

田林街道社区卫生服务中心综合改造项目 二期代建管理

竞争性磋商响应文件

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

采购单位：上海市徐汇区田林街道社区卫生服务中心(上
海市徐汇区红十字老年护理医院)

采购代理单位：上海碧凌工程咨询有限公司

投标单位：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

日期：二〇二六年三月



目录

第一章、投标函.....	2
第二章、投标报价一览表.....	4
第三章、报价明细表.....	5
第四章、资格条件响应表.....	6
第五章、实质性要求响应表.....	8
第六章、法定代表人授权委托书.....	10
第七章、《近三年类似项目一览表》及业绩证明.....	11
第八章、投标人基本情况简介.....	27
第九章、中小企业声明函（服务）.....	28
第十章、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函.....	31
第十一章、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法犯罪的书面声明函.....	32
第十二章、“信用中国”网站信用信息查询结果页面.....	33
第十三章、中国政府采购网信用信息查询结果页面.....	36
第十四章、廉政承诺书.....	37
第十五章、无围标、串标行为承诺书.....	38
第十六章、项目负责人情况表.....	39
第十七章、营业执照及资质证书.....	42
第十八章、项目组人员配置情况.....	45
第十九章、代建管理服务方案及说明.....	61
第一节 项目需求理解.....	61
第二节 项目代建服务方案.....	63
第三节 应急预案及紧急措施.....	79
第四节 质量控制.....	82
第五节 进度控制.....	85
第六节 投资控制.....	88
第七节 组织机构.....	88
第八节 中标后的服务承诺书.....	92
第九节 我方对本采购项目的合理化建议或改进措施.....	95
第十节 业主满意度评价.....	96

第一章、投标函

致：上海市徐汇区田林街道社区卫生服务中心(上海市徐汇区红十字老年护理医院)（采购人名称）

根据贵方田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理、项目编号：310104000251211160037-04308575 采购编号：0426-00004568、0426-K00004573（项目名称、编号）采购的招标公告及投标邀请，韩志友、造价合约工程师（姓名和职务）被正式授权代表投标人上海徐汇城市更新工程咨询有限公司、小木桥路 680 号（投标人名称、地址），向贵方提交投标文件5份，其中正本1份，副本4份。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

1. 按竞争性磋商文件规定，我方的投标报价为1819468 元（大写：壹佰捌拾壹万玖仟肆佰陆拾捌元整）。
2. 我方已详细研究了全部竞争性磋商文件，包括竞争性磋商文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受竞争性磋商文件的各项规定和要求，对竞争性磋商文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 投标有效期为投标响应文件启封后 90 天。
4. 如我方中标，投标响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕均保持有效，我方将按竞争性磋商文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。
5. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
6. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
7. 我方已充分考虑到投标期间可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的，承担全部责任。
8. 我方同意以竞争性磋商内容为准。我方授权代表将及时与我方有关的内容进行签名确认，授权代表未进行确认的，视为我方对竞争性磋商内容无异议。
9. 为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标的相关服务，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：
 - （1）我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。
 - （2）以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在

减轻或免除法律责任的辩解。

地址： 小木桥路 680 号

电话、传真： 64698877

邮政编码： 200035

开户银行： 上海农商银行南丹路支行

银行账号： 50131000803588495

投标人授权代表签名或盖章： 韩志友

投标人名称（公章）： 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

日期： 2026 年 3 月 3 日



第二章、投标报价一览表

田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理 包 1

序号	项目名称	编号	服务期	项目负责人	联系电话	合计报价为：(人民币大写)：元整	合计报价(总价、元)
1	田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理	项目编号： 310104000251211 160037-04308575 采购编号：0426- 00004568、0426- K00004573	项目建设 全过程	林建新	64698877	壹佰捌拾壹万玖 仟肆佰陆拾捌元 整	1819468 元

投标人(公章)：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章 韩志友

日期：2026年3月3日



第三章、报价明细表

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理
项目编号：310104000251211160037-04308575
采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

序号	项目名称	代建费计算公式	下浮率
1	田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理	$1856600 * (1 - 2\%) = 1819468 \text{ 元}$	2%
2	代建费用（万元）	181.9468 万元	

注：投标人按上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于印发《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》的通知沪发改规范（2025）12号规定进行报价，投标人所报的费用将充分考虑包括可能发生的所有与完成相关全过程项目管理及履行合同义务有关的一切费用。

投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章：韩志友

日期：2026年3月3日

第四章、资格条件响应表

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

项目内容	具备的条件说明（要求）	投标检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应投标文件名称	备注
法定基本条件	<p>1. 落实政府采购政策需满足的资格要求：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）、《关于印发〈上海市政府采购促进中小企业发展实施办法〉的通知》（沪财发【2022】1号）等规定，本项目非专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》，对小型和微型企业投标人产品或服务的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。</p> <p>2. 本项目的特定资格要求：</p> <p>（1）、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；</p> <p>（2）、近三年内（投标截止前三年内）未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；</p> <p>（3）、其他资质要求：①具有独立承担民事责任的能力；②具备具有工程咨询资信、工程设计资格、工程监理资格之一；③参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法犯罪；④单位负责人或法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得同时参加本项目（一经证实，取消所有涉及单位的投标资格）；⑤本项目不接受联合体投标。</p>	是	第一章 第六章 第九章 第十一章 第十七章	无
供应商资质	符合竞争性磋商文件规定的合格投标人资质条件	是	第十七章	无
联合投标	不接受联合投标。	是	第一章	无

中小企业	本项目接受大、中、小、微型各类企业投标。	是	第九章	无
------	----------------------	---	-----	---

投标人授权代表签字或盖章：

投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

日期： 2026 年 3 月 3 日



第五章、实质性要求响应表

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

项目内容	具备的条件说明（要求）	投标检查项（响应内容说明(是/否)）	详细内容所对应电子投标文件名称及页码	备注
投标文件密封、签署等要求	符合竞争性磋商文件规定：1、投标文件按竞争性磋商文件要求提供《投标函》、《投标报价一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》、《法定代表人授权委托书》；2、投标响应文件按竞争性磋商文件要求密封；3、在投标文件由法定代表人签字（或盖章）的情况下，应提供法定代表人证明文件（自拟）、法定代表人身份证。4、在投标文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按竞争性磋商文件规定格式提供法定代表人授权委托书；按竞争性磋商文件要求提供被授权人身份证。	是	第一章~第十五章 2~37页	无
投标有效期	响应文件从提交之日起有效期为 90 天	是	第一章 2-3 页	无
投标报价	1、不得进行选择性报价(投标报价应是唯一的,竞争性磋商文件要求提供备选方案的除外);2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价;3、投标人的报价不得明显低于其他通过符合性审查投标人的报价,并有可能影响服务质量或者不能诚信履约。	是	第一、三章 2-5 页	无
服务期	项目建设全过程	是	第一、二章 2-4 页	无
付款方法	1. 本合同签订后,由乙方提出申请,经甲方审核后,支付合同价款的 30%; 2. 待项目竣工验收完成后,由乙方提出申请,经甲方审核后,支付至合同价款的 80%; 3. 待项目财务决算审计完成,由乙方提出申请,经甲方审核后,根据审计金额付清余款。最高结算价不超过合同价(中标价)。 4. 合同各阶段支付款将根据财政资金到账情况为准。	是	第一章 2-3 页	无
“★”要	符合竞争性磋商文件中标有“★”的要求:	是		

求				无
合同转 让与分 包	合同不得转让、分包。	是	第一~ 十七章 2-43页	无
公平竞 争和诚 实信用	不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。	是	第一~ 十七章 2-43页	无

投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章：韩志友

日期：2026年3月3日



第六章、法定代表人授权委托书

致：上海市徐汇区田林街道社区卫生服务中心(上海市徐汇区红十字老年护理医院)

我 蔡雨芳 (姓名) 系 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司 (投标人名称) 的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 韩志友、造价合约工程师 (姓名，职务) 以我方的名义参加贵方 田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理项目 的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵方收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自投标截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。



委托人(法定代表人)签字或盖章：
投标人公章：上海徐汇城市更新工程
咨询有限公司

日期：2026年3月3日



受托人签字或盖章：韩志友
地址：小木桥路 680 号

身份证号码：152122198311106633

电话：64698877

日期：2026年3月3日

第七章、《近三年类似项目一览表》及业绩证明

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

序号	年份、日期	项目名称	项目内容	合同金额（万元）	用户情况		
					单位名称	经办人	联系方式
1	2024.2	徐汇滨江xh128D-04地块幼儿园新建工程	项目占地面积 6683.4 平方米。项目主要建设内容为新建一所幼儿园,主要包括 1 幢综合教学楼,分南北两区并通过连廊庭院连接,1 层地下室和室外活动场地。总建筑面积 11523.6 平方米。	268.00	上海市徐汇区教育局	李老師	64875350
2	2023.12	长桥街道 401 街坊 2、4 丘地块前期基础性开发（配套用房及社区体育设施）项目	本项目拟新建地上 5 层的中心医院配套用房和 2 层的社区体育设施。中心医院配套用房地地上总建筑面积约为 8277 平方米，社区体育设施地上总建筑面积约为 2818 平方米。	149.88	上海市徐汇区机关事务管理局	陆老師	24092222
3	2023.11	世家花园外墙修缮工程	项目位于徐汇区钦州北路 300 弄，南至田尚坊，东至柳州路，西至上海交通大学幼儿园，北至蒲汇塘。涉及建筑面积约 15.1 万平方米。项目主要建设内容包括：原外墙外侧保温层铲除，涂刷反射隔热涂料，公共区域楼道整体刷新及相关楼栋屋面、室外路面与绿化修复等	122.6	上海市徐汇区征收安置房源管理中心	陈老師	54880181
4	2023.10	漕溪北路 750 号、800 号、850 号、900 号、950 号、1000 号优秀历史保护建筑修缮工程	工程内容主要包括：屋面工程、外立面工程、室内工程、室外工程、光伏工程、架空线入地工程、周边环境整治等。	143.7236	上海市徐汇区住房保障和房屋管理局	陈老師	64872222

5	2023.8	龙华广场改建项目	该项目总用地面积约20770平方米，建筑面积约3831平方米。建设内容包括地上广场景观、地上建筑、地下空间改造等。项目建设内容包括:1建设地上广场景观:硬质铺装、硬质景观、围墙、户外设施、绿化等;2建设地上景观:广场服务用房、传统古建做法的回廊、地库疏散口、回廊入口等;地下建筑改建。	251.00	上海市徐汇区建设和管理委员会	刘老师	64872222
---	--------	----------	--	--------	----------------	-----	----------

说明:

(1) 根据投标单位提供近三年(开标【磋商】之日起倒推三年)类似项目业绩;

(2) 类似项目的合同扫描件,合同扫描件中须体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期、签署日期、合同双方盖章的尾页等合同要素的相关内容。


 投标人(公章):
 投标人授权代表签字或盖章: 韩志友
 日期: 2023年3月3日

徐汇滨江xh128D-04地块幼儿园新建项目

代建服务合同

项目名称：徐汇滨江xh128D-04地块幼儿园新建项目

委托人：上海市徐汇区教育局

代建人：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

复。

第三条 代建人的义务

1. 代建人在履行合同义务期间,应每月定期向委托人报告代建工作情况;如遇紧急情况,应在紧急情况发生或处置后24小时内报告委托人;

2. 代建人提交月度简报的方式和时间:书面形式,每月30日前;

3. 代建人使用的委托人提供的设施和物品属委托人的财产,在代建工作完成或中止时,应将该设施和剩余的物品在14日内按届时现状移交给委托人,如有故意损坏或遗失的,代建人应进行赔偿。

第四条 项目代建管理费

1. 本项目的代建管理费总额为:人民币 2680000 元(大写 贰佰陆拾捌万元整),本工程代建管理费最终结算价根据最终实际完成工程总投资为计算基数,按徐府发[2015]29号文规定的收费标准及投标下浮率按实计算,并不超出该项目最终工可批复金额。在区级财力存在投资计划的前提下,按以下约定的时间、金额支付代建人的代建管理费:

(1) 第一笔付款:合同签订后,支付合同金额的30%的预付款,计人民币 804000 元;

(2) 第二笔付款:工程项目完成±0.00后,支付合同金额的20%,计人民币 536000 元;

(3) 第三笔付款:工程项目完成结构封顶后,支付合同金额的20%,计人民币 536000 元;

(4) 第四笔付款:竣工验收合格后,支付合同金额的20%,计人民币 536000 元;

(5) 第五笔付款:工程审计完成后,按审计金额支付尾款,最高结算价不超过合同价(中标价)。

2. 代建管理费由代建人按合同约定的时间、金额申请,财务监理和委托人审核,报区财政局直接拨付;

第五条 委托人违约

因委托人的原因造成代建人增加代建工作时间、工作内容的,不再额外计取

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方工程合同造价 1~5%的违约金。由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十三、本廉洁协议作为徐汇滨江 xh128D-04 地块幼儿园新建项目代建服务合同承发包合同的附件，与工程承发包合同具有同等法律效力。经协议双方签署盖章后立即生效。

十四、本协议一式四份，甲、乙双方各执二份。

甲方（盖章）：



法定代表人：




地址：

电话：

签约日期：2024年2月10日



乙方（盖章）：



法定代表人：



地址：

电话：

长桥街道401街坊2、4丘地块前期 基础性开发（配套用房及社区体育 设施）项目代建管理合同

项目名称：长桥街道401街坊2、4丘地块前期基础性开发（配套用
房及社区体育设施）项目

委 托 人：上海市徐汇区机关事务管理局

代 建 人：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

3. 安全管理目标:全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责,避免发生重大安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。

4. 文明施工目标:满足上海市有关文明工地、文明施工的各项规定与要求。

5. 反腐保廉目标:严格遵守国家和上海市有关反腐保廉的各项规定。

四、代建管理费

项目代建管理费暂定总价为:人民币¥1498800元,大写:壹佰肆拾玖万捌仟捌佰元整。

五、本合同由以下文件组成:

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文;
- 2、委托协议书;
- 3、专用合同条款;
- 4、通用合同条款;
- 5、国家建设标准、规范及其有关技术文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时,则按上述排列次序进行解释。

六、词语含义

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、双方承诺

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代建管理的必要设施和条件。

代建人承诺,负责承担本工程施工中的全过程管理协调工作,包括对工程进度、技术、质量、成本、安全、文明施工(含环保措施)、配合投资监理对工程投资的全面控制,配合监理单位对施工承包商进行管理,确保工程质量合格,文明施工、安全生产达标。

八、其他

本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖单位公章后生效。

本合同一式陆份,具有同等法律效力,委托人持有叁份(其中正本壹份,副本贰份)、代建人持有叁份(其中正本壹份,副本贰份)。

委托人:上海市徐汇区机关事务
管理局

代建人:上海徐汇城市更新工程咨询
有限公司



法定代表人:

法定代表人:



地址:漕溪北路336号

地址:徐汇区三江路87号

邮编:

邮编:

电话:021-84872222

电话:021-64698877



世家花园外墙修缮工程委托代建合同

立协议单位：上海市徐汇区征收安置房管理中心（甲方或委托人）

上海徐汇城市更新工程咨询有限公司（乙方或代建人）

根据《中华人民共和国民法典》的规定，为保证投资项目的顺利实施，充分发挥投资效益，甲方经政府采购确定乙方为中标单位，将世家花园外墙修缮工程代建工程管理工作委托给乙方作代建服务，经甲、乙双方友好协商达成如下协议：

