

《东城区国债支持住宅老旧 电梯更新监理服务合同（第 二包 661 台）》

委 托 人：北京市东城区房屋管理局

北京市双利工程建设监理有限

监 理 人：责任公司

东城区国债支持住宅老旧电梯更

项目名称：新监理服务(第二包 661 台)

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：北京市东城区房屋管理局

监理人（全称）：北京市双利工程建设监理有限责任公司

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：东城区国债支持住宅老旧电梯更新监理服务（第二包 661 台）；
2. 工程地点：北京市东城区；
3. 工程规模：电梯更新 661 台；
4. 工程范围：661 台电梯更新监理服务；
5. 工程概算投资额或建筑安装工程费：____/____。

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：李庆刚，身份证号码：230203196506231018，注册号：11003267，专业：工民建。

总监理工程师姓名：全亮，身份证号码：130603197801051813，注册号：11015322，专业：城镇建设。

总监理工程师姓名：谢金伶，身份证号码：110107196307180345，注册号：11003335，专业：自动控制。

总监理工程师姓名：王永毅，身份证号码：130402197108232416，注册号：11016257，专业：建筑工程。

五、签约酬金与补偿费用

(一) 签约酬金(大写)：壹佰叁拾壹万元 (¥1310000.00 元) (按照中标单价 1981.85 元据实结算)。

包括：

1. 监理酬金：¥1310000.00 元 (含税，按照中标单价 1981.85 元据实结算)。

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：从签订监理合同之日起至竣工验收之日止。

2. 相关服务期限：

(1) 保修期服务期限为竣工验收之日起至保修期结束之日止。

(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

1. 订立时间： 2025 年 8 月 4 日。
2. 订立地点： 北京市东城区。
3. 合同一式 六 份，具有同等法律效力，双方各执 三 份。

委托人：

营业执照号：

住所：

邮政编码：

法定代表人或其委托

代理人：（签字）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：



监理人：

营业执照号：

资质证书编号：

住所：

邮政编码：

法定代表人或其委托

代理人：（签字）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

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 “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。

1.1.6 “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。

1.1.7 “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。

1.1.8 “附加工作”是指合同约定正常工作以外的监理人工作。

1.1.9 “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。

1.1.10 “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。

1.1.11 “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。

1.1.12 “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。

1.1.13 “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。

1.1.14 “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。

1.1.15 “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。

1.1.16 “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。

1.1.17 “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。

1.1.18 “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。

1.1.19 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.20 “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, 委托人和施工单位提出的意见和要求, 监理人应当及时处置并回复。当委托人与施工单位之间发生合同争议时, 监理人应当协调委托人、施工单位协商解决。

2.4.2 当委托人与施工单位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, 处理委托人与施工单位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, 监理人发现施工单位的人员不能胜任本职工作的, 有权要求施工单位予以更换。

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, 应当要求施工单位整改; 情况严重的, 应当要求施工单位暂时停止施工, 并及时报告委托人。施工单位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 支付

委托人应当按合同约定，向监理人支付酬金。

3.2 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。

3.3 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 30 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

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

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

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

具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.7 支付申请

监理人应当在合同约定每次付款前，提前 7 天以书面形式向甲方提交支付申请。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 暂停履行与解除

6.2.1 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。

6.2.2 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。

6.2.2.1 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。

6.2.2.2 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。

6.2.3 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。

6.2.4 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。

6.3 终止

6.3.1 下列条件之一成就时，合同权利义务即告终止：

- (1) 按第 6.2 款约定双方解除合同；
- (2) 监理人完成合同约定的全部工作。

6.3.2 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

1.1 合同文件组成

1.1.1 组成合同文件的其他文件：监理人员配置情况表。

1.2 保密

1.2.1 委托人申明的保密事项和期限：____/____。

1.2.2 监理人申明的保密事项和期限：____/____。

1.2.3 第三方申明的保密事项和期限：____/____。

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：施工图纸范围内工程施工的全过程监理工作内容。所谓“工程施工的全过程”，是指监理工程项目从施工准备开始，经正式施工直至该项目按施工承包合同规定全部完成竣工验收和质量保修期的全部建设时期。

