

北京市建设工程 委托监理合同

发包人：北京市朝阳区机关事务管理服务中心

监理人：北京兴电国际工程管理有限公司

项目名称：朝阳区七圣北路9号院1号楼（朝泰大厦）-1至22层局部内装工程(监理)

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

说 明

1. 本合同为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，适用于北京市房屋建筑和市政公用工程等工程监理项目，供工程建设单位和监理单位签订委托合同时参照使用。合同双方对合同内容的准确性、完整性及适用性承担责任。

2. 双方当事人应当结合具体情况选定合同文本的选择性条款。“□”后为待选内容，以划“√”方式选定；划线处应当以文字形式填写完整，对于实际情况未发生或未作约定的，请在划线处打“/”，以示删除或不适用。

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

4. 词语定义

除根据上下文另有意义或本合同条款另有约定外，合同中的下列名词和用语具有如下含义：

(1)“工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

(2)“发包人”是指委托监理与相关服务的当事人，及其合法的承继人或受让人。

(3)“监理人”是指具备相应资质提供监理与相关服务的当事人及其合法的承继人。

(4)“承包人”是指在工程范围内与发包人签订施工合同的当事人，及其合法的承继人。当监理人在勘察、设计等阶段提供相关服务的，承包人包括与发包人签订勘察、设计等有关合同的当事人，及其合法的承继人。

(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，在施工阶段及缺陷责任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。

(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，包括勘察、设计、工程保修期提供的服务等。

(7)“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。

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

(9)“发包人代表”是指由发包人任命的，在委托授权范围内代表发包人行使合同约定的权利并履行约定义务的委托代理人。

(10)“酬金”是指监理人履行合同义务，发包人按照合同约定给付监理人的金额。包括监理酬金、相关服务酬金、变更酬金、奖励金额、补偿费用及合同约定的其他酬金。

(11)“签约酬金”是指签订合同时合同中写明的报酬总金额，包括签约监理酬金和签约相关服务酬金。

(12)“监理酬金”是指监理人按合同约定完成监理工作内容，发包人按照合同约定给付监理人的金额。

(13)“相关服务酬金”是指监理人按合同约定完成合同条款 2.2.2 项约定相关服务内容，发包人按照合同约定给付监理人的金额。

(14)“变更酬金”是指发包人按照合同条款第 10 条约定给付监理人的金额。

(15)“补偿费用”是指发包人没有按照约定提供相应的房屋、设备、设施时应当支付给监理人的补偿费用。

(16)“奖励金额”是指监理人在服务过程中提出的合理化建议或其他监理工作使发包人获得效益的，发包人给予监理人的奖励。

(17)“一方”是指发包人或监理人；“双方”是指发包人和监理人；“第三方”是指除发包人和监理人以外的有关方。

(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。

(19)“监理与相关服务期限”是指合同中约定的监理人提供监理与相关服务的期限。

(20)“天”除特别指明外均指日历天，指一天零时至二十四时的时间。

(21)“不可抗力”是指发包人和监理人在订立合同时不可预见，在履行合同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、战争和合同条款约定的其他情形。

(22)“联合体”是指两个以上监理企业组成一个联合体，以一个监理人的身份提供监理与相关服务的当事人。

北京市建设工程委托监理合同

发包人： 北京市朝阳区机关事务管理服务中心

统一社会信用代码： 12110105K00116455R

法定代表人： 姜凡

住所： 北京市朝阳区日坛北街 33 号

邮政编码： /

开户银行： /

账号： /

联系人： 安文斌 电话： 010-65094268 传真： /

电子邮箱： /

监理人： 北京兴电国际工程管理有限公司

统一社会信用代码： 91110108101186641X

法定代表人： 周竞天

资质证书名称： 工程监理综合资质 资质证书编号： E111000809

住所： 北京市海淀区首体南路 9 号中国电工大厦 7 层 01

总监理工程师姓名： 王洪星 身份证号码： 120104196701276356

总监理工程师注册证书编号： 11006351

邮政编码： /

开户银行： 工行白云路支行

账号： 0200020009200017957

联系人： 陈幸龙 电话： 010-68798138 传真： 010-68798135

电子邮箱： /

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：朝阳区七圣北路9号院1号楼（朝泰大厦）-1至22层局部内装工程（监理）

