

合同编号: 业项[2024]005 号

项目管理合同

委托人: 北京市朝阳区人民政府三里屯街道办事处

受托人: 北京爱思济业平工程咨询有限公司

中华人民共和国住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

- 1) 协助委托人制定项目推进相关管理办法，编制项目现场管理规定、总体控制计划、审批流程与制度等管理文件，并对各参建单位宣贯实施并进行监督管理。
- 2) 协助委托人组织各参建单位按合同约定开展专业工作。
- 3) 协助委托人召开各类工作协调会议。

1.2 投资管理

- 1) 制定各阶段资金（资金占用）计划，进行定期的或阶段性的投资预测和投资评估。
- 2) 审核各相关合同费用、价款调整方式及支付方式，并对合同履行过程中的工程款支付提供审核意见。
- 3) 审核各专业施工图，进行施工图与招标图的造价偏差分析。
- 4) 协助建设单位审核清单的编制及招标控制价。
- 5) 对工程变更文件进行审核，涉及重大结构变化、费用变化、建设标准变化的需委托人同意后执行。
- 6) 对工程变更费用进行审核（不包含洽商造价编制）。
- 7) 对重大材料、设备的价格进行询价审核，重点审核质量和价格。
- 8) 协助建设单位审核竣工结算（不包含结算造价编制），保证结算资料的完整、有效，配合完成相关政府审计工作。
- 9) 审核竣工决算资料，并配合完成政府相关审计工作。
- 10) 提供工程造价及财务方面的专业建议。

1.3 设计管理

- 1) 组织各专业图纸的设计优化，及时将各方审核意见、专家咨询意见以及委托人使用意见提供给设计单位，对项目设计进行优化。
- 2) 对设计成果进行审查，提出专业建议。
- 3) 对需要专业深化设计的内容，组织设计单位按设计合同约定，开展专业深化设计和论证工作。
- 4) 组织设计单位、监理单位、施工方等相关单位进行图纸交底。
- 5) 协助委托人控制设计变更。对设计变更原因及内容进行技术审查，提出专业意见。

- 6) 受托人应当协助委托人审核设计出图进度计划是否满足项目招标及项目施工各阶段用图的需要，协助委托人动态跟踪设计单位设计进度，并协助委托人处理有关设计工作中出现的问题，使设计工作顺利进行。
- 7) 协助委托人进行图纸和设计文件的分发、管理。

1.4 招标采购管理

- 1) 协助委托人组织招标代理单位按照核准的招标采购方案，进行设计、施工、监理、暂估项工程及重要材料设备的采购工作。
- 2) 对招标过程重要文件（资格预审文件、招标文件、工程量清单及控制价文件）等进行审查，提出专业修改意见。
- 3) 向委托人报送招标阶段过程文件审核成果。

1.5 工程质量安全管理

- 1) 督促相关单位制定相应的质保体系，及达到质量目标的对策措施。
- 2) 监督监理单位履行合同约定质量、安全管理职责。
- 3) 督促、检查施工、监理单位安全生产管理制度，落实安全生产责任制，协助委托人与其签订安全生产、文明施工协议。
- 4) 定期组织检查安全生产措施落实情况，并不定期开展有针对性的安全专项检查。

1.6 工程进度管理

- 1) 按照委托人对总工期的要求，制定项目总进度计划，确定控制节点及里程碑，提出控制计划目标。
- 2) 制定分阶段工程进度节点，督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。
- 3) 严格按进度计划进行动态管理，一旦发现进度偏差趋向，及时查明原因，并采取相应的积极措施予以调整。
- 4) 协调各独立承包单位及甲供材料（设备）供应单位的进退场时间以及相应的施工周期，合理安排交叉施工顺序。
- 5) 编制专业承包商、供货商的采购计划，保证采购进度与工程进展契合。

1.7 竣工验收

- 1) 协助委托人组织参建单位进行工程竣工验收，办理项目竣工备案。
- 2) 审定竣工图及工程施工竣工资料。

- 3) 协助委托人办理规划、环保、交通、劳动保护、档案等竣工、报验备案手续。

1.8 信息文档管理

- 1) 负责日常项目信息的收集和整理，并及时向委托人及参建单位传递。
- 2) 一般项目信息处理和发布。
- 3) 负责月报的编制和发布。
- 4) 负责项目例会、专题会议等的会议纪要的编制和发布。

