202608239

南口镇中心区地块（南侧区域）土壤污染修复项目（项目管理）

项目管理合同

委托人：北京市昌平区南口镇人民政府

受托人：北京市精屋工程管理有限公司

委托人：北京市昌平区南口镇人民政府

通讯地址：北京市昌平区南口镇南七路五号

联系电话：69771834

法定代表人：宋岩

受托人：北京市精屋工程管理有限公司

通讯地址：北京市海淀区中关村南大街 35 号紫竹院公园西院

联系电话：88514055-610

法定代表人：于伟娟

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程项目管理试行办法》及其他有关法律、行政法规，为保证本项目建设的顺利实施，充分利用受托人的管理资源和管理经验，双方本着守法、诚信、公正、平等合作原则，委托人决定委托受托人承担南口镇中心区地块（南侧区域）土壤污染修复项目管理工作。为明确双方的权利义务，经充分友好协商，甲乙双方就有关事项达成一致意见，签订本合同。

一、项目概况

（一）项目名称：南口镇中心区地块（南侧区域）土壤污染修复项目（项目管理）

（二）项目地点：位于昌平区南口镇亭阳路以东，南辛路以南，北京铁路公安局警犬繁育训练支队以西，北京西普耐火材料有限公司以北。

项目核心区域主要分布第四系冲洪积松散岩类孔隙含水岩组，位于南口冲洪积扇的中上部，水文地质单元属于地下水由径流区向溢出带过渡的地段，水文地质条件优越，地下水埋深约 40m，区域面积约 12.79 万㎡。

（三）投资情况：项目总投资为 16185.839701 万元。

（四）项目概述：

南口镇中心区地块（南侧区域）位于昌平西北侧区域，经过前期调查工作，发现该地块存在挥发性有机化合物（VOCs）以及少量重金属和半挥发有机化合物（SVOCs）污染。根据《中华人民共和国生态环境法典》以及《污染地块土壤环境管理办法》（生态环境部 42 号令）的要求，结合北京市对土壤污染的严格管理要求和治理目标，拟采取原地异位土壤淋洗、气相抽提、原位注入组合工艺进行治理修复，消除潜在污染风险，保护区域生态环境和地下水资源、促进可持续发展。

本项目计划修复实施周期 30 个月，质量要求按照国家、省、市现行有关标准、规范、技术导则、流程达到合格标准，确保通过第三方效果评估验收，确保实施过程不产生二次污染，最终通过政府环保主管部门组织的验收及备案工作，符合地块规划利用要求。