1.2 工程地点：项目位于北京朝阳区太阳宫南街与京承高速路交汇处。项目四至：北至规划绿地，东至规划太阳宫新区一号路，南至北京阳光四季房地产开发有限公司项目用地，西至规划绿地。

1.3 工程规模：装修面积：128098.30 m²。

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：23468.143601 万元

□ 工程概算投资额：_____

□ 建筑安装工程费：_____

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：具体监理内容包括：监理人根据法律法规、工程建设标准、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。

2.1.1 监理人应监督施工总承包单位及各施工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；

2.1.2 在收到图纸等技术文件后7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；

2.1.3 监理人主持召开施工过程中每周的现场例会以及工程协调会、综合协调会，对工程各种问题提出明确可执行的建议意见并督促实施，每月向委托人提交监理工作报告；

2.1.4 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；

2.1.5 审核设计中将用于本工程的材料、设备的厂家、规格及质量、知识产权等，提出合理的改进方案；负责审核本工程的材料、设备及配件的品牌、规格、质量、知识产权等相关内容的审核。

2.1.6 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；

2.1.7 参与处理工程质量事故，监督事故处理方案的执行及验收；

2.1.8 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%；

2.1.9 审核设计变更及工程洽商、增补清单；

2.1.10 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；

2.1.11 审核工程计量，审核工程付款凭证；

2.1.12 负责组织及办理工程预验收手续、协助组织工程竣工验收；

2.1.13 审核工程结算，检查并督促承包人及时整理技术档案资料归档；

2.1.14 协助完成委托人工程档案的整理与归档工作；

2.1.15 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；

2.1.16 监理人应当对承包人落实安全防护、文明施工措施情况进行现场监理，对承包人已经落实的安全防护、文明施工措施，监理人应当及时审核所发生的费用。监理人发现承包人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；对承包人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；

2.1.17 监理人应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，监理人应自行承担相应费用；

2.1.18 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，监理人应予以配合。

2.1.19 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（包括但不限于）：

2.1.19.1 不得向承包人介绍分包商或推销材料、设备，或有倾向性、排他性地变相推销；

2.1.19.2 不得对材料用量、工程量进行虚假签认；

2.1.19.3 不得不合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；

2.1.19.4 不得故意刁难承包人以谋取私利，损害委托人的合法利益；

2.1.20 严格执行相关文件要求，监理人对建筑垃圾堆放、装载、运输等相关工作进行监督；

2.1.21 关于扬尘治理：监理单位应当对承包人落实文明施工和环境保护措施情况进行现场监理。施工过程中，监理单位发现承包人未落实文明施工和环境保护措施的，应责令其立即整改；对承包人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；

2.1.22 监理人有责任审核施工结算、保证施工结算质量，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；

2.1.23 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；

2.1.24 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；

2.1.25 监理单位按照相关规定实施农民工工资支付审核及监督职责，监理单位将农民工工资支付情况纳入监理日志和月报内容，督促施工单位按时完成农民工考勤表、工资支付表编制工作，督促按时足额支付农民工工资；

2.1.26 监理人应严格按照北京市建设监理规程、国家规范及《安全监理规程》等规定履行监理职责，并完成本项目的相关验收工作；

2.1.27 监理单位要配合的各种管理及检查。签署相应的安全施工文件；

2.1.28 监理单位积极配合政府部门的各项检查、及后续项目的验收。此费用已包含在投标报价中不再做任何调整；

2.1.29 监理人应承诺在后期监理管理人员（例如总监理工程师、专业监理工程师等）不得随意变更，确需变更的需要提前七日提交变更申请及保证变更后的人员资质及社保情况跟变更前相当。