1.9 合同管理

- 1) 协助委托人进行工程监理合同、工程施工合同、工程分包合同、材料设备采购合同、相关咨询类合同和甲供材料（设备）合同的起草和谈判。
- 2) 协助委托人对合同条款的最终确认。
- 3) 记录有关合同执行台帐，对合同进行跟踪管理。
- 4) 协助委托人进行合同争议的协调、合同争议的仲裁或诉讼。
- 5) 协助委托人进行合同条款的解释。
- 6) 协助委托人审核合同条款的修改和补充（有关经济条款需得到委托人的认可）。
- 7) 协助委托人审核合同的索赔和反索赔（提出索赔报告报委托人审定）。

注：受托人不直接负责工程的进度、质量及安全管理，工程进度、质量及安全理由委托人聘用的监理公司负责实施和落实；受托人在进度、质量及安全管理方面的责任和义务主要对监理公司或有关单位的协调和监控；以委托人与监理公司签订的监理合同为依据，对监理公司的履约情况，发现存在的问题或预见潜在的问题及时向委托人报告，并提出整改建议。

三、委托管理目标

- 1) 建设程序管理目标：符合国家和北京市现行投资建设项目审批手续办理要求。
- 2) 投资管理目标：项目投资管理过程及结果符合政府投资管理及政府稽察审计要求。
- 3) 建设资金使用管理目标：符合国家和北京市现行政府投资使用管理要求。
- 4) 招标合约管理目标：符合国家法律法规要求，满足政府稽察审计要求。

5) 资料档案管理目标：符合国家和北京市现行工程建设资料档案管理要求。

四、委托管理期限

自本项目委托合同签订之日起至完成工程档案资料移交和工程竣工决算为止。

五、合同价款

项目管理费：人民币（大写金额）：壹佰捌拾叁万元整（¥1830000）。

六、本合同由以下文件组成

1. 协议书
2. 专用合同条款
3. 通用合同条款

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

七、委托人承诺

遵守合同中的各项约定，为受托人提供开展本项目工程咨询工作的必要条件，支持受托人开展本项目委托咨询工作，按照投资计划和实际进度支付报酬。

八、受托人承诺

遵守合同中的各项约定，按照本项目委托咨询工作范围和内容，承担相关管理和咨询任务。

九、合同份数

本合同一式捌份，双方各执肆份，具有同等法律效力，。

十、本合同自合同双方签字并盖章之日起生效。

(此页无正文，为《项目管理合同》协议书签署页)

委托人(盖章):

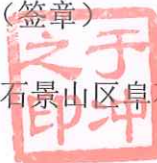


受托人(盖章):



委托代理人:(签章)

受托代理人:(签章)



地址:北京市朝阳区幸福村一号

地址:北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 929 室

邮编: /

邮编: 100043

电话: /

电话: 010-88909750-8010

传真: /

传真:

开户银行: /

开户银行: 0301000103000040192

银行帐号: /

银行帐号: 北京农商银行石景山支行

签订日期: 2014年 9 月 12 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 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”是指委托人委托实施咨询的项目。
- (2) “委托人”是指承担投资责任并委托咨询任务的一方。
- (3) “受托人”是指按照委托咨询合同约定承担咨询工作的一方。
- (4) “项目管理部”是指由受托人组建实施具体咨询工作的机构。
- (5) “项目经理”是指由受托人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，由委托人委托的项目建议书、可行性研究报告的编制和项目管理工作。
- (7) “附加工作”是指：①委托人委托咨询范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人的原因，使委托咨询工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或延长工作时间而增加的工作。
- (8) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人原因而暂停或终止咨询业务，其善后工作及恢复委托咨询业务的工作。
- (9) “日”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份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”是指由委托人通过法定方式选择承担本项目勘察、设计、施工、材料设备供应安装及监理等工作，具备相应资质的单位。

第二条 建设工程咨询委托管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或北京市地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 权利

