南苏州路环卫大楼新建工程代建管理的合同

合同统一编号：11N68551252620262401

甲方：上海市黄浦区绿化和市容管理局

地址上海

邮政编码：200060

电话：63018307

传真：

联系人：王晓军

乙方：上海上泰置业有限公司

法定代表人：杨佳宁（男）

地址：盛泽路 8 号 12 楼

邮政编码：200002

电话：63288809

传真：

联系人：陆叶青

根据《中华人民共和国民法典》及有关文件规定，为保证政府投资建设项目的顺利实施，经甲、乙双方协商同意，签订本合同。

第一条 工程概况

工程名称：南苏州路环卫大楼新建工程代建管理

建设地点：黄浦区广场社区 135 街坊，东至 135-03 地块，南至厦门路，西至浙江中路、135-01 地块，北至南苏州路。

建设规模：房屋建筑面积 21267.98 平方米。

项目总投资：71315.79 万元。

资金来源：各级政府财政预算资金 100%。

第二条 项目建设管理内容

乙方协助甲方开展项目管理工作内容如下:

1、项目全阶段审批及证照办理管理：全权负责项目建设全周期各类行政审批、备案手

续及法定证照的申报、跟进、办结工作。涵盖项目立项、可研批复、规划方案审批、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等前期核心证照办理，并协助建设单位完成项目大产证的办理；全程对接住建、规划、消防、人防、环保、水务、城管等各主管部门，完成施工过程中各类专项备案、变更审批、验收备案等手续；整理归集全套审批资料，确保所有证照、批复文件合法合规、真实有效，保障项目合法合规施工建设。

2、项目采购招标、合同管理及全过程建设管控：结合项目建设进度、施工节点及投资概算，科学编制阶段性及整体采购、招标计划，明确采购范围、招标方式、实施节点，报甲方及相关监管单位备案。严格按照招投标法律法规及市级财力项目管理规范，统筹组织工程施工、勘察设计、工程监理、设备材料采购、专项服务等全部招标采购活动，规范招标流程、把控招标合规性。负责所有工程建设相关合同的洽谈、起草、审核、签订及归档管理，明确合同权责、工期、质量、价款、违约责任等核心条款。全程主导项目建设实施全过程管理，统筹协调各参建单位日常工作，保障项目建设有序推进。

3、项目投资管控与施工现场合规监督：严格依据项目概算、预算、施工图纸及定额标准，实施全方位投资管控，严控工程总投资，杜绝超概算、超预算、不合理增量投资问题。常态化开展施工现场巡查、核查工作，监督施工单位严格按照施工图纸、规范标准、施工方案组织施工，严禁私自变更施工工艺、施工范围、施工内容。对现场施工合规性、工程量真实性进行核实把控，及时发现并制止违规施工、偷工减料、擅自施工等行为，从源头控制工程投资、规避投资浪费。

4、工程质量统筹管控与验收把关：建立健全项目质量管理体系，全面协调、督促设计、施工、监理等所有参建单位落实质量管控主体责任。监督监理单位履行旁站、巡检、验收职责，督促施工单位落实工序自检、互检、交接检制度，严格把控原材料、构配件、设备进场质量关，做好进场验收、取样送检工作。全程跟踪各分项、分部工程施工质量，及时整改质

量隐患、质量缺陷，规范落实质量整改复查工作，全方位保障工程施工质量符合规范及设计要求，确保工程质量达标。

5、施工进度统筹管理与工期保障：结合项目总体竣工目标、年度及月度建设计划，科学编制细化施工组织方案、阶段性施工进度计划，明确各施工节点、工期目标。常态化统筹协调设计、施工、监理单位的工作衔接，解决施工过程中的交叉作业、工序衔接、技术衔接等问题。实时跟踪施工进度，对比计划工期排查进度滞后问题，及时督促参建单位制定赶工措施、调整施工计划，化解工期延误风险，确保项目按既定工期如期完工、顺利交付。

