花木街道 B3 街坊社区公共服务中心

（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：3101150002504211037 92-15235331

响应文件

供应商：上海浦咨投资咨询有限公司

二〇二五年五月十六日

投标响应摘要索引

序号	内容	投标文件 对应页码
1	**供应商书面声明**	**P1**
（1）	营业执照	P2
（2）	关于公司名称变更的告知函	P3-4
2	**具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料及企业综合能力**	**P14**
3	**需求理解：针对项目特点、重难点的分析和措施**	**P71**
4	**工作方案**	**P74**
（1）	工期控制	P125
（2）	质量控制	P111
（3）	安全文明	P126
（4）	造价控制	P109
（5）	政府采购管理	P100
（6）	财务管理	P141
（7）	方案编制依据及原则	P108
5	**项目负责人相关证书**	**P170-172**
6	**项目负责人的明确岗位职务相关业绩及证明文件**	**P199-253**
7	**项目组人员配备情况、岗位职责**	**P168-198**
8	**企业综合能力**	**P14**
（1）	质量管理体系认证证书	P14
（2）	资信证书	P15
（3）	奖状	P16
（4）	荣誉	P18
9	**近3年类似业绩**	**P32-68**
10	**合理化建议**	**P164-165**
11	**服务承诺**	**P163-164**
12	**自报考核方案**	**P166-167**

目　录

供应商书面声明 1
(1) 法定代表人资格证明书 5
(2）法定代表人授权委托书 6
无重大违法记录承诺书 7
财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 13
具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料及企业综合能力 14
质量管理体系认证证书 14
证书 15
奖状 16
荣誉（先进集体） 18
中小企业声明函 22
商务标文件 25
投标保证书 26
首次报价一览表 28
首次报价的分项报价表 29
商务条款偏离表 30
供应商基本情况表 31
供应商的类似项目业绩清单 32
技术标文件 69
第一章项目分析 70
一、项目概况 70
二、服务内容 70
三、项目重点和难点分析 71
四、代建管理协调的方案和措施 74
五、工程进度计划、节点安排 75
第二章项目代建主要职责及组织机构设置 77
一、代建单位主要服务内容 77
二、项目代建单位的主要职责 78
三、代建管理组织机构 80
四、各部门设置及职责 81
五、团队岗位责任制 82
第三章项目代建流程及项目代建管理细则 86
一、项目代建管理程序 86
二、前期阶段管理 91
三、施工中、后阶段管理 93
四、设计管理（方案编制依据） 93
五、招投标管理 95
六、政府采购管理 100
七、施工管理 100

八、合同管理 101
九、方案编制依据及原则 108
十、造价、投资控制 109
十一、质量控制 111
十二、工期控制 125
十三、风险管理 125
十四、安全文明 126
十五、廉政管理 130
十六、协调沟通管理 134
十七、档案管理 136
十八、项目验收管理 138
十九、财务管理 141
二十、信息管理方案和措施 144
第四章项目应急预案 147
第五章疫情防控应急预案 155
第六章奖惩制度 157
第七章特色服务及服务承诺 158
一、特色服务 158
二、服务承诺 163
三、自报考核方案 165
四、合理化建议 166
项目人员配置表 168
项目负责人及主要技术人员详细情况情况表 199
拟投入本项目的设备机具一览表 254
技术条款偏离表 259

供应商书面声明

致 上海市浦东新区人民政府花木街道办事处 ： 上海第一测量师事务所有限公司

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条 “单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”

特此声明。

供应商（加盖公章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期：2025 年 5 月 16 日

后附：供应商股东名录及所占股份比例（格式自拟）

上海浦东锐祎企业管理有限公司	50%
上海投资咨询集团有限公司	50%

营业执照

统一社会信用代码
91310115337523886

证照编号：15000000202412270291

名　　称　上海浦咨投资咨询有限公司
类　　型　其他有限责任公司
法定代表人　张彬
经营范围　国内外项目投资咨询，经济信息咨询，商务服务，建设工程监理服务，建筑工程造价咨询，建设工程招标代理，从事建筑科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发。【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】

注册资本　人民币200.0000万元整
成立日期　1994年03月23日
住　　所　浦东新区临沂路128号5楼501－511室

登记机关　上海市浦东新区市场监督管理局
2024 年 12月 27日

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

关于公司名称变更的告知函

致：尊敬的合作伙伴

感谢贵单位长期以来对我司的信任与支持！为适应国资企业管理要求和市场发展需求，我司已于 2024 年 12 月 27 日顺利完成公司制改革，现将相关变更事项告知如下：

1、公司名称变更

原名称：上海浦东新区投资咨询公司

现名称：上海浦咨投资咨询有限公司

2、公司类型变更

原类型：联营企业

现类型：其他有限责任公司

现公司开票信息如下：

名称：上海浦咨投资咨询有限公司

税号：913101151337523886

单位地址：临沂路 128 号 5 楼

开户银行：上海浦东发展银行陆家嘴支行

银行账户：076284292676040

3、其他说明

公司更名后，统一社会信用代码、法定代表人、注册资本、经营范围、办公地址及联系方式均保持不变，公司股权结构、核心团队及业务资质均未发生变化。

原以“上海浦东新区投资咨询公司”名义签署的合同、协议及其他法律文件继续有效，相关权利义务由“上海浦咨投资咨询有限公司”承继。

本次变更为我司战略发展进程中的正常调整，公司经营主体及业务合作关系不受任何影响，后续业务对接及文件往来请以新公司名称为准。

再次感谢贵司的理解与支持！期待与贵司持续深化合作，共谋发展！

此致

商祺！

上海浦咨投资咨询有限公司

2025 年 3 月

(1) 法定代表人资格证明书

供应商名称：上海浦咨投资咨询有限公司

单 位 性 质：其他有限责任公司

地　　址：上海市浦东新区临沂路 128 号 5 楼

成立时间：1994 年 3 月 23 日

经营期限：不约定期限

姓名：张彬　性别：男　年龄：46　职务：董事长

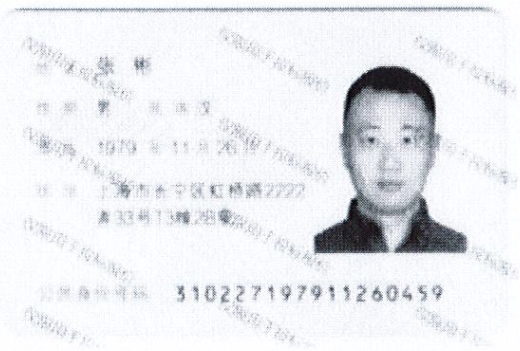
系上海浦咨投资咨询有限公司（供应商名称）的法定代表人。

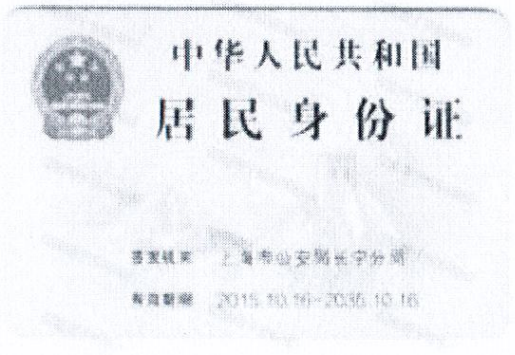
特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

供应商：_____（盖单位章）

2025 年 5 月 16 日





(2）法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于 上海浦东新区临沂路128号5楼 的 上海浦咨投资咨询有限公司 的下面签字的 张彬 董事长 代表本公司授权下面签字的 何玥 市场部专员 为本公司的合法代理人，以我方的名义参加 花木街道 B3 街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理（项目编号：310115000250421103792-15235331） 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、响应文件澄清、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。

本授权书于 2025 年 5 月 16 日至 2025 年 8 月 15 日有效，代理人无转委托权。

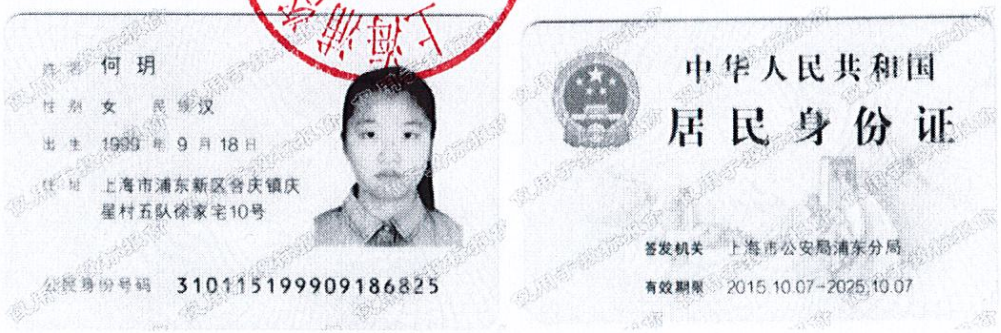
特此声明。

法定代表人签字或盖章：张彬

被授权人签字或盖章：何玥

单位名称（加盖公章）：上海浦咨投资咨询有限公司

2025 年 5 月 16 日



无重大违法记录承诺书

致 上海市浦东新区人民政府花木街道办事处：

在参加本次投标截止之日起前三年内，我公司未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明。

供应商全称 （加盖公章）：_____

供应商地址：上海浦东新区临沂路128号5楼

法定代表人（签字或盖章）：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

手机：13166363695

2025 年 5 月 16 日

说明：投标截止前三年内供应商的信用记录若存在受到罚款的行政处罚且未显示具体数 额时，应提供行政处罚决定书或书面说明其罚款数额。

(http://zxgk.court.gov.cn/)

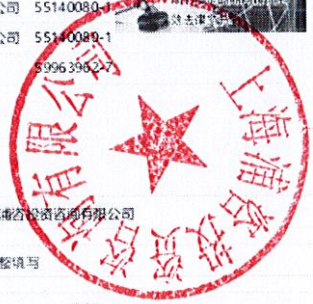
失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
丁朝凤	5102321969****6327
管金丝	1326231964****2015
李红林	4209821978****1448
林建勇	5111241977****2617
蒋丙满	3326261966****0017

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
河池市弘农加油站	9145120159
河池市弘农加油站	9145120159
北京远峰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远峰国际教育咨询有限责任公司	55140089-1
北京豫安幸伏建筑劳务有限公司	59963962-7

(restrainingOrder.html)



查询条件

被执行人姓名/名称: 上海浦咨投资咨询有限公司

身份证号码/组织机构代码: 请完整填写

省份: ----------全部----------

验证码: s9cs 验证码正确! 查询

查询结果

在全国范围内没有找到 上海浦咨投资咨询有限公司相关的结果.

全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台首页

声明

为推进社会信用体系建设，对失信被执行人进行信用惩戒，促使其自动履行生效法律文书确定的义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定，最高人民法院制定了《关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》，自今日起向社会开通“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台，社会各界通过该平台查询全国法院（不包括军事法院）失信被执行人名单信息。现就有关事项作出如下声明：

一、被执行人未履行生效法律文书确定的义务，并具有《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》第一条规定的情形之一的，执行法院将根据申请执行人的申请或依职权决定将该被执行人纳入失信被执行人名单，并通过本网站予以公布。

二、各级人民法院将向政府相关部门、金融监管机构、金融机构、承担行政职能的事业单位及行业协会等通报失信被执行人名单信息，供相关单位依照法律、法规和有关规定，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，对失信被执行人予以信用惩戒，将向征信机构通报失信被执行人名单信息，并由征信机构在其征信系统中记录。

国家工作人员、人大代表、政协委员等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其所在单位和相关部门；国家机关、事业单位、国有企业等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其上级单位、主管部门或者履行出资人职责的机构。

三、纳入失信被执行人名单的被执行人，执行法院将依照《最高人民法院关于限制被执行人高消费及有关消费的若干规定》第一条的规定，对被执行人采取限制消费措施。

被执行人为自然人的，被采取限制消费措施后，不得有以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：（一）乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；（二）在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；（三）购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；（五）购买非经营必需车辆；（六）旅游、度假；（七）子女就读高收费私立学校；（八）支付高额保费购买保险理财产品；（九）乘坐G字头动车组列车全部座位、其他动车组列车一等以上座位等其他非生活和工作必需的消费行为。被执行人为单位的，被采取限制消费措施后，被执行人及其法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人员，实施控制人不得实施前述行为。因私消费以个人财产实施前述行为的，可以向执行法院提出申请。

四、被纳入失信被执行人名单的公民、法人或其他组织认为有《最高人民法院关于失信被执行人名单信息的若干规定》第十一条规定情形之一的，可以向执行法院申请纠正。

五、本网站提供的信息仅供查询人参考。如有争议，以执行法院有关法律文书为准。因使用本网站信息而造成不良后果的，人民法院不承担任何责任。

六、查询人必须依法使用查询信息，不得用于非法目的和不正当用途。非法使用本网站信息给他人造成损害的，由使用人自行承担相应责任。

七、本网站信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本网站信息谋取非法利益。

八、本网站属于政府网站，未经许可，任何商业性网站不得建立与本网站及其内容的链接，不得建立本网站的镜像（包括全部和局部镜像），不得拷贝、复制或传播本网站信息。

九、如对该查询内容有异议，请与执行法院联系。

最高人民法院

2013年10月8日

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

2025/5/14 11:11 政府采购严重违法失信行为记录名单_信息公示_信用中国

欢迎来到信用中国

通知公告 网站声明

信用信息 统一社会信用代码 站内文章

请输入主体名称或者统一社会信用代码

查询 信用动态 政府法规 信息公示 信用服务 信用信息 信用

信用承诺 信息 联合奖惩 个人信用 行业信用 网站导航

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

上海浦咨投资咨询有限公司

查询结果

很抱歉，没有找到您搜索的数据

欢迎来到信用中国

通知公告 网站声明

统一社会信用代码 站内文章

请输入主体名称或统一社会信用代码

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

上海浦洛投资咨询有限公司

查询结果

很抱歉，没有找到相关数据

政府网站 找错

企业名称：上海海通校园咨询有限公司

执法单位： 处罚日期： 至 查询前，请至少输入一个查询条件

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具体情形	处罚结果	处罚依据	处罚日期	公示日期	执法单位

没有该企业的相关记录

本次查询的企业：上海海通校园咨询有限公司

本次查询的时间：2025年05月14日11时10分

请示：本平台信息依据《关于推进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 © 2025 中华人民共和国财政部

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方 上海浦咨投资咨询有限公司 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：2025 年 5 月 16 日

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料及企业综合能力

质量管理体系认证证书

质量管理体系认证证书

上海浦咨投资咨询有限公司

注册地址：浦东新区临沂路128号5楼501－511室

经营地址：上海市浦东新区临沂路128号5楼501-511室

质量管理体系符合GB/T19001-2016/ISO9001:2015标准

认证范围

工程建设项目管理、项目评估咨询服务

统一社会信用代码:91310115133752388 6

证书编号:04324Q30226R0S01

初次获证日期：2024年01月26日

发证日期：2024年01月26日

变更日期：2025年01月17日

有效期至：2027年01月25日

北京联合智业认证有限公司

签发人：武佳荣

中国认可

国际互认

管理体系

MANAGEMENT SYSTEM

CNAS C043-M

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

地址：中国·北京市·朝阳区北苑路170号3号楼(凯旋中心)17层　电话:010-84850008　网址:www.uicec.com

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站(www.cnca.gov.cn)上查询

资信证书

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：上海浦咨投资咨询有限公司　　住所：浦东新区临沂路128号5楼501-511室

统一社会信用代码：91310115133752388 6　　法定代表人：张彤

技术负责人：张颖　　资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：市政公用工程，水利水电，电子、信息工程(含通信、广电、信息化)，建筑

证书编号：甲102024010699

有 效 期：2024年07月01日至2027年06月30日

证书查询

发证单位：中国工程咨询协会

荣誉证书

证 书

上海浦东新区投资咨询公司 在2023年度上海市优秀工程咨询成果水平评审中，《生态环境建设，提升区域水环境---大团镇农村污水治理工程》项目荣获上海市优秀工程咨询成果三等水平。

特颁此证

上海市工程咨询行业协会

二〇二三年十月

证 书

上海浦东新区投资咨询公司 在2023年度上海市优秀工程咨询成果水平评审中，《对医院不间断运营改造模式的创新与研究-上海市东方医院（本部）功能完善及修缮工程》项目荣获上海市优秀工程咨询成果三等水平。

特颁此证

上海市工程咨询行业协会

二〇二三年十月

证 书

上海浦东新区投资咨询公司 在2023年度上海市优秀工程咨询成果水平评审中，《金海路（杨高北路-华东路）改建工程可行性研究评估报告》项目荣获上海市优秀工程咨询成果提名水平。

特颁此证

上海市工程咨询行业协会

二〇二三年十月

证 书

上海浦东新区投资咨询公司 在2023年度上海市优秀工程咨询成果水平评审中，《海南自贸港园区投融资模式创新研究》项目荣获上海市优秀工程咨询成果一等水平。

特颁此证

上海市工程咨询行业协会

二〇二三年十月

荣誉证书（先进集体）

上海市浦东新区人民政府文件

浦府〔2025〕22号

浦东新区人民政府关于表彰2024年度浦东新区重点工程实事立功竞赛先进集体和先进个人的决定

区政府各委、办、局，各管理局（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

2024年，浦东新区重点工程实事立功竞赛活动以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行人民城市建设理念，开展以“四强化、四推动”为主题的立功竞赛活动，全力以赴推进各项建设任务。期间，涌现出一批先进集体和先进个人。为表彰先进、树立典型，区政府决定：

授予上海市浦东新区道路运输事业发展中心等50个集体“2024年度浦东新区重点工程实事立功竞赛先进集体”称号；授予丁春裕等100名同志“2024年度浦东新区重点工程实事立功竞赛先进个人”称号。

— 1 —

希望受到表彰的集体和个人珍惜荣誉、再接再厉，立足新起点、再创新业绩。希望全区各部门、单位和广大建设者要学习先进典型，锐意进取，奋楫笃行，以“时不我待，只争朝夕”的劲头投入到2025年度的各项工作中，为奋力推进新时代浦东高水平改革开放贡献智慧和力量。

附件：2024年度浦东新区重点工程实事立功竞赛先进集体和先进个人表彰名单

2025年2月10日

（此件公开发布）

附件

2024年度浦东新区重点工程实事立功竞赛先进集体和先进个人表彰名单

先进集体

（50家　排列不分先后）

上海市浦东新区道路运输事业发展中心
上海市浦东新区公用事业管理事务中心
上海市浦东新区物业管理事务中心
上海市浦东新区建设和交通委员会政务服务中心
上海市浦东新区建设和交通委员会综合事务协调中心
上海市浦东新区投资项目管理事务中心（上海市浦东新区石油天然气管道保护事务中心）
上海市浦东新区土地事务中心
上海市浦东新区水务建设工程安全质量监督站
上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心
上海市浦东新区财政专项资金审核中心
上海市浦东新区养老服务和社会福利事务中心
上海市浦东新区城市管理综合行政执法局生态环境执法支队
上海陆家嘴（集团）有限公司
上海金桥（集团）有限公司
上海浦东工程建设管理有限公司
上海浦东路桥（集团）有限公司
上海市浦东新区建设（集团）有限公司
上海市浦东新区交通投资发展有限公司
上海浦东投资经营有限公司
上海浦东地产有限公司

上海浦东建筑设计研究院有限公司
上海张江集成电路产业区开发有限公司
上海浦东川沙城投开发建设有限公司
上海康欣投资发展有限公司
上海百通项目管理咨询有限公司
上海华融工程设计（集团）有限公司
上海浦东新区建设监理有限公司
上海南汇天然气输配有限公司
上海临港新城市政工程有限公司
上海张江国信安地产有限公司
上海市浦东新区“两旧一村”改造推进指挥部办公室工作专班
上海市浦东新区市政工程建设事务中心立功竞赛科
上海市浦东新区规划和自然资源局监督管理处
上海市浦东新区房屋土地征收中心（浦东新区土地储备中心）办公室
上海市浦东新区生态环境局绿化和林业管理处（湿地和自然保护地管理处）
上海市浦东新区生态环境局基建项目处
上海市浦东新区供排水管理事务中心工程科
中国共产党上海市浦东新区委员会政法委员会维稳工作处
上海市浦东新区卫生财务资产与工程安全事务中心工程项目办公室
浦东新区合庆镇征收（动迁）推进工作领导小组办公室
上海市浦东新区北蔡镇规划建设和生态环境办公室
上海浦东开发（集团）有限公司安全生产和质量管理部
上海浦东工程建设管理有限公司供排水项目管理部
上海元易勘测设计有限公司岩土部
国网上海市电力公司浦东供电公司发展部
上海浦东新区投资咨询公司建设咨询部
上钢新村街道既有多层住宅加装电梯工作专班
上海市浦东新区人民政府陆家嘴街道办事处社区管理办公室
上海市浦东新区老港镇规划建设和生态环境办公室
北蔡镇征收基地推进小组

中小企业声明函

本公司（及联合体，如有）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，本公司（及联合体，如有）参加 上海市浦东新区人民政府花木街道办事处 的花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-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. 花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理，属于 其他未列明行业 ：承建（承接） 企业为 上海浦咨投资咨询有限公司， 从业人员 65 人，营业收入为 5001 万元，资产总额为 2635 万元，属于 小型企业；

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）：

日期：2025年5月16日

注：

1. 本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类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管理办法》财库 〔2020〕46 号。

2. 供应商填写的所属行业应与采购文件中明确的所属行业保持一致，否则按无效投标处理。

3. 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。

4. 声明函内容应填写完整， 若有缺漏按无效投标处理。（第3条情况除外）

5. 如为联合体投标， 此附件联合体各方均应提供。

6. 中标人为中小企业的，中标公告将公告其《中小企业声明函》。

各行业划型标准：

(1) 农、林、牧、渔业。 营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

(2) 工业。 从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

(3) 建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。

(4) 批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入1000 万元以下的为微型企业。

(5) 零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业； 从业人员 10 人及以上， 且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下 的为微型企业。

(6) 交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上， 且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

(7) 仓储业。 从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其 中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及 以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以 下的为微型企业。

(8) 邮政业。 从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。 其中，从业人员 300 人及以上， 且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 20 人 及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元 以下的为微型企业。

(9) 住宿业。 从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及 以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以 下的为微型企业。

(10) 餐饮业。 从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。 其中，从业人员 100 人及以上， 且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 10 人 及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元 以下的为微型企业。

(11) 信息传输业。 从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中， 从业人员 100 人及以上， 且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 10 人

及以上， 且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（12） 软件和信息技术服务业。 从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 10 人及以上， 且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业 收入 50 万元以下的为微型企业。

（13） 房地产开发经营。 营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中 小微型企业。其中， 营业收入 1000 万元及以上， 且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业； 营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以 下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（14） 物业管理。 从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。 其中， 从业人员 300 人及以上， 且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业； 从业人员 100 人 及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万 元以下的为微型企业。

（15） 租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中， 从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业； 从业 人员 10 人及以上， 且资产总额 100 万元及以上的为小型企业； 从业人员 10 人以下或资产总 额 100 万元以下的为微型企业。

（16） 其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业； 从业人员 10 人及以上的为小型企业； 从业人员 10 人以下的为微型 企业。

商务标文件

投标保证书

致 上海市浦东新区人民政府花木街道办事处：

根据贵方为 花木街道 B3 街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理 项目（项目编号：310115000250421103792-15235331）的招标公告，签字代表 张彬 董事长 经正式授权并代表供应商 上海浦咨投资咨询有限公司 上海浦东新区临沂路128号5楼上传下述文件的电子响应文件，并提交供备用纸质响应文件正本壹份和副本贰份。

(1) 资格证明文件

(2) 商务标文件

(3) 技术标文件

(4) 按竞争性磋商文件要求提供的有关文件。授权代表宣布如下：

1) 投标总价为人民币（大写） 贰佰肆拾贰万捌仟 元。

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，对招标文 件的合理性、合法性不再有异议。

3) 我方同意提供按照贵方可能要求的与投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

4) 投标有效期为：自响应文件提交截止之日起 90 个日历日。

5) 我方按照竞争性磋商文件要求递交磋商保证金（如有要求）。

6) 如果在规定的开标时间后，我方在投标有效期内撤销投标，贵方可不退还我方的磋商保证金。

7) 如我方中标，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。

8) 我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险， 并对因网上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。

9) 我方同意开标内容以上海政府采购网电子投标系统开标时的《开标记录》内容为准。

10）为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标服务或相关货物，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：我方向贵方提交的响应文件中的所有文件、资料、信息都是准确的和真实的。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。

11）与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：上海浦东新区临沂路128号5楼　邮编：200125

电话：58811152 传真：/

开户银行：上海浦东发展银行陆家嘴支行

银行账号：076428-4292676040

法定代表人签字或盖章：

供应商授权代表签字或盖章：

供应商（加盖公章）：

日期：2025年 5 月 16 日

首次报价一览表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：3101150002504211037 92-15235331

花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理包 1

磋商报价大写	磋商报价小写	服务期限	其他优惠承诺	最终报价（总价、元）
贰佰肆拾贰万捌仟元整	2428000元	合同签订后至项目结束。	无	2428000

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：

供应商（加盖公章）：

注：

响应报价包含提供服务直至达到要求结果及达到要求结果所需付出的其他直接费用等所有费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险；若报价有虚增项目或数量，结算时相应扣除该部分费用。

首次报价的分项报价表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：3101150002504211037 92-15235331

单位： 元/人民币

序号	项目内容	数量	单位	单价	总价	备注
1、	交通费用	1	元	194000	194000	无
2、	外出检查餐补	1	元	73000	73000	无
3、	资料费	1	元	146000	146000	无
4、	会务费	1	元	267000	267000	无
5、	人员服务费	1	元	1457000	1457000	无
6、	管理成本	1	元	291000	291000	无
	总价			2428000		

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：_____

供应商（加盖公章）：_____

日期：2025 年 5 月 16 日

注:

1） 所有价格均系用人民币表示，单位为元。

2） 如果单价汇总与总价不符时，以单价汇总为准，并修正总价。

3） 表格行数供应商自行增加。

商务条款偏离表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：310115000250421103792-15235331

序号	竞争性磋商文件商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明
1.	服务期限	合同签订后至项目结束。	无偏离	无
2.	付款方式	付款方式	无偏离	无
3.	……			

注：对不满足竞争性磋商文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原因。

供应商基本情况表

（一） 基本情况：

1. 单位名称：上海浦咨投资咨询有限公司

2. 地址：上海市浦东新区临沂路128号5楼

3. 邮编：200125

4. 电话/传真：58811152

5. 成立日期或注册日期：1994年3月23日

6. 行业类型：工程咨询

（二） 基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

1. 实收资本：200万元

2. 资产总额：2635万元

3. 负债总额：1628万元

4. 营业收入：5001万元

5. 净利润：496万元

6. 上交税收：608万元

7. 在册人数：65人

（三） 其他情况：

1. 专业人员分类及人数：有专业职称公司目前拥有从事工程咨询业务 40 余人，其中高级职称人数 23 人，中级职称人数 6 人，拥有国家注册咨询工程师（投资）人数 18 人、国家注册类工程师人数 11 人。

2. 企业资质证书情况：工程咨询单位甲级资信。

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。

供应商的类似项目业绩清单

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：310115000250421103792-15235331

序号	年份	项目名称	合同金额	委托内容	委托单位	所附证明材料在本响应文件的所在页码
1.	2022	凌桥社区卫生服务中心迁建工程代建	283.28	代建服务	上海市浦东新区凌桥社区卫生服务中心	P34-36
2.	2022	沪东新村街道小区雨污混接改造工程代建服务	288.12	代建服务	上海市浦东新区人民政府沪东新村街道办事处	P37-39
3.	2022	C22-102浦兴路街道小区雨污混接改造工程代建服务	530.18	代建服务	上海市浦东新区人民政府浦兴路街道办事处	P40-42
4.	2022	三林中学等17个点位安全达标维修(抢修)雨污分流和截污纳管整治工程	161.25	代建服务	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心	P43-45
5.	2022	顾路中学等14所学校安全达标维修（抢修）整体维修工程	149.54	代建服务	上海市浦东新区教育局工程管理事务中心	P46-48
6.	2022	上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程	301.6	代建服务	上海市浦东新区教育局	P49-50
7.	2023	2023年浦东新区上钢社区卫生服务中心大修工程代建服务	399.01	代建服务	上海市浦东新区上钢社区卫生服务中心	P51-54

8.	2023	潍坊社区卫生服务中心大修工程	67.71	代建服务	上海市浦东新区潍坊社区卫生服务中心	P55-58
9.	2023	孙桥社区卫生服务中心门诊楼新建工程	182.5	代建服务	上海市浦东新区孙桥社区卫生服务中心	P59-61
10.	2023	浦东新区周浦医院二期新建工程代建服务	917.51	代建服务	上海市浦东新区周浦医院	P62-65
11.	2022	花木街道小区雨污混接改造工程	314.58	代建服务	上海浦东新区人民政府花木街道办事处	P66-68

注:

1.本表后应附合同扫描件。

2.供应商的类似项目业绩的要求详见供应商须知前附表。

3.类似程度，分为与本项目完全相同、近似相同、同一行业、基本无关，具体判别由评标委员会决定。

4.成功案例，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页扫描件或影印件。

5.已承揽尚在履约期合同，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页的扫描件或影印件。

C22-011

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：凌桥社区卫生服务中心迁建工程

项目委托方：上海市浦东新区凌桥社区卫生服务中心

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022年 2月 23日

签订地点：上海市浦东新区

代理建设管理合同书

根据《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：凌桥社区卫生服务中心迁建工程代建管理项目

项目最终批复：工可批复（沪浦发改社（2021）849号）

项目总投资：17906.89（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_____（万元），其中建安费_____（万元）；本项目前期费用_____（万元），其中前期动拆迁费用_____（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：财力资金100%

建设地点：康悦路凌创路

建设规模：项目用地面积约10999㎡，总建筑面积：19719㎡

建设内容：多层民用建筑；建筑层数：地上6层，地下1层

建设工期：约48个月

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区凌桥社区卫生服务中心（以下简称“委托方”）委托上海浦东新区投资咨询公司（以下简称“代建方”）对于凌桥社区卫生服务中心迁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，并将招标响应书面情况和中标合同报委托方备案；

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）若本项目为社会公共事业建筑类及信息化类项目，则代建方应协助委托方进

¥：283.2800（万元），其中工程管理费283.28（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、采购文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）

6、响应书及其附件

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2022年2月23日。签订地点：上海浦东。

委托方：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：

邮编：

电话：

代建方：（签章）

法定代表人：（签章）

地址：临沂路128号5楼

邮编：200125

电话：58811152

合同编码：

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：沪东新村街道小区雨污混接改造工程代建服务

项目委托方：上海市浦东新区人民政府沪东新村街道办事处

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022.11.7

签订地点：上海市浦东新区

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、概算调整等报批调整手续；

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、按月向委托方书面报送工程进度和资金使用情况；

11、配合财务（投资）监理单位（如有）做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；

12、受委托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：满足甲方要求

代建管理期限：全过程代建管理

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）：贰佰捌拾捌万壹仟贰佰元整 人民币，¥：2881200 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、成交通知书

5、采购文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）

6、响应文件及其附件

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 上海浦东 。

甲方：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

联系人：

乙方：上海浦东新区投资咨询公司

地址：浦东新区临沂路128号

邮政编码：200125

电话：58811152

传真：

联系人：孔晓飞

合同编码：11N00245703920221809

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：浦兴路街道小区雨污混接改造工程代建服务

项目委托方：上海市浦东新区人民政府浦兴路街道办事处

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022-11-01

签订地点： 上海市浦东新区

1

四、代建管理费

金额（大写）：**伍佰叁拾万零壹仟捌佰元整**

人民币，¥：**5301800** 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**[合同中心-签订时间_1]**。签订地点：网上签约。

甲方：上海市浦东新区人民政府浦兴路街道办事处

地址：上海市浦东新区张杨北路 518 号

邮政编码：

电话：13585830454

传真：

联系人：姚兰

乙方：上海浦东新区投资咨询公司

地址：

邮政编码：200125

电话：58811152

传真：

联系人：孔晓飞

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：上海浦东新区投资咨询公司

工程名称：三林中学等17个点位安全达标维修（抢修）雨污分流和截污纳管整治工程

工程编号：

2022年 6月 21日

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修缮工程管理的权利；

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、优质地履行好修缮工程管理代理服务工作；

4、乙方应严格按照国家基本建设程序，认真履行代理合同，按甲方要求完成本修缮工程的建设管理工作，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、乙方应根据本修缮工程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修缮工程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、修缮工程建设管理代理费及其支付方式

1、参照沪浦发改投〔2012〕338号《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》计算，并以浦东新区教育局和财政局批准下达的计划资金为准。由公开招投标形式确定中标单位的则以经过招投标的中标价为准。

总额为人民币 161.25 万元（大写：）壹佰陆拾壹万贰仟伍佰元整 。

2、甲方支付工程建设管理代理费以工程中心下发的“支付指令”为凭据。付款

（本页无正文）

甲方（公章）：

法定代表人：

经办人：

电话：50193699

银行帐号：上海农商行浦东支行

50131000409242149

地址：锦绣路 3215 号

乙方（公章）：

法定代表人：

经办人：朱子浩

电话：58811152

银行帐号：上海浦东发展银行陆家嘴支行

076428-4292676040

地址：临沂路 128 号

本合同于 6 月 21 日签订于上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

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：上海浦东新区投资咨询公司

工程名称：顾路中学等14所学校安全达标维修（抢修）整体维修工程

工程编号：

2022年 6月 27日

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修缮工程管理的权利；

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、优质地履行好修缮工程管理代理服务工作；

4、乙方应严格按照国家基本建设程序，认真履行代理合同，按甲方要求完成本修缮工程的建设管理工作，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、乙方应根据本修缮工程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修缮工程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、修缮工程建设管理代理费及其支付方式

1、参照沪浦发改投〔2012〕338号《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》计算，并以浦东新区教育局和财政局批准下达的计划资金为准。由公开招投标形式确定中标单位的则以经过招投标的中标价为准。

总额为人民币 149.54 万元（大写：） 壹佰肆拾玖万伍仟肆佰元整 。

2、甲方支付工程建设管理代理费以工程中心下发的“支付指令”为凭据。付款

（本页无正文）

甲方（公章）：

法定代表人：

经办人：

电话：50193699

银行帐号：上海农商行浦东支行

50131000409242149

地址：锦绣路 3215 号

乙方（公章）：

法定代表人：

经办人：

电话：58811152

银行帐号：上海浦东发展银行陆家嘴支行

076428-4292676040

地址：临沂路 128 号

本合同于 6 月 27 日签订于上海市浦东新区教育局工程管理事务中心

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

项目名称：上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程

项目委托方：上海市浦东新区教育局

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022.3.15

签订地点：上海市浦东新区教育局

金额（大写）：人民币叁佰零壹万陆仟元整（含税金、质量缺陷等一切费用），最终以审定金额为准。

￥：3016000 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、本合同订立于年月日。签订地点：上海市浦东新区。

委托方：上海市浦东新区教育局　　代建方：上海浦东新区投资咨询公司

（签章）　　（签章）

法定代表人：（签章）　　法定代表人：（签章）

地址：　　地址：临沂路 128 号 5 楼

邮编：　　邮编：200125

电话：　　电话：58811152

正本

项目管理合同

项目名称：2023年浦东新区上钢社区卫生服务中心大修工程代建服务

项目委托方：上海市浦东新区上钢社区卫生服务中心

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订时间：2023年 8月 21日

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》，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的落实，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：2023年浦东新区上钢社区卫生服务中心大修工程代建服务

项目最终批复：工程总造价486.15万元，工程费399.01万元，其他费 63.99万元，预备费23.15万元。

资金来源：财政预算资金

建设地点：上海市浦东新区昌里路360号

建设规模及内容：本项目为上海市浦东新区上钢社区卫生服务中心2号楼、氧气房、门卫和水泵房的修缮工程。

计划工期：约130个日历天

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区上钢社区卫生服务中心（以下简称“委托方”）委托 上海浦东新区投资咨询公司 （以下简称“代建方”）对于2023年浦东新区上钢社区卫生服务中心大修工程代建服务项目进行代理建设管理。代建管理内容为合同签订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、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动；

2、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。

3、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；

4、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；

5、编制上报项目年度投资计划，按照主管部门下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

6、按月向委托方报送工程进度和资金使用情况；

7、受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；

8、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；

9、负责按照相关规定做好项目审计工作；

10、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；

11、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% 。

计划代建管理期限：约 130 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

金额（大写）：人民币壹拾壹万肆仟玖佰元整（含税金、质量缺陷等一切费用）￥：114900 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），最终以审计金额为准。

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、报价单

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，承担代建任务和责任。

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、本合同正本一式贰份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。

十一、合同签订地点：上海市浦东新区昌里路 360 号 。

本页无正文，仅盖章签字。

委托方：（签章）上海市浦东新区 上钢社区卫生服务中心	代建方：（签章） 上海浦东新区咨询公司
法定代表人：（签章）	法定代表人：（签章）
经办人：（签章）	经办人：（签章）
地址：浦东新区昌里路 360 号	地址： 临沂路 128 号
邮编：200126	邮编：200125
电话：021-58836584	电话：021-58811152
开户银行：建行上海浦东分行	开户银行：浦发银行陆家嘴支行
银行账号：31001520313050014484	银行账号：0764284292676040

签订日期：2023 年 8 月 21 日

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：潍坊社区卫生服务中心大修工程

项目委托方：上海市浦东新区潍坊社区卫生服务中心

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2015年8月1日

签订地点：上海市浦东新区

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》，参考《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：潍坊社区卫生服务中心大修工程代建服务

项目最终批复：工程总投资 81.28 万元，其中工程费 67.71 万元，其他费 9.70 万元，预备费 3.87 万元。

资金来源：财政预算资金

建设地点：上海市浦东新区崂山路 639 号

建设规模及内容：本项目为上海市浦东新区潍坊社区卫生服务中心办公室、大会议室、卫生间、食堂、室外总体等修缮工程。

计划工期：约 60 个日历天

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区潍坊社区卫生服务中心（以下简称“委托方”）委托 上海市浦东新区投资咨询公司 （以下简称“代建方”）对于浦东新区潍坊社区卫生服务中心大修工程代建服务项目进行代理建设管理。代建管理内容为合同签订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、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动；

2、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。

3、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；

4、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；

5、编制上报项目年度投资计划，按照主管部门下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

6、按月向委托方报送工程进度和资金使用情况；

7、受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；

8、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；

9、负责按照相关规定做好项目审计工作；

10、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；

11、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：不超批复。

工程质量标准：一次性验收合格率 100% 。

计划代建管理期限：约 60 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

金额（大写）：人民币 20000 元整（含税金）￥：贰万 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），最终以审计金额为准。

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、报价单

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、本合同正本一式贰份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。

