

建设工程委托项目管理合同

委托单位（以下简称甲方）：常州市天宁区红梅街道办事处

项目管理人（以下简称乙方）：江苏尚田工程项目管理有限公司

采购项目编号：苏天诏采（2022）43号

签订日期：2023年2月1日

为规范政府投资基本建设项目管理行为，合理控制工程造价，保证工程质量，提高政府投资效益，促进廉政建设，根据《中华人民共和国民法典》和相关文件规定，结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本合同。

一、工程概况：

1. 工程名称：天宁区红梅街道 2023 年老旧小区改造工程项目管理服务
2. 标段名称：天宁区红梅街道 2023 年老旧小区改造工程项目管理服务（三标段）
3. 委托单位：常州市天宁区红梅街道办事处
4. 工程建设地点：翠竹新村北区、故园里小区、故园里宿舍
5. 工程建设规模：本标段投资额约 22103.64 万元，建筑面积约 44.22 万平方米。
- 6 项目管理内容：包括但不限于工程全过程管理，从配合办理项目前期手续开始至项目竣工验收及档案资料移交完毕、竣工决算、移交和保修期结束之日止的建设全过程项目管理，包括配合办理项目前期准备和初步设计工作，申报各项报建审查手续；在项目实施阶段，进行设计管理、采购管理、设备材料、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、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工决算、资产移交使用单位、保修期满和办理产权等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。
7. 合同履行期限：自合同签订之日起至项目竣工验收及档案资料移交完毕结束。
8. 质量要求：符合国家规范、规程和地方法规及“技术要求”等规定。

二、项目管理依据：

1. 国家现行的法律、法规、条例和项目管理的有关规定；
2. 政府主管部门和行业发布的建设工程设计、施工、监理及验收技术规范、规程，质量检验、评定、验收标准；
3. 经有关行政主管部门批准的工程建设文件（包括项目建议书、可行性研究报告、规划许可证等）；
4. 当地各级政府发布的有关建设工程的法规和文件；
5. 委托项目管理合同；
6. 工程技术文件（包括审图合格的施工图纸、设计变更、设备资料、技术手册、往来文件等）；
7. 经甲方批准的项目实施方案、项目实施计划、项目投资概预算；
8. 甲方与项目有关的第三方签订的合同（含招、投标文件，招标答疑，谈判纪要等）及有关的合法、有效的各种文件；
9. 项目管理单位制订的经甲方批准的本项目建设管理制度。

三、委托服务范围和主要工作内容（包括但不限于）：

（一）前期管理

- 1.1 协助采购人确定招标代理单位，组织招标代理单位办理招标办工程报建、施工合同、监理合同备案；
- 1.2 负责组织有关单位办理质监、安监委托交费、办理支付保函和中标通知书备案。
2. 负责组织项目用电、用水、燃气、电信、有线电视配套申请。
3. 负责组织项目单项验收。主要是：供电、路灯、供水、排水、通讯、燃气、有线电视验收。
4. 负责组织单体验收及竣工备案验收。主要是：规划验收、竣工验收、综合验收和竣工备案表审批。
5. 中标人（项目管理公司）负责以招标人名义办理项目前期审批各项手续，招标人给予协助，涉及到与土地取得以及主要规划指标调整相关的前期审批事项，由招标人负责，中标人（项目管理公司）给予协助。
6. 办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用，由招标人承担，并按照规

定及时缴纳。

7. 中标人（项目管理公司）应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解后，提出项目关键节点计划，经与招标人充分沟通后，共同书面予以确认。双方认可的关键节点计划，作为确定项目管理时间目标的参考依据，如在项目建设过程中招标人提出调整的，则各类时间目标相应予以调整。