委托人权利

第四条 委托人有权对委托的咨询工作进行监督，有权要求受托人接受政府部门对本项目的监督和检查，有权要求受托人协助落实政府部门针对本项目存在问题所提出的处理意见。

第五条 委托人有权变更建设内容、建设规模、建设标准和建设进度，有权对参建单位提出的工程变更进行审定，有权对因技术、水文和地质等客观原因造成的设计变更进行核准。

第六条 委托人有权要求受托人赔偿因擅自变更建设内容，扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失。

第七条 委托人有权要求受托人更换不称职的项目管理部工作人员，有权提出更换本项目各类合同履约方所派出的履约人员。

第八条 委托人有权决定各项采购合同条款与事项，有权对招标采购结果进行确认，有权变更采购供应商。

第九条 委托人有权对受托人管理范围内合同价款的支付做出决定。

第十条 委托人对受托人开展的委托咨询工作有知情权和监督权。

第十一条 委托人有权对受托人主张并申请管理授权的事项做出不予授权的决定。已经做出管理授权的事项，委托人有权撤销管理授权。

第十二条 委托人有权在委托咨询服务完成后，组织对受托人的委托咨询工作进行客观、全面、公正的评价。

受托人权利

第十三条 受托人根据委托人的授权和需求以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理和协调权利：

(1) 根据初步设计的批复及有关规定选择专业工作单位，协助委托人与其签订合同。

- (2) 管理各类承包合同，并按规定协助委托人向承包人支付承包费。
- (3) 协助委托人对项目建设资金的使用进行管理。
- (4) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。
- (5) 对项目参建施工单位的施工进行管理，并协调项目参建各方的关系。

第十四条 受托人有与委托人保持优先沟通的权利。

第十五条 受托人有权向委托人提交书面管理文件（含报告、建议、纪要和备忘录等）。

第十六条 受托人有权拒绝委托人提出的违反现行法律法规的要求，有权拒绝本合同约定之外的工作。

第十七条 受托人有权根据本合同相关约定取得项目管理服务报酬。

第三章 义务

委托人义务

第十八条 委托人应负责协调受托人与其它专业服务单位及政府行政管理部门的业务关系。

第十九条 委托人应为受托人办理各种审批/许可手续提供必要的条件和帮助。

第二十条 委托人有义务保证建设资金根据项目进展实际需要及时足额到位。

第二十一条 委托人应为受托人进入和使用项目建设场地提供便利，为受托人提供必要的现场办公及生活条件，具体按专用合同条款约定。

第二十二条 委托人有义务在规定的期限内对项目使用功能需求、设计方案、初步设计和施工图设计内容进行确认。

第二十三条 委托人有义务根据相关规定组织开展项目竣工验收工作。

第二十四条 委托人有义务按照专用条款约定支付项目管理报酬。

第二十五条 委托人有义务接收受托人发出的管理文件，并有义务就受托

人书面提交的需回复事项在专用条款约定的时间内以书面形式做出回复。

第二十六条 委托人有义务授权一名联系人负责本项目的联络工作，联系人的有关信息，在合同专用条款中约定。

第二十七条 委托人有义务根据委托咨询的需要书面告知各参建单位服从受托人管理，对受托人所开展的委托咨询工作提供积极主动的支持与配合。

第二十八条 委托人有义务就受托人所承担的超出本合同委托咨询范围和委托周期的工作追加支付管理报酬。

受托人义务

第二十九条 受托人有义务在履行合同义务期间遵守国家有关法律、法规的相关规定，维护委托人的合法权益。

第三十条 受托人有义务组建能够满足委托咨询服务需要的咨询组织，按照合同约定的范围和内容开展委托咨询工作，并按专用合同条款约定向委托人报告项目工作进展。

第三十一条 受托人应按批准的建设内容、建设规模和建设标准实施组织管理，不得随意变更建设内容、建设规模、建设标准和投资金额。

第三十二条 受托人不得未经委托人批准办理应以委托人名义办理的事项。

第三十三条 受托人应对涉及委托咨询方面的重大事项及时向委托人报告并提出管理建议。

第三十四条 受托人未征得委托人同意，不得将与本项目有关的资料和信息透露给任何第三方。

第三十五条 受托人服务期内若发生可归因于勘察、设计、监理和其他咨询、服务以及施工、材料和设备供应等参建单位责任导致的损失，并需由相关单位承担相应赔偿责任的情形，受托人应配合委托人开展索赔管理工作。

