

86

建设工程项目管理合同

委托人：北京市朝阳区人民政府团结湖街道办事处

受托人：北京衡信工程咨询有限公司

项目名称：团结湖 2020 年老旧小区综合整治项目（水碓子小区 1、2、4、6、11、15、16、19 号楼）工程项目管理服务采购项目

2024 年 9 月 18 日



第一部分 协议书

委托人（全称）：北京市朝阳区人民政府团结湖街道办事处

受托人（全称）：北京衡信工程咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托受托人及项目管理事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：团结湖 2020 年老旧小区综合整治项目（水碓子小区 1、2、4、6、11、15、16、19 号楼）工程

工程地点：北京市朝阳区水碓子小区

建设规模及内容：团结湖 2020 年老旧小区综合整治项目（水碓子小区 1、2、4、6、11、15、16、19 号楼）

工程投资额：8024.544 万元

服务内容：主导建设项目各方及相关单位的工作协调。在项目实施阶段，进行设计管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案、项目移交使用等管理和控制等工作的管理服务，并负责协助建设单位进行资料备案及整理归档，协助建设单位组织工程竣工验收，协助审查工程进度款支付和工程结算等工作。协助建设单位的其他工程项目管理工作。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 专用条款；
3. 通用条款；
4. 附录；
5. 招标文件；
6. 投标文件。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、签约酬金

签约酬金(大写): 壹佰零玖万壹仟柒佰肆拾元整 (暂定)小写: 1091740.00
元, 其中增值税税率为 6 %, 税金为 61796.6 元。

包括:

项目管理费酬金(含税): 壹佰零玖万壹仟柒佰肆拾元整 (小写 1091740.00
元)

相关服务酬金: 零元整。

其中:

(1) 设计阶段服务酬金: /。

(2) 保修阶段服务酬金: /。

(3) 其他相关服务酬金: /。

五、期限

1. 服务期限: 自签订合同开始, 经工程施工准备、实施阶段、工程质量验收、竣工结算直至完成审计之日为止。

六、项目负责人

项目负责人: 池志云

身份证号码: 130682198902286988

执业资格: 11023882

七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺, 按照本合同约定提供受托人项目管理服务。

2. 委托人向受托人承诺, 按照本合同约支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: 2024 年 9 月 18 日。

2. 订立地点: 北京市朝阳区。

本合同一式 陆 份, 具有同等法律效力, 委托人执 叁 份, 受托人执 叁 份。

委托人：北京市朝阳区人民政府团
结湖街道办事处

住所：北京市朝阳区团结湖北头条 9 号 住所：北京市朝阳区周家井大院【3-1】

电子邮箱: _____

住所：北京市朝阳区周家井大院【3-1】

电子邮箱: bjhxzx2024@163.com

第二部分 通用条款

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施受托人与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托受托人与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “受托人”是指本合同中提供项目管理服务与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “项目管理”是指受托人接受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指受托人接受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

1.1.9 “项目管理机构”是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “项目负责人”是指由受托人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目管理机构工作的注册执业人员（注册监理工程师、注册一级建造师、注册一级建筑师、注册一级结构工程）。

1.1.11 “酬金”是指受托人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付受托人的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指受托人完成正常工作，委托人应给付受托人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指受托人完成附加工作，委托人应给付受托人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或受托人；“双方”是指委托人和受托人；“第三方”是指除委托人和受托人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和受托人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

（1）协议书；

（2）通用条件；

（3）双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 受托人的义务

2.1 受托人的范围和工作内容

2.1.1 受托人的工作范围在专用条件中约定。

2.1.2 受托人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规和省、市有关法规及规章，维护委托人的合法权益。

2.1.3 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，按照项目管理范围和内容完成项目管理工作，并按专用合同条款约定向委托人汇报项目管理工作进展。

2.1.4 受托人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。受托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规模、建设标准、建设内容和投资额。若因技术、

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，由受托人报委托人执行。

2.1.5 受托人应按有关规定协助委托人通过公开招标方式选择专业承包商，并对选择的承包商进行管理。

2.1.6 受托人应根据项目进度需要，向委托人提出建设资金使用、拨付计划申请。

2.1.7 受托人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人监督。

2.1.8 受托人应在项目建成后，负责组织竣工验收，并将验收合格的项目在专用合同条款约定的时间内向委托人办理移交手续。

2.1.9 受托人应在项目竣工验收前，协助委托人与有关单位签订保修服务协议。

2.1.10 受托人应建立完整的项目建设档案，在工程项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

2.1.11 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.1.12 受托人与相关服务依据

(1) 适用的法律、行政法规及部门规章；

(2) 与工程有关的标准；

(3) 工程设计及有关文件；

(4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定受托人依据。

2.1.13 相关服务依据在专用条件中约定。

2.2 项目受托人机构和人员

2.2.1 受托人应组建满足工作需要的项目受托人机构，配备必要的设备。项目受托人机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.2.2 本合同履行过程中，项目经理及重要岗位受托人员应保持相对稳定，以保证受托人工作正常进行。

2.2.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整项目管理机构人员。受托人更换项目经理时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；受托人更换项目管理机构其他受托人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

账方式拨付建设资金。

3.5.5 委托人应在专用条款约定的时间内就受托人书面提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复。

3.5.6 委托人应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

3.5.7 委托人应及时组织建设业主单位审查和确认受托人提供的与各参建方谈判合同（咨询、勘察、设计、施工、监理、设备和重要材料采购等合同）并与之签定。

3.6 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对受托人以书面形式提交并要求作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因受托人违反本合同约定给委托人造成损失的，受托人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。受托人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿责任由双方协商确定。