8. 在项目建设过程中，根据双方确认的关键节点计划，中标人（项目管理公司）应制订项目建设方案，及编制主项节点计划并报招标人确认后实施。

9. 中标人（项目管理公司）负责组织项目启动会的召开，根据项目启动会所确定的文本作为项目建设的依据进行实施。

（二）设计阶段管理

1. 设计阶段工作内容：

1.1 负责组织规划方案设计及施工图设计：

1.1.1 负责组织规划设计任务书编制、规划设计方案招投标、组织规划设计方案内外部评审和详规调整确定；

1.1.2 负责组织规划平面报批、规划公示及建设工程用地许可证办理；

1.1.3 负责项目地质勘探方案确认及勘察报告前置送审；

1.1.4 负责组织施工图设计跟踪。组织白图内部审查及优化；

1.1.5 负责施工图外部审查，并申领审图意见合格书；

1.1.6 负责组织设计变更办理，包括在规定时间内办理重大设计变更和完成相关行政部门变更手续；

1.2 负责组织园林景观设计：

1.2.1 负责组织园林景观方案设计招投标、组织设计方案评审；

1.3 负责室外管线综合设计：

1.3.1 负责组织项目供电、供水、供气方案确定；

1.3.2 负责组织道路、排水、供水、供电、燃气、有线电视、电信、智能化、路灯施工图设计；

1.4 负责对所有的设计单位的服务质量、图纸质量进行综合评价。

2. 设计阶段质量控制：

2.1 组织各阶段（包括方案设计、初步设计和施工图设计）的甲方及专家评

审和政府审批，根据评审和审批结果，负责编制下一阶段设计要求文件；

2.2 审核设计各阶段的图纸、技术说明和计算书等设计文件是否符合国家有关设计规范、有关设计质量要求和标准，并提出修改意见；

2.3 在设计进展过程中，审核设计是否符合甲方对项目功能、标准和规模的要求、并提出修改意见；

2.4 若有必要，组织有关专家对设计进行分析、论证，以优化设计，经甲方认可的外部专家所发生的交通费、食宿费和咨询费由甲方承担；

2.5 对结构体系、设备系统的技术经济进行分析，并提出优化意见；

2.6 审核所有专业设计与有关市政工程规范、地块市政条件是否相符合，以获得有关政府部门审查通过；政府要求的施工图设计审核由甲方委托有资质的审图设计单位完成；

2.7 审核施工图设计深度及施工可行性，以确保施工的顺利进行；

2.8 参与甲方组织的设备材料选型，提出咨询意见。

3. 乙方协助甲方以招标或其他符合规定的方式选择规划设计各阶段（包括但不限于规划设计，初步设计、施工图设计、景观设计等）的设计单位，选定的设计单位应当具有相应的资质条件及专业技术能力。

4. 各类设计合同以甲方名义签署，由乙方负责具体组织实施。

5. 乙方应负责编制设计任务书，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求，督促各设计单位按规定期限及要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

6. 对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，并提出各种优化建议，乙方在保证设计质量的前提下，应听取并尊重甲方意见。

7. 项目设计费用由甲方承担并按照合同约定方式按实、足额支付。

（三）工程管理

1. 工程进度管理

1.1 项目整体施工计划及施工组织方案由施工单位编制完成，乙方审核确认后，报甲方审批同意后实施。乙方应责成项目总承包商按月、季、年编制阶段进度计划并监督实施。

1.2 项目分期施工工期控制，具体以该期工程合同约定的工期为准。

1.3 遇下列情况，由乙方提供联系单经甲方签证确认，工期相应顺延：

1.3.1 重大设计变更；

1.3.2 因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整；

1.3.3 因需对接的区域市政工程等不能及时跟进而导致延期；

1.3.4 甲方未及时拨付资金造成工程延误；

1.3.5 施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；

1.3.6 不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

1.3.7 甲方原因导致工期顺延。

1.4 乙方应对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并影响到总体竣工期限时，应及时告知甲方，并提出相应的整改措施，确保按期完工。

