建设工程项目管理委托服务合同

工程名称：重点区域周边环境绿化恢复工程项目（项目管理）

委托人：北京市朝阳区林地资源管理中心

受托人：北京天健大华工程咨询有限公司

第一部分 合同协议书

委托人：北京市朝阳区林地资源管理中心

受托人：北京天健大华工程咨询有限公司

为了强化项目建设的管理机制，实现项目建设的专业化、规范化和科学化管理，保障建设资金使用的有效性和合理性，保证建设项目的顺利实施，充分发挥投资效益，根据《中国人民共和国招标投标法》、 《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规，经委托人、受托人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：重点区域周边环境绿化恢复工程项目（项目管理）

项目总投资：707.68 万元。

项目规模： /

项目地点： 北京市朝阳区。

二、项目管理范围和内容

主要内容包括提供前期管理、投资管理、设计管理、招标采购管理、合同管理、施工管理、信息管理、档案管理方面等工作。在项目管理服务期内，受托人在合同约定的授权范围内行使管理权力，并履行相应的义务。

三、服务期限

服务周期： 自本项目委托合同签订之日起至工程档案资料移交为止。

四、服务酬金

1.本合同服务酬金

本合同项目管理服务费总额：人民币小写¥140000.00 元；大写 壹拾肆万元整，（含税价款)最终以相关部门审计结果为准。

2.酬金支付

支付次数	支付时间	支付比例	备注
首付款	签订合同后	合同额的30%	最终支付时间以财政资金拨款到账时间为准。
第一次进度款	工程进度完成100%后	合同额的50%	
尾款	项目完成竣工结算后	合同额的20%	

以上价款支付时，受托人需提前向委托人出具符合标准的增值税发票，因受托人未及时出具发票导致委托人延迟支付的，委托人不承担任何责任。

五、本合同由以下文件组成

(1)双方经协商签署并依法生效的其他补充协议(若有)；

(2)合同协议书；

(3)中标通知书；

(4)本合同专用条款；

(5)本合同通用条款；

(6)招标文件及其附件(或描述项目管理的技术性文件)；

(7)初步设计文件及其审查批复文件；

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

六、未经委托人书面同意，受托人不得将项目管理工作的全部或部分转包给他人，否则委托人有权解除合同并要求受托人承担违约责任，违约金为合同金额的20%。

七、本合同中的各有关词语含义执行通用条款。

八、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为受托人提供项目建设的必要条件。

九、受托人承诺，遵照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、未尽事宜经双方同意可补签协议，补签协议与项目管理合同具有同等法律效力。

十一、合同订立和生效

签订时间：2026 年 11 月 5 日

签订地点：北京

本合同双方约定签字盖章后生效。

本合同一式陆份，具有同等法律效力，其中，委托人执叁份，受托人执叁份。

委托人（盖章）：北京市朝阳区林地资源管理中心

法定代表人或其授权的代理人（签字或盖章）：

受托人（盖章）：北京天润大华工程咨询有限公司

法定代表人或其授权的代理人（签字或盖章）：

第二部分通用条款

1 一般约定

1.1 词语定义

通用合同条款、专用合同条款中的下列词语除另有约定外，应具有本款所赋予的含义：

1.1.1项目：是指委托人委托实施项目管理的建筑等工程项目；

1.1.2委托人：是指委托项目管理任务并实施监督管理的一方；

1.1.3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；

1.1.4项目管理部：是指由受托人组建实施具体项目管理工作的机构；

1.1.5项目负责人：是指由受委托人任命全面履行本合同的负责人；

1.1.6日：是指任何一天零时至第二天零时的时间段；

1.1.7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；

1.1.8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；

1.1.9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由于委托人和使用人原因，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；

1.1.10额外工作：是指正常工作和附加工作以外或由于委托人和使用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；

1.1.11 专业工作单位：是指由委托人或受业主委托通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察、设计、造价咨询、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。

1.2适用的法律法规

适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方法规、自治条例、单行条例和地方政府规章。

1.3 语 言

除专用术语外，合同使用的语言文字为中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.4合同文件的组成和解释顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

