

副本

大兴区瀛海镇京台西区级统筹地块九年一贯制学校
建设项目建设管理服务合同



项目名称：大兴区瀛海镇京台西区级统筹地块九年一贯制学校建设项目建设管理服务

委托方：北京市大兴区瀛海镇人民政府

受托方：北京北投通城建设开发有限公司

大兴区瀛海镇京台西区级统筹地块九年一贯制学校建设
项目建设管理服务合同

项目名称：大兴区瀛海镇京台西区级统筹地块九年一贯制学
校建设项目建设管理服务
委 托 方：北京市大兴区瀛海镇人民政府
受 托 方：北京北投通城建设开发有限公司
签订日期：2026年6月10日

第一部分 协议书

委托方：北京市大兴区瀛海镇人民政府

受托方：北京北投通城建设开发有限公司

为了加强本工程的科学规范化管理，提高经济效益，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，委托方委托受托方作为项目管理单位，协助委托方对建设项目进行全过程管理工作。经委托方与受托方协商一致，签订本合同。

第一条 项目概况

(一) 项目名称：大兴区瀛海镇京台西区级统筹地块九年一贯制学校建设项目

(二) 项目位置：项目位于大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2017 地块，四至范围东至瀛隆街，西至瀛义街，北至瀛宏路，南至 YZ00-0803-2020 文化设施用地及 YZ00-0803-2018 公用停车场用地

(三) 建设规模与建设内容：本项目总用地面积 65100 平方米，总建筑面积 40810 平方米，其中地上建筑面积为 30922.64 平方米，地下建筑面积为 9887.36 平方米。主要建设内容包括教学用房、办公及管理用房、生活服务用房、设备用房以及地下人防兼汽车库等，同步实施操场、围墙、大门、绿化、道路铺装、室外管线等配套工程。

