

项目编号：2501092002

政府采购编号：310115000251118153644-15316513

花木社区卫生服务中心联洋分中心改 扩建工程代建服务

响 应 文 件

供应商（公章）：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

法定代表人或其授权委托人（签字或盖章）：胡斌

2026 年 3 月 3 日

目录

商务部分	1
一、响应函	2
二、竞磋报价汇总表	4
三、花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务包1	5
四、分项价格表	6
五、服务说明一览表	7
六、商务条款响应/偏离表	8
七、技术要求响应/偏离表	9
八、中小企业声明函	10
九、竞磋响应保证金转账凭证	11
资格证明文件	12
十、营业执照	13
十一、单位负责人授权书	14
十二、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	15
十三、服务提供者的资格声明	16
十四、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的截图	18
十五、“信用中国”网站（网址为： http://www.creditchina.gov.cn/ ）、中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）、国家企业信用信息公示系统（ www.gsxt.gov.cn ）查询情况的截图	19
信用中国网站截屏：	19
十六、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函	22
十七、供应商纳税主体增值税一般纳税人资格证明	23
技术部分	24
一、服务方案	25
（一）项目概况	25
（二）项目管理的职能、范围和内容	29
（三）项目管理目标	34
（四）整体服务方案策划	35
（五）项目实施方案	37
二、对本项目服务的重点难点分析及控制措施	46
三、公司特色服务及本项目合理化建议	49
四、项目管理质量保证措施	52
（一）管理保障措施	52
（二）项目服务管理、项目管理组织架构及管理制度	61
（三）代建项目考核方案	70
五、项目管理应急预案	72
六、知识产权承诺及保密措施	80
七、管理服务承诺	81
八、团队人员配置情况	83
（一）拟派项目组人员一览表	83
（二）拟派本项目专业人员的详细情况（项目负责人）	85
（三）拟派本项目专业人员的详细情况（技术、质量负责人）	89
（四）拟派本项目专业人员的详细情况（造价计划）	95
（五）拟派本项目专业人员的详细情况（安全、资料档案管理负责人）	98
（六）拟派本项目专业人员的详细情况（项目组成员）	101
（七）拟派本项目专业人员的详细情况（前期配套）	101
（八）管理人员工作责任制度	102
（九）奖惩制度	105
（十）人员配置承诺	106
九、项目负责人业绩一览表	107

附业绩证明文件复印件.....	108
十、公司承接项目一览表.....	128
附：业绩证明文件.....	129
十一、供应商综合能力证明材料.....	164

商务部分

一、响应函

致：上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心、上海国际招标有限公司（采购人和采购代理机构名称）

根据贵方上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心项目采购的花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务的竞争性磋商邀请书（项目编号为：2501092002），现正式授权的下列签字人张思捷、项目经理（姓名和职务）代表供应商上海灏佳建筑工程咨询有限公司（供应商的名称），提交下述投文件正本/份，副本 份，电子响应文件 份：

- (1) 竞磋报价表；
- (2) 服务说明一览表；
- (3) 商务条款响应/偏离表；
- (4) 技术要求响应/偏离表；
- (5) 资格证明文件；
- (6) 由上海银行开具的金额为6万元的竞磋响应保证金；
- (7) “供应商须知”第14条和第14.4条要求供应商提交的全部文件。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

(a) 按竞争性磋商文件的规定提供服务的报价为（大写）人民币叁佰伍拾陆万叁仟元（RMB3563000元）。

(b) 我方将按竞争性磋商文件的规定，承担完成合同规定的责任和义务。

(c) 我方已详细审核了全部竞争性磋商文件，包括竞争性磋商文件的修改通知（如果有的话）、我方知道必须放弃对上述文件中所有条款提出存有含糊不清或不理解之问题的权利。

(d) 我方同意在“供应商须知”第 20 条所述的提交响应文件截止日起遵循本响应文件的规定，并在“供应商须知”第 17 条规定的竞磋有效期届满之前对我方均具有约束力，而且有可能成交。

(e) 如果我方在提交响应文件截止日后规定的竞磋有效期内撤销响应文件，我方的竞磋响应保证金可不予退还。

(f) 如果贵方有要求，我方愿意进一步提供与本响应文件有关的任何证据或资料。

(g) 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的响应文件或收到的任何响应文件。

与本响应文件有关的正式通讯地址为：

地址： 上海市浦东新区华谐路198弄19号楼2楼

邮政编码： 201209

电话号码： 58785388

传真号码： 58785388

电子信箱： zhangsjien@163.com

供应商代表姓名： 张思捷

公章： _____

日期： 2026 年 3 月 3 日



二、竞磋报价汇总表

项目编号：2501092002

价格单位：元

序号	服务名称	数量	磋商报价（元）
1	花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务	1 项	3563000元

供应商代表签字：





三、花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务包 1

项目负责人	增值税税率	服务期限	最终报价(总价、元)
钱俊熠	6%	合同签订之日起至项目竣工验收合格并完成不动产权证办理止	3563000元



四、分项价格表

项目名称：花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务

项目编号：2501092002

金额单位：元

序号	服务内容	数量	单价 (元)	总价 (元)	备注 (收费依据、收费标准等)
1	车辆费用	1	120000	120000	车辆租金、折旧、油费
2	食宿费用	1	100000	100000	为了保证质量安全，公司对项目定期检查
3	管理费用	1	903000	903000	现场费用、办公用品、通讯、会务、公司管理人员费用
4	人员服务费	1	1990000	1990000	人员费用、加班费及专家费
5	利润及税金	1	450000	450000	税金 6%，其他为利润
本项目总报价（元）		大写：人民币叁佰伍拾陆万叁仟元整 小写：¥3563000元			

六、商务条款响应/偏离表

供应商名称：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

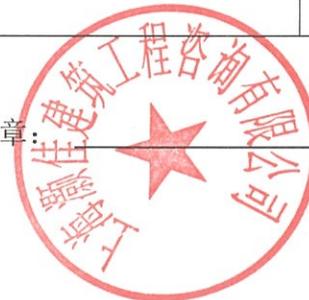
项目编号：2501092002

序号	竞争性磋商文件 条目号	竞争性磋商文件的商务 条款	响应文件的商务条款	说明
1	响应函	响应函	响应、无偏离	/
2	竞磋报价	竞磋报价	响应、无偏离	/
3	报价货币	报价货币	响应、无偏离	/
4	资格证明文件	资格证明文件	响应、无偏离	/
5	竞磋响应保证金	竞磋响应保证金	响应、无偏离	/
6	竞磋有效期	竞磋有效期	响应、无偏离	/
7	响应文件的式样 和签署	响应文件的式样和签署	响应、无偏离	/
8	服务期限	服务期限	响应、无偏离	/
9	付款方式	付款方式	响应、无偏离	/
	...			

供应商代表签字：



公章：



七、技术要求响应/偏离表

供应商名称：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

项目编号：2501092002

序号	服务名称	竞争性磋商文件 条目号	采购规格	拟供规格	响应/偏离	说明
1	服务方案	服务方案			响应、无偏离	/
2	重难点分析及相应措施	重难点分析及相应措施			响应、无偏离	/
3	质量保证措施	质量保证措施			响应、无偏离	/
4	项目负责人情况	项目负责人情况			响应、无偏离	/
5	团队人员配置	团队人员配置			响应、无偏离	/
6	类似项目业绩	类似项目业绩			响应、无偏离	/
7	企业综合能力	企业综合能力			响应、无偏离	/
	...					

供应商代表签字：

张恩捷

公章：



注：供应商应对照竞争性磋商文件技术要求，逐条说明所提供服务已对竞争性磋商文件的技术要求做出了实质性的响应，并申明与技术要求条文的偏差和例外。特别对有具体指标的服务要求，供应商必须提供所提供服务能够达到的具体指标。

八、中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为小型（请填写：中型、小型、微型）企业。

即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为小型（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心单位的花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他小型（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

日期：2026年3月3日



九、竞磋响应保证金转账凭证

上海银行 币种: CNY Bank of Shanghai 记账日期: 2026-02-27		上海银行业务回单		回单编号: 29420260227132813101502804 回单编号相同表示同一笔业务, 请勿重复记账		
回单类型	出账		摘要	跨行转账		
付款人	户名	上海灏佳建筑工程咨询有限公司	收款人	户名	上海国际招标有限公司	
	账号	00800530020		账号	215080920510001	
	开户行	上海银行人民广场支行		开户行	招商银行股份有限公司上海普陀支行	
金额(大写)	陆万元整		金额(小写)	60,000.00		
核心流水号	Y026022783964051					
附加信息	附言/附注: 备注: 投标保证金 项目编号 3501092002 用途: 项目投标保证金					



回单验证码: 2902-3348-5684-2920



资格证明文件

十、营业执照



营业执照



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录国家企业信用信息公示系统查询。

统一社会信用代码	91310230787222095U	名称	上海颀佳建筑工程咨询有限公司	注册资本	人民币868.0000万元整
类型	有限责任公司（自然人独资）	法定代表人	胡斌	成立日期	2006年03月28日
经营范围	建筑工程咨询，商务咨询，工程施工监理及咨询，企业管理咨询，建筑安装工程，公路工程，给水排水建筑工程。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】				
住所	上海市浦东新区华谐路198弄19号2层				
登记机关	上海市浦东新区市场监督管理局				
登记日期	2026年02月05日				

说明：

- 1、本营业执照于2026年02月05日11时37分16秒由胡月(办事人)留存(打印)
- 2、数字签名：ADBEAAPgCHRIInpctXmvdphzshHVXmZ+ERKXgr7v3Qh4InQ4vRDofzAdiKkKTSKvE/wvS/aRpa/CtQcWv5-A-
- 3、本营业执照仅用于企业名称授权

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

十一、单位负责人授权书

本授权书声明：注册于上海市浦东新区华谐路198弄19号楼2层的上海灏佳建筑工程咨询有限公司的在下面签字的胡斌、董事长（单位负责人姓名、职务）代表本公司授权上海灏佳建筑工程咨询有限公司（单位）的在下面签字的张思捷、项目经理（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务项目的代建服务合同提交响应文件、澄清答复、竞磋、签约、执行、完成和保修，并以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 2026 年 3 月 3 日签字生效，有效期为 60 天。

特此声明。

授权代表签字盖章：_____

代理人（被授权人）签字盖章：_____

见证人签字盖章：_____

单位名称：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

地址：上海市浦东新区华谐路198弄19号楼2楼



十二、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

我方在此声明，在提交本项目首次响应文件之前的3年内，我方没有因违法经营而受到下列处罚：

- (1) 刑事处罚；
- (2) 被责令停产停业、吊销许可证或执照；
- (3) 被处以较大数额罚款等行政处罚。



供应商单位名称：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

供应商单位公章：

2026 年 3 月 3 日

4 近三年的年营业额

年份	总额
<u>2023年</u>	<u>840.51万元</u>
<u>2024年</u>	<u>1151.90万元</u>
<u>2025年</u>	<u>869.85万元</u>

5 有关开户银行的名称和地址

银行名称	地址
<u>上海银行股份有限公司人民广场支行</u>	<u>延安东路618号</u>

6 其他情况

无

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我方同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

日期：2026年3月3日

服务提供者名称：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

授权代表签字：张恩捷

授权代表的职务：项目经理

电话号码：58785388

传真号码：58785388

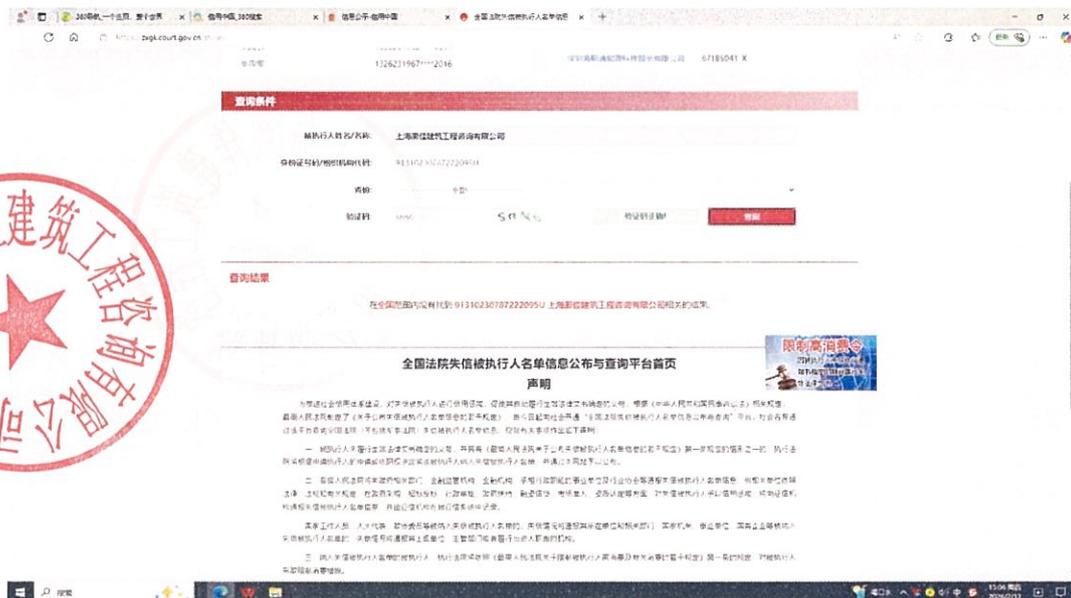
电子信箱：zhangsijieniubi@qq.com

公章：



十五、“信用中国”网站（网址为：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）查询情况的截图

信用中国网站截屏：



十六、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方上海灏佳建筑工程咨询有限公司（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：2020年3月3日



技术部分

一、服务方案

（一）项目概况

项目名称：花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务

建设地点：上海市浦东新区紫槐路 120 号。

建设规模：总建筑面积约为 23904 平方米。

建设内容：本项目拟拆除联洋分中心现有全部建筑，并启动改扩建方案，建筑单体包括综合楼、门卫室、辅助用房及室外总体工程，主要功能包括门诊、住院、健康管理中心、儿保、计免、妇保、中医、口腔、康复等，共设置 175 张床位。

代建工作内容

工作内容包括但不限于项目建设过程各阶段的投资、进度、质量、风险、安全、信息等的代建工作（其中投资管理必须按国家审计的规范运作），达到委托人要求。

前期阶段服务内容

项目前期阶段服务主要内容包括但不限于：按委托人的要求完成项目前期等方面的基础工作。

1. 前期准备工作

1.1 完成项目包括规划、开工等相关手续的申请准备工作。

1.2 组织开工前场地验收工作。

1.3 负责招标代理公司、投资监理（全过程造价咨询及审价）单位、设计公司、施工单位、监理单位、审价单位等各类单位的采购方案制定。

设计阶段服务内容

设计阶段的主要服务内容包括但不限于：编制设计任务书、及优化设计等设计管理工作。其中：

1. 编制设计任务书

根据业主提供的现场条件、项目设计条件及项目建设的有关要求做出设计任务书。设计任务书深度达到初步设计的深度要求，并达到可以作为扩大初步设计的依据要求。

2. 优化设计

对设计单位的扩大初步设计、施工图设计进行优化。选择、审核并确定最能体

现绿色、现代、和谐、经济的设计理念、符合业主要求的最佳设计效果。

3. 设计投资控制

3.1 编制限额设计方案。

3.2 对设计概算、施工图预算进行分析、论证、优化、审核，按要求协助提出工程项目的概预算及分析报告。

4. 设计进度控制

4.1 按设计任务书内容，编制项目设计实施进度计划。

4.2 分析设计进度目标实现的风险，编制设计进度风险管理措施方案。

4.3 对设计实施过程中进行进度计划值和实际值比较分析，提交各种进度控制报表和报告(周报、月报、季报)。

4.4 协调业主对设计文件的审定。

5. 设计质量控制

5.1 按设计任务书内容，制定项目设计的质量控制实施方案。

5.2 分析质量目标实现的风险、编制质量风险管理方案。

5.3 研究图纸、审核各设计阶段的图纸、技术说明和计算书等设计文件，发现质量问题，及时向设计单位提出修改意见。

5.4 审核有关水、电、气等系统设计及有关市政工程规范、地块市政条件是否相符合并获得市有关部门审查通过。

5.5 审核施工图设计是否有足够的深度，相关节点是否满足可施工性的要求，以确保施工进度计划的顺利进行。

5.6 同有关部门对设计文件进行图纸会审，必要时组织会议或专家论证。

6. 设计合同管理

6.1 在设计任务书的基础上提出设计的合同结构，从投资控制、进度控制和质量控制的角度分析设计合同条款，分析合同执行过程中可能出现的风险及如何进行风险转移，同时有效防范风险发生。分析、编制设计索赔方案，以防范索赔事件的发生。

6.2 选择标准合同文本，起草设计合同，参与设计合同的谈判、签定工作。

6.3 进行设计合同执行期间的跟踪管理，包括合同执行情况检查，以及合同的修改、签定补充协议等事宜。

7. 信息管理

7.1整理并建立工程设计图纸及技术经济资料档案。

8. 组织与协调

8.1 编制设计工作的组织方案并控制其实施。

8.2协调业主与设计单位之间的关系，及时处理有关问题，使设计工作顺利进
行。

8.3 处理设计与各市政部门和主管部门的联系，摸清有关设计参数和要求。

8.4 做好方案及扩初设计审批的准备工作，协助处理和解决方案和扩初设计审
批的有关问题，获取规划部门关于扩初设计的批复。

8.5 做好施工图设计的报审工作。

施工阶段服务内容

施工阶段的主要服务内容包括但不限于：对施工计划、进度、质量、安全、现
场、投资、信息、风险等的管理及相关的组织协调工作，包括开工仪式的组织管理
工作。

1. 施工阶段的质量控制

施工质量控制须达到一次验收合格率100%。

1.1参与审核施工组织设计方案。

1.2对施工监理单位进行管理。

2. 施工阶段的投资控制

2.1组织相关单位对施工方案进行技术经济比较论证。

2.2做好工程进度款的审核工作。

2.3组织相关单位审核分析施工技术变更的合理性、经济性。

3. 施工阶段的进度控制

3.1复核施工总进度计划并控制其执行。

3.2审核项目施工各阶段月度的进度计划，按月份作出施工进度计划完成情况分析
报告。

4. 施工阶段的合同管理

4.1对甲供材料、设备进行考察，提出货比三家的考察咨询意见，按要求参与
各类合同谈判。

4.2代表招标人或业主处理有关索赔事宜，并处理合同纠纷。

5. 施工阶段的信息管理

5.1进行施工进度、质量、安全、投资等施工信息的收集、整理、存档工作，完成各类施工信息报表。

5.2按要求完善工程会议制度，作好会议记录。

5.3检查、收集、整理、分类、保存施工单位各类工程技术资料。

5.4 建立完善的现场管理信息制度，及时归档工程技术资料。

6. 施工阶段的组织与协调

6.1组织设计交底，协调解决施工中暴露的设计遗留问题。

6.2组织、协调参建工程建设各单位之间的关系。

6.3向各政府主管部门办理各项审批事项。

6.4向各行政部门办理各项市政配套设施。

7. 施工阶段的风险管理

7.1参与编制风险应急预案。

7.2受招标人或业主委托及时处理施工阶段各种风险并定期汇报。

8. 施工阶段的现场管理

8.1负责施工现场文明施工及卫生检查。

8.2负责施工现场安全检查及产品保护工作。

调试运营阶段服务内容

调试阶段的主要服务内容包括但不限于通过组织相关单位对招标人或业主要求的调试设备进行调试，达到满足正式运营的条件。

1. 制定调试计划并组织实施

1.1协调相关单位成立调试组织机构。

1.2准备调试日程及方式。

1.3组织相关单位编制调试手册。

1.4检查调试前的准备工作落实情况

2. 调试

按业主要求组织有关单位进行调试，完成业主安排的相关任务。

3. 调试总结

3.1检查督促做好调试记录及调试报告。

3.2作出调试分析，提出相应建议完成系统调试。

竣工阶段服务内容

竣工阶段的主要服务内容包括但不限于组织竣工移交，达到项目设计及使用条件。包括竣工仪式的组织工作。

1. 验收工作

1.1 制定交工验收及竣工计划

1.2 组织由建设单位、代建单位、设计单位、勘察单位、施工单位、监理单位及政府管理部门等单位参加竣工验收会议。

1.3 参与审核工程结算、决算，提出审核意见。

1.4 完成资料归档工作（资料要求符合上海市建设档案验收要求）。

2. 移交工作

2.1 检查工程是否满足招标人或委托人的要求和设计要求。

2.2 组织编制重要设备的使用及维护手册。

2.3 配合组织项目相关的仪式和活动。

3. 项目运行及缺陷管理

3.1 总结试运行，评估项目工程实际使用效果与设计目标的差距。

3.2 在移交给招标人或委托人前准备缺陷清单，限期整改方案。

3.3 缺陷修复后，签署合格证明。

3.4 项目回访保修。

（二）项目管理的职能、范围和内容

1、工作职能

若我公司能有幸中标，我们将组建专职管理服务团队，将项目管理单位的知识、技能、工具和技术运用于项目活动中，协助业主单位完成本项目的建设管理服务。

2、工作范围

项目管理范围为上述工程的前期报批、施工前准备、施工、竣工验收和保修等阶段的全过程建设管理工作。

3、工作内容

具体工作内容包括但不限于以下方面：

1) 前期阶段

负责工程前期工作的日常管理，积极参与协调工程前期工作中各相关单位之间的关系；积极协调建设用地的勘测定界工作；积极承接业主方委托的工作任务，相关工作合同（职责、劳务费等）按规定另行约定。

2) 工程合同管理

负责研究建立本合同管理办法，并严格履行，使其发挥作用；负责编制土建和各专业系统的设计、设计咨询、施工、监理、供货及其他相关的专业合同，维护各方的合法利益，规避合同风险；并作为乙方参与签订上述与本项目实施相关的各类工程合同；负责提交合理的合同付款方式给甲方审批，审核签认付款凭证；跟踪和审查工程总投资的变动情况；协助甲方进行有关合同的谈判、签订、履行、变更以及索赔等合同管理工作。

3) 项目管理与决策咨询服务

编制项目管理总体策划报告、工作大纲及细则；编制工程总体工期网络计划，制定工程质量、投资控制方案；制定项目管理的各项制度、规定、办法、细则等；对设计方案进行综合性技术分析，并提出分析报告或修改建议；对重要实施方案进行可行性研究，提供咨询意见，供甲方决策；对项目管理的组织方式和基本组织架构提供咨询意见；组织对项目计划实施进行评审，检查监理单位对各项计划执行情况，并向甲方提供咨询意见；参加甲方组织的项目协调会议，对项目实施工作中出现的矛盾和问题提出咨询意见；向甲方提出工程招投标方案咨询意见；提供工程招标和材料、设备招标采购咨询意见；协助甲方审查招标文件并提供审查意见；对工程所需设备的采购提供咨询建议；参与甲方进行材料设备的市场调研、协助甲方进行材料选用、设备选型等，并提供咨询意见；协同甲方对重大技术措施方案向甲方提供咨询意见，供甲方决策参考；针对甲方项目建设过程中遇到的问题，为加强管理控制提供正确及时的建议；督促、推进工程验收、移交等工作。

4) 对监理单位进行管理与协调

主持监理单位的总调度会议；审核监理单位的监理规划、监理工作实施细则；检查监理人的合同执行情况；对各材料、施工监理进行组织协调，以及对监理工作的检查权和监理工作质量的评议权；统一各材料、施工监理人使用的周、月、季、年报表要求，管理、汇总监理单位上报给甲方的有关报告和报表；协调各材料、施工监理人之间，甲方与各施工监理人之间的工作关系；检查监理单位的工作，召开监理工作会议；受理监理人向甲方上报的工作报告，并提出处理意见；考核监理单位的监理人员业绩，查处有失职和违规行为的监理人员；审定工程监理报告；审计单位负责将工程建设成本控制在目标成本内，重大的成本变更须严格按照《工程变更设计控制及处理程序》处理；负责相应职责范围内工程施工期间的变更设计管理；

遵照甲方有关资金支付规定的付款手续和审批程序，确认各施工监理人的各种支付证书。负责对经审计人审核的工程量和工程款项支付进行复核，提出建设性意见，并报甲方最终核定；参加整个工程项目的交工，组织竣工验收；审核监理工作总结。

5) 协助甲方事务性、业务性与技术性工作

参与编制项目的总体实施方案及总体计划、工期计划、成本投资计划、资源计划以及它们的优化；协助甲方进行日常文件管理和存递；协助甲方组织办理施工场地的移交工作；协助甲方组织和参加设计交底会和施工图纸会审；协助甲方审核施工组织设计或方案；协助甲方组织单项、单位工程的竣工验收和项目综合验收工作组织技术专题会议；组织不同类型施工标段交接点的技术交底和协调工作；协助甲方进行质量控制；协助甲方制定甲方确认的大宗；材料的质量检测方案；检查监理单位对施工质量控制的；情况和文件资料；督促监理单位按监理规划及监理细则进行监理；组织质量问题专题会议，解决质量问题；协助甲方进行投资控制；协助甲方进行合同管理，包括：协助甲方与中标单位订立和签定合同；协助甲方处理合同执行中存在的问题；向甲方报告合同的执行情况；协助甲方进行索赔的审定；协助甲方进行进度控制，包括：参与编制总控制计划网络图；审定各施工单位提供的进度计划；控制进度的关键点；组织进度计划方面的会议；协同甲方进行项目验收、移交、运行准备、项目后评估、对项目进行总结，研究目标实行的程度、存在的问题等工作。

6) 代表甲方进行现场管理策划

对现场施工组织管理方案的策划；对现场施工总平面管理方案的策划；对施工组织设计实施管理的方案策划；对材料与设备统筹与调配方案的策划；对施工监理单位进行管理的方案策划；参加甲方召开的各种重要会议，负责记录和整理，上报甲方同意后发出；涉及工程建设的重要决策、决议、议案，涉及合同，条款的变更、增加，工程计量，工程款支付等经济方面以及重大技术方案管理办法，决策性的事项，必须向甲方报告，批准后才能下达和实施。

