

北京市建设工程监理合同

委托人	北京市通州区台湖镇人民政府
监理人	建科创(北京)工程项目管理有限公司
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

二零一四年四月 制定

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：北京市通州区台湖镇人民政府

监理人（全称）：建科创(北京)工程项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》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： / （以实际委托项目名称为准）。

2.工程地点：北京市通州区台湖镇。

3.工程规模：北京市通州区台湖镇人民政府涉及的具体监理工程为单项监理工程服务费用在50万元以下（不包括50万）的实际工程项目，2026年度监理工程总服务费不超过385000元，以双方书面确认的实际发生监理工程为准。

4.工程范围：完成台湖镇2026年度社区建设相关工程及其他项目的工程监理服务。

5.工程概算投资额或建筑安装工程费：以实际委托台湖镇选聘2026年度监理单位项目委托工程为准。

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. 合同专用条款；
4. 合同通用条款；
5. 授权委托书（如有）；

合同签订后，双方依法签订的补充协议、及合同履行过程中形成的往来函件，也是合同文件的组成部分。

营业执照号： _____ / _____

营业执照号： _____ / _____

资质证书编号： _____ / _____

住所： 北京市通州区台湖镇政府大
街13号

住所： 北京市通州区马驹桥镇九周路
临29号-2124(集群注册)

邮政编码： _____ / _____

邮政编码： _____ / _____

法定代表人



法定代表人

或授权代理人： _____ (签字)

或授权代理人： _____ (签字) 

开户银行： _____ / _____

电话： _____ / _____

账号： _____ / _____

传真： _____ / _____

电话： _____ / _____

电子邮箱： _____ / _____

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 “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。

1.1.22 “超概”是指项目竣工结算时的实际总投资金额，超出经项目立项审批部门（或其授权的概算审批机构）正式批复的项目概算总金额（具体以立项批复、概算审批文件载明的金额为准）的情形。若项目实施过程中因合法合规原因（如政策调整、设计优化等）导致概算经原审批部门批准调整的，以调整后的概算总金额作为“超概”的计算基准；未经合法批准的概算调整，不改变原概算金额的计算效力。

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) 授权委托书；
- (8) 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。

2.4.6 有其他约定的见合同专用条款。

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。有其他约定的见合同专用条款。

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。

2.10除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

- (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) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 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；
- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (16) 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；
- (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (18) 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；
- (19) 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；
- (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

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。

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 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。

4.3 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

5.6 结算

工程竣工后，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当按期支付，有异议部分的款项按第7条约定办理。

监理与相关服务结算价款依据本合同文件约定的专用条款执行。

6. 合同生效、变更（解释）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。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日，但监理人应承担第4.1款约定的责任。

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

组成合同文件的其他文件：___/___。

1.5 保密

委托人声明的保密事项和期限：___/___。

监理人声明的保密事项和期限：监理人对本合同洽商和履行过程中接触到该项目及委托人的一切信息和文件资料均应当承担严格的保密义务，除监理人依法存档备案需要外，监理人不得控制或不向委托人完全交出其在履行本合同过程中了解、掌握的有关项目的任何文件、资料，除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与本工程监理有关的资料外，本工程中与监理有关的资料文件，监理人未经委托人书面允许，均应对第三方保密，保密期限自监理合同生效起永久保密。

第三方声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：按照国家规范和北京市建设工程监理规程的有关规定，承揽本工程施工阶段监理及缺陷责任期阶段全部工作内容，设计图纸显示的全部工程监理服务。

2.1.2 其他相关服务的内容：___/___。

2.1.3 在缺陷责任期内，监理人应继续履行监理职责，对工程的质量缺陷进行跟踪、监督和检查。定期对工程进行巡视，记录工程质量状况，并及时向委托人报告。

确保工程的质量符合国家相关法律法规、标准规范及合同约定。

对发现的质量问题提出整改建议，并监督整改措施的落实，确保质量问题得到及时解决按照一定的时间间隔或根据工程实际情况，对已完工程进行全面检查，包括但不限于建筑结构、设备运行、装饰装修等方面，详细记录工程现状和发现的任何缺陷。

