

(GF-2012-0202)

项 目 管 理 合 同

工程名称：乌鲁木齐市第七十三小学新建综合教学楼项目

项目委托人：乌鲁木齐市第七十三小学

项目管理人：新疆世纪星工程咨询有限公司



住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



扫描全能王 创建

第一部分 协议书

项目委托人：乌鲁木齐市第七十三小学

项目管理人：新疆世纪星工程咨询有限公司

经招标, 委托人将 乌鲁木齐市第七十三小学新建综合教学楼项目 项目管理工作委托项目管理人实施, 考虑到项目管理人所拥有的相关资质、技术力量及管理经验, 根据《中华人民共和国民法典》、《关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》(建市〔2003〕30号)、《关于大型工程监理单位创建工程项目管理企业的指导意见》(建市〔2008〕226号)等有关文件精神, 经双方友好协商, 就 乌鲁木齐市第七十三小学新建综合教学楼项目 项目管理事宜达成如下一致意见。

一、项目概况

项目名称：乌鲁木齐市第七十三小学新建综合教学楼项目

建设地点：乌鲁木齐市天山区中环路

项目规模：15000 m²

项目估算总投资：9785 万元。

项目管理期限：自签订项目管理合同之日起, 至完成建设局竣工备案、城建档案馆移交资料之日止。

二、项目管理工作范围

项目管理方以其专业的知识、经验和技能对本项目提供综合项目管理服务, 包括但不限于对办理前期手续、招标管理工作、设计管理工作、造价咨询管理工作、采购管理工作、施工管理工作、验收工作、工程结算审核管理工作、质量保修期内相关工作及监理工作等进行综合规划、组织、指挥、协调、控制、监督和总结评价, 通过合同管理、信息管理、档案管理、风险控制管理及组织协调等措施, 保证本项目建设质量、进度、投资、安全等目标得到最佳匹配的实现。在委托方授权范围内代为管理项目整个过程中的立项、规划、设计、消防、人防、安防、施工许可、工程 施工、竣工验收、环保、交通、园林绿化、市政接用等工程, 解决项目卫生防疫、供水、供电、供气、供热(冷)、弱电智能化(电信、移动、联通或有线电视等等, 满足项目条件, 积极争取地方政府优惠政策, 节约项目投资。

具体内容详见附件。

三、项目管理服务方式

项目管理方受委托方的委托, 对各项目实施全过程管控, 全面负责项目建设的质量、进



度、成本、安全、环境并控制投资在委托方合理要求范围内，全过程接受委托方的监督管理。

四、项目管理工作期限

自本合同签订生效起至至完成建设局竣工备案、城建档案馆移交资料之日止。

五、项目管理目标

项目管理方应对本合同规定的各项项目管理服务内容进行综合规划、组织、指挥、协调、控制、监督和总结评价，通过合同管理、信息管理、档案管理、风险控制管理及组织协调等措施，保证本项目建设质量、进度、投资、安全等目标得到最佳匹配的实现，项目须达到以下目标：

投资控制目标：不超过委托方审定的成本指标金额。

质量管理目标：确保达到国家有关建设工程质量验收合格标准。

进度管理目标：确保本项目自本合同签订日期起，至全部竣工验收合格(包括试运行完成并满足设计要求的生产指标)、办理完毕项目竣工备案且交付业主完成竣工结算编制，并且满足委托方审定的进度管理目标。

工艺(设备安装)目标：项目建成后，保证设备运行顺畅，满足设计要求。

安全管理目标：认真执行国家及新疆维吾尔自治区等地方标准、业主颁布的安全管理办法及现行其他有关法律、法规、文件、规程、规范、标准等，切实落实安全管理职责，消除安全隐患，死亡事故为零。

六、项目管理服务取费

本合同为固定总价合同；合同价款为(大写)： 壹佰零伍万 元人民币。(小写)¥：1050000.00 元。经合同双方商定，本合同的合同价款采用固定总价形式，固定合同总额为(人民币) 1050000.00 元整。在本合同的服务范围及项目管理服务工作有效期内，不再因任何因素做合同价款的调整。

本合同中项目管理取费费率不因工程实际竣工日期的延误而调整。上述服务报酬为委托方因项目管理方完成本合同项下的项目管理服务而向项目管理方支付的全部费用，包括但不限于：项目管理方工作人员的工资和福利、交通差旅费、办公费、办公设备折旧费、邮电通讯费、管理技术手段费、物料消耗摊销、保险费、顾问费、利润、税金及其他费用。

在服务期限内，所有因工资、税率、税种、地方政府征收的有关费用的变化或因国家及新疆相关法律、法规、规章、条例和政策等的变更导致的市场价格波动均不会影响本合同项下的服务报酬计算方法。未经项目委托方书面同意，项目管理方不得以任何理由要求变更服务范围或增加合同价款。



七、费用的支付

本项目管理费用支付按以下时间节点支付:

- 1、本合同签订后 7 日内, 委托方支付本项目管理合同额的 30%, 作为项目管理服务的启动资金。
- 2、教学楼主体工程完成后 7 日内, 委托方支付本项目管理合同额的 30%;
- 3、项目建设全部完成, 竣工验收通过后 7 日内, 委托方支付本项目管理合同额剩余的 37% 项目管理费。
4. 项目建设质保期届满, 届满之日起 7 日内, 委托方支付本项目管理合同额剩余的 3% 项目管理费。
5. 项目管理人需在收到适当金额的工程款后给项目委托人开具等额需国家认可的发票。

