

上海量子城市时空创新基地（复兴岛）项目-代建管理

合同统一编号： 11N00244840720252001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市杨浦区建设和管理委员会

乙方：上海杨浦滨江置业管理有限公司

法定代表人：徐少明（男）

地址：惠民路 800 号

地址：上海市杨浦区长阳路 1616 号 1 幢

771 室

邮政编码：

邮政编码：200090

电话：021-55890310

电话：13817765760

传真：

传真：

联系人：机构管理员

联系人：张子义

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程项目管理规范》（GB/T50326-2006）及《建设工程质量管理条例》等法律、法规的规定，业主将本项目建设阶段委托管理单位实行项目管理，本合同当事人在平等、自愿的基础上达成如下条款，以资共同遵守：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1.1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2.1 合同价格

本合同价格为 960000 元整（玖拾陆万元整）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2.2 服务地点：项目位于原复兴岛沪东船厂地块（共青路 130 号）。

2.3 服务期限

本服务的服务期限：自合同签订之日起至本工程全面竣工验收、竣工决算、交付使用期间全过程。。

3. 质量标准和要求

3.1 本项目由业主委托管理单位进行工程建设期项目管理，在本工程建设期内代表业主行使授权范围内的管理权利和履行相应的义务。管理单位在本项目建设管理中严格执行杨浦区区级建设财力项目建设管理制管理办法。

3.2 工程质量达一次性验收合格。

3.3 安全生产文明施工：无重大伤亡事故，文明施工达标。

3.4 投资控制：严格控制在由管理单位提出的、经财务监理审核的、并经业主确认的投资控制目标范围内。

4. 权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 付款

5.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

5.2 本合同款项按照以下方式支付。

5.2.1 付款内容

5.2.2 付款条件：

分期付款

1) 甲方在本合同签订后支付合同金额的 **30%**。

2) 工程形象进度完成 **80%**后支付合同金额的 **30%**。

3) 工程竣工验收后支付合同金额的 **10%**。

4) 工程竣工备案及竣工结算审价完成后支付至合同金额的 **80%**。

5) 竣工决算及工程保修期满后支付至投资监理审核金额的 **100%**，无息支付。

6 . 保密

6.1 管理单位为履行本合同而掌握的本工程所有信息和资料：包括但不限于商业秘密和图纸资料。

6.1.1 保持这些信息和资料的保密性。

6.1.2 除必须了解这些信息或资料以便履行职责的雇员，不向任何人或实体透露这些信息。

6.2 下列各项内容不受上述 7.1 规定限制：

6.2.1 依照中华人民共和国法律应向有关政府部门公开的信息；

6.2.2 为履行本合同而需向第三方公开的信息；

6.2.3 管理单位从业主处得知前已成为公开的信息；

6.2.4 由一方事前以书面形式或同意公开的信息。

6.3 本条款在本合同终止后仍具有法律效力。

7. 保险

7.1 在本合同有效期间，管理单位应自行投保其派出人员的人身意外险及其拥有和使用汽车的有关保险。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8.1、本合同约定的需由业主确认、认定和审批的相关事宜，包括各类合同及款项拨付，委托协议及相关书面文件等，需经业主研究通过后，由业主负责履行签章义务。

9. 乙方的义务及工作内容

主要服务内容为：受采购人委托，协助采购人对项目实施自委托合同签订之日起，至完成工程竣工验收和竣工结算，并正式交付采购人使用，质量（缺陷）责任期结束为止的项目管理。

9.1 项目管理工作内容

9.1.1. 工程前期准备阶段

代建管理单位应当落实代建管理主体责任，组织建账核算，并严格按照项目财务监理单位的要求，结合代建管理单位的“三重一大”决策程序，组织项目后续各类招标采购工作（包括但不限于招标代理、设计、勘察、施工、监理、各类检测监测等的招标采购），代建管理单位应本着依法合规和审慎原则，择优选择服务于相关项目的专业参建单位，并经代建管理单位相关会议决策后报请采购人相关决策会议审议，再由代建管理单位拟定各类委托合同及付款申请，提交采购人盖章。

（1）协助采购人办理各项申报报批手续；
依据项目可行性研究报告批复，组织编报初步设计及概算、施工图设计等，根据总进度计划的要求，组织、协调推进设计进度；

（2）协助采购人依法组织开展项目工程监理、施工及设备、材料采购、服务招标，负责工程合同的洽谈、签订和组织实施，并将有关文件按规定报相关行业管理部门备案，并承担相应的责任和义务；

