

BF——2014——0206

北京市建设工程监理合同

委 托 人 : 北京市新媒体技师学院

监 理 人 : 北京正远监理咨询有限公司

项 目 名 称 : 昌平校区学生宿舍修缮工程 (监理)

合 同 编 号 : CPXQ-20240153

北京市住房和城乡建设委员会
北京市工商行政管理局
二〇一四年四月制定

第一部分合同协议书

委托人（全称）：北京市新媒体技师学院

统一社会信用代码：12110000556843054N

法定代表人：相志勉

住所：北京市大兴区兴华大街三段 21 号

开户银行：北京银行黄村支行

账号：01091504600120111000116

电话：69225417

联系人：田昭

联系电话：13651248853

监理人（全称）：北京正远监理咨询有限公司

统一社会信用代码：91110106633777135A

法定代表人：孙明原

资质证书编号：E111005809

住所：北京市朝阳区望京园（悠乐汇 C 座）603 号楼 1108 室

开户银行：北京银行樱花支行

账号：01090504300120102051300

联系人：于春芳

电话：13811365646

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：昌平校区学生宿舍修缮工程（监理）；
2. 工程地点：北京市昌平区南环路 53 号；
3. 工程规模：对昌平校区学生宿舍，进行装修改造，共 3010.89m²（不包括 1、2 层门窗面积）；
4. 工程范围：图纸所示工程的监理服务；

5. 工程概算投资额或建筑安装工程费：1876685.26元。

二、词语定义

合同协议书中相关词语的含义与合同通用条款中的定义与解释相同。

三、组成合同的文件

1. 合同协议书；
 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. 投标函及投标函附录；
 4. 投标文件中的拟投入监理与相关服务人员、设备计划、监理大纲及相关服务方案（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
 5. 合同专用条款；
 6. 合同通用条款；
 7. 本工程适用的监理与相关服务有关的规范、规程，及其他合同文件。
- 合同签订后，双方依法签订的补充协议也是合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：于春芳，身份证号码：230103198012092824，注册号：11015473。

五、签约酬金与补偿费用

（一）签约酬金（大写）：伍万零伍佰壹拾元整（¥50510元）。

包括：

1. 监理酬金：50510元。
2. 相关服务酬金：/。

其中：

- （1）保修期服务酬金：/。
- （2）其他相关服务酬金：/。

（二）委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时的补偿费用（大写）：/元（¥/）。

六、期限

1. 监理期限：

计划自 2024 年 7 月 1 日始，至 2024 年 8 月 14 日止；共计 45 天。

2. 相关服务期限：

(1) 保修期服务期限自实际竣工日期至/年/月/日止。

(2) 其他相关服务期限自/年/月/日始，至/年/月/日止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，按照合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施，并按照合同约定支付酬金。

八、合同订立

合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。自双方加盖公章或合同专用章之日起生效。

委托人（盖章）：北京市新媒体技师学院

日期：2024 年 6 月 4 日



监理人（盖章）：北京正远监理咨询有限公司

日期：2024 年 6 月 4 日



签订地点：北京市大兴区

第二部分合同通用条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

除根据上下文另有意义或合同专用条款另有约定外，合同中的下列名词和用语应当具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “合同”是指合同协议书、中标通知书（适用于招标工程）、投标文件中的投标函及投标函附录、拟投入监理与相关服务人员、设备及监理大纲及相关服务方案（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）、合同专用条款、合同通用条款以及其他合同文件。

1.1.3 “委托人”是指合同协议书中指明，委托监理与相关服务的当事人，及其合法的继承人或受让人。

1.1.4 “监理人”是指合同协议书中指明，具备相应资质的，提供监理与相关服务的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订施工合同的当事人，及其合法的继承人。当相关服务包括勘察、设计等相关服务时，承包人包括与委托人签订勘察、设计等有关合同的当事人及其合法的继承人。

1.1.6 “监理”是指监理人根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定及合同约定职责的服务活动。