十一、合同签订地点：上海市浦东新区 。

经办人：（签章）	经办人：（签章）
地址：	地址：临沂路128号5楼
邮编：	邮编：
电话：	电话：58811152
日期：	日期：

孙桥社区卫生服务中心门诊楼新建工程代建服务的合同

合同编号： 11N4250915932023201

合同各方：

甲方：**上海市浦东新区孙桥社区卫生服务中心**

地址：**张江镇横沔江路 274 号**

邮政编码：

电话：**18017012948**

传真：

联系人：**李伟**

乙方：**上海浦东新区投资咨询公司**

地址：

邮政编码：**200125**

电话：**58811152**

传真：

联系人：**孔晓飞**

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：孙桥社区卫生服务中心门诊楼新建工程代建服务

项目批复：沪浦发改社【2022】792 号文《关于孙桥社区卫生服务中心门诊楼新建工程项目建议书的批复》

项目总投资：10917.13 万元（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。本项目工程建设总投资

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：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：

安全管理目标：无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：壹佰捌拾贰万伍仟元整 人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）

¥：1825000 元，其中工程管理费详见补充条款，前期管理费详见补充条款。

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）

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 2023-04-21。签订地点：上海市浦东新区 。

委托方：上海市浦东新区新开发区卫生服务中心

咨询公司

（签章）

地址：张江镇横河江路 274 号

邮编：

电话：18017012948

代理方：上海浦东新区投资

（签章）

地址：

邮编：200125

电话：58811152

浦东新区周浦医院二期新建工程代建服务的合同

合同编号： 11N4249101042023801

合同各方：

甲方：**上海市浦东新区周浦医院**	乙方：**上海浦东新区投资咨询公司**
地址：**周浦镇周园路 1500 号**	地址：
邮政编码：	邮政编码：**200125**
电话：**68135590**	电话：**58811152**
传真：	传真：
联系人：**曲玲玲**	联系人：**孔晓飞**

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：浦东新区周浦医院二期新建工程代建服务

项目批复：《关于上海市浦东新区周浦医院二期新建工程项目建议书的批复》（沪浦发改社〔2022〕767 号）

项目总投资：87796.32 万元（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。其中建安费详见补充条款；本项目前期费用详见补充条款，其中前期动拆迁费用详见补充条款（前期动拆迁费包括房屋

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。

17.4 代建单位实施项目管理时，应当派驻项目管理机构。项目管理机构应当由项目经理和相关专业人员组成，人员数量应当满足代建工作需要，其中现场管理人员土建2人、机电1人、安全1人（专职）、项目经理1人、资料员1人（可兼任1个项目）。代建单位应当在代建合同中明确项目经理，项目经理不得兼任其他项目。

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：

安全管理目标：无安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：玖佰壹拾柒万伍仟壹佰元整人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）

¥： 9175100 元，其中工程管理费详见补充条款，前期管理费详见补充条款。

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）

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 2023-05-26。签订地点： 上海市浦东新区 。

委托方：上海市浦东新区周浦镇

代建方：上海浦东新区投资咨询有限公司

（签章）　　（签章）

地址：周浦镇周园路 1500 号　　地址：

邮编：　　邮编：200125

电话：68135590　　电话：58811152

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

项目名称：花木街道小区雨污混接改造工程

项目委托方：上海市浦东新区人民政府花木街道办事处

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

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：自项目立项手续办理至项目竣工结算审价完成及质保期到期。

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）：叁佰壹拾肆万伍仟捌佰元）元整（含税金、质量缺陷等一切费用）￥：3145800 元（暂定）。（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）。

实际应付代建管理费以工程竣工后经本项目甲方委派的投资监理审计后确定的金额为准。

五、本合同组成

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. 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，为代建方提供承担代建任务的必要条件。

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、本合同正本一式贰份，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 。

（以下无正文）

（本页为签署页）

委托方：（签章）

法定代表人：（签章）

日期：2017.3.22

代建方：（签章）

法定代表人：（签章）

日期：2018.1.22

技术标文件

第一章项目分析

一、项目概况：

1.项目名称：花木街道 B3 街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理
2.建设单位：上海市浦东新区人民政府花木街道办事处
3.主要建设内容：本项目主要建设内容包括B3-8 地块新建社区公共服务中心(人民坊)，主要功能包括党群服务、社区服务、社区养老、社区体育、社区文化及养育托管点(宝宝屋)等，同步建设地下车库及垃圾压缩站，新建总建筑面积约 12520 平方米，其中地上约 7875 平方米，地下约 4645 平方米;在 B3-7 地块新建公共绿地，同步联通 B3-8 地块共建地下空间，建筑面积约 2302 平方米。

二、服务内容

1、主要服务内容为：代建管理内容为自本合同签订生效之日起至办理完成项目竣工验收止的建设管理服务。

2、代建服务内容及目标

（1）项目组配置要求：

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，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，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，项目经理将及时更项目管理人员。

（2）因代建单位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代建单位追偿，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，由代建单位以自有资金支付。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）质量管理：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；工程施工质量满足一次验收合格100%，配合甲方与施工单位达到施工合同所确定的质量目标。

（4）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。

（5）投资控制管理：项目管理期间，严格按照批准的概算（因国家政策调整的除外）进行投资控制，负责督促相关责任单位落实投资管理目标。

（6）合同管理：项目管理期间，由建设单位和代建单位共同作为合同当事人参与签订各类合同；按照建设单位和代建单位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。

（7）财务管理：项目管理期间，根据基本建设财务管理制度的有关规定和相关程序进行管理，并根据项目进展情况和实物工作量的完成情况，审核项目付款申请，编制竣工财务决算，协助建设单位完成账面资产移交。

（8）前期配套审批管理：项目管理期间，以建设单位名义办理规划、市政配套条件；以建设单位名义办理各项申报报批手续。

（9）发包与采购管理：对建设单位委托的工程咨询单位进行监督管理工作。

（10）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。

（11）反腐保廉管理：严格遵守国家、上海市有关反腐保廉和申康医院发展中心工程建设项目双优双控规定。

（12）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、图纸等资料提交招标人存档（不包括另行委托第三方档案编制工作）。

（13）竣工验收移交管理：制定竣工验收及交付使用工作计划；会同建设单位组织工程验收和整改；会同建设单位组织工程审价工作；督促各方完成资料归档工作和竣工备案工作；同建设单位组织工程移交及其他相关手续；负责督促各相关单位和建设单位签订保修合同；同建设单位组织固定资产移交及其他相关手续。

三、项目重点和难点分析

1.管理要求高

重点难点对应策略：

（1）加强设计前期工作的细致程度，设计摸底不仔细，有遗漏，造成施工中变更较多，对施工工期和质量都造成影响。

建议：要求设计单位在前期摸底时，对项目所在位置的现场走访不仅包括项目单位、还包含所在社区居委会、物业公司，对项目开工前小区内开工后可能涉及的道路、各类管线工程的内容和施工时间有所了解。

（2）项目管理人员进场之前，首先对关键技术要求和现场管理要点进行了培训。并成立微信群，及时上传下达，沟通了解项目情况，及时予以协调解决。每周召开项目管理人员例会，跟进项目进展。公司领导不定期去现场检查项目管理情况，发现问题及时纠正。

（3）施工过程中的设计变更

和建设方、使用方、设计及时沟通，确定变更内容的必要性；和监理积极沟通，确保变更项目实施的质量安全；和施工单位反复确认并重排工期，必须保证总工期不能延误。

（4）工程材料的保障

工程中材料以次充好、工艺不按设计规范要求操作。解决办法：结合设计、监理，要求施工单位严格按照图纸要求和国家标准规范工艺标准施工，材料进场督促监理和施工单位及时提交材料合格证或设备检验合格证。

2.时间紧、气候影响因素多、协调配合多、进度管理是关键

重点难点对应策略：

（1）制定进度计划。我们在工程投标时已经按照招标文件或规定编制了粗略的施工方案和进度计划，中标后又根据现场施工条件和合同中的工期，编制出详细的施工进度计划。计划的内容包括确定开工前的各项准备工作、选择施工方法和组织流水作业、协调各个工种在施工中的搭接与配合、安排劳动力和各种施工物资的供应、确定各分部分项工程的目标工期和全部工程的完工时间等。

（2）组织进度计划的实施。将施工进度计划报业主审批后严格执行。把进度计划布置下去，调配人力、施工物资和资金，确保到位。及时检查和发现影响进度的问题，并采取适当的技术和组织措施，必要时修订和更新进度计划。

（3）与业主保持密切的沟通。我们定期向业主报告工程进展，对业主提出的"变更指令"和"赶工"或"加快指令"及时作出反应和处理。与业主的良好合作是顺利实施进度计划的一个重要条件。

（4）监督各分包单位的工作，及时协调分包单位的施工配合。

3.重视施工安全、工地文明施工

重点难点对应策略：

（1）要求施工单位做好安全三级教育，操作工严格按照规范要求操作，对现场施工勤监督、勤沟通，可以有效杜绝隐患。针对台风等突发不可抗力的影响，应提前部署，及时清理落水管口，保证落水管通畅，室外施工器具及时收集整理，避免发生二次伤害等。

（2）确定安全生产目标：无安全责任事故。

（3）设立安全工作领导小组领导全面的安全工作，主要职责是领导公司开展安全教育，贯彻宣传各类法规，通知和上级部门的文件精神，制订各类管理条例，每周对各项目工程进行安全工作检查、评比，处理有关较大的安全问题。项目部成立安全管理小组，并设专职安全员，主要职责是负责进行对工人的安全技术交底，贯彻上级精神，每天检查工程施工安全工作，每周召开工程安全会议一次。制订具体的安全规程和违章处理措施，并向公司安全领导小组汇报1次。各作业班组设立兼职安全员，主要是带领各班组认真操作,对每个工人耐心指导,发现问题即时处理并及时向工地安全管理小组汇报工作。

（4）在施工过程中，除正常的安全检查外，公司每月检查一次，工程处每半月检查一次，项目部每周检查一次，发现问题落实到人，限期整改，确保消除隐患。

（5）加强宣传教育，制订科学合理的施工方案，现场组织切合实际的作业程序，正确严格地执行和运用施工及安全规范。对进场的工人进行摸底测试，统一进行安全教育，增强质量、安全意识。各专业班组认真钻研设计图纸进行技术交底，认真学习和深刻体会施工技术规范和施工安全规范。经过培训交底达到合格的职工才允许上岗操作，为安全工作顺利圆满开展打下坚实的基础。在施工过程中，建立每周一次的安全教育，由项目经理或专职安全员主持。同时在每道施工工序进行前，由专职安全员做书面的安全技术交底，各班组长带领施工人员认真贯彻落实。

（6）明确奖罚制度。对违规人员的处理形式有：批评教育→经济处罚→停职检查→开除。对安全工作模范个人和班组予以表扬和适当的奖励。特殊工种，如机械操作工、电工等一定要持证上岗按章操作。机械设备定期保养，不准带病运行，并做好记录。人机配合作业区应有专人指挥管理。进入施工现场区内的人员一定要戴好安全防护用品。宿舍、工棚范围内消防器具，严禁使用电炉，严禁携带有毒、易燃易炸物品进入宿舍作业区。在施工过程中，对于施工现场的各种防护工作，如"四口五临边"的防护以及各种安全设施的设置都要按照国家颁发的有关标准规范和市政有关规定严格予以落实。编制专项的安全防护措施，并设立专项安全负责人。施工现场设立安全标语和安全标志牌。

4.质量标准高、设备、材料品质要求高

重点难点对应策略：

（1）在工程开工前根据业主要求、工程的实际情况和企业的规划确定工程项目的质量目标。

（2）推行施工现场技术负责人技术管理工作责任制，用严谨的科学态度和认真的工作作风严格要求自己。正确贯彻执行政府的各项技术政策，科学地组织各项技术工作，建立正常的工程技术秩序，把技术管理工作的重点集中放到提高工程质量，缩短建设工期和提高经济效益的具体技术工作业务上。杜绝重大差错事故的发生。隐蔽工程在三检的基础上，请监理工程师审核并签证认可。对于工程施工过程出现的质量事故，一经发现，组织力量，严肃进行处理，事故的处理均由质量监理工程师负责全权组织。对于质量的处理，绝不允许心慈手软，必须按照事故原因不清不放过、事故责任者和群众没有受到教育不放过和没有防护措施不放过的"三不放过"原则，认真处理，防患于未然。

（3）按优化的施工组织设计和方案进行施工准备工作。做好图纸会审和技术交底及技术培训工作。对于推广应用的新技术、新工艺要组织有关人员认真学习。要求各级作业人员对施工工序、施工方法、注意事项和质量要求做到心里有数。正确选择和合理调配施工机械设备，搞好维修保养工作，保持机械设备的良好技术态度。

（4）严格按施工工艺（或施工程序）施工。根据对影响工程质量的关键特点，关键部位及重要影响因素设质量管理点的原则，并设专人负责。建立高效灵敏的质量信息反馈系统。形成一个反应迅速、畅通无阻的封闭式信息网。现场质检员要及时搜集班组的质量信息，按照单纯随机抽样法、分层随机抽样法、整群随机提样法客观地提取产品的质量数据，为决策提供可靠依据。并采用质量预控法中的因果分析图、质量对策表开展质量统计分析。

5.建立和谐的施工环境

建立和谐的周边关系，取得项目积极的社会效益。

重点难点对应策略：

（1）选择注重安全文明的施工单位

在施工招标中，把“定制减少对周边环境影响的可行的施工措施”作为一项重要评标指标，选择注重安全文明的施工单位。

（2）加强施工过程中的环境管理

关注施工期间的通行管理，多了解周边居民状况，做好宣传沟通工作，促进施工方制定可行的应急预案，及时对异常情况作出反应，夜间施工将会受到严格控制。

（3）加强与物业、安保、社区的沟通

通报拟建项目概况，建立信息交流机制，及时消除不安定因素。

四、代建管理协调的方案和措施

在代建管理过程中，保障各项报批、报建工作顺利推进，并与政府有关部门进行有效沟通和协调，是确保项目顺利推进的重要环节。

以下是针对这些方面的方案和措施：

1.报批、报建工作的推进

1.1 制定详细的报批、报建计划

制定时间表：建立详细的报批、报建时间表，包括各项审批和报建的具体时间节点。

任务分配：明确各项报批、报建任务的负责人和团队，确保责任到人。

1.2 准备完整的申请材料

文档准备：根据各项报批、报建要求，准备相关的申请材料和文件，确保内容准确且符合标准。

审核材料：在提交前对申请材料进行内部审核，确保资料的完整性和合规性。

1.3 实施跟踪和反馈机制

跟踪进度：建立跟踪机制，定期检查各项报批、报建的进度，及时解决出现的问题。

及时反馈：收到政府部门的反馈后，迅速进行响应和调整，确保问题得到有效解决。

1.4 配合政府部门的要求

政策了解：熟悉相关政策法规和审批流程，确保所有操作符合政府部门的要求。

文书规范：按照政府部门的要求，规范提交文书格式和内容，减少因格式问题造成的审批延误。

2. 与政府有关部门的沟通与协调

2.1 建立沟通渠道

指定联系人：指定专门的沟通联系人，与政府部门保持稳定的联系。

沟通工具：使用正式的沟通工具和平台，如邮件、正式函件、电话会议等，确保沟通的正式性和记录性。

2.2 定期召开协调会议

会议安排：定期安排与政府部门的协调会议，讨论项目进展、存在的问题和解决方案。

会议记录：做好会议记录，并及时跟进会议中讨论的事项，确保落实到位。

2.3 主动汇报项目进展

定期报告：定期向政府部门提交项目进展报告，汇报项目的关键节点、进展情况和存在的风险。

问题说明：遇到问题时，主动说明情况，寻求政府部门的指导和支持。

2.4 处理反馈意见

反馈处理：认真对待政府部门的反馈意见，迅速采取行动进行整改和调整。

问题解决：针对政府部门提出的问题，制定详细的解决方案，并及时汇报处理结果。

2.5 加强关系建设

关系维护：建立良好的政府关系，维护和提升与政府部门的沟通和合作。

信息共享：主动与政府部门分享项目的成功经验和重要进展，增强政府对项目的支持。

3. 应对突发问题的措施

3.1 设立应急小组

组建团队：建立应急小组，专门处理突发的报批、报建问题和政府部门沟通难题。

制定预案：制定应急预案，预设可能出现的突发问题和解决方案。

3.2 快速反应

问题识别：在出现问题时，快速识别问题的性质和影响。

迅速解决：迅速采取行动解决问题，确保问题不影响项目的整体进度和质量。

通过这些方案和措施，可以确保新建项目代建管理中的报批、报建工作顺利推进，并与政府有关部门保持有效的沟通和协调，最终实现项目的顺利实施。

五、工程进度计划、节点安排

在新建项目代建管理中，工程总进度计划的安排、关键工期节点的安排，以及控制和保障工期目标实现的方案和措施是确保项目按时交付的关键。以下是相关的详细方案和措施：

1. 工程总进度计划安排

1.1 制定详细的工程总进度计划

项目分解：将项目分解为具体的任务和阶段，建立详细的工作分解结构。

任务排序：确定各任务的前后依赖关系，安排合理的工作顺序。

时间估算：根据任务的复杂性和资源情况，估算每个任务的工期。

1.2 确定关键路径

关键路径分析：识别关键路径上的任务，这些任务的工期直接影响项目的整体完成时间。

资源配置：合理配置资源，确保关键路径上的任务不因资源短缺而延误。

1.3 设定阶段性里程碑

里程碑定义：设定项目的主要里程碑，如设计完成、开发测试、系统上线等。

阶段性评估：在每个里程碑点进行阶段性评估，确保各阶段目标的实现。

2. 关键工期节点的安排

2.1 确定关键工期节点

节点识别：识别项目中的关键工期节点，如需求确认、设计完成、系统集成、用户验收等。

节点计划：为每个关键节点制定详细的计划，明确各节点的完成标准和验收条件。

2.2 制定应急预案

预案准备：为每个关键节点制定应急预案，预设可能出现的问题和解决方案。

预案演练：定期演练应急预案，确保在实际问题出现时能够快速有效地应对。

2.3 进行节点监控

节点跟踪：建立节点跟踪机制，实时监控关键节点的进展情况。

定期检查：定期检查各关键节点的完成情况，确保按时达到预期目标。

3. 控制和保障工期目标实现的方案和措施

3.1 实施进度控制

进度跟踪：使用项目管理工具进行进度跟踪，实时更新项目进度数据。

进度报告：定期生成进度报告，分析项目进展，发现并解决延误问题。

3.2 资源管理

资源计划：制定资源计划，确保项目所需的人员、设备、材料等资源得到合理配置。

资源调配：在资源不足或出现问题时，及时进行资源调配，优先保障关键任务的资源需求。

3.3 风险管理

风险识别：识别可能影响项目进度的风险因素，如技术难题、人员变动、外部环境变化等。

风险应对：制定风险应对措施，定期进行风险评估和调整，降低对工期的影响。

3.4 变更管理

变更控制：建立变更控制流程，评估变更对进度的影响，确保变更经过审批并合理安排。

变更记录：记录所有变更及其影响，确保项目进度计划的准确性和完整性。

3.5 沟通与协调

沟通计划：制定详细的沟通计划，确保项目干系人之间的信息流通畅。

问题解决：及时处理项目中的沟通和协调问题，确保信息准确传递，减少因沟通不畅导致的进度延误。

3.6 绩效管理

绩效考核：建立绩效考核机制，对项目团队和各部门的工作进行绩效评估。

激励措施：根据绩效考核结果，给予相应的奖励或激励，提升团队的工作积极性和效率。

4. 总结与反馈

4.1 总结经验

项目总结：在项目完成后，进行全面总结，分析成功经验和存在的问题。

经验分享：将总结的经验和教训进行整理，并分享给相关团队，为未来的项目提供参考。

4.2 持续改进

改进措施：根据项目总结的经验和教训，制定改进措施，不断优化项目管理流程。

持续学习：关注行业最新动态和技术发展，持续提升项目管理能力和水平。

通过上述方案和措施，可以有效安排工程总进度计划，合理安排关键工期节点，并实施控制和保障措施，从而确保新建项目代建管理中的工期目标顺利实现。

第二章项目代建主要职责及组织机构设置

一、代建单位主要服务内容

1.负责方案、施工图设计等各阶段，与建设单位、管理部门、设计单位等进行联系、协调，承担相关手续报批工作；

2.负责组织项目施工、监理、采购等招标工作，负责施工、监理和采购等各类合同的起草、谈判、签订和管理工作；负责申请施工许可证；负责审查施工单位编制的施工组织设计和施工监理单位的施工监理大纲，检查施工单位的各项施工准备工作。协助向有关管理部门办理工程开工申请和批准的手续。

3.负责项目的进度、质量和安全管理；

4.负责组织项目竣工验收，办理项目资料移交和报送手续；

5.负责组织财务竣工决算、资产移交和产权办理；

6.负责相关资料整理归档；

7.负责履行代建委托服务合同约定的其它职责。

二、项目代建单位的主要职责

1.负责项目建设前期协调及协助招标代理工作；

负责项目建设报批与申照工作；

负责设计图纸分别报建设、消防等部门审批；

负责申请施工许可证；

负责审查施工单位编制的施工组织设计和施工监理单位的监理大纲，检查施工单位和监理单位的各项施工准备工作。协助向有关管理部门办理工程开工申请和批准的手续。

协助业主组织项目建设咨询服务单位、建筑设计、施工单位和材料设备供应商的选择工作。

协助业主组织公开招标的全部活动，审核招标文件/比选文件。

协助业主组织合同谈判，包括起草合同文本、合同条款商洽、签定合同的前期准备工作、合同的登记备案。

2.组织项目建设优化设计

组织协调相关审批部门和设计单位优化设计方案等；

组织设计交底、控制设计进度；组织协调设计变更的论证，就设计变更可能对工程造价、进度产生较大影响的，出具书面报告并提出建议方案提请主管部门、业主确认；

督促设计单位对建筑、结构、给排水、强电、燃气、暖通、弱电、绿化及相关专业设计进行协调。

3.负责项目建设工程进度管理

根据业主要求负责编制总进度计划及分阶段进度计划，主持工程计划及有关方面协调会议；

审核施工单位制订的经工程监理审核的施工总进度计划，年度、季度、月度施工计划，分阶段协调施工计划，并及时提出整改意见；当进度发生偏差时，及时制定纠偏方案或督促施工单位调整总进度计划并予以审核，并需采取措施协调参建各方实现进度纠偏；

督促设计单位按设计进度完成施工图设计；

审查施工单位各项施工准备工作，检查场地状况，办理相关手续，组织施工临时供水、供电、接通通讯至工地现场，组织编写开工报告，办理开工手续，为施工单位提供施工条件。

项目建设工程进度风险预警。

4.负责项目建设工程质量管理

督促设计单位按业主认可的进度计划出图、审核施工图的设计深度确保达到施工要求。主动协调业主、设计各工种之间的关系；

督促施工单位建立、完善施工管理制度、施工安全措施和质量保证体系；

审查监理单位编制的建设监理实施规划、细则，督促和检查监理单位按监理合同约定的工作内容开展工作；

审查施工单位提交的经监理单位审核的施工组织计划、施工技术方案；

组织施工图（施工许可证办理前已有成果）会审和设计单位交底会；

组织施工总承包合同中的暂定价专业分包工程、暂定价材料设备等招标、选定工作。

5.项目建设投资控制管理

协助业主组织审核设计单位提交的设计概算；

协助业主组织审核施工单位编制的施工图预算；

协助业主组织编制项目建设工程资金使用总计划和分阶段使用计划；

协助业主组织对不同技术方案进行经济分析和比较，提出最优性价比的建议；

协助业主组织进行实际投资与计划投资的比较分析，严格控制工程造价；

协助业主组织审核投资控制单位编制的年、月度的投资完成报表、财务用款计划报表等工作（施工许可证办理前已有成果）。

6.负责项目建设合同管理

组织和参加项目建设各项合同的谈判；

对项目所有批文、合同、工程证照、各种通知、任命书、委托书、证书、签证、备忘录、报告、报表、函件及会议纪要、索赔资料等各种文件进行分类保管；

监督合同执行情况，分析合同非正常执行原因，避免施工单位和第三人索赔。

7.负责项目建设信息管理

项目建设的各类信息收集、传递、处理、存储、发布，编制建设信息动态月报告和项目建设大事记。负责城建档案资料归档工作。

进行工程质量、安全、进度、造价的动态分析，确保工程管理的高效、迅速、准确。

8.负责项目建设工程组织管理

建立健全项目代建制度和协调机制；

协助业主对项目建设过程中各参建单位、各供应商之间的管理；

协助业主协调解决项目建设过程中各方发生的争议。

安全、文明施工管理，环保，风险预警、应急措施。

协调解决项目建设过程项目外部争议。

9.组织项目建设工程竣工验收和试运转

项目竣工验收条件具备之后，代建单位组织成立验收工作小组，组织监理单位和施工单位编制竣工验收计划。

协调相关单位成立试运转组织机构

10.负责协助审核项目建设工程竣工结算

代建管理单位组织监理单位按照协议书约定的内容，进行工程竣工结算初步审查。

初步审查后，代建管理单位组织造价咨询单位在规定的时间内进行核实，汇总各方意见后，给予确认或提出修改意见，复核后提交委托方确认竣工结算报告。

11.工程安全管理

建设单位、项目代建单位与施工单位签订安全生产协议书，明确双方在安全生产工作中的责任、权力和义务以及具体的安全生产考核指标。

安全生产协议签订后，代建单位组织监督检查本协议的落实情况，确保安全考核指标的完成。

12.文明施工管理

督促施工单位编制创市文明工地的措施与方案：

采取定期或不定期检查、抽查、专项检查等。发现问题，消除隐患。

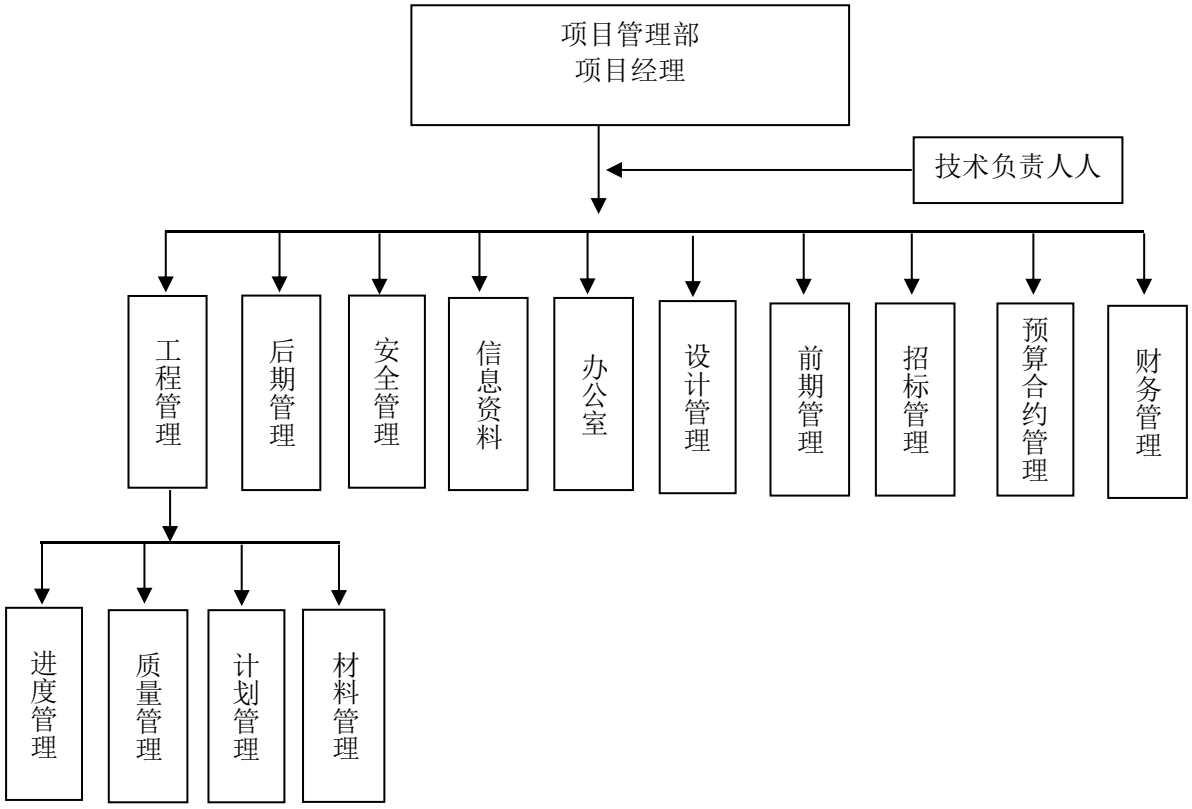
13.负责项目移交、竣工财务决算等工作

竣工验收合格后，以项目财务竣工决算审计单位审定的财务竣工决算表为依据，及时、积极配合资产接受单位，办理好资产移交手续。

14.其他与工程相关的工作。

三、代建管理组织机构

项目管理部采取项目经理负责制，下设工程管理、后期管理、安全管理、信息资料、办公室、设计管理、前期管理、招标管理、预算合约管理、财务管理等部门，其中，工程管理部下设进度、计划、质量、材料管理等部门。如下图所示：



四、各部门设置及职责

1.前期管理部

负责前期各项手续的办理，与各相关部门的沟通，协调各方面关系；

编制项目运行、维护和培训计划及操作规范，制定用人培训计划，并组织实施。

2.招标管理部

结合项目总进度计划编制招标和采购方案和计划；

进行施工招标标段划分；

组织招标工作、设备材料采购；进行设备选型和购买国内外设备的技术把关；

审查设计单位、施工单位、监理单位报送的有关资格预审文件并提出审查意见；

检查统计每月项目招标、采购工作运行情况，报信息部汇总。

3.设计管理部

负责设计阶段的管理，优化设计审核图纸，以及实施阶段对设计变更做技术经济分析；

协助前期管理部进行设备选型和购买国内外设备的技术把关.

4.办公室

负责制定项目管理机构的规章制度、人事管理和考勤统计；

项目管理内部会议的组织；

办理施工图委托送审工作；

传达项目经理的指令，协调项目管理机构各职能组的工作；

编写项目经理交办的专题报告；

项目管理的日常文字处理、行文；

与委托人和使用人有关部门的日常协调工作；负责现场的日常接待和后期保障工作。

5.工程管理部

制定工程实施阶段的项目管理文件及项目总进度计划；

进行项目建设实施阶段过程的进度、质量控制，进行现场签证工作；

对施工承包单位进行管理；

进行项目计划管理、风险管理；

组织工程项目的设备调试及竣工验收工作；

整理工程项目档案资料；

检查统计每月项目质量、进度工作运行情况，报信息管理部汇总。

6.安全部：

负责项目全过程的安全环保及文明施工管理。

7.信息资料部：

负责收集、整理项目建设过程的相关资料，并及时向有关部门传递。

8.预算合约部：

进行合同管理，监督施工合同、监理合同和设备材料采购合同的履行情况；

针对各单位的合同争议、索赔、工期延期等问题，向项目经理提出初步意见；材料、设备采购价格的审核、咨询，工程预算、结算审核；工程变更、现场签证的审核与管理，协助审查设计变更，提出咨询意见；定期核实工程量；对工程概预算和决算进行审核；检查统计每月项目合同、造价执行情况，报信息部汇总。