二、项目管理的方式、工作范围与内容

（一）项目管理的方式：项目管理服务；

（二）项目管理工作范围与内容：

项目管理服务自合同签订之日起至项目结算审计完成为止，受托人代表委托人负责项目现场的全面管理以及参建单位的沟通协调等工作。具体管理范围与内容如下：

1.合同管理

（1）审核合同内容与招标文件、投标文件的一致性，并与参建单位签订合法有效的合同，明确双方的权利和义务。

（2）监督合同各方严格履行合同义务，确保合同顺利执行。

（3）配合建设单位及时处理合同索赔事项，维护项目各方的合法权益。

2.成本管理

（1）对合同履行过程中的项目资金支付进行审核，并建立资金台账，出具项目管理审核意见。

（2）涉及设计变化、费用变化、建设标准变化的进行前期审核并报建设单位审定。对项目实施单位提出的变更洽商费用增减申请进行审核。对审核结果提出管理意见。

（3）在项目实施过程中，通过定期的成本核算和比较，确保项目成本在预算范围内。

3.进度管理

（1）按照建设单位对总服务期的要求，制定项目管理方案。

（2）根据项目实施单位制定的进度计划，督促检查落实各阶段

进度实施情况，确保项目按计划推进。

（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，确保总工期如期完成。

4.质量管理

（1）督促相关单位制定相应的质量管理体系，对项目实施过程进行全面监控，确保修复质量符合设计要求。

（2）定期组织检查安全生产措施落实情况，开展有针对性的安全专项检查。

（3）检查环境监理单位对环境影响等关键程序实施监测，确保监理工作的全面性，对项目实施过程中出现的任何环境影响问题进行及时的发现与纠正。

（4）核查药剂“三证”（生产许可证、经营许可证、产品合格证），要求项目实施单位使用高效修复设备。

（5）核查以防二次污染的预防措施，并确保相关应急预案已通过环境监理单位的审核。

5.安全管理

（1）要求项目实施单位上报各类专项方案及监理审批表、各项安全质量预案，并要求项目实施单位签署安全责任书；

（2）项目实施现场要做到安全文明作业，要求项目实施单位制定二次污染防治方案、安全防护装备配置计划；

（3）要求环境监理单位严格落实监理规划及监理细则相关要求；

（4）管理单位定期组织各参建单位进行安全联合检查；

（5）针对修复现场存在的安全隐患，要求责任人即刻进行整改并上报整改结果文件；

（6）确保项目实施人员在项目现场执行防护措施，设置警示标志，以防止扬尘和挥发性有机物的扩散。

（7）定期抽查项目实施单位安全培训的频率和应急物资的储备量。

6.资料管理

负责建设项目前、中、后档案的收集、整理、归档、编制，按照建设单位及上级主管部门档案的要求收集、规范整理项目档案，并向建设单位完成建设项目档案移交工作，并确保档案验收合格。

三、项目管理期限

项目管理服务自合同签订之日起至项目结算审计完成为止。

四、项目管理目标

1、进度目标：按期完成项目并移交给委托人。

2、投资目标：项目实际投资总额严格控制在预算范围之内。

3、质量目标：项目质量标准合格。

五、项目管理服务费

1、计取原则

项目管理服务费由委托人管理费用支出。

2、计资标准

本合同为固定总价合同，项目管理服务费为 152.8 万元

（大写：壹佰伍拾贰万捌仟元整）。

3、支付方式

本合同的付款方式为：分四期支付。

第一期付款：签订合同后 30 个工作日，向乙方支付合同价款总额 30%，即【458400.00】元，（大写：肆拾伍万捌仟肆佰元整 ）。

第二期付款：项目完成修复方案编制与专家评审、东侧区域 SVE 原位抽注监测点位模块与前置抽提、末端处置以及负压与监测系统搭建、浅层重金属与 SVOC 污染土壤清运、现场原地异位土壤淋洗设备安装与运行、原位注入微生物药剂扩培系统搭建与运行工作，经甲方验收合格且财政资金拨付到位后 15 个工作日内，支付合同价款总额 30%。即【458400.00】元，（大写：肆拾伍万捌仟肆佰元整）。

第三期付款：乙方完成修复方案中的全部工作量与自验收工作，包括全部区域 SVE 原位抽注监测点位模块与前置抽提、末端处置以及负压与监测系统搭建、浅层重金属与 SVOC 污染土壤淋洗、原位注入微生物药剂注入工作以及各项指标的自验收，经甲方验收合格且财政资金拨付到位后 15 个工作日内，支付合同价款总额 20%。即【305600.00】元，（大写：叁拾万零伍仟陆佰元整）。

第四期付款：乙方按照约定完成合同期的全部服务，经甲方验收合格，并对项目完成财政评审后 15 个工作日内且财政资金拨付到位后，支付剩余财政拨付资金（具体以结算审计金额为准）。

如乙方为联合体，则联合体成员按照联合体协议中各自的分工比例分别向甲方开具相应合法发票，税率与各自承担的工作内容保持一

致。

4、双方确认，本项目服务费将以委托人上级主管机关或委托人聘请的第三方审计单位审结金额为最终支付金额。

5、本项目服务费系政府财政拨款，由于上级单位未能拨款导致委托人付款延误，委托人不承担任何逾期或违约责任。

6、在委托人付款前，受托人应开具本次付款金额等额的发票。若受托人不开具发票，委托人有权暂停付款。

六、本合同由以下文件组成：

1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件

2、委托项目管理合同书

3、合同条款

4、附加条款

5、前期立项文件

6、国家建设标准、规范及有关技术文件

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列进行解释。

七、本合同中的有关词语含义与本合同[合同条款]中赋予它们的定义相同。

八、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为项目受托人提供项目管理的必要条件。

九、项目受托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照项目管理

工作范围和内容，承担项目管理任务。

十、本合同一式捌份，具有同等法律效力，自双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。其中委托人持4份、受托人持4份。