7) 代表甲方组织和实施现场管理

工程施工进度组织和实施现场管理：制订施工总控制网络计划，确定总控制网络计划的关键线路和关键节点，下达各标段的关键控制节点；审定各标段的工期计划、资源计划，有权对工期计划进行优化；制订统一的工程进度计划编制方法、编

制原则、内容要求、提交时间、更新时间，统一软件，统一格式；制订进度控制的调控方法的措施；采取各种有效手段，对工程现场施工进度进行管理；向甲方报告施工现场管理的情况，提出潜在问题，提出预警和提供控制建议。

对工程施工质量实施现场管理：制订工程质量管理方案，并代表甲方执行施工现场质量管理；制订统一的监理单位监理工作中使用的报表的格式；协助甲方组织施工图纸会审及技术交底；制定材料的质量检测方案；代表甲方审查施工组织设计和施工方案，落实有效的质量保证措施；代表甲方对施工过程中出现的质量缺陷或发现施工存在重大质量隐患，有权向监理单位发出整改通知或下达暂停令；在施工过程中确定质量控制点，有权要求监理单位提供关键工序、特殊工序的质量控制方案。

工程施工现场投资管理：制订施工月度、季度用款计划，上报甲方审批；执行现场计量审批制度审查监理公司提交的现场支付报告，上报甲方审批；制订防范施工风险及可能发生的索赔的方法和措施。施工现场的安全生产与文明施工管理；制定有关安全生产，文明施工管理的各项制度、规定、办法、细则，并督促检查实施；

8) 代表甲方督促检查施工现场管理情况，提出改进意见并实施监控

代表甲方对施工现场进行巡视检查。对施工进度进行有效的控制。工期计划出现偏差，有权及时向监理单位发出预警指令，督促监理单位及时进行纠偏。

代表甲方对工程质量进行定期检查，当发现施工存在质量隐患，可能造成质量事故或已经造成质量事故时，有权及时向监理公司发出停工整改指令，有权责令监理单位对质量事故进行处理。

代表甲方督促监理单位组织对材料、半成品、成品、设备的检查和验收，并完成对材料、工程检验、分项分部工程的抽检验收工作。

代表甲方组织定期、定期的质量检查和质量评定。

代表甲方处理监理单位关于施工进度、工程质量、造价控制等方面存在的共性问题。提出处理意见、督促监理单位整改；组织项目协调会议。对施工过程中出现的质量问题提出意见，督促落实协调措施。

代表甲方检查各监理单位对施工质量控制的情况和文件资料。

代表甲方督促各监理单位按监理规划及监理细则进行监理；组织监理单位召开工程质量问题专题会议，解决质量问题。

代表甲方审查工程变更和工程签证，上报甲方审批。

代表甲方审查工程进度款、工程结算，上报甲方审批；对可能引起工程造价增加的部位进行预测分析，并制定控制措施，督促监理单位实施控制，上报甲方审批；审查施工过程中有关工期、造价的索赔，提出处理意见，上报甲方审批；检查和督促进度计划的落实，对影响工期执行的潜在问题，及时向甲方提出预警；检查监理单位执行工程量现场计量和合同变更审批情况，核实材料与设备到货情况。

代表甲方审查工程款的拨付，上报甲方审批。

代表甲方检查施工现场安全生产、文明施工情况，包括场容场貌、安全生产、防火保安、环境保护和卫生防疫，充分识别危险源。督促监理单位实施管理方案和应急预案等措施，对危险源予以控制；杜绝工程重大事故的发生。

代表甲方执行奖罚制度，根据合同条款和有关规定提出奖罚方案，报甲方审批。

9) 工程竣工阶段的工作

工程的竣工验收是全面检验工程建设是否符合设计要求和施工质量的重要环节，也是检查项目管理单位及其承包商合同履行情况的重要考核标准；项目管理单位是工程竣工验收的主体单位，负责组织工程的竣工验收；验收依据：按照国家、上海市有关验收规范与规定组织工程竣工验收，包括但不限于批准的设计任务书、初步设计、施工图设计、设备技术说明书、施工承包合同、协议、现行的工程竣工验收规范；验收程序：按照有关验收规定与程序组织工程竣工验收；负责提交竣工验收报告，办理验收的一切相关手续，并向竣工备案部门备案；确保完成合同中约定的各项内容，有关部门要求整改的质量问题由项目管理单位负责组织全部整改工作，使工程达到国家规定的竣工验收标准。

10) 工程竣工后阶段的工作

协助甲方委托的使用单位进行运营调试，确保项目安全、顺利地投入使用；负责组织本项目的竣工结算，配合甲方的财务决算工作；负责工程档案的编制与交付；按有关规定与要求，完整地收集、积累与本工程相关的技术文件资料，建立完整系统的工程档案，全面负责档案规定资料的管理、编制、验收及移交工作；制定出工程档案管理办法和实施措施，确保工程档案工作与工程建设进程同步，确保工程档案的完整性、准确性、真实性与系统性；负责工程档案编制过程中的检查、督促和验交工作，负责工程档案的国家验收工作。

11) 综合验收和不动产权证办理

配合建设行政主管部门完成综合验收；办理不动产权证并移交运营单位

12) 计划和统计工作

做好本工程所有资料的收集、保管、整理工作；对甲方所需的工程资料，项目管理体制单位应及时提供，并对资料的真实性负责；按照规定的格式采用书面形式（附电子文档）向甲方报送与工程建设实施有关的信息与问题建议。建立工程建设的日常汇报制度；按有关部门要求，积极配合甲方编报有关计划统计报表和工程资料。

13) 其它授权内容

在规定的工程质保期限内，负责检查工程质量状况，组织鉴定质量问题责任，督促责任单位维修；甲方委托的其他工作；根据项目的具体情况完成项目全过程代建管理工作。

（三）项目管理目标

（1）项目投资控制目标

在满足使用需求的前提下，确保工程竣工报送审计金额控制在浦东新区发改委审批的概算之内，达到零超额。

设计阶段实施限额设计。

在项目方案设计中运用价值工程，进行方案比选优化，设计过程中实施限额设计的纵向和横向控制，确保其经济性、合理性。

工程施工阶段实施内审前置。

根据经审核批准的施工图预算建立施工阶段的造价控制目标，实施内审前置，对过程中的设计变更、工程洽商执行报审制度和审核制度，以控制施工过程中的费用支出，最终将工程造价控制在发改委审批的概算之内。

（2）工程质量控制目标

本工程施工质量达到一次性验收合格。

确保分部分项工程一次性验收合格。通过代建单位工程建设过程中的有效工作，提出关键部位的质量控制措施和解决技术难点的控制方法，督促承包商确保工程质量满足合同要求。

（3）建设进度控制目标

前期工作控制在政府部门审批流程且在合理的日期内，工程进度按照甲方和

施工单位签订的合同工期目标。

控制内容包括编制项目总进度，严格控制设计、招标、采购等实施环节进度；审核承包商的施工网络计划，严格控制关键线路的工程进度，科学地提出缩短工期的方案，确保各节点工期。

(4) 安全文明目标 无安全生产事故

强化项目安全风险评估，做好事前预控。按照上海市建设行政主管部门施工现场文明标准化工地的管理要求，根据工程施工管理模式和工程特性制定现场安全和文明检查制度，督促监理、承包商进行安全教育和安全检查，控制施工现场，及时发现隐患并立即整改，确保无重大安全责任事故，保证临近建筑及市政设施的安全及正常使用。

(四) 整体服务方案策划

(1) 项目管理定位

以高起点、专业化、诚信、高效的管理为宗旨；以业主满意为准则；提供全过程的优质服务。作为独立工作的第三方，维护工程建设秩序，在业主的最高领导下，做好业主的参谋，与业主工作进行无缝连接，给业主提供最大限度的支持。

(2) 招投标、合同、造价管理为重中之重，成败关键

由于此三个环节特殊重要，故引进多部门共同参与，多方制衡。

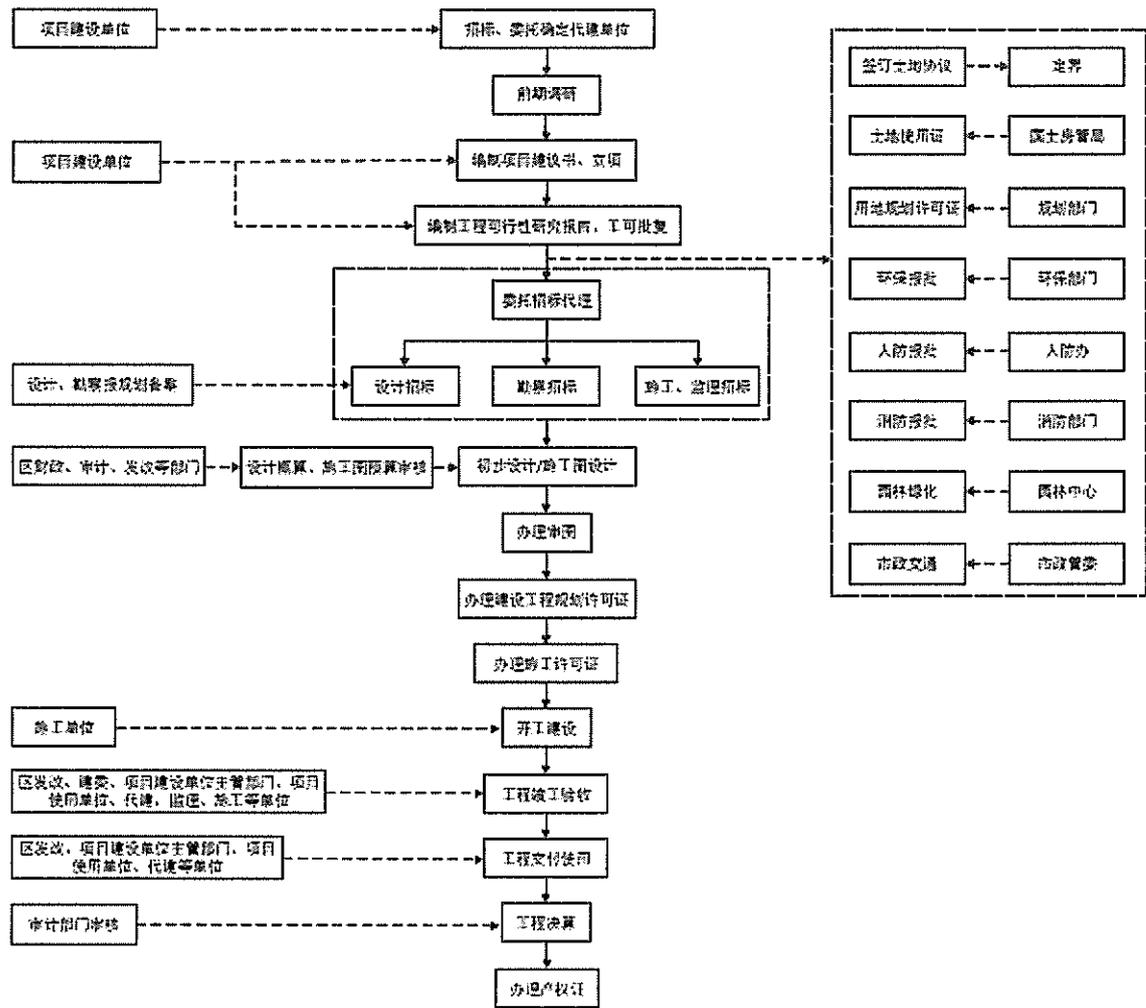
注重招标文件，合同文本的评审，会签工作，不能流于形式，采取符合性审查、风险分析的方法，制定有详细评审内容的评审表，供评审人员核对，杜绝出现重大漏洞。

(3) 对施工、材料设备供应等进行有效的预控管理

对参建单位可能存在的问题，进行分析汇总提出预控措施，建立考核制度，制定各参建单位的月度、季度的考核评价表，与经济挂钩，纳入合同文件，强化管理力度。

(4) 建立工作流程、工作制度

1) 工作流程



2) 主要工作制度:

会议制度 (项目管理会议、监理例会、安全会议); 技术文件审查制度; 汇报制度; 验收制度; 工程资料报审制度; 考核制度;

(5) 计划与统计管理

注重量化信息的统计, 汇总分析。

(6) 控制投资是项目管理单位的职责

- 1) 牢固树立勤俭办事的指导思想。
- 2) 严格掌握工程标准和质量特性 (特别大宗材料, 慎重选择先进技术、新工艺、新材料/设备、新的施工方法的增效降费作用), 会取得比较好的经济效果。
- 3) 认真对待和严格执行每一份合同。

合同前的技术标准和商务准备要充分；公开，公平，公正，合法地竞标并实行层层把关合同；执行过程的各方把关是关键。

4) 充分依靠监理力量。

(7) 施工质量和安全是工程建设的生命

以施工合同为准，确保工程无重大安全事故，确保现场安全文明施工。

1) 确立质量是生命的观念和树立预防为主，安全第一的理念。

2) 落实四项管理措施，并在实施过程中不断加强和逐步完善。

重视建筑材料的检验；各类建筑材料/设备进行进场三检，自检、复监、核检；样板先行确保分项工程质量；严格按照科学规律办事。

3) 抓施工质量和安全生产，要贯彻整个工程的全过程。

熟悉质量特征和明确质量标准；抓各阶段施工质量、以工序质量为起点；主体结构质量是关键；抓施工过程与资料同步。

4) 承包商的质量目标、质量意识和质量体系是保证施工质量的关键。

5) 发挥和检查监理工作质量。

(五) 项目实施方案

项目管理程序按照项目管理的总体要求，根据工程特点，我们重点抓好三大阶段六个环节的工作：前期阶段、设计阶段、施工阶段、安全文明管理、环保节能管理、信息管理、合同管理、采购管理、组织协调。

(1) 前期工作阶段

遵循发改委、财政局、规划土地局、建交委等有关职能部门对工程建设程序的相关手续和流程，合理安排本工程的报建步骤，完整体现建设程序，努力优化报建路径，做到“平行操作 无缝连接”，为工程年内开工提供保障。

(2) 设计阶段

1) 工程建设投资管理

采用技术手段进行控制的分阶段控制法：

建设项目的实施是分阶段进行的，划分的阶段是：建设项目决策、初步设计、施工图设计、招标发包、工程施工、竣工结算等。要特别关注客观因素的变化对投资控制的影响。在决策阶段，对本项目地块相关的建设条件、建设规模、范围和建设内容，建设标准等进行充分的评估论证；通过方案的比选和设计优化，提高工程设计质量和水平，避免缺项漏项。

2) 工程建设质量管理

工程设计质量控制包括设计对象和设计结果两个方面：1. 工程的质量标准，包括采用的技术标准、设计使用年限、工程规模等；2. 设计工作质量，包括设计成果的正确性、各专业设计的协调性、设计文件的完备性和明确性，符合规定的具体程度和成果数量。

①设计前控制

设计条件：把握设计原始资料及其可靠性，重点是工程勘察的重要地形地质资料和参数、水文特征的资料等。

设计大纲：包括设计原则、设计规程、规范、技术标准；基本数据和条件，设计参数、定额、指标；建设规模论证、设计方案比选；材料工艺设计准则，重大技术问题论证研究的技术路线与方法；设计计算公式与应用软件；要求达到的经济效益与技术水平等。

②设计方案

对于多家投标方案比选时，在选择好的设计单位同时，还要选择一个好的设计方案。

对重大技术问题或技术复杂的工程设计方案组织专题讨论，研究落实，再进行全面比较选择优化的方案。

③设计成果

依据其功能性、可信性、安全性、可实施性、适应性、经济性、时间性等七个质量特性是否满足要求来控制。

功能性：建设规模等符合设计合同、可行性研究报告或基础工程设计审批文件要求；总图布置合理，相关防护设施符合规范要求。

可信性：设计基础资料齐全、准确、有效，计算依据可靠、合理，设计条件正确。设计文件的内容深度、格式符合规定要求。专业设计方案比选应用论证报告，结论明确。采用的工艺技术、设备、材料均应先进、可行，采用的新工艺、新设备、新材料均已通过鉴定，并有相应的证实材料。结构设置、安全系数、备用系数等确定合理性，水源、电源选定可靠性，确保装置年运转时间达到规定要求。具有可维修及维修保障性，有适当的备品备件自给率。定型设备应选择国家或行业的系列化、标准化产品，严禁选用淘汰产品。

安全性：总图布置、地基处理、设备、管道及建构筑物设计安全可靠，具有合理的防御自然灾害风险的能力，符合规范规定的要求。工业及民用建筑设计应满足防火和防腐等规范的要求。按照物料的性质和操作状况，压力容器及管道设计应满足《压力容器设计》规范、《压力管道安全治理与监察规定》的要求。对总图、设备、管道、电气、仪表的设计与选型，应满足防火、防爆、防雷、防静电等设计规范的要求。在建筑设计中，充分考虑了有效的消防措施或设施，满足有关规范的要求。采取符合卫生设计规范和规定要求的防患和控制措施。

可实施性：建筑、结构设计应考虑项目建设地区的具体情况和施工单位的作业技术能力、装备水平，并应提出施工验收准则。设计中应考虑设备的运输及安装方案、实施条件、检修置换作业及其他非安装要求。现场制作的设备应考虑现场作业条件及环境特点等因素。工程设计文件应提供主要设备、材料的采购、制作和检验的技术要求。

适应性：适应性是指根据设计合同规定的要求，工程设计应考虑项目建成后规模等条件合理变化的能力。

经济性：工程建设总投资满足合同规定或审批文件的要求。原材料、动力消耗指标达到或接近国内先进水平，成本合理。能源及动力配置和使用合理、节能措施先进可行、符合有关规定要求，能耗处于国内同类设计先进水平。

时间性：工程设计文件交付期限应满足设计合同的规定要求。设计服务应满足设计合同对建设进度的要求。

3) 工程建设进度管理

工程设计进度控制目的是要求设计单位保质保量、按时间要求提供各阶段设计文件。

审核设计工作计划的编制：开展勘察设计前应要求设计单位编制总体工作进度计划，并明确下达各专业：

①根据建设项目业主要求的目标日期，合理划分工作阶段，测算各专业设计工作周期。

②根据各专业的的设计条件与工作时间，拟定勘察工作布置，测算、协商勘察资料提出的时间，用进度表与接口出控制性工作进度。

③各专业工作接口与互提资料。

④明确各专业设计配备的具体人员与主要资源。

⑤勘察设计成果清单计划。

(3) 施工阶段

1) 工程建设投资管理

要素控制法是用行政管理方法进行控制。

要素控制法是将构成建设项目总投资的设备工器具购置费、建筑安装工程费、工程建设其他费用，以及构成各项费用的“量”和“价”等要素，进行细化分解，按照建设项目管理的经济责任，分解落实到归口管理的专业职能部门，实行按专业控制。我们公司拟订各项投资管理和控制目标，经协商和批准后，下达到各责任部门或责任人。

2) 工程建设质量管理

施工阶段质量控制是工程全过程质量控制的关键环节。可分为事前控制、事中控制和事后控制，其中事前控制为重点控制。

①事前控制

审查承包商及分包商的营业执照和资质文件、特殊工种上岗证，督促承包商完善和执行质量管理体系和安全管理体系。

组织设计交底和图纸会审，对工程重要部位根据建设方要求下达质量要求标准。

审查承包商提交的施工组织设计，保证工程质量具有可靠的技术措施；对工程质量有重大影响的施工机械、设备，审核其技术性能质量报告和验收合格记录。

对原材料、构配件的有关出厂资料（合格证、检测报告）和质量进行检查与控制；督促施工方取样检测和材料封样。进场材料未经监理验收签认不得使用。

对施工场地进行检查验收与复验，督促施工单位落实现场障碍物清理、拆除等。

把好开工令：对现场各项准备工作检查合格后，方可发开工令；停工的工程，未发复工令者不得复工。

②事中控制

督促承包商完善工序控制，建立质量管理点。及时检查和审核承包商提交的质量统计分析资料和质量控制图表。

支持监理严格执行工序交接检查制度。隐蔽作业需按有关验收规定经检查验收合格后，方可进行下一工序的施工；督促监理对关键分部、分项工程和关键工序实

施旁站监理；审查质量事故处理方案，并对处理效果进行检查；对完成的分部、分项工程，按相应的质量评定标准和办法进行检查验收；审核设计变更和图纸修改；按合同行使质量监督权和质量否决权；组织定期或不定期的质量现场会议，及时分析、通报工程质量状况；检查施工单位进行各项试验的记录。

③事后控制

审核承包商提供的质量检验报告及有关技术文件；审核承包商提供的竣工图；按规定的质量评定标准和办法，进行检查验收；参加监理组织的初验，按验收备案制组织项目竣工总验收，签署竣工验收有关意见；整理有关工程项目的技术文件，并编目、建档。

3) 保修阶段质量管理

审核承包商的工程保修书；检查、鉴定工程质量状况和工程使用情况；对出现的质量缺陷，确定责任者；督促承包商修复缺陷；在保修期结束后，检查工程保修状况，移交保修资料。

4) 工程建设进度管理

我们将从项目施工的前期准备工作、施工、收尾等各阶段进行有效的整体控制，以保证总工期的预定目标。其中施工阶段是工程的形成阶段，也是工程周期中持续的时间最长，最需要严格控制系统过程的阶段，也是项目进展中最主要也是最具有可操作性的一个重要阶段。此阶段的控制对于工程建设进度总目标的实现具有十分重要的意义：

施工进度计划的编制与审核。施工总进度计划及各阶段的进度计划是进行进度控制的基础依据，进度计划必须具有可行性、适宜性。

统筹考虑施工进度顺利进行的前提条件，为项目施工打下基础。我公司项目管理人员须提前检查设备机械、劳动力配置、物资供应及天气气候变化等主客观因素，只有这些因素得到保障，才有可能保障进度按部就班地进行。若存在不利因素，应提前调整施工计划、施工方案，尽量减少或避免各种不利因素对工程进度造成的影响。

工程收尾阶段。项目建设作为一个整体工程交付使用。任何一个专业，一项配套工程未能如期完成，都将影响工程项目交付使用。因此，到工程收尾阶段除按施工整体计划进行控制，还应及早编制收尾项目施工计划，以弥补原计划中的遗漏或因工程变更等因素未涉及到的项目。

(4) 安全文明管理

坚持“安全第一、预防为主”的方针，充分落实《建设工程安全生产管理条例》中规定的建设单位的相应安全责任和有关工作。

1) 提请有关单位在编制工程预算时,应确定建设工程安全作业到满足安全施工措施所需费用。

2) 在申请领取施工许可证时,提供建设工程有关安全施工措施的资料。

3) 在开工报告批准之日起15日内,将保证安全施工的措施报送建设工程所在地建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

4) 认真贯彻国家有关安全生产的方针、政策、法令、法规和上海市有关安全生产的各项规章制度。贯彻“管工程必须管安全”的原则,做到工程建设过程中在计划、布置、检查、总结、评比工程的同时,计划、布置、检查、总结、评比安全工作。

5) 实行安全目标管理。根据有关规定,确定整个工程建设期、单位工程及年度安全目标。

6) 建立安全生产领导小组,由项目管理机构负责人任组长,设计、监理、施工单位的主要领导为组员。

7) 施工单位必须落实安全防护设施,工程监理应督促其完善。属于工程建设上需要的大型安全防护设施,或公共部位、合同中没有明确的部分,所需要的安全防护设施,代建单位应指定落实到施工单位,并根据合同的要求解决所需经费。

8) 项目安全生产领导小组每季度应召开一次全体会议,研究解决项目安全工作方面的重大问题。项目经理或分管领导应每月主持召开一次由设计、监理、施工单位及建设单位有关部门参加的安全生产例会,传达上级安全文件、会议精神,通报安全生产情况,检查和布置安全生产工作。

9) 定期组织全面安全检查。

10) 建立严格的安全资质审查制度,安全管理状况和业绩要作为选择施工单位的重要依据。

11) 在与代建单位签定工程管理合同时,应将安全生产要求列入技术和商务条款中,要根据有关法规的要求,在合同中明确双方应承担的安全责任。根据合同的规定,监督、协调设计、监理、施工单位的安全管理工作。

12) 在施工单位进场后, 代建单位应通过监理单位对其安全机构、安全管理人员、特种作业人员、劳务组织、施工现场生产安全事故应急救援预案进行设置与制定。

13) 代建单位对施工单位的进出人员应通过监理单位进行有效的监督。对违反规定私招乱雇, 及不合格的人员有权责令其退场。

14) 代建单位要加强对施工单位分包行为的监督。施工单位需要分包的除主体工程以外的项目必须先经监理单位同意后报代建单位(必要时报建设单位)批准; 分包单位的资质等情况须报代建单位备案。

15) 代建单位要根据项目安全考核制度和安全奖惩制度的规定, 与各施工单位签定安全生产责任书, 并组织对施工单位安全生产情况进行考核和奖惩。

16) 代建单位应该根据有关安全事故调查规程的规定, 组织、参与事故的调查和善后处理工作。要按照“三不放过”原则和上级有关规定对事故的责任者进行严肃处理。

17) 建立事故统计报表制度。施工单位要定期向代建单位报送经监理单位审核过的事故统计月、年报表, 由代建单位汇总后及时报送建设单位。

(5) 环保节能管理

能源短缺不容忽视, 节约能源受到普遍关注, 有近30%的能源消耗在建筑物上。因此, 我们必须从可持续发展的战略出发, 发展低碳经济, 使建筑尽可能少地消耗不可再生资源, 降低对外界环境的污染。

建筑节能主要分为二部分: 一是建筑本体的节能, 主要有建筑物围护结构的保温隔热, 二是建筑物内主要用能设备的节能, 用能设备是节能的重点。通过有针对性的应用能源管理计划中的各项方案, 做到经济效益、社会效益的双赢。

(6) 信息管理

本工程信息管理系统是以本工程项目为主线, 以工程建设过程管理为中心, 以合同管理为关键路径, 最终面向竣工移交所构建的一个跨越并服务于本工程全过程的信息集成平台, 有序地开展一系列的项目管理活动, 形成完整的资源信息和结果信息, 最终实现对项目管理的有效指导作用。建立信息管理系统, 可以实时全面了解工程整个环节的最新信息, 及时掌控工程建设情况, 为工程建设的决策提供第一手资讯。

