

C4/基建 01/002

合同编号：11N4250062132026609

上海海事大学民生路校区 高恒大厦装修工程 项目管理委托服务合同

上海市住房和城乡建设管理委员会 制定

第一部分 项目管理协议书

委托人（甲方）：上海海事大学

受托人（乙方）：上海上咨建设工程咨询有限公司

为了强化项目的建设管理机制,实现项目的建设专业化、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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》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：上海海事大学民生路校区高恒大厦装修工程
- (二) 项目投资：总投资人民币约 9680.42 万元，其中建安费约 8619.07 万元。
- (三) 建设地点：上海浦东新区浦东大道 1606、1610、1616、1620 号
- (四) 建设规模：修缮总建筑面积约 33573.87 平方米。其中：地下建筑面积 2494.23 平方米，地上建筑面积 31079.64 平方米。
- (五) 建设内容：主要修缮内容包括但不限于：结构加固工程、外立面工程、屋面工程、室内装饰工程、建筑工程、电气工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、通风工程、室外总体工程、专项设备更新等。
- (六) 资金来源：财政性资金

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. 负责项目档案（纸质和电子）编制工作
16. 其他与工程相关的工作

（二）项目管理期限：**合同签订之日至工程通过竣工验收备案、结算审价及备案、资产移交、资料归档、竣工财务决算审计及保修期到期。**

三、项目管理目标

投资控制目标：将整个项目的造价控制在经评审批准的概算范围内。

工程质量目标：工程施工达到设计及国家相关质量要求，并一次性验收合格。

进度控制目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内完成竣工。

安全生产控制目标：无重大安全责任事故。

文明施工控制目标：满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

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. 响应文件；
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：详见受托人响应文件，身份证号码：详见受托人响应文件。

七、合同金额

项目管理费为¥ 987440 万元，大写（人民币）：玖拾捌万柒仟肆佰肆拾元整，实施合同总价包干。

支付方式：

- 1) 获得施工许可证，委托人向受托人支付合同价的 30%；
- 2) 工程实施完成工作量过半，经工程监理、财务监理及委托人审核后，委托人向受托人支付至合同价的 50%；

3) 竣工验收通过并移交使用后支付至合同价的 80%;

4) 工程竣工备案结束、档案编制完成后支付至合同价的 90%;

5) 竣工财务决算审计完成后付清余款。

受托人应于委托人每次付款前先行提供相应金额的发票，否则委托人有权延迟付款而不承担任何违约责任。

上述约定在执行过程中如果遇到政府行政主管部门拨款或结算政策出现变动，则委托人有权依据变动后的政策相应调整上述付款及结算方式。受托人对此应予以理解并配合。

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

1. 订立时间：
2. 订立地点：上海市浦东新区。
3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执肆份，受托人执贰份。

(本页无正文)

委托人：(盖章)

上海海事大学

地址：

海港大道 1550 号 2026年04月01日

邮政编码：201306

法定代表人或其授权代理人(签字)：庄佳芳

受托人：(盖章)

上海上咨建设工程咨询有限公司

地址：

上海市徐汇区丰谷路315弄24号1-8层
2026年04月02日

邮政编码：200003

法定代表人或其授权代理人(签字)：徐志华(男)

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另一方，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支付给受托人的金额。
- 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、受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月份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项受托人相关人员，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承诺，按委托人的要求完成项目管理工作，实现项目建设投资、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工作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。
- 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 诉讼 双方均有权不经调解直接向工程所在地的人民法院提起诉讼。

第三部分 专用条款

一、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. 中华人民共和国民法典（主席令第45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. 国务院关于投资体制改革的决定（国发[2004]20号）
8. 基本建设财务规则（财政部令第81号）
9. 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

二、各阶段工作内容要求(如有)

1. 前期手续办理

- 1) 联审平台办理项目信息报送；
- 2) 设计方案会审；
- 3) 根据设计方案需求办理水、电等新增或扩容工作；
- 4) 联审平台申办开通特殊类装修审图节点；
- 5) 配合完成施工图审图；
- 6) 配合完成施工招标及合同备案工作；
- 7) 依法办理项目建设前期相关手续和获得建设工程施工许可证。

2. 项目实施阶段管理

- 1) 协助做好施工等招标文件技术要求的审核，参与各类合同技术要求审查工作；
- 2) 负责组织各阶段设计的讨论、优化和细化工作；结合各类批复意见、规划部门和各职能部门意见，组织调整优化方案设计、初步设计、施工图设计中的各项经济、技术指标，确保各类指标符合要求并满足使用需求；
- 3) 负责项目施工质量、安全、进度的监督及协调；
- 4) 负责制订施工管理工作计划及相关的工作流程和制度；
- 5) 负责工程质量、进度、安全和文明施工管理文件编制，负责工程质量、进度、安全和文明施工目标及各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施落实到施工合同中；

6) 负责督促、检查相关单位制订相应的质量、安全和文明施工保证体系以及达到相应目标的对策措施;

7) 协助委托人与各施工单位签订安全生产、文明施工协议;负责督促施工单位建立健全安全生产、文明施工的管理制度;

8) 负责组织施工图设计的技术交底,审查签发交底会会议纪要;负责组织监理单位进行施工组织设计和重要、关键施工方案的审查;

9) 组织参建单位现场安全生产、文明施工管理工作的检查;协助进行工程质量及安全事故的处理;检查、督促并参与施工单位、监理单位的事后调查处理工作,负责检查、督促事故处理方案的实施;将有关调查处理情况及时报告委托人及相关部门;

10) 组织各施工单位和甲供设备、材料供应单位进退场时间与相应施工周期协调,合理安排交叉施工顺序;

