

武进区前黄镇文雅苑安置小区续建工程（三期）  
项目管理服务合同



---

建设单位:常州市武进区前黄镇人民政府  
管理单位:江苏信和工程建设管理房地产评估有限公司  
日期:二〇二一年一月二十六日

## 建设工程项目管理合同

**建设单位:**常州市武进区前黄镇人民政府(以下简称甲方)

**管理单位:**江苏信和工程建设管理房地产评估有限公司(以下简称乙方)

依据《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规、规章,就武进区前黄镇文雅苑安置小区续建工程(三期)(以下简称本项目)的项目管理等事宜,达成一致意见,特订立本合同。

### 一、工程概况:

1. 工程名称: 前黄镇文雅苑建设工程
2. 建设单位: 常州市武进区前黄镇人民政府
3. 工程建设地点: 武进区前黄镇
4. 工程建设规模: 84026.5平方米
5. 施工工期: 以施工合同约定为准
6. 工程投资: 33500万元
7. 资金来源: 自筹资金

### 二、项目管理依据

- 1、国家现行的法律、法规、条例和项目管理、建设监理的有关规定;
- 2、政府主管部门和行业发布的建设工程设计、施工及验收技术规范、规程,质量检验、评定、验收标准;
- 3、经有关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、施工许可证等);
- 4、当地各级政府发布的有关建设工程的法规和文件;
- 5、甲乙双方签订的委托项目管理合同;

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、设备制造厂商提供的设备图纸和技术文件；

8、经甲方批准的项目管理实施方案（含工作界面）、项目实施计划、项目投资概预算；

9、甲方签订的与项目有关的第三方合同（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。

10、乙方制订的本工程建设管理制度。

### 三、项目服务内容：

甲方委托乙方组建工程项目管理班子，对武进区前黄镇文雅苑安置小区续建工程（三期）提供工程项目管理服务，具体内容包括以下方面。

#### （1）前期审批阶段项目的服务内容

1) 协助甲方办理项目土地使用权证的手续

2) 负责申领项目的建设工程规划许可证

负责项目的建设工程规划许可证申报表申报；

负责消防、人防审核及费用交纳（费用由甲方自付）；

负责办理施工图的报批、审核工作（费用由甲方自付）；

负责白蚁防治合同及档案管理责任状签订并交纳费用（费用由甲方自付）；

负责缴纳基础设施费、墙改、绿化、散装水泥等费用（费用由甲方自付）。

3) 负责项目管线详细规划报批

4) 负责办理项目施工许可证的申领

协助甲方确定招标代理单位，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；

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。

### **5) 协助甲方向政府主管部门办理各项审批事项**

#### **(2) 工程发包与设备材料采购过程项目管理服务内容**

甲方负责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、合同谈判与签订)。甲方应按照当地有关政府部门的规定，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。视甲方需要，乙方在以下方面为甲方提供管理、咨询和决策支持。

##### **1) 工程发包与设备材料采购过程进度控制**

协助甲方确定甲供设备材料清单，讨论并确定土建和建筑设备工程中甲供材料和设备的采购、供应计划；

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；

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；

分析各投标单位的进度计划，并提出咨询意见；

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。

##### **2) 工程发包与设备材料采购质量过程控制**

分析招投标文件和合同文件中有关质量条款，并提出咨询意见。

##### **3) 工程发包与设备材料采购过程投资控制**

审核招标文件和合同文件中有关结算的条款；

协助甲方审核、分析各投标单位的投标报价；

为甲方考察、推荐工程发包与设备材料采购的备选单位。参加评标及合同谈

判，协助甲方确定中标单位。

#### **4) 工程发包与设备材料采购过程合同管理**

- 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；
- 对各项工程招标、评标方法提出咨询意见；
- 对甲供材料、设备的选型提出咨询意见；
- 参与以上各类合同的技术谈判和商务谈判。

#### **5) 工程发包与设备材料采购过程信息管理**

- 收集、分类、存档招投标过程中的各种信息；
- 提供招投标阶段各种分析报告和函件。

#### **6) 工程发包与设备材料采购过程组织与协调**

- 参与或组织对投标单位的资格预审；
- 参与或组织发放招标文件，组织投标答疑；
- 参与或组织对投标文件的预审和评标；
- 组织、协调参与招投标工作的各单位之间的关系；
- 协助甲方向政府主管部门办理各项审批事项。