第四章 责任

委托人责任

第三十六条 委托人应全面履行合同约定的委托人各项义务。任何不履行或不适当履行的行为，均应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十七条 委托人若向受托人提出的赔偿要求不能成立，则应赔偿由该索赔所引起的受托人支出的各种费用。

第三十八条 委托人不承担因不可抗力导致合同不能全部或部分履行的责任。

受托人责任

第三十九条 受托人应全面履行合同约定的受托人各项义务。任何不履行或不适当履行的行为，均应视为违约，并承担相应的违约责任。

第四十条 因受托人原因造成项目建设内容、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，受托人应按专用合同约定承担相应违约责任。

第四十一条 受托人若向委托人提出的赔偿要求不能成立，则应赔偿由该索赔所引起的委托人支出的各种费用。

第四十二条 受托人不承担因不可抗力导致合同不能全部或部分履行的责任。

第四十三条 在受托人介入本工作前，因委托人管理不当造成的项目管理过程中的问题，受托人有责任提醒委托人并协助委托人组织整改，但对整改效果不承担相应责任。

第五章 合同生效、变更与终止

第四十四条 本合同自签订之日起生效。

第四十五条 因委托人原因致使委托咨询工作发生延误、暂停或终止，受托人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。若

委托人未采取相应措施，受托人可继续暂停执行全部或部分委托咨询业务，直至提出解除合同，委托人须承担相应违约责任。

第四十六条 若受托人未履行全部或部分委托咨询义务，而又无正当理由，委托人可发出书面通知直至解除合同，受托人承担违约责任。

第四十七条 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另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第四十八条 项目办理完竣工验收备案手续，受托人向委托人移交项目全部档案资料，委托人向受托人支付剩余的咨询报酬后，本合同即终止。

第六章争议的解决

第四十九条 在合同执行过程中若发生争议，合同双方应当尽力协商解决。经充分协调后仍不能解决的，合同双方应按专用合同条款约定提交仲裁机构仲裁或向人民法院提起诉讼。

第二部分 专用合同条款

第一条 委托项目

“项目”是指委托人委托实施咨询的项目，即三里屯街道老旧小区综合整治项目。

第二条 合同适用的法律及依据

《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国价格法》和《建设工程项目管理规范》、《北京市建设工程造价咨询参考费用表》、《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》等与工程领域相关的法律、法规、规定等。

第三条 现场办公条件

现场管理服务期间，委托人为受托人提供现场管理开展工作所必要的办公条件。电话费、伙食费由受托人自行承担。

第四条 合同价款支付阶段

1、项目管理费：人民币（大写金额）：壹佰捌拾叁万元整（¥ 1830000）

2、服务费的最终确认，以项目总投资额为基数，按照财建 2016（504）号文以及投标时计价标准优惠水平（下浮 / %）据实调整，最终金额以政府部门认可的审计机构审定金额为准，该价格为本合同项下委托人应当向受托人支付的所有价款，委托人不再另行向受托人支付任何其他费用。

3、服务费支付进度详见下表：

付费阶段	占总服务费（%）	金额（万元）	付费时间	最终支付到账时间以财政资金拨款到账时间为准
预付款	30	54.9	本合同签订后	
进度款	50	91.5	工程形象进度完成 80%后	
结算款	20	36.6	结算审计工作结束后	

4、委托人付款前，受托人应当向委托人提供符合要求的合法有效的等额正式增值税发票，否则委托人有权暂不付款且不承担任何责任，委托人因政府财政

资金拨款导致的延误，不构成违约且不承担任何违约责任。

5、本项目全部项目管理工作结束后，委托人将针对受托人组织开展合同履行评价工作，全面评价受托人合同义务履行情况、项目管理服务水平以及服务效果等。

6、对本合同约定项目管理范围外的工程内容，如需受托人实施管理、咨询或开展配合工作的，后续增加属合同附加工作，报酬由合同双方另行协商。

第五条 委托人的书面回复期限

委托人应在 7 天内就受托人书面提交并要求作出回复的事宜给予书面回复。

第六条 委托人的联系人： / ；联系电话： /

第七条 受托人的项目经理： 何文；联系电话： 13911017850

受托人向委托人书面报告委托项目管理工作进展的方式和时间：每月 10 日前，就上一月内委托项目管理工作情况以书面形式提交《项目管理工作月报》。另根据委托人临时需要，在接到委托人通知之日起 7 日内提交专项工作报告。受托人未按时提交书面报告的，应向委托人支付违约金。

