

北京市建设工程监理合同

委 托 人 : 北京市大兴区庞各庄镇人民政府

监 理 人 : 北京中城建建设管理有限公司
大兴区庞各庄“永定河望悠田园”

项 目 名 称 : 示范片区创建项目(建设工程监理)

合 同 编 号 : _____

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）：北京市大兴区庞各庄镇人民政府

监理人（全称）：北京中城建建设管理有限公司

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：大兴区庞各庄“永定河望悠田园”示范片区创建项目（建设工程监理）；
2. 工程地点：北京市大兴区庞各庄镇；
3. 工程规模： / ；
4. 工程范围：包括梨花村、韩家铺村、鲍家铺村、北曹各庄村、南曹各庄村、南地村、田家窑村和赵村共 8 个村。范围包括产业项目 6 个产业项目、8 个村的风貌项目以及 8 个村的绿化项目；
5. 工程概算投资额或建筑安装工程费：4361.24 万元。

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：王拓，身份证号码：110224198903270057，注册号：11023868。

五、签约酬金与补偿费用

(一) 签约酬金(大写): 壹佰零叁万伍仟元整 (¥ 1035000.00 元)。

包括:

1. 监理酬金: 壹佰零叁万伍仟元整 (¥ 1035000.00 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:

自 2025 年 04 月 01 日始, 至 2025 年 06 月 30 日止; 共计 90 天, (实际开工日期以监理开工令日期为准)。

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。

3. 合同双方主动配合接受结果查究。

八、合同订立

1. 订立时间: 2025 年 4 月 3 日。

2. 订立地点: 北京市大兴区庞各庄镇。

3. 合同一式 陆 份, 具有同等法律效力, 双方各执 叁 份。本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同章之日起生效。

委托人：北京市大兴区庞各庄镇人民政府（盖章）

监理人：北京中城建建设管理有限公司（盖章）

营业执照号：_____

营业执照号：91110101700241083E

资质证书编号：E111005841

住所：_____

住所：北京市东城区东直门内大街 177 号

邮政编码：_____

邮政编码：100007

法定代表人或其委托

法定代表人或其委托

代理人：（签字或盖章）

代理人：（签字或盖章）

开户银行：_____

开户银行：中国工商银行北京北新桥支行

账号：_____

账号：0200004309067017768

电话：_____

电话：010-64013607

传真：_____

传真：010-64013607

电子邮箱：_____

电子邮箱：/

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. 一般约定

1.1 词语定义

双方约定： / 。

1.2 解释

合同使用中文书写、解释和说明。

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：执行通用条款。

1.5 保密

委托人申明的保密事项和期限：本工程自签订监理合同之日起至本工程竣工验收合格之日止，不得对外泄露委托人委托的资料；本工程自签订监理合同之日起至本工程竣工结算完成之日止，不得对外泄露与本工程相关的一切资料，包括但不限于委托人提供的资料、施工过程中形成的资料、竣工相关资料等；

监理人申明的保密事项和期限：本工程自签订监理合同之日起至本工程竣工验收合格之日止，不得对外泄露监理人对本工程编制的所有文件 本工程签订监理合同之日起至本工程竣工结算完成之日止，不得对外泄露监理人对本工程编制的所有文件；

第三方申明的保密事项和期限：本工程自签订监理合同之日起至本工程竣工验收合格之日止，不得泄露第三方提供的相关工程资料 本工程自签订之日起至本工程竣工结算完成之日止，不得对外泄露第三方提供的相关工程资料。

1.6 著作权

双方约定：监理人编制的文件著作权归委托人所有。

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：施工阶段的监理，包括对建设工程质量、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。

2.1.3.5 监理相关服务内容：

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
- (2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
- (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
- (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
- (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；
- (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- (8) 审核施工分包人资质条件；
- (9) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (10) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (11) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
- (12) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
- (13) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
- (14) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (15) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
- (16) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (17) 审查施工承包人提交的工程变更申请并报委托人，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
- (18) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
- (19) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (20) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (21) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

