

正本

BF—2025—0206

北京市建设工程 委托监理合同



发 包 人： 北京市西城区文物保护管理中心

监 理 人： 北京方亭工程监理有限公司

项 目 名 称： 钱市胡同传统银钱业博物馆保护利
用项目文物保护建筑修缮采购项目监
理服务采购项目

合 同 编 号： _____

北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局
二〇二五年三月 制定



北京市建设工程委托监理合同

发包人：北京市西城区文物保护管理中心

统一社会信用代码：12110102MB1N04709A

法定代表人：钮鑫

住所：北京市西城区后广平胡同26号

邮政编码：100035

开户银行：北京银行华安支行

账号：20000057831900090735979

联系人：刘介群 电话：010-66020050 传真：

电子邮箱：

监理人：北京方亭工程监理有限公司

统一社会信用代码：91110102717780294E

法定代表人：庞涛

资质证书名称：文物保护工程监理资质证书 资质证书编号：0101JL0004

资质证书名称：房屋建筑工程监理资质证书 资质证书编号：E111006431

住所：北京市朝阳区霞光里66号院1号楼21层2101

总监理工程师姓名：刘成存 身份证号码：132430197710254519

总监理工程师注册证书注册编号（注册号）：11017336

总监理工程师文物保护工程责任监理工程师资格证书编号：ZRJL20210022

邮政编码：100027

开户银行：交通银行股份有限公司北京和平里东街支行

账号：110060593013006440272

联系人：王婷婷 电话：010-62059601 传真：/

电子邮箱：bjfangting@sohu.com

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、公平和诚信原则，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。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：钱市胡同传统银钱业博物馆保护利用项目文物保护建筑修缮采购项目

1.2 工程地点：北京市西城区大栅栏珠宝市街西侧，钱市胡同

1.3 工程规模：钱市胡同炉房银号建筑群保护范围内文物建筑本体（钱市胡同 1、2、3、4、5、6、7、8、10 号与珠宝市街 35-3、35-5、37-2、35-4号）及室外部分。建设规模：占地面积 941.40m²，总建筑面积 1128.36m²。

同
010.

1.4 工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费：

工程估算投资额_____（万元）

工程概算投资额（监理费）_____万元）

建筑安装工程费 2082.685141（万元）

第二条 监理与相关服务范围

2.1 监理与相关服务的工程范围：钱市胡同传统银钱业博物馆保护利用项目文物保护建筑修缮采购项目图纸、招标工程量清单所示的全部修缮内容的监理服务。包括但不限于：工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段和保修阶段全过程监理。协助委托人办理图纸审查和各项报批工作，对工程进行质量、进度、投资、安全四大控制和合同管理、信息管理、安全生产管理、文明施工管理、组织协调施工单位以及机电安装、智能化等配套单位的施工现场各方关系，工程竣工资料审核等。

2.2 监理与相关服务内容：

2.2.1 监理内容：

2.2.1.1 监理人根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同约定，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，并履行法定的及合同约定的建设工程安全生产管理职责。

具体监理内容包括：

(1) 编制监理规划及监理实施细则。参加由发包人主持的图纸会审和设计交底会议、工地会议。主持监理例会，主持或参加专题会议。

(2) 审查施工组织设计。审查施工进度计划。签发开工令、工程暂停令和复工令。检查施工承包人安全生产管理制度及组织机构和人员资格、人员配备情况、试验室情况。审核施工分包人资质条件。

(3) 检查施工承包人工程质量。审查材料、构配件、设备质量证明文件，并按规定对工程材料进行抽检。审查新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及验收标准。查验施工测量放线成果。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发包人。验收隐蔽工程、分部分项工程。

(4) 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，并报发包人审核、批准。审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项。审查施工承包人提交的竣工结算申请并报发包人。

(5) 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；参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；编制、整理工程监理归档文件并报发包人。