(四) 项目总投资：约人民币（币种下同）33293.28 万元。（最终以发改委批复文件为准。）

(五) 项目管理期限即合同期限：本项目的管理期限从合同生效开始至工程竣工验收合格、交付使用，不动产权证办理、并完成竣工结算及档案移交，工程质保期结束。

第二条 管理范围和内容

(一) 项目管理形式

审核；

(7) 协助委托方接受相关审计监察单位的检查。

3. 设计管理

(1) 负责组织设计单位办理设计文件、施工图审查等审批手续；

(2) 负责组织设计单位为审批手续提供所需设计文件支撑；

(3) 负责组织设计单位开展优化设计工作，及时将各方审核意见、专家咨询意见以及委托方使用意见提供给设计单位，对项目设计进行优化；

(4) 负责审核设计方提出的详细的设计进度计划和出图计划，并控制其执行；

(5) 协助委托方组织施工图设计技术交底工作，涉及工程费用、建设标准或使用功能的报建设单位确定；

(6) 协助委托方对项目过程出现的问题或遇到的技术难题召开专题研讨会，解决相关问题；

(7) 负责审核设计变更的必要性、经济性、建筑造型和使用功能是否满足建设单位的要求及规范标准；

(8) 负责审核最终交付的施工图设计是否有足够的深度，是否满足可施工性的要求，以确保施工进度计划的顺利进行；

(9) 协助委托方进行图纸和设计文件的管理。

4. 采购管理

(1) 负责根据工程建设需要和委托方的相关要求，合法、合规开展采购管理咨询服务；

(2) 负责组织审核施工、监理等采购过程文件，并向委托方报送采购阶段过程文件审核成果。

5. 合同管理

(1) 协助委托方组织施工合同、监理合同、相关咨询类合同、保修合同的起草、谈判和签订工作；

(2) 协助委托方审核合同条款的修改和补充；

(3) 负责记录有关合同执行台账，对合同进行跟踪管理；

(4) 协助委托方在合同履行异常时及时启动应对机制，搜集、固定维权相关资料；

(18) 协助委托方组织制定保修和移交工作方案，协助委托方签署项目保修合同，确定质量保修范围、期限、责任；

(19) 协助委托方组织保修承包单位进行项目保修期的保修和协调工作，并做好整改、回访等工作。

7. 档案管理

(1) 负责督促施工、监理等参建单位，按照资料管理规程，整理施工过程资料、拍摄工程录像等；

(2) 负责项目中涉及委托方的档案整理，包括图纸、技术说明、来往函件、会议纪要、政府批件等，在项目结束后移交委托方及档案管理部门。

8. 质保期管理

(1) 负责建立项目质保期管理体系与工作机制，制定缺陷报修、核查、维修、验收、销项闭环管理制度；质保期管理期为 24 个月，自工程竣工验收合格之日起计算；

(2) 负责统一受理项目使用方、委托方提出的质量缺陷报修、反馈意见，做好登记、分类、跟踪；

(3) 接到报修后及时组织现场核查，判定缺陷成因、责任单位、维修范围及是否属于保修范围，出具核查意见；

(4) 负责书面通知责任单位限期到场维修，审核维修方案、安全措施及工期安排，督促维修单位按规范实施；

(5) 负责对维修过程进行监督、检查，对维修质量进行全过程管控，发现不合格要求立即整改；

(6) 负责组织维修完成后的验收工作，验收合格后方可予以销项，形成完整维修档案；

(7) 负责开展质保期内定期回访、现场巡检工作，形成回访记录并报送委托方；

(8) 负责协调处理质保期内出现的责任界定争议、多方配合问题，保障维修工作高效推进；

(9) 负责质保金返还的审核工作，依据缺陷维修、回访验收情况，向委托方提出质保金返还或扣除的书面建议；

(10) 负责质保期全过程资料整理、归档，包括报修记录、核查记录、维修

第七条 委托方承诺

遵守合同中的各项约定,为受托方提供开展本项目全过程管理工作的必要条件,支持受托方开展本项目委托工作,按照合同约定支付报酬。

第八条 受托方承诺

遵守合同中的各项约定,按照本项目委托工作范围和内容,承担相关管理任
务。

第九条 合同份数

本合同一式捌份,双方各执肆份,具有同等法律效力。

第十条 合同生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签字或加盖人名章并加盖公章或合同专用章之日生效。

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 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：

(一)“项目”是指委托方委托实施咨询的建设项目。

(二)“委托方”是指承担投资责任并委托咨询任务的一方，即项目建设单位。

(三)“受托方”是指按照委托咨询合同约定承担咨询工作的一方。

(四)“项目管理部”是指由受托方组建实施具体咨询工作的机构。

(五)“项目经理”是指由受托方任命全面履行本合同的负责人。

(六)“正常工作”是指双方在合同中约定，由委托方委托的项目建议书、可行性研究报告的编制和项目管理的工作。

(七)“附加工作”是指：①委托方委托项目管理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方的原因，使项目管理工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或延长工作时间而增加的工作。

(八)“额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因而暂停或终止项目管理业务，其善后工作及恢复委托咨询业务的工作。

(九)“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(十)“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期前一天的时间段。

(十一)“专业工作单位”是指由委托方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 建设工程委托项目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。

第十六条 受托方有权拒绝委托方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 受托方有权根据本合同相关约定取得建设项目管理服务报酬。

第三章 双方义务

委托方义务

第十八条 委托方应负责协调受托方与其它专业工作单位及政府行政管理部门的业务关系。

第十九条 委托方应为受托方办理各种审批/许可手续提供必要的条件和帮助，并提供在签订本合同前已取得的前期资料及工作成果。

第二十条 委托方有义务保证建设资金根据项目进展实际需要及时足额到位。

第二十一条 委托方应为受托方进入和使用项目建设场地提供便利，为受托方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 委托方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 委托方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 委托方有义务按照专用条款约定支付建设项目管理服务报酬。

第二十五条 委托方有义务接收受托方发出的管理文件，并有义务就受托方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 委托方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 委托方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方管理，对受托方所开展的项目管理工作提供积极主动的支持与配合。