11) 参与工程、设备、设计、材料等改变所引起的施工单位的签证工作;

12) 负责做好施工管理执行情况的详细记录,负责记录资料的收集、保存;

13) 负责组织单位工程、系统工程验收、专项设施设备移交、备案制竣工验收、结算审价、竣工决算及审计等工作;

14) 组织监理单位及施工单位做好竣工验收资料收集和整理,负责项目档案(纸质和电子)编制工作,按市城建档案馆规定编制建设档案并装订;

15) 按照总体工程建设轮廓计划,拟定投资管理工作计划及相关的工作流程;

16) 按照投资控制总目标的要求,组织财务监理编制单位工程投资控制的目标;

17) 动态跟踪审核工程增减帐,严格控制重大设计修改,严把投资超标关;

18) 审核和批复进度付款,组织工程竣工结算及审价工作;

19) 实施合同管理,协助委托人处理合同纠纷,依据合同条款及时审核费用索赔,并合理、合法地开展反索赔,力争节约投资;

20) 负责协调市政道路、地铁、水电气等政府或行业主管部门的各项工作,确保工程顺利推进。

21) 组织工程质保期内的保修工作,并对工程质量负相应责任。

三、补充

(一) 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 25 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。

(二) 项目经理每周驻工地不得少于 5 个工作日时间,施工期间并委派 2 人(土建和安装工程师各一人)常驻现场。有事需请假,经委托人许可后方可离开工地,擅自离开且未得到批准处以 2000 元/天的违约金。其他主要管理人员擅自离开施工现场的违约责任:处 1000 元/天违约金。

(三) 受托人无正当理由不允许更换投标文件中所注明的项目经理和主要管理人员；确需调换项目经理，须提前 14 天以书面形式通知委托人，经委托人同意后方可调换，并将处以合同金额 10% 的违约金。若未经委托人同意擅自更换项目经理，除处以合同金额 30% 的违约金外，委托人保留终止服务合同的权利。

(四) 建设单位发现已完工工程未按设计图纸实施或存在的质量、安全等问题，项目经理应及时通知并监督承包人进行整改，建设单位有权对项目管理单位每次处罚 2000 至 10000 元。

(五) 经建设单位和监理人审批确认的样品应按约定的方法封样，封存的样品作为检验工程相关部分的标准之一。项目经理应监督承包人在施工过程中使用与样品一致的材料或工程设备。若建设单位发现施工现场使用的材料或工程设备与提供的样品不符，每次对项目管理单位处罚 5000 至 20000 元。

四、违约责任

委托人和受托人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。

(一) 委托人违约

1. 因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。造成受托人不能部分或全部履行项目管理业务的，委托人应承担违约责任，并除按合同约定结清已经完成的项目管理工作服务费以外，还应按附加或额外工作服务费标准，赔偿受托人的损失。

2. 因委托人违反本合同的约定，在非特别必要情况下，未按程序要求调整项目建设内容、规模、标准，致使工期延长、投资增加，由委托人承担相应的责任，由此造成受托人增加的项目管理工作时间、工作内容的，应按附加或额外工作服务费标准，赔偿受托人的损失。

3. 委托人在收到受托人发出项目管理费催付通知 14 天后，仍未签署支付审核意见的，应按专用条款的约定支付逾期利息。

(二) 受托人违约

1. 受托人擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准和因受托人原因造成工程质量不合格、工期延长而导致投资增加或降低效益所造成的损失，并应按照专用条款约定赔偿相应的损失。

2. 受托人未能依法履行项目管理合同中相关职责和义务，因受托人原因出现下列任一情况的，受托人除应承担违约及赔偿责任外，委托人有权单方面提出解除本合同：

- (1) 出现重大安全事故的；
- (2) 出现重大质量事故的；
- (3) 挪用建设工程款；
- (4) 与第三方串通损害委托人的利益；

- (5) 超越本合同权限进行工作；
- (6) 无故停止履行项目管理工作；
- (7) 出现严重隐瞒和欺骗的行为，损害委托人利益的；
- (8) 法律规定的情形或本合同约定的其他情形。

3. 在项目管理合同履行期间，因受托人原因，未能达到合同约定的质量标准，给委托人造成损失的，受托人应按实赔偿，并向委托人支付违约金，违约金最高为合同金额的 10%。

4. 因受托人服务质量问题导致委托人无法实现合同目的的，委托人有权单方解除合同并向受托人追索最高为合同金额 10%的违约金。

5. 因受托人原因导致违反法律、法规和规章规定的行为的，委托人有权单方解除合同，并要求受托人赔偿相关损失。

6. 合同履行过程中，若受托人在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经委托人同意的，将扣罚合同总价款 10%的违约金，情况严重者，委托人有权终止合同。

7. 在项目管理合同履行期间，因受托人原因，未能按时竣工，扣罚合同总价款 10%的违约金。

8. 在项目管理方管理权限内，如由于项目管理方工作不力，造成结算价超过合同价 5%，扣罚合同总价款 10%的违约金。

附件：

廉洁协议

委托人（甲方）：上海海事大学

受托人（乙方）：上海上咨建设工程咨询有限公司

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、第十一条款规定处理。

(13) 本协议作为《上海海事大学民生路校区高恒大厦装修工程项目管理 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。

委托人：（盖章）

受托人：（盖章）

上海海事大学

上海上咨建设工程咨询有限公司

地 址：

地 址：

2026年04月01日

2026年04月02日

上海市浦东新区海港大道 1550 号

上海市徐汇区丰谷路 315 弄 24 号 1-3 层

邮政编码：201306

邮政编码：200003

法定代表人或授权代理人（签字）：上海海

法定代表人或授权代理人（签字）：徐志华

事大学