(6) 根据法律法规、规范、规程及合同约定的其他委托事项。

2.2.1.2 在缺陷责任期内定期回访，调查和确认缺陷原因及责任，检查缺陷修复质量。

2.2.1.3其他内容：(1) 协助委托人进行设计图纸审查工作，凭借自身的技能和经验，根据本地的实际情况，为设计院提供建设性改进意见，并协调市有关部门完成各项报批工作；(2) 审核施工承包单位施工组织设计和施工方案，并督促检查承包单位按规范、规程、标准及图纸进行施工；(3) 审核承包单位的各项施工准备工作；(4) 审查督促承包单位施工管理制度、质量管理和质量保证体系，确保质量管理和质量保证体系的建立、健全和实施。按省标化工地要求进行管理；(5) 监理人员应熟悉及消化各专业图纸，了解设计要求、意图。协助组织设计交底、施工图纸会审及审查设计变更；(6) 审核承包单位提出的分包单位的资质；(7) 实施施工单位的质量、进度、投资、安全四大控制，合同管理、信息管理、安全生产管理、文明施工管理、组织协调工作；(8) 复核计算已完工程量，对工程变更和技术核定调整的工程进行初步审核，签署工程付款凭证；(9) 审查工程使用的原材料、半成品、成品和设备质量，按程序进行见证取样、送样、封样。同时配合委托人考察设备供应，进场设备开箱检验及安装调试确认；(10) 按时向委托人提供形象进度报告，每月向委托人提交监理月报；(11) 分部、分项工程质量签证，组织基础、结构中验和竣工预验收，并提出工程质量评估报告，协助委托人组织竣工验收，办理竣工资料备案手续；(12) 按照工程监理规划的要求，采用旁站、巡视和平行检查等形式监理工程质量。负责施工工序过程中的质量控制，对重要工序和关键部位实行旁站监理，对隐蔽工程进行复验签证及时检查质量保证资料记录。若发生工程质量事故，参与分析及处理工程质量事故的全过程；(13) 负责竣工图和各项工程质量资料的审查，督促施工单位完成资料的归档工作；(14) 应对承包单位在施工场地的工作人员进行安全教育，督促施工单位完成资料的归档工作；并做好巡查记录，监督承包单位不得违反安全管理的规定进行施工。如承包单位发生安全事故，监理单位视情况承担部分责任。(15) 牵头各参建单位整理相关工程的竣工验收资料（含备案资料），并对工程施工资料审核；(16) 提供现场施工应有的检测设备及相关的技术规范，供委托人等相关单位使用及查阅。(17) 协助委托人做好所有标段施工招标及材料设备采购、材料的认质认价等工作。(18) 如有甲供材料时，应及时做好施工单位提交的材料计划的审核工作，协助委托人做好各类甲供材料台账登记及一切相关工作。

2.2.2相关服务内容：

- 勘察阶段：_____ / _____
- 设计阶段：_____ / _____
- 工程保修期阶段：_____ / _____

第三条 监理与相关服务依据

3.1 监理依据：

- (1) 适用的法律、法规及部门规章；
- (2) 与工程有关的标准；
- (3) 工程设计文件及其他有关文件；
- (4) 发包人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同；

(5) 监理技术标准和要求（附件2）；

(6) 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，补充约定具体监理依据：1.国家、文物主管部门、住建部及北京市颁布的有关建设监理及工程质量的法规、法令、政策和相应的规章制度；2、现行的工程建设设计、施工规范和质量检验评定标准；3、经上级主管部门批准的工程项目建议书、可行性研究报告、初步设计、概（预）算书、建设计划、设计图纸及说明和其它有关文件；4、设计与施工招标文件；5、项目法人与施工单位签定的正式合同、协议及附件；6、工程量清单及说明和中标单位投标时的工程量清单计价表；7、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；8、本工程的地质勘测报告；9、项目法人与监理单位签订的工程建设监理合同；10、往来文件和会议纪要。

3.2 相关服务依据：_____ / _____

第四条 签约酬金

签约酬金（大写）：伍拾肆万捌仟元整 元（¥ 548000.00 元），其中税金（大写）：叁万贰仟捌佰捌拾元（¥32880.00元）。

包括：

4.1 签约监理酬金：548000.00元

4.2 签约相关服务酬金： /

酬金明细详见附件3《监理与相关服务报价清单》。

第五条 期限

5.1 施工阶段监理期限：自2026年03月15日起，至2027年03月20日止；共计370天。（以实际开工日期为准）

5.2 缺陷责任期服务期限：自工程通过竣工验收之日起24个月。

5.3 相关服务期限： /

第六条 发包人的义务

6.1 告知

发包人在监理人实施监理前应当将监理的范围、内容、总监理工程师姓名及其授予监理人的权限等，书面通知承包人。如有变更，应当及时通知承包人。

6.2 提供资料

6.2.1 发包人应当免费向监理人提供与工程有关的资料，包括：（1）经审查合格的施工图纸 2套；（2）施工招标文件 1套；（3）相关审批部门批准的文件（复印件）；（4）工程变更资料；（5）其他资料。在合同履行过程中，发包人应当及时向监理人提供与工程有关的最新资料。

6.2.2 发包人要求采用国外规范和标准进行监理时，应由发包人负责提供该规范和标准的外国文本和中文译本。

提供的时间：_____ / _____

份数：_____ / _____

其他要求：_____ / _____

6.3 提供工作条件

发包人应当为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

6.3.1 发包人提供相应的房屋、设备、设施，包括 _____ 等，供监理人免费使用。如发包人没有按照上述约定提供相应的房屋、设备、设施的，应当按合同条款8.1.5项约定进行补偿。

