**项目建设管理服务合同**

**项目名称：广州从化区东风村城中村改造项目02地块复建安置房建设项目一期建设管理**

**委** **托** **方 ：广州从投城市更新有限公司**

**咨 询 方 ：**

**签订日期：2025年** **月** **日**

1. **协** **议** **书**

委托方：广州从投城市更新有限公司（以下简称“ 甲方 ”）

咨询方：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就广州从化区东风村城中村改造项目02地块复建安置房建设项目一期建设管理及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

**一、工程概况**

**1、工程名称：**广州从化区东风村城中村改造项目02地块复建安置房建设项目一期建设管理

**2、工程地点：**广州市从化区东风村城中村改造项目复建住宅02地块。

**3、建设规模及内容：**本项目位于广州市从化区东风村城中村改造项目复建住宅02地块，拟建设东风村村民回迁安置住宅项目并配套建设保障房。主要建设内容包括回迁安置住宅、保障房、公建配套设施、商铺、幼儿园、架空层、公变变配电房、地下停车场，以及室外和配套工程等，一期具体工程量如下：总建设用地面积约25415m2，总建筑面积约94721m2，其中回迁安置住宅约47400m2，保障房约10200m2，公建配套设施约800m2，商铺约2390m2，幼儿园6000m2，架空层约1415m2，公变变配电房约404m2，地下停车场约26113㎡。具体详见建设方案，且以最终审批方案和建设工程规划许可证为准。

**二、服务范围及工作目标**

**1、服务范围：**对项目建设的全过程进行建设管理，包括但不限于以下内容：项目建设管理服务主要包括从项目拿地前的策划到主体验收结算，各参建单位的协调管理；项目质量、安全、进度和成本、合同、信息统筹管理；报建报批管理等属于项目建设管理范畴的工作。包括但不限于以下内容：项目的勘察、设计、监理、成本、施工、验收、移交、保修等项目实施过程管理及项目建设管理过程中有关手续的报审工作；协助建设单位对施工方案、施工图进行内审；协助建设单位申报设计方案审查工作；协助建设单位对规划报建材料进行技术审核；对项目规划放线、规划条件核实和房屋预测绘工作进行技术审核。从组织编制初步设计文件开始至项目竣工验收、竣工结算、移交和保修期结束之日止的建设全过程项目统筹管理，包括但不限于在项目决策阶段，组织设计优化工作；在项目实施阶段，进行设计管理（含初步设计、施工图设计等）、配合业主进行报批报建管理（含获得相关行政许可等）、配合业主进行招标管理、设备材料采购管理、施工建设管理、成本控制、税费规费优化管理和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、成本、合同、信息、档案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结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作及报审管理工作。

**2、工作目标**

（1）进度控制目标：按工期（含总工期、各阶段工期等）要求。

（2）质量控制目标：达到国家、广东省和广州市关于工程验收规范的合格标准。

（3）安全文明控制目标：严格执行有关安全与文明的法律法规和规章制度，确保不发生一般事故等级及以上的安全生产事故且死亡人数为零。

（4）成本控制目标：动态的控制工程建设全过程，限额设计和施工，限额投资。初步设计的建设内容和建设标准不得超过可行性研究报告批复的范围，编制初步设计概算不得超过经批准的可行性研究报告总投资。编制施工图预算不得超过初步设计概算和经建设主管部门审批的项目概算，竣工图结算不得超过施工图预算。

**三、服务期限**

项目整体建设周期，从合同签订之日至竣备并移交安置房物业公司，且乙方收到项目建设管理尾款，本合同项下全部权利义务履行完毕后，本合同服务即终止。

**四、合同价款**

本项目建设管理费合同暂定总价为（含税）人民币（大写） （小写 ¥ 元），具体的服务费用计取和支付方式详见专用合同条款。

乙方必须先行向甲方提供由乙方按核定拟付款金额开具的与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税专用发票，由于乙方提供的发票不规范、不合法引起税务问题的，乙方应承担赔偿责任，包括但不限于税款、附加费、滞纳金、罚款及相关损失。乙方不能及时提供符合甲方要求的合法发票，甲方有权顺延直至乙方提供后付款且无需承担任何责任。如给甲方造成严重损失的，致使合同无法继续履行等情况，甲方有权终止合同。

甲方按照联合体成员约定付款比例，提交的付款申请及增值税发票，及乙方提供有效的银行账户进行付款。

乙方指定的有效银行账户如下：

项目建设管理费由以下银行账户收款：

主办方单位：

账户全称：

开户银行：

账户账号：

甲方向上述账号汇出款项即视为甲方已履行付款义务，在合同履行过程中，因乙方账户原因（包括但不限于账号被注销、被冻结等）导致乙方无法收取款项的，由乙方承担相应后果。

**五、甲方代表与乙方项目负责人**

甲方代表：

乙方项目负责人：

**六、双方承诺**

甲方向乙方承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定履行本合同项下的全部义务。

乙方向甲方承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定履行本合同项下的全部义务。

**七、知识产权**

本协议双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对对方的资料及文件擅自修改、复制或向合同双方外的第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上的情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。本条的约定不因本合同的无效而免除。本合同项下的资料的知识产权、素材及成果等均归属甲方所有。乙方承诺，在为甲方提供服务时，不得使用任何属于他人的技术秘密和商业秘密，亦不得实施可能侵犯他人知识产权等权益的行为。若甲方因乙方的上述行为而提供的成果等进行了确认、同意、接收，乙方不得以此为由要求甲方承担任何责任，一切后果均由乙方承担。给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

