首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体工程项目管理合同

工程名称：首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体工程项目管理服务采购项目

工程地点：北京市石景山区

委托人：北京市石景山区体育局

受托人：北京石泰集团有限公司

签订日期：2026年 7月 20日

签订地点：北京市石景山区

协议书

委托人：北京市石景山区体育局

受托人：北京石泰集团有限公司

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》，委托人委托受托人作为项目管理单位，对工程进行项目管理工作。经委托人与受托人协商一致，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体工程项目管理服务采购项目

2. 项目位置：北京市石景山区。

3. 建设规模：项目位于古城街道，首钢东南区南侧，首钢园区东南区 1612-818 地块，东临建泰街，西临古城南街，南邻莲石路，北至康惠路。

4. 建设内容：新建小型体育综合体，主要包含运动健身功能区和配套服务功能区，涉及建筑工程、安装工程及配套工程，结构形式采用钢筋混凝土框架结构，基础采用筏板基础，外墙装饰采用真石漆墙面，同步建设室外健身活动场地、绿化、道路、广场、管线等室外工程。

5. 建设周期：488 天

6. 项目总投资：12992 万元。

二、管理范围和内容

1. 管理范围：首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体工程项目管理服务采购项目管理范围内工程建设相关管理工作。

2. 管理内容：协助委托人开展项目实施及后期决算阶段各项工作包括但不限于（施工进度安全质量管理、信息管理、档案管理等工作）。

2.1 施工现场管理

1）根据委托人确定的工程质量、进度目标，制定相应的分解目标，提出相应措施。

2）督促相关单位制定相应的质保体系，及达到质量目标的对策措施。

3）监督监理单位审查施工单位资质、考察施工单位综合实力、以及对工程现场进行质量管理。全程参与施工各阶段各工序的质量验收，涉及结构安全、重要功能及核心设备安装等施工工序的验收。

4）定期向委托人提交工程质量情况报告。

5）参加处理工程质量事故、查明事故原因和责任，报委托人备案并督促和检查事故处理方案的实施。

6）督促、检查参建单位安全生产管理制度的建立和健全，落实安全生产责任制，协助委托人与其签订安全生产、文明施工协议。协助委托人审核危险性较大的专项施工方案，并出具专业审核意见。

7）定期组织检查安全生产措施落实情况，并不定期开展有针对性的安全专项检查。

8）根据工程进度，督促总包单位及时分析梳理项目安全生产风险点，并采取有效措施予以防范。

9）参加安全事故调查处理工作，督促、检查相关单位做到“三不放过”原则。

10）督促各总包单位在竣工后妥善地进行成品保护。

11）按照委托单位、委托人对总工期的要求，提出控制计划目标，督促总包单位制定项目施工总进度计划，确定控制节点及里程碑。

12）督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。

13）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。

14）审核有关单位提出的工期索赔报告。

15）协调各独立承包单位、市政配套单位及甲供材料（设备）供应单位的进

退场时间以及相应的施工周期，合理安排交叉施工顺序。

2.2 竣工管理

1）督促总包单位编制专业承包商、供货商的采购计划，保证采购进度与工程进展契合。

2）协助委托人组织参建单位进行工程竣工验收，办理项目竣工备案。

3）督促监理审核竣工图及工程施工竣工资料。

4）协助委托人组织相关单位办理规划、消防、环保、交通、人防、水务、档案等竣工、报验备案手续。

5）协助委托人组织施工、监理等单位开展缺陷责任期管理工作，确定缺陷责任及修复费用，由施工单位原因造成的缺陷，组织施工单位进行维修。

2.3 投资管理

1）协助委托人进行预算编制、资金申请。

2）协助委托人控制预算执行，一旦发现偏差，及时分析原因，采取措施予以调整。

3）负责工程进度款支付的审核工作。

2.4 档案管理

1）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人方的档案整理，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人。