1.1.7 “相关服务”是指监理人按照合同约定提供的施工阶段监理以外的其他服务，包括保修期提供的服务等。

1.1.8 “正常工作”是指合同订立时约定的监理人在监理与相关服务期限和范围内的工作。

1.1.9 “附加工作”是指合同约定正常工作以外的监理人工作。

1.1.10 “项目监理与相关服务机构”是指监理人派驻本工程负责履行合同

的组织机构。

1.1.11 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行合同、主持项目监理与相关服务机构工作的注册监理工程师。

1.1.12 “委托人代表”是指由委托人任命的，在委托授权范围内代表委托人行使合同约定的权利并履行约定义务的委托代理人。

1.1.13 “酬金”是指监理人履行合同义务，委托人按照合同约定给付监理人的金额。

1.1.14 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应当给付监理人并在合同协议书中载明的签约酬金额。

1.1.15 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应当给付监理人的金额。

1.1.16 “补偿费用”是指委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时应当补偿的费用。

1.1.17 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.18 “书面形式”是指信件和数据电文（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。

1.1.19 “监理与相关服务期限”是指合同协议书中约定的监理人提供监理与相关服务的期限。

1.1.20 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.21 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程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，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条款约定的其他情形。

1.2 解释

合同使用中文书写、解释和说明。如合同专用条款约定使用两种及以上语言文字时，应当以中文为准。

1.3 合同文件组成与解释顺序

组成合同的下列文件彼此应当相互解释、互为说明。除合同专用条款另有约

定外，合同文件的解释顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (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) 投标函及投标函附录；
- (4) 投标文件中的拟投入监理与相关服务人员、设备计划、监理大纲及相关服务方案（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
- (5) 合同专用条款；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 本工程适用的监理与相关服务有关的规范、规程，及其他合同文件。

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，以最新签署的为准，但招标工程的补充协议不得背离合同的实质性内容。

1.4 通知

与合同有关的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应当签收或回复。

1.5 保密

双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料，保密事项及保密期限在合同专用条款中约定。

1.6 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

监理人可单独或与他人联合出版有关监理与相关服务的资料。除合同专用条款另有约定外，如果监理人在合同履行期间及合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料，应当征得委托人的同意。

2. 监理人的义务

2.1 监理与相关服务的工程范围和服务内容

2.1.1 监理与相关服务的工程范围在合同专用条款中约定。

2.1.2 除合同专用条款另有约定外，监理内容指监理人根据法律法规、工程

建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行法定及合同约定的建设工程安全生产管理职责。

2.1.3 除合同专用条款另有约定外，委托人委托的下列内容，应当作为监理相关服务内容：

2.1.3.1 保修期内定期回访，调查和确认缺陷原因及责任，检查缺陷修复质量；

2.1.3.2 委托人要求监理人外出考察；

2.1.3.3 委托人要求监理人进行的材料和设备检测；

2.1.3.4 委托人要求监理人组织相关咨询论证会以及聘请相关专家；

2.1.3.5 其他相关服务的内容在合同专用条款中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

(1) 适用的法律、法规及部门规章；

(2) 与工程有关的标准；

(3) 工程设计及有关文件；

(4) 合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同；

(5) 国家及本市监理服务规范、规程。

双方可根据工程的行业特点，在合同专用条款中补充约定具体监理依据。

2.2.2 相关服务依据在合同专用条款中约定。

2.3 项目监理与相关服务机构和人员

2.3.1 监理人应当根据合同约定组建满足工作需要的项目监理与相关服务机构，配备必要的检测设备。项目监理与相关服务机构的主要人员应当具有相应的资格条件。

2.3.2 合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应当保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理与相关服务机构人员。监理人更换总监理工程师时，应当提前7天向委托人书面报告，经委托人同

意后方可更换；监理人更换项目监理与相关服务其他监理人员，应当以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应当及时更换有下列情形之一的监理人员：