一旦发现工程存在质量缺陷或可能影响工程质量的问题，监理人应立即向委托人提交书面报告，说明缺陷的位置、性质、严重程度以及可能产生的影响等。

在缺陷责任期内，定期（如每月或每季度）向委托人提交阶段工作报告，总结本阶段工程质量状况、缺陷发现及处理情况等。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：

(1) 国家现行的法律和行政法规；北京市现行的法规和规章；国家现行的规范和标准，北京市现行的规范和标准，北京市现行的工程计价相关文件规定；

(2) 本工程监理中标通知书；

(3) 项目委托人与承包人签订的正式合同、协议及附件等，包括但不限于本工程的设计文件；本工程的施工承包合同、供货合同（如有）、安装合同（如有）、分包合同（如有）和监理合同；

(4) 工程设计图纸说明、质量评审标准、试验规程等；

(5) 预算书及说明；

(6) 工程合同制定的标准图纸、技术规范、工程质量评定标准、试验规程等；

(7) 本工程地质勘测报告；

(8) 国家、建设部、交通部、北京市颁布的有关建设监理及工程质量法规、法令；

(9) 项目委托人与监理人签订的工程建设监理合同；

(10) 往来文件和会议纪要；

(11) 其他有效文件。

2.2.2 相关服务依据： / 。

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) 监理人员存在与第三方串通损害委托人利益的行为等。

(2) 监理人派驻本工程的总监理工程师代表和主要监理人员（各专业监理负责人在本工程监理期间在其他项目任职或兼职的。

除去上述情形外，本项目签订合同至竣工验收完成期间，总监理工程师不得更换，擅自更换情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的损失由监理人承担。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：(1) 协助委托人签订供货合同（如果有），以及与本工程有关的各项补充协议。(2) 负责审查承包人资质，包括对供应商的资质、供货能力、商业信誉等，并将审核意见报送委托人；参与确认承包人所选择的供应商。

(3) 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查（如遇特殊情况、紧急情况应在第一时间上报委托人），并以书面形式报送委托人。（4）负责计算、审核各项索赔金额，提供处理意见，并协助委托人处理合同纠纷。（5）对施工进度和质量进行监督。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更， 监理人无需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.6其他约定：

监理人职责的其他约定：监理人应当按照法律法规、有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理；落实安全管理责任；对整个施工过程的质量进行严格管控，对施工质量承担监理责任；监理人应对设计变更、洽商等进行严格审查并履行相关手续。

监理人应监督承包人严格按照限额设计文件施工，发现承包人超设计标准施工的，应在【24】小时内制止并书面报告委托人；未及时制止或报告的，按超设计金额的【5%】扣减监理费，造成项目超概的，另行按超概比例扣减监理费。

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：

监理规划：监理人收到委托人提供的完整工程设计文件后【15】日内，向委托人提交正本【1】份、电子版（PDF 格式，加盖监理人电子签章）【1】份；若工程实施过程中涉及重大设计变更、施工范围调整的，监理人应在变更确认后【7】日内提交修订版监理规划，提交份数同原版本。

监理月报：每月结束后【5】日内，监理人向委托人提交当月监理月报正本【1】份、电子版【1】份；月报内容应包括但不限于：工程进度完成情况、质量管控情况、安全文明施工监督情况、已完工程量统计、下月工作计划、存在问题及整改建议、需委托人协调事项等。

专项监理报告：

(1) 质量专项报告：发现重大质量隐患、发生质量问题或质量事故后，【24】小时内提交初步报告（含问题描述、现场影像资料、应急处置建议）；隐患整改完成或事故处理完毕后【3】日内提交正式专项报告，提交份数为正本【1】份、电子版【1】

份。

(2) 安全专项报告：发现重大安全隐患、发生安全事故后，【24】小时内提交初步报告；隐患整改完成或事故处理完毕后【3】日内提交正式专项报告，提交份数为正本【1】份、电子版【1】份。

