

项目编号：2603JA0004

# 上海市静安区住宅修缮工程

施

工

合

同

(2021 版)





# 上海市静安区住宅修缮工程施工合同

甲方(实施单位): 上海亚新城市建设有限公司

乙方(施工单位): 上海静安建筑装饰实业股份有限公司

丙方(投资单位): 上海市静安区房屋修缮工程管理中心

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《上海市住宅修缮工程管理办法》及其他相关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,结合我区住宅修缮工程具体情况,三方就本工程施工项目协商一致,订立本合同。

## 一、工程概况

1、工程名称:古柏小区优秀历史建筑修缮工程

2、工程地址:富民路 197 弄 1-74 号,富民路 171-173 号,201-215 号

3、建筑面积:18007 平方米

4、工程内容:依照本工程经甲方确认的工程查勘表内容、施工图纸(含设计变更)和招标清单所列的工作内容,具体工作量以招标清单内容为准。

5、合同工期:

计划开工日期 2026 年 07 月 01 日 (实际开工日期以开工审核批准日期为准)

计划竣工日期 2026 年 12 月 27 日 (实际竣工日期以完成工程竣工综合验收日期为准)

工期总 180 日历天,与投标文件承诺相符,若出现工期延误,乙方按招标文件内容接受处罚。

6、合同价款:

工程合同价(中标价)为¥: 800.3312 万元(含税),大写:捌佰万零叁

仟叁佰壹拾贰元整(暂定,最终按工程审定价结算)。

其中:

(1) 安全防护、文明施工措施费为¥: 17.1093 万元, 大写: 壹拾柒万壹仟零玖拾叁元整

(2) 暂列金额: 89.145 万元

(3) 专业工程暂估价:   /  万元, 总承包服务费:   /  万元

(4) 人工费金额(暂定): 309.524068 万元

## 7、组成合同的文件

- (1) 本合同;
- (2) 中标通知书;
- (3) 投标文件;
- (4) 设计图纸、有关技术标准规范;
- (5) 工程预算书;
- (6) 三方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件;
- (7) 本市、区住宅修缮管理部门制订的相关规范性文件。

## 二、工程款的支付

1、工程款由丙方根据财政拨款及资金筹措进度,并结合经审核乙方的工程量完成情况支付。

(1) 通过开工审核后,支付工程合同价的 30% (包含安全防护、文明施工措施费 100%);

(2) 工程施工进度完成 70%, 支付至合同价的 50%;

(2) 竣工综合验收、竣工备案通过且结算资料送审后,支付至合同价的 80%;

(3) 工程审价审计完成且项目资料归档结束,在财政资金到位后,支付至审定工程造价的 97%。

上列乙方完成工程量由丙方根据经由甲方确认的工程施工进度确定。

2、工程保修金为工程结算审定价的 3%（暂留资金不计利息）。保修期满后工程保修金的余额支付给乙方。保修条款详见由乙方与业主大会、物业公司订立的《住宅修缮工程质量保修合同》。

3、甲、乙双方确认，丙方作为本工程投资单位，仅承担按照本合同约定及时安排付款的义务，乙方不得要求丙方承担付款以外的合同责任。

4、乙方应为本项目设立农民工工资专用账户：上海静安建筑装饰实业股份有限公司项目民工工资户

开户银行为：建设银行上海静安支行

银行账号为：31050171360000005108

### 三、图纸及方案

1、开工前甲方向乙方提供五套施工图纸以及一套查勘报告和修缮实施方案并及时进行设计（方案）交底。

2、涉及工程内容和工作量，开工前由甲方牵头、乙方配合，会同丙方、相关部门、物业、监理等单位核验交底后确认。

### 四、施工组织与工程进度

1、乙方应在施工现场建立项目管理机构，配备相应的管理人员，建立健全施工管理的各项制度，保证该房屋修缮工程施工安全、工程质量与文明施工。

2、施工期间，乙方委派黄圣添同志作为项目经理（应由具备与所承接项目规模相一致的注册建造师担任，并持有相应的《上海房屋管理行业岗位水平证书》）全权负责施工现场的项目管理工作，履行项目经理义务；委派李恺同志为安全员，施工期间常驻现场负责该项目的安全生产工作。乙方应当根据投标文件配备现场管理人员，不得擅自改变项目管理成员。

3、乙方应在项目开工审核前，根据甲丙双方提出的工程安全、质量、进

度、文明施工等要求编制施工组织设计并报监理审核与甲方审批。

乙方根据监理与甲方审定后的施工组织设计组织施工并接受监理单位和甲方、丙方的检查、监督，除因不可抗力外，工程必须按合同工期竣工。

## 五、安全生产与文明施工

1、乙方应对施工现场的安全生产负责。

2、乙方应当设立安全生产管理部门，配备施工现场的专职安全生产管理人员，负责对工地安全生产进行现场监督检查，及时制止各类违章行为，发现安全生产事故隐患应及时向监理单位和甲方、丙方报告。