(1) 双方经协商签署并依法生效的其他补充协议(若有)；

(2) 合同协议书；

(3) 中标通知书；

(4) 本合同专用条款；

(5) 本合同通用条款；

(6) 招标文件及其附件（或描述项目管理的技术性文件）；

(7) 初步设计文件及其审查批复文件；

2 各方的权利

2.1 委托人权利

2.1.1 对影响本项目建设质量、进度和投资的事项，委托人有最终决定权。

2.1.2 委托人有权对项目管理项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

2.1.3 委托人有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

2.1.4 若受托人未能履行受托人义务，未能积极主动响应委托人的要求，委托人有权要求受托人在接到委托人书面通知7日内无条件调整受托人配备的人员。

2.2 受托人权利

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

(1)协助委托人选择专业工作单位。

(2)协助委托人管理各类承包合同。

(3)对项目建设资金的使用进行协助管理。

(4)与有关单位商定处理保修、返修的内容和费用。

(5)负责项目各参与方的协调工作。

2.2.2 受托人接受委托人提出的本合同约定之外的工作，有关事宜由相关各方协商确定，另行签订协议。

2.2.3 受托人可根据项目进展和工作安排需要对项目管理机构人员作出合理调整。若更换项目管理人员，应及时书面通知委托人，其中项目负责人更换须提前7日向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。

2.2.4 委托人未履行本合同约定的义务，造成受托人不能完全履行其合同义务时，则应免除受托人相应的管理责任。

3 各方的义务

3.1 委托人义务

3.1.1 委托人应负责协调受托人及与项目管理项目有关的各政府行政主管部门的关系。

3.1.2 委托人应在本合同签订后，及时向受托人签发项目管理委托授权书，明确受托人的

职责和权力，并将受托人的项目管理职责和权力列入与第三方签订的合同。

3.1.3委托人应免费向受托人提供专用条款约定的办公用房及其他设施。

3.1.4委托人应根据项目开展实际情况，以及受托人合理的工作需要，提前提供相关项目资料。

3.1.5委托人应当在合同约定的权限内监督本项目的建设，不干预本工程项目管理机构的内部管理。

3.1.6委托人在本合同约定的服务范围内对第三方的任何意见或要求，应首先向受托人提出。

3.1.7委托人不得参与损害受托人利益的任何活动。

3.1.8委托人应监督和指导项目管理项目建设实施，组织受托人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，委托人负责组织接收。

3.1.9委托人应在项目管理工作完成后，组织对受托人进行客观、全面、公正的绩效评价。

3.1.10委托人应按合同约定向受委托人核拨项目管理费。

3.1.11委托人应在专用条款约定时间内，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。

3.1.12委托人应授权一名联系人负责本工程的管理工作和与受托人的联络工作。

3.2 受 托 人 义 务

3.2.1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。受托人应严格按照国家基本建设程序，按照本合同的规定，履行本合同中约定范围内的项目管理咨询服务，对委托人负责，实现项目建设投资、工程进度、工程质量及安全目标。

3.2.2受托人应提供与项目管理服务需要相适应的项目管理机构与人员履行项目管理服务。项目管理机构按照项目管理工作范围和内容完成项目管理工作，并按约定向委托人汇报项目管理工作进展。

3.2.3受托人应委派一名项目负责人，作为受托人的代表全面负责本合同的履行。

3.2.4受托人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。

3.2.5受托人严禁在实施过程中利用洽商或者补签其他协议等方式随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位或施工单位等填写设计变更单，经监理单位初审、受托人提出意见后，由受托人报委托人核准。

3.2.6受托人应按委托人的有关规定协助选择专业工作单位，并接受委托人监督。

3.2.7 受托人应在项目建成后，协助委托人组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向使用人办理移交手续。

3.2.9 受托人应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得委托人同意，不得泄漏与本工程有关的保密资料。

4 各方的责任

4.1 委托人责任

4.1.1 委托人应当履行本合同约定的义务。如委托人发生违约行为并给受托人造成经济损失则应承担违约赔偿责任。

4.1.2 委托人未履行法律法规等规定应由其承担的义务，或擅自决策对受托人造成的损失，应承担相应的责任。

4.1.3 委托人不按时支付项目管理服务酬金，应按专用条款约定支付违约金。

4.1.4 在工程正常进行的情况下，因委托人的原因造成工期延长、投资超概算、质量达不到合格标准的由委托人负责。

4.1.5 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同受托人协商解决。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。