6.3.2 发包人应当负责协调工程建设中的外部关系，为监理人履行合同提供必要的外部条件。

6.4 发包人代表

发包人授权刘介群作为代表，负责与监理人联系。发包人应将其代表的职责书面告知监理人，当发包人更换发包人代表时，应当提前7天通知监理人。

6.5 发包人意见或要求

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

6.6 答复

发包人同意在7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。逾期未答复的，视为发包人认可。

6.7 支付

发包人应当按合同约定，向监理人支付酬金，否则应承担违约责任。

6.8 审批

对于需要发包人审批的事项，发包人应在收到监理人的书面请求后7天内完成审批，发包人未按本合同约定期限完成审批也未提出异议的，视为发包人已经同意、确认或者批准。

6.9 保障监理人的权利

发包人应当保证监理人为履行合同而正常行使合同约定的对工程的监督、管理相应权利。

第七条 监理人的义务

7.1 项目监理与相关服务机构和人员

7.1.1 监理人应当组建能够满足本合同约定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。

7.1.2 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。

7.1.3 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 天向发包人书面报告，经发包人同意后方可更换；监理人更换项目监理与相关服务其他监理人员，应当派遣具有相当资格与能力的人员替换，并通知发包人。

7.1.4 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) 有违法行为的。
- (5) 涉嫌犯罪的。
- (6) 其他情形： _____ / _____

7.2 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规范、本合同约定履行职责。

7.2.1 在合同约定的监理与相关服务范围内，发包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。当发包人与承包人之间发生合同争议时，监理人应当协调发包人、承包人协商解决。

7.2.2 当发包人与承包人就合同产生争议，一方申请仲裁或向人民法院起诉的，监理人应当提供必要的证明资料。

7.2.3 监理人应当在授权范围： _____ / _____ 内，处理发包人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超出授权范围，应当以书面形式报发包人。

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发包人批准时，应当在发出指令后的24小时内以书面形式报发包人。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人不需请示发包人即可向承包人发布变更通知。

7.2.4 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。

7.2.5 总监理工程师应当将其授予监理工程师的权限书面通知承包人。

7.3 守法诚信

监理人在履行合同过程中应遵守法律，并保证发包人免于承担因监理人违反法律而引起的任何责任。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。

7.4 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。

7.5 提交报告

监理人应当按合同条款约定的种类、时间和份数向发包人提交监理与相关服务的报告。

8.1.6 发包人要求监理人进行驻厂监理、外出考察、试验检测、咨询论证以及聘请相关专家时，相应费用不含在签约酬金之中，由发包人另行支付。具体的确定方式为： / 。

8.2 支付

8.2.1 支付货币

酬金均以人民币支付。

8.2.2 预付款

发包人应当在双方签订合同后15天内或不迟于约定的开工日期前的 / 天内，向监理人支付预付款，预付款额度应不低于签约酬金的50%，具体额度为签约酬金的50%（具体金额：274000.00元）。

预付款的扣回办法： /

8.2.3 中期支付

8.2.3.1 监理酬金

监理酬金支付方式：

按月向监理人支付监理酬金。具体约定： /

按季向监理人支付监理酬金。具体约定： /

.按工程进度支付，具体约定：根据工程量（投资额）且收到监理人付款申请后进行支付，进度款支付至合同总额的80%（含先行支付的50%）停止支付，工程结算评审后财政拨付委托人工程尾款后十五日内，委托人按财政结算评审价格向监理人付清尾款。

其他： /

8.2.3.2 相关服务酬金支付方式： /

8.2.3.3 变更酬金支付方式： /

8.2.3.4 补偿费用的支付方式： /

8.2.3.5 奖励金额的支付方式： /

8.2.3.6 按合同条款第8.1.6项约定酬金的支付方式： /

8.2.3.7 竣工支付

工程竣工验收时，发包人累计支付的酬金比例应当不少于合同约定酬金总和的80%。如发包人未按约定支付，监理人可不签署工程竣工验收及移交竣工文件。

8.2.3.8 支付申请

监理人应在合同约定的每个周期结束后的7天内，以书面形式向发包人提交支付报审表。支付报审表应当说明当期应付酬金和费用总额及细目、金额。支付报审表格式详见附件1。

8.2.3.9 支付时限

发包人应当在收到监理支付申请后15天内向监理人支付酬金。

8.2.3.10 监理人应在发包人每次付款的同时，向发包人提供合法有效的增值税发票。

8.2.4 有争议部分的付款

发包人对监理人提交的支付报审表有异议时，应当在收到监理人提交的支付报审表后14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当按期支付，有异议部分的款项按第十六条约定办理。

