



合同编号: (2015) 001293

建设工程项目管理服务 委托合同

工程名称: 北京农学院学生宿舍楼建设工程全过程管理服务

委托人: 北京农学院

受托人: 北京市工程咨询股份有限公司

签订日期: 2015年8月29日



甲方：北京农学院

乙方：北京市工程咨询股份有限公司

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》，甲方委托乙方作为项目管理单位，对工程进行项目管理工作。经甲方与乙方协商一致，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：北京农学院学生宿舍楼建设工程全过程管理服务

2. 项目地点：北京市昌平区史各庄街道北农路7号北京农学院院内

3. 建设规模：总建筑面积 42900 平方米。其中地上建筑面积 33200 平方米，地下建筑面积 9700 平方米（具体建设规模指标由北京市规划和自然资源委员会昌平分局核定）。

4. 项目总投资：项目总投资约为 29011.51 万元，其中工程费约 25806.59 万元，工程建设其他费约 1823.43 万元，基本预备费约 1381.5 万元（最终以概算批复额为准），由市政府固定资产投资解决。

二、管理范围和内容

1. 管理范围：立项方案批复中批准的所有建设内容。

2. 管理内容：工程建设各阶段的管理咨询服务，并协助甲方进行前期管理，投资造价管理，招采设计管理，合同管理，施工管理，质量控制，进度控制，安全管理，档案管理，竣工验收，决算审计，组织协调，具体事项如下：

2.1 前期管理

2.1.1 协助甲方办理项目所需的审批手续提供技术支撑，协助采购人报送项目资料到有关发改、规自、住建、教委等部门，办理项目多规合一联审、初步设计概算审批、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证审批等前期手续。