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：监理人除完成委托人委托的本项目的监理工作以外，还应积极协助和配合委托人通过政府相关部门的审查，并且协助委托人通过该项目的档案预验收及竣工验收工作。除合同中约定的工作范围以外，监理人积极协助和配合委托人完成本项目的竣工验收(包括消防建设、住建等部门的验收)。

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：

- 3.1.1 适用的法律、法规及部门规章；
- 3.1.2 与工程有关的标准；
- 3.1.3 工程设计文件及其他有关文件；
- 3.1.4 发包人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同；
- 3.1.5 监理技术标准和要求（附件 2）；
- 3.1.6 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、住建部及北京市颁布的有关建设监理及工程建设的法规、政策和相应的规章制度；

(2) 现行的工程建设技术标准、规范；

(3) 经上级主管部门批准的项目可行性研究报告、初步设计、概(预)算书、设计图纸和其它有关文件；

(4) 委托人与监理单位签订的工程建设监理合同；

(5) 委托人与施工单位签订的合同、协议及附件；

(6) 往来文件和会议纪要；

(7) 其它有效文件。

3.2 相关服务依据：投标文件及现行监理相关实施规范。

第四条 签约酬金

签约酬金（大写）：叁佰伍拾伍万捌仟柒佰捌拾玖元整元（¥3558789.00元），其中税金（大写）：贰拾万零壹仟肆佰肆拾元捌角玖分元（¥201440.89元）。

包括：

4.1 签约监理酬金：3558789.00元

4.2 签约相关服务酬金：0元

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09日起，至2026年11月30日

止；共计_266_天。

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：工程施工图纸、施工招投标文件、施工合同等各1套。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_____(待定)_____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：

7.1.4.1 不能胜任岗位职责的。

7.1.4.2 严重违反职业道德的。

7.1.4.3 有严重过失行为的。

7.1.4.4 有违法行为的。

7.1.4.5 涉嫌犯罪的。

7.1.4.6 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：(1) 委托人授权监理人严格依据设计、施工规范、安全生产管理条例、工程质量验收评定标准和工程承包合同对工程进度、质量、安全生产和工程成本进行全过程、全专业监控。对于承包人提供的工程付款申请、监理人依据工程进度实际情况和承包合同要求，核实同意签署书面意见后，委托人方可办理工程付款手续。

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

(3) 监理人负责主持工程项目各承包人日常协调工作，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。

(6) 所有工程变更(包括设计变更和工程洽商)应当通过监理人的审核和签认。但

任何可能对工程造价、质量或工期构成影响的设计变更和工程洽商，均须事先得到委托人的书面授权或批准。___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。

监理人应当提交报告的包括：

序号	报告名称	提供时间	份数
1	监理规划	进场后 7 日内	一式两份
2	监理月报	每月 25 日提交上月 25 日至当月 24 日	一式两份
3	专项报告	及时或按照委托人要求时限	按照委托人要求份数

7.6 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，监理人应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

7.7 使用发包人的财产

监理人免费使用合同约定的由发包人提供的房屋、设备、设施。发包人提供的设备、设施属于发包人的财产，监理人应当妥善使用和保管，在合同终止时将这些设备、设施的清单提交发包人，并按本合同约定的时间和方式移交。

在合同终止后，监理人应当在___/___天内移交发包人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间：_____ / _____

第八条 酬金与支付

8.1 酬金

8.1.1 监理酬金的计价方式：

固定总价合同，除合同约定的变更酬金以及其他应支付或补偿的费用外，监理酬金不随所监理工程的工程量变化而调整。当项目发生较大变化，监理工程的工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费变化超过___/___时，监理酬金的调整方式：___/___。

固定费率合同，监理酬金按照固定费率，根据监理工程的工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费变化调整。变更酬金以及其他应支付或补偿的费用按合同约定进行计量和计价。

费率=签约监理酬金/（本合同第 1.4 款约定的工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费）×100%；