1) 以工程建设为中心，涵盖业主、建设、设计、施工、监理、物资等工程参与各方的信息集成平台。

2) 根据本工程的特点，规范化、程序化工程建设管理流程。

3) 面向本工程建设过程管理，重点解决现场施工中的信息管理，实时准确反应工程建设现状，便于及时开展工程协调和提高工作效率。

4) 保障工程建设前后方信息交流沟通的同步性，从而有效实现工程建设的反应快速化。

(7) 合同管理

订立合同，应当遵守法律法规规章的规定，遵循公平和诚实信用原则，合同内容应明确履约期限、项目管理的范围、工程质量要求、合同价款支付方式、双方的权利、义务和责任、奖罚方式、合同争议及合同变更的解决办法等。不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。任何单位和个人不得非法干预合同的签订。

1) 在建设工程合同签订后，应当将合同向建设行政主管部门备案。备案合同的结算条款、合同价，作为项目竣工结算的重要依据。

2) 合同审查的主要内容：

①合同当事人是否合格；

②合同内容是否完备，是否符合法律法规规章的要求和行业规定；

③合同签订条件是否具备。

3) 确定合同管理人员，建立健全合同台帐登记、资料保管、传递、奖惩措施等管理制度，加强合同管理。

4) 因合同履行产生争议的，应在保证项目质量的前提下协商解决争议；协商不成的，按合同约定申请仲裁或向人民法院起诉。

5) 建设工程合同管理实行跟踪检查制度。

(8) 采购管理

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《建设工程项目管理规范》和有关法规、规定，遵循公开、公正、公平的原则，对本工程建设及设备采购进行研究和可行性论证，编制工程建设及设备采购计划，经主管部门审批后，协调有关部门和单位，完成项目的审查、报批，参与工程招投标工作，组织项目的合同签订及工程管理，配合审计局做好项目的审计工作。

1) 工程建设及设备采购实行计划管理

计划报发改委、财政局等单位，经审核后编制年度投资计划书，未经批准的工程建设及设备采购项目不得实施。

2) 招投标管理

工程建设及设备采购招标分为公开招标、邀请招标两种形式，按照相关规定要求，到指定地点进行招投标。

①编制招标文件

招标文件的主要内容应包括投标邀请书、投标人须知、投标文件格式、技术规格参数及其他要求、评标标准和方法及合同主要条款等。

②发出投标邀请函

③资格预审

④开标

开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行，开标地点应为招标文件预先确定的地点，应邀请所有投标人参加。

⑤评标

评标由评标委员会负责，评标委员会成员不得私下接触投标人，不得透露投标文件的评审及评标的有关情况，与投标人有利害关系的不得进入评标委员会参与评标。

⑥定标

评标委员会成员应对投标书做出公正的评价，并独自做出书面陈述意见形成表决理由。严格按照招标文件的评标、定标办法对投标文件进行评审和比较，选择经评审的最低投标价中标，由评标委员会全体签字。

中标人确定后，向中标单位发出中标通知书。中标通知书对招投标双方具有法律效力。

(9) 组织协调

代建方承担了项目实施过程中，整个工程组织管理，在工程管理过程中，大量的工作是在进行协调沟通，它在工程管理过程中，起着很重要的作用。要科学的组织、指挥、协调和控制项目的实施过程，就必须进行信息沟通，它不仅是项目决策和计划的基础，也是组织和控制管理过程的依据和手段，更是项目经理成功领导的重要手段。采用的方法有：正式沟通与非正式沟通；上行沟通、下行沟通和平行沟通；单向沟通与双向沟通；书面沟通和口头沟通；言语沟通和体语沟通。

重视双向沟通，双向沟通伴随反馈过程，使发送者可以及时了解到信息在实际中如何被理解，使受讯者能表达接受时的困难，从而得到帮助和解决。利用多种沟通渠道，提高沟通的整体效应。

二、对本项目服务的重点难点分析及控制措施

（一）本项目管理服务的重点难点分析

根据我司多年来的工程管理经验，认为以下工作是本项目代建工作的重点难点：

重点：明确投资目标、落实投资控制；招标管理；施工总平面策划和现场的管理。

难点：工期风险、材料供应管理和组织协调管理。

（二）本项目服务管理重点难点控制措施

1) 明确投资目标，落实投资控制

本项目为财政投资项目，需控制好工程投资，建安工程费不允许超出批复概算中的工程费，必须严格执行相关变更管理办法，并提前做好项目结算与审计准备，配合财政评审工作。

①要求监理单位现场计量与总部结算相互独立，相互监督

要求本项目内所有审计单位对工程计量与结算管理的工作全部采用分开管理的模式，现场只对工程量、签证、变更等予以确认，结算则由审计公司另派造价工程师执行，严格根据施工合同、结算政策、造价信息等进行结算，以上相互制衡措施能有效防止出现的施工单位对现场审计部的干扰，确保本工程结算工作严肃公正性。

制定工期节点，加快项目推进

如何解决、处理、采取什么措施及对策，对工期实行有力的控制是我们首先要考虑的问题，制定工程节点工期是保证项目如期完成关键工作。

②加大融资力度，切保资金充盈，按时计量、支付、结算。

2) 招标管理

本工程由项目业主直接领导下，招标代理机构完成招标工作，由于招标数量较多，有的招投标的时间较长，为了更大范围内选择投标单位，追求合理的性价比，应对招标工作进行重点策划和管理。

工程按板块进行分类：民建配套按区划分板块、管网板块等。

招标的进度控制：根据项目总的建设计划安排、编制招标工作计划，必须配合施工的需要，尽早落实招标工作。

3) 施工总平面策划

由于本工程占地，又受到原有条件的限制必须对办公区、生活区布置、临时道路、临时排水、临时用电进行统一规划、设置，否则，现场管理混乱，特别是排水问题，如果处理不当，可能造成排水不畅，出现水浸、污染，将无法地块“七通一平”的施工。

4) 现场综合管理

本工程将有多个分包施工单位同时施工，为了有秩序、有制度、有管理体系，对安全文明施工等方面进行综合管理。

5) 工期风险

项目建设风险出现概率的评估

我司经过风险辨析，认为本项目本身所有风险因素贯穿在整个项目建设的全过程，因而容易造成整体工期延后，不能如期交付投入使用。

工期风险管理重点：

切实抓好劳动力组织调配特别是春节期间劳动力的稳定工作，确保劳动力到位；

注重作好本项目施工监理、审计单位、施工单位等参建单位对风险定期分析评估，及时提出（修改）化解风险的措施办法。

工期风险防范的对策与措施：

要求监理单位要切实加强劳动力的组织管理、跟踪检查、督促落实等工作；施工单位要切实按照投标承诺和根据调整后的施工进度计划做好劳动力安排和投入。

要求监理单位坚持每天对施工现场劳动力、机械设备情况进行检查，是否满足施工单位投标承诺及工程管理部的要求，施工工作面是否有足够施工人员施工，是否满足施工需要；对于不满足投标承诺的施工单位要严格按照合同相关条款进行处罚。

采取切实有效的、有力的组织、经济等措施，做好春节期间劳动力的思想稳定工作，激发劳动力的积极性和主动性，避免劳动力的流失和吸引人员在岗在位；要检查复核春节期间每日劳动力用工计划。

针对本项目工期长，但相互制约、分项工程工期紧的显著特点和招标文件要求，代建项目部制定强制性节点工期计划作为指导施工进度计划编制的依据，作为考核施工进度的重要指标；各施工单位应按照项目管理组制定的强制性节点工期计划进行施工计划的编制或调整，并切实按其施工进度计划制定资金使用、材料需用、劳动力用工等其他计划及得到全面有效的落实和执行。

代建项目部、各监理单位要求施工单位加紧施工赶工外，必须要求施工单位积极做好特殊季节施工的各种防范设施和制定特殊季节施工方案，确保特殊季节不全面停工、且确保施工质量。

特殊季节如不采取各种积极的防范措施，势必对施工进度和施工质量带来很大的影响，延后工程完工工期，损坏工程成品或半成品质量，造成严重的后果，所以，各施工单位应早作准备，从物资、材料、人员组织上做好安排；特殊季节期间，对工程成品要进行有效的防护、覆盖、包裹等保护，确保工程正常推进和工程质量。

工程实施中的工期风险控制：

作好风险监控和预警，在工程施工中注意不断地收集和分析各种信息，善于捕捉风险前奏的信号，及时采取措施避免风险发生或降低风险损失；如进行工地现场施工质量检查、实施施工实际进度与计划节点工期对比检查。

一旦出现风险要及时采取措施控制风险的扩大和防止风险的蔓延，如出现进度偏差后迅速调查分析原因并采取赶工措施，加大人力、物力的投入，延长作业时间或实行换班轮流施工；

保持清醒的头脑，即使处在风险状态，通过采取一定措施后，只要风险不会继续扩大和蔓延，尽量保持不中断施工或尽快恢复工程施工。

工期风险管理责任：

风险管理责任按相关合同规定作为基本责任依据来划分；

合同未包含的风险责任，通过补充协商后作为合同的补充条款，即风险责任应在公平合理有法可依的前提下补签约，有助于共同抵御和减少风险造成的损失；

鉴于本项目建设风险概率相对较低，代建项目部、各监理单位应设专人适当进行监管，并在此基础上，要求各监理单位对所监工程不定期提供风险评估专题报告。

6) 材料供应管理

本项目材料的供应量较大，材料供应管理十分重要，做到合理组织和计划，提前储备是材料管理的关键，也是项目能否按期完成的关键。

管理措施：

编制材料、机械、人工供应计划，预计运输供应困难和时间，提前储备；根据监理提交的旬、月、周实际完成量，核对分解进度计划目标完成情况；定期召开施工进度协调会议，分析影响进度的因素，采取有效的纠偏措施，关键线路外的工程进度予以修改和调整，确保工期的按期完成。

7) 组织协调管理

本项目涉及问题广泛，必须加强建设各方组织协调与沟通工作。通过建立完善的项目代建管理工作程序、项目沟通协调方案和项目工作规章制度，明确了各参建单位的职责和相互间的工作流程，并建立一整套激励管理机制，充分调动了参建各方的积极性，确保本项目成功建设。

①设计单位之间的协调

通过设计总体、设计、设计咨询单位，做好设计单位之间接口的衔接。特别是坐标点，竖向标高、不同专业接口等。通过组织设计单位互相进行技术交底、保持一致，确保设计质量，保证施工图纸按期交付使用。

②施工单位之间的协调

分包施工单位多，同时施工、交叉作业会频繁出现，充分利用监理单位，协调好施工单位之间的先后顺序，尽量减少立体交叉施工。

③工程界面衔接协调

三、公司特色服务及本项目合理化建议

1、特色服务

(1) 完善的管理体系

按照 ISO9001: 2000 质量管理体系标准，通过代建管理工作的实践和摸索，公司已建立了一套规范化项目管理体系，包括建立了各项管理制度，如例会制度、周报和月报制度、资金使用审批制度、文档资料管理制度等等。明确了代建管理工作的内容、结构、职责、程序、流程，并汇编成《代建管理操作手册》，作为公司代建管理工作的具体操作规程。

(2) 丰富的管理经验

经过多项工程项目的代建管理工作实践，在医院、学校、幼儿园、敬老院、消

防站等项目的代建管理中，积累了丰富的代建管理工作经验。对公共建筑、医疗设施、教育设施、养老设施、消防设施等有关规范、标准和政府相关部门对代建制管理等有关规范、规定的要求清晰明确。公司始终坚持以抓住代建工程项目管理质量、进度、投资和安全四大要素为目标，为建设方按期、按质完成工程项目建设提供最优质的服务，确保各项工程建成质量优、效益好、惠民生的“放心工程”。众多代建项目获得了各类奖项。

2、合理化建议

我司针对本项目开发的重点难点，结合本项目开发的特点，依据我司多年的管理经验，提出如下合理化建议。

1、关于工程进度控制的建议

工程建设过程中须做好协调沟通工作，积极推进，避免影响工程进度，建议分阶段（工期节点）考核施工单位，若工期节点延误，视情况扣罚工程费作为补偿。

建议及时、准确的做好工程量确认工作，例如必须原地形高程的核实、增植树木数量的核实等，避免挫伤施工单位积极性，影响工程进度。

加强调查研究和市场摸底，掌握市场信息。提前做好大宗材料的选择工作，避免影响工程进度。

2、协调管理建议

（1）针对项目的特点，成立由业主领导、代建单位牵头组织、参建单位和当地相关单位组成的协调工作组。

（2）建立风险分担制度，工程风险分担到各参建单位，具体实施上从招标文件设置开始，订立风险分担条例，如选择在本地区有综合能力、熟悉当地情况的承包单位，让他们参与工程协调工作，分担协调上的风险；临时用水、临时用电也可由施工单位负责，分担水电供应风险等。

（3）发挥当地政府职能部门的作用，当地政府的支持是工程建设成功的关键，因此，应充分运用当地政府高度重视本项目的大好形势，尤其工程前期在建设前期必须充分获得当地政府的支持、处理应急事件。

3、项目组织管理的建议

坚持业主领导，代建服务的原则，发挥地方优势，争取地方的最大支持，是项目成功的关键；沟通与当地单位和居民的关系，协调项目组织内各参建单位的关

系，建立和谐、高效的工作机制，是项目顺利推进的原则。部署和落实征地范围内的现状各类登记工作。

4、关于竣工文件管理的建议

新的竣工验收制度对资料的收集整理和管理对比以往资料的管理要严格、规范和统一格式，要求收集、确认、签认、盖章的来往文件资料都要符合竣工验收制的要求。根据我公司的项目竣工资料整理的经验，总结出：要做好竣工资料的整理归档工作，必须要从工程开始就要落实执行，不能将全部资料留到最后才集中整理、补签名，这不但不规范，还会造成对承包商提出索赔时没有反索赔的资料依据。因此，本工程从一开始就要向业主、设计单位和施工单位通报两制度的要求，自始至终督促或提醒有关单位按新规定做好各自相应工作，收集积累有关资料记录，按程序规定办事，包括办好施工许可证，施工图设计文件审查意见，工程竣工报告，工程质量评估报告，勘察、设计文件质量检查报告，规划验收认可文件，工程质量保修书以及工程竣工施工安全管理资料审查记录等。

根据过去我司的项目竣工资料整理的经验，对文件管理及竣工验收资料管理提出以下建议：

一般来说，业主对施工阶段的分阶段总结、影像资料、技术资料、电子文件的资料存档都有忽略，常常是到工程竣工，才由施工单位提供存档资料，但往往到竣工存档时才发现有不少资料缺乏。而施工过程中的这些特殊部位、关键工序、阶段总结、隐蔽工程等分部分项工程的资料存档对业主方整个工程的合同管理、质量跟踪等工作有及其重要意义。因此，建设单位要求施工单位除最终竣工报告外，还必须分阶段提交阶段性施工报告，对以上提到的特殊的、重要的分部分项工程应要求施工单位提交影像、电子文档等资料。

5、材料供应制度建议

充分调研，了解当地材料供应状况，制定材料合格供应商的制度，确保工程材料质量和品质。材料供应管理十分重要，做到合理组织和计划，提前储备。

6、制定切实可行措施，强力打造“阳光”项目、廉洁工程

为把本项目建设成为“阳光工程”，我公司坚决贯彻执行国家有关“阳光工程”的规定，建立和形成“政策透明、制度公开、要求明确、管理有效、监督到位”的工作体系和机制，真正实现“反腐倡廉，打造阳光工程”的目标。

7、用全过程、多方面管理确保项目顺利实施

全员管理制度：通过现场每一位代建工程师对工程的质量、安全、进度进行把控，做到管理全面铺开。

全过程管理制度：从工程的各个阶段介入管理。在设计阶段结合甲方需求、运行现状等情况，制定合理的施工改造方案，选用合适的系统和材料。在实施过程中，也做到事前、事中、事后管理。特别是存在高危的施工工序。如停电、吊装、拆除等工作。采用事前报备、事中看护、事后验收的方式，确保工程顺利实施。

四、项目管理质量保证措施

（一）管理保障措施

（1）投资管理措施

1) 设计阶段

工程项目投资控制目标是随着工程建设实践的不断深入而分阶段设置的，设计阶段投资控制目标是其中最重要的阶段目标。抓住此阶段的投资控制目标就抓住了根本。

①优选方案设计和工程设计单位

建设项目工程设计的质量和水平，对建设项目投资控制有决定性的影响。采用方案设计竞选和工程设计招标的方式来获得优秀的方案设计和选择优秀的工程设计单位，以促使工程设计单位为实现确定的建设项目功能目标、质量目标、工期控制目标、投资控制目标和效益目标，采用先进技术、降低工程造价、提高投资效益。

②优化设计方案

运用价值工程，进行多方案经济比选，从中选择既能满足建设项目功能需要，又能降低工程造价的工程设计方案是工程设计阶段投资控制的重要措施。

③推广标准化设计

各种工程建设的构件、通用的建筑物、公用设施等，只要有条件的，都应该实施标准化设计。

④推行限额设计

根据已审定的可行性研究及其投资估算来控制初步设计，根据审定初步设计来控制施工图设计。

将工程设计投资控制总额按单项工程、单位工程、分项分部工程，或按专业进行细分，在保证达到使用功能的前提下，按照分配的投资（造价）限额来进行设计，以保证建设项目总投资控制在限额之内。

要贯穿工程设计的各个阶段，从可行性研究、初步设计到施工图设计都要有明确的限额目标；要严格控制设计变更，并把设计变更尽可能控制在工程设计阶段，并在变更设计时必须做到先算账后变更，使工程造价得到严格、有效的控制；在限额设计中，应采用同一造价指标进行各阶段、各专业的造价限额分配，即以编制投资估算或初步设计概算时采用的造价依据作为统一的限额设计依据，尽可能避免价格变动对限额设计的影响；实行谁设计，谁负责；谁报价，谁负责；

⑤严格审查初步设计概算和施工图预算

2) 施工阶段

施工阶段是把原材料、半成品和设备按设计图变成工程实体的过程，是实际发生资金支付的主要阶段，是建设项目价值和使用价值实现的重要阶段，也是建设项目投资管理 and 控制的关键时期。

建设项目实施阶段投资控制的目标是将建设项目工程总造价控制在审定的施工图总预算之内，工程造价控制在工程标价和工程承包合同价范围之内。

预决算管理措施

工程建设及设备采购项目必须严格按预算进行工程管理，不得随意突破计划投资，严格预决算制度。

a. 抓好施工图预算编制管理，提高业务素质

编制施工图预算前，首先必须了解施工图预算的编制程序，其程序为：基础资料及收集、编制、审查、执行、控制、反馈。程序的每一环节是不可缺少和颠倒的，必须坚决执行。其次，根据其程序，搜集、掌握必要而详细的基础资料，如会审的施工图、会审纪要、标准图集、施工组织设计及施工方案、工程承包合同，以及该工程相适应的预算定额、单位估价表（或材料预算价格）、取费标准及调价文件，而后在规定时间内尽快编完施工图预算。施工图预算项目内容要完整，要本着实事求是的原则，既不能漏算，也不能高估冒算。预算书写字迹应清晰工整，不得随意涂改。工程量计算底稿亦应妥善保存，以备查用。

b. 抓好预结算审核管理，提高预结算编制质量

建立严格的预结算审核制度。以提高预结算编制质量。一份施工图预算编完之后，必须经过认真复核，严格审查，并经部门负责人审核签字后，方可下发。负责人还应经常深入施工现场了解实际情况和施工的具体措施及方法，随时与现场技术员保

持联系，收集有关现场签证资料，及时做好设计变更、现场经济的补充预算工作，为工程竣工结算打好基础，以保证施工图结算的真实性、完整性和准确性。

c. 抓好工程竣工结算管理，完成审计工作

工程竣工验收交接后，根据其工程竣工图纸、设计变更及现场各类经济签证、工程承包合同等，编制出工程竣工结算书。整理后，由审计局委托有资质的审计单位进行审查。

d. 抓好合同管理，控制项目投资

经济合同是法人之间为保护其合法权益，明确双方责任义务的法律文件。本着“平等互利、协商一致，等价有偿”的原则，在签订各类工程经济合同和协议前，必须审查对方是否具备法人资格，是否具备履行合同的能力，同时根据图纸编制出施工图预算，决不能低估冒算。

e. 抓好内部管理，完善各项制度

为使预结算工作的全过程有章可循，并逐步使之制度化、规范化、标准化和科学化，同时也为充分调动广大预算人员的积极性，必须在工作中制定一系列行之有效的预结算工作管理标准和制度。可根据需要建立、健全一系列预结算台账。

f. 抓好计算机电算管理，实现管理现代化

单位工程都有工程造价控制指标，并落实到具体的施工单位。

(2) 质量管理措施

1) 设计阶段

采用设计文件审查制度和设计校审制度：

①鼓励设计单位进行多方案比选和设计方案的优化，包括主体建筑物型式方案、结构体系、专业工程方案、施工程序与方法等。

②检查设计文件的完备性。设计文件应包括：说明工程形象的各种文件，各种专业设计图、规范、模型、相应的概预算文件，设备清单和工程的各种技术经济指标说明，以及设计依据的说明文件、边界条件的说明等。

③从宏观到微观，分析设计构思、设计工作内容、设计成果的正确性、全面性、安全性，识别系统错误和薄弱环节。

④设计应符合国家或行业标准和规范要求，必须符合强制性标准要求的防火、安全、环保、抗震标准，以及某些质量标准、卫生标准。

⑤检查设计中可能存在的问题：技术设计没有考虑到施工的可能性、便捷性和安全性；设计中未考虑将来运行中的维修、设备更换、保养的方便；设计中未考虑运营的安全、方便和运行费用的高低；设计基本资料实或深度不够。

2) 施工阶段

工程质量管理，就是要求把质量问题消灭在它的形成过程中，以预防为主，并以全过程多环节致力于质量的提高。组织施工要制定科学的施工组织设计，从管结果变为管因素，把影响质量的诸因素查找出来，发动全员、全过程、多部门参加，依靠科学理论、程序、方法，使工程建设全过程都处于受控制状态。

①施工前的质量管理

施工前的质量管理的主要内容是：

对施工队伍的资质进行重新的审查，包括各个分包商的资质的审查。如果发现施工单位与投标时的情况不符，必须采取有效措施予以纠正；对所有的合同和技术文件、报告进行详细的审阅。如图纸是否完备，有无错漏空缺，各个设计文件之间有无矛盾之处，技术标准是否齐全等等。应该重点审查的技术文件除合同以外，主要包括：审核有关单位的技术资质证明文件；审核开工报告，并经现场核实；审核施工方案、施工组织设计和技术措施；审核有关材料、半成品的质量检验报告；审核反映工序质量的统计资料；审核设计变更、图纸修改和技术核定书；审核有关质量问题的处理报告；审核有关应用新工艺、新材料、新技术、新结构的技术鉴定书；审核有关工序交接检查，分项、分部工程质量检查报告；审核并签署现场有关技术签证、文件等。配备检测实验手段、设备和仪器，审查合同中关于检验的方法、标准、次数和取样的规定。审阅进度计划和施工方案；对施工中将要采取的新技术、新材料、新工艺进行审核，核查鉴定书和实验报告；对材料和工程设备的采购进行检查，检查采购是否符合规定的要求；协助完善质量保证体系；对工地各方面负责人和主要的施工机械进行进一步的审核；做好设计技术交底，明确工程各个部分的质量要求；准备好简历、质量管理表格；准备好担保和保险工作；签发动用预付款支付证书；全面检查开工条件。

②施工过程中的质量管理

a. 工序质量控制

包括施工操作质量和施工技术管理质量；确定工程质量控制的流程；主动控制工序活动条件，主要指影响工序质量的因素；及时检查工序质量，提出对后续工作的要求和措施；设置工序质量的控制点。

b. 设置质量控制点

对技术要求高，施工难度大的某个工序或环节，设置技术和监理的重点，重点控制操作人员、材料、设备、施工工艺等；针对质量通病或容易产生不合格产品的工序，提前制定有效的措施，重点控制；对于新工艺、新材料、新技术也需要特别引起重视。

c. 工程质量的预控

质量检查

包括操作者的自检，班组内互检，各个工序之间的交接检查；施工员的检查和质检员的巡视检查；监理和政府质检部门的检查。具体包括：

装饰材料、半成品、构配件、设备的质量检查，并检查相应的合格证、质量保证证书和实验报告；分项工程施工前的预检；施工操作质量检查，隐蔽工程的质量检查；分项分部工程的质检验收；单位工程的质检验收；成品保护质量检查。

成品保护

合理安排施工顺序，避免破坏已有产品；采用适当的保护措施；加强成品保护的检查工作。

d. 交工技术资料

主要包括以下的文件：材料和产品出厂合格证或者检验证明，设备维修证明；施工记录；隐蔽工程验收记录；设计变更，技术核定，技术洽商；水、暖、电、声讯、设备的安装记录；质检报告；竣工图，竣工验收表等。

f. 质量事故处理

一般质量事故由总监理工程师组织进行事故分析，并责成有关单位提出解决办法。重大质量事故，须报告业主、监理主管部门和有关单位，由各方共同解决。

③工程变更及处理程序

a. 工程变更管理原则

工程变更应当遵循科学、合理、真实和及时的原则；工程变更应当遵照有关条例、办法的规定，任何人不应以任何方式将工程变更事项化整为零，规避监管；鼓励优化设计、优化施工方案以提高工程质量、缩短工期、节约工程成本；实行审

批制，严禁未经批准擅自变更并施工的行为；工程变更后总造价超概算批复时必须及时办理相关增补手续。

b. 职责划分

监理工程师：在发包人授权范围内综合处理工程变更事务，负责接纳、初审工程变更申请并提出技术评审、造价评审、综合评审意见，上报业主和代建单位。

设计单位：参加工程变更的审查和特殊情况下工程变更处理，提出设计方意见；负责提供工程变更的设计文件或设计服务，并派设计代表参与处理工程变更事务。

承包人：是工程变更的实施主体，负责填报《工程变更申报审批表》并提供相关附件（包括费用估算、工期影响计算等），配合变更审批工作并提出工程变更实施方案；依据工程变更令，实施变更工程；收到工程变更后在合同规定时间内提出工程变更预算报送监理单位。