6、重大事项报备与甲方确认管理：建立常态化工作汇报机制，项目建设过程中出现的重大技术调整、重大施工变更、现场突发问题、重大风险隐患、协调难题等需甲方决策、协调的重大情况，第一时间梳理、汇总并书面通告甲方。严格执行甲方审批管理制度，所有制度明确需甲方审批、审定的事项，以及项目重要设备采购、高端核心设备选型、关键饰面材料、主要装饰主材采购等核心内容，必须提前将品牌、规格、型号、价格、参数等资料报送甲方，经甲方书面同意确认后方可实施，严禁擅自采购、擅自变更。

7、安全生产与文明施工管控：乙方作为代建单位，对项目安全生产承担全面管理责任，代行建设单位安全首要责任，但不替代施工、监理等各参建单位的安全生产主体责任。全面落实项目安全生产、文明施工管理责任，督促施工、监理及各参建单位建立安全生产管理制度，落实安全防护、隐患排查、安全教育、应急预案等各项安全举措。常态化开展施工现场安全巡查，重点排查高空作业、用电用火、机械作业、临时设施等安全隐患，督促即时整改，杜绝安全事故。严格管控施工现场文明施工、扬尘治理、噪音管控、渣土运输、场地整洁等工作，落实围挡、喷淋、裸土覆盖等文明施工措施，树立规范、整洁、安全的工程项目良好形象。

8、设计变更审核与精准投资控制：严格遵照市区工程建设管理办法及项目投资管控规

定，建立规范的设计变更、工程签证审批流程。结合施工实际、现场需求、设计规范，审慎审查、合规审批各类设计变更、工程洽商、现场签证事项，严格核查变更的必要性、合理性、经济性。杜绝不合理变更、重复变更、虚假签证，精准把控变更产生的工程量及造价增减，有效管控项目投资，杜绝超概算、超预算情况发生，保障投资可控、合规。

9、工程竣工验收与备案管理：项目完工后，统筹组织施工、监理、设计、勘察等各方参建单位开展工程预验收、分项验收、综合竣工验收工作，梳理验收问题并督促限期整改闭环。全程负责竣工验收资料的整理、汇总、完善、报审工作，严格按照建设工程备案管理规定，办理工程竣工备案、工程档案验收归档等相关手续，确保项目竣工验收、备案流程合规、资料齐全，顺利完成工程阶段性交付验收工作。

10、项目资金计划与财务投资管控配合：依据项目施工进度、合同约定、工程节点，科学编制项目年度、月度资金使用计划，合理统筹资金使用节奏。全程配合财务单位、投资监理单位开展资金监控、财务管理、投资核算及造价审查工作，严格核对工程进度款、结算款支付依据，核实工程量、造价数据，确保资金使用合规、精准、高效，杜绝资金挤占、挪用、超付等问题，全面配合做好项目全过程投资控制工作。

11、工程款项支付、结算及竣工财务决算管理：严格遵照区财政资金管理办法、财政支付流程及审批要求，规范整理资金申请资料，按节点、按流程办理项目各类工程款项的申报、审核与支付手续。全程主导工程进度款结算、阶段性结算、竣工结算工作，核对各参建单位结算资料、工程量清单、造价明细，推进结算审核闭环。项目竣工后，统筹整理全套财务、工程资料，组织编制竣工财务决算报告，配合财政、审计部门完成决算审核、批复工作。

12、项目专项审计组织与配合工作：严格按照政府投资项目审计管理相关规定，提前梳理、整理项目立项、审批、招标、合同、施工、变更、资金支付、验收、结算等全套工程及财务资料。主动对接审计单位，组织、配合项目全过程审计、竣工专项审计工作，如实提