其他：_____ / _____

8.1.2 相关服务酬金的确定方式：_____发生时双方另行协商。_____

8.1.3 合同履行中发生变更时，变更酬金按合同条款第 10 条计算。

8.1.4 奖励金额的确定方法：

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___%。

其他奖励金额的计算方法：_____ / _____

8.1.5 发包人不提供或部分提供相应的房屋、设备、设施时的补偿费用：___/___

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：发生时双方另行协商。

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30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20%，具体额度为签约酬金的30%（具体金额：/元）。

预付款的扣回办法：不抵扣

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：1、施工总承包单位产值完成其合同约定产值的50%后30日内，支付监理费的20%；

2、工程项目竣工备案完成后30日内支付监理费的30%的；

3、取得项目决算批复后30日内支付至项目结算审定金额的97%；

4、项目尾款在工程缺陷责任期结束后30日内支付。

其他：/

8.2.3.2 相关服务酬金支付方式：发生时双方另行协商。

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：发生时双方另行协商。

8.2.3.5 奖励金额的支付方式：发生时双方另行协商。

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90%。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 14 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且缺陷责任期满、建设资金到位后，监理与相关服务期届满后 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：施工工程结算完成、缺陷责任期满且建设资金到位后，监理与相关服务期届满后 30 天内支付合同剩余款项（合同剩余款项等于签约酬金扣除已支付酬金及监理人应承担而未支付的违约金）。

第九条 违约

9.1 监理人的违约

9.1.1 监理人的违约情形

9.1.1.1 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。

9.1.1.2 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。

9.1.1.3 监理人违约的其他情形

(1) 监理人拟派项目总监理工程师及拟派各专业人员在合同实施期间应保持相对稳定，监理人擅自变更总监理工程师的，发包人有权解除合同。

(2) 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，代表发包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（违约金按照 10 万元/次计算，且总额不超过合同监理费用的 20%），违约金在监理费中予以扣减。不足以弥补委托人损失的，监理人应承担赔偿责任：

1) 监理人在监理过程中与承包人串通，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。

(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，均构成违约，监理人应承担违约责任（违约金按照 10 万元/次计算，且总额不超过合同监理费用的 20%），违约金在监理费中予以扣减。不足以弥补发包人损失的，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承包人整改或者暂时停工；

3) 承包人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) 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。

(5) 监理人所派驻的监理工程师必须与申报时所报监理工程师一致，且不得担任其他项目的总监理工程师，监理机构的人员未经委托人同意不得变更。

(6) 各专业监理工程师必须到工地现场常驻，人员数量必须满足工地现场需求，不得同时担任两个或以上项目的职务。

(7) 监理单位质量违约责任规定，有以下情形的，每发生一次，处以违约金 10 万元，且总额不超过合同监理费用的 20%，不足以弥补发包人损失的，监理人应承担赔偿责任：

1) 监理单位未按规定对建筑材料和设备进行进场检验。

2) 经监理单位验收后（现场进入下道工序的也视作监理已验收）的施工质量不符合规范和设计要求的；项目移交后施工质量仍存在不符合规范和设计要求的。

3) 工程移交后仍存渗漏或积水隐患的以及地面塌陷严重影响使用功能的。

4) 因监理人原因对本项目管理不到位或出现违法分包转包的、涉及因知识产权侵权的，造成纠纷或诉讼的。

5) 监理人有以下情形的，除应按签约监理酬金的 20%向委托人支付违约金，还应当赔偿委托人因此遭受的其他损失，同时委托人有权单方解除本合同：

a) 未经委托人书面同意，监理人将本监理工作全部或部分转委托给任意第三方；

b) 监理人超越“合同”约定，以委托人名义从事其他活动；

c) 监理人违反合同约定的保密义务，包括但不限于监理人未妥善保管委托人提供的背景材料、技术资料、数据等或者有侵害委托人商业秘密、知识产权等情形的；

d) 其他严重损害委托人利益的行为。

6) 因监理人提供的工作成果侵犯第三方合法权益(包括但不限于知识产权在内的一切权利)，委托人有权要求监理人承担全部赔偿责任。

7) 本合同约定的违约金、赔偿金等可从委托人应付监理酬金中直接扣除。

8) 监理人应当向委托人承担的赔偿责任，均包括但不限于：给委托人造成的直接经济损失、损害赔偿金、违约金、罚款、委托人为解决纠纷发生的各项费用(包括但不限于诉讼费、公证费、律师费、保全费、担保费、差旅费等)。

