

---

上海大学宝山校区学生宿舍新世纪 1-4、10、12、  
18-20 幢维修工程项目建设管理服务

合同编号： 11N42502637X20262602

# 项目管理服务合同

项目名称： 上海大学宝山校区学生宿舍新世纪 1-4、10、12、18-20 幢维修工程项目建设管  
理服务

签订地点：

签订日期：

## 第一部分 协议书

上海大学（以下简称委托方）与上海大学宝山校区学生宿舍新世纪1-4、10、12、18-20幢维修工程项目建设管理服务（以下简称受托方），经过双方协商一致，签订本合同。

一、委托方委托受托方为以下项目提供项目管理：

（一）工程概况及项目总投资

1. 工程概况：\_\_\_\_\_；

2. 建设单位：上海大学；

3. 项目名称：上海大学宝山校区学生宿舍新世纪1-4、10、12、18-20幢维修工程项目建设管理服务

4. 项目地点：上海大学宝山校区（上大路99号）；

5. 项目投资目标：将整个项目的造价控制在经评审批准的概算范围内；

6. 项目进度目标：

7. 项目质量目标：一次验收合格 100%

8. 项目管理服务期限：自服务合同签订之日起至项目竣工验收完毕后保修期结束止

9. 合同金额：\_\_\_\_\_ 万元

（二）服务类别：建设项目管理

二、本合同的措辞和用语与所属项目管理合同条款及有关附件同义。

三、下列文件均为本合同的组成部分，如下列文件内容之间存在差异，则按照如下序号的优先顺序解释和执行：

1、协议书；

2、中标通知书（如果有）；

3、投标函及附件（如果有）；

4、专用条款；

5、通用条款；

6、合同执行中共同签署的补充与修正文件；

四、受托方同意按照本合同的规定，承担本合同专用条款中议定范围内的项目管理业务

五、委托方同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向受托方支付酬金。

六、本项目管理合同自双方签字盖章之日起生效，合同双方完成合同规定的权利、义务后终止。合同有效期：

七、本合同一式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，双方各执\_\_\_\_份。

---

甲方：上海大学

乙方：上海上咨建设工程咨询有限公司

法定代表人：徐志华（男）

地址：上大路 99 号 A 楼 502 室

地址：上海市徐汇区丰谷路 315 弄 24 号

1-3 层

2026年05月20日

邮政编码：

邮政编码：200232

电话：66131721

电话：18601600033

2026年05月20日

传真：

传真：

联系人：于海阳

联系人：张世骏

---

## 第二部分：项目管理合同标准条款

### 词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托方”是指委托建设工程项目法人单位或授权管理单位，及其合法继承人。
- 2、“受托方”是指承担建设工程项目管理业务责任的一方。
- 3、“第三方”是指除委托方、受托方以外与本咨询业务有关的当事人（含政府行政职能部门及行业职能主管部门等）。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 项目管理合同适用的是中华人民共和国的法律、法规，以及专用条款中议定的部门规章、招标代理的有关法律、法规和部门规章或项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 项目管理合同的书写、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。

### 受托方的义务

第四条 向委托方提供与项目管理业务有关的资料，包括受托方的营业执照、资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条款中规定的范围实施咨询业务。负责与本项目管理业务有关的第三方的协调。

第五条 受托方在履行本合同期间，向委托方提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

- 1、“正常服务”是指双方在专用条款约定范围内的项目管理工作；
- 2、“附加服务”是指“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；

---

3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同标准条款第十三条、第二十条的规定，受托方应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

