

# 北京市政府投资建设项目 委托项目管理合同

项目名称：2026年平谷区（兴谷街道）老旧小区综合整治项目（项目管理）

项目委托方：北京市平谷区兴谷街道办事处

项目管理方：北京绿都锦绣建设集团有限公司

合同签订日期：2026年3月6日

签订地点：北京市平谷区



# 第一部分 委托项目管理合同书

委托方：北京市平谷区兴谷街道办事处

管理方：北京绿都锦绣建设集团有限公司

为保证政府投资建设项目的顺利实施，严格控制投资，充分发挥政府投资效益，并参照《中华人民共和国民法典》有关规定，经委托方、管理方协商同意，签订本合同

## 1. 项目概况

1.1 项目名称：2026年平谷区（兴谷街道）老旧小区综合整治项目（项目管理）

1.2 建设地点：位于北京市平谷区兴谷街道，包括金乡西小区（东区）、兴谷园小区、新星小区及乐园西小区等

1.3 建设内容：本次改造涉及平谷区兴谷街道金乡西小区（东区）、兴谷园小区、新星小区及乐园西小区共4个小区的72栋楼，共4827户，总建筑面积约472571.62平方米。其中：金乡西小区（东区）改造涉及16栋楼，共1002户。兴谷园小区改造本次涉及11栋楼，共894户。新星小区本次改造涉及17栋楼，共1127户。乐园西小区改造涉及28栋楼，共1804户。主要建设内容：对室内供水、排水、供热立管改造；楼梯间墙面、地面更新；楼梯扶手更换刷漆；屋顶防水改造；楼栋外墙破损处修补等；对小区公共区域改造：包括给水、雨水、污水、燃气、供电、供热、消防管线改造；弱电架空线规整（入地）；道路更新；完善消防、安防设施；绿化补植；完善公共照明；根据现状条件重新规划、停车位；现状车棚屋顶修缮（平改坡）等。

1.4 项目总投资：26044.03万元

## 2. 委托项目管理的范围和内容

2.1 工作范围：2026年平谷区（兴谷街道）老旧小区综合整治项目管理服务。

2.2 工作内容：包括协助配合办理相关前期手续、勘察设计管理、招标管理、监理管理、工程进度、质量、投资控制，现场安全生产监督管理、协助委托方起草项目汇报材料、各类报表，工程完工后竣工验收、进度款及前期费用支付审核、信息文档管理、合同管理、档案管理及移交，配合委托方督促上报工程结算、协

助委托方建立项目台账(不含资金筹措、资金管理及财务决算)工作。

### 3. 管理方服务质量标准

管理方应履行项目管理单位职责,按国家相应的管理规范,督促施工方等第三方履行义务,促使工程质量符合国家颁发的“施工及验收规范”和“质量验评标准”及设计图纸等相应规定的要求,工程质量合格。如因施工方等第三方原因导致工程质量不合格的,管理方应协助委托方追究第三方责任,管理方有过错的,承担相应补充责任。

4. 管理期限: 合同签订后至本项目竣工验收,项目结算评审完成为止。

### 5. 合同计价办法

参照关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号),项目管理费为 291.5 万元(人民币)。

本合同约定的付款时间及付款金额等内容以甲方获得经费审批为准,经费未及时审批及拨款的,甲方可根据经费批复视情况调整付款时间及比例,且不视为甲方违约。如发生上述情况,乙方承诺仍按本合同约定履行乙方义务。最终金额以政府相关部门的结算评审为准。签订委托管理合同且专项资金到位后支付合同金额30%首付款,取得区发改委概算批复后支付至预算评审管理费的60%,后期项目管理费按进度支付,累计支付至合同金额的80%停止支付;剩余管理费在项目竣工验收且结算评审完成后,最终结算金额以财政结算评审结果为准,以结算评审结果为准30日内一次性支付。