第一条、项目概况：

项目名称：世家花园外墙修缮工程

为消除安全隐患，保障小区及通道安全，实施世家花园外墙修缮工程。

该项目位于徐汇区钦州北路300弄，南至田尚坊，东至柳州路，西至上海交通大学幼儿园，北至蒲汇塘。涉及建筑面积约15.1万平方米（以实测为准）。

项目主要建设内容包括：原外墙外侧保温层铲除，涂刷反射隔热涂料，公共区域楼道整体刷新及相关楼栋屋面、室外路面与绿化修复等。

项目概算按6859万元，其中建筑安装工程费用5754万元，工程建设其他费用778万元，预备费用327万元，资金由区级财政资金予以解决。计划工期为180日历天。

第二条、委托内容：

1、乙方作为甲方的工程代建服务方，负责整个项目的建设工程管理，包括项目前期手续、管线搬迁及工程建设管理，直至竣工验收、资料归档、项目销项。

2、乙方必须成立由各专业人员组成现场管理机构（管理人员及管理网络报甲方），对合同范围内的工程进度、质量、安全、文明施工（含环保措施）、投资进行管理，负责设计单位、监理单位以及其它配合单位之间的协调工作，负责协调施工中所遇到的各类公用管线协调工作，承担相应的工程施工管理责任。

第三条：甲、乙双方责任

1、甲方责任：

(1)、落实工程相关的建设工程费。

(2)、落实投资监理。



(11)、负责处理一般的技术问题和局部设计变更以及一般的安全质量事故，并及时上报甲方。

(12)、接受甲方的监督和检查，做好甲方委托的其它工作。遵守本合同中的各项约定，按照代建服务工作范围和内容，承担代建服务任务。

第四条、项目管理周期：

自接受任务起，含前期证照办理、工程施工管理、竣工验收移交的全过程管理。

第五条、代建服务费：

1.本项目的代建管理服务费暂定总额为：人民币 1,226,000 元（大写：人民币壹佰贰拾贰万陆仟元整），最终金额以审计金额为准，且不超过合同价（中标价）。在区财政投资计划的前提下，按以下约定的时间、金额支付代建人的代建管理费：

(1) 本合同签订后，由代建人提出申请，经委托人审核后，支付 30%代建管理费；

(2) 待工程量完成 50%后，由代建人提出申请，经委托人审核后，支付 20%代建管理费；

(3) 待项目竣工验收合格后，由代建人提出申请，经委托人审核后，支付 30%代建管理费；

(4) 待项目审计完成，由代建人提出申请，经委托人审核后，按审计金额支付尾款，最高结算价不超过合同价（中标价）。

2.代建管理费由代建人按合同约定的时间、金额申请，财务监理和委托人审核，报委托人拨付；

第六条 违约责任

1、乙方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，若因代实施人管理严重失职，造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其他经济损失的，乙方承担相应违约责任，如给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

2、乙方在代建管理期限内，如代建管理实际建设投资金额超过投资金额（批复概算金额），对超出金额，按每超批复概算金额的5%由代建管理合同总价的千分之五计算支付违约金。

3、本项目下乙方承担的违约金累计值最多不超过代建管理合同中代建管理费总价的5%。

第七条、本协议经双方签字盖章后生效，工程、移交结束、保修期满、价款结清后自行失效。

第八条、未经事宜由双方协商解决。

第九条、本协议一式肆份，正本贰份，副本肆份，双方各执叁份，正副本具有同等的法律效力。

甲方：

法人代表或委托代理人

经办人：

地址：

邮编：

电话：

乙方：

法人代表或委托代理人

经办人：

地址：

邮编：

电话：

本合同于2023年11月20日。

委托管理合同

委托人(甲方):上海市徐汇区住房保障和房屋管理局

受托人(乙方):上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

为进一步推进本区旧住房综合改造工作,根据沪府办发【2013】69号、沪住修缮(2015)12号文、徐府发(2015)29号等有关规定,结合徐汇区旧住房综合改造的实际情况,各小区业主在区房管局政府采购目录内选择了实施单位,并进行了项目备案。根据委托情况(项目备案表),甲乙双方在自愿、公平、诚信的基础上,经协商一致,签订本合同。

一、甲方委托乙方为漕溪北路750号、800号、850号、900号、950号、1000号优秀历史保护建筑修缮工程的实施单位,具体组织该工程的实施与建设工作。

工程项目地址:漕溪北路750号、800号、850号、900号、950号、1000号

工程项目建筑面积:47087.43平方米。

工程项目总投资:9737万元。

二、委托管理范围为市、区财政补贴的(小区名称)漕溪北路750号、800号、850号、900号、950号、1000号的住宅修缮实施项目。

三、乙方应配合甲方做好有关改造资金计划和管理等工作。

四、乙方单位的基本要求:

1、乙方应具有相关工作业绩并拥有专业工程技术人员(熟悉住宅修缮工程)。

2、乙方应根据住宅修缮工程的实际情况实行项目负责人制度,项目负责人对所承担的住宅修缮工程全面管理。

量检测管理、施工安全、施工质量、文明施工、工程资料和监理委派等相关工作内容。

八、实施单位管理费根据徐府发（2015）29号标准执行。

管理费总金额：143.7236万元；大写：壹佰肆拾叁万柒仟贰佰叁拾陆元整。

九、管理费的支取：按照以下要求计取。

首付款：合同签订后支取合同金额的30%；

进度款：取得开工审核单后支取合同金额的20%，竣工验收后支取合同金额的30%；

尾款：在工程项目财务审计结束后，按照审计金额一次性付清尾款。

十、甲乙双方应按合同约定事项履行条款，乙方如有不符合沪府办发【2013】69号、沪住修缮（2015）12号文等文件规定执行事项，甲方有权修正和要求乙方整改，直至取消委托。

十一、委托合同未尽事宜，另行商议。

十二、本合同自甲乙双方签字盖章（包括骑缝章）后生效。一式六份，甲、乙双方各持三份，均具有同等效力。

甲方（章）：

乙方（章）：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

电 话：

电 话：

邮政编码：

邮政编码：

合同签订日期：2023年10月20日

龙华广场改建项目 代建管理合同

项目名称：龙华广场改建项目

委托人：上海市徐汇区建设和管理委员会

代建人：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

(4) 其他建设单位要求的事宜。

三、代建管理目标

1. 质量管理目标:按照《工程施工质量验收规范》,达到一次性验收合格标准。

2. 投资管理目标:避免出现重大设计变更,将项目投资控制在政府主管部门批复(核定)的项目总概算之内。

3. 安全管理目标:全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责,避免发生重大安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。

4. 文明施工目标:满足上海市有关文明工地、文明施工的各项规定与要求。

5. 反腐倡廉目标:严格遵守国家和上海市有关反腐倡廉的各项规定。

四、代建管理费

项目代建管理费暂定总价为:¥2510000 元,大写:人民币贰佰伍拾壹万元整。如在后续施工建设中确需变化的,可经委托人与代建人协商一致后签订关于代建管理费的补充协议予以变更。

五、本合同由以下文件组成:

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文;
- 2、委托协议书;
- 3、专用合同条款;
- 4、通用合同条款;
- 5、国家建设标准、规范及其有关技术文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时,则按上述排列次序进行解释。

六、词语含义

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、双方承诺

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代建管理的必要设施和条件。

代建人承诺,遵守本合同中的各项约定,按照代建管理工作范围和内容,承

担项目代建管理任务。

八、其他

本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖单位公章后生效。

本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人持有叁份(其中正本壹份，副本贰份)、代建人持有叁份(其中正本壹份，副本贰份)。

委托人:上海市徐汇区建设和管理委员会 代建人:上海徐汇城市城新工程咨询有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人:

法定代表人

(盖章)

(盖章)

地址:上海市漕溪北路336号1号楼10楼 地址:徐汇区三江路87号

邮编:200030

邮编:200030

电话:64872222

电话:021-64698877

2023年8月20日

第八章、投标人基本情况简介

(一) 基本情况:

- 1、单位名称: 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司
- 2、地址: 上海市徐汇区宛平南路 420 弄 1 号楼 401 室
- 3、邮编: 200235
- 4、电话/传真: 64690072/64690155
- 5、成立日期或注册日期: 2017 年 02 月 20 日
- 6、行业类型: 建筑业

(二) 基本经济指标 (到上年度 12 月 31 日止):

- 1、实收资本: 5000000.00 元
- 2、资产总额: 15444289.85 元
- 3、负债总额: 8257159.90 元
- 4、营业收入: 17430714.39 元
- 5、净利润: 1772099.71 元
- 6、上交税收: 1084269.52 元
- 7、从业人数: 42

(三) 其他情况:

- 1、专业人员分类及人数: 本公司正式员工 42 名, 包括总经理 1 名、副总 1 人、总经理助理 3 名、项目管理人员 23 人、行政人员 4 人; 其中高级职称 4 人, 中级职称 15 人。全部拥有大专以上学历, 覆盖建设、投资和法律等专业领域, 管理中层及骨干员工多为复旦、同济等知名双一流院校毕业生, 初步形成一支视野开阔、锐意进取、业务扎实的专业团队。
- 2、企业资质证书情况: 工程监理乙级资质、工程咨询乙级资信、房地产开发二级资质、政府采购代理机构登记单位。
- 3、其他需要说明的情况: 无

我方承诺上述情况是真实、准确的, 我方同意根据采购人进一步要求出示有关资料予以证实。

投标人 (公章): 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章 韩志友

日期: 2026 年 3 月 3 日

第九章、中小企业声明函（服务）

本单位（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本单位参加上海市徐汇区田林街道社区卫生服务中心（上海市徐汇区红十字老年护理医院）的田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理，属于其他未列明行业；承建（承接）企业为上海徐汇城市更新工程咨询有限公司（企业名称），从业人员42人，营业收入为1743.071439万元，资产总额为1544.428985万元，属于小型企业（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

日期：2026.3.3

1 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展暂行办法》。

大中小微型企业划分标准

业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
-----	------	------	----	----	----	----

农、林、牧、渔业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业*	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业*	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业*	从业人员(X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$

	(Y)			100000	1000	
软件和信息 技术服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发 经营	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务 服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明 行业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	X

说明：

1. 大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

2. 附表中各行业的范围以《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017) 为准。带*的项为行业组合类别，其中：

工业包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业；

交通运输业包括道路运输业，水上运输业，航空运输业，管道运输业，多式联运和运输代理业、装卸搬运，不包括铁路运输业；

仓储业包括通用仓储，低温仓储，危险品仓储，谷物、棉花等农产品仓储，中药材仓储和其他仓储业；

信息传输业包括电信、广播电视和卫星传输服务，互联网和相关服务；

其他未列明行业包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业，以及房地产中介服务，其他房地产业等，不包括自有房地产经营活动。

3. 企业划分指标以现行统计制度为准。

(1) 从业人员，是指期末从业人员数，没有期末从业人员数的，采用全年平均人员数代替。

(2) 营业收入，工业、建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业以及其他设置主营业务收入指标的行业，采用主营业务收入；限额以下批发与零售业企业采用商品销售额代替；限额以下住宿与餐饮业企业采用营业额代替；农、林、牧、渔业企业采用营业总收入代替；其他未设置主营业务收入的行业，采用营业收入指标。

(3) 资产总额，采用资产总计代替。

第十章、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司（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）上海徐汇城市更新工程咨询有限公司



日期：2026 年 3 月 3 日

第十一章、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法 犯罪的书面声明函

本单位参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
特此声明。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司
日期：2026年3月3日



第十二章、“信用中国”网站信用信息查询结果页面

【截图盖章】www.creditchina.gov.cn



您所在的位置: 首页 > 信用服务 > 失信被执行人查询

失信被执行人查询

上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

查询

查询结果



您所在的位置: 首页 > 信用服务 > 重大税收违法失信主体

重大税收违法失信主体

上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

查询

查询结果

很抱歉, 没有找到您搜索的数据

上海徐汇城市更新工程咨询有限公司 存续 守信记录良好

统一社会信用代码: 91310104MA1FR7GF3J

1. 如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的, 可按照信用异议申诉流程提出异议申诉; 如需对相关行政处罚信息进行信用修复, 可按照行政处罚信用修复流程申请信用修复。
2. 本页面结果仅依现有数据展示相关信息, 供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
3. 信用中国网站公示信息与认定单位公示信息不一致的, 以认定单位相关系统公示信息为准。
4. 因篇幅有限, 单类数据仅按更新程度展示前10000条信息。

[异议申诉](#)

[下载信用报告模板](#)

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	蔡雨芳	企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2017-02-20	住所	上海市徐汇区宛平南路420弄1号楼401室

行政管理 9 诚实守信 2 失信记录 0 经营异常 0 信用承诺 3 信用评价 0 司法判决 0 其他 0



中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

[首页](#) [执行公开服务](#)

失信被执行人将在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面受到信用惩戒!

失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
毕国宝	1326231967***2016
麻光全	5129011961***2911
张雷飞	1302811988***005X
丁朝凤	5102321969***6327
李红林	4209821978***1448

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
河北省弘农加油站	9145120159***977J
河北省弘农加油站	9145120159***977J

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码:

查询结果

在全国范围内没有找到上海徐汇城市更新工程咨询有限公司相关的结果

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 政府采购严重违法失信行为记录名单

政府采购严重违法失信行为记录名单

上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据

第十三章、中国政府采购网信用信息查询结果页面

【截图盖章】www.ccgp.gov.cn



当前位置: 首页 > 政府采购严重违法失信行为记录名单 >

政府采购严重违法失信行为信息记录

企业名称: 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司 统一社会信用代码 (或组织机构代码): 请输入统一社会信用代码 (或组织机构代码)

执法单位: 请输入执法单位

序号	企业名称	统一社会信用代码 (或组织机构代码)	企业地址	严重违法失信行为的处罚种类	处罚机关	处罚日期	公布日期	执法单位
查询结果: 政府采购严重违法失信行为记录名单中没有该企业的相关信息 查询内容: 企业名称 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司 查询时间: 2026年02月11日 15时10分								

提示: 本平台信息依据《关于报送政府采购严重违法失信行为信息记录的通知》(财办库[2014]526号)发布。如有疑问请联系具体执法单位。

版权所有 © 2026 中华人民共和国财政部

第十四章、廉政承诺书

兹我单位于参加田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理项目竞争性磋商前作如下郑重承诺：

我单位将遵守国家法律、法规、规章，以及竞争性磋商相关制度，自觉遵守竞争性磋商市场秩序，自觉抵制各种不良行为，恪守公平竞争原则，认真负责、诚实守信地参加竞争性磋商活动。

通过正常途径开展相关工作，不为谋取某些不正当利益而向采购单位和个人、评审委员会赠送礼金、礼品、有价证券和贵重物品和为其购置与提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等钱物，或者邀请其外出旅游和进入营业性娱乐场所。诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与采购单位工作人员就采购的货物和服务的验收、质量问题处理、售后服务等进行私下商谈或者达成默契。

若违背上述承诺，我单位接受采购单位及其他有关部门依法给予处理，并承担相应的法律责任，若造成采购单位损失的，愿承担相应的赔偿责任。

承诺单位（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司
法定代表人（签名或盖章）：
日期：2026年3月3日



第十五章、无围标、串标行为承诺书

本单位郑重承诺：我单位自觉遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及其他招投标管理的有关规定。我单位在参加本次项目（项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理）投标活动中，无以下围标、串标行为：

- 1) 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 3) 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 4) 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 5) 不同供应商的投标文件相互混装；
- 6) 不同供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- 7) 不同供应商的董事、监事、高管、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位参加同一包组招标项目投标；
- 8) 法律法规界定的其他围标、串标行为。

如有发现我单位存在围标、串标行为，我单位及相应直接责任人员愿承担一切法律责任。

特此承诺！

投标人名称（加盖公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人的法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：韩志友

日期：2026年3月3日



第十六章、项目负责人情况表

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

姓名	林建新	性别	男	出生	1976年3月15日
毕业院校及专业	合肥工业大学 交通土建工程		毕业	1999年7月1日	
从事本工作时间	27		为申请人服务时间	9	
执业注册	一级建造师		职称	高级工程师	
在本项目中担	项目负责人				
类似工程主要成果	1	工程项目名称及规模	完成年月	在该项目中任何职	
	2	徐汇滨江 xh128D-04 地块幼儿园新建工程	2025年9月	项目负责人	
	3	长桥街道 401 街坊 2、4 丘地块前期基础性开发（配套用房及社区体育设施）项目	2025年10月	项目负责人	
	4	世家花园外墙修缮工程	2023年10月	项目负责人	
	5	龙华广场改建项目	2022年12月	项目负责人	
	6	植物园北区改扩建配套工程	2024年10月	项目负责人	
	7	漕溪北路 336 号公共车库和总体环境综合提升项目	2024年12月	项目负责人	
	8	复旦附中徐汇校区（暂定名）新建工程	2025年3月	项目负责人	
其它	无				

