

建设工程项目管理咨询委托合同

工程名称: 区**合成作战中心项目建设

工程地点: 北京市怀柔区红螺路跃进桥北侧

委 托 人: 北京市公安局怀柔分局

受 托 人: 北京怀胜投资集团有限公司

签订日期: 2016 年 1 月 12 日

签订地点: 北京市公安局怀柔分局

协议书

委托人：北京市公安局怀柔分局

受托人：北京怀胜投资集团有限公司

委托人委托受托人作为项目管理单位，对工程进行项目管理工
作。经委托人与受托人协商一致，签订本合同。

一、项目概况

(一) 项目名称：区**合成作战中心项目建设

(二) 建设单位：北京市公安局怀柔分局

(三) 建设地点：北京市怀柔区跃进桥北侧

(四) 建设规模及内容：项目占地 6310 m²，现状建筑 3300 m²，
拟新建建筑 13800 m²（地上 9600 m²、地下 4200 m²）。设计图纸范围
内的全部内容，包括建筑、结构、给排水、暖通、电气、弱电、小市
政工程等。

(五) 项目总投资及资金来源：总投资估算暂定 11000 万元。

(六) 项目管理期限：从项目启动至项目结（决）算手续办理完
成为止。

二、管理模式、范围和内容

(一) 管理模式：本项目采取自工程建设开始至竣工结（决）算为
止的项目管理方式。双方共同建立工作机制，对工程项目建设管理工
作以工作联系单的形式进行对接，由委托人对工作联系单所列事项进
行确认。

(二) 管理团队：受托人成立不少于5人专业管理团队，对工程
项目建设进行全过程管理。

(三) 管理范围：立项批复范围内工程项目建设全过程。

(四) 管理内容：本工程施工现场和建设投资控制相关管理工作。具体内容如下：

1. 前期手续办理

1) 组织办理项目立项、用地、工程规划、施工等行政许可等手续。

2) 组织开展项目初步设计概算文件编制修改工作。

3) 组织制备项目立项及报建所需的前期支持性文件，包括但不限于可研报告、环评报告、节能报告、社稳报告、水评报告等。

4) 负责移交前期手续办理过程文件，并进行审核、归档。

2. 项目采购与招标管理：

1) 编制项目采购计划与招标计划。组织施工、监理、材料设备等各类承包商的比选、招标和合同谈判工作。协助委托人与中标单位签订合同。

2) 遵照执行怀公字【2019】33号《采购管理办法》及怀公字【2025】107号《非政府采购项目实施细则》，对于100万元以下的项目，由受托人按照委托人所在单位的选商流程进行确定，委托人以抽查的方式对选商过程及资料开展监督。

3) 负责组织招标代理单位按照核准的招标采购方案，组织分包及重要材料设备的采购工作。

4) 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。

5) 受托人负责选定第三方中介服务机构。

6) 负责向建设单位报送招标采购管理过程文件审核结果。

3. 设计管理

- 1) 根据政府要求，及时协调设计单位出具施工方案及图纸，供建设单位决策。
- 2) 对设计变更文件进行审核。
- 3) 负责进行图纸和设计文件的分发、管理。
- 4) 负责向建设单位报送工程设计管理过程文件审核结果。

4. 现场质量安全管理

- 1) 督促相关单位按照质量控制规范进行管理。
- 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，协助建设单位与其签订安全生产、文明施工协议。
- 4) 每天不定期组织检查质量、安全生产措施落实情况。

5. 工程进度管理

- 1) 依据政府要求督促施工单位编制进度计划。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 负责向建设单位报送工程进度管理过程文件审核结果。

6. 成本管理

- 1) 严格遵照怀政办发{2024}10号文件《关于进一步规范政府投资项目洽商变更管理的通知》相关规定执行。遵照执行怀公安[2019]33号《采购管理办法》及怀公安[2025]107号《非政府采购项目实施细则》的项目金额要求，开展项目评审工作。
- 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) 对工程变更文件进行审核，在设计单位签订设计变更的基础上，对工程变更费用进行审核。
- 4) 拟定结算（审核）方案，审核竣工结算资料，保证结算资料的完整、有效，并负责完成相关审计工作。
- 5) 负责向建设单位报送成本管理过程文件审核结果。

7. 文档资料管理

- 1) 设专人负责日常项目资料的收集和整理。
- 2) 一般项目信息处理和发布。
- 3) 组织项目会议纪要的编制和发布。
- 4) 待项目竣工后，一次性将所有过程资料移交委托人。
- 5) 协助委托人办理工程资料存档备案工作。

8. 竣工验收

- 1) 协助建设单位组织工程竣工验收，办理项目竣工备案。
- 2) 督促监理审核竣工图及工程施工竣工资料。
- 3) 协助建设单位对各参建单位进行工程结算工作，协助建设单位接受相关审计监察单位的审计和检查。
- 4) 负责向建设单位报送工程竣工过程文件审核结果。

9. 市政基础设施配套

1) 协助建设单位办理水、电、气、热、通信及歌华有线等市政接入工程的报装手续。

2) 监督管理设计院对市政工程设计工作及专业管理单位的审查工作。

3) 监督管理监理单位、施工单位对市政工程施工、验收及接通工作。

4) 负责向建设单位移交市政基础设施建设过程文件。

三、委托管理目标

(一) 建设资金管理目标：符合国家、北京市、怀柔区现行政府投资使用管理要求。

(二) 建设程序管理目标：符合国家、北京市、怀柔区现行投资建设项目审批手续办理要求。

(三) 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、合同价款

项目管理费：以项目总投资为基数，按照《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）中项目建设管理费计算标准和投标报价中优惠比例进行计算。本工程总投资暂估为 11000 万 元（大写：壹亿壹仟万元），其中建设工程项目管理费约为 148.5 万元（大写：壹佰肆拾捌万伍仟元整）。建设工程项目管理咨询费最终价格按照项目实际结算总投资进行调整。