3、乙方必须按照施工方案、技术标准和施工规范进行施工，执行《上海市安全生产条例》、《上海市建设工程施工安全监督管理办法》、《上海市建设工程施工现场消防安全管理规定》等安全生产有关要求，认真落实经监理与甲方审查通过的施工组织设计中的安全防护措施。对存在危险性的分部分项工程，应制定专项施工方案，确保施工安全。

4、特种作业人员必须按照有关规定，经过专业的作业培训取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。

5、乙方按照《上海市建设工程文明施工管理规定》和《上海市建设工程文明施工标准》的相关规定，结合本住宅修缮工程的实际情况，针对施工现场的安全防护、便民措施、小区安全巡逻值班制度、材料统一堆放、施工或危险区域的警示标志、减少施工扰民等内容，制订工程文明施工的相关措施和应急预案。

6、为了减少施工扰民，乙方承诺在本住宅修缮工程施工现场不搭设临时房屋作为施工人员的宿舍与厨房。施工人员的住宿问题由乙方在施工现场外自行解决。

7、乙方应采取有效措施预防传染病，保证施工人员的健康，并定期对施

工现场、施工人员生活基地和工程进行防疫和卫生的专业检查和处理，在施工现场应配备必要的伤病防治和急救医疗设施。

8、乙方应当按照有关规定编制安全技术措施或者专项施工方案，建立安全生产责任制度、治安保卫制度及安全生产教育培训制度，并按安全生产法律规定及合同约定履行安全职责，如实编制工程安全生产的有关记录，接受发包人、监理人及市、区修缮监督部门的检查与监督。

9、乙方应根据市、区修缮管理部门要求在项目开工备案前进行投保《上海市建设工程安全生产责任保险，简称：安责险》，因投保产生的保险费和其他相关费用由乙方承担。

10、乙方应依照法律规定参加工伤保险，并为其履行合同的全部员工办理工伤保险，缴纳工伤保险费。

11、乙方应及时向甲方提交该项目其已投保的各项保险的凭证和保险单复印件。

## **六、工程质量与验收**

住宅修缮工程质量按照上海市工程建设规范《上海市房屋修缮工程技术规程》，以及国家和本市有关工程技术标准执行。乙方应认真按照规定组织施工，并随时接受甲方委派人员和监理的检查检验。其中：

1、重点保护部位按照《优秀历史建筑修缮技术规程》(DGJ08-108-2004)验收；

2、其他修缮工程按《上海市房屋修缮工程技术规程》(DG/TJ08-207-2008)验收；

3、安防、技防工程参照“上海市住宅小区安全技术防范系统要求”组织验收；

4、工程质量标准要求一次性验收合格，若出现无法满足该标准，乙方按

投标文件相应承诺接受处罚；

5、对工程质量发生争议，由市（区）修缮管理和技术部门仲裁处理。

## **七、材料供应**

1、工程中涉及大宗材料和大型设备的采购，乙方需向监理单位和甲方报审确认后方可使用。

2、乙方对进场材料应进行报验，应及时联系监理单位对报验材料进行进场检验签证，需要复试的应见证取样复试，经复试合格后方可使用于本住宅修缮工程。

3、工程所使用的材料中需进行见证取样检测的如：内外墙涂料、屋面瓦材料、上下水管材等，须参照本市（区）修缮管理和技术部门相关规定执行。

4、乙方对住宅修缮工程中使用的建筑材料质量负责，保证所选用的工程材料质量符合国家标准、行业标准和本市地方标准。住宅修缮工程严禁使用列入国家、本市建设（修缮）工程禁限目录的材料。

## **八、群众监督及信访处理**

1、旧住房修缮工程接受居民群众监督，12345 市民服务热线将负责受理居民群众对旧住房修缮工程各类违规行为，以及涉及工程安全质量、文明施工等的投诉及信访。

2、施工及保修期间有关居民来信来访矛盾，乙方应按照甲方要求在规定时间内及时妥善处理并取得居民满意的书面回复，12345 市民服务热线的居民投诉应根据区房管局办理工作流程要求在 3 个工作日内办理，如果在规定时间内乙方无法处理居民的投诉及信访，每次未处理的投诉及信访件甲方将按照相关规定进行处理。

