

密云区 2023-2024 年度老旧小区综合整治项目项目管理

委托合同

项目名称：密云区 2023-2024 年度老旧小区综合整治项目项目管理

委托单位：北京市密云区住房和城乡建设委员会

受托单位：北京双圆工程咨询监理有限公司

签订时间：2023 年 1 月 8 日



第一部分 合同协议书

委托人：北京市密云区住房和城乡建设委员会

地 址：北京市密云区水源东路 339 号

受托人：北京双圆工程咨询监理有限公司

地 址：北京市西城区南礼士路 19 号 1 幢一层 103、104 室

为确保项目顺利实施，明确双方在履行本合同期间所享有的权利及应承担的义务，依据《中华人民共和国民法典》、工程咨询行业有关规定及其他相关法律、法规，在遵循平等、自愿、公平和诚信的原则上，双方就下述项目管理服务事项协商一致，订立本委托合同。

一、项目概况

1、项目名称：密云区 2023-2024 年度老旧小区综合整治项目项目管理

2、建设地点：密云区鼓楼街道、果园街道、溪翁庄镇、西田各庄镇

3、建设规模：154573.62 平方米。

4、建设内容：住宅楼本体节能保温改住宅楼本体节能保温改造，水、电、气、热、通讯等基础设施改造升级，拆除违法建设，绿化补建，完善无障碍设施，完善安防、消防设施，规范物业管理。老旧楼房增设电梯，补建停车位及电动汽车、电动自行车充电设施。

5、项目总投资：18700 万元，其中建安费暂估为 17014.3 万元

二、项目管理范围和内容

1、**项目管理范围：**本项目建设内容范围内的全部项目管理内容。

2、**项目管理内容：**接受委托人的委托，负责项目总协调管理、施工进度管理、投资管理、质量管理、安全管理、合同管理、信息管理、档案管理工作，具体事项如下：

2.1、负责编制项目管理实施方案，审核项目进度总计划、项目资金使用计划等各专业公司编制的工作计划；

2.2、负责组织编写、修改及审核项目所需相关材料等工作；

2.3、工程招标采购管理；

1) 制定施工总承包、专业分包、专项供应材料设备、发包人发包专业工程、暂估价材料设备和发包人供应材料设备、造价咨询、监理单位等招标、采购总体工作计划，并报业主审查。

2) 根据本工程的实际情况向业主提出标段划分以及专业分包范围的规划建议。

- 3) 负责审查招标代理机构起草的资格预审文件、招标文件及招标补充文件。
- 4) 监督造价咨询机构完成工程量清单、招标控制价的编制并审查成果文件。
- 5) 协助并审查设计单位提出各类材料设备的技术要求。
- 6) 根据需要单独起草合同文本或审查他人起草的相关合同文本。
- 7) 负责接收和保管招标代理机构移交的招标过程中各类文件和资料。

2.4、负责协调设计、造价、施工、监理等单位在开展本项目建设过程中的有关衔接事宜；在设计的中期阶段，与业主协商约定，实地检查所有设计的进展情况；按业主要求组织并参与设备、材料的选型工作，审核主要设备、材料清单。就建筑结构体系的确定，材料、系统、设备、仪器仪表的选择，建设场地的使用等方面向业主提出合理化建议。

2.5、负责协调委托人与施工单位、施工单位与小区住户等在开展本项目建设过程中的有关沟通、衔接事宜。

2.6、负责协助委托人开展施工前准备工作，包括但不限于协助委托人办理项目开工许可，组织设计、监理、施工单位进行技术交底或施工图会审。

2.7、负责督促设计、造价、施工、监理、材料设备供应等各参建单位，按照相关合同约定配备人员、组建机构、履行义务。

2.8、负责依照施工合同及设备材料采购合同，对施工阶段的项目建设实行管理（含投资、进度、质量、安全、文明施工、信息、档案、风险、保密），合理应对各种风险，促进项目顺利实施。

2.9、负责审核工程变更洽商、工程进度款支付报告、工程索赔报告和结算报告，并提供专业咨询意见。

2.10、督促各参建单位收集整理各自工程档案资料，协助委托人整理、汇编工程档案资料。

2.11、进行改造项目民意征集，配合处理 12345 热线的回应及相关问题的处理；

2.12、配合审计过程中的问题整改。

三、项目管理的工作依据

1、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国价格法》、《建设工程项目管理试行办法》等其他国家和北京市有关法律法规、政策、技术规范、标准等；