### 委托方的义务

第七条 委托方应配合受托方与本项目管理业务有关的第三方的协调，为受托方工作提供外部条款。

第八条 委托方应当在约定的时间内，免费向受托方提供与本工程项目管理业务有关的资料。

第九条 委托方应当在约定的时间内就受托方书面提交并要求做出答复或确认的事宜做出书面答复或确认。

第十条 委托方应当授权胜任本咨询业务的代表，负责与受托方联系。

### 受托方的权利

第十一条 委托方在委托的项目管理业务范围内，授予受托方以下权利：

1、受托方在咨询过程中，如委托方提供的资料不明确时可向委托方提出书面报告并要求委托方提供明确完整的资料。

2、受托方在咨询过程中，有权对第三方提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。

3、受托方在咨询过程中，有初询问、初步审核、督促、检查和建议等权利。

### 委托方的权利

---

第十二条 委托方有下列权利：

- 1、委托方有权向受托方检查和监督工作质量、进展情况及相关的内容。
- 2、委托方有权对与本项目有关的问题提出意见、质询、建议直至决定，最终的决策权完全在委托方。
- 3、当委托方有证据认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责或与第三方串通给委托方造成经济损失的，委托方有权要求更换咨询专业人员，直至终止合同并要求受托方承担相应的经济责任。

### 受托方的责任

第十三条 受托方应对建设工程项目办理前期证、照手续；各项配套；设计、勘察阶段全过程管理；施工质量、施工进度、安全生产、工地治安消防、文明施工、施工现场环境等施工全过程管理；项目保修期管理；组织项目验收、备案直至取得各项合法证照（获得建设工程竣工验收备案证书）进行全过程管理并负责。

（1）受托方擅自对外签署（除委托方管理部分业务）与本项目相关合同属违约行为，受托方对由此造成的委托方的一切经济损失或多支出的费用承担全部责任。

（2）受托方应本着对委托方负责的态度，严格审核施工图并按施工图施工，降低成本，未经委托方签字，不得擅自改变标书单价或其他价格，由此造成的损失由受托方负责。

（3）受托方应充分发挥自己的技术、管理优势及主观能动性，确保委托方确定的项目进度目标、质量目标、环境目标、投资目标的实现。

（4）受托方对已经委托方认定的项目内容、设计图纸、各种签证的确认、设备材料设施的品牌、型号、单价等在执行中，未经委托方代表书面认可不得擅自变更，如因受托方擅自变更或管理不善，由此带来的经济损失和延续工期，由受托方承担责任。

---

(5) 受托方在项目工程未竣工或未移交之前,对已完成产品的保护工作进行管理督促。

受托方作为委托方的管理代表,协助委托方组织勘察、设计、施工单位招标、评审、决标和相关招标评标会议,在方案、合同、收费等方面的合理性、合法性、严密性方面应从保护委托方利益出发,为委托方把关。受托方未经上述书面确认而擅自对外签署相关合同属违约行为,受托方对由此造成的委托方的一切经济损失或多支出的费用承担全部责任。

第十四条 受托方责任期内,应当履行项目管理合同中的约定的义务,因受托方的单方过错造成的经济损失,应当向委托方承担经济责任。除本合同另有规定外。受托方对委托方认定的项目实施内容、图纸等不得擅自变更。

第十五条 受托方对委托方或有关第三方所提出的问题不能及时核对或答复,导致合同不能全部或部分履行,受托方应承担全部责任。

第十六条 受托方向委托方提出赔偿要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托方的各种费用的支出。

### **委托方的责任**

第十七条 委托方应当履行项目管理合同约定的义务,如有违反则应当承担违约责任,赔偿给受托方造成的损失。

第十八条 委托方如果向受托方提出赔偿或其他要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致受托方的各种费用的支出。

### **合同生效,变更与终止**

第十九条 本咨询合同自双方签字盖章之日起生效。

---

第二十条 由于委托方或有关第三方的原因使受托方工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，则受托方应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方。由此增加的工作量视为额外服务，完成项目管理工作的时间应当相应延长，并按双方约定得到额外的酬金。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当提前 14 日通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，除法定免责事由以外，由责任方负责赔偿。