2.1.2 其他相关服务的内容：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。

(1) 监理人应充分理解本工程的重要政治意义，监督施工总承包单位、各施工单位、供货单位合同及相关文件的履行情况，确保本工程如期按质完成；

(2) 在收到图纸等技术文件后 3 日内向委托人提供针对本工程特点、重点、难点的《监理规划》、相应的《监理实施细则》，经委托人审核批准后执行；

(3) 监理人主持召开施工过程中每周的现场全会以及编写会议记录；

(4) 负责审查施工图纸，并提出合理化建议，负责组织设计交底、图纸会审；

(5) 审核设计中将用于本工程的材料、设备的厂家、规格及质量，提出合理的改进方案；

(6) 负责隐蔽工程的质量验收，督促及检查施工技术措施及安全防护措施，监督各方案、措施的落实执行；

(7) 参与处理工程质量事故，监督事故处理方案的执行及验收；

(8) 根据施工图纸复核分部分项工程量，准确率不得低于结算审定量的 95%；

(9) 审核设计变更及工程洽商、增补清单；

(10) 审核工程进度和施工质量，验收分部分项工程，审批进度计划；

(11) 审核工程计量，审核工程付款凭证；

(12) 负责组织及办理工程预验收手续、协助组织工程竣工验收；

(13) 审核工程结算，检查并督促施工单位及时整理技术档案资料归档；

(14) 协助完成委托方工程档案的整理与归档工作；

(15) 北京市建设监理规程、国家规范及《安全监理规程》等规定的其它工作。

(16) 监理人应当对施工单位落实安全防护、文明施工措施情况进行现场监理，对施工单位已经落实的安全防护、文明施工措施，监理人应当及时审查并签认所发生的费用。监理人发现施工单位未落实施工组织设计及专项施工方案中安全防护和文明施工措施的，有权责令其立即整改；对施工单位拒不整改或未按期限要求完成整改的，监理人应当及时向委托人和建设行政主管部门报告，必要时经委托人书面同意后，责令其暂停施工。监理单位在组织过程管理中除发出监理通知和工作联系单外，必须及时组织委托人和相关单位主要负责人协调解决专题问题，否则视为监理单位不作为。并承担因此给委托人造成的经济损失；

(17) 严格执行北京市建筑垃圾综合管理循环利用领导小组办公室关于印发《北京市建筑垃圾综合整治工作方案》的通知的要求，监理人对建筑垃圾堆放、装载、运输等相关工作进行监督；

(18) 关于扬尘治理：监理单位应当对施工单位落实文明施工和环境保护措施情况进行现场监理。总监理工程师应当按支付节点，会同发包人和施工单位按照《绿色施工管理规程》等相关标准规范及时验收施工单位文明施工和环境保护措施，审查、签认相关费用。施工过程中，监理单位发现施工单位未落实文明施工和环境保护措施的，应责令其立即整改；对施工单位拒不整改或未按期限要求完成整改的，工程监理单位应当及时向委托人书面报告，必要时经委托人书面同意后，应责令其暂停施工；

(19) 监理人有责任审核施工结算、保证施工结算质量，若审计审核施工结算价款时出现问题，监理人应无偿配合结算审计工作。协助委托人协调政府相关部门。监理人应制定缺陷责任期工作计划，报委托方认可实施；

(20) 双方同意，本合同涉及的相关服务酬金、附加工作酬金、补偿费用均应取得委托人书面确认并同意，否则视为无需支付；

(21) 各专业监理工程师须配备齐全，勤勉履职，且不得同时服务于本项目以外的其他项目。

(22) 对合同、信息进行管理措施包括但不限于：

- a、资料必须及时整理，真实完整、分类有序；
- b、监理资料的管理应由总监理工程师负责，并指定专人具体实施。
- c、监理资料应在各阶段监理工作结束后及时整理归档。
- d、监理档案的编制及保存应按有关规定执行。
- e、项目监理在施工阶段监理资料的管理中，应按要求收集、分类、归档。
- f、监理资料收集时，应做好文件的收发手续。
- g、监理资料收集好后应保持好，防止遗失，做好保密工作。
- h、收集工程项目建设前期的信息、计划任务书、设计文件、招投标文件等。
- i、收集施工中的信息：收集业主提供的信息；收集施工单位提供的信息；建设项目监理的记录；收集工地会议信息；收集政府相关职能部门的信息等。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：