(3) 造价控制专项报告：涉及工程变更、现场签证、索赔事项的，在事项确认后【7】日内提交专项报告（含费用核算依据、金额测算、审核意见），提交份数为正本【1】份、电子版【1】份。

(4) 其他专项报告：根据委托人要求或工程实际需要（如工期延误、材料设备不合格等），在委托人提出要求后【5】日内或事项发生后【3】日内提交，提交份数为正本【1】份、电子版【1】份。

工程质量评估报告：工程竣工验收前【7】日内，监理人向委托人提交正本【1】份、电子版【1】份，报告应明确工程质量是否符合设计文件及规范要求、是否具备竣工验收条件。

竣工监理总结报告：工程竣工结算完成后【15】日内，监理人向委托人提交正本【1】份、电子版【1】份，报告应全面总结监理工作开展情况、工程质量 / 进度 / 造价控制成效、遗留问题及处理建议等。

所有书面报告应加盖监理人公章及总监理工程师签字确认，电子版报告需与书面报告内容一致；委托人如需增加报告份数，应提前【3】日书面通知监理人，监理人应予以配合，额外份数的制作费用由委托人承担。

2.8 文件资料

监理成果文件：除监理服务期约定提交监理报告外，监理人在单项工程监理服务结束后，按委托人要求的时间将全套监理B类资料组成档案后，向委托人移交1份原件扫描电子版。

监理人对监理档案保存期在符合国家及行业相关规定外，档案保存期限应不少于十年。

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：___/___。

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

交的方式和时间为：___/___。

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：委托人在委托具体项目后，在取得相关文件、资料后7日内，向监理人提供下述文件、资料：①委托人与施工单位签订的正式合同、协议；②图纸；③其他有效文件。

3.4 委托人代表

委托人代表为：以实际委托为准。

委托人代表身份证号：___/___。

委托人代表联系方式：___/___。

3.6 答复

委托人同意在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。

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) 委托人有权对监理人提供的各项监理服务实行监督，并有权向监理人派出的工程监理服务项目驻现场负责人及管理人员提出要求和建议。委托人有权随时定期检查、验收、纠正、处罚监理人的各项工程监理服务工作，并有权抽查监理人的工作人员或工作内容，有权要求监理人重新更正。监理人无任何正当理由部分或全部不履行合同规定的义务时，委托人有权根据具体情况扣减相应的监理酬金，此外，经过委托人书面催告后，监理人仍未在催告的期限内履行或纠正的，委托人有权单方面解除本合同，监理人应按照合同单项工程监理费或所涉及监理费的30%向委托人支付违约金，监理人还应赔偿因此给委托人造成的全部经济损失。

(2) 如监理人或其人员被发现接受承包人或供应商给予的任何利益(包括花红、折扣、贿赂、贷款)，委托人有权单方面解除本合同，并要求监理人赔偿委托人因监理人行为造成的相应损失或损害。监理人应按照合同总价款的30%向委托方支付违约金。

(3) 监理人对本项目工程质量、安全生产及文明施工承担监理责任。凡经安全主管部门认定属于监理人责任的安全事故，或因监理人未及时发现安全隐患、督促整

改不力等原因导致发生安全生产事故的，委托人均有权根据事故等级采取相应管控措施，并相应扣减监理费，具体如下：

①发生一般安全责任事故的，委托人有权扣减监理人合同总价款10%的监理费；

②发生较大安全责任事故的，委托人有权扣减监理人合同总价款30%的监理费，同时监理人应按照合同总价款的30%向委托人支付违约金；

③发生重大及以上安全责任事故的，委托人有权单方面解除本合同，扣减监理人全部监理费，监理人应按照合同总价款的30%向委托人支付违约金。

此外，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) 监理人对本项目质量控制负有责任，若监理人履职不到位，出现质量不达标问题，每发现一处，委托人有权扣减监理人合同价款总额1%的监理费；降低验收标准或出具虚假验收意见的，委托人有权扣减监理人合同价款总额10%的监理费；因监理人原因导致工程质量降低、造成委托人产生损失的，监理人应全额赔偿。同时，委托人亦有权单方面解除本合同，监理人应退还已收取的合同价款，并按照合同价款总额的50%向委托人支付违约金，赔偿委托人因此遭受的全部损失。