9.财务部

负责编制各项财务报表，用款计划，划拨工程款等。

设置工程财务管理机构,配备专职工程管理人员和财务人员负责工程财务管理与会计核算工作。

严格规范资金支付程序,即根据进度由施工单位提出申请,经投资监理单位、建设单位、财政批准后予以支付。

积极编好工程建设项目各种报表,认真做好工程投资成本核算工作。

积极参加各种不定期的培训,提高财务管理和会计工作水平,确保资金使用安全,确保建立优质工程,培养优秀人才。

五、团队岗位责任制

1.项目经理：

全面负责项目管理部的管理工作；

组织编制及修订可行性研究报告；

组织编制项目前期工作计划、工程项目建设总进度计划、成本规划书、工程项目年度资金使用计划、质量计划、招标和采购工作计划、沟通计划等；

组织进行各阶段设计文件报批工作；

确定项目的工作分解结构、组织分解结构及编码系统，确定项目管理部组织机构和组织形式；

组织对设计、监理、施工承包商、甲供材料及设备的招标与采购工作；

组织制定项目管理部的规章制度；

检查监督现场项目管理机构的工作，根据工程项目的进展进行人员调配，对不称职的人员进行调换；

保持与项目委托人和使用人的密切联系，建立与委托人和使用人的沟通渠道，并将项目的委托人和使用人的意图及时向项目管理部贯彻；

对项目实施中的各个环节进行调查、分析、组织编写专题报告和阶段性项目管理工作报告。

2.项目技术负责人：

负责可行性研究报告的编制；

协助项目经理组织编写、审查项目前期工作计划、工程项目建设总进度计划、成本规划书、工程项目年度资金使用计划、质量计划、招标和采购工作计划、沟通计划等；

组织专家及技术人员对初步设计及施工图设计进行报批前的审查；

项目管理部日常工作中遇到的重大技术问题的论证组织；

负责设计论证、设计优化、设计可行性等论证；

组织项目部审查各标段的施工组织设计和重大施工方案；

组织设计交底和图纸会审工作；设计变更的审核；

参加质量事故的处理。

3.项目设计管理师：

负责组织审查工程设计必备条件的可靠性和完整性。主要条件为：设计合同、可行性研究报告、项目基础资料；

组织各专业工程师审查工程的设计标准、规范和重大设计原则；编制项目设计管理记录，并把各项工作落实到各专业工程师；

负责组织设计协调会议；

组织审查设计方案，并根据项目的委托人和使用人或专家的意见要求设计单位对设计方案进行补充、修改；

会同进度计划工程师，编制设计进度计划；

根据费用控制工程师提出的各设计专业、各阶段费用控制指标，对设计进行限额费用控制。当设计方案需要变动时，应事先通知费用控制工程师，并向项目经理汇报；

组织好设计变更的管理工作

组织编制设计工作的计划值，测定、检查设计的实际成本和挣值。

定期召开设计计划执行情况检查会，掌握设计进展进度情况，协调和处理各专业在进度、质量保证、费用控制等方面存在的主要问题，并及时向项目经理报告。

组织审查工程设计文件。

工程施工前负责组织对设计复查，组织设计交底工作。

督促设计单位对工程设计阶段的资料和计算书等进行整理、立卷和归档。

编写设计管理总结报告。

4.项目采购工程师

根据工程进度计划，编制项目采购计划，明确项目采购工作的范围、分工、采购原则、程序和方法。

组织制定采购工作的计划值、测定、检查采购的实际成本和挣值。

编制有关设计、施工、监理及设备材料采购的招标文件，制定相应的评标标准。报项目经理和委托人、使用人批准后执行。

负责招标及采购的程序的执行，并按要求到建设管理部门办理各种备案手续。

对于非强制招标的采购，提出设备、材料询价的商务文件。

组织对厂家报价的商务评审和综合评审。

协助预算和约部签订合同。

监督各类采购合同的履行。

定期召开采购计划执行情况检查会，检查分析存在的问题，研究处理措施，按月编制采购情况报告。

负责对项目有关的采购文件、资料的整理归档。

组织编写项目采购总结报告。

5.进度计划控制工程师

根据项目管理合同中所确定的建设工期，制订出符合项目实际情况的进度计划。

编制项目的计划值和挣值，指导编制设计、采购和施工的计划值和挣值。

检查、了解、分析进度计划的执行情况，预测可能影响工程进度的因素，提出解决办法和措施，按月提交进度计划执行情况报告。

审查主要设备合同的进度计划，检查计划的执行情况，对存在的问题及时向项目总工程师或项目经理汇报。

审查施工的进度计划，检查计划的执行情况，对存在的问题及时向项目总工程师或项目经理汇报。

协助项目总工程师协调设计、采购和施工管理工程师的进度计划，使其顺利的完成总的工程进度计划。

对重大的设计变更进行研究，评估其对进度计划的影响，供项目经理决策。

对项目进度计划的文件、资料进行整理、归档。

编制项目进度计划控制总结报告。

6.费用估算师

编制项目估算，包括初期控制估算、批准的控制估算、修正的估算，并进行风险分析，为不可预见费的估算提供基础。

审核设计的估算资料，供方案比较。

在采购工作中提供必要的估算资料，供商务评价用。

在施工招标工作中提供必要的估算资料，供编制标底及评标用。

当出现重大的设计变更时，进行相应的费用估算。

掌握和正确使用多种费用估算方法，提供费用估算的准确性。

积累和分析项目费用原始资料，补充和更新费用估算的数据。

组织竣工结算和决算。

对项目估算及实际执行情况的资料进行整理归档。

组织编写项目估算总结。

7.费用控制师

负责编制和贯彻执行工程费用控制计划及费用控制实施程序。

协助项目经理或项目总工程师建立项目工作分解结构（WBS）及编码系统，为实行费用/进度综合控制奠定基础。

按项目工作分解结构进行费用分解。经项目经理批准后形成分解工程预算，下达给项目设计管理工程师、采购管理工程师、监理工程师，作为各阶段费用控制的依据。

在项目实施过程中定期监测与分析费用的执行情况和发展趋势，对偏离最新估算的任何倾向提出意见和措施，而费用计划的修改，必须得到项目经理的批准。

编制项目实施费用状态报告和项目费用汇总报告，分别向项目经理、项目总工程师、项目设计管理工程师、项目采购工程师、项目监理工程师提供费用控制的执行情况。

统计实际成本曲线，与挣值曲线进行对比分析，找出费用计划执行中的问题。

对照发包合同，审查承包人提出的费用计划，并与原费用分解指标和预测的按月支付计划对比，找出偏差，提出措施。

按规定程序严格控制项目重大变更。

管理不可预见费的使用，每月向项目经理报告不可预见费的使用情况。

对费用进行分解、控制、变更及实际执行情况等资料进行整理归档。

组织编写项目费用控制月报和费用控制工作总结。

8.安全控制工程师

编制项目安全管理计划，并监督实施。

贯彻国家有关安全法律和法规的规定。

参加研究设计方案和施工方案中的安全问题。

敦促承包人建立工程现场的消防、急救设施。

负责现场的安全检查、处理施工现场发生的安全问题。

负责编写项目安全报告。

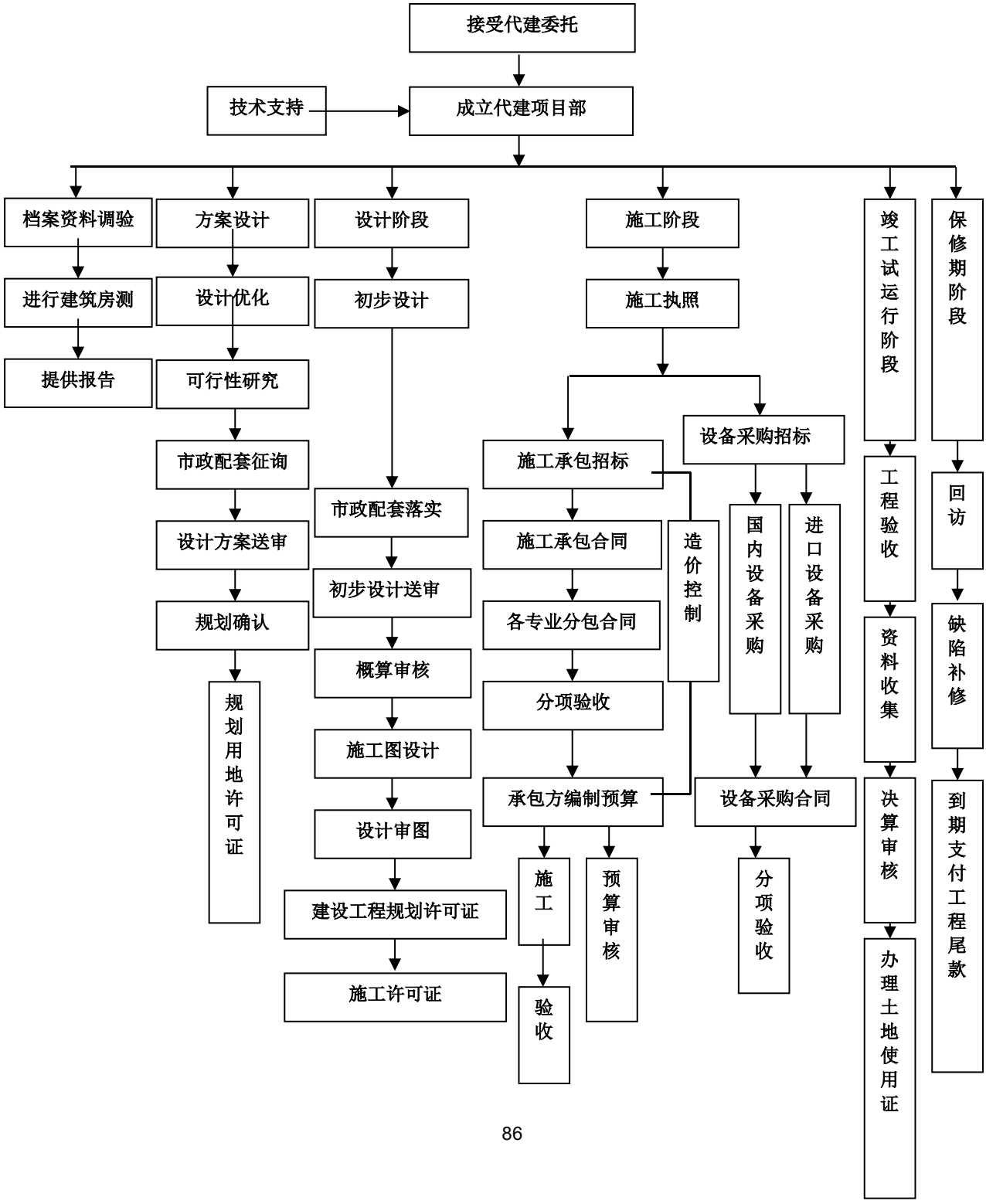
对项目有关安全工作的文件、资料、记录进行整理归档。

负责组织编写安全工作总结报告。

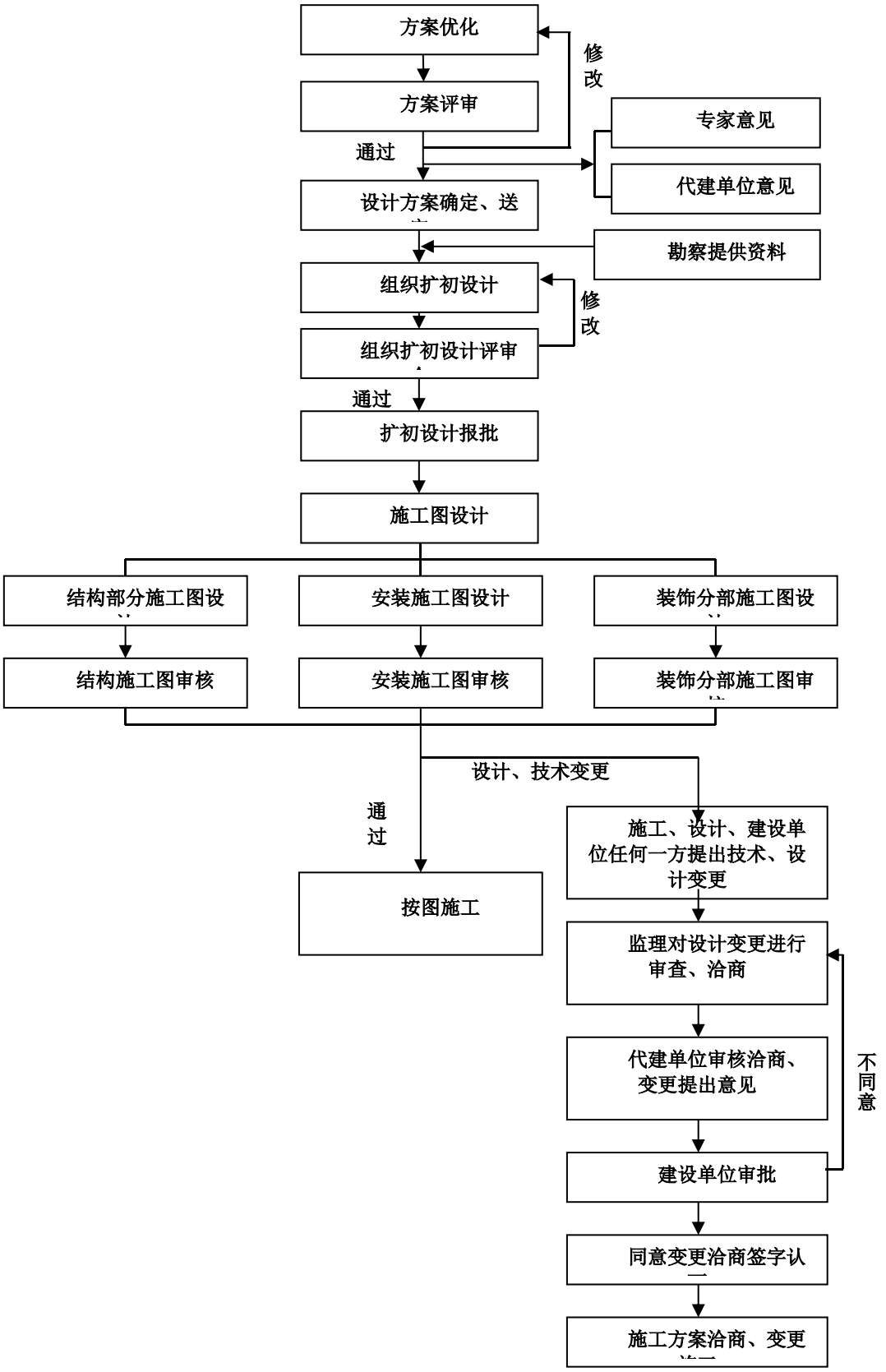
第三章项目代建流程及项目代建管理细则

一、项目代建管理程序

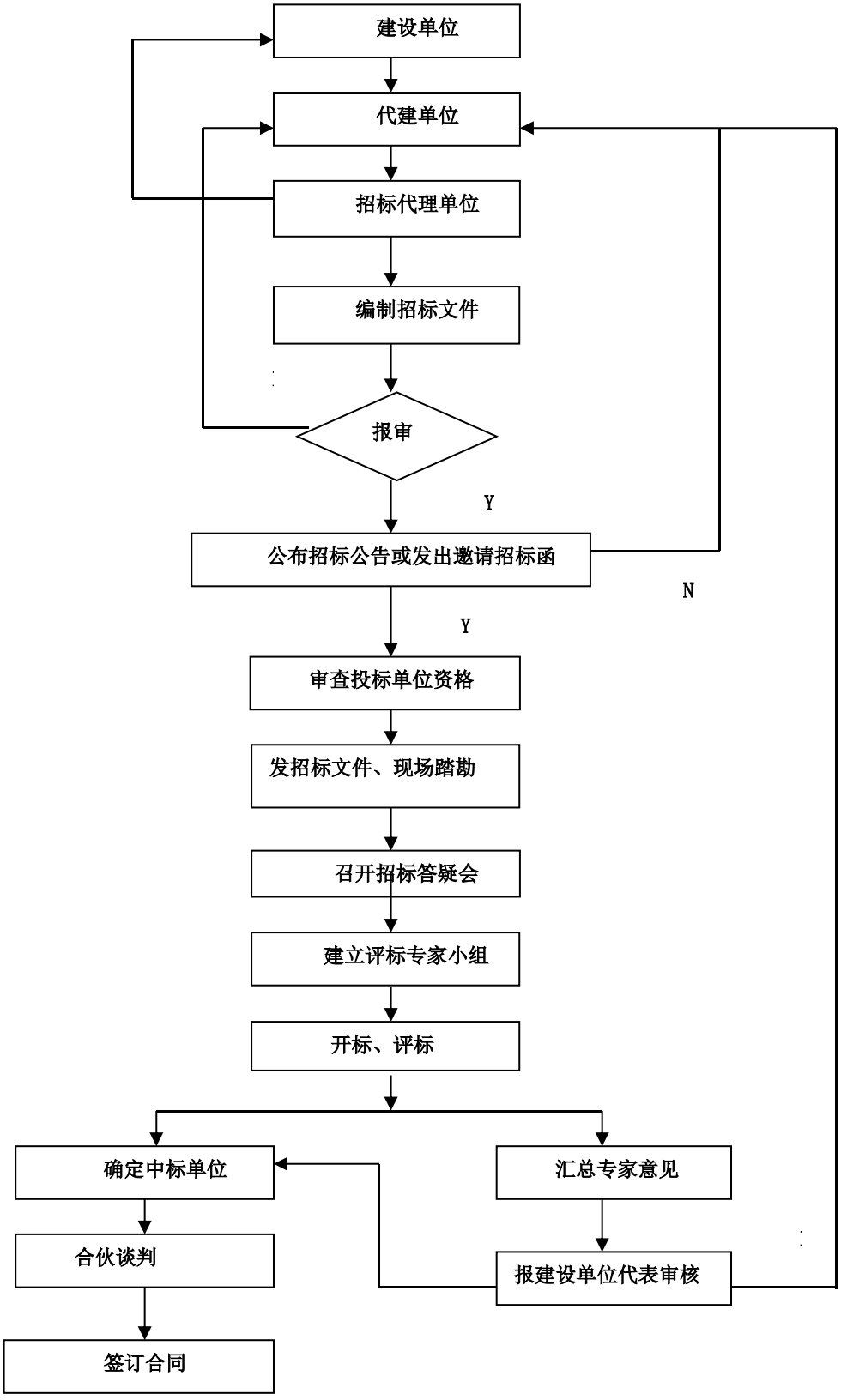
1.代建管理总程序



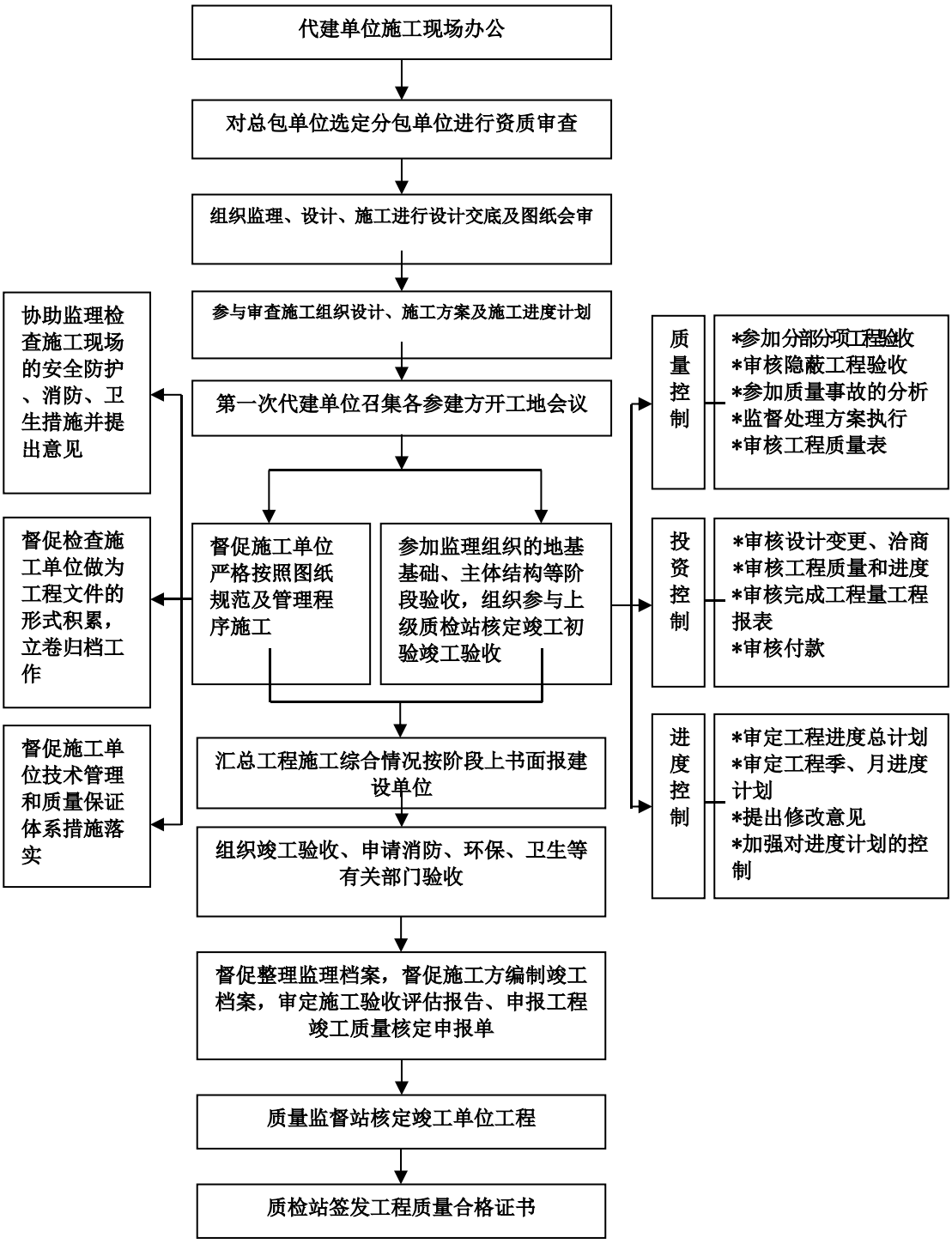
2.设计阶段代建管理工作基本流程



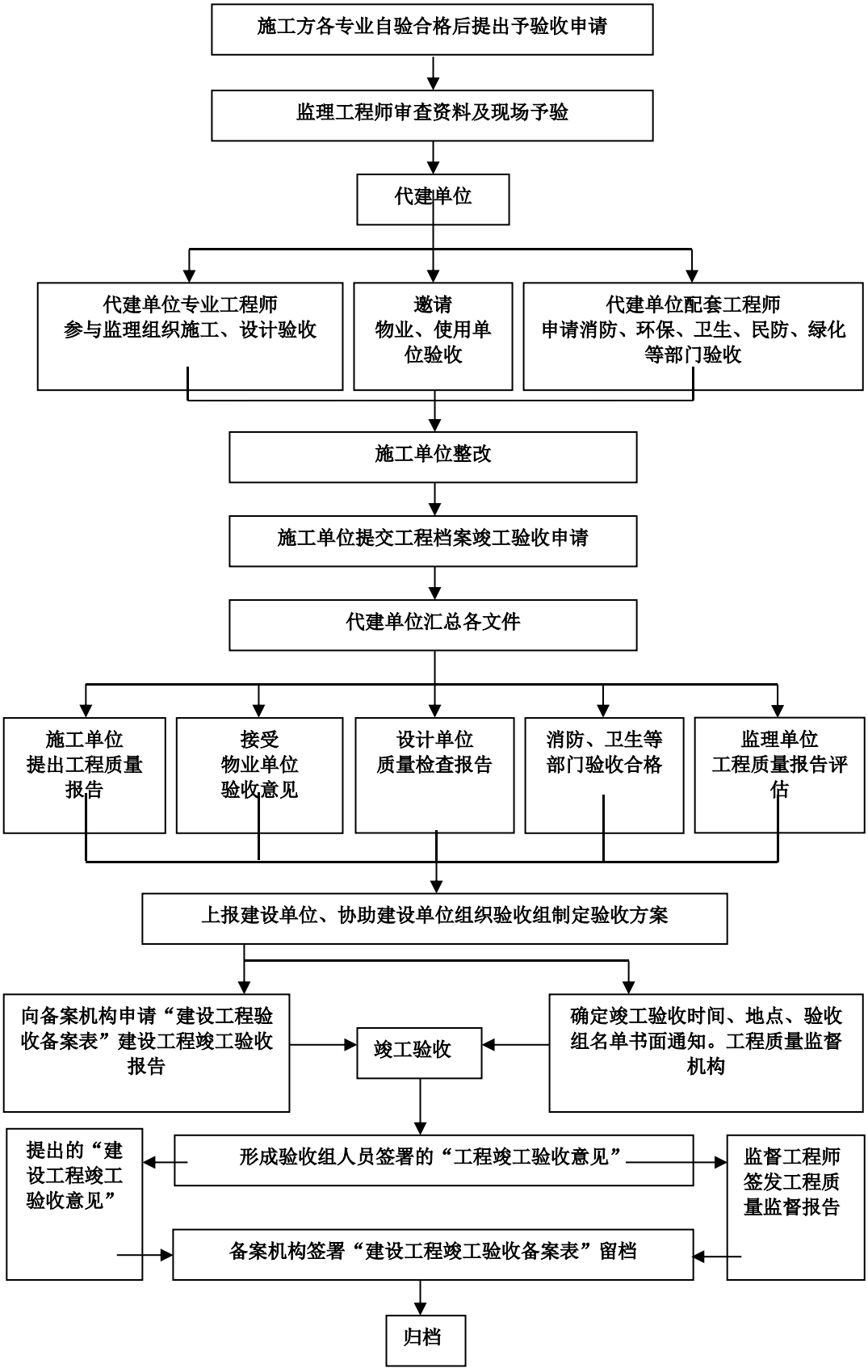
3.招投标阶段代建管理工作基本流程



4.施工阶段代建管理工作基本流程



5.竣工验收阶段代建管理基本流程



二、前期阶段管理

1.代建单位在业主指导下，按照相关工程管理办法的规定，进行项目调研，编制专项计划初步实施的内容，配合业主提出工程初步计划，报业主审核。

2.项目工程计划批复后，代建单位必须在一个月内上报代建项目进度计划安排表，并接受工程管理中心对代建项目实施进度完成情况进行的监督检查。

3.根据本项目工程计划的时间节点安排，督促设计单位及时完成设计方案，代建单位初步审核设计方案及投资估算后上报业主审核同意。

4.督促设计单位完成工程施工图设计及施工图预算的编制，组织施工图和预算审核、报批工作。

5.组织合同的签订工作，初步审核各类合同，报业主审核同意后，签订与各工程承包单位或货物供应单位的合同，对项目建设实行全过程合同管理。

6.负责办理项目各阶段中各类审查报批手续。

7. 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。规划组织办理各阶段的施工许可证及市政管线接口等工作。

8.对工程的地质、水文与气象条件、现场条件及周围环境、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。

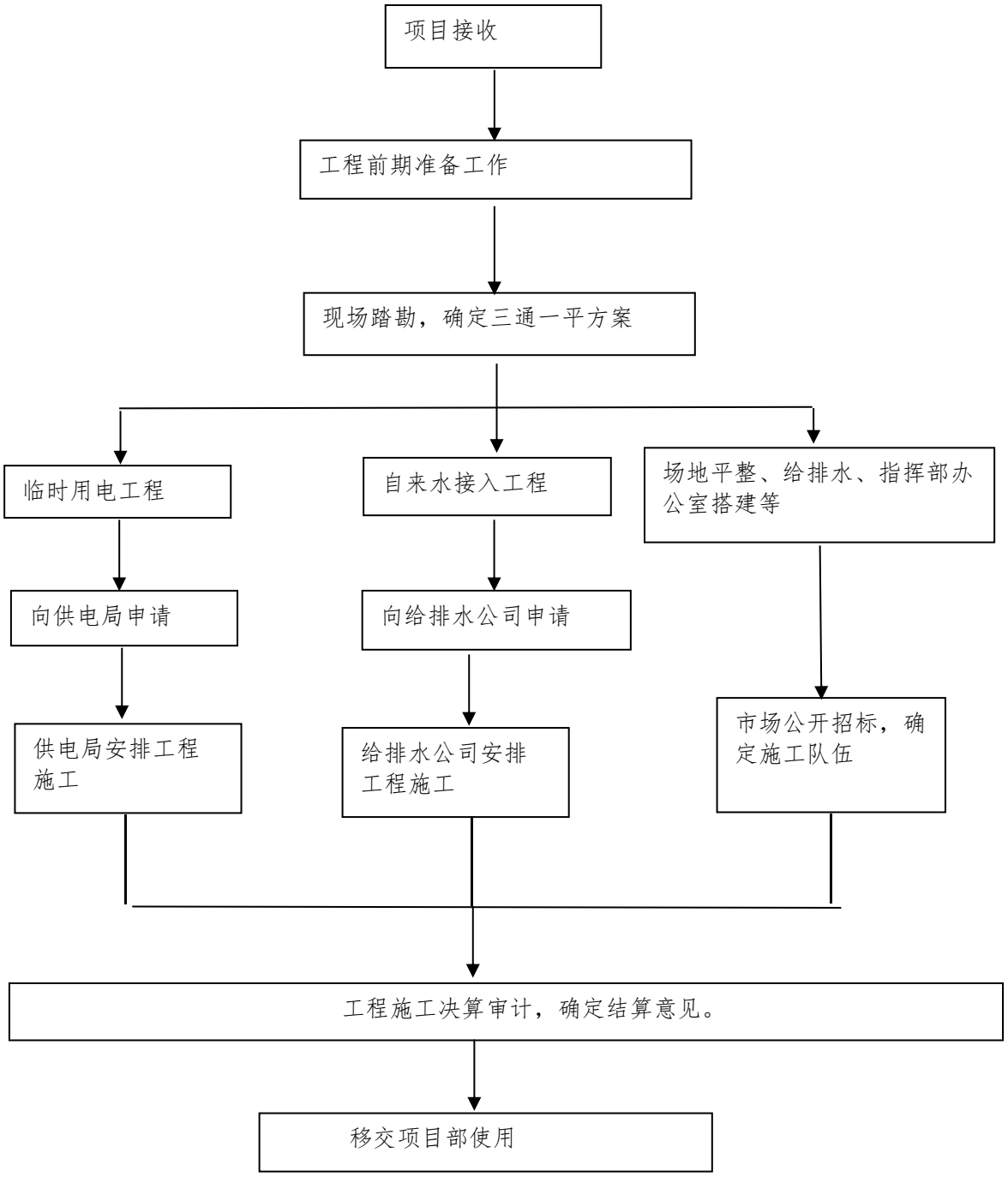
9.根据工程总体计划的安排，落实施工队伍办理三证手续，验收动迁场地；

10.配合规划部门做好规划红线测量，提供给设计单位和施工单位本工程水准点与坐标点的技术资料。

11.根据施工工程的安排，做好水、电进场，临时道路通的征询工作。

12.委托落实动拆迁工作及施工场地的三通一平（图）。组织实施施工区域的公共设施，管线的搬迁工作，委托专业公司综合设计进行方案比选；向施工单位进行场地交付。

三通一平实施实施流程图



三、施工中、后阶段管理

1．根据市有关部门的规定，办理规划、环保、卫生防疫、环卫、排水排污、交通、消防、绿化、人防、管线监测、工务所、劳动保护等主管部门各阶段设计文件报审及相应申报、审核手续。

2．协助办理电力、煤气（液化煤气）、自来水、电话、通讯、雨污水排放、垃圾堆放等市政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。

3．与业主一起协调本工程扩初设计相关的各单位、各部门关系，做好扩初设计审批准备工作并办妥各类文件往返签收记录。

4．根据竣工备案制要求，负责消防、环卫、环保、卫生防疫、交通、绿化、城建档案馆等有关职能部门的竣工验收组织协调工作。

四、设计管理（方案编制依据）

1.方案设计阶段代建工作内容

1）编制方案设计任务书。

2）编制、审核方案设计任务书中有关投资控制的内容。

3）采用价值工程方法，挖掘节约投资的可能性。

4）编制本阶段资金使用计划并控制其执行。

5）比较设计概算与修正投资估算，编制各种投资控制报表和报告。

6）审核设计方提出的设计进度计划。

7）编制本阶段进度控制总结报告。

8）审核方案设计方案是否满足设计文件深度及业主的功能要求和标准。

9）对重要专业问题组织专家论证，提出咨询报告。

10）分析方案设计对质量投资目标的风险影响，并提出风险管理的对策与建议。

11）对建筑设备系统技术经济等进行分析、论证，提出咨询意见。

12）本阶段各种设计信息的收集、分类与存档。

13）协调业主与设计单位的关系、处理有关问题，使设计工作顺利进行。

14）编制方案设计阶段项目管理工作总结报告。

2.施工图设计阶段管理工作内容

1）审核设计院提交的设计进度计划，提出审核意见报业主批准执行。

2）按招标图和施工图两个阶段跟踪施工图设计进度的执行情况，提出相关意见和要求。

3）跟踪设计力量(包括人员数量和资质)配备情况，必要时提出调整意见。

4）跟踪检查施工图设计使用规范版本图框是否受控，施工图设计是否满足合同和受控规范版本。

5）协助业主提供施工图设计所需基础资料、基础数据和外协条件。必要时协助业主委托有资质的管理机构或聘请专家对重要设计基础资料和数据进行论证，并报请相关管理部门批准使用。

6）施工图设计文件的检查、验收。

7）协调施工图审查机构，审查施工图设计。

8）进行阶段性总结。

9）施工图审查后，协助业主据此和相应的必要证件办理开工证。

3.主要管理措施

1）会同招标代理机构，进行方案设计招标、评标、定标工作。

2）负责组织扩初设计在建筑、消防、卫生、环评等各方的审查工作。

3）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。

4）促进优化设计。控制设计标准，确定设备材料的选型。

5）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。

6）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。

7）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。

8）组织设计产品的审查：组织业主审图公司对扩初设计和施工图的功能、质量等进行审查。

9）组织有建筑、结构、机电、环保及节能、造价等专家顾问参加设计管理小组工作。

10）审核设计单位的设计进度计划，针对工程总进度网络提出调整意见，报业主批准执行。

11）从业主处收集方案设计、施工图设计所需资料：设计方案、方案设计文件及批件，规划设计条件，工程使用年限及荷载取值论证意见，规划红线及水准点、坐标点等。

12）在跟踪检查过程中，填写设计跟踪管理表，对发现问题，处理方案，整改结果作详细记录，并报业主备案。

13）实行限额设计，要求各专业设计不突破单位工程调整后的概算。各专业设计如有变更，将填写施工图设计变更单，列出变更依据和理由，变更后投资增减数报业主批准执行。凡属扩大规模、提高标准、改变功能、新增项目的重大变更，设计管理小组将报请业主批准，并由业主审批。

14）参加设计单位参加的设计协调会，检查设计进度，协调需业主解决的问题，每周向业主通报设计协调情况。

15）施工图设计完成之后，组织业主，设计单位及相关协作单位对施工图设计进行施工图完工检查验收。

16）协调施工图审查机构对施工图设计进行审查，取得施工图设计审查合格证。

17）及时传递设计信息，使业主掌握设计动态，对业主的要求和意见要及时与设计单位沟通、研究贯彻。要与业主充分协商，取得一致意见，保证对设计单位口径一致，有利于工程管理顺利进行。

18）在施工图设计过程中协助业主及设计院与消防、人防、交通、环保等主管部门的协调，主动沟通，及时汇报，认真听取各主管部门对设计的意见与要求，以利于政府主管部门对施工图设计的核准。

3.方案的编制依据

在工程管理合同签订以后，由代建项目经理结合工程项目的特点组织编制。

编制工程管理方案的依据是:设计图纸、相关规范、标准及法规，咨询合同，补充协议，工程项目的自然和社会外部条件等。工程项目管理方案是指导工程管理工作开展的纲领性文件，应包括但不限于以下内容:

一）、工程项目概况及特点;

二）、工程管理工作的范围;

三）、工程管理工作的内容;

四）、根据工程难点而制订的工程管理工作重点:

五）、工程管理工作的主要控制目标、方法与措施;

六）、工程管理的组织结构、工作职能分工及工作流程;

七）、工作制度;

五、招投标管理

1.代建单位工作职责

对招投标及采购进行专项时间节点进度策划;

审批招标方案;

审批招标计划;

审批招标图;

审批招标文件;

审批资格预审报告;

审批评标标准;

参与并监督开标及评标;

审批评标及定标报告;

签发中标通知书;

审批及签署合同。

2.招标代理公司的工作职责:

负责招标全过程协调及进度管理；

组织办理招标备案工作

准备招标方案；

准备招标计划；

准备资格预审评标标准；

资格预审评定（包括资料评审及现场考察评审，建设单位参加）；

编制资格预审报告；

招标图审核；

协同各咨询单位并编制招标文件（除合同文件、工程量清单、及机电招标技术文件）；

审核招标文件之合同文件及工程量清单（工程量清单的审核主要是完整性审查）；

组织编制技术标评标标准；

发标；

招标答疑工作的组织协调管理及商务和技术问题的回复；

收投标文件；

组织评标工作并参与技术标评审；

编制最终评标报告。

3.造价咨询公司的主要工作及职责：

负责编制招标文件之合同文件（包括投标须知、合同条款、施工开办措施项目等商务文件）；

负责编制工程量清单（包括工程量计算规则及报价规则）；

负责编制标底；

编制商务标评标标准；

负责招标答疑之合同文件及报价相关问题的解释及回复；

负责商务标评审；

编制商务评标报告；

负责准备合同文件并组织合同谈判.

办理入场登记审核开始，各项表格填写；

完成在建设局招标办招标项目《资格预审》文件的政府备案；

组织现场答疑会；

完成在建设局招标办招标项目《招标文件》和《答疑文件》的政府备案；

预约评标时间地点，抽取专家，并收集评标结果文件资料；

组织评标及开标工作；

编制评标报告；文件报送；

组织合同备案.

4.设计单位的主要工作及职责

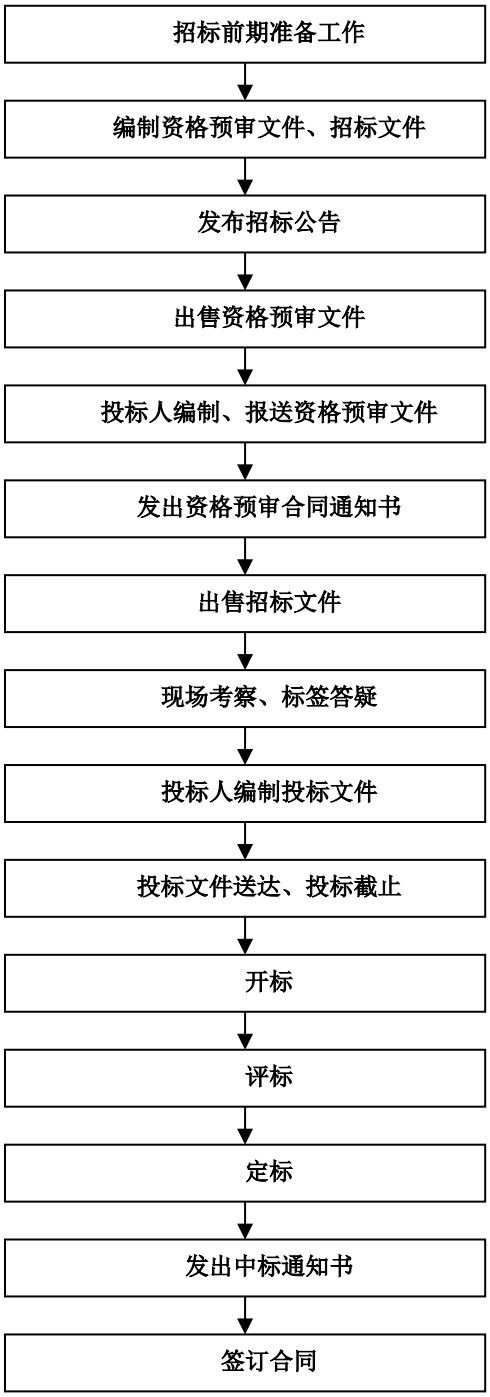
负责提供招标图；

负责招标答疑之招标图解释及回复；

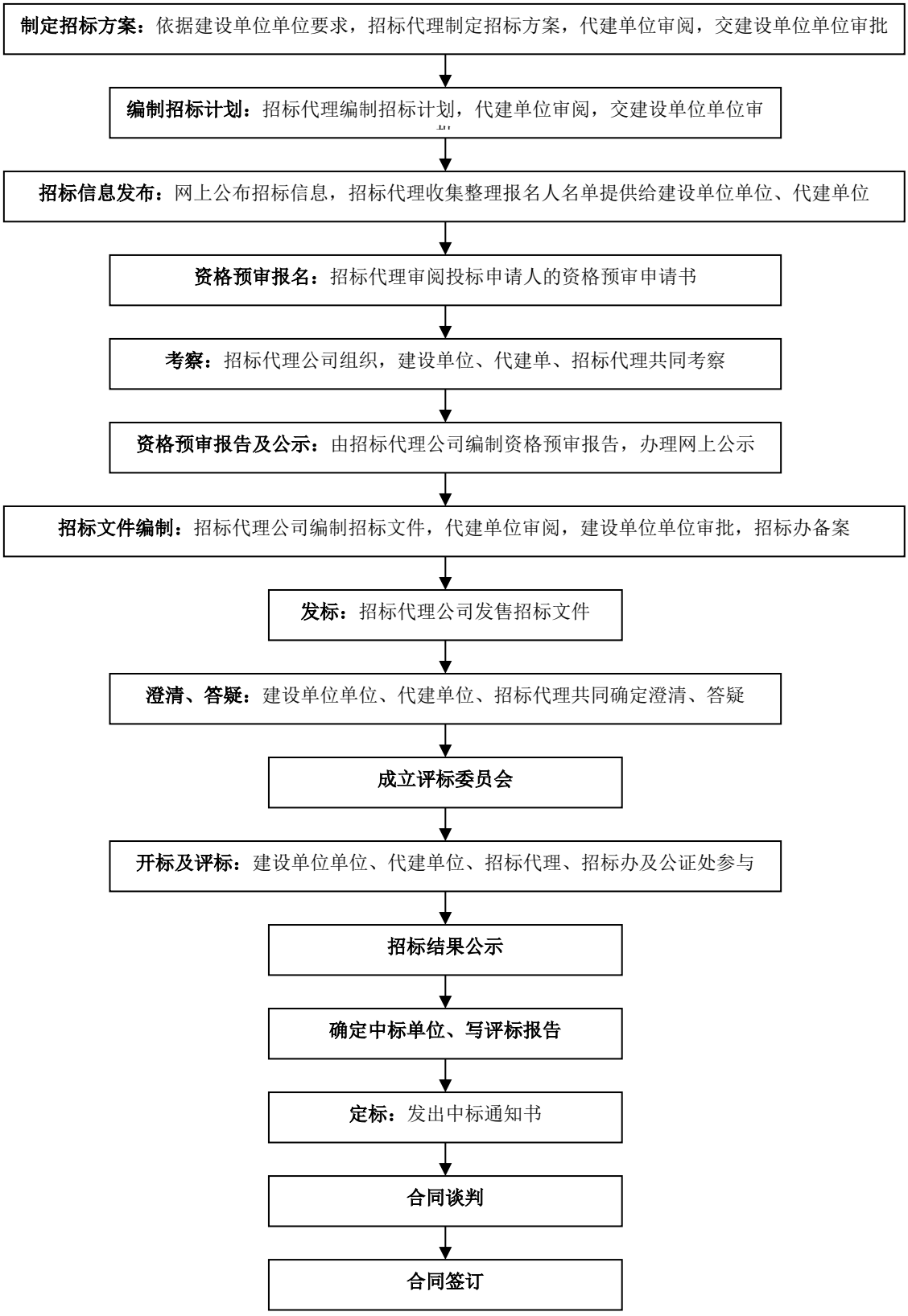
负责招标答疑之设计及施工技术相关问题的解释及回复；

参与招标阶段的技术评审或提供有关建议。

5.招投标工作程序


招标前期准备工作
编制资格预审文件、招标文件
发布招标公告
出售资格预审文件
投标人编制、报送资格预审文件
发出资格预审合同通知书
出售招标文件
现场考察、标签答疑
投标人编制投标文件
投标文件送达、投标截止
开标
评标
定标
发出中标通知书
签订合同

6.招标工作流程图


制定招标方案：依据建设单位单位要求，招标代理制定招标方案，代建单位审阅，交建设单位单位审批
编制招标计划：招标代理编制招标计划，代建单位审阅，交建设单位单位审批
招标信息发布：网上公布招标信息，招标代理收集整理报名人名单提供给建设单位单位、代建单位
资格预审报名：招标代理审阅投标申请人的资格预审申请书
考察：招标代理公司组织，建设单位、代建单、招标代理共同考察
资格预审报告及公示：由招标代理公司编制资格预审报告，办理网上公示
招标文件编制：招标代理公司编制招标文件，代建单位审阅，建设单位单位审批，招标办备案
发标：招标代理公司发售招标文件
澄清、答疑：建设单位单位、代建单位、招标代理共同确定澄清、答疑
成立评标委员会
开标及评标：建设单位单位、代建单位、招标代理、招标办及公证处参与
招标结果公示
确定中标单位、写评标报告
定标：发出中标通知书
合同谈判
合同签订

六、政府采购管理

招标工作重点是依法依规进行，选择合格的承包商，如选择到了不合格、不具有实力的承包商，将从根本上给项目建设的投资、质量、进度、安全目标带来风险。

措施：

1、做好标前控制，严格审查。强化招投标的法定程序，项目未依法批准、设计文件不满足施工需要、资金未落实违背基本建设程序不进行招标；

2、严格招投标程序依法实施，凡符合标准的潜在投标人都应允许参加投标，不采用任何手段限制潜在投标人，充分利用好电子招标管理系统，强化对开标、评标、定标，公示等招投标过程的管理与监督工作，进一步加强对招标代理机构监管，规范招标代理行为。

3、做好标后监管，深入落实和规范施工合同备案，加强标后履约管理，强力开展标后履约检查活动，将检查结果与企业信用记录挂钩，重点加强对企业及项目经理资质挂靠、项目经理及主要技术负责人不能按规定在岗在位、“阴阳合同”价款、少报多建等违法违规现象的监管。

