原上海月星敬老院装修改造工程
工程总承包合同

发包人（全称）：上海市普陀区民政局

承包人（牵头人全称）：上海衡元建设工程有限公司

承包人（成员二全称）：上海震宇科建工程设计有限公司

签订日期：2026年11月

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：上海市普陀区民政局

承包人（牵头人全称）： 上海衡元建设工程有限公司

承包人（成员二全称）： 上海寰宇科建工程设计有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就原上海月星敬老院装修改造 的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：原上海月星敬老院装修改造工程

2. 工程地点：子洲路672号

3. 工程审批、核准或备案文号：普财建函【2026】14号 关于原上海月星敬老院装修改造工程估算评估的复函

4. 资金来源：各级政府财政预算资金100%。

5. 工程内容及规模：对一栋三层楼的房屋进行改造修缮，包括外立面工程、室内装修工程、屋面工程、结构加固工程、给排水工程、暖通工程、强电工程、弱电工程、消防工程、总体工程、部分固定家具等，总建筑面积2658.5平方米。本工程需更换一台电梯和增加一台电梯，新电梯的设备采购和安装不包含在此范围内，但原有一台电梯的拆除，及后续两台电梯的土建开洞、加固工程包含在此次范围内。燃气工程不在本次合同范围内．但燃气管道铺设完成后续土建或装饰收尾包含在此次范围内。

6. 工程承包范围：按照国家有关规范、标准、工程所在地相关管理规定、发包人相关管理规定，使本工程达到竣工验收合格标准的施工图设计、施工、验收、移交和工程缺陷责任期内的缺陷修复、保修服务等内容，以及对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制等全部工作等全部工作。具体内容包括但不限于以下事项：

（1）设计：包括但不限于完成本项目招标范围内的各相关专业的施工图设计、施工图预算编制、施工过程设计控制及涉及跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务。

（2）总承包施工及管理：完成全部设计内容的施工，包括但不限于室内装饰工程、水电安装、消防工程、通风空调等，以及原有的隔墙拆除、零星局部结构加固改造等，负责项目实施阶段全过程建设管理，工程竣工验收、备案、移交，完成并配合相关部门结（决）算、审计、工程保修等工作。工程总承包管理包括但不限于：做好建设项目的进度控制，质量控制，安全、职业健康与环境控制，投资控制；做好建设项目的实施策划，设计管理、采购管理、风险管理、沟通与信息管理、合同管理、内外部协调、项目总结、工程保险等。具体以招标人的要求为准。

（3）包括本工程所有材料和设备的采购、保管、安装及调试、移交以及质保期内的保修服务等。

6.1 设计范围

设计工作主要内容是：进行全专业的施工图设计（达到审图合格的要求），施工期专业系统深化设计和现场设计配合工作、竣工期竣工图纸审核和出图服务等工作。

若承包人没有相关专业、专项设计资质，可书面报发包人，经发包人签批后可委托其它有资质的单位进行设计（所有责任仍由承包人承担）。承包人应完成本工程的整体设计及其管理、协调工作，原则上所有设计图纸的图签以承包人设计单位图签为准，承包人不得另行收取任何其他深化设计费用（包括图签费用）。

6.2 工程范围

工程范围包括但不仅限于：普财建函【2026】14号 关于原上海月星敬老院装修改造工程估算评估的复函及可研评审报告中提到的除燃气、电梯设备采购及安装外的所有建安工作内容。按政府主管部门批准要求进行的测试和检测，以及为竣工验收必须进行的所有检验检测，包括土建、安装、装饰、景观绿化、综合管线、市政配套等竣工验收和缺陷保修等内容，以及工程档案（包含发包人的竣工资料）的收集、整理、编制、备案等工作内容；在招标文件或规范中提到而在工作范围中没有提到的工作或其他项目，或在工作范围中提到而没有在招标文件或规范中提到的工作或其他项目，这些工作或其他项目都应被视为包括在工程发包范围及合同约定内。

7、工程承包方式：

本工程的承包方式为工程总承包方式（设计和施工）。按上述所列的设计范围和工程范围、内容从精装修方案设计、施工图设计、工程实施前期到施工全过程以及工程竣工验收、交付使用，直至工程使用后保修期结束，实行一揽子承包。包括但不限于包建设规模、包技术支持、包工程造价、包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包协调管理、包验收、包综合治理的设计和施工总承包方式，以及为完成本工程范围内所必须的技术、赶工、安全文明施工、处理周边居民矛盾等一切措施。承包人对本工程承担技术、质量、安全、经济责任。发包人指定专业分包工程或采购材料设备均纳入总包管理范围，由承包人负责管理与配合。除本招标文件和本合同规定的发包人所提供的设备、材料供货范围外的所有工程材料由承包人承担设计和施工的总承包。

二、合同工期

计划开始工作日期：2026年11月16日。

计划开始现场施工日期：2026年 12月 16日。

计划竣工日期：2027年8月12日。

施工图设计总日历天数：合同签订后30天，包含审图时间。

施工工期总日历天数：240天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。工期以实际的开工报告至取得验收合格通知书的日期为准，工期违约将处以每延误一天按合同总价万分之二的处罚。

三、质量标准

工程质量标准：一次性验收合格。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：14,955,222元

人民币（大写）（ 壹仟肆佰玖拾伍万伍仟贰佰贰拾贰元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）：317,142.00元

人民币（大写）（¥ 叁拾壹万柒仟壹佰肆拾贰元整）；适用税率：6%，税金为人民币（大写 壹万柒仟玖佰伍拾壹元肆角叁分）（¥17,951.43元）；

（2）建筑安装工程费（含税）：14,638,080元

人民币（大写）（¥ 壹仟肆佰陆拾叁万捌仟零捌拾元整）；适用税率：9%，税金为人民币（大写壹佰贰拾万捌仟陆佰肆拾捌元捌角壹分）（¥1,208,648.81元）；

（3）暂估价（含税）：/

人民币（大写）（¥元）。/

（4）暂列金额（含税）：/

人民币（大写）（¥元）。/

2. 合同价格形式：

合同价格形式为总价合同，除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不予调整，但合同当事人另有约定的除外，最终的结算金额原则上不得超过甲乙双方订立的合同价。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理： 卢迎 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书（如果有）；

（2）投标函及投标函附录（如果有）；

（3）专用合同条件及《发包人要求》等附件；

（4）通用合同条件；

（5）价格清单；

（6）双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付

合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、订立时间

本合同于2026年11月　日订立。

九、订立地点

本合同在上海市普陀区订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自生效。

十一、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人与承包人各执叁份。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：113101070024422224C

地址：大渡河路1668号2号楼901室

邮政编码：200333

电话：52564588

开户银行：

账号：

承包人（牵头人）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91310107792778522B

地址：　上海市普陀区曹杨路2弄26号108室

邮政编码：　200333

电话：55158898

开户银行：

账号：

承包人（成员二）：（公章）

法定代表人或其委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：91310116MA1J8WCY1D

地址：　上海市宝山区长江路256号6幢

邮政编码：　200333

电话：　13661487158

开户银行：

账号：