8.2.5 结算

工程竣工验收且竣工结算完成后 30 天内，监理人提交结算价款申请，发包人收到申请后15天内一次性支付剩余酬金。

监理与相关服务结算的其他约定： /

第九条 违约

9.1 监理人的违约

9.1.1 监理人的违约情形

- (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。
- (2) 监理人违反相关法律法规的规定，将监理与相关服务的任何部分转让或分包。
- (3) 监理人违约的其他情形： /

9.1.2 监理人的违约责任

- (1) 监理人违反合同约定，在 7 天内，拒绝改正的，发包人有权解除合同。
- (2) 因监理人违反合同约定给发包人造成损失的，监理人应当赔偿发包人损失。赔偿金额最高不超过酬金总额。赔偿金额的确定方法： 累计赔偿金额不超过监理报酬总数（扣除税金）。
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。

9.2 发包人的违约

9.2.1 发包人的违约情形

- (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。
- (2) 未按合同约定支付酬金。
- (3) 发包人违约的其他情形： /

9.2.2 发包人的违约责任

- (1) 发包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： /
- (2) 发包人未能按期支付酬金的，应当支付逾期付款利息，逾期付款利息的计算方法： / 。
逾期超过 28 天的，监理人可依据第11.2款解除合同。

9.3 免责条款

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。

第十条 变更

10.1 变更情形

10.1.1 合同履行中发生下述情形时，合同一方均可向对方提出变更请求，经双方协商一致后进行变更，监理酬金的调整方法在合同条款10.2款中约定。

10.1.1.1因下述原因造成监理与相关服务期限延误，发包人应当延长监理与相关服务期限并增加监理酬金：

(1) 监理人按照合同约定或发包人的要求进驻现场后，因发包人原因不能按期开展监理工作

。

(2) 监理或相关服务的全部或部分工作受到阻碍或暂停；以及工作暂停后，监理人进行善后工作以及恢复服务准备工作。

(3) 发包人未能按时提供技术资料导致监理人不能按期开展监理工作。

(4) 其他非监理人原因造成的监理服务期限延误。

监理与相关服务延误的，监理人应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，监理人应收集和提交延误产生的原因、持续时间和资源投入情况以及相关证明材料，作为变更酬金的确认和支付依据。

10.1.1.2合同条款2.2款约定的监理与相关服务的工作内容发生变化。

10.1.1.3变更的其他情形：_____ / _____

10.1.2 合同签订后，因颁布新的或修订原有法律、法规、规范和标准等引发合同变更情形的，双方应当遵照执行。

10.2 变更酬金计算

在履行合同过程中发生合同条款10.1款中约定情形，发包人应向监理人支付变更酬金。变更酬金的确定方法为：

10.2.1 合同履行中发生合同条款第10.1.1.1目约定的合同变更情形时：

\square 变更酬金= Σ （监理与相关服务增加天数×相应岗位监理人员的合同单价×相应岗位监理人员数量）×（1+合同利润率）×（1+合同税率）。

\square 变更酬金=监理与相关服务增加天数×（签约酬金÷委托监理合同签订时的监理与相关服务总天数）

10.2.2 因非监理人原因导致监理与相关服务内容变化，签约酬金应作相应调整，调整金额按照调整的内容占签约酬金工作范围内监理服务内容的比例计算，具体比例由双方根据调整的内容通过协商确定。

10.2.3 合同履行中发生合同条款第10.1.2项约定合同变更情形时，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。

10.2.4工程概算（估算）投资额或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。

10.2.5其他变更的酬金确定方法：遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方可通过协商解决。

第十一条 合同生效、中止与终止

11.1 生效

发包人和监理人的法定代表人或其授权代理人在合同上签字并盖单位章后合同生效。

11.2 中止履行与解除

11.2.1 发包人发出通知

(1) 当监理人发生第9.1.1项情况时，发包人应当通知监理人限期改正。若发包人在发出通知后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。

(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，发包人可以用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。

11.2.2 监理人发出通知

当发包人发生下列情况时，监理人可向发包人发出解除合同的通知，自解除通知到达发包人时合同解除，发包人应当将监理与相关服务的酬金支付至合同解除日。

(1) 发包人未按合同约定支付酬金的，监理人可向发包人发出催付通知。发包人接到通知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，监理人可向发包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天内监理人仍未收到发包人应付酬金的，监理人可发出解除合同的通知。

(2) 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。

11.2.3 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，可以解除合同或减免监理人的部分义务。在解除或减免之前，监理人应当作出合理安排，使开支减至最小。

因解除合同或减免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，应当由发包人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

11.2.4 不可抗力导致合同中止或解除

任何一方因不可抗力导致合同中止或解除的，可以免除违约责任，但应及时通知另一方，并在合理期间内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担责任。