（本页无正文）

委托人：北京市昌平区南口镇人民政府（签章）

法定代表人：

授权代理人：

地址：北京市昌平区南口镇南七路五号

邮编：

电话：69771834

受托人：北京市精屋工程管理有限公司（签章）

法定代表人：

授权代理人：

地址：北京市海淀区中关村大街35号紫竹院公园西院

邮编：

电话：88514055

合同签于 2026 年 10 月 15 日

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”是指委托人委托实施项目管理的项目。

（2）“委托人”是指承担投资责任并委托项目管理任务的一方。

（3）“受托人”是指按照项目管理合同约定承担项目组织管理工作的一方。

（4）“项目管理处”是指由受托人组建实施具体项目管理工作的机构。

（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，委托人委托的项目管理工作。

（7）“附加工作”是指：①委托人委托项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使项目管理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人原因而暂停或终止项目管理业务，其善后工作及恢复项目管理业务的工作。

（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”是指由受托人通过招标或委托等方式选择承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

（12）“不可抗力”系指本合同订立时无法预料，发生时无法避免并不能克服的事件。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。

第二条 建设工程委托项目管理合同适用的法律是指《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招投标法》等国家的法律、行政法规，以及部门规章或工程所在地的地方法规、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。如专业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 各方的权利

委托人权利

第四条 委托人发出指令后，即视同本项目启动，委托人有权对项目建设的重大事项进行决策，对项目管理工作进行监督，对违规行为以受托人的名义予以纠正。具体为以下几个方面。

（1）确定项目的建设方案、规模、标准、功能等。

（2）拥有该项目的招投标、主材选定、工程验收等建设工作决策权；签订项目建设相关合同。

（3）决定项目的投资、资金使用，监督工程进度、质量及合同执行情况。

（4）组织工程项目最终审计结算。

第五条 因变更设计或勘察结果与实际地质状况出现重大偏差，超过委托人授权范围的，受托人需书面向委托人提出申请并获得批准后再行实施。

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部工作人员。

受托人权利

第八条 受托人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，享有并不限于以下项目建设的组织、管理及协调权：

（1）对本合同签订后的相关合同提出评审意见，将协商一致的合同稿交委托人审批，应在与第三人签订的合同中明确受托人的管理权利和管理权限。

（2）代表委托人管理并执行各类承包合同。

第九条 受托人节约建设资金时，有权按下列方式从委托人处获得奖励：无。

第三章 双方的义务

委托人义务

第十条 委托人应协助受托人协调与项目有关的各政府行政主管部门的关系。

第十一条 委托人应确保建设资金足额到位，并按相关合同约定及时支付相关费用。

第十二条 委托人应在合理时间内就受托人书面提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复，否则，由此产生的工作延误，由委托人负责，受托人不承担由此产生的责任，特殊情况双方协商。

委托人应将本项目的委托管理事宜，书面告知项目关联方。

第十三条 委托人应为项目管理工作提供必要条件

（1）向受托人提供委托人已有的项目前期工作的相关资料。

（2）协助受托人办理与项目有关的各种审批手续。

第十四条 委托人应对项目的工程质量、工程投资、施工进度、安全等进行监督，负责组织工程竣工验收等相关工作，按有关规定办理项目接收手续。

第十五条 委托人应在受托人提供完备的工程结算资料后的六个月内，组织完成受托人的工程结算工作。

第十六条 委托人应监督项目的建设实施。

第十七条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合作义务，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。

受托人义务

第十八条 受托人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托人的合法权益。

第十九条 受托人应及时、全面地履行本合同，并组建能够满足本项目项目管理服务需要的项目管理机构并匹配满足项目管理要求的专业人员，按照项目管理工作范围和内容完成项目管理工作，机构和人员应得到委托人认可。

