

合同编号：

常州经济开发区城镇老旧小区改造二期 潞城街道老小区提升工程项目管理合同

委托人：常州市武进区潞城街道办事处

承接人：江苏春为全过程工程咨询有限公司

二〇二二年 月 日

委托人：常州市武进区潞城街道办事处（简称甲方）

承接人：江苏春为全过程工程咨询有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程项目管理事项协商一致，特订立本合同。

一、项目概况

1、项目名称：常州经济开发区城镇老旧小区改造二期潞城街道老小区提升工程项目管理

2、建设单位：常州市武进区潞城街道办事处

3、项目地点：东方公寓、东缆小区和潞城街道散居楼。

4、项目规模：对东方公寓、东缆小区和潞城街道散居楼的建筑设施、景观环境、配套功能等进行系统更新提升，涉及面积 16.8 万平方米、56 栋楼、105 个单元，覆盖 960 户。改造面积约 35.4 万平方米。

5、项目管理服务期：自合同签之日起至施工合同工期完成之日止。（如服务期顺延，详参见本合同第四条第 6 款）

6、项目管理服务期包括项目工程开工实施项目管理。

7、工程总投资：约 12263.8 万元

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、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、《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、经甲方批准的项目实施方案、项目实施计划、项目投资概预算；
- 9、建设单位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、项目管理单位制订的经建设单位批准的本项目建设管理制度。

三、项目管理目标：

- 1、工期管理目标：以建设单位与施工单位签订的各标段合同工期为项目管理工期目标。
- 2、质量目标：合格工程。
- 3、成本控制目标：决算审计造价不超过经审定的项目总概算。
- 4、标准化管理目标：健全现场项目管理制度，保障项目五大目标的实现。

四、合同的开始、完成、变更与终止

- 1、合同生效：本合同经双方法定代表人或其授权的代理人在合同上签字盖章后生效。
- 2、开始服务日期：乙方于 2022 年 月 开始提供工程项目管理服务。
- 3、完成服务日期：项目管理以各标段工程合同工期为准。（如服务期顺延，详参见本合同第四条第 6 款）
- 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、如甲方书面通知乙方，本工程将被推迟或终止，乙方应在不损害项目利益的条件 下尽快采取步骤结束服务。服务费按服务的内容经双方协商一致后结算。

五、项目管理内容

- 1、项目申请书交发改局审批。
- 2、项目招标代理阶段：协助甲方做好招标管理。
- 3、项目工程开工实施阶段：
 - (1) 向有关政府主管部门办理工程开工申请和批准手续；（如有）
 - (2) 实施过程中对各参建单位进行全面管理，要求各参建单位进场前编制实施细则，并检查各单位实施过程落实情况；针对施工过程中的绿化补种、车位增设、道口及路网扩建、路灯修建、楼道出新修缮、小区监控安装等工作要求，项目管理现场工作任务有：①施工现场管理，确保各参建单位

顺利开展工作；②协助甲方与民众初步沟通协调，为甲方决策提供初步资料；③对小区提升改造提供建议；④根据现场实际情况，对水、电、气的提升监督检查及协调相关单位作业；⑤按照实事求是、客观公正的原则对现场工程量进行计量；⑥加强采购管理，并提出咨询意见；⑦根据合同条款，督促各参建单位完成工作内容，对现场质量、安全、进度及成本进行控制，并协同审计单位做好五方会签手续工作；⑧做好施工阶段各种工程信息的收集、整理、存档，建立会议制度，保管各类会议记录。

(3) 组织竣工验收及交付使用，并按城建档案要求进行归档。

六、项目管理目标

1、安全控制：

项目工程安全预防和控制：加强全员安全教育，明确责任，签订安全责任协议；正确建立安全风险评估，判别安全风险等级；建立安全管理方案，运行控制，应急预案，加强安全教育；重点检查“三宝、四口、五临边”安全标牌，员工的安全三级教育，分部分项工程安全技术交底，特种作业人员持证上岗，落实检查制度执行情况，脚手架的搭设验收是否健全等等；加强施工现场巡查，日检制度，发现操作有违章行为立即制止；各种易燃易爆物品应在场地外设置分库存放等；严禁酒后操作机械；酒后施工作业；加强安全管理措施等；

2、质量控制：

(1) 项目质量事前控制：项目承包单位技术负责人、项目经理等专业管理人员是否按承包合同约定的人员，通过检查需确保能胜任其管理工作，杜绝组织人员不到位，给工程质量带来影响，发现承包单位技术负责人、项目经理等管理人员能力不能满足工程需要，及时要求施工单位予以调整；进一步明确主要材料、构配件、设备等合同约定的质量要求，制定抽检和见证取样的制度。

(2) 项目质量事中和事后控制：进行巡视、旁站和工序验收，重点检查关键工序的施工工艺和效果，同时检查操作人员的施工水平以及质检人员落实“自检、自查、自纠”的责任心；检查发现问题，应视情况，采用口头整改通知、书面整改通知相结合的方式，“一查到底，彻底纠正”，防止问题的重复发生。