4.2 受托人责任

4.2.1 受托人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，并按专用条款约定进行赔偿。

4.2.2 受托人有权就因第三方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则应补偿由该索赔给第三方造成的各项费用支出和损失。

5 合同生效、变更与终止

5.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

5.2 当任何一方提出要求并经对方同意时，可对本合同进行变更。

5.3 双方在合同书中约定服务开始及完成时间，但根据双方补充协议延期的例外。

5.4 由于委托人的原因致使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按专用条款约定时间及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，受托人可以暂停执行或继续暂停执行全部或部分咨询业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

5.5 因不可抗力或第三方原因造成项目管理服务受阻，且受托人在授权范围内通过正常管

理手段无法解决，导致项目管理服务的工作量或持续时间增加时，受托人应将此情况及其可能产生的影响按专用条款约定时间通知委托人；如因项目建设进度的推迟或延误而导致超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同期及相关补偿事宜。

5.6 委托人可以要求受托人全部或部分暂停服务，受托人应立即安排停止服务并将开支减至最小，但委托人至少提前14日将有关决定书面通知受托人，并按双方即时协商或专用条款的约定给予补偿。

5.7 当发生暂停或恢复项目管理服务时，除5.8款终止本合同情况外，受托人需做的除正常的或附加的服务之外的任何工作或支出费用应被视为额外服务。受托人有权得到为履行额外服务所需的额外时间和费用。

5.8 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，委托人可发出警告直至解除合同，受托人承担违约责任。

5.9 受托人在本合同约定的支付之日起7日过后仍未收到项目管理服务酬金，而委托人又未能提出受托人可以接受的未支付理由或延后的支付安排，则受托人有权向委托人发出催付通知，如14日内委托人仍未支付或提出受托人可以接受的延后支付安排，则受托人可发出终止合同的通知，或在不损害其终止权利的情况下，可以自行暂停或继续暂停履行全部或部分的项目管理服务。合同终止日为应支付之日起第28日，并需经委托人确认。

5.10 委托人通知暂停项目管理服务并且暂停期已超过 182日，受托人有权发出终止合同的通知。合同终止日为发出终止合同的通知之日起第14日。

5.11 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对方。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。

5.12 本合同未尽事宜，双方当事人可以书面方式予以补充，达成的书面意见经双方授权代表签字并加盖公章后，为本合同的补充协议。若补充协议与本合同不一致，以补充协议为准。

5.13 项目管理项目竣工验收合格，并经结算审计，受托人收到项目管理报酬尾款后，本合同即终止。

5.14 由于不可抗力或第三方原因使项目建设无法继续，双方可终止本合同。除此之外，无论何种原因，当合同难以实现时，双方就本合同终止事宜进行协商。

5.15 本合同的终止不应损害或影响各方应有的权利或索赔以及责任。

6 费用支付

6.1 委托人应按专用条款中约定的方法及时间向受托人支付正常服务酬金，并且按照专用条款中约定的计费方式和取费额支付附加服务酬金。

2委托人应支付受托人在履行项目管理服务当中所花费的额外时间及一切其它额外开支额外服务酬金由双方协商确定。

3如果在规定时间内受托人没有收到款项时，委托人应按照专用条款约定的或补偿期内存款利率向受托人支付补偿，该补偿从约定支付期限最后一日起计算。该补偿不应影响条款中约定的受托人的权利。

6.4实施项目管理服务必须的、且经委托人事先同意的受托人外出考察发生的费用，由委承担。专用条款中另有约定的除外。

6.5经委托人同意，根据项目需要由受托人组织的相关评审会、咨询论证会以及聘请相关等费用由委托人承担。专用条款中另有约定的除外。

6.6法律法规、标准规范等规定或委托人要求或项目实施必须的检测检验所发生的费用，委托人负责。专用条款中另有约定的除外。

6.7法律法规等国家规定必须由具备专业资质机构承担的，如环评与节能报告的编制与评勘察、设计、图纸审查、招标代理、造价咨询、工程监理、项目审计等服务，所发生的费由委托人支付。