八、双方承诺

- 1、委托方承诺, 遵守本合同中的各项约定, 为项目管理方提供项目建设的必要条件并按本合同约定的期限、方式和币种, 向项目管理方支付项目管理服务酬金。
- 2、项目管理方承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按照项目管理的工作范围和内容, 为实现本合同约定的项目目标, 提供项目管理服务。

九、词语限定

本合同协议书的相关词语含义与通用条款、专用条款中的定义相同。

十、合同的订立及生效

合同订立时间: 2025 年 3 月 4 日

合同订立地点: 乌鲁木齐市

本合同双方约定 签字盖章 后立即生效。

本合同一式 捌 份, 具有同等法律效力, 委托方 肆 份, 项目管理方 肆 份。





委托人：_____

(签章)

项目管理人 新疆世纪星工程咨询有限公司 (签章)



法定代表人：_____

(签章)

法定代表人： 杜涅 (签章)



(或授权代理人)： (签章) _____ (签章)

(或授权代理人)： _____ (签章)

开户银行： 乌鲁木齐银行大湾北路支行 开户银行： 交通银行股份有限公司乌鲁木齐

卫星路支行

账号： 360000020070110056209108

账号： 651651056018800020157

电话： 0991-2950661

电话： 0991-3169971

地址： 大湾北路东十三巷28号

地址： 乌鲁木齐经济技术开发区二期黄山街
81号一品·九点阳光5B楼20层2001-2008
号商铺

本合同签订于 2025 年 3 月 4 日



扫描全能王 创建

第二部分通用条款

第1条 一般规定

1.1 定义与解释

1.1.1 “通用条款”指根据法律、行政法规的规定，合同当事人在履行工程项目管理合同过程中所遵守的一般性条款，由本合同文件第1条至第18条组成。

1.1.2 “专用条款”指根据工程项目管理服务的实际，对通用条款进行补充、修改和完善，并同意共同遵守的条款。

1.1.3 “工程”指委托方委托项目管理方实施建设工程项目管理服务的建设工程。

1.1.4 “项目管理工作”指项目管理方按照合同约定履行的建设工程项目管理服务，包括正常工作、附加工作和额外工作。

1.1.5 “正常工作”指在附录A中约定的服务范围。

1.1.6 “附加工作”指以下原因而增加的服务：①委托方委托项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②因非项目管理方原因，使项目管理服务受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

1.1.7 “额外工作”指正常工作和附加工作以外或由于非项目管理方原因而暂停或终止项目管理服务，其善后工作及恢复项目管理服务的工作。

1.1.8 “工程项目管理”指从事工程项目管理的企业，受工程项目委托方委托，对工程建设全过程或分阶段进行专业化管理和服务的活动。

1.1.9 “委托方”指在合同协议书中约定的，被称为委托方的当事人，包括其合法继承人和经许可的受让人。

1.1.10 “项目管理方”指在合同协议书中约定的，被委托方接受的具有工程项目管理资格的当事人，包括其合法继承人。

1.1.11 “专业工作单位”指通过招标等方式选择承担本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，具备相应资质的单位。

1.1.12 “委托方代表”指委托方指定的履行本合同的代表。

1.1.13 “项目管理机构”指项目管理方派驻本工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.14 “项目管理经理”指由项目管理方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工程师(包括在相应的项目管理方注册的注册建筑师、建造师、



1.1.15 “一方”指委托方或项目管理方；“双方”指委托方和项目管理方；“第三方”指除委托方和项目管理方以外与当事人一方或双方发生一定法律联系的、享有特定权利和义务的、其行为影响到合同当事人或其他受合同当事人行为影响的独立的民事主体。

1.1.16 “日”是指一天零时至第二天零时的时间段。

1.1.17 “月”是指按公历从该月中任何一天开始的一个公历月的时间段。

1.1.18 “商定的补偿”是指专用条款中约定的根据本合同应付的附加款额。

1.1.19 “建设资金”指按照合同应当支付给相应专业工作单位的预付款、进度款、竣工结算款、质保金等各类款项，该款项不包括项目管理酬金。

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

1.1.21 “不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.1.21 “工程延期”指由于不可抗力和委托方原因造成的工期拖延。

1.1.22 “工程延误”指非不可抗力非委托方原因造成的工程拖延。

1.1.22 根据本合同工程的特点，补充约定的其他定义。

1.1.23 条款标题不能作为合同解释的依据。

1.2 对合同文件的解释

1.2.1 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种(含)以上语言文字时，应以汉语为准。

1.2.2 合同文件的组成。合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

(1) 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件

(2) 协议书

(3) 本合同专用条款

(4) 本合同通用条款

(5) 合同附录

(6) 中标通知书

(7) 投标文件及其附录

(8) 招标文件及其附录

(9) 描述工程项目的技术性文件

(10) 国家建设标准、规范及有关技术文件



双方在履行合同过程中形成的通知、会议纪要、备忘录、补充文件、指令、传真、电子邮件、变更和洽商等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

当合同文件的条款内容含糊不清或不相一致,并且不能依据合同约定的解释顺序阐述清楚时,在不影响工程正常进行的情况下,由当事人双方协商解决。当事人经协商未能达成一致的,根据本合同通用条款第 16 条及专用条款中关于争议解决的约定处理。