(22) 监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

(23) 保修期间提供的监理服务。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：(1) 依据国家和北京市有关工程建设的法律、法规、技术标准、规程、规范；(2) 本工程比选文件；(3) 委托人与监理人、承包人签订的各项合同文件及相关补充与修订文件；(4) 委托人提供的与本工程有关的政府批文、设计文件、有关工程的洽商和变更及其他相关资料文件。

2.2.2 相关服务依据：(1) 委托人与监理人签订的委托监理合同；

(2) 委托人与承包人依法签订的工程施工合同、工程分包合同、设备材料供应合同；

(3) 委托人与设计单位签订的设计合同；

(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，为工程指定的技术文件及规定；

(6) 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；

(7) 《建设工程监理规程》(DBJ01-41-2002)、《建设工程监理规范》(GB50319-2000) 等国家和北京市现行有关工程建设和建设监理的法律、法规、规范、规程、技术标准、要求、通知及其他规范性文件；

(8) 本合同在实施过程中如与国家及北京市颁布的新规范性文件有抵触时，按国家及北京市颁布的新规范性文件执行；

(9) 监理人应按委托人指定的专项标准或要求以及工程进度进行验收

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：/。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：(1) 对工程有关规划设计、生产工艺、施工功能等向委托人的建议权；(2) 监理人对设计技术问题可以向设计人员提出建议，对设计质量问题应书面报告委托人并要求设计人员更正；审批施工组织设计

及技术方案有权向承包人提出建议，并报告委托人；（3）组织工程建设各协作单位的协调，并事先向委托人报告有关协调事项；（4）征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，在紧急情况下未能事先报告，则应在 24 小时内做出书面报告；（5）征得委托人同意，有对工程上使用的原材料、机械设备及施工工程的检验权；（6）征得委托人同意，有对工程施工进度的检查监督权；（7）征得委托人同意，有对工程支付的/审查权。

2.4.4 其他职责：

（1）对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提供工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准 and 设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

（2）审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

（3）主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

（4）征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人作出书面报告。

（5）工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及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。承包人得到监理机构复工令后才能复工。

（6）工程施工进度的检查、监督权，以及征得委托人同意后工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签订权。

（7）征得委托人同意，在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签订权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，委托人不支付工程款。

（8）监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。

在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理单位可要求承包人调换有关人员。

(9) 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须首先向监理单位提出，由监理单位研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，监理单位应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机构仲裁时，应当提供作证的事实材料。

(10) 监理单位不得转让监理业务。

(11) 监理单位不得承包工程，不得经营建筑材料、构配件和建筑机械、设备。

(12) 监理单位在监理过程中因过错造成重大经济损失的，应承担一定的经济责任和法律责任。

(13) 监理单位不得与所监理工程的建设单位、建筑业企业或建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有其他利害关系。

(14) 监理单位与承包方串通，为承包方谋取非法利益，给发包方造成损失的，应当与承包方承担连带赔偿责任。

(15) 工程监理人员必须严格遵守监理工作职业规范，公正、及时地处理监理事务，不得利用职权谋取不正当利益。

2.7 提交报告

监理单位应当提交报告的种类、时间和份数：(1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；(2) 每月 25 日前提交监理月报一份，月报中需对比施工单位提交的月进度计划，分析工程进度延误的原因；(3) 每天记录现场各施工单位施工人员主要、机械设备、材料数量，每周监理例会前提交周报表给委托人一份；(4) 每周监理例会后第一个工作日向委托人提交监理会议纪要一份；(5) 监理单位应每月向委托人整理提交一次项目相关记录资料；(6) 各种监理检测原始记录、表格、技术档案资料等；(7) 监理竣工验收报告在竣工验收后 7 日内提交；(8) 其他需要提交委托人的专项报告种类及时间、份数由双方协商确定。