## **九、问责制度相关内容**

根据沪房管修[2011]348 号文《加强住宅修缮工程工作问责制度》中关于工作问责和处罚制度的规定，乙方发生以下四种情况的，甲方有权随时解

除本工程施工合同，取消其在二年内从事住宅修缮工程资格，并接受静安区住宅修缮企业诚信档案有关规定的处理：

- 1、发生伤亡责任事故的；
- 2、市（区）房管局或市（区）修缮管理部门要求整改，逾期没有整改或整改后仍达不到要求的；
- 3、工地安全、质量、文明施工等方面存在较多隐患或问题，被点名通报的；
- 4、由于安全质量、文明施工等问题，被媒体曝光，造成较坏社会影响的。

## 十、竣工验收

工程结束后，在施工、监理单位完成竣工验收的自评、复评，并由实施单位组织业主、物业、设计、施工、监理及相关管理部门等共同完成竣工综合验收和移交接管后，实施单位应当向区修缮管理部门办理竣工验收备案。

## 十一、竣工结算

1、竣工备案后 90 日内完成施工结算审核报告。逾期由甲方会同丙方结合实际情况，对乙方进行相应处罚。

2、竣工资料移交给甲方后，乙方应于 30 日内向甲方提出工程审价申请并提交审价结算资料，其内容为：本工程竣工图、结算书、合同、现场签证和技术核定单等（具体以甲方要求为准），其中施工现场签证必须按每周办理、按月汇总，当月实际工作量签证必须当月完成。

3、甲方收到乙方工程审价申请和完整资料后，交由工程审价单位进行工程审价并出具工程审价结果意见征询单。双方对审价结果有争议的可在 10 日内向工程审价行业主管部门申请仲裁处理，如果双方对工程审价结果无争议或在规定时间内不申请仲裁处理的，审价单位将在规定时间内出具正式的工程审价报告。

4、丙方在收到工程审价单位出具的正式工程审价报告后根据资金到位情

况可向乙方支付工程结算款。

5、关于变更估价的约定：1、已标价工程量清单或预算书有相同项目的，按照相同项目单价认定；2、已标价工程量清单或预算书无相同项目的，但是有类似项目的，参照类似项目单价认定；3、变更导致实际完成的分部分项工程在已标价工程量清单或预算书中无相同项目及类似项目单价的，按照招标投标报价编制的原则，并由发包人、财务监理核准确定变更工作的单价执行。

## **十二、工程保修**

本工程的保修期根据上海市的有关规定及《住宅修缮工程质量保修合同》执行，保修期间，乙方应承担本工程的保修责任。在接到修理通知后，及时派人修理，否则，相关物业管理单位可委托其它单位或人员修理，修理费用在保修金内扣除。保修期满，甲、乙双方办理结算，将剩余保修金退还乙方，不足部分由乙方交付。

## **十三、后评估考核**

根据《上海市住宅修缮工程后评估考核实施细则》（沪房管修[2013]77号）以及《关于进一步完善本市住宅修缮工程后评估工作的通知》（沪住修缮[2022]13号）文件中对施工单位评估内容的规定，甲乙丙三方约定对以下三方面由甲方进行后评估考核工作，并将考核结果上报区修缮管理部门：

- 1、文明施工情况；
- 2、修缮改造效果；
- 3、投诉处理情况；

## **十四、争议和违约的处理**

1、因本合同发生争议，各方可协商解决，协商不成的，可向上海市静安区人民法院起诉。

2、乙方未按合同工期竣工，逾期由甲方会同丙方结合实际情况，对乙方进行相应处罚，造成甲方或丙方损失的，还应承担赔偿责任。

3、乙方施工质量达不到设计和规范的要求，或发生其它使合同无法履行的行为，应承担违约责任，赔偿因违约给甲方造成的损失。

4、因乙方原因给甲方、丙方或第三方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

## 十五、其它

1、乙方应严格执行《关于加强上海市住宅修缮工程施工单位管理的工作要求》（沪住修缮[2012]55号）文件的内容和要求，确保住宅修缮施工安全、文明施工和工程质量。

2、施工期间，甲方指派同志，作为实施单位项目负责人全面负责施工现场的管理与协调工作。

3、乙方应在其资质等级许可范围内从事工程建设活动，不得转包和违法分包工程。甲乙丙三方合同签订后，甲方向区修缮管理部门备案。

4、工程所涉及分包项目的内容，乙方应在开工前报施工监理审核，然后报甲方备案，并与分包单位签订分包合同。由甲方向区修缮管理部门办理分包合同备案后，方可组织实施。

5、本合同自甲乙丙三方签章之日起生效。

6、本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议与《施工安全协议》、《工程廉洁协议》等均为本合同的组成部分，与本合同具同等法律效力。

7、本合同一式陆份，甲乙丙三方各执贰份。

(以下无正文，供签署)