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

2.3.5 委托人有权要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理与相关服务机构人员。

2.4 履行职责

监理人应当遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律、法规、工程建设有关标准及合同履行职责。

2.4.1 在合同约定的监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应当及时处置并回复。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应当协调委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应当提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应当在合同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，应当以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应当在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除合同专用条款另有约定外，监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以更换。

2.4.5 监理人在实施监理过程中，发现存在安全事故隐患的，应当要求承包人整改；情况严重的，应当要求承包人暂时停止施工，并及时报告委托人。承包人拒不整改或者不停止施工的，监理人应当及时向有关主管部门报告。

2.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

2.6 保险

监理人应当按法律、法规规定，为派驻现场的监理与相关服务机构人员办理相关保险，保证现场监理人员的安全。

2.7 提交报告

监理人应当按合同专用条款约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.8 文件资料

在合同履行期内，监理人应当在现场保留工作所用的图纸、报告及记录监理工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.9 使用委托人的财产

监理人免费使用合同专用条款中约定的由委托人提供的人员、房屋、设备、设施。除合同专用条款另有约定外，委托人提供的设备、设施属于委托人的财产，监理人应当妥善使用和保管，在合同终止时将这些设备、设施的清单提交委托人，并按合同专用条款约定的时间和方式移交。

3. 委托人的义务

3.1 告知

委托人应当在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理与相关服务机构的权限。如有变更，应当及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应当按照合同专用条款约定，免费向监理人提供与工程有关的资料。在合同履行过程中，委托人应当及时向监理人提供与工程有关的最新资料。

3.3 提供工作条件

委托人应当为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应当按照合同专用条款约定，提供相应的人员、房屋、设备、设施，供监理人免费使用。如委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时应当进行补偿。

3.3.2 委托人应当负责协调工程建设中所有外部关系，为监理人履行合同提供必要的外部条件。

3.4 委托人代表

委托人应当授权一名熟悉工程情况的代表，负责与监理人联系。委托人应将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人，当委托人更换委托人代表时，应当提前 7 天通知监理人。

委托人代表的姓名在合同专用条款中明确。

3.5 委托人意见或要求

在合同约定的监理和相关服务工作范围内，委托人对承包人的任何意见或要求应当通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应当在合同专用条款约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求做出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应当按合同约定，向监理人支付酬金。

3.8 合理化建议的奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，委托人应当予以奖励。奖励金额的确定方法在合同专用条款中约定。

3.9 保障监理人的权利

委托人应当保证监理人为履行合同而正常行使合同授予的对工程的监督、管理相应权利。

4. 违约

4.1 监理人的违约

4.1.1 监理人的违约情形

4.1.1.1 监理人明确表示或者以行为表明不履行合同义务，或履行义务不符合约定；

4.1.1.2 监理人违反合同的约定，将监理与相关服务的任何部分转让或分包；

4.1.1.3 违反合同专用条款约定的其他情形。

4.1.2 监理人的违约责任

4.1.2.1 监理人违反合同约定，在第 6.3 款约定的时间内，拒绝改正的，委托人有权解除合同；

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

4.2 委托人的违约

4.2.1 委托人的违约情形

4.2.1.1 明确表示或者以行为表明不履行合同义务，或履行义务不符合约定；

4.2.1.2 未按合同约定支付酬金；

4.2.1.3 违反合同专用条款约定的其他情形。

4.2.2 委托人的违约责任

4.2.2.1 委托人违反合同的约定并造成监理人的经济损失，应当向监理人赔偿，赔偿金额的确定方法在合同专用条款中约定。

4.2.2.2 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应当支付逾期付款利息，监理人可依据第 6.3.2 项解除合同，逾期付款利息按下述方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付酬金总额 × 中国人民银行发布的同期同类贷款利

率×拖延支付天数

4.3 除外责任

因非监理人的原因，且监理人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理人不承担违约责任。

因不可抗力导致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。

5. 支付

5.1 支付货币

除合同专用条款另有约定外，酬金均以人民币支付。

5.2 首付款

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在双方签订合同后 14 天内向监理人支付首付款，额度为签约监理酬金的 20%。