受托人应在签订本合同后 10 日内将履行本合同的书面实施方案报委托人备案。

第二十条 受托人应按批准的项目的建设方案、规模、标准、功能等实施组织管理，严格按照各项合同价实施投资控制，确保工程质量，按期交付使用。受托人不得在实施过程中随意变更建设方案、规模、标准、功能和投资额。

第二十一条 受托人每月 30 日前向委托人及委托人指定的相关部门报送工作报告。

第二十二条 受托人应在项目建成后，参与组织项目竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人办理移交手续。

第二十三条 受托人应建立完整的项目建设档案，在项目完成后 3 个月内将工程档案及相关资料向委托人和委托人指定的有关部门移交。未征得委托人书面同意，不得泄露与本工程有关的任何资料。

第二十四条 受托人应及时、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。如经委托人发现问题后，经两次书面指正，仍尚未整改，则委托人有权单方解除本合同，且不予支付服务费。同时有权要求受托人支付违约金，违约金的标准以不超过本合同总金额的 20%为限，由此给委托人造成损失的，还应赔偿委托人的全部损失。

第二十五条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，受托人同其他各方协商解决。

第二十六条 项目施工中第三方不服从项目的管理，委托人支持受托人的管理措施并协助完成，由此发生工期延误、造价增加等由责任方负责。

第二十七条 工程竣工验收结束后，30 日内受托人提供满足审计条件的资料报委托人。

第二十八条 以项目工程的施工进度作为项目管理费拨付比例的考核依据。

第四章 合同生效、变更与终止

第二十九条 本合同自双方法定代表人（或授权代理人）签字并加盖单位公章（或合同专用章）后生效。

第三十条 由于委托人的原因导致项目管理工作发生延误、暂停或终止，受托人应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人，委托人确认后应采取相应的措施。由于委托人未采取相应的措施，受托人可继续暂停执行全部或部分项目管理业务，甚至提出解除合同。

第三十一条 当受托人未履行全部或部分项目管理义务，而又无正当理由，委托人有权发出警告直至解除合同，受托人承担违约责任。

第三十二条 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予以协商。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法依合同可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第三十三条 受托人向委托人办理完成项目移交手续，并经相关部门审核通过项目竣工结算，办理完项目竣工验收，受托人收到项目管理报酬尾款后，本合同终止。

第五章 争议的解决

第三十四条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，可向项目所在地北京市昌平区人民法院提起诉讼。

第六章 附加协议条款

1、受托人必须严格按照国家有关法律法规以及本合同履行自己的职责，建设项目的参建各方发生的任何纠纷均由责任方自己负责。

2、对于由委托人编制的所有文件，委托人不能向第三方透露，因项目建设需要的除外。

3、工程完工双方完成实物移交后，应共同完善工程竣工验收的相关手续。

4、甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本合同所列明的联系方式送达，如果迁址或者变更电话、传真，应当及时书面通知对方。否则，本合同所列明的联系方式即作为司法送达的地址。

工程建设项目廉政责任承诺书

项目名称：**南口镇中心区地块（南侧区域）土壤污染修复项目 （项目管理）**

项目地址：**位于昌平区南口镇亭阳路以东，南辛路以南，北京铁路公安局警犬繁育训练支队以西，北京西普耐火材料有限公司以北**

委托人（甲方）：北京市昌平区南口镇人民政府

受托人（乙方）：北京市精屋工程管理有限公司

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设项目中的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任承诺书。

第一条双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目承发包合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等

有关机关举报。

第二条甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目工程施工合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求乙方购买项目工程施工合同规定以外的材料、设备等。

第三条乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条违约责任

（一）甲方工作人员有违反本承诺书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本承诺书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条

本承诺书作为工程管理合同的附件，与工程管理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条

本承诺书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条

本承诺书作为合同附件，份数与合同一致。

甲方单位：北京市昌平区南口镇人民政府（盖章）　　乙方单位：北京市精屋工程管理有限公司（盖章）

法定代表人：　　法定代表人：

年　月　日　　年　月　日