2、各建设阶段文件、报告、设计图纸、批文及其他相关的基础材料等；

3、项目管理委托合同及其他项目建设合同、采购合同等约定的内容；

4、在建设过程中形成的会议纪要、决定意见及确定的方案。

四、项目的服务目标

1、建设资金管理目标：符合委托人签订的相关合同约定。

2、现场实施管理目标：符合国家和北京市现行有关工程建设法律法规规定。

3、资料档案管理目标：符合国家和北京市现行工程建设资料档案管理要求。

4、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高效建设团队。

5、建设程序管理目标：符合相关要求。

6、工程质量管理目标：符合国家验收标准和专业质量检验评定标准的要求。

7、工程工期管理目标：符合委托人签订的相关合同约定。

8、环境保护与文明施工管理目标：符合国家和北京市现行有关法律、法规的规定。

五、组成成本合同的文件

合同文件的组成及优先顺序如下：

1、合同协议书；

2、合同专用条款；

3、合同通用条款；

4、合同附件。

上述文件互为补充和解释，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、项目经理

工程项目管理项目经理：张琤；

身份证号码：110107198011242112；

执业资格：建筑工程专业高级工程师。

七、服务周期

工程管理服务周期：自合同签订之日起至项目竣工结算完成之日止。

八、项目管理酬金

项目管理酬金：¥3300910.00 元 人民币（大写）：叁佰叁拾万零玖佰壹拾元整

该项目管理酬金在合同履行过程中为暂估合同价款，以财政评审审定的费用为准。如财政评审审定的费用大于暂估合同价款，以暂估合同价款进行结算。如财政评审审定

的费用小于等于暂估合同价款，以财政评审审定的费用进行结算。

九、委托人承诺

遵守合同中的各项约定，为受托人提供开展本项目管理工作的必要条件，支持受托人开展本项目项目管理工作，并按照合同约定支付报酬。

十、受托人承诺

遵守合同中的各项约定，按照本项目项目管理的工作范围和内容，承担本项目装修改造全过程的全部管理和咨询工作。

十一、合同份数

本合同一式捌份，委托人执肆份，受托人执肆份，均具有同等法律效力。

十二、合同签订

本合同自双方法人或委托代理人签字或盖章、并加盖公章后生效。合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同文件的组成部分。

(签章页，以下无正文)

委托人(盖章):

北京市密云区住房和城乡建设委员会

法定代表人或

委托单位(签字或盖章):

联系电话:

东

受托人(盖章):

北京双圆工程咨询监理有限公司

法定代表人或

委托单位(签字或盖章):

联系电话:



本合同于 2023 年 9 月 8 日在北京市密云区住房和城乡建设委员会签订。

第二部分 合同通用条款

第一章 词语定义、语言、法律法规

第一条 词语定义

下列词语除合同专用条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- 1、“项目”是指委托人委托受托人实施项目管理的建设工程。
- 2、“委托人”是指承担投资责任并委托项目管理任务的一方。
- 3、“受托人”是指按照委托项目管理合同约定承担项目管理工作的一方。
- 4、“项目管理部”是指由受托人组建实施具体项目管理工作的机构。
- 5、“项目经理”是指由受托人任命全面履行本合同的负责人及责任人。
- 6、“附加工作”是指：①委托单位委托本合同项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托单位原因，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；③由于委托人原因而暂停或终止项目管理的，其善后工作及恢复委托项目管理的工作。
- 7、“服务周期”是指自受托人进场之日起开始计算，双方在本合同中约定的服务期限；但在此期限内未完成竣工验收，则服务期限经双方协商一致后可延长，直至工程竣工验收完成。
- 8、“日历天”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- 9、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。
- 10、“专业工作单位”是指通过法定方式选择承担本项目施工、材料设备供应安装、监理等工作，具备相应资质的单位。
- 11、“附加工作费”是指委托人单独委托本合同约定工作范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容的费用，具体支付方式在合同专用条款中约定。
- 12、“超期咨询服务费”是指因受托人之外的原因，致使本项目的项目管理服务延期的，受托人需要进行本合同中约定服务费用，具体支付方式在合同专用条款中约定。