1.5 乙方应每月 30 日前向甲方提供工程月报。

2. 工程质量管理

2.1 负责工程施工质量目标确定及编制阶段性成果工程管理大纲及工程质量控制体系。

2.2 负责审查施工单位编制的“施工组织设计”、和监理编制的“监理规划”、“监理实施细则”。

2.3 负责工程施工质量管理措施编制和检查监督执行。

2.4 单体工程管理：

2.4.1 负责按规定时间组织工程开工；

2.4.2 负责组织现场规划定位放线及成果的保护，组织规划±0.000 的复验；

2.4.3 负责组织审查施工图纸；

2.4.4 负责督促监理单位、对施工过程中日常管理和检查；

2.4.5 负责按设计施工图和相应规范督促参建各方规范施工；

2.5 根据已排列的管网施工进度计划及时安排各专业管网进场施工，熟悉各套施工图，并及时协调解决施工中遇到的问题；

2.5.1 督促监理做好管网施工的检查、验收。

2.6 景观绿化工程管理。检查进场的苗木是否满足图纸设计，配合专业景观

师一起选苗。

2.7 负责项目竣工验收准备。主要是单体竣工验收和各单项竣工验收做好现场和资料准备。

2.8 负责资料交接验收。主要是竣工资料移交档案馆，向建设单位移交资料。

2.9 负责竣工项目工程质量保修。主要是保修协议签定、保修管理办法制定、保修跟踪。

2.10 负责登记并存档各部门转发各种和项目有关的合同。

2.11 负责信息资料管理。主要是按分类负责收集整理合同、协议、设计变更、现场签证、工程图纸、工程前期手续资料,会议纪要,各种联系单和在工程施工过程中产生的相关资料。

2.12 负责检查各施工单位竣工结算材料的申报是否符合规定，负责对参建各方的执行合同和服务质量评价，负责对项目实施的工程总结。

2.13 施工阶段组织与协调：

2.13.1 组织、协调参与工程建设各单位之间的关系；

2.13.2 协助甲方向各政府主管部门办理各项审批事项；

2.14 项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准；

2.15 乙方应认真按照标准、规范和设计图纸要求督促施工单位进行施工，并随时接受甲方的检查检验，并为检查检验提供便利条件；

2.16 乙方应根据质量管理的实际需要，参加工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改、或者返工，直至符合质量要求。

3. 工程安全文明管理

3.1 乙方应做好本项目安全施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位；监督施工单位建立符合公司品牌形象的工地环境，配合协调政府相关部门的检查，并整改落实。

3.2 如发生伤亡及按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用；如甲方因此被政府有关部门进行处罚的，由乙方向相关的事故责任方进行追

偿。

(四) 成本管理

乙方协助甲方选择造价咨询单位，并负责对整个项目进行全过程成本控制（设计阶段—施工阶段—结算阶段），明确项目成本控制目标，及时发现项目实际成本与成本目标的偏离，并预警，最终使项目结算成本控制在成本目标的范围之内。

1. 配合造价咨询单位对项目的概算编制和组织评审。在规划设计方案确定后，组织咨询单位编制项目投资概算，报甲方审批。在甲方批准的投资概算范围内，乙方负责要求设计单位进行限额设计。

2. 配合项目施工图市政设计限额及成本建议和景观工程、专业分包工程设计限额及成本建议。

3. 配合审核典型市政施工图预算和管道工程专业分包工程预算等。

4. 负责项目成本预算编制和确定，下达项目成本目标任务书。建筑施工图设计完成后，乙方组织编制工程造价预算，报甲方审批，经甲方批准的工程造价预算作为成本控制目标。在施工过程中，如发生引起工程造价调整的重大因素，乙方应及时书面向甲方报告，并相应调整工程造价预算金额。