### **(3) 工程监理与招标代理工程造价咨询项目管理服务内容**

甲方应按照当地有关政府部门的规定，通过招标确定工程监理与工程全过程造价控制单位。乙方负责工程监理单位与招标代理、工程全过程造价控制单位的确定（包括考察与询价、招投标组织、合同谈判与签订）。根据甲方需要，乙方在以下方面甲方主提供咨询、管理和决策支持。

- 负责组织对监理单位、审计单位的考察、询价和招投标工作；
- 负责择优选择监理单位、招标代理、审计单位；

和甲方讨论并确定整个项目监理合同和审计合同结构和合同文本。协助甲方签订合同；

组织、协调施工企业、监理、审计等各参与单位之间的关系。

#### **(4) 施工阶段项目管理服务内容**

##### **1) 施工阶段进度控制**

分析工程建设监理方编制的项目总进度计划，并提出咨询意见；

审核由施工单位编制、经监理单位审核过的施工进度计划；

分析项目施工各阶段（年、季、月度）的进度计划，并提出咨询意见；

监督和跟踪施工实际进展情况，分析工程监理方递交的实际进度报告，并及时提出咨询意见；

协助工程建设监理方解决施工过程中的重大技术难题，以确保施工工期；

分析设计方、施工方和材料、设备供货方提出的进度计划、供货计划，与甲方工程管理人员一起处理好设计、施工和物资供应的协调。

##### **2) 施工阶段质量控制**

对工程建设监理方递交的监理规划、监理实施细则提出审核意见；

对承包商递交并经监理单位审核过的施工组织设计、施工方案、质量保证体系等提出审核意见；

如有必要，对重要专业技术问题组织和主持外部专家论证，经甲方认可的外部专家的交通费、食宿费和咨询费由甲方承担；

在施工过程中，督促工程建设监理方严把工程质量关，对各分部、分项工程质量严格管理。施工阶段的现场质量控制以监理单位的质量控制流程为主，督促监理单位落实工程质量监督体系。督促监理单位依据质量管理要求对施工单位实

施奖惩。

负责答复和审核处理监理单位提交的工程质量报告、监理联系单、通知单。

项目管理中发现的工程质量问题以项目联系单、通知单的形式送达监理单位整改或执行。

定期分析工程质量信息，并提出分析报告及咨询意见；

### **3) 施工阶段投资控制**

审核专业单位提交的施工图预算，并提出评价报告和建议，纳入项目管理目标；

对施工方案和重大设计修改、变更方案进行技术经济比较论证，并提出咨询意见；

参与处理施工索赔事宜和向施工方提出的反索赔事宜；

负责处理施工签证事宜。

### **4) 施工阶段安全控制**

督促监理单位监督和检查施工现场的安全文明措施落实到位；

督促甲方按国家规定承担安全文明措施费用，并保障资金落实到各施工单位；

### **5) 施工阶段合同管理**

根据合同条款、现场项目管理制度、现场监理管理制度，对各参建单位实施奖惩；

进行各类合同的跟踪管理并提供合同管理的各种报告；

参与处理有关工程索赔事宜，并处理合同纠纷。

### **6) 施工阶段信息管理**

收集并分析各类合同执行信息，定期提供合同管理的分析报告及咨询意见；

- 进行施工阶段各种工程信息的收集、整理、存档及分析;
- 建立有关会议制度, 整理或督促有关单位整理会议记录。

#### 7) 施工阶段组织与协调

- 督促设计单位、监理单位完成设计交底工作;
- 协调参与工程建设各单位之间的关系;
- 协助甲方向政府主管部门办理各项审批事项;
- 参与设备和系统的单机和联动调试, 参加各项工程验收及竣工验收。

#### (5) 其它项目管理服务内容

- 代表甲方组织竣工验收和实物的移交;
- 负责督促工程各参建单位的文档收集归档工作;
- 竣工验收阶段负责档案的移交工作;
- 根据工程项目管理的需要, 制定相关项目管理程序与制度。

#### 四、项目管理目标:

- 1、工期管理目标: 施工合同工期 (以开工报告日起算)。
- 2、质量目标: 一次性验收合格。
- 3、成本控制目标: 项目总投资不超经批准概算的 110%。
- 4、标准化管理目标: 健全现场项目管理制度, 保障项目三大目标的实现。

#### 五、合同的开始、完成、变更与终止

- 1、合同生效: 本合同经双方法人代表或其授权委托人在合同上签字盖章后生效。
- 2、开始服务日期: 乙方已于 2021年1月26日 开始提供工程项目管理服务。
- 3、完成服务日期: 乙方完成本项目的竣工验收交付日。