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

委托人采用总价平均、分期支付的方式按月向监理人支付监理酬金。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金按合同约定的人工日费用，根据实际工作时间支付。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金经双方确定后按月支付。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.5 合理化建议奖励

监理人提出合理化建议奖励金额的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.6 竣工支付

工程竣工验收时，委托人累计支付的酬金比例应当不少于合同约定酬金总和的 90%。

如委托人未按约定支付，监理人可不签署工程竣工验收及移交竣工文件。

5.3.7 支付申请

监理人应当在合同约定的每个支付周期结束后的 7 天内，以书面形式向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付酬金和费用总额及细目、金额。

支付申请书应当包括以下内容：

- (1) 截至本次付款周期应当支付的酬金；
- (2) 根据第 4.1、4.2 款确定的违约金和赔偿金；
- (3) 根据第 5.3.4 项约定的补偿费用；
- (4) 根据第 5.3.5 项约定应当支付的合理化建议奖励；
- (5) 根据第 6.2 款应当增加或扣减的变更金额；
- (6) 根据合同应当增加和扣减的其他金额。

5.3.8 支付时限

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在收到监理支付申请后 7 天内予以审批，在批复后 14 天内向监理人支付酬金。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时，应当在收到监理人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

5.5 结算

工程竣工后，监理与相关服务结算价款依据本合同文件约定的结算方法进行调整，并于工程竣工结算后 28 天内一次性支付剩余监理与相关服务酬金。

6. 合同生效、变更与终止

6.1 生效

除法律另有规定或合同专用条款另有约定外，委托人和监理人的法定代表人

或其授权代理人在合同协议书上签字并盖单位章后合同生效。

6.2 变更

6.2.1 附加工作

除合同专用条款另有约定外，在履行合同过程中发生以下情形之一，视为附加工作，委托人应向监理人支付附加工作酬金。除下列第 6.2.1.4 目的情形外，附加工作酬金的确定方法为：

a. 因非监理人原因工程工期延长，按下列方法确定：

附加工作酬金=增加的监理与相关服务时间（天）×正常工作酬金÷合同协议书约定的监理与相关服务期限（天）

b. 实际情况发生变化导致履行中的合同全部或部分中止，监理人完成善后工作以及恢复服务前准备工作的工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后或准备工作的时间（天）×正常工作酬金÷合同协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.1.1 除不可抗力外，因非监理人原因，工程工期延长；

6.2.1.2 因非监理人原因监理与相关服务受到延误或阻碍或暂停；

6.2.1.3 实际情况发生变化，使监理人不能完成全部或部分工作，监理人进行善后工作以及恢复服务准备工作，监理人用于恢复服务的时间不得超过 28 天；

6.2.1.4 监理与相关服务内容增加，附加工作酬金应该按照增加的内容占正常工作范围内监理与相关服务内容的比例计算，具体比例由双方根据增加的内容通过协商确定。

6.2.2 合同签订后，遇有与工程相关的法律、法规、标准颁布或修订的，双方应当遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应当通过协商进行相应调整。

6.2.3 因非监理人原因，工程投资额（建筑安装工程费）增加，正常工作酬金应当按以下方法调整：

正常工作酬金增加额=工程投资（建筑安装工程费）增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（建筑安装工程费）

6.2.4 因非监理人原因工程投资额（建筑安装工程费）减少，正常工作酬金应当按以下方法调整：正常工作酬金减少额=工程投资（建筑安装工程费）减少

额×正常工作酬金÷工程概算投资额（建筑安装工程费）。因非监理人原因监理与相关服务内容减少，正常工作酬金应作相应调整，调整减少金额按照减少的内容占正常工作范围内监理与相关服务内容的比例计算，具体比例由双方根据减少的内容通过协商确定。

工程投资额（建筑安装工程费）或监理与相关服务内容未发生变化，工程提前竣工，不减少监理人酬金。

6.2.5 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.3 暂停履行与解除

6.3.1 委托人发出通知

当监理人发生第 4.1.1 项情况时，委托人应当通知监理人限期改正。若委托人在发出通知后 7 天内没有收到监理人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除合同的通知，自通知到达监理人时合同解除。