2.5 信息管理

1）协助委托人进行项目的日常文案管理，编制相关汇报文件及材料。

2）协助委托人审核施工单位编制的施工总体计划、单体工程施工计划及其它工程施工计划等。督促参建单位按进度计划实施，及时纠偏；协调各参建单位解决项目推进中的问题。

3）负责各类项目信息的编制和发布。

4）组织项目会议纪要的编制和发布。

5）协助委托人通知、组织各类项目会议。

6）配合各类平台、报表的信息和数据填报工作。

三、管理目标

1.建设程序管理目标：符合国家和项目所在地现行投资建设项目审批手续办理要求，符合北京市基本建设程序工作流程和审批手续。

2. 建设资金管理目标：符合国家、委托人资金使用及投资控制要求。

3. 建设质量管理目标：合格。

4. 建设进度管理目标：编制切实可行的报建计划和项目总控进度计划，符合基本报建期限和建设工期要求，同时满足委托人对建设进度的要求。

5. 现场实施管理目标：符合国家和项目所在地现行有关工程建设法律法规规定和合同约定的委托人职责要求。

6.资料档案管理目标：符合国家和项目所在地现行工程建设资料档案管理要求，符合委托人要求。

7.组织协调管理目标：构建职责明确、关系清晰、履约诚信、沟通顺畅的由各参建单位组成的项目建设扩大团队体系并运行顺畅。

四、委托管理期限

自合同签订之日起至项目完成发改委决算评审并取得决算批复文件为止。

五、合同价款

1.本合同中服务费总价为：980000 元人民币（大写：玖拾捌万元整人民币），最终金额以结算审计结果为准。

六、本合同由以下文件组成

1.协议书

2.专用合同条款

3.通用合同条款

4.成交通知书（适用于招标工程）

5. 授权委托书

6. 其他文件

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。

七、委托人承诺

遵守合同中的各项约定，为受托人提供开展本项目工程咨询工作的必要条件，支持受托人开展本项目委托咨询工作，按照合同约定支付报酬。

八、受托人承诺

遵守合同中的各项约定，按照本项目委托咨询工作范围和内容，承担相关管理和咨询任务。

九、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。

十、本合同自合同双方授权代表签字或盖章**并加盖公章之日起生效。**

此页无正文

委托人：（公章）

授权代表：（签字或盖章）

受托人：（公章）

授权代表：（签字或盖章）

第一部分 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：

（1）“项目”是指委托人委托实施咨询的项目。

（2）“委托人”是指承担投资责任并委托咨询任务的一方。

（3）“受托人”是指按照委托咨询合同约定承担咨询工作的一方。

（4）“项目管理部”是指由受托人组建实施具体咨询工作的机构。

（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”是指双方在合同协议书中约定的，由委托人委托的咨询工作。

（7）“附加工作”是指：①委托人委托咨询范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人的原因，使委托咨询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。

（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咨询业务，其善后工作及恢复委托咨询业务的工作。

（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”是指由委托人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 建设工程咨询委托管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或北京市地方法规、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 权利

委托人权利

第四条 委托人有权对委托的咨询工作进行监督，有权要求受托人接受政府部门对本项目的监督和检查，有权要求受托人协助落实政府部门针对本项目存在问题所提出的处理意见。

第五条 委托人有权变更使用功能、建设内容、建设规模、建设标准和建设进度，有权对参建单位提出的工程变更进行审定，有权对因技术、水文和地质等客观原因造成的设计变更进行核准。

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管理部工作人员，有权提出更换本项目各类合同履约方所派出的履约人员。

第八条 委托人有权决定各项采购合同条款与事项，有权对招标采购结果进行确认，有权变更采购供应商。

第九条 委托人有权对受托人管理范围内合同价款的支付做出决定。

第十条 委托人对受托人开展的委托咨询工作有知情权和监督权。

第十一条 委托人有权对受托人主张并申请管理授权的事项做出不予授权的决定。已经做出管理授权的事项，委托人有权撤销管理授权。

第十二条 委托人有权在委托咨询服务完成后，组织对受托人的委托咨询工作进行客观、全面、公正的评价。

受托人权利

第十三条 受托人根据委托人的授权和需求以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理和协调权利：

（1）对参与项目的各方实施综合协调管理；

（2）协助委托人对与相关单位签订的合同进行审核；

（3）对合同价款支付进行审核。

第十四条 受托人有与委托人保持优先沟通的权利。

第十五条 受托人有权向委托人提交书面管理文件（含报告、建议、纪要和备忘录等）。

第十六条 受托人有权拒绝委托人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 受托人有权根据本合同相关约定取得项目管理服务报酬。