代建单位：受发包人委托对工程变更实行全过程跟踪审核，对工程变更费用估算进行复核，提出独立的造价评审意见，并作为工程变更造价控制的依据和参考；负责复核承包人提交的工程变更预算。

c. 工程变更申报审批

相关单位等对工程变更进行洽商。

设计单位提出工程变更文件或承包人填写签证单，承包人负责填报《工程变更申报审批表》及其附件，报送项目监理单位签收。

总监负责组织相关人员对工程变更进行技术评审、造价评审和综合评审，形成评审意见，评审意见经总监签字认可后报设计单位签认。

若不同意进行工程变更，由监理工程师将签署总监意见和代建公司意见的《工程变更申报审批表》发给提出方。

若同意进行工程变更，由监理工程师将经审批后的《工程变更申报审批表》发给设计单位，由设计单位发出设计变更文件。

设计单位将工程变更文件送至监理工程师签收，并由总监签发《工程变更指令》给各有关单位。

承包人在收到《工程变更令》后，应立即遵照变更指令进行施工；工程变更预（结）算原则上不得超过经审批的变更费用估算。

④竣工验收管理

代建单位负责组织实施该项目的单位工程竣工验收工作，由建设工程质量安全监督站实施监督。根据规定，竣工验收组成员包括：建设单位（项目）负责人、施工（含分包单位）、设计、监理等单位（项目）负责人以及相关单位的技术、质量负责人，验收组成员中土建、水电及其他安装专业方面的人员配齐。

a. 竣工验收标准：

竣工验收标准为国家工程建设强制性标准、现行施工验收规范及相关标准、经审查通过的设计文件以及有关的法律、法规、规章和规范性文件规定。

b. 竣工验收程序及内容：

由竣工验收组组长主持竣工验收；

建设、施工、设计、勘察、监理等单位分别书面汇报工程项目建设质量状况、合同履约及执行国家法律、法规和工程建设强制性标准情况；

验收组分为三部分分别进行检查验收，检查工程实体质量；检查工程建设参建各方提供的竣工资料；对建筑工程的使用功能进行抽查、试验，包括水压、通电、排污主管、绝缘电阻、接地电阻、□漏电跳闸测试、层高、方正度等。

对竣工验收情况进行汇总讨论，形成单位工程竣工验收综合验收结论，填写《单位（子单位）工程竣工验收记录》，验收组人员分别签字、单位盖章；

当在验收过程中发现严重问题，达不到竣工验收标准时，验收组将责成责任单位立即整改，并宣布本次验收无效，重新确定时间组织单位工程竣工验收；

当在竣工验收过程中发现一般需整改的质量问题，验收组可形成初步验收意见，填写《单位（子单位）工程竣工验收记录》，验收组人员分别签字，但各单位不加盖公章。验收组责成有关责任单位整改，并委托建设单位、监理单位项目负责人组织复查，整改完毕符合要求后，加盖各单位公章。

c. 竣工验收备案

建设单位在工程竣工验收合格后，将备案所需文件整理齐全，依照《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》的规定申请备案。

⑤工程完成后的质量管理

按合同的要求进行竣工检验，检查未完成的工作和缺陷，及时解决质量问题。制作竣工图和竣工资料。维修期内负责相应的维修责任。

⑥工程档案验收与移交

a. 验收

建设单位在组织工程竣工验收前，应提请城建档案管理部门对工程档案进行预验收。建设单位未取得城建档案管理部门出具的认可文件，不得组织工程竣工验收。

城建档案管理部门在进行工程档案预验收时，重点验收以下内容：

工程档案分类齐全、系统完整；

工程档案的内容真实、准确地反映工程建设活动和工程实际状况；

工程档案已整理立卷，立卷符合现行《建设工程文件归档整理规范》的规定；

竣工图绘制方法、图式及规格等符合专业技术要求，图面整洁，盖有竣工图章；

文件的形成、来源符合实际，要求单位或个人签章的文件，其签章手续完备；

文件材质、幅面、书写、绘图、用墨、托裱等符合要求。

为确保工程档案的质量，各编制单位、城建档案管理部门、建设行政管理部门等要对工程档案进行严格检查、验收。编制单位、制图人、审核人、技术负责人必须进行签字或盖章。对不符合技术要求的，一律退回编制单位进行改正、补齐，问题严重者可令其重做。不符合要求者，不能交工验收。

凡报送的工程档案，如验收不合格将其退回建设单位，由建设单位责成责任者重新进行编制，待达到要求后重新报送。检查验收人员应对接收的档案负责。

地方城建档案管理部门负责工程档案的最后验收。并对编制报送工程档案进行业务指导、督促和检查。

b. 移交

建设单位在工程竣工验收后3个月内向城建档案管理部门移交一套符合规定的工程档案。

建设单位向城建档案管理部门移交工程档案时，应办理移交手续，填写移交目录，双方签字、盖章后交接。

施工单位、监理单位等有关单位应在工程竣工验收前将工程档案按合同或协议规定的时间、套数移交给建设单位，办理移交手续。

(3) 安全文明控制措施

当前，全国建设系统加紧贯彻《建设工程安全生产管理条例》，把落实中华人民共和国“建筑法”和“安全生产法”成为建设过程中的重中之重。对项目安全生产采取有效管理措施，坚持“安全第一、预防为主”的基本方针，工程项目文明生产管理措施：

1) 代表建设单位, 同时要求施工单位作出文明施工社会承诺保证。即以告示形式, 向社会作出遵守文明施工规定的承诺, 公布并告知开竣工日期, 投诉和监督电话, 自觉接受当地政府及社会各界的监督, 及时听取反馈意见, 迅速整改存在的问题和不足。

2) 根据建设单位的指示, 策划整个工程施工期间环境形象的方案, 并组织实施。

3) 设立文明施工领导小组, 由代建单位负责人任组长, 监理、施工单位驻工地的主要领导为组员。

4) 代建单位设置文明施工管理人员, 并要求各单位均按照上海市有关规定分别建立起各自的文明施工领导小组和管理网络, 制订相应的管理制度, 落实文明施工的各项责任制。

5) 实行文明施工目标管理。在承包合同签订的同时签订文明施工协议书和治安责任书并明确各施工单位的文明施工和治安管理职责。督促监理单位严格监督各施工单位采取有效措施, 高标准、严要求地做好文明施工工作, 保证施工场地及现场生活设施(包括办公室、食堂、宿舍、厕所、浴室等)的清洁和卫生, 在整个工程施工周期内符合建设工程文明施工的一切要求。

6) 按照《上海市文明工地(场站)管理规定》, 定期组织对各施工单位文明施工执行情况的检查。

7) 按照《上海市文明工地(土建装饰安装工程)检查评分表》内容, 组织各施工单位的文明施工评比。对成绩突出的单位进行表彰, 对问题突出的单位进行批评教育。

(4) 进度控制措施

1) 设计阶段

①工作进度计划的执行检查制度: 根据设计工作项目与进度计划, 重点检查计划执行情况, 并提出改进要求。

重要设计标准拟定和论证工作进展; 设计方案比选论证工作进展; 重要部位勘察; 工作进展和物理力学性质试验工作进展; 主体工程设计的进展; 设计内容各专业结合部接口资料的落实; 主要专业设计人员的到位与调整情况; 勘察设计工作的进度保证调整措施; 设计单位完成预定计划工作成果的程度; 对于施工图设计、影响现场建设的程度。

②工程设计进度的协调与治理措施:

协调各设计单位和专业的工作; 加强与外部的协调工作; 协调设计与设备供给商的关系。

2) 施工阶段

①审核进度计划

工程计划总目标、分目标是否满足合同要求；分项项目是否存在遗漏现象；安排是否符合施工顺序要求；材料、劳力、机械、配件、设备等供应计划是否满足工程阶段的需要；各专业之间的协调衔接。

②定期、经常地对施工进度计划的执行情况进行检查和监督，特别是对网络计划关键线路更要严格地控制，根据工程实际情况及时调整施工进度计划和施工方案，以保证总工期的实现。通过检查和分析，如果发现原有的进度计划不能适应实际情况时，就必须对原有计划进度进行调整，主要方法有两种：一是通过压缩关键工作的持续时间来缩短工期。二是通过组织搭接作业或平行作业来缩短工期，根据工程情况，以上两种方法也可以在同一施工段进行调整。

(二) 项目服务管理、项目管理组织架构及管理制度

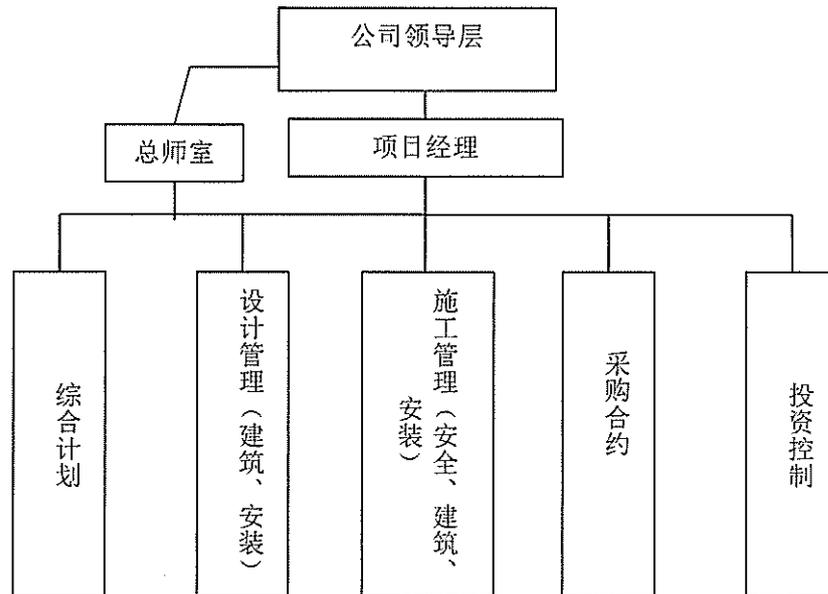
设计阶段是控制项目投资的关键，也是项目功能优化组合的关键，设计往往是以规范、惯例为本；同时，由于施工期间的设计变更严重影响了工程投资的控制，所以，能否做好设计管理是能否更好地实现项目目标的关键。我公司具有设计总体管理能力，努力做好设计管理是我们的管理理念。我们从设计功能组合、设计的可施工性等方面优化设计，使设计满足业主意图。

建设监理也是协助业主做好项目管理工作，施工管理需要施工监理的协助，施工监理着重施工质量管理，代建单位着重界面协调、投资和进度控制。

投资是业主最终目标，建设项目的质量有设计院和施工监理协助代建单位管理，进度控制效果是直观的，而工程各阶段的投资组合是否合理、投资使用是否合理等问题，需要进行动态控制。

根据本工程的项目概况，本公司领导十分重视，现场委派精干的项目管理经理和技术业务高、协调能力强的专业人员成立项目管理部并实施项目经理负责制，对本项目的全过程全方位进行管理。

组织机构图如下图所示：



(1) 各部门主要职能

1) 项目经理

确保项目目标实现，保证业主满意这一项基本职责是检查和衡量项目经理管理成败、水平高低的基本标志。

制定项目阶段性目标和项目总体控制计划。项目总目标一经确定，项目经理的职责之一就是总目标分解，划分出主要工作内容和工作量，确定项目阶段性目标的实现标志如形象进度控制点等。

组织精干的项目管理班子。这是项目经理管好项目的基本条件，也是项目成功的组织保证。

及时决策。项目经理需亲自决策的问题包括实施方案、人事任免奖惩、重大技术措施、设备采购方案、资源调配、进度计划安排、合同及设计变更、索赔等。

履行合同义务，监督合同执行，处理合同变更。项目经理以合同当事人的身份，运用合同的法律约束手段，把项目各方统一到项目目标和合同条款上来。

组织编制资金使用计划，协助业主控制工程总投资。组织制订合理的投资控制计划，力争最终投资控制在计划之内；组织工程预算及决算的复审工作。

组织编制并确定项目实施总进度计划，控制项目过程重要节点的工期。（进度）

组织有工程建设各方参加的工程竣工验收；签发项目质量事故调查报告及事故处理决定。（质量）

组织实施工程项目的招投标配合工作；参与合同谈判，审核与本工程有关的各类合同。（合同管理）

按照市社会保障局（劳动局）颁布的有关条例签订工程安全协议以及各承包单位的安全协议。（安全）

定期向公司报告工程项目管理工作计划及执行情况，组织编写项目管理工作总结，定期向业主做动态报告。

2) 综合计划

①信息资料管理

信息的采集：组织制定信息的分类、传递、整理、保存的路径和标准。

信息的处理和输出：设立管理、进度、投资、质量系统、合同系统，定期提供各种报表，技术档案管理。

工程例会：建立各级工程例会制度，督促整理各类会议记录。

督促各工程参建单位技术整理工程技术、经济资料；按月、旬向业主提交汇报报告。

②人力资源管理

按项目管理时度的需要，合理安排人力资源。

③前期配套管理

组织项建书和可行性研究报告的编制和报批工作，组织项目立项的申报工作；负责管理各类综合性文件的草拟、修改工作；负责办理两证一书、初步设计、施工图设计审批工作；负责市政配套工程的咨询协调工作；负责网络信息的组织工作，及时搜集资料，分析研究编发工程简报；落实现场七通一平工作。

④财务管理 团队内部的财务管理制度、严格报销制度。

⑤工程技术档案归档管理

收集已经处理完毕的工程文件，进行编号、归档、备查；负责计算机辅助文档标准化管理工作，做好文件的打印、存储、统计、查询、备份；负责项目管理组有关文件的发送工作；负责对项目组内部文件进行传阅、发放、整理工作，并注意原件的保存；负责向业主进行工程竣工资料的移交工作。

3) 设计管理

协助业主选择设计总包单位，组织设计单位进行设计；施工组织设计审查：组织专家及监理、设计对施工方案及组织设计的审查，督促施工单位按确定的方案控制施工；设计方案的比选：促进优化设计，控制设计标准，确定设备材料的选型；基础性资料的提供及组织协调：组织设计与政府、市政部门的协调与工程其他参与单位的协调；设计进度计划的控制：检查设计进度计划的综合性，设计力量的配置。

投资的控制：审核专业或分项的投资分配比例，限额设计的阶段性概算、预算的修正。

组织设计产品的审查：组织业主、监理对施工图的功能、质量等进行审查。

4) 施工管理

①安全管理

审核各标段监理单位对施工人员、施工机械安全费用的检查记录，监理单位资料的完整及真实性。

②质量管理

前期阶段管理

配合施工现场实地勘察和场地测量，了解现场及邻近区域地面、架空及地下障碍物情况，并收集有关地质勘察资料和地形图、地下管网图及临近建筑物有关图纸资料。对工程的现场施工条件及周围环境、料场范围、进入现场路线以及可能需要的设施进行调查和考察，并根据这些因素对工程的影响和可能产生的风险、意外事故、不可预见损失以及其他情况进行充分的考虑并向业主建议适当的防范措施，以保证工程的顺利进行。

根据工程总体计划的安排，落实施工队伍办理三证手续，验收施工场地；根据施工工程的安排，做好工程配套设施、道路通行的征询工作；协助办理各种配套设施申请登记手续及相应市政配套部门各阶段设计文件报审。

分包监理单位的资质：审核资质等级，监理单位人员任命、人员组成及人员到位情况。

审核监理规划：掌握监理细则的编制，参加各标段监理工作交底。

施工中、后阶段管理

按照已签订的施工合同和监理合同，进行现场监督和执行。

负责制定项目总进度计划网络（包括场地及其他专业工程）及分项工程网络计划，确定控制节点，提出控制计划目标。

材料设备供应商选择：审核确认施工单位报审的材料设备，组织甲供材料与施工进度协调工作。

督促、检查设备监理单位对工程设备的采购、制作、安装等监理工作的落实情况。

安全文明施工：检查落实文明施工情况，落实相关的经济责任制，督促施工单位做好周边环境的保护工作。

检查监理过程机构：检查监理记录、监理月报、监理通知单及复验、施工组织设计的记录、施工分包的资质审查记录、工程验收签证记录、见证取样及质量保证资料审查记录。

监理机构进度控制：参加工程例会，检查监理机构对进度计划的分析及落实情况。

监理工作评价：审核各阶段监理工作总结，定期向业主提交监理工作评价。负责有关职能部门的竣工验收组织协调工作。

审核设计变更：严格控制设计变更。

协调设计与施工单位的关系：督促设计人员参与现场指导及检查。

审核设计单位提交的工程质量检查报告。

组织竣工验收：审查施工单位竣工报告，督促整理竣工资料。

保修阶段：组织施工单位对质量缺陷的修复工作。

建安工程质量缺陷的保修：组织建安工程施工单位落实缺陷保修，协调责任界面及相关的索赔。

③进度管理

编制项目建设总控制计划：发包前期、设计、采购、施工、竣工验收、交付使用。

进度计划的分解：阶段计划分解及计划的协调；内部各部门的计划协调、检查。

对各参建单位的计划管理：审核检查设计、施工、材料供应计划。

进度计划的风险管理：风险的认识、风险分析、风险控制、计划调整和检查。

计划的控制：采取组织、技术、经济、合同措施，落实进度计划的实施。

严格按计划进度管理，一旦发现进度脱期趋向，应及时督促施工单位采取相应的积极措施予以调整，动态控制进度，协调各主、分包单位的进度安排并做出及时调整，保证总进度及节点、目标的实行，确保总工期如期完成。

5) 采购合约

① 招投标管理

贯彻实施国家、上海市、浦东新区有关建设工程招投标的法律、法规和政策；配合管理限额内的建设工程报建、建设工程招投标活动；负责监督承包合同、设备购销合同的签订和履行；协助调解建设工程招投标活动中的纠纷；配合项目建设工程招标投标工作；执行建设工程勘察设计任务的招标、投标与合同管理工作。

招标项目的划分确定：依据项目管理模式及合同框架，会同专业部门划分包括设计、施工、监理、设备招标标段。

招标条件的落实：落实项目立项手续和外部条件（包括设计图纸等）

招标代理机构的选择：根据项目的阶段性特点择优选择相应的招标代理机构。

招标申请：会同招标代理机构向主管部门提出招标申请。

进度计划检查：检查落实招标代理机构的工作进度和工作质量。

会同专业部门审核认定招标文件。

② 合同管理

建立合同信息管理系统。

建立项目的合同框架：依据项目分级管理模式，拟定合同框架。

组织合同谈判：合同文本的审核、合同类型的确定、条款的协商，合同谈判。

建立合同档案：合同的分类、归纳和检索。

合同分析：预防风险，明确责任。索赔管理：索赔和反索赔。

合同的监督：依据合同掌握工程进度，检查各方的信函、纪要，监督合同的履行，维护业主的权利。

会同其他专业部门审核合同及其他费用，支付款项。

③ 设备采购管理

设备清单：组织拟定设备清单。

选择购置方式：按设备通用性、专业性组织讨论落实分类；采购方式（市场采购、直接订货、施工单位购置、成套供应、招标）尽可能采用招标及施工单位购置方式。

市场采购的控制：适用于小型通用设备，组织市场调查工作，审核供应商资格。

向设备制造厂订货：组织市场调查工作，参与商务谈判工作。

施工单位采购：督促监理落实材料、设备的审核比价及质量控制，确定选择材料。

招标采购：拟定招标清单，拟定采购计划。

合同管理：参与起草合同文件，拟定合同付款计划，设备工程款支付申请。审核确认监理机构的支付意见，控制施工质量及进度的落实工作，工程款项支付申请。

商品的检验及索赔：组织监理、施工单位对商品检验，如有不符，实施索赔。

6) 投资控制

做好事前控制、事中控制、事后控制：

按照总体工程建设计划，拟定造价管理工作计划及相关的工作流程。

按照投资控制总目标的要求，结合可行性研究报告的投资估算审核分析，组织编制单位工程投资控制的目标。

协调、管理财务监理工作。

协助工程竣工结算事宜，配合项目的实施。

做好投资管理执行情况的详细记录，负责投资管理执行记录资料的收集、保存和归档工作。

方案阶段：组织建设方案的优选，确定投资估算；方案优化后节约投资的匡算。

施工图设计阶段：推行限额设计，组织施工图预算的审查，制定投资目标分解和控制。

施工阶段：尽量通过施工图招标选择施工单位，尽量实行闭口合同，优化施工方案。

汇总各类合同发生的投资，对投资实行总体控制；制定资金总体计划，分年度和阶段制定分计划；对投资运行情况进行统计、分析，提出改进意见。

配合进行合同、采购、招标等工作。

(2) 项目管理工作制度

1) 进行项目管理规划。项目管理规划是对项目组织、内容、方法、步骤及重点进行预测和决策，做出具体安排的纲领性文件，其内容包括：列出项目管理工作清单，并对工作进行分类。将各项工作落实到人。项目管理需由全体项目人员共同完成，每个人都应有具体的工作。工作的目标、程序、深度、标准、时间和质量都应有明确规定。

建立项目管理工作体系，绘制项目管理工作体系图和项目管理工作体系流程图。

编制项目管理规划，确定管理的重点和难点，选择适当的管理手段和方法，形成书面文件，以利执行。

2) 项目的管理模式与管理架构是代建的首要工作任务，在项目全过程管理中也是需第一个解决的问题。我们在项目介入管理的初期，具体说就是在详细了解初步设计内容后最短的时间里，经过与业主单位的必要沟通，都要完成项目组织架构的制定工作，形成合同网络图。

3) 确定项目总工作进度计划体系。这是项目管理工作的主线，该进度计划体系应该体现参与各方的总体计划目标，并且各方的计划体系应该相互配合协调一致。内容应涵盖项目开发整个过程所有影响进度的工作，体现进度控制的主要节点，突出本公司的管理协调职能工作，如前期手续、招投标工作、有关单位的进场时间、工作内容衔接等。该进度计划体系应该报业主批准，设计、施工、材料设备供应商、监理等单位确认，作为进度总控制计划，尤其是影响进度的关键性节点无特殊原因不准随意变动。

在具体实施过程中，本公司将认真审核有关单位的进度计划网络图，主要目的为划分流水、协调专业内施工内容与顺序，检查其进度计划是否与总工作进度计划体系相符。特别应该对相互配合衔接的内容和时间认真检查落实，复核主要节点的施工进度计划的可行性。

本公司将通过各种手段和方法来落实进度计划的完成情况。根据总进度计划的要求和各单位进度计划以及工程的实际情况编制月/周计划体系，将项目管理工作任务落实到每一个责任单位和责任人，并按要求检查落实。

4) 本公司有高度的投资控制意识，确保项目送外审金额控制在概算批复之内，保障业主的利益，满足其对项目管理的目标要求。投资控制可采用以下手段：

①采用积极的预前控制方法进行投资控制，根据建筑市场的成本经验数据，在

工程大规模实施前，先根据项目设计的情况（类型、规模、标准等）将工程的主要成本构成按合同网络方法来进行分解，形成项目成本控制总计划。该计划及所有细化的成本预算估算指标将作为此后工程招标时的可承受报价的上限，对当时尚未完成施工图设计的工程，该指标可作为指导设计单位掌控设计标准的主要依据（如通过招标竞争，某专业工程仍严重超过指标，一般应考虑调整设计标准，以调整实际合同造价）。

②在编制出项目成本总控计划的基础上，对照项目进度总控制计划的内容，并依据拟定各类合同付款的具体条件（分期支付安排）编制工程项目费用年度、季度或月度资金需求计划。便于业主掌握工程进度款的支付进程。

③加强工程招标和合同的研究，通过招标文件和合同条件来控制工程造价。

④在工程施工过程中应加强对设计图纸的审查，避免返工和随意变更。

5) 加强对工程质量的管理——创白玉兰杯。要重点审查设计单位的施工图纸，从结构安全、使用功能、各专业协调配合等各方面认真检查，避免由于设计原因出现影响工程质量的问题。同时加强对建筑材料、设备质量和施工质量的监督检查，确保工程实体质量达到项目目标要求。

6) 建立健全项目信息、文档管理制度，利用计算机进行信息管理和工程管理。

7) 本公司牢固树立为业主服务的意识，处理各种问题都要站在业主的角度对业主负责。要加强与业主的沟通，要建立月报制度，及时向业主反馈项目管理过程中的有关信息，使业主了解项目状况，增强对本公司的信任。

8) 采购程序、采购文件的审查审批制度。制定和编制的采购程序和采购文件（如招标程序、招标文件），都应经过业主的审查和批准。业主能对其认为不合理的部分提出修改意见，并监督其执行情况。

9) 计划批准制度。包括进度计划、采购计划、资金使用计划等，都要经业主批准，根据项目规模和性质分阶段审批，使各种计划的执行能在业主控制下执行，避免出现计划执行不恰当造成不必要的损失，同时业主能掌握计划执行情况，及时安排相关工作。比如通过审查资金使用计划，能合理安排项目资金。

10) 信息披露制度。应建立定期报告制度、重大报告特别报告制度。通过多种信息披露渠道，业主能及时了解项目实施状况，以便根据情况及时作出相关调整。

11) 定期或不定期的检查制度。检查委托合同履行情况，必要时业主可安排突击检查。

12) 严肃工程款拨付制度。业主都要作好监督审查，严禁出现超进度付款现象。

13) 严格控制工程变更和现场签证。对于出现的工程变更和现场签证，应说明理由、责任人、变更价款等事项，对理由不充分的业主拒绝承认。
财务审计和违规处罚制度。

(三) 代建项目考核方案

代建项目年度综合考核情况打分表 (____年度)

项目名称:

序号	评价指标	评价目的	评分标准	满分值	考核分值	备注
1	组织管理制度及落实情况	项目部机构设置、规章制度及落实情况	项目部组织机构不够明确、规章制度不够完善,没有按照制度规定落实,酌情给分。如工程例会每缺少一次扣1分,现场检查中发现有人员不到位情况的,每发现1人次的扣1分	5		
2	前期管理情况	各种审批手续的合规性	重要手续缺失、各手续间存在时序性错误或办理日期晚于工程实际进展的,得0分	10		
3	设计方案比选及优化	设计技术经济合理性	工可方案和扩初方案都经过至少2次内部评审环节的得2分,在此基础上少一次评审环节得1分。没有内部评审环节的得0分。	5		
4	项目招标采购	招标范围、招标手续合规性	勘察、设计、施工、监理、重要材料设备采购手续符合规定的得满分,有一项不符合得0分	10		