6.3.2 监理人发出通知

当委托人发生下列情况时，监理人可向委托人发出解除合同的通知，自通知到达委托人时合同解除，委托人应当将监理与相关服务的酬金支付至合同解除日。

6.3.2.1 监理人在合同专用条款中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按合同约定应付的酬金，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排，监理人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，监理人可发出解除合同的通知。

6.3.2.2 在合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可以书面形式通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应当立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致监理人遭受的损失应当由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务且暂停时间超过 182 天，监理人可发出解除合同约定部分的该部分义务的通知；暂停全部工作且暂停时间超过 182 天，监理人可发出解除合同的通知。

6.3.3 双方协商一致

在合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致合同全部或部分无法

继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应当作出合理安排，使开支减至最小。

因解除合同或解除监理人的部分义务导致监理人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应当由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

6.3.4 不可抗力导致合同暂停或解除

因不可抗力致使合同不能履行或只能部分履行时，一方应当立即书面通知另一方，暂停或解除合同。

6.4 终止

6.4.1 下列条件之一成就时，合同权利义务即告终止：

- (1) 按第 6.3 款约定双方解除合同；
- (2) 监理人完成合同约定的全部工作。

6.4.2 合同权利义务终止后，合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条款仍然有效。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应当本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 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合同争议，可以将其提交给合同专用条款约定的或事后达成协议选定的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向合同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。

第三部分合同专用条款

1. 定义与解释

1.3 合同文件组成与解释顺序

1.3 组成合同文件的其他文件：建设单位法定代表人授权书、监理单位法定代表人授权书、建设单位项目负责人承诺书、监理单位项目负责人承诺书、工程廉政责任书。

1.5 保密

委托人申明的保密事项和期限：监理人应对委托人的技术信息、客户信息、财务信息、委托人提供的资料以及委托人的其他非公开信息（以下统称“保密信息”）采取严格保密措施。未经委托人书面许可，监理人不得将上述保密信息的全部或任一部分以任何方式向任何第三方透露、提供、转让、许可使用，亦不得用于非本合同目的之事项。监理人未遵守前述约定的，监理人负责处理相关问题并承担由此产生的全部费用，委托人因此受到损失的，监理人应赔偿委托人因此所受的全部损失，同时，委托人有权单方解除本合同。上述保密约定独立于本合同有效，保密期限为永久，不因本合同因任何原因的变更、终止、解除而无效。

监理人申明的保密事项和期限：无。

第三方申明的保密事项和期限：无。

2. 监理人义务

2.1 监理与相关服务的工程范围和服务内容

2.1.1 监理与相关服务的工程范围包括：图纸所示工程的监理服务工作。

2.1.3.5 其他相关服务的内容：从建设工程施工准备阶段开始，到工程竣工验收合格之间的全部监理工作。监理人除应按通用条件中的约定承担监理人应承担的义务、享有的权利及应负的责任外，监理人还须按本专用条件所述内容，对本工程实施工程监理服务工作。包括如下内容：

(1) 施工准备阶段服务内容:

- 检查开工前需办理的各类手续;
- 检查施工现场的开工条件;
- 审查施工单位选择的分包单位的资质;
- 监督检查施工单位质量保证体系及安全技术措施,完善质量管理程序与制度;
- 熟悉审核施工图纸,参加设计单位向施工单位的技术交底及图纸会审,提出相关建议、审图意见;
- 审查施工单位上报的实施性施工组织设计,重点对施工方案、劳动力、材料、机械设备的组织及保证工程质量、安全、工期和控制造价等方面的措施进行监督,核实并签发施工必须遵循的设计要求、采用的技术标准、技术规程规范等质量文件;向甲方提出监理意见,并根据甲方意见管理实施;
- 单位工程开工前检查施工单位的复测资料,平行发包中的工作面划分、交接(特别是不同施工单位之间的测量资料是否交接清楚,手续是否完善,质量有无问题,并对贯通测量情况进行审查);
- 对重点工程部位的中线、水平控制进行复查;
- 监督落实各项施工条件,审批开工报告,并报甲方备查