4、变更:如果情况变更,致使本合同需要修改时,必须经双方书面同意才能成立。

5、 转让:乙方不得在没有甲方的书面同意下以任何方式将本合同所规定的义务转交给其他单位完成。

6、终止:双方协商解决。不论何种原因,本合同的终止,不应损害或影响本合同任何一方应有的权益或索赔要求及应负的责任。

## **六、双方的权力、责任和义务**

### **1、甲方的权力、责任和义务**

#### **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。对需要更换的任何现场人员,乙方应及时安排新的具有同等经验的人员,并经甲方书面认可。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。

1.1.3 甲方有对工程规模、设计标准、使用功能的确认权和工程款的最终签发权,对选择承包单位和甲供材料、设备采购的决定权。

#### **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,如甲方对于乙方提交文件不予答复和不予签收的,乙方将按照乙方提交的书面或电

子文件方案实施，视为自动取得甲方授权。甲方代表电子邮箱为该项目双方联系的平台。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免费向乙方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（不少于 **40 平方米**）、办公设施、通讯等基本条件。如项目需要晚上加班，需提供基本食宿保障。

1.2.4 根据项目实施需要经甲方认可的现场项目管理工程师赴常州以外考察所发生的食宿和交通费用由甲方承担；

1.2.5 负责向项目其他参与方，如设计单位、施工单位、监理、审计、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，并要求其为乙方工作提供支持与配合。甲方需为乙方负责人提供书面授权书和权限。

1.2.6 甲方应将乙方的工程项目管理权利、以及管理人主要成员的职能分工、管理权限在与第三方的合同（涉及总包、分包及后期设计单位等）中予以明确。

1.2.7 甲方就有关工程事项及决策意向，应及时电子或书面通知乙方。

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（项目勘察、设计单位、工程监理单位、审图单位、日照分析、环评、检测、招标代理单位、工程造价跟踪审计、决算审计单位等）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 对乙方提交的所有书面请求（包含电子文件），甲方应在文件要求的

时效内批复,否则视为同意乙方的意见或建议,因此造成工期延误以及其它后果,由甲方承担责任。

1.3.4 解决政府规费的优惠与免交。

1.3.5 由于甲方未能征求或采纳乙方的项目管理意见而作出的决策失误或违反法律法规导致的损失和责任由甲方承担。

## **2、乙方的权力、责任和义务**

### **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 选择该项目工程勘察设计、工程监理、工程施工、设备材料采购、物业管理公司以及分包单位及材料设备供应商的考察权、建议权和签订合同的权利;

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 工程建筑、结构设计和其他专业设计中的技术问题,按照安全和优化的原则,有确认权与否定权;对于设计内容与实际施工中不合理和错误部分有权通知设计单位更正的权利。

2.1.5 对工程变更文件的确认权与否定权,对工程变更产生的费用有确认权;

2.1.6 对工程施工组织设计和技术方案有决定权;

2.1.7 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签认权和滞后工期的处罚权。

2.1.8 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拨付权,以及结算工程款的复核确认权与否定权。

2.1.9 乙方在甲方授权下,可对任何第三方合同规定的义务提出变更。在项

目管理过程中如发现承包商工作不力，乙方可提出调换有关人员的权力。

2.1.10 乙方在甲方的领导下，负责管理和协调项目各方建设主体，审核建设各方要求的工程进度款，未经乙方项目负责人签字，不得拨付工程款。

2.1.11 乙方在甲方的监督下，组织各方建设主体编制《工程项目现场管理条例》并保证条例的贯彻和实施。对违反工程项目现场管理条例的单位有处罚和奖励的权力（处罚和奖励的资金一般在承包单位的现场履约保证金中支付）。

2.1.12 乙方对于甲方违反建设工程有关法律、法规、标准、设计、验收、规划、消防、安全等明令禁止的行为和指令有权拒绝执行的权利，并可发出项目管理备忘录，产生问题项目管理不承担任何责任。

## 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（七）规定的由乙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。所有乙方人员均不得接受与本合同有关的或与其承担的义务有关的任何商业佣金、回扣或服务费等任何费用。

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。乙方对其在本合同中规定并承诺的全部服务、应负有全部的和不可分割的责任。

2.2.4 乙方按照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。并任命为项目部经理，负责该项目的管理工作。乙方代表电子邮箱为该项目双方联

