

“两园一河”景观照明提升项目全过程管理采购

项目管理和咨询服务合同

委托人：北京市石景山区城市管理委员会

咨询人：北京诚明卓信工程管理有限公司

签订日期：2026年04月10日



合同条款

第一部分 建设工程项目管理合同

北京市石景山区城市管理委员会（以下简称委托人）与北京诚明卓信工程管理有限公司（以下简称咨询人）经过双方协商一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程项目管理及咨询服务：

1. 项目名称：“两园一河”景观照明提升项目全过程管理采购

2. 服务类别：项目管理和咨询服务

3. 服务范围：本项目全过程管理服务覆盖项目前期筹备、工程实施阶段、竣工验收阶段、质保及移交阶段全生命周期，同时统筹一期实施与二期筹备工作，具体范围包含但不限于项目手续办理、设计管理、招标采购管理、施工管理、投资控制、合同管理、质量安全、进度管理、协调管理、资料管理及质保期管理等所有相关工作。

二、本合同的措词和用语与所属建设工程项目管理合同条件及有关附件同义。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

1. 建设工程项目管理合同标准条件；

2. 建设工程项目管理合同专用条件；

3. 建设工程项目管理合同执行中共同签署的补充与修正文件。

四、咨询人同意按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的建设工程项目管理业务。

五、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付费用。

六、本合同的建设工程项目管理业务服务期限：自合同签订，至本项目竣工验收，完成项目决算评审、资金拨付、移交工程档案资料为止。

七、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：北京市石景山区城市管理委员会

咨询人：北京诚明卓信工程管理有限公司

(盖章)



(盖章)



法定代表人

或授权代表(签字或盖章):

时间：2026年04月10日



法定代表人

或授权代表(签字或盖章):

时间：2026年04月10日



第二部分建设工程项目管理

合同标准条件词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托建设工程项目管理业务和聘用工程项目管理单位的一方，及其合法继承人。
- 2、“咨询人”是指承担建设工程项目管理业务和工程项目管理责任的一方，及其合法继承人。
- 3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程项目管理合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定的部门规章和规定或项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 建设工程项目管理合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

咨询人的义务

第四条 向委托人提供与工程项目管理业务有关的资料,包括承担本合同业务的专业人员名单、证书、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。

第五条 咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

- 1、“正常服务”是指双方在专用条件中约定的工程项目管理工作；
- 2、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；
- 3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同

标准条件第十三条、第二十条和第二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

委托人的义务

第七条 委托人应负责与本建设工程项目管理业务有关的第三人的协调，为咨询人工作提供外部条件。

第八条 委托人应当在约定的时间内，免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资料。

第九条 委托人应当在约定的时间内就咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。咨询人要求第三人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

第十条 委托人应当授权胜任本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

咨询人的权利

第十一条 委托人在委托的建设工程项目管理业务范围内，授予咨询人以下权利：

- 1、咨询人在咨询过程中，如委托人提供的资料不明确时可向委托人提出书面报告。
- 2、咨询人在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。
- 3、咨询人在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

委托人的权利

第十二条 委托人有下列权利：

- 1、委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关的内容。
- 2、委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。

3、当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责，或与第三人串通给委托人造成经济损失的，委托人有权要求更换咨询专业人员，直至终止合同并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

咨询人的责任

第十三条 咨询人的责任期即建设工程项目管理合同有效期。如因非咨询人的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 咨询人责任期内，应当履行建设工程项目管理合同中约定的义务，因咨询人的过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。

第十五条 咨询人对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，咨询人应承担赔偿责任。

第十六条 咨询人向委托人提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托人的各种费用的支出。

委托人的责任

第十七条 委托人应当履行建设工程项目管理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给咨询人造成的损失。咨询人应知悉委托人为行政机关，若上述费用涉及财政审批且委托人因此未按约定时间付款的，则付款时间相应顺延，委托人无需因此承担任何法律责任。

第十八条 委托人如果向咨询人提出赔偿或其他要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致咨询人的各种费用的支出。

合同生效，变更与终止

第十九条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人或第三人的原因使咨询人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，则咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时书面

通知委托人。由此增加的工作量视为额外服务，不支付额外费用。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 14 日前通知对方，由双方进行协商；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方负责赔偿。