第三章 义务

委托人义务

第十八条 委托人应负责协调受托人与其它专业服务单位及政府行政管理部门的业务关系。

第十九条 委托人应为受托人办理各种审批/许可手续提供必要的条件和帮助。

第二十条 委托人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 委托人应为受托人进入和使用项目建设场地提供便利，为受托人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 委托人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 委托人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 委托人有义务按照专用条款约定支付项目管理报酬。

第二十五条 委托人有义务接收受托人发出的管理文件，并有义务就受托人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 委托人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 委托人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人管理，对受托人所开展的委托咨询工作提供积极主动的支持与配合。

第二十八条 委托人有义务就受托人所承担的超出本合同委托咨询范围的工作追加支付管理报酬。

受托人义务

第二十九条 受托人有义务在履行合同义务期间遵守国家有关法律、法规的相关规定，维护委托人的合法权益。

第三十条 受托人有义务组建能够满足委托咨询服务需要的咨询组织，按照合同约定的范围和内容开展委托咨询工作，并按专用合同条款约定向委托人报告项目工作进展。

第三十一条 受托人应按批准的建设内容、建设规模和建设标准实施组织管理，不得随意变更建设内容、建设规模、建设标准和投资金额。

第三十二条 受托人不得未经委托人批准办理应以委托人名义办理的事项。

第三十三条 受托人应对涉及委托咨询方面的重大事项在【15】日内以书面的形式向委托人报告并提出管理建议。

第三十四条 受托人未征得委托人同意，不得将与本项目有关的资料和信息透露给任何第三方。本条款不因合同的不生效、无效或者部分无效、终止或者部分终止而失去对受托人的约束力。

第三十五条 受托人服务期内若发生可归因于勘察、设计、监理和其他咨询、服务以及施工、材料和设备供应等参建单位责任导致的损失，并需由相关单位承担相应赔偿责任的情形，受托人应配合委托人开展索赔管理工作。

第四章 责任

委托人责任

第三十六条 委托人应全面履行合同约定的委托人各项义务。任何不履行或不适当履行的行为，均应视为违约，并应承担相应的违约责任。

第三十七条 委托人不承担因不可抗力导致合同不能全部或部分履行的责任。

受托人责任

第三十八条 受托人应全面履行合同约定的受托人各项义务。任何不履行或不适当履行的行为，均应视为违约，并应承担相应的违约责任。

第三十九条 因受托人原因造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，受托人应按专用合同条款约定承担相应违约责任。

第四十条 受托人若向委托人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人支出的各种费用。

第四十一条 受托人不承担因不可抗力导致合同不能全部或部分履行的责任。

第五章合同生效、变更与终止

第四十二条 本合同自双方授权代表签字并加盖公章之日起生效。

第四十三条 因委托人原因致使委托咨询工作发生延误、暂停或终止，受托人应将此情况与可能产生的影响在事件发生之日起【15】日内通知委托人，委托人应采取相应的措施。

第四十四条 若受托人未履行全部或部分委托咨询义务，而又无正当理由，委托人可要求其承担违约责任直至书面通知解除合同。

第四十五条 除一方违约之外，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。

第四十六条 项目办理完竣工验收备案手续，受托人向委托人移交项目全部档案资料，委托人向受托人支付剩余的咨询报酬后，本合同即终止。

第六章争议的解决

第四十七条 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。

第二部分 专用合同条款

第一条 委托项目

“项目”是指委托人委托实施咨询的项目，即首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体工程项目管理服务采购项目。

第二条 合同适用的法律及依据

《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招投标法》《中华人民共和国价格法》和《建设工程项目管理试行办法》等与工程领域相关的法律、法规、规定等。