1.3 法律法规及标准规范

本合同适用的法律法规是指国家的法律、行政法规,以及专用条款中约定的部门规章或项目所在地的地方法规、地方规章及标准规范。

1.4 保密事项

当事人一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的商业秘密、技术秘密负有保密责任,未经同意,不得对外泄露或用于本合同以外的目的。一方泄露或者在本合同以外使用该商业秘密、技术秘密给另一方造成损失的,承担损害赔偿责任。当事人为履行合同所需要的信息,另一方须予以提供。当事人认为必要时,可签订保密协议,作为合同附件。

1.5 币种

1.5.1 如果建设资金用两种以上货币支付时,双方应约定币种的名称、支付币种的百分比,以及支付汇率。

1.5.2 如果项目管理费以两种以上货币支付时,双方约定币种的名称、支付币种的百分比,以及按(固定或可变)汇率支付。

2、权利与义务

2.1 委托方权利

2.1.1 委托方有对工程规模、设计标准、规划设计的认定权。

2.1.2 委托方有对设计使用功能要求和工艺设计要求的认定权。

2.1.3 委托方有对工程设计变更的审批权。

2.1.4 委托方有权对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核,委托方有权对项目管理单位合同谈判进行监督,委托方有权对项目管理方制定的合同进行审核。

2.1.5 委托方有权对项目管理工程质量和施工进度进行不定期的监督,参与项目管理项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

2.1.6 委托方有权依法对项目管理单位进行不定期检查和监督,并对项目管理方的违规行为予以查处和纠正,项目管理方需在 24 小时之内按照委托方的要求进行整改。



2.1.7 如委托方发现并有充分的证据证明项目管理方在建设过程中出现严重的违规现象或无法继续履行其职责时，委托方有权按照本合同通用条款第 17.5 款、第 17.6 款有关规定终止本合同，项目管理方在承担违约责任后仍需赔偿委托方的全部损失。

2.2 委托方义务

2.2.1 委托方负责审批项目可行性研究报告、初步设计(含概算)。

2.2.2 委托方负责按规定办理投资许可证。

2.2.3 委托方应协调项目管理方与项目相关政府行政主管部门的关系。负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

2.2.4 委托方协助项目管理方办理各项建设手续，负责缴纳规划、城市管理和相关政策性费用。

2.2.5 委托方应按本合同通用条款第 15 条及专用条款的规定支付项目管理服务酬金。

2.3 委托方责任

2.3.1 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何无正当理由仍未按合同相关约定履行，应视为违约，并承担相应的违约责任。

2.3.2 因委托方责任使项目建设发生变化、暂停或终止，项目管理方应尽最大努力配合委托方协商解决方案，促成委托方有效解决项目建设问题。

2.3.3 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，双方协商解决。

3.1 项目管理方权利

3.1.1 对工程规模、设计标准、规划设计向委托方提出合理化建议。

3.1.2 施工工艺设计和使用功能要求等，可向委托方提出合理建议。

3.1.3 根据国家相关规定的程序选择专业工作单位。

3.1.4 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化原则，向设计单位提出建议。如果由于提出的建议会提高工程造价，或延长工期，应当事先取得委托方的书面同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，项目管理方需得到委托方的书面确认允许后有权要求设计单位更正。

3.1.5 按照保证质量、保证工期和降低成本的原则，有权同监理审核工程施工组织设计和技术方案，同时上报委托方，经过委托方的书面同意后才可执行。

3.1.6 项目管理方在委托方授权下，可对施工、监理及大宗材料采购合同规定的义务提出变更。如果由此影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更需经委托方事先书面批准。

3.1.7 项目管理方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策



的要求。

3.1.8 项目管理方有权取得项目管理服务酬金，项目管理方开展项目管理工作过程中，非因委托方原因的事由受到损失的，由项目管理方承担全部责任。

3.2 项目管理方义务

3.2.1 项目管理方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规和政策，维护委托方的合法权益。

3.2.2 负责按照批准的该项目建议书批复内容，组织可行性研究报告和初步设计、施工图设计编制和报批工作，以及土地征用、房屋拆迁、环保、消防等有关手续报批工作。

3.2.3 项目管理方在委托方的监督下负责组织专业工作单位招标工作，签订相关合同，报有关部门备案。

3.2.4 项目管理方应严格按照国家基本建设程序，按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，认真履行项目管理合同及投标书中工程管理的内容的承诺，实现工程建设投资、工程进度、工程质量及安全目标。

3.2.5 项目管理方应严格按照规定的工作范围和内容完成项目管理工作，收集相关资料，编制并及时向委托方报送工程进度报告和管理工作报告。并按约定时间向委托方汇报，接受委托方的监督。一经察觉可能会影响工程成本、工期和质量的事件时，项目管理方有义务尽早书面通知委托方以及提出修改意见。

3.2.6 项目管理过程中积极监督巡视相关参建单位与施工人员安全施工文明施工并落实其保险购买情况，需将购买的施工人员保险出示给项目委托人，并提交复印件由项目委托人留存；若发生重大伤亡及其他安全事故，项目管理方负责紧急处理，做好善后工作，及时通知委托方，但委托方不承担任何责任。如管理方未积极监督致使事故发生后保险缺位的，应由责任方与管理方共同承担责任，委托人因此受有损失的有权向管理方追偿。

3.2.7 项目管理方管理该项目期间，负责协调各参建单位之间的关系。并从维护委托方利益出发，维持或改善周边相邻单位关系，而不应以该项目与周边相邻单位关系为由，延误或终止本合同的执行，若是项目管理方以此为由造成合同执行延误或终止，项目管理方承担对应责任。

