

合同审核专用章

2024年 049号

编号：THCQ/ZY/SCH/XMGL/F006[2024]

工程建设管理服务合同

ZZS057



项目名称：德胜门内大街空间品质综合提升项目-工程建设管理服务

甲方：北京市西城区人民政府什刹海街道办事处

乙方：北京天恒正字投资发展有限公司

工程建设管理服务合同书

甲方：北京市西城区人民政府什刹海街道办事处

乙方：北京天恒正宇投资发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、财政部财建[2016]504号文件，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，经甲、乙双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：德胜门内大街空间品质综合提升项目

项目总投资：9311 万元

建设规模：德胜门内大街空间品质综合提升项目是落实总规控规新要求的街道空间系统化综合整治提升项目，项目位于西城区什刹海街道，南至地安门西大街，北至德胜门西大街，东西至德内大街两侧沿街建筑后墙/院外沿。项目总用地面积约 9.9 公顷，全线 1700 余米。

二、工程项目管理服务范围和内容：

（一）项目前期阶段

1. 项目管理策划：根据项目情况特点，分析项目进展重点、难点，确定工作目标，制定项目实施计划，按需配备专业服务团队。
2. 外部市政协调：协助项目建设单位办理图纸设计范围内有关市政、交通、绿化等提升任务涉及的手续，同时配合建设单位取得相关部门的支持。
3. 基本建设程序管理：协助项目建设单位办理立项、投资计划、规划、国土、环境、文物、交通、节能、消防、人防、园林、水务、防雷设计、图纸审查等各项行政审批或许可手续（本工程不涉及的除外）。
4. 设计管理：协助项目建设单位对设计质量、设计进度、设计概算进行限额控制；对设计材料选择、设备选型提出合理化建议；配合建设单位组织专家评审；划分设计单位工作界面；协调各专业设计单位的关系。

（二）项目施工准备阶段

1. 招标采购管理：协助项目建设单位选择招标代理公司组织项目监理、施工等参建单位的招标工作；参与编制招标文件、设置合同条款；组织合同谈判、签订、

备案等。

2. 建设程序管理：协助项目建设单位办理工程开工质量、安全监管部门的备案手续（本工程不涉及的除外）。
3. 落实施工条件：协助项目建设单位办理占道等相关手续。
4. 施工准备工作管理：协助项目建设单位组织设计、施工单位进行技术交底和施工图会审。

（三）项目施工组织阶段

1. 质量管理：协助项目建设单位组织各参建单位编制初步质量控制实施计划；组织设计方案的质量评审、施工图设计的质量会审；审核监理单位的监理大纲、监理规划、监理细则；检查监理、施工单位质量管理体系；参加对材料、设备进场的检查。
2. 进度管理：协助项目建设单位编制项目总控制进度计划；审核设计进度计划；审核施工单位的施工总进度计划；审核监理单位的进度控制措施；制订项目建设单位采购的工作计划；督促并审核各参建单位制订周/月工作计划；督促各参建单位建立进度计划管理体系；负责项目进度计划检查；组织工程例会，检查和落实进度计划。
3. 造价管理：协助项目建设单位选择造价咨询公司审核招标清单及控制价，并取得财政预算评审报告；配合建设单位完成总包工程招标及合同签订工作；设计变更、洽商的造价管理；暂估价材料、设备的造价管理；索赔费用的造价管理；协助建设单位工程款支付管理；配合建设单位进行竣工结算审计，取得财政结算审核报告。
4. 合同管理：协助项目建设单位起草合同文件及其补充协议；审查合同签订对象；参与合同谈判，制定合同谈判方案、策略；协助项目建设单位完成合同、补充协议签署工作；检查合同履行情况；收集、整理合同执行中的往来函件；检查、分析、总结合同执行情况；配合建设单位解释合同执行中的争议问题；处理合同索赔事件。
5. 档案管理：协助项目建设单位按照工程档案资料管理规程，督促各参建单位收集整理各自工程档案资料，协助项目建设单位整理汇编项目建设单位的工程档案资料。
6. 各参建单位的管理：协助项目建设单位监督测绘、设计、监理、施工等参建单

位履行合同义务；监督各单位人员、设备配备到位情况。

（四）项目竣工验收及结算阶段

1. 协调各单位组织开展中间验收，包括隐蔽工程、分部工程、分项工程、设备调试。
2. 竣工手续办理：协助项目建设单位办理各专项验收手续；组织项目竣工验收。
3. 工程结算管理：协助项目建设单位组织相关单位编制竣工结算，配合建设单位进行竣工结算审计，取得财政结算审核报告，并配合完成政府审计工作。