五、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。

六、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全过程管理工作，按照投资计划

和实际进度支付项目管理服务费。

七、受托人承诺

1. 遵守合同中的各项约定,按照本项目全过程管理工作范围和内容,承担本项目建设过程中全过程的管理和咨询任务。
2. 对于超越委托人授权范围的事项,应及时向委托人报告并提出建议,待委托人决策后方可执行。

八、其他事项的约定

本协议书经委托人、受托人双方加盖公章并经双方法定代表人/授权委托人签字或盖章后生效。一式陆份,具有同等效力,委托人执肆份,受托人执贰份。

【本页为签署页】

委托人: (签章)

法定代表人或委托代理人: (签章)

蔡新宇

地址:

邮编:

电话:

传真:

开户银行:

银行帐号:

受托人: (签章)

法定代表人或委托代理人: (签章)

地址: 北京市怀柔区府前东街乙10号

邮编: 101400

电话: 61614822

传真: 61614822

开户银行: 北京银行 怀柔支行

银行账号: 01091363700120103003712

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的。
- (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行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。

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：

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、政府行政管理部门的业务关系，协调处理各种与建设项目相关的问题，保证施工的正常进行。

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协调区财政局足额拨付。

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服务报酬。

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。

第二十九条 委托人有义务对受托人全过程管理过程文件及时进行签认盖章。

受托人义务

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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，受托人应协助委托人开展索赔管理工作。

第四章 责任

委托人责任

第三十七条 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，并应承担相应的违约责任。

第三十八条 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。

第三十九条 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

第四十条 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，并应承担相应的违约责任。

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。

第四十四条 乙方作为项目管理咨询方，对本协议约定的管理内容及范围内的咨询服务质量负责，并以项目管理费为上限承担相应的责任和损失，该等责任和损失的承担须以有权机构的责任认定为依据。

第五章 合同生效、变更与终止

第四十五条 本合同自签订之日起生效。

第四十六条 因委托人原因致使协调工作未能及时进行、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。

第四十七条 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。

第四十九条 项目办理完竣工验收备案手续及竣工结算手续，委托人向受托人支付剩余的项目管理服务费后，本合同即终止。

第六章争议的解决

第五十条 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。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向怀柔区人民法院提起诉讼。

第二部分 专用合同条款

第一条委托项目

“项目”是指：区**合成作战中心项目

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《建设工程项目管理试行办法》、《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》、《关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》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

由受托人自行解决。

第四条合同价款及支付方式

1. 项目管理费金额（暂定）小写：1,485,000.00 元（大写：壹佰肆拾捌万伍仟元整）建设工程项目管理咨询费最终金额按照项目实际结算总投资进行调整。项目管理咨询费由委托人按照以下方式支付给受托方。

2. 支付方式：

2.1 合同签订且建设资金到位后，委托人按合同金额的 20% 支付受托人项目管理费。项目开工建设后，委托人按合同金额的 30% 支付受托人项目管理费。工程竣工后 7 日内，委托人按合同金额的 30% 支付受托人项目管理费且不超过合同总价的 80%。

2.2 结算金额:预留合同总价的 20%作为结算尾款,待项目竣工结算评审完成后拨付,结算金额以财政或第三方评审结果为依据。

施工周期结束后,项目竣工验收及结算周期不计算费用补偿。

3. 涉税条款

3.1 合同价款

(1) 合同价款为含税价,增值税税率为 6%;

涉税金额: 84,056.60 (大写): 捌万肆仟零伍拾陆元陆角整。

(2) 因国家法律法规及政策调整,导致受托人因签署或履行原合同的税费增加的,受托人有权要求委托方补偿受托人因税费增加而受到的损失。

3.2 发票条款

(1) 受托方所承揽的业务为增值税应税服务、委托方须提供开具增值税发票所需要的全部税务信息等;

(2) 因委托方提供的税务信息或联系信息有误致使受托方开具的增值税发票不规范或迟延送达的,不构成受托方的违约责任;合同双方任何一方因违反合同约定需向另一方支付违约金、赔偿金及其他经济补偿的,收到款项的一方应当及时向支付款项的一方开具并交付符合法律、法规及政策规定的增值税发票。

4. 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,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3日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 王海龙；联系电话：010-61653028。

第七条受托人的项目经理：刘艳杰；联系电话：156-5228-8682。

第八条争议的解决方式

因履行本协议而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向怀柔区人民法院提起诉讼。

附加条款：

1. 廉政条款：受托人有义务按照相关法律法规规定，勤勉尽责履行相关合同义务，遵守廉洁纪律。

2. 项目进展报告管理：受托人需要每月10日前，书面向委托人汇报项目进度、质量、投资、安全等情况。

3. 违约责任：

委托方未按本合同约定履行义务（包括但不限于逾期支付费用、未提供必要配合、擅自变更需求、泄露乙方商业秘密等），均构成违约。委托人违约的，应根据违约行为的性质、持续时间及造成的实际影响，向受托人承担继续履行、采取补救措施等责任。

受托人因管理不善、重大过失等原因，导致项目出现质量、安全等重大事故，或造成投资重大超支、工期严重延误，受托人应承担相应经济责任（赔偿金总额应限于委托人实际支付给受托人的费用总额。），若受托人无法履行合同，委托人有权单方面终止合同。

4. 保密条款

双方应对在合同履行过程中知悉的对方的项目资料、各类信息予以保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方泄露。此保密义务在合同终止后继续有效。

以下无正文。