因项目管理方未妥善处理致使相邻单位或第三方对委托方予以投诉或发起诉讼的，项目管理方应就委托方收到的损失承担全部责任。

3.3 项目管理方责任

3.3.1 项目管理方为项目建设期内的责任单位，在责任期内，应当履行约定的义务。项目管



理方未能履行项目管理合同或未能完全履行项目管理合同，由项目管理方承担违约责任，情节严重的追究法律责任，同时项目管理方还需赔偿因此给委托方造成的全部损失。

3.3.2 项目管理方不得为追求投资节余而擅自缩小工程范围、降低工程质量标准、增大概算投资，否则应按专用合同条款约定承担相应违约责任，同时委托方一经发现项目管理方有上述行为，则项目委托方有权随时解除合同。

3.3.3 项目管理方对建设过程中的安全、健康与环境负有监督、管理等责任，并因其造成的后果承担对应责任。

3.3.4 项目管理方不得擅自越权代委托方确认、批准工程项目的设计变更、增项工程等，否则增加的费用应由管理方自行承担。

4、 进度管理

4.1 项目管理方按照委托方提供的进度目标，编制项目总体计划，并报委托方书面审批，以经委托方审批的总体进度计划作为整个项目进度管理的依据。

4.2 项目管理方有权审核各专业工作单位的进度计划，对进度计划进行分级管理，通过不断的检查、调整、预测，提出相应的控制措施，确保实现工期目标。

4.3 在项目实施过程中，项目管理方应进行进度计划值与实际值的比较，及时向委托方书面汇报项目进度控制情况。

4.4 工程延期

4.4.1 工程延期包括下列情况

(1)委托方原因；

(2)不可抗力；

(3)按照第 3.1.4 款、第 3.1.6 款或根据项目实施过程中的具体情况，由委托方书面批准的工程顺延。

4.4.2 因委托方原因导致发生工程延期，委托方按照本合同专用条款 15.1.3 约定的附加工作计费标准向项目管理方支付合理产生的报酬。

4.5 工程延误

4.5.1 工程延误包括下列情况

(1)项目管理方原因；

(2)专业工作单位原因。

4.5.2 发生工期延误，项目管理方必须协同监理单位积极有效的进行进度控制和提出解决措施，同时按照专用条款的约定承担违约责任。



5、质量管理

- 5.1 针对委托方提出的质量管理目标，建立相应的质量管理规划，并书面报送委托方认定。
- 5.2 项目管理方应参加设计交底会议，分析、确定质量控制重点、难点；安排专业工作单位负责建筑工程实施过程中的质量控制工作。
- 5.3 项目管理方在征得委托方书面认可后，有对工程上使用材料的决定权，项目管理方在确认使用材料后需告知委托方。有权会同监理对施工质量进行检验。对不符合设计要求及国家质量标准材料、构配件、设备，有权通知监理单位组织更换；对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，有权通知监理单位组织整改、返工。
- 5.4 项目管理方负责组织质量事故的调查；监理单位负责组织质量问题整改。
- 5.5 项目管理单位组织定期或不定期的质量检查会和分析会，分析、通报施工质量情况并将该数据同时书面提交给委托人，协调有关单位间的施工活动以消除影响质量的各种外部干扰因素。
- 5.6 项目管理方对本建设项目实行终身负责制。项目移交前，负责签订各类保修服务协议，负责工程保修期内的修复管理工作。项目管理方负责建设工程和设备在国家规定保修期限内质量问题的解决。

6、安全、文明管理

- 6.1 项目管理应结合项目安全文明目标，编制安全文明管理规划及安全应急预案，并书面报送委托方审核。
- 6.2 项目管理方应根据项目施工安全目标的要求配置必要的资源，确保施工安全，保证目标实现。
- 6.3 项目管理方应当督促专业工作单位落实安全保证体系，不定期协同委托方组织工地安全文明检查，会同委托方、专业工作单位处理工地各种纠纷。

7、成本管理

- 7.1 项目管理方根据本项目成本控制目标，在保证质量和进度的前提下，结合《项目管理实施规划》，编制成本控制计划，对可能发生的成本进行预测，通过合理措施实现对工程成本的有效控制，若是成本未有效控制，则项目管理方承担未控制成本的补足部分。
- 7.2 项目管理单位负责编制年度、季度、月度资金使用计划，报送委托方审批。按照委托方对资金使用计划的审批意见，修正资金使用计划。依据委托方认可的资金使用计划，进行投资计划值与实际值的比较，控制项目成本。
- 7.3 项目管理方负责在招投标、合同谈判、合同拟定过程中，对建设资金有关内容进行审核、



分析。

7.4 项目管理方负责审核专业工作单位合同中与建设资金有关的条款，有权按照第 12 条有关规定经委托人书面同意后拨付建设资金。

8、文档管理

8.1 工程项目管理文件档案资料的管理应做到：注意时效、及时整理、真实可靠、内容齐全、分类有序。

8.2 在工程项目实施前，项目管理方应对文件档案的编码、格式、份数等作统一规定，对各类文档归档建立相应的制度。

8.3 工程项目管理文件档案资料的收集、整理、归档，由项目管理工程师负责，落实专人具体实施，项目管理人需将管理档案管理专人报备给项目委托人。

8.4 在项目管理工作完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托方和有关部门移交。未征得委托方的同意签字，不得泄露与本工程有关的保密资料，项目管理人所移交的资料所有权归委托方所有，未经委托方书面授权，项目管理人不得将任何资料泄露给第三人，否则项目管理人构成违约，需支付违约金的同时还需赔偿委托人因此造成的所有损失。

8.5 委托方应当在专用条款约定的时间内免费向项目管理方提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