5	合同审核及签订	合同订立的规范性	合同流转单、合同签字手续、签订日期缺少1项扣1分, 合同内容不完整或存在:明显缺陷的, 每发现1处扣1分	10		
6	工程进度管理	工程进度控制情况	拖延3个月以内得3分, 拖延3个月以上得0分	5		
7	财务管理	财务管理制度执行情况	存在违反财务制度相关规定得0分。资金申请计划不完整或资金拨付手续不齐全、与工程实际进展不匹配, 财务资料管理不规范, 每发现1处扣1分	10		
8	投资控制	投资控制情况	概算漏项的、没有造价预控方案的、没有针对性措施的、变更签证不符合要求的, 每发现1处扣1分	10		
9	文档管理	工程文件及档案资料管理	文档管理不规范、保管不及时、归档无分类的, 每发现1处扣1分。重要文件、手续缺少一项得 0 分	10		
10	施工质量安全管理	施工质量、安全文明施工管理情况	发生一般及以上级别质量、安全事故得0分; 文明施工措施不符合要求, 每发现 1 处扣1分, 工程最终验收质量不合格的得 0分。	5		
11	送审及资产移交工作	送审及资产移交的及时性、完整性	送审资料不完整的, 每缺少一项扣1分, 不配合审计工作的扣3-5分, 未按《浦东新区投资建设项目审计监督办法》及时送审的得0分, 未及时做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作的扣 3-5 分。	5		
12	综合评价	对代建单位的评价	由代建单位考核小组视代建单位综合表现评分	15		
	合计总分					

考核等级					
------	--	--	--	--	--

注：1、考核分在80分(含80分) 以上的为优秀。

2、考核分在60分(含60分)到80分之间的为合格。

3、考核分在60分以下的为不合格。

五、项目管理应急预案

1、工作原则和目的

坚持“以人为本，安全第一，统一领导，分级负责，预防为主，防救结合，快速反应，协同应对”的原则，加强应急管理体系建设与应急管理工作，制定和完善应急预案，不断持续改进，对事故的发生有预测、有预警、有预案，确保事前防范充分，事故发生是能果断有效地应对，加强突发事件处理的综合能力，提高应急救援的快速反应和协调水平，最大程度地预防和减少安全事故及其造成的损害，切实保护人员的生命和财产安全。

2、危险源

施工用电、机械设备、易燃易爆物品及动火作业、支架搭设安全、高空作业、深基坑工程。

3、施工预防及安全作业措施

(1) 高空坠落预防措施

施工人员进入施工现场时，必须戴好安全帽，系好安全帽的下额带，以防止发生高空坠落事故时，帽飞人落。同时，施工人员所戴的安全帽必须是符合现行规范《安全帽及其试验方法》的要求。

所有在2米以上无防护措施且有坠落危险的施工作业必须带好安全带，安全带应高挂、低用。施工人员所使用的安全带必须符合规范《安全带检验方法》的要求。

在主体工程施工阶段，必须在结构物四周搭设钢管架进行立面防护，架体的立面必须采用密目网进行防护，架体高度不得小于1.2m。

在水平结构物上预留20cm—150cm的洞口，必须采用硬质板材进行防护；超过150cm及其以上洞口，在洞口四周必须设置安全防护栏，高度不得低于1.2m。

电梯井口必须安装固定的安全防护栏。

楼梯口在分层施工阶段时必须用钢管搭设临时防护栏杆，顶层楼梯口施工完成后必须设置防护栏杆。

从事高空作业的人员要定期进行体检，凡经医生诊断不适合高处作业的人员不得从事高处作业。

（2）物体打击预防措施

认真贯彻文明施工管理规定，材料堆放整齐、平稳，作业场地及时清扫，每天做到工完场清。

在计划安排上要尽量避免立体交叉作业，确需进行立体交叉作业时，应事先采取隔离防护措施。

施工工程靠近必须通行的道路时，应在道路上方搭设坚固、密封的防护棚，防止落物伤害行人。

临路施工周边，应用架板、小眼立网与竹席密封，防止砖碴、石块、螺钉等较小物体坠物伤人。

为了防止坠物伤害头部，安全规程明确规定进入施工现场的所有人员，必须戴好符合安全标准、具有检验合格的安全帽，并系牢帽带，否则，不得进入施工现场。

高处作业人员应配带工具袋，使用的小型及小型材料、配件等，必须装入工具袋内，防止坠落伤人

清理的梁面杂物，应集中放入垃圾桶或斗车内，并及时吊运到地面，严禁从窗内往外乱投掷物料。

搭设或拆除支架时，必须在作业区域设置警戒区，并由专人负责警戒，严禁无关人员穿越警戒区。拆除的架料、扣件，必须堆放整齐，统一吊运地面，严禁从高处向下投掷架管、架板、扣件等。翻架板时应事先清扫板上杂物。

上下传送材料，特别是易滑的钢材，绳结必须系牢，防止材料散落伤人。

钢模板比较光滑，在临边外安装和拆除钢模板时，其下方应设危险警戒区，作业人员应站立在平稳的架板上，不得站在钢管、方木上作业。

圆盘锯上必须设置防护罩，防止锯下木料被锯齿弹飞伤人。

在现场进行钢绞线张拉时，必须在张拉周围设置危险警戒区，任何人不得进入，张拉作业人员应在防护有效范围外进行张拉，防止钢绞线断裂飞出伤人。

（3）触电事故预防措施

施工临时用电, 线路导线或电缆不能随地拖拉, 以防意外事故发生。

配电箱内电器绝缘外壳, 不能因高温而变色、裂纹、缺损、且无带电体外露, 必须设有专用工作和保护接零端子。

箱内接线, 必须排列整齐, 不得有松动, 各电源支路应有标志铭牌, 以保证在紧急情况下, 准确切断电源。

非电工人员不得私自乱接、乱拉灯头线路, 在灯头损坏时, 应通知电工及时更换。

在危险场所施工, 应使用安全电压照明普通照明灯具不能代工作灯使用。

金属照明灯具外壳应作保护接零, 室内灯具高度不低于 2.5m, 室外不低于 3m。

电工要熟悉所管辖范围内的用电设备及其配电设备的电气性能, 坚持巡回检查制度, 发现隐患及时处理。

进入设备的电源线应穿管保护, 管口密封, 防止油污或水滴入管内. 严禁任何带电线路通过设备。防止导线绝缘损坏时设备带电。

当设备需带电进行试车或检修时, 必须由持证电工担任, 并严格执行带电作业安全制度, 采取有效的安全保护措施. 移动设备, 必须断电。

设备的保护接零(地)要连接牢固, 引线截面要符合要求, 不得采用 2.5mm² 以下单芯铝线, 接线端头应用螺帽, 配以弹簧垫圈, 当设备安装漏电保护器时, 保护接零(地)必须保留。

设备的保护接零由专用保护接零线提供, 不得将设备的工作零线代替保护零线, 更不允许利用设备本身代替工作零线。

施工现场临时用电必须采用 TN-S 系统, 设置专用保护零线, 要求使用 5 芯电缆线, 配电系统采用“三级配电两级保护”。

必须做到“一机、一闸、一漏、一箱”、箱内无杂物、不积灰。

配电箱制作要统一, 做到有色标、有编号、内外油漆有防雨措施, 门锁齐全。

使用振动棒的操作人员戴绝缘手套, 穿胶鞋, 湿手不得接触开关, 电源线不得有破损漏电。

(4) 机械伤害预防措施

电锯使用前应检查锯片是否断齿和裂纹现象, 螺丝应上紧, 传动部位防护罩装置齐全可靠, 防护挡板安全装置要符合要求。

切断机运转正常方可断料,断料时,手与刀口距离不得小于 15 厘米,活动刀片前进时,禁止送料。切断钢筋禁止超过机械的负荷能力。

切长钢筋有专人扶住操作时,动作一致,不得任意拖拉,切短钢筋须用套管或钳子,不得用手直接送料。

弯曲机弯钢筋要紧贴挡板,长钢筋应有专人扶住,并站在钢筋弯曲方向的外侧,互相配合,不得拖拉,调头弯曲防止碰撞人和物,清理加油时,必须停机后进行。

电焊机应设在干燥地方,有可靠的接地装置,导线绝缘良好。焊接前应根据截面调整电压,发现焊头漏电立即更换禁止使用。

严禁使用平刨和圆盘锯合用一台电机的多功能木工机具。

电焊机安装后应验收合格后方可使用,并做好保护接零。

所有机械必须做到“一机一箱一闸一漏一保”,闸刀箱门锁齐全,传动部位防护装置齐全。

(5) 模架施工预防措施

必须按规范的要求设置扫地杆。加强剪刀撑的设置。严格控制可调顶托、底座的螺杆伸出长度。控制好立杆间距和水平杆的步距;高支模架的步距 h 以 0.9 至 1.5m 为宜,不宜超过 1.5m。

要提高施工作业人员的素质。模架的搭设专业性强、技术要求高,要加强作业队伍的培训教育,认真学习有关技术规范,作业人员持证上岗,以确保模架的搭设质量。

要事前组织专家论证。按规定,模板施工前应编制专项施工方案,有设计计算,并按规定组织专家论证,经审批后,方可进行施工。

要重视技术交底工作。班组施工之前,应由工程管理部对所有施工人员进行交底,使施工人员了解设计意图,明确“应该怎样做”,“为什么要这样做”。

要严格按规范和专项施工方案进行施工。

材料员要把好进场材料的质量关,不合格的材料严禁进入施工现场。

按规范进行搭设,立杆的底座地基要能满足承载力要求。

碗扣支架搭设完成后要按照设计要求进行预压,预压数据满足要求后方可进行砼施工。

浇筑混凝土时要派专人进行监控。不要超负荷施工,发现支架沉陷、松动、变形等情况,及时采取有效的解决措施。

工作前应戴好安全帽，检查使用的工具是否牢固，扳手等工具必须用绳索系挂在身上，防止掉落伤人。工作时应集中思想，避免钉子扎脚和空中滑落。

安装与拆除大型模板，应搭设脚手架，并设防护栏杆，防止在同一垂直面上上下操作。高处作业要系牢安全带。

不得在脚手架上堆放大批模板等材料。

高处、复杂结构模板的安装与拆除，事先应有切实的安全措施。高处拆模时，应有专人指挥，并在下面标出工作区。组合钢模板装拆时，上下应有人接应，随装拆随运送，严禁从高处掷下。

支撑、牵杠等不得搭在门窗框和脚手架上。通路中间的斜撑、拉杆应设在高1.8米以上处。支模过程中，如需中途停歇，应将支撑、搭头、柱头板等钉牢。拆模间歇，应将已活动的模板、牵杠、支撑等运走或妥善堆放。

拆除模板一般用长撬棍。人不许站在正在拆除的模板上。在拆模板时，应防止整块模板掉下，以免伤人。

模板上有预留洞者，应在安装后将洞口盖好。混凝土板上的预留洞，应在模板拆除后随即将洞口盖好。

在组合钢模板上架设电线和使用电动工具，应用36伏以下安全电压或采取其他有效的安全措施。

模板安装好后，应仔细检查各个部件是否牢固，并在混凝土浇筑过程中指派专人进行巡查，如发现模板有变形、松动时，应及时采取措施进行修正或加固。

在混凝土浇筑过程中，若模板结构的整体稳定发生危险时，应立即停止混凝土浇筑，及时将操作人员和设备转移至安全地带，并立即进行抢修加固，待危险排除后方准继续作业。

(6) 火灾事故预防措施

做施工组织设计时要根据电器设备的用电量正确选择导线截面，导线架空敷设时其安全间距必须满足规范要求。

在作业场地内不得存放油漆、油品等易燃易爆物品，工程材料应用阻燃材料。

工程场地内严禁吸烟，使用各种明火作业应开具动火证并设专人监护。

作业现场要配备充足的消防器材。

施工期间工程内使用各种明火作业应得到施工单位项目经理部安质部的批准，并且要配备充足灭火材料和消防器材。

严禁在施工现场内存放氧气瓶、乙炔瓶。

施工作业时氧气瓶、乙炔瓶要与动火点保持 10 米的距离，氧气瓶与乙炔瓶的距离应保持 5 米以上。

严格对明火作业进行安全把关，施工前开具动火证并设专人监护。施工现场要配置充足的消防器材。

作业人员必须持上岗证，到项目安质部办理动火证，并按要求对作业区域易燃易爆物进行清理，对有可能飞溅下落火花的孔洞采取措施进行封堵。

每日对工程场地进行安全巡检。及时消除事故隐患。

电气操作人员要认真执行规范，正确连接导线，接线柱要压牢、压实。

现场用的电动机严禁超载使用，电机周围无易燃物，发现问题及时解决，保证设备正常运转。

施工现场内严禁使用电炉子，使用碘钨灯时，灯与易燃物间距要大于 30cm，室内不准使用功率超过 60w 的灯泡。

使用焊机时要执行用火证制度，并有人监护、施焊周围不能存在易燃物体，并配备防火设备。电焊机要放在通风良好的地方。

施工现场的高大设备做好防雷接地工作。

存放易燃气体、易燃物仓库内的照明装置一定要采用防爆型设备，导线敷设、灯具安装、导线与设备连接均应满足有关规范要求。

（7）起重吊装作业预防措施

吊装作业必须配备司索工、信号工，操作手、司索工、信号工必须有操作证，并持证上岗。

施工人员应遵守安全技术操作规程，严禁违章作业和野蛮施工，严格执行“十不吊”：a. 超负荷不吊；b. 指挥信号不明，光线不明，重量不明不吊；c. 吊索和物件捆绑不牢、不平衡，不符合安全规定不吊；d. 歪拉斜挂，埋在地下物件或吊挂重物直接加工时不吊；e. 安全装置不灵不吊；f. 靠近高压线又无可靠安全措施不吊；g. 物件上站人或物件上浮放有活动物品不吊；h. 带棱角快口物件未垫好不吊；i. 易燃易爆物品不吊；j. 六级以上强风无防护措施不吊。措施。高处拆模时，应有专人指挥，并在下面标出工作区。组合钢模板装拆时，上下应有人接应，随装拆随运送，严禁从高处掷下。

支撑、牵杠等不得搭在门窗框和脚手架上。通路中间的斜撑、拉杆应设在高 1.8 米以上处。支模过程中，如需中途停歇，应将支撑、搭头、柱头板等钉牢。拆模间歇，应将已活动的模板、牵杠、支撑等运走或妥善堆放。

拆除模板一般用长撬棍。人不许站在正在拆除的模板上。在拆模板时，应防止整块模板掉下，以免伤人。

模板上有预留洞者，应在安装后将洞口盖好。混凝土板上的预留洞，应在模板拆除后随即将洞口盖好。

在组合钢模板上架设电线和使用电动工具，应用 36 伏以下安全电压或采取其他有效的安全措施。

模板安装好后，应仔细检查各个部件是否牢固，并在混凝土浇筑过程中指派专人进行巡查，如发现模板有变形、松动时，应及时采取措施进行修正或加固。

在混凝土浇筑过程中，若模板结构的整体稳定发生危险时，应立即停止混凝土浇筑，及时将操作人员和设备转移至安全地带，并立即进行抢修加固，待危险排除后方准继续作业。

吊装作业域内非操作人员严禁入内，进行吊装时设专人指挥。所有计量工具应检测合格，测量时尽量减少误差，作好必要的复测。

特殊工种人员必须持证上岗，严禁顶岗和无证操作。

施工人员正确使用劳动保护用品，进入现场戴安全帽，2 米以上高空系挂安全带，穿绝缘鞋，吊装前在安全架上绑好安全绳，安装时高空作业人员将安全带拴于安全绳上，确保安全。

专职安全员要在施工现场随时检查，发现隐患，及时停吊，将事故隐患排除合格后方可再吊。

（8）基坑支护、降水预防措施

根据不同的基坑周边环境、基坑深度和作业条件，采取合理的支护方法，支护结构必须按照有关规范通过设计计算确定，并绘制施工详图，基坑开挖前制定系统的开挖监控方案，施工过程中应根据场地及周边工程地质条件、文明地质条件和环境条件并结合基坑开挖及支护要求，采取排水、降水、隔水等地下水控制，保证边坡的稳定，防止坑底降起和避免产生流砂。

在施工现场和专职安全管理人员和技术人员必须在现场检查监控，对施工中违反施工规范、施工组织设计和技术措施的现象，及时纠正。发现隐患立即组织有关人员进行处理。

（9）土方开挖

土方开挖前，应该进行必要的地质调查、场地水文和基坑周边环境的勘察工作，土方开挖的顺序、方法必须与设计工况相一致，并遵循“开槽支撑、先撑后挖、分层开挖，严禁超挖”的原则。防止卸荷过程中引起土体失稳、降低土体抗剪性能。在土方工程施工测量中，除开挖前的复测放线外，还应对配合施工对平面位置，边坡坡度和标高等进行测量防止土方坍塌，发现事故隐患及时进行抢救。

（10）脚手架工程

脚手架管的外径、壁厚、力学性能，应符合国家现行标准的规定，扣件符合GB15831-1995《钢管脚手架扣件》的规定。对脚手架的搭设方法：放置纵向扫地杆；基础做法；排水措施；构造要求；布置要求；剪刀撑的搭设方法；小横杆的设置；脚手架的防护栏杆；密目网垂直封闭；密目网贯穿试验；密目网的绑扎方法；兜网封闭；脚手架的上下通道；脚手架的卸料平台；脚手架的交底验收；脚手架搭设时注意事项等。要有专人监控，使上述各项达到规范的要求，预防事故发生，发生事故隐患应及时采取措施进行整改，否则不准再进行作业，确保职工生命安全。

4、应急处置措施

（1）创伤止血

可用毛巾、纱布、工作服等立即采取止血措施。如果创伤部位有异物并不在重要器官附近，可以拔出异物，处理好伤口，并立即送医救治。

（2）烧伤急救处理

消灭热源、灭火、自救互救。用冷水冲洗，或伤员自己侵入附近水池浸泡，防止烧伤面积进一步扩大。

衣服着火时应立即脱去，用水浇灭或就地躺下，滚压灭火，身上起火不可惊慌奔跑，以免风助火旺，也不要站立呼叫，免得造成呼吸道烧伤。

烧伤经过初步处理后，要及时将伤员送往就近医院进一步治疗。

（3）吸入毒气急救

如发现有人中毒昏迷后，救护者一定要保持清醒的头脑，首先对中毒区进行通风，待有害气体降到允许浓度时，戴上防毒面具，方可进入现场抢救，将中毒者抬至空气新鲜的地点后，立即通知救护车送医院救治。

（4）触电急救

遇有触电者施救人员首先切断电源，把触电者抬至安全地点后，立即进行人工呼吸。其具体方法如下可采取口对口人工呼吸法、心脏按压术等。

（5）手外伤急救

在工作中发生手外伤时，首先采取止血包扎措施。如有断手、断肢应立即拾起，把断手用干净的手绢、毛巾、布片包好，放在没有裂缝的塑料袋或胶皮袋内，袋口扎紧，有条件保持降温。立即随伤员把断肢迅速送医院，让医生进行断肢再植手术

（6）骨折急救

遇有骨折类伤害，应做好紧急处理后，再送医院抢救。要利用一切可利用的条件，及时、正确的对骨折做好临时固定，临时固定应注意以下事项：如有开放性伤口和出血，应先止血和包扎伤口，再进行骨折固定。不要把刺出的断骨送回伤口，以免感染和刺破血管和神经。固定动作要轻快，最好不要随意移动伤肢或翻动伤员，以免加重损伤，增加疼痛。夹板或简便材料不能与皮肤直接接触，要用棉花或替代品垫好，以防局部受压。搬运时要轻、稳、快，避免震荡，并随时注意伤者的病情变化。没有担架时，可利用门板、椅子、梯子等制作简单担架运送。

（7）眼睛受伤急救

轻度眼伤如眼睛进异物，可叫现场同伴翻开眼皮用干净手绢、纱布将异物拨出。如眼中溅进化学物质，要及时用水冲洗。

严重眼伤时，可让伤者仰躺，施救者设法支撑其头部，并尽可能使其保持静止不动，不可试图拔出插入眼中的异物，不可试图将鼓出或从眼球脱出的东西推回眼内。

（8）脊柱骨折急救

急救时可用木板、担架搬运，让伤员仰躺。无担架、木板需众人用手搬运，抢救者必须有一人双手托住伤者腰部，切不可单独一人用拉、拽的方法抢救伤者。

六、知识产权承诺及保密措施

1、知识产权承诺

本公司承诺：本公司向采购人提供的服务不会引起涉及任何第三方的关于知识产权的侵权指控。如果有任何因采购人使用本公司提供的服务而提起的侵权指控，本公司将承担全部法律责任。若因此给采购人造成任何损失的，本公司承担赔偿责任。

2、项目保密措施

我司严格按照《中华人民共和国保密条例》执行，确保用户单位机密以及公司自身工程技术机密的不对外泄漏，机密的保管实行点对点管理办法，落实到人头，做到有法可依，违法必究，责任落实到位。

按照甲方要求做好保密工作。

七、管理服务承诺

我公司一贯坚持“服务至上、诚信为本、专业守法、拼搏进取、务实创新”的经营理念和服务宗旨，为项目建设主体提供优质、高效、诚信、规范服务，在行业内有着良好信誉。我公司严格遵守国家关于工程咨询相关的法律法规；严守“公平、公正、诚实、守信”的咨询原则，认真负责、公正严谨的对待每一个项目，并高效按期完成项目，合同履约率达100%。在此，我公司郑重承诺：

1. 人员配置：项目经理具有丰富的代建管理服务方面经验，并承担过类似的项目的代建管理工作，且常驻现场；项目组人员配备技术、质量、造价、安全、档案资料合约等管理人员，且每周工作不少于 5 天；项目经理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，相关管理负责人具有丰富的类似项目工作经验，遵守采购人有关的规章制度，服从采购人管理。

2. 质量目标：工程施工要达到设计及国家相关质量要求，并最终一次性验收合格。

3. 进度目标：负责督促各相关责任单位落实进度管理目标，严格按计划工期完成并竣工交验。

4. 投资控制目标：该投资控制目标不超过投资概算，在建设过程中投资控制有力，工程建设各阶段费用支出有计划，有控制，总投资不超过概算批复金额。

5. 安全文明施工管理：负责督促各相关责任单位落实安全管理责任与目标，无重大安全责任事故发生；施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求，确保达到上海市文明工地。

6. 档案管理：在竣工验收后的 3 个月内，负责组织各参建单位按国家有关标准

编制本工程的竣工档案，组织汇总整理，制定成册，确保竣工资料顺利移交业主及上海市城建档案馆。

7. 反腐保廉管理：严格遵守国家、地方反腐保廉建设项目规定。

八、团队人员配置情况

(一) 拟派项目组人员一览表

项目名称：花木社区卫生服务中心联洋分中心改扩建工程代建服务

项目组成员姓名	年龄	在项目组中的岗位	学历	职称及职业资格	相关工作经历	备注
钱俊熠	38	项目负责人	本科	高级工程师、二级建造师	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	
吴建华	62	技术、质量负责人	本科	高级工程师、注册监理工程师、	上海市新场中学等 34 所学校运动场地改造工程	
秦其源	63	造价计划	本科	工程师	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	
王勇	31	安全、资料档案管理负责人	本科	助理工程师	三林镇 2022 年生态清洁小流域河道综合整治工程	
张思捷	28	前期配套	专科	助理工程师	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	

蔡茗	25	项目组成员	本科	助理工程师	新场镇聚福河、象新河河道整治工程代建服务	
----	----	-------	----	-------	----------------------	--

(二) 拟派本项目专业人员的详细情况 (项目负责人)

姓名	钱俊熠	出生年月	1988.07	文化程度	本科	毕业时间	2010.07
毕业院校和专业	上海大学 土木工程系					从事相关专业工作年限	16年
执业资格	二级建造师	技术职称	高级工程师		聘任时间	2025年1月	
<p>主要工作经历：(包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务)</p> <p>2010年8月~2018年9月 上海建工四建集团有限公司 技术高级工程师</p> <p>2018年9月~2020年6月 同创金泰项目管理(北京)有限公司 土建工程师</p> <p>2020年7月~2022年12月 中国金茂控股集团有限公司 土建经理</p> <p>2023年7月~2024年2月 金地集团开发管理公司 土建经理</p> <p>2025年1月~至今 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 项目负责人</p>							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中担任的职务	建安投资金额(万元)		
1	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	2025年	上海市浦东新区金桥镇人民政府	项目经理	10004.66		
2	上海市新场中学等34所学校运动场地改造工程	2025年	上海市浦东新区教育局工程管理中心	项目负责人	2687.91		
3	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	2025年	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心	项目负责人	392.54		
合计					13085.11		

供应商代表签名：_____

单位公章：_____

2026年3月3日



姓名 钱俊熠
 性别 男 民族 汉
 出生 1988年7月8日
 住址 上海市浦东新区浦东南路
 2362号902室
 公民身份号码 310115198807082510




中华人民共和国
 居民身份证

签发机关 上海市公安局浦东分局
 有效期限 2014.09.05-2034.09.05

普通高等学校
 毕业证书

学生 钱俊熠 性别 男
 学号 06124709 一九八八年
 七月八日生，于二〇〇六年
 九月至二〇一〇年七月在本校
 土木工程 专业
 四年制本科学习，修完教学计划规定的
 全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长: 钱伟长

校名: 上海大学

二〇一〇年七月一日

证书序列号: N0.10295978
 证书编号: 102801201005007154





上海市高级专业技术职称证书

姓名：钱俊熠
性别：男
出生年月：1988-07
证件类型：居民身份证
证件号：310115198807082510
工作单位：上海茂秀置业有限公司

职称名称：高级工程师
专业名称：房地产技术管理
评审机构：上海市工程系列房地产专业高级职称评审委员会
取得职称时间：2021-12-23
证书编号：21C2040034