11.3 终止

11.3.1 发生以下情形之一，合同权利义务即告终止：

- (1) 按第11.2款约定双方解除合同。
- (2) 监理人完成合同约定的全部工作。

11.3.2 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。

第十二条 联合体

12.1 联合体各方应共同与发包人签订合同。联合体各方应为履行合同承担连带责任。

12.2 联合体协议经发包人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经发包人同意，不得修改联合体协议。

12.3 联合体牵头人或联合体授权的代表负责与发包人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

第十三条 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约定如下：

发包人申明的保密事项和期限：(1) 保密事项：与本工程施工、监理有关的一切资料、文件，委托人均应保密，上级主管部门或有监管权的政府部门因工作需要依法获取的除外；(2) 期限：永久保密。

监理人申明的保密事项和期限：(1) 保密事项：与本工程施工、监理有关的一切资料、文件，委托人均应保密，上级主管部门或有监管权的政府部门因工作需要依法获取的除外；(2) 期限：永久保密。

第三方申明的保密事项和期限：(1) 保密事项：与本工程施工、监理有关的一切资料、文件，委托人均应保密，上级主管部门或有监管权的政府部门因工作需要依法获取的除外；(2) 期限：永久保密。

第十四条 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。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，应当征得发包人的同意。

第十五条 合同文件解释顺序

下列文件为本合同的组成部分，组成合同的下列文件彼此应当相互解释、互为说明。合同文件的解释顺序如下：

- (1) 合同条款及补充协议（如有）。
- (2) 监理技术标准和要求（附件2）。
- (3) 监理与相关服务报价清单（附件3）。
- (4) 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（附件4）。
- (5) 组成合同文件的其他文件。

第十六条 争议解决

本合同项下发生的争议，双方可以协商、调解解决。也可直接选择下列第（2）种方式解决

：

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

第十七条 其他约定

17.1 合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

17.2 双方签订的补充协议与其他合同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。

17.3 订立时间：_____年____月____日。

17.4 订立地点：_____

17.5 双方均承诺，在本合同中留存的通讯联系方式为各自确认的合法有效联系方式。本合同履行或发生争议时，涉及到相关文件、通知或司法文书的送达均以各自在本合同中留存的联系方式、通讯地址为唯一合法有效联系方式、通讯地址。如联系方式、通讯地址发生变更时，变更一方应于变更事项发生后 天内告知对方，否则，因此造成相关不利后果由变更的一方自行承担。

第十八条 补充条款

∟

发包人：_____（盖章） 监理人：北京万喜工程监理有限公司（盖章）

法定代表人或其

委托代理人： 姜英 （签字）

2026年3月12日

法定代表人或其

委托代理人： [Signature] （签字）

_____年____月____日



附件：1. 支付报审表

2. 监理技术标准和要求

3. 监理与相关服务报价清单

4. 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

附件2

监理技术标准和要求

1. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）；《中华人民共和国建筑法》（2019年修订）；《中华人民共和国消防法》（2021年修订）；《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年36修订）；《文物保护工程管理办法》（2003年）；《文物建筑开放导则（试行）》（2017年）；《古建筑木结构维护与加固技术标准》GB/T50165-2020；《古建筑砖石结构维修与加固技术规范》GB/T39065-2020；《近现代历史建筑结构安全性评估导则》WWT 0048-2014；《文物保护工程设计文件编制深度要求（试行）》（2013年）；《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015；《传统建筑工程技术标准》GB/T51330-2019；《展览建筑设计规范》JGJ218-2010；《博物馆建筑设计规范》JGJ66-2015；《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T53-2011；《建筑地面设计规范》GB50037-2013；《文物保护工程设计文件编制深度要求（试行）》（2013年）；《文物建筑防火设计规范》WWT0125-2025；《建筑设计防火规范》GB50016-2014；《文物建筑防火设计导则（试行）》（2015年）；《北京市文物建筑防火设计规范》DB11/1706-2019；《北京地区建设工程规划设计通则》（2012年）；《中国文物古迹保护准则》（2015年）；《国务院关于加强文化遗产保护的通知》国发（2005）42号；《国务院关于进一步加强对文物工作的指导意见》国发（2016）17号；《国务院关于进一步做好旅游等开发建设活动中文物保护工作的意见》国发（2012）63号；《关于加强文物保护利用改革的若干意见》（2018年）；《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）；《工程建设监理规程》（DBJ01-41-2002）；《建设工程安全监理规程》（DB11/382-2006）；《文物保护工程资料管理规程》（DB11/T 1828-2021）；经批准的施工图纸及说明，以及经图纸会审确定的修改设计通知书；本工程的设计、施工、招投标文件及合同。