投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章：韩志友

日期：2026年3月3日

普通高等学校
毕业证书



中华人民共和国教育部制

No. 00473863

学生 林建新 性别男
1976 年 3 月 日生,于 1995 年
9 月至 1999 年 7 月在本校
交通土建工程 专业
4 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)名: 合肥工业大学
1999 年 7 月 10 日

学校编号: 9901785



姓 名 林建新

性 别 男

出生年月 1976 年 03 月

任职资格 高级工程师

任职专业 交通土建

授予单位: 中冶集团职称评审工作领导小组



编号 2931326

二〇〇九年十二月一日

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，取得一级建造师的执业资格。

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 Constructor.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0266811
No.:



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 093J1534073107109
File No.:

姓名: 林建新
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1976.03
Date of Birth
专业类别: 建筑工程
Professional Type
批准日期: 2009年09月06日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2009年09月06日
Issued on



第十七章、营业执照及资质证书

统一社会信用代码
91310104MA1FR7GF3J

证照编号: 0400000202512010056



营业执照

(副本)

扫描二维码
获取更多
信息、咨询、投诉、
监督举报、快捷
联系等服务。



名称 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 蔡雨芳

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 2017年02月20日

住所 上海市徐汇区宛平南路420弄1号楼401室

经营范围
许可项目：建设工程监理；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程质量检测；建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；招标投标代理服务；物业管理；承接档案服务外包。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025年12月01日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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

工程咨询单位乙级资信证书

单位名称： 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

住 所： 上海市徐汇区宛平南路420弄1号楼401室

统一社会信用代码： 91310104MA1FR7GF3J

法定代表人： 蔡雨芳

技术负责人： 刘展君

资信等级： 乙级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑

证书编号： 乙102025010215

有效期： 2025年09月22日至2028年09月21日



发证单位： 上海市工程咨询行业协会



上海市发展和改革委员会监制



工程监理资质证书

企业名称：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司
注册地址：上海市徐汇区宛平南路420弄1号楼401室
统一社会信用代码：91310104MA1ER7GF3J 法定代表人：蔡雨芳
营业执照注册号： 经济性质：国有企业
注册资本：1000.0000万人民币 有效日期：2031年1月28日
证书编号：E231032800
资质类别及等级：房屋建筑工程乙级



发证机关：

批准日期：



企业最新信息可通过微信服务号“上海建筑业”扫描二维码查询。

本件生成日期：

第十八章、项目组人员配置情况

项目名称：田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理

项目编号：310104000251211160037-04308575

采购编号：0426-00004568、0426-K00004573

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务
1	刘伟	男	1992.2	本科	土木工程	工程师	项目副经理
2	王伊伊	女	1987.9	本科	工程管理	工程师	报建报批部经理
3	王保卫	男	1984.2	本科	艺术设计	工程师	土建工程师
4	金帅	男	1985.2	本科	土木工程	工程师	暖通工程师
5	钱晓琴	女	1982.11	本科	土建	高级工程师	造价工程师
6	韩志友	男	1983.11	本科	造价合约	高级工程师	合约工程师
7	庞廉生	男	1982.2	本科	工程管理	工程师	质量工程师
8	郑奇宏	男	1987.6	本科	土木工程	工程师	水电安装工程师
9	陈绘远	男	1989.11	本科	土木工程	工程师	安全工程师
10	朱有玉	男	1995.10	硕士研究生	建筑学	工程师	BIM 工程师



投标人（公章）：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

投标人授权代表签字或盖章：韩志友

日期：2026年3月3日

上海市中级职称证书

姓名：刘伟
性别：男
出生年月：1992-02
证件类型：居民身份证
证件号：320382199202228115
工作单位：上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

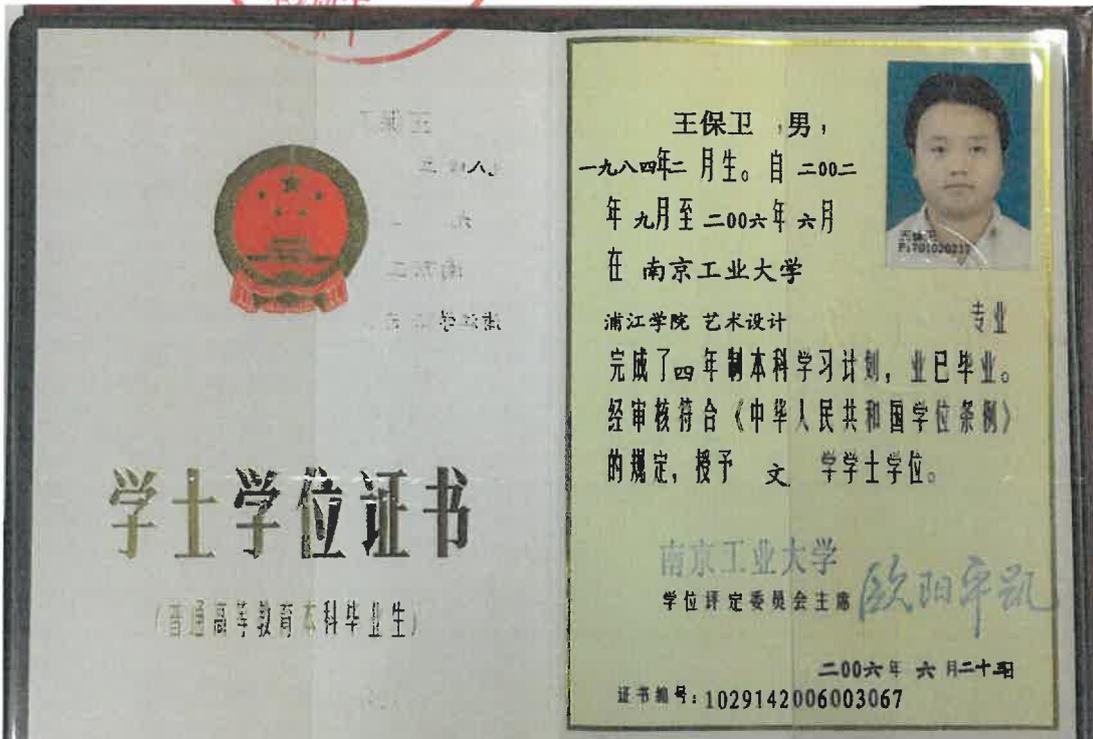
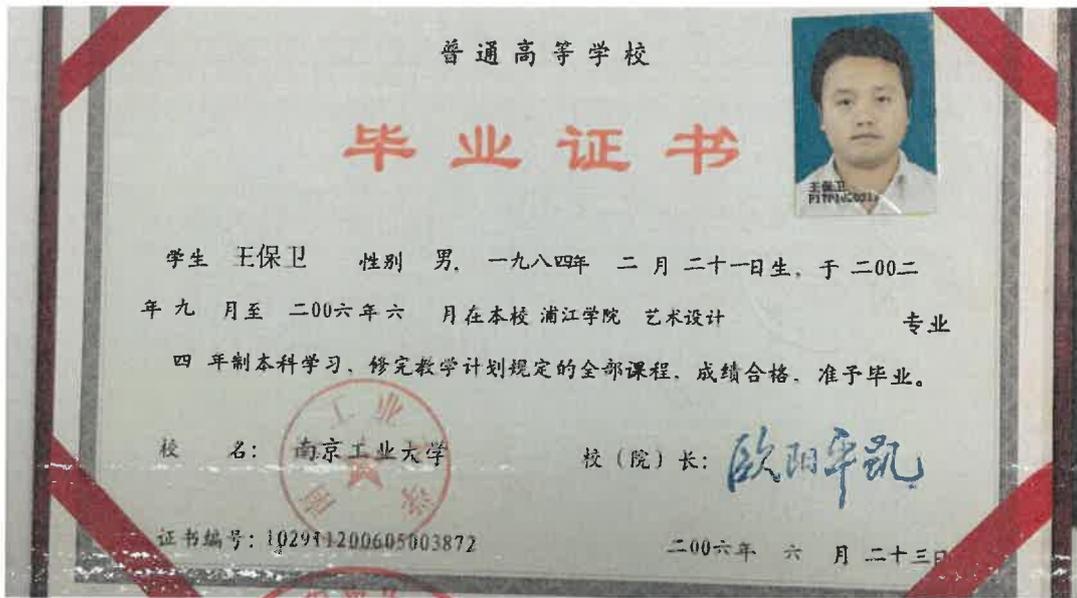


职称名称：工程师
专业名称：工程咨询
评审机构：上海市住房和城乡建设管理委员会工程系列
土建施工专业中级职称评审委员会
取得职称时间：2024-12-18
证书编号：24ZEXCCA0590



请下载“随申办市民云”APP
扫描二维码查询证书信息





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，取得一级建造师的执业资格。

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 Constructor.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: JJ 00368834
No.



金帅
1409 2827 0417 01742

持证人签名:
Signature of the Bearer

发证编号: 1409 2827 0417 01742

管理号:
File No.
2014034310342013310135013637

姓名: 金帅
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1985年02月
Date of Birth
专业类别: 机电工程
Professional Type
批准日期: 2014年09月21日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2015年02月15日
Issued on



上海市中级专业技术职称证书

姓 名： 金 帅
性 别： 男
出 生 年 月： 1985-02
证 件 类 别： 居民身份证
证 件 号： 310115198502137736
工 作 单 位： 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司



职 称 名 称： 工程师
专 业 名 称： 工程咨询
评 审 机 构： 上海市住房和城乡建设管理委员会直属单位
工程系列中级职称评审委员会
取得职称时间： 2022-12-26
证 书 编 号： 22ZEZACA2849



请下载“上海人社”APP
扫描二维码查询证书信息







普通高等学校
毕业证书



证书序列号: M110573046
电子注册号: 102511200705000789

学生 韩志友 性别 男
学号 0310329 一九八三年
十一月 十日生于 二〇〇三年
九月至 二〇〇七年 七月在本校
机械设计制造及其自动化专业
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: 钱旭红

校 名: 华东理工大学

二〇〇七年 七月 一日



上海国际招标有限公司
专家证

姓 名: 韩志友
专家编号: ZJ2023003087
发证日期: 2023/12/18



SHANGHAI INTERNATIONAL TENDERING CO. LTD
EXPERT CONFIRMED

Licensee: HanZhiYou
Expert number: ZJ2023003087
The release date: 2023/12/18

上海国际招标有限公司
2023/12/18



天津大学 毕业证书



学生 庞廉生 性别 男，一九八二年二月六日生，于二零一八年
三月至二零二一年一月在本校 工程管理 专业、网络
教育 专科升本科 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：天津大学

校(院)长：余东寒

证书编号：100567202105001147

二零二一年一月二十日

查询网：

www.chsi.com.cn

天津 制

庞廉生 同志



经上海市工程系列房地产专业中级专

业技术职务任职资格

评审委员会评审，确认

你具备 工程师

任职资格。

通过日期 2018年10月18日

编 号 18C5Z00039

姓 名 庞廉生

性 别 男

出生年月 1982.02

专 业 房地产技术管理

工作单位 上海徐房建筑实业公司

姓名: 庞康生
Full Name: 庞康生

性别: 男
Sex: 男

出生年月: 1982年02月
Date of Birth: 1982年02月

专业类别: 建筑工程
Professional Type: 建筑工程

批准日期: 2015年09月20日
Approval Date: 2015年09月20日

发证编号: 1509-1208-0415-00150
管理号: 2015034310340000034101

持证人签名: _____
Signature of the Bearer

签发单位: _____
Issued by: _____

签发日期: 2015年02月03日
Issued on: 2015年02月03日




郑奇宏 同志

经上海城建集团工程系列中级专业技术职务任职资格

评审委员会评审，确认

你具备 工程师 任职资格

通过日期 2016年11月02日

编号 16CJZ00065

姓名 郑奇宏

性别 男

出生年月 1987.06

专业 土木工程管理

工作单位 上海百来水管线工程有限公司





郑奇宏
1705 2827 0308 03219

持证人签名:
Signature of the Bearer

证书编号: 1705-2827-0308-03219

姓名: 郑奇宏
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1987年06月
Date of Birth
专业类别: 市政公用工程
Professional Type
批准日期: 2017年05月21日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2017年08月11日
Issued on





使用有效期 2024年11月28日
2025年05月27日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 陈绘远

性别: 男

出生日期: 1989年11月10日

注册编号: 沪1372019202100242

聘用企业: 上海徐汇城市更新工程咨询有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-11-25至2027-11-24)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

陈绘远

个人签名:

签名日期:

中华人民共和国
住房和城乡建设部
一级注册建造师
签发日期: 2024年11月25日



一级建造师

Constructor



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，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得一级建造师的执业资格。

姓名: 陈绘远
证件号码: 340321198911107099
性别: 男
出生年月: 1989年11月
专业: 建筑工程
批准日期: 2019年09月22日
管理号: 201909034340004154



中华人民共和国人力资源和社会保障部 中华人民共和国住房和城乡建设部



监理工程师

Supervising Engineer



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，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得监理工程师职业资格。

姓名: 陈绘远
证件号码: 340321198911107099
性别: 男
出生年月: 1989年11月
专业: 土木建筑工程
批准日期: 2023年05月14日
管理号: 2023050483100000612



中华人民共和国人力资源和社会保障部

中华人民共和国住房和城乡建设部


 姓名: 陈绘远
 性别: 男
 身份证号: 340321198911107099
 专业: 建筑工程
 资格级别: 工程师
 授予时间: 2019年9月28日
 证书编号: E08193010100006688
 查询网址: <http://www.hnjscw.com/zcquery/>





 普通高等学校
毕业证书

学生 陈绘远 性别 男，一九八九年十一月十日生，于二〇一〇年九月至二〇一四年七月在本校 土木工程 专业 四 年制 本 科学学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名: 
 校(院)长: 李江新
 二〇一四年七月十五日
 证书编号: 103601201405003963

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



上海交通大学

硕士研究生毕业证书

研究生朱有玉，男，1995年10月2日生，于2021年9月
至2024年6月在设计学院建筑学专业全日制学习，修完硕士
研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，毕业论文答辩通
过，准予毕业。



校长: 丁奎岭



二〇二四年六月三十日

第十九章、代建管理服务方案及说明

第一节 项目需求理解

一、项目概况

项目位于徐汇区田林街道柳州路 500 号，建设用地面积 3934.23 平方米(以实测为准)。拟拆除现有建筑，新建一幢地上 5 层地下 1 层的社区卫生中心综合楼，设置 120 张床位。项目总建筑面积 11250 平方米，其中地上建筑面积 9450 平方米(其中计容建筑面积 9300 平方米)，地下建筑面积 1800 平方米(均以规划审定方案为准)。

项目概算为 11305 万元，其中建筑安装工程费用 9607 万元,工程建设其他费用 1129 万元，预备费用 537 万元，前期工程费用 32 万元。资金来源为区级财政资金。

计划建设周期：24 个月。

二、项目采购需求

经充分地研究竞争性磋商采购文件，本项目的采购需求为项目建设全过程代建管理，包括以下几个服务板块：

(一) 前期管理

1、证照办理。协助委托人向有关政府部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府相关部门的手续；包括但不限于取得项目立项批复、方案批复、可研批复、规划土地意见书、规划许可证、施工许可证等必要证件。

2、前期咨询策划。(1) 协助确定设计估算和概算，按照经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求,协助委托人对概算编制单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查；最终定稿上报发改委。(2) 配合进行项目初步设计技术和概算评审工作,协调取得评审报告，并最终获得相关批文。(3) 结合各类批复意见、规划部门和各职能部门意见，组织调整优化方案设计、初步设计、施工图设计中的各项经济、技术指标，确保各类指标符合相关规范要求并满足使用需求。