**八、补充协议**

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分。

**九、争议的解决方式**

本合同在履行过程中的争议，双方可协商、调解，不成时按下列方式解决：

依法向从化区人民法院起诉。

**十、其他事项**

双方在本合同履行过程中发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的双方地址送达。一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，另一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出或者投邮后即视为送达。

**十一、合同订立**

1、签订时间：2025年 月 日。

2、签订地点：广州市从化区。

3、本合同自甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章之日起生效，一式 12份，正本3份，副本9份，具有同等法律效力，其中甲方执1正3副 ，乙方执2正6副。

（以下无正文）

（本页为签署页）

委托方：广州从投城市更新有限公司 咨询方： （盖章）

地址： 地址：

法定代表人或其授权委托人： 法定代表人或其授权委托人：

（签字或盖章） （签字或盖章）

联系电话： 联系电话：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

邮编： 邮编：

日期：2025年 月 日 日期：2025年 月 日

**第二部分** **合同条款**

**一、一般约定**

**1.定义**

在本合同（合同的定义见下述）中，凡出现下述词句，其表述应指本定义指明的含义，除非双方认可对其含义作出另外的解释：

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1“工程 ”是指甲方委托实施项目建设管理的工程，本合同中指广州从化区东风村城中村改造项目02地块复建安置房建设项目一期的项目建设管理工作，即本合同第一部分第 2 点的内容。

1.2“ 甲方 ”是指承担直接投资责任的、委托项目建设管理服务业务的一方，本合同中指广州从投城市更新有限公司或指其合法继承人和允许的受让人。

1.3“ 甲方代表 ”是指由甲方的法定代表人书面授权，在授权范围内负责履行本合同、配合乙方开展咨询工作的负责人。

1.4“ 乙方 ”是指承担建设管理的一方，本合同中指 ，或指其合法继承人和允许的受让人。其中“主”指的是牵头单位/联合体代表、“成”指的是成员单位。

1.5“一方 ”是指甲方或乙方；“双方 ”是指甲方和乙方；“第三方 ”是指除甲方、乙方以外与工程建设有关的当事人。

1.6“承包人 ”是指在工程范围内与甲方签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.7“建设管理团队 ”是指乙方指派负责履行本合同的团队，其团队成员为本合同的项目乙方成员。

1.8 “项目总负责人 ”是指由乙方的法定代表人书面授权，在授权范围内负责履行本合同、主持建设管理团队工作的负责人。

1.9“建设管理 ”是以技术为基础，综合运用多学科知识和经验、现代科学技术和管理方法，为投资建设项目决策、实施，全过程提供设计方案和综合协调咨询管理的智力服务。

1.10 建设管理业务：甲方委托乙方对工程建设项目进行建设管理业务的工作内容。

1.11“合同 ”是指甲方与乙方之间的协议，包括:“协议书 ”、双方认可的“工作计划 ”、“合同条件 ”、“建设管理责任条款 ”、项目招投标评标的相关文件及项目实施过程中共同签署的补充与修改文件等。

1.12“工作计划 ”指根据“合同 ”记述甲方所要求的工作性质及工作内容所作的计划性文件和修改补充文件。

1.13“日”是指任何一天零时至下一天零时的时间段。

1.14“基准日期”：指投标截止之日前28天的日期。

1.15“月”是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的前一天的时间段。

1.16“季度 ”是根据公历从一个月份中任何一天开始到三个月后相应日期的前一天的时间段。

1.17“酬金 ”是指乙方履行本合同义务，甲方按照本合同约定给付乙方的金额。

1.18“正常工作酬金 ”是指在协议书中载明的，乙方完成正常工作，甲方应给付乙方的酬金。

1.19“ 附加工作酬金 ”是指乙方完成附加工作，甲方应给付乙方的酬金。

1.20“批准 ”指以书面形式批准的，包括对先行口头批准所作的随后书面确认。

1.21“书面形式 ”指双方在履行合同过程中发生的各有关当事人或其授权代表按本合同的规定确认的手写、打字、复制、印刷的各种通知、任命书、委托书、证书、签证、 备忘录、报告、报表、函件及会议纪要等各种有效文件。

1.22“违约责任 ”指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.23“索赔 ”指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿或其他的要求。

1.24“商定的补偿 ”是指第二部分中规定的根据合同应支付的额外款项。

1.25“不可抗力 ”是指甲方和乙方在订立本合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免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、战争等情形。