8.6 委托方有权要求项目管理方提交按专用条款约定的各类项目管理文档，并对项目管理方在项目实施过程中形成文档有查阅权。

8.7 委托方应及时审批项目管理方提交的相关文件，协调并解决在工程建设过程中由项目管理方提出的重大问题。

9、竣工验收

9.1 委托方有权参与竣工验收，对项目管理方的工程竣工结算和财务决算进行监督。

9.2 委托方应在项目建成、竣工验收合格后，在规定时间内与项目管理方办理项目移交手续，项目管理方也需积极配合委托方办理移交手续，否则委托方有权扣除未支付的工程费用。

10、资金拨付管理

10.1 项目管理方在合同签订后 14 天内，提交整个项目的资金使用计划。委托方结合对项目具体情况于 7 日内对项目资金使用计划进行批复。项目管理方按照委托方批复，对资金使用计划进行修正，并于批复后 7 日内，递交符合委托方要求的资金使用计划。

10.2 项目管理方于专业工作单位提交付款凭证后 7 日内，对其进行审批，将审批结果递交



委托方，由委托方审批后，进行支付。

11、变更与索赔

11.1 项目管理方在委托方授权下，可以根据工程的实际进展情况，签发变更指令、评估变更。如果变更超过了专用条款约定的范围，则需经委托方书面批准。

11.2. 项目管理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。超出初步设计批复范围的变更，由设计或施工承包商提出，经项目管理方与相关方协调后，由项目管理方报委托方核准。项目管理方擅自批准同意变更的，应承担委托方为此增加的全部费用。

11.3 有下列情况之一的，由项目管理单位提出，经委托方核准后方可变更。

(1) 不可抗力导致重大损失的；

(2) 因受地质等自然条件制约，资源、水文地质、工程地质情况有重大变化，施工图设计时有重大技术调整。

12、违约责任

12.1、委托方违约

当发生下列情况时：

(1) 委托方无正当理由未按合同约定按时支付项目管理费，经过项目管理方书面催告后，仍未给出合理解释；

(2) 因委托方责任使项目建设发生根本性变化，而造成项目管理方实际巨大损失的；

(3) 委托方资金不能按时到位影响工程进度（财政局未按时给委托方拨款的情形除外）；

(4) 委托方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

委托方承担违约责任，赔偿因其违约给项目管理方造成的部分经济损失，则项目管理方需尽最大努力追赶工期。双方在专用条款内约定委托方赔偿项目管理方损失的计算方法或者委托方应当支付违约金的数额。

12.2 项目管理方违约

当发生下列情况时：

(1) 因项目管理方原因不能按照协议书约定的竣工日期或顺延后的工期竣工；

(2) 项目管理方原因工程质量达不到协议书约定的质量标准；

(3) 项目管理方未积极履职致使本项目工程相关报批手续迟延或参建单位间沟通不及时，从而影响工程质量或工作进度的；

(4) 项目管理方在合同履行过程中未尽职完成管理义务，致使委托方受到相关部门或第三方



的处罚、投诉，或有涉诉风险的；

(5) 项目管理方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

项目管理方承担违约责任，赔偿因其违约对委托方造成的全部损失。双方在专用条款内约定项目管理方赔偿委托方损失的计算方法或者项目管理方应当支付违约金的数额。

12.3、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。

12.4、由于管理方违约而致本协议解除，违约方需承担解除相关合同而承担的违约金、赔偿金及处理争议的所有费用。

13、争议解决

在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，应按专用条款约定提交工委托方所在地人民法院起诉。

14、合同生效、变更与终止

14.1. 按协议书中的约定生效。

14.2. 由于委托方的原因致使项目管理工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，项目管理方应将此情况与可能产生的影响立即书面通知委托方并告知由此可能导致的费用增加或工期延误风险，委托方应采取相应的措施。若委托方在收到前述通知后经催告仍未采取相应措施，项目管理方可继续暂停执行全部或部分项目管理工作，在暂停 60 日后，项目管理方有权提出解除合同。

14.3. 在委托项目管理合同签订后，双方均确认非双方原因，使得项目管理方不能全部或部分执行项目管理工作时，项目管理方应当立即书面通知委托方并告知解决方案及需延长的完成时间。项目管理服务的完成时间应予延长。当恢复执行项目管理工作时，应当增加不超过 (7) 天的时间用于恢复执行项目管理工作。

14.4. 项目管理方在应当获得项目管理费用之日起 28 天内仍未收到项目管理费用，而委托方又未对项目管理方提出任何书面解释时，或已暂停执行项目管理工作时限超过 6 个月的，项目管理可向委托方发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内未得到委托方答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后 42 日内仍未得到委托方答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分项目管理工作。



第三部分专用条款

第1条 一般规定

1.2 对合同文件的解释

合同文件的组成。合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 协议书
- (2) 本合同专用条款及附录
- (3) 本合同通用条款
- (4) 工程项目管理方案
- (5) 描述工程项目的技术性文件
- (6) 国家建设标准、规范及有关技术文件

双方在履行合同过程中形成的通知、会议纪要、备忘录、补充文件、指令、传真、电子邮件、变更和洽商等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

当合同文件的条款内容含糊不清或不一致，并且不能依据合同约定的解释顺序阐述清楚时，在不影响工程正常进行的情况下，先行按照委托方意见执行。当事人经协商未能达成一致的，根据本合同通用条款第13条及专用条款中关于争议解决的约定处理。