4、全力推进标后履约诚信体系正常运行，对于不诚信的单位将列入不良行为记录并予以公示，同时对该单位在招投标活动的信誉分值予以扣除。

七、施工管理

1.按照已签订的施工合同和监理合同，进行现场监督和执行。

2.负责制定项目总进度计划网络及分项工程网络计划，确定控制节点，提出控制计划目标。

3.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的协调工作。

4.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。

5.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。

6.审核设计变更：严格控制设计变更。

7.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。

8.审核设计单位提交的工程质量检查报告。

9.设备工程师负责监督工程设备的安装、调试、试运转，组织设备联动调试。

10.组织竣工验收：审查施工单位竣工报告，督促整理竣工资料。

11.合同管理：参与起草合同文件，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。

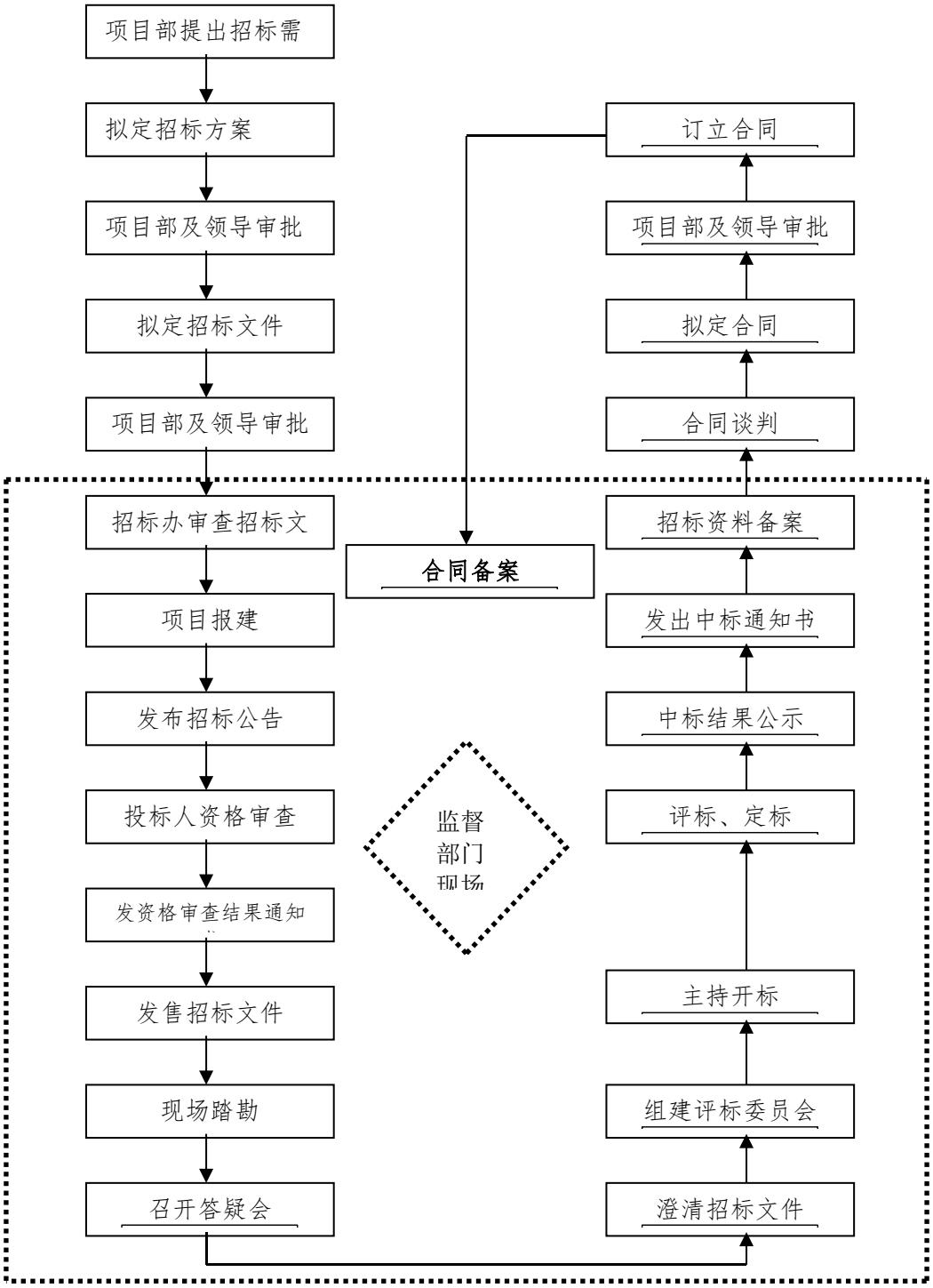
12.严格按计划进度管理，一旦发现进度脱期趋向，应及时督促施工单位采取相应的积极措施予以调整，动态控制进度，协调各主、分包单位的进度安排并做出及时调整，保证总进度及节点、目标的实行，确保总工期如期完成。

13.保修阶段：组织施工单位对质量缺陷的修复工作。

八、合同管理

合同管理是项目管理部的重要工作。为保障公司的合法权益以及项目有关各方的合法权益，加强内部经济管理，确保合同管理工作处于受控状态，必须强化合同管理意识，加强合同管理工作。

1.招标及合同订立流程图



2.合同订立的原则

合同的订立必须严格遵守《中华人民共和国经济合同法》和《中华人民共和国技术合同法》，必须遵守国家法律和行政法规，不得违反国家利益和社会公众利益，不得损害公司利益，不得通过胁迫、欺诈等手段签订合同。

3.合同订立的程序

执行部门负责合同的起草、谈判，并负责合同的会签工作；

合同条款的谈判必须有两人以上参与，执行部门应及时向公司汇报谈判过程和结果；

总经理审定签发；

合同管理员负责核定盖章以及合同文本、合同会签单的保存、备查。

4.合同的主要条款

经济合同必须具有如下内容

合同当事人；标地；数量和质量；价款和酬金；双方的责任、权利和义务；履行的期限地点和方式；违约责任；根据法律规定的或经济合同性质必须具备的条款、以及当事人一方要求必须规定的条款。

5.合同履行

收集合同对方的资格、资信和履约能力等有关书面资料，应包括下列内容：

资格：审查对方是否属于国家规定的审批程序成立的法人组织，有无企业章程和营业执照，其经营活动是否超过章程或营业执照规定的范围。审查签订合同的有关人员是否是法定代表人或法人委托的代理人以及代理人的活动是否越权等；

资信：资金和信用审查；履约能力；审查对方的专业业务能力，主要是审查对方的级别是否符合要求以及了解对方的工作业绩。

起草合同时应充分考虑公司的利益和实际情况，宜采用公司颁布的标准文本，以有利于公司顺利履行合同。

合同签订前及履行期间要充分熟悉合同的主要条款；

执行合同总不得有任何损害公司利益和信誉的行为；

合同的变更和解除必须履行原审批程序；

合同条款的拟定要充分考虑各相关部门的意见；

负责提供施工图纸、预算（或决算）、取费标准及费用清单等相关资料。

在合同出现重大变更、违约等情况时应及时向计划经营部和公司领导汇报。

任何经济合同在合同款结清之时，应及时向计划经营部提交合同履约情况说明；

接受公司计划经营部门的监督和检查。

（1）工程变更和签证制度

工程上的任何变更均实行签证制度；

对不涉及方案和工程投资变化的变更，可由工程监理和代建单位有关人员签证认可；

对涉及方案和工程投资变化的变更，如单项变更超过50万，需报领导小组审批，累计变更超过建安费的1%后，需全部上报领导小组决策；所有变更必须经财务建立、代建单位审核，报建设单位

批准后实施；对改变建设内容、建设规模、建设标准等重大变更，必须经建设单位召开会议研究同意并报原审批机关批准后，方可交施工单位进行施工；

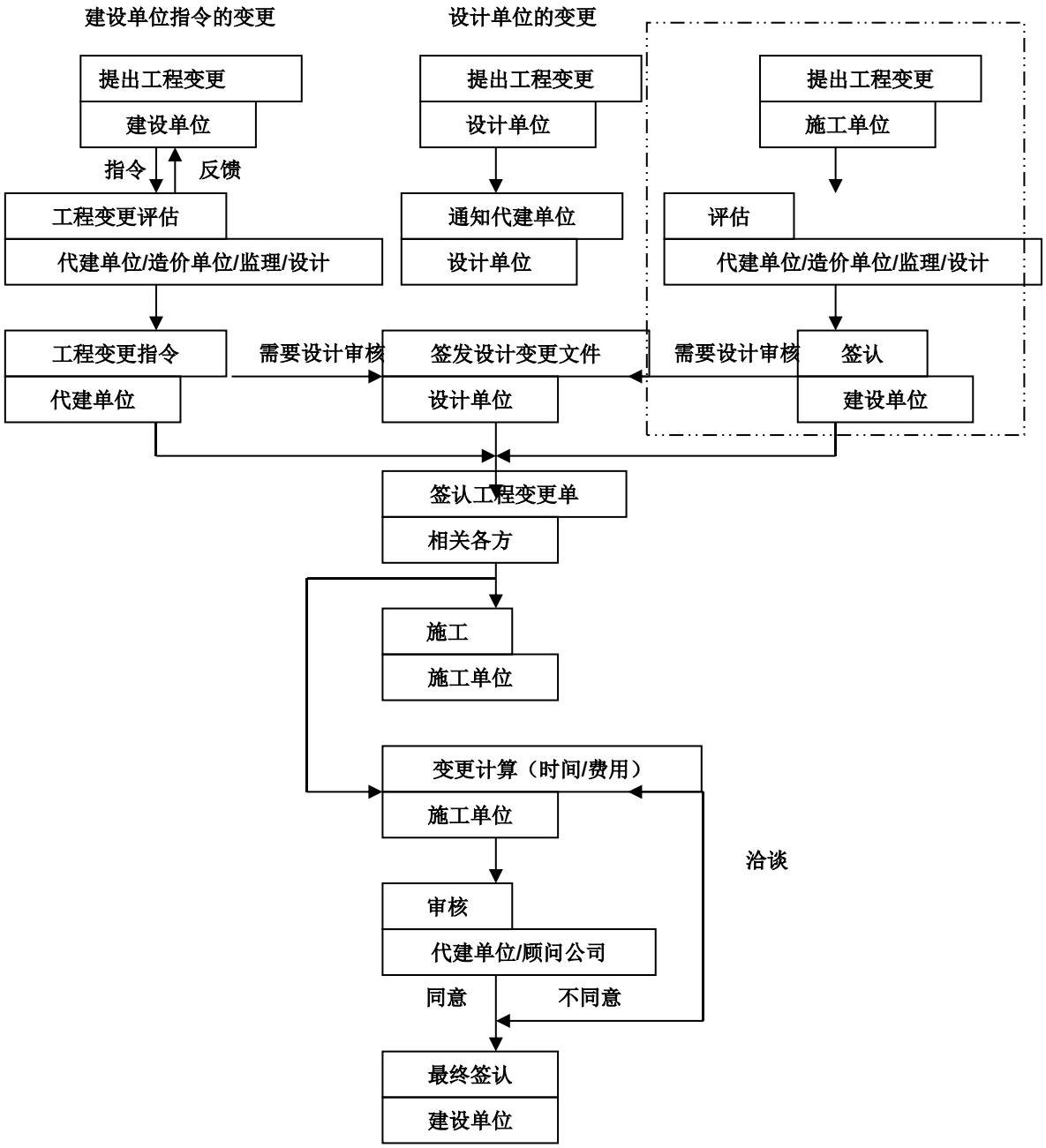
施工单位提出的变更，不涉及结构和功能变化的，按上述处理；涉及到结构和功能变化的，必须同时经设计单位的签证认可；

属于设计更正方面的变更，由设计单位出设计变更通知书；其他设计变更，必须首先征得建设单位的同意，方可变更；如果由设计质量引起的变更，由设计单位承担相应的设计责任；

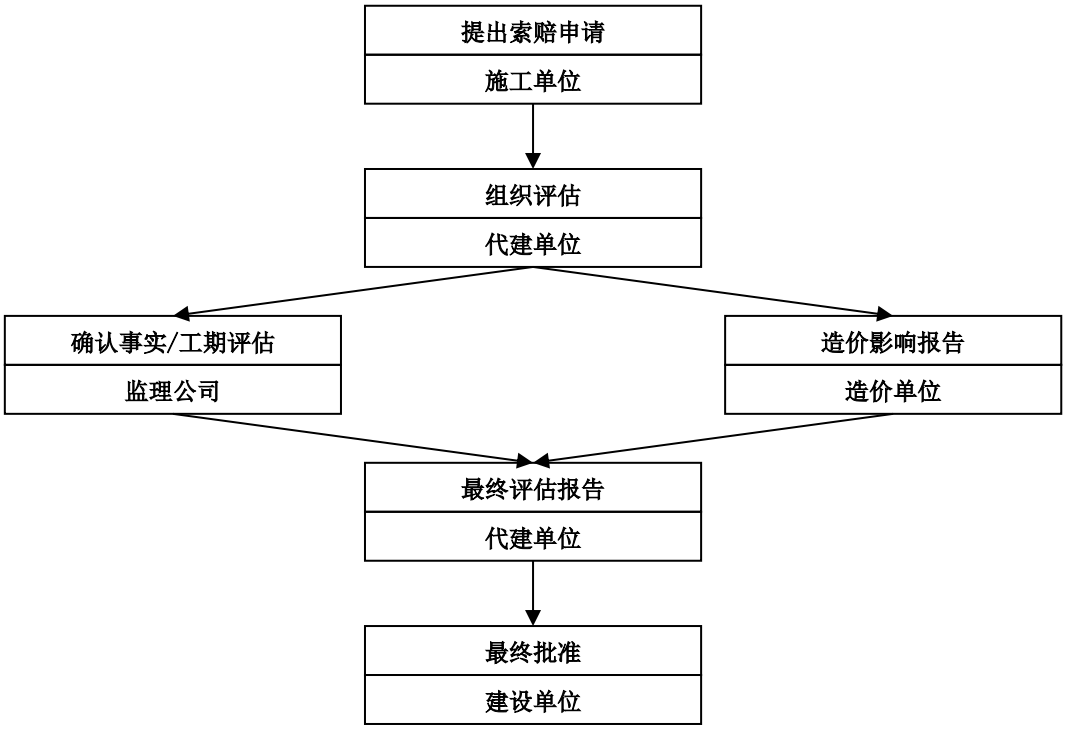
凡变更，必须由施工单位在一周内计算出变更工作量，报甲乙双方相关人员和财务监理签字，资料归档以备结算；

未经签证的任何变更，不得实施。

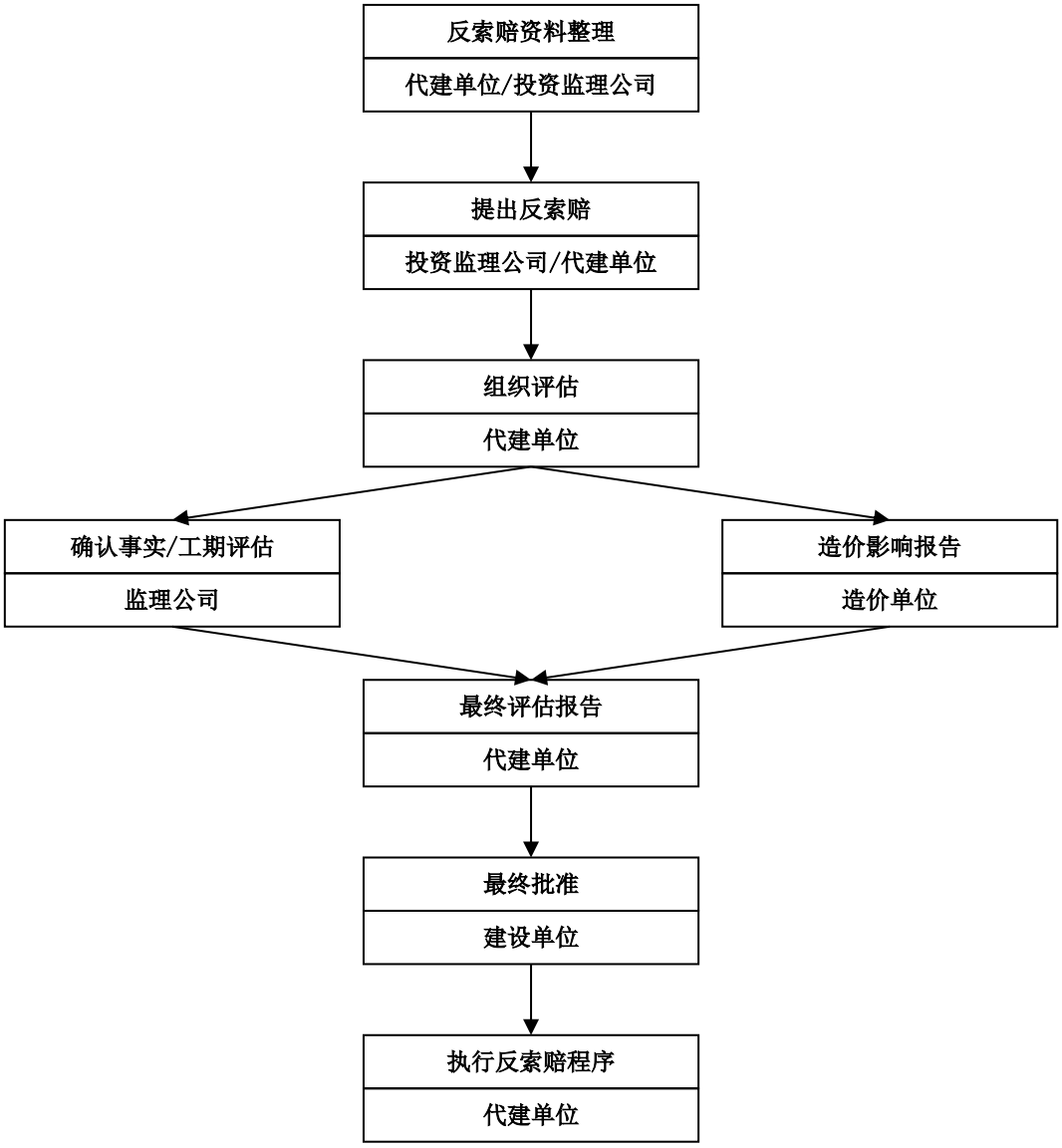
（2）变更管理流程


建设单位指令的变更
设计单位的变更
提出工程变更
建设单位
指令
反馈
工程变更评估
代建单位/造价单位/监理/设计
工程变更指令
代建单位
需要设计审核
提出工程变更
设计单位
通知代建单位
设计单位
签发设计变更文件
设计单位
需要设计审核
提出工程变更
施工单位
评估
代建单位/造价单位/监理/设计
签认
建设单位
签认工程变更单
相关各方
施工
施工单位
变更计算（时间/费用）
施工单位
洽谈
审核
代建单位/顾问公司
同意
不同意
最终签认
建设单位

（3）合同索赔流程


提出索赔申请
施工单位
组织评估
代建单位
确认事实/工期评估
监理公司
造价影响报告
造价单位
最终评估报告
代建单位
最终批准
建设单位

（4）合同反索赔



6.合同存档

合同正本一份交公司经营计划部保存，副本送合同相应负责部门合同过失处理

在合同执行过程中，不按合同条款履行的，给公司带来经济损失的，应认为相关人员有过失并按公司有关规定处理。

7.供方评价

对主要的供应方进行评价

九、方案编制依据及原则

工程项目实施过程中，各有关单位之间来往的文件资料和记录，是对合同履行情况作出评判的重要依据，某些文件本身就是合同文件的组成部分。项目管理从根本上说就是合同管理。因此现场监理人员从项目一开始就应高度重视文件资料的收发工作。

1） 文件传递

项目有关各方应根据工程的实际情况，在开工之前第一次工地会议上约定来往文件资料的传递程序。

在各方约定的时间内，各方应明确有权收文值班人员的名单。收文值班人员应在对方发文签收记录上签字并注明收文时间。

各收文值班人员不得拒收、拒签对方来文。如有不同意见，收文方当在合同约定有效时间内，以书面形式回复，并表述本方的观点。

各方应制定内部文件资料管理制度，保证文件资料的内容及时为相应职责者所知。收文值班人员的收文签字视同相关责任人的签收。

2） 项目管理部内业资料

项目管理工作以管理为主，其所提供的产品为服务，成果反映在工程项目的总质量、造价、进度目标的控制效果等方面。工程实体是施工单位的成果，体现了管理的工作成果，但不是项目管理部的产品。项目管理部的服务记录保存于过程文件之中，因此，评价项目管理工作的重要手段之一是检查项目管理记录－资料。

项目管理部在开工前即应与建设、监理、设计、施工等单位协商明确有关资料的分类、格式、尺寸、份数，以指导资料管理工作。

资料应及时整理、真实完整、分类有序。

资料的管理由项目经理负责，专人负责管理实施。

十、造价、投资控制

1.项目投资控制

项目管理部应在项目可行性研究阶段即开始投资控制管理工作，投资控制应全过程进行，特别是设计阶段，包括方案设计、初步设计和施工图设计阶段，该阶段基本上决定了工程的造价。

2.投资控制要点

全面介入设计过程，以建设单位的立项申请投资额为控制目标，以满足建设单位建设目标为目的，合理控制设计建设规模、标准；

加强设计图纸的会审工作，对设计不合理的投入，认真分析，提出设计修改建议。

发挥投资监理和现场监理的作用，督促监理单位对投资控制提出控制方案和管理方法，并在过程中严格执行。

加强对施工单位预算审核工作。施工单位编制施工预算后，由投资监理进行审核，项目部审核，计划经营部复核。

严格控制工程变更，涉及较大费用变更的工程变更应先进行方案比选，按规定的程序进行投资审核；

设备采购采用比价方式，控制设备投入成本。

3.本工程项目投资控制目标的实施

初步设计阶段

（1）组织编制、审核方案设计任务书中有关投资控制的内容；

（2）根据方案设计文件进行总投资切块和目标分解,并进行细化。在设计过程中严格控制其执行。若有必要,应及时提出调整总投资切块分解目标的建议；

（3）采用限额设计的方法,要求设计方案投资控制在建设单位方的预期之内；

（4）编制/审核项目设计总概算,并控制在总投资计划范围内,对设计概算作出评价报告和建议；

（5）采用价值工程方法,在充分考虑满足项目功能的条件下,挖掘节约投资的可能性；

（6）编制本阶段资金使用计划并控制其执行。必要时,对上述计划提出调整建议；

（7）控制设计变更,注意检查变更设计的结构性、经济性、建筑造型和使用功能是否满足建设单位的要求。

施工图设计阶段

（1）根据批准的总投资概算,修正总投资规划,提出施工图设计的投资控制目标。

（2）编制施工图设计阶段资金使用计划并控制其执行,必要时对上述计划提出调整建议。

（3）跟踪审核施工图设计成果,对设计从施工、材料、设备等多方面作必要的市场调查和技术经济论证,并提出咨询报告,如发现设计可能会突破投资目标,则协助设计人员提出解决办法。

（4）审核施工图预算，如有必要调整总投资计划，采用价值工程的方法,在充分考虑满足项目功能的条件下进一步挖掘节约投资的可能性。

（5）比较施工图预算与投资概算,提交各种投资控制报表和报告。

施工招标阶段

（1）根据前一阶段的投资计划中对项目不同部分的资金划分来初步确定标底,并以此作为依据来参与标书的编制。

（2）审核招标文件和合同文件中有关资金的条款。

（3）审核、分析,比较各投标单位的投标报价:(工程量，材料设备性价比，定额，价差审查等等)。

（4）对材料价格的未来趋势作风险评判。

施工阶段造价控制的实施

（1）在编制施工图预算基础上,就承包商提交的施工图预算进行审核。

（2）每月进行投资计划完成值与完成计划值及新增投资计划和实际支付的比较,并提当月的分析和累计的分析报告等。

（3）提供阶段性造价控制的动态分析报告,对成本控制综合情况作出评价,并结合阶段控制目标进行投资偏差分析和提出纠偏建议。

（4）对总包及各专业分包商提交的进度付款申请,根据施工图预算及合同条款,作出合理的审定,提供当月付款建议书,经建设单位认可后作为支付当月工程进度款依据。

（5）审核其它付款申请单。

（6）审核承包单位提交的与费用有关的签证。

（7）对特殊的材料与设备进行事先的征询调研,对特殊的项目按实施的方案,编制单位估价测算与建议书。

（8）对施工方案进行技术经济比较论证。

（9）对设计单位的修改调整方案作出相应的费用分析和成本建议。

（10）项目保留金的管理。

（11）对合同实施过程中的有关索赔条款作出及时的分析对策报告,审核及处理各项施工索赔与资金有关的事宜。

竣工阶段投资计划实施

（1）以工程承包合同书、施工图、竣工图、工程变更签证单等为依据,对承包商提出的经济索赔及结算进行全方位、分阶段跟踪审价。

（2）审核的内容包括工程量计算、合同外单价分析等。

（3）根据认定的结算总价,提交全面的工程审核报告,并负责与承包商进行协商与交涉,公正地确认最终总结算造价。

（4）工程竣工结算完成后,提供、整理整套结算报告交建设单位归档。

（5）进行竣工决算:

（6）编制投资控制最终报告。

十一、质量控制

建设工程项目具有投资大、规模大、建设周期长、生产环节多、参与方多，影响质量形成的因素多等特点，不论是哪个主体出了问题，哪个环节出了问题，都会导致质量缺陷、甚至重大质量事故的发生，故《建设工程质量管理条例》规定建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。工程代建单位应当依据法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同，代表建设单位对施工质量实施管理。

做为代建单位，应在设计质量、监理工作质量和施工质量多方面实施管理。

1）质量管理步骤

在工程开始前，积极并尽可能彻底地与客户（甲方）沟通，明确项目最终目标，明确客户要求。

做好质量需求分析，我们的质量管理目标要高于客户质量需求。

明确项目各个步骤中的质量管理需求，并确定质量管理具体实施标准。

按照拟定的质量管理实施标准评估现有管理能力，明确各人员的质量管理职责。

按照已经拟定的质量管理实施标准在项目管理各环节具体实施。

2）设计质量控制

方案设计、初步设计和施工图设计各阶段加强介入，从建设单位角度全面考虑业主的意图是否得以实现，是否在使用功能上满足要求；从规范、标准的角度考虑设计在安全功能上是否符合要求；从施工角度上考虑设计内容的可操作、可实施性；

组织、督促设计单位报送规划、消防、环保等有关部门进行专项审批，使之符合政府有关部门的规定；发现工程设计不符合质量标准或合同约定的要求的，应及时督促设计单位调整或报告建设单位要求设计单位变更；

按照施工进度计划的要求，提前组织图纸会审和设计交底工作。在图纸会审和设计交底前，组织监理、施工人员熟悉设计文件，对图纸中存在的问题形成书面文件，在会议上逐项解决并形成会议纪要。

施工过程中，督促监理、施工认真理会、熟悉图纸，发现问题督促相关单位及时按规定程序办理工程变更单或要求设计单位出具设计变更单。

做好施工图控制、发放及回收管理工作，对工程施工过程中形成的所有设计变更文件，做好归档、整理工作。

督促设计单位做好施工过程中的现场配合工作，参加主要分部（项）工程的检查、验收，并提出验收意见；

发现较大质量问题或出现设计问题，督促设计单位及时到现场查看，参与事故分析和处理过程，并提出主导性意见，共同提出解决方案。

3）监理工作质量控制

监理的工作质量直接关系到工程实体的质量，因此，对监理工作质量的控制特别是对监理单位质量管理体系的控制是代建单位控制工程质量的重要手段。

控制要点

依据《建设工程质量管理条例》的规定，按照《工程建设监理规范》的要求，督促项目监理单位遵照科学、公正的原则，采取旁站、巡视、平行检验等监理形式，严格按规定的程序、标准实施审查、验收等工作。

一条原则；

（1）监理单位是否严格按照政府有关法规文件、建设工程监理规范及合同、规范标准开展工作，是否按规范、标准和设计施工图纸要求施工。

二个重点

（1）重要的分部分项工程监督到位：重要的分部工程如地基与基础工程、主体工程等；重要的分项工程如钢筋、砼、防水（浴厕间及地下室）、煤气调压装置安装、电力变压器安装、成套配电柜（盘）及动力开关柜安装、电缆线路、避雷针（网）及接地装置安装等。

（2）关键部位监督到位：梁柱节点，箍筋加密区，钢筋焊接，搭接要求等各专业强制性标准和条文的内容。

三个阶段

（1）施工准备阶段:监理是否在工程或工序开始前，审查分包单位的资质、试验室资质、供货单位资质、计量测量设备和施工承包单位配备的人力、材料、机械设备是否合理，审查施工单位编制的施工组织设计或方案、技术、质量保证措施，对所需原材料是否进行检验与审批。

（2）施工阶段:是否按规定进行旁站和巡视。监理是否对施工单位的方案、规范和设计文件执行情况进行检查，对施工过程的原材料、半成品和成品进行质量审查和见证取样。

（3）检查验收阶段:监理是否依据有关质量验收规范，通过检查、检测和评定等方法，对已完工程质量进行验收，并签署相关质量文件。

四个手段

（1）旁站:施工过程中对重点的分项和部位实施旁站，检查施工过程中材料及混合料与批准的是否符合；检查施工承包单位是否按规范及批准的方案、技术措施施工；检查施工到位现场管理人员是否充足、到位。

（2）检测:监理工程师对完成工程的功能和几何尺寸等进行检测和实测、实量，不符合要求的应进行整修，不能满足设计和规范要求的应进行返工。

（3）试验:对各种材料、混合料配比、砼、砂浆强度等级、钢材焊接等，监理人员随机进行见证取样试验，对有怀疑的应进行平行检验。

（4）指令:施工承包单位和监理工程师的工作往来，必须以文字为准，监理工程师通过工地例会和书面指令，对施工承包单位进行质量控制。通过指令指出施工中发生或可能发生的质量问题，提请施工承包单位加以重视或整改，直至由总监理工程师下达工程停工整改。

控制要求:由于工程施工的不可逆性，监理单位应对整个工程的施工工程网络实施全面控制，以各个工序的过程质量来保证整个工程的总体质量，充分体现抓工序质量来保证总体质量的概念。监理不仅仅要做到事后把关，更要对施工过程实施预控，体现事前控制和主动控制的要求。

控制的主要内容

1. 督促监理单位按规范要求编制监理规划、实施细则，并按规定程序、时间完成内部评审、报审工作；

2. 督促监理单位项目监理人员及时到位，制定监理工作制度和方法、程序，检查监理单位现场检验、检测器具到位情况；

3. 督促项目监理机构按监理规划、监理细则及工程建设监理规范的要求，认真开展现场监理工作。

4. 督促监理机构编制“监理工作月报”及其它监理文件，督促监理机构及时审查、审批施工单位呈报的各项申请；

5. 检查监理单位是否按规定的程序和方法审查承包单位的材料、设备采购清单，检查工程使用的材料、构件、设备的规格和质量，检查施工技术措施和安全保护措施的实施情况，并及时反馈检查信息。

6. 检查监理单位是否对关键工序进行旁站监理、是否进行必要的平行检测，是否有完整的旁站监理记录；

7. 督促监理项目实施过程中形成的各种质量记录、检查、验收资料；

8. 及时解决、处理监理反馈的各项质量信息，支持监理在现场开展监理工作；

9. 要求监理单位在验工计价单上签署质量验收意见，对不符合质量要求或未经检查验收的建安工作量予以标注；

10.按月对监理工作进行评价，并向公司汇报；

监理工作质量的事前控制

1. 项目开工前，监理人员应全部参加由代建单位主持召开的第一次工地会议，总监理工程师应就监理规划的主要内容进行交底，介绍项目监理机构驻现场的组织机构、人员和分工。

2. 项目开工前，总监理工程师应组织专业监理工程师审查承包单位报送的经其上级主管部门审核批准的施工组织设计（方案），专业工程师提出审查意见，经总监理工程师审核、签署意见后，签发施工组织设计报审表，并呈报代建单位，由代建单位报业主。

3. 项目开工前，监理应审查承包单位现场项目管理机构的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系，确能保证工程项目施工质量时予以确认；

4. 专业监理工程师应审查承包单位报送的分包单位资格报审表和分包单位有关资质、资料，符合有关规定的，由总监理工程师征求代建单位和业主对该工程项目分包的意见，同意后予以签认，签发分包单位资格报审表。

5. 专业监理工程师应对承包单位报送的测量放线控制成果及控制点保护措施进行检查，符合要求，专业监理工程师对施工测量成果表予以签认；

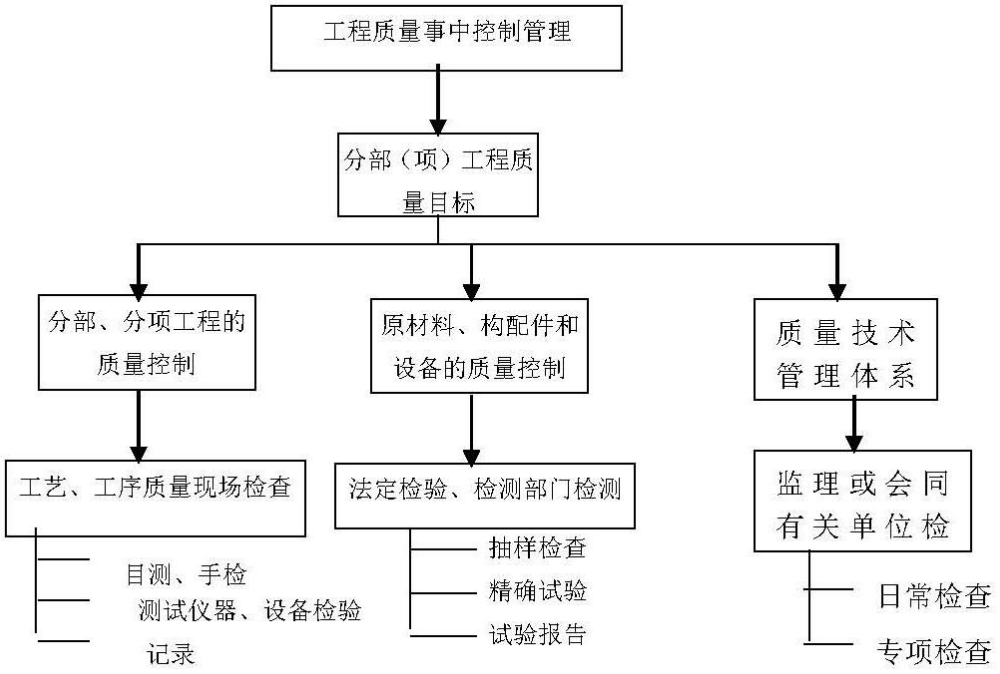
6. 专业监理工程师应审查承包单位报送的工程开工报审表及相关资料，具备开工条件时，由总监理工程师签发工程开工/复工报审表，并报代建单位和建设单位；

7. 专业监理工程师应对承包单位的实验室、计量设备和测量设备进行审查。

监理工作质量的事中控制

1. 施工工艺质量控制和建筑材料、构配件和设备的质量控制是工程质量控制的主要内容，质量保证体系健全及运行检查是建筑工程施工1.质量控制过程中的关键。

2. 工程质量监理事中控制方法可用下图表示：



3. 建筑材料、构配件和设备的质量控制:专业监理工程师应对承包单位报送的拟进场工程材料、构配件和设备的“工程材料/构配件/设备报审表”及其质量证明资料进行审核，并对进场的实物按照委托监理合同约定或有关工程质量管理文件规定的比例进行平行检验或以见证取样方式进行抽查。依据《建设工程质量管理条例》第二十九条规定：施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定，对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，检验应当有书面记录；未经检验或者检验不合格的，不得使用。第三十七条规定：未经监理工程师签字，建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程上使用或安装。

4. 材料、构配件、设备供应单位资质审核

加工订货前，施工承包单位应向监理工程师提供产地和供应单位资质，专业监理工程师负责对供应单位的资质审查，提出审核意见，总监理工程师负责审批签发，并向业主报告。

5. 材料、构配件、设备加工订货的质量监控

施工承包单位应向经监理工程师审核同意的产地和厂家采购；实行封样验收，采购方在采购或订货时，应向供货方说明，并列入供（订）货合同条款中，以免不必要的纠纷；材料进场后，施工承包单位按批量抽查，并将结果报监理工程师审核。

6. 材料、构配件、设备进场后的质量监控

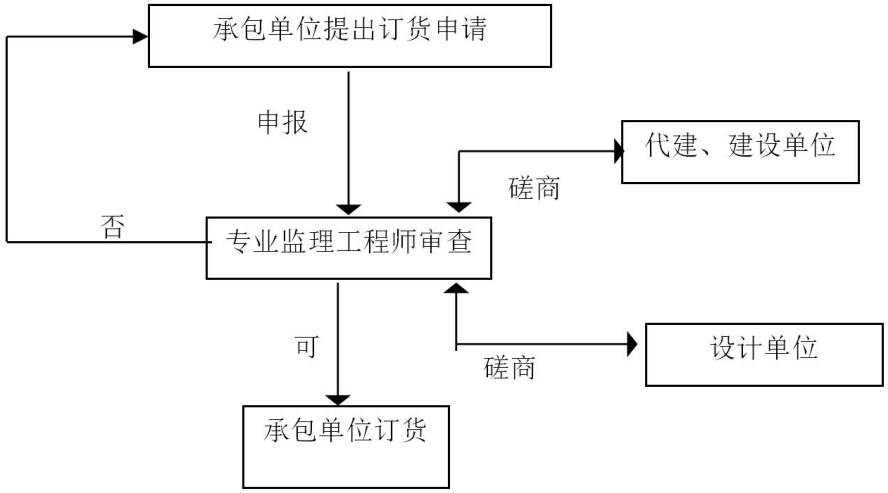
应对施工承包单位报送的进场材料、构配件和设备的质量证明和有关技术资料进行审核（对进口材料、设备应提供商检局的检验证明），对进场的实物进行抽查；

对需要由施工承包单位按有关规范进行现场复试的材料，按复试数量的20%进行见证取样；设备必须由专业监理工程师参与开箱检查；施工承包单位对进场的材料、构配件、设备应严格按标准要求堆放、储存、标识、保管和使用。