(5) 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿因该索赔而导致的委托人的各种费用支出（包括但不限于甲方因维护权益产生的律师费、诉讼费、保全费、交通费、差旅费、鉴定费等相关费用）。。

(6) 监理人对项目进度控制和工作协调控制负有责任，如因监理人的责任造成项目总工期延误，则每延期1日监理人支付监理酬金的万分之五的违约金，违约金最高限额为监理酬金的10%。延期超过10日的，委托人有权单方面解除本合同，监理人应按照合同价款总额的30%向委托人支付违约金，同时还应当赔偿委托人因此遭受的其他损失。

(7) 监理人需调整监理人员时，应书面经委托人批准后方可进行。未经委托人书面批准擅自调整监理人员时，应向委托人支付违约金，其中总监理工程师按照1万元/次计取违约金，总监理工程师代表按照5000元/人次计取违约金，各专业监理负责人按照1000元/人次计取违约金。

(8) 未经委托人书面同意并加盖公章，监理人不得将本监理工作转委托或转包、分包给任何第三方，否则委托人有权单方面解除本合同。监理人应按照合同总价款的30%向委托人支付违约金，同时还应当赔偿委托人因此遭受的其他损失。

(9) 监理人不得超越“合同”约定，以委托人名义从事其他活动，否则委托人有权单方面解除本合同，监理人应按照合同总价款的 30%向委托人支付违约金，同时还应当赔偿委托人因此遭受的其他损失。委托人有权单方面解除本合同，监理人应退还已收取的合同价款。

(10) 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，有复印、扫描等保存委托人资料行为，或者有侵害委托人商业秘密、知识产权等情形的，委托人有权单方面解除本合同，监理人应按照合同总价款的 30%向委托人支付违约金，同时还应当赔偿委托人因此遭受的其他损失。

(11) 监理人对其上述违约行为应按照确定的数额或者确定的计算比例、方法偿付违约金、赔偿金，且该违约金、赔偿金不足以弥补委托人的实际损失，委托人有权要求监理人补足差额。

(12) 因监理人违约而应向委托人支付的赔偿金、违约金，委托人有权直接从应付给监理人的监理酬金及其他任何费用中扣除，不足以抵扣的，委托人有权向监理人追偿。以上所有违约金的支付，委托人可在支付给监理人的任何一次付款中扣除。

(13) 监理人应当向委托人承担的上述赔偿责任以及委托人可能代为向第三方先行赔付后向监理人进行追偿的范围，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、罚金、守约方为解决纠纷发生的各项费用（包括但不限于委托人为此或督促监理人履行相关义务而支付的诉讼费/仲裁费、公证费、鉴定费、保全费、担保费、差旅费、调查费、律师费、交通费、被第三方追责产生的一切费用）。

(14) 监理人未经委托人同意单方终止或解除合同的，应返还委托人支付的全部款项，向委托人支付合同价款30%的违约金，并赔偿由此给委托人造成的全部损失。

(15) 监理人保证拥有履行本合同的合法资质且符合国家法律相关规定，并按照委托人要求向委托人提供有关手续、证件等正规文件。如因此导致委托人产生损失或不利后果的，监理人应承担全部法律责任及赔偿全部损失。如监理人相关人员需要资质，监理人应保证施工/工作人员具备相应资质，持证上岗，认真负责，且施工设备、车辆等均应符合国家法律规定。

(16) 监理人违反本合同约定的义务，构成违约行为，除本合同条款另有约定外，委托人有权要求解除本合同，扣除监理方所实施该项目咨询合同额的30%作为违约赔偿金，并要求监理方承担甲方因此造成的损失。

