

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2017〕125号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关 于进一步加强本市建设工程项目管理 服务的通知

各有关单位：

根据住房城乡建设部《建设工程项目管理试行办法》和《上海市建筑市场管理条例》等有关法规和规章，为了进一步促进本市建设工程项目管理健康发展，规范项目管理行为，提升项目管理专业化服务水平，保障工程质量和安全和进度、投资控制，结合本市实际情况，现就加强本市建设工程项目管理工作通知如下：

一、本通知所称建设工程项目管理，是指从事工程项目管理的单位（以下简称“项目管理单位”）受建设单位委托，在其资质许可范围内开展工程项目前期策划、项目设计、施工前

准备、施工、竣工验收和保修等全过程或若干阶段的项目管理服务。

二、在本市行政区域内的建设工程，可根据实际需要，按本通知的要求开展建设工程项目管理活动。

三、上海市住房和城乡建设管理委员会负责本市建设工程项目管理服务的监督管理。区建设行政管理部门、特定地区管委会负责所辖区域内建设工程项目管理服务的具体监督管理。交通、水务、绿化、民防等专业管理部门协同做好相应专业建设工程项目管理服务的监督管理。

四、项目管理单位应当具有工程设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或多项资质，并在资质许可范围内开展项目管理活动。

项目管理单位在本市从事项目管理活动前，应至少具备在国内总投资额 5000 万元以上的工程中承担并完成设计、施工、监理、招标代理、造价咨询或项目管理等任何一项业绩。项目管理单位在从事项目管理活动的同时，也可以在其资质许可范围内承接同一工程的监理、招标代理、造价咨询等工作。

五、项目管理单位应根据项目管理需要配备具有相应执业能力的专业技术人员和管理人员。工程项目管理实行项目经理责任制。项目经理原则上不得同时在两个及以上工程中从事项目管理工作。项目经理应当具备一级注册建筑师、一级注册结

构工程师、一级注册建造师、注册监理工程师等一项或多项执业资格，或具备工程类、工程经济类高级及以上职称，并且应至少具备在国内总投资额 5000 万元以上的工程中承担项目负责人主持并完成项目设计、施工、监理或项目管理。

除项目负责人外，项目管理团队应配备至少一名注册造价工程师或者具备三年以上造价管理经验的技术人员。参与项目设计管理的，项目管理团队中应包含至少一名具有三年以上设计单位从业经历的技术人员；参与项目施工过程中管理的，项目管理团队应配备至少一名注册建造师或者注册监理工程师。其他管理、技术人员配备由建设单位根据项目特点与项目管理单位在合同中明确。

六、建设单位应依法通过招标发包（包含招标方式的政府采购）或直接发包（包含非招标方式的政府采购）的方式选择项目管理单位。

具有相应工程监理资质的单位，依法通过招标方式取得工程项目管理服务（至少包含施工阶段项目管理服务）的，经建设单位同意，可在其资质许可范围内承接同一工程的监理工作；项目管理招标投标情况书面报告、中标通知书以及其他相关材料应自确定中标人之日起 15 日内，由建设单位向工程受监的建设行政管理部门、特定地区管委会备案。

七、建设单位应与项目管理单位以书面形式签订项目管理委托合同。合同中应当明确工作范围、履约期限、服务内容、双方权利、义务、责任、项目管理酬金及支付方式、合同争议的解决办法等。

本市鼓励使用《上海市建设工程项目管理委托服务合同示范文本》（详见附件）。

双方合同签订后应按《上海市建设工程合同信息报送管理规定》报送合同信息。

八、工程项目管理全过程包括项目前期策划、项目设计、施工前准备、施工、竣工验收和保修等六个阶段。建设单位可根据项目需要，委托项目管理单位实施全过程或若干阶段的项目管理服务，具体要求在双方合同中约定。