本工程适用现行国家、行业和地方规范、规程和标准。有关文物管理规定、国际公约宪章及其他相关法律法规。若适用的现行规范、规程、标准重新修订，以最新版本为准。

2. 监理与相关服务要求

2.1 监理与相关服务的一般要求

2.1.1 本章所列技术标准和要求不得低于现行国家、行业和地方文物保护、建筑工程规范、规程和标准，文物保护专项要求高于一般建筑工程要求的，优先执行文物保护要求。

2.1.2 监理人须按投标文件承诺，在施工现场派驻常驻监理机构，配备满足文物保护工程监理需要的专业人员、传统工艺检测工具和仪器设备，及数字化记录、影像拍摄设备。

2.1.3 现场监理机构在第一次工地会议召开之前，完成监理规划编制并报送委托人，监理规划需单独编制文物保护专项监理方案，明确旁站方案、见证计划、数字化记录要求；对技术复杂、专业性较强的文物修缮分部分项工程（如砖木结构加固、传统构件修复），编制专项监理实施细则。工程实施发生较大变化时，及时修改监理规划及文物保护专项监理方案，并报委托人备案。

2.1.4 工程开工前，参加由委托人主持的第一次工地会议并整理会议纪要；参加设计交底和图纸会审，重点核对修缮方案与文物保护批复文件的一致性；监理交底需明确文物保护监理工作的核心要求、施工报审和文物保护资料管理的特殊规定，并形成交底记录。

2.1.5 负责审核承包人报审的施工组织设计、施工方案，重点核查文物保护专项措施、安全技术措施和施工现场临时用电方案；对达到一定规模的危险性较大的分部分项工程，核查专项施工方案。

2.1.6 负责核查开工条件，重点核查施工单位的文物保护工程资质、施工人员的传统工艺操作能力，审查开工报审资料合格后，签署《工程开工报审表》并签发《工程开工令》。

2.1.7 监理人须严格遵守北京市建设监理行业行为规范“十不准”及文物保护工程监理从业相关规定，严禁纵容、默许施工单位超范围修缮、改变文物原状。

2.2 人员管理

2.2.1 本工程监理人员需专业配套，包含文物保护、古建筑修缮、结构工程、消防工程等专业人员，且所有监理人员需具备文物保护工程相关从业经历，熟悉砖木结构文物建筑修缮工艺。

2.2.2 总监理工程师须具备文物保护工程责任监理师资格，且有市级及以上文物保护单位修缮工程监理项目负责人经历；监理人应在合同签订后7日内，将监理机构的组织形式、人员构成和总监理工程师的任命书面通知委托人。

2.2.3 建立监理人员在岗备案制度，监理人更换总监理工程师或其他监理人员的，需提前15日向委托人提出书面申请，经批准后方可更换，且更换后的人员资质、从业经历不得低于原人员标准，否则监理人承担违约责任。

2.2.4 监理人需定期组织现场监理人员开展文物保护工程最新法规、传统工艺监理知识的培训，确保监理工作符合现行管理要求。

2.3 质量控制

2.3.1 总体要求

(1) 监理人应当依照文物保护法律法规、技术标准、批复的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，并对文物保护工程施工质量承担专项监理责任；

(2) 监理人应坚持预控、过程控制和质量验收相结合的原则，结合文物保护工程特点，采用旁站、巡视和平行检验等方式实施监理，关键工序、隐蔽工程需实行全过程旁站监理；

(3) 监理人应对用于工程的传统材料、构配件和设备进行进场检查验收，重点核查材料的规格、工艺与文物保护要求的一致性，对木材含水率、灰土、瓦件、砖石等传统材料需见证检测，合格后方可使用；

(4) 监理人应及时审查、签认工程质量控制资料，文物保护专项资料需单独整理，做到齐全、完整、真实，与工程进度同步形成，并符合文物保护工程资料管理要求；

(5) 监理人发现工程施工不符合文物保护要求、设计文件或合同约定的，应当立即要求施工单位整改；发现工程设计不符合文物保护标准的，应当立即报告委托人并要求设计单位修改。

2.3.2 施工前质量控制

(1) 监理人负责组织专业监理工程师审核施工单位制定的分项工程和检验批划分方案，划分方案需符合文物保护工程修缮的工序特点；

(2) 分包工程开工前，负责核查分包单位的文物保护工程相应资质，审核签认《

分包单位资质报审表》，严禁无资质单位参与文物修缮施工；

(3) 监理人负责审查施工组织设计中材料采购及供应计划，重点审查传统材料的采购渠道、加工工艺是否符合文物保护要求；

(4) 对重要文物修缮工序（如木构件修复、砖石构件加固），监理人负责编制专项检查计划，确定旁站的关键部位和关键工序，制定旁站方案，书面告知委托人和施工单位责任人；