第二十二条 咨询人由于非自身原因暂停或终止执行建设工程项目管理业务，由此而增加的恢复执行建设工程项目管理业务的工作，应视为额外服务，有权得到额外的时间和费用。

第二十三条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

咨询业务的费用

第二十四条 正常的建设工程项目管理业务，附加工作和额外工作的费用，按照建设工程项目管理合同专用条件约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十五条 如果委托人在规定的支付期限内未支付建设工程项目管理费用，自规定支付之日起，应当向咨询人补偿应支付的费用利息。利息额按规定支付期限最后一日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）乘以拖欠费用时间计算。

第二十六条 如果委托人对咨询人提交的支付通知书中费用或部分费用项目提出异议，应当在收到支付通知书两日内向咨询人发出异议的通知，但委托人不得拖延其无异议费用项目的支付。

第二十七条 支付建设工程项目管理费用所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

其 他

第二十八条 未经对方的书面同意，各方均不得转让合同约定的权利和义

务。

第二十九条 未经委托方的书面同意，咨询人不得更换本项目的项目负责人及技术负责人。

第三十条 除委托人书面同意外，咨询人及咨询专业人员不应接受建设工程项目管理合同约定以外的与工程项目管理项目有关的任何报酬。咨询人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。

第三十一条 任何一方以书面形式提出变更、调整请求时，双方需经协商一致后方可进行变更或调整。

第三十二条 除不可抗力外，因非咨询人原因导致咨询人履行协议期限延长、内容增加时，咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的工作时间或工作内容应视为附加工作，附加工作酬金的确定方法由双方根据委托的服务范围及工作内容协商确定。

合同争议的解决

第三十三条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托人与咨询人之间应当协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，或向人民法院提起诉讼。

第三部分 建设工程项目管理合同专用条款

第一条 本合同适用的法律、法规及项目管理办法和规定：

第二条 本项目咨询服务业务范围包括但不限于：

（一）招标控制价编制

1. 编制招标工程量清单及招标控制价，保证工程量清单及招标控制价的准确性。并针对招标控制价制定价格分解表，定义工程量清单中各项工作范围及内容。

（二）合同管理

1. 建立合同档案，收集整理项目勘察、设计、监理、施工等签订的所有合同及合同附件，并建立合同管理台账。

2. 依照项目各合同及建设单位授权对合同履行进行管理。严格执行合同规定内容，确保合同全面履行。

3. 依据合同对工程计量支付、工程变更进行复核，对索赔、分包、合同争议、违约等进行管理。

（三）质量管理

1. 检查监理单位的工程质量监管控制体系和承包人的工程质量保证体系。

2. 督促项目单位办理工程质量、安全监督等报批手续。

3. 监督检查参建各方在合同中承诺投入的技术力量、设备、人力和有关人员的任职资格等落实情况；监理单位更换主要人员须报项目管理单位、区水务局批准，更换一般人员在满足工程建设需要的前提下报项目管理单位批准。