本市将逐步推进政府投资的建设工程委托项目管理单位实行全过程管理。

本市鼓励相关行业协会，结合项目类型、规模、需求等，分类制定项目管理服务规范和导则，促进本市建设工程项目管理健康有序发展。

九、在履行项目管理合同时，项目管理单位及其人员应当遵守国家现行的法律法规、工程建设程序，执行工程建设强制性标准，遵守职业道德，公平、科学、诚信地开展项目管理工作。

十、工程项目管理服务收费应当根据受委托工程项目规模、范围、内容、深度和复杂程度等，由建设单位与项目管理单位在项目管理合同中约定。

工程项目管理服务收费应在工程总投资中列支。十一、项目管理单位不得有下列行为：

（一）与受委托工程项目的施工以及建筑材料、构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系；

（二）具有设计、施工资质的单位承接工程项目管理时，承接同一工程的工程总承包、设计或者施工等工作；

（三）将其承接的业务全部转让给他人，或者将其承接的业务肢解以后分别转让给他人；

（四）以任何形式允许其他单位和个人以本单位名义承接工程项目管理业务；

（五）与有关单位串通，损害建设单位利益，降低工程质量；

（六）法律法规规定的其他情形。十二、项目管理人员不得有下列行为：

（一）取得一项或多项执业资格的专业技术人员，同时在两个及以上企业注册并执业。

（二）收受贿赂、索取回扣或者其他好处；

(三)明示或者暗示有关单位违反法律法规或工程建设强制性标准，降低工程质量；

(四)法律法规规定的其他情形。十三、建设单位可对项目管理单位提出并落实的合理化建议按照相应节省投资额的一定比例给予奖励。奖励比例由建设单位与项目管理单位在合同中约定。

十四、各建设管理部门、专业管理部门、特定地区管委会应当加强对项目管理单位的监督管理，对违法违规的不良行为按照有关规定予以处罚，并在企业诚信手册中予以记录。

十五、本通知有效期自 2017 年 3 月 1 日起，至 2019 年 2 月 28 日止。



**上海市建设工程项目管理
委托服务合同（2017版）
（示范文本）**

上海市住房和城乡建设管理委员会 制定

年 月 日

第一部分 项目管理协议书

委托人（全称）：_____

受托人（全称）：_____ 为

了强化项目的建设管理机制，实现项目的专业化、规范化和科学化管理，保障建设资金使用的有效性和合理性，保证建设项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》，《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规，经委托人、受托人双方协商同意，签订本合同。 一、

项目概况

（一）项目名称：_____

（二）项目投资：_____

（三）建设地点：_____

（四）建设规模：_____

（五）建设内容：_____

（六）资金来源：_____

二、项目管理内容和期限

（一）项目管理内容（包括但不限于）：

- 1、负责协调项目建设前期和招标工作
- 2、组织项目建设优化设计
- 3、负责项目建设工程设计管理
- 4、负责项目建设工程进度管理
- 5、负责项目建设工程质量管理
- 6、负责项目建设投资控制管理
- 7、负责项目建设合同管理
- 8、负责项目建设信息管理
- 9、负责项目建设工程组织协调
- 10、负责项目建设工程竣工验收和试运行
- 11、负责协助审核项目建设工程竣工结算
- 12、工程安全管理
- 13、文明施工管理
- 14、负责项目移交、办理产权、竣工财务决算等工作
- 15、其他与工程相关的工作：

（二）项目管理期限：_____

三、项目管理目标

投资控制目标：_____

工程质量目标：_____

进度控制目标：_____

安全生产控制目标：_____ 文明

施工控制目标：_____ **四、**

词语限定：协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。 **五、合同的组成文件及解释顺序** 组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。合同专用条款是对通用条款的补充和细化，

但不得违反法律、行政法规的强制性规定，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除通用条款明确规定可以作不同约定外，专用条款补充和细化的内容不得与通用条款相抵触，否则相关内容无效。除合同专用条款另有约定外，合同文件的组成及优先顺序如下：