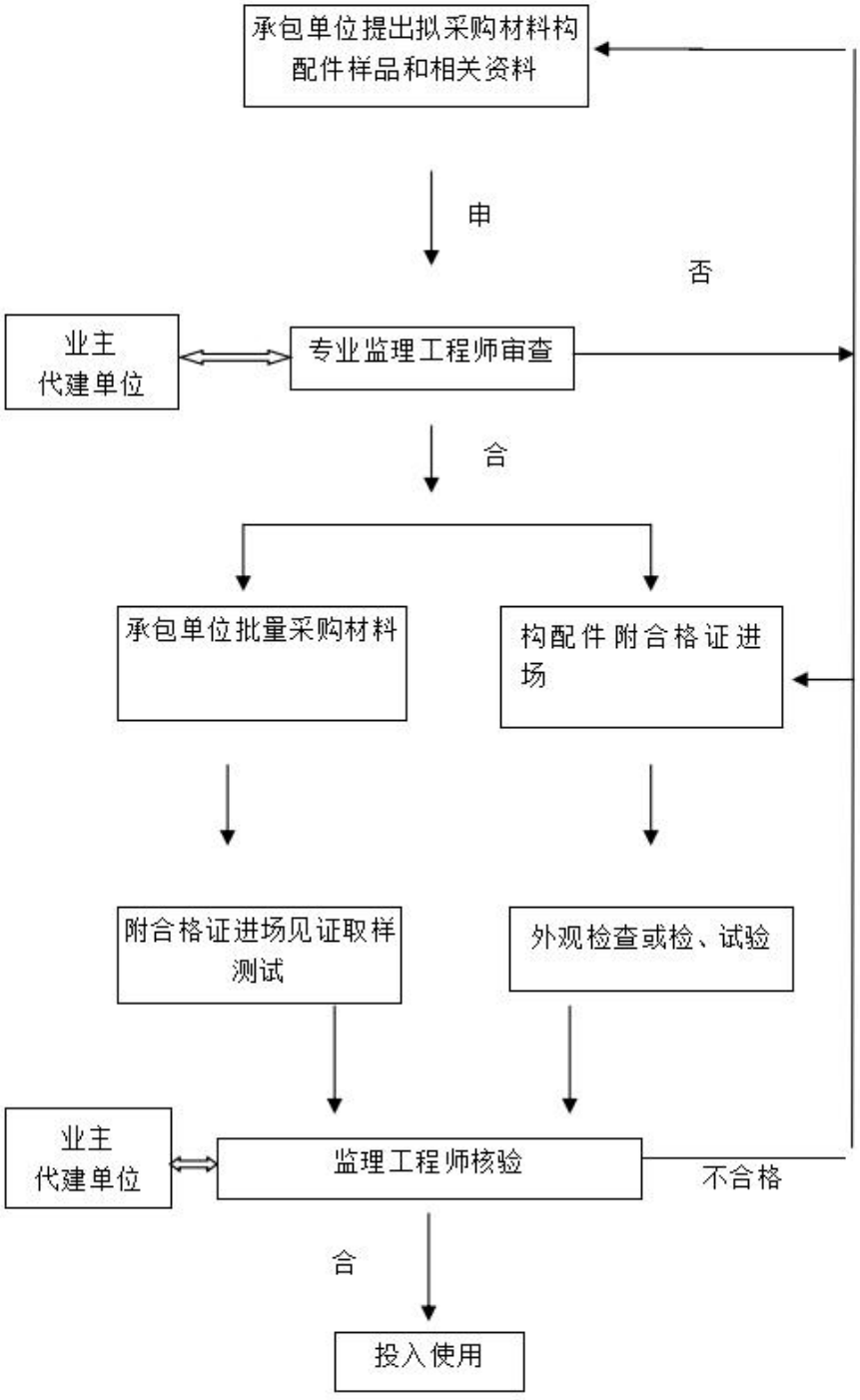
质量签证

1.建筑材料、设备在使用前由专业监理工程师审核，并签认工程材料/构配件/设备报审表；

2.设备订货审批流程：



3. 建筑材料/构配件质量核查程序如下；



施工工艺过程质量控制

施工工艺过程质量控制手段

1. 观察－指以“目视”、“目测”进行的检查监督；
2. 旁站检查－指现场巡视、观察及量测等方式进行的检查监督；
3. 量测－指用简单的手持式量尺、量具、量器（表）进行的检查监督；

4. 测量－指借助于测量仪器、设备进行的检查；

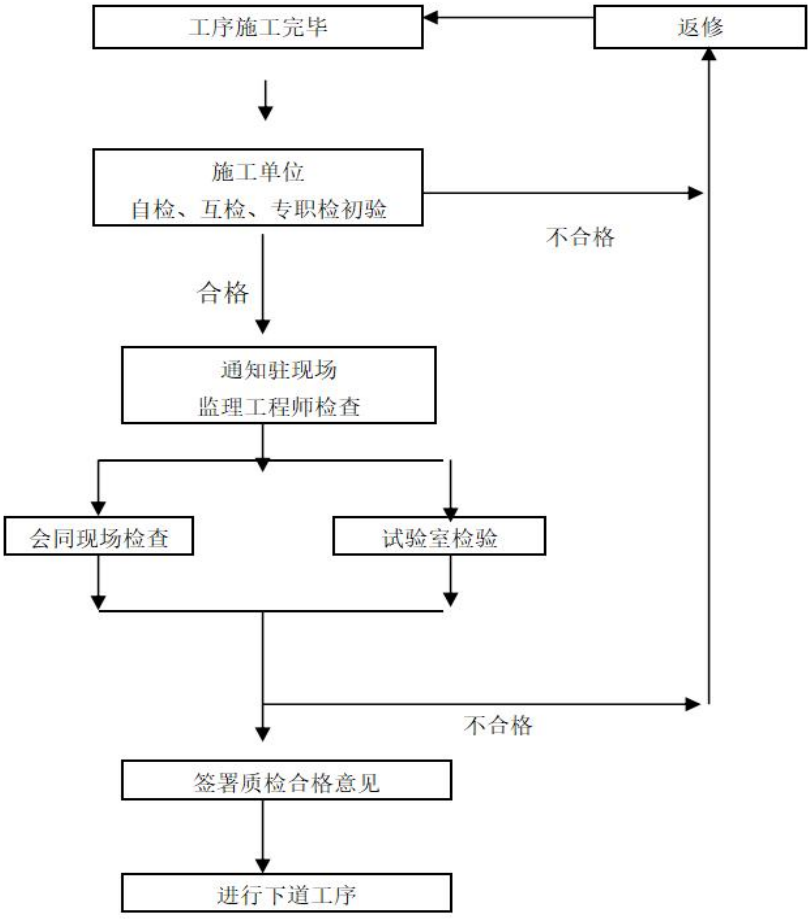
5. 试验－指通过试件、取样进行的试验检查，或通水、通电、通气进行的试验等。

隐蔽工程及工序质量检查方法

1. 施工过程中的工序质量检验既过程检验是质量控制的关键，项目监理机构应加强对施工过程（工序）的质量控制，特别是加强对影响结构安全的地基和结构及影响重要使用功能的关键工序的控制。完善的检验制度和严格的工序管理是保证工序过程质量的前提，只有在过程网络上的所有过程的质量都受到严格的控制，整个工程的质量才能得以保证。《建设工程质量管理条例》规定，施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知建设单位（监理单位）和建设工程质量监督机构。未经监理工程师签字，施工单位不得进行下一道工序的施工。

2. 专业监理工程师应根据承包单位报送的隐蔽工程报验申请表和自检结果进行现场检查，符合要求予以签认。对未经监理人员验收或验收不合格的工序，监理人员应拒绝签认，并明确要求承包单位不得进行下一道工序的施工。

3. 隐蔽工程及工序质量检验流程如附图所示；



隐蔽工程验收方法

1. 施工中经后道工序遮盖后不宜或不能再检查的工程内容均属隐蔽工程验收范围。

重要的隐蔽工程验收项目：

1) 具体位置和数量由监理和总承包单位依据质量验收规范的具体规定确定。

2) 专业监理工程师应在施工承包单位的隐蔽工程验收单上签署验收意见，并备份存档。

复核检查方法

工序质量检查方法

巡视检查

监理工程师每天必须对施工现场进行巡视检查；

旁站监控

3) 监理工程师应对工程的重点部位、关键工序实施全过程连续监控检查，下列施工项目必须实施旁站检查，并填写“监理巡视旁站检查记录表”。

首件、样板施工；

关键部位的混凝土浇灌过程；

材料见证取样；

其他需要进行旁站检查的项目。

样板间质量控制方法

4) 重要的结构分项在大面积施工前有条件时应先抓一个自然间（或一段）作为样板间，在工程进行装饰前，应先做在一套有代表性的房间作为样板间；对某一专项工程，确定首件或段为样板件。

5) 做样板时，必须严格按照规范、规程、施工图、说明及质量控制目标进行施工，并力争完成样板件得所有工序，以真实反映实际成果。

6) 对已完成的样板需在班组自检基础上，专职质量员检查，由项目经理填好分项样板验收鉴定单报监理验收；

7) 样板间须经项目经理、监理、业主、设计鉴定达到要求，并签证方准推广；

8) 样板件所用所有原材料、构件特别是隐蔽的或使用后无标识的材料必须封样，关键工序应书面记录或留取音像资料。

9) 项目经理应组织有关施工人员参观样板间并进行交底后才能进行大面积施工。

10) 监理工程师应对施工测量控制网，定位测量，楼层轴线投测、楼层之间高程传递、沉降变形观察，管线施工测量，安装标高等进行复核检查。

11) 对预埋件、预留孔位置，管线坡度，配合比及各种重要施工数据进行抽查复核检查。

12) 检查模板安装后的强度、刚度和稳定性。

13) 监理工作质量的事后控制

14) 分部（项）工程检查验收

15) 地基子分部工程、地基与基础分部工程、主体结构分部工程验收由代建单位代建设单位组织验收，其它分部（项）工程由总监理工程师组织验收。

16) 正式验收前，总监理工程师应组织有关单位进行预验收，对于桩基子分部工程、地基与基础分部工程、主体结构分部工程及其它重要分部工程验收合格应及时出具工程质量评估报告。

17) 分部（项）工程经检查验收合格后方可进入下道工序。

18) 监理对分部（项）工程的验收应严格执行《建筑工程质量验收统一标准》GB50300-2001及配套质量验收规范的规定，专业监理工程师的抽检数量不少于标准规定的最低数量。建筑卫生与燃气工程、电气、通风的分项工程验收，应在安装调试、检测完毕合格后进行。

19) 分部（项）工程验收程序和内容如下：

20) 建设单位负责组织实施建设工程地基与基础工程分部、主体结构分部工程质量验收工作，质量监督机构实施监督；

21) 由验收小组组长主持验收；验收小组由建设单位组织，建设单位项目负责人担任小组长；

22) 建设、施工、监理、设计、勘察分别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；

23) 由验收小组组长查阅施工图后随机确定抽查部位，数量按现行验收标准确定；

24) 验收小组分组进行检查、验收；

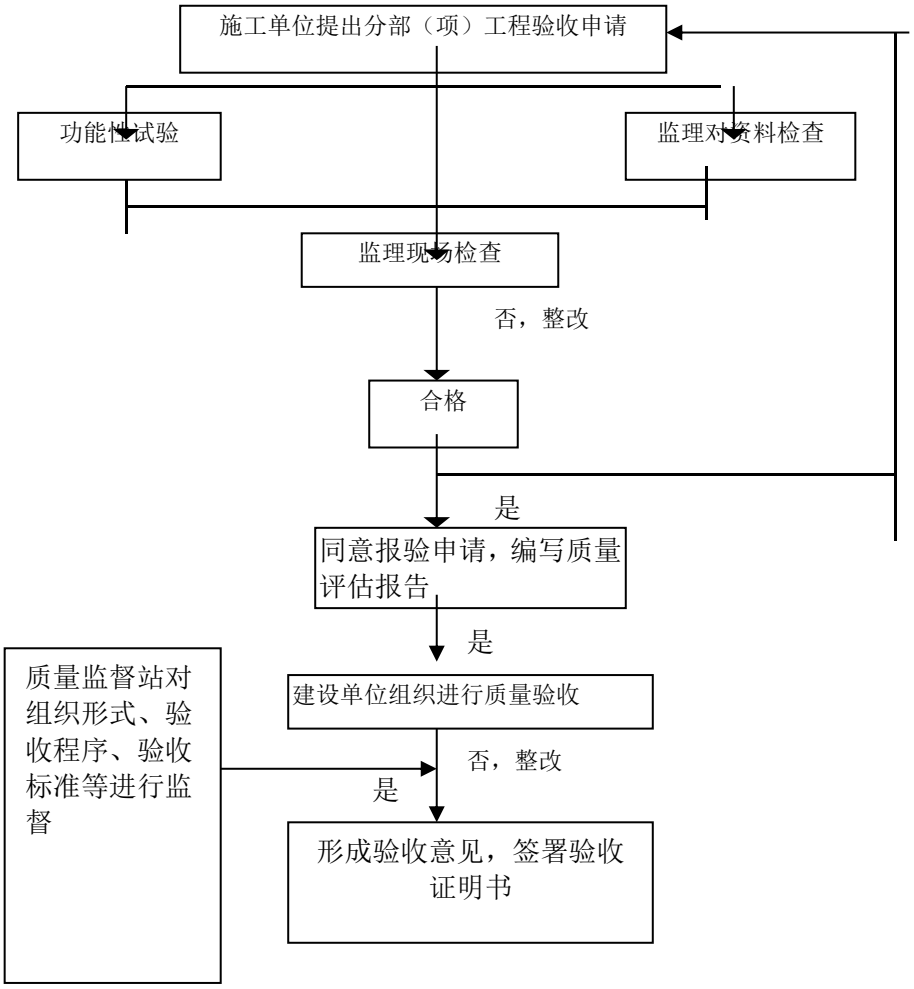
25) 工程建设参与各方提供有关资料供验收小组检查；

26) 验收小组发现一般质量问题，可形成初步验收意见，填写质量验收证明书，责成有关单位对质量问题进行整改；整改完毕，加盖公章，报建设工程质量监督站备存；

27) 验收小组发现严重质量问题，达不到验收标准时，责成责任单位立即整改，本次验收无效，重新组织验收；

28) 验收小组对验收情况进行汇总，形成验收意见，填写《分项分部工程质量验收证明书》，小组成员分别签字、盖章，三天内报建设工程质量监督站备存。

29) 验收流程如图所示：



30) 单位工程竣工验收

单位工程竣工验收由代建单位代建设单位组织进行。

正式竣工验收前，应要求项目总监理工程师、项目监理部组织进行竣工预验收，并提出是否具备验收条件的建议。

总监理工程师组织专业监理工程师，依据有关法律、法规、工程建设强制性标准、设计文件及施工合同，对承包单位报送的竣工资料和工程实体质量进行审查，对存在的问题，应要求承包单位整改。

施工单位整改完毕由总监理工程师签署工程竣工报验单，提交工程质量评估报告（工程质量评估报告应经总监理工程师和监理单位技术负责人审核签字）及合格证明书。

项目监理机构应参加由建设单位组织的竣工验收，并提出相关监理资料。对验收中提出的整改问题，项目监理机构应督促承包单位进行整改。工程质量符合要求，由总监理工程师会同参加验收的各方签署竣工验收报告。

依据沪建质监总（2001）第74号文规定，建设工程竣工验收的基本程序和内容如下；

竣工验收小组组长主持竣工验收；验收小组由建设单位组织，建设单位项目负责人担任小组长；

建设、施工、监理、设计、勘察分别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；

验收小组分三部分分别进行检查验收：

第一部分检查工程实体质量；

第二部分检查工程建设参与各方提供的竣工资料；

第三部分对建筑工程的使用功能进行抽查、试验。

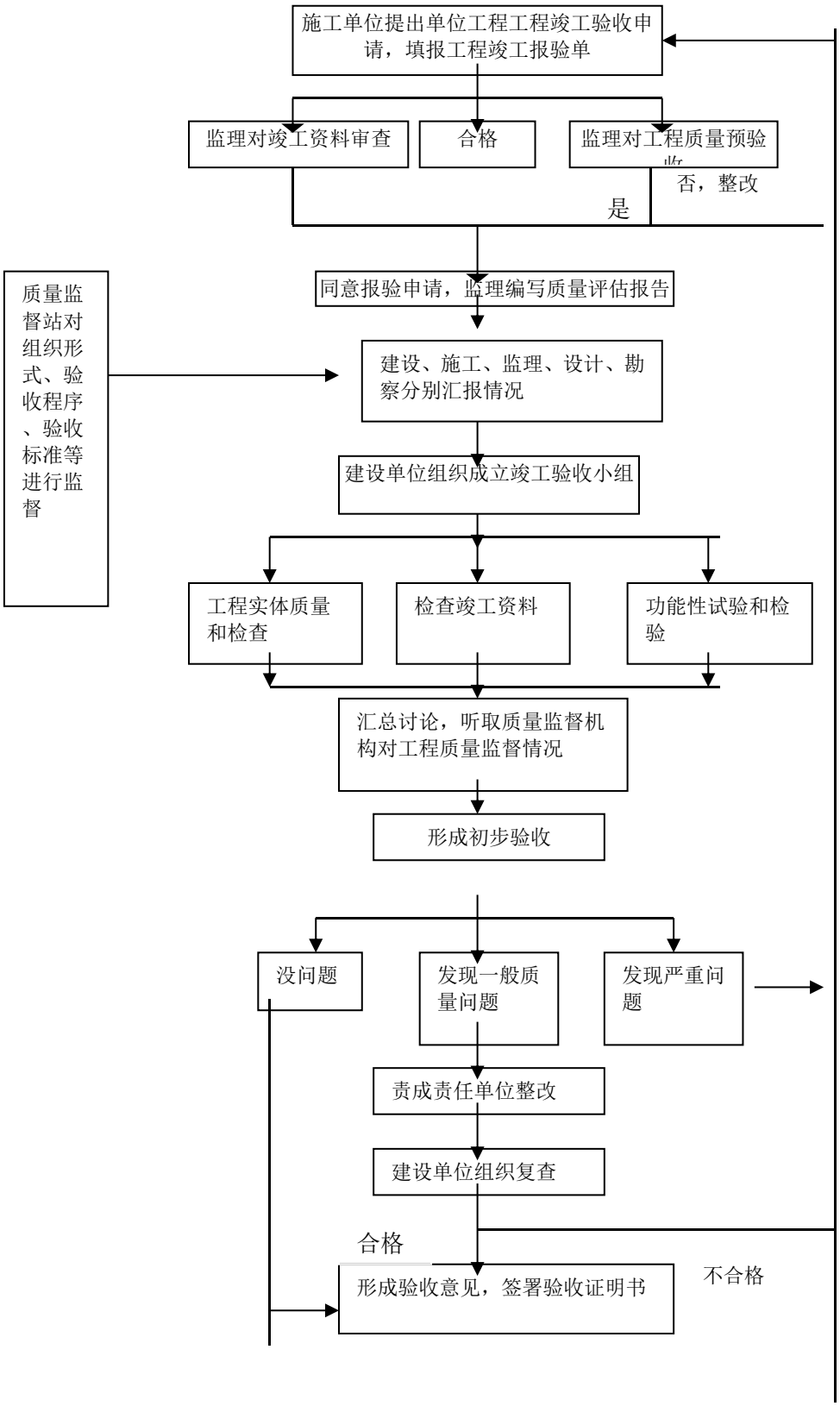
对竣工验收情况进行汇总结，并听取质量监督机构对该工程竣工验收程序和质量的监督意见；

形成竣工验收意见，填写《建设工程竣工验收备案表》和《建设工程竣工验收报告》，验收小组人员分别签字，建设单位盖章；

验收小组发现一般质量问题，可形成初步验收意见，填写质量验收证明书，责成有关单位对质量问题进行整改；整改完毕，加盖公章，报建设工程质量监督站备存；

验收小组发现严重质量问题，达不到验收标准时，责成责任单位立即整改，本次验收无效，重新组织验收；

竣工验收的流程如附图所示。


施工单位提出单位工程工程竣工验收申请，填报工程竣工报验单
监理对竣工资料审查
合格
监理对工程质量预验收
否，整改
是
同意报验申请，监理编写质量评估报告
质量监督站对组织形式、验收程序、验收标准等进行监督
建设、施工、监理、设计、勘察分别汇报情况
建设单位组织成立竣工验收小组
工程实体质量和检查
检查竣工资料
功能性试验和检验
汇总讨论，听取质量监督机构对工程质量监督情况
形成初步验收
没问题
发现一般质量问题
发现严重问题
责成责任单位整改
建设单位组织复查
合格
不合格
形成验收意见，签署验收证明书

8） 质量事故的处理

发生施工质量问题，首先应停止该工序或分部（项）工程继续施工，责令总监理工程师及监理项目部组织施工承包单位及相关单位如设计、材料供应商、分包单位等分析原因。

项目监理部根据事故的不同情况、不同性质、不同程度提出事故原因分析、事故处理办法、方案和下一步避免措施，并写出书面报告。如处理方案涉及改变结构、改变使用功能和外观效果，必须经设计单位及代建、业主单位签认。

责成总监理工程师参加处理工程质量事故，监督事故处理方案的执行。

由于处理事故而增加的工程费用，根据合同条款由责任方全部承担。

事故处理的原则

推倒重来：凡未达到规范标准，明显的质量问题，修正后仍存在缺陷或经再三努力不能达到合格的，坚持推倒重来；

采取经批准的加固或整修方法；

质量问题比较严重，在技术规范范围内无法解决或重大质量事故的处理方案，由监理单位总监理工程师协调有关各方，组织专家调查研究加以处理。

9） 质量事故的观念转变

质量管理是每一个员工的职责，包括最高管理层，中层管理者，全体员工以及具体项目工作人员，而不仅仅是项目具体负责人。

质量管理必须在全体人员的重视下按照质量管理的具体标准进行，而不是仅仅在客户要求下进行。

良好的质量管理会给企业带来更高的效益，而不是单纯的增加投入。

质量管理必须贯穿于项目前期中期以及后期，而不仅仅是项目建设期。

质量管理将影响到与客户的长期合作关系，而不仅仅是影响单个项目的成败。

十二、工期控制

1） 工程进度控制

项目管理部应加强对总体进度目标的理解和贯彻，认真、仔细地对进度目标进行科学的分解，抓住关键节点控制，做好规划、组织、协调、考核工作。

2） 工程进度控制的要点

加强与业主委托单位的联系，积极主动地就项目实施、进展情况向业主单位汇报、沟通和征询意见，争取业主单位的支持。

按总计划目标抓好设计、监理、施工单位工作计划的制定、审核及执行。

加强合同管理，检查合同执行情况，严格履行合同。

实行工程例会制度，拟定各月、旬、周实施计划，考核计划实施情况，通过各级计划实施来确保总计划的落实。

充分发挥社会监理作用，由社会监理对具体目标计划实施进行控制和协调。

抓好附属工程的施工进度，待相关单位进场后，做好现场协调，合理交叉安排，保证工程按计划竣工。

及时组织工程项目的阶段验收、竣工验收、规划验收、竣工资料验收，审核竣工决算，确保项目按计划交付使用。

十三、风险管理

1） 工程管理是一个动态管理过程，其实质是一个不断的计划、实施、检查、纠偏的过程。如果偏差超过一定的范围，造成较大的损失（包括质量、安全、经济、工期等），则依据有关规定定性为重大事件。属此范畴的内容有：系统性偏差，造成达到质量问题、安全问题规定的等级标准的事件等。

2） 工程管理是一种风险管理。绝对无风险就意味着代价的无限提高，这将是巨大的资金投入，也与工程管理三大目标（质量、投资、工期）应协调统一的原则相违背。因此一定的管理风险是允许的。但管理风险并不是冒险，管理风险必须是在有科学的依据的基础上，经过科学的判断而作出的科学的决定，反之则为冒险。任何冒险的决定和行为，都是工程施工过程中所不容许的。施工现场有众多的工种和工序在不同的位置与时间进行操作，它们的风险不会相同，建设、代建、设计、施工和监理单位的技术、管理人员应当充分了解不同条件、不同环境下的不同风险的种类和大小，对风险较大的部位予以强力管理和监督，方能合理准确地预测事件的发生和发展，并有效控制。避免心中无数，一旦意外事件发生，束手无策，造成极为被动的局面发生。

十四、安全文明

建立以分管领导为核心的安全管理体系，体系关系质安部门、投控部门、项目管理部门。形成以现场协调管理为主，职能部门对口管理为辅的职能制安全管理模式。

建立完善的考核和管理制度。包括重大危险源管理制度，社会风险防范制度，日常安全巡查制度，合作方安全履职考核制度，消防专管制度，部门负责人对口管理制度，隐患排查制度，安全管理与绩效考核关联制度，定期交流与考核制度，安全管理黑名单制度，安全管理资料归档制度等。

1.编制管理专项安全方案

根据各项目编制的整体安全政策，我代建方将针对现场情况和相关国家和上海市的安全及健康法规以及其他有关政府部门的相关要求编制一个项目专属安全方案，方案至少包括：角色和责任、安全和健康、医疗和急救、安全和交通控制、消防、灾害防备、恢复、环境保护、设备要求。

2.安全、环境保护和职业健康方案的执行

安全组织结构

为确保安全、环境保护和职业健康方案的执行，我代建方将建立一个安全管理组织结构，包括代建经理、安全工程师以及施工单位项目经理和安全主管。

安全教育培训

我代建方将对本项目的安全政策和安全目标对施工单位进行交底。

施工单位所有员工必须通过安全及健康培训测试才获准执行项目的有关的工作，所有作业人员必须进过三级安全教育，形成记录，方可进入现场施工。

安全检查及例会制度

我代建方每两周组织一次全部项目范围内的安全检查，并召开安全会议，必要时增加会议频率。出席的项目安全代表应汇报其关于作业现场安全情况的观察内容，并提醒将会引起新的危险源的操作，检查结果也将在会议上进行报告，并要求施工单位要负责每周将会议上信息传达给所有员工以及其下级分包商的员工。

要求每个施工单位每周召开一次安全会议。

对施工单位施工现场的安全状况进行日常的例行巡查，以掌握施工现场安全生产活动和结果的信息，以保证安全管理目标实现。安全检查范围/内容主要包括：安全管理检查（安全资料）、安全文明施工检查、脚手架检查、“三宝”“四口”“临边”防护检查、施工用电检查、塔吊起重吊装检查、中小型施工机具检查、防火安全检查、违章作业检查。

危险品管理

危险品的使用、保管、运输、存放必须符合国家的有关规定。

危险品材料需要递交危险品清单并将这些资料集中存档。施工单位使用这些危险材料进行作业时需要预先采取安全措施，并且对操作人员进行培训。对堆放包括危险品、易挥发或高温材料的仓库进行适当的通风；

当在施工过程中发出的有害物质在空气中传播时，采取必要的通风措施。安装排风扇、管道或其他认可的设施；

环境保护

我代建方将要求施工单位采取所有必须的措施，以满足环保部门限制水域、土壤以及噪音、空气污染的要求；承包商应遵循并符合与危险材料装卸和搬运有关的规定。

我代建方将协调施工单位采取措施做好环境保护工作，包括对沉淀和腐蚀的控制、有害物质储存和处理等。所有具有危险性的废物必须临时储存在指定的区域，并运至当地政府部门指定的存储区和处置设备。

在现场达到设施无尘条件后，我代建方将要求承包商采取措施围护设施内的无尘环境，以便支持后续工作。

职业健康

做好职业病的预防和改善卫生条件的措施。施工单位新进员工应建立健康登记并定期进行健康检查。

夏季施工或在高温下工作应作好防暑降温工作，并设置中暑急救设施和药品。做好冬季的降温、防冻、防寒工作。

施工单位任何作业应在不危害人员身体健康的情况下进行。

为了使人们能积极认知办公室内的健康和安全情况，应改善工作条件、舒适度以及工作环境。

应急反应

在工程项目实施中，承包商必须明确生产活动过程中可能发生的各类紧急事故的应急救援方法及程序、以确定各类事故在发生后所应及时采取的对策及措施，控制和缓减事故所可能产生的影响。

确定应急事故的原则为：在异常运行条件下，可能会产生危害作业人员(相关人员)生命及环境影响；紧急情况下，可能导致产生较大范围的人员生命及环境影响。

我代建方将督促施工单位制定以下常发事故的应急预案（但不限于）：坍塌、倒塌施工意外事故应急预案、火灾意外事故应急预案、高处坠落事故应急预案、砼施工意外事故应急预案、触电意外事故应急预案、食物中毒应急预案、防台防汛应急预案、职业健康应急预案、环境污染应急预案。

3.安全文明施工保证措施

组织措施

加强对参与工程建设各方安全、文明施工管理体系的检查和落实，从组织上、责任上、人员素质上保障工程的有效实施；项目组设置专职安全管理人员1名；对施工单位项目经理、安全管理人员实行考勤制度，确保安全管理人员到位。

技术措施

加强工程项目实施前的策划，综合考虑环境和安全因素，制定切实可行的措施和方案，重点落实，从源头上保障工程的有效实施；根据开挖样沟、现场实际调查的管线情况、周边建筑情况，调整、优化设计或施工方案，避免或减小安全风险。

经济措施和合同措施

为了保证安全文明目标有效地得以实施，把建设工程目标层层分解，层层落实，落实到每个单位、每个人，采取相对应的奖罚措施和手段；我代建方将与院方签订安全文明责任书，同时也要求院方与参建各方签订相应协议。

安全管理奖罚制度

我代建方将按本制度原则进行安全奖罚，严格执行。

本制度所涉及奖励款项均以现金形式发放相关施工班组及个人，所涉及处罚款项均在月工程量结算中予以扣除。本制度未提及到相关安全问题的罚款，我代建方将根据具体问题的严重性决定罚款对象、罚款金额，并提交院方审定。

4.具体安全措施

（1）脚手架安全

脚手架搭设人员必须是经过按现行国家标准《特别作业人各员安全技术考核管理规则》(GB5036)考核合格持有效资格证的专业架子工，上岗人员应体检，合格者方可上岗。

对、扣件、钢管应按规定进行检查验收，合格后方可使用。

悬挑脚手架体系搭设完工后，经施工、技术、安全、使用班组等人员按《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》(JGJ130-2001)规定进行验收合格后方可使用此脚手架。并悬挂验收合格牌。

脚手架按一步承载，不得超载，不得将模板支架、钢管扣件等重物放置在脚手架上，严禁在悬挑脚手架顶部处堆放超过其额定承载量的重物。

严禁擅自超高搭设脚手架。

电梯井内脚手架使用期间，严禁拆除下列杆件材料:1)纵向、横向水平杆，纵向、横向扫地杆2)拉撑杆3)脚手板

电梯井施工操作架仅作施工作业操作人员站立面，严禁将任何材料堆放在架体上;

平台应由使用班组、项目施工员、安全员定期进行检查、维护，发现隐患及时消除;

拆除作业必须由上而下逐层进行，严禁上下同时作业，拆下的钢管、扣件、脚手板等须妥善运出电梯井道，禁止乱扔乱抛;

全部拆除完毕后应及时利用预留洞口，用钢管扣件(或工字钢)对该层进行水平硬质封闭

本层结构混凝土浇筑完成后，每次操作平台上脚手架搭设高度不超过两层。

（2）防台防汛

成立“防台防汛领导小组”。

组长负责贯彻落实国家、地方、公司有关“防台防汛”方针政策、法律、法规；制定和落实“防台防汛”措施；督促做好各自工作及主持“防台防汛”工作。

副组长负责协助组长具体落实、安排“防台防汛”工作，协调各部门之间的防台关系及负责项目经理部防台措施的制定等工作。

建立值班制度、制定防台防汛期间值班表、人员的转移及安置方案、关键部位的防范措施。

（3）洞口临边

在施工现场的任何处所，当工作面的边沿无围护设施，使人或物体有各种坠落可能的高处作业，如：地面基坑周边，无外脚手架的楼面与屋面周边，分层施工的楼梯口与楼段边，尚未安装栏杆或栏板的阳台、挑平台周边、雨蓬与挑檐边及外脚手架通道的两侧边等处，均属于临边作业。

施工过程中出现各种预留洞口、通道口、上料口、楼梯口及井架通道的洞口等，在其附近施工称为洞口作业。

临边、洞口的防护是本工程安全施工管理中的一项十分重要的工作。根据施工具体情况，制定洞口临边保护方案。

（4）用电安全

建筑施工现场的电工、电焊工属于特种作业工种，必须按国家有关规定经专门安全作业培训，取得特种作业操作资格证书，方可上岗作业。其他人员不得从事电气设备及电气线路的安装、维修和拆除。

建筑施工现场必须采用TN-S接零保护系统，即具有专用保护零线（PE线）、电源中性点直接接地的220/380V三相五线制系统。

建筑施工现场必须按“三级配电二级保护”设置。

施工现场的用电设备必须实行“一机、一闸、一漏、一箱”制，即每台用电设备必须有自己专用的开关箱，专用开关箱内必须设置独立的隔离开关和漏电保护器。

严禁在高压线下方搭设临建、堆放材料和进行施工作业；在高压线一侧作业时，必须保持至少6m的水平距离，达不到上述距离时，必须采取隔离防护措施。

在宿舍工棚、仓库、办公室内严禁使用电饭煲、电水壶、电炉、电热杯等较大功率电器。如需使用，应由项目部安排专业电工在指定地点，安装可使用较高功率电器的电气线路和控制器。严禁使用不符合安全的电炉、电热棒等。

严禁在宿舍内乱拉乱接电源，非专职电工不准乱接或更换熔丝，不准以其他金属丝代替熔丝（保险）丝。

严禁在电线上凉衣服和挂其他东西等。

搬运较长的金属物体，如钢筋、钢管等材料时，应注意不要碰触到电线。

在临近输电线路的建筑物上作业时，不能随便往下扔金属类杂物；更不能触摸、拉动电线或电线接触钢丝和电杆的拉线。

移动金属梯子和操作平台时，要观察高处输电线路与移动物体的距离，确认有足够的安全距离，再进行作业。

在地面或楼面上运送材料时，不要踏在电线上；停放手推车、堆放钢模板、跳板、钢筋时不要压在电线上。

在移动有电源线的机械设备，如电焊机、水泵、小型木工机械等，必须先切断电源，不能带电搬动。

当发现电线坠地或设备漏电时，切不可随意跑动和触摸金属物体，并保持10m以上距离。

十五、廉政管理

1.廉政规定

根据国家以及上海市有关工程建设、廉政建设的规定，为做好工程建设中廉政建设工作，建立起责任机制、督查机制和保障机制，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益。

单位将委派出建设监督小组，对项目施工管理全过程实施监控。

认真履行工程检查制度，严把工程质量关，不得利用工程质量等级、技术标准、施工工艺、操作规程、检测试验等手段损害国家和单位利益。

加强对资金的管理力度，确保资金的安全和有效使用，坚持专款专用，不得挪作它用。

禁止领导干部、工作人员用公款到营业性娱乐场所活动，以及到下属单位或业务协作单位报销娱乐性活动及旅游费用。

接受社会和职工群众舆论的监督，公布举报电话，依靠和方便群众监督。

对各种违纪行为，一经发现都要严肃查处，并视情节，依照各级廉政建设有关规定给予党纪、政纪处分，对触犯刑律的，移送司法机关依法处理。

2.廉政措施

所有工作人员在实施职务行为时，必须认真学习并自觉遵守国家的法律、法规及相关的规章制度，依法按规范行事。必须强化法律意识、保持清醒头脑、廉洁奉公。以公司利益为重，为公司工程建设做出贡献，争当廉洁模范。

签订工程合同或协议时，必须与工程队同时签订廉政协议书。

工作人员与合作方的正常业务交往时，不得索要和接受任何单位礼品、礼金、有价证券或回扣等钱物，如无法拒绝，必须上缴，统一登记处理。

工作人员不得向合作方报销任何应由个人支付的费用，工作人员不得参加有碍公正执行公务的宴请和娱乐活动。

办公制度公开化，办事程序透明化，自觉接受公众监督。

负责工程项目的人员应遵守建设工程发包工作规则以及有关廉政建设的各项规定。

工作人员不得单独私自与合作方洽谈业务，采购工程设备、设施必须有两人以上共同参加。

自觉遵守工作纪律、工作程序、办事流程、严格按章办事。

对监理、施工队在工作中提出的问题和报告，及时答复和解决，不得以任何方式进行刁难或拖着不办，因此原因延误工期者，将予以严肃党纪政纪处分。

对执行工程建设廉政规定的情况，进行阶段性的检查。

3.廉政协议

工程开工前公司与参建的人员签订廉政协议。

格式如下：

廉洁协议

甲方：上海浦咨投资咨询有限公司（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和上海市关于建设工程项目代建管理工作规则以及有关廉政建设的各项规定。

二、乙方不得以任何形式向施工承包企业或业务单位索要和收受回扣等好处费。

三、乙方应当保持与施工承包企业或业务单位的正常业务交往，不得接受施工承包企业或业务单位的礼金、有价证券和贵重物品，不得在施工承包企业或业务单位报销任何应由个人支付的费用。

四、乙方不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、乙方不得要求或者接受施工承包企业或业务单位为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排至以及出国等提供方便。

六、乙方不得向施工承包企业或业务单位介绍家属或者亲友从事与建设工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向项目主管单位、施工承包企业及业务单位工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与施工承包企业及业务单位工作人员就工程承包、工程费用、材

料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得接受施工承包企业或业务单位以洽谈业务、签订经济合同为借口外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、乙方不得接受施工承包企业及业务单位为其提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段获取不正当利益的，甲方根据具体情节和造成的后果扣除乙方项目收入 5-30%的违约金并追加罚金。由此给甲方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予以追缴。

十二、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

甲方：

乙方：

廉政、廉洁承诺

我司承诺在本工程实施过程中遵守国家和上海市关于建设工程项目代建管理工作规则以及有关廉政建设的各项规定，确保工程顺利实施。

承诺人：上海浦咨投资咨询有限公司

十六、协调沟通管理

1.与业主方的协调

本着“沟通、务实、创新、求效”的沟通与协调原则，加强外部和内部的沟通与协调，确保工程施工的顺利进行。

（1）沟通协调计划

我公司首先对项目内外部相关方进行识别，制定全方位、全过程的沟通协调计划：

1）项目初期完善项目管理体系，编制施工执行计划，明确管理理念，提高业主对项目按时保质完工的信心。

2）制定详细合理的项目计划，并及时报送业主。

3）安排人员与业主一起完成前期准备工作，共同确定、完善，使管理目标的一致性得以具体的体现。

4）加强服务业主的思想，在保证质量的基础上适时主动为业主解决技术等问题，减少工程造价。

5）自觉接受业主的监督、指导，争取业主最大的满意度。

6）认真参加业主组织的各种协调会、专题会，及时报送各类报表。

7）我公司将对所有分配的工作进行评估。如果遇到不明确的工作，立即通知业主并以书面形式确认。

8）项目过程中由于其它方造成对工作产生的影响，如需采取措施将书面通报业主。

（2）协调方法

1）程序文件、规章制度

业主的程序文件、规章制度是现场协调的依据，我公司严格执行。

2）会议协调

可通过专业会协调，如工程例会、技术专题会议、专题协调会等。

3）行政组织协调

主要按工程项目建设的决策、管理、执行层次及其职能分工进行协调，上级指导下级，下级对上级负责。

2.与监理单位的沟通管理

1）与监理的沟通一般通过会议、发文及口头等方式，按专业对口的原则进行。

2）应尊重监理单位对施工单位现场质量、进度的问题处理，必要时可组织有监理、施工单位参加的专题会。

3）准时参加由总监理工程师组织各相关方的监理交底会、工程例会，在施工现场应注意维护监理工程师的权威和尊严。

4）接受由监理单位发布和安排对施工单位的指示和安排。

5）接受监理单位对施工单位申报资料的审批。

6）项目部经理应加强与总监理工程师及施工总包项目经理的沟通与协调，尤其是对重大问题的处理与决策。

7）项目部应注意收集监理、建设单位的反馈意见。

8）与各方的收、发文件均应单独立档保存。

3.与设计单位的沟通管理

在施工图设计期间，首先要编制好设计任务书，其中要准确说明项目设计要求和目的，让设计人员充分理解设计任务要求，以便展开设计工作。对设计过程进行跟踪检查，必要时组织单位工程施工图的中间检查验收，提出评估报告。