**2.语言、标准和法律**

2.1 本合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

2.2 本合同适用的法律是包括《中华人民共和国民典法》、《中华人民共和国建筑法》等在内的中华人民共和国的有关法律、行政法规，以及部门的有关规章，或工程所在地的有关地方性法规和规章。

2.3 中华人民共和国有关行政部门和工程所在地的合法的有关设计、施工及验收规范适用于本合同。

**3.合同文件的优先顺序**

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

（1）履行本合同的相关补充协议；

（2）协议书；

（3）专用合同条款；

（4）合同条款；

（5）合同附录及附件

（6）中标通知书；

（7）招标文件中的标准、规范及有关技术文件；

（8）国家及广东省、项目所在市的标准、规范及有关技术文件；

（9）投标函及投标文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本工程建设的原则作出决定，如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起三日内提出书面异议。如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定。在甲方作出决定之前，乙方必须无条件先行执行甲方的决定。

**4.文件的提供和照管**

4.1 乙方文件的提供

乙方应在规定的期限内按照合同约定的数量向甲方提供乙方文件。合同约定乙方文件应批准的，甲方应当在合同约定的期限内批复。乙方的文件的提供和审查按工作指引执行。

4.2 甲方提供的文件

按约定由甲方提供的文件，甲方应按约定的数量和期限交给乙方。

4.3 文件错误的通知

任何一方发现了文件中存在的明显错误或疏忽，应及时通知另一方。

4.4 文件的照管

乙方应在现场保留一份合同、甲方要求中列出的所有文件、乙方文件、变更以及其它根据合同收发的往来信函。甲方有权在任何合理的时间查阅和使用上述所有文件。

**5.联络**

5.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式。

5.2 第 5.1 项中的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内送达指定的地点和指定的接收人，并办理签收手续。

**6.转让和分包**

6.1 除合同另有约定外，未经甲方同意，乙方不得将合同权利全部或部分转让给第三人，也不得全部或部分转让合同义务。

6.2 未经甲方事先批准，乙方不得将本合同的任何部分分包出去。

**7.文物、古迹**

7.1 在施工场地发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品属于国家所有。一旦发现上述文物，乙方应督促并要求承包人采取有效合理的保护措施，防止任何人员移动或损坏上述物品，并立即报告当地文物行政部门，同时通知甲方。甲方和乙方应按文物行政部门要求采取妥善保护措施，由此导致工期延误，工期可相应顺延。若同时产生增加的费用，由甲方承担。

7.2 乙方发现文物后不及时报告或隐瞒不报，致使文物丢失或损坏的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

**8.文件及信息的保密**

未经对方同意，任何一方当事人不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

**9.甲方要求中的错误**

9.1 乙方应认真阅读、复核甲方要求，发现错误的，应及时书面通知甲方。对确实存在的错误，甲方坚持不作修改的，应承担由此导致乙方增加的费用或延误的工期。

9.2 乙方未发现甲方要求中存在错误的，乙方自行承担由此导致的费用增加或工期延误，但合同条款另有约定的除外。

9.3 无论乙方发现与否，在任何情况下，甲方要求中的下列错误导致乙方增加的费用或延误的工期，由甲方承担，并向乙方支付合理费用。

（1）甲方要求中引用的原始数据和资料；

（2）对工程或其任何部分的功能要求；

（3）对工程的工艺安排或要求；

（4）试验和检验标准；

（5）除合同另有约定外，乙方无法核实的数据和资料。

**10.合同变更、暂停与终止**

10.1 在本合同签订后，实际情况发生变化，使得乙方不能全部或部分进行建设管理工作时，乙方应当立即通知甲方，该建设管理工作的完成时间应予延长，只有在甲方通知中明确已构成本项目建设管理工作暂停的情况下，才构成本合同服务工作暂停。项目建设管理工作暂停后，当恢复执行本合同服务工作时，应当增加经双方确认不超过15天的时间用于恢复执行项目建设管理工作。

10.2 乙方在应当获得项目建设管理各阶段费用之日起14天内，仍未收到甲方同意支付款项证明，而甲方又未对乙方提出任何书面意见时，或已暂停执行项目建设管理工作时限超过 3 个月仍没有得到甲方关于重新开始项目建设管理工作的通知，乙方可向甲方发出催告通知。如果催告通知发出后14天内未得到甲方答复，乙方可选择解除合同、取消部分项目建设管理工作，或自行暂停或继续暂停执行全部或部分项目建设管理工作。

10.3 在合同履行过程中，甲方发现乙方无法或无能力履行合同义务或服务成果质量不能满足甲方要求，则甲方有权要求乙方调换乙方人员，如仍然无法满足要求，则甲方有权单方面终止合同，并要求乙方赔偿损失。

10.4 如果按照本条上述各款暂停或终止合同，则甲方应按暂停或终止之日项目所处阶段及已取得的项目建设管理工作正式成果确认合同规定的服务费，并以此进行费用清算。最终清算费用以甲方批准金额为准。

