

# 康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发代建管理服务的合同

合同统一编号： 11N00246974220253203

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市浦东新区康桥镇人民政府

乙方：上海康谨项目管理有限公司

地址：康桥镇秀浦路 3999 弄 1 号楼

地址：上海浦东新区康桥东路 111 号 3 号

邮政编码：

邮政编码：201399

电话：68062304

电话：18918308003

传真：

传真：58133008

联系人：姚园

联系人：王德政

## 第一部分 代理建设管理合同书

根据 沪浦发改城【2024】518 号 批准立项。由甲方对 康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发项目 实施土地储备。

为切实推进土地储备工作，甲方通过康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发项目确定乙方为该地块的前期开发代建管理承接主体，委托乙方负责康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发项目储备土地相关前期开发管理工作，并承担

乙方职责。为明确双方责任，特签订本协议。

## **第一条 储备地块概况**

1. 根据康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发规划，土地储备项目位于浦东新区康桥镇，地块四至范围：东至锦绣路、南至康花新村、西至陈春浜、北至御桥路。（地块规划图详见附件一）

2. 本次可储备范围土地面积约为5.3257公顷，实际土地面积最终以勘测定界部门提供的《房屋土地权属调查报告书（土地勘测定界）》确定的面积为准。

## **第二条 实施方案**

由乙方协助甲方编制该土地储备项目的实施方案，实施方案包含土地前期开发计划书、资金使用计划书、项目投资估算等内容。实施方案作为报区发展改革委土地前期开发项目立项的附件。

## **第三条 土地储备成本**

### **1. 储备成本**

根据项目投资估算，本协议项下土地储备成本暂定为人民币49223 万元（以区发展改革委员会立项批复的投资额为准），在实施土地储备过程中，确因政策及补偿安置成本的增加等其它原因导致超出区发展改革委员会批复的投资额，由财务（投资）监理单位进行审核确认，最终的土地储备成本以区土地储备领导小组办公室成本认定结果为准。

### **2. 成本构成**

本协议项下土地储备成本是指“净地”成本，即达到本协议第六条约定净地标准所发生的全部费用，具体包括以下内容：

- （1）土地征收补偿费；
- （2）单位和居民房屋征收补偿安置费；
- （3）房屋拆除费、管线清除费、绿化搬迁费、架空物清除费、垃圾清运费，以及对储

备土地进行场地自然平整的费用；

(4) 在储备土地上设置看护围栏、围墙等必要设施设备所需费用；

(5) 安排相应人员看护储备土地的场地管理费；

(6) 办理地籍调查、登记、评估、前期开发手续等所需费用；

(7) 因征收房屋和土地而发生争议纠纷解决所需费用，包括调查费、诉讼仲裁费、律师费等；

(8) 在储备过程中发生的管理及运营费用；

(9) 地块内的非规划河道的填埋及土壤调查、修复费用；

(10) 为了储备地块达到净地标准而所需其他费用；

(11) 项目管理费。

双方在此确认，本协议项下土地储备成本的具体内容以符合市、区出台的相关文件等规定为准。

#### 第四条 储备资金支付方式及监管

1. 根据本协议约定的土地储备成本，甲方应当负责全部土地储备资金的筹措与拨付。

2. 乙方应该按照地块土地储备前期开发计划、征收实际进度及相匹配的资金使用计划协助甲方提出有关付款的书面申请，经财务（投资）监理单位审核并出具同意支付的审核报告后拨付至专用资金账户，储备资金的拨付应当与土地储备实施计划和实际进度同步挂钩。

3. 为保证收储资金使用的安全、高效、规范，根据相关规定，由区发展改革委员会、财政局或甲方委派财务（投资）监理单位对土地储备资金进行全过程监管。

4. 工程造价：**¥：2080000** 元

大写：**贰佰零捌万元整**

最终结算价以审计部门审价认定为准。

5. 项目管理费暂按《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》（沪浦发改投

〔2012〕338 号〕执行。

合同签订后支付首付款 50%；完成项目地上房屋建（构）筑物拆除和场地平整后，乙方提出付款申请，经投资监理单位审核后，从甲方下拨的项目款中支付 30%，达到净地交付后支付 10%，成本认定结束后进行结算。