(3) 出现工程质量事故采取返工处理，视情节严重程度，并追加相关人员责任。

(4) 主动邀请质量行业主管部门来现场检查工作。

(5) 对承包单位的质量管理：优选施工单位和项目部，项目经理需有丰富的工程管理经验 and 水平；审核施工单位针对本工程特点各分项、专项组织设计方案，重点审核承包

单位内部审批手续是否齐全、施工顺序是否合理、施工方法是否可行、质量保证措施是否可靠、工期目标和质量目标是否满足合同要求、承包单位的质量保证体系是否健全、安全、文明施工措施是否符合有关规定等。

3、进度控制：

(1) 严控项目进度的时间节点：包括各工序施工过程、施工段的划分、施工进度的合理性；督促并审核参建单位制定的月周工作计划，发现问题，及时提醒；要求参建单位定期参加工程例会，检查和落实进度计划，对产生影响进度因素需检查、分析；督促赶工措施的制定、落实和综合协调；

(2) 严把进度控制措施主要节点：合同总工期；较大工程量变动；工期延误的预测和沟通。

4、成本控制

(1) 完善成本管理

在工程项目实施过程中，对项目成本进行有效组织、实施、控制、分析和考核等的管理活动，完善成本管理制度，合理降低工程成本。

(2) 完善合同文本

订立严谨的合同条款，组织管理人员共同探讨、分析各项施工工艺、技术，满足适用性、可靠性、合理性。

(3) 优化施工组织设计

工程中结合实际情况，完善施工组织设计，选用经济、合理、较为科学的施工方案，尽可能缩短工期，减少成本支出。

(4) 工期成本控制

正确处理工期与成本的关系，使工期成本的总和达到最低值，在确保工期达到合同要求的前提下，尽可能降低工期成本。

(5) 加强材料费管理

严格把好原材料计划、质量、定价、选购关，合理使用各材料。

(6) 加强质安管理，杜绝事故和损失。

加强检验和监督，及时发现并纠正施工过程中的错误，力求一次完成，防止因返工和修补造成的工料浪费和损失。

5、合同管理

(1) 进行各类合同的跟踪管理并提供合同管理的各种报告；

(2) 参与处理有关工程索赔事宜，并处理合同纠纷。

6、施工阶段组织与协调

- (1) 组织、协调参与工程建设各单位之间的关系；
- (2) 协助业主向各政府主管部门办理各项审批事项；

7、变更管理

(1) 甲方提出的变更

a. 甲方原则上通过书面要求乙方进行工程变更，乙方应按甲方的工程变更要求开展工作并组织实施或负责协调监理、设计部门及有关单位在规定时间内提交工程变更建议书。

b. 乙方应督促检查本工程承包商在工程总的投资控制目标和技术标准范围内，处理此类工作。

(2) 乙方提出的变更

如果乙方认为某一合理化建议能降低工程的施工、维护和运行的费用，或对甲方来说能提高竣工的工程效率或价值，或能为甲方带来其他利益，则乙方可在任何时候向甲方提交此类书面建议书。

8、项目竣工后阶段：

- (1) 组织成立验收小组，协同甲方组织竣工验收，整改；
- (2) 收集编制竣工档案资料，组卷报验；
- (3) 安排竣工结计划，配合审计竣工结算；
- (4) 资料移交、实体移交，整个项目整体移交及后续相关工作安排。

七、甲方的权利、义务和责任

1、甲方权利

甲方有权对项目管理工作进行督查，对违规行为予以纠正。

甲方有对工程规模、设计标准和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

甲方有对项目各项费用支出的审核确认权。

甲方有权要求项目管理机构提交项目管理业务范围内的专项报告。

2、甲方义务

甲方在双方约定的时间内，向乙方提供与工程有关的、为乙方所需要的、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，并提供必要的工程项目管理现场基本办公设施。

甲方在约定的时间内,就乙方书面提交要求作出决定的一切事宜作出书面决定,并在双方商定的合理的时间内,做出书面决定和答复,以免影响乙方工作的进展。

甲方当授权一名熟悉本工程情况、能迅速作出决定的常驻代表,负责与乙方联系。更换常驻代表,要提前通知乙方。甲方要向项目其他参与方,如设计单位、施工单位、材料设备供应单位以及甲方相关职能部门明确乙方的工作性质、身份和权利,并要求其为乙方工作提供支持和配合。

甲方协助乙方协调与项目管理有关的各政府行政主管部门的关系。

甲方监督项目的建设实施,并组织项目的竣工验收和移交。

甲方按合同条款约定向乙方核拨项目管理服务费。如果甲方对乙方开出的付款单据中的任何款项有异议,应当在接收单据后十日内以书面方式提出,并与乙方协商此部分款项的支付;但甲方不应对其无争议的部分,以同样理由拒绝付款。