三、工程项目管理服务目标

投资控制金额：区财政预算评审金额

工程质量标准：符合北京地区建筑工程验收规范

工程建设管理服务期限：合同签订之日起至工程竣工验收合格且财政评审及审计完成止。

四、工程项目管理服务费（项目建设管理费）合同价（含税）：1296700（元），大写：壹佰贰拾玖万陆仟柒佰元整，税率为6%。（最终以财政评审为准）。

五、本合同由以下文件组成：

- 1、双方认可的协议修正文件
- 2、工程建设管理服务合同书
- 3、专用合同条款
- 4、通用合同条款
- 5、响应文件
- 6、竞争性磋商文件

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、甲方承诺，遵守本合同中的各项约定，为乙方提供项目建设的必要条件：

八、乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照工程项目管理服务范围和内容，承担工程项目管理服务任务。

九、凡因执行本协议书所发生的争议，双方应通过友好协商的方式解决。如协商不能解决时，向北京市西城区人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：(签章)



法定代表人

周翔

或授权委托人：(签章)

乙方：(签章)



法定代表人

[Handwritten signature]

或授权委托人：(签章)

经办人：

纳税人识别号：

纳税人识别号：91110000589072989B

开户银行：

开户银行：北京银行德外支行

银行账号：

银行账号：01090364700120109099783

地址：

地址：

邮编：

邮编：100009

电话：

电话：010-87488168

本合同于 2024 年 2 月 8 日

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 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”是指甲方委托实施工程项目管理服务的项目。
- (2) “甲方”是指承担投资责任并委托工程项目管理服务任务的一方。
- (3) “乙方”是指按照工程项目管理服务合同约定承担项目组织管理工作的一方。
- (4) “项目经理部”是指由乙方组建实施具体工程项目管理服务工作的机构。
- (5) “项目经理”是指由乙方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，甲方委托的工程项目管理服务工作。
- (7) “附加工作”是指：①甲方委托工程项目管理服务范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于甲方原因，使工程项目管理服务受到阻碍或延误，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甲方原因而暂停或终止工程项目管理服务，其善后工作及恢复工程项目管理服务的工作。
- (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份相应日期前一天的时间段。
- (11) “专业工作单位”是指通过招标等方式选择承担本项目拆迁、评估、拆除、房屋维修、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质或资格的单位。

第二条工程项目管理服务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。

第二章 各方的（合同）权利

甲方权利

第四条甲方有权对项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

第五条甲方有权对因技术、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。

第七条甲方有权要求乙方更换不称职的项目部工作人员。

乙方权利

第八条乙方根据甲方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）根据工作需要及有关规定组织招标选择专业工作单位，并协助甲方与其签订合同。

（2）负责工程建设管理工作，落实工程进度，保证工程质量。

（3）与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

（4）进行项目各参与方的协调工作。

第九条乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求。

第十条乙方有权取得工程项目管理服务报酬，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。

第二章 各方的（合同）义务

甲方义务

第十一条甲方应负责协调乙方及与项目有关的各政府行政主管部门的关系，为工程建设管理服务提供必要条件。

第十二条甲方应参与项目管理的审查工作，并对专业工作单位的选择过程

进行监督和指导。

第十三条甲方应监督和指导项目的建设实施，并组织项目的竣工验收和移交。

第十四条甲方应对政府资金使用情况监督，并按专用合同条款约定向乙方核拨工程建设管理服务费（项目建设管理费）。

第十五条甲方负责支付项目所有费用开支，包括立项、建设手续审批、勘察、设计、监理、各项评审、施工、验收、试运行等关于该项目一切费用。

第十六条甲方应在专用合同条款约定的时间内就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第十七条甲方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十八条甲方应在工程项目管理服务完成后，组织对乙方进行客观、全面、公正的绩效评价。

乙方义务

第十九条乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护甲方的合法权益。

第二十条乙方应组建能够满足本项目工程项目管理服务需要的项目管理部，按照工程项目管理服务范围和内容完成工程项目管理服务，并按专用合同条款约定向甲方汇报工作进展。

第二十一条乙方应按批准的建设规模、建设内容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。乙方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规模、建设标准、建设内容和投资额。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，并经监理单位、施工单位签署意见后，由乙方报甲方核准。

第二十二条乙方应配合甲方按有关规定选择专业工作单位，并接受甲方监督。

第二十三条乙方应根据项目进度需要，向甲方提出投资计划申请。

第二十四条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。

第二十五条乙方应在项目建成后，协助甲方组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续。

第二十六条乙方应根据甲方提出的项目运行管理方案，组织运行管理人员培训。

第二十七条乙方应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第四章 责任

甲方责任

第二十八条甲方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。

第二十九条甲方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。

第三十条因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，甲方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三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

乙方责任

第三十一条乙方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。

第三十二条乙方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。

第三十三条因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，乙方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三方责任造成的爆炸、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