系的平台。项目部组成人员情况见附件。

2.2.5 乙方在履行本合同的义务期间，应运用合理的技能，为业主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 乙方依据服务范围的授权对甲方与第三方签订的合同公正地行使管理权（或处理权），但对于可能对费用、质量、进度产生重大影响任何变更，必须事先通知甲方（除非发生任何紧急情况，此时乙方应尽快通知甲方）。

### 2.3 乙方的责任

2.3.1 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。如果因工程建设进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

2.3.2 责任的范围：如由于乙方的工作失职所造成的直接经济损失应由乙方承担，甲方有权在服务费用中抵扣。所承担责任不得超过税后项目管理服务费用。

2.3.3 由于第三方（设计、施工、供货、配套单位）原因造成甲方的损失，乙方应当代表甲方，依据甲方与第三方合同追究相关第三方的经济赔偿责任。

2.3.4 由于甲方或第三方原因，导致的工程工程质量、进度等不符合要求，乙方不承担责任。在选择施工方或承包单位，未经乙方进行考察或不接受项目管理建议的，以价格为唯一标准的乙方不承担责任。

2.3.5 对因不可抗力或国家政策调控原因导致委托工程项目管理合同不能全部或部分履行时，乙方不承担责任。

## 七、对违约的索赔：

1、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。

2、不论何种原因，本合同的终止，不应损害或影响本合同任何一方应有的

权益或索赔要求及应负的责任。

## 八、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；乙方保证不向市场及社会公开甲方的任何信息；乙方未经甲方许可不得将任何项目资料及相关文件（包括电子文件）带出用于本合同工程项目管理服务范围以外的其他任何活动。

## 九、本项目约定的服务费用：

### 1、收费标准：

#### 1.1 项目管理收费标准：

1.1.1、结算基数：以最终审定后的建安工程总投资为计费基数。项目管理费进度款暂按建安工程总投资 22679 万元人民币计算（总包单位中标价）。

1.1.2、结算费率：根据前黄镇政府相关收费标准，按（苏财规（2017）40号文件下浮到 69 %），累进计算费率表如下：

江苏省基本建设项目建设管理费总额控制数费率表 单位：万元

工程概算	费率（%）	算例	
		工程总概算	项目建设管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001-	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001-	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% =$

1.1.3、根据以上约定，本项目项目管理费计算式为： $【140+（22679-10000）*1%】*69\%=184.09$ 万元（以最终审计为准）。

1.1.4 建安工程总投资包括：土建工程费、安装工程费、配套建安工程费（如小区道路、绿化、水、电、气等的配套）等，待工程竣工后按审定的建安总投资计算项目管理取费基数，并重新计算项目管理费。

2、付款方式：现金或支票。以人民币结算。

3、付款期限：

3.1 项目管理费的付款方式：合同签订后 10 个工作日内按合同暂定项目管理费的 5% 支付项目启动资金。计 9.20 万元。以后每年年底支付合同暂定项目管理费的 10%，计 18.41 万元；2021 年底支付合同暂定项目管理费的 40%，计 73.64 万元；2022 年底支付合同暂定项目管理费的 30%，计 55.23 万元；项目竣工验收后，根据审定的建安工程总投资为基数，计算确定实际项目管理服务费总额，余款当年度年底一次性全部付清。

## 十、争议和仲裁：

本协议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，根据双方约定由武进区人民法院处理。

**十一、其它约定事项：**1、乙方根据项目需要组建项目管理班子，并根据项目进展动态调整工程项目管理班子的现场人员。2、乙方派驻现场的人员包括项目经理、成本合约工程师、土建项目管理工程师、安装项目管理工程师、市政绿化专业项目管理师、其它专业项目管理师、资料员。3、乙方派驻现场各专业工程



师的服务时间应满足建设各阶段的实际需要。

十二、本协议书正本一式 四份，具有同等法律效率，双方各执贰份，代理执壹份。甲乙双方签字盖章后生效。

建设单位（甲方）： 签章

项目管理单位（乙方）： 签章

法人代表： 签章

法人代表： 签章

委托人： 签章

委托人： 签章

地 址：

地 址：

邮 编：

邮 编：

电 话：

电 话：

日 期：

日 期： 年 月 日

见证方：

单位名称（章）：常州市恒卓建设工程管理咨询有限公司

单位地址：常州市北塘河路 8 号(东经 120 大道东侧)恒生科技园一期 2 幢 602

室

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电 话：