10.5 本合同于双方完全履行相应的合同义务并达到本合同目的后自动终止。合同终止后并不影响各方应有的权利和应承担的责任，双方仍应遵循诚实信用原则，继续履行本合同的通知、协助及保密等义务。

**11.其他**

11.1 如一方的营业地址、电话、法定代表人等发生变更，应提前7天书面通知对方。

11.2 其他未尽事宜，按照中华人民共和国相关法律规定执行。

**12.不可抗力**

12.1 如果出现无法限制的战争、动乱、罢工、闭厂、疫情、空中运行物体坠落和非任何一方造成的爆炸、火灾，以及暴风、雪、雷、地震、洪灾等自然灾害以及政府行为(以下称不可抗力)，诸如此类超出合理控制能力之外的情况，而妨碍任何一方执行合同义务，那么在上述事态持续期间，将暂停合同义务的执行，并且受影响的一方不对由此而引起的任何延误负责。

**二、索赔**

**13.** **乙方索赔的提出**

根据合同约定，乙方认为有权得到追加付款和（或）延长服务期的，应按以下程序向 甲方提出索赔：

（1）乙方应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内，向甲方递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由。乙方未在前述28天内发出索赔意向通知书的，乙方丧失索 赔的权力；

（2）乙方应在发出索赔意向通知书后28天内，向甲方正式递交索赔通知书。索赔通知书应详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的服务期，并附必要的记录和证明材料；乙方未在前述28天内发出正式索赔通知书的，视为放弃索赔；

（3）索赔事件具有连续影响的，乙方应按合理时间间隔继续递交延续索赔通知，说明连续影响的实际情况和记录，列出累计的追加付款金额和（或）服务期延长天数；

（4）在索赔事件影响结束后的28天内，乙方应向甲方递交最终索赔通知书，说明最终要求索赔的追加付款金额和延长的服务期，并附必要的记录和证明材料。

**14.乙方索赔处理程序**

（1）甲方收到乙方正式索赔通知书后，应及时审查，需要乙方提供进一步证明材料的，应在收到通知书后14天内向乙方提出。甲方应在收到乙方正式索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的56天内，将索赔处理结果答复乙方。甲方在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的56天内不予答复的，视为认可索赔。

（2）乙方接受索赔处理结果的，甲方应在作出索赔处理结果答复后28天内完成赔付。乙方不接受索赔处理结果的，按协议书第九条的约定执行。

**15.甲方的索赔及处理**

15.1 甲方应在知道或应当知道索赔事件发生后56天内，向乙方发出索赔通知书，并说明甲方有权索赔的事项和依据。甲方未在前述56天内发出索赔通知书的，丧失要求索赔的权利。

15.2 乙方在接到甲方索赔通知书后28日内到甲方指定银行帐户缴纳索赔金，否则，甲方有权在应付给乙方的款项中扣除相应款项。

**16.反商业贿赂条款**

16.1 双方均应严格遵守中国共产党的政策规定和国家有关法律法规及广东省委、省政府关于反商业贿赂和加强党风廉政建设的有关规定。

16.2 双方同意建立健全反商业贿赂和廉政制度，开展相关教育，设立反商业贿赂和廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

16.3 发现对方在业务活动中有违反商业贿赂和廉政规定的行为，一方有及时提醒对方纠正的权利和义务。

16.4 乙方应配合甲方与项目所在地检察机关同步开展预防工程建设职务犯罪工作。

16.5 除应遵守本章相应规定外，双方或其工作人员均应遵守以下规定：

（1）不得参加对方安排的超标准宴请和娱乐活动；

（2）不得接受对方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等；

（3）不得要求或者接受对方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等；

（4）不得从事与项目有关的材料设备供应、工程承包、劳务等活动，不得以配偶、子女名义从事上述活动；不得与有直接利益关系的单位就该项目的建设需要发生经济往来；

（5）不得利用职权插手建设管理活动，不得以任何理由向对方推荐项目建设相关单位或推销材料，不得要求对方购买合同规定外的材料和设备。

16.6 违反本章约定，除本合同已有约定外，应由有关部门依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

**三、争议解决**

**17.协商**

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

**18.诉讼**

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以依据本合同的协议书的规定解决。

**第三部分** **专用合同条款**

**1.甲方的权利义务**

1.1 甲方有权对乙方根据本合同约定履行建设管理的行为进行监督和检查。甲方有权对项目的投资控制、招标投标、工程质量、建设进度、安全文明生产、合同管理等进行监督检查，对违规行为予以纠正，对工程建设管理过程中出现的问题，向乙方提出整改意见和建议。甲方有对乙方所做出违反合同约定的决定的否决权。

1.2 甲方可按合同规定，对乙方的违约行为追究乙方的责任。甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容，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。

1.3 甲方有权向乙方了解项目进展情况，收集数据、资料，乙方应积极配合，保证数 据、资料的正确性和及时性。如乙方不及时提供资料、办事不力等，甲方有权要求乙方更换相关人员。