## **第五条 各方职责**

### **1. 甲方职责**

（1）甲方按照本协议约定的土地储备资金需求及财务（投资）监理出具的报告、乙方资金申请，向乙方支付土地储备相关费用；

（2）甲方委派专职联络人员，与乙方经常保持联系，对项目实施推进的全过程进行协调、督办及考核工作；

（3）在乙方完成本协议约定土地储备工作后，按照本协议规定的标准和程序及时组织进行地块的净地验收，以双方各自授权代表签署的《净地确认书》作为地块的收储验收依据；

（4）甲方负责牵头办理土地储备前期开发成本的审核认定成本清算工作。

### **2. 乙方职责**

（1）乙方委派专人办理土地储备前期工作，包括办理土地储备计划、可行性研究报告（暨项目建议书，根据需要办理）、投资估算、规划和土地意见书、房屋土地权属调查、建设用地规划许可证、储备土地批文等相关手续。

（2）乙方协助甲方会同相关单位编制土地征收补偿实施方案、口径，并报征收中心备案。负责收储范围内的农转用、集体土地征收并跟进集体土地上房屋及国有土地上房屋征收的补偿、安置等相关工作，并按规定完成国有资产补偿工作，包括但不限于各类政府许可、批文、备案手续、证照办理等，以及发布征收公告、签署征收补偿协议等。

（3）乙方协助甲方协调推进收储范围内建（构）筑物、附属物以及管线的拆除、迁移

和绿化搬迁、土地自然平整等工作，使收储范围内土地达到本协议所述的收储净地标准，并负责地块出让前相关手续办理，直至出让交地前的日常管理工作。地块不得擅自出租及临时使用。

（4）负责协助甲方协调推进专业部门完成土壤调查及修复，储备地块的各项专业规划的设计、编制、报审、规划评估及环境评估等工作。

（5）乙方委派专职联络人员，与甲方保持联系，沟通信息，定期将工作进度情况及资金使用情况书面报告甲方。负责项目全过程档案资料的收集、整理及归档工作。

（6）乙方应确保土地储备资金专款专用、合法依规使用，做好地块收储成本的控制及核算工作，并接受区发展改革委员会、财政局或甲方委派的财务（投资）监理单位对土地储备前期开发资金使用方面的认定、审核、监督，接受并配合完成新区审计局的审计，做好审计过程中的沟通、解释及整改。

（7）乙方负责协调区有关部门做好征收补偿和安置以及地块管理全过程的有关安全稳定工作、信访接待、矛盾化解、纠纷处理以及历史遗留问题的处理等其它有关事宜。

## 第六条 净地收储标准

乙方负责本次土地储备工作的以下事宜协调推进实施，确保地块达到以下净地收储标准（本条款所有涉及房屋和建（构）筑物等征收、拆除及相关销户、注销事宜由甲方另行委托征收四所或其他单位实施，不在乙方管理合同范围，但由乙方协助推进和协调）：

1. 完成收储范围内建（构）筑物、附属物以及管线的拆除、迁移和绿化搬迁、地上架空物的清除、垃圾清运等工作，使场地达到自然平整。

2. 收储范围内地块权属清晰，无抵押、租赁、司法查封等任何权利限制而影响土地权利的情况，不存在未决诉讼或仲裁纠纷。

3. 配合甲方跟进本次收储范围内涉及的国有、集体土地上房屋的征收、补偿、安置工作，包括收储范围内土地和房屋所有水、电、煤气、通信、人防等销户手续，及上述范围内土地和房屋的全部《房地产权证》的注销手续。

4. 按照地块储备边界线设置完成地块围护（网）墙等设施设备。

6. 完成地块各类相关资料的收集、整理及归档工作。

### **第七条 净地收储验收**

在地块达到净地收储标准后，乙方应提前 10 个工作日书面通知甲方及相关单位进行净地验收。净地验收由甲、乙双方和相关单位共同参加，并以各方授权代表签署的《净地确认书》作为净地收储验收完成的依据。