(2) 施工阶段服务内容

- 施工阶段的质量控制:
- 审批工程项目单位工程、分部分项工程和检验批的划分,并依据监理规划分析、调整和确定质量控制重点、质量控制工作流程和监理措施,制定质量控制的各项实施细则、规定及其它管理制度;
- 检查督促承包人建立健全适合于本工程的质量管理体系,并能切实发挥作用,督促承包人进行全面质量管理工作;
- 移交与项目施工有关的测量控制网点;审查承包人提交的测量实施报告,并依据监理规范要求检查和复核有关测量成果;

- 审查承包人自建的试验室或委托试验的试验室；审查批准承包人按合同规定进行材料、工艺试验及确定各项施工参数的试验；
- 审查进场工程材料的质量证明文件及承包人按有关规定进行的试验检测结果。必要时，监理人可按合同约定进行一定数量的抽样检测试验；
- 对施工质量进行全过程的监督管理，在加强现场管理工作的前提下对重要部位、隐蔽工程和关键工序必须采取 24h 旁站监理；对施工质量情况及时做好记录和统计工作，对发现质量问题的施工现场及时进行拍照或录像，同时应落实整改；

- 组织或参与质量事故的调查，审批事故处理方案，并监督质量事故的处理；
- 组织并主持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，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；
- 对工程项目的检验批、分部分项工程、单位工程等及时进行施工质量验收和质量评定工作；
- 及时落实设计变更并跟踪完成情况；
- 负责及时督促跟踪相关专业的套图（包括室内管线与装修和室外综合管线等等）；
- 对施工单位的工程自检验测试仪器、设备、度量衡定期检验，不定期地进行抽验，保证度量资料的准确；
- 对施工测量、放样等进行检查，对发现的质量问题应及时通知施工单位纠正，并做好监理记录；
- 复核房产交房条件、施工图及现场实际施工情况的符合情况并提供相关意见。

- 施工阶段的投资控制：
 - 督促合同签署后的履约保函（保证金）、保险的办理；
 - 与本工程相关的设备采购安装、施工工程付款审核（包括预付款、竣工结算款等）；签署工程月用款报告；

- 按照甲方要求按时提供月度工程用款资金计划（每月23日前）；
- 审核变更预算，对施工过程中产生的变更应及时报批，并根据合同有关条款对变更工作量正确审核；
- 审核及处理各项施工索赔中与资金有关的事宜；
- 审核现场签证，联系协调甲方成本部并确认隐蔽工程或返工工程量；对所有的隐蔽工程在隐蔽以前进行检查和办理签证，对重点部位要派监理人员进行旁站跟踪；
- 在工程完工后三个月内完成竣工结算审核并上报甲方。
- 施工阶段的进度控制：
 - 熟悉竞争性磋商文件和合同文件中有关进度的条款，并按照相关条款落实；
 - 督促、审核、分析各单位的进度计划，并协调各进度的综合；
 - 审核施工总进度计划，并在项目施工过程中控制其执行，必要时，及时调整施工总进度；
 - 审核项目施工各阶段、年、季、月度的进度计划，并控制其执行，必要时作调整并报甲方审批同意；
 - 在项目实施过程中，用横道图进行进度计划值与实际值的比较，每月、季、年提交各种书面及电子档进度控制报告；
 - 要求在办公室公共区域绘制进度情况表并及时更新对比；
 - 协助甲方确定甲供材料的进场计划，并负责做好甲供材料的进场验收和移交手续。
- 施工阶段的合同管理：
 - 协助甲方处理有关索赔事宜，并处理合同纠纷；
 - 进行各类合同的跟踪管理并定期提供合同管理的各种报告；
 - 审核施工单位提出的分包工程项目；
 - 参与合同主要条款的制定，并提出相应建议；