2.1.2 协助甲方按工程开工条件要求申办树木伐移、建筑物腾退，办理临时用水、临时用电等手续。

2.1.3 协助甲方审查经监理单位审批的施工单位编制的施工组织设计，提出合理化建议，并负责指导组织落实，工程正式开工前检查施工单位的各项施工准备工作。

2.2 投资造价管理

2.2.1 负责编制审核项目工程量清单及控制价。

2.2.2 负责制定各阶段资金（资金占用）计划，进行定期的或阶段性的投资预测和投资评估。

2.2.3 审核各相关合同费用、价款调整方式及支付方式，并对合同履行过程中的工程款支付进行审核。

2.2.4 组织对工程变更、洽商文件进行审核，涉及重大结构变化、费用变化、建设标准变化的报采购人同意后执行。

2.2.5 开工后，阶段性组织开展对工程实际投资与概算费用对比分析。

2.3 招采设计管理

2.3.1 协助甲方审查工程材料设备招标文件，组织现场踏勘。

2.3.2 协助甲方建立合同台账，进行履约检查

2.3.3 协助甲方进行施工总承包合同、监理合同、专项工程合同、相关咨询类合同和甲供材料（设备）合同、保修合同的起草、审查、谈判以及合同条款的解释。

2.3.4 协助甲方进行施工图纸审图。

2.3.5 协助甲方审核合同条款的修改和补充（有关经济条款需得到建设单位的认可）。

2.3.6 协助甲方进行合同争议的协调、仲裁或诉讼。

2.3.7 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。

2.4 施工过程管理

2.4.1 根据甲方确定的工程质量目标，制定相应的分解目标，提出相应措施。

2.4.2 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。

2.4.3 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。

2.4.4 组织相关单位定期向采购人提交工程质量情况报告。

2.4.5 参加处理工程质量事故、查明事故原因和责任，报建设单位备案并督促和检查事故处理方案的实施。

2.4.6 督促、检查参建单位安全生产管理制度的建立，落实安全生产责任制，协助建设单位与其签订安全生产、文明施工协议。

2.4.7 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。

2.4.8 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。

2.4.9 督促总包单位在竣工后妥善地进行成品保护。

2.4.10 按照甲方对总工期的要求，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。

2.4.11 督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。

2.4.12 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。

2.4.13 审核有关单位提出的工期索赔报告。

2.4.14 协调各独立承包单位及甲供材料（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。

2.4.15 参加施工过程中监理例会、协调会、安全巡检，必要时进行汇报。

2.4.16 指导施工单位运用新工艺工法、创新施工技术，达到提高施工质量、缩短施工周期、节约资金成本目标。

2.5 档案管理

2.5.1 督促勘察、设计、施工、监理等参建单位，按照资料管理规程，整理施工过程中资料等。

2.5.2 负责项目过程中涉及甲方的档案审核、整理、收集和归档，包括图纸、技术说明、来往函件、会议纪要、政府批件等，在审核合

格后建设单位需要时移交建设单位。

2.6 竣工验收

2.6.1 协助甲方组织参建单位进行工程竣工验收，办理项目竣工备案。

2.6.2 督促监理审核竣工图及工程施工竣工资料。

2.6.3 协助甲方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。

2.7. 结算决算

2.7.1 组织开展结算编制工作，并对工程结算出具审核意见。

2.7.2 配合甲方完成决算报告编制工作，并协助完成最终决算审计工作。

三、委托管理期限、目标

（一）服务期限

自本项目委托合同签订之日起至完成工程档案资料移交及工程决算为止。

（二）委托管理目标

1. 前期办理手续目标：包括不限于协助办理场地内建筑物、树木拆移手续，协助办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、五通一平各项达成开工条件等手续，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。

2. 设计质量控制目标：仔细认真研究采购人提供的各类设计技术文件资料，根据采购人要求对学生宿舍楼建设工程提供咨询意见，供

采购人参考。参加采购人组织的专家论证会议,如有必要经采购人同意后,组织、协调召开专家论证会议,确保设计方案在符合国家法规的同时,满足采购人的使用要求。

3. 设计图纸缺陷控制目标:协助采购人在招标前查找设计图纸存在的缺陷和不完善之处,保证设计图纸满足使用功能及施工工艺要求,同时指导运用新工艺工法,达到提高施工质量、缩短施工周期、节约资金成本。

4. 清单控制价编制目标:严格执行国家或地方现行的工程量清单计价规范、费用定额、消耗量定额,依据设计图纸、技术规范全面编制清单控制价,确保不落项、不少量,严格控制洽商。

5. 施工控制目标:协助采购人对施工进度、质量、安全进行管控,严格按项目总工期进度计划组织落实,确保完成各项节点,质量符合现行国家行业设计规范、标准,严格按照国家及北京市有关安全生产文明施工法规进行管理,确保安全生产零事故等。

6. 造价控制目标:符合国家和项目所在地现行政府投资使用管理要求,配合甲方控制造价不超上级批复的投资概算。

7. 合同管理:协助采购人建立合同管理体系,在项目施工时确保设计单位、监理单位、总承包单位等相关参建单位严格履行合同,避免合同纠纷。

8. 档案资料管理目标:协助甲方建立信息档案资料管理体系,按北京市资料管理规程要求,规范监理单位、总承包单位整理工程竣工资料,并在规定时间内完成组卷、移交归档工作。

9. 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。

四、联系方式

甲方的联系人

甲方的联系人为：程春生

甲方的联系人身份证号码：220303197102073832

甲方的联系人联系方式：010-80799498

乙方项目经理

乙方项目经理为：孙艺

乙方项目经理身份证号码：110103198506071866

乙方项目经理联系方式：13581688607

乙方向甲方书面报告委托项目管理工作进展的方式和时间：每周
一前，就上一周内委托项目管理工作情况以书面形式提交《项目管理工作周报》；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》。另根据甲方临时需要，在接到甲方通知之日起 7 日内提交专项工作报告。

五、合同价款及付款方式

1. 合同价款

本合同金额，大写：贰佰捌拾万零叁仟贰佰元整，（小写
¥ 2803200 元）。

2. 支付方式：

预付款：合同签订且政府资金到位后的 30 个自然日内，甲方按

合同金额的 20%支付乙方预付款。（具体支付时间以市发改委资金到账时间为准）

第二次付款：甲方在乙方完成合同范围内形象进度工程量的 60%后且政府资金到位后的 30 个工作日内，支付至合同金额的 50%；

第三次付款：甲方在乙方完成合同范围内形象进度工程量的 80%后且政府资金到位后的 30 个工作日内，支付至合同金额的 70%；

第四次付款：甲方在竣工验收完成四方验收后且政府资金到位后的 30 个工作日内，支付至合同金额的 95%；

第五次付款：待项目取得决算批复后，按照决算批复金额，支付剩余尾款。（若合同金额大于决算额则按照决算金额支付剩余尾款，若合同额小于决算金额则按照合同额支付剩余尾款）。