- 2.2.1.1 国家现行的法律和行政法规；
- 2.2.1.2 北京市现行的法规和规章；
- 2.2.1.3 国家现行的规范和标准，北京市现行的规范和标准；
- 2.2.1.4 本工程的设计文件；
- 2.2.1.5 本工程的施工承包合同、加工订货合同、分包合同和监理合同；
- 2.2.1.6 北京市现行的工程计价相关文件规定；
- 2.2.1.7 与本工程有关的其他文件。。

2.2.2 相关服务依据：《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）、《建设工程监理规程》（DB11/T 1100-2014）、《建设工程安全监理规程》（DB11/382-2017）

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。

2.3 项目监理与相关服务机构和人员

2.3.1 更换监理人员的其他情形：（1）所派总监理工程师与投标时所报总监理工程师不一致且未经委托人同意。（擅自变更监理人员的，除应恢复原人员外，情节严重的，委托方有权终止合同，由此造成的损失由监理人承担）；（2）监理人员存在与第三人串通损害委托人利益的行为等。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：

2.4.1.1. 本工程总监理工程师：李庆刚，身份证号码：230203196506231018，注册号：11003267，专业：工民建；仝亮，身份证号码：130603197801051813，注册号：11015322，专业：城镇建设；谢金伶，身份证号码：110107196307180345，注册号：11003335，专业：自动控制；王永毅，身份证号码：130402197108232416，注册号：11016257，专业：建筑工程。

2.4.1.2. 监理人主持召开施工过程中每周的现场全会以及编写会议记录；

2.4.1.3. 监理人应当对施工单位落实安全防护、文明施工措施情况进行现场监理。对施工单位已经落实的安全防护、文明施工措施，监理人应当及时审查并签认所发生的费用。监理人发现施工单位未落实施工组织设计及专项施工方案中安全防护和文明施工措施的，有权责令其立即整改；对施工单位拒不整改或未按期限要求完成整改的，监理人应当及时向委托人和建设行政主管部门报告，必要时责令其暂停施工。

监理单位在组织过程管理中除发出监理通知和工作联系单外，必须及时组织委托人和相关单位主要负责人协调解决专题问题，否则视为监理单位不作为。并承担因此给委托人造成的经济损失。监理单位对施工单位有处罚权，处罚内容和处罚金额必须报委托人项目经理批准，并应将罚款交付委托人。

2.4.1.4. 监理人应按照京建施[2006]669《北京市建设工程生产安全事故责任认定若干规定》履行下列监理职责，未依法履行下列职责，发生生产安全事故的，应负相应监理责任：

- a) 对施工组织设计中的安全技术措施或专项施工方案进行认真审查;
- b) 对施工企业的安全生产许可证和项目经理、项目技术负责人资格进行审查;
- c) 发现安全事故隐患及时要求施工单位整改或暂时停止施工;
- d) 施工单位对安全隐患拒不整改或不停止施工时, 及时向有关主管部门报告;
- e) 依照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理。

2.4.1.5. 监理人应自费配备齐全电脑、复印机、打印机等办公用品; 按要求自费配备所需要的各种测量、检测监测仪器。上述物品, 若不能满足实际办公需要, 委托人认为有必要增加的, 监理人应无偿提供。

2.4.1.6. 委托人有权根据工程需要要求监理人员外派考察或驻场监造, 监理人必须无条件予以配合。

2.4.1.7. 监理机构及监理人员须有良好的职业道德守则, 并严格遵守以下规定:

- a) 不得向施工单位推销材料、设备, 或有倾向性、排他性地变相推销;
- b) 不得对材料用量、工程量进行虚假签认;
- c) 不得无理提高施工难度及增加材料用量, 以增大施工费用, 获取不正当收益;
- d) 不得向施工单位介绍分包商或推销材料、设备等;
- e) 不得故意刁难施工单位以谋取私利, 损害委托人的合法利益。

