

北京建筑大学 2026 年两校区基建项目管理 建设项目委托项目管理合同



委托人：北京建筑大学

项目管理人：北京建大京精大房工程管理有限公司

日期：2026 年 1 月 12 日



目 录

第一部分 建设项目委托项目管理合同.....	3
第二部分 通用合同条款.....	5
第三部分 专用合同条款.....	11



第一部分 建设项目委托项目管理合同

1.1 委托项目管理合同书

委 托 人：北京建筑大学

项目管理人：北京建大京精大房工程管理有限公司

一、项目概况

项目名称：北京建筑大学 2026 年两校区基建项目管理

建设地点：北京建筑大学大兴校区：北京市大兴区黄村镇永源路 15 号。

北京建筑大学西城校区：北京市西城区展览馆路 1 号。

建设规模：工程估算总投资约 8000 万

建设内容：2026 年基建项目，主要包括：2026 年财政专项、2025 年未完工的财政专项和以往年度项目结算，以及后勤与基建处负责的其他修缮改造工程、维修维保工程等。

二、工程项目管理范围和内容：工程全过程项目管理

三、工程项目管理目标

投资控制金额：149.689856（万元）（含 15 万元奖励）

工程质量标准：合格

项目管理期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日

四、项目管理费

金额（大写）：壹佰肆拾玖万陆仟捌佰玖拾捌元伍角陆分人民币（含 壹拾伍 万元奖励）

¥：1496898.56 元（含 15 万元奖励）

五、本合同由以下文件组成：

- 1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
- 2、委托项目管理合同书
- 3、专用合同条款
- 4、通用合同条款
- 5、成交通知书
- 6、投标书及其附件



7、招标文件及其附件（或描述本项目的技术性文件）

8、初步设计文件及其审查批复文件

9、标准、规范及有关技术文件

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。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第二部分 通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为项目管理人提供项目建设的必要条件。

八、项目管理人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照项目管理工作范围和内容，承担项目管理任务。

九、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，协助项目管理人完成项目管理工作。

十、本合同一式 捌 份，具有同等法律效力，甲方执 伍 份，乙方执 叁 份。

委托人：北京建筑大学（签章）

法定代表人或其

委托代理人：（签章）

地址：北京市西城区展览路1号

邮编：100044

电话：010-61209168

项目管理人：北京建太京精大房

工程管理有限公司（签章）

法定代表人或其

委托代理人：（签章）

地址：北京市西城区展览馆路1号14、15幢

邮编：100044

电话：010-88358009

本合同签于 2016 年 1 月 12 日



第二部分 通用合同条款

1.2 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 词语定义

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项目管理的项目。

(2) “委托人”是指承担投资责任并委托项目管理任务、工程项目提出使用功能，协助项目管理人完成项目建设工作，并在项目建成后实际接收、使用、管理项目的一方。

(3) “项目管理人”是指按照项目管理合同约定承担工程项目组织管理工作的一方。

(4) “项目管理部”是指由项目管理人组建实施具体项目管理工作的机构。

(5) “项目经理”是指由项目管理人任命全面履行本合同的负责人。

(6) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的项目管理工作。

(7) “附加工作”是指：①委托人委托项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使项目管理工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(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项目管理业务，其善后工作及恢复项目管理业务的工作。

(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相应日期前一天的时间段。

(12) “专业工作单位”是指由项目管理人通过招标等方式选择承担工程项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，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，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、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。

各方的（合同）权利

委托人权利

第四条 委托人有权对工程项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

第五条 委托人有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准。

第六条 委托人有权要求项目管理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 委托人有权要求项目管理人更换不称职的项目部工作人员。