6.8受托人在项目管理工作过程中提出合理化建议，采取了有利的管理措施等，从而节省投资或使委托人得到了额外的经济效益及权益，委托人应按专用条款中的约定给予奖励酬金。

6.9支付受托人酬金所采用的货币币种、汇率由专用条款约定。

6.10如果委托人对受托人提交的支付通知中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知后7 日内向受托人发出表示异议的通知，但委托人不应拖延其他无异议酬金项目的支付。6.3款适用于最终支付给受托人的一切有争议的金额。

7 争议的解决

双方当事人在履行合同时发生争议，应当协商解决，如未能达成一致，可以提交有关主管部门调解。如仍未能达成一致时，或争议协调超过约定期限，双方可以根据专用条款约定，提交仲裁机关仲裁，或向人民法院起诉。

8 其他

8.1双方在履行本合同过程中应遵循遵纪守法、诚实信用、公平、公正的原则，互相尊重合同约定的各自义务和责任，在任何情况下都不应损害任何一方的利益。

8.2合同双方在项目管理服务过程中，应按专用条款约定不得泄露对方声明的秘密，亦不得泄露第三方提供并声明的秘密。

8.3本合同涉及的通知均为书面形式，并在送达到合同中注明的地址时生效。无论发送方

采用何种方式，收受方都应用书面回执确认。

8.4 双方应在本合同有效期内或法律法规规定的日期之前向对方提出索赔，在规定时间之外提出索赔无效。

8.5 委托人可要求受托人对受托人过失责任进行保险，该保险费用由委托人承担。

8.6 受托人对于由其编制的所有文件资料都拥有版权，委托人只得用于本工程，不得向任何无关第三方泄露；受托人如果在服务完成或终止后两年内出版有关工程内容的书籍，则须征得委托人的同意。

第三部分专用条款

1 一般约定

1.1合同文件的组成和解释顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明，解释合同文件的优先顺序如下：

(1)双方经协商签署并依法生效的其他补充协议(若有)；

(2)合同协议书；

(3)中标通知书；

(4)本合同专用条款；

(5)本合同通用条款；

(6)招标文件及其附件（或描述项目管理的技术性文件)；

(7)初步设计文件及其审查批复文件；

2 各方的义务

2.1委托人义务

2.1.1委托人应免费向受托人提供以下物品设施及条件，确保工作顺利开展，在受托人撤离现场前，或双方协商移交：根据委托人实际要求移交

2.1.2委托人应在7日内，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。

2.1.3委托人授权杨亚楠，联系电话：85967576，负责本工程的管理工作和与受托人的联络工作。

2.2受托人义务

受托人委派项目负责人郭玉武，联系电话：010-85869558，作为受托人代表全面负责本合同的履行。

3各方的责任

3.1委托人的责任

委托人不按时支付项目管理酬金而应支付的违约金按下列方法确定：违约金=当期应付款总额×国有银行同期贷款利率×拖延支付天数。

3.2受托人的责任

因受托人未按约定履行合同职责的原因造成经济损失时，委托人有权对受托人进行处罚，除与第三方恶意串通，或为第三方谋取利益外，最大数额应限于：直接经济损失×(项目管理服务费一税金)/项目总投资。

4合同生效、变更与终止

4.1 受托人应在服务受到委托人影响后 7 天内通知委托人。

4.2 受托人应在服务受到不可抗力或第三方影响后 7 天内通知委托人。

5合同终止

5.1 由于政策等各方面原因，导致委托人无法继续本项目的建设，委托人可单方解除本合同；除此以外，无论何种原因，当订立的本合同和相关补充合同(协议)目的难以实现时，双方可就本合同和相关补充合同(协议)终止事宜进行协商。双方达成终止合同和相关补充合同的，本合同和相关补充合同提前终止。