2.4.1.8 总监理工程师应按支付节点, 会同发包人和施工单位按照《绿色施工管理规程》等相关标准规范及时验收施工单位文明施工和环境保护的措施, 审查、签认相关费用。施工过程中, 监理单位发现施工单位未落实文明施工和环境保护措施的, 应责令其立即整改; 对施工单位拒不整改或未按期限要求完成整改的, 工程监理单位应当及时向发包人报告, 必要时应责令其暂停施工。。

在涉及工程延期 2 天以上的变更, 监理人均需向委托人请示, 方可向施工单位发布变更通知。

2.5 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: 每周一的上午提交监理周报; 每月的 25 日上报月报, 每月的 30 日上报进度款审核报告, 监理周报、月报提交给委托人 3 份, 进度款审核报告提交给委托人 3 份。

2.6 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 ____ / ____ 天内移交委托人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间：____/____。

3. 委托人义务

3.1 提供资料

委托人免费向监理人提供与工程有关的资料：(1)全套施工图一套；(2)施工合同、招标文件一套；(3)本工程供货合同（如有时）。

3.2 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.3 答复

委托人同意在__3__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。

3.4 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 监理人违约的其他情形：

4.1.1.1 工程质量：在工程实施、完成的过程中，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，代表委托人对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。在监理过程中有下列行为之一的，均构成违约，监理人应承担违约责任。造成损失的，监理人应承担赔偿责任。

(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。

4.1.1.2 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，构成违约，监理人应承担违约责任。造成损失的，依法承担赔偿责任。

4.1.1.3 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，均视为监理人违约。违约金按照 10000 元/次计算，违约金在下一笔的监理费支付中予以扣减。不足以弥补监理人造成损失的，监理人应承担赔偿责任。

(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。

4.1.1.4 监理人在审核施工单位报送的计量支付报表、变更洽商费用、增补清单单价时，如出现因责任心不强造成的数量、计算等低级错误；根据施工图纸复核分部分项工程量，准确率低于结算审定量的 95% 时，均视为监理人违约。违约金按照 5000 元/次计算，违约金在次月的监理费支付中予以扣减。不足以弥补监理人造成损失的，监理人应承担赔偿责任。

4.1.1.5 因监理人过错导致工程质量缺陷、工程质量事故、安全事故的，监理人除承担相应的赔偿责任外，还将依法承担相应的行政法律责任。

4.1.1.6 本工程总监理工程师或总监理工程师代表每天在现场工作不得少于 8 小时每周不得少于 40 小时，重大节日期间监理项目领导班子必须现场值守，否则视同监理人违约。如总监理工程师或总监理工程师代表于任何一周之内在施工现场的工作时间不足 5 日历天，或每天少于 8 小时，则发包人将从任何监理人应得的款项中处以每项每次 2000 元的违约金。

4.1.1.7 监理人所派驻的监理工程师必须与投标时所报监理工程师一致，监理机构的人员未经委托人同意不得变更，否则委托人有权解除合同。

4.1.1.8 总监理工程师和监理机构人员必须到工地现场常驻，人员数量必须满足工地现场需求，各相关专业人员配备齐全，每 20 台电梯（含）以内，须至少配备 1 名专职监理员。否则，监理单位按 5000 元/人次承担违约责任。除总监理工程师以外的其他监理机构人员不得同时担任两个或以上项目的职务。否则，监理单位按 5000 元/次/人承担违约责任。

4.1.1.9 监理人赔偿金额按下列方法确定：赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费），但依照法律规定承担赔偿责任的除外。

4.2 委托人的违约

4.2.1 委托人违约的其他情形：____/____。

4.2.2 委托人赔偿金额按下列方法确定：____/____。

5. 支付

5.1 监理酬金

监理酬金具体支付方式：合同签订后，支付合同金额的 20%；工程进度完成 50% 后支付至合同金额的 50%；工程竣工验收合格后支付至合同金额的 80%；政府相关部门结算审计后，支付至相关部门审计后的最终结算金额，最终结算金额以实际发生为准。

所有支付金额最终需要以财政拨款进度为准。关于付款的其他约定：本项目资金来源于政府投资，因政府资金拨付延迟而导致发包人不能按合同约定及时向施工单位支付合同价款时，不构成发包人的违约行为，施工单位不得因此追究发包人违约责任。