4. 督促设计人按时提交满足质量要求的设计图纸和文件。

5. 检查监理人对承包人在施工过程中的质量控制工作，做到事前审批、事中监督、事后验收把关，严格按合同和有关规范、标准，监督、控制施工质量。

6. 参加监理人组织的承包人报送的施工组织设计审查，督促监理人对工程施工中所有原材料、半成品、成品以及施工设备、永久设备质量适时组织抽检或进行出厂验收。

7. 按有关规程、规范、强制性条文的规定和合同约定，对施工质量定期开展工程质量检查，定期对工程质量情况进行统计、分析与评价，及时通报检查情况。

8. 组织或参加工程质量事故的调查处理工作。

9. 组织有关方面制定质量缺陷处理方案，并跟踪、检查、落实，实行质量缺陷备案制度。

10. 参加隐蔽工程、重要工序、设备到场的开箱验收等质量控制点的联检验收，参加分部工程和阶段验收。

11. 督促工程验收，协助组织竣工验收准备。

12. 接受上级有关部门、委托人和质量监督部门的质量监督。

（四）进度管理

1. 督促检查监理人、设计单位、承包人的开工准备工作，使工程项目顺利开工。

2. 采取倒排工期的方式编制项目建设总进度目标和分阶段进度目标，根据合同文件的工期目标，组织监理人、承包人在开工前制定详细的施工进度计划。

3. 督促检查监理人的监理工作，规范监理活动，并督促监理对工程建设进度进行动态控制，实现进度控制目标。

4. 督促设计单位按供图计划提供施工图纸文件，并对设计变更及时进行处理。

5. 根据制定的工程进度计划检查实际进度，若进度滞后于计划要求，采取相应的纠偏措施，保证工程总体进度目标。

6. 对于工程建设过程中经批准的设计变更，认真安排其施工工期，分析其对工程总体进度的影响，必要时对施工计划进行相应的调整。

7. 做好协调服务，及时处理工程建设中的有关问题，对工程进度进行动态跟踪管理，确保工期目标实现。

（五）投资管理

1. 根据批准的工程施工控制性进度及其分解目标计划，组织监理人编制单项工程项目资金使用计划。

2. 根据供图计划的落实情况，审核设计费的支付申请；根据监理工作的实际情况，审核监理费的支付申请；复核已经监理审核后的工程施工月支付报表，并报委托方批准。

3. 协助监理人组织施工图纸审查、组织设计交底工作，督促监理组织工程变更的审查，并提出复核意见。

4. 督促监理人对工程计量、支付、变更、索赔等认真审核，对工程投资进行控制，实现投资控制目标。

5. 在投资控制总目标范围内，对工程项目的子项目的投资作必要的调整并报委托方批准。

6. 对投资实行静态控制、动态管理，对工程计量、费用支付等进行跟踪分析，对比资金使用计划与实际支出差异，分析原因，向项目单位提出建议或在授权范围内采取有效措施。

7. 负责项目资金申请和投资控制管理，以工程实施方案批复的项目投资

计划、施工招投标文件、合同等文件为依据，督促加强投资管理，复核报送的工程计量、支付、变更、洽商等文件，对工程投资进行控制，实现投资控制目标。在总投资控制范围内，对确需调整的项目投资提出合理化建议。

（六）施工管理

1. 加强动态巡查管理。

（1）对工程整体进度、质量、安全进行动态巡查管理，对出现的进度偏差提出整改措施建议，督促、汇总、汇报项目进度、质量、安全情况。

（2）督促监理单位对承包人提交的施工组织设计进行审查，对影响施工进度因素进行提前预判。

（3）采取巡查、抽查的方式对施工现场进行管理。负责组织召开项目推进会。通过建立项目测评等制度，确保各属地镇政府及各参建单位各司其职、建立健全质量和安全管理体系，促进工程建设顺利开展。

2. 加强安全管理。

（1）贯彻执行“安全第一，预防为主”的方针以及国家现行的安全生产的法律、法规、建设行政主管部门颁布的安全生产规章和标准。

（2）督促参建单位建立健全安全生产管理机构、安全生产制度和安全生产保证体系，与承包人签订安全生产责任书。

（3）督促监理、承包人对工作人员进行岗位安全培训、安全生产教育，就各工序的生产进行安全技术交底。

（4）按照工程规范、标准、强制性条文的规定，复核经监理审查承包人编制的安全技术措施和施工组织设计，组织重大施工安全技术措施的审查，对可能影响施工安全的各种险情提前预测，制订相应的应急预案，及时提出有效的技术防护措施，特别是深挖方施工、建筑物施工及爆破施工的技术防护措施，督促监理和承包人按批准的安全技术措施组织实施。

(5) 检查施工现场的爆炸品、易燃品的运输、存储的安全条件及消防工作、冬季防寒、夏季防暑、文明施工、卫生防疫等项工作。

(6) 定期检查工地的环境卫生，重点检查民工的生活环境、生产保护，防止突发、群发重大疫情、职业病的发生。

(7) 定期或不定期地组织安全综合检查、考核、评比活动，按合同规定或《建筑施工安全检查评分标准》进行评价，提出处理意见并限期整改。

(七) 文明环保施工管理

严格要求施工单位及监理单位制定相关文明环保施工目标、制度，制定大气、扬尘、水污染、噪声污染的防控措施，明确在施工管理中的各自职责。督促相关方对制度、措施的落实。

(八) 档案管理

负责填报项目周报、月报，撰写工程汇报、报告、函、复函、说明等文件；配合工程审计和绩效评价工作，撰写相关报告、报表等文件，并按要求收集、汇总报送的相关资料。

负责项目建设过程中的档案收集、存档工作；负责建设项目档案资料的汇总整理；工程竣工决算后，将工程资料移交至城建档案馆和委托人存档。

(九) 信息管理

采用现代化的项目信息、资料管理系统，确保项目的组织协调顺畅、信息传递及时、管理准确到位。通过建立例会管理制度，进行周协调、月分析、季总结，促进项目管理团队会同参建各方及时了解项目进展，协调处理有关问题，修正偏差。实现管理信息共享，让委托人实时掌握项目状态，保障项目的顺利建设。