### **第八条 收储工作完成期限**

乙方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前完成收储地块前期开发工作，并按照本协议第六条、第七条的约定办妥地块净地验收手续。

### **第九条 信息系统及资料管理**

1. 甲、乙双方一致同意，建立地块内土地储备相应信息管理系统，对基地内动迁进展情况实施动态管理，及时掌握信息。

2. 乙方积极做好土地储备前期开发及动迁安置资料分类管理和归档工作，并将全部资料与档案移交甲方。

### **第十条 监理与审计**

1. 为了规范土地储备运作，根据市、区等有关规定，由区发展改革委员会、财政局或甲方委派有资质的财务（投资）监理单位，对地块土地储备前期开发全过程进行跟踪监理。

2. 由乙方委托上述委派的财务投资监理对储备地块前期开发范围内的管线搬迁、场地平整、围墙修建等工程类支出的概算进行审核、工程决算进行审价，按照新区审计局工程审价收费标准支付相应审价费用，并纳入储备地块前期成本。

3. 在乙方完成地块土地储备前期工作后,最终的土地储备前期开发成本以区土地储备领导小组办公室成本认定结果为准。

### **第十一条 违约责任**

1. 甲、乙双方应严格按照本协议约定及市政府有关规定,有序推进地块土地储备各项工作,任何一方违反本协议约定,均应承担违约责任。

2. 若乙方将本协议项下土地储备资金挪作他用或者违反本协议约定使用的,则甲方有权向乙方暂停支付后续储备资金,并要求乙方整改,由于乙方上述行为导致甲方损失的,乙方应就该损失负责赔偿。

### **第十二条 争议解决**

1. 凡因履行本协议所产生的争议,双方应本着友好协商的原则进行协商解决;协商不能解决的,任何一方可申请区政府予以协调处理;协调不成的,任何一方应向本次储备土地所在地人民法院提起诉讼。

2. 除了发生争议的条款外,各方应秉承诚信、公正的精神继续履行本协议其他条款。

### **第十三条 情势变更与不可抗力事件**

1. 若因政策发生重大变化,或者发生其他不可抗力事件,导致本协议项下地块土地储备事宜无法按照约定实施,则甲、乙双方应根据政策变化情况及不可抗力事件对本协议履行的影响程度,协商决定是否终止本协议或免除本协议部分条款的履行,或者延期履行本协议。

2. 在发生上述事件后,任何一方均应积极采取措施,尽力减轻因政策重大调整或不可抗力事件对履行本协议的影响。

### **第十四条 保密义务**

除非法律另有规定,本协议任何一方均不得在未事先征得另一方同意的情况下将本协议相关内容以及基于本协议了解到的关于另一方的任何信息透露给第三人,但该第三方不包括与甲方、乙方的关联方或有关政府部门。

## 第十五条 附件

本协议包括与本协议具有同等法律效力的以下附件：

1. 立项批复；
2. 规划图；
3. 实施方案；
4. 安全管理承诺书。

## 第十六条 其他约定

1. 本协议自各方签字盖章之日起生效。
2. 合同有效期：
3. 本协议未尽事宜可由双方另签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
4. 本协议一式肆份，甲方贰份、乙方贰份。

## 第十七条 补充条款

合同双方

发包人（公章）：上海市浦东新区康桥镇人 承包人（公章）：上海康谨项目管理有限公司

民政府

司

地址：康桥镇秀浦路 3999 弄 1 号楼

地址：上海浦东新区康桥东路 111 号 3 号

邮政编码：2025年07月23日

邮政编码：201399 2025年07月24日

电话：68062304

电话：18918308003



联系人：姚园

联系人：王德政

开户银行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海

周浦支行

银行账号：

银行账号：31050181370000005527

签订日期：

签订日期：

## 康桥镇三林社区南片 NH102-02 地块土地储备项目一级开发代建管理服务采购需求

### 一、项目概况

建设内容：三林社区南片 NH102-02 保障房地块（花墙 A 地块），东至锦绣路、南至康花新村、西至陈春浜、北至御桥路，规划用途为三类住宅组团用地，占地面积 5.3257 公顷，涉及 43 户居民动迁。2024 年 6 月，在区发改委、区土储中心的支持下，该项目获批立项（沪浦发改城〔2024〕518 号），批复资金 49223 万元。