第八条 委托人有权对工程项目进行监督，并向委托人反映各种问题。

第九条 委托人有权对工程变更内容提出意见。

第十条 委托人有权对委托人核准的变更结果进行申诉上报。

项目管理人权利

第十一条 项目管理人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

（1）协助委托人选择专业工作单位、签订合同，对专业工作单位上报的相关业务内容进行审核。

（2）管理各类承包合同，代表委托人进行工程进度、质量、造价、安全的检查、监督和管理。

（3）协助委托人对项目建设资金的使用进行管理。

（4）进行项目各参与方的协调工作。

（5）与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

第十二条 项目管理人有权拒绝委托人提出的本合同约定之外的要求。

第十三条 项目管理人有权取得项目管理报酬，并有权按专用合同条款约定从项目投资节余额中提取奖励金，取得附加工作报酬和额外工作报酬。

第三章 各方的（合同）义务

委托人义务

第十四条 委托人应负责协调项目管理人及与工程项目有关的各政府行政主管部门的关系。



第十五条 委托人应监督和指导工程项目的建设实施,并组织工程项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托人负责拟定工程的原则、标准、规模、方案。

第十七条 委托人负责工程建设资金的筹集,按工程实际建设进度,并根据项目
管理人提出的用款计划及委托人同工程“专业工作单位”签订的合作合同,确保
工程款、材料设备采购款项等费用分期及时支付到位;

第十八条 按本合同约定,及时向项目管理人支付工程项目管理费。

第十九条 委托人应对技术方案、设计变更、招标资料等项目管理人申报文件进
行及时确认。

第二十条 对项目管理人提交的财务用款计划、请款报告、建设进度、报表、各
类报告、工作联系单等及时做出审核、确认、回复。若因委托人原因未能及时回
复认可而影响工程进度,委托人须对此负责。委托人应在专用合同条款约定的时
间内就项目管理人书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第二十一条 对项目管理人在工程建设期间的工程管理工作进行检查,并提出改
进意见,并有权责令调换经过警告仍不尽职的项目管理人代表,项目管理人有责
任代之以同等技能的工程管理人员。

第二十二条 承担项目管理人代办的应由委托人支付各类证照费用,包括规划、
质监、安监、档案、消防、环保、卫生防疫、交通、合同备案等当地政府监管部
门的费用。

第二十三条 负责委托审计、政府部门监管部门的检查和委托,并承担相关费用。

第二十四条 委托人必须及时向项目管理人提供设计图纸,技术说明及有关工程
的合同、资料文件和工程“专业工作单位”的名录、联系方式,以便项目管理人
进行工程管理和控制。

第二十五条 委托人负责工程各类合同文本(工程、采购、委托等合同)的审定及
签订,审批工程项目所发生的各项开支及资金调度。

第二十六条 委托人应在项目竣工验收合格后,组织项目移交。

第二十七条 向项目管理人提供必要的办公条件和住宿条件 见合同专用条件。

第二十八条 委托人有义务在项目管理工作完成后,组织对项目管理人进行客观、



全面、公正的绩效评价。

项目管理人义务

第二十九条 项目管理人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。项目管理人更换项目经理等主要工程管理人员须事先经委托人书面同意批准，并应代之以具有同等工程管理能力的人员。

第三十条 项目管理人应在合同签订后双方约定的日期内，与委托人书面确定项目管理人人员工作及管理方式，并组建能够满足工程项目管理服务需要的项目管理部，编制详细的项目管理规划。项目管理部的主要成员（含项目经理）名单和项目管理实施规划须报委托人确认。项目管理人变更项目管理部的主要成员（含项目经理），须报委托人同意，按专用合同条款约定向委托人汇报项目管理实施规划和人员。

第三十一条 项目管理人向委托人汇报项目管理工作进展的方式和时间按专用合同条款约定。

第三十二条 项目管理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，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。项目管理人不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设内容、建设规模、建设标准和投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，经监理单位、施工单位签署意见，由项目管理人报委托人审定并签署意见后方可进行变更。

第三十三条 项目管理人应根据项目进度需要，向委托人提出投资需求申请。

第三十四条 项目管理人应严格执行国家和北京市有关基本建设财务管理制度，并接受委托人和相关行政主管部门监督。

第三十五条 项目管理人应在项目建成后，协助委托人组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人提出移交。

第三十六条 项目管理人应建立完整的项目建设档案，在项目管理项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人移交。未征得有关方面同意，不得泄露与工程有关的保密资料。项目管理人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。



