

合同编号：XCGW-2023180

北京市政府投资建设项目 委托管理合同

项 目 名 称：灵境胡同 - 积水潭桥路段通信箱体“三
化”和多杆合一环境整治工程项目管理

项目委托人：北京市西城区城市管理委员会

项目受托人：北京宣房大德置业投资有限公司

签订日期：2023 年 11 月 2 日

签订地点：北京市

灵境胡同 - 积水潭桥路段通信箱体“三化”和多杆合一 环境整治工程项目管理合同

委托人：北京市西城区城市管理委员会

法定代表人：王冰

住所地：北京市西城区北礼士路 12 号

受托人：北京宣房大德置业投资有限公司

法定代表人：吴奇兵

住所地：北京市西城区白纸坊西街 8 号楼 8 层

经双方认真协商，委托人就西城区灵境胡同 - 积水潭桥路段通信箱体“三化”和多杆合一环境整治工程项目管理事宜，达成本协议，以资双方信守。受托人代表委托人在项目实施过程中，行使项目管理权限，其它与委托人存在合同关系的参建单位，在合同中均应明确服从受托人管理。

一、项目的概况

1、建设地点

本项目位于北京市西城区，北起积水潭桥，南至灵境胡同，全长约 3700 米。工作内容主要是对新街口北大街、新街口南大街、西四北大街、西四南大街、西单北大街两侧的电力设备、路灯箱变、非局属设备（箱变）进行改造及三化处理。

2、建设内容及主要规模

工作内容主要是对新街口北大街、新街口南大街、西四北大街、西四南大街、西单北大街两侧的电力设备进行三化整治，对路灯箱体进行三化整治，对非局属电力设备进行三化整治。

3、建设费用暂估：15220 万元

4、全过程项目管理费用限额：201.87 万元（含税）（最终以审计结果为准）

二、项目管理内容

项目管理内容：包括前期筹备、建设实施、竣工结算阶段及档案整理；本项目管理类型为：全过程项目管理。

1、前期筹备阶段：

1.1组织前期勘察测绘工作；

1.2受托人协助委托人，办理项目可行性研究报告审批，申请立项、规划、园林、交通、环保等有关手续的报批工作。；

1.3受托人协助委托人，组织开展项目设计文件编制修改工作（含估算、概算），组织施工图设计；

1.4根据项目批复文件，协助委托人组织开展建设工程设计、监理、施工、设备、材料等招投标工作；

1.5组织现场勘察，协调设计单位，按照委托人的使用要求，如期完成图纸设计工作；

1.6组织施工总承包单位完成进场前各项手续办理，如渣土消纳、占掘路、交通、园林、地铁、军缆等。

2、建设实施阶段：

2.1工程施工过程中，不发生安全事故；

2.2组织开展施工准备工作。

2.3协助委托人办理开工前各项准备工作，包括：临水、临电报装，图纸交底等工作。

2.4审核施工组织方案。

2.5协助委托人协调工程所属街道、社区、物业等单位和相关人员，及时做好施工过程中民扰的处理，保证工程能够正常实施。

2.6协助委托人对工程质量、进度、安全、投资控制以及施工期间的现场管理和施工全过程管理，定期和不定期的向委托人汇报施工进度、质量、安全及资金的使用情况，并随时接受监督审查。

2.7协助委托人对合同的履行进行动态控制。

2.8协助委托人办理施工过程中发生的变更洽商及签证等文件。

2.9负责本工程项目的信息以及安全文明施工管理。

3、竣工结算阶段：

3.1组织工程中间验收，会同委托人共同组织竣工验收。

3.2负责组织竣工结算，提交完整的工程各阶段的档案、影音资料等，并配合审计部门完成竣工结算。

3.3完成整个工程项目的移交工作。

3.4根据专班、属地街道的要求进行项目管理工作。

4、档案整理：

4.1将本项目所有文件资料整理归档后交于委托人。

三、合同履行期限

自签订合同之日起2年（2023年11月-2025年11月（最终完成时间以竣工验收时间为准）

四、项目管理目标

工程质量目标：合格

安全管理目标：不出现安全责任事故、将施工扰民降到最低。

工期控制目标：按照委托人要求执行

廉洁目标：廉洁高效，不发生违规违纪问题。

五、项目管理费

项目管理费：1990000元（人民币大写：壹佰玖拾玖万圆整）

双方协商项目管理费收费标准按照财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建【2016】504号）的相关规定执行，管理费最终以西城区财政局结算评审后的审定金额为准。

支付方式：

本合同签订且乙方提供完整的支付资料后15个工作日内，甲方向乙方支付合同价款的50%；项目整体竣工验收合格，再支付合同价款的30%，剩余项目管理费依据竣工结算评审结果支付。甲方付款前，乙方应向甲方提供合法有效的发票。

六、合同双方的权利

（一）委托人权利

第一条 委托人有权全面指导、监督、检查项目管理的实施，对违规行为予以纠正。

第二条 委托人有权对因不可抗力事件、法规政策调整、技术规范变更、水文地质变化、使用功能改变等因素引起的设计变更及其投资调整，或施工条件变更造成的投资调整进行备案或审批。

委托人有权对已批复的投资概算中多计、重计、少计和漏计的投资进行调整，有权对施工图预算进行审核。

第三条 委托人有权要求受托人赔偿因其管理不善，或者擅自变更初步设计批复的建设内容、规模、标准，致使项目决算投资额超过概算投资额、工期延长、工程质量不合格或者不具备初步设计文件确定的使用功能，而增加的投资额或者所造成的损失。