对设计初步完成的施工图进行审核，审核的重点是使用功能及质量要求是否得到满足；安全可靠性、经济合理性是否有保证，是否符合工程总造价的要求；设计深度是否符合设计阶段的要求，尤其对施工的可行性进行分析，注意过分设计和不足设计两种极端现象。

施工图完成后并经审查合格后，设计单位在设计文件交付施工前，应就施工图向施工单位和监理单位作出详细说明，建设单位应组织好设计交底会议，安排图纸会审工作，组织设计单位向施工单位介绍工程概况、设计意图、技术要求、施工难点等，把标准过高、设计遗漏、图纸差错等问题解决在施工之前；尽可能要避免开工后的各类调整。

施工阶段，严格按图施工；结构工程验收、专业工程验收、竣工验收等工作，约请设计代表参加；若发生质量事故，认真听取设计单位的处理意见。

施工中发现设计问题，应及时向设计单位提出，以免造成大的直接损失；可主动将掌握的比原设计更先进的新技术、新工艺、新材料、新结构、新设备向设计单位推荐；为使设计单位有修改设计的余地而不影响施工进度，可与设计单位达成协议，限定一个期限，取得设计单位的理解和配合。

注意信息传递的及时性和程序性，遇重大设计调整，应组织专家会审分析讨论结果，与前期办共同研究协调，待明确后实施。

4.与施工单位的协调

与施工单位的组织协调过程中应按照有关合同规定的内容，对应该由监理作为协调人的工作，应按规定处理，在协调各方矛盾中要强调各方利益的一致性和工程的总目标，要求施工单位将工程实施状况、实施结果和遇到的困难和意见及时按规定程序上报，加强双方的了解，合理处理，避免对抗和争执。通过会议、书面等形式相互沟通，协调处理进度问题、质量问题和合同争议违问题等。

5.与政府各有关部门的协调

工程项目的准备阶段、报建、实施过程和竣工验收，直至办理产权等等，都与政府有关主管部门有着密切关系，都必须得到有关部门的大力支持、帮助才能顺利完成，只有了解、熟悉、掌握办事流程，协调好关系；同时，也需投资方的密切配合，才能使代建工作顺利进行。

6.代建公司内部的协调

需要有明确的部门职责和权限，清晰地了解工作目标，杜绝“多头”领导和“三不管”状况，避免问题处理的相互推卸和重复处理现象；

建立定期管理层周例会和月例会，部门内部建立部门周会和月会制度，为建立组织内部沟通与交流的平台，把管理与协调问题摆到桌面上来谈；

专门指定一个负责协调的总负责人，遇到纠纷或者难以协调的问题，由总负责人负责出面进行沟通协调处理；

定期或不定期组织沟通与协调方面的管理层培训，提升各部门管理者的综合素质；

建立各项过程获得的操作流程，按流程和制度办事，凡是有负责人和追踪人。

十七、档案管理

1.资料档案管理

代建单位将负责组织项目全过程的文件系统管理，将按照合同要求及档案管理文件的要求，为建设单位及项目工程所在地市政府备案要求建立档案资料体系并整理、归档，并建立项目相关各方的明确沟通渠道。

为使工程从立项到竣工过程中所发生事件能够更好、更及时、更全面的得到处理、解决，代建单位将与建设单位及相关单位之间加强竖向及横向联系。为更好达到所有资料信息在项目相关各方内部共享，并保证在传阅过程中信息流通顺畅，代建单位制定本项目信息管理流程体系，对资料信息统一进行管理。

2.项目内部档案资料管理

项目的归档资料传阅的要求及管理办法如下：

（1）编制内部收发文记录表、资料编号专业取号表等，保证资料信息传阅完整；

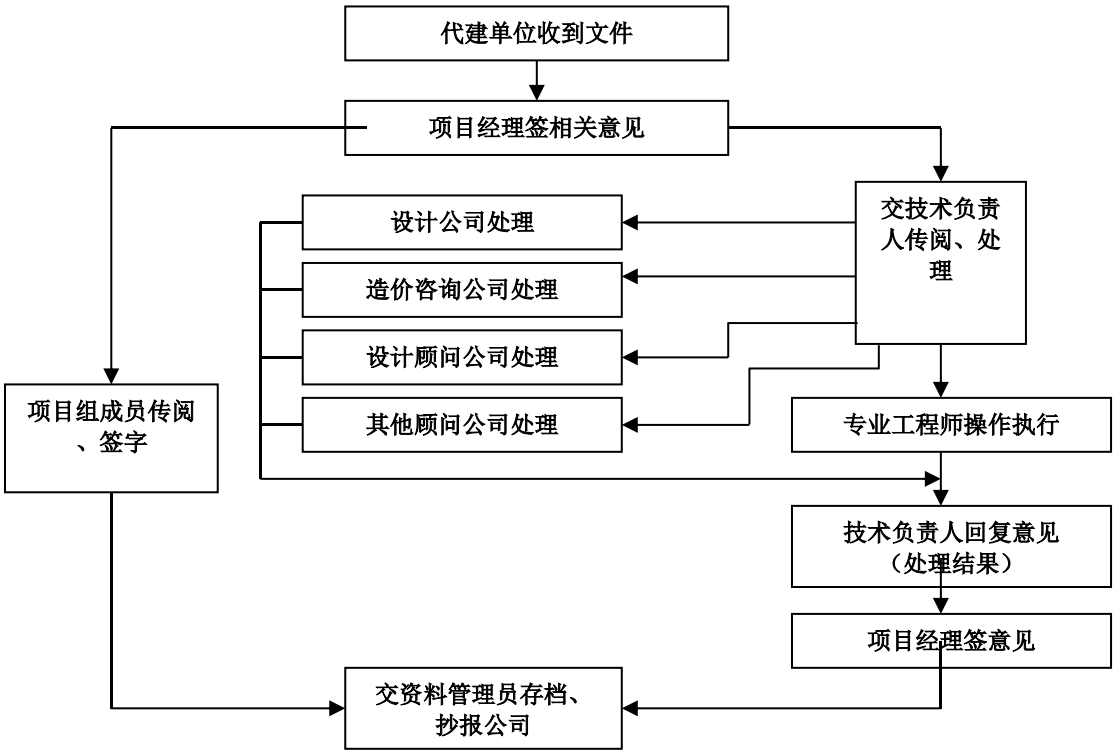
（2）资料加盖传阅章，使项目经理能够第一时间了解资料信息；

（3）资料管理员将所收资料第一时间交由项目经理进行批阅，保证资料信息处理及时；

（4）各专业工程师在资料文件（注：复印件）中签署意见保证项目经理了解信息处理全过程；

（5）资料信息统一汇总于项目经理处，并经审阅后由资料管理员进行归档

档案资料管理流程



3.文件归档管理

根据文件档案的不同将资料文件主要分为如下（资料管理系统目录详见附件）：

（1）代建管理文件

（2）工程图纸

（3）工程质量资料

（4）工程前期信息资料

（5）往来文件

（6）费用管理文件

（7）合同文件

（8）其他文件资料

4.档案交付管理

1）交付管理时间

在项目工程竣工验收备案后2个月内，代建单位将分类完善、合理的筹建、开发及建设全套工程档案，全部移交给建设单位或其指定单位。

2）交付管理措施

1）建立档案管理网络，落实档案管理人员。我公司将拟派一名富有责任心、懂专业技术的人员具体负责档案的收集、整理和归档上作。

2）制定出档案管理办法和实施措施，确保项目档案工作与项目建设进程同步，确保项目档案的完整性、准确性、真实性、系统性。

3）负责项目档案编制过程中的检查、督促和校验工作，负责项目档案的验收工作，并确保项目档案达到优良。

4）按照上海市档案局和上海市城建档案馆的规定和接管单位要求，负责编制规定套数的项目档案，并应按规定时间内向上述单位分别送交项目档案。

5）无条件和无偿的代建设单位保管至少一套项目档案，以备查用。

6）与建设单位签订本合同后3日内，向建设单位提交项目档案管理责任人、管理员名单和档案管理办法，并在设计、施工、材料设备供货合同签订后的一个月内提交中标单位的管理员名单和实施办法。

7）及时将项目档案管理办法和情况向上海市档案局和上海市城建档案馆报告，争取档案局和城建档案馆的支持、指导和帮助，并定期组织检查。

8）严格按照国家档案管理有关规定做好项目档案的管理工作。

十八、项目验收管理

1.竣工验收的组织

验收管理作为质量控制的事后控制措施具有重要意义。代建单位应重视验收管理。本项目验收工作由监理、代建单位和建设单位三方协同完成。现场具体的隐蔽工程验收、检验批验收、分部分项工程验收主要由监理单位完成，代建单位控制其流程与验收过程，代建单位和建设单位可参加重要节点的中间验收。项目竣工验收由代建单位协同监理单位，协助建设单位单位组织。

2.竣工验收标准

竣工验收标准为国家及上海市的强制性标准，现行质量检验评定标准、施工验收规范、经审查通过的设计文件及有关法律、法规、规章和规范性文件规定。

3.竣工验收程序及内容

（1）代建工作流程——竣工验收阶段的代建管理一般程序由竣工验收小组组长主持竣工验收。

（2）建设、施工、监理、设计、勘察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。

（3）验收组分为三部分分别进行检查验收。

检查工程实体质量。

检查工程建设参与各方提供的竣工资料。

当在验收过程中发现严重问题，达不到竣工验收标准时，验收小组应责成责任单位立即整改，并宣布本次验收无效，重新确定时间组织竣工验收。

当在竣工验收过程中发现一般需整改质量问题，验收小组可形成初步验收意见，填写有关表格，有关人员签字，但建设单位可不加盖公章。验收小组责成有关责任单位整改，可委托建设单位项目负责人组织复查，整改完毕符合要求后，加盖建设单位公章。

4.竣工验收备案

预验收通过后，由总监理工程师在施工承包、勘察、设计单位对工程出具合格证明书后，组织编制“工程质量竣工验收评估报告”和“监理单位工程质量合格证明书”。经单位技术人负责审核同意后，于工程竣工验收前提交给代建单位、建设单位。代建单位应对其进行审核，必要时报送公司由技术负责人审核。

竣工验收通过后，由总监填写“建设工程竣工验收备案表”，表中的“监理单位意见”，经监理单位法人代表签字盖章后及时送交建设单位。

由项目经理、总监理工程师组织对竣工图进行审核，确认各项技术变更签证已在原施工图上修改到位，工程项目建设实物与竣工图所标示的一致，并在施工单位加盖竣工图审核章后，由监理单位加盖竣工图审核章。

工程项目竣工验收合格后，由总监理工程师根据相关规定编制监理工作总结,经监理单位技术负责人审核后，提交给建设单位，由项目经理编制代建工作总结，经代建单位技术负责人审核后，提交建设单位。

5.控制方法及责任单位

评估报告（由监理编写报代建单位审核、建设单位审定）；

备案验收（由总承包负责、勘察、设计、监理配合，质监站监督完成）；

工作总结（由代建单位组织，总承包、监理、勘察、设计分别完成）；

档案资料（由代建单位组织，总承包、监理分别完成）。

6.验收成果文件

专项验收报告（消防、环保、电梯、防雷等）；

分部工程、单位工程评估报告及审批流转单；

城建验收备案表；

各参建单位工作总结；

散装水泥等专项资金结算书；

工程款支付情况；

竣工验收管理情况一览表，由代建单位填写。

7.培训和移交

项目竣工验收期间，代建单位将督促相关施工单位和设备供应商提供各系统的培训资料，由代建单位组织监理、总包、专业分包、设备供应商对接收单位相关人员进行培训，并移交相关技术资料，保证项目竣工验收与使用的无缝链接。

8.工程结算

代建单位组织财务监理进行工程结算审核，审核工程造价结算及项目财务决算报告，审核施工单位编制的工程决算报告、审核财务监理编制的项目财务决算报告并提出意见向建设单位汇报。

9.交付使用

代建单位组织相关参见单位汇编工程合同、文件、图纸、技术资料等向建设单位移交。组织有关单位编制重要设施的使用及维护手册，并整理合订。协助建设单位向各政府主管部门办理各项竣工入住事宜。

10.项目保修阶段

代建单位组织施工单位对质量缺陷的修复工作。项目负责人回访、工程运行费用结算调查、工程维修保养。

11.竣工验收阶段报批管理工作内容

项目竣工前检测

环境空气质量检测

卫生防疫检测（卫生防疫验收必备）

消防检测

委托规划测绘成果报告（规划验收和绿化验收必备）

防雷检测（防雷验收必备）

项目竣工环境保护监测（环保验收必备）

安全技术防范办公室检测（技防验收必备）

电梯验收（质监站验收、技术监督局验收）

环保试运行申请

环保竣工验收

交通竣工验收

绿化竣工验收

消防竣工验收

规划竣工验收

防雷竣工验收

上海市公安局技术防范办公室验收

卫生防疫竣工验收

安质检总站竣工验收备案

上海市城建档案馆备案

12.竣工验收阶段项目配套管理工作内容

使用粘土砖款项缴纳齐全（专项资金结算书）

散装水泥专项资金缴纳齐全（专项资金结算书）

给水验收

获取排水证

供电验收及送电

煤气验收

电信业务

有线电视

接收卫星传送的境内（外）电视节目许可证工程验收

市容局（垃圾房验收及废弃物委托处理）

节能备案登记表

十九、财务管理

第一条为了规范公司项目部财务核算、便于公司成本控制和绩效考核工作的开展，特制定本办法。

第二条公司承揽的工程项目实行扁平化垂直管理，项目部配备的财务人员由公司财务部统一委派和管理，直接对公司财务部负责。

第三条本办法包括货币资金管理、财务物资管理、项目核算管理、相关规章制度及报表模板附件等内容。

第四条公司下辖的工程项目部实行备用金管理制度。

第五条备用金定额根据工程项目合同造价、人员配置等相关情况，由公司财务部门会同相关部门制定。

第六条备用金定额如不能满足项目部需要，可由项目经理根据实际情况提出书面申请，上报公司财务部，经审核通过后依据新的备用金定额执行。

第七条备用金使用范围包括但不限于以下内容：

1、临时用工劳务报酬支出。

2、临时急需物资及小规模用料采购支出。

3、施工及办公等低值易耗品采购支出。

4、机械设备低值零配件采购及修理支出。

5、项目部人员差旅费用支出。

6、施工用水电支出。

7、项目部招待费支出。

8、项目部食堂采购支出。

9、经公司批准的其他项目支出。

第八条项目部财务人员进驻后，应尽快到最近的银行营业点开立临时存款账户，备用金由公司财务部通过银行转账划拨。

第九条项目部支付给各分包队伍的工程款项、预付工程款和备料款等均须通过银行转账办理，不得支付现金。

第十条项目部才财务人员应根据工程项目造价、金融机构路途远近等因素确定库存现金的最低金额，为确保安全项目部财务部门不得保留过多的库存现金。

第十一条项目部财务人员应建立《转账支票使用情况登记薄》、《现金支票使用情况登记薄》，详细登记每张支票的使用情况，登记薄应当包括单不限于以下内容：

1、出票日期。

2、出票金额和用途。

3、使用部门。

4、经手人签字。

第十二条作废的支票应连同支票存根粘贴，统一保管，并在骑缝处加盖作废章。

第十三条不同开户银行的支票应建立不同的《使用情况登记薄》，分别记录使用情况。

第十四条项目部财务人员每月应对每个存款账户编制《库存现金盘点表》、《银行存款余额调节表》连同当月《银行存款对账单》上报至公司财务部一份、项目经理一份、自留存档一份。

第十五条项目部工程物资主要由公司根据项目的施工需求统一采购调拨，项目应由公司物资采购部门派专人进行管理，并建立严格的收发存统计和汇报体系。

第十六条工程物资的收入、发出和调拨必须要有物资保管部门填写相关凭证，要求摘要清楚、数据准确、签字明责完整、上报及时。

第十七条项目部财务人员对工程物资的收发存进行核算和监督管理，并根据工程工期的长短会同物资管理人员合理安排定期盘点，编制盘点明细表上报公司。

第十八条工程物资购入采用实际成本法核算，发出每月加权平均法核算。

第十九条工程物资根据公司统一规定分类编号。

第二十条项目部施工使用的机械设备由公司统一购买或租赁后统一调拨至施工现场，项目部也可根据实际需要自行联系租赁机械设备，报经公司批准后进行租赁。

第二十一条项目部临时短期用机械设备可由项目部自行联系租赁，但是价格不得高于当地同类机械设备的租赁价格。

第二十二条项目部自行租赁的机械设备应保证能够满足施工需求，不得影响工期和工程质量，由此造成的损失和后果由项目部自行承担，相关经手人员须承担相应的责任。

第二十三条对于公司自有设备的调拨，项目部应建立机械设备台账，并从公司设备管理和财务部门及时获得机械设备的调拨单和相关基础信息，如价值、折旧等，以方便成本核算。

第二十四条项目部财务人员应严格控制职工个人借款的数额及期限，一般情况下个人因私借款应在下月工资发放前偿还，否则从下月工资中扣除。如果因情况实属特殊，经项目经理批准后可以延长期限，最多不得超过三个月。

第二十五条个人因私借款金额须严格控制，一般情况下个人累计借款余额不得超过两个月工资总额，特殊情况下经项目经理批准可以放宽余额限制，但是累计借款余额不得超过三个月工资总额。

第二十六条对于采购人员的备用金借款应设定最高限额，并逐月检查监督，采购备用金借款余额不得超支50%。

第二十七条个人借款应填写《职工个人借款申请单》，详细填写日期、用途、金额以及预计归还期限等内容。

第二十八条借款申请要求内容详尽、字迹清晰、摘要清楚、大小写金额相同，相关内容不得涂抹或更改，否则视为该借款申请无效。

第二十九条借款申请应由项目经理和项目部财务负责人签字后方可借出，项目部出纳必须严格审查相关人员签字手续，严禁在没有主管领导签字同意的情况下借出款项。

第三十条出纳人员应当定期将个人因私借款申请交由会计进行账务处理，会计须按借款人设立明细账户，以方便核算和监督个人借款情况。

第三十一条财务人员应于每月月末编制《个人借款情况统计明细表》，按借款人详细列示借款余额、期限等内容，报项目经理，对于超过期限的个人借款应及时催缴。

第三十二条借款人员归还借款时，出纳应开具加盖财务专用章的收据，不得将借款申请返还给借款人。

第三十三条个人因公出差或进行相关采购报销，必须取得符合法律要求的相关票据和发票。

第三十四条项目部财务人员必须严格审核报销发票，要求必须不得涂抹和更改，必须加盖财务专用章或者发票专用章。

第三十五条项目部财务人员必须严格自行监督审核职责，对于不符合规定的发票退回不予报销，对于涉嫌伪造发票骗取报销款项的应将发票扣留，报告项目经理请求处理意见。

第三十六条报销人因公出差报销，必须在出差归来当月工资发放前办理报销手续，否则不予发放工资。

第三十七条报销人必须凭相关票据和发票填写报销申请，并妥善粘贴单据，填写报销金额和报销理由。

二十、信息管理方案和措施

1.1项目规划与组织

项目目标：明确项目的具体目标、范围和期望成果。

组织架构：定义项目团队的组织架构和各成员的职责。

资源配置：规划所需的资源，包括人员、技术、资金等。

1.2信息收集与整理

需求分析：通过调研、访谈等方法收集项目需求，形成需求文档。

数据管理：建立数据标准和格式，确保数据的准确性和一致性。

文档管理：制定文档管理规范，包括文档的创建、修改、审批和存档流程。

1.3信息沟通与协调

沟通计划：制定详细的沟通计划，包括沟通频率、方式和参与者。

协作工具：选择并实施有效的协作工具，如项目管理软件、即时通讯工具等。

信息共享：建立信息共享机制，确保相关人员能够获取所需的信息。

1.4信息安全与隐私

安全策略：制定信息安全策略，确保项目数据和信息的保密性、完整性和可用性。

权限管理：设定信息访问权限，确保只有授权人员才能访问敏感信息。

备份与恢复：实施数据备份和恢复措施，以应对数据丢失或系统故障的情况。

2.信息管理措施

2.1项目计划管理

制定计划：根据项目需求制定详细的项目计划，包括时间表、里程碑和任务分配。

跟踪进度：定期跟踪项目进度，及时发现和解决问题，确保项目按计划推进。

2.2风险管理

风险识别：识别项目中的潜在风险，包括技术风险、管理风险、外部环境风险等。

风险评估：评估风险的可能性和影响，制定相应的应对措施。

风险监控：持续监控项目风险，及时调整应对策略。

2.3质量管理

质量标准：定义项目的质量标准和验收标准。

质量控制：实施质量控制措施，包括质量检查、测试和审查。

质量改进：根据项目执行中的反馈，持续改进质量管理措施。

2.4变更管理

变更控制：建立变更控制流程，评估变更请求的影响，批准和实施变更。

变更记录：记录所有变更的详细信息，包括变更原因、实施情况和影响。

2.5沟通与报告

定期报告：制定定期报告机制，向项目干系人提供项目进展、风险和问题的报告。

反馈机制：建立反馈机制，收集干系人的意见和建议，及时调整项目策略。

通过这些信息管理方案和措施，可以有效地管理项目代建过程中的各种信息，确保项目的顺利进行和成功交付。

在新建项目代建管理中，主要的重难点及其应对措施

1.需求管理

难点：需求变更频繁、需求不明确或不稳定。

应对措施：实施严格的需求变更控制流程，定期与干系人沟通，确保需求文档准确、完整且及时更新。

2.项目计划与进度控制

难点：项目进度延迟、资源配置不当。

应对措施：制定详细的项目计划和时间表，使用项目管理工具跟踪进度，定期审查并调整计划以应对变化。

3.风险管理

难点：风险识别不足或应对措施不够完善。

应对措施：建立全面的风险管理体系，定期进行风险评估，制定应急预案并进行演练。

4.质量保证

难点：质量控制不严、标准不统一。

应对措施：制定明确的质量标准和验收标准，实施全面的质量控制和测试流程，定期进行质量审查。

5.信息安全

难点：信息泄露、系统安全漏洞。

应对措施：实施严格的信息安全政策，定期进行安全审计和漏洞扫描，确保数据的保密性和完整性。

6.沟通协调

难点：沟通不畅、信息传递不及时。

应对措施：建立高效的沟通机制，使用合适的沟通工具，定期召开项目会议，确保信息的准确传递。

7.变更管理

难点：变更控制不严，影响项目的稳定性。

第四章项目应急预案

一、应急工作原则

1、以人为本，安全第一。把保障公众的生命安全和身体健康、最大程度地预防和减少突发事件造成的人员伤亡作为首要任务，切实加强应急救援人员的安全防护。

2、统一领导，分级负责。在党中央、国务院的统一领导下，各级党委、政府负责做好本区域的应急管理工作。在政府应急管理组织的协调下，各相关单位按照各自的职责和权限，负责应急管理和应急处置工作。企业要认真履行安全生产责任主体的职责，建立与政府应急预案和应急机制相匹配的应急体系。

3、预防为主，防救结合。贯彻落实预防为主，预防与应急相结合的原则。做好预防、预测、预警和预报工作，做好常态下的风险评估、物资储备、队伍建设、完善装备、预案演练等工作。

4、快速反应，协同应对。加强应急队伍建设，加强区域合作和部门合作，建立协调联动机制，形成统一指挥、反应灵敏、功能齐全、协调有序、运转高效的应急管理快速应对机制。充分发挥专业救援力量的骨干作用和社会公众的基础作用。

二、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

三、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件行灯使用。

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挖方案，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挖，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，预防事故隐患发生，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。

四、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带内，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，要用棉花或代替品垫好，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。

第五章疫情防控应急预案

一、目标任务

1、完善疫情报告制度，做到早发现、早报告、早隔离、早治疗。

2、建立快速反应和应急处理机制，及时采取措施，防止疫情蔓延。

3、加强环境卫生整治，动员全体人员集中整治环境卫生，消除发病诱因和隐患，及时清理脏乱差和卫生死角。

4、每日进行身体病况排查，发现疫情立即向高新区疫情防控指挥部报告。

5、严格控制新入场人员，进行登记备案，发现可疑病例，及时送往定点医院。

二、工作原则

1、预防为主、常抓不懈。宣传普及疫情防控知识，提高全体工人的防护意识，加强日常监测，发现病例及时采取有效的预防控制措施，迅速切断传播途径，控制疫情的传播和蔓延。

2、规范管理、统一领导。严格执行国家有关法律法规，对疫情突发事件的预防、疫情报告、控制和救治工作实行依法管理。成立预防疫情工作领导小组，协调与落实建筑工地对疫情的防控工作。

3、快速反应、运转高效。建立预警和医疗救治快速反应机制，增强应急处理能力。按照“四早”要求，保证发现、报告、隔离、治疗等环节紧密衔接，一旦发现疫情，快速反应，及时准确处置。

三、防疫组织工作

成立防疫工作领导小组，负责组织、指挥、协调与落实疫情的防控工作。

1、宣传与教育：

督促建筑工地制作、张贴防护宣传条幅标语，宣传和普及疫情防控知识，提高广大施工人员自我保护意识。项目部落实专

人对上级主管部门有关防控疫情的文件、通知、疫情通报等信息及防控疫情的知识向现场所有人员进行宣传教育、充分利

用现场黑板报、宣传栏、报纸、电视等新闻媒介，对职工进行宣传、同时做好原始记录。项目部每天公布疫情检查情况，有无新来外省务工人员，有无体温过高人员。

2、消毒与检查：

人员登记管理：对春节复工新进场人员，项目部要做好花名册，记录所有人员节日期间所在地、返岗时间、是否与相关人员接触、是否有发热症状等。外省回来人员按防疫指挥部统一要求隔离、留观。加强门卫管理，尽量限制人员在一个出入口通行，集中管理排查。每天对进场人员进行排查登记，登记人员姓名、工种、进场时间、进场测温温度等。

消毒测温管理：每天按照说明书，使用84消毒液、酒精等，对生活区、办公区、生产区、食堂、卫生间、垃圾堆场(桶)开展两次以上的消毒工作并记录;对出入人员严格登记、测量体温，发现异常

立即进行隔离并上报高新区防疫指挥部;对进出车辆严格登记并进行喷洒消毒，外省入陕车辆严禁驶入工地内部。

3、统计与上报

及时统计健康码与行程码，如有异常及时上报。

4、物资储备

对于药品、防护用品、消毒用品储备数量是否满足日常所需，并提供储备清单及每日消耗清单。(如：口罩、感温仪、防护服、护目镜、消毒液、雨衣等)

四、主要工作

1、做好宣传教育工作。组织人员进行卫生大扫除、印发宣传资料及宣传疫情的防控知识。

2、加强疾病检查工作。每天由施工班组长做好工人的检查，突出以班组为单位的询问制，通过一摸、二看、三问、四查的方式，细致地观察每一个工人的情绪与身体状况，有可疑病症，立即上报项目部。

3、保持寝室空气流通。开窗通风，保证室内空气畅通。

4、做好防范措施，每个寝室配备体温计，84消毒液，口罩等物品。

5、加强工人个人卫生教育。教育工人饭前便后以及班后一定要洗手，注意个人卫生，使用肥皂和流动水洗手，不喝生水。

6、启动应急预案。如发现工人发热特别是伴有咳嗽、咽喉疼痛等，迅速隔离，立即带到正规卫生院就诊。

7、实行日报告和零报告制度。完善疫情报告，做到早发现、早报告、早隔离、早治疗。

五、应急措施

当工地出现“疫情”疫情预警时，立即启动应急处置方案，在第一时间采取如下措施：

1、在第一时间内向上级主管部门及辖区疫情防控指挥部报告。

2、对一般发热等病人的处理：

出现发热咳嗽咽痛等症状，应及时就医，不得带病上班。发热病人退热两天后，且无反复，项目部应对其隔离14天无异常，才能回岗。在规定时间内向上级主管部门及高新区疫情防控指挥部报告发热人数，并对病人作跟踪了解。

3、对可疑病例的处理

发热病人经医院认为有疫情疑似病例嫌疑的，工地要立即报告上级主管部门及高新区疫情防控指挥部。对在工地发现的病人，要在第一时间进行隔离观察并报告指挥部医疗救治组诊治。

工地要对可疑病人所在寝室或活动场所进行彻底消毒;对与可疑病人密切接触的人员进行隔离观察。

可疑病人在医院接受治疗时，禁止任何人员前往探望。

工地应根据可疑病人活动的范围，在相应的范围内调整施工计划和安排。4、对疫情人的处理

若“疑似病人”被医院正式确诊为疫情患者，工地要立即向上级报告，并采取一切有效措施，迅速控制传染源，切断传染途径，保护易感人群，具体要求是：

封锁疫点。立即封锁患者所在寝室及班组，等待卫生部门和高新区疫情防控指挥部的处理意见。

疫点消毒。对工地所有场所进行彻底消毒，消毒必须严格按标准操作，消毒结束后进行通风换气。

疫情调查。工地应配合高新区疫情防控指挥部进行流行病学调查。对疫情人到过的场所、接触过的人员，进行随访，并采取必要的隔离观察措施。

第六章奖惩制度

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，客户有不满意见。

奖惩方法如下：

（1）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。

（2）保质保量，成果良好。保质保量按期完成，较顺利的通过验收，令客户基本满意，评价良好的，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。

第七章特色服务及服务承诺

一、特色服务

从2007年开始，我公司参与浦东新区财力项目的全过程造价控制（财务（投资）监理）工作，至今已有17年的经验积累，在从事代建工作过程中，我公司可以充分发挥对全过程造价控制的特长，协助项目的进度控制和投资控制。

（一）职责职权

项目经理

职责

1.1、遵守国家法律、法规和行业行为规范，具有良好的职业道德、自律意识和质量意识。

1.2、敬业爱岗，具有良好的职业素养，有较强的事业心和责任心。

1.3、负责投资监理业务中各子项、各专业间的技术协调、组织管理、质量管理工作。

1.4、根据实施方案，有权对各专业交底工作进行调整或修改，并负责统一咨询业务的技术条件，统一技术经济分析原则。

1.5、动态掌握业务实施状况，负责审查及确定各专业界面，协调各子项、各专业进度及技术关系，研究解决存在的问题。

1.6、综合编写咨询成果文件的总说明、总目录，审核相关成果文件最终稿，并按规定签发最终成果文件和相关成果文件。

职权

2.1、有权组织项目小组成员开展工作，保证质量完成项目任务。

2.2、有权协调各专业、各成员的工作。

2.3、有权调度和安排项目组成员的工作，有权对项目组成员的工作进行分工。

2.4、对业务的技术和管理工作有建议权。

2.5、在行业规定和公司授予的权限内开展工作。

注册专业工程师

职责

1.1、遵守国家法律、法规和行业行为规范，有良好的职业道德、自律意识和质量意识。

1.2、熟悉业务的基础资料和原则。

1.3、专业工程师参与业务准备阶段的工作，协调制订实施方案，审核工作条件和成果文件，对所审核的内容的质量负责。

1.4、审核工作原则、依据、方法是否符合合同的要求与有关规定、基础数据、重要计算公式和计算方法以及软件使用是否正确，检验关键性的计算结果。

1.5、重点审核成果的内容是否齐全，有无漏项，采用的技术经济参数与标准是否恰当，计算与编制的原则、方法是否正确合理，各专业的技术经济标准是否一致，成果说明是否规范，论述是否通顺，内容是否完整正确，检查关键数据及相互关系。

1.6、审核人员在校审记录单上列述审核出的问题，交成果原编制人员进行修改，修改后进行复核，复核后方可签署。

职权

2.1、对业务实施方案、成果文件有签字权。

2.2、对工作原则、依据、方法及软件的使用有建议权。

2.3、对概预算人员的工作有建议权。

2.4、对部门的技术、管理等工作有建议权。

专业工程师

职责

1.1、遵守国家法律、法规和行业行为规范，有良好的职业道德、自律意识和质量意识。

1.2、熟悉业务的基础资料和原则。

1.3、依据业务要求，执行作业计划，遵守有关业务的标准与原则，对所承担的业务质量和进度负责。

1.4、根据实施方案要求，开展本职工作，选用正确的数据、计算方法、计算公式、计算程序，做到内容完整、计算准确、结果真实可靠。

1.5、负责审核工程进度款和工程备料款。

1.6、对实施的各项工作进行认真自校，做好工作质量的自主控制。工作成本经校审后负责按校审意见修改。

1.7、完成的工作成果符合规定要求，内容表述清晰规范。

1.8、负责为甲、乙双方索赔提供咨询意见。

1.9、负责收集工程施工的有关资料，了解施工过程情况，协助业主及时审核因设计变更，现场签证等发生的费用，同时相应调整预算控制目标。

1.10、负责对分阶段竣工的分部工程及时进行核定，并向业主提供造价控制动态分析报告。

1.11、负责核定各项变动费用，会同业主办理工程总结算。

1.12、负责编制合同执行情况专题报告，提供整套合同、结（决）算报告及各项费用汇总表交业主归档。

职权

2.1、对工程进度款和备料款有签字权。

2.2、对本部门的技术、管理工作有建议权。

2.3、对工程变更、现场签证有签字权。

2.4、有权核定各项变动费用，有权签认竣工结算报告。

校核工程师

职责

1.1、遵守国家法律、法规和行业行为规范，有良好的职业道德、自律意识和质量意识。

1.2、熟悉业务的基础资料和咨询原则。

1.3、参与必要的专业业务准备阶段工作，协调制订实施方案，审核工作条件和成果文件。

1.4、审核专业监理原则、依据、方法是否符合合同的要求与有关规定，基础数据、重要计算公式和计算方法以及软件使用是否正确，检验关键性的计算结果。

1.5、重点审核工作成果的内容是否齐全、有无漏项，采用的技术经济参数与标准是否恰当，计算与编制的原则、方法是否完整正确，各专业的技术经济标准是否一致，成果说明是否规范，论述是否通顺，内容是否正确合理，检查关键数据及相互关系。

1.6、列述审核出的问题，交项目编制人员进行修改，并对修改后的成果进行复核，复核合格后方可签署。

职权

2.1、对实施方案、成果文件有签字权。

2.2、对工作原则、依据、方法及软件的使用有建议权。

2.3、对概预算人员的工作有建议权。

2.4、对部门的技术、管理等工作有建议权。

（二）总体实施方案

投资监理贯穿于项目建设的全过程，以合理确定为基础，有效控制为核心。在投资决策阶段、设计阶段、建设工程发包阶段和建设实施阶段，把建设工程造价控制在批准的限额以内，并随时纠正发生的偏差，以保证项目管理目标的实现。投资控制总流程如下图所示，此运作体系将在整个管理工作中反复出现、反复调整，最终使投资在工程实施全过程中都达到有效的控制。

投资监理工作将从项目方案阶段开始，并在初步设计和施工图设计过程中，不断协助业主对设计提出经济合理的建议，使资金得到合理利用。在设计阶段，将依据大量类似项目的经验数据（如各类技术经济指标及市场价格），向业主提交估价及建议，为业主提供有效降低成本的建议。

影响建设项目投资的主要阶段是设计阶段，设计阶段是投资控制的关键环节，建设项目设计的节约是最大的节约，因此工程造价控制要以设计阶段为重点，这是有效控制建设项目投资的根本所在。

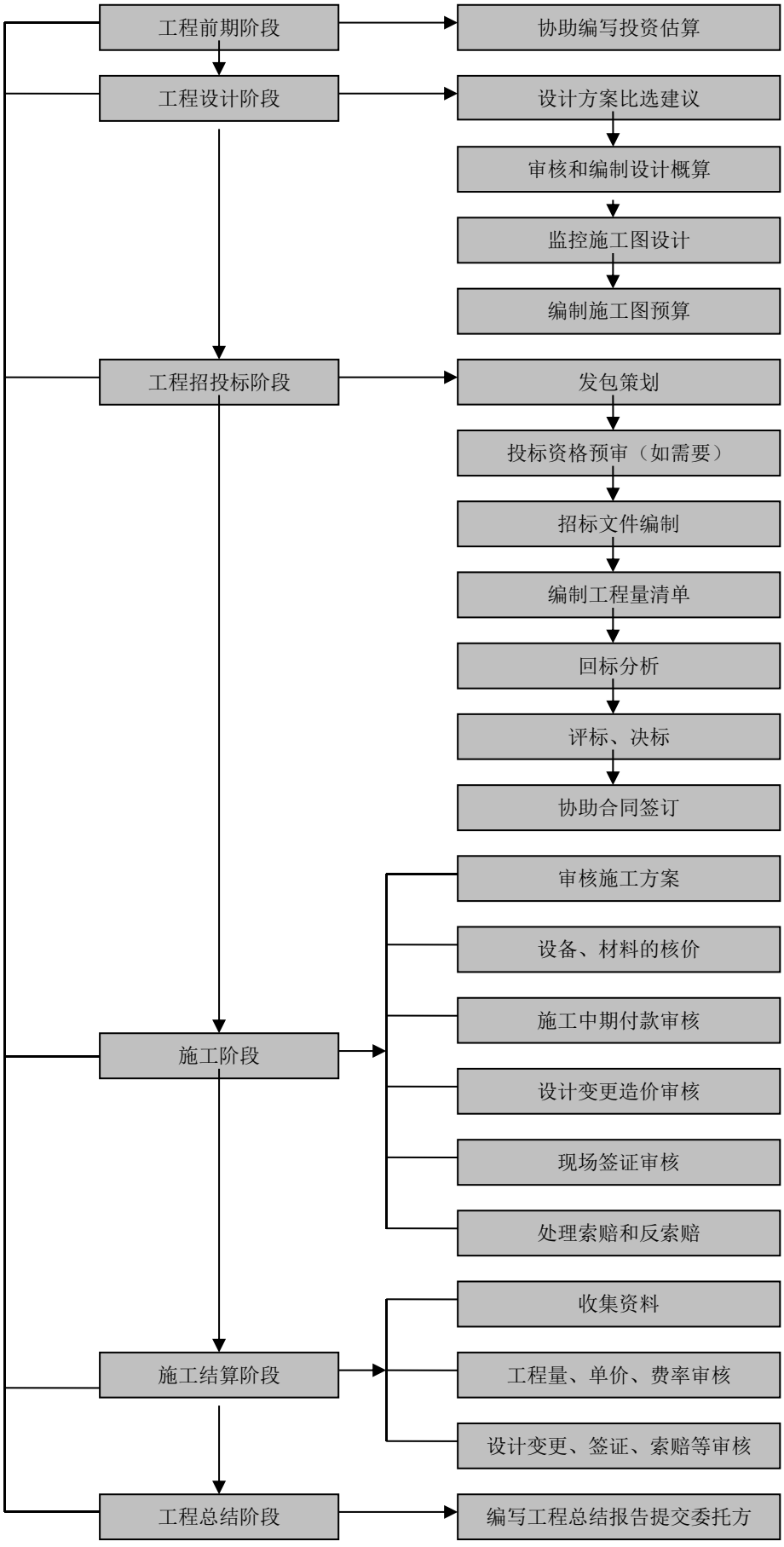
工程招投标是市场经济发展的必然产物，其作为市场经济条件下一种比较成熟、高级和规范的交易方式，是有效控制工程造价的重要手段，特别在建筑承发包价格发展到“宏观调控、市场竞争、合同定价”的今天，通过招投标，一可引入竞争机制，二可降低工程成本。承包单位的优劣关系到工程造价控制的好坏，要重点考察承包单位的建设业绩、资信情况和技术装备等，严格掌握工程招标条件，认真编制招标文件，做好评标、定标工作。实行工程的公开招标或邀请招标，对于保护招投标各方的合法权益，提高资金的使用率以及项目建设的成败至关重要。