第四章 责任

委托人责任

第三十七条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。

第三十八条 委托人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第三十九条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,委托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或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。

第四十条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。

第四十一条 委托人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十二条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,委托人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或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。

项目管理人责任

第四十三条 项目管理人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务,任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为,应视为违约,并承担相应的违约责任。因项目管理人责任造成项目建设内容、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,项目管理人应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第四十四条 项目管理人有权就因其他方原因造成的损失提出索赔,如果该索赔要求未能成立,则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第四十五条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,项目管理人同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或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。

第五章 合同生效、变更与终止



第四十六条 本合同自签订之日起生效。

第四十七条 由于委托人的原因致使项目管理工作发生延误、暂停或终止，项目
管理人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。
由于委托人未采取相应措施，项目管理人可继续暂停执行全部或部分项目管理业
务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

第四十八条 当项目管理人未履行全部或部分项目管理义务，而又无正当理由，
委托人可发出警告直至解除合同，项目管理人承担违约责任。

第四十九条 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
知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，
应由责任方负责赔偿。

第五十条 项目管理者与委托人办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工
程决算，项目管理者收到项目管理报酬尾款后，本合同即终止。

第六章 争议的解决

第五十一条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，
可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，应按专用合同条款约定提交仲裁
机构仲裁或向人民法院起诉。



第三部分 专用合同条款

1.3 专用合同条款

第十三条 项目管理费计算方法：无

附加工作报酬计算方法：无

额外工作报酬计算方法：无

委托人应按如下方式、时间、金额向项目管理人核拨工程项目管理费：

2026 年项目管理费付款方式如下：

分四期支付，每期支付金额为项目管理费（不含奖励金额）的 25%。其中首期项目管理费于合同签订且收到项目管理方提交的合规发票后 10 日内支付；

第二期、第三期项目管理费于第二、第三季度首月的 20 日前委托人收到项目管理人提交的工作报告及合规发票后，向项目管理人支付；

最后一笔项目管理费在项目管理人完成 2026 年度全部约定内容并提交年度工作报告且通过委托人绩效评价后，委托人收到项目管理人提交的合规发票后按财务流程支付。

合同约定的不超 15 万元的奖励总额，按委托人的奖励方案发放。

第二十条 委托人应在 5 个工作日内就项目管理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

第二十七条 委托人向项目管理人提供必要的办公条件和住宿条件：提供办公室，无住宿条件，办公耗品自备。

第三十条 项目管理部的主要成员：项目经理：崔顺，项目管理部成员：详见后附表。

第三十一条 项目管理人向委托汇报项目管理工作的方式和时间：每月 10 日前，就上一月内项目管理工作情况以电子版及书面形式提交《项目管理工作月报》。

另根据委托人需要，在合理时间范围内提交与工程项目有关的专项工作报告。

第五十一条 争议的解决方式：委托人与项目管理人双方应协商解决，未能达成一致的，可向 北京市西城区 人民法院提起诉讼。

1.4 附加协议条款：

1. 由于项目变化，造成人员增减，按响应报价标准执行。



附表：

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目经理	崔顺	高级工程师	一级建造师注册证	全国	京 1322012201300907	建筑工程
土建专业工程师	王晨	高级工程师	/	/	/	/
水暖专业工程师	郑旭	中级工程师	二级建造师注册证	省级	202105202110009520	机电工程
电气专业工程师	苑士轻	中级工程师	/	/	/	/
设计专员	钱晨光	中级工程师	/	/	/	/
预算员	许银亮	高级工程师	造价员资格证	市级	京 060042407	土建
预算员	王颖	/	造价员资格证	市级	京 160130651	土建
预算员	崔建霞	/	造价员资格证	市级	京 120101729	土建



北京恒乐工程管理有限公司 中标通知书

SZYGC G 11000025210200155558-XM 001-146345

北京建大京精大房工程管理有限公司：

北京建筑大学2026年两校区基建项目管理(标段编号：11000025210200155558-XM 001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经北京建筑大学确认，贵公司为该项目中标人

中标金额：人民币1496898.56元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

特此通知。

北京恒乐工程管理有限公司
2025-12-29 11:29:24

