

# 徐汇区康复医院、妇幼医院装修项目代 建单位管理的合同

合同统一编号： 11N42503162X2024401

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市徐汇区中心医院

乙方：上海徐汇城市更新工程咨询有限公  
司

法定代表人：蔡玉芳（女）

地址：淮海中路 966 号

地址：

邮政编码：

邮政编码：200030

电话：13061613298

电话：021-64698877

传真：

传真：

联系人：张金城

联系人：韩志友

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，将徐汇区康复医院、妇幼医院装修项目项目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：徐汇区康复医院、妇幼医院装修项目

项目内容：

该项目位于长桥街道 401 街坊 2、4 丘地块，建筑面积为 17199 平方米（以实测为准）。主要建设内容包括室内装饰装修、结构加固、固定家具、给排水

工程、消防工程、通风空调工程、强电工程、弱电工程以及医疗专项等。项目法人上海市徐汇区中心医院。

该项目概算按总投资 6981 万元予以控制其中建筑安装工程费用 5985 万元,工程建设其他费用 664 万元预备费用 332 万元,资金来源为区级财政资金。计划工期为 180 天。

## 第二条：委托内容

### （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

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；

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；

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；

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。

根据委托人的授权，负责该项目建设有关的合同谈判及合同签订工作；

负责协调委托人聘用的其他参建单位之间的工作及配合，如造价咨询单位、设计单位等；

项目前期委托人交办的其他管理工作。

### （二）施工全过程项目协调及管理

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工及合同实施有效的管理，编制项目工作内容和控制方法；

- 2、负责审核、签证施工进度报表，在委托人与施工单位签订的合同金额内，根据监理单位提出的施工付款申请进行进度拨款审核，或提出签证和索赔的处理意见；
- 3、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；
- 4、负责监督施工单位对其工作人员按时足额发放工资；
- 5、负责现场监督施工单位，严禁违法分包及转包；
- 6、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；
- 7、处理施工现场突发事件，并及时通知委托人；
- 8、负责协调委托人聘用的造价咨询单位、工程监理单位及其他参建单位之间的关系；
- 9、组织本项目工程的分部及阶段性验收，代建人应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；
- 10、根据合同做好价款结算相关的工作；
- 11、其他项目管理工作。

### **(三) 项目后期管理**

- 1、组织该项目的竣工验收、工程结算和项目决算审计工作；
- 2、负责检查、督促工程施工单位竣工资料编制及审核；
- 3、负责检查、督促工程监理单位竣工资料编制；
- 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。

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。
- (3)、根据工程进度款计划申请表及合同规定及时付款。
- (4)、负责委派施工监理。
- (5)、负责督促、配合乙方处理重大技术问题。
- (6)、负责督促、配合乙方处理重大质量、安全事故。

(7)、遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件，督促乙方完成代建服务工作。

2、乙方责任：

(1)、根据甲方要求和国家相关法律法规规定，承担本工程管理责任，包括代表甲方对施工承包商和监理单位进行管理，确保工程进度、质量、安全、文明施工（含环保措施），工程投资的全面控制。

(2)、负责组织施工设计交底，协助甲方审核施工单位的施工组织设计和监理单位的监理大纲，并报甲方审核备案。

(3)、负责办理与施工有关的手续，做好施工现场的道路交通配合，管线协调等工作，做好与施工有关各部门之间的协调，如社区、施工、监理等部门的协调工作并办理好各相关手续。

(4)、协助办理施工临时用水、用电、施工场地、占路等手续，确保工程正常运行。

(5)、对本委托协议范围之外的增减量，及时上报甲方签证，通过甲方审批后方可进入施工。

(6)、负责审核施工月度进度表并报送甲方。

(7)、负责牵头协调和处理重大技术问题。

(8)、负责协助甲方处理重大质量、安全事故。

(9)、按甲方的要求上报进度计划，用款计划及计划执行情况，工程在施工前做好报监工作，在施工中以备案制要求督促施工单位做好各类资料，并在完工

后完成工程移交工作。

(10)、负责建设档案整理的协调工作，协助组织工程各关键工序验收、竣工验收（含资料验收）手续，工程移交前，负责将完整的符合规定要求的工程竣工资料移交给甲方。

(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

代建服务费：**1222207 壹佰贰拾贰万贰仟贰佰零柒元整**

- 1、合同签订后，经乙方申请，甲方审核通过后支付合同金额的 30%的预付款；
- 2、工程竣工验收合格后，经乙方申请，甲方审核通过后支付合同金额的 50%；
- 3、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）。

#### 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。

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%罚代建管理合同总价的千分之五计算。

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：本协议一式陆份，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。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2024-03-04

日期：2024-03-04

合同签订点：网上签约



1