1.3 法律法规及标准规范

项目管理方须依据建设工程项目管理的专业要求，符合本合同所要求的专业能力，并以



具有丰富从业经验的标准，谨慎、勤勉、尽职尽责地为本项目提供项目管理服务，并保证项目管理服务合同第五条项下各项管理目标的实现。

1.4 保密事项

1.4.1 项目管理方不得向除其必要工作人员、律师、会计师、造价师及审计师之外的其他人泄露本合同的任何内容。

1.4.2 项目管理方因进行本项目管理服务工作而获得或产生的专有或特殊的信息（该信息包括委托方或项目当事方的知识产权成果），只能为本合同目的而使用，并仅能向为进行本项目管理服务工作而必须了解该等信息的项目管理方工作人员披露。除本合同另有约定外，未经委托方事先书面同意，项目管理方不得向项目管理方无关人员或其他第三方传阅、展示、复制、泄露或使用等，但以下情形除外：

(1) 因现行法律或政府、监管机构的要求而揭示；

(2) 揭示给承诺遵守保密义务及对本项目管理合同，涉及事项提供建议的审计师及专业顾问；

(3) 非因违反本条规定，已经公布的信息。

1.4.3 项目管理方应与参加本项目管理服务工作的全部项目管理方工作人员签订保密协议，要求其全部工作人员在劳动合同存续期间及劳动合同关系终止后均应遵守本条约定。项目管理方的任何员工或其他关联方对本条的违反视为项目管理方违约，项目管理方承担所有赔偿责任。

1.5 币种

本合同项下款项以人民币支付。

第2条 权利与义务

2.1 委托方权利

委托方有权对本项目工程管理服务行使决策权、审批权和监督权，包括但不限于下列事项：

- (1) 有权对本项目工程管理服务的具体问题阐述意见和建议（要求以书面形式送达指令）；
- (2) 委托方有权对项目设计方案进行随时审查、选择和批准；
- (3) 有权对本项目工程施工图、设计变更行使决定权和批准权；
- (4) 有权对项目管理方建议的工程项目发承包方案行使决定权和批准权；
- (5) 有权对设计单位、施工总承包单位、施工监理单位、幕墙及外装修施工单位、内装施工单位、工程专业分包单位等本项目当事方的招标及选择行使参与权、决定权和审批权；
- (6) 有权对工程材料和设备的采购行使决定权和批准权；
- (7) 有权制订资金使用总计划，并通知项目管理方，项目管理方依此制订资金管理方法，作



为合同拆分和投资控制的依据；

- (8) 有权审批项目管理方制定的投资控制计划、项目(总投资)估算、年度投资计划；
- (9) 有权批准项目管理方制订的工程总体进度计划，并有权对总体进度计划进行调整，同时应及时通知项目管理方；
- (10) 有权监督项目管理方的管理服务工作，听取并接受项目管理方的工作报告；
- (11) 有权参加项目管理方组织的本项目工程竣工验收并行使签字权；
- (12) 有权对应支付给本项目的各工程款项行使决定权和批准权；
- (13) 有权对工程结算的核定行使决定权和批准权；
- (14) 委托方有权对本建设项目的工程安全、质量和施工进度、资金支付等进行监督；
- (15) 根据本合同和法律法规规定委托方享有的其他审批权、决定权和监督权。

2.2 委托方义务

委托方授权胡极科为本工程委托方代表，负责与项目管理方及项目经理建立工作联系，对本项目工程质量、投资、进度有充分的管理和协调权，并有权代表委托方向项目管理方在合同范围内发出各项指示和要求。委托方更换委托方代表或变更对其授权时，委托方必须提前【7】日书面通知项目管理方。

3.2 项目管理方义务

项目管理方应根据协议书第五条规定的项目管理服务目标，编制或审核承包商编制的专项管理方案，在经委托方书面批准后，由项目管理方负责组织和实施。

项目管理方应负责编制项目总体采购招标计划，包括采购、招标项目，采购、招标方式、时间，以及实行甲供的项目清单(甲供清单根据有关批复，由项目管理方、委托方共同确定实施方案)。总体采购计划应与审批的成本指标金额和资金使用计划吻合，并上报委托方审批。对项目工程造价或使用功能有重大影响的采购项目，必须在确保质量、工期(含交货期)的前提下选择合理低价的项目当事方(承包商、供应商或服务商等)。

项目管理方选择本项目当事方应按照有关要求，公开、公平、公正的进行，并接受委托方及其他部门或机构的监督管理。

项目管理方应严格遵守并执行委托方在本合同项下做出的任何指示和要求，并应遵守委托方内部及为本项目制订的各项制度规程。项目管理方应根据本合同规定及委托方的要求，及时以书面方式向委托方通报工作进展情况，按本合同规定向委托方提交各类管理文件、工作报表。

项目管理所需条件由项目管理方根据委托方的要求和管理工作的实际需要自备，包括自



行配备项目管理所需仪器、仪表、检验设备、交通工具及其他设备，其必须全面满足现场管理工作的需要。上述设备一经进场，未经委托方同意，不得随意更改或撤换，并须在服务期限内保持状态完好。若是项目管理方不遵守上述约定，一经委托方发现，则项目管理方构成违约，委托人可随时解除合同项目管理方还需赔偿违约金。项目管理方应根据现场管理工作的需要，自行配备相关辅助工作人员。

如委托方就任何服务内容向项目管理方提出询问时，项目管理方均应进行及时、有效的回复。如上述询问系以书面方式提出时，项目管理方均应以书面方式答复。如项目管理方向委托方以外的其他方进行回复，应在向该第三方发送此等回复文件的同时抄送委托方。