第二条 语言文字

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。

第三条 法律

建设工程委托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北京市地方法规、地方规章。

第二章 权利和义务

第四条 委托人权利

1、委托人有权对委托的项目管理工作进行监督，针对受托人项目管理工作提出整改意见；有权要求受托人接受政府部门对本项目的监督和检查，有权要求受托人协助落实政府部门针对本项目存在问题所提出的处理意见。

2、委托人有权变更使用功能、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、委托人有权要求受托人赔偿因项目管理工作不到位、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、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，有权提出更换本项目各类合同履约方所派出履约人员的建议。

5、委托人对本项目的招标、设计、监理、专业咨询机构、施工承包、材料设备供应等单位的选择有审查权和决策权；有权对各参建单位合同价款的支付做出决定。

6、委托人对受托人开展的委托项目管理工作有知情权和监督权。

7、委托人有权对受托人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，委托人有权撤销管理授权。

第五条 受托人权利

1、受托人根据本合同的约定以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理和协调权利：

- (1) 本项目实施项目管理；
- (2) 审核、管理各类承包合同，并按规定审核承包单位的合同价款支付申请；
- (3) 协助委托人管理项目建设资金；
- (4) 对建设项目各参与单位实施综合协调管理；
- (5) 对建设项目现场安全、环境、文明施工进行管理；
- (6) 对建设项目工程、产品质量与各参与单位的服务质量进行管理；
- (7) 协助委托人与有关单位商定保修、返修内容和费用；

(8) 根据国家与北京市的有关规定，协助委托人组织项目竣工验收、审核工程结算、整理档案资料和项目移交。

2、有权拒绝委托人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。

3、受托人有权根据本合同相关约定取得项目管理服务报酬。

4、在项目建设期间，对经手的建设工程资料和档案有管理权。

5、有撤换不合格的各类履约方的建议权，有经委托人批准后的处置权。

6、受托人有与委托人保持优先沟通的权利。

第六条 委托人义务

1、委托人应负责协调受托人与其它专业服务单位及政府行政管理部门的业务关系。

2、委托人应为受托人办理各种审批、许可手续提供必要的条件和帮助，并及时支付相关费用。

3、委托人应保证建设资金根据项目进展实际需要及时足额到位，并按合同约定及时支付各参建单位的合同款项，以确保本项目顺利进展。

4、委托人应为受托人进入和使用项目建设场地提供便利，为受托人提供必要的现场办公及生活条件。

5、委托人有义务在规定的期限内根据受托人的意见，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。

6、委托人有义务协助受托人根据相关规定组织开展项目验收工作。

7、委托人应授权一名熟悉本项目情况、并能在规定时间内做出决定的常驻代表负责与受托人联系。更换常驻代表，需提前通知受托人。

8、委托人有义务向所有参建单位及其他相关单位明确受托人在本工程中的总体协调权力，并要求各方服从受托人管理，对受托人所开展的委托项目管理工作提供积极主动的支持与配合。

9、委托人有义务按合同专用条款约定向受托人支付项目管理酬金。

10、委托人有义务接收受托人发出的管理文件，并有义务就受托人书面提交的需回复事项在约定的时间内以书面形式做出回复。

11、委托人的其他义务在合同专用条款中约定。

第七条 受托人义务

1、受托人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规的规定，维护委托

人的合法权益。

2、受托人有义务组建能够满足本项目项目管理服务需要的项目管理部（项目管理人員表见附件），按照项目管理的工作范围和内容完成项目管理工作，并按合同专用条款约定向委托人汇报项目管理工作进展。

3、受托人有义务按批准的建设规模、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，在合同约定的施工工期内完成项目建设。

4、受托人有义务按有关法律法规，选择有资质的专业工作单位，并接受委托单位监督。

5、受托人应对涉及委托管理方面的重大事项及时向委托人报告并提出明确的管理建议。

6、受托人服务期内若发生可归因于设计、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，受托人应配合委托人开展索赔管理工作。

7、受托人在开展项目管理的过程中，应当向委托人积极汇报工作进展情况，针对委托人提出的相应意见，应当积极给与书面意见回复及整改。

8、受托人有义务编制项目各类工作计划和管理工作月报、统计报表等资料并及时报送委托单位；定期向委托单位报告工程质量、进度和资金使用情况并提出分析和建议。项目管理单位向委托单位汇报工作进展的时间和方式：每月 15 日前项目管理单位以书面形式向项目委托单位提交项目管理工作月报。