第八条 因受托人原因造成项目建设内容、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，受托人应承担如下违约罚则：

1. 因受托人工作失误，造成施工工期延长的，每延期 1 日，受托人应支付合同总金额 0.1% 的违约金。违约金最多不超过合同总金额 10%。因受托人原因造成工期延长逾期超过【0】日的，委托人有权以通知的方式解除合同，受托人一次性支付本合同总价款【3】% 的违约金，并承担由此给委托人造成的损失，同时应在收到委托人解除通知后与受托人办理交接手续。
2. 因受托人工作失误，造成受托人其他违约行为的，受托人应支付本合同总金额 0.5% 的违约金，违约金总金额最高不超过本合同总金额 10%。受托人应对委托人的损失进行赔偿。
3. 因受托人原因造成工程质量或安全生产事故，由受托人承担责任，如果给委托人造成损失的，还应当承担赔偿责任；除此之外受托人还应当

委托人支付罚金，每起工程质量或安全生产事故罚金为合同总金额 1%，累计罚金的上限为合同价 10%，罚金从当期应付进度款中予以核减。

4. 经受托人认可的工程量、工程款、变更款项或结算额，委托人复查时，如果因受托人工作不认真负责造成造价审核工程量审核错误或综合单价估价过高的，委托人有权视情节轻重予以处罚。
5. 受托人在保证其合同项下的工作，不得侵犯任何第三人的合法权利，否则因此造成的损失（包括但不限于直接损失、逾期利益、律师费、鉴定费、交通费、诉讼费等）由受托人单独负责。
6. 项目团队：
 - a) 项目经理应常驻施工现场进行工作，每周工作时间不少于 5 日，且必须保证施工期间每日至少有一人在现场，项目经理不能按合同约定坚持按期到场，又没有事先通知委托人并获得委托人同意的，视为受托人构成违约行为，每发生一次应支付违约金 0.5 万元。
 - b) 受托人不得擅自更换项目部的项目经理、技术负责人及各专业工程师，否则将视受托人违约，擅自更换项目经理，应支付违约金人民币 1 万元；擅自更换技术负责人，应支付违约金人民币 1 万元；擅自更换专业工程师，应支付人民币 0.5 万元/人次。
 - c) 在委托人允许情况下更换的人员资格应符合招标文件要求，并应不低于原拟派人员各方面条件。
 - d) 对受托人派驻人员数量不满足现场需要或派驻人员达不到委托人要求的，委托人将发文给予警示，如 5 日内仍不采取措施整改，或整改未达到委托人要求的，视为构成违约行为，委托人有权视情节予以处罚。

第九条 争议的解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方应尽力协商解决。协商不成的，双方均可向委托人所在地的人民法院提起诉讼。

附加条款：

- 1、受托人不得利用手中权力对施工单位、监理单位、分包商或设备、材料

供应商进行卡扣、拖延或不公正对待等，一经发现视为受托人构成违约行为，受托人应支付违约金 5 万元/次，同时更换相应责任人，情节严重的，委托人有权解除合同。

- 2、本项目管理服务期限中施工阶段服务期，从发出开工令起至工程竣工为 10 个月，非受托人原因导致施工阶段工期延长的，每延长一个月，双方协商确定补偿受托人基于本项目的成本费用。

- 3、委托人开票信息

- 4、受托人开票信息

名称：北京爱思济业平工程咨询有限公司

税号：9111 0107 1027 0292 7U

单位地址：北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 929 室

电话：010-88909750-8010

开户银行：北京农商银行石景山支行

银行账户：0301 0001 0300 0040 192