项目管理方使用的由委托方提供或支付费用的资产，均属于委托方的财产。在服务结束后【3】日内，项目管理方应按委托方的指示移交此类物品，在移交此类物品时，需做出物品清单若是移交途中物品有损坏由项目管理方承担赔偿责任。

项目管理方不得直接或间接参与任何可能与本合同的约定相冲突、有损于委托方的利益或与委托方的利益相冲突的活动。如项目管理方违反本条约定的，委托方有权随时要求项目管理方停止参与、退出或采取必要措施以消除项目管理方参与相关活动所导致的影响，项目管理方拒不配合或该活动影响已令委托方受有损失的，项目管理方应就所有损失承担全部赔偿责任。

项目管理方应全面配合委托方对其项目管理服务工作所进行的检查、指导、监督和协调工作，以及相关审计机构对本项目进行审计工作。

项目管理方指定 张泉岗 为本项目的项目经理，负责与委托方开展一切业务往来，对本项目实施全面管理。项目管理方及项目经理应在委托方的授权范围内依据合同服务范围另进行书面授权以及根据委托方及委托方代表的指示和要求向本项目当事方发出各项工程指示和要求，并接受本项目当事方提交的各类文件。项目管理方更换项目经理或变更对其授权时，项目管理方必须提前 7 日取得委托方书面同意并确保更换后的项目经理仍具有胜任管理岗位资质能力。

如因不可抗力事件或其他非管理方原因导致可能出现工程延期延误、工程质量不达标或施工事故等情形的，项目管理方应立即向委托方通知此情况并给出解决方案，否则除承担违约责任外还应就损失扩大部分承担赔偿责任。

12、违约责任

12.1、委托方违约当发生下列情况时：

(1) 委托方无正当理由未按合同约定按时支付项目管理费，而又未给出合理解释，项目管理



方书面催告后，项目管理方有权在递交书面申请 7 日后暂停项目管理工作，如暂停项目管理
工作 30 日，委托方仍未有正当理由并未支付项目管理费的，项目管理方在双方协商后有
单方解除合同，据此解除本合同的，委托方只需支付应付已完工程量对应的项目管理费；

(2) 委托方资金不能按时到位影响工程进度，造成项目管理方无法按时完成进度目标及影响
其他指标的，委托方应根据实际情况顺延工期；

12.2 项目管理方违约

未经委托方事先书面同意，项目管理方不得将本合同项下的权利、义务予以转让，或者
将本合同项下项目管理服务的任何部分予以分包。每发生一次，项目管理方应向委托方支付
违约金人民币【10,000】元，并且委托方有权随时解除本合同。

项目管理方更换项目咨询团队及其他项目管理方人员的约定：项目管理方未经委托方事
先书面同意擅自更换其咨询项目组人员的，须支付给委托方 1 万元/人次的违约金，若为项
目经理、专业负责人，须支付 3 万元/人次的违约金，同时委托方有权随时解除本合同。委
托方据此解除本合同的，项目管理方除上述违约金外仍需向委托方支付相当于服务费总额
5%的违约金。在合同执行期间委托方有权检查项目管理方实际派驻现场人员上岗情况，发现
派驻人员连续 3 次(或累计 5 次)未经批准不在岗时，委托方有权要求项目管理方三日内更换
项目管理人员，同时委托方扣除项目管理方 1 万元/人次的违约金。委托方发现并证实项目
管理方工作人员有不称职行为，有权要求项目管理方三日内更换该工作人员，项目管理方如
在委托方提出更换项目管理人员的要求后 7 天内仍未更换该人员的，每逾期一天 向委托方
支付 3,000 元人民币的违约金，因此情形导致的违约金不超过合同总金额的 20%。

项目管理方未履行本合同项下义务或符合本合同内规定的违约情形的，应承担违约责任，
如违约金金额不能确定的，则违约金金额至少为本合同总额的 5%。合同履行过程中管理方
如具备多种违约情形的，金额应予以累加计算。

对于项目管理方应当支付的违约金或其他应向委托方支付的款项，委托方有权自应付款
项中直接扣除。如项目管理方支付的违约金不足以弥补委托方损失的，委托方有权就其受到
损失向管理方追偿。

13、争议解决

双方在履行本合同过程中发生争议，应本着友好协商的原则解决。除非本合同已被解除
或终止，其它情况下项目管理方均应全力推进项目管理服务。双方就争议未能达成一致，
可提交有关主管部门进行调解；若经过协商或调解仍不能达成一致时，任何一方均可向委托
人所在地人民法院起诉。人民法院裁定结果是终局的，对双方均具有约束力。



14、合同生效、变更与终止

14.5 项目管理方出现下列情形时，委托方有权立即解除本合同：

- (1) 违反中国法律、法规、政府规章及新疆地方性法规、规章有关禁止性规定行为的；
- (2) 项目管理方在本合同服务期限内不再具备相应资质或能力的；
- (3) 任何针对项目管理方的破产、解散、清算或者重组程序启动的；
- (4) 项目管理方选派的项目管理服务机构组成人员不符合本合同约定，或其提供的相关工作人员资格证明文件存在任何虚假不实，或相关资格资质在合同服务期限内被吊销注销的；
- (5) 未经委托方书面同意擅自更换项目经理的；
- (6) 项目管理方未妥善管理，导致委托方就本项目工程被任何第三方主张劳动相关纠纷、知识产权争议或其他涉诉情况的；
- (7) 其他未按本合同规定履行本合同规定的义务，经委托方催告后 7 日内仍未改正的；