### 6. 委托方承诺

遵守合同中的各项约定,负责项目资金筹措,为管理方提供本项目工程管理工作的必要条件,按照合同中的约定和实际进度支付项目管理报酬。

充分发挥建设单位的主体职责,履行项目法人责任,承担相应职责。

### 7. 管理方承诺

遵守本合同中的各项约定,按照工作范围和内容,承担相关项目管理任务。

### 8. 本合同由以下文件组成:

8.1 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。

8.2 委托项目管理合同书。

8.3 专用合同条款。

8.4 通用合同条款。

8.5 项目建议书（代可研）、初步设计及概算文件及审查批复文件。

8.6 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，则按上述排列次序进行解释。

9. 未尽事宜商定办法

本合同的未尽事宜由双方协商解决；对本合同的任何修改或变更应由双方书面同意。

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。

10. 争议解决方式

在本合同执行过程中引起的争议，双方应当协商解决；如未能达成一致，任何一方均有权向北京市平谷区人民法院起诉。

11. 合同生效

合同订立时间：2026 年 3 月 6 日

合同订立地点：北京市平谷区

本合同约定：经双方法定代表人或授权代理人签字（或盖章），并单位盖章后生效。

本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

委托方：北京市平谷区兴谷

街道办事处

（盖章）

法定代表人

张皓

或授权代理人（签字或盖章）：

地址：

邮编：101200

管理方：北京绿都锦绣建设集团

有限公司

（盖章）

法定代表人

之王  
印文

或授权代理人（签字或盖章）：

地址：

邮编：

## 第二部分 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管理的项目。
- (2)“委托方”是指安排落实政府投资并委托管理任务的一方。
- (3)“管理方”是指按照委托项目管理合同约定承担项目组织管理工作的一方。
- (4)“正常工作”是指双方在合同中约定，委托方委托的管理工作。
- (5)“附加工作”是指：①委托方委托管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使管理工作受到阻碍或者延误，造成因增加工作量或者持续时间而增加的工作。
- (6)“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或者由于委托方原因而暂停或者终止管理业务，其善后工作及恢复管理业务的工作。
- (7)“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (8)“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。
- (9)“专业工作单位”是指由管理方通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。
- (10)“不可抗力事件”是指合同当事方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物坠落或者其他非委托方责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定程度的风、雨、雪、洪水、地震等自然灾害。

第二条 建设工程委托管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及北京市地方法规、市政府规章。

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 各方的（合同）权利

## 委托方权利

第四条 委托方负责签署与工程相关的各类合同，有权监督、检查管理项目的实施情况。

第五条 委托方有权审核管理方提交的支付报告，有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行确认。

第六条 委托方有权要求管理方赔偿因管理方管理不善，或者擅自变更建设内容、建设规模和建设标准，致使项目决算投资额超过概算投资额、工期延长、工程质量不合格或者不具备初步设计文件确定的使用功能，而增加的投资额或者造成的损失。

第七条 委托方有权在管理工作完成后，组织对管理方进行客观、全面、公正的绩效评价。

## 管理方权利

第八条 管理方根据委托方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、管理权及协调权：

- (1) 协助委托方管理各类承包合同，并依据各类合同开具拨款单。
- (2) 协助委托方对项目建设资金的使用进行管理。
- (3) 协助委托方协调项目各参与方的工作。

第九条 管理方对委托方提出的本合同约定之外的工作，有权要求委托方追加项目投资或延长工作时限。

第十条 管理方有权取得项目管理费，因委托方原因增加工作内容和范围，管理方根据增加投资有权取得项目管理费。管理费按照新增内容和范围投资额度，按照《基本建设项目建设成本管理规定》计算管理费。因非管理方原因造成工程施工工期延长，从而导致管理服务期限延长，按下列方法确定附加工作酬金： $\text{附加工作酬金} = \text{增加的管理与相关服务时间（天）} \times \text{本项目管理费} \div \text{施工合同工期天数}$ 。

## 第三章 各方的（合同）义务

## 委托方义务

第十一条 委托方应负责协调项目有关的各政府行政主管部门的关系。

第十二条 组成项目办，定期组织召开项目例会，以会议纪要形式作为项目管理依据，负责发生重大洽商变更及方案变更时与相关上级部门沟通、审定。

第十三条 委托方负责勘察、设计、施工、监理等各项招标公告（或资格预审公告）及招标文件、工程量清单及招标控制价的审定及招标全过程监督。

第十四条 委托方应在项目竣工验收合格后组织项目移交。

第十五条 委托方应按专用合同条款约定拨付管理方及参建单位款项。

第十六条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就管理方书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第十七条 委托方应授权联系人负责本项目的联络工作。

第十八条 委托方应按合同约定支付项目管理费，因委托方原因增加工作内容和范围，委托方根据增加投资支付项目管理费。

第十九条 委托方应严格执行国家和北京市有关基本建设财务管理制度，并接受相关行政主管部门监督，配合相关部门的检查。

## 管理方义务

第二十条 管理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。

第二十一条 管理方应按专用合同条款约定向委托方汇报管理工作进展，管理方应授权联系人负责本项目的联络工作。

第二十二条 管理方应按批准的建设内容、建设规模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。管理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内容、建设规模、建设标准和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，经监理单位、施工单位签署意见后实施。

管理方应严格按项目《初步设计概算审核表》中的投资构成使用建设资金。

第二十三条 管理方应在项目建成后，组织竣工验收。

第二十四条 管理方应在项目移交前,协助委托方与施工方按照有关规定签订保修服务协议。

第二十五条 管理方协助委托方完成竣工决算报批。

第二十六条 管理方应建立完整的项目建设档案,在管理项目完成后协助委托方将工程档案及相关资料向有关部门移交。未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

## 第四章 责任

### 委托方责任

第二十七条 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者未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。

第二十八条 委托方有权就因本合同的管理方造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则委托方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第二十九条 因不可抗力导致合同不能全部或者部分履行,双方协商解决。