但因政府资金拨付延迟而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付合同价款时，不构成甲方的违约行为，乙方不得因此追究甲方违约责任。

六、双方的权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1. 甲方有权对委托的咨询工作进行监督，有权要求乙方接受政府部门对本项目的监督和检查，有权要求乙方配合落实政府部门针对本项目存在问题所提出的处理意见。

2. 甲方有权变更使用功能、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。

3. 甲方有权要求乙方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。

4. 甲方有权要求乙方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行方所派出的履约人员。

5. 甲方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。

6. 甲方有权对乙方管理范围内合同价款的支付做出决定。

7. 甲方对乙方开展的委托咨询工作有知情权和监督权。

8. 甲方有权对乙方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，甲方有权撤销管理授权。甲方有权因项目需要安排乙方承担项目相关的临时性工作，相关费用包含在项目价款中，甲方无需另行支付任何费用。

9. 甲方有权在委托咨询服务完成后，组织对乙方的委托咨询工作进行客观、全面、公正的评价。

10. 甲方应负责协调乙方与其它专业服务单位及政府行政管理部门的业务关系。

11. 甲方应为乙方办理各种审批/许可手续提供必要的条件和帮助。

12. 甲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。

13. 甲方应为乙方进入和使用项目建设场地提供便利，为乙方提

供必要的现场办公及生活条件，具体按专用合同条款约定。

14. 甲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。

15. 甲方有义务根据相关规定组织开展项目竣工验收工作。

16. 甲方有义务按照专用条款约定支付项目管理报酬。

17. 甲方有义务接收乙方发出的管理文件，并有义务就乙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。

18. 甲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。

19. 甲方有义务根据委托咨询的需要书面告知各参建单位服从乙方管理，对乙方所开展的委托咨询工作提供积极主动的支持与配合。

20. 甲方有义务就乙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报酬。

（二）乙方的权利与义务

1. 乙方根据甲方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）承担甲方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。

2. 乙方有与甲方保持优先沟通的权利。

3. 乙方有权向甲方提交书面管理文件（含报告、建议、纪要和

备忘录等）。

4. 乙方有权拒绝甲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，但因项目需要且双方协商一致的工作除外。

5. 乙方有权根据本合同相关约定取得项目管理服务报酬。

6. 乙方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，维护甲方的合法权益。

7. 乙方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，并按合同条款约定向甲方报告项目工作进展。

8. 乙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，不得随意变更建设内容、建设规模、建设标准和投资金额。

9. 乙方不得未经甲方批准办理应以甲方名义办理的事项。

10. 乙方应对涉及委托咨询方面的重大事项及时向甲方报告并提出管理建议。

11. 乙方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，乙方应配合甲方开展索赔管理工作。

七、违约责任

1. 甲方应全面履行合同约定的甲方各项义务。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。

2. 甲方若向乙方提出的赔偿要求不能成立，则应赔偿由该索赔所引起的乙方支出的各种费用。

3. 甲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。

4. 乙方应全面履行合同约定的乙方各项义务。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。

5. 因乙方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，乙方应自行承担增加费用。如乙方因自身原因不按时完成咨询工作的，每延期一天按照合同总价款的 1%向甲方承担违约责任，延期达 10 天的，甲方有权解除合同，乙方还应按照合同价款的 30%承担违约责任。

6. 乙方未征得甲方同意，不得将与本项目有关的资料和信息透露给任何第三方。如发生以上泄密等违约情况可能给甲方造成经济损失的，甲方有权向乙方索赔并要求乙方支付合同标的额 30%的违约金。