第四条 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。

第五条 委托人有权参与或组织项目相关设计编报工作。全过程项目管理的，参与初步设计和施工图设计编报；建设实施项目管理的，组织编报项目可行性研究报告和初步设计，参与施工图设计。

第六条 委托人有权对受托人报请委托人变更的各种事项提出意见。

第七条 委托人有权参加受托人组织召开的项目管理工作例会，了解项目进度，并参与工程验收。

（二）受托人权利

第一条 受托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、实施及协调权：

1. 协助委托人以委托人名义与选择的专业工作单位签订合同。
2. 协助委托人管理各类承包合同，并按规定申请委托人直接向承包人支付承包费。
3. 与有关单位商定处理保修、返修事宜。
4. 进行项目各参与方的协调工作。
5. 提请委托人按本合同约定落实资金。
6. 提请委托人安排其管理人员参加项目运行、维护的技术培训和移交接收工作。

第二条 受托人对委托人提出的本合同约定之外的工作，有权要求委托人追加项目投资及延长工作时限。

第三条 受托人有权按合同约定取得项目管理费。

七、合同双方的义务

（一）委托人义务

第一条 委托人应在 5 个工作日内就受托人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第二条 委托人应确定一名联系人负责本项目的联络工作。

第三条 委托人应为项目实施提供必要条件：

1. 根据项目建议书或初步设计及概算批复的建设内容、规模、标准和投资额，提供详细的项目使用需求（或功能配置）报告。
2. 协助和配合受托人办理与项目相关的各种审批或许可手续，包括但不限于及时出具委托手续、文件准备、签章等。
3. 按工程进度同步开展项目开办所需的专业设备、设施、器材等的采购、安装和调试工作，并确保落实。
4. 按照项目管理协议的规定，移交施工作业现场，为项目顺利实施创造条件。
5. 现场设置 1 处临时办公场所，负责接待来访居民，进行沟通、洽谈。

第四条 委托人应负责项目总投资资金的筹措，按约定根据受托人申请向专业工作单位等相关方付款。

第五条 委托人应参与项目设计的审查工作。

第六条 委托人应在 15 个工作日内对项目的相关技术文件进行会签或者报批。

第七条 委托人应参与并配合完成工程验收，并在验收合格后按有关规定办理项目资产接收手续和产权登记手续。

第八条 在项目实施过程中，委托人不得提出不符合国家规定的变更要求，也不得随意提出功能、内容及标准的变更要求。

（二）受托人义务

第一条 受托人在履行本合同义务期间，应遵守中华人民共和国和北京市有关法律、法规、规章，维护委托人的合法权益。

第二条 受托人不得将项目管理的权利和义务转让或肢解转让。

第三条 受托人应组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部，并编制详细的项目管理实施规划，报经委托人确认后，按照项目管理工作范围和内容完成项目管理工作。

第四条 受托人不得擅自变更项目管理部的主要成员（本项目项目经理：宗宁，

联系电话：13051883626。受托人不得擅自变更项目管理部的主要成员（含项目经理），确需变更的，须经委托人确认后报委托人同意。。

第五条 受托人应按照项目初步设计及投资概算批复的建设规模、内容和标准实施组织管理，控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。

受托人不得在项目实施过程中利用洽商或者补签协议擅自变更项目建设规模、内容、标准和投资额。因不可抗力事件、法规政策调整、技术规范变更、水文地质变化、使用功能改变等因素引起的设计变更及其投资调整，或因施工条件变更造成的投资调整，由受托人报委托人批准。

第六条 受托人应根据项目进度需要，及时向委托人提出资金使用计划。

第七条 受托人应在项目移交前，按照有关规定与委托人及施工方签订保修服务协议，由施工方对完成后的管理项目保修义务承担保修责任。管理项目的保修范围和保修期限不低于政府有关部门规定的标准。

第八条 受托人协助委托人建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未经同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

八、违约责任

（一）因受托人原因致使项目实际建设投资金额超过合同约定控制金额（或概算调整金额）的，由受托人按实际超出数额补足资金。

（二）因受托人原因致使工程质量不合格或者不具备初步设计文件确定的使用功能的，按实际损失进行赔偿。

（三）因受托人原因致使项目安全、进度目标未能实现的，按实际损失进行赔偿。

九、争议的解决方式

1、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决。协商不成时，任何一方均可向项目所在地北京市西城区人民法院提起诉讼解决。

2、通讯地址和联系方式：合同各方一致确认本合同中记载的各方通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或司法机关（法院）诉讼文书的地址和联系方式。

3、通讯地址和联系方式适用期间。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。

4、通讯地址和联系方式的变更。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方和司法机关送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

5、承诺。合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

6、风险提示。合同各方均明知：因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

十、本协议未尽事宜，双方以补充协议形式另行约定。

十一、本协议自双方法定代表人签署并加盖公章之日起生效。本协议一式捌份，双方各执肆份，各份具有同等法律效力。

(此页无正文)

委托人(公章): 北京市西城区城市管理委员会

法定代表人

或委托代理人(签字):



联系人: 张利

联系电话: 88391505

时间: 2023 年 11 月 2 日

受托人: (公章) 北京宣房大德置业投资有限公司

法定代表人

或委托代理人(签字):



地址: 北京市西城区白纸坊西街 8 号楼 8 层

税号: 91110102306500665C

开户银行: 工行北京樱桃园支行

银行帐号: 02000000609200126380

时间: 2023 年 11 月 2 日