9、受托人的其他义务在合同专用条款中约定。

第三章 责任和违约

第八条 委托人责任和违约

1、委托人应全面履行合同约定的委托人各项义务。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、委托人若向受托人提出的赔偿要求不能成立，则应赔偿由该索赔所引起的受托人支出的各种费用。

3、委托人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、委托人应根据项目总体实施计划，及时与通过正规法律法规手续选定的各参建单位签订相关合同。

5、委托人应就本项目前期手续、基本情况和过程信息（保密信息除外）与受托人进行及时交接或沟通，若因委托人故意隐瞒造成信息不对称从而引发损失的，由委托人承担。

6、委托人应就受托人提出的管理建立、规章制度、工作流程等及时反馈审批，就审定的实施方案应配合受托人进行落实。

7、因委托人未按与设计、施工、监理等参建单位签署的合同规定及时向各方支付有关款项，对工程造成的一切影响由委托人承担。

8、委托人的其他责任和违约在合同专用条款中约定。

第九条 受托人责任和违约

1、受托人应全面履行合同约定的受托人各项义务。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、因受托人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，受托人承担相应违约责任。

3、受托人若向委托人提出的赔偿要求不能成立，则应赔偿由该索赔所引起的委托人支出的各种费用。

4、受托人不承担因不可抗力导致合同不能全部或部分履行的责任。

5、受托人未经委托人同意，不得随意更换项目经理及其项目管理部主要成员，否则受托人承担违约责任，因此给委托人造成的损失应由受托人承担赔偿责任。

6、项目管理单位在责任期内未能完全履行《项目管理合同》，未按时履行合同约定的各项义务，无法完成委托工作、完成的工作不符合约定的要求与标准、延迟完成委托工作等，受托人承担违约责任，给委托人造成的损失应由受托人赔偿。

7、受托人因自身管理人员严重失职，发生重大事故、向承包人索贿、在工作期间徇私舞弊、弄虚作假等，给委托人造成的损失应由受托人赔偿。

8、受托人的其他责任和违约在合同专用条款中约定。

第十条 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，受托人不承担相关责任。

第四章 合同生效、变更与终止

第十一条 生效

本合同自签订之日起生效。

第十二条 变更

1、除本合同专用条款另有约定外，双方当事人不得擅自单方变更本合同约定的权利义务。

2、若本工程产生附加工作，附加工作费双方另行协商，具体金额和支付方式在合同补充协议中约定。

3、若本工程因非受托人原因造成工程延期，超期咨询服务费双方另行协商，具体金额和支付方式在合同补充协议中约定。

4、本合同的任何修改，必须经双方书面签订补充协议加以规定。

第十三条 合同的中止、终止和解除

1、除本合同专用条款另有约定外，双方当事人不得擅自中止或终止本合同。

2、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。

3、因委托人原因致使委托项目管理工作发生延误、暂停或终止，受托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。若委托人未采取相应措施，受托人可继续暂停执行全部或部分委托项目管理业务，直至提出解除合同，委托人须承担相应违约责任。

4、委托人延期支付项目管理费，在受托人向委托人发出催款通知后 10 个工作日内，仍未收到款项（双方另外达成协议除外），受托人有权发出中止/终止合同通知，并于发出通知后 15 工作日中止/终止生效。中止/终止通知书生效后，受托人有权自行停止项目管理工作。

5、受托人严重违约时，委托人有权解除合同。一旦合同解除，委托人将不再向受托人支付剩余的费用，已支付给受托人的费用，委托人有权根据受托人违约情况全部或部分索回。

6、受托人未履行全部或部分委托项目管理义务，而又无正当理由，委托人可发出书面通知直至解除合同，受托人承担违约责任。

7、合同中止：委托人须提前 30 日历天通知受托人要求暂停或恢复本合同项下的工程项目管理工作，在通知后第 30 日历天开始，暂停期间委托人不用向受托人支付任何费用；在通知工程项目恢复即日起，委托人按本合同的约定继续恢复支付有关费用给项受托人。

8、合同的中止、终止和解除的其他情形在合同专用条款中约定。

第五章 争议的解决及不可抗力

第十四条 争议解决

经充分协调后仍不能解决的，合同双方应按合同专用条款约定提交仲裁机构仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十五条 不可抗力

1、不可抗力系指在订立本合同时双方不可预见，在合同执行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。因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方协商解决。