监理服务费包含了监理人在监理服务期内，完成委托人委托的全部监理范围内的所有工作内容所需的全部费用，包括但不限于监理人为完成本工程所需的人员、机械仪器和应有的信息数字处理系统（例如：数码相机、计算机、打印机等）以及为确保监理工作按质按量完成所需正常履行的设备验收、通讯等的旅差费和相关的一切费用。

5.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式：____/____。

5.3 附加工作酬金

附加工作酬金具体支付方式：_____ / _____。

5.4 补偿费用

补偿费用的支付方法：_____ / _____。

5.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法：_____ / _____。

7. 争议解决

7.1 调解

合同争议进行调解时，可提交 _____ / _____（调解人）进行调解。

7.2 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 _____ 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向 合同签订地（北京市东城区）的北京市东城区 人民法院提起诉讼。

8. 补充条款

8.1 本项目为政府投资建设项目，建设项目已纳入审计项目计划，中标单位应当配合、接受审计。

8.2 人员配置情况见附件

8.2.1 监理人为本项目配备 4 名总监理工程师（总监理师）、15 名总监理工程师代表（总监代表）。未经委托人同意，监理人不得擅自变更主要监理人员，否则按 4.1.1.7 条，委托人有权解除合同。

8.2.2 若在施工过程中，不能满足每 20 台电梯（含）以内，配备 1 名专职监理员，导致项目监理工作无法有效开展，引发质量、安全等问题或造成损失（包括但不限于对电梯设备本身造成的损坏），因此产生的一切责任由监理人承担，委托人有权要求监理人按 4.1.1.8 条支付违约金。

附件一：监理员配置情况表

总监代表和监理员配置情况表						
序号	姓名	岗位	职称	专业	执业资格及证件号	工作年限
1	钟九华	总监理工程师代表	工程师	土建施工	注册安全工程师 注册执业证书 11180195404 注册监理工程师 注册执业证书 00820860 培训证 培证字第 070087 号	20 年
2	张军	总监理工程师代表	高级工程师	建筑工程	注册监理工程师 注册执业证书 00456973	30 年
3	王涛	总监理工程师代表	工程师	机电安装工程	注册监理工程师 注册执业证书 00897359	15 年
4	吕书民	总监理工程师代表	高级工程师	工民建	注册造价工程师 注册执业证书 建[造]11021100018847 注册监理工程师 注册执业证书 00292142	30 年
5	孙成明	总监理工程师代表	高级工程师	工民建	注册监理工程师 注册执业证书 00264620	32 年
6	冯玉启	总监理工程师代表	工程师	水利水电工程	注册监理工程师 注册执业证书 00463122	20 年

7	王维	总监理工程师 工程师 代表	工程师	建筑工程 施工	注册监理工程师 注册执业证书 00786969	15 年
8	王震	总监理工程师 工程师 代表	工程师	工程 管理	注册监理工程师 注册执业证书 00786970 专业监理培训证 BJ106942	8 年
9	田杰	总监理工程师 工程师 代表	高级 工程师	建筑 施工	注册监理工程师 注册执业证书 11011442	39 年
10	尹延光	总监理工程师 工程师 代表	高级工程师	工民建	培训证 培证字第 022050 号 安全监理培训证 京安监培 2025-21862	18 年
11	解玉华	总监理工程师 工程师 代表	工程师	电气	培训证 培证字第 JZ11004388 号	38 年
12	张怀兴	总监理工程师 工程师 代表	工程师	工民建	培训证 SPK1516	34 年
13	杨志家	总监理工程师 工程师 代表	工程师	工民建	安全监理培训证 京安监培 2020-15438 培训证 培证字第 JZ11011238 号	20 年
14	翟艳生	总监理工程师 工程师 代表	工程师	工民建	培训证 培证字第 003067 号	39 年