1. 项目管理协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 附件，即： 附件一：廉洁协议

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。 **六、项目经理**

项目经理姓名：_____，身份证号码：_____。

七、合同金额

合同金额（大写）：_____（¥）。

支付方式：
_____。

八、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供项目管理与相关服务。
2. 委托人向受托人承诺，按本合同约定支付酬金。 **九、合同订立**

立

1. 订立时间：_____年____月____日。

2. 订立地点：_____。

3. 本合同一式_____份，具有同等法律效力，双方各执_____份。

(此页无正文)

委托人： (盖章)

受托人： (盖章)

地 址：

邮政编码：

法定代表人或其授权

的代理人：(签字)

地 址：

邮政编码：

法定代表人或其授权

的代理人：(签字)

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

第二部分 通用条款

1. 定义与解释

1.1 定义 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于应具有本款所

赋予的含义:

1.1.1 “项目”是指委托人委托实施项目管理的项目;

1.1.2 “委托人”是指委托项目管理任务并实施监督管理的一方,即建设单位;

1.1.3 “受托人”是指按照项目管理合同约定承担项目管理工作的一方,即项目管理单位;

1.1.4 “项目管理部”是指由受托人组建实施具体项目管理工作的机构;

1.1.5 “项目经理”是指由受托人任命全面履行本合同的负责人;

1.1.6 “酬金”是指受托人履行本合同义务,委托人按照本合同约定给付受托人的金额。

1.1.7 “正常工作”是指双方在合同中约定,委托人委托的项目管理工作。

1.1.8 “附加工作”是指:委托人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;由于委托人原因,使项目管理工作受到阻碍或延误,造成因增加工程量或持续时间而增加的工作。

1.1.9 “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人、委托人和使用人原因而暂停或终止项目管理业务,其善后工作及恢复项目管理业务的工作。

1.1.10 “一方”是指委托人或受托人;“双方”是指委托人和受托人;“第三方”是指除委托人和受托人以外的有关方。

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

1.1.12 “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.1.13 “月”是指根据公历从第一个月份中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段;

1.1.14 “专业工作单位”是指由委托人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。

1.1.15 “工程费用节省”是指经过评估的,受托人全面履行合同约定项目管理、项目建设内容、质量标准等前提下的建设资金合理节省额。

1.1.16 “不可抗力”是指委托人和受托人订立本合同时不可预见,在施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件,包括因战争、动乱、空中飞行物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。

1.2 解释

1.2.1 合同文件适用汉语语言文字书写、解释和说明,汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能互相解释、互为说明。除专用条款另有约定外,本合同文件的解释顺序如下:

(1) 协议书;

- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）
- (3) 专用条款及附件一；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件（适用于招标工程）或项目管理及相关服务建议书（适用于非招标工程）。
- (6) 双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 项目管理依据

- 2.1 中标通知书和本项目管理合同；
- 2.2 有关工程建设的法律、法规、规章和规范性文件；
- 2.3 工程建设强制性条文、有关技术标准；
- 2.4 经批准的工程建设项目设计文件及其相关文件；
- 2.5 其他和项目管理有关的合同文件。 具体内容在专用合同条款中约定。

3. 委托人的权利（包括但不限于以下）

3.1 签订项目管理合同，按项目管理合同约定对受托人进行考核，根据考核结果支付项目管理费。

3.2 向受托人提出工程建设的总体要求和阶段工作要求。委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计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。

3.3 受托人原则不得更换项目经理。如确有需要调换项目经理须事先经委托人同意。当委托人发现受托人与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求受托人更换受托人相关人员，直到终止合同或相关补充合同，并且受托人应当承担连带赔偿责任。

3.4 有权要求受托人管理机构提交项目管理单位管理工作报告。

3.5 对工程建设总计划和建设节点计划提出意见和建议，对工程建设计划和工程实施情况进行检查和督促。

3.6 对受托人提交的符合形式规范的财务用款计划、建设进度、计量报表、各类报告、现场签证和工作联系单等及时审核、并予以确认回复。

4. 受托人的权利（包括但不限于以下）

4.1 受托人对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，经委托人同意，可以向设计人员提出修改要求。