3、招投标及合同管理。根据委托人要求及概算批复，协助委托人完成项目实施过程中工程设计、勘察、监理、施工及服务类的招投标工作及专业分包、材料采购、设备采购等各类招标工作，协助完成本项目所有合同谈判及合同签订工作。

4、其他开工前准备工作。包括但不限于水、电、燃气等配套单位意见征询工作，办理项目建设工程质量监督报监工作等。

（二）工程项目实施阶段管理

1、根据批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，审核本项目施工组织计划，对本项目建设质量、进度、投资、安全、环保及合同实施进行有效的管理，编制全过程代建管理工作内容和控制方法。

2、负责组织施工图设计的技术交底，审查签发交底会会议纪要；负责组织监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查。

3、审核施工工作进度报表，根据总包合同、分包合同及财政年度预算，对施工单位提出的付款申请进行审核；若遇技术单、签证和索赔等，提出相应处理意见。

4、负责造价咨询单位、工程监理单位的周报、月报、季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作。

5、在工程建设过程中，遇任何工程设计变更、工程分部施工进度变化、工程量变化导致工程进度或投资比原计划有重大变化等重大事项必须报经委托人审核同意、批准后组织实施。

6、负责参建单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查；协助进行工程质量及安全事故的处理；检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作，负责检查、督促事故处理方案的实施；将有关调查处理情况及时报告甲方及相关部门。

7、负责协调各参建单位之间的关系。

8、负责组织本项目工程的分部及阶段性验收，验收合格后方可继续进行施工。

9、根据合同约定做好价款结算等相关工作。

10、协助委托人完成竣工决算等相关工作。

11、其他委托人交派的与本项目相关的管理工作。

（三）投资控制管理

1、参与招标采购计划、竞争性磋商文件等有关招标采购的各项环节审核，组织招标代理单位进行投标商务文件的分析工作。

2、参与设计概算审核、招标清单审核、施工图预算审核。

3、动态跟踪审核工程增减帐，严格控制重大设计修改，力保总投资不超概。

4、实施合同管理，协助委托人处理合同纠纷，依据合同条款及时审核费用索赔，并合

理、合法地开展反索赔，力争节约投资。

5、审核施工工作进度报表，根据总包合同、分包合同及财政年度预算，对施工单位提出的付款申请进行审核，若遇技术单、签证和索赔等，提出相应处理意见。

（四）项目后期管理

1、组织本项目的竣工验收、工程结算和项目决算审计工作。

2、负责检查、督促施工单位、监理单位竣工资料的编制。

3、按照建设标准和要求，负责和协助委托人完成消防、交通、能耗等专业验收手续的办理，并现场协调。

4、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。

5、其他与本项目相关的后期管理工作。

第二节 项目代建服务方案

一、编制依据

1. 田林街道社区卫生服务中心综合改造项目二期代建管理竞争性磋商采购文件招标文件。

2. 上海市市级建设财力项目代理建设管理办法（沪发规范（2025）12号）。

3. 经项目管理团队组织现场踏勘后掌握的现场情况。

4. 经公司组织讨论，结合公司管理体系和管理细则。

二、代建管理服务期

项目建设全过程。

三、代建管理服务范围

负责项目规划设计阶段、前期报批报建阶段、项目实施阶段和竣工交付阶段全过程代建管理服务，主要包括设计管理、质量管理、进度管理、安全管理、投资管理、合同管理、信息（档案）管理、证照办理等。

四、代建管理服务目标

代建管理质量目标：项目设计满足使用功能需要，工程施工要达到设计及国家相关质

量要求，符合竣工备案制质量验收要求。

代建管理工期目标：按照工期的要求完成竣工验收、竣工备案及交付使用。

代建管理安全文明目标：确保工程无死亡事故、无重大伤人事故、无重大机械事故、无火灾、无中毒事故。

代建管理投资控制目标：确保工程投资控制在批准的概算之内。

五、前期过程管理

（一）前期工作原则

前期工作是指建设项目从谋划确定到开工建设前所进行的全部工作，是整个项目建设程序中相当重要的阶段。项目前期工作包含两部分：前期审批和前期配套。

项目前期一般指自规划确定项目名称和选址工作开始，至项目开工批复的全部组织、实施和管理工作。前期过程管理要点：

- （1）在前期工作实施初期，整理实施计划流程图，整体把握前期工作进度；
- （2）熟悉相关法律法规及各审批部门的工作流程；
- （3）材料准备齐全，并一次性将建设单位所需材料以清单形式报送；
- （4）及时跟踪各审批流程进度，保证项目按期、按时正式开工建设。

（二）项目前期审批流程

项目审批流程具体分为三个阶段，项目立项报建→项目可行性研究（初步设计深度）→施工许可。项目审批工作主要包括以下内容：

1、建设项目的必要性论证工作，具体为项目建议书。项目建议书应当对项目建设的必要性、主要建设内容、拟建地点、拟建规模、投资匡算、资金筹措以及社会 and 经济效益等进行初步分析。项目建议书由徐汇区发改委审查、批准后，即可列入项目前期工作计划，上级主管部门对项目建议书的审批通过关系到项目能否继续进行，是项目能往下进行的前提条件。立项审批通过后，项目工程便可向区建管委申请报建，通过后可得到项目报建编号。至此，项目可进行后续招投标工作。

2、技术经济可行性研究论证工作，具体为建设项目的规划方案审批、可行性研究报告等工作等。此阶段设计单位将扩初深度的深化方案设计报徐汇区规划资源局进行规划方案评审。审查内容包括：建设项目位置、建设用地面积、建设用地性质、建设工程性质、规模、容积率、建筑密度、绿化率、建筑高度、建筑间距、退界及其它规划条件。在设计初期，项目需要通过公示和问卷调查的方式对项目进行环境影响评价。只有获得一定比例以上的通过

率，项目方能继续推进。在规划条件审查和环境评审通过后，项目单位根据规划资源部门出具的综合征询意见、规划土地意见书，开展方案设计，委托具有相关专业和能力的工程咨询单位，编制项目可行性研究报告（初步设计深度），运用多学科手段对工程项目建设必要性及可行性、需求分析及建设规模、工程选址、总体方案、工程方案（包括主要的工艺流程及设备的选型）、生态环境影响、资源综合利用、社会影响、项目实施计划、工程概算等进行全面分析论证。在技术上是否现实、实用和可靠，在财物上是否盈利；做出环境影响、社会效益和经济效益的分析和评价，及工程抗风险能力等的结论，为投资决策提供科学依据。可行性研究将通过市场分析、技术分析、财务分析和国民经济分析，对各种投资项目的技术可行性与经济合理性进行的综合评价。在各级发改委系统和其它政府部门审批和报批项目的过程中，可行性研究是比较重要的一个环节。

3、施工许可（包括施工图审查）。

施工许可是在招标备案完成后，委托施工图设计文件审查机构进行施工图审图。符合申请施工许可证条件，向徐汇区建管委报送项目资料进行审查，批复后获《建设工程施工许可证》，即可完成项目前期工作计划。

建筑工程施工许可证是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件，是建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。

自委托招标代理之日起，至项目施工许可证办理完成止。整个前期流程所需时间约 4-6 个月。如我司为代建单位，将加快前期报批进度，为整个建设项目顺利推进争取时间，保证目标节点如期保质完成。

（三）项目前期配套管理

1. 负责在规定的时间内将施工所需水、电、电信线路等从施工场地外部接至合同专用条款约定的地点，并采取措施保证施工期间的正常需要。

2. 向施工单位提供施工场地的工程地质和地下管线资料，保证后期工程建设能够顺利实施。

3. 组织相关单位进行设计技术交底和图纸会审，对施工单位和监理单位提出的问题要求设计单位进一步细化和解释。

4. 预先协调相关各方做好工作，使施工过程中对周边环境的影响最小化。

5. 严格审查即将进场的施工单位人员的资质与合同及投标文件约定是否相符，并检查现场组织机构是否能够有效保证施工顺利有效的进行。

六、实施阶段管理

- 1、负责项目施工质量、安全、进度管理；
- 2、负责制订详细的实施计划，在实施过程中将该计划与开工前制订的计划进行比对，针对滞后于实施计划的部分，提出解决方案与建议；
- 3、负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制，负责工程质量、进度、安全和文明施工目标和各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施落实到施工合同中；
- 4、负责督促、检查各参建单位安全生产管理制度的建立和健全，严格要求参建方签订安全生产与文明施工协议，落实安全生产责任制；
- 5、定期组织检查安全生产措施落实情况，组织工程监理对实施质量定期和不定期地进行检查，确保优质施工质量的落实。同时督促各参建单位加强安全培训教育，增强施工人员自我保护意识，负责建立安全施工监督网络，检查安全施工落实情况，建立健全安全施工保证体系；
- 6、负责协调深化设计工作，根据项目总进度合理编制设计出图计划、各级采购计划和施工计划，以保证图纸质量、数量和及时性作为保证采购进度、施工进度为基础，进而确保总工期目标，协同甲方和参建单位，严格、动态、分层次监控上述计划的实施；
- 7、组织施工图设计的技术交底，审查签发交底会会议纪要；
- 8、负责组织监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查；
- 9、负责参建单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查，协助进行工程质量及安全事故的处理；检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作，负责检查、督促事故处理方案的实施，将有关调查处理情况及时报告采购单位及相关部门
- 10、负责各施工单位和甲供设备、材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调，合理安排交叉施工顺序。
- 11、参与工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作。
- 12、负责做好施工管理执行情况的详细记录，以采购单位要求的方式，进行记录资料的收集、保存。
- 13、负责组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作。
- 14、负责建设工程、财务等资料的整理汇编，并办理资产及档案资料的移交手续。
- 15、负责组织协调各相关单位落实项目保修期内的保修工作。

七、投资控制管理

- 1、按照总体工程建设轮廓计划，拟定投资管理工作计划及相关的 workflows。
- 2、组织设计单位、监理单位及施工单位等的招标工作。
- 3、参与招标采购计划、招标文件和《工程量清单》的审核，组织招标代理单位进行投标商务文件的分析工作。
- 4、参与设计概算、施工图预算审查。
- 5、动态跟踪审核工程增减帐，严格控制重大设计修改，严把投资超标。
- 6、实施合同管理，协助采购单位处理合同纠纷，依据合同条款及时审核费用索赔，并合理、合法地开展反索赔，力争节约投资。
- 7、审核施工单位上报的工程结算，报有关单位批准。负责做好工程投资控制和组织工程审价工作。根据区财政资金监管要求，经投资监理审核后，负责向相关单位报送建设资金申请、工程进度和资金使用情况、审核和批复进度付款。
- 8、配合采购单位正确编制工程竣工决算，按相关规定，配合相关部门进行项目审计。

八、组织协调

（一）对施工单位的管理规定

我司在工程项目实施阶段，参与施工招标文件的审核，对施工单位的管理规定须在招标文件中明确：

1、施工单位进场的管理人员资质及施工业绩必须与投标文件及合同相符，履行合同期间不得更换项目经理，如遇特殊情况需要更换项目经理的，应提前 7 天书面通知建设单位，要经过建设单位书面同意后，并向市区建管所办理有关手续后方可更换，但每更换一次将从工程结算中核减金额人民币 5 万元。

2、代建单位可以通知施工单位，更换不称职的项目经理，施工单位必须服从，施工单位未经建设单位批准擅自更换项目经理的，将处以 5 万/次的罚款，同时更换未经同意更换的项目经理，直至建设单位同意为止。

3、每次召开工地例会，由监理单位主持，代建单位参加，安排工作明确要求落实的会议精神，在要求的时间内落实。未在规定时间内落实的，经查实，视情节轻重予以处罚。

4、工程开工前，施工单位根据项目的具体情况制定出现场的各项管理制度，并上报监理单位、代建单位及建设单位。

5、工程开工后，排出切实可行的进度总计划和月、旬计划报监理、代建单位审批后执行，工程施工中按每月或每星期进行一次检查考核；进度拖延应由施工方向代建单位、监理

单位写出书面原因；无故拖延工期造成建设单位损失的，将视情况轻重情况予以处罚。

6、各分部、分项工程、隐蔽工程，工程完工后经施工单位自检合格后，填写自检记录表报工地监理和代建单位代表验收，对未经验收或验收不合格而施工方强行进入下道工序施工的，除令其返工外，视情节轻重予以处罚。

7、工地出一次普通安全事故和质量事故，根据事故原因，查实一次罚 2000 元—20000 元。

8、在施工现场，有违规，违反施工程序，同样质量问题出现两次以上的，加重罚款 5000—10000 元。如果出现质量事故，施工方拒不执行监理、建设单位指令的整改要求，性质较恶劣的，由监理下达停工令，并由代建单位组织监理、承包方及其所属公司代表（必要时可通知设计，质量监督等有关部门）研究制定整改、处罚方案，同时应限期整改达到合格标准。

9、在遭遇恶劣极端天气情况下（如台风、暴雨、连续高温等）施工单位要提前做好应对措施，排出值班计划表并上报监理、建设单位。并严格按照值班计划执行，未上报值班计划的，将予以处罚。

10、施工现场生活区、施工区域要严格区分开，不能混合，如果出现此类情况，一经发现将视情节轻重予以处罚。

11、施工现场工作人员未戴安全帽、安全带的，其他加工制作现场未采取防护措施的，存在安全事故隐患的，按 50—100 元/人、次、项处理；

12、施工现场生活用水、用电及安全文明施工措施均应遵照国家、地方以及行业规范标准执行。

13、本规定未尽之处，应严格执行以下（但不限于）国家规范：

《建筑施工安全检查标准》（JGJ 59—2011）；

《施工企业安全生产评价标准》（JGJ/T77—2010）；

《建筑施工门式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ 128—2010）；

《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ 130—2011）；

《液压滑动模板施工安全技术规程》（JGJ 65—2013）；

《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80—2016）；

《建筑机械使用安全技术规程》（JGJ 33—2012）；

《龙门架及井架物料提升机安全技术规范》（JGJ 88—2010）；

《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ 46—2018）；

《建设工程施工现场供用电安全规范》（GB 50194—2014）；
《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ 147—2016）；
《塔式起重机安全规程》（GB5144—2006）；
《头部防护 安全帽》（GB2811—2019）；
《坠落防护 安全带》（GB6095—2021）；
《高处作业分级》（GB3608—2008）；
《密目式安全立网》（GB16909—1997）；
《建筑基坑支护技术规程》（JGJ120—2012）；
《建筑机械使用安全技术规程》（JGJ33—2012）；
《施工升降机》（GB/T10054—2021）；
《施工升降机安全使用规程》（GB/T34023—2017）；
《手持式电动工具的管理、使用、检查和维修安全技术规程》（GB3787—2017）；
《有毒作业分级》（GB12331-1990）；
《职业安全卫生术语》（GBT15236-2008）；
《事故伤害损失工作日标准》（GBT15499-1995）；
《安全标志使用原则与要求》（GB2893.5-2020）；
《安全防范工程技术标准》（GB50348-2018）；

（二）对施工监理单位的管理规定

在监理招标文件中，须明确以下规定：

为了提高建设工程项目管理水平，促进建设工程项目管理水平更具备科学化、规范化和制度化。由代建单位、施工监理单位 and 投资监理单位三方共同组建成立项目管理部，统筹协调、明确分工、加强各单位之间的信息互通、协调配合。

本制度是项目管理团队对于各施工监理单位及人员管理的依据，各施工监理单位必须严格执行，具体如下：

（二、1）管理要求

与建设方有合同关系的各施工监理单位必须按照合同及承诺要求，服从项目管理团队的组织和管理，严格、迅速、彻底地执行项目管理团队发出的指令。

为了满足项目组标准化管理的需要，各施工监理单位必须配备足够的专业资料管理员，协助代建单位完成资料管理工作，不再额外计取费用。

(二、2) 监理单位的考核制度

监理考核工作按照建设单位（或代建单位）下发的考核表及具体细则进行实施。考核由建设单位组织，每月进行一次考核打分（同时报公司备案），最终考核评分为该工期每月考核的平均分，根据最终考核评分确定考核系数。