服务周期：合同签订之日起至本项目合同工作内容全部结束。

### 二、服务内容

#### 2.1 项目管理范围

1、在采购人委托授权下，办理土地储备前期工作，包括办理土地储备计划、可行性研究报告（暨项目建议书，根据需要办理）、投资估算、规划和土地意见书、房屋土地权属调查、建设用地规划许可证、储备土地批文等相关手续。

2、负责协助甲方会同相关单位编制土地征收补偿实施方案、口径，并报征收中心备案。负责收储范围内的农转用、集体土地征收并跟进集体土地上房屋及国有土地上房屋征收的补偿、安置等相关工作，并按规定完成国有资产补偿工作，包括但不限于各类政府许可、批文、备案手续、证照办理等，以及发布征收公告、签署征收补偿协议等。

3、负责协助甲方协调推进收储范围内建（构）筑物、附属物以及管线的拆除、迁移和绿化搬迁、土地自然平整等工作，使收储范围内土地达到收储净地标准，并负责地块出让前相关手续办理，直至出让交地前的日常管理工作。地块不得擅自出租及临时使用。

4、负责协助甲方协调推进专业部门完成土壤调查及修复，储备地块的各项专业规划的

设计、编制、报审、规划评估及环境评估等工作。

5、组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。

## 2.2 工作内容要求

（一）基本职责，包含但不仅限于下列职责：

### 第1条组织、协调管理

（1）联系、协调与项目有关的部门和社会配套单位的关系，确保工程顺利实施。

### 第2条合同管理

（1）协助采购人与各参建单位的合同谈判。

（2）协助采购人对各参建单位合同条款的起草及最终确认。

### 第3条工程进度管理

（1）按照采购人对总工期的要求，督促与工程建设有关的单位制定分阶段工程进度计划，督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。

（2）制订项目总进度网络计划，确定控制节点，提出控制计划目标。

（3）严格按计划进度进行动态管理，一旦发现进度脱期趋向，及时查明原因，并采取相应的积极措施予以调整，以使总工期如期完成。

### 第4条工程质量管理

（1）根据采购人意图指定工程质量目标，督促相关单位制定相应的分解目标，提出相应措施，贯彻到相应的合同中。

（2）督促相关单位制定相应的质保体系，及达到相应目标的对策措施。

### 第5条安全管理

（1）负责整个项目安全责任目标的分解与落实。

（2）负责审查施工单位专项安全施工方案。

（3）监督检查施工单位的文明施工、安全生产、安全教育、安全专项方案、安全管理条例以及安全防范技术措施的落实情况。

（4）定期与不定期组织安全生产隐患排查，对被查出事故隐患的督促施工单位出具书面的安全生产整改报告。整改做到定人、定时间、定措施并检查其落实情况。

### 第6条竣工验收

（1）组织相关单位组织土地前期开发各类工程、服务的过程中相关实物或方案批复等验收手续。

（2）办理相关档案资料的验收、移交手续。

## 三、项目管理的目标

（1）工程质量目标：按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收，保证项目整体

质量一次验收 100%合格。

（2）投资控制目标：总投资控制在批准的概预算内，投资控制有力，工程建设各阶段费用支出有计划，有控制。

（3）安全目标：无重大安全责任事故；

（4）文明施工目标：施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

（5）财务管理目标：严格执行基本建设财务规则，准确完整全面反映代建项目所发生的各项支出，专款专用，不得挤占挪用。

（6）资料管理目标：项目竣工移交，同时移交项目管理资料和项目实施过程中各类资料，保证资料齐全并符合相关规定。