请下载“上海人社”APP
扫描二维码查询证书信息





(三) 拟派本项目专业人员的详细情况 (技术、质量负责人)

姓名	吴建华	出生年月	1964.6	文化程度	本科	毕业时间	2012.1
毕业院校和专业	西南大学 土木工程					从事相关专业工作年限	30年
执业资格	注册监理工程师	技术职称	高级工程师		聘任时间	2025年4月	
主要工作经历: (包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务) 2007年1月-2015年9月江苏森鑫项目管理有限公司总监代表、总监理工程师 2015年10月-2016年2月苏州市正建建设监理有限公司、总监理工程师 2016年3月-2019年4月上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司、总监理工程师 2019年5月-2020年4月上海高科工程咨询监理有限公司、总监理工程师 2020年5月-2024年6月上海恒基建设工程项目管理有限公司 技术质量负责人 2025年4月入职上海灏佳建筑工程咨询有限公司 技术质量负责人							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中作担任的职务	建安投资金额(万元)		
1	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	2025年	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心	技术质量负责人	392.54		
2	上海市新场中学等34所学校运动场地改造工程	2025年	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心	技术质量负责人	2687.91		
3	上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程	2025年	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心	技术质量负责人	1711.06		
合计					4791.51		

供应商代表签名: 张焜健

单位公章: _____

2026年3月3日

普通高等学校



毕业证书

学生 吴建华 性别男，一九六四年六月三十日生，于二〇〇九年九月
至二〇一二年一月在本校 土木工程 专业网络教育
专科起点本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：西南大学

校 长：张云

证书编号：106357201205002920

二〇一二年一月八日

No. 62892

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册监理工程师名称，有权执行注册监理工程师业务，有权在工程监理业务中签署文件。

中华人民共和国

注册监理工程师
注册执业证书



证书编号: 00418413



注册号 32018483
姓名 吴建华
性别 男
出生日期 1964 年 06 月 30 日

注册专业

1. 房屋建筑工程
2. 市政公用工程

注册执业单位 江苏森森项目管理有限公司

有效期至 2018 年 01 月 19 日

持证人签名

发证日期 2015 年 01 月 20 日



执业印章



延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

聘用企业变更为:
苏州市正建工程建设咨询有限公司

No. 001704336 认定机关(签章)
2015 年 11 月 26 日

延续/变更注册记录

聘用企业变更为:
上海祥泰建设工程监理咨询有限公司

No. 00201179 认定机关(签章)
2016 年 08 月

<p>延续/变更注册记录</p> <p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至： 2021年04月19日</p> <p>No. 00360180 认定机关(签章) 2018年2月1日</p>	<p>延续/变更注册记录</p> <p>延续/变更注册记录</p> <p>聘用企业变更为： 上海恒源建设工程项目管理有限公司</p> <p>注册专业变更为： 房屋建筑工程 水利水电工程</p> <p>No. 00592581 认定机关(签章) 2020年5月21日</p>
<p>延续/变更注册记录</p> <p>聘用企业变更为： 上海高科工程咨询监理有限公司</p> <p>No. 00479993 认定机关(签章) 2019年5月9日</p>	<p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至： 2024年</p> <p>No. 00662261 认定机关(签章) 2021年1月29日</p>
<p>延续/变更注册记录</p> <p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至： 2027年04月19日</p> <p>No. 01238613 认定机关(签章) 2024年2月1日</p>	<p>延续/变更注册记录</p> <p>粘贴处</p>
<p>延续/变更注册记录</p> <p>注册专业变更为： 房屋建筑工程 市政公用工程</p> <p>No. 01260695 认定机关(签章) 2024年3月2日</p>	<p>粘贴处</p>

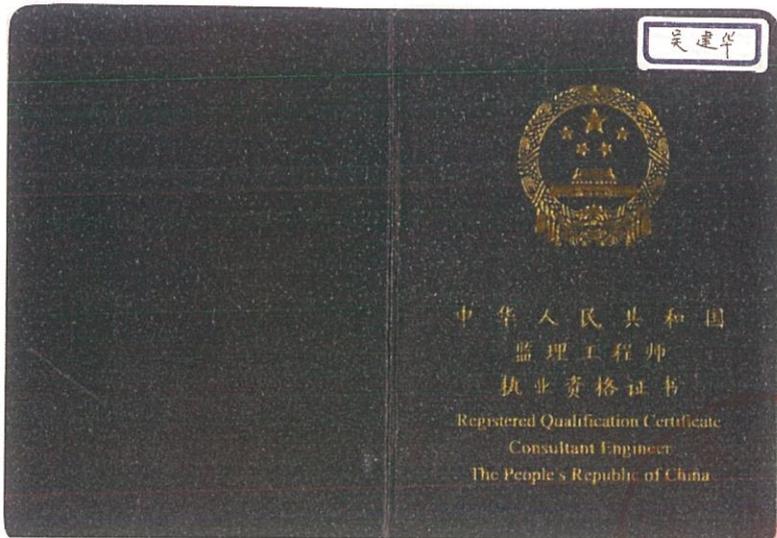




经 江苏省苏州市建设工程
高级专业技术资格评审委员会于
2012年 8月25日评审， 吴建华
已具备 高级工程师 资格。

姓 名 吴建华
性 别 男
出生年月 1964.06
工作单位 江苏森鑫项目管理
有限公司
编 号 12620321





本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得监理工程师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Consultant Engineer.

Approved & authorized by
Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China

Approved & authorized by
Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: JL 00187047
No.

72



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 吴建华
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1964年06月
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期: 2014年05月
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2014年08月26日
Issued on

2014021320212013320505000005
管理号:
File No.

(四) 拟派本项目专业人员的详细情况 (造价计划)

姓名	秦其源	出生年月	1963. 12	文化程度	专科	毕业时间	1994. 6
毕业院校和专业	上海电视大学 工业与民用建筑					从事相关专业工作年限	35年
执业资格	工程师	技术职称	工程师	聘任时间	2022年		
主要工作经历: (包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务) 2002~2010年 英泰克工程(上海)有限公司工作. 从事现场土建、安全监理工作 2010月~2014 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 项目经理 2015年~2022年 锐派建设(上海)有限公司工作 造价计划 2022. 6-至今 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 质量安全、造价计划							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中担任的职务	建安投资金额(万元)		
1	中心河港北岸景观改造工程	2024年	上海市浦东新区三林镇人民政府	项目经理	2511. 48		
2	三林镇 2022 年生态清洁小流域河道综合整治工程	2024年	上海市浦东新区三林镇人民政府	造价计划	6686. 9		
3	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	2025年	上海市浦东新区金桥镇人民政府	造价计划	10004. 66		
合计					19203. 04		

供应商代表签名: 

单位公章: 

2026 年 3 月 3 日

秦其源 同志		
经	上海浦东新区农村集体单位工程系列	
评审委员会评审, 确认你具备		
任职资格		姓名 秦其源
通过日期	2002年4月3日	性别 男
编号	PDGCZ (02) 0213	出生年月 1963年12月
		专业 建筑
		工作单位 蔡路工程公司

本证经所在区县人事局注册有效



证书编号: 沪建安置 005950
 工作单位:  (章)
 发证日期: 2002年7月27日

根据上海建设工程
监理工程师从业能力行
业标准，经考核合格。
特发此证。



发证单位（印）

发证日期：2008年12月2日



工作单位（章）

25

姓名：_____ 性别：_____

从事专业：_____

身份证号码：310224196312209017

年 月 日

证书编号：JS3100810706

培训单位（章）



2008 年 12 月 日

(五) 拟派本项目专业人员的详细情况（安全、资料档案管理负责人）

姓名	王勇	出生年月	1995. 9	文化程度	本科	毕业时间	2019. 9
毕业院校和专业	苏州大学 土木工程					从事相关专业工作年限	9年
执业资格		技术职称				聘任时间	2020年
<p>主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务）</p> <p>2019. 07-2020. 09上海恒基建设工程项目管理有限公司 前期配套项目管理 、项目经理、安全、资料档案管理</p> <p>2020. 10-至今 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 工程现场质量、前期配套 、项目经理、安全、资料档案管理</p>							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中担任的职务	建安投资金额（万元）		
1	上海市杨园中学等20所学校运动场地修缮工程	2022年	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心	项目经理	3272. 04		
2	三林镇 2022 年生态清洁小流域河道综合整治工程	2024年	上海市浦东新区三林镇人民政府	安全、档案	6686. 9		
3	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	2025年	上海市浦东新区金桥镇人民政府	安全、档案	10004. 66		
合计					19963. 6		

供应商代表签名：_____

单位公章：_____

2026 年 3 月 3 日



苏州大学

证书编号: 1028542019931918

学士学位证书

王勇, 男, 1995年9月9日生,



已完成 自学考试 建筑学

专业培养计划。授予工学学士学位。



校长: 郑永泉

二〇一九年九月三十日



高等教育自学考试
毕业证书

姓名: 王勇
身份证号: 321284199509092230
证书编号: 65320545144517866



参加 土木工程 专业 本科 高等教育自学考试, 全部课程成绩合格,
经审定, 准予毕业。



No 01- 1906463349





(六) 拟派本项目专业人员的详细情况 (项目组成员)

姓名	蔡茗	出生年月	2001.07	文化程度	本科	毕业时间	2024.1
毕业院校和专业	南京理工大学 公共事业管理					从事相关专业工作年限	3年
执业资格		技术职称				聘任时间	2024年
主要工作经历: (包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务) 2024.9-至今 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 项目经理							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中担任的职务	建安投资金额 (万元)		
1	新场镇聚福河、象新河河道整治工程代建服务	2025年	上海市浦东新区新场镇人民政府	项目组成员	1698.00		
2	上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程	2025年	上海市浦东新区教育局工程管理中心	项目组成员	1711.06		
3	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	2025年	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心	项目组成员	392.54		
合计					3801.6		

供应商代表签名: 

单位公章: 

2026 年 3 月 3 日

(七) 拟派本项目专业人员的详细情况（前期配套）

姓名	张思捷	出生年月	1998.10	文化程度	专科	毕业时间	2020.7
毕业院校和专业	上海思博职业技术学院 检测与维修技术					从事相关专业工作年限	5年
执业资格		技术职称				聘任时间	2022年
主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 2022.09-至今 上海灏佳建筑工程咨询有限公司 前期配套、项目经理							
项目经验							
序号	项目名称	完成时间	委托单位名称	项目中担任的职务	建安投资金额（万元）		
1	三林镇 2022 年生态清洁小流域河道综合整治工程代建服务	2024年	上海市浦东新区三林镇人民政府	前期配套	6686.9		
2	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	2025年	上海市浦东新区金桥镇人民政府	前期配套	10004.66		
3	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	2025年	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心	前期配套	392.54		
合计					17084.10		

供应商代表签名：_____

单位公章：_____

2026 年 3 月 3 日



（八）管理人员工作责任制度

1、工作制度

（1）例会与请示汇报制度

1) 由项目经理定期召集由建设单位代表、工程总监、投资监理负责人和代建管理项目部成员参加的项目工作会议，小结上周工作。根据工程进展情况，布置下周工作，提出要求，并协调各方面的工作，并听取项目法人对代建管理工作的意见、要求和指示。

2) 每月由项目经理组织编写代建管理工作月报，月报完成内容有：本月完成管理工作、工程进度、工程质量、工程投资、下阶段的工作计划和急待解决问题等。

3) 代建管理项目部安排人员定期参加由总监召集、建设各方参加的工程例会，协调处理施工过程中出现的各种问题。

4) 各专业管理工程师参加现场召开的专题会议，协调解决施工过程中产生的专业技术问题。

5) 代建管理工作过程中的一般问题，由专业工程师负责处理，并及时将处理结果向项目经理汇报。

（2）管理日志与考勤制度

1) 由代建管理项目部成员按日填写代建管理工作日志，记录代建管理的主要工作以及存在的问题。

2) 代建管理工作日志应认真填写，并尽可能量化，以便日后查阅、统计。

3) 建立项目考勤制度，项目经理负责对代建管理项目部管理人员的当日考勤，并按公司规定将考勤表及时报送公司。

（3）档案管理制度

1) 在工程项目建设过程中形成各种的大量信息记录，一般为六大类：a、工程建设项目前期准备阶段文件（立项、审批、征地、规划报批、勘察设计、报建和招投标等）；b、监理文件；c、施工文件；d竣工图。e、竣工验收文件；f、代建管理工作内部文件（与各参建方来往函件、资料和会议记录等）；g、各类签订的合同。

2) 在代建管理项目部配置专职人员, 负责文档专职管理并明确职责范围。要求工程文件的内容及深度必须符合国家的有关规范、标准、规程, 必须是真实准确的。

3) 项目经理应经授权行使建设单位部分权限, 在工程招标及同勘察、设计、施工和监理等单位签约时, 应对文件的套数、质量、移交时间和费用列入合约, 并设制合约条文。

4) 代建管理项目部资料员负责收集和整理工程项目准备阶段、竣工验收、代建管理过程形成的文件, 并进行立卷归档。

5) 代建管理项目部负责监督和检查各参建单位工程文件的形成、积累和立卷归档工作。

6) 代建管理项目部资料员负责收集并督促勘察、设计、监理、施工各施工单位的工程文件立卷归档工作, 并应及时向委托方(建设单位)移交。

7) 建立项目收发文制度, 发文本应统一设置, 按收发的日期顺序登记编写, 发文本应有签名手续。

8) 文档管理应力求与国际接轨, 采用计算机管理系统进行管理, 重要文件应加设电子版。

2、工作责任制度

(1) 一般规定

1) 公司在进行代建管理工作时, 实行项目经理责任制, 与项目经理签订“代建管理工作目标责任书”。

2) 实行项目经理责任制, 运用已建立的完善代建管理工作组织体系, 规范公司管理层的代建管理工作, 营造代建管理工作的环境, 创造代建管理工作的条件。

3) 处理好公司管理层与代建管理项目部的关系, 根据企业的实际情况, 合理地分配企业管理层和代建管理项目部的责任、权限。

4) 成立代建管理项目部。代建管理项目部具有下列基本职能:

负责项目的综合管理工作; 负责各项目间的沟通和协调; 组织制定代建管理制度; 组织建立和维护代建管理资料库; 设立和维护代建管理单位标准。

(2) 公司管理层应做好以下有关代建管理工作:

1) 制定和推行代建管理制度, 规范代建管理工作;

- 2) 根据项目的特点和需要选定项目经理及协助项目经理配置代建管理人员；
- 3) 测算项目成本，与项目经理部签订“代建管理工作目标责任书”；
- 4) 根据项目计划，及时调配人员、资金、材料、机械设备资源；
- 5) 根据项目的需要，及时组织选定分包单位，审批重大施工方案，审定项目结算书；
- 6) 对代建管理工作进行服务、指导、监督和检查；
- 7) 在项目结束阶段，根据“代建管理工作目标责任书”的规定，对项目进行考核和奖罚；
- 8) 负责项目的回访和保修工作。
- 9) 代建项目部应做好项目资源的优化配置和动态管理，执行和服从公司管理层对代建管理工作的服务、指导、监督和检查。

(3) 项目目标管理

- 1) 公司实行项目目标管理，与项目经理签订“代建管理工作目标责任书”，并组织考核和奖罚。
- 2) 确定代建管理工作目标应遵循以下原则：

代建管理项目部必须承担管理风险和技术风险；代建管理可不承担投资风险和市场风险；应满足合同中约定的工期、质量、安全和文明施工等要求；代建管理项目部的成本目标应是其可控责任成本；公司管理层与代建管理项目部应在进行公平讨论和协商一致后确定项目目标。
- 3) 公司管理层应对代建管理工作目标责任书的完成情况进行考核，编写考核报告，提出奖惩意见。
- 4) 根据考核结果和代建管理工作目标责任书的奖惩规定，对项目经理及相关人员进行奖励或处罚。

(九) 奖惩制度

公司建立质量控制体系，严格遵循质量审核程序，制定质量评价标准，建立代建管理的质量评奖制度。对代建管理工作质量高，提出重要意见和建议，因而节约较多投资，大幅度提高投资效益或避免较大损失的管理人员，

公司将给予适当的表扬和奖励。由于管理人员失误造成的损失，公司将给予适当的处罚。

公司不定期对代建管理工作的质量进行评价，实施分级评价机制，分为优秀、良好、合格、不合格四类，根据不同的质量等级，给予相应的奖惩。

(1) 优秀

项目管理工作按时完成，与客户沟通良好；达到相关技术深度，符合国家强制性要求和相关技术规范；符合委托方要求和合同约定，客户十分满意。

(2) 良好

项目管理工作按时完成，与客户沟通良好；达到相关技术深度，符合国家强制性要求和相关技术规范；基本符合委托方要求和合同约定，客户基本满意。

。

(3) 合格

项目管理工作及时完成，与客户沟通一般；项目管理工作存在部分问题，得到及时处理，没有产生重大失误及过错等不良后果；基本满足合同约定，客户有部分修改意见。

(4) 不合格

非自身原因，项目管理工作不能按时完成，与客户沟通困难；项目管理工作存在重大失误，对项目理解不深，缺少调查研究；对公司声誉造成恶劣影响的，客户有不满意意见。

奖惩方法：

项目管理工作保质保量按时完成，符合国家规范、要求，一次通过验收，令客户满意好评的，对该项目团队给予精神和物质奖励。并作为加薪、晋升、获得培训机会的依据。

(十) 人员配置承诺

1. 项目经理具有丰富的代建管理服务方面经验，并承担过类似的项目的代建管理工作，且常驻现场。

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. 项目经理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（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）相关管理负责人具有丰富的类似项目工作经验。

5. 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，项目经理将及时更项目管理人员。

九、项目负责人业绩一览表

序号	年份	工程项目名称	项目建安投资额（万元）	委托内容	业主单位名称
1	2025年	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	392.54	代建服务	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心
2	2025年	上海市新场中学等34所学校运动场地改造工程	2687.91	代建服务	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心
3	2025年	上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程	1711.06	代建服务	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心
4	2023年	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	10004.66	代建服务	上海市浦东新区金桥镇人民政府

附业绩证明文件（如合同、用户证明等）复印件

供应商代表签名：

公章：

2026年3月8日



附业绩证明文件复印件

川沙华夏社区卫生服务中心大修工程 建设管理代建合同

建设单位：上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心

代建单位：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

项目名称：川沙华夏社区卫生服务中心大修工程

签约时间：2025年3月24日

签约地点：上海市浦东新区



川沙华夏社区卫生服务中心大修工程 建设管理代建合同

委托方(建设单位):上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心(以下简称甲方)

受托方(代建单位):上海灏佳建筑工程咨询有限公司(以下简称乙方)

为了强化川沙华夏社区卫生服务中心大修工程建设的管理机制,实现项目建设专业化、规范化管理,根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定,甲方委托乙方对川沙华夏社区卫生服务中心大修工程建设管理代建工作,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本项目建设管理代建工作具体事项协商一致,签订本合同,共同遵守。

一、代建项目内容:

项目名称:川沙华夏社区卫生服务中心大修工程

项目地点:上海市浦东新区新德西路359号

项目内容:特殊类装修项目

项目投资:392.54万元,合同基价按投控审的建安费,暂定为334.77万元,最终以审计(价)为准。

资金来源:财力专项资金。

施工范围:装修项目施工图纸及有关附件所显示的全部工作内容。

建设工期:本项目开工日期____年____月____日,竣工日期____年____月____日。

质量要求:本项目为特殊类装修项目,施工质量必须达到设计图纸中的技术要求,项目质量验收标准按照国家、上海市和行业质量检验评定标准,确保一次验收合格率100%。

二、现场管理组织机构

1、甲方作为本项目的实施主体,负责成立本项目领导小组,实施管理、协调、知道及验收工作,并配合和协助乙方开展装修工程专业管理工作。

2、乙方按照委托本项目建设管理代建内容,成立本项目现场建设管理代建工作班子,负责本项目管理代建的全部相关事务。

三、建设管理代建工作范围及权限

完成从本项目计划下达到本项目保修期结束全过程的建设管理代建工作。具体内容如下:

1、按新区财力下达的本项目计划,根据甲方提出的本项目具体内容及要求,完成编制本项目现场调研实施方案报告。(如需要)

2、针对本项目实施方案内容，协助甲方与设计单位进行现场踏勘及委托要求技术交底，完成对本项目设计方案及设计概算的专业审核工作。

3、依据本项目计划资金额度及限额设计控制要求，配合及协助甲方完成对本项目设计施工图的设计工作，同时完成对设计工程量清单概算的审核工作。

4、按照本项目设计施工图纸所确定的全部工程内容，协助甲方审核施工投标单位的施工预算，配合甲方做好组织施工单位进场准备工作，组织完成本项目现场施工技术、安全质量、施工进度以及甲方强调要求等方面的交底工作。

5、负责本项目在甲方授权范围内所涉及的各项经济合同谈判、设计图纸、调整审核、施工现场签证审核、甲指乙供（暂定价）材料把关以及本项目竣工决算内审等工作，并负责与监理人员共同对施工单位提供的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系进行审核把关，并负责与施工单位及时沟通和协调，对整改要求实施现场督办和检查。

6、负责对本项目的安全质量、工期进度、投资控制等方面实施有效的专业管理工作，协调本项目各参建单位之间的关系，协助甲方审核施工进度款。

7、负责与监理定期召开工程例会，对施工现场的工程质量、安全管理、文明施工、实施进度及投资控制等方面存在的问题提出书面整改意见及专业建议。

8、根据本项目施工合同和施工规范、标准，负责审核施工单位上报的已完工程量计量报告，协助甲方和监理组织工程的阶段性验收和竣工验收，并负责指导工程竣工决算。

9、负责本项目的各种有关技术资料收集、整理、归档工作，并于项目竣工验收后完整地移交给甲方。

10、负责本项目竣工后保修期内的修复管理工作。

11、配合施工单位做好项目开工前的项目安全报备工作。

四、甲方的权利

1、在不超过本项目计划资金额度的条件下，在设计阶段可对本项目实施内容、使用功能、规范标准和建设工期等提出合理需求；

2、参与组织本项目施工竞争性谈判和评标工作，并负责选择确定设计单位，在实施阶段参与监督项目所涉及的专业分包单位合同谈判工作；

3、负责本项目各阶段所涉及的各项合同谈判及审核工作，并负责与施工单位和各参建单位签订工程合同、安全生产责任协议书、文明施工责任协议书、安全协议、廉政协议及治安、防火责任协议书，并对各类合同进度申请款进行审核；

4、负责对甲指乙供材料和暂定价材料的市场调研及选定工作；

5、负责组织对本项目设计施工方案进行研讨和审核，在确保控制投资、质量、工期及标准的前提下，对设计变更、预算调整、工期调整、材料选择及施工方案等事项有审定权；

6、委派代表参加工地组织的每周工程例会，检查和监督工地现场的施工质量、安全消防、文明施工及有关管理工作，及时反映建议和意见；参与本项目施工过程中的阶段性验收和竣工验收；

7、对乙方在本项目建设管理代建工作进行指导和监督，提出合理要求；

五、乙方的权利

1、在授权范围内按照主管局的有关规定和项目建设程序行使甲方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的项目建设管理代建工作范围及权限内，以甲方的名义从事本项目的各项管理工作；

2、在按合同履行项目建设管理代理工作后，获得合同约定的建设管理代建费及其他合理报酬的权利；

3、参与本项目设计方案讨论和审核工作，并负责审核设计施工图纸及概预算工作；

4、负责在甲方授权范围内所涉及各类合同、设计变更、预算调整、现场签证、材料把关、技术资料、施工进度款及竣工决算等审核工作；

5、在本项目施工合同既定的项目工期、质量、价款及甲方授权范围内，乙方有权制定和调整施工方案和计划，达到本项目保质保量按期完成的目的；

6、协助甲方和监理组织工程的阶段性验收和竣工验收，并负责本项目的有关现场签证、材料质保书、竣工技术资料的收集、整理、归档工作；

7、负责组织召开本项目每周工程例会，针对工地现场的施工质量、安全消防、文明施工、工期节点、设计调整以及其它有关问题，有权提出专业建议和整改意见，组织现场检查及验收整改工作；

8、乙方有权要求甲方在5个工作日内对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

六、甲方的义务

1、为保证项目的顺利进行，甲方应在本合同签订后合理的期限内向乙方提供与改造工程实施有关的技术资料以及与该合同有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性；

2、加强供应配合和协助乙方顺利完成本项目建设管理代建工作，负责提供本项目必要的项目实施条件和良好的内外部环境，同时确保项目现场施工用电用水，为了方便水电结算，做好水电表具的抄数工作；

3、甲方应按项目建设管理代建合同约定的价款和条款及时、足额地支付建设管理代建费；

4、甲方对乙方提出的书面函件应在5个工作日内予以明确的书面回复；

5、在签定本合同之日起的5个工作日内甲方通过书面的形式委派甲方代表，甲方代表的任何签字均代表甲方且具备法律效力；

6、甲方应严格控制本项目建设投资和建设标准，不得任意变更原审定的设计方案、工程内容及实施标准；因特殊原因和不可抗力需调整工程和实施内容而引起超计划投资事项，甲方必须按程序上报上级主管单位，未经审核批准不得擅自实施；

七、乙方的义务

1、在签定本合同之日起的5个工作日内乙方通过书面的形式委派乙方代表；乙方代表的任何签字均代表乙方且具备法律效力；

2、乙方应在甲方授权范围内，为了甲方的最大利益行使本项目管理的权利；

3、乙方应在甲方授权范围内，为甲方当好参谋助手，把好关，切实、优质地履行好项目管理代建服务工作；

4、乙方应严格按照国家基本建设程序，认真履行代建合同，按甲方要求完成本项目的建设管理工作，确保施工质量、进度控制、投资控制和安全管理各项计划目标的实现；

5、乙方应根据本项目的实施内容和技术要求，建立和健全与该工程建设管理相适应的组织机构，落实现场管理人员并以书面形式报甲方，接受甲方监督；

6、乙方须协助甲方对本项目和配套设备在保修期内质量问题的解决；

7、乙方应负责审核设计图纸和工程量概算内容，按规定完成竣工完整资料档案移交工作。

八、项目建设管理代建费及其支付方式

1、该项目甲方授权范围内的项目建设管理代建费总额为人民币10.5万元(大写：壹拾万伍仟元整)。

2、甲方支付建设管理代建费一般应当遵循以下原则：合同签订完成且经甲方确认、同意后付款本合同金额的30%，项目完工时支付本合同金额的50%，累计支付合同金额的80%。项目验收合格后，甲方应向乙方支付至本合同代建费总额的90%，保修期内乙方应负责修复管理工作，审计完成后支付审计金额的余款。