(十) 风险管理

项目风险包括进度、质量、安全、合同等多种风险。进度风险通过施工

过程的动态控制。监控实际工程进度和监控影响进度的因素。一旦进度不能满足施工要求，实施风险预警机制并采用相关改善进度的措施。

在质量控制中，加强质量检测数据分析，对工程质量状况实现量化管理，及时预测质量控制风险的发生及解决措施。在项目实施过程中，发挥各方作用，通过风险对质量的预控，提高工程质量。

安全风险通过建立安全生产风险控制预案，规范和指导施工安全管办理、文明施工和安全风险过程管控。明确各岗位职责，落实各参与人员责任。预判重大作业风险，制定风险预控措施，保障作业人员设备安全。

合同文件编制过程中，应对工期延误违约处理、工程质量标准要求、变更的计价原则等重要涉及合同重大调整的条款进行分析和研究。防止由于大量工程变更导致工程量变化，制定有利于实施主体的合同条款，最大限度降低工程投资失控风险。

建立完整的项目风险管理体系，从规划风险管理、识别风险、实施定性定量风险分析、规划风险应对角度出发，从项目全过程进行风险管理制度设计与控制。

（十一）竣工管理

负责对分项验收进行督导并对竣工验收资料进行汇总；

负责对工程结算报告、工程资料、竣工图进行审核、汇总，编制项目整体决算相关文件；

配合完成项目决算评审，负责将工程竣工决算相关文件报市发改委、区财政局审查，最终取得决算批复。将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，并按批准的资产价值办理资产登记和移交手续。

第三条 现场办公条件：委托人不提供现场办公条件，由咨询人自行解决。

第四条 双方约定的委托人应提供的建设工程项目管理材料及提供时间：

收到项目资料需求后的 5 个工作日内，提供全部的项目资料。

第五条 委托人应在5日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第六条 委托人代表：梁涛 联系方式：13581504096

第七条 咨询人在其责任期内如果失职，同意按以下办法承担因单方责任而造成的经济损失。

本合同总金额的20%。

第八条 委托人同意按以下服务费用，支付时间及比例支付咨询人正常服务费用：

1. 本合同服务费用暂定为2841696元，且不超区发展改革委关于初设概算批复中“建设单位管理费”的90%。最终以项目决算政府财政评审报告中该项费用结算金额为准。咨询人承诺，认可并接受政府财政评审金额。

2. 支付时间与金额：

1) 预付款支付：

预付款支付比例或金额：合同含税总金额的20%。

预付款支付期限：合同签订后 30 天内，乙方提交付款申请和相应款项合规发票后，甲方向乙方支付预付酬金。

预付款扣回的方式：不扣回。

2) 进度款的支付

支付节点及支付比例：服务费按建设施工进度支付。支付总额为应付金额的80%，工程竣工且工程完成竣工决算审计后，依据审计结果支付至审定金额的 97%。

3) 尾款的支付

质保期满后，支付剩余 3%服务费。

3. 因本项目的资金来源于政府批复资金，故委托方、受托方双方对本合同的

付款条件达成共识并做出如下约定：委托方在收到政府专项资金后应及时按照本合同的约定向受托方支付合同价款，但因政府资金拨付延迟而导致委托方不能按照本合同的约定及时向受托方支付合同价款时，不构成委托方的违约行为，受托方不得因此追究委托方的违约责任。

咨询人领取款项前应向委托人开具等额、合法的国家正规发票，否则委托人有权拒绝支付，且不承担任何违约责任。

委托人同意按以下计算方法、支付时间与比例，支付附加服务费用：无

委托人同意按以下计算方法、支付时间与比例，支付额外服务费用：无

第九条 双方同意用转帐或汇款方式支付费用。

第十条 违约责任 咨询人违约，经委托人催促，仍未按合同履行的，委托人有权解除合同，咨询人应当退还收取的全部费用，并且承担合同总金额20%的违约金，给委托人造成损失的，咨询人应当赔偿。

守约方亦有权向违约方追偿因维权支出的费用，包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费、公证费等。

第十一条 保密

咨询人负责对委托人提供的资料及在履行本合同中知悉的委托人保密信息保密，咨询人未经委托人书面同意不得将技术资料和保密信息透露给任何第三方或用于与本合同无关的目的。如发生以上情况，咨询人承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。涉及北京市保密条令的图纸和资料按相关保密规定执行。

双方均对对方提供的技术情报、资料等承担保密义务，不论本合同是否变更、解除、终止，本条款长期有效。

第十二条 建设工程项目管理合同在履行过程中发生争议，委托人与咨询人应及时协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第（二）种方式解决：

(一) 提交仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向委托人住所地有管辖权的人民法院起诉。