15	王占京	总监理工程师代表	工程师	电气自动化技术	安全监理培训证 京安监培 2024-21214	30 年
16	张俊侠	监理员	高级工程师	土建施工	注册监理工程师 注册执业证书 00377941	24 年
17	洪晓林	监理员	高级工程师	压缩机及制冷技术	注册监理工程师 注册执业证书 00233119	38 年
18	吕普	监理员	工程师	机电安装工程	注册监理工程师 注册执业证书 00881405	8 年
19	杜广林	监理员	高级工程师	工程管理	注册监理工程师 注册执业证书 11011286	26 年
20	王道俊	监理员	经济师	工业	注册造价工程师 注册执业证书 建[造]11011100010612 注册监理工程师 注册执业证书 11002005	36 年
21	林旭光	监理员	工程师	工民建	注册监理工程师 注册执业证书 11011369	39 年
22	刘二轻	监理员	/	机电一体化	培训证 BJ108162	36 年
23	湛国援	监理员	高级工程师	暖通工程	培训证 ZTB2022123X35633	36 年

24	马希元	监理员	高级工程师	建筑专业	培训证 培证字第 J0901400	37 年
25	郭群	监理员	/	自动化 仪表	培训证 2301JL0100000400	28 年
26	时玉陆	监理员	高级工程师	建筑工程	培训证 BJ108388	29 年
27	高旭春	监理员	工程师	工民建	培训证 培证字第 JZ2012014126 号	31 年
28	李关平	监理员	工程师	电气 自动化 技术	培训证 培证字第 072978 号	36 年
29	王金良	监理员	/	电气	培训证 BJ102349	37 年
30	唐尚明	监理员	工程师	暖通	培训证 培证字第 072931 号	44 年
31	冯文革	监理员	工程师	给排水	培训证 培证字第 01619 号	34 年
32	王少东	监理员	/	电气工程 及其 自动化	培训证 培证字第 JZ2012003472 号 安全监理培训证 考 077-0005564	44 年
33	牛长友	监理员	工程师	土建	培训证 培证字第 080370 号	35 年

34	郝宝贵	监理员	/	电气工程	监理员培训证 京监培 JLY00101600	36 年
35	曾山泉	监理员	工程师	土建	监理员培训证 京监培 JLY00100163	26 年
36	冯旭辉	监理员	工程师	土木工程	培训证 培证字第 063151 号	27 年
37	丁勇	监理员	/	机电 一体化	培训证 BJ107429	22 年
38	张景东	监理员	/	建筑工程 管理	监理员培训证 京监培 JLY00101450	29 年
39	郭利涛	监理员	工程师	土建	培训证 BJ103796	18 年
40	马京利	监理员	工程师	工民建	培训证 BJ101870	32 年
41	伊春林	监理员	工程师	工民建	培训证 BJ101871	25 年
42	张敬领	监理员	工程师	土建	培训证 BJ101869	36 年
43	秦树永	监理员	工程师	暖通	培训证 BJ103107 安全监理培训证 京安监培 2025-21859	32 年
44	王刚	监理员	工程师	机电工程	培训证 培证字第 043231 号	19 年
45	杨杨	监理员	工程师	建筑工程	培训证 培证字第 JE0902352 号	12 年

46	王伦	监理员	/	工程造价	培训证 培证字第 183818 号 安全监理培训证 京安监培 2024-21092	6 年
47	朱信	监理员	工程师	土木	培训证 BJ109003	24 年
48	张建瑛	监理员	助理工程师	工民建	培训证 培证字第 10590 号	38 年
49	杨忠义	监理员	/	电气工程	培训证 培证字第 055799 号	37 年
50	刘兰生	安全 监理 工程师	/	土建	安全监理培训证 京安监培 2022-17594	35 年
51	张新宇	资料员	/	体育教育	/	1 年

注：监理员随工程进度，随时增加或减少人数，确保每个监理员同时负责电梯不超过 20 部。

工程监理廉政责任书

工程项目名称：东城区国债支持住宅老旧电梯更新监理服务（第二包 661 台）

工程项目地址：北京市东城区

甲方：东城区房屋管理局

乙方：北京市双利工程建设监理有限责任公司

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设监理委托与被委托双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程监理和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目监理合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、建设监理的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程项目合同有关的监理分包项目等活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求购买与项目工程合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的方针、政策，尤其是有关勘察设计、建筑施工安装的强制性标准和规范，以及监理法规，认真履行监理职责，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办

公用品。

(五) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 法律效力

本责任书作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 合同有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 合同份数

本责任书一式两份，甲乙双方各执一份。