7. 在项目实施期间，若因乙方监管职责履行不到位，导致项目实施监管部门（政府执法部门）在检查中对施工总承包单位、监理单位等参建方作出行政处罚的，乙方须承担连带责任。每发生一次此类情形，甲方有权直接从合同总额中扣除 5%作为违约金。

8. 在项目实施期间，若因乙方监管职责履行不到位，导致项目实施期间出现安全事故的，乙方须承担连带责任。每发生一次此类情形，甲方有权直接从合同总额中扣除 10%作为违约金。

9. 乙方对项目管理咨询过程中出现的遗漏或错误负责修改或补

充，由此产生的费用由乙方承担。经修改补充后仍不能达到质量要求的，甲方有权解除合同，乙方应按照合同价款的 30%承担违约责任，给甲方造成损失的还应予以赔偿。

10. 乙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。

八、其他补充条款

本项目的资金来源于政府投资，甲方、乙方双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定：

1. 甲方在收到政府专项拨款后应及时按照合同的约定向乙方支付合同价款，但因政府资金拨付延迟而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付合同价款时，不构成甲方的违约行为，乙方不得因此追究甲方违约责任。

2. 如若乙方在项目管理过程中出现严重错误、或对建设单位造成严重影响的、或甲方多次要求乙方完成相关工作，乙方拒绝或延缓完成时，甲方有权立即更换项目团队且停止对乙方的款项的支付。

3. 本合同支付最终结算金额以工程竣工决算审批为准。

4. 因项目实际情况或最终批复金额造成本合同发生实质性变动，经双方最终确认签订补充协议。

九、 合同生效、变更与终止

1. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 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。

3. 项目办理完竣工验收备案手续，乙方向甲方移交项目全部档案资料。待项目完成决算，甲方向乙方支付剩余的咨询报酬后，本合同即终止。

十、 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. 提请北京市仲裁委员会进行仲裁。
2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、附则

本合同一式捌份，正本贰份，副本陆份，具有同等法律效力。正本甲乙双方各执壹份，副本甲方执肆份，乙方执贰份。

本合同自合同双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（签章）

法定代表人（签字或盖章）：

地址：北京市昌平区史各庄街道
北农路7号

邮编：102206

电话：/

传真：/

开户银行：工行德外支行

银行帐号：0200 0013 0900 8802

116

乙方（签章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

地址：北京市朝阳区东八里庄华
腾世纪总部公园9号楼

邮编：100124

电话：86-10-66411027

传真：86-10-66411031

开户银行：北京银行股份有限公司
西单支行

银行帐号：01090 37152 01201

09012 458



附件 1：拟投入本项目主要人员汇总表

序号	姓名	性别	年龄	学历和专业	专业技术职称和执业资格	从事项目管理的时间	拟在本项目中担任的职务	备注
1	孙艺	女	39	本科、工程管理	一级建造师、高级经济师	16	项目负责人	
2	陈鹏	男	42	本科、工程管理	二级建造师/国际项目经理资质认证IPMP	17	现场负责人	
3	程铁钧	男	43	本科、建筑学	建筑工程师	20	技术负责人	
4	翟春程	男	50	本科、粮食工程、	一级建造师、高级经济师、	26	造价负责人	
5	国文杰	男	34	本科、土木工程	一级建造师 监理工程师	10	现场工程师（安全）	
6	胡艳红	女	42	本科、土木工程	/	17	档案专员及合同管理	
7	刘泽辉	男	41	本科、土木工程	市政工程师	16	前期工程师	
8	梁伟时	男	55	本科、工程管理	Pmp项目管理	30	现场工程师（土建）	
9	赵杰	男	40	本科、电气安装	/	16	现场工程师（机电）	
10	白月琴	女	34	本科、工程管理	造价工程师	10	造价员（机电专业）	
11	程姿	女	35	本科、工程管理	造价工程师	11	造价员（土建专业）	

13	郭丽阳	女	31	本科、土木工程	造价工程师	7	造价员(暖通)	
14	孙苗苗	女	37	本科、工程管理	造价工程师	10	造价员(给排水)	
15	赵志学	男	44	本科、交通工程	造价工程师	15	造价员(土建)	