5. 负责项目动态成本管理：

5.1 负责按规定程序对市政变更、签证、联系单等涉及成本的测算及控制；

5.2 负责按规定程序对专业分包工程的变更、签证、联系单等涉及成本的测算及控制；

5.3 负责编制项目月度动态成本执行明细和动态成本预警及目标成本调整。

6. 设计变更管理：

6.1 对于非重大设计变更，乙方有权根据项目实际情况，在充分征求监理方和设计方意见的基础上，与有关承包商就变更施工合同的事宜进行协商，达成一致意见后报甲方备案；

6.2 对于重大设计变更，乙方应向甲方提供一份要求进行变更的书面文件，阐明需进行变更的理由，文件中还应附上监理方和设计方对此问题的书面意见及对变更后施工合同价格调整额度的预测，并经甲方确认后予以变更；

甲方应在收到乙方提供的要求进行变更书面文件后 5 个工作日内召开由甲

方、乙方、设计方、监理方及其他有关各方的代表共同出席的审查会。审查会应根据乙方提出的文件，对变更施工合同的必要性和合理性开展充分的讨论和论证，并作决定；

6.3 如甲方提出的重大设计变更涉及前期政府审批手续变更的，由甲方负责和相关职能部门沟通允许后，乙方按规定程序报有关政府职能部门审批；

6.4 如重大设计变更（成本增加超过 5 万元）涉及到调整项目预算投资额度，经甲方确认后，相应调整成本控制目标。

7. 乙方应建立完善的工程变更及现场签证管理制度，在施工过程中，由作为甲方代表的管理人员严格按照制度做好施工现场的工程变更及签证管理工作。签证涉及工程价款调整的，应由成本管理专业人员出具意见。

8. 参与并审核项目市政、专业分包和零星工程的结算：

8.1 项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，与竣工结算报告一并报甲方审定。在竣工结算过程中，乙方应全力配合采购人完成审核、对账等工作，协助甲方控制工程结算造价；

8.2 核定的工程成本目标有下列情况之一的，由乙方提出，经甲方同意，并予以变更：

8.2.1 不可抗力；

8.2.2 国家重大政策调整；

8.2.3 主要原材料、人工费用等价格出现重大变化；

8.2.4 从项目实际出发，对项目内容、标准等设计方案有重大变更，单项变更超过 5 万元；

8.2.5 因受地质等自然条件制约，施工图设计时有重大技术调整；

8.2.6 其他经甲方同意的变更情形。

9. 负责编制项目成本后评估分析报告。

（五）招标采购管理

乙方协助甲方工程发包与甲供设备材料采购过程（包括考察与询价、招投标组织、合同谈判）。会同甲方按照当地政府的有关规定，委托招标代理公司承担工程发包与甲供设备材料采购工作。

1. 工程发包与设备材料采购过程投资控制：

- 1.1 审核招标文件和合同文件中有关投资的条款；
- 1.2 审核、分析各投标单位的投标报价；
2. 工程发包和材料设备采购过程质量控制：
 - 2.1 分析招标文件和合同文件中有关质量条款，并提出咨询意见。
3. 工程发包和材料设备采购过程进度控制：
 - 3.1 分析招标进度计划与设计进度计划、施工总进度计划和材料设备采购计划的关系，并提出咨询意见；
 - 3.2 分析招标文件和合同文件中有关进度的条款，并提出咨询意见；
 - 3.3 分析各投标单位的进度计划，并提出咨询意见；
 - 3.4 对招标工作进度提出咨询意见，以不影响施工和材料设备采购进度。
4. 工程发包和材料设备采购过程合同管理：
 - 4.1 和甲方讨论并确定整个项目所采用的工程发包模式、合同结构和合同文本；
 - 4.2 对各项工程招标、评标方法提出咨询意见；
 - 4.3 会同甲方组织以上各类合同的技术谈判和商务谈判。
5. 工程发包和材料设备采购过程信息管理：
 - 5.1 收集、分类、存档招投标过程中的各种信息；
 - 5.2 提供招投标阶段各种分析报告的函件。
6. 工程发包和材料设备采购过程组织与协调：
 - 6.1 参与组织对投标单位的资格审查；
 - 6.2 参与组织发放招标文件，组织投标答疑；
 - 6.3 参与组织对投标文件的预审和评标；
 - 6.4 组织、协调参与招投标工作的各单位之间的关系；
 - 6.5 协助甲方向政府主管部门办理各项审理事项。

