

和平里三、五区老旧小区综合整治项目

实施主体委托合同

一、合同主体

委托人（甲方）：北京市东城区人民政府和平里街道办事处

被委托人（乙方）：北京首开城市运营服务集团有限公司

二、项目背景与依据

甲方受国家机关事务管理局（以下简称“国管局”）委托，负责实施和平里三、五区老旧小区综合整治项目。甲方通过公开招标方式确定乙方为本项目实施主体。为明确双方权利义务，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，签订本合同。

三、项目概况

（一）项目名称

和平里三、五区老旧小区综合整治项目

（二）项目地点

北京市东城区和平里街道

（三）实施范围

和平里三区 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼、三区公区；和平里五区 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼、五区公区。

（四）资金来源

中央财政资金，按国管局相关资金管理规定执行。

（五）项目概况

本项目建设内容主要包括老旧小区楼体节能改造、屋面防水、楼道整治、室内上下水管道更换、室外管线更新、道路铺装、绿化景观提升、公共区域环境整治及配套基础设施完善等综合整治工程（具体以经批准的施工图设计文件和工程量清单为准）。

四、委托事项与职责

（一）甲方职责

1. 受国管局委托，负责项目的统筹协调和监督管理工作。
2. 负责项目立项、规划等前期行政审批手续的办理，协调国管局履行相关审批程序。
3. 负责组织设计方案、施工图设计等重大技术方案的审查，并按规定报国管局备案或审批。
4. 负责按合同约定申请并拨付项目资金，配合国管局及财政、审计部门的监督检查。
5. 负责组织项目竣工验收，配合国管局完成最终验收备案。
6. 负责对乙方项目实施工作进行全程监督、检查和指导。
7. 负责协调相关职能部门、社区、物业公司及相关居民，为项目实施创造良好外部环境。
8. 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，被委托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落，非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害，以及由国家、北京市或

相关部门发布文件定义的不可抗力。

9.若本合同生效后因政府采购预算调整，甲方有权根据预算安排情况，提前一个月书面通知乙方解除合同，双方视为政策调整等不可抗力，双方互不承担违约责任。

（二）乙方职责

1.负责项目全过程组织实施，包括但不限于招标代理机构、工程招标、合同管理、测绘单位、设计管理、施工管理、工程监理、材料设备采购、质量控制、进度控制、投资控制、安全生产和文明施工管理等工作。

2.负责组织施工图设计及技术方案编制，按程序报甲方和国管局审批。

3.负责办理施工许可、质量监督、安全监督等施工阶段相关行政审批手续。

4.负责组织工程竣工验收、竣工结算和资料归档工作，配合国管局及甲方的审计工作。

5.负责工程质保期内的维修管理及协调工作。

6.定期向甲方报告工程进展情况，重要事项同时报国管局和东城区老旧小区综合整治联席会议办公室备案。

7.负责协调处理设计、施工过程中的群众工作和接诉即办工作，做好政策宣传和解释工作。

（三）不得转委托

乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项下的委托事项全部或部分转委托给第三方。

五、合同工期

（一）总工期

本项目建设工期自甲方书面通知乙方进场之日起计算，总工期以中标人投标文件承诺的工期为准，且不超过合同约定的最终工期。

（二）工期顺延

因下列情形造成工期延误的，经甲方书面确认后，工期相应顺延：

1. 甲方或国管局未能按约定完成相关审批手续；
2. 因不可抗力或非乙方原因造成的工程暂停；
3. 因重大设计变更导致工程量显著增加；
4. 法律法规规定或双方约定的其他情形。

六、合同价款与支付

（一）合同价款

1. 本合同暂定合同价款为人民币（大写）壹佰叁拾陆万元整（¥1360000.00 元）。

2. 计取方式：取费系数按照（财建[2016]504 号文件）计算。最终支付金额以审计结算为准。

3. 最终合同价款以财政评审（或审计）结论为准，最终结算超出暂定价部分按评审结果调整，不足部分相应核减。评审结果涉及国管局审批的，按国管局最终批复执行。

4. 乙方应在项目全过程管理中严格控制工程造价。任何涉及工程投资增加的设计变更、工程签证、材料替换等事项，均须事先取得甲方书面批准后方可实施。未经甲方事先书面批准的变更事项，其增加的费用不计入结算造价，由乙方自

行承担。

（二）支付方式

1. 预付款：合同签订生效后，甲方向乙方支付合同暂定价款的 20%作为预付款，计人民币（大写）贰拾柒万贰仟元整（¥272000.00）。

2. 进度款：按经甲方和监理单位确认的工程形象进度按约定施工进度支付，累计支付至合同暂定价款的 80%时停止支付。

3. 结算款：项目竣工验收合格并完成竣工结算评审后，支付至结算评审金额的 97%。剩余 3%作为质量保证金，待质保期满且无质量问题后无息退还。

4. 所有款项的支付以国管局资金拨付到位为前提，甲方在收到国管局拨付资金后及时向乙方支付。

被委托人认可并确认：由于本项目资金从国管局老旧小区综合整治项目资金列支，委托人仅负责在约定时间内完成申请支付手续，实际付款到账时间及金额以街道办事处拨付的时间及金额为准，委托人无需承担由此产生的迟延支付产生的违约责任。被委托人应在委托人付款前按照委托人的要求提供合法等额的发票。