2、一方如因不可抗力事件而不能履行其在本合同中约定的义务，该方应立即书面通知另一方，并提供事件发生的合理证据，而双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻损害。

3、如不可抗力事件发生。由双方按照事故对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同、或者部分免除履行合同的责任、或者延期履行合同，如延期履行，则延长期限与停止期限相等，双方或一方因该不可抗力事件导致的停止或延迟履行义务而招致的任何损害、费用增加或损失均不承担责任，而且这种停止或延迟履行义务不应被视为违约。

4、提出因不可抗力事件而无法履约的一方，应当采取适当方法减少或消除不可抗力事件的影响，并在尽可能短时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

第十六条 通知

与合同有关的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应当签收或回复。

第十七条 保密

受托人承诺不将有关该项目的技术和商业秘密透露给与本合同事宜无关的任何个人或机构。

第三部分 合同专用条款

第三条 法律

《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国价格法》和《建设工程项目管理试行办法》等与工程领域相关的规范性文件等。

第六条 委托人义务

4、项目管理服务期间，委托人为受托人提供 / 等工作所必要的办公条件。

7、委托人委派的联系人

姓名：徐世鹏

联系电话：010-69085449

9、合同价款及支付方式

(1) 项目管理酬金

1) 项目管理酬金：人民币（大写）：叁佰叁拾万零玖佰壹拾元整

该项目管理酬金在合同履行过程中为暂估合同价款，以财政评审审定的费用为准。如财政评审审定的费用大于暂估合同价款，以暂估合同价款进行结算。如财政评审审定的费用小于等于暂估合同价款，以财政评审审定的费用进行结算。

该项目管理报酬已包括受托人履行本合同全部义务所需的建设单位管理费、工程质量监督费、工程定额测定费、设计文件审查费和竣(交)工验收试验检测费、利润、税费等全部费用，除此以外委托人不再向受托人支付任何费用。

2) 受托人指定收款账户：

开户名称：北京双圆工程咨询监理有限公司

开户银行：中国建设银行北京中关村支行

开户账号：11001085700053004882

若该指定收款账号变更应及时通知委托人，并签订合同变更协议或者补充合同。若受托人随意变更账户，委托人有权拒付款项，由此引起的延期付款责任及相关损失由受托人自行承担。

(2) 支付

1) 本合同项下的项目管理服务费，按建设项目分期进行支付。

2) 支付时间和付款比率

第一期：签订合同后 30 日内委托人向受托人支付合同总金额 30%的预付款；

第二期：项目实施中，施工完成整体工程的 50%后支付合同金额的 20%；

第三期：项目实施中，施工完成整体工程的 80%后支付合同金额的 30%，并停止支付；

第四期：竣工验收并办理结算、工程资料归档且完成财政评审后 30 日内，根据财政评审金额，支付合同价款的 20%，结算金额最终以财政评审金额为准。

3) 委托人每次付款前受托人应按委托人要求提供增值税专用发票，否则受托人有权拒绝付款，且不承担任何违约责任。

委托人同意，如因财政资金拨付审批时间拖延，致使委托人不能及时支付受托人合同价款时，委托人可以延迟相应合同价款的支付，该延期支付不能视为委托人违约。

10、委托人应在 7 日内，就受托人书面提交并要求做出回复的事宜给予书面回复。

11、委托人的其他义务：

(1) 委托人向受托人提供为履行本合同工作所需要的资料和信息。

(2) 除委托人在本合同中明确授权受托人直接进行属于受托人职权范围内的工作和为执行委托人具体指令而进行的工作外，其他事项受托人需要提前 3 日报委托人书面审批。

(3) 本合同履行过程中，委托人有权对委托内容进行修改或补充，委托人如需对相关内容进行修改或者补充的，应及时以书面形式通知受托人。

(4) 委托人有权参加为本项目管理必须进行的技术交流活动。

(5) 委托人有权对委托项目管理的全过程进行监督。

第七条 受托人义务

2、项目管理部人员及项目进展会议要求

(1) 项目管理部人员

项目经理姓名：张琤

联系电话：13716758084

受托人指派的项目管理主要人员（见附件 1），未经委托人书面同意不得随

意更换，委托人认为有必要更换的应当书面通知受托人，受托人在接到委托人通知后，应当于3日内进行更换，期间不得影响本合同正常履行。

(2) 项目进展会议要求

1) 每个星期五的上午，由受托人组织参建单位召开项目工作会议。

2) 受托人应当提前 3 个工作日将会议时间、地点及会议内容等情况书面通知委托人，委托人有权派遣工作人员参与会议，并有权独立发表意见。

3) 受托人应当在工作会议中，安排相关人员做好会议内容记录工作，并于会后制作会议纪要，报委托人同意后出具。

9、受托人的其他义务

(1) 受托人应按照本合同约定的项目管理标准，完成本合同项下委托人委托的各项管理工作。受托人不得超越委托人的委托权限，如因此导致委托人对第三方侵权、违约，由受托人承担由此造成的全部责任。