1.4 如乙方不按合同约定履行其职责，或履行合同不力而严重影响本合同的执行，或与承包商串通给甲方或项目造成损失的，甲方有权解除本合同，或要求乙方更换主要的相关人员，因此导致甲方产生的损失，乙方承担全部赔偿责任。

1.5 甲方应当在本合同签订后向乙方移交本项目前期工作的相关资料。工程开工前，甲方应配合场地移交工作，并书面移交建设场地给参建单位，乙方配合相关工作。

1.6 在项目建设过程中确保各阶段资金到位，按各合同约定的时间及时支付已审批的建设款项。非因甲方原因，资金不能到位时应及时与乙方沟通。

1.7 甲方应积极协调工程建设的相关外部关系。

1.8 甲方应当会同乙方确定各项功能需求和相关的建设标准，参与和审批各项技术、设计和建设方案，并批准确认。

1.9 甲方对于乙方在建设管理期间提出的书面意见，应当在收到书面意见后及时给予答复。

1.10 因甲方原因而造成了项目建设规模、建设内容、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，甲方承担相应的责任。

1.11甲方全面支持乙方的项目建设管理工作，并按合同约定向乙方支付合同价款。

1.12甲方应保证乙方正常开展建设管理并提供工作的基础数据、技术资料、项目建设依据文件、基本工作条件等必须符合有关法律、法规的规定。

**2.乙方的权利和义务**

2.1 乙方根据甲方授权以及有关法律、法规的规定，建设管理期内享有以下组织、管理及协调权：

（1）管理各类承包合同，并按约定及时向甲方提起付款申请；

（2）与有关单位商定处理保修、返修内容和费用；

（3）进行项目各参与方的协调工作。

2.2 乙方在履行本合同义务期间，遵守国家有关法律、法规，维护甲方的合法权益以及不得损害国家利益。乙方应根据本合同的要求和约定，认真负责履行甲方的委托服务和相应职责，代表甲方负责组织实施本项目的建设管理工作，按时向甲方交付符合施工合同约定质量等级的工程。乙方应认真地尽职和行使职权，并具有履行本合同所需的相关业务资格。

2.3 乙方必须严格按照合同约定做好成本、质量、工期的控制工作，确保工程质量和进度，按期交付使用。

2.4 乙方需协助甲方办理与项目有关的计划、施工、环保、消防、防雷、水电、生态修复和市政以及施工所需的全部证件、审批程序和临时用地、停水、停电等的申请审批手续（包括但不限于用地许可、施工许可、报建手续）。乙方协助甲方做好与消防、防雷等部门的协调工作以及配合上级各部门的检查和考核的各项工作。

2.5 在本合同签订后 7 个工作日内，甲方将已签订的各相关合同移交乙方，并签订合同，明确双方的权利和义务。

2.6 乙方对涉及使用功能的重大设计变更，应按规定进行论证和专家评审并通知甲方参与决策，按工程变更管理程序组织实施。

2.7 乙方必须按照国家和省的有关规定以及合同约定进行竣工验收，并将验收结果报告甲方。项目竣工验收合格后方可组织各参建方将工程移交给甲方。

2.8 乙方在竣工验收合格后负责将各个专业工作单位编制的项目竣工结算报告汇编整理，并提交甲方审核，申请办理项目结算。

2.9 乙方按照《中华人民共和国档案法》的有关规定，建立有关档案。项目建设各阶段的文件资料，都要严格按照规定收集、整理、归档。项目结算时，一并将项目档案、财务档案及相关资料向甲方及政府主管部门移交。

2.10 乙方负责在建设管理期间督促专业工作单位对已完成工程的保护和照管工作，保护期间如发生工程损坏由乙方督促专业工作单位负责维修维护，费用按相关合同约定承担；乙方须督促专业工作单位保持对施工现场和已完工程的整洁干净。工程保修期内由乙方负责协调项目维护，工程保修期结束后，由甲方负责项目维护。

2.11 乙方在合同期内或合同终止后，未征得甲方的书面同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料，亦不得泄露任何与甲方相关的信息。

2.12 乙方在建设管理期间应要求各专业工作单位对其为本项目工作的员工（含临时工）购买工伤保险，保险的一切费用由专业工作单位承担并支付；同时，乙方应要求各参建单位购买相应保险。

2.13 乙方采取措施保证各专业工作单位对其为本项目工作的员工（含临时工）工资的按时、足额发放，保证员工切身利益不受侵犯；本项目期间，乙方员工因本项目发生的一切事故均由乙方承担相关责任。

2.14 乙方采取措施做好项目的安全生产和文明施工。乙方在建设管理期间，因其自身原因造成工程安全事故的，应承担相应的经济和法律责任。

2.15 本合同履行过程中，项目负责人及重要岗位人员应保持相对稳定，不得随意更换，以保证建设管理工作正常进行。如特殊情况需要更换的，应提前 7 天向甲方书面报告，经甲方同意后方可更换。更换的人员，应以相当资格与能力的人员替换。

