准的概算或工程质量不合格，所造成的损失或投资增加额一律由乙方赔付。

7. 乙方在代建工作中与甲方、使用单位或勘察、施工、监理、设备材料供应单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益的，甲方有权依法追究乙方和其他责任人的责任。

8. 本代建合同规定的所有违约索赔金额均应在损失赔偿核定后 30 日内支付完毕。

9. 因不可抗力事件导致代建合同不能全部或部分履行，甲方同乙方协商解决。

10. 由于甲方或使用单位的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，乙方应将此情况与可能产生的影响及时通知甲方，甲方应采取相应的措施。由于甲方未采取相应措施，乙方可继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除代建合同。甲方承担违约责任。

11. 违约赔偿金从本合同金额中计扣。

12. 当乙方无正当理由未履行全部或部分代建义务，甲方可发出警告直至解除代建合同，乙方承担违约责任。

七、代建报酬

1. 代建报酬

代建服务费金额：暂定人民币壹佰柒拾万零陆仟捌佰元整（小写：¥1706800元）人民币。（实际代建服务费按“财建〔2016〕504号”文计算，基数按最终审计金额按实结算。）

2. 费用支付

- 2.1 项目工程通过开工审核后，支付至 30%；
- 2.2 现场已完成 60%工程量，可累计支付至 50%；
- 2.3 项目竣工验收后且结算资料送审后，可累计支付至 70%；
- 2.4 项目完成决算审计后，可累计支付至审定价的 100%。

(以上所有费用的支付必须满足根据财政资金情况安排及财政部门审批要求)

八、合同文件组成：

1. 合同协议书和双方认可的补充协议书或文件
2. 中标通知书
3. 投标书及附件
4. 招标文件及附件（或描述代建项目的技术性文件）
5. 标准、规范及有关技术文件

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。

九、双方承诺

1. 甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设必要的协调服务。

2. 乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照有关标准、规定和代建工作范围和内容，承担和完成本项目代建任务。

十、合同生效与终止

1. 本合同双方约定 双方盖章 后生效。

2. 乙方与甲方办理完成项目移交手续之日止，乙方收到代建服务尾款，完成本合同约定的服务内容后，代建合同即终止。

合同订立时间：

合同订立地点： 上海市虹口区

本合同双方约定自双方单位盖章起生效，共 肆 份，各执 贰 份。

(此页以下无正文)

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：
2025年11月17日

法定代表人或授权委托人（签章）：
2025年11月19日
合同签订点：网上签约