甲方在项目管理工作完成后,组织对乙方进行客观、全面、公正的绩效评价。

3、甲方责任

甲方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。

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。甲方负责项目咨询与勘察、设计单位、工程监理单位等单位的择优选择权并支付相应费用。

对乙方提交的所有书面请求,甲方在文件要求的时效内批复,在乙方合理提醒后仍未在规定时效内批复的,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。

甲方的违约责任:乙方按合同约定提出的项目管理费用付款申请,在送达后三十天内甲方仍未付款,乙方可以书面形式通知甲方,超过40天后甲方仍未付款而项目管理继续履行工作职责的,按当年人民银行一年期贷款利率计取相应利息。由于违约或终止而发生的对损失的索赔,甲方与乙方协商确定。

因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,甲方与乙方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾,一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

八、乙方的权利、义务和责任

1、乙方权利

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：

主持项目各参与方的协调工作，重要协调事项应当事先向甲方报告。

管理材料、设备采购和施工承包合同，对施工单位、材料和设备采购单位上报的相关业务内容进行审核，并按规定向相关单位办理各项费用的支付。

工程施工进度、质量、安全的检查、监督。

协助甲方对项目建设资金的使用进行管理。

协助甲方与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

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。如果由此严重影响了工程费用、质量、工期，则这种变更须经甲方事先批准。

乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求。

乙方有权取得项目管理服务报酬，按合同条款约定从项目投资节余额中提取奖金。

2、乙方义务

乙方在履行本合同的义务期间，应遵守国家、江苏省和常州市的有关法律、法规和条例的规定，遵守工程建设程序，执行工程建设强制性标准，遵守职业道德，公正、诚信地工作，按照第五条款规定的项目管理服务内容，对本工程的设计施工质量、工期、造价以及工程现场的组织与协调、合同、信息档案资料管理等工作实施总管理、总协调，维护甲方的合法权益。

乙方应当根据委托的项目管理合同约定，选派专业人员担任项目经理，组建项目管理机构，配备满足工程项目管理需要的专业技术管理人员，履行项目管理合同。项目管理机构应按合同条款的约定及时向甲方汇报工作进展。

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。

乙方应建立完整的工程管理档案，在项目完成后将档案资料及相关资料向城建档案馆移交，并报甲方存档。未征得甲方同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

3、乙方责任：

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。

因乙方责任造成项目建设内容、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，乙方应承担相应赔偿责任。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，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿的标准：直接经济损失赔偿额=评估损失额×项目管理酬金率，甲方有权在服务费中抵扣，最终赔偿额不超过项目管理酬金总额。

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。

九、服务费用及支付

1、项目实施过程中的项目管理服务费用：按照国家总投资（本项目中即项目管理取费基数）暂定为 12263.8 万元，项目实施服务期限内的项目管理服务费确定为¥ 122.638 万元（大写：壹佰贰拾贰万陆仟叁佰捌拾元）。可计算服务费的范围为除土地和各类行政性规费以外的土建、水电、装修、设备费用（若使用进口设备和材料的，其与国内同类产品的差价不计入建设投资）、室外工程及以上工程所属的配套工程等等以及监理费、设计费等各类费用均包含在内，以工程决算为准。

付款方式：现金或支票，以人民币结算。

2、项目管理考核：

(1) 项目管理中，乙方在确保质量等级、使用功能和各项规范要求，并经甲方、设计院、监理和审计共同采纳确认的合理化建议所降低建设成本的，甲方将给予乙方表彰。

(2) 因承包方未按照安全文明规范要求施工，乙方未及时发现或发现后未及时要求整改，导致发生安全事故的，按事故等级分别处罚。（事故等级按照建筑法规规定执行）

(3) 项目因乙方管理不力受区政府行政主管部门通报批评（或处罚）一次罚 1 万元。

3、付款期限

合同签订后的一周内，按项目管理服务费的 20% 支付项目启动资金，即支付项目管理费 24.5276 万元（大写人民币贰拾肆万伍仟贰佰柒拾陆元整）；

项目开工 2 个月（施工合同暂定工期进展至约 60%）后一周内，支付项目管理服务费的 30%，即支付项目管理费 36.7914 万元（大写人民币叁拾陆万柒仟玖佰壹拾肆元整）；

项目开工 4 个月（施工合同暂定工期结束）后一周内，支付项目管理服务费的 30%，即支付项目管理费 36.7914 万元（大写人民币叁拾陆万柒仟玖佰壹拾肆元整）；

工程验收合格后一周内支付项目管理服务费的 15%，即支付项目管理费 18.3957 万元（大写人民币壹拾捌万叁仟玖佰伍拾柒元整）；

本项目工程审计结束后一周内支付项目管理服务费的5%；同时进行考核费用的结算。

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、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，签字盖章生效。

委托人： 常州市武进区潞城街道

(公章) 办事处

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

2022年 月 日

承接人： 江苏春为全过程工程咨询有限公司

(公章)

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

2022年 月 日