**3.项目建设管理要求**

3.1 对项目建设管理人员组织机构的要求

负责本项目服务范围内的设计管理、工程管理、投资管理、进度管理等工作、报建管理及合同管理等工作。

3.1.1对乙方主、成单位合同分工责任的要求

配合业主进行报批报建管理（含获得相关行政许可等）、配合业主进行招标管理、设备材料采购管理、施工建设管理、成本控制、税费规费优化管理和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、成本、合同、信息、档案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结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作及报审管理工作。项目前期设计技术审查工作，协助建设单位对规划报建材料进行技术审核；对项目规划放线、规划条件核实和房屋预测绘工作进行技术审核；项目实施阶段各服务单位的流程管控、项目实施过程技术管控。

3.1.2 对建设管理机构的要求

（1）专业配套能力

项目建设管理应该配备齐全、稳定、高水平的专业技术与管理力量，并得到业主的认可。

（2）管理水平

项目建设管理单位应在工程管理工作开展过程中，全面执行质量保证程序。在与业主及各相关单位开展工作前，编制有针对性的工作接口文件，使项目建设管理单位所有的管理工作，均处于受控状态。

3.2 对项目建设管理单位工作人员的要求

3.2.1 具有与建设管理相对应的学历和多学科专业知识。

3.2.2 具有丰富的工程建设实践经验。

3.2.3 具有良好的职业道德。

3.3 对建设管理部的要求

3.3.1 建设管理经理负责制：项目建设管理单位委派的建设管理经理是建设管理全部工作的负责人，是项目建设管理单位工作的责任主体，是实现综合目标的主要责任者，项目建设管理单位的组织机构应形成以建设管理经理为首的高效决策指挥体系；

3.3.2 实事求是：项目建设管理单位在工作开展中应尊重事实，任何指令、判断应以法律和事实为依据；

3.3.3 预防为主：由于本工程的复杂性、重要性，要求项目建设管理单位开展工作时把重点放在“预控 ”上，在制定工作计划、实施建设管理过程中，对工程成本、进度、质量、安全、环保控制中可能发生的问题要有预见性和超前的考虑，加强事前控制力度；

3.3.4 诚信服务：依照既定的程序和制度，认真履行，谨慎、勤奋工作，为业主提供诚信的服务，维护业主利益。

为形成本工程高素质的管理队伍，建设管理部配备的人员应具有合理的专业结构、合理的技术职务和职称结构，并具有充足的高效率的管理人员。

3.3.5 针对本工程建设实施的建设管理部应按照本合同的有关规定和要求，制定严格的现场作息与办公制度，根据工程实施进度，原则上保证足够的工程现场办公作息时间，并在特殊情况和要求下可作灵活调整。

**3.4 对建设管理人员架构的要求**

3.4.1拟投入本项目人员一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 技术职称 | 所在单位 | 单位职务 | 专业 | 本项目拟任职 |
| 1 |  |  |  |  | 项目负责 人 |  |  |
| 2 |  |  |  |  | 技术负责人 |  |  |
| 3 |  |  |  |  | 质量负责人 |  |  |
| 4 |  |  |  |  | 造价负责人 |  |  |

**4.项目建设管理费用及支付方式**

4.1 项目建设管理费用开支包括但不限于下列范围和内容：

是指从签订本项目建设管理合同之日起至本项目完成工程结算之日止发生的管理性质的开支，包括乙方本项目工作人员工资、社会保险、办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、技术图书资料费、印花税、施工现场津贴和其他管理性质开支。包含利润、加班费、住宿费等。相关的任何纠纷与甲方无关，由乙方自行承担相关法律责任。

4.2 本服务项目工程管理服务费详见即本合同第一部分第四条款内容*。*

4.3 工程建设管理费用为含税暂定总价，含税暂定合同价为￥ （小写 ¥ 元）， 投标下浮率为 %；项目出具工程概算评审报告后，若概算批复中建设管理费用低于合同暂定价，则以概算批复中建设管理费用作为合同暂定总价；若概算批复高于合同暂定价，则不变。

4.4 结算方式：以当地财评中心或指派的第三方造价咨询出具的结算评审报告为依据，办理本合同结算。

4.5 支付进度如下：

（1）合同签订后，乙方提交请款资料并经甲方审核确认后 30 个工作日内，支付本合同项目建设管理价款的 20%；

（2）在项目出具概算评审报告后，按季度支付项目建设管理价款，支付至项目竣工验收。根据每季度完成产值情况，每季度支付项目建设管理价款为（每季度完成产值/项目总产值）\*项目建设管理费\*80%-已支付项目建设管理费价款；

（3）待项目竣工验收后，乙方提交请款资料并经甲方审核确认后 30 个工作日内，支付至本合同项目建设管理价款的80%；

（4）乙方完成项目全部结算且经甲方审核确定后，乙方办理本合同结算并经甲方及从化区财评中心审核确认后 30 个工作日内，支付至本合同项目建设管理结算价的97%，余下价款在项目质保期满两年后的 30 个工作日内付清。