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：



乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

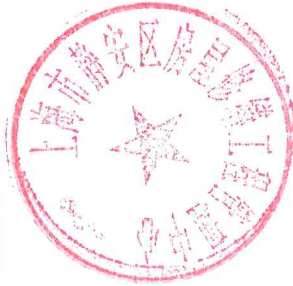
委托代理人（签字）：



丙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：



签订日期：2026年 5 月 21 日

合同订立地点：上海市静安区

## 静安区住宅修缮工程参建单位承诺书

为进一步贯彻静安区委、区政府“高水平发展、高标准管理、高品质生活”工作要求，确保本区旧住房修缮工作精细化管理，本单位秉承“安全、质量、进度、标准、造价”五项工作要求，作出以下承诺：

1、认真工作，接受管理，加强服务。全面履行各项应尽的义务，愿意承担连带责任，接受相应的处理意见。

2、在前期准备建设程序、项目实施、竣工验收、审价审计等阶段，紧扣时间节点完成工作任务，逾期未完成的，将及时进行整改，并愿意承受相应处罚。

3、本单位对项目安全、质量、进度、标准以及造价等标准加强自我管理，如出现因管理不当而引起的施工安全问题、项目质量不佳、标准不高、进度脱节、造价超预算等问题，将及时进行整改，并愿意承受相应处罚。

以上系本单位作出的承诺。

法人代表签字：



单位（盖章）



日期：2026, 5, 21

## 上海市住宅修缮工程问责协议

甲方(实施单位): 上海亚新城市建设有限公司

乙方(施工单位): 上海静安建筑装饰实业股份有限公司

丙方(投资单位): 上海市静安区房屋修缮工程管理中心

### 一、承包工程项目概况:

1、工程项目名称: 古柏小区优秀历史建筑修缮工程

2、工程地址: 富民路 197 弄 1-74 号, 富民路 171-173 号, 201-215 号

二、工程项目期限: 合同签订之日起至保修期结束止

### 三、协议内容:

#### 1、须进行工作问责和处罚的情形:

(1)发生伤亡责任事故的;

(2)市房管局或市修缮管理部门要求整改,逾期没有整改或整改后仍达不到要求的;

(3)工地安全、质量、文明施工等方面存在较多隐患或问题,被点名通报的;

(4)由于安全质量、文明施工等问题,被媒体曝光,造成较坏社会影响的。

#### 2、工作问责和处罚内容:

对发生或发现须进行工作问责和处罚的情况,除对实施单位做出工作问责和处罚同时,应按合同即刻解除相关施工单位承发包合同,并在二年内取消其从事住宅修缮工程资格。

(以下无正文, 供签署)

甲方 (盖章):

法定代表人 (签字):

委托代理人 (签字):



乙方 (盖章):

法定代表人 (签字):

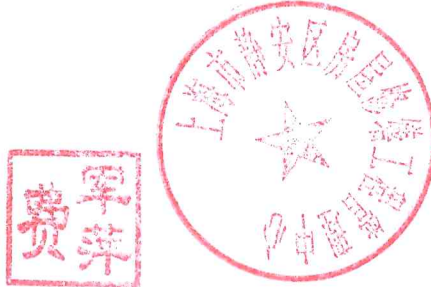
委托代理人 (签字):



丙方 (盖章):

法定代表人 (签字):

委托代理人 (签字):



签订日期: 2026年 5月 21日

合同订立地点: 上海市静安区

## 建设工程施工廉政责任书

工程项目名称：古柏小区优秀历史建筑修缮工程

工程项目地址：富民路 197 弄 1-74 号，富民路 171-173 号，201-215 号

甲方(实施单位)：上海亚新城市建设有限公司

乙方(施工单位)：上海静安建筑装饰实业股份有限公司

丙方(投资单位)：上海市静安区房屋修缮工程管理中心

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设委托与被委托双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

### 第一条 甲乙双方的责任

(一)严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

(二)严格执行建设工程施工合同文件，自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理的规章制度。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

(一)不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物

品和好处费、感谢费等。

(二)不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目工程监理合同有关的监理业务等活动。

### 第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往,按照有关法律法规和程序开展业务工作,严格执行工程建设的有关方针、政策,尤其是有关的强制性标准和规范,并遵守以下规定:

(一)不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二)不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三)不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### 第四条 违约责任

(一)甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给乙方单位造成经济损失的,应予以赔偿。

(二)乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的,按照管理权

限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为工程施工合同的附件，与工程施工合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 本责任书一式六份，由甲乙丙三方各执二份。

甲方单位：(盖章)  
法定代表：(盖章)  
地址：  
电话：

2026年5月21日



乙方单位：(盖章)  
法定代表：(盖章)  
地址：  
电话：

2026年5月21日



投资方单位：(盖章)

法定代表

地址：

电话：

2026年5月21日