(六) 竣工验收和交付管理

1. 工程完工后，乙方负责组织竣工验收，一次性验收未能通过的，应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后，乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料。

2. 在工程具备交付条件前，乙方应制定交付方案并组织实施，组织各参建单

位对本项目和设备、资料向甲方移交。

(七) 资金计划管理

1. 项目建设过程中，乙方应根据项目建设需要，编制项目现金流计划和年度预算/季度资金使用计划，经甲方核准后实施。

2. 项目建设过程中的各类合同款项，由甲方直接按相关约定及乙方的签证文件，支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需证明文件，经乙方签证确认后，报甲方审核付款。

(八) 档案管理

1. 接收并归档保存设计方和承包商提供的资料，并在项目建成移交时统一提交给甲方。

2. 乙方应建立完整的项目建设档案管理制度，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，不得泄露与本项目有关的保密资料。

四、双方的权利、义务和责任：

1. 甲方的权利、义务和责任：

1.1 甲方的权利

1.1.1 甲方有权要求更换违反职业道德或无法履行工作职责的乙方现场工程项目管理班子成员，由此产生一切费用由乙方承担。所有这些要求都必须以书面形式提出并述明具体理由。

1.1.2 甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容、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，按实际损失额赔偿（原则不超过合同金额税后总费用）。

1.1.3 工程规模、设计标准、使用功能的确认权，签证费用及工程款的最终签发权，对承包单位和甲供材料、设备采购的择优选择权归甲方所有。

1.1.4 甲方有权要求乙方提交项目管理工作月报和工程项目管理专项报告。

1.1.5 如甲方发现乙方管理混乱、质量及安全监督不到位、资料保存不完整、管理人员职业操守存在问题时，第一次口头警告，第二次发现同样问题时，甲方有权更换项目管理人员。

1.1.6 由于纯乙方原因造成工作脱节，影响施工进度的，甲方有权更换项目

管理人员，直至解除合同。

1.2 甲方的义务

1.2.1 甲方应支持乙方的工作。在整个项目建设过程中，甲方为乙方提供工作便利或创造条件。甲方授权为其代表，负责与乙方的联系。对乙方提交决策的事宜应在规定的时间内给予书面答复（包含电子文件答复）和签署相关文件，如更换甲方代表，需提前一周书面通知乙方。

1.2.2 甲方应当在双方约定的时间内向乙方书面提供与工程有关的为顺利开展工程项目管理服务所需的资料，包括有关政府部门批文、设计文件等。

1.2.3 提供工程项目管理现场班子所需的办公用房、通讯和基本食宿条件。

1.2.4 负责向项目其他参与方，如设计单位、施工单位、监理、材料设备供应单位以及甲方内部各职能部门明确乙方的工作性质和身份，要求其服从乙方现场管理制度，并提供支持与配合。

1.3 甲方的责任：

1.3.1 甲方应按本合同相应条款的规定及时向乙方支付工程项目管理服务费用。

1.3.2 该项目实施中发生的各类工程建设的国家税收、政府规费、工程款、中介咨询服务费等全部费用由甲方承担，逾期支付由甲方承担责任。

1.3.3 甲方负责项目咨询单位、勘察单位、设计单位、监理单位、招标代理等单位的择优选择权并支付相应费用。

1.3.4 承建各方与甲方的合同中，作为甲方授权的管理方写入合同，以便更好地实施项目管理工作，如因甲方原因，选取了不称职的施工、监理、全过程审计等单位，经乙方提出后未予撤换或采取有效惩罚措施的，所造成一切后果与乙方无关。