项目质保期内，乙方仍应负责相应的权力并履行相应义务。

(5)乙方向甲方开具发票后方可收取项目建设管理费。

4.6 本合同所示金额的币种均为人民币。

4.7 本合同价款的付款以银行转账方式执行。乙方需在甲方付款前 15 天提供等额有效的增值税专用发票，若乙方逾期提供发票，甲方有权顺延付款时间。本合同费用支付按 广州市从化区财政局关于财政资金集中支付程序及甲方相关管理办法执行，具体支付时间以财政部门为准，甲方在本合同约定期限内向财政支付部门申请付款即视为甲方已经按期付款，若因财政原因财政支付部门延期付款的，乙方承诺不因此主张甲方违约。

**5.项目资金的拨付与使用**

5.1 乙方负责编报项目总体进度计划及年度投资计划和季度、月度资金使用计划，资金拨付需凭项目勘察、设计、施工、监理、设备采购合同和相关单位的请款申请等文件， 乙方应在收到上述书面文件后 7 个工作日内审核并签署意见，甲方收到乙方报送的上述文件 10 个工作日内完成审批，由甲方按程序办理资金拨付手续，支付给相应单位。

5.2 根据项目建设的需要，项目工程开工前发生的报建费、合同契税等，由甲方直接支付。

**6.工程变更管理**

6.1 乙方不得在施工过程中利用施工洽商、施工签证、设计变更或补签其他协议等方式随意变更建设规模、建设标准、建设内容和总投资额。因技术、水文、地质等原因必须 进行设计变更的，应由设计单位填写设计变更单，并经工程监理、总承包单位签署意见后，由乙方报甲方审批，具体设计变更审批程序应严格按下述办法办理：

对涉及建设规模、设计方案及功能效果进行的变更立项，由甲方与乙方沟通一致意见后，甲方下发变更，乙方负责按变更指令实施。

6.2 为保证工程进度，经甲方批准后的变更，在工程变更施工完成后，可根据施工合同约定支付相应工程进度款，或签订补充协议，作为支付变更工程进度款的依据。

6.3 甲方提出的变更，应在变更文件清楚列明变更的项目、部位、材料、设备等内容。乙方应在收到变更通知后 14 个工作日内将变更实施方案及所形成的后果（如投资增减、 工期影响等）报送甲方，按程序审批后及时组织施工。

**7.项目竣工验收及移交**

7.1 乙方组织各单项工程的质量验收，通知甲方见证，负责申报项目竣工验收，负责办理验收手续并办理验收备案。

7.1.1 验收依据：按照国家、广东省制定的有关验收规范与规定组织工程验收，包括但不限于批准的设计任务书、初步设计、施工图设计、设备技术说明书、施工承包合同、协议、现行的工程验收规范。

7.1.2 验收程序：按照有关规范规程的有关验收规定与程序组织工程验收。

7.1.3 乙方要确保完成合同中约定的各项内容，有关部门要求整改的质量问题由乙方负责组织全部整改工作，使工程达到国家规定的验收标准。

7.1.4 甩项工程：因各种原因，一些零星工程不能按时完成的，但不影响本项目的正常使用（或运营）时，经甲方批准，可同意对主体工程办理验收手续。乙方应妥善处理甩项工程的继续实施与主体工程验收、使用（或运营）的关系，加强管理，限期完成，但该 等甩项工程涉及的款项应在验收阶段支付的合同价款中予以扣除，直至该等甩项工程完工 并通过验收。

7.2 负责组织项目结算工作。

7.3 负责项目移交甲方。

7.4 协助甲方进行运营调试，确保项目安全、顺利地投入使用。

**8.合同的生效、变更、补充和终止**

8.1 甲、乙任意一方要求暂停、变更或解除本合同时，须经双方同意，并应当在30日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情 况外及本合同另有约定外，应由责任方负责赔偿。

8.2 本合同提前终止（包括协议提前终止、不可抗力提前终止、政府行为提前终止和一方违约提前终止等）或到期终止后，应根据乙方履约情况支付工程比例的项目建设管理费，乙方应按本条的有关规定办理移交手续。若已付的项目建设管理费已超出了乙方实际完成的管理工作，则乙方有义务将超出部分的金额返还甲方。若双方在乙方管理费结算、支付或其他事宜上发生争议，由双方协商解决，协商不成可提起诉讼。但双方单位不得以此为由停止或阻挠项目工程及所有资料的移交工作。

8.3 各方经协商可以书面合同方式对本合同做出修改和补充，经各方授权代表签字并加盖公章的有关本合同的修改合同和补充合同是本合同的组成部分，具有与本合同同等的法律效力。