到年终或项目竣工时进行综合评判，以作为项目完成情况的奖励或处罚依据，同时将其评估情况纳入项目合作单位备忘录，以作为以后项目招投标的参考依据。

(二、3) 监理费计算及奖励方法：

施工监理考核总得分为 100 分，得分率为 0-100%，合同价中 70% 是基本费，30% 是考核奖励费，下文中 S 表示根据合同和现场工程完成情况产生的监理费。

施工监理得分所得监理费和监理公司及项目组个人奖励费如下表

最终考核评分 (a)	施工监理基本费	施工监理考核奖励费		备注
		个人部分	公司部分	
$a < 70$	$S * 70\%$	0	0	如发生重大质量安全事故，无奖励费
$70 < a \leq 80$	$S * 70\%$	$S * 3\%$	$S * 7\%$	
$80 < a \leq 85$	$S * 70\%$	$S * 6\%$	$S * 14\%$	
$85 < a \leq 90$	$S * 70\%$	$S * 7.5\%$	$S * 17.5\%$	
$90 < a \leq 100$	$S * 70\%$	$S * 10\%$	$S * 20\%$	

代建单位会严格监督施工监理单位个人考核奖励费的发放

(二、4) 施工监理单位人员的管理制度

项目管理团队将配合各施工监理单位对其入驻人员进行考核和管理，特别对于管理人员的失职等将进行处罚。如对于不遵守工程规范违反行业规范、执业操守及破坏项目参建方合作团结、散布虚假信息和谣言、不服从管理的当事人，项目管理团队将视其行为的主观性、严重性及后果，采取口头警告、书面警告、提请公司发撤换令或离场令这三种方式进行处罚。

监理单位在进场后及时填写工地现场监理组情况表及工地现场监理组监理人员一览表，便于项目管理团队对施工监理人员进行管理考核。监理单位必须按合同要求配备相应人员，如缺员或到岗时间不符合合同要求，按合同条款进行处罚。监理单位更换相关人员必须事先以书面形式申报建设方审批，项目管理团队批准同意后才能更换人员。

(三) 对投资监理单位的管理规定

(三、1) 管理原则

- 1、根据国家有关政策法规，监督投资监理切实履行监理人的职权，坚持科学、合理、实事求是的原则；
- 2、要求投资监理维护发包人和承包人双方的合法权益，坚持独立、客观、公正的原则；
- 3、以工程施工合同文件为依据，对建设工程进行投资监理，在施工过程中进行跟踪，对工程施工的阶段性结算和完工结算进行投资监理，保证工程结算和价款支付在合法、合规的状态中规范、有序地进行；
- 4、确保工程结算和价款支付符合国家现行法律、法规、规程规范和施工合同文件的规定，工程投资得到有效控制，最终完成工程完工结算审价报告。

(三、2) 管理要求

根据工程投资监理合同，以及代建单位（发包人）与工程施工承包人签订的工程承包合同，严格监督投资监理人的职权与责任见下表。

投资监理人工作责任

序号	项目	工作内容	工作责任
1	设计、价格变更	设计变更、合同价格调整、业务联系单、签证单的审核	(1)严格执行工程建设程序，无权自行变更设计图纸和相关文件； (2)由于投资控制原因确认需要变更设计时，应由设计、施工及业主单位研究协商，设计的具体修改仍由原来设计单位负责。 (3)履行符合规定程序的设计、价格变更的审核、签证责任。
2	工程计量、工程价款支付	工程阶段性结算、完工项目结算的工程量、单价、费用审核	按照审价依据，审核、确认、签证结算单，具付款证书，出具工程结算审价报告
3	索赔事项处理	索赔事项的合同依据、事实依据，工程量、单价及相关费用审核	根据合同条款，审核、确认、签证
4	投资控制	投资控制	(1)严格履行合同条款，不得变更； (2)由于投资控制原因确需变更合同时，应提出合同变更意见，由合同双方协商。
5	其他		履行合同的其他事项和委托方委托的其他事项。

(三、3) 投资监理人员配置及岗位职责要求

根据工程项目的需要，投资监理的单位设立投资监理部，该部门人员配置需包括投资监理责任人、投资监理部经理、常驻人员、技术顾问等人员。

投资监理部在本合同服务期限内，将保持组织机构和主要审价人员的相对稳定。由于投资监理工作的变化，需要对组织机构和人员配备进行调整时，将保证审价人员资质、业务水平与投资监理工作相适应，并事前征得发包人的同意。

1、投资监理责任人

(1) 按照合同赋予的权力和责任，领导本工程投资监理部经理全面实施工程投资的监督、管理、控制职能，是履行投资监理合同的全权责任人。

(2) 审定本工程投资监理实施方案和投资监理工作实施细则, 审定投资监理部内部管理制度和工作标准, 督促、检查投资监理人各项制度和工作的实施状况。

(3) 涉及工程重大设计变更、索赔、结算价格调整的业务联系单、签证的内部最终审定。

2、投资监理部经理

(1) 组织、领导、督促审价部投资监理人员的工作;

(2) 对涉及工程设计变更、索赔、结算价格变更的事项进行资料汇总、分析、事实认证, 履行审价的复核责任。

(3) 复核工程结算付款凭证, 并提出投资监理部的处理意见。及时汇报投资监理工作中有争议事项或重大事项的处理意见。审查施工投资监理年报、月报及其他形式监理工作汇报。

(4) 协调投资监理工作中的相关各方业务关系。

(5) 指导、检查合同文件、工作记录和技术资料的归档工作。

3、常驻人员岗位职责

(1) 按照审价部的统一部署常驻工地, 具体负责投资监理部的日常工作, 包括签收、审查、复核工程量、单价、费用等结算、支付依据和相关资料。

(2) 签收、调查涉及设计变更、索赔、结算价格变更的联系单、申报材料, 并提出初步处理意见报告投资监理部经理。

(3) 编制施工投资监理年报、月报及其他形式监理工作汇报。

(4) 参加业主、工程监理召集的设计交底会、协调会及相关例会、专题会, 协调投资监理工作中的日常事务。

(5) 负责合同文件、工作记录和技术资料的整理、归档工作。

(6) 受中心委托签发工程付款签证。

4、技术顾问岗位职责

(1) 对投资监理工作中遇到的专业、技术问题进行咨询。

(2) 完成投资监理责任人交办的工作。

(四) 对设计单位的管理规定

(四、1) 管理原则

监督设计单位在设计管理中认真贯彻国家的法规, 进行合理、安全、质量审查。协助建设单位取得投资省, 工期短, 技术经济效益最佳的效果。具体原则包括:

(1) 使工程设计与概算形成有机整体, 要求设计人员必须加强经济理念。

(2) 认真贯彻国家的相关政策、法规、技术规范。

(3) 因地制宜, 考虑周边环境资源的充分利用。

(4) 设计坚持“安全可靠、质量第一”的思想。

(5) 设计坚持“经济合理”的原则, 协助业主在有限的资金条件下, 取得投资省, 工期短, 技术经济最佳效果。这是衡量设计质量的主要标准。

(四、2) 设计过程管理

与设计单位及建设单位充分沟通, 理解并深化建设单位设计要求, 实现对设计过程中的质量、进度和投资三大目标进行有效控制, 着眼于达到设计项目的系统目标。

科学地编制设计全过程管理的程序和范围, 实现项目目标、提高质量、控制设计进度、提高资金使用效率及控制建设投资。

1、工程设计计划

(1) 设计招标完成后, 要求设计单位对设计各阶段图纸出图计划进行规划, 并将估算的出图时间上报至代建单位, 若无特殊情况, 须严格执行, 确保随着项目建设, 设计进度可

及时跟进。

(2) 向设计单位提出与政府对接时所需的各阶段设计文件的深度及完成时间。

2、设计过程跟踪控制

(1) 在各阶段设计过程中对设计单位的设计质量、工作进度、专业配合等进行跟踪检查。

(2) 发现问题时，及时发送“工作联系函”要求设计单位及时整改。

3、设计阶段成本控制

(1) 要求设计单位编制项目总成本控制计划。

(2) 要求设计单位应随同各阶段设计文件递交设计概算，并提交我司审核，最终稿上报建设单位。

(3) 技术经济指标按照政府相关批复性文件严格控制，确保项目建设成本在可控范围内。

4、设计技术交底及会审

(1) 施工图设计完成后，我司组织设计、监理、施工单位召开设计技术交底及图纸会审会议，拟定会审会议纪要。

(2) 设计负责人需参加会审会议。

(3) 会审会议纪要报我司、监理方、施工方会签归档。

5、工程设计变更

涉及方案设计任务变更的，需及时通知代建单位。

九、安全管理

(一) 业主项目部安全文明施工管理职责

1、根据项目安全文明施工总体策划中确定的安全文明施工管理目标及保障措施，对工程建设安全文明施工进行全过程监督检查和指导，保证安全文明施工目标的实现。

2、工程建设过程中，经过隐患曝光、专项整治、奖励罚款等手段，促进参建单位做好现场安全文明施工管理，持续提高现场安全文明施工水平。

3、组织对项目安全文明施工标准应用情况进行监督、检查，经过整改完善、不断改进，使项目达到安全文明施工标准化要求。

4、定期开展分析和总结工作，及时提出改进安全文明施工水平的建议。

(二) 监理单位安全文明施工管理职责

1、监理部需认真按国家有关安全生产施工的方针、政策、法令、法规、工程建设强制性标准、有关合同和上级有关规定，针对施工特点做好工程项目的安全文明策划与施工监理控制工作，确保工程安全控制目标的实现。在监理工程项目的同时，负责监理安全施工和文明施工工作，并承担作为监理应承担的相应的安全施工、文明施工监理责任。

2、建立安全监理制度及运行机制，总监为安全第一责任人，履行安全监理职责，对项目建设过程中的安全文明施工进行全面的控制和监督。配备资质和能力满足岗位要求的安全监理工程师，负责现场安全工作的控制和监督。对现场发生的事故负主要连带管理责任。监理人员应有有效的资格证并经过安全教育培训。监理部应配备满足工程监理需要的安全法律、法规、技术标准、规范和操作规程等安全监理依据性资料。

3、在编制“监理大纲”、“监理规划”、“监理实施细则”时，应明确安全监理目标、措施、计划和安全监理工作程序，并建立相关的安全监理工作制度（如施工安全审查、备案制度和重大施工措施/方案审查制度等等）和工作程序，制定工程监理安全控制工作计划进行安全文明施工二次策划，将项目安全健康环境管理目标和文明施工策划要求分解到各责任主体。

4、应严格审查施工承包商的安全保证体系、安全监督管理体系；安全管理规章制度；项目负责人、安监人员、特种作业人员资质；分包单位的施工资质、安全生产许可证和分包工程的范围；大中型起重机械等特种设备的安全准用证、安装（拆除）资质证、操作许可证；对施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案进行审查，对重大技术方案、重大项目、重要工序、危险、特殊作业的安全施工措施和作业指导书进行审查，并监督实施；对重大事故应急救援预案进行审查；审查单位工程开工条件；审查施工单位的工程进度计划与施工顺序是否合理。

5、对各施工承包商的安全培训教育进行有效的监督。

6、监督检查施工单位采取的安全技术措施与审定方案是否一致，发现问题及时督促整改。

7、对危及安全施工的问题及时进行现场协调解决。

8、及时发现并制止现场违章，杜绝重复发生严重违章。

9、发现安全事故隐患应及时要求施工承包商进行整改或要求暂时停止施工；对施工承包商拒不整改或者不停止施工的，及时报告建设单位。

10、严格控制重要工序交接应具备的安全文明施工条件，严格执行开工审查制度。

11、有效协调解决各施工单位之间交叉作业和工序交接中存在的安全文明施工问题。

12、对重大、危险、特殊作业实施旁站监理。

13、按规定召开安全例会并负责记录和发出会议纪要。

14、按时发出工程简报并包含安全内容。

15、按规定组织开展安全检查，对检查和隐患处理督促落实整改措施，进行复查并记录。协助建设单位组织安全大检查和安全生产环境自评价，并督促落实整改措施。

16、按规定进行事故的统计、报告和处理；重大事故应按规定及时报告不得隐瞒事故；参加安全事故的调查处理；建立事故档案。

17、按规定对相关单位进行安全考核奖罚。

18、对施工承包商的安全文明施工措施费使用进行有效的监督。

19、建立健全安全监理工作程序和台账，做好安全监理日志记录工作。

20、监理人员的权力：有权制止施工现场的违章作业和违章指挥行为；有权仲裁施工单位之间有关安全文明施工问题引起的纠纷；对安全文明施工管理混乱、事故不断或拒不进行隐患整改的施工单位，有权暂停支付工程款或建议终止工程承包合同；遇有危及人身安全的紧急情况，有权要求施工单位暂停施工，并及时报告建设单位。

（三）施工单位安全文明施工管理职责

1、坚持贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，贯彻执行国家有关安全生产的指令、政策和法规等。

2、服从建设单位、代建单位及监理对安全文明施工的管理，并全面遵守建设单位、代建单位、监理有关工程安全工作的各项规定。

3、建立以项目经理为第一安全责任人的各级安全施工责任制，贯彻“管生产必须管安全”、“谁主管，谁负责”的原则。按照合同要求明确提出工程的安全方针、安全目标；制订各级人员的安全职责，建立和健全安全保证体系和监督体系，并确保其有效运转。

4、确保安全作业环境及安全措施费用切实用于施工安全防护用具及设施的采购和更新、安全施工措施的落实、安全生产条件的改进，不得挪作他用，并接受监理监督。

5、对现场的安全施工负责；因承包商自身原因造成事故时，承包商负直接责任；对分包商的安全工作负责监督和指导、教育责任，必须将分包商的安全管理工作列入本单位的重要议事日程。项目经理对现场安全健康与环境工作负全面责任。

6、必须建立健全符合工程实际情况、具有可操作性的有关安全管理的各项制度，并确

保实施到位。推行逐级签订安全责任书及安全方针目标公开承诺制度。安全工作与施工管理必须做到“五同时”（计划、布置、检查、考核、总结）。

7、施工技术方案和措施、作业指导书等必须包括切实可行的安全保证措施，并严格履行报审程序；实施中务必落实到位，使安全工作始终处于受控状态。

8、负责经常性的内部安全检查，定期或不定期地组织内部安全大检查工作，参加建设单位、代建单位、监理单位组织的安全大检查工作，对发现的问题必须在限期内完成整改。

9、发生安全事故，必须按规定如实上报；参加事故的调查和处理工作，并严格按“四不放过”的原则进行处理。

10、配备合格的施工用机具，加强现场施工机械、工器具、保养和维护，使其处于有效完好状态，并建立日常保养、维护制度。

11、创造良好的文明施工环境，严格按设计要求和有关规定做好环境保护工作。

（四）代建单位项目部经理安全文明施工管理职责

1、代建单位项目经理是落实业主安全文明施工管理职责的责任人，全面负责业主项目部的安全文明施工工作。

2、以身作则，带头贯彻执行安全生产、施工的各项规程、制度、安全技术组织措施。发现违章指挥、违章作业立即纠正，并严格考核。

3、经常深入生产、施工现场检查、指导安全生产工作，严肃查处违章违纪行为。

4、根据生产、施工的需要，组织编制安全生产与经营管理的各项规程、制度和措施，保证安全生产、施工。

5、掌握工程建设过程中安全文明施工组织协调的总体情况，对安全文明施工有关要求执行情况进行检查、分析及纠偏；组织召开业主项目部工作会议，安排部署业主项目部安全文明施工工作协调解决工程中重大问题。

6、参加上级组织的定期或随机的安全文明施工专项检查工作；组织安全文明施工管理示范工地的创立工作；参加工程安全事故和质量事故的调查。

7、严格按照有关规定使用安全技术措施经费，积极采取措施，促使施工单位做到安全施工。

8、施工中出现安全问题，要坚持“四不放过”原则，查明原因，落实防范措施。

十、项目招标管理

● 原则

一、为规范招标管理工作，保护建设方利益、控制项目成本，保证项目质量、工期，降低开发成本，提高投资效益，根据国家的有关法规，本着公平、公正、诚信的原则，制定本管理制度；