第二十二条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

### 项目管理的酬金

第二十三条 正常的项目管理业务、附加工作和额外工作的酬金，按照本合同专用条款约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十四条 如果委托方对受托方提交的支付通知书中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知书两日内向受托方发出书面的异议通知，但委托方不得拖延其无异议酬金项目的支付。

第二十五条 支付项目管理酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条款约定。

### 其他

第二十六条 因项目管理业务的需要，受托方在合同约定的本市以外的考察，经委托方同意，其所需费用由委托方承担。

第二十七条 受托方需承担与本项目业务相关的全部交际费用。

第二十八条 未经对方的书面同意，各方均不得转让合同约定的权利和义务。

---

第二十九条 受托方及其咨询专业人员不应接受项目管理合同约定以外的与所提供咨询的项目有关的任何第三方报酬。

受托方及其咨询专业人员不得参与有可能与合同规定的与委托方利益有冲突的任何活动。

### 合同争议的解决

三十条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托方与受托方之间应当友好协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，可提请上海仲裁委员会仲裁。

第三十一条 受托方应在工程竣工后 90 天内，完成后续验收、备案，工程档案验收移交，规土核验及建设工程竣工验收备案证书。

---

### 第三部分 项目管理合同专用条款

本条款中的各条款是补充和修改合同标准条款中条款号相同的条款,适当需要时增加新的条款。两者应对照阅读,一旦出现矛盾或不一致,则以本专用条款为准。本补充和修改标准条款的条款部分仍为有效。

#### 第一条 项目管理服务的范围:

委托方委托受托方承担上海大学宝山校区学生宿舍新世纪1-4、10、12、18-20幢维修工程项目建设管理服务项目管理服务工作,具体工作(正常服务)包括但不限于以下内容:

##### (一) 项目准备、设计阶段

1、编制项目管理大纲,按委托方确定的项目目标,编制项目总进度计划表。

2、项目设计管理:协助委托方确定项目设计标准、各项技术参数、设备选择标准。根据委托方要求参与项目设计的全过程。

2.1 控制设计进度,督促设计单位根据委托方指定的设计进度完成各阶段的设计;

2.2 督促设计单位按委托方要求深化设计;对各阶段设计成果进行全面审核,并提出优化意见。审核内容包括但不限于:设计内容和设计文件的完整性;当设计变更可能对工程造价、进度产生较大影响的,出具书面报告提请委托方确认;

2.3 组织设计交底;定期组织设计单位向委托方汇报设计成果。

2.4 协助委托方与专业审批机构沟通协调;协助委托方与施工单位沟通协调。

3、参与工程设计、工程监理、工程施工及设备采购等招标,按招标结果拟草各类工程委托合同,受托方为合同的合法性、严密性方面进行把关。

4、协调项目方案设计,组织方案设计的讨论,审核设计成果是否符合委托方确定的目标和国家、地方标准规范。

---

5、组织自总体设计至全部施工图设计、审图过程的管理，监督设计过程控制。审核设计成果是否符合委托方确定的目标、政府行政部门审核意见和国家、地方标准规范。

6、办理项目报建审批手续、各配套项目的申请及各项许可证明的办理。

7、审核设计、监理单位的各项管理大纲和进度计划表。

8、审核施工图文件并组织设计交底；对设计变更进行审核，设计变更可能对工程造价、进度产生较大影响的，出具书面报告提请委托方确认；

#### （二）负责项目建设工程进度管理

1、对照项目总进度计划表编制分阶段进度计划，组织召开工程计划及有关方面协调会议；对各阶段工程进度的控制和协调管理，监控、评估监理、施工单位的控制情况。审核进度调整计划。

2、审核承包商制订的经工程监理审核的施工总进度计划，年度、季度、月度施工计划，分阶段协调施工计划，并配合及时提出整改意见；将项目实施进展情况及时向委托方报告，落实委托方的各项指令，做好项目实施的总协调工作。