4.1.2 受托人向委托人的索赔不成立时，受托人应赔偿委托人由此发生的费用。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.2.4 除外责任

因非受托人的原因，且受托人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，受托人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损

失、损害。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

受托人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

委托人对受托人提交的支付申请书有异议时，应当在收到受托人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向受托人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和受托人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致受托人履行合同期限延长、内容增加时，受托人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的受托人工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

6.2.3 合同生效后，如果实际情况发生变化使得受托人不能完成全部或部分工作时，受托人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。受托人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天。

6.2.4 合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起受托人与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协

商进行相应调整。

6.2.5 因非受托人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.2.6 因工程规模、受托人范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或受托人的部分义务。在解除之前，受托人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除受托人的部分义务导致受托人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内，因非受托人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知受托人要求暂停全部或部分工作。受托人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致受托人遭受的损失应由委托人予以补偿。

6.3.3 暂停部分受托人与相关服务时间超过 182 天，受托人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过 182 天，受托人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将受托人与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担第 4.2 款约定的责任。

6.3.4 当受托人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知受托人限期改正。若委托人在受托人接到通知后的 7 天内未收到受托人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除本合同的通知，自通知到达受托人时本合同解除。委托人应将受托人与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达受托人之日，但受托人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.5 受托人在专用条件 6.2 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出受托人可以接受的延期支付安排，受托人可向委托人发出暂停工

作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内受托人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，受托人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

6.3.6 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同。

6.3.7 本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 受托人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与受托人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

受托人员外出考察发生的费用由受托人支付，除另有约定外。

8.2 检测费用

委托人要求受托人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由受托人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.4 奖励

受托人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

8.5 守法诚信

受托人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

双方不得泄露对方声明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料，保密事项在专用条件中约定。

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

受托人对其编制的文件拥有著作权。

受托人可单独或与他人联合出版有关受托人与相关服务的资料。除专用条件另有约定外，如果受托人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关受托人与相关服务的资料，应当征得委托人的同意。

第三部分 专用条款

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用 / 。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：协议书、专用条款、通用条款。

2. 受托人义务

2.1 受托人服务范围和內容

受托人服务范围：团结湖 2020 年老旧小区综合整治项目（水碓子小区 1、2、4、6、11、15、16、19 号楼）。

受托人服务内容：主导建设项目各方及相关单位的工作协调。在项目实施阶段，进行设计管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案、项目移交使用等管理和控制等工作的管理服务，并负责协助建设单位进行资料备案及整理归档，协助建设单位组织工程竣工验收，协助审查工程进度款支付和工程结算等工作。协助建设单位的其他工程项目管理工作。

2.2 受托人及项目管理机构和人员

2.2.1 更换服务人员的其他情形：未经委托人同意，不得变更项目负责人。

2.3 履行职责

2.3.1 对受托人的授权范围：建设项目前期服务至工程实体实施阶段的质量、进度、投资控制管理和安全、合同、信息等方面协调管理服务。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，受托人不需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.3.2 提交报告

受托人应提交报告的种类（包括项目管理中各类报告、受托人规划、受托人月报及约定的专项报告）、时间和份数：按服务内容要求及时提交各类报告；开工前一周内上报受托人规划；每月 28 日前报受托人月报。

2.4 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

受托人应在本合同终止后 10 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交

的时间和方式为：现场交付。

3. 委托人义务

3.1 委托人代表：王璿；

3.2 答复

委托人同意在3天内，对受托人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 受托人的违约责任

4.1.1 受托人赔偿金额按下列方法确定：因受托人管理方的原因造成经济损失时，委托人有权要求受托人进行赔偿，除与第三方恶意串通，或为第三方谋取利益外，最大数额应限于：直接经济损失×（项目管理服务费-税金）/项目总投资。

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：委托人不按时支付项目管理酬金而应支付的违约金按下列方法确定：违约金=档期应付款总额×国有银行同期贷款利率×拖延支付天数。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：/，汇率为：/。

5.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：双方签订合同，受托人进场后且政府资金到位后，委托人向受托人支付本合同约定签约酬金的50%（即人民币545870.00元）为首付款。项目完成经验收合格支付至本合同约定签约酬金的80%（即人民币873392元），审计完成后支付至审计金额的100%（具体支付情况，以财政拨付资金金额及时间为准，审计金额依据《基本建设项目建设成本管理规定》财建【2016】504号文进行结算），费用支付后受托人应向委托人提供相应等额合规发票，如因财政拨款时间延迟，造成甲方未能及时向乙方付款，甲方不承担违约责任。

由于本项目资金来源为财政性资金，须执行支付的相关程序，甲方仅负责在约定时间内完成申请支付手续，但实际付款到账时间及金额以财政拨付的时间及金额为准，甲方无需承担由此产生的延迟支付责任。乙方认可财政最终拨付的

额及拨付时间。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：双方签字盖章后生效。

变更：无

7. 争议解决

7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交/进行调解。

7.2 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第(2)种方式：

(1) 提请/仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8. 其他：无

9. 补充条款：无

附录A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：协助甲方进行勘察管理。

A-2 设计阶段：协助甲方进行设计管理。

A-3 保修阶段：协助甲方进行保修阶段管理。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：/。

附录B 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间	备注
办公用房				
宿舍				