若发生如下事项，无过错的相应一方可要求终止合同，并有权要求过错方方承担违约责任，违约金为合同价款的20%，违约金不足以弥补无过错方损失的，有过错一方还应补足：

(1)受托人在工程建设期内无故停止或实质上不能履行项目管理工作；

(2)受托人拒绝听从或漠视委托人所发出的合理书面指令，而使工程受到实质性影响；

(3)受托人未经委托人同意，擅自调换主要管理人员影响工程建设的；

(4)受托人未经委托人授权，超越合同权限擅自对外签约的；

(5)委托人未按合同约定支付正常服务酬金；

(6)委托人强行要求受托人执行违反相关法律法规的指令；

(7)委托人未经受托人同意，擅自履行受托人职责导致受托人无法正常履行合同的；

(8)任何一方与第三方恶意串通损害对方利益导致本合同无法履行的；

(9)任何一方未经对方事先书面同意，擅自将本合同项下义务转让给第三方；

(10)任何一方违反国家和本市有关法律法规规定致使对方无法履行本合同。

5.2 任何一方可用书面形式或其他有记录的文件传递方式，通知对方其违约事项及相应的处理意见。若任何一方收到对方通知 10 日内继续其违约事项、未能纠正、不采取或无力采取有效补救措施以及日后任何时间重复上述违约事项，因而可能导致工程无法如期完成或工程质量存在严重缺陷或其他严重危害对方和公共利益的情况，则任何一方可于对方继续或重复违约后的 7 日内以书面形式或有记录的传递方式通知对方终止本合同和相关补充合同(协议)。任何一方行使终止本合同和相关补充合同(协议)的权利并不影响追究对方违约责任和要求赔偿或补偿等权利。

5.3 委托人行使终止本合同的权利后，即可寻找第三方替代受托人继续执行和完成本工程的管理工作。终止本合同和相关补充合同(协议)通知生效并办理合同终止的相关约定后，受托人应在 10 日内向委托人或该第三方移交与本工程管理有关的一切事务，并不得以任何方式阻挠委托人或该第三方的工作。否则，因此所引起的工程延误、质量损坏、费用增加等一

刃责任由受托人承担。

5.4本合同和相关补充合同(协议)提前终止(包括合同提前终止、不可抗力提前终止、一方违约提前终止和单方行使解除权利等)或到期终止后，委托人应根据受托人履约情况支付相应的项目管理费，受托人应按本条的有关规定办理移交手续。若委托人已付的项目管理费已超出了受托人实际完成的管理工作，则受托人有义务将超出部分的金额返还委托人。若双方在项目管理费结算、支付或其他事宜上发生争议，由双方协商解决，协商不成的可提交诉讼。但任何一方不得以此为由无故停止或阻挠项目工程的移交工作。

6 费用支付

6.1委托人应约定的方法及时间向受托人支付正常服务酬金。

6.2如果在规定时间内受托人没有收到款项时，委托人应按照约定的或补偿期内银行存款利率向受托人支付补偿，该补偿从约定支付期限最后一日起计算。该补偿不应影响第5条款中约定的受托人的权利。

6.3支付货币：支付酬金的货币币种为 人民币 。

7 争议的解决

本合同在履行过程中发生争议时，双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意向工程所在地人民法院提起诉讼。

8 其他

8.1双方应对因订立或履行本合同和相关补充合同(协议)而了解、取得或接触到的，与双方有关的所有文件、材料及其他信息(无论这些信息是技术性的还是商业性的)应严格保密。除非获得对方的书面同意，不得自行使用或许可第三方使用；也不得以任何方式向第三方予以披露。双方有义务采取合理的措施保证其雇员遵守包括本条款在内的各项规定，同时对雇员(包括原雇员)的任何违反本条款的行为对对方承担赔偿责任，保密义务不随着合同的终止而消灭。

下列各项内容不受上述规定限制：

(1)依照中华人民共和国法律应向有关政府部门公开的信息；

(2)为履行本合同而需向第三方公开的信息；

(3)受托人从委托人处得知的已公开的信息；

(4)双方同意，不论本合同和相关补充合同(协议)是否变更、解除。

8.2 赔偿原则

(1)双方均应按照本合同的规定履行各自的义务，违反规定的一方应当向对方承担相应的违约责任，并赔偿对方由此产生的经济损失。

(2)任何一方与第三方恶意串通，为其或第三方谋取非法利益，给对方造成经济损失的，并承担相应的赔偿责任。

(3)双方在收到对方书面索赔申请后应在7日内进行核定或回复，否则，视为认可。

(4)本合同规定的所有违约索赔金额均应在损失赔偿核定后30日内支付完毕。违约索赔金额总额不超过已支付服务费总额。