4.2 委托人的违约

4.2.1.3 委托人违约的其他情形： / 。

4.2.2.1 委托人赔偿金额按下列方法确定： ___/___。

5. 支付

5.1 监理酬金

___/___。

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 补偿费用及争议部分费用

补偿费用的支付方式： 无。

5.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方式： 无。

5.6 结算

甲方收到乙方提供的正式费用结算申请后，进行审核。如同意后，根据以下支付方式支付监理费：

(1) 政府自筹资金项目：工程监理服务项目监理费用执行依据发改价格【2007】670号“国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》”的标准下浮20%计量。监理服务费于服务年度每半年集中结算一次。竣工验收合格后，委托人以结算评审金额为准向监理人支付监理服务费。

(2) 专项资金项目：工程监理服务项目监理费用原则上依据发改价格【2007】670号“国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》”的标准计量。如遇专项资金批复额度不足，则监理服务费用相应下浮。项目竣工验收合格且专项资金到位后，委托人按照项目主管部门批复金额及支付要求向监理人支付监理服务费。专项资金项目相关部门对监理服务费用有特殊规定的从其规定。

专项资金项目中未包含监理费用的，参照本款（1）项约定执行。

由于本项目的资金来源于政府，双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定：因政府财务制度因素（包含但不限于对支付资金的拨付、审计或审批等流程延迟）或其他政府不可控因素而导致甲方不能按照合同约定付款时间向乙方支付合

同价款时，不构成甲方的违约行为，不得因此追究甲方违约责任及支付逾期利息的责任，最终以财务流程确认后的支付时间为准。

乙方指定收款信息：

收款账户：建科创(北京)工程项目管理有限公司通州台湖分公司

收款账号：2000000917114

开户行：北京农商银行宋庄支行

统一社会信用代码：91110112MAK5R8DT7B

6. 合同生效、变更（解释）与终止

合同履行期限届满或项目服务结束并经委托人确认后自然终止并解除。

合同履行期间，双方可协商解除本合同。

合同履行期间如遇不可抗力造成本合同终止解除，双方互不追究违约责任，为各自造成的损失自行承担或协商解决。

合同履行期间，如因监理人原因无法继续履行本合同致使合同终止，经委托人书面通知后，监理人仍不能履行的，委托人可单方解除本合同，解除日期为委托人向监理人书面送达解除通知书之日。因此产生的不利法律后果均由监理人承担（包括但不限于监理人应承担的违约责任、为委托人造成的经济损失、因此给监理人带来的全部损失、委托人因维护权益产生的律师费、差旅费等相关费用）。

双方在合同第一部分落款处载明的地址可作为送达催款函、对账单、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

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 / 仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向北京市通州区人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

附件 A：“发改价格【2007】670 号“国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》”。

国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理 与相关服务收费管理规定》的通知

发改价格（2007）670 号

国务院有关部门，各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、建设厅（委）：

为规范建设工程监理及相关服务收费行为，维护委托双方合法权益，促进工程监理行业健康发展，我们制定了《建设工程监理与相关服务收费管理规定》，现印发给你们，自 2007 年 5 月 1 日起执行。原国家物价局、建设部下发的《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》（〔1992〕价费字 479 号）自本规定生效之日起废止。

附：建设工程监理与相关服务收费管理规定

国家发展改革委 建设部

二〇〇七年三月三十日



营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码
9111010514000124

名称 建科创(北京)工程项目管理有限公司
 类型 有限责任公司(自然人独资)
 法定代表人 王啸波

注册资本 300万元
 成立日期 2012年08月08日
 住所 北京市通州区马驹桥镇九周路临29号-2124(集群注册)

登记机关
 2026年02月13日

经营范围

一般项目：工程管理服务；工程造价咨询服务；招标投标管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；对外承包工程；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

扫描二维码，了解更多信息，许可、监管信息，体验更多应用服务。




国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

附件C: 资质证书复印件

