**一、项目概况**

本项目为上海理工大学杨浦校区综合楼维修工程、南四宿舍与体育馆维修工程项目管理服务服务采购。

杨浦校区综合楼维修工程，位于杨浦区军工路516号，总建筑面积为28566.5平方米，总投资为5854.55万元，主要实施内容为室内装饰装修工程（含部分智慧教室）、外立面维修工程、屋面维修工程、给排水工程、强弱电工程、暖通工程、消防工程、拆除工程等。

南四宿舍与体育馆维修工程，位于杨浦区军工路334号，总建筑面积为3555平方米，总投资为1462.6万元，主要实施内容为屋面维修工程（含保温）、外立面维修工程（含保温）、室内装饰装修工程、室内门窗工程、结构加固工程、强电工程、弱电工程、消防工程、给排水工程、暖通工程等。

**二、服务内容及要求**

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

（一）项目管理工作内容

1.工程前期准备阶段

协助采购人办理各项申报报批手续；

依据项目可行性研究报告批复，组织编报初步设计及概算、施工图设计等，根据总进度计划的要求，组织、协调推进设计进度；

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

根据采购人要求制定相应的项目进度计划。

2.项目施工阶段

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

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

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

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

**质量和安全控制**：协调项目工程质量管理和安全管理。

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

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

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

3.竣工验收阶段

制定竣工验收工作计划；

协助采购人组织工程验收和整改；

协助采购人组织工程审价工作；

督促各方完成资料归档工作和竣工备案工作；

协助采购人组织工程移交及其他相关手续；

负责督促各相关单位和采购人签订保修合同。

4.按有关规定和项目管理合同约定，做好缺陷责任期和保修期的服务工作。

（二）项目组配置要求

1）项目负责人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，必须常驻现场。

2）项目合约（即投资、合同管理）负责人具有丰富的工程造价方面经验，并承担过类似的项目的投资控制工作。

3）项目组人员须明确配备专职质量、安全、资料管理人员，且每周工作不少于5天。

4）项目负责人根据本项目实际情况及特点，针对性地组建本项目管理团队，管理团队人员必须是投标人的在职人员，包含工程技术管理、工程质量管理、工程设计、工程投资管理、工程财务管理，相关管理负责人应具有丰富的类似项目工作经验。

5）相关人员必须遵守采购人有关的规章制度，服从采购人管理。如采购人对项目管理人员在技术水平或服务态度方面不满意的，项目负责人将及时更项目管理人员。

（三）本项目建设管理目标

1.质量目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实质量管理目标，确保工程设计满足使用功能需要；工程施工达到设计及国家相关质量要求，并最终一次性验收合格。

2.进度目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实进度管理目标，确保按合同工期完成项目建设并竣工交验。

3.投资控制目标：项目管理期间，严格按照相关部门批准的文件实施，负责督促相关责任单位落实投资管理目标。

4.安全目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实安全管理目标，确保无重大安全责任事故。

5.文明施工目标：项目管理期间，负责督促相关责任单位落实文明施工管理目标。

**三、服务期限**

从协助采购人对项目实施自委托合同签订之日起，至完成工程竣工验收备案、竣工结算审计和归档工作，并正式交付采购人使用，质量（缺陷）责任期结束为止等全过程项目管理工作。

**四、付款方式**

详见第四章合同条款。