2. 乙方的权利、义务和责任：

2.1 乙方的权利

2.1.1 甲方在委托的工程范围内，授予乙方以下权利：

2.1.2 在选取本工程的监理单位、施工单位、设备材料采购单位、分包单位及材料设备供应商时有考察权和建议权；

2.1.3 工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设

计和使用功能要求的知情权和建议权；

2.1.4 市政工程和其他专业设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，有建议权；负责联系、落实经建设单位同意的设计变更和变更图纸的工作。

2.1.5 对工程变更产生的费用有初审权，所有签证生效要求必须由甲方、乙方、监理、全过程审计、施工五方会签；

2.1.6 工程施工进度的检查监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过合同竣工期限的核查权和工期延误的处罚权。

2.1.7 在工程承包合同约定的工程造价范围内，工程款支付复核权和建议权，以及结算工程款的初审权与否定建议权。乙方应对工程款的拨付确认签字。

2.1.8 在项目管理过程中乙方如发现承包商工作不力或发现承包单位管理人员与投标文件中管理人员不符合，或存在挂靠、转包现象，甲方应视为承包商违约并按合同条款对承包商作出处罚，乙方可向甲方建议调换承包商有关人员。

2.1.9 负责督促监理编制工程监理规划、实施细则、专项方案；督促监理组织和审查参建各方编制的工程项目制度、方案，并监督实施规划的贯彻和实施。乙方对违反工程项目现场实施规划的参建各方有一定额度处罚的权力。

2.2 乙方的义务

2.2.1 遵守法律、法规和条例：乙方应按照国家、江苏省和常州市的有关法律、法规和条例提供工程项目管理服务。

2.2.2 拒收工程管理费用以外的其他任何费用。本合同第九条的由乙方方向甲方收取的工程项目管理费用，是乙方在履行本合同过程中所能得到的唯一报酬。

2.2.3 提供工程管理服务：乙方应按本合同第（三）条规定的服务内容，提供工程项目管理服务。乙方对其在本合同的服务应负有责任。

2.2.4 乙方按照本合同约定根据管理工作的需要积极组织人员设立项目管理机构，并向甲方报送委派的项目经理以及管理机构主要成员名单。并任命为项目管理负责人，其他项目管理人员为。

合同履行期间，投标文件中拟投入本项目的人员必须与中标后实际投入项目的人员一致，乙方不得擅自变更项目组成人员，确需变更的，应提前 15 日书面通知甲方并征得甲方的书面同意，否则甲方有权解除合同。

2.2.5 乙方在履行本合同期间，应努力为甲方提供与其水平相适应的咨询意

见，认真、勤奋地工作，协助甲方实现项目预定的目标。

2.2.6 项目管理过程中若发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即督促监理单位组织施工单位进行应急处理并做好善后工作。

2.2.7 乙方项目负责人应每周不少于 2 次向甲方汇报工作进展，并不定期告知项目的过程状态，项目负责人应参加甲方组织的例会、专题会议。

2.3 乙方的责任

2.3.1 乙方应当履行委托项目管理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给委托人造成的经济损失

2.3.2 乙方在责任期内，应当履行约定的义务，如果因乙方故意、过失、怠于履行职责而造成了甲方的经济损失，应当向甲方赔偿。累计赔偿总额（除本合同通用条款第二十五条规定以外）不应超过项目管理报酬总额的两倍。

2.3.3 非因乙方的原因，乙方对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，导致委托人经济损失的，不承担连带责任，但应承担一定的管理责任。因不可抗力导致委托项目管理合同不能全部或部分履行，乙方不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向甲方承担赔偿责任。

2.3.4 乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，乙方应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