3、以上付款时间均为暂定时间，具体时间均以浦东新区财政拨款到达甲方账户后支付，在甲方支付建设管理代建费的同时，乙方应向甲方出具相关发票。

4、工程质量保修期为工程竣工验收后之日起计算满贰年。

九、项目合同款的支付程序

本项目各类合同款根据甲方负责进行会计核算和财务管理，项目的建设资金必须专款专用。

1、项目各参建单位应按相关合同的约定和工程的实际进度情况，向乙方和现场总监提交相关工程进度资料及进度款支付申请，经审核确认后报甲方审定。

2、甲方按合同进度款支付约定条款的要求进行审定后，在财政局批准下达的项目专项计划资金额度内办理支付手续。

十、违约责任

1、甲乙双方严格按照本合同履行各自权利和义务，任何一方违约都将承担违约责任。

2、甲方发现并有充分的证据证明乙方不能承诺履行本合同约定的代建权利和义务，或者本项目建设管理代建工作确实达不到合同约定的质量和工期要求，甲方有权终止本合同，由此造成的一切损失由乙方承担。

十一、争议解决

甲、乙双方在履行合同时发生争议，应本着互相支持、互相理解的态度协商解决，双方协商一致后可以通过补充协议的形式对合同进行补充或变更，若协商不成，可提交上级单位协调解决，协调不成，提请浦东新区人民法院诉讼。

十二、合同的生效与终止

本合同经甲乙双方代表签字加盖公章后生效。合同履行完毕，结清本合同计算价款后自然终止。

十三、合同份数

本合同正本陆份，甲乙双方各执三份。

十四、本合同未尽事宜，双方友好协商另行签订补充协议。



甲方(公章)

法定代表人:

经办人:

电话:

开户行:

银行账户:

地址:

签约日期: 2025年3月24日

乙方(公章)

法定代表人:

经办人:

电话: 58786366

开户行: 上海银行人民广场支行

银行账户: 00800530020

地址: 华谱路198弄19号楼2楼

签约日期: 2025年3月24日



浦东新区教育单位修缮工程 建设管理代理合同书

委托单位：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

受托单位：上海源顺佳建筑工程咨询有限公司

工程名称：上海市浦东新区第34所学校运动场改造工程

工程编号：_____

2025年 6 月 9 日

建设管理代理合同书

委托方（建设单位）：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心（以下简称甲方）

受托方（代理单位）：上海漕运建筑咨询服务有限公司（以下简称乙方）

为强化教育局系统内各单位修缮类工程实施的管理机制，实现工程管理专业化、规范化，根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定，乙方受甲方委托对教育单位修缮类项目实行工程建设管理代理工作，双方经协商一致，在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上签订本合同，共同遵守。

一、代建项目概况

工程名称：上海浦东新区34所学校运动场改建工程

工程地点：浦东新区各学校内

工程投资：2687.91万元。

工程内容：按修缮工程的施工图纸及有关附件所示全部工作内容。

合同工期：本工程开工日期2015年7月1日；

竣工日期2015年8月25日。

10、负责协助甲方做好因项目发生重大事故的后续处理工作。

11、协助甲方做好各项风险预警和管控工作。

三、代建项目管理目标

投资控制目标：不超批准的预算。

工程质量标准：本工程施工质量须达到设计图纸中的技术要求，
工程质量验收标准须符合国家、上海市和行业质量检验评定标准，工程须一次性验收合格。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：贰拾肆万贰仟玖佰元（人民币），

¥：242900元。

五、本合同组成文件

- 1、本合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、建设单位管理服务需求和甲方投标文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件
- 六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]

中赋予它们的定义相同。

七、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目管理的必要条件。

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围、职责，按时、尽责、全面完成代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。甲乙双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也可将视为合同书的组成部分，双方签署后具有同等的法律效力。

十、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

发包人（甲方）：（公章）

住 所：锦绣路 3215 号

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海农商行浦东分行

账号：50131000409242149

2015年6月9日

承包人（乙方）：（公章）

住 所：华漕路1981号佳都

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海农商行浦东分行

账号：3160 2300 8005 30020

2015年6月9日

浦东新区教育单位修缮工程 建设管理代理合同书

委托单位： 上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

受托单位： 上海源佳建筑咨询服务有限公司

工程名称： 上海市三汇中学等2所学校操场运动场改建工程

工程编号： _____



2015年6月9日

建设管理代理合同书

委托方(建设单位): 上海市浦东新区教育局工程管理事务中心 (以下简称甲方)

受托方(代理单位): 上海源建建设工程有限公司 (以下简称乙方)

为强化教育局系统内各单位修缮类工程实施的管理机制,实现工程管理专业化、规范化,根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定,乙方受甲方委托对教育单位修缮类项目实行工程建设管理代理工作,双方经协商一致,在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上签订本合同,共同遵守。

一、代建项目概况

工程名称: 上海长江中学等所学校操场改造

工程地点: 浦东新区各学校内

工程投资: 11.06 万元。

工程内容: 按修缮工程的施工图纸及有关附件所示全部工作内容。

合同工期: 本工程开工日期 2015 年 7 月 1 日;

竣工日期 2015 年 8 月 25 日。

10、负责协助甲方做好因项目发生重大事故的后续处理工作。

11、协助甲方做好各项风险预警和管控工作。

三、代建项目管理目标

投资控制目标：不超批准的预算。

工程质量标准：本工程施工质量须达到设计图纸中的技术要求，
工程质量验收标准须符合国家、上海市和行业质量检验评定标准，工程须一次性验收合格。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：壹拾伍万叁仟伍佰元（人民币），

¥：153500.元。

五、本合同组成文件

- 1、本合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、建设单位管理服务需求和甲方投标文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目管理的必要条件。

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围、职责，按时、尽责、全面完成代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。甲乙双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也可将视为合同书的组成部分，双方签署后具有同等的法律效力。

十、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

发包人（甲方）：（公章）

住 所：锦绣路 3215 号

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海农商行浦东分行

账号：50131000409242149

2025 年 6 月 9 日

承包人（乙方）：（公章）

住 所：华谐路 198 号 19 楼 2 格

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海银行人民路支行

账号：3160 300 8005 30020

2025 年 6 月 9 日

金桥镇社区党群服务中心体系功能建
设工程项目

代理建设管理合同



第一部分 协议书

根据《中华人民共和国民法典》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障政府建设资金使用的有效性和合理性，充分发挥政府投资效益，经双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程项目

项目总投资：10731 万元

建设地点：浦东新区金高路 1777 号

建设规模：26007.14 平方米

建设内容：本次建设工程充分利用现有建筑，对现有建筑进行功能提升改造。通过提升建筑内部功能布局，以满足金桥镇的党群、体育、文化、便民、养老、办公等综合功能需求。建设完成后，将排除现有的安全隐患，为周边区域群众提供更好的服务。

建设工期：240 天以实际开工日期及项目结算完成日期为准。

二、代建管理范围和内容

（一）前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府部门相关部门的手续；

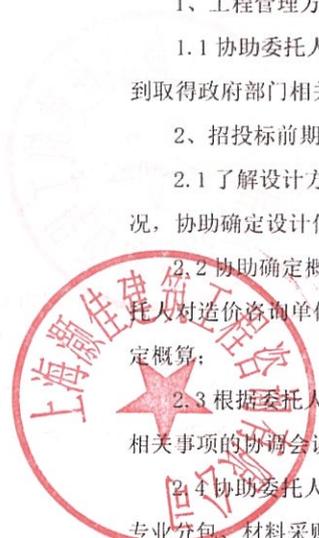
2、招投标前期咨询策划及招投标管理

2.1 了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

2.2 协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，由委托人确定概算；

2.3 根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

2.4 协助委托人完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、设备采购等的各类招标工作。



4、按建设标准和要求，负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理，并现场协调；

5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交及竣工备案；

6、其他有关的后期管理工作。

三、代建项目管理目标

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：暂定 240 个日历天。具体以项目竣工验收及完成项目审计结束日期为止。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：壹佰陆拾伍万元整 人民币，即¥：165 万元。

依据。

五、本合同组成文件

- 1、本协议
- 2、专用合同条款
- 3、通用合同条款
- 4、政府相关文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。

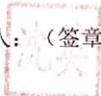


委托人：(签章)



代建人：(签章)

法定代表人：(签章)



法定代表人：(签章)



地址：

地址：



邮编：
电话：2023.6.27

邮编：
电话：2023.6.27

十、公司承接项目一览表

序号	年份	工程项目名称	项目建安投资额（万元）	委托内容	业主单位名称
1	2022	高东集镇23-3地块配套中学新建工程	12567	代建服务	上海市浦东新区高东镇人民政府
2	2022	川沙新市镇城东社区D06C-12 地块配套小学新建工程	10957.58	代建服务	上海市浦东新区合庆镇人民政府
3	2022	川沙新市镇城东社区D06D-14 地块配套幼儿园新建工程	5705.95	代建服务	上海市浦东新区合庆镇人民政府
4	2022	新场镇16号线核心区PDS2-0101单元01-02、01-07 地块征收安置房项目	80000	代建服务	上海浦东地产有限公司
5	2023	金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程	10004.66	代建服务	上海市浦东新区金桥镇人民政府
6	2024	上海市第七人民医院老旧建筑及设施修缮工程	17238.8	代建服务	上海市第七人民医院
7	2025	川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务	392.54	代建服务	上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心
8	2025	上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程	1711.06	代建服务	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心
9	2025	合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程代建建设管理服务	23500.01	代建服务	上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心

附业绩证明文件（如合同、用户证明等）复印件

供应商代表签名：_____

公章：_____

2026年3月3日

附：业绩证明文件
高东集镇23-3地块配套中学新建工程

浦东新区高东集镇 23-3 地块配套中学 新建工程代建管理服务的合同

合同统一编号：11N00245788020223001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市浦东新区高东镇人民政府	乙方：上海灏佳建筑工程咨询有限公司
地址：浦东新区高东镇光明路 718 号	地址：
邮政编码：	邮政编码：200126
电话：13761432175	电话：58789866-622
传真：	传真：
联系人：陆艳芳	联系人：凌云志

第一部分 代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区环境保护和市容卫生管理局财力投资项目管理办法》、《浦东新区环保市容局基建中心基建项目代建单位管理细则》、《浦东新区政府投资建设项目顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商一致，签订本合同。

一、代建项目概况

项目名称：浦东新区高东集镇 23-3 地块配套中学新建工程
资金来源：本项目资金由城市基础配套设施费和新区财力安排。
建设地点：浦东新区高东镇光明路 718 号
建设内容：本项目位于高东集镇 23-3 地块，东至 23-2 地块、23-4 地块，南至园四路，西至新园路，北至园三路。用地面积 23679.4 平方米。本项目办学规模按 34 班设置。主要

建设内容为：新建教学楼、实验楼、食堂体育馆，以及地下停车库、门厅、连廊、门卫、体育器材室、垃圾房等辅助用房，总建筑面积为 20065.80 平方米，其中：地上建筑面积为 15840.33 平方米、地下建筑面积 4225.47 平方米（以规划部门审定方案为准）；新建室外活动场地以及道路、绿化、围墙、总体管线等配套设施。工程总投资为 15259 万元，建安费为 12567 万元，上海市浦东新区发展和改革委员会对该项目批复的概算投资为准。

建设工期：18 个月，具体按实际为准。

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区高东镇人民政府（以下简称“委托方”）委托上海灏佳建筑工程咨询有限公司（以下简称“代建方”）对于浦东新区高东集镇 23-3 地块配套中学新建工程项目进行代理建设管理。代建管理内容为项目建议书批复后到项目竣工交付使用建设管理代理工作。具体内容如下：

1、根据批复的项目建议书，组织编制项目可行性研究报告，办理项目可行性研究报告报批手续；

2、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报区稽察办和委托方备案；

3、负责参与各类合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。

4、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；办理项目初步设计（含概算）审批手续；

5、组织施工图设计及审图，负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；

6、负责办理计划、规划、土地、房屋征收、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等与代建项目相关的报批报建手续；

7、负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地回收，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收耕地等前期工作；

8、按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续；

9、编制上报项目年度投资计划，按照区发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

10、按月向委托方报送工程进度和资金使用情况；

11、配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；

12、受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；

13、根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；

14、负责按照相关规定做好项目审计工作；



15、负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；

16、协助委托方和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。

17、代建合同约定的其他事项。

三、代建项目管理目标

投资控制金额：不超概算。

工程质量标准：一次性验收合格率100%。

代建管理期限：暂定350日历天，具体按实际为准。协助办理立项批复开始至完成整体工程竣工验收结束。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费（暂定）

金额（大写）：**贰佰叁拾叁万元整**人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）¥：**2330000**元。（代建管理费按《关于印发《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》的通知》沪浦发改投〔2012〕338号文执行），暂按中标金额计取。

代建项目管理费计入总投资内。合同金额暂以成交通知书为准，最终确定的代建管理费合同金额以实际项目概算批复代建管理费金额为基础，按照代建方成交自报折扣率进行计算，最终结算金额以工程审计审定金额为准且不超过上述最终确定的合同金额。

五、本合同组成文件

- 1、代理建设管理合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、中标通知书
- 5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）
- 6、投标书及其附件
- 7、建设标准、规范及有关技术文件
- 8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件及会议纪要

六、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更，洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各



执叁份，均具有同等法律效力。

十一、合同签订地点：上海市浦东新区高东镇光明路 718 号。

十二、补充条款（如有）

补充条款

1:合同中建设地点：浦东新区高东镇光明路 718 号，调整成高东集镇 23-3 地块。

签约各方：

甲方（盖章）：



日期：2022-12-12

乙方（盖章）：



日期：2022-12-12

合同签订点：网上签约



川沙新市镇城东社区 D06C-12 地块配套小学新建工程

川沙新市镇城东社区 D06C-12 地块配套小学新建工程代建服务合同

合同统一编号：11N00245775X20221003

第一部分 代理建设管理合同书

合同各方：

甲方：上海市浦东新区合庆镇人民政府

乙方：上海顺能通筑工程咨询有限公司

地址：合庆镇庆荣路 381 号

地址：

邮政编码：

邮政编码：200136

电话：13651910584

电话：58789866-622

传真：

传真：

联系人：陈晓爱

联系人：凌云志

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

一、代建项目概况

项目名称：川沙新市镇城东社区 D06C-12 地块配套小学新建工程

项目最终批复：沪浦发改社（2022）153 号

项目总投资：13236.50（万元）（其中工程费 10957.58 万元，工可上报估算不含前

期，以上海市浦东新区发展和改革委员会对该项目批复的概算投资为准）

资金来源：

建设地点：浦东新区。

代建管理期限：计划签约到工程竣工交付使用全过程的建设管理代建工作个日历天。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费（暂定）

金额（大写）：**贰佰壹拾肆万柒仟元整**（含税金、质量缺陷等一切费用）¥：**2147000。**

（代建管理费按《关于印发《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》的通知》沪浦发改投（2012）338号文执行），暂按工可批复投资估算计取。

实际应付代建管理费为工程竣工后审计部门确定的金额。

五、本合同组成文件

- 1、代理建设管理合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、中标通知书
- 5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）
- 6、投标书及其附件
- 7、建设标准、规范及有关技术文件
- 8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为

合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于 2022 年 06 月 29 日。签订地点：上海市浦东新区。

签约各方：

甲方（盖章）：



法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2022-06-29

乙方（盖章）：



法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2022-06-29



合同签订点：网上签约

川沙新市镇城东社区 D06D-14 地块配套幼儿园新建工程

川沙新市镇城东社区 D06D-14 地块配套幼儿园新建工程代建服务合同

合同统一编号：11N00245775X20221206

第一部分 代理建设管理合同书

合同各方：

甲方：上海市浦东新区合庆镇人民政府

地址：合庆镇庆荣路 381 号

邮政编码：

电话：13651910584

传真：

联系人：陈晓爱

乙方：上海灏佳建筑工程有限公司

地址：

邮政编码：200126

电话：58789866-622

传真：

联系人：凌云志



根据《中华人民共和国民法典》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管理办
《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，
充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

一、代建项目概况

项目名称：川沙新市镇城东社区 D06D-14 地块配套幼儿园新建工程

项目最终批复：沪浦发改社〔2022〕151 号

项目总投资：6989.49（万元）（其中工程费 5705.95 万元，
以上海市浦东新区发展和改革委员会对该项目批复的概算投资为准）

资金来源：

建设地点：浦东新区。



安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费（暂定）

金额（大写）：**壹佰肆拾壹万元整**（含税金、质量缺陷等一切费用）¥：**1410000**。（代建管理费按《关于印发《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》的通知》沪浦发改投（2012）338号文执行），暂按工可批复投资估算计取。

实际应付代建管理费为工程竣工后审计部门确定的金额。

五、本合同组成文件

- 1、代理建设管理合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、中标通知书
- 5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）
- 6、投标书及其附件
- 7、建设标准、规范及有关技术文件
- 8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本条例第三部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各

执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于 2022 年 ____ 月 ____ 日。签订地点：上海市浦东新区。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2022-06-29

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2022-06-29

合同签订点：网上签约

新场镇16号线核心区PDS2-0101单元01-02、01-07地块征收安置房项目

合同编号: (浦)20220109302



建设工程项目管理服务 委托合同

委托方(甲方): 上海浦东地产有限公司

承接方(乙方): 上海源佳建筑工程咨询有限公司

签订日期: 2022年11月15日

第一部分 合同书

1. 定义与释义

除非本合同的另有规定,本合同中所使用的定义词语以本合同第二部分第一条中词语所规定的含义为准。

2. 项目基本情况

- 2.1. 项目地点和土地四至: 详见地块已批复的控制性详细规划。
- 2.2. 项目名称和用地性质: 上海市浦东新区新场镇16号线核心单元PDS2-0101单元01-02和01-07地块征收安置房,新建住宅及相关配套设施。
- 2.3. 土地使用年限: 70年。
- 2.4. 地块面积: 38140平方米。
- 2.5. 土地现状与交付情况: 净地交付。
- 2.6. 主要规划建设指标: 以建设工程规划许可证为准。
- 2.7. 建设内容和建设标准: 新建住宅及相关配套设施,总建筑面积100407.14平方米(具体参数以规划部门的方案为准)。
- 2.8. 项目进展情况: 已取得国有土地规划许可证。
- 2.9 合同履行地为: 新场镇16号线核心单元PDS2-0101单元01-02和01-07地块,东临庆元桥路,南沿01-06航三路防护绿带,西至01-01康新公路防护绿带,北靠冲珍路。

3. 委托管理范围

在委托开发管理服务期(下称“服务期”)内,乙方将就项目开发建设为甲方提供与项目前期、设计、招投标、成本、施工、竣工验收、交付、保修等与项目有关的管理服务,及人力资源和行政管理等管理服务,贯穿于项目开发建设的全过程,具体服务范围如下:

3.1. 前期管理工作:

乙方根据甲方要求,负责以甲方名义办理项目前期审批各项手续,获得建设行政主管部门颁发的各类工程许可,办理施工全过程的报批中锁工作等。

3.2. 设计管理工作:

项目概念方案:由乙方负责管理,乙方负责征询控规要求,街坊对项目户室比要求等地块边界条件,组织甲方委托的概念方案设计单位编制三个概念设计方案,并按建交委要求组织专家评审,甲方全过程参与并把控最终确认成果。

项目方案设计:由乙方负责管理,乙方按通过专家评审的概念方案编制专项设计任务书,甲、乙双方参与并最终根据项目类型和实际情况及国家招标相关要求



合同编号: [建]20220169302

(本合同正文, 与____年__月__日签署的《建设工程项目管理服务委托合同》
签字页)

甲方名称 (盖章):

地址:

法定代表人:

委托代理人:

经办人:

联系电话:

电子邮件:

传真:

开户行:

银行账号:



[Handwritten signature]

乙方名称 (盖章):

地址: 上海市浦东新区金藏路258号2号楼301室

法定代表人:

委托代理人:

经办人:

联系电话: 58789866

电子邮件:

传真:

开户行: 上海银行人民广场支行

银行账号: 00800530420



本合同于____年__月__日签署

金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程

金桥镇社区党群服务中心体系功能建
设工程项目

代理建设管理合同



第一部分 协议书

根据《中华人民共和国民法典》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障政府建设资金使用的有效性和合理性，充分发挥政府投资效益，经双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：金桥镇社区党群服务中心体系功能建设工程项目

项目总投资：10731 万元

建设地点：浦东新区金高路 1777 号

建设规模：26007.14 平方米

建设内容：本次建设工程充分利用现有建筑，对现有建筑进行功能提升改造。通过提升建筑内部功能布局，以满足金桥镇的党群、体育、文化、便民、养老、办公等综合功能需求。建设完成后，将排除现有的安全隐患，为周边区域群众提供更好的服务。

建设工期：240 天以实际开工日期及项目结算完成日期为准。

二、代建管理范围和内容

(一) 前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府部门相关部门的手续；

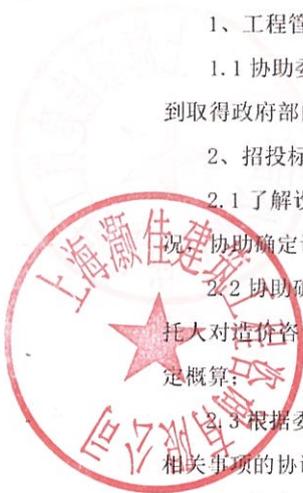
2、招投标前期咨询策划及招投标管理

2.1 了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

2.2 协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，由委托人确定概算；

2.3 根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

2.4 协助委托人完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、设备采购等的各类招标工作。



4、按建设标准和要求，负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理，并现场协调；

5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交及竣工备案；

6、其他有关的后期管理工作。

三、代建项目管理目标

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：暂定 240 个日历天。具体以项目竣工验收及完成项目审计结束日期为止。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：壹佰陆拾伍万元整 人民币，即¥：165 万元。

依据。

五、本合同组成文件

- 1、本协议
- 2、专用合同条款
- 3、通用合同条款
- 4、政府相关文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定。为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。





委托人：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：

邮编：

电话：



代建人：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：

邮编：

电话：



2023.6.27



浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同



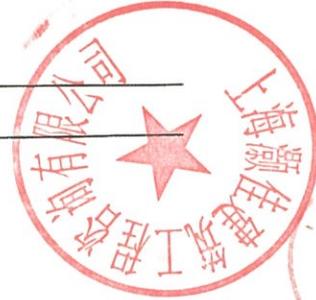
项目名称：上海市第七人民医院老旧建筑及设施修缮工程

项目委托方（甲方）：上海市第七人民医院

项目代建方（乙方）：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

签订日期：2024 年 6 月 7 日

签订地点：上海市浦东新区



甲方：上海市第七人民医院
法定代表人：禹宝庆
地址：浦东新区高桥大同路 358 号

邮政编码：200137
电话：58670561
传真：58671063
联系人：唐开顺

乙方：上海濠佳建筑工程咨询有限公司
法定代表人：胡斌
地址：浦东新区金藏路 258 号 2 号楼 301 室

邮政编码：201206
电话：
传真：
联系人：



二〇二二年八月一日

根据《中华人民共和国民法典》、《政府投资条例》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

一、代建项目概况

项目名称：上海市第七人民医院老旧建筑及设施修缮工程代建服务

项目批复：上海市浦东新区发展和改革委员会-沪浦发改社【2022】344号《关于上海市第七人民医院老旧建筑及设施修缮工程可行性研究报告（初步设计深度）的批复》

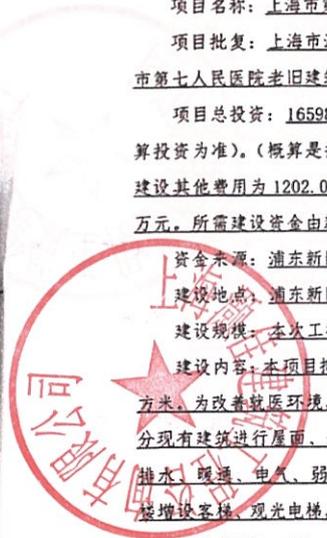
项目总投资：16598.91元最终以上海市浦东新区发展和改革委员会对该项目批复的概算投资为准。（概算是控制政府投资项目总投资的依据。其中建安费 12206.39万元，工程建设其他费用为 1202.00万元，预备费为 670.42万元，过渡用房及搬迁费用为 2520.10万元。所需建设资金由新区财力安排。

资金来源：浦东新区财力投资

建设地点：浦东新区高桥大同路 358 号

建设规模：本工程涉及建筑面积 25694 平方米。

建设内容：本项目拟对 14 栋有证建筑进行修缮和局部功能调整，涉及建筑面 25694 平方米。为改善就医环境，优化内部功能，确保医院安全运行并满足未来发展需要，对医院部分现有建筑进行屋面、外墙、室内等部位进行修缮，局部涉及功能调整，改造更新消防、给排水、暖通、电气、弱电、医用气体等系统及电梯、自动扶梯，5#楼增设无障碍电梯，1#楼增设客梯、观光电梯，对道路、绿化、管网、河道亮化、变配电等室外总体设施进行整修。3#楼房屋检测为 C 级，故拆除 3#楼，在 3#楼位置新建一栋 2 层的临时过渡用房；在 2#楼东侧新建一栋 2 层临时过渡用房。所需建设资金拟申请浦东新区财力支持，最终以工可批复（含



扩初及概算)为准。

建设工期: 本项目建设期 24 个月, 计划 2024 年 5 月底完成前期准工作, 2024 年 6 月开工建设, 2026 年 6 月底竣工验收。

二、代建管理范围和内容

上海市第七人民医院(以下简称“委托方”)委托上海灏佳建筑工程咨询有限公司(以下简称“代建方”)对于上海市第七人民医院老旧建筑及设施修缮工程进行代理建设管理。代建管理内容为项目建议书批复后到项目竣工交付使用建设管理代理工作。具体内容如下:

- 1、根据批复的项目建议书,组织编制项目可行性研究报告,办理项目可行性研究报告报批手续;
- 2、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动,并将招标投标书面情况和中标合同报上海市浦东新区投资项目管理事务中心和委托方备案;
- 3、对于下列类型的项目,代建方应做好以下合同管理工作:
 - (1)若本项目为社会公益事业建筑类及信息化类项目,则代建方应协助委托方进行工程合同的谈判与签订工作;
 - (2)若本项目为市政基础设施类项目,则代建方应直接负责工程合同的谈判与签订工作,并对项目建设实行全过程合同管理。
 - (3)若本项目为 BT 项目,代建方应亦直接负责工程合同的谈判与签订工作,并对项目建设实行全过程合同管理。
- 4、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作;办理项目初步设计(含概算)审批手续;
- 5、组织施工图设计及审图;负责项目预算(施工图预算及相关费用)编制工作;
- 6、负责办理计划、规划、土地、房屋征收、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等与代建项目相关的报批报建手续;
- 7、负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地回收,受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收购地等前期工作;
- 8、按照合同规定的工期组织项目施工,并做好相关安全文明工作,负责按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续;
- 9、编制上报项目年度投资计划,按照区发改委下达的年度投资计划,提出项目用款申请或补贴资金申请。
- 10、按月向委托方报送工程进度和资金使用情况;
- 11、配合财务(投资)监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作;
- 12、受项目法人委托组织项目验收,办理项目竣工备案手续;
- 13、根据有关合同办理相关款项的支付工作,组织工程价款结算和竣工财务决算工作;
- 14、负责按照相关规定做好项目审计工作;



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

15、负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；

16、协助委托方和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。

17、代建合同约定的其他事项：

17.1 组织并负责完成项目开发全过程相关全部手续及证件办理。

17.2 安全管理

17.2.1 制定安全管理制度

17.2.2 组织并实施安全生产检查

17.2.3 编制并完善各项安全管理及安全生产检查过程文件及资料，并按月度向建设单位提交安全管理专项报告。

17.3 档案管理

17.3.1 制定档案管理制度

17.3.2 编制项目开发全过程相关全部档案文件

17.3.3 编制并按月度存档项目开发全过程的各类文件资料（包括并不限于开发配套申报及批复、设计及施工、报建报验及验收等全部材料），并按月度向建设单位提交档案管理专项报告。

三、代建项目管理目标

投资控制金额：经核定的投资概算。

工程质量标准：一次性验收合格。

代建管理期限：合同签订后至竣工资料归档。

安全管理目标：无安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：贰佰叁拾伍万贰仟肆佰元整人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）
¥：2352400元，其中工程管理费 2352400元，前期管理费 0元。

本项目合同价为暂估价，最终合同金额根据沪浦发改投【2012】338号文以工可批复（含扩初及概算）中相应金额为计费基数重新计算的代建服务费为准（只调整基数，投标下浮率不变），且最终合同金额不得超过总投资概算。

五、本合同组成文件

- 1、本合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、中标通知书
- 5、采购文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

6、投标书及其附件

7、建设标准、规范及有关技术文件

8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分 通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于 2024 年 6 月。签订地点：上海市浦东新区。

委托方：上海市第七人民医院


地址：浦东新区高桥水同路 358 号

邮编：200137

电话：58070561

代建方：上海源佳建筑工程咨询有限公司


地址：浦东新区金藏路 258 号 2 号楼 301 室

邮编：201206

电话：

庆宝印

胡斌



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

川沙华夏社区卫生服务中心大修工程代建服务

川沙华夏社区卫生服务中心大修工程 建设管理代建合同

建设单位：上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心

代建单位：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

项目名称：川沙华夏社区卫生服务中心大修工程

签约时间：2025年3月24日
签约地点：上海市浦东新区



川沙华夏社区卫生服务中心大修工程 建设管理代建合同

委托方(建设单位):上海市浦东新区川沙华夏社区卫生服务中心(以下简称甲方)

受托方(代建单位):上海灏佳建筑工程咨询有限公司(以下简称乙方)

为了强化川沙华夏社区卫生服务中心大修工程建设的管理机制,实现项目建设专业化、规范化管理,根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定,甲方委托乙方对川沙华夏社区卫生服务中心大修工程建设管理代建工作,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本项目建设管理代建工作具体事项协商一致,签订本合同,共同遵守。

一、代建项目内容:

项目名称:川沙华夏社区卫生服务中心大修工程

项目地点:上海市浦东新区新德西路359号

项目内容:特殊类装修项目

项目投资:392.54万元,合同基价按投控审的建安费,暂定为334.77万元,最终以审计(价)为准。

资金来源:财力专项资金。

施工范围:装修项目施工图纸及有关附件所显示的全部工作内容。

建设工期:本项目开工日期____年____月____日,竣工日期____年____月____日。

质量要求:本项目为特殊类装修项目,施工质量必须达到设计图纸中的技术要求,项目质量验收标准按照国家、上海市和行业质量检验评定标准,确保一次验收合格率100%。

二、现场管理组织机构

1、甲方作为本项目的实施主体,负责成立本项目领导小组,实施管理、协调、知道及验收工作,并配合和协助乙方开展装修工程专业管理工作。

2、乙方按照委托本项目建设管理代建内容,成立本项目现场建设管理代建工作班子,负责本项目管理代建的全部相关事务。

三、建设管理代建工作范围及权限

完成从本项目计划下达达到本项目保修期结束全过程的建设管理代建工作,具体内容如下:

1、按新区财力下达的本项目计划,根据甲方提出的本项目具体内容及要求,完成编制本项目现场调研实施方案报告。(如需要)

2、加强供应配合和协助乙方顺利完成本项目建设管理代建工作，负责提供本项目必要的项目实施条件和良好的内外部环境，同时确保项目现场施工用电用水，为了方便水电结算，做好水电表具的抄数工作；

3、甲方应按项目建设管理代建合同约定的价款和条款及时、足额地支付建设管理代建费；

4、甲方对乙方提出的书面函件应在5个工作日内予以明确的书面回复；

5、在签定本合同之日起的5个工作日内甲方通过书面的形式委派甲方代表，甲方代表的任何签字均代表甲方且具备法律效力；

6、甲方应严格控制本项目建设投资和建设标准，不得任意变更原审定的设计方案、工程内容及实施标准；因特殊原因和不可抗力需调整工程和实施内容而引起超计划投资事项，甲方必须按程序上报上级主管单位，未经审核批准不得擅自实施；

七、乙方的义务

1、在签定本合同之日起的5个工作日内乙方通过书面的形式委派乙方代表；乙方代表的任何签字均代表乙方且具备法律效力；

2、乙方应在甲方授权范围内，为了甲方的最大利益行使本项目的管理的权利；

3、乙方应在甲方授权范围内，为甲方当好参谋助手，把好关，切实、优质地履行好项目管理代建服务工作；

4、乙方应严格按照国家基本建设程序，认真履行代建合同，按甲方要求完成本项目的建设管理工作，确保施工质量、进度控制、投资控制和安全管理各项计划目标的实现；

5、乙方应根据本项目的实施内容和技术要求，建立和健全与该工程建设管理相适应的组织机构，落实现场管理人员并以书面形式报甲方，接受甲方监督；

6、乙方须协助甲方对本项目和配套设备在保修期内质量问题的解决；

7、乙方应负责审核设计图纸和工程量概算内容，按规定完成竣工完整资料档案移交工作。

八、项目建设管理代建费及其支付方式

1、该项目甲方授权范围内的项目建设管理代建费总额为人民币10.5万元(大写：壹拾万伍仟元整)。

2、甲方支付建设管理代建费一般应当遵循以下原则：合同签订完成且经甲方确认、同意后付款本合同金额的30%。项目完工时支付本合同金额的50%，累计支付合同金额的80%。项目验收合格后，甲方应向乙方支付至本合同代建费总额的90%，保修期内乙方负责修复管理工作，审计完成后支付审计金额的余款。

3、以上付款时间均为暂定时间，具体时间均以浦东新区财政拨款到达甲方账户后支付。
在甲方支付建设管理代建费的同时，乙方应向甲方出具相关发票。

4、工程质量保修期为工程竣工验收后之日起计算满贰年。

九、项目合同款的支付程序

本项目各类合同款根据甲方负责进行会计核算和财务管理。项目的建设资金必须专款专用。

1、项目各参建单位应按相关合同的约定和工程的实际进度情况，向乙方和现场总监提交相关工程进度资料及进度款支付申请，经审核确认后报甲方审定。

2、甲方按合同进度款支付约定条款的要求进行审定后，在财政局批准下达的项目专项计划资金额度内办理支付手续。

十、违约责任

1、甲乙双方严格按照本合同履行各自权利和义务，任何一方违约都将承担违约责任。

2、甲方发现并有充分的证据证明乙方不能承诺履行本合同约定的代建权利和义务，或者本项目建设管理代建工作确实达不到合同约定的质量和工期要求，甲方有权终止本合同，由此造成的一切损失由乙方承担。

十一、争议解决

甲、乙双方在履行合同时发生争议，应本着互相支持、互相理解的态度协商解决。双方协商一致后可以通过补充协议的形式对合同进行补充或变更，若协商不成，可提交上级单位协调解决，协调不成，提请浦东新区人民法院诉讼。

十二、合同的生效与终止

本合同经甲乙双方代表签字加盖公章后生效。合同履行完毕，结清本合同计算价款后自然终止。

十三、合同份数

本合同正本陆份，甲乙双方各执三份。

十四、本合同未尽事宜，双方友好协商另行签订补充协议。



甲方(公章)

法定代表人:

经办人:

电话: 51769018

开户行: 工行上海浦东支行

银行账户: 310015703130501461

地址: 浦东新川路198弄19号2楼

签约日期: 2025年3月24日

乙方(公章)

法定代表人:

经办人:

电话: 58786366

开户行: 上海银行人民广场支行

银行账户: 00800530020

地址: 华谐路198弄19号楼2楼

签约日期: 2025年3月24日

上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程

浦东新区教育单位修缮工程 建设管理代理合同书

委托单位：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

受托单位：上海源佳建筑咨询服务有限公司

工程名称：上海市江镇中学等27所学校运动场地改造工程

工程编号：_____

2015年6月9日

建设管理代理合同书

委托方（建设单位）：上海市浦东新区教育局工程管理事务中心（以下简称甲方）

受托方（代理单位）：上海源通建设集团咨询有限公司（以下简称乙方）

为强化教育局系统内各单位修缮类工程实施的管理机制，实现工程管理专业化、规范化，根据《中华人民共和国民法典》及新区财力投资项目实行代建制管理的有关规定，乙方受甲方委托对教育单位修缮类项目实行工程建设管理代理工作，双方经协商一致，在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上签订本合同，共同遵守。

一、代建项目概况

工程名称：上海新华职业学校等所学校修缮改造工程

工程地点：浦东新区各学校内

工程投资：1711.06万元。

工程内容：按修缮工程的施工图纸及有关附件所示全部工作内容。

合同工期：本工程开工日期2023年7月1日

竣工日期2025年8月25日。

10、负责协助甲方做好因项目发生重大事故的后续处理工作。

11、协助甲方做好各项风险预警和管控工作。

三、代建项目管理目标

投资控制目标：不超批准的预算。

工程质量标准：本工程施工质量须达到设计图纸中的技术要求，
工程质量验收标准须符合国家、上海市和行业质量检验评定标准，工程须一次性验收合格。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：壹拾伍万叁仟伍佰元（人民币），

¥：153500.元。

五、本合同组成文件

- 1、本合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、建设单位管理服务需求和甲方投标文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同【第一部分通用合同条款】
中赋予它们的定义相同。

七、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目管理的必要条件。

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围、职责，按时、尽责、全面完成代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。甲乙双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也可将视为合同书的组成部分，双方签署后具有同等的法律效力。

十、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

发包人（甲方）：（公章）

住 所：锦绣路 3215 号

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海农商行浦东分行

账号：50131000409242149

2025 年 6 月 9 日

承包人（乙方）：（公章）

住 所：华谐路 198 弄 9 号 2 楼

法定代表人：

经办人：

开户银行：上海银行

账号：3160 300 8005 30020

2025 年 6 月 9 日

合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程代建建设管理服务

正本

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程
项目委托方：上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心
项目代建方：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

签订日期：2025年9月16日

签订地点：上海市浦东新区



代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》、《政府投资条例》、《上海市浦东新区区级建设财力投资项目管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

一、代建项目概况

项目名称：合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程

项目最终批复：《关于合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程项目建议书的批复》（沪浦发改社（2024）976号）

项目总投资：23500.01（万元）（概算是控制政府投资项目总投资的依据。本项目工程建设总投资23500.01（万元），其中建安费18993.32（万元）；本项目前期费用以发改委审定金额为准（万元），其中前期动拆迁费用以发改委审定金额为准（万元）（前期动拆迁费包括房屋动拆迁、集体资产补偿、管线搬迁、绿化搬迁等费用，房屋动拆迁费中包括动迁安置房源购置费用，不包括带征地补偿费、征用集体土地而支付的青苗补偿费、土地补偿费、交纳税费，以及劳动力安置费）

资金来源：浦东新区财力投资

建设地点：合庆镇 PDP0-0602 单元 28-05 地块，东、北至 28-04 地块，南至悦朋路，西至彩滨路，占地面积约 8296 平方米（以实测为准）。

建设规模：总建筑面积暂按 21358 平方米控制，其中地上建筑面积 14958 平方米，地下建筑面积 6400 平方米。

建设内容：新建社区卫生服务中心医疗综合楼和门卫等辅助用房，同步新建地下停车库和室外配套设施。

建设工期：本项目拟于 2026 年 9 月开工建设，计划施工周期约为 24 个月。

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心（以下简称“委托方”）委托上海灏佳建筑工程咨询有限公司（以下简称“代建方”）对于合庆社区卫生服务中心南社区分中心新建工程项目进行代理建设管理。代建管理内容为项目建议书批复后到项目竣工交付使用建设管理代理工作。具体如下：

1、根据批复的项目建议书，组织编制项目可行性研究报告，办理项目可行

17、按照相关规定贯彻落实建筑师负责制相关工作。

18、代建合同约定的其他事项。

三、代建项目管理目标

投资控制金额：经核定的投资概算。

工程质量标准：一次性验收合格

代建管理期限：自合同签订之日起至质保期结束止。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：叁佰伍拾贰万元人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）

¥：352（万元），其中工程管理费352（万元），前期管理费0（万元）

五、本合同组成文件

- 1、本合同书
- 2、通用合同条款
- 3、专用合同条款
- 4、中标通知书
- 5、招标文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）
- 6、投标书及其附件
- 7、建设标准、规范及有关技术文件
- 8、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分 通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

八、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于 2025 年 9 月 16 日。签订地点：上海市浦东新区。

委托方上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心 代建方：上海灏佳建筑工程咨询有限公司

(签章) (签章)

法定代表人：(签章) 法定代表人：(签章)

地址：莱阳路 818 号 地址：华谱路 198 弄 19 号楼 2 层

邮编： 邮编：

电话： 电话：

签订合同代表 (签字) / 签订合同代表 (签字) /



十一、供应商综合能力证明材料



中共上海市浦东新区发展和改革委员会党组文件

沪浦稽察〔2016〕2号

关于 2015 年度浦东新区代建单位管理
考核结果的通报

各相关委、办、局，各代建单位：

为落实《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》等相关规定，规范浦东新区区级建设财力投资项目代建单位的管理，2015年10月至12月，新区发改委牵头，~~财政局、建交委、~~审计局以及行业主管部门共同组成考核工作小组，通过听取汇报、现场踏勘、资料查询等方式，在新区 ~~41~~家代建单位中，~~抽取~~取21家、41个代建项目进行考核。现将考核情况通报如下：

一、考核成效

代建单位考核工作是对《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》的有力推动，在提升各方责任意识的同时，有效

规范了新区区级建设财力投资项目管理行为。通过考核，一方面及时发现并纠正代建单位日常管理问题，另一方面也是对各代建制管理部门相关工作的查漏补缺，在提升行业主管部门对代建单位的监管意识的同时，加强了代建单位与各主管部门之间的沟通协作，为深入落实代建制管理相关规定提供了一个很好的交流讨论的平台。

二、考核结果

（一）代建单位考核结果

根据考核小组现场考核及打分情况，四家单位在项目前期审批报建、招投标管理、合同审核及签订、进度及施工质量安全管
理、投资控制管理等方面表现优秀，分别是上海浦东工程建设管
理有限公司、上海百通项目管理咨询有限公司、上海南汇汇集建
设投资有限公司、上海灏佳工程咨询有限公司。

三家代建单位未能充分依据新区代建制管理各项规定开展
项目建设，在审批报建、投资控制等方面问题明显，考核评分相
对较低，分别是上海恒士发投资管理有限公司、上海建津建设工
程咨询有限公司、上海天脊工程管理有限公司。

（二）考核中发现的问题

本次考核中也发现了一些普遍存在或个别突出的问题亟待
纠正，主要体现在以下几个方面：

1、项目推进方面。部分代建单位未按合同充分履行自身职
责，前期腾地参与度不高，动迁进度缓慢，个别项目进度严重滞

后；部分代建单位对已完工项目未按新区相关审计规定及时送审；少数项目审批报建手续不全。

2、投资控制方面。代建单位普遍以公司投控制度作为项目预控方案，缺乏具有项目针对性的造价预控方案；部分代建单位未按新区有关规定使用预备费；个别单位存在概算申报漏项、反复超投资以及签证后补等问题。

3、内部管理方面。部分代建单位资质资格相对较低或缺失，与新区现行的代建单位名录库要求的入围资格存在较大差距；有些单位技术力量薄弱，存在项目经理一人负责多个项目、影响整体管理质量的情况；部分单位内部流程管理缺乏规范；个别单位合同、签证、工作联系单等材料不完整。

三、下一步工作建议

针对代建单位考核中发现问题，各相关单位要根据各自职责认真梳理、举一反三、逐一落实。

（一）行业主管部门充分发挥统筹管理职能

行业主管部门(项目法人)应进一步明确自身代建管理职责，加强事前、事中、事后监管职能，一方面提高对代建单位的监管意识，以本次考核问题整改为契机，深入落实代建制管理工作要求，加强总体把关、协调监督作用；另一方面与审批部门、使用单位之间保持良好的沟通协作。

（二）代建管理工作小组强化监管及服务职能

在强化制度建设的基础上，代建管理工作小组各成员单位应

进一步加强沟通，强化代建项目事中、事后监管职能，并细化流程管理，尤其做好限额以上代建项目的委派及代建管理费支付的审核工作。

（三）代建单位积极落实问题整改

各代建单位应在行业主管部门指导下，对各自在考核中发现的问题逐一落实、积极整改，并进一步加强投资控制管理，加快项目推进力度，完善自身内部管理。

以上情况，特此通报。

上海市浦东新区重大项目稽察特派员办公室

2016年4月22日

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2016年4月22日印发



3101152578121145

上海市浦东新区发展和改革委员会文件

沪浦发改稽察〔2017〕260号

关于2016年浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核结果的通报

各相关委、办、局、各代建单位：

为进一步深化投资体制改革，提高政府投资项目的管理水平、投资效益和工程质量，落实新区代建制管理相关规定，监督和规范代建单位的项目管理行为，2016年10月-12月，我委根据《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位考核管理办法》及相关制度，牵头组织开展2016年代建单位管理考核工作，现将有关结果通报如下：

一、考核实施情况

结合2015年代建管理考核工作开展实际，2016年的考核模

-1-

式和内容与 2015 年基本保持一致。新区发改委牵头代建管理工作小组，通过制定具体考核方案明确考核人员安排、考核对象及范围、考核工作具体流程、考核结果公布形式等。考核小组吸收了行业主管部门参与现场考核，涉及区建交委、环保局、教育局、卫计委、公安局、民政局等多个行业主管部门。通过项目自评估汇报、现场提问、查看资料、现场踏勘的考核流程，各部门考核人员按《2016 年度浦东新区代建单位管理考核计分表》评分标准并根据自身职责分工作出现场评分。

二、考核结果

随着新区代建制管理工作的持续推进，整体上代建单位项目管理水平进步明显，流程执行规范程度逐步提高。根据代建考核工作小组现场评分及综合评估，现给予 2016 年度代建考核成绩表现优秀单位通报表扬，名单如下：

优秀单位：

上海上咨建设工程咨询有限公司

上海浦东工程建设管理有限公司

上海灏佳工程咨询有限公司

上海南汇汇集建设投资有限公司

希望上述单位在新区代建制管理过程中再接再厉，戒骄戒躁，发挥优势，树立榜样，取得更大进步。

三、现存问题

投资、进度和质量是构成工程项目管理最基本、最重要的三大目标体系，三者相互联系、互为辩证。目前，考核所发现的突出问题主要围绕投资控制、项目推进、管理质量以及一系列衍生问题。

（一）投资控制方面

在新区政府及各级主管部门陆续出台各项投控规范举措后，“三超”现象明显改善，但部分问题依然存在。

1、概算决算应报未报。某些代建单位对项目确须超支情况刻意拖延隐瞒，又不与主管部门协商共议，导致信息不对称、问题得不到及时解决。

2、轻易触及投控红线。部分代建单位上报概算或编制决算报告时刻意贴近“10%”这一标准，使得原本投控管理流于形式。

3、招投标制度执行存在漏洞。部分代建单位对于专业分包、暂估暂估价部分的招投标管理缺乏规范认识，存在应招未招等违规现象。

4、投控管理措施不够深入。项目针对性造价预控方案缺失的现象依然存在，若于如财务（投资）监理等其他参建单位的介入，代建单位对自身投控职责缺乏责任担当意识，对于费用细化管理方面尚未形成系统有效的管控措施。

（二）项目推进方面

1、前期审批报建进度滞后。一是代建单位对审批办理流程

不熟悉，资料准备不齐全、政策把握不及时；二是工可方案评审不充分、初步设计深度不够、相关部门协调不彻底等，影响项目推进。

2、前期施工准备推进不力。部分代建单位在前期腾地、施工进场准备等方面参与度不高，对配合实施、协调推进工作缺乏主动，影响项目开展实际。

3、风险管控应对措施不到位。对存在争议分歧的突发状况缺乏有效及时的风险管理应对措施。比如，代建单位在定额造价指标普遍存在矛盾的供水、供电行业未提前进行风险识别和防范，协调效率较低，影响工程实际推进。

4、项目后期疏于管理。部分代建单位对项目完成后的专项验收、备案，产证办理、移交接管等问题疏于管理。

（三）内部管理方面

1、资质依然是“硬伤”。根据代建单位基础调研数据统计，名录库内仅有15家单位符合相关资质要求，占比仅为36.6%。

2、专业管理水平有待提高。作为以智力服务为基础的行业，代建制管理要求具有相应的高技术、多经验、高智商的管理人参与，而目前大部分代建单位的管理优势在于咨询、监理等一个或几个环节上，对项目全过程管理的贯通还存在一定差距，技术人员配备有限。

3、综合协调能力尚存不足。有效区分工作界面、有序衔接

分项管理，直接影响项目投资、推进效益。代建单位在如何科学统筹、合理区分，明确责权利关系，避免互相扯皮、推诿等方面，尚需进一步加强。

4、分类管理程度不高。精细化管理是代建单位能力分级的关键，目前代建企业无法针对市政基础建设项目、一般公共事业建筑类项目等可能存在的不同管理需求进行区分管理和重点监控。

四、下一步建议

(一)有效提升专业服务水平。代建单位作为代建制管理深入推进的融合剂，需要进一步转变管理思路，从市场需求出发，重视企业资质提升、技术人员配备、业务流程操作规范、内部制度化管理等方面，并及时捕捉市场动态、行业成果，适时引入新技术、新模式、新标准，全面提升建设行业专业化服务水平，为政府购买公共服务增值增色。

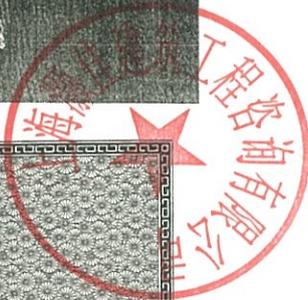
(二)充分发挥引导监督职能。行业主管部门需要进一步解放思想，打破原有观念，强化理论学习和实践探索相结合，持续积累代建管理经验，制定符合本行业内的代建管理操作细则，加强监督管理职能，切实提升管理服务水平，并充分树立责任意识、全局意识、担当意识、整改意识。对于使用专项资金的镇级项目，相关镇政府须加以充分重视，有效落实新区代建制管理规定，杜绝管理盲区。

(三)着力完善制度措施创新。一是明确市场准入标准。通过代建单位专项或资质的具体规定与条件限制,进一步优化现有代建单位名录库。我委计划于2017年8月份前完成新一轮代建单位招投标工作。二是进一步规范代建单位委派流程。我委将牵头代建管理小组,探索建立代建单位分类管理制度,出台相关具体操作细则,根据项目性质、类别、规模综合确定委派准则,确保代建服务水平与项目实际的有效匹配,实现代建市场良性竞争,鼓励企业做大做强。三是建立健全跟踪监管体系。坚持考核常态化,建立与现行制度相适应的绩效评估、信誉评价体系,形成统一的业绩认可标准,通过定性、定量分析落实相应激励与惩戒机制,激发代建市场活力,同时严格“清出”界定准则,强化事中事后监管效能。

上海市浦东新区发展和改革委员会

2017年4月19日

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2017年4月20日印发



荣誉证书

上海颢佳建筑工程咨询有限公司：

你单位管理的“江镇社区卫生服务中心新建门诊住院综合楼”工程经评审，荣获 2011 年度“东方杯”优质工程奖。

特颁此证

上海市浦东新区建筑业协会

2011 年 6 月



华东师范大学附属东昌中学
改扩建项目

主申报单位：
上海市浦东新区建设(集团)有限公司

联合申报单位：
上海源佳建筑工程咨询有限公司

上海市第五届BIM技术应用创新大赛

项目案例奖

房建类三等奖

上海市绿色建筑协会
上海建筑信息模型技术应用推广中心
2023年9月