4.2 受托人有权对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则向设计人提出要求；如果拟提出的建议可能会提高工程造价或延长工期，应当征得委托人的同意。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，受托人应当要求设计人更正，并书面报告委托人。

4.3 受托人有权主持工程建设有关协作单位的协调工作（如进度、安全、技术、质量、费用、程序等）。

4.4 受托人有权敦促监理单位发布开工令、停工令、复工令。

4.5 受托人享有对工程使用的材料和施工质量的检验权。发现不符合设计要求、合同和相关补充合同约定以及不符合国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到受托人管理机构复工令后才能复工。

4.6 受托人有权督促工程各参建单位按照工程施工合同竣工期限完工。

4.7 受托人对工程费用（设计、监理、勘察、施工等）申请支付具有工程费用结算签字

建议权、复核建议权。

4.8 在受托人管理过程中如发现第三方人员工作不力，受托人可以要求相关第三方调换有关人员并将相关事项通报给委托人。

4.9 凡由受托人管理的合同和相关补充合同所涉及的费用，在合同和相关补充合同预算范围内，由受托人签字确认后提交委托人指定的投资控制单位审定；对预算范围之外的，先由监理单位据实上报，受托人进行费用分析后报委托人审定；未有预算的费用，受托人应报委托人审定确认后方可实施。

5. 委托人的责任和义务（包括但不限于以下）

5.1 委托人应当将授予受托人的项目管理单位管理权限以及项目管理单位现场管理机构主要成员的职能分工及时通知相关参建单位。

5.2 委托人应按照约定，无偿向受托人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向受托人提供最新的与工程有关的资料。

5.3 委托人应为受托人完成项目管理与相关服务提供必要的条件。

5.4 委托人应负责本工程建设资金的落实，按合同规定和工程进度要求及时核定，确保工程款、材料设备采购款以及本工程中发生的各类行政收费等及时到位，并按相关合同约定的方式支付给本工程各施工单位、供货承包单位和其他合同单位。

5.5 委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与受托人联系。委托人应在双方签订本合同后 7 天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知受托人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天通知受托人。

5.6 在本合同约定的项目管理与相关服务工作范围内，委托人对项目承包人的任何意见或要求应通知受托人，由受托人发出相应指令。

5.7 委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

5.8 委托人应了解、掌握工程进度情况。对各阶段的重要会议，如方案审定、扩初审批会、图纸交底会、以及定期的工程例会，工程验收，委托人应派人参加。

5.9 委托人应当履行项目管理单位管理合同和相关补充合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给受托人造成的直接经济损失。

6. 受托人的责任和义务（包括但不限于以下）

6.1 受托人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

6.2 受托人应严格按照国家基本建设程序，认真履行项目管理合同及投标文件中工程管理的内容承诺，按委托人的要求完成项目管理工作，实现项目投资、工程进度、工程质量、安全目标及资料管理目标。

6.3 受托人在项目管理实施过程中，应定期向委托人进行工作汇报。

6.4 受托人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，协助控制项目投资，确保工程安全和质量，按期交付使用。

6.5 未经委托人书面同意并签署书面协议，受托人不得变更建设规模、建设标准及建设内容。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，并经受托人签署意见后，报委托人核准。

6.6 受托人应按委托人要求，协助委托人根据有关规定选择专业工作单位。

6.7 受托人应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受委托人监督。

6.8 受托人应配合委托人组织可行性研究报告、初步设计报告等各阶段设计文件的编制及编制过程中相关行业管理部门等意见的征询和审查工作。

6.9 受托人应配合委托人完成工程报建以及其他工程实施所需相关证照的办理工作，组织监理大纲、施工组织设计等项目建设实施所需要的重要管理文件审查工作，办理施工许可证。

6.10 受托人应建立完整的项目建设档案，在项目完成后，将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得委托人书面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