2.3.5 成本控制目标：本项目决算审计造价不得超过经审定的项目总概算。

2.3.6 项目管理人员配备要求（最低配备人数要求）

岗位专业	人员姓名	执业资格
项目负责人	盛铁	注册监理工程师、 一级注册建造师
技术负责人	王胜超	注册监理工程师
设计负责人	徐洪亮	一级注册建造师
造价负责人	程家礼	一级造价工程师
现场管理人员	居晨锋	注册监理工程师
现场管理人员	刘序	一级注册建造师
现场管理人员	於小平	注册监理工程师
合计	7 人	

注：可根据工程实际需要及时投入人员，未经甲方同意，不得更换上述人员，所有管理人员均须身体健康，年龄不得超过 65 周岁。

6.1 项目管理机构组织架构与成员名单：详见合同附件，保证投标时的人员与实际人员要保证一致。

6.2 乙方应当在发出入场进驻通知前将投标书中派驻的项目总管理师的任命通知甲方。项目总管理师不得在第三方兼职或中途变更。项目总管理师应当在项目现场工作，短期离开施工现场的，乙方应当事先征得甲方的同意，同时委派代表代行其职责。

6.3 项目总管理师可以授权其他项目管理人员负责执行其指派的一项或多项项目管理工作。项目总管理师应将被授权项目管理人员的姓名及其授权范围通知委托人。被授权的项目管理人员在授权范围内发出的指示视为已得到项目总管理师的同意，与项目总管理师发出的指示具有同等效力。项目总管理师撤销某项授权时，应将撤销授权的决定及时通知甲方。甲方对项目总管理师授权的项目管理人员发出的指示有疑问的，可向项目总管理师提出书面异议，项目总管理师应在 48 小时内对该指示予以确认、更改或撤销。

6.4 乙方在项目实施前应当向甲方提交项目管理人员进驻项目现场时间安排表。安排在项目现场的主要管理人员和技术骨干必须稳定，且不得兼任第三方工作。乙方更换项目管理机构工作人员应取得甲方的同意。

2.3.7 责任的范围：如由于乙方未经甲方同意擅自变更设计或发出错误指令所造成的直接经济损失应由乙方承担，乙方赔偿按实际损失额赔偿，甲方有权在服务费中抵扣，并保留进一步追诉的权利。

2.3.8 乙方应在各施工阶段及时办理各类审批手续，不得影响施工进度，若纯乙方原因影响施工进度，甲方有权处以一定的经济处罚。

2.3.9 乙方应该制定各类项目管理制度，收集整理各类管理资料，以便甲方随时查阅，并保障项目规范高效实施。

2.3.10 乙方应将现场发生的重大事项及时向甲方汇报。

2.3.11 乙方不得为追求投资节约而擅自缩小工程范围、降低工程质量标准、增大概算投资，否则应该承担相应的违约责任。

2.3.12 甲方向乙方发出的书面指示和指令，乙方应积极落实和协调解决。

2.3.13 由于第三方（监理、设计、施工、供货、配套单位）原因造成甲方的损失，乙方应协助甲方，依据甲方与第三方合同追究责任人的经济赔偿。

2.3.14 乙方责任的届满：乙方的责任期即委托工程项目管理合同的有效期。

六、对违约的认定和索赔：

1. 乙方的违约情形：

1.1 如乙方违约，乙方承担违约责任，赔偿因其违约对甲方造成的损失：

1.1.1 乙方未能按本合同约定履行合同义务；

1.1.2 因乙方的原因不能按照合同约定的竣工日期或顺延后的竣工日期竣工；

1.1.3 因乙方的原因导致工程质量达不到合同约定的质量标准；

1.1.4 乙方未经甲方同意，随意更换乙方员，或其长期不在岗的；

1.1.5 因乙方擅自发出的错误指令，导致质量安全事故；

1.2 如乙方发生以下重大违规行为的，甲方有权解除本合同。

1.2.1 虚报、谎报、隐瞒必须上报的工程管理情况（包括但不限于工程进度、质量情况、安全建设情况）；

1.2.2 与参建单位、监理单位等串通作出损害甲方利益的；

1.2.3 懈怠履行项目管理服务工作导致工期延误的；

1.2.4 擅自同意设计变更、缩小工程范围、降低工程质量，及未按本合同约定擅自作出决定等。

1.3 当一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。由于一方违约而导致本协议解除，违约方需按现行法律法规承担解除相关合同而承担的违约金、赔偿金及处理争议的费用。