第二十八条 委托方有义务就受托方所承担的超出本合同委托咨询范围的工作追加支付管理咨询服务报酬。

受托方义务

第二十九条 受托方有义务在履行合同义务期间遵守国家有关法律、法规

承担相应违约责任。

第四十一条 受托方若向委托方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方支出的各种费用。

第四十二条 受托方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 如在受托方与委托方签订本合同前，因委托方工作瑕疵造成的管理缺失或不完善，因而产生的本合同约定的管理目标无法及时顺利实现，受托方有义务向委托方提出并告知风险，以及积极配合委托方进行完善和改进，但受托方无法对管理目标及改进结果是否顺利实现承担相应违约责任。

第五章 合同生效、变更与终止

第四十四条 本合同自签订之日起生效。

第四十五条 因委托方原因致使委托咨询工作发生延误、暂停或终止，受托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。若委托方未采取相应措施，受托方可继续暂停执行全部或部分委托咨询业务，并可提出解除合同，委托方须承担相应违约责任。

第四十六条 若受托方未履行全部或部分委托咨询义务，而又无正当理由，委托方可发出书面通知直至解除合同，受托方承担违约责任。

第四十七条 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。

第四十八条 项目办理完竣工验收备案手续，受托方向委托方移交项目全部档案资料，委托方向受托方支付剩余的咨询报酬后，本合同即终止。

第六章 争议的解决

第四十九条 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。经充分协调后仍不能解决的，合同双方应按专用合同条款约定提交仲裁机构仲裁或向人民法院提起诉讼。

因甲方系财政拨款单位，以上费用实际支付时间以财政资金拨付到位为准。如因财政或有关部门就本项目资金未能及时拨付到位，待本项目资金到位后向乙方付款，而不视为甲方付款违约，甲方亦不承担违约责任。但乙方不得拒绝或延期履行义务，否则应按本合同约定及法律规定承担违约责任。

第五条 委托方的书面回复期限

委托方应在3个工作日内就受托方书面提交并要求作出回复的事宜给予书面回复。

第六条 委托方的联系人：姓名：沈超 电话：6927-8779

第七条 受托方的项目经理：姓名：徐国双 电话：6955-8380

第八条 工程变更

(一) 委托方具有工程变更费用的最终决策权；原则上受托方按程序落实变更图纸并基本确定变更费用或变更估算价款后方可实施变更项目。受托方应有效控制工程设计变更和工程洽商；对于已完成变更手续的设计变更与工程洽商，及时组织监理、设计部门及有关单位在规定时间内加以实施。

(二) 如果受托方认为某一合理化建议能降低工程的施工、维护和运行的费用，或能提高竣工的工程效率或价值等，则受托方可向委托方提交此类书面建议书，但在未获得委托方书面同意前不得实施。

第九条 超出本合同委托咨询范围的工作

对于超出本合同委托咨询范围的工作，双方另行签订补充协议，明确追加服务内容及管理咨询服务费用。

第十条 工作汇报

受托方定期于每周、每月向委托方汇报项目进展情况。

第十一条 保险

(一) 在本合同有效期间，受托方应自行投保其派出人员及其拥有和使用的设备设施、运输工具等有关的保险，发生相关事故由受托方自负。

(二) 受托方负责督促本工程项目的各工程施工单位办理合同中规定的各类保险，并向委托方书面报告执行情况。

第十二条 不可抗力

(一) 本合同不可抗力指所有本合同生效后发生的，阻碍本合同一方履行其全部或部分义务的、本合同一方不可预见、不可避免、无法控制或不可克服的事

况除外。

(四)有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同，但违约方应承担相应的违约责任：

1. 受托方管理存在重大管理问题，经委托方要求改正后，管理工作仍不能满足项目实施要求或不能达到合同约定的管理要求的，委托方可以解除合同；
2. 因不可抗力致使合同无法履行；
3. 因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要；
4. 因本工程项目条件发生重大变化，使合同无法继续履行；
5. 受托方与其他参建单位合谋侵害委托方利益的。

第十四条 争议的解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方应尽力协商解决。协商不成的，向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 其它

本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。