- 开工前对相关单位进行合同交底；
- 切实落实各类奖罚措施。
- 施工阶段的信息管理：
 - 进行各种工程信息、文件的收发、整理、存档；
 - 按甲方要求定期提供各类工程项目管理信息报表及相关影像资料；
 - 按甲方要求对各往来文件格式、程序的落实；
 - 建立工程会议制度,包括且不少于工程例会、技术例会及其他专题例会；
 - 督促各施工单位整理工程技术资料；
 - 及时更新项目相关通讯方式。
- 施工阶段的组织与协调：
 - 审查施工单位各项准备工作，下达开工通知书；
 - 督促施工许可等手续的办理情况，向甲方提交检查报告；
 - 审查工程开工条件，检查施工前的各项准备工作；
 - 复核和审查施工单位、分包单位以及材料、设备、构配件等供应单位的资格；
 - 组织、协调甲方（含甲方物业部）与施工单位、各施工单位之间、甲方客户与施工单位的关系。
- 施工阶段的风险管理：
 - 制订风险管理策略；
 - 工程变更管理；
 - 协助处理索赔及反索赔事宜；
 - 协助处理与保险有关的事宜。
- 施工阶段的现场安全文明管理：
 - 审核施工安全专项方案、督促施工单位落实安全保证体系；

- 督促施工单位履行施工安全、文明保障义务；
- 定期（每周一次）组织工地（包括宿舍区、办公区、仓储加工区）安全检查；
- 协助处理安全事故；
- 组织工地卫生及文明施工检查；
- 协调处理工地的各种纠纷；
- 组织落实工地的安全保卫及成品保护工作；
- 切实落实合同要求的文明工地要求；落实合同奖罚措施；
- 保管工程保险单据复印件，及时提醒甲方或施工单位办理保险延期手续，协助甲方或施工单位进行保险索赔。
- 施工阶段的竣工管理：
 - 组织编制竣工各项验收计划；
 - 组织和参与设备调试和项目动用前的各项准备工作、同时组织各设备系统使用对甲方物业的培训工作（必须有书面培训资料）；
 - 督促各单位提供相关竣工资料并审查；
 - 督促施工单位根据档案管理部门的规定收集、整理施工档案资料，对资料的准确性和完整性予以确认；确保竣工图符合现场及设计情况；协助甲方移交工程档案；
 - 组织竣工预验收；
 - 协调组织消防、人防、规划、环保、燃气、供用电、给排水等验收；
 - 参与甲方组织的竣工验收，对验收过程中发现的问题及时提出意见，并督促施工单位进行整改，提交质量评估报告；
 - 负责竣工后对各施工单位的评审总结工作；
 - 处理甲方与施工单位间的合同纠纷；
 - 督促承包人提交竣工结算资料，审核、提交甲方。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：委托人与监理人签订的委托监理合同；

- (1) 委托人与承包人依法签订的工程施工合同及工程分包合同；
- (2) 委托人与设计单位签订的设计合同；
- (3) 委托人与原材料、构配件及设备供应商签订的设备供应合同；
- (4) 本合同约定的监理事项中涉及的其他各类合同；
- (5) 工程项目施工图纸及说明文件，有关各方面签订的工程洽商，

为本工程制定的技术文件及规定；

(6) 工程合同指定的标准图纸、技术规范、工程质量评定标准、试验规程等；

(7) 本工程的建设工程规划许可证、施工许可证、施工图审批文件、人防消防主管部门对设计的审批文件、计划主管部门的立项批复、建设主管部门批准的年度施工计划；

(8) 《工程建设监理规范》(DBJ01-4-98)、《建设工程监理规程》(DBJ01-41-2002)、《建设工程监理规范》(GB/T50319-2013)等国家和地方现行有关工程建设和建设监理的法律、法规、规章、规范、规程、技术标准、要求、通知及其他规范性文件；

本合同在实施过程中如与国家及地方颁布的新规范性文件有抵触时，按国家及地方颁布的新规范性文件执行。

2.2.2 相关服务依据：无。

2.3 项目监理与相关服务机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：无。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：所有涉及工期延期和金额变更的事项均需请示委托人方可向承包人发布变更通知。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人不需请