（3）根据采购人要求制定相应的项目进度计划。

9.1.2. 项目施工阶段

(1) 合同管理：按照双方确认的项目管理程序审核各类经济合同、合同跟踪管理和合同变更管理。

(2) 投资控制：按照双方确认的项目管理程序审核设计变更、工程签证，按照批准的概算进行投资控制。

(3) 现场管理：按照采购人委托的权限组织协调总包、施工监理、设计根据合同约定，按计划工期完成项目建设并竣工交验。

(4) 进度管理：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实进度管理目标，确保按国家颁布的施工定额工期完成项目建设并竣工交验。

(5) 质量和安全控制：协调项目工程质量管理 and 安全管理。

(6) 安全文明管理：项目管理期间，按照国家安全生产法及国务院安全生产管理条例规定，负责督促相关责任单位落实安全管理目标；负责督促相关责任单位落实文明施工管理目标，施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求，确保区文明工地，争创市文明工地。

(7) 信息档案管理：项目管理过程中，及时将各类相关批文、招投标资料、合同、图纸等资料提交采购人存档。

因成交供应商未完全履行项目管理合同或履行不力等原因，所造成的项目损失包括增加的投资费用经项目法人和工作小组审核确认后由项目法人向供应商追偿，相关费用可以首先从其项目管理的管理费中扣除，项目管理的管理费不足以支付的，由成交供应商以自有资金支付。项目竣工后，未能按规定及时送审的，按相关规定扣减项目管理的管理费。

9.1.3. 竣工验收阶段

(1) 制定竣工验收工作计划；

(2) 协助采购人组织工程验收和整改；

(4) 协助采购人组织工程审价工作；

(5) 督促各方完成资料归档工作和竣工备案工作；

(6) 协助采购人组织工程移交及其他相关手续；

(7) 负责督促各相关单位和采购人签订保修合同。

9.1.4. 按有关规定和项目管理合同约定，做好缺陷责任期和保修期的服务工作。

9.2 项目组配置要求

- 1) 项目负责人具有丰富的项目管理服务方面经验，并承担过类似的项目的项目管理工作，必须常驻现场。
- 2) 项目合约（即投资、合同管理）负责人具有丰富的工程造价方面经验，并承担过类似的项目的投资控制工作。
- 3) 项目组人员须明确配备专职质量、安全、资料管理人员，且每周工作不少于 5 天。
- 4) 项目负责人根据本项目实际情况及特点，针对性地组建本项目管理团队，管理团队人员必须是供应商的在职人员，包含工程技术管理、工程质量管理、工程设计、工程投资管理、工程财务管理，相关管理负责人应具有丰富的类似项目工作经验。
- 5) 相关人员必须遵守采购人有关的规章制度，服从采购人管理。如采购人对项目管理人员在技术水平或服务态度方面不满意的，项目负责人将及时更项目管理人员。

9.3 本项目建设管理目标

- 9.3.1. 质量目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实质量管理目标，确保工程设计满足使用功能需要；工程施工达到设计及国家相关质量要求，并最终一次性验收合格。
- 9.3.2. 进度目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实进度管理目标，确保按合同工期完成项目建设并竣工交验。
- 9.3.3. 投资控制目标：项目管理期间，严格按照相关部门批准的文件实施，负责督促相关责任单位落实投资管理目标。
- 9.3.4. 安全目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实安全管理目标，确保无重大安全责任事故。
- 9.3.5. 文明施工目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实文明施工管理目标。

9.4 按照杨浦区政府投资项目代建制管理办法履行约定的其他事项。

10. 不可抗力

10.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

11. 违约责任

11.1 管理单位发生下列情况之一时，即被视作违约，除应当向业主赔偿因其违约而致业主的一切损失外，业主有权中止支付项目管理费，并可行使处罚直至终止本合同的权利：

11.1.1 管理单位和第三方串通损害业主利益的。

11.1.2 管理单位因未全部履行或适当履行其在本合同项下管理单位的义务或职责，并经业主发出要求补救的书面通知后 60 天内，未采取补救措施的。

11.1.3 管理单位未经业主授权，擅自对外签订合同的。

11.2 业主因自身原因未按本合同规定向管理单位支付工程建设管理费，每逾期一日应向管理单位支付应付而未付部分工程建设管理费的万分之三滞纳金，一次逾期达 60 天以上的，管理单位可行使终止本合同的权利。

11.3 因非管理单位原因致使本工程无法正常施工，由此造成的损失管理单位不承担责任，由业主承担或业主向第三方追偿。

12 . 履约保证金（如有）

12 . 1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为/元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

12 . 2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

12 . 3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

13 . 争端的解决

13.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

13.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

13.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

14. 违约终止合同

14.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

14.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

15. 破产终止合同

15.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

16 . 合同转让和分包

16.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

17 . 合同生效

17 . 1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

17 . 2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

18. 合同附件

18. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

18. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

18. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

19 . 合同修改

19 . 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

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）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

日期：

2025年07月31日

2025年07月31日

合同签订点:网上签约