(2) 受托人自行承担完成本项目委托管理过程中项目管理工作发生的各项费用，

包括但不限于受托人的办公设施及办公用品的费用、受托人的工作人员和辅助人员的薪资报酬、社会保险、交通、伙食及移动通讯费用等费用。

(3) 凡需报委托人批复或签署的文件、凭证和合同等材料，受托人应至少提前 7 个工作日提交委托人代表，给予委托人足够的时间审定(特殊情况除外，但受托人应作出特别说明)。

(4) 受托人应坚持规范的定期例会制度和会议纪要制度，会前应做好充分准备、

相关人员应悉数准时参加会议，会后认真、全面执行会议精神。

(5) 凡出现质量、投资、工期等方面的重大问题或紧急情况，受托人应立即取证，及时通报各方，提出解决办法，为委托人决策出谋划策，避免出现工作过失和给委托人造成损失。

(6) 受托人在履行委托项目管理合同时，应当遵守职业道德，公平、科学、诚信地开展项目管理工作；同时，应坚持职业操守，不得收受贿赂、索取回扣或者其他好处。

(7) 受托人不得有下列行为：

- 1) 与本项目的施工以及建筑材料、构配件和设备供应企业有隶属关系或者其他利害关系;
- 2) 在本项目中同时承担工程施工业务;
- 3) 未经委托人书面同意, 将本合同下委托人委托的工作全部或者部分转让给他人;
- 4) 以任何形式允许其他单位和个人以受托人名义承接参与本项目;
- 5) 与有关单位串通, 损害业委托人利益, 降低工程质量。

第八条 委托人责任和违约

8、委托人的其他责任和违约

(1) 因委托人未按照本合同约定提供基础资料而造成受托人项目管理服务等相关工作停滞、延误的, 受托人交付项目管理服务及相应技术文件成果的时间相应予以顺延。

(2) 委托人违反本合同约定, 逾期支付受托人项目管理服务费的, 经受托人书面下发催告函 10 个工作日后仍未付款的, 委托人除应按合同支付项目管理服务费以外, 应按照逾期服务费的 10 %向受托人支付违约金。

第九条 受托人责任和违约

8、受托人的其他责任和违约

(1) 受托人指派的负责人(项目总负责人、现场管理负责人)未实际参与本合同技术咨询工作或者受托人擅自更换的, 经委托人书面下发通知 10 个工作日内仍未及时整改的, 委托人有权单方面解除本合同, 受托人应按照委托人已支付报酬的 10%向委托人支付违约金。

(2) 受托人违反本合同约定的保密义务的, 委托人有权单方面解除本合同, 受托人应按照委托人已支付报酬的 10%向委托人支付违约金。

(3) 未经委托人书面同意并加盖公章, 受托人擅自将本合同项下义务转委托或转包给第三方的, 委托人有权单方面解除本合同, 受托人应按照委托人已支付报酬的 10%向委托人支付违约金。

(4) 委托人管理的项目因受托人责任造成工程出现重大质量、安全、文明施工等事故, 没有按照计划完成既定建设任务等事项, 受托人应按照委托人已支付报酬的 20%向委托人支付违约金。

第十三条 合同的中止、终止和解除

8、合同的中止、终止和解除的其他情形

(1) 经双方协商一致，可以解除合同。

(2) 因不可抗力导致合同目的无法实现的。

(3) 委托人有权在下列情形下单方面解除本合同：

1) 受托人丧失履约能力或明确表示不能为委托人提供咨询及管理服务的；

2) 受托人迟延提交相关咨询成果超过 30 日的；

3) 受托人指派的负责人或技术人员未实际参与本合同咨询及管理工作或者受托人擅自更换，经委托人通知后未立即纠正或已严重影响本合同履行的；

4) 受托人违反本合同约定的保密义务，包括但不限于受托人未妥善保管委托人提供的背景材料、技术资料、数据等，有复印、扫描等保存委托人资料行为，或者有侵害委托人商业秘密、知识产权等情形的；