3、审查承包商各项施工准备工作，检查施工现场状况，办理相关手续，组织施工临时供水、供电、接通通讯至工地现场，组织配合编写开工报告，配合办理开工手续，为施工单位提供施工条款；

4、每月向委托方提供工程管理情况报告、工程计划报表和形象进度报表及建设动态。

#### （三）负责项目建设工程质量管理

1、督促承包商建立、完善施工管理制度、施工安全措施和质量保证体系；

2、审查监理单位编制的建设监理实施规划、细则，督促和检查监理单位按监理合同约定的工作内容开展工作；

3、审查承包商提交的经监理单位审批的施工组织计划、施工技术方案；

4、审核并提交委托方确认各分包项目及分包商；

5、审查经监理单位审核的项目建设工程使用的原材料、半成品、成品的数量和质量；

6、检查、督促工程监理严格按现行规范、规程、强制性质量控制标准和设计要求对承包商加强管理，按委托方的 IS09001 和 IS014001 的程序文件相关要求，做好安全、文明施工各项工作。

---

7、检查工程各阶段质量的控制和协调管理。对监理、施工单位的控制情况进行监控、评估。

8、审核监理单位提交的质量评估报告，设计、勘察单位等各参与方提交的工程质量验收文件；

9、督促监理单位定期和不定期的对工程进行检查和检测，发现质量问题及时组织整改，每月书面向委托方提供上月的工程质量报告（重大工程质量问题应在 24 小时内向委托方提交专题报告）；

10、督促监理单位对本项目工程质量管理，并在发生质量事故时协助委托方及时查明质量事故的原因和具体责任，报委托方备案，并组织事故处理方案的实施；

11、申请和组织工程竣工验收，审查竣工资料、依据经审查的设计文件和委托方确认标准代委托方对工程进行验收，对工程是否达到合同约定标准向委托方提出意见；

12、组织供电、供水等配套设施的落实，确保配套工程与工程建设同步实施。

13、组织承包商在建设期和质量保修期内进行回访，对工程缺陷及时维修和弥补。

#### （四）项目投资控制管理

1、依据投资监理合同受托方向投资监理提供投资控制所需的相关资料，以利于投资监理完成合同约定相关工作。

（1）提供本工程设计文件、总投资计划任务书、概算书、施工图、设计变更通知书、经认可的技术核定单、现场签证及委托方与施工承包方认定的经济方面有关会议纪要等。组织工程造价监控，审查确定材料采购标准，复核技术核定、技术签证，工程签证审核，配合投资监理单位做好施工过程中的投资控制和协调工作。