2.9 使用委托人的财产

委托人提供的人员、房屋、设备、设施： /

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 7 天内移交委托人免费提供的设备、设施

移交的方式和时间：竣工验收合格后 30 日内，一次性向委托人移交提供的设备、设施

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。

3.4 委托人代表

委托人代表为：朱坤哲。

3.6 答复

委托人同意在 10 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 0%。

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、未经委托人同意，监理人擅自更换监理部人员；2、监理人在责任期末认真履行职责，使工程质量、进度、造价、安全发生问题，给委托人造成经济损失。

3、监理人未履行本合同约定义务的，在投资控制、进度控制、质量控制、合同管理、信息及资料管理、安全文明施工管理及施工阶段项目协调工作的监理活动中未能提供合格监理服务的，委托人书面通知监理人进行整改。

监理人应就整改情况书面回复委托人，直至委托人满意为止。

4、监理人每收到 1 次委托人书面发出的监理活动整改通知，应支付委托人为合同价 10% 的违约金，在本合同结算时，从结算款中直接扣除。如监理人在本项目中收到 3 次或 3 次以上的委托人书面发出的监理活动整改通知，委托人有权拒绝向监理人支付该项项目全部监理费。

5、如监理人签认虚假变更洽商和工程计量单，则委托人有权解除合同；同时监理人应承担由此给委托人造成的全部经济损失。

6、在双方合作过程中，监理人应遵守委托人已制定、视实际情况补充制定及修订的管理办法等规定，作为本合同的组成部分执行。

7、因监理人失职或未尽到监理义务等不作为行为，导致工程实施过程中发生安全事故、质量事故或其他事故的，委托人有权解除合同；监理人应承担相应的违约赔偿责任。

8、监理人调换现场监理人员须事先经委托人同意。委托人有权要求监理单位更换不称职的主要监理人员，直到合同终止。

4.1.2.2 监理人赔偿金额按下列方法确定：1、对于监理人擅自更换总监理工程师和专业监理工程师的行为（指给委托人造成经济损失的行为），每发现一次，按每人每天 1000 元赔偿。2、由于监理人在责任期内失职，给委托人造成损失，应进行赔偿，赔偿金=直接经济损失*赔偿比率，赔偿比率=监理签约酬金/工程概算额，累计赔偿额不超过监理签约酬金。

3、因监理人违约导致合同解除，监理人应按酬金总报价的 30%向委托人支付违约金，且无权要求委托人支付未履行支付部分的酬金。

4、监理人负责赔偿委托人对于发生在本协议项下或与本协议有关的因监理人（含其雇员或其代表）任何方式的作为或不作为，无论这种作为或不作为是因涉及侵权、违约或其它原因引起，从而导致委托人因此而遭受的全部损失及连带损失，以及任何性质的诉讼、行政诉讼、索赔、要求、损害、瑕疵、费用和任何形式的开支，包括但不限于律师费等其它开支。

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：无

5. 支付

5.1 支付货币

酬金以人民币支付。

5.2 预付款

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

监理酬金具体支付方式：合同进度款最高支付至合同款的80%，项目完成后进行结算审计，待结算审计完成后结算余款，最终合同结算金额以结算审计结果为准。（委托人付款前，监理人应先行提供合法等额的发票，否则甲方有权不予付款，且不承担任何违约责任。）

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：工程竣工结算并经过相关部门的审计后支付。

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：/。

5.3.8 支付时限：委托人应当在收到监理支付申请后7日内予以审批，在批复后14天内收到监理人提供的相应金额的发票后向监理人支付酬金。

6. 合同生效、变更与终止

6.1 生效

双方约定：双方盖章签字后生效。

6.2 变更

6.2.1 附加工作的其他情形：/

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

双方约定：合同争议的最终解决方式为向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

8. 合同双方主动配合接受结果查究。