第三条 现场办公条件

现场管理服务期间，委托人为受托人免费提供办公用房、办公家具等开展工作所必要的办公条件。

第四条 合同价款及支付方式

1. 合同金额

1.1 本合同中服务费暂定总价为：__980000__元人民币（大写：__玖拾捌 万元整__人民币），最终金额以结算审计结果为准。

1.2 本合同生效后，如项目建设期间发生不可抗力或建设范围、政府相关政策、建设标准、服务范围发生变化，则双方商定原则签订补充协议予以解决。

2. 支付方式：

首付款：合同签订后，支付合同金额的 50%；付款前，受托人应向委托人提供同等金额合法有效的发票，否则，委托人有权不予付款且不承担任何责任。涉及财政资金付款的，以资金到位的金额及时间为准，委托人不因此承担违约责任。

尾款：待项目完成决算审计后，根据决算审计审定金额，结算剩余尾款。

3. 非因受托方原因导致建设周期延长的，委托人应根据实际延长情况对受托人开展的项目管理工作在合同金额以外给予合理补偿，补偿金额由合同双方另行协商。

4. 对本合同约定项目管理范围外的工程内容，如需受托人实施管理、咨询或

开展配合工作的，属合同附加工作，双方应另行协商签订补充协议。

5. 本项目全部项目管理工作结束后，委托人将针对受托人组织开展合同履约评价工作，全面评价受托人合同义务履行情况、项目管理服务水平以及服务效果等。

6. 合同签订并备案（如需要），承包人提交付款申请、和相应款项合规发票后，发包人向承包人支付款项。承包人不提供合规发票的，发包人有权相应顺延付款期限而无需承担违约责任。

第五条 委托人的书面回复期限

委托人应在 15 个工作日内就受托人书面提交并要求作出回复的事宜给予书面回复。

第六条 委托人的联系人

委托人的联系人为：石蕊

委托人的联系人身份证号码：132627198905110029

委托人的联系人联系方式：18813147210

第七条受托人项目经理

受托人项目经理为：任福刚

受托人项目经理身份证号码：13062519830101201X

受托人项目经理联系方式：18618419425

受托人向委托人书面报告委托项目管理工作进展的方式和时间：每月 10 日前，就上一月内委托项目管理工作情况以书面形式提交《项目管理工作月报》。另根据委托人临时需要，在接到委托人通知之日起 7 日内提交专项工作报告。

第八条 违约责任

1. 除本合同另有约定外，乙方逾期履行本合同约定的任何有期限限制的义务的，应按合同总额向甲方支付合同总额 3% 的违约金；逾期超过 15 日（含本数），甲方有权解除本合同。

2. 如因受托人工作失误给委托人造成经济损失的，受托人应按合同总额向甲

方支付合同总额 10%的违约金。

3. 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和/或义务转让给第三方，否则所得收益归甲方所有，且乙方还应向甲方支付合同总额 10%的违约金，同时甲方有权解除本合同。

4. 乙方及乙方人员应具备履行本合同的资质，否则应向甲方支付合同总额 1%的违约金，同时甲方有权解除本合同。

5. 除本合同另有约定外，乙方违反合同约定的其他义务的，应向甲方支付合同总额 3%的违约金。如经甲方催告后 15 日内拒不改正或改正后仍不符合本合同约定的，则甲方有权解除本合同。

6. 乙方基于本合同约定应向甲方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补足。本合同所约定的甲方损失包括但不限于甲方直接经济利益的减损、可得利益损失、甲方支付的调查取证费、公证费、评估费、鉴定费、审计费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费或保全担保保险费、律师代理费、咨询费、执行费、差旅费以及甲方向第三方支付的赔偿款、向行政机关缴纳的罚款等全部损失及费用。

7. 乙方因违反本合同约定而需要向甲方支付的任何费用（包括但不限于违约金、赔偿金等），甲方均有权在向乙方支付款项时予以先行扣除。

8. 因乙方违约导致甲方解除本合同的，乙方应当自收到甲方解除通知之日起 30 日内，将基于本合同所取得的全部款项全额退还甲方。

第九条 争议的解决方式

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，最终解决方式为下列第 2 种方式。

1. 提请北京仲裁委员会进行仲裁。

2. 向委托人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 补充条款

1. 受托人应在签订合同后 15 日内根据本建设工程的情况向委托人提交符

合合同和委托人基本要求的全程咨询计划书或项目管理（工程咨询）方案书。主要包括（但不限于）拟达到的项目管理（工程咨询）目标，项目概况、项目管理（工程咨询）组织机构、项目实施总进度及节点实施计划、项目管理（工程咨询）的主要内容和方法，项目所有参建方之间的工作流程及制约关系，拟采用的相应的措施以及主要工作的管理流程等。业务范围包括但不限于：本工程范围内的所有工程施工图审核、招标文件审核、合同文件审核、建立相关的管理制度、协助办理施工阶段全过程管理、组织竣工的工程结算、决算审计以及其他相关事项的管理服务等，包括（但不限于）缺陷责任期（维保期）内的工程项目管理（工程咨询）责任以及其他与施工阶段相关的项目服务等工作；