二、透明公正原则：招标过程必须有充分的透明度，各方积极配合、全面沟通，杜绝暗箱操作。

三、充分竞争、择优中标原则：保证招标具有充分的竞争性，公司应选择具有充分竞争优势的单位中标。

四、廉洁奉公原则：所有与招标工作相关的人员都应保持廉洁，不得利用职务、职权之便谋求私利，任何个人不得影响招标进行客观公正的评价。

五、维护信誉原则：选择投标入围单位、评标、定标时应客观公正，树立并维护公司良好的招标信誉和形象。

六、保密原则：各单位的投标文件、评标过程、定标意向，都是公司的重要机密，不得泄露或作不当承诺。

招标范围及形式

一、招标范围

(1) 工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,适用于本制度;

(2) 项目勘查:包括地质勘探、桩基测试及各类管线的安全监测等。

(3) 项目设计:包括项目规划方案的征集、项目的建筑设计、项目的室内外装饰设计、项目的环境绿化设计等设计行为。

(4) 项目监理:包括项目施工监理等。

(5) 项目施工:包括项目的桩基工程、土建安装工程、室内外装饰工程、环境绿化工程、消防工程、污水处理工程、管线配套工程、弱电系统集成等工程。

(6) 材料设备:包括涂料、面砖、门窗、电梯、电力设备、安保设备等甲指、甲供材料设备。

二、招标形式分类

发包采取:公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购五种方式。招标金额及相关形式的有关规定大致如下(招标形式的划分金额根据国家、上海市、徐汇区的相关规定实时更新,以各项法规为准):

公开招标:以公开招标的方式邀请不特定的法人或其他组织投标,公开招标适用于依法必须进行公开招标和项目管理团队认为有必要采取公开招标的项目。

邀请招标:以投标邀请书的方式邀请特定的法人或其他组织投标。

竞争性磋商:竞争性磋商采购方式,是指采购人、政府采购代理机构通过组建竞争性磋商小组(以下简称磋商小组)与符合条件的供应商就采购货物、工程和服务事宜进行磋商,供应商按照磋商文件的要求提交响应文件和报价,采购人从磋商小组评审后提出的候选供应商名单中确定成交供应商的采购方式。

竞争性谈判:是指采购人或代理机构通过与多家供应商(不少3家)进行谈判,最后从中确定中标供应商的一种采购方式。

单一来源采购:单一来源采购是指只能从唯一供应商处采购、不可预见的紧急情况、为了保证一致或配套服务从原供应商添购原合同金额10%以内的情形的政府采购项目,采购人向特定的一个供应商采购的一种政府采购方式。

直接委托:经过项目管理团队考察后直接委托具有相应资质、服务水平及质量较高的企业及组织,直接委托适用于合同估算价在5万元以下的项目。(具体以业主内部控制制度为准)

三、招标工作程序

(一) 采购意向公开

根据《财政部关于开展政府采购意向公开工作的通知》沪财采(2020)10号文,获取预算编号的项目应在采购活动开始前30天进行采购意向公示,公示应包含预算金额及计划采购时间。

(二) 招标申请

项目经理应在招标启动前一周,向项目管理团队提交“招标申请书”,招标申请书应包括以下内容:

工程材料、设备的采购:招标申请书应载明需采购材料设备的名称、规格、数量、质量和技术要求、到货时间和地点、建议采取的招标形式以及投标人的资质要求等。如材料、设备是根据图纸定做,应明确图纸完成的时间,如材料、设备需要定板的,应明确材料、设备定板的时间。

工程勘察、设计、施工、监理的发包或委托:招标申请书应载明工程勘察、设计、施工、监理的招标内容、范围、工期或服务期、质量和技术要求、建议采取的招标形式以及投标单

位资质要求等。

（三）确定招标控制价

招标控制价为：招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，按设计施工图纸计算的，并结合市场工料机价格，对招标工程限定的最高工程造价。

招标控制价的作用是充分体现招标的公平、公正，防止投标人有意抬高或压低工程造价，投标人的投标报价不能高于招标控制价，否则将视为废标。

招标控制价的准确性是招标工作能否成功的关键环节。合理确定最高限价直接关系到合同价的确定及资金的投资效益。

在招标工作开展之前，由造价合约专员或委托相应资质的工程造价咨询人编制招标控制价报告书。

基本步骤为：

1、准备工作：熟悉施工图设计及说明，并要勘察现场，同时了解相关行业规定和进行市场调查。

2、收集编制资料：包括招标文件相关条款、设计文件、工程定额和地方性估计表、取费标准、施工方案、现场环境和条件、市场价格信息等。

3、编制招标控制价的综合说明。

招标控制价报告书编制完成后经项目经理审核后，提交至项目管理团队进行审批通过后确定。

（四）招标形式确定

招标申请书经申请人所在部门经理签字后提交于项目管理团队审阅，并召开项目管理团队会议，经会议通过招标申请后，根据具体的招标内容和规模，确定采取何种方式进行招标，由项目经理牵头组织具体招标事宜。

（五）招标代理委托及公告发布

除直接委托发包方式之外，其余招标方式均须委托招标代理公司协助进行招标工作。

采用公开招标方式的，由项目经理办理招标公告的发布工作。采取邀请招标及内部议标形式的，由项目经理向三家以上具备相应资质，资信良好的单位或者其他组织发出邀请书。

招标公告或投标邀请书应至少包含但不限于以下内容：

- （1）招标人的名称和地址。
- （2）招标项目的内容、规模、资金来源。
- （3）招标项目的实施地点和工期。
- （4）获取招标文件或者资格预审文件的地点和时间。
- （5）对招标文件或者资格预审文件收取的费用。
- （6）对招标人的资质等级的要求。

（六）资格审查

1、资格审查分为资格预审和资格后审。采取资格后审的，在编制招标文件时应载明对投标人资格要求的条件、标准和方法。采用资格预审时投标资格的确定详见第4条。

2、资格审查的内容。资格审查应主要审查投标人或者潜在投标人是否符合下列条件：

（1）具有独立订立合同的权利（企业持有有效的营业执照、资质证书、安全生产许可证）。

（2）具有履行合同的能力，包括专业、技术资格和能力，资金、设备和其他物质设施状况，管理能力，经验、信誉和相应的从业人员。

（3）没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结、破产状态。

（4）在最近三年内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量问题；法律、行政法规规定的其他资格条件。

3、实地考察：资格审查过程中如需要，项目管理团队也可对潜在投标人已完工程和在施工工程以及机械设备等组织现场考察。

4、投标资格的确定。采用资格预审的，资格审查由项目管理团队从参加预审的单位中选出不少于3家资审合格的潜在投标人。

（七）招标文件的编制

1、招标文件由招标代理机构完成，项目管理团队审定核发。经过项目管理团队批准后方可组织招标文件的发售以及邀请招标人投标。

2、招标文件应当包含但不限于以下内容：

（1）投标须知：包括工程概况，招标范围，资格审查条件，投标单位资质等级，工程资金来源或者落实情况（包括银行出具的资金证明），标段划分，工期要求，质量标准，现场踏勘和答疑安排，投标文件编制、投标保证金、投标文件正、副本数量、投标截止日期，提交、修改、撤回的要求，投标报价要求，投标有效期，开标的时间和地点，评标的方法和标准等。

（2）合同的主要条款（附合同协议书、专用条款与补充协议、通用条款）。

（3）投标文件格式及附录（附投标文件投标函格式、商务标格式、技术标格式、资信标格式）。

（4）采用工程量清单招标的，应当提供工程量清单。

（5）招标工程的技术要求。

（6）设计图纸。

（7）投标辅助资料

（八）开标、评标和中标

开标、评标以及中标通知书发布由项目管理团队指派专人组织招标代理机构完成，过程必须符合招投标管理机构的相关规定。

（九）授予合同

中标人确定后，在中标通知规定的签订合同时间之内，项目经理按照招标文件中的合同条件及中标单位的相关承诺与中标单位谈判合同，由建设单位与中标方签订合同。

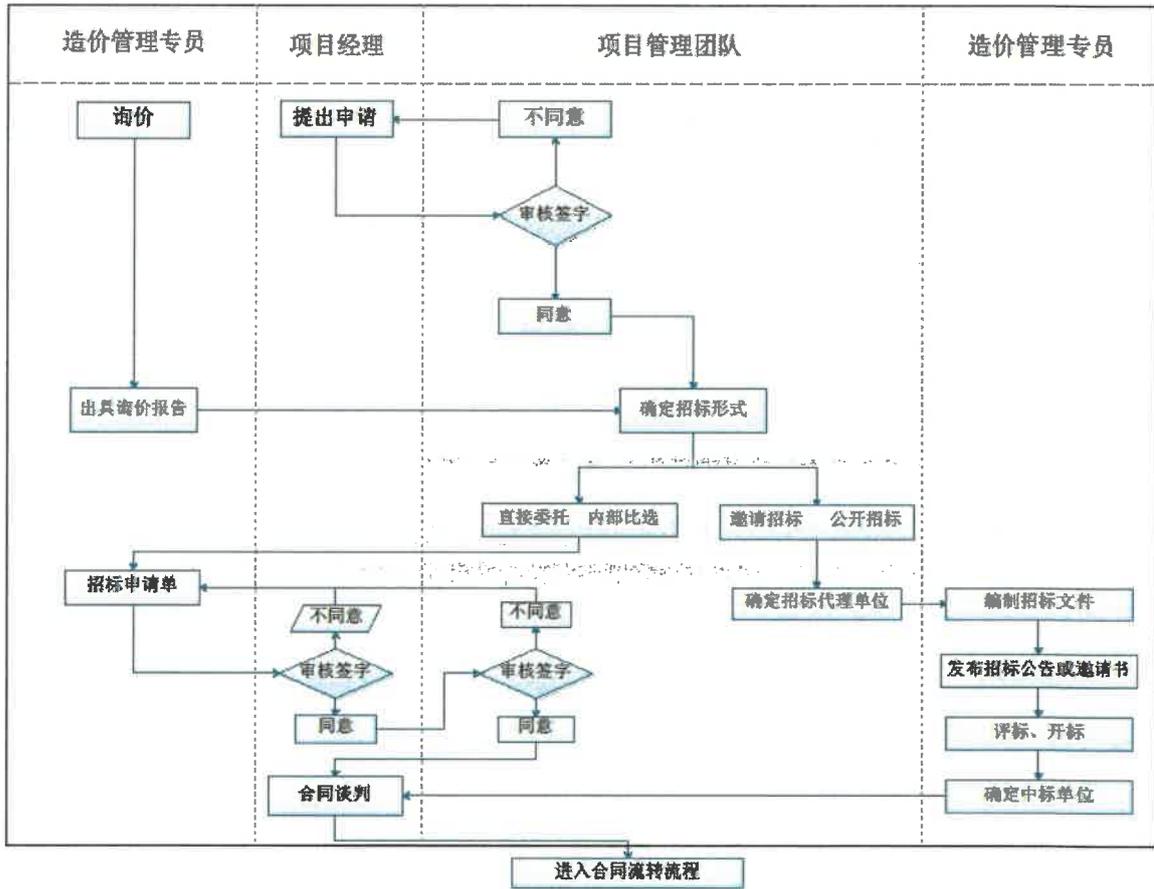
（十）其他规定

1、投标工作结束后，资料管理专员应当做好招标资料（招标文件、投标文件、考察结果记录、答疑记录、开标和评标记录、相关会议纪要等）的收集、整理、归档、保管工作。

2、项目管理团队成员及其他相关人员应严格遵守职业道德，不得与投标单位私下接触，不得接受投标单位的财物或其他好处，不得泄露标底，不得透露有关评标的任何情况。

3、项目采购务必严格执行本管理办法，在执行过程中，如与实际情况确有不合适之处，可根据实际情况作修改之请示，报项目管理团队核实，经会议批准后方可实施。

具体的实施流程和程序如下图所示：



第三节 应急预案及紧急措施

为确保公司工程项目建设与运营安全，防止和减少安全事故，有效降低安全隐患造成的损失，保障员工和公司财产安全，强化突发事件的反应机制及应急措施，特制订本方案。

一、组织机构

公司成立安全生产小组，全面负责公司项目建设与运营的安全风险防范。安全生产小组指导各部门分析安全风险，落实各项安全措施，定期组织安全巡查，监督各部门解决安全问题。

1.1 安全生产会议

安全生产小组定期召开安全生产会议，传达有关部门有关安全生产的法规、政策及会议精神，审议并通过安全生产相关制度，作出采取相关安全生产防范措施的决议。

1.2 安全巡查

公司安全生产小组定期对各部门安全职责范围内的生产与运行状况进行巡查，每月一次，并形成书面报告。若发现安全隐患，安全生产小组应当及时提出整改意见，各部门应当根据该意见进行整改，并及时向安全生产小组反馈整改状况，接受监督。

1.3 安全生产宣传

公司安全生产小组应及时传达有关部门关于安全生产的最新法律、法规、政策与会议精神，制定相关安全生产制度，定期进行安全生产的宣传与培训。

二、职责范围

公司安全风险防控的职责范围，是指各部门在项目建设与运营中所负责进行风险防控与应对所指向的对象，包括建设项目、地块、房产等。

2.1 工程管理部

工程管理部主要负责项目建设期间工地的现场安全防控。公司目前管理中建设项目有：

- (1) 斜土路 2431 号装修项目
- (2) 复旦附中徐汇校区（暂定名）新建工程
- (3) 田林路 65 弄旧住房拆除重建项目
- (4) 漕溪北路 336 号公共车库和总体环境综合提升项目
- (5) 第八人民医院急诊及危重症诊治中心装修工程

2.2 综合管理部

综合管理部主要负责防控公司内部日常水、电、气等设备使用产生的安全风险。

三、风险分析

3.1 工程管理部

3.1.1 施工安全

施工过程中由于人员复杂，工序繁多，操作不规范等因素，存在着较多安全隐患。

3.1.2 消防安全

施工过程中会涉及很多动火操作，以及施工现场生活区及食堂等处均有一定安全隐患。

3.1.3 用电安全

施工过程中用电安全主要涉及施工区域及生活区域两部分，均存在一定隐患。

3.1.4 其他不确定因素

由于施工区域毗邻居民区，周边环境较为复杂，所以存在一些不确定因素。现主要罗列以下几点：

(1) 周边居民：施工区域距周边房屋距离较近，且周边房屋房龄较长，施工过程中对周边房屋存在一定影响。且施工噪音、扬尘、灯光等对周边居民有一定影响；

(2) 周边管线：施工场地及周边存在的燃气、电力、自来水、电信、信息等管线。如

因施工问题导致管线受影响，将带来严重后果；

(3) 不可抗力：如台风、暴雨、地震等。

3.2 综合管理部

公司内部日常水、电、气等设备使用中可能产生的安全，以及公司与员工的财产安全。

四、应对预案

4.1 工程部

4.1.1 施工安全

(1) 每周建设单位组织代建单位、监理单位及施工单位进行施工现场安全巡查，召开安全例会，并形成会议纪要。对巡查过程中发现的安全问题要求施工单位及时整改，做好相关台账，对于屡犯不改或存在重大安全隐患的进行经济处罚；