14.6 委托方根据第 14.5 条的规定解除本合同的，本合同自委托方解除合同的书面通知送达项目管理方时解除。双方应按合同解除前项目管理方实际完成的有效工作量结算服务报酬；项目管理方同时应向委托方支付服务报酬总额【5%】的数额作为违约金，若该违约金不足以弥补委托方因此遭受的损失，项目管理方应就不足部分予以赔偿。委托方有权在应向项目管理方支付的服务报酬中扣除项目管理方向委托方支付的违约金。

14.7 双方在此确认，在服务期限内项目管理方不得无故停止提供本合同项下的项目管理服务或单方终止本合同，否则项目管理方应返还委托方已支付的服务报酬，并按服务报酬总额【5%】向委托方支付违约金。

14.8 无论因何原因导致本合同被解除或终止，项目管理方应按照委托方的要求在指定时间内将相关规程规定的工程资料、文件移交给委托方或委托方指定的第三方。双方结算完成且资料移交确认后 15 日内，委托方支付项目管理方剩余款项。项目管理方不得留置或迟延履行前述应移交的任何工程文件和工程资料，否则即构成违约，委托方有权就项目管理方该等行为给委托方带来的损失追究项目管理方的责任。并且，项目管理方无权要求委托方退还其已经交付的相关文件和资料。

15、通知

除本合同另有约定外，本合同所涉通知、咨询、询问、答复及其他往来文件均应以书面方式作出，双方接受通知的地址及联系人现列明如下：

委托方：_____

通讯地址：_____



联系人: _____
邮编: _____
电话: _____
传真: _____

项目管理方:
通讯地址: _____
联系人: _____
邮编: _____
电话: _____
传真: _____

前款所述书面通知、咨询、询问、答复及其他往来文件均应以专人递送、特快专递(中国邮政 EMS) 或者传真送达。以专人递送方式送达的, 该文件在签收之日为送达; 以特快专递(中国邮政 EMS) 送达的, 以该文件发出后次日视为送达; 以传真方式送达的, 自传真机打印出文件发送成功记录时为送达。

本合同任何一方变更本合同所述通讯地址及联系人的, 均应以本条所述方式 7 日内书面通知另一方, 通讯地址及联系人的变更自上述书面通知送达后生效。

若项目管理方未及时书面通知修改信息, 造成的所有损失, 由其变更本合同所述通讯地址及联系人的一方当事人承担全部责任。

16、知识产权

项目管理方在此保证, 其在本合同项下的工作成果将不会侵犯任何第三方的知识产权, 委托方使用项目管理方根据本合同所提供的任何文件不会遭受任何第三方提出的有关知识产权的权利主张。如任何第三方以知识产权受侵害为由向委托方主张权利或提出诉讼的, 应由项目管理方负责处理; 如委托方因此受有损失的, 项目管理方应予全部赔偿, 同时项目管理方还构成违约, 仍需赔偿违约金。

项目管理方根据本合同提供给委托方的任何文件的知识产权归委托方所有。

17、其他

17.1 本合同中的标题只是为了查阅方便, 不应作为本合同本身的内容予以理解, 也不应用于对本合同进行解释。



于对本合同进行解释。

17.2 项目管理方根据本合同向委托方交付的任何文件(包括文字文件和图纸文件)中所采用的计量单位均应为公制单位。

17.3 本合同自双方法定代表人或授权代表于签字页签字、加盖法人公章并于本合同各页加盖骑缝章(法人公章)后成立并生效。

17.4 若本合同中的某一条款无效或无法执行,不影响本合同其它条款的效力及其履行。

17.5 本合同未尽事宜及对本合同的任何修改,均应经合同双方协商一致,并签订书面补充协议。补充协议内容与本合同内容不一致的,以补充协议为准。

附录 A 服务范围

A-1 正常服务

双方可在下表中打勾选择或补充,或参考下表商定具体的项目管理服务范围(但不限于以下内容)。



建设阶段	编码	工作分解		
前期过程	0001	办理前期手续	√	
	0002	协助委托人招标管理工作	√	
	0003	设计管理工作	√	
	0004	造价咨询管理工	√	
	0005	采购管理工作	√	
1、开工准备阶段	1001	编制开工报告	√	
	1002	建设项目报建	√	
	1003	建设项目报监	√	
	1004	申办《建设工程施工许可证》	√	
	1005	办理建设项目专项审查	√	
	1006	项目配套申请	√	
	1007	施工总承包招标	√	
	1008	施工图预算管理	√	
	1009	工程监理招标	√	
	1000	投资监管与控制	√	
	1002	开工准备阶段项目管理	√	
	1003	其他	√	
	2、施工阶段	2001	现场组织与协调	√
		2002	项目内部协调	√
		2003	阶段性验收	√
2004		协助委托方进行外部协调	√	
2005		施工预算审核	√	

建设阶段	编码	工作分解	
	2006	专业分包审核	√



2008	工程质量、进度、安全、造价管理	√
2000	工程施工管理	√
2001	对工程监理工作的管理	√
2002	对设计和变更的管理	√
2003	工程价款支付审核	√
2004	其他	√
3001	组织竣工验收	√
3002	办理竣工备案	√
3003	工程结算审核	√
3004	生产准备与组织	√
3005	编制项目完工报告	√
3008	竣工验收阶段项目管理	√
3009	其他	√
4001	协调和监督相关方履行各自保修合同约定的责任和义务	√
4002	其他	√
3、竣工验收阶段		
4、保修维护阶段		