（2）投标文件有关资料，本工程施工合同及其相关资料。

（3）施工承包方提交并经施工监理审核的当年建安工作量计划报表、月计划进度报表、月完成工作量报表。

（4）与工程预、结算审查有关的技术经济资料(包括甲供材料、设备清单、施工方案、技术核定、各类有效的经济签证等)。

- 
- (5) 除以上情况以外的其它可能涉及影响工程造价发生变动的文件资料。
- 2、以设计概算书为本项目总投资控制目标，协同投资监理做好总投资的控制。
- 3、会同设计、施工监理、施工承包方对不同技术方案进行评估和分析，并经委托方确认后提供投资监理作出不同技术方案经济费用分析。
- 4、对施工承包方已完工作量经施工监理审核确认后进行复核，并将施工承包方已完工作量月报批交投资监理，由投资监理编制付款建议书。
- 5、负责工程设计变更及施工变更的计量（经施工监理审核确认）并将委托方确认的变更提供给投资监理按承包合同进行计价，必要时参与投资监理与施工承包方的谈判。
- 6、负责工程现场签证和技术核定单的审核（经施工监理审核确认），并经委托方确认后提供投资监理作为结算的依据。
- 7、根据设计和规范要求，对本工程甲定乙供材料设备货比三家，负责规格、型号、品牌、供货商的选定，经委托方确认后，由投资监理负责询价、批价。
- 8、会同投资监理处理合同实施过程中有关索赔事宜并提出相应的对策，并向委托方报告。
- 9、及时掌握投资监理提供的投资控制动态情况，协助投资监理做好投资控制相关的其他咨询服务。
- 10、协助投资监理进行工程竣工结算审核，向投资监理提供工程结算依据。
- 11、组织投资监理审核设计单位提交的设计概算。
- 12、组织投资监理审核承包商编制的施工图预算。
- 13、组织投资监理编制项目建设工程资金使用总计划和分阶段使用计划。
- 14、编制进度款审定单，对总包及各专业分包提出的进度款付款申请作出合理审查（含复核已完工作量），并向委托方提出付款建议书。根据审定的工程施工进度计划，复核施工单位下月用款报表，按各类工程合同及投资监理的审核结果编制年、月度付款计划。
- 15、组织投资监理负责工程设计变更及施工变更的计量与计价的谈判。
- 16、组织投资监理负责工程现场实际费用的审核与签证。
- 17、组织投资监理定期审查承包商上报的材料市场价格，就甲供设备材料的采购提供市场信息和建议；对甲定乙供设备材料提供市场信息和建议。
- 18、组织投资监理对不同技术方案进行经济分析和比较，提出最优性价比的建议。

---

19、组织投资监理处理合同实施过程中有关索赔事宜并提出相应的对策。

20、组织投资监理进行实际投资与计划投资的比较分析，与投资控制相关的其他咨询服务。

（五）项目建设合同管理及信息管理

1、项目建设的各类信息收集、传递、处理、存储、发布。对项目各种文件进行分类保管；

2、监督合同执行情况，分析合同非正常执行原因，避免承包商和第三方索赔；

3、进行工程进度、质量、造价的动态分析，确保工程管理的高效、迅速、准确；

4、负责项目建设过程中各参建单位、各供应商之间的协调。

（六）项目建设工程竣工验收和试运转

1、组织设计单位、施工单位、监理单位进行项目建设工程初验，检查工程实物质量和工程资料；

2、督促施工单位对初验中发现的问题组织拟定整改方案并报委托方审定，落实整改措施，整改复验合格报质监站申请备案；

3、组织工程质量竣工验收，竣工备案；

4、组织工程档案资料整理、汇总、编制移交；

5、组织单机设备调试和项目联动试运转；

6、对项目建设过程进行评估，对工程实施单位进行评价；

7、配合组织工程交付物业管理单位或使用方移交验收，办理各项交付手续；

（七）配合审核项目建设工程竣工结算

1、协助投资监理审核按合同执行的工程造价；协助投资监理审核合同外新增工程造价；

2、协助投资监理审核工程变更费用；

3、协助投资监理审核各方提出的索赔；

4、协助投资监理审核工程竣工结算，向委托方提供工程结算建议。

（八）工程安全管理、文明施工管理与环境管理

1、按照上海市政府和行业管理的有关规定，办理工程安全监督申报等有关手续。

2、施工现场按相关环境管理要求，规范做好废水排放管理、大气与扬尘污染管理、施工噪音管理、固体废弃物（建筑渣土）与有毒有害废弃物的管理，并督促做好施工现场有毒有害危险化学品物品的存放与管理。对本项目工程的安全生产与环境管理负有管理责任，保证不因管理过失出现安全生产责任事故与环境事故。

3、督促监理单位明确施工单位的安全职责，督促并检查施工单位安全施工措施的制定和落实。负责加强安全培训教育，增强施工人员安全保护意识。

4、督促施工单位保证施工场地及现场设施齐全，工地卫生清洁和内业资料完备。交工前清理现场应符合政府主管部门的有关规定，整个工程施工周期内均应达到行业文明工地的要求。施工现场环境管理应达到委托方的环境管理要求。