2. 由于违约或终止而发生的对损失的索赔，甲方与乙方应协商确定。

七、保密：

本项目中所涉及的双方的文件、图纸和其他任何商业信息，未经另外一方许可，一方不得以任何形式用于合同之外的目的或向其他方泄露任何方的资料。

八、本项目约定的服务费用：

1. 收费标准：本合同采用总价包干，本标段合同金额：156.63 万元（大写：壹佰伍拾陆万陆仟叁佰元整）。

2. 付款方式：现金或支票。

3. 付款期限：

（一）合同签订后支付项目管理合同价 30%的预付款（成交供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定）；

（二）工程竣工验收合格后付至项目管理合同价的 80%；

（三）工程竣工结算经审计结束付至项目管理合同价的 95%；工程保修期满后结清余款（无息）。

九、其他约定：____/____

十、合同解除

1. 甲方未按合同支付项目管理费，且经乙方多次催款，时间超过 3 个月的，乙方有权解除合同。

2. 乙方对所实施管理的项目出现较大安全事故，甲方有权解除合同。

3. 乙方对所实施管理的项目施工工期严重拖延，且没有应对赶工措施或应对赶工措施不合理，经甲方催告，不采取赶工应对措施的，甲方有权解除合同。

4. 乙方对所实施管理的项目施工质量出现事故或重大隐患，且没有应对补救措施或应对补救措施不合理，经甲方催告，仍不采取应对补救措施的，甲方有权解除合同。

5. 项目总管理师每项用在工时现场时间，少于规定 50%，经甲方催告，仍不改正的，甲方有权解除合同。

6. 项目管理部人员变动超过投标人员人数 60%，经甲方催告，仍不改正的，甲方有权解除合同。

7. 项目管理部及项目管理部人员违反廉政协议的，且给甲方造成损失，拒不赔偿，甲方有权解除合同。

十一、争议解决

本合同在执行中如发生争议时，双方应当及时协商解决。如未能达成一致，可以提交建设行政主管部门协调，仍不能达成一致时，根据双方约定由常州市天宁区人民法院处理。

十二、合同生效及其他

本合同自甲乙双方签字盖章后生效，见证方仅对甲乙双方签订采购合同的

事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，见证方执壹份，均具有同等法律效力。



甲方：

单位名称（章）

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

乙方：

单位名称（章）

单位地址：常州市新北区时代商务
广场 1801-3 室

法定代表人：

委托代理人：

电话：0519-86639697

传真：0519-86639697

开户银行：中国农业银行股份有限
公司常州三井支行

帐号：10613901040009225



代理机构：

单位名称（章）：江苏天诏工程项目管理房地产评估有限公司

单位地址：常州市新北区太湖东路 9-4 号创意园 D 座 1409 室

经办人：

备案时间： 年 月 日

附件 1:

廉政责任书

为进一步加强零星工程的廉政建设，特订立如下责任书。

一、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规。
2. 甲乙双方应严格执行项目的合同文件，自觉按合同办事。
3. 甲乙双方的业务活动应坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则。
4. 甲乙双方不得以任何理由向对方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。不得在对方报销任何应由个人支付的费用。
5. 甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。
6. 甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为，有及时提醒对方、向上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、违约责任

1. 甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的，按管理权限，依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政纪责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给双方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
2. 本协议一式三份，由甲、乙双方各执一份，送交甲方的监督单位一份。

甲方单位（盖章）
法定代表人（签字）

年 月 日



乙方单位（盖章）
法定代表人（签字）

年 月 日



刘芬