2. 受托人按照响应文件中“供应商拟派人员”安排人员开展全过程咨询工作，委托人有权要求受托人更换违反工作纪律、职业道德或无法履行工作职责的项目管理（工程咨询）人员，由此产生的一切费用均由受托人承担。对需要更换的任何项目管理（工程咨询）人员，受托人应在收到委托人通知后 5 日内，及时安排新的经委托人认可的专业人员到岗工作。

3. 在工程实施期间，本工程项目经理未经委托人同意不得更换，且不得在其他项目兼职；未经委托人书面许可在合同期间不得更换任何管理机构人员；若遇到特殊情况受托人根据工程进展和工作需要调整全咨服务机构人员，受托人应以相当资格与能力的人员替换，并应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；

4. 受托人的管理人员临时离岗 3 日（含）以上，须报请委托人书面同意，并安排资历相应人员补充岗位。本项目经理施工期间应在现场办公，如有特殊情况确无法到场时，则必须取得委托人的书面批准。项目经理须保证参加每次工作例会和监理例会，如有意外情况确不能参加例会时，应取得委托人代表的书面同意。若项目经理或其他主要管理人员因意外原因不能履行合同，受托人应提供书面证明并在第一时间通知委托人，须征得委托人的书面确认。委托人有权要求受托人以同等水平的相关人员予以替换，受托人应在 2 日内派出替换人员并应满

足委托人要求。

5. 施工单位、监理单位有权对项目管理（工程咨询）单位进行反监督，委托人有权根据施工单位或监理单位汇报的具体情况，要求项目管理（工程咨询）单位对相关工作进行说明或调整。

6. 因项目政策调整或甲方工作需求等原因需要终止委托时，甲方可解除合同且无需承担任何责任。

第十一条 不可抗力

如由于自然灾害、爆炸、战争、恐怖事件、大规模流行性疫病、国家法律法规或政策变动、网络安全或任何其他类似的不可预见、不可避免并不能克服的不可抗力事件，导致本合同任何一方不能履行或不能完全履行本合同的义务时，受影响方应立即以最可能最快捷的方式通知对方，并应于不可抗力事件发生之日起10日内，提出事件详情及合同不能履行或不能完全履行或需要延期履行的有效证明文件。因该等情形的发生导致不能履行合同的，根据所受影响，受影响方部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。如不可抗力的影响持续超过10日（含本数）的，任何一方均可以书面方式提出终止合同。

第十二条 通知及送达

根据本合同需要发出的全部通知，均须采取书面形式按照本合同的地址发出，该地址同样适用于人民法院第一审程序、第二审程序、执行程序等诉讼程序以及仲裁程序。任何一方上述地址及约定的联系人、联系方式发生变更的，应当及时书面通知另一方。如果因接受方原因（包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、无人签收或拒收等）导致通知发送失败，则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件，寄送后第3个工作日视为送达。

附件：项目管理人员配备情况表

序号	姓名	年龄	职称	学历	工作年限	拟派岗位	备注
1	任福刚	43	一级建造师、高级工程师	专科	23	项目经理	
2	张宝泉	54	高级会计师	本科	34	成本管理	
3	王世辉	53	工程管理高级工程师	本科	33	成本管理	
4	解朋	39	一级建造师	本科	16	成本管理	
5	姚霄汉	33	建筑工程工程师	本科	10	工程管理	
6	肖正	58	中级工程师	/	36	工程管理	
7	郭成梁	36	一级建造师	本科	13	工程管理	
8	吴锡朋	32	/	本科	9	前期手续管理	
9	张旋	44	/	本科	21	前期手续管理	