加强合同管理，一切按合同办事。施工承包合同是工程结算、拨付工程款及处理索赔的直接依据，也是工程建设质量控制、进度控制、投资控制的主要依据。因此在签订合同时应谨慎，特别是采用费率招标时，更应弄清业主与承包单位各方的责、权、利。

施工阶段是有效控制工程造价的重要环节，真正形成工程实体主要是在这一阶段。应审查优化施工方案及施工顺序，严格控制工程变更，严格现场签证管理，制定索赔程序，准确及时处理工程索赔和索赔费用，做好设备、材料的定货、采购、供应工作，建立材料价格审核程序。

竣工结算是有效控制工程造价的最后一个环节。坚持以现行的工程造价管理规定为依据，按照施工合同中的约定，根据竣工图（结合隐蔽签证、现场签证和设计变更）进行审核计算，确定最终工程造价。

工作流程图


工程前期阶段
协助编写投资估算
工程设计阶段
设计方案比选建议
审核和编制设计概算
监控施工图设计
编制施工图预算
工程招投标阶段
发包策划
投标资格预审（如需要）
招标文件编制
编制工程量清单
回标分析
评标、决标
协助合同签订
施工阶段
审核施工方案
设备、材料的核价
施工中期付款审核
设计变更造价审核
现场签证审核
处理索赔和反索赔
施工结算阶段
收集资料
工程量、单价、费率审核
设计变更、签证、索赔等审核
工程总结阶段
编写工程总结报告提交委托方

二、服务承诺

（一）人员配置及服务承诺

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，管理团队人员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。

（二）招标采购服务及服务承诺

1、严格依法组织招标采购活动，不以不合理的条件限制、排斥投标人，不与投标人串通投标，不明示或者暗示其他投标人为特定投标人中标提供方便。

2、按照招标项目的特点和需要编制招标文件，不限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商，不倾向或者排斥潜在投标人。

（三）依法履行工程建设管理职责

1、严格按照招标文件和中标人的投标文件承诺签订合同，不和中标人再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

2、严格控制工程变更，工程确需变更的按照规定程序到相关部门履行审核、批准手续。

3、强化对施工、监理单位履约情况的监管，对施工、监理单位挂靠、转包、违法分包，随意更换项目负责人、项目总监等违法违规行为，依照合同进行严肃处理，并协助行业主管部门和公共资源交易监管部门进行查处。

（四）工程质量服务及服务承诺

1、依法对工程建设项目的勘查、设计、施工、监理单位以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购进行招标，并将工程质量作为择优选择承建企业的重要内容。

2、将工程发包给具有相应资质等级的施工、监理、勘查、设计、检测和施工图审查等单位，不肢解发包工程，严格依法依规进行招标，择优选择队伍，不迫使投标方以低于成本价竞标，不任意压缩合理工期，按合同约定支付工程款，对工程质量总负责。

3、严格按照基本建设程序组织工程建设，坚持先勘查、后设计、再图审、最后施工的原则进行，将施工图设计文件报送有资格的图审机构审查，按规定办理工程质量监督注册手续，领取施工许可证后方可开工建设。

4、工程开工前，及时组织设计、施工、监理单位进行设计交底和图纸会审，向施工、监理大内提供审查合格满足施工需要并加盖图审专用章的施工图设计文件。

5、工程开工前，建立相应的质量管理制度，按照工程建设规模，设立相应数量并具有一定建设经验的施工现场代表，负责监督施工、监理、工程检测等承建企业的质量行为。单位法定代表人、项目负责人及施工现场代表对工程质量终身负责。

6、工程开工前委托具有相应检测资质的工程质量检测机构负责工程检测。监督施工现场见证取样制度的执行和工程实体进行检测，对检测不合格的原材料监督清退出厂。对实体质量不合格的，组织监理、施工单位按设计要求整改。自行采购的材料、设备，保证其质量符合设计要求严格对施工原材料的控制和检验，严格实行三检制度，严格实行过程控制，确保工程质量达到合格。

7、凡涉及荷载增加、结构型式、主要使用功能、建筑节能和消防设施变动的重大工程变更，报原施工图审查机构审查合格后方可施工。

8、工程完工后，组织勘查、设计、监理、施工等有关单位进行竣工验收并接受工程质量监督机构监督，经验收合格的工程项目方可交付使用，并在工程验收合格十五日内，办理竣工验收备案手续。

（五）工期服务及服务承诺

1、我公司保证在合同约定的工期内完成全部施工任务，不因非不可抗力因素影响项目进度。

2、按项目管理体质，实行项目经理负责制，推行项目施工。

3、根据建设方领导提出的工期要求，我方将制定出严格的施工进度计划，配备专业施工团队，严格按照施工进度要求进行作业。

4、做好各项施工准备工作，特别是原材料、机械设备都应提前做好计划，按要求时间进场，保质、保量及时到位。

5、施工期间，我施工方将按照施工进度合理有效地安排施工工作，正确处理工程进度和经济性的关系，必要时加大人力、财、物的投入，确保工期目标的实现。如我方工期延误，给你方造成损失的，我方将承担赔偿责任。

（六）安全文明施工承诺

1、在工程建设过程中，严格遵守《建筑法》、《安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》等法律、法规、标准、规范和各项规定。

2、建立健全各项安全生产管理体系，落实各项安全生产管理措施，工程开工前，依法申领施工许可证，积极创建安全文明施工标准化示范工地，提供真实的材料，确保工程建设施工过程中安全生产，依法承担建设工程安全生产责任。

三、自报考核方案

代建项目年度综合考核情况打分表*（年度）*

代项目名称：项目类型：

序号	评价指标	评价目的	评分标准	满分分值	考核分值	备注
1	组织管理制度及落实	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	文档管理不规范、保管不及时、归档无分类的	10		

		案资料管理	，每发现1处扣1分。重要文件、手续缺少一项得0分			
10	施工质量安全文明施工管理	施工质量、材料设备质量，安全文明施工情况	发生一般及以上级别质量、安全事故得0分；文明施丁.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	对代建单位的综合评价	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90分（含90分）以上的为优秀。2、考核分在80分（含80分）到90分之间的为良好。3、考核分在60分（含60分）到80分之间的为合格。4、考核分6在60分以下的为不合格。

四、合理化建议

减少对周边居民的影响

居民作息规律采集

通过入户调查采集周边500米范围内居民的作息敏感时段（如学生备考期、夜班工作者休息时段），绘制《施工时段影响热力图》，作为工序排期的核心依据。

同步调研社区公共活动周期（如广场舞时间、社区学校上下课节点），规避设备运输高峰期冲突。

合理安排施工时间（时段分级管理制度）

全天候禁噪时段

法定夜间（22:00-次日6:00）严禁破碎、打桩等高噪音作业，特殊工序需提前72小时办理夜间施工许可并公示。

午休时段（12:00-14:00）禁止启动噪音值＞70dB的机械设备。

弹性作业窗口期

通勤高峰（7:30-9:00、17:00-19:00）暂停材料运输车辆进出，规避交通冲突。

学生备考季延长午间静音管理至14:30，优先安排无声化作业（如钢筋绑扎）。

施工过程中减少噪音的产生

建立前置沟通与协商机制

召开多方协调会

施工前联合居委会召开听证会，主动向居民说明施工计划、周期及降噪措施，聚焦居民对噪音敏感时段（如午休、夜间）的诉求，纳入施工方案调整依据。

实施精细化噪音管控措施

优化施工设备与时段

采用低噪音设备，减少高频噪音源。

严格限制夜间（22:00-6:00）及午休时段（12:00-14:00）高噪音作业。

项目人员配置表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理

项目编号：310115000250421103792-15235331

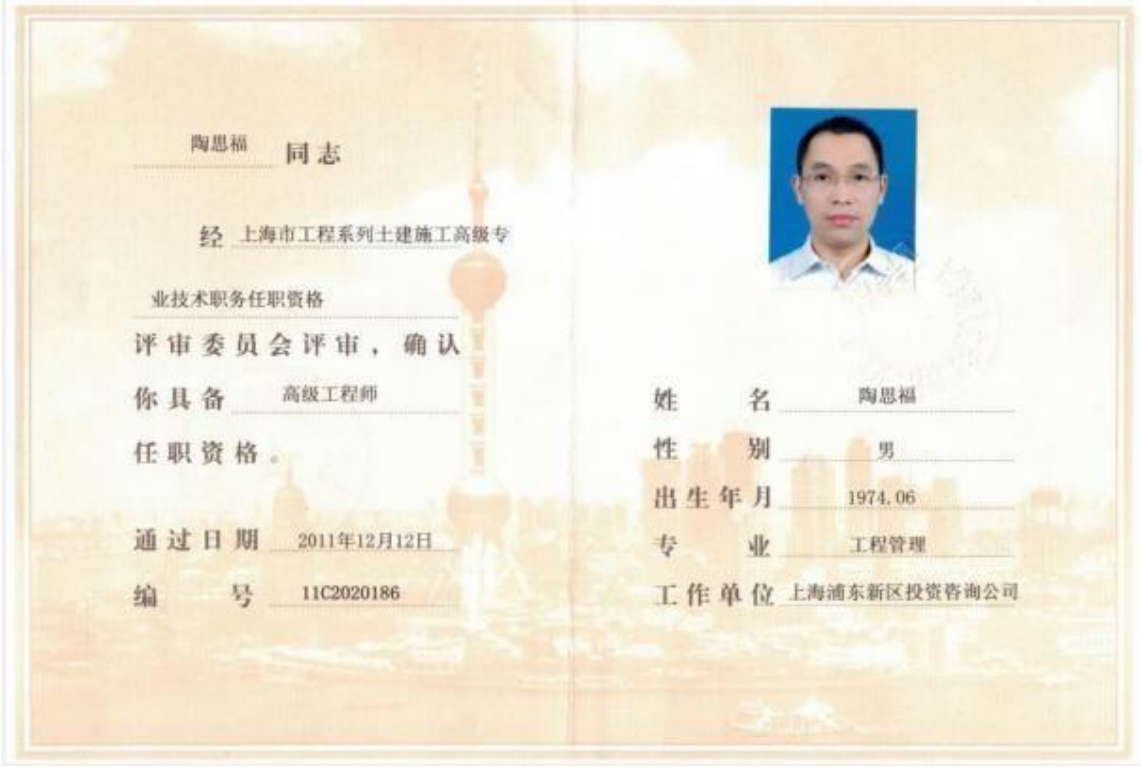
序号	姓名	年龄	性别	职务/职称	履历和业绩	所附业绩证明材料页码	所获荣誉/证书	本项目承担任务和角色	备注
一、项目负责人									
1.	陶思福	50	男	高级工程师、一级造价工程师	长期从事项目管理、工程造价、工程咨询、工程监理等工作，近年来完成项目管理项目50余项、工程造价项目20余项，工程咨询项目80余项。	P170-198	集团先进个人、优秀党员	项目负责人	无
二、拟投入项目人员									
1.	王林	55	女	高级工程师、一级造价工程师、咨询工程师(投资)	长期从事项目管理、工程造价、工程咨询等工作，近年来完成项目管理项目10余项、工程造价项目40余项。	P170-198	公司先进个人	技术负责人	无
2.	何振群	47	女	高级工程师、一级造价工程师、咨询工程师(投资)	长期从事项目管理、工程造价、工程咨询、工程监理等工作，近年来完成项目管理项目30余项、工程造价项目20余项，工程咨询项目10余项。	P170-198	新区立功竞赛优秀个人	造价管理	无
3.	王春燕	47	女	工程师、造价员、二级建造师	长期从事项目管理、工程造价等工作，近年来完成项目管理项目20余项、工程造价项目30余项。	P170-198	新区立功竞赛优秀个人	前期管理	无
4.	毛悦颖	49	女	高级经济师、一级造价工程师	长期从事项目管理、工程造价等工作，近年来完成项目管理项目30余项、工程造价项目30	P170-198		质量管理	无

					余项。				
5.	赵兵斌	52	女	高级经济师、一级造价工程师	长期从事项目管理、工程造价等工作，近年来完成项目管理项目10余项、工程造价项目10余项。	P170-198		进度管理	无
6.	王潮龙	34	男	工程师、二级建造师、安全员	从事项目管理工作，近年来完成项目管理项目20余项	P170-198	集团先进个人	安全管理	无
7.	吴昊	39	男		从事项目管理工作，近年来完成项目管理项目20余项	P170-198		招投标及合同管理	无
8.	徐昱亮	30	男		从事项目管理工作，近年来完成项目管理项目10余项	P170-198		信息管理	无
9.	朱子浩	29	男	工程师	从事项目管理工作，近年来完成项目管理项目10余项	P170-198		资料管理	无

类别	岗位	人数	岗位职责
人员设置	项目负责人	1	全面负责
	技术负责人	1	技术、造价等全面进行管理
	造价管理	1	造价进行管理
	前期手续	1	对前期手续进行办理
	质量管理	1	对质量管理
	进度管理	1	对进度管理
	安全管理	1	对安全管理
	合同管理、招投标管理	1	对合同、招投标进行管理
	信息管理及其他管理	2	对信息、资料等进行管理

注：

1. 提供项目负责人及拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的扫描件。



陶思福 同志

经 上海市工程系列土建施工高级专业技术职务任职资格评审委员会评审，确认你具备 高级工程师 任职资格。

通过日期 2011年12月12日

编号 11C2020186

姓名 陶思福

性别 男

出生年月 1974.06

专业 工程管理

工作单位 上海浦东新区投资咨询公司

普通高等学校

毕业证书

陶思福
4239805010003

学生 陶思福 性别男 ,一九七四年六月四日生，于二〇〇四年九月至二〇〇六年七月在本校网络教育 土木工程 专业 二 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。
（专科起点本科）

校名：

校（院）长：

证书编号：106197200605901250

二〇〇六年七月十日

No 0034099

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得造价工程师的执业资格。

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 Cost Engineer.

中华人民共和国人事部
approved & authorized by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部
approved & authorized by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号:
No.: 0067895

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 05233142304312121
File No.:

姓名: 陶思福
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1974.06
Date of Birth

专业类别:
Professional Type 土 建

批准日期: 2005年10月16日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

上海市人事局 专业技术资格 证书专用章

签发日期: 2005年12月15日
Issued on

姓　　名：陶思福

性　　别：男

职　　称：工程师

出生年月：1974年06月04日

聘用单位：上海浦东新区投资咨询公司

证书编号：建[造]06310003799

初始注册日期：2006年09月04日

注册机关盖章：

发证日期：2011年1月1日

何振群 同志

经上海市工程系列土建施工专业高级专业技术职务任职资格评审委员会评审，确认你具备高级工程师任职资格。

通过日期 2018年12月17日

编　　号 18C2020139

姓　　名 何振群

性　　别 女

出生年月 1978.06

专　　业 造价咨询

工作单位 上海浦东新区投资咨询公司

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得造价工程师的执业资格。

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 Cost Engineer.

中华人民共和国人事部
approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部
approved & authorized
by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号:
No.: 0079610

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 06233142306311517
File No.:

姓名:
Full Name 何振群

性别:
Sex 女

出生年月:
Date of Birth 1978.06

专业类别:
Professional Type 土 建

批准日期:
Approval Date 2006年10月15日

签发单位盖章:
Issued by

上海市人事局 专业技术资格证书专用章

签发日期: 2006 年 12 月 22 日
Issued on

姓　　名：何振群

性　　别：女

职　　称：工程师

出生年月：1978年06月11日

聘用单位：上海浦东新区投资咨询公司

证书编号：建[造]07310004427

初始注册日期：2007年08月22日

注册机关盖章：中华人民共和国住房和城乡建设部 标准定额司

发证日期：2012年1月1日

注册造价工程师延续注册登记栏

第一次延续注册：

有效期至：2016年1月31日

省级（部门）注册初审机关

公　章

2016年1月1日

第二次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第三次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第四次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

注册造价工程师变更注册登记栏

第一次变更：

原聘用单位：

原省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

现聘用单位：

现省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第二次变更：

原聘用单位：

原省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

现聘用单位：

现省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

上海市成人高等教育

毕业证书

证书序列号：NO.53 10559

电子注册号：102595200905000627

学生何振群　性别女，一九七八年六月十一日生，于二〇〇六年三月至二〇〇九年一月在本校（院）土木工程专业业余学习，修完三年制专科起点本科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校（院）长：卢强忠

学校（院）：上海应用技术学院

二〇〇九年一月十五日

中华人民共和国
咨询工程师（投资）登记证书

姓　　名： 何振群

性　　别： 女

身份证号： 310115197806117027

证书编号： 咨登1020221216035

专 业 一： 建筑

专 业 二：

执业单位： 上海浦东新区投资咨询公司

有效期至： 2025年12月06日

本证书是咨询工程师（投资）的执业证明。
扫描左下方二维码可进行验证和查询。

登记机构（章）：

批准日期：2022年12月06日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，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.

中华人民共和国人事部
approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部
approved & authorized
by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号：
No.： 0068303

持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：
File No.：

姓名：
Full Name 何振群

性别：
Sex 女

出生年月：
Date of Birth 1978. 06

专业类别：
Professional Type 四 科

批准日期
Approval Date 2005年05月15日

签发单位盖章：
Issued by

上海市人事局 专业技术资格证书专用章

签发日期：
Issued on 2005 年 07 月 08 日

本证书由中国港湾建设(集团)总公司统一印制和颁发，它表明持证人通过颁发单位专业技术职务任职资格评审委员会评审，具备相应的专业技术水平。

Made and issued exclusively by the China Harbour Engineering Company(Group),this certificate provides that the holder has been appraised and duly approved thereafter by the said Committee and found to have met the prescribed professional and technical requirements and thus have the competence for jobs relating thereto.

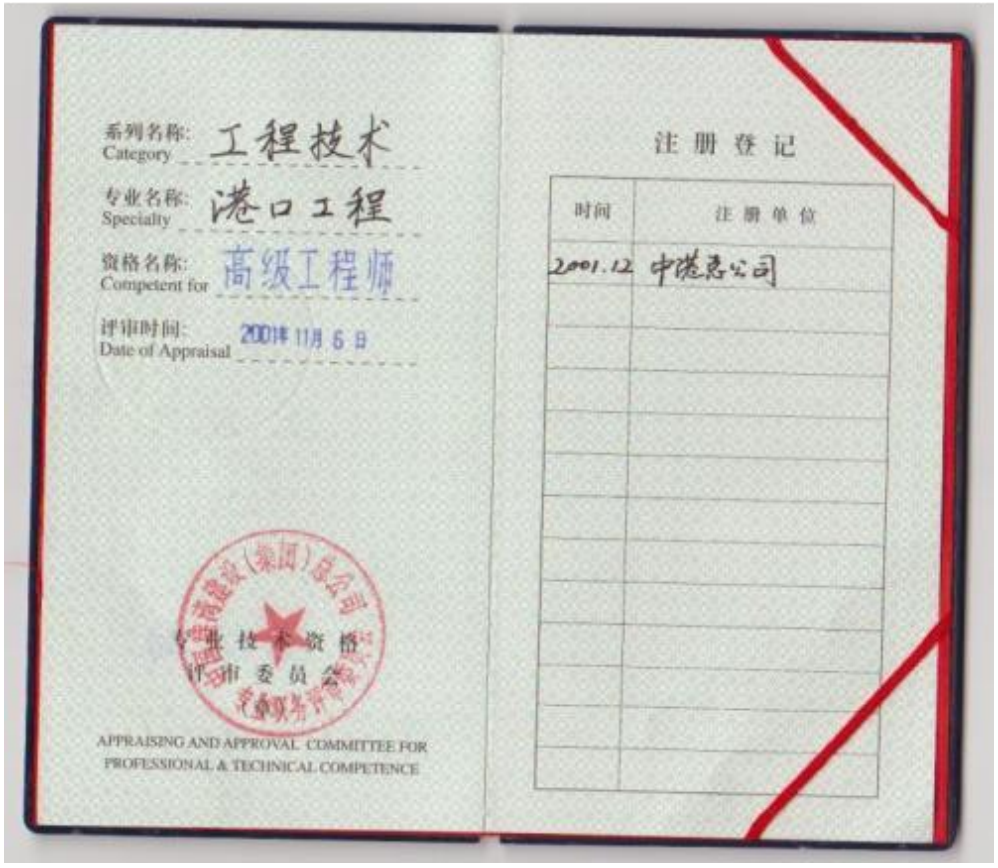
姓　名: 王林
Name

性　别: 女
Sex

出生年月: 1970.2
Date of Birth

工作单位: 三航局
Company Served

编　号 S10308 0026
Number



系列名称: 工程技术
Category

专业名称: 港口工程
Specialty

资格名称: 高级工程师
Competent for

评审时间: 2001年11月6日
Date of Appraisal

专业技术资格评审委员会

APPRAISING AND APPROVAL COMMITTEE FOR PROFESSIONAL & TECHNICAL COMPETENCE

注册登记

时间	注册单位
2001.12	中港总公司

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得造价工程师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Cost Engineer.

中华人民共和国人事部
approved & authorized by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部
approved & authorized by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号：
No. 0002858

持证人签名：
Signature of the Bearer

姓名：王林
Full Name

性别：女
Sex

出生年月：1970年02月
Date of Birth

专业类别：土建
Professional Type

批准日期：2000年10月15日
Approval Date

签发单位盖章：
Issued by

签发日期：2000年12月28日
Issued on

姓　　名：王　林

性　　别：女

职　　称：高级工程师

出生年月：1970年02月27日

聘用单位：上海浦东新区投资咨询公司

证书编号：建[造]01310001360

初始注册日期：2001年

注册机关盖章：中华人民共和国住房和城乡建设部 标准定额司

发证日期：2009年[illegible]月[illegible]日

注册造价工程师延续注册登记栏

第一次延续注册：
延续注册合格
2017-12-31
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
2014 年 5 月 26 日

第二次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

第三次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

第四次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

注册造价工程师变更注册登记栏

第一次变更：
原聘用单位：
原省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

现聘用单位：
现省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

第二次变更：
原聘用单位：
原省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

现聘用单位：
现省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

本证书由中华人民共和国建设部批准颁发。

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。

中华人民共和国建设部

中华人民共和国

注册监理工程师

注册执业证书

发证机关

证书编号：00071409

注 册 号 31004799

注册专业

1. 房屋建筑工程

2. 市政公用工程

注册执业单位 上海华申工程建设监理咨询有限公司

有 效 期 至 2010年 08月 23日

姓 名 王林

性 别 女

出生日期 1970 年 02 月 27 日

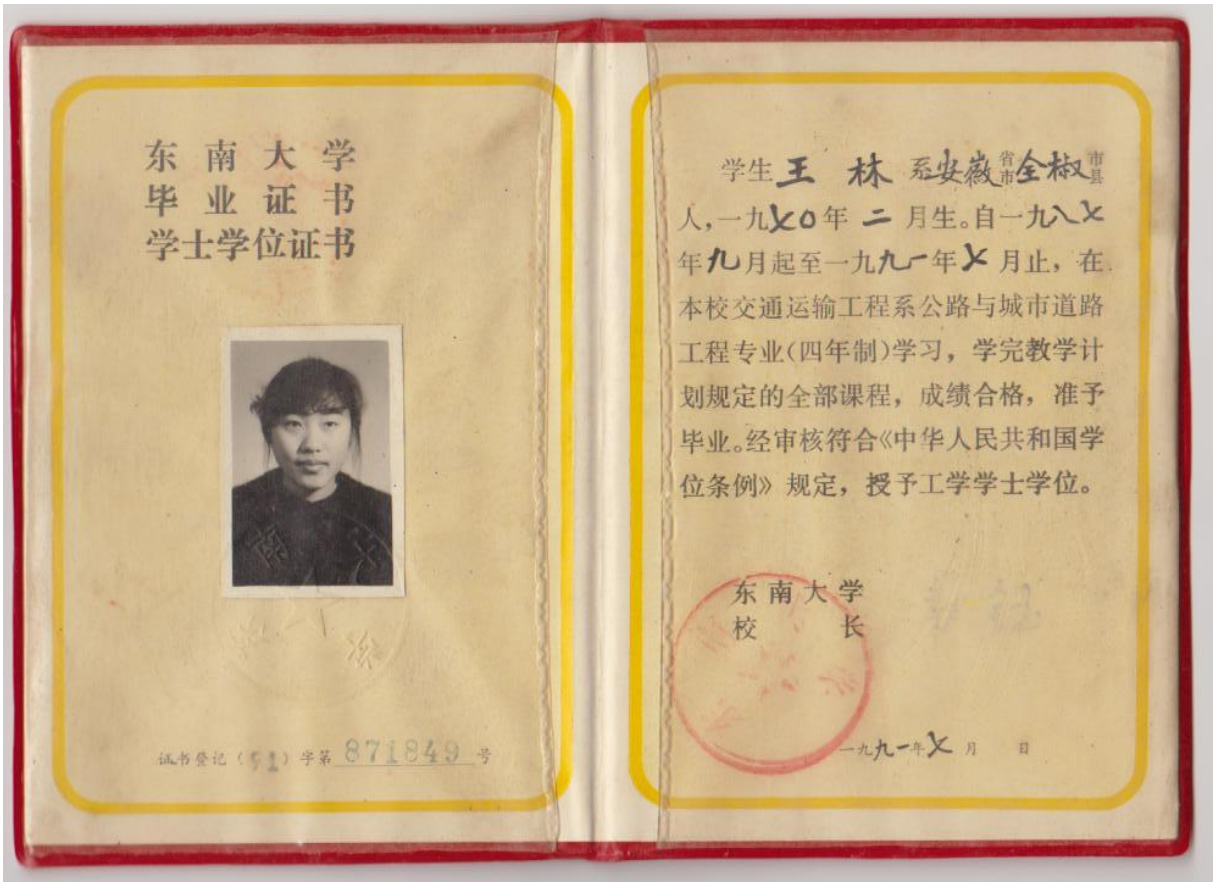
身份证号码 320106197002270849

学历(学位) 硕 士

所学专业 岩土工程

持证人签名

发证日期 2007年 08 月 24日



东南大学
毕业证书
学士学位证书

证书登记（91）字第 871849 号

学生王林系安徽省全椒市县人，一九六0年二月生。自一九八六年九月起至一九九一年六月止，在本校交通运输工程系公路与城市道路工程专业（四年制）学习，学完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。经审核符合《中华人民共和国学位条例》规定，授予工学学士学位。

东南大学
校长

一九九一年六月 日

王春燕 同志

经 上海市各区工程系列土建专业第二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 2013年12月4日

编号 13M7Z00074

姓名 王春燕

性别 女

出生年月 1978.02

专业 建筑施工

工作单位 上海浦东新区投资咨询公司

评审委员会评审（代章）

上海市人力资源和社会保障局制

№ 63350615

毕 业 证 书

证字第 11535242 号

王春燕 同志，自二〇〇六年八月至二〇〇八年十二月，在本院本科班经济管理专业修业期满，考试成绩合格，准予毕业。

中共中央党校函授学院

院 长

二〇〇八年十二月三十一日

姓　名　毛悦颖

性　别　女

出生年月　1976 年 9 月

任职资格　高级经济师

任职专业　工程造价

编号　2831103

授予单位：中冶集团职称评审工作领导小组

二〇〇 八年十二月 一 日

2012-9-7
180

姓　　名：毛悦颖

性　　别：女

职　　称：高级经济师

出 生 年 月：1976年09月27日

聘 用 单 位：上海浦东新区投资咨询公司

证 书 编 号：建[造]06310006195

初始注册日期：2006年09月04日

注册机关盖章：中华人民共和国住房和城乡建设部 标准定额司

发 证 日 期：2012 年 5 月 25 日

注册造价工程师延续注册登记栏

第一次延续注册：

有效期至：2018-12-31

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

2015 1

第二次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第三次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第四次延续注册：

有效期至：

省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

注册造价工程师变更注册登记栏

第一次变更：

原聘用单位：

原省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

现聘用单位：

现省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

第二次变更：

原聘用单位：

原省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

现聘用单位：

现省级（部门）注册初审机关

公　章

年　月　日

普通高等学校

毕业证书

中华人民共和国国家教育委员会印制

No. 00091012

学生 毛悦颖 性别 女，一九七六年 九 月 日生，于一九九四年 九 月至一九九八年 七 月在本校 机械电子工程(办公自动化装备)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：陈宗民

校　　名：上海理工大学

一九九八年 七月 日

学校编号：98-9414026

赵兵斌 同志

经 上海市经济系列（城市建设与交通领域）高级专业技术职务任职资格审定委员会审定，确认你具备 高级经济师 任职资格。

通过日期 2011年12月15日

编 号 11E0080051

姓 名 赵兵斌

性 别 女

出生年月 1973.07

专 业 造价工程、投资监理

工作单位 上海浦东新区投资咨询公司

普通高等学校

毕业证书

中华人民共和国国家教育委员会印制

No. 00426901

学生赵兵斌性别女，一九七三年七月 日生，于一九九三年九月至一九九六年七月在本校电气工程系电力系统及其自动化专业三年制专科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校（院）长：

校 名：

一九九六年七月 日

学校编号：96175

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得造价工程师的执业资格。

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 Cost Engineer.

中华人民共和国人事部
approved & authorized by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部
approved & authorized by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号：
No.： 0075473

持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：05233140310107745
File No.：

姓名：赵兵斌
Full Name

性别：女
Sex

出生年月：1973.07
Date of Birth

专业类别：安 装
Professional Type

批准日期：2005年10月16日
Approval Date

签发单位盖章：
Issued by

签发日期：2006 年 12 月 15 日
Issued on

547

3

姓　　名：赵兵斌

性　　别：女

职　　称：经济师

出生年月：1973年07月11日

聘用单位：上海市建设工程监理有限公司

证书编号：建〔造〕06310004649

初始注册日期：2006年09月04日

注册机关盖章：中华人民共和国住房和城乡建设部 标准定额司

发证日期：2011 年 1 月 1 日

注册造价工程师延续注册登记栏

第一次延续注册：
延续注册合格
2018-12-31
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
2019 年 1 月 1 日

第二次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

第三次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

第四次延续注册：
有效期至：
省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

注册造价工程师变更注册登记栏

第一次变更：
原聘用单位：
原省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

现聘用单位：上海市建设工程监理咨询有限公司
现省级（部门）注册初审机关
公　章
2015 年 2 月 1 日

第二次变更：
原聘用单位：
原省级（部门）注册初审机关
公　章
年　月　日

现聘用单位：上海市建设工程监理有限公司
现省级（部门）注册初审机关
公　章
2018 年 5 月 4 日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，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.

中华人民共和国人事部

approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

中华人民共和国建设部

approved & authorized
by
Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号：
No.： 0085931

持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：
File No.： 06213142106310440

姓名：
Full Name 赵兵斌

性别：
Sex 女

出生年月：
Date of Birth 1973.07

专业类别：
Professional Type 四 科

批准日期：
Approval Date 2006年05月14日

签发单位盖章：
Issued by

上海市人事局
专业技术资格
证书专用章

签发日期：
Issued on 2006年[illegible]月[illegible]日

王潮龙
1505-5959-311-06785

持证人签名:
Signature of the Bearer

发证编号: 1505-5959-311-06785

姓名:
Full Name 王潮龙

性别:
Sex 男

出生年月:
Date of Birth 1990年08月

专业类别:
Professional Type 建筑工程

批准日期
Approval Date 2015年05月31日

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2015年08月28日
Issued on

受人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部委托，本证书由上海市人力资源和社会保障局和上海市城乡建设和交通委员会批准颁发，它表明持证人通过上海市考试合格，取得二级建造师执业资格。

This is to certify that the bearer has passed examination organized by Shanghai Municipal Human Resources and Social Security Bureau and Shanghai Municipal Urban-Rural Development and Transportation Commission and has obtained qualifications for Associate Constructor.

Approved & Authorized by
Shanghai Municipal Human Resources and Social Security Bureau

Approved & Authorized by
Shanghai Municipal Urban-Rural Development and Transportation Commission

编号:
No. SH I506640

二 级 建 造 师

专业类别考试

合 格 证 明

上海市职业能力考试院印制

姓　　名：王潮龙

性　　别：男

身份证号：330683199008292038

专业类别：市政公用工程

考试年度：二〇一七

取得执业资格证书时间：

执业资格证书编号：

执业资格证书记载的专业类别：

管理号：

编　　号：17J2-5959-0408-05597

本证明表明持有人已通过二级建造师考试的相应专业类别。本证明作为注册时增加执业岗位专业类别的依据。

上海市人力资源和社会保障局

签发单位（章）

签发日期：2017年08月11日

上海市中级专业技术职称证书

姓　　名：王潮龙

性　　别：男

出生年月：1990-08

证件类别：居民身份证

证 件 号：330683199008292038

工作单位：上海浦东新区投资咨询公司

职称名称：工程师

专业名称：建筑管理（建筑质量监督）

评审机构：上海市工程系列土木工程专业第七中级职称评审委员会（浦东新区）

取得职称时间：2021-12-11

证书编号：21M7Z484

请下载“上海人社”APP
扫描二维码查询证书信息

电子印章

普通高等学校

毕业证书

学生 王潮龙 性别 男，一九九〇年 八 月二十九日生，于 二〇〇九年 九 月至二〇一三年 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 名：东华理工大学 校（院）长：

证书编号：10405120130500105O 二〇一三年 七 月 十 日

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

普通高等学校

毕业证书

证书序列号：118068393

证书编号：127991201805002031

学生 徐昱亮 性别 男，

学号 1421265，1995 年

09 月 04 日生，于 2014 年

09 月至 2018 年 06 月在本校

网络工程 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）长：朱瑞庭

校 名：上海建桥学院

2018 年 06 月 30 日

普通高等学校

毕业证书

证书序列号：NO.10133541

证书编号：102591200905100513

学生 吴昊 性别 男，

学号 0510631208，一九八六年

十二月 二十一日生，于 二〇〇五年

九月至 二〇〇九年 七月在本校

安全工程 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：卢金忠

校 名：上海应用技术学院

二〇〇九年 七月 一日

上海市中级职称证书

姓　　名：	吴昊
性　　别：	男
出生年月：	1986-12
证件类型：	居民身份证
证　　件　　号：	310225198612210613
工作单位：	上海浦东新区投资咨询公司
职称名称：	工程师
专业名称：	建筑管理（概预算）
评审机构：	上海市工程系列土木专业中级职称评审委员会（浦东新区）
取得职称时间：	2024-11-09
证书编号：	24ZEZAAP0102

请下载“随申办市民云”APP
扫描二维码查询证书信息

上海市中级职称证书

姓　　名：朱子浩

性　　别：男

出 生 年 月：1996-10

证 件 类 型：居民身份证

证　件　号：310115199610171936

工 作 单 位：上海浦东新区投资咨询公司

职 称 名 称：工程师

专 业 名 称：建筑管理（建筑质量监督）

评 审 机 构：上海市工程系列土木专业中级职称评审委员会（浦东新区）

取得职称时间：2024-11-09

证 书 编 号：24ZEZAAP0103

请下载“随申办市民云”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：118123927

证书编号：102801201805000269

学生 朱子浩 性别 男，

学号 14121337，1996 年 10 月 17 日生，于 2014 年 09 月至 2018 年 07 月在本校 高分子材料与工程 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）长：金东寒

校 名：上海大学

2018 年 07 月 01 日

上海市教育委员会监制

中华人民共和国教育部学历证书查询网址:www.chsi.com.cn

项目负责人及主要技术人员详细情况情况表

姓名	陶思福	出生年月	1974年6月	文化程度	本科	毕业时间	1997年7月
毕业院校和专业	西南科技大学 土木工程专业		从事本类项目工作年限	25年		联系方式	13671955565
职业资格	高级工程师		技术职称	一级造价工程师		聘任时间	2007 年

主要工作经历：2007 年 1 月~至今，上海浦东新区投投资咨询公司，造价工程师/项目管理，部门主任。

主要工作业绩：凌桥社区卫生服务中心迁建工程代建、孙桥社区卫生服务中心门诊楼新建工程代建、陆家嘴社区卫生服务中心迁建工程代建、教育局大修类项目建设管理、周浦中心镇 8 号单元 12-06 地块配套小学新建工程代建、上海市东方医院（本部）功能完善及修缮工程代建、进才中学（总部）综合整新工程代建、华师大二附中迎校庆校舍维修工程代建、上海福山外国语小学（福山校区）扩建 楼（电）梯和连廊项目代建、上海市进才实验小学 2018 教育单位雨污水纳管改造工程代建、浦东新区市场监管局临港分局业务用档案室改扩建工程代理建设管理、芦潮港社区 1 号楼修缮工程代理建设管理、老港社区卫生服务中心达标修缮工程代理建设管理、进才中学体育馆外屋顶急修工程代理建设管理、2018 年学校校舍安全达标（急修）教发院枣庄路分院等 13 所学校代建、2018 教育单位学校校舍维修羽灵幼儿园分园等 2 所新开办学校代建、2018年教育单位上海市第六师范附属小学等29所学校一场两馆代建、2018 年教育单位浦东新区书院小学等 40 所学校雨污水纳管改造代建、2018 学校校舍维修-急修（第二批）（金童幼儿园等 4 所）代建、2018 年浦东教育局民办学校校舍维修（21所）代建、2018 年浦东教育局金英小学校舍急修工程代建、2018年浦东教育局王港幼儿园等三所学校扩班工程代建、中市街幼儿园安全整改工程代建、芦潮港社区综合协管服务社改建装修工程代建、2018 年教育局一场两馆代建-上海市陆行中学等两所学校。

项目负责人相关业绩		所在页码（项目负责人）
项目1	大团镇农村污水治理工程（一期）	P216
项目2	凌桥社区卫生服务中心迁建工程	P228
项目3	上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程	P240
项目4	新建科创消防站代建服务	P252

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

正本

项目名称：大团镇农村污水治理工程（一期）

项目委托方：上海市浦东新区大团镇人民政府

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2019.6

签订地点：上海市浦东新区

日历天)。

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区大团镇人民政府（以下简称“委托方”）委托上海浦东新区投资咨询公司（以下简称“代建方”）对于大团镇农村污水治理工程（一期）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、对于下列类型的项目，代建方应做好以下合同管理工作：