9) 未经委托人书面许可，监理人不得将基于本合同享有的债权转让给第三方。监理人违反前述约定的，相关转让行为对委托人不具有法律约束力，且委托人有权按照签约监理酬金的 20%要求监理人支付违约金，并要求监理人赔偿委托人由此产生的全部损失（包括但不限于为处理该等事务而支付的律师费、仲裁费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、担保费等）。

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，按照以下计算公式中得出较低变更酬金金额的一项执行：

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

\square 变更酬金 = 监理与相关服务增加天数 \times (签约酬金 \div 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：_____ / _____

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章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

11.2.1.1 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。

11.2.1.2 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 can 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。

11.2.2.1 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 7 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 7 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。

11.2.2.2 暂停部分监理与相关服务且暂停时间超过 30 天，监理人可发出解除合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作且暂停时间超过 30 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：

11.3.1.1 按第 11.2 款约定双方解除合同。

11.3.1.2 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：

16.1 提请_____ / _____仲裁委员会进行仲裁。

16.2 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： 2026 年 3 月 5 日。

17.4 订立地点： 北京市

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 7 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

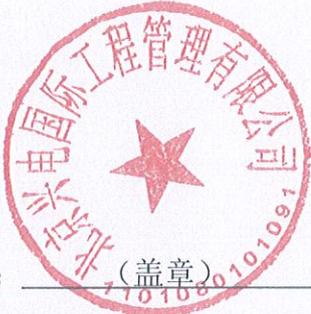
拟派项目监理人员数量不少于 30 人（包括但不限于总监 1 人，总监代表 1 人，土建监理工程师 6 人，水暖监理工程师 6 人，电气监理工程师 6 人，安全监理工程师 6 人，

资料员 1 人，精装监理工程师 2 人，预算 1 人。其中，总监理工程师须与申报的人员一致；其他监理人员的资格条件、专业配置标准及数量须满足要求且不低于申报的人员情况，根据工程进度及施工内容，各专业监理工程师须在各自的专业工程施工前的合理时间到岗并将相应人员报发包人确认。

发包人：_____ (盖章)
法定代表人或其
委托代理人：_____ (签章)
2026年 3 月 5 日



监理人：_____ (盖章)
法定代表人或其
委托代理人：_____ (签章)
2026年 3 月 5 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

附件 3

监理与相关服务报价清单

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

《建设工程委托监理合同》补充协议

发包人（全称）：北京市朝阳区机关事务管理服务中心

监理人（全称）：北京兴电国际工程管理有限公司

发包人与监理人于 2026 年 3 月 5 日签订《朝阳区七圣北路 9 号院 1 号楼（朝泰大厦）-1 至 22 层局部内装工程委托监理合同》（以下简称“原合同”）。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就原合同中“工程名称”变更事宜协商一致，达成以下补充协议：

一、原工程名称：朝阳区七圣北路 9 号院 1 号楼（朝泰大厦）-1 至 22 层局部内装工程；

现调整为：朝阳区七圣北路 9 号院 1 号楼 2 至 7、9、11、13 至 22 层室内，-1、1、8、10、12 层局部内装修工程（朝阳区七圣北路 9 号院 1 号楼（朝泰大厦）-1 至 22 层局部内装工程）。

二、本协议未约定事宜按照原合同约定执行，当本协议与原合同条款存在不一致或发生矛盾时，以本协议约定为准。

三、本协议正本一式贰份，合同双方各执一份；副本一式捌份，具有同等法律效力。



法定代表人或委托代理人：
（签字或盖章）



电 话：010-65094268



法定代表人或委托代理人：
（签字或盖章）



电 话：010-68798664