第三十四条本合同自签订之日起生效。

第三十五条由于甲方的原因致使工程项目管理服务发生延误、暂停或终止,乙方应将此情况与可能产生的影响及时通知甲方,甲方应采取相应的措施。由于甲方未采取相应措施,乙方可继续暂停执行全部或部分工程项目管理服务,直至提出解除合同。甲方承担相应违约责任。

第三十六条当乙方未履行全部或部分工程项目管理服务义务,而又无正当理由,甲方可发出警告直至解除合同,乙方承担违约责任。

第三十七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。

第三十八条甲乙双方办理完成项目竣工验收手续,乙方收到工程项目管理服务费(项目建设管理费)尾款后,本合同即终止。

第六章 争议的解决

第三十九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。

第二部分 专用合同条款

第二条合同适用的法律及工程项目管理服务依据：适用国家和北京市法律、法规、规章，并参照财政部财建[2016]504号文件执行。

第十条工程建设管理服务费（项目建设管理费）计算方法：依据财政部财建[2016]504号文件规定执行。

第十三条甲乙双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后，甲方负责组织接收。

第十四条

工程建设管理服务费（项目建设管理费）支付时间及比例：

甲乙双方签订合同七日内甲方向乙方支付合同价的30%，该项目竣工验收合格后七日内甲方向乙方支付合同价的50%，该项目完成财政结算评审和审计完成后，按照财政结算评审及审计结果为依据办理工程建设管理服务费结算，结算后七日内一次性支付该项目剩余工程建设管理服务费（项目建设管理费）。

第十六条甲方应在7个工作日内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复，如甲方在7个工作日内未与书面答复视为甲方认可乙方的方案。

第十七条甲方的联系人：王千会 83223007

第二十条乙方的联系人：程丽明 13520658720

乙方向甲方汇报工程建设管理服务工作的方式和时间：定期召开项目监理例会，以会议纪要形式上报。另根据甲方临时需要，在合理时间范围内提交与本项目有关的专项工作报告。

第二十二条选择专业工作单位的监督管理措施：乙方应当配合甲方按照法律规定的方式选择各专业工作单位。

第二十八条甲方应按本协议约定向乙方如数支付工程建设管理服务费（项目建设管理费），如因甲方原因未按约定如期全额交纳工程项目管理服务费用（项目建设管理费）的，则每逾期一日，按应缴款项的0.05%计算滞纳金赔偿乙方，该费用最高不超过应付金额的20%。

第三十九条争议的解决方式：向北京市西城区人民法院提起诉讼。

第三部分 合同补充条款

甲方职责：

- 1、 负责立项、施工等前期手续办理工作。
- 2、 负责审核、确定设计方案、施工图图纸，以及专业工作单位、重要材料、设备的选定工作。
- 3、 参与施工过程中相关隐蔽工程、关键环节、进场关键设备材料验收等工作。
- 4、 负责工程费用的申请、支付，项目所有费用开支均由甲方负责支付，包括立项、建设手续审批、测绘、设计、监理、各项评审、施工、验收、试运行等关于该项目一切费用。
- 5、 监督和指导项目的建设实施，负责协调相关部门配合工程建设管理服务单位做好项目启动后的建设工作，为工程建设管理服务单位提供必要条件。
- 6、 对资金 Usage 情况进行监督，并及时按约定向工程建设管理服务单位核拨工程建设管理服务费（项目建设管理费）。

乙方职责：

- 1、 协助甲方进行各项前期手续办理工作。
- 2、 负责配合甲方深化设计方案、图纸，并报送甲方，甲方对设计文件予以确认。
- 3、 负责配合招标采购及编制建筑工程施工合同，及时将招标响应及合同文件报送甲方，甲方对文件予以确认盖章。
- 4、 负责工程建设管理工作，包括局部拆除、各项提升任务等落实工程进度，保证工程质量。
- 5、 负责按国家规定进行工程建设验收备案等相关工作（不适合本工程的除外）。
- 6、 乙方必须遵守国家、北京市有关主管部门制定的安全生产的法律、法规、规范、规章、规定等要求以及建筑安装工程安全管理规定，依法组织和监督现场施工，并采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。乙方在施工过程中发生的由乙方自己造成的安全事故，该部分事故责任后果均由乙方自行承担。



甲方：(签章)

法定代表人

周翔

或授权委托人：(签章)



乙方：(签章)

法定代表人

唐浩

或授权委托人：(签章)

经办人：

纳税人识别号：

纳税人识别号：91110000589072989B

开户银行：

开户银行：北京银行德外支行

银行账号：

银行账号：01090364700120109099783

地址：

地址：

邮编：

邮编：100009

电话：

电话：010-87488168