□（1）若本项目为社会公共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腾地等前期工作；

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：不超总投资的批复。

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：至质量保修期结束。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：伍佰壹拾肆万柒仟玖佰元人民币（含税金、质量缺陷等一切费用），最终以审定金额为准。

￥：5147900 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　年　月　日。签订地点：上海市浦东新区。

委托方：上海市浦东新区大团镇人民政府

（签章）

法定代表人：（签章）

地址：　浦东新区南芦公路 899 号

邮编：201311

电话：58084191

代建方：上海浦东新区投资咨询公司

（签章）

法定代表人：（签章）

地址：临沂路 128 号 5 楼

邮编：200125

电话：58811152

第一部分通用合同条款

第一章词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

（1）“项目”是指委托方委托实施代建的工程。

（2）“委托方”是指建设项目的项目法人或BT融资单位。

（3）“代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。

（7）“附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章　各方的（合同）权利

委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

第五条 委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高或降低建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨

干人员。

代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

第三章　各方的（合同）义务与责任

委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向授权代建方，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应协调相关部门按专用合同条款约定向代建方

核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

代建方义务与责任

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理及技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

（1）代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

（2）在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设

标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

第四章　工程价款的支付

第三十三条 工程款由新区财政根据浦财城（2002）13 号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。

（2）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。

（3）委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

第五章　合同的生效、变更

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十六条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十七条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在30日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章　争议、索赔和免责

第三十八条 在合同执行过程中引起的争议，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对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可提请上海仲裁委员会仲裁。

第三十九条 合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非

合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第二部分专用合同条款

第七章费用支付及奖惩

第四十一条 按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建项目管理费514.79万元（RMB伍佰壹拾肆万柒仟玖佰元整）。代建项目管理费计入总投资内，结算金额以浦东新区审计局审计金额为准。

第四十二条 代建单位在每阶段请款之前，须向稽察办申报阶段性工作总结报告及代建管理费申请表，稽察办对总结报告进行审核或现场检查后，并待新区财政资金到位后，由委托方向代建方支付，具体为：

1、本合同签订之后，经新区稽察办审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%，即人民币1544370元。

2、工程进度完成至总进度的60%时，经新区稽察办审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%，即人民币1544370元。（至此已累计支付代建管理费总额的60%）。

3、代建方完成项目送审工作后，经新区稽察办审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的30%，即人民币1544370元。（至此已累计支付代建管理费总额的90%）

4、项目审计结束后，代建方向委托方交付完整的竣工资料并在

财政拨款到位后5个工作日内，经新区稽察办审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的10%，即人民币514790元。（至此已累计支付代建管理费总额的100%）。

5、对于区属国有代建单位所承担的项目中，若项目建安投资金额在5亿元及以上的市政基础类设施项目，或者是建安投资金额在3千万元及以上的社会事业建筑类、信息化项目，可在项目竣工验收后可以增加一次付款环节，即支付代建管理费总额的 20%。（至此累计支付代建管理费总额的 80%）。该类项目完成送审工作后，则支付代建管理费总额的10%，其他项目均按四次支付。

第四十三条 项目如期建成并竣工验收合格，经最终审计决算价较审批部门确认的同口径投资额节约10%以上的，经工作小组和委托方审核后，代建单位可获奖励，奖励费用在项目不可预见费中列支。

第四十四条 代建方向委托方提供履约担保，担保方式为：提供合同价/的银行履约保函，保函的格式应事先经委托方认可。

第四十五条 因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失：

1、代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。赔偿费用从其代建管理费中扣除，代建管理费不足以支付的，由

代建单位以自有资金支付。

2、安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3、工程质量事故

A 对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

C 上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。

4、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按 100 元/日计扣。(如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。)

5、代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金为 1000 元。

第八章其他事项

第四十六条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

第四十七条 委托方应在 5 个工作日内就代建方书面提交并要求

作出决定的事宜给予书面答复。

第四十八条 委托方的联系人：联系电话：

代建方的项目负责人：陶思福联系电话：58811152

第四十九条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月日以书面形式提交委托方。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A. 工程进度情况；

B. 施工质量情况；

C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D. 进场施工机械设备及劳动力动态；

E. 合同变更和工程变更情况；

F. 工程款支付情况；

G. 建设管理服务情况；

H. 工程建设大事记；

I. 其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B 资金、资源投入及合理配置的建议；

C 工程进展预测分析报告；

D 合理要求提交的其他报告；

E 工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B 项目管理协调会议纪要；

C 其他项目代建业务往来文件；

D 质量事故处理文件。

附加条款：

1、代建方请款时，先由稽察办将依据上一次年度考核结果对项目进行审核，并提出审核意见，具体审核标准为：

考核得分在 80 分以上的（含 80 分），支付当期代建管理费用；考核得分在 60 分（含 60 分）到 80 分之间的，支付当期代建管理费的 50%，并要求代建单位限期整改，整改结果待新区稽察办认可后，再予支付另外 50%代建管理费用；考核得分 60 分以下者为不合格，扣罚代建管理费用的 5%-20%，且取消该单位其承担后续代建项目的资格。

浦东新区区级财力投资项目
代理建设管理合同

项目名称：凌桥社区卫生服务中心迁建工程

项目委托方：上海市浦东新区凌桥社区卫生服务中心

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022年 2月 28日

签订地点：上海市浦东新区

代理建设管理合同书

根据《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：凌桥社区卫生服务中心迁建工程代建管理项目

项目最终批复：工可批复（沪浦发改社（2021）849号）

项目总投资：17906.89（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_____（万元），其中建安费_____（万元）；本项目前期费用_____（万元），其中前期动拆迁费用_____（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：财力资金100%

建设地点：康悦路凌创路

建设规模：项目用地面积约10999㎡。总建筑面积：19719㎡

建设内容：多层民用建筑；建筑层数：地上6层，地下1层

建设工期：约48个月

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区凌桥社区卫生服务中心（以下简称“委托方”）委托上海浦东新区投资咨询公司（以下简称“代建方”）对于凌桥社区卫生服务中心迁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，并将招标响应书面情况和中标合同报委托方备案；

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）若本项目为社会公共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。

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；组织项目预算（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腾地等前期工作；

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：不超项目概算批复。

工程质量标准：一次性验收合格率 100%

代建管理期限：约 1460 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

金额（大写）：贰佰捌拾叁万贰仟捌佰圆整 人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）

¥：283.2800（万元），其中工程管理费283.28（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、采购文件及其附件（或描述代建项目的技术性文件）

6、响应书及其附件

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2022年2月23日。签订地点：上海浦东。

委托方：（签章）　　代建方：（签章）

法定代表人：（签章）　　法定代表人：（签章）

地址：　　地址：临沂路128号5楼

邮编：　　邮编：200125

电话：　　电话：58811152

第一部分　通用合同条款

第一章　词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

（1）“项目”是指委托方委托实施代建的工程。

（2）“委托方”是指建设项目的项目法人或BT融资单位。

（3）“代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。

（7）“附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章　各方的（合同）权利

委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出

深化意见。

第五条 委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高或降低建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

第三章　各方的（合同）义务与责任

委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向授权代建方，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应协调相关部门按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的

事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

代建方义务与责任

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于响应书中承诺的管理及技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

（1）代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

（2）在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定

履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

第四章　工程价款的支付

第三十三条 工程款由新区财政根据浦财城（2002）13号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。

（2）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。

（3）委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

第三十四条 其他价格形式:代建费结算原则:项目概算批复后，代建费以概算批复后的建安费为基数、结合投标费率及投标下浮率调整合同金额，双方签订补充协议，并以补充协议的形式明确。最终结算的代建费以审计金额为准。(备注:当概算批复代建费总额大于经批复建安费与投标费率、投标下浮率计算后的中标金额时,以经概算批复建安费计算后的金额为准;当概算批复代建费总额等于经概算批复建安费与投标费率、投标下浮率计算后的金额时,以原中标价为合同价;当概算批复代建费总额小于经批复建安费与投标费率、投标下浮率计算后的金额,以概算批复代建费总额为准，予以签订补充协议）。

第五章　合同的生效、变更

第三十五条 本合同自签订之日起生效。

第三十六条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相

应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十七条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十八条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章　争议、索赔和免责

第三十九条 在合同执行过程中引起的争议，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对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可提请上海仲裁委员会仲裁。

第四十条 合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第二部分　专用合同条款

第七章　费用支付及奖惩

第四十二条 按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338 号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建管理费 283.2800 万元， 大写人民币： 贰佰捌拾叁万贰仟捌佰圆整。最终代建管理费以审计金额为准。

第四十三条　代建单位在每阶段请款之前，须向区投资管理中心申报阶段性工作总结报告及代建管理费申请表，区投资管理中心对总结报告进行审核或现场检查后，由委托方向代建方支付，具体为：

一、工程管理费

1、 施工许可证办理完成且在财政资金到位后，经区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的 30%；（至此已累计支付工程管理费总额的 30%）；

2、工程进度完成至总进度的 50%且在财政资金到位后，经区投资管理中心审核后，委

托方应向代建方支付工程管理费总额的20%。（至此已累计支付工程管理费总额的50%）。

3、项目竣工验收且在财政资金到位后，经区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的30%（至此累计支付工程管理费总额的80%）。

4、代建方完成项目送审工作后，经区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的10%。（至此已累计支付工程管理费总额的90%）

5、项目审计结束，并且产证办理完成后，代建方向委托方交付完整的竣工资料并在财政拨款到位后5个工作日内，经区投资管理中心审核后，委托方应按照审计审定的金额，向代建方支付尾款。（至此已累计支付工程管理费总额的100%）。

二、前期管理费

前期管理费以实际发生的前期动拆迁费用为基数计取，按时申请，实际完成动拆迁工作量需项目建设单位（或主管部门）书面确认。

前期管理费最终结算金额以浦东新区审计局审计金额为准，为避免过程中超付，送审前当期申请费用不超过实际应付费用的70%。

第四十四条 项目如期建成并竣工验收合格，经最终审计决算价较审批部门确认的同口径投资额节约10%以上的，经工作小组和委托方审核后，代建单位可获奖励，奖励费用在项目不可预见费中列支。

第四十五条 代建方向委托方提供履约担保，担保方式为：提供合同价10%的银行履约保函，保函的格式应事先经委托方认可。

第四十六条 因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失：

1、代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。赔偿费用从其代建管理费中扣除，代建管理费不足以支付的，由代建单位以自有资金支付。

2、安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3、工程质量事故

A 对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

C 上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。

4、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按 5666 元/日计扣(按代建管理费 2‰)。（如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。）

5、代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金为 28328 元（按代建管理费 1%）。

第八章 其他事项

第四十七条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

第四十八条 委托方应在 5 个工作日内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第四十九条 委托方的联系人：范斌 联系电话：58642067

代建方的项目负责人：陶思福 联系电话：13671955565

第五十条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月 5 日以书面形式提交委托方。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A. 工程进度情况；

B. 施工质量情况；

C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D. 进场施工机械设备及劳动力动态；

E. 合同变更和工程变更情况；

F. 工程款支付情况；

G. 建设管理服务情况；

H. 工程建设大事记；

I.其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B资金、资源投入及合理配置的建议；

C工程进展预测分析报告；

D合理要求提交的其他报告；

E工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B项目管理协调会议纪要；

C其他项目代建业务往来文件；

D质量事故处理文件。

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

项目名称：上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程

项目委托方：上海市浦东新区教育局

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2022.3.15

签订地点：上海市浦东新区教育局

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》，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：上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程

项目最终批复：

项目总投资：19475.95（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：新区财力

建设地点：上海市浦东新区樱花路630号，学校用地现址内。

建设规模：建平西校大唐校区占地面积约 20002.0 平方米。本项目建成后，总建筑面积为 26060.86 平方米，其中：地上建筑面积 22021.86 平方米、地下建筑面积 4039 平方米。主要建设内容：

（1）拆除既有建筑风雨操场（楼），拆除建筑面积为 2744 平方米。

（2）新建一栋教学综合楼，设置教学及教学辅助用房、办公用房、多功能厅、餐厅、风雨操场及地下停车库等功能用房，同时，为原教学楼加建电梯，新建消控室、垃圾房等配套设施，新建建筑面积为 16854.96 平方米，其中：地上建筑面积为 12815.96 平方米，地下建筑面积为 4039 平方米。

（3）对学校保留建筑进行综合整新工程，修缮建筑面积为 9205.9 平方米。

（4）实施学校足球场、道路及广场、绿化、管网等室外总体的恢复工程。

项目总投资为 19475.95 万元，其中：建安工程费用 16045.29 万元、工程建设其他费用 1719.69 万元、预备费 1421.20 万元、前期工程费 289.77 万元。（以概算批复金额为准）。建设工期：约 30 个月。

二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区教育局（以下简称“委托方”）委托上海浦东新区投资咨询公司（以下简称“代建方”）对于上海市建平中学西校大唐校区改扩建工程建设管理代理项目进行代理建设管理。具体内容如下：

1、参与项目调研，做好项目立项前期工作。

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、协助委托方进行工程合同的谈判与签订工作；

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腾地等前期工作；

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：从项目前期直至项目质量保修期结束后 30 日。

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）：人民币叁佰零壹万陆仟元整（含税金、质量缺陷等一切费用），最终以审定金额为准。

￥：3016000 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、本合同订立于年月日。签订地点：上海市浦东新区。

委托方：上海市浦东新区教育局　　代建方：上海浦东新区投资咨询公司

（签章）　　（签章）

法定代表人：（签章）　　法定代表人：（签章）

地址：　　地址：临沂路 128 号 5 楼

邮编：　　邮编：200125

电话：　　电话：58811152

第一部分通用合同条款

第一章词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

（1）“项目”是指委托方委托实施代建的工程。

（2）“委托方”是指建设项目的项目法人或BT融资单位。

（3）“代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。

（7）“附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章 各方的（合同）权利

委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

第五条 委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高或降低建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

第三章 各方的（合同）义务与责任

委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向授权代建方，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良

好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应协调相关部门按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

代建方义务与责任

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理及技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

（1）代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

（2）在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

第四章 工程价款的支付

第三十三条 工程款由新区财政根据浦财城（2002）13 号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。

（2）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。

（3）委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

第五章 合同的生效、变更

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十六条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十七条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章 争议、索赔和免责

第三十八条 在合同执行过程中引起的争议，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对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可提请上海仲裁委员会仲裁。

第三十九条 合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第二部分专用合同条款

第七章费用支付及奖惩

第四十一条 按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338 号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建项目管理费 301.6 万元（RMB 叁佰零壹万陆仟元整）。代建项目管理费计入总投资内（若合同签订时“项目工程概算未批复”，代建项目管理费暂定为 301.6 万元（最终以审计金额为准）。

第四十二条 代建单位在每阶段请款之前，须向上海市浦东新区投资项目管理事务中心申报阶段性工作总结报告及代建管理费申请表，上海市浦东新区投资项目管理事务中心对总结报告进行审核或现场检查后，并待新区财政资金到位后，由委托方向代建方支付，具体为：

1、本合同签订之后，经上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的 30%，即人民币 904800 元。

2、工程进度完成至总进度的 60%时，经上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的 30%，即人民币 904800 元。（至此已累计支付

代建管理费总额的 60%）。

3、代建方完成项目送审工作后，经上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付代建管理费总额的 30%，即人民币 904800 元。（至此已累计支付代建管理费总额的 90%）

4、项目审计结束后，代建方向委托方交付完整的竣工资料并在财政拨款到位后 5 个工作日内，经上海市浦东新区投资项目管理事务中心审核后，委托方应向代建方支付余款（最终以审计金额为准）。

5、对于区属国有代建单位所承担的项目中，若项目建安投资金额在 5 亿元及以上的市政基础类设施项目，或者是建安投资金额在 3 千万元及以上的社会事业建筑类、信息化项目，可在项目竣工验收后可以增加一次付款环节，即支付代建管理费总额的 20%。（至此累计支付代建管理费总额的 80%）。该类项目完成送审工作后，则支付代建管理费总额的 10%，其他项目均按四次支付。

第四十三条 项目如期建成并竣工验收合格，经最终审计决算价较审批部门确认的同口径投资额节约 10%以上的，经工作小组和委托方审核后，代建单位可获奖励，奖励费用在项目不可预见费中列支。

第四十四条 代建方向委托方提供履约担保，担保方式为：提供合同价/的银行履约保函，保函的格式应事先经委托方认可。

因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失：

1、代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。赔偿费用从其代建管理费中扣除，代建管理费不足以支付的，由代建单位以自有资金支付。

2、安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3、工程质量事故

A 对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

C 上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。

4、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按 6032 元/日计扣。(按代建管理费 2‰)（如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。）

5、代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金为 30160 元。（按代建管理费 1%）

第八章其他事项

第四十五条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

第四十六条 委托方应在 5 个工作日内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第四十七条 委托方的联系人：联系电话：

代建方的项目负责人：陶思福 联系电话：13671955565

第四十八条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月日以书面形式提交委托方。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A. 工程进度情况；

B. 施工质量情况；

C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D. 进场施工机械设备及劳动力动态；

E. 合同变更和工程变更情况；

F. 工程款支付情况；

G. 建设管理服务情况；

H. 工程建设大事记；

I. 其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B 资金、资源投入及合理配置的建议；

C 工程进展预测分析报告；

D 合理要求提交的其他报告；

E 工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B 项目管理协调会议纪要；

C 其他项目代建业务往来文件；

D 质量事故处理文件。

附加条款：

1、代建方请款时，先由上海市浦东新区投资项目管理事务中心将依据上一次年度考核结果对项目进行审核，并提出审核意见，具体审核标准为：

考核得分在 80 分以上的（含 80 分），支付当期代建管理费用；考核得分在 60 分（含 60 分）到 80 分之间的，支付当期代建管理费的 50%，并要求代建单位限期整改，整改结果待上海市浦东新区投资项目管理事务中心认可后，再予支付另外 50%代建管理费用；考核得分 60 分以下者为不合格，扣罚代建管理费用的 5%-20%，且取消该单位其承担后续代建项目的资格。

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

项目名称：新建科创消防站

项目委托方：浦东新区消防救援支队

项目代建方：上海浦东新区投资咨询公司

签订日期：2023 年 7 月

签订地点：上海市浦东新区

浦东新区区级财力投资项目

代理建设管理合同

委托方：**浦东新区消防救援支队**	代建方：**上海浦东新区投资咨询公司**
签订地点：	合同编号：
邮政编码：	邮政编码： **200125**
电话：	电话： **58811152**
传真：	传真： **68431743**
联系人：	联系人： **陈丽英**

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：新建科创消防站代建服务

项目批复：沪浦发改投【2023】435号文《关于新建科创消防站项目建议书的批复》

项目总投资：6242.73 万元（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）。

资金来源：浦东新区财力投资

建设地点：浦东新区 Z00-1603 单元 B07-10 地块，祖冲之路以南，申江路以西 。

建设规模：总建筑面积为 2699 平方米.

建设内容：本项目新建二级普通消防站一座，总建筑面积为 2699 平方米，包括一栋三层消防综合楼（建筑面积为 2699 平方米）、一座消防训练塔（构筑物，面积 197.76 平方米，不计入总建筑面积）、5 个消防车辆停车位，并设置必要的消防训练场地。

建设工期：约 365 个日历天

二、代建管理范围和内容

浦东新区消防救援支队（以下简称“委托方”）委托 上海浦东新区投资咨询公司（以下简称“代建方”）对于新建科创消防站进行代理建设管理。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）若本项目为社会公共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腾地等前期工作；

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：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：约800日历天(自合同签订之日起至整个项目竣工验收合格)

安全管理目标：无重大安全责任事故。

四、代建管理费

金额（大写）：柒拾叁万肆仟捌佰元整人民币（含税金、质量缺陷等一切费用）

￥：734800（元），其中工程管理费734800（元），前期管理费0（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、采购文件及其附件（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、本合同正本一式肆份，委托方执叁份，代建方执壹分，均具有同等法律效力。

十一、本合同签订地点：上海市浦东新区。

（以下为签署栏）

委托方（盖章）：浦东新区消防救援支队　　代建方（盖章）：上海浦东新区投资咨询公司

法定代表人：　　法定代表人：

或授权委托人：　　或授权委托人：

签订时间：2023年07月27日

第一部分　通用合同条款

第一章　词语定义、适用的法律法规、语言

第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

（1）“项目”是指委托方委托实施代建的工程。

（2）“委托方”是指建设项目的项目法人或BT融资单位。

（3）“代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。

（5）“项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。

（6）“正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。

（7）“附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

（8）“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

（9）“日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

（10）“月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

（11）“专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二章　各方的（合同）权利

委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

第五条 委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建

设规模、提高或降低建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定提取奖金。

第三章　各方的（合同）义务与责任

委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向授权代建方，并提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应协调相关部门按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

代建方义务与责任

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本项目的建设规模和技术要求组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理及技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容。

（1）根据批复的项目建议书，协助编制项目可行性研究报告，办理项目可行性研究报告审批手续。

（2）受项目法人委托依法组织项目招投标活动。

（3）负责采购合同的洽谈，并将招标结果和拟定的合同报项目法人，由项目法人签订正式合同，代建单位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；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、市政等审批手续。

（7）负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、管线搬迁、土地收回，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收腾地等前期工作。

（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）定期向项目法人报送项目工程进度、资金使用和投资控制情况。

（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、办理竣工备案。

（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送审工作。

（15）负责做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作。

（16）协助项目法人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。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

（1）代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

（2）在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

（3）正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位名录库实施办法》、《浦东新区区级建设财力投资项目代建单位管理考核办法》，接受并配合浦东新区政府投资项目代建管理工作小组（以下简称“工作小组”）对其进行管理考核。

第三十三条 工程完成竣工验收备案后，最迟不得超过备案后的 60 日，代建方应将本工程设施量和**土地**等有关此工程的一切资料和权利无偿移交给接管单位。同时承担项目所有的审计责任。

第四章　工程价款的支付

工程款由新区财政根据浦财城（2002）13 号《浦东新区财政性建设资金直接支付试点办法》实行“零余额账户”管理，由建设委托方开设“零余额账户”，并办理工程款支付，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项目监理机构提交相关工程进度资料，经项目监理机构审核确认后，报委托方和代建方。

（2）项目各参建单位按相关合同约定提交工程进度款支付申请，经代建方审核后，由代建方报委托方审核。若实行财务（投资）监理制度的，由代建方报委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核。

（3）委托方审核后或委托方和新区财政局、新区发改委委派的财务（投资）监理机构共同审核后，在新区财政局批复的资金计划额度内办理支付手续。

（4）代建费结算价以概算批复建安费用为基数调整计算，并不得超过概算批复代建费（最后以审计为准）。

第五章　合同的生效、变更

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十六条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十七条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第六章　争议、索赔和免责

第三十八条 在合同执行过程中引起的争议，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对合同进行补充或变更，若协商不成，任何一方均可向项目所在地人民法院起诉。

第三十九条 合同双方有权就因其他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

第四十一条 如代建方违约，代建方应当承担委托方追究其违约责任而发生的合理费用，包括但不限于委托方为主张权利而支付的律师费、公证费、鉴定费、差旅费、诉讼费用等。

第二部分　专用合同条款

第七章　费用支付及奖惩

第四十二条　按照上海市浦东新区发改委、上海市浦东新区财政局和上海市浦东新区审计局联合下发的沪浦发改投（2012）338号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付代建项目管理费人民币 柒拾叁万肆仟捌佰元整 （¥：734800 元）。最终代建管理费以审计金额为准。

第四十三条　代建单位在每阶段请款之前，须向上海市浦东新区投资项目管理事务中心申报阶段性工作总结报告及代建管理费申请表，上海市浦东新区投资项目管理事务中心对总结报告进行审核或现场检查后，由委托方向代建方支付，具体为：

一、工程管理费

1、本合同签订之后，待财政资金到位，经内部付款审批，区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的30%，即人民币 22.04 （万元）。

2、工程进度完成至总进度的60%时，经内部付款审批，区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的30%，即人民币 22.04 （万元）。（至此已累计支付工程管理费总额的60%）。

3、代建方完成项目送审工作后，经内部付款审批，区投资管理中心审核后，委托方应向代建方支付工程管理费总额的30%，即人民币 22.04 （万元）。（至此已累计支付工程管理费总额的90%）

4、审计结束，原则上完成产权证办理且交付，代建方向委托方交付完整的竣工资料并在财政拨款到位后5个工作日内，经区投资管理中心审核后，委托方应按照审计审定的金额，向代建方支付尾款。

5、对于区属国有代建单位所承担的项目中，若项目建安投资金额在5亿元及以上的市政基础类设施项目，或者是建安投资金额在3千万元及以上的社会事业建筑类、信息化项目，可在项目竣工验收后增加一次付款环节，即支付工程管理费总额的20%。（至此累计支付工程管理费总额的80%）。该类项目完成送审工作后，则支付工程管理费总额的10%，其他项目均按四次支付。

二、前期管理费

前期管理费以实际发生的前期动拆迁费用为基数计取，按时申请，实际完成动拆迁工作量需项目建设单位（或主管部门）书面确认。

第四十四条　项目如期建成并竣工验收合格，经最终审计决算价较审批部门确认的同口径投资额节约10%以上的，经工作小组和委托方审核后，代建单位可获奖励，奖励费按相关规定执行，在项目不可预见费中列支。

第四十五条　因代建方管理失职，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、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失：

1、代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用由代建单位负责赔偿。赔偿费用从其代建管理费中扣除，代建管理费不足以支付的，由代建单位以自有资金支付。

2、安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3、工程质量事故

A 对于发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

C 上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。

4、未按合同约定期限完成代建工作的，对超出日期的违约赔偿金按 1469 元/日计扣（按代建管理费 2‰计算）。（如因政策、规划等不可抗力因素导致工期延误，则应顺延工期。）

5、代建方未按国家有关规定，及时办理有关批准手续，给委托带来资金和名誉损失，其发生一次，其违约赔偿金为 7438 元（按代建费管理费 1%计算）。

第八章　其他事项

第四十六条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，委托方负责组织接收。

第四十七条 委托方应在 5 个工作日内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第四十八条 委托方的联系人：姜老师　　联系电话：20272282

代建方的项目负责人：陶思福　　联系电话：13671955565

第四十九条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间：每月 15 日以书面形式提交委托方。

1、定期信息文件。根据建设管理服务工程、范围及内容，在项目全寿命周期中定期向委托方报送建设管理服务月报，其主要内容（包括但不限于）为：

A. 工程进度情况；

B. 施工质量情况；

C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况；

D. 进场施工机械设备及劳动力动态；

E. 合同变更和工程变更情况；

F. 工程款支付情况；

G. 建设管理服务情况；

H. 工程建设大事记；

I. 其他。

2、不定期报告。根据建设管理服务的进展情况，按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议；

B 资金、资源投入及合理配置的建议；

C 工程进展预测分析报告；

D 合理要求提交的其他报告；

E 工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。

3、建设管理服务过程报告。按委托方的要求，不定期提交情况报告，主要内容（包括但不限于）为：

A 施工措施计划、施工进度调整批复文件；

B 项目管理协调会议纪要；

C 其他项目代建业务往来文件；

D 质量事故处理文件。

拟投入本项目的设备机具一览表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理
项目编号：310115000250421103792-15235331

序 号	名 称	型 号	价 值	数 量	用 途	备 注
1.	商务车	GL8	240000元	1	商务	
2.	笔记本	戴尔	6250元	10	办公	
3.	复印机	东芝	16000元	2	商务、办公	
4.	相机	佳能	23000元	1	商务、办公	
5.	投影仪	爱普生	2000元	1	商务、办公	
6.	打印机	惠普	1800元	1	商务、办公	

注：如有，请提供，并附相关证明材料。

情况说明

“东芝数码复印机”、“别克 GL8 商务车”、“佳能 Eos5D Mark 相机”、“爱普生 CB-S41 投影仪”发票存于公司财务。

特此说明！

公司名称（盖章）：上海浦睿投资咨询有限公司

J0224130

浙江增值税专用发票

发票联

№ 13970448　3300224130　13970448

开票日期： 2022年12月13日

购买方	名　称：上海浦东新区投资咨询公司 纳税人识别号：913101151337523886 地址、电话：临沂路128号5楼 58811152 开户行及账号：上海浦东发展银行陆家嘴支行 076428-4292676040	密码区	4…8+<775<*6/630+*3>148-97 …0*46<0+5/0*0+>2746/16>8 /…339*0>729+<175649-/3>43 9+5>/5>84055<16/83*2+7+1/<*

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*计算机外部设备*打印机		台	1	1738.0530973	1738.05	13%	225.95
合　计					¥1738.05		¥225.95
价税合计（大写）	⊗壹仟玖佰陆拾肆圆整				（小写）¥1964.00		

销售方	名　称：杭州天赐成电脑有限公司 纳税人识别号：91330106749454776Y 地址、电话：杭州西湖区翠苑街道教工路269号保塑大厦20楼 56002140 开户行及账号：中国建设银行杭州高新支行 33001616735050002080	备注	

收款人：陈娇丽　复核：汪志芬　开票人：王保平　销售方：（章）

第三联：发票联 购买方记账凭证

税总函〔2022〕222号 北京东港安全印刷有限公司

人民币　单位：元

115号 - 0001/0001

贷方金额
1,964.00

厦门增值税专用发票

3502223130

发 票 联

№ 05707186　3502223130　05707186

开票日期：2022年12月16日

499946747557

购买方	名　　称：上海浦东新区投资咨询公司 纳税人识别号：913101151337523886 地 址、电 话：临沂路128号5楼 电话：58811152 开户行及账号：上海浦东发展银行陆家嘴支行 账号：076428-4292676040	密码区	03+12<0/902998<>772*-32+<6<* <256<3/<67/77>5>+411904*<153 1/289+6+4+8>037*->0/>6*902-3 1>247/394>01<00003--<5--<<<7

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*电子计算机*笔记本	Dell Latitude 5530	台	4	6350	25400.00	13%	3302.00
*劳务*保修服务*2年 专业支持：（7X24）4小时上门服务 延保		台	4	400	1600.00	13%	208.00
*电子计算机*笔记本	Dell Latitude 5530	台	10	6250	62500.00	13%	8125.00
*劳务*保修服务*2年 专业支持：（7X24）4小时上门服务 延保		台	10	400	4000.00	13%	520.00
合　　计					¥93500.00		¥12155.00
价税合计（大写）	⊗壹拾万伍仟陆佰伍拾伍圆整				（小写）¥105655.00		

销售方	名　　称：厦门信德望科技有限公司 纳税人识别号：91350206MA31YW1D97 地 址、电 话：厦门市湖里区金益五里7号902室之一 0592-7278120 开户行及账号：中国农业银行股份有限公司厦门宏业支行40350001040012951	备注	

收款人：梁发清　　复核：梁其东　　开票人：张家云　　销售方：（章）

第三联：发票联 购买方记账凭证

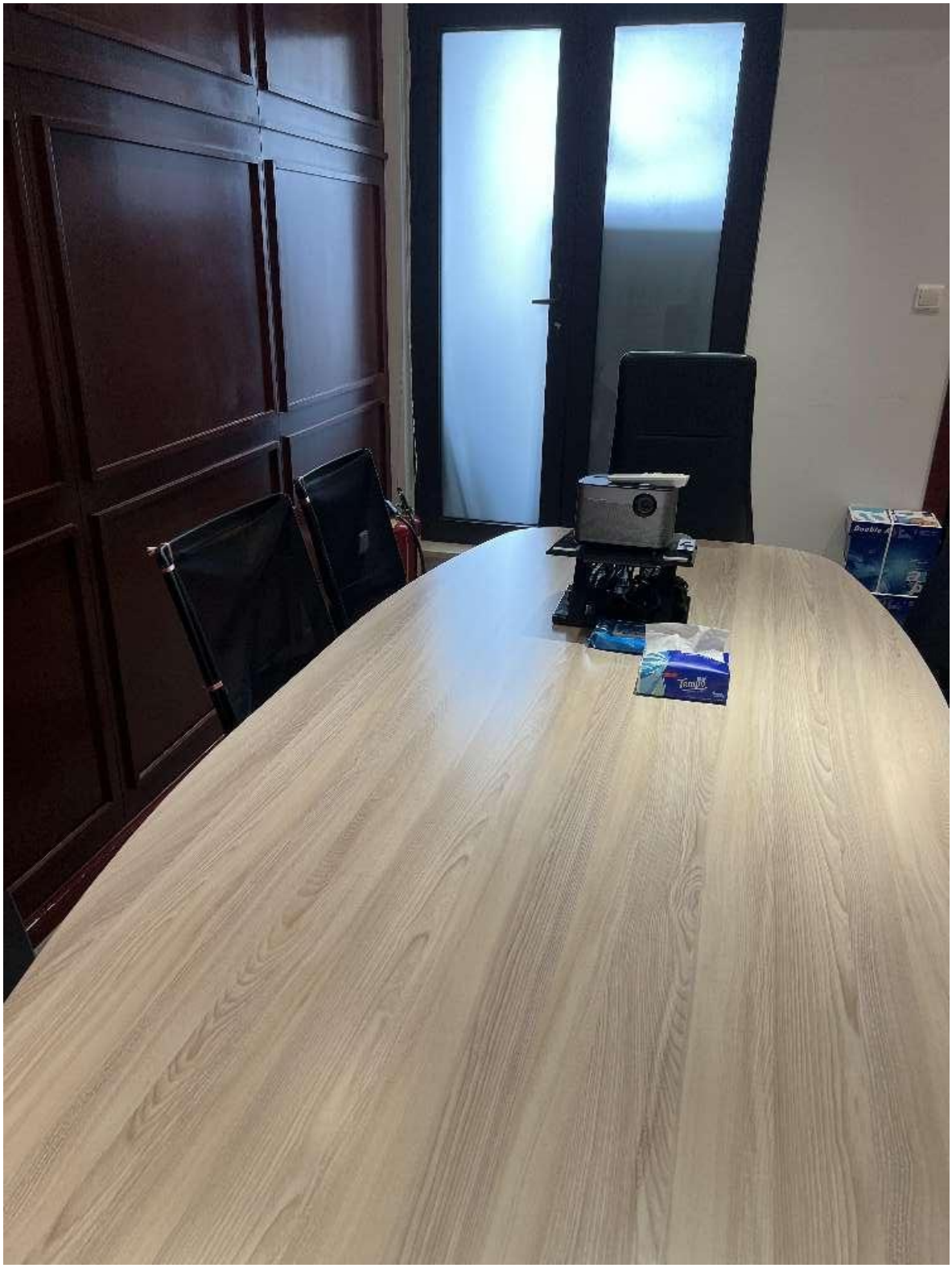
税总货劳函〔2022〕222号中钞光华印制有限公司

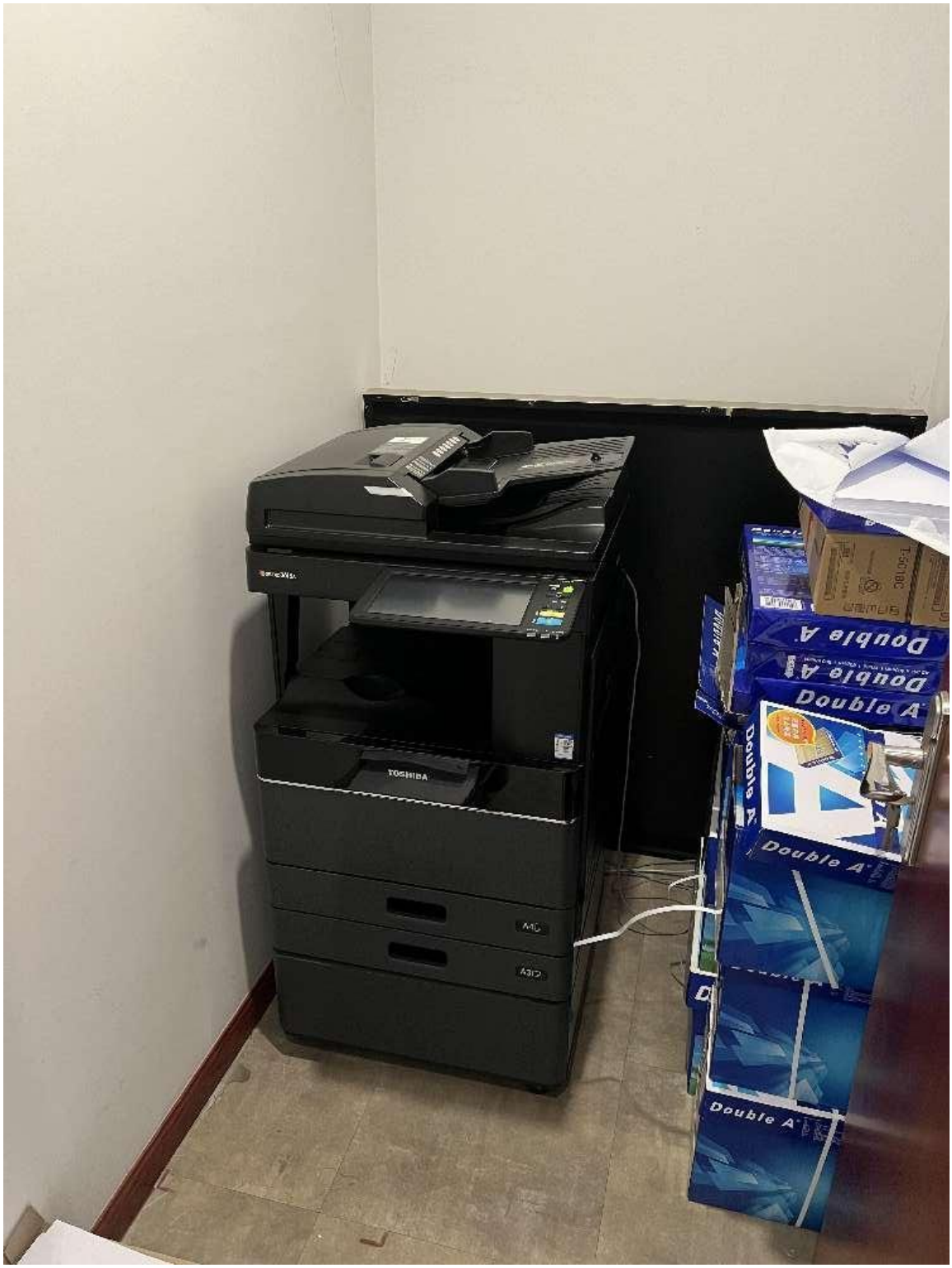
人民币　单位：元

98号 - 0002/0002

贷方金额
310,535.30
15.00
310,550.30

附单据数　3　张　合计


Tempo


TOSHIBA
Double A
Double A
Double A
Double A
Double A
Double A

技术条款偏离表

项目名称：花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理
项目编号：310115000250421103792-15235331

序号	项目名称	招标规格	投标规格	偏离	说明
1.	花木街道B3街坊社区公共服务中心（人民坊）新建工程-代建管理	招标文件中所有技术条款	投标文件中所有技术条款	无偏离	无

注：对不满足竞争性磋商文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原