(5) 监理人负责检查复核施工控制测量成果及保护措施，确保施工测量不破坏文物建筑本体及周边环境。

2.3.3 施工过程质量控制

(1) 监理人负责检查承包人现场质量管理和文物保护管理体系的运行情况，对未落实文物保护措施的，签发《监理通知单》要求整改；

(2) 按照监理实施细则制定的监理巡视时间、频率、部位，结合文物修缮工程实际情况进行监理巡视，重点巡查文物构件的保护、传统工艺的执行情况；

(3) 依据《建设工程监理规程》（DB11/T382）和文物保护工程要求，对需旁站的部位和工序实施全过程旁站，做好旁站记录并留存影像资料；

(4) 监理人应对工程质量进行平行检验，对文物建筑关键构件的修缮质量需委托具备文物保护检测资质的单位进行检测；

(5) 承包人自检合格后，监理人应组织隐蔽工程验收、会同承包人对检验批和分项工程进行验收，组织分部（子分部）工程验收，验收过程需留存影像记录，验收资料需单独编制文物保护专项验收意见；

(6) 对于存疑质量问题或质量不合格的，监理人应当签发《监理通知单》并对整改情况进行复查；对于质量缺陷和质量事故，按文物保护工程相关规定程序办理，对处理过程进行跟踪检查，对处理结果进行验收；对于质量事故，应及时向委托人及文物行政部门提交质量事故书面报告，归档质量事故处理记录。

(7) 监督施工单位落实最小干预原则，砖石构件风化、断裂但不影响结构和使用安全的，要求施工单位保留续用；严禁翻新古代壁画、彩塑，禁止无油饰彩画传统的部位随意恢复油饰彩画。

2.3.4 竣工验收质量控制

(1) 承包人工程完工自检合格并报送竣工验收报审表后，监理人应按照资料核查、实体验收、整改检查验收的程序组织工程预验收，预验收重点核查修缮工程是否符合文物保护批复要求、是否改变文物原状；

(2) 监理人编制工程质量评估报告，单独列明文物保护专项监理评估意见，附修缮前后文物建筑的影像对比资料；

(3) 监理人参与委托人及文物行政部门组织的竣工验收，负责督促承包人进行问题整改，工程质量符合文物保护及建设工程要求后，由总监理工程师在验收记录签署意见；

(4) 竣工验收后，监理人协助委托人整理文物保护工程竣工资料，确保资料符合《文物保护工程文件归档整理规范》要求。

2.4 安全生产管理

2.4.1 监理人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准、文物保护工程安全要求实施监理，建立安全生产管理+文物保护安全双重监理管理体系，对安全生产和文物保护安全承担监理责任。

2.4.2 监理人应任命总监理工程师为安全生产第一责任人，安排具备文物保护安全管理能力的监理人员负责安全生产管理监理工作，该人员需经过专业培训并取得相应资格。

2.4.3 监理人应负责检查承包人的安全生产许可证、文物保护工程施工资质，检查承包人和分包人的安全生产管理协议、文物保护安全管理协议的签订情况。

2.4.4 监理人负责检查现场安全生产管理体系和文物保护安全管理体的建立和运行情况，对现场安全管理和文物保护安全情况进行常态化巡视。

2.4.5 监理人负责对危险性较大的分部分项工程的资料及实体进行检查；重点监督施工单位在文物建筑修缮过程中的防火、防碰撞、防破坏措施。

2.4.6 监理人应督促承包人建立风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，针对文物保护工程特点制定专项安全应急预案。

2.4.7 发现安全事故隐患或文物保护安全隐患的，监理人应当要求承包人立即整改；情况严重的，要求暂停施工，并及时报告委托人；承包人拒不整改或者不停止施工的，应向主管部门及文物行政部门提交《监理报告》。

2.4.8 监督施工单位严格执行文物建筑修缮安全禁令：古建筑修缮施工区域内严禁使用明火，近现代建筑修缮不得使用防水卷材热熔法。

2.5 工程进度管理

2.5.1 监理人应以合同工期为工程进度控制总目标，采用动态控制方法实施主动控制，注重跟踪检查，使阶段性施工进度计划与总进度计划目标协调一致，进度控制需服从文物保护质量要求，严禁为赶工期降低文物保护标准。

2.5.2 监理人应通过监理例会、专题会议、工作联系单和监理通知单等方式与委托人、承包人沟通信息，提出工程进度控制的建议，对涉及文物保护的工序，提出合理的工期安排建议。

2.5.3 监理人应负责审查承包人报审的施工总进度计划和阶段性施工进度计划，重点审查文物修缮关键工序的工期安排，提出审查意见，并由总监理工程师签署《施工进度计划报审表》。

2.5.4 监理人应负责监督进度计划的实施，实施动态控制，进行实际进度与计划进度的比较分析；对影响合同工期的进度滞后，签发监理通知单或工作联系单，要求承包人及时采取措施进行调整，承包人未有明显改进的，及时向委托人报告。