6.11 受托人应组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部，配备不低于投标书中承诺的管理和技术力量。项目管理部按照项目管理范围和内容完成项目管理工作，并按约定向委托人汇报项目管理工作进展。

项目管理人员名单

| | |
|-------|--|
| 项目经理 | |
| 技术负责人 | |
| X | |
| X | |
| X | |

6.12 在服务期限内，项目管理机构人员应保持相对稳定，以保证服务工作的正常进行。

6.13 受托人投标时的项目管理机构关键岗位人员未经委托人书面批准不得随意更换。受托人应当按照投标承诺履行义务，不得擅自变更项目经理。在合同履行中，确需变更项目经理或其他关键岗位成员的，须上报委托人，经委托人书面同意后，方可变更。所调换项目经理或其他主要成员必须是注册在本单位，且资历不得低于投标时所报的相应条件。

6.14 受托人应及时更换有下列情形之一的项目管理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位责任的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条款约定的其他情形。

6.15 在项目管理与相关服务范围内，委托人和项目承包人提出的意见和要求，受托人应及时提出处置意见。当委托人与项目承包人之间发生合同争议时，受托人应协助委托人、项目承包人协商解决。

6.16 受托人应在专用条款约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和生命安全，受托人发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

6.17 受托人应按专用条款约定的种类、时间和份数向委托人提交项目管理与相关服务的报告。

6.18 受托人无偿使用委托人提供的房屋、资料、设备。除专用条款另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，受托人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条款约定的时间和方式移交。

6.19 配合做好政府和上级有关部门（单位）的稽察（稽查）、检查、审计等工作。

6.20 单项合同完工以后，及时组织合同价款的结算工作。全部工程建设完成后，及时

组织竣工档案整理归档、竣工结算等相关竣工验收准备工作，向政府主管部门提交竣工验收申请等工作；配合政府主管部门做好竣工验收的各项工作及其遗留问题的处理工作。

6.21 受托人不得转包或分包本项目管理业务。

6.22 受托人不得在本项目中，承担勘察、设计、监理、施工等其他相关业务。与受托人存在控股、管理关系或者负责人为同一人的单位，不得参与本项目的勘察、设计、监理、施工。

6.23 受托人应全面履行本合同约定的各项义务，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。

7. 违约责任

7.1 委托人的违约责任 委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

7.1.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

7.1.2 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条款约定支付逾期付款利息。

7.2 受托人的违约责任 受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

因受托人违反本合同约定给委托人造成损失的，受托人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条款中约定。受托人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

7.3 除外责任 因非受托人的原因，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，受托人不
承担赔偿责任。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的
损失、损
害。

8. 支付

8.1 支付货币 酬金均以
人民币支付。 8.2 支付
申请

受托人应根据合同约定及时向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列明当期应支付的款项及其金额。

8.3 有争议部分的付款

委托人对受托人提交的支付申请书有异议时，应当在收到受托人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向受托人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 10 条款争议解决约定办理。

9. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

9.1 本合同自签订之日起生效。

9.2 由于委托人的原因致使项目管理工作发生延误、暂停或终止，受托人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，受托人可继续暂停执行全部或部分项目管理业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

9.3 当受托人未履行全部或部分项目管理义务，而又无正当理由，委托人可发出警告直至解除合同，受托人承担违约责任。

9.4 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

9.5 合同终止需满足以下所有条件：工程保修期结束且遗留问题已处理，工程竣工财务决算已批复，受托人账务清理已完成，与接管单位的项目资产移交手续已完成。

10. 争议解决

10.1 协商：双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

10.2 调解

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，可以将其提交给专用条款约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

10.3 仲裁或诉讼 双方均有权不经调解直接向专用条款约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第三部分 专用条款

2. (补充) 项目管理依据包括但不限于以下文件:

(一) 法律法规政策规定

- 1、中华人民共和国合同法 (主席令第 15 号)
- 2、中华人民共和国招标投标法 (主席令第 21 号)
- 3、中华人民共和国政府采购法 (主席令第 68 号)
- 4、中华人民共和国建筑法 (主席令第 91 号)
- 5、建设工程质量管理条例 (国务院令第 279 号)
- 6、建设工程安全生产管理条例 (国务院令第 393 号)
- 7、关于实行建设甲方责任制的暂行规定 (计建设[1996]673 号)
- 8、国务院关于投资体制改革的决定 (国发[2004]20 号)
- 9、基本建设财务管理规定 (财建[2002]394 号)
- 10、城市建设档案管理规定 (建设部令第 61 号)

(二) 技术标准和规范规程 (略)

(三) 项目技术文件, 包括项目建议书、工程可行性研究报告、初步设计、施工图勘察文件等

(四) 项目各类合同及补充协议

6.2 (补充) 各阶段工作 (包括但不限于):

(一) 前期策划

- 1、协助委托人进行项目前期策划、功能定位、经济分析、专项评估与投资确定, 组织项目建议书、可行性研究报告的编制和报审工作;
- 2、协助委托人办理方案征询、项目报建、土地征用、规划许可等有关手续;
- 3、其他: _____。

(二) 设计管理

- 1、协助委托人提出工程设计、进度、质量等要求、组织评审工程设计方案;
- 2、协助委托人组织工程勘察设计招标、签订勘察合同并监督勘察单位按合同要求实施;
- 3、协助委托人组织设计单位进行工程设计优化、技术经济方案比选并进行投资控制;
- 4、协助委托人组织工程初步设计或总体设计文件、施工图设计的编制与报审工作;
- 5、其他: _____。

(三) 施工前准备

- 1、协助委托人组织工程监理、施工、设备材料采购招标;
- 2、协助委托人与工程项目总承包企业或施工企业及建筑材料、设备、构配件供应等企业签订合同并监督承包企业按照合同要求实施;
- 3、协助委托人做好“七通一平”的临时设施施工管理与申请工作;
- 4、协助委托人办理建设工程合同信息报送、施工许可等有关手续;
- 5、其他: _____。

(四) 施工管理

1、协助委托人制定工程建设总目标，建立规范的管理制度与组织体系，做好项目总体筹划，编制完成项目建设大纲；

2、协助委托人开展施工过程中的质量、安全、文明施工、进度、工程变更、合同、信息管理等管理以及相关资料收集整理工作；

3、协助委托人控制工程总投资，制定工程实施用款计划；

4、协助委托人对参建各方的工作进行管理、配合、协调、监督、考核；

5、其他：_____。

（五）竣工验收管理

1、协助委托人组织竣工验收；

2、协助委托人进行工程竣工结算和工程决算，处理工程索赔；

3、协助委托人移交竣工档案资料；

4、协助委托人办理竣工验收备案等相关手续；

5、协助委托人办理项目移交手续；

6、其他：_____。

（六）保修

1、协助委托人开展生产试运行及工程保修期管理；

2、协助委托人组织项目后评估；

3、其他：_____。

6.3（补充） 受托人将建设资金申请和支付、建设资金使用、工程质量安全文明施工管理、项目进度

控制、设计变更处置、项目验收工作、项目移交等建设管理工作，按月度（每月_____日前）以月报形式向委托人和有关单位汇报项目建设情况，并接受委托人的监督和指导。

6.11（补充） 受托人应当组建履行本合同所需的项目管理单位现场管理机构并派出所需的人员，项目

组成员不少于__人（现场管理机构组成人员表另附），现场管理机构需明确岗位、工作职责、工作时间、工作方式。向委托人报送委派的项目经理及其现场管理机构主要成员名单及相关个人信息（包括但不限于身份证、履历表、学历证书、资质证明等的原件及复印件，原件经委托人核对无误后退还给相关个人，复印件由委托人备档），委派的项目经理每周驻工地不得少于 一个工作日时间，委派的技术负责人每周驻工地不得少于 一个工作日时间。