5) 未经委托人书面同意并加盖公章，受托人擅自将本合同项下义务转委托或转包给第三方的；

6) 受托人超越“合同”约定，以委托人名义从事其他活动的；

第十四条 争议解决

1、双方因履行本合同发生争议时，在不影响项目管理服务和各类成果性文件提交的情况下，双方可协商解决或请有关部门进行调解。

2、双方不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，任何一方均有权向委托人所在地的人民法院提起诉讼。

第十七条 保密

受托人负责对委托人提供的资料及在履行本合同中知悉的委托人相关信息保密，受托人未经委托人书面同意不得将技术资料和相关信息透露给任何第三方或用于与本合同无关的目的。如发生以上情况，受托人承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

双方均对对方提供的技术情报、资料等承担保密义务，不论本合同是否变更、解除、终止，本条款长期有效。

附加条款

受托人向委托人做出如下承诺：

1、严格按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《建设工程质量管理条例》等国家和北京市有关建设工程的法律法规、标准规范、文

件规定和工程设计文件、合同约定，认真履行项目管理的职责和义务。保证不违反法律法规、标准规范，不以任何理由要求设计、施工、监理等单位降低建设工程质量。

2、协助委托人签订施工、监理等合同时，保证使用国家制定的标准文本或者国家及本市建设行政主管部门制定的合同示范文本，签订后，严格执行。

3、按照有关规定、标准、设计文件组织开展工程建设。保证不擅自修改工程设计，不降低建设工程质量标准，不明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备，不指定或者采购预拌混凝土、混凝土预制构件、钢筋、钢结构构件等涉及建筑主体或者承重结构的建筑材料。

4、认真履行组织开展工程竣工验收（非备案验收）等职责，未经组织竣工验收或者验收不合格，保证不擅自交付使用。

5、愿意接受委托人的检查、考核、指导。保证对存在的问题和隐患按要求整改，并按规定接受处理。

附件1：项目管理部人员表

7、项目管理部人员构成汇总表

项目管理部人员构成汇总表

序号	姓名	性别	年龄	拟在本项目岗位	资格证明材料
1	张琤	男	43	项目经理	注册监理工程师、一级建造师、高级工程师（详见附后相关资料）
2	扶廷辉	男	53	设计负责人	注册监理工程师、工程师（详见附后相关资料）
3	孟令红	男	60	土建工程师	北京市专业监理工程师、工程师（详见附后相关资料）
4	徐斌	男	34	土建工程师及安全工程师	工程师（详见附后相关资料）
5	王涛	男	44	电梯工程师	北京市专业监理工程师、高级工程师（详见附后相关资料）
6	高腾	男	35	暖通及市政工程师	工程师（详见附后相关资料）
7	焦振钟	男	45	电气及市政工程师	北京市专业监理工程师、高级工程师（详见附后相关资料）
8	赵启珍	男	35	资料及报批工程师	一级建造师（详见附后相关资料）
9	马春宇	男	45	招标负责人	注册招标师、高级工程师（详见附后相关资料）
10	付彬	男	36	招标工程师	招标从业人员培训证书（详见附后相关资料）
11	张丽娜	女	44	造价负责人	一级注册造价工程师（详见附后相关资料）
12	卢振兴	男	29	土建造价工程师	二级注册造价工程师（详见附后相关资料）
13	郭思佳	女	29	土建造价工程师	二级注册造价工程师（详见附后相关资料）

序号	姓名	性别	年龄	拟在本项目岗位	资格证明材料
14	刘琼	女	42	水暖造价工程师	一级注册造价工程师（详见附后相关资料）
15	卫晓丹	女	35	水暖造价工程师	二级注册造价工程师（详见附后相关资料）
16	马薇	女	32	电气造价工程师	一级注册造价工程师（详见附后相关资料）
17	张洁茹	女	28	电气造价工程师	二级注册造价工程师（详见附后相关资料）

注：1、项目负责人须附上身份证、社保证明、能力或资格证明等资料的复印件；
2、项目部其他成员请附上身份证、毕业证、能力或资格证明等资料的复印件。

投标人名称（加盖公章）：北京双圆工程咨询监理有限公司

日期：2023 年 8 月 13 日