示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.7 提交报告

监理人应当提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：每月 25 日提交一式三份给委托人。如遇特殊情况须调整提交时间和增加报告份数的，按委托人的要求执行。

2.9 使用委托人的财产

委托人提供的人员、房屋、设备、设施：另行协商。

由委托人提供的房屋、设备、设施的所有权属于：委托人。

在合同终止后，监理人应当在15天内移交委托人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间：另行通知。

3. 委托人义务

3.2 提供资料

委托人免费向监理人提供与工程有关的资料：①工程立项文件；②工程设计及施工图纸；③工程承包合同及其他相关合同；④施工许可文件；⑤其他与工程相关文件。

3.4 委托人代表

委托人代表为： / 。

3.6 答复

委托人同意在5天内，对监理人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

3.8 合理化建议的奖励

监理人提出合理化建议的奖励金额按下列方法确定：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为 / %。

4. 违约

4.1 监理人的违约

4.1.1.3 监理人违约的其他情形：

(1) 工程质量：在工程实施、完成及修复任何缺陷的过程中，监理人应遵守所有适用的国家质量法律法规、规章制度以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同，代表发包人对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。

① 监理人在监理过程中与施工单位串通，弄虚作假；

② 监理人将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按合格签字从而降低工程质量；

③ 监理人未依照国家质量法律法规、规章制度以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同实施监理；

④ 因监理人过失，本工程未达到竣工验收标准。

(2) 工期延误：在监理过程中，如果因监理人过失而造成工程建设进度的推迟或延误，工期每延误一天，监理人应当向委托人赔偿监理合同额的 0.2%，不足一天按一天计；最高不超过监理合同额的 3%。

(3) 造价控制：在监理过程中，如果因监理人过失而造成建安费增加的，监理人须向发包人赔偿。

(4) 安全防护与文明施工：在工程实施、完成及修复任何缺陷的过程中，监理人应按照所有适用的安全法律法规、规章制度和工程建设强制性标准实施监理，并对建设工程安全生产承担监理责任。在监理过程中有下列行为之一的，处以监理合同额 3%（含）以下的处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任。

① 监理人未对施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案进行审查；

② 发现安全事故隐患未及时要求施工单位整改或者暂时停工；

③ 施工单位拒不整改或者不停止施工，未及时向有关主管部门报告；

④ 监理人未依照法律法规、规章制度和工程建设强制性标准实施监理；

⑤ 因监理人过失造成安全事故。

4.1.2.2 监理人赔偿金额按下列方法确定：赔偿金=直接经济损失×报酬比率其中：报酬比率=监理合同价/施工总承包合同价。

4.2 委托人的违约

4.2.1.3 委托人违约的其他情形：无。

4.2.2.1 委托人赔偿金额按下列方法确定：赔偿金=直接经济损失×报酬比率，其中：报酬比率=监理合同价/施工总承包合同价。

5. 支付

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

监理酬金具体支付方式：监理合同签订生效后7个工作日内发包人向承包人支付首付款50%服务费，竣工验收后3个月内支付剩余款项。最终支付金额以审计确定金额为准。付款前，监理人应向委托人提供正规国家税务机关通用机打增值税普通发票，若监理人未及时提供增值税专用发票，则委托人的付款时间可相应顺延。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式：____/____。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金具体支付方式：____/____。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法：____/____。

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法：____/____。

7. 争议解决

7.2 调解

合同争议进行调解时，可提交____/____（调解人）进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第(2)种方式。

- (1) 提请北京仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

8. 补充条款

8.1 委托人审计对监理服务费审核后上报结算总额审减比例超过 10%时，按超出 10%的比例对应扣减监理费用。

8.2 除本合同专用条款约定的可调整本合同价格（签约酬金）的情况外，本合同价格（签约酬金）不因工程投资、规模、工期等任何因素的存在和变化而调整。