8.4 乙方与甲方办理完成项目移交手续及保修期结束，且乙方收到项目建设管理尾款，本合同项下全部权利义务履行完毕后，本合同服务即终止。

8.5 本项目包括回迁安置住宅、公建配套设施及商铺、公变变配电房、架空层、 地下停车场，以及室外和配套工程等，具体工程量如下：项目总建设用地面积 15192.13㎡，总建筑面积 50856.55㎡。项目完结，并按已完成工作情况，结合从化区财评中心或指派第三方的结算报告进行结算，甲方对此不承担违约责任。

**9.违约责任**

9.1 双方均应按照本合同的规定履行各自的义务，违反规定的一方应当向对方承担相应的违约责任，赔偿由此给对方造成的实际损失，具体赔偿金额由双方协商。本合同有约定的按本合同约定计算，无具体约定的按造成的实际损失及各参建单位责任分成计算。

9.2 由于甲方原因未能及时办理相关手续，影响乙方建设进度的，乙方无须承担违约责任，但乙方应当在手续齐备后，按照双方确认的新的建设进度开展工作。

9.3 因乙方管理不当致使项目工程未能按本合同规定按期按质交付的，乙方应根据甲方要求限期完成整改并交付。如因未按期按质交付而给甲方造成损失的，乙方还应当承担全部的赔偿责任。

9.4 双方无故不得单方解除合同，否则违约方应向守约方承担赔偿责任。

9.5 如乙方将本合同约定事项擅自委托予第三方执行，或将本合同约定的权利义务擅自转让予第三方的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担合同总价的 30%的违约金，已支付的项目建设管理费用乙方应予以退回；如因此造成甲方损失的，乙方还应当承担全部的赔偿责任。

9.6 当乙方违约时：①甲方在违约事件发生 28 天内，向乙方发出书面索赔通知书以及有关证明资料；②乙方收到甲方的书面索赔通知书以及有关证明资料后，于 28 天内给予书面答复；③乙方收到甲方的书面索赔通知书以及有关证明资料后 28 天内未予答复或未对索赔提出异议的，视为该项索赔已经被乙方所认可。

9.7 如因当地政府决策或政策变化等原因导致项目延期或终止，甲方提前28天书面通知乙方，双方协商解除合同，甲方不承担违约责任。

附件一：廉政承诺书

广州从投城市更新有限公司：

为保障招标、采购及其他合作项目工作公平、公开、公正开展，推进廉洁诚信建设，预防商业贿赂和不正当竞争，保障合作中各方的合法权益，我公司在参与广州从投城市更新有限公司（以下简称从城更新） 广州从化区东风村城中村改造项目02地块复建安置房建设项目一期建设管理 工作时自愿作出如下承诺：

一、严格遵守国家法律法规。坚持廉洁、诚信的原则，恪守商业道德和职业道德规范，不从事并抵制不廉洁、不诚信行为。

二、严格杜绝以下行为：

（一）给予或以借用等名义向从城更新有关工作人员、中介服务机构有关工作人员、评标委员会成员、其它评审人员提供财物或其它财产性权利；

（二）向从城更新有关工作人员、中介服务机构有关工作人员、评标委员会成员、其它评审人员提供礼品、宴请以及旅游、健身、娱乐等活动安排；

（三）向从城更新有关工作人员、中介服务机构有关工作人员、评标委员会成员、其它评审人员赠送礼金、各种有价证券、支付凭证；

（四）支付、报销应由从城更新有关工作人员、中介服务机构有关工作人员、评标委员会成员、其它评审人员负担的费用、票据；

（五）隐瞒真实情况，提交虚假资质证明、资信证明、财务证明等材料；或进行虚假承诺、夸大产品或服务性能和质量等指标；泄露从城更新商业秘密；或与其他单位相互勾结、串通，用不正当手段排挤其他竞争者，干扰公平竞争；

（六）其他影响采购活动依法、公正开展及损害从城更新经济利益、形象和声誉的不廉洁、不诚信行为。

三、如违反以上承诺，我单位自愿接受从城更新依据有关规定对我公司进行严肃处理（包括但不限于取消入围供应商资格、中标资格以及终止合同等），并赔偿从城更新的全部损失。任何第三方因我单位违反以上承诺而向从城更新索赔或主张权利的，所有责任及后果均由我单位独自承担。

四、如从城更新有关工作人员、中介服务机构有关工作人员、评标委员会成员、其它评审人员发生不廉洁、不诚信行为，我单位有义务及时向从城更新监督检查部门举报或投诉。

五、本廉洁诚信承诺书为我单位参与本合作项目所签署合同的附件，经我单位法定代表人或其授权委托人签署并加盖我单位公章后生效。

甲方监督检查部门举报渠道

地 址：广州市从化区街口街府前路98号广州从化城市建设投资集团有限公司纪检监察室

联 系 人：张先生

举报电话：020-66333779【受理时间周一至周五（法定节假日除外），上午9:00-12:00，下午2:00-6:00】

举报邮箱：lxjtjwjcs@163.com

承诺单位（盖章）：

法定代表人或其授权委托人（签字）：

 日期： 2025年 月 　日

**附件二：联合体投标协议**

**附件三：中标通知书**