### 管理方责任

第三十条 管理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者未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。因管理方管理不善,或者擅自变更建设内容、建设规模和建设标准,致使项目决算投资额超过概算投资额、工期延长、工程质量不合格或者不具备初步设计文件确定的使用功能,管理方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十一条 管理方有权就因本合同的委托方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则管理方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第三十二条 因不可抗力导致合同不能全部或者部分履行,管理方同委托方协商解决。

## 第五章 合同生效、变更与终止

第三十三条 本合同自签订之日起生效。

第三十四条 由于委托方的原因致使管理工作发生延误、暂停或者终止，管理方应将此情况与可能产生的影响及时通知委托方，委托方应采取相应的措施。由于委托方未采取相应措施，管理方可继续暂停执行全部或者部分管理业务，直至提出解除合同，委托方承担违约责任。

第三十五条 当管理方未履行全部或者部分管理义务，而又无正当理由，委托方可视情况进行劝诫、暂停资金安排、暂停合同执行，直至解除合同，所造成的损失由管理方承担。

第三十六条 当事人一方要求变更或者解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知委托方。因解除合同使委托方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第三十七条 管理方协助委托方组织完成竣工验收和财务决算，委托方与管理方结清管理报酬和建设投资后，本合同即终止。

## 第六章 争议的解决

第三十八条 在合同执行过程中引起的争议，应当尽量协商解决。如未能通过协商解决，应按专用合同条款约定解决。

### 第三部分 专用合同条款

第二条 合同适用的法律及管理依据：《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》、《北京市招标投标条例》、参照《北京市政府投资建设项目代建制管理办法（试行）》。

第十条 项目管理费计算方法：参照关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）。如政策调整，管理方有权向委托方申请增加项目管理费。

第十四条 委托方、管理方双方必须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，委托方必须负责组织接收。

第十五条 委托方应按如下方式、时间、金额向项目参建方和管理方支付相应费用：

项目参建方资金拨付程序见附件1。

本项目建设单位管理费为 291.5 万元，最终金额以政府相关部门的结算评审为准。签订委托管理合同且专项资金到位后支付合同金额 30%首付款，取得概算批复和施工许可专项资金到位后支付至概算批复管理费的 60%，后期项目管理费按进度支付，累计支付至概算批复管理费的 80%停止支付；剩余管理费在项目竣工验收且结算评审完成后，以结算评审结果为准 30 日内一次性支付。

第十六条 工程施工过程中发生的小型洽商以及其他重要事项，如拨款、设计变更等，须经委托方签字盖章后方可执行。

第十七条 委托方的联系人： 李晓军

第十八条 委托方应按合同约定支付项目管理费，因委托方原因增加工作内容和范围，委托方根据增加投资支付项目管理费。

第十九条 项目建设资金管理方法：委托方按照《北京市基本建设财务管理规定》要求进行建设资金管理，接受市、区发改委、区财政、审计和监察部门的检查、稽察、审计和监察。

第二十一条 管理方的联系人：马桂娟

第二十二条 因委托方原因在工程施工过程中发生的拆改、返工及功能性变更等问题导致延期和费用增加，工期适当延长，增加的费用由委托方自筹。

第三十八条 本工程的争议解决方式约定采用如下第（3）种方式：

- （1）向北京仲裁委员会申请仲裁；
- （2）向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；
- （3）向北京市平谷区人民法院起诉。

## 第四部分 附件

## 附件 1:

# 资金划拨程序

为项目的顺利实施，规范资金使用行为，根据基本建设程序相关规定，指定资金拨付程序如下：

### 1、用款单位申请程序：

分以下两类：

(1) 施工、监理：根据工程进度填报工程款（监理费）申请表，报监理办公室审查。

监理单位根据工程实际情况，对用款单位上报的建设资金审批表进行审核确认，签署意见并盖章后，上报管理方审核。

(2) 前期各项费用包括咨询、勘察、设计、招标代理等按照合同约定执行，相关材料上报管理方审核。

### 2、支付程序：

用款申请经管理方审核无误后进入支付程序，拨款单由管理方工程造价人员填写，部门经理审核后，报主管副职审批，审批后拨款单报委托方签批。委托方财务部门接到签字齐全的拨款单于 5 个工作日内拨付资金。

### 3、工程拨款单样式见附件 2。

附件 2:

工程拨款单 (样表)

用款单位:

编号: 第 号

开户行		账号	
资金用途:			
合同 金额	¥	已拨付 金 额	¥
本 次 拨款额	大写:	小写:	¥
累 计 拨款额	大写:	小写:	¥
管理方审核意见:  经 办 人: (签字) 日期: 主管领导: (签字) 日期:			
委托方审批意见:  经 办 人: (签字) 日期: 主管领导: (签字) 日期:			

附件 3:



# 授权委托书

我单位委托 张浩 同志作为在  
2026年平谷区（兴谷街道）老旧小区综合整治项目（项目管理）  
北京市政府投资建设项目委托项目管理合同的合法代理人。

有效期自 2026 年 2 月 10 日起 至 2026 年 3 月 10 日。

代理人无权转委托。

委托单位 (盖章)



法定代表人: (签字或盖章)

成波

2026 年 2 月 10 日