被委托人承诺，具有项目全过程管理能力，能够对项目实施进行全过程管理，委托人不再另行聘请全过程管理单位。

（三）资金监管

乙方应在甲方指定银行开设项目资金专用账户，中央财政资金实行专款专用，严格按照国管局资金管理规定使用，

接受甲方、国管局及财政、审计部门的监督和检查。

七、质量管理

（一）质量标准

工程质量应符合国家、北京市现行有关工程建设质量验收标准和设计要求，达到合格标准。涉及中央国家机关老旧小区综合整治专项要求的，从其规定。

（二）质量责任

1. 乙方对工程质量负总责，应按法律法规和合同约定建立健全质量管理体系，确保工程质量达标。

2. 乙方应配合监理单位开展质量检查、验收工作。

3. 工程竣工验收不合格的，乙方应在甲方要求的期限内无偿整改直至合格。

（三）工程保修

1. 本工程保修期限按照国务院《建设工程质量管理条例》及相关规定执行。

2. 保修期内出现质量问题的，乙方应在接到甲方通知后 24 小时内响应，并及时组织维修。

3. 乙方不履行保修义务的，甲方有权委托第三方维修，所产生费用从质量保证金中扣除。

八、安全生产与文明施工

1. 乙方应严格遵守安全生产法律法规，建立健全安全生产责任制度，确保施工安全。

2. 乙方应制定安全专项方案，对危险性较大的分部分项工程编制专项施工方案并组织专家论证。

3. 乙方应按照北京市文明施工管理要求，做好施工现场围挡、降尘降噪、建筑垃圾分类处置等工作，最大限度减少对居民正常生活的影响。

4. 因乙方原因造成的安全生产事故，由乙方承担全部责任 and 损失。

九、双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方有权对项目的质量、进度、投资、安全等进行全面检查和监督。

2. 甲方应按合同约定及时申请并拨付工程款项。

3. 甲方应协助乙方办理项目所需的相关行政审批手续。

4. 甲方应协调解决项目实施过程中需由甲方解决的外部环境问题。

（二）乙方权利与义务

1. 乙方有权按照合同约定收取工程款项。

2. 乙方应按合同约定的质量标准和工期要求完成工程建设任务。

3. 乙方应依法择优选择施工、监理、材料设备供应等单位并签订合同。

4. 乙方应做好与社区居委会、物业公司及居民的沟通协调工作，承接合同签订后至质保期结束期间的接诉即办工作。

5. 乙方应在工程完工后及时整理竣工资料，向甲方及国管局报送竣工结算报告及相关资料。

6. 乙方应积极配合国管局及甲方安排的各类检查、审计

和绩效评价工作。

7. 乙方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受甲方监督。

十、违约责任

1. 因甲方原因导致项目无法正常实施或工期延误的，甲方应承担相应责任。

2. 因乙方原因导致工期延误的，每延误一日，乙方应向甲方支付合同暂定价款的万分之五的违约金，但累计不超过合同暂定价款的 5%。

3. 因乙方原因工程质量未达到合同约定标准的，乙方应无偿整改，并承担因此造成的损失。

4. 乙方违反约定将委托事项转委托给第三方的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同暂定价款 10% 的违约金。

十一、合同变更与解除

1. 经双方协商一致，可以变更或解除本合同，但应签订书面补充协议；涉及国管局批复意见的，按国管局相关规定执行。

2. 因法律法规或政策调整导致合同无法继续履行的，双方可解除合同，并按实际完成的工作量结算。

3. 乙方出现重大违约行为，经甲方书面催告后在合理期限内仍未纠正的，甲方有权单方解除合同。

4. 合同解除后，乙方应妥善做好已完工程的保护和移交工作，甲方按实支付已完成工作量的工程款。

十二、不可抗力

1. 因不可抗力导致合同不能履行或不能完全履行的，遭受不可抗力的一方应在事件发生后 48 小时内通知对方，并在 7 日内提供相关证明文件。

2. 因不可抗力造成的损失，双方按照公平原则协商分担。

十三、保密条款

在签署和履行本合同过程中知悉的对方的一切事项均视为商业秘密，均应为对方严格保守秘密，该义务不因本合同终止而终止，保密期直至相关信息公布于众之日止。

违反本条约定须向守约方支付/元违约金，如违约金不足以弥补守约方损失，守约方仍有权要求继续赔偿。

十四、争议解决

建设工程项目管理合同在履行过程中发生争议，委托人与被委托人应及时协商解决；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 2 种方式解决：

1. 提交仲裁委员会仲裁；
2. 依法向北京市东城区人民法院起诉。

十五、其他约定

1. 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

3. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

甲方：北京市东城区人民政府和平里街道办事处（盖章）

法定代表人（或授权代表）签字：_____

日期：2026年9月4日

乙方：北京首开城市运营服务集团有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）签字：_____

日期：2026年9月4日