供各类佐证资料，协助解答审计疑问、整改审计问题，确保项目审计工作顺利完成，出具合规有效的审计报告。

13、工程质保期运维与售后管理：项目竣工验收交付后，全面负责工程质量保修期的统筹管理工作。建立质保台账，明确各分项工程质保期限、责任单位，定期排查工程使用过程中的质量问题、设施故障。及时协调、督促施工、设备供应等单位落实维修、保养、更换等售后工作，快速处置屋面、墙面、水电、设施设备等各类质量缺陷，全程跟进维修整改闭环，保障项目正常使用功能，维护项目建设成果。

14、项目不动产权证办理：项目竣工备案、财务决算及审计完成后，全权负责项目不动产权登记全流程办理工作。梳理汇总项目立项批复、用地手续、规划证照、竣工验收、消防验收、档案归档、决算批复、税费缴纳等全套产权办理资料，核对资料完整性、合规性。对接不动产登记中心、住建、财政等相关部门，完成产权测绘、权属核实、税费申报缴纳、登记申报等全部工作，全程跟进审批进度，及时办结项目不动产权证书，完成产权资料归档、移交工作，保障甲方合法产权权益。

15、权益维护与合规履职总则：在甲方正式授权范围内，全面合规履行上述所有代建管理职责，坚守廉洁自律、合规履职原则。严格恪守职业准则，不得擅自超越授权范围开展工作，不得私自决策、私自变更项目内容，严禁自行或串通施工、设计、监理、供应商等第三方，通过虚假签证、违规变更、不合理采购等方式损害甲方合法权益，全程保障项目建设合规、资金安全、甲方权益不受损失。

经双方协商一致，甲方项目负责人为_____，乙方项目负责人为_____。乙方未得到甲方书面许可的情况下不得更换项目负责人。

甲方协作事项

1、提出项目使用功能配置、建设标准;

2、负责资金筹措，监督资金使用情况;

3、协调与项目有关的各政府行政主管部门的关系。

4、监督和协助项目的建设实施，参与工程竣工验收和移交。

第四条 甲方协作事项

1、提出项目使用功能配置、建设标准;

2、负责资金筹措，监督资金使用情况;

3、协调与项目有关的各政府行政主管部门的关系:

4、监督和协助项目的建设实施，参与工程竣工验收和移交。

第五条 合同期限

服务期限自合同签订之日起至项目竣工验收交付使用，并协助办理出产权证止。

第六条 工程建设委托管理费

本项目建设管理合同金额为：**3870000**（人民币：**叁佰捌拾柒万元整**）。

第七条 付款方式

1、合同签订后，向乙方支付合同价 20%的预付款。

2、项目完成地下部分结构工程（出零），支付合同价的 30%。

3、项目完成竣工验收并办理完成项目的大产证，支付至合同价的 85%。

4、完成编制项目竣工财务决算（如有项目复审，在项目复审后完成编制项目竣工财务决算）、付款申请审批通过后，支付尾款。以上费用的支付需符合政府投资管理相关要求和财政资金计划管理要求。

5、乙方应在甲方付款前向甲方开具并交付增值税发票，若乙方延迟交付发票的，甲方

有权顺延付款且不承担任何违约责任，同时，乙方不得以此为由拒绝履行本合同项下义务。

第八条 违约责任

在本合同履约期间，甲乙双方应严格履行本合同约定的各项条款，若一方违约并在违约后 30 日内未予更正或履行的，违约方应支付守约方合同价金额 10%的违约金，如违约金不足以弥补守约方的损失，则违约方应足额赔偿守约方的经济损失。此款赔偿金额不超过本合同总金额。情况严重的，守约方有权解除本合同。

第九条 本合同未尽事宜，双方协商解决。协商不成，由工程项目所在地人民法院裁决。

第十条 其他

第十一条 本合同经甲、乙双方及法定代表或委托人签字、盖章后生效。

第十二条 本合同一式柒份，甲方执肆份、乙方执叁份。

甲方（盖章）：

2026年10月22日

乙方（盖章）：

合同签约地址：网上签约

2026年10月22日