(2) 建立健全施工现场安全管理体系，明确相应安全责任人；

(3) 所有施工班组进场作业前，做好施工安全交底，并定期组织施工安全宣传教育，提高工人安全意识，加强规范操作；

(4) 规范使用各类机械、设备、用电器等；

(5) 高空作业安全：如脚手架搭设、桩机下钢筋笼、外立面装饰等。要求所有高空作业人员戴好安全帽，系好安全带；

(6) 土方开挖安全：如土体侧滑、塌方等。要求所有作业人员规范操作，做好临时安全设施；

(7) 大型机械操作安全：如塔吊、起重机、桩机等。要求在塔吊及起重机等起吊货物时，需有专人指挥，下方不得有人员停留，防止高空坠物或因驾驶员盲区导致误伤等危险。

4.1.2 消防安全

(1) 动火操作：动火设备需满足规范要求，相关作业人员必须持有专业证照，规范操作等；

(2) 消防设备配置：消防设备配置完善，满足消防相关规定，配置专门消防检查员，相关巡查记录必须完备等；

(3) 消防疏散：办公区及生活区临时板房的楼梯疏散距离及宽度须满足规范要求；

(4) 做好消防安全培训，定期进行消防安全演练、人员救治演练等。

4.1.3.用电安全

(1) 电缆线：所有过路电缆线均应架空或埋地，外包绝缘套管，以免在施工过程中造

成漏电或触电事故等；

(2) 配电箱：应按相关规定做好防护措施，定期巡查并做好相关记录；

(3) 生活区：禁止使用大功率用电器，严禁脱线板乱拉等现象。

4.1.4 其他不确定因素

由于施工区域毗邻居民区，周边环境较为复杂，又施工过程中存在很多不确定因素或不可抗力，现应对方案如下：

(1) 为避免造成群体性事件，我司指定具有相关资质的房检单位对施工过程中居民反应的房屋问题进行第一时间检查，并做好检查记录。要求施工单位优化施工方案，采取优化措施尽量减少因施工原因对周边居民造成的影响。同时配合好所在街道及相关政府职能部门做好周边居民维稳工作；

(2) 针对管线保护，我司指定具有相关资质的监测单位对施工过程中场地内及周边管线进行实时监测，对临近报警值的管线发出报警，及时通知相关管线公司，采取相应补强措施。同时在施工前，对专项施工方案加强审核，将可能产生的影响降到最低；

(3) 对于不可抗力等编制应急预案，将损失降到最低。

第四节 质量控制

一、质量管理目标

- 1、达到国家颁发的施工验收规范和质量检验评定标准的质量优良标准。
- 2、制定科学的施工组织，坚持文明施工、施工现场应达到场容管理规定要求。
- 3、各项经济技术资料齐全，手续完整。

二、质量管理措施

对工程质量管理实施全过程动态管理，从前期设计到施工现场各个环节对工程质量进行管控；

(一) 设计阶段管理

在方案设计过程中组织阶段性汇报，向建设单位汇报设计进展情况以及设计思路，以确保设计思路与方向和建设单位预期思路不发生偏移，从而避免重复性返工耽误工期。

施工图阶段组织有关专家、设计单位、监理单位、施工单位对施工图进行会审。尽可能发现施工图中存在的错、漏、碰、缺等问题，主要包括：

(1) 检查设计功能缺陷，以减少设计变更和工程返工。

(2) 检查设计缺陷，消除工程质量隐患。

(3) 对因设计造成施工降效提出设计修改意见、提高施工效率，降低成本。

将发现的问题记录下来，会审前交监理工程师汇总，会审时由设计院、代建单位及建设单位共同确定是否变更。会审后施工单位将会审纪要整理好，施工图纸会审纪要送各有关单位签字盖章后，再返建设单位确认后下发有关单位。

(二) 对监理单位的质量管理

在项目前期，代建单位就如何在工程管理中使监理作用最大化，如何发挥监理在工程管理中的积极作用，尤其是在质量管理、现场监督、检查方面的积极性进行评估、论证，对过程中的监理工作进行了前期策划，建立健全监理考核管理制度。

1、在施工前，监理单位应根据需要配置其人员数量、专业，人员配置报代建单位和业主；

2、在合同策划基础上进行工作岗位、职责范围划分；

3、建立监理旁站制度，现场负责人在项目施工过程中监控、检查；

4、建立由代建单位、监理及施工单位检查及复查制度；

5、建立个人考评、奖励制度，提高监理人员工作意愿；

(三) 对施工单位的质量管理

1、进场前就项目的进度计划、质量管理目标、成本控制目标等向总包单位交底；

2、要求总包单位制定适合本工程特点的施工组织设计；

3、工程进度计划，施工总平面布置，机械设备进出场时间，劳务队伍来源及劳动力安排，质量保证措施，安全文明施工措施；

4、以图纸会审、现场查看、工艺分析等探究本项目难点、风险点的管控、对应方法；

5、进场交底，明确工程总体协调、配合责任；

6、项目施工过程中持续检查计划执行情况，随时纠正计划偏差；

7、建立质量保证体系，通过实测实量检查，提高工程质量；

8、项目施工过程中检查工地签证与成本执行情况；

9、项目施工过程中检查工地的整洁、文明施工状况和安全措施落实情况；

10、项目施工过程中检查施工资料、档案管理情况；

11、实行材料封样制度

(1) 需要封样的材料：防水材料、外立面材料、装修装饰材料、机电安装材料等，包括但不限于防水卷材、幕墙材料、吊顶材料、木地板、吸音板、瓷砖、洁具、涂料、门、窗、玻璃、石材、家具和其它需要确认封样的工程材料。

(2) 封样流程：

- ①施工方上报至少 3 个以上品牌样品。
- ②建设单位/代建单位根据设计要求对样品进行比较选择，提出审核意见。
- ③各相关方确认封样。
- ④履行封样手续。
- ⑤样品送入封样室、封样负责人封样保管。
- ⑥建立封样材料管理台帐并标识。

(3) 封样负责人职责：

- ①负责对所封样品的管理与日常维护，并确保所封样品不被更换和损坏。
- ②未经领导批准，严禁私自让其他人员进入封样室。

(4) 材料设备标识：此标识贴在样品上，上面有样品厂家、施工单位、监理单位三方的盖章和签字。

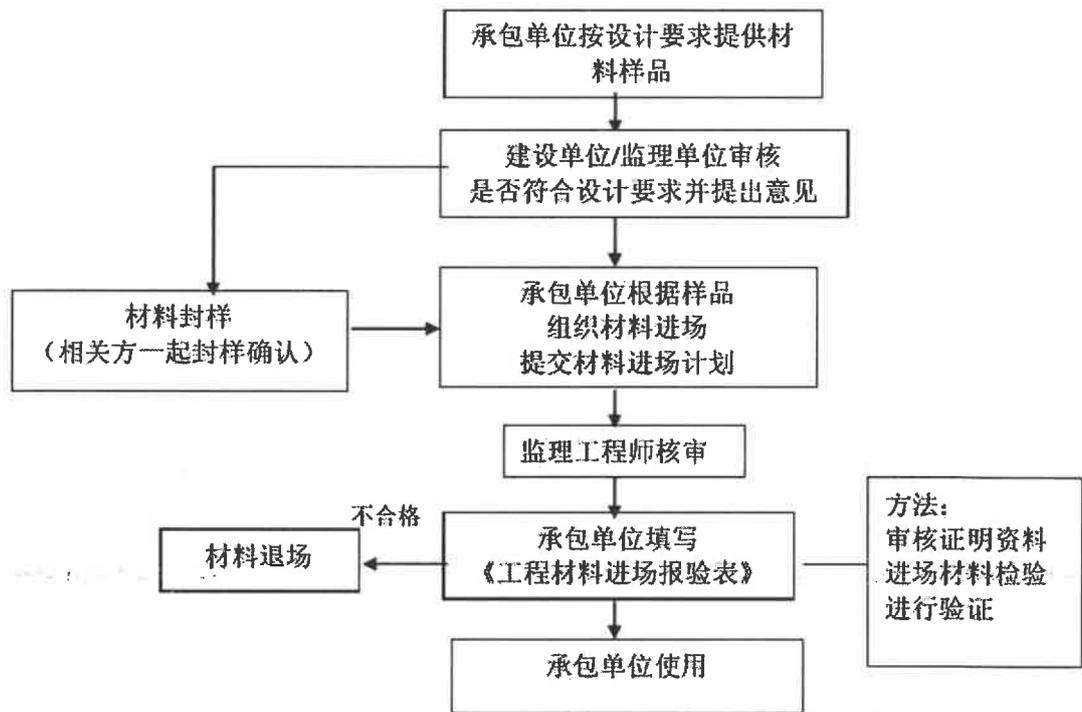
(5) 封样的使用：应确保厂家后续到货与相应所封样品一致。

①确认程序：

使用的材料确认后，施工单位应把样品报到监理单位、建设单位、代建单位，几方根据设计要求共同认定。几方共同在材料样品确认单上签字认可后，该批材料准予进场，材料进场后进行样品与材料比对，合格后方可使用。

②确认流程：

封样材料确认流程图



(6)、对材料、设备的要求

a、必须按照图纸设计要求提取样品，按照封样制度进行报审，并通过监理和甲方确认封存。

b、批量进场后监理单位以及相关人员，对每一部位使用情况检查，对照封件落实。

c、需进行二次复试的材料，经复试合格，方可投入工程使用。

对施工单位的奖惩措施详见“对施工单位的管理规定”

第五节 进度控制

一、进度管理目标

- 1、保证合同文件约定的工期目标的实现。
- 2、保证工程质量和安全文明施工。
- 3、保证工程进度实施的连续性和均衡性。
- 4、遵循采用动态控制的方法，确保关键线路作业优先的原则。

二、进度管理措施

工程项目进度管理的主要内容包括计划、实施、监测和调整等四个阶段。

各个阶段的主要工作内容如下：

第一部分：项目进度计划。该阶段工作实质性体现为：一是制定分级控制进度计划，包括总进度计划、年度进度计划、季度进度计划、月度进度计划、周进度计划等分级进度计划；二是需对上述计划进行优化。

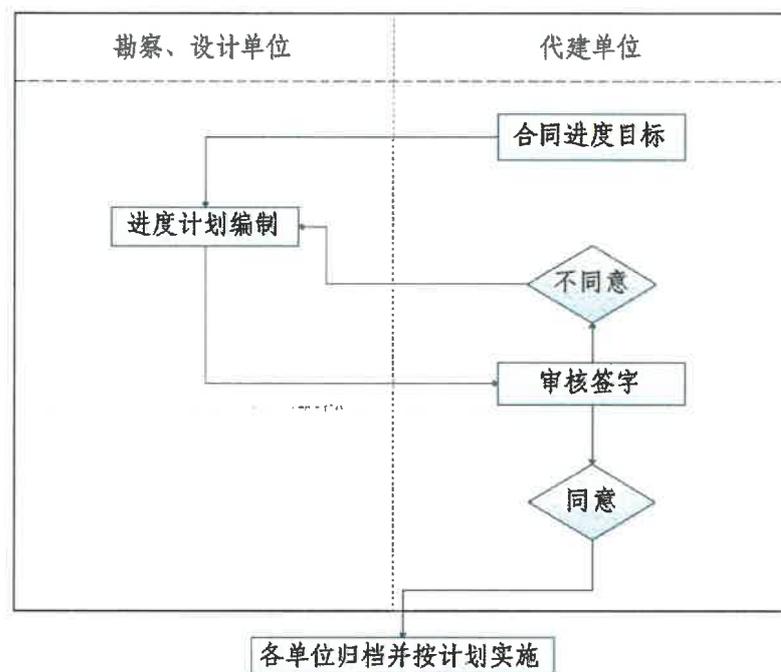
第二部分：项目进度实施。该阶段工作实质性体现为：一是预测干扰因素；二是分析风险程度；三是采取预控措施。

第三部分：项目进度监测。该阶段工作实质性体现为：一是跟踪检查；二是数据采集；三是偏差分析（实际结果与进度计划的比较）。

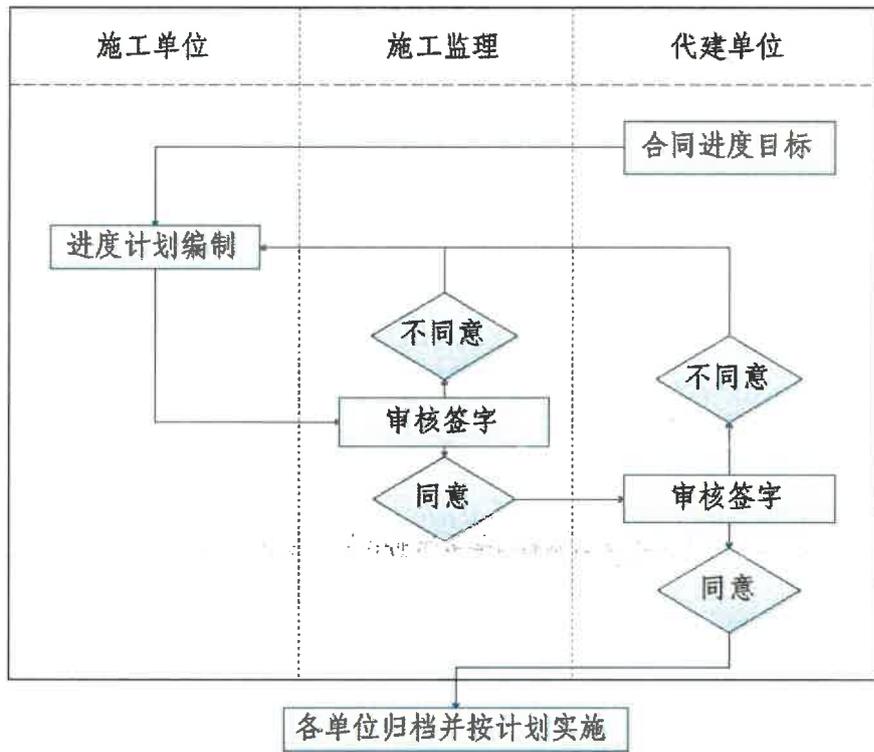
第四部分：项目进度调整。该阶段工作实质性体现为：一是偏差分析，分析产生进度偏差的前因后果；二是动态调整，寻求进度调整的约束条件和可行方案；三是优化控制，决策使进度、费用变化最小，能达到或逼近进度进化的优化控制目标。

三、进度管理工作程序

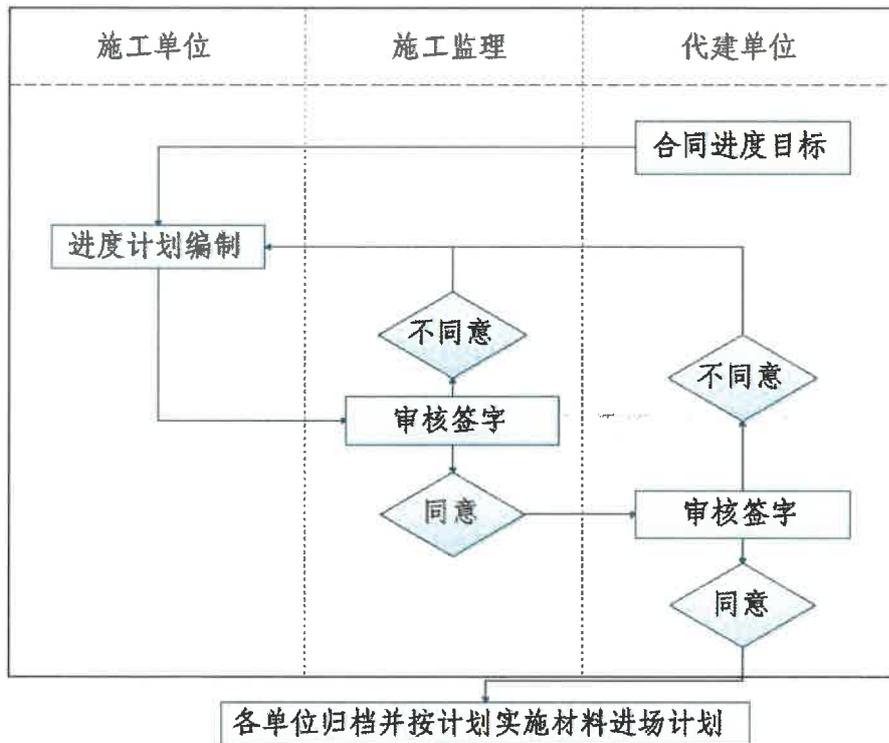
（一）勘察、设计单位进度管理工作程序



（二）施工进度管理工作程序



(三) 材料进场进度管理工作程序



第六节 投资控制

一、投资管理目标

- 1、在保证工程安全、质量及进度的前提下尽可能的降低成本，节约成本；
- 2、最大限度取得预期的各项收益。

二、投资控制管理措施

1、积极配合建设单位做好投资决策

投资决策阶段的成本控制是决定工程造价的基础，直接影响到各种项目施工阶段的成本控制是否合理。因此我司将积极配合建设单位开展项目投资决策期的准备工作，认真收集相关信息，配合建设单位作出合理的投资决策。