2.5.5 监理人应在监理月报中向委托人报告工程进度情况，分析进度偏差，预测工期延误风险，并提出针对性的解决措施，同时列明文物保护工序的进度执行情况。

2.6 造价管理

2.6.1 监理人应以建设工程施工合同中约定的合同价款和已标价工程量清单为依据，结合文物保护工程的特殊性，进行工程量计量并签认应支付的工程款，实施工程造价控制；报验资料不全、与文物保护批复文件及合同约定不符、未经监理人质量验收合格的工程量不予计量，该部分工程款不予支付。

2.6.2 监理人应对工程合同中约定允许调整的材料、设备等价格进行控制，重点审核传统材料、文物保护专用设备的价格调整，确保价格合理。

2.6.3 工程量计量原则

(1) 按照建设工程施工合同约定的计量周期进行工程量计量，施工合同无约定的，计量周期由监理人、委托人和承包人协商确定；

(2) 对文物保护专项分部分项工程的计量方法，由监理人、委托人和承包人结合文物保护要求协商确定；

(3) 对不可预见的工程量，按实际工程量进行计量，并留存影像资料和文物保护现场记录。

2.6.4 按承包人报审、专业监理工程师审查、总监理工程师签发支付证书的程序进行工程预付款、进度款、竣工结算款的支付；变更款和索赔款应报委托人审批，文物保护工程变更产生的费用调整，需附文物行政部门的批复文件。

2.7 合同管理

2.7.1 承包人提出的涉及工程设计文件修改的工程变更，监理人负责提出审查意见，重点核查变更是否符合不改变文物原状原则；对设计单位提出的工程变更，提出意见并由委托人确认；所有工程变更均需履行文物行政部门的审批手续后，监理人方可监督承包人实施，严禁以工程洽商替代设计变更。

2.7.2 变更费用及工期变化的确定

(1) 监理人负责对承包人报审的工程变更及说明进行审查，重点审查变更对文物建筑的影响，对工程变更费用及工期影响作出评估；

42 (2) 监理人负责组织委托人、承包人共同协商确定工程变更费用及工期变化，协

商一致时，会签工程变更文件，变更文件需附文物行政部门的批复意见；

(3) 委托人与承包人未能就工程变更费用达成协议时，监理人可提出一个暂定价格并经委托人同意，作为临时支付工程款的依据；工程变更款项最终结算时，应以委托人与承包人达成的协议及文物行政部门的批复文件为依据。

2.7.3 总监理工程师有权签发工程暂停令，除紧急情况外，应事先征得委托人同意；紧急情况下应事后及时向委托人及文物行政部门报告；紧急情况下，可口头通知承包人暂停施工，并在 24 小时内补发《工程暂停令》；当暂停施工原因消除，具备复工条件且符合文物保护要求后，审批并签发复工令。

2.7.4 对承包人提出符合施工合同约定的工程延期要求时，按程序进行处理，重点审核延期原因是否与文物保护工序相关；对由承包人原因造成的工期延误，按施工合同的约定进行处理。

2.7.5 按规定要求和本工程施工合同约定，处理承包人提出的费用索赔；因承包人原因造成文物建筑损坏或损失，委托人提出索赔时，监理人应与委托人和承包人协商处理，并协助委托人收集文物损坏的相关证据。

2.8 信息管理

2.8.1 监理及相关服务应实施信息化 + 文物保护专项资料双重管理，监理人应建立完善的监理资料管理制度，明确专职的文物保护资料管理人员，及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递、归档、保存监理资料。

2.8.2 监理资料管理需同时符合《建筑工程资料管理规程》DB11/T 695、《建筑工程施工现场安全资料管理规程》(DB11-383)和《文物保护工程资料管理规程》(DB11/T 1828-2021)的要求，文物保护专项监理资料单独组卷归档。

2.8.3 监理人需对工程实施全过程数字化记录，重点对构件登记、关键工序、隐蔽工程、修缮前后的文物建筑本体进行影像拍摄，影像资料需按规范整理、刻录存档，作为监理资料的重要组成部分。

2.8.4 竣工资料需包含文物建筑各单体修缮前后的各方向同角度对比照片，由城建档案馆归档的资料，其载体形式应符合档案管理及文物保护工程资料管理的相关规定。

2.8.5 监理人应在工程竣工验收后 3 个月内，向委托人移交完整的监理资料（含纸质版和电子版），并协助委托人完成文物保护工程竣工档案的归档工作。

附件3

监理与相关服务报价清单

序号	分项名称	单价（单位：元）	数量	合价（单位：元）	备注/说明
1	人员薪酬福利	-	-	425,000.00	-
2	仪器设备使用折旧费	-	-	2,257.14	-
3	企业管理费	-	-	42,725.71	-
4	利润	-	-	46,998.28	-
5	税金	-	-	31,018.87	-
-	总价	-	-	548,000.00	-

附件4

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
(另附)