6.13（补充）

受托人如需更换项目经理或技术负责人，应至少提前 7 日以书面形式通知委托人，并经委托人书面同意；未经委托人书面同意而更换则视为受托人违约，每发生一人次，应向委托人赔偿违约金，违约金按本合同金额的 %收取；经委托人书面同意更换的，每发生一人次，应向委托人支付罚金，罚金按本合同金额的 %收取，特殊原因除外。

7.2（补充） 受托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，因受托人管理失职，造成任何未

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。

（一）安全文明施工控制目标

1. 未达到协议目标，按本合同金额的__%计扣；

2. 发生了人身死亡事故或两起及以上重大安全事故的，其违约赔偿金按本合同金额的__%计扣；

3. 发生了人身伤害等重大安全事故的，其违约赔偿金按本合同金额的__%计扣。

(二) 工程质量目标

1. 未达到协议目标, 按本合同金额的___%计扣;

2. 发生了特大质量事故或两起以上相同性质的重大质量事故的, 其违约赔偿金按本合同金额的 ___ %计扣;

3. 发生了重大质量事故的, 其违约赔偿金按本合同金额的___%计扣。

发生了上述 2、3 任何一类事故时, 除违约赔偿外, 委托人将视情况有权单方面中止合同, 并依法追究相应责任。

(三) 工程进度目标

项目总体进度每滞后_____月, 受托人应承担_____ % 本合同金额的违约赔偿金。

(四) 受托人未能完全履行项目管理合同, 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的, 受托人应承担_____ % 本合同金额的违约赔偿金。

(五) 违约赔偿金从本合同金额中计扣。违约赔偿最高限额不超过扣除税金后的本合同金额总额。

8. (补充)

(一) 本合同约定的工程项目管理费定为_____。完成合同约定各项目目标的, 全额支付项目管理费; 违反合同约定的, 按第 7 条款约定承担违约责任。项目管理费由 拨 付。

(二) 项目费用由受托人提出申请, 经委托人核实, 结合年度绩效考核后按照下列期限向受托人分期支付:

(三) 本工程因项目建设规模、建设标准等发生重大变更导致受托人工作量增减, 工程项目管理费将按照审定的计费基数予以调整, 但不超过批复建设单位管理费总额。

(四) 如由于不可抗力力发生延长项目工期等因素发生, 导致项目管理费确需超过批复金额的, 在报_____审核审批后调整工程项目管理费。

附件：

廉洁协议

委托人（甲方）：_____

受托人（乙方）：_____

为了在本项目建设工程、货物采购及各类购买服务中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为发生，根据国家和本市各项规定和廉洁从业的规范要求，结合实际，特订本协议如下：

（1）甲乙双方应当自觉遵守国家和上海市有关廉洁自律各项规定，以“公开、公平、公正”为原则开展业务工作。

（2）甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

（3）甲方工作人员不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

（4）甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

（5）甲方工作人员不得接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供的方便。

（6）甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方项目有关材料及货物供应、工程分包及购买服务等经济活动。

（7）乙方应当通过正常途径开展业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

（8）除合同中已确定的培训、考察外，乙方不得以洽谈业务、签订合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性场所。

（9）乙方不得为甲方单位和个人购置、提供交通工具、家电、办公用品等物品。

（10）乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导及职能部门或者甲方上级主管机关举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

（11）甲方发现并查实乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方项目合同价1—5%的违约金。由此给甲方造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方予以追缴。同时，甲方可单方

面终止与乙方签订的合同，且乙方在三年内不得参加甲方及其所属企事业单位有关项目的招标投标活动。

(12) 甲乙双方若存在违反本协议规定之外且与项目有关的其他不廉洁行为，按本协议第十、第十一条规定处理。

(13) 本协议作为《_____建设工程项目管理委托服务合同》的附件，具有与其同等的法律效力。

(14) 本协议在招投标过程中可参照执行。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2017年2月14日印发