2、严控设计阶段项目成本

设计阶段的工程造价管理对整个项目成本管理起决定性作用。我司将在工程设计阶段，积极协调各专业单位沟通，尽可能的优化设计方案，组织有关专家审查设计方案，以求设计方案科学、合理、经济。

3、招标环节控制

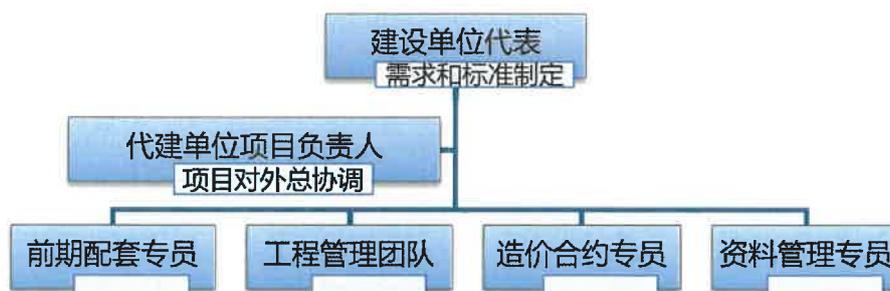
严格把控各个环节的招标工作，积极配合建设单位充分利用有效的竞争投标项目进行成本控制。

4、加强对施工单位及现场管理人员的施工管理，根据设计图纸严格监督现场施工，严格控制项目建设方面的变化，材料替代、现场签证，额外的劳动力和各种预算外的成本，没有特殊情况下坚决拒绝进行设计更改。如果需要发生工程签证及变更的，严格遵循“工程签证管理制度”及“设计变更管理制度”。

第七节 组织机构

一、项目团队组织机构

为保证本项目沟通效率，由建设单位和代建单位成立专门的项目团队，按照基本建设管理程序，负责公司基本建设的全面工作。项目团队组织机构如下图。



项目团队主要人员每周召开项目例会，定期沟通，并每月形成项目专报，上报区领导。

项目团队的主要职责有：

1. 负责参与工程建设项目及基础设施的规划、建设等工作；
2. 严格贯彻执行国家、省、市有关工程建设管理的法律法规和方针政策，遵循基本建设程序，依法进行工程建设的管理工作；
3. 根据项目使用要求，跟踪项目前期进展情况，提供必要的技术支持；
4. 参与建设项目招投标工作，审核招标文件和标底，参与评标、定标工作，发布中标通知书；
5. 负责组织建设工程内部设计审查，组织方案论证；
6. 编制或审核建设工程项目的概预算，并依据年度计划，编制工程建设资金预算和月度资金计划；
7. 负责办理工程项目各项报批、报建等开工建设手续，办理水、电、气等项目配套工程手续，并协调好周边关系；
8. 负责项目现场管理，技术审核，安全管理，竣工验收等项目管理工作的。

二、岗位职责

（一）建设单位代表职责

1. 制定项目功能需求和交付标准；
2. 制定工程建设进度、质量、成本、安全的管理目标；
3. 按照年度用款计划，负责项目资金的申请，审批项目付款；
4. 参与项目前期协调和全过程开发建设，在项目报建、设计、施工、财务等方面时间节点和完成质量等方面，配合代建单位组织各项招投标、合同谈判、报批建、现场签证等手续，同时监督代建单位进行项目管理。

（二）代建单位项目经理职责

1. 负责项目对外协调工作，对项目的进度、质量、成本、安全负责；
2. 组织项目可行性研究、项目前期规划方案论证，组织技术人员参与设计方案论证；协助前期工作的开展，确保工程按时开工；
3. 协助建设单位组织设计、施工、监理及大型设备招标、评标工作，协助主持合同洽谈、起草及签订；
4. 协助建设单位进行项目过程中合同的审核谈判及签订；
5. 对方案设计和施工图设计两个阶段密切跟踪和监控，从设计各阶段严格控制项目成本及质量；
6. 参与各设计阶段图纸审定及施工图纸会审，审查设计是否符合该项工程的要求及设计是否合理；
7. 参与审批监理单位编写报批的监理规划；参与审批施工单位施工组织设计和专项方案；
8. 负责对项目合同应付款进行审核，并将付款计划上报公司领导和建设单位代表；
9. 负责组织召开项目例会，编制会议纪要、月报等工作，并上报公司领导和建设单位代表；
10. 负责跟踪各类计划的执行情况，并于每月初将上月计划的完成情况上报公司领导和建设单位代表；

（三）前期配套专员职责

1. 熟悉国家地方政府的政策法规及行业知识、掌握行业专业报建报批程序及有关文件、资料要求、审批期限、收费标准、税率税种、市政配套及收费等，及时、快速、高效的完成各项报建报批与办证等工作；
2. 维护并发展同政府部门的公共关系；保持良好的工作关系，树立企业的对外品牌形象，确保所属项目各项工作的顺利开展；
3. 根据国家、地方有关政策法规的更新，及时掌握并传达有关政策的调整及变动，并对政策变化对各项目开发的影响进行评估，向公司及建设单位提出建设性意见；
4. 负责办理项目过程中的所有报批报建手续，负责项目过程中所需的审查、审批工作的申请和办理；
5. 及时将工作过程中的文件资料整理提交至资料管理专员处归档；
6. 遵章守法，办事廉政，并负责部门内部行政事务及公司指派的其他任务。

(四) 工程现场管理团队职责

1. 负责组织进行开工前的技术资料的交底以及施工过程中的支持和服务;熟悉合同文件及现场实际情况、审核专业设计图纸,指出错、漏、空、缺,并提出意见和建议;
2. 负责组织项目施工过程中的项目现场例会、进度会议以及协调解决施工过程中出现的一切问题;
3. 协调专业分包与总包的关系,确保工程顺利实施。
4. 审查工程编报的进度计划、方案、申请、变更等并提出专业意见,督促施工单位按批准的意见文件组织实施;
5. 及时发现工程施工中的各类问题并提出合理的处理意见,督促施工单位按批准的处理方案实施;
6. 配合项目经理协调好与设计、监理、施工、供应等各参建单位的关系,坚持原则,自觉维护公司及建设单位利益;
7. 审查土建专业的监理实施细则,对监理单位的工作进行经常性的检查和监督,对不符合监理合同要求和工作不称职的监理人员建议进行调换处理;
8. 核查进场材料、构配件的原始凭证、检测报告等质量证明文件及其质量情况,通过现场检查,平行检验,见证取样送检,复试合格后方可投入使用;
9. 负责工程关键工序、特殊工序、隐蔽工程等的检查及分项工程的验收;
10. 负责工程的现场工程计量的确认工作,签认并保存工程计量的数据和原始凭证;
11. 协助资料管理专员及时做好对工程技术资料的收集、整理和归档工作,并保证资料的完整性、真实性;
12. 及时向上级领导反馈现场施工情况;如遇现场紧急情况应立即采取必要的防患措施,同时第一时间上报上级领导;
13. 组织施工过程中的各种验收工作,参加单位工程的隐蔽工程验收、分项分部验收及单位工程的验收,根据国家相关规范和有关规定执行;
14. 对所负责项目的月度材料采购计划、施工进度计划、合同应付款计划进行编写,并报送至造价合约专员处,协同共同完成各阶段的付款申请计划。
15. 跟踪所负责项目的各类计划执行情况,并做好项目总结,根据公司及部门要求,做好工程大事记、月度、季度、半年度、年度总结,并于每月底报送至项目经理处;
16. 针对具体项目,制定具体现场管理规定。

(五) 造价合约专员

- 1.熟悉国家地方政府的政策法规及行业知识、掌握有关工程造价的管理规定，熟悉工程图纸，掌握预算定额软件的使用及定额造价的有关规定；
- 2.熟悉招投标流程，能够参与招投标标底的编制；
- 3.能够独立完成土建专业施工预算、现场签证、技术措施费、洽商工程量、工程进度款、资金计划、认证及工程竣工结算的审核工作；
- 4.根据项目经理提供的付款计划按节点协助建设单位付款，并写好月度付款总结；
- 5.负责项目总包、分包工程的招投标工作；
- 6.主要参与工程类合同的签订，审核合同条款的合理性，监督合同执行情况。

(六) 资料管理专员

1. 参与工程项目的前期开发，对项目开发进行前期的资料收集；
2. 参与跟踪工程方案设计、初步设计、施工图设计的过程，为设计提供有关资料，并收集相关资料；
3. 参与工程报建工作，为报建提供有关资料，并收集相关资料；
4. 参与跟踪过程中与设计、监理、施工单位以及其他协作单位合同的签订与管理；
5. 负责发包方工程资料管理，负责图纸、通知的收发；
6. 负责项目经理授予权力范围内的发、承包方的资料、文件来往签收，严禁越权收发；
7. 负责项目经理授予权力范围内与其它有关单位、个人、工程资料、文件来往的签发，严禁越权收发；
- 8.建立工程档案，对工程现场施工资料进行分档管理，及时归档入库，存档；
9. 负责会议纪要的拟稿，完成各方会议纪要的签字、盖章；
10. 负责组织有关人员审查承建方的竣工资料，做好工程资料的移交工作；
11. 协助项目经理组织工程资料归档工作，与建设单位协调整理工程资料；
12. 配合各竣工验收单位，准备竣工验收所需的资料；
13. 负责整理本次开发项目竣工后的全部工程资料的整理，并做好工程资料归档工作。

第八节 中标后的服务承诺书

一、服务承诺

1. 因服务质量问题，造成严重不良影响和后果的，我公司及时整改，并按损失进行赔

偿。

2. 一旦公司中标，我公司服务承诺将不限于投标内容，在服务计划、质量保证、服务水准和服务响应度等方面高标准、严要求。

3. 在我司的服务过程中，如有违反承诺的行为发生，建设单位有权要求我公司整改，或者取消我公司的服务供应商资格。

4. 一旦我公司中标我公司承诺书中的所有人员全部到位参加项目的代建工作，未经委托方同意不更换 1 名人员，如果擅自更换，自愿接受合同金额的 10% 处罚。

5. 若我公司中标后未能按照投保承诺履行服务的，我公司将及时自行整改，并按损失进行赔偿。

二、出勤承诺

1. 项目现场负责人金帅，若需要可随叫随到。若无故缺席将在合同款内予以处罚，第一次缺席扣除合同款 1000 元，第二次缺席扣除合同款 2000 元，第三次缺席扣除合同款 3000 元，缺席三次以上，招标人有权要求限期更换负责人，更换后的负责人其执业资格不低于本次招标要求。

2. 项目进度和管理组，每日专人进驻现场管理，每周至少 3 日。

三、工作时效承诺

1. 前期审批咨询服务：项目规划、土地、环保、消防、可研、施工等前期相关行政审批手续，在收到建设单位提供前期相关土地及相关文件后在各部门规定的审批期限内完成。

2. 招标咨询服务：协助建设单位组织项目勘察、设计、施工、监理、设备采购等招标活动，在收到建设单位提供相关文件和需求后的 5 个工作日启动招标工作，整个招标工作在相关规定。且在代建服务合同签订后 10 个工作日内，提交项目招标规划。

3. 设计控制服务：在建设单位对设计方案进行确认，且明确项目需求后的 1 个工作日内，与设计单位进行沟通，跟踪设计单位完成工程方案设计、初步设计的组织及审批工作，并按照批准的初步设计确定的建设规模、建设标准和概算总投资，完成施工图设计的组织工作。

4. 资金管理服务：在代建服务合同签订后 10 个工作日内，根据项目规模和设计情况编制资金使用总计划，并且分年度、季度汇报资金使用计划。

5. 合同咨询服务：在代建服务合同签订后 10 个工作日内，根据项目情况编制合同签订规划。在收到部分招标单位中标通知书、招标文件以及投资监理审核意见后 2 个工作日

内，完成工程建设过程中有关参与各方主体的合同、协议、洽商等的洽谈和合同签约的组织工作。

6. 现场管理服务：保证每周至少 3 次进驻工地现场协调，并在每周定期组织项目例会。现场配备专业人员和专用设备为关键项目节点提供航拍服务，并向建设单位提供航拍照片。

7. 工程结算服务：在工程竣工验收备案、施工方提交竣工结算书后 10 个工作日内，完成施工方提交的竣工结算书的审核工作。

8. 资料管理服务：在项目过程中，纸质档案及时交于建设单位归档，对于电子资料，可建立云档案，并且配有资料管理专员。

9. 在工程竣工结算后，组织、协调各相关单位落实代建项目保修期内的保修工作。

10. 额外服务：我公司为项目提供免费专业航拍服务，就项目关键阶段或事件进行拍摄，并提交相关资料给建设单位存档。

四、快速响应承诺

1. 一旦中标，我公司将指派专人负责建设单位的项目的协调和沟通。我公司将根据建设单位的要求，组织一批实力强、技术精、热情高的专业人员参与贵公司所需要的服务项目。

2. 快速响应：由于我公司距项目地点非常之近，对于建设单位就现场工作发出的指令，我公司承诺 1 小时内赶到现场，2 小时内将指令下达到项目从业人员，并作出响应。如达不到建设单位的要求，我公司愿按考核办法扣罚。

五、保密承诺

1. 根据所获知商业秘密的特点，尽合理注意，尽我公司所能保守建设单位所透露、提供的商业秘密。未经建设单位允许和为实现合同目的，不想任何第三方透露该商业秘密。

2. 保证保密信息仅可在从事该项目雇员范围内知悉，在知悉该保密信息前，向其提示保密信息的保密性和应承担的义务，确保其承担保密责任的程度不低于合同规定的程度。

3. 仅为实现合同目的的必要时，复印建设单位透露的商业秘密。未经建设单位实现书面同意。不处于合同以外的目的使用或部分使用该商业秘密。如建设单位发现我公司泄露商业秘密，每发现一次愿意接受合同金额的 10% 的违约金额处罚。

第九节 我方对本采购项目的合理化建议或改进措施

工程质量方面的建议:

- (1) 强调各专业之间的配合, 在施工阶段, 加强各专业之间的协调, 避免漏埋、错埋。
- (2) 材料、设备的质量控制, 对主要的材料、设备进行考察, 实行样品制度, 以确保材料、设备的质量。

工程进度方面的建议:

- (1) 严格按照预定计划完成任务, 以确保总工期的实现。

其他建议:

- (1) 项目前期工作需要提前及谨慎的展开。需要设计院及监理, 包括业主建设管理部门人员能协调一致, 就能预见可能对工程实施造成不良影响的问题, 以便将不必要的情况控制在最低水平, 不至于在建设过程中要回避选点存在的问题, 利于项目实施。

第十节 业主满意度评价

客户满意度调查表

尊敬的客户：为了下次我们能更好地为您服务，提高服务质量，请您认真填写本表。谢谢！

项目名称	华展东路小学（暂定名）新建项目 （代建管理）		报告编号	
委托单位	上海市徐汇区教育局		服务内容	履约（满意度）评价
序号	评价事项	委托单位意见		
1	执业质量	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
2	工作效率	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
3	项目管理	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
4	服务态度	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
5	职业道德	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
6	综合评价	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意	<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
7	评分（0-100分）	96分		
委托方建议：				
委托方（盖章）： 日 期：2021.9				

客户满意度调查表

尊敬的客户：为了下次我们能更好地为您服务，提高服务质量，请您认真填写本表。谢谢！

项目名称	龙山新村20、22、24号旧住房成套改造项目	报告编号	
委托单位	上海徐房（集团）有限公司	服务内容	履约（满意度）评价
序号	评价事项	委托单位意见	
1	执业质量	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
2	工作效率	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
3	项目管理	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
4	服务态度	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
5	职业道德	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
6	综合评价	<input checked="" type="checkbox"/> 很满意	<input type="checkbox"/> 满意 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差
7	评分（0-100分）	分	
委托方建议： <div style="text-align: right; margin-top: 50px;">  <p>委托方（签章）： 日期：</p> </div>			