5、督促监理单位建立文明施工监督网络，与施工单位签订文明施工责任书，检查文明施工落实情况。

（九）项目管理服务的方式

1、受托方在委托方授权的范围内代表委托方行使项目管理的职责，并接受委托方监督与检查，受托方做出的任何决定需委托方同意后方能生效。

2、在资金使用方面，受托方仅有建议权，决定权在委托方；施工承包商、主要材料设备供应商的确定均由委托方组织实施，受托方需对其进行管理和监督。

（十）、项目保修期阶段

1、组织项目实施单位对项目使用情况进行回访。

2、及时组织、督促做好工程保修，直至工程保修期满。

3、及时处理项目使用过程中的投诉和反馈意见。

第二条 双方约定的委托方应提供给受托方的资料及提供时间：

（一）委托方应及时提供下述资料，以便受托方能开展工作。

1、提供的所需资料如下：

（1）立项批文；

（2）其他受托方认为须提供的资料。

2、资料提供时间：根据项目进程安排提供。

（二）受托方应提供的资料如下：

1、报建、施工许可证等；

2、竣工验收合格报告；竣工后备案材料证明；

3、竣工资料及竣工图，交委托方。

第三条 委托方应在 7 日内对受托方书面提交并要求做出答复或确认的事宜做出书面答复或确认。

第四条 委托方委派\_\_\_\_\_为本项目的委托方代表，受托方委派\_\_\_\_\_为本项目管理部项目经理。

第五条 委托方同意按以下的计算方法、支付金额与时间，支付受托方的正常服务酬金：

1、合同金额：966790元（大写：玖拾陆万陆仟柒佰玖拾元整）

2、支付办法**分期付款**

| 支付次数  | 占合同金额（%） | 支付金额（万元） | 付费时间                |
|-------|----------|----------|---------------------|
| 第一次付款 | 30%（预付款） |          | 本合同签订后 15 天内        |
| 第二次付款 | 30%      |          | 项目实施至施工工程量完成<br>50% |
| 第三次付款 | 30%      |          | 竣工验收完成后 15 天内       |
| 第四次付款 | 10%      |          | 工程结算完成后 15 天内       |

(7) 委托方收到受托方开具的发票后在约定的时间内，将应付的服务酬金解入受托方开户银行。

在本合同履行过程中如受托方未完全履行本合同或存在过错，则委托方视情节轻重，有权从项目管理费中按每次违约行为扣除合同金额的一定金额作为违约金。如受托方发生严重违约行为或过错，委托方除了追究其违约赔偿责任外，有权单方面解除本合同。

第二十五条 双方同意以人民币作为本合同支付酬金的币种。

---

## 补充条款

1:签订地点：上海市宝山区

签订日期：2026年5月20日

工程概况：本项目分为2部分，部分1：上海大学宝山校区学生宿舍新世纪1-4、10、12、18-20幢维修工程，项目位于上海大学宝山校区新世纪大学生村（聚丰园路88号），主要施工内容包括室内门窗更换等内部装饰装修翻新；给排水、消防、空调通风、电气系统等内部机电系统翻新；部分宿舍楼卫生间布局优化等建筑功能布局修改；局部结构抗震加固；外门窗、阳台防护栏杆更换等外立面改造装修；增设电梯；同步实施室外总体工程、购置学生宿舍家具等。本项目维修面积约32533.76平方米。总投资9223.62万元，建安费7711.26万元。部分2：上海大学宝山校区雨污混接改造项目，项目位于上海市宝山区聚丰园路88号（东侧片区）、上大路99号（外环片区）、上大路798号（北侧片区）、南陈路333号（北侧中部片区），主要施工内容包括污水管道混接改造及局部完善、雨水管道混接改造及局部完善、管道非开挖修复、其他附属工程等。总投资1169.74万元，建安费1024.01万元。

合同金额：96.6790万元，其中：部分1：上海大学宝山校区学生宿舍新世纪1-4、10、12、18-20幢维修工程85.9180万元，部分2：上海大学宝山校区雨污混接改造项目10.7610万元。