# 北京市建设工程
# 委托监理合同

发 包 人 ： 北京市大兴区教育综合服务中心

监 理 人 ： 北京炬桓工程项目管理有限公司

项目名称 ： 2026年大兴区中小学校舍安全改造提升项目

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○二五年三月　制定

# 建设工程委托监理合同

--2026年大兴区中小学校舍安全改造提升项目

发包人（甲方）：北京市大兴区教育综合服务中心

统一社会信用代码：12110224400965530D

法定代表人：李宝雷

住所：北京市大兴区龙河路

邮政编码：102600

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京大兴支行

账号：0200011409089274594

联系人：李宝雷 电话：69255685 传真：/

电子邮箱：/

**监理人（乙方）：**北京炬桓工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：91110115764221639W

法定代表人：刘长山

资质证书名称：工程监理资质证书 资质证书编号：E211035488

住所：北京市大兴区隆华大街53号院15号楼1层15-105

总监理工程师姓名：陈旗 身份证号码：210121197612026155

总监理工程师注册证书编号：11018933

邮政编码：102600

开户银行：北京银行两桥支行

账号：01090337500120105329222

联系人：陈旗 电话：13671395455 传真：/

电子邮箱：/

甲乙双方根据《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：2026年大兴区中小学校舍安全改造提升项目

1.2 工程地点：北京市大兴区

1.3 工程规模：/

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：/

□ 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：对2026年大兴区中小学校舍安全改造提升项目图纸范围内建筑装饰工程、电气工程、给排水工程、消防工程、采暖工程、通风空调工程的拆除与新建实施监理服务。

2.2监理与相关服务内容：对2026年大兴区中小学校舍安全改造提升项目图纸范围内建筑装饰工程、电气工程、给排水工程、消防工程、采暖工程、通风空调工程的拆除与新建实施监理服务。

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：_____/_____

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：_____/_____

3.2 相关服务依据：_____/_____

## 第四条　签约酬金

签约酬金（大写）：壹佰零陆万伍仟元 （¥1065000元），其中税金（大写）：陆万零贰佰捌拾叁元 （¥ 60283元）。

包括：

4.1签约监理酬金：¥1065000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2021年7月4日起，至2021年11月27日止；共计147天。

5.2 缺陷责任期服务期限：自工程通过竣工验收之日起/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、全部设计图纸及施工说明文件(原件):2、委托人与施工承包单位签定的施工合同:3、施工招标文件及施工中标单位投标文件；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：1、全部设计图纸及施工说明文件(原件)1套:2、委托人与施工承包单位签定的施工合同副本1份:3、施工招标文件及施工中标单位投标文件1份。

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____/_____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__3__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__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。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_3_天内完成审批。

**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__3__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 3 天内和（或）金额 1 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 | 合同签订后 5 日内 | 4 |
| 2 | 监理月报 | 合同履行期间下月月初 5日前报送上月月报 | 4 |
| 3 | 专项报告 | 根据实际需要或发包人要求时 | 按需 |
| … | …… | | |

**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 3 天内移交发包人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间为：双方商议

## 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： /

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 / %。

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： /

。

**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 7 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： ¥319500 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：_____/_____

☑其他：监理酬金采用总价平均、分期支付的方式支付，具体支付时间以财政拨款为准，工程竣工验收后，委托人累计支付至监理酬金总额的80%。

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14天内向监理人支付酬金。

8.2.3.10 甲方支付每笔款项之前，乙方需提供符合甲方要求的等额增值税发票，否则甲方有权拒绝付款并不承担违约责任。

**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__7__天内，监理人提交结算价款申请，发包人收到申请后__/__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：__工程结算、审计完成后，委托人向监理人支付剩余监理酬金，具体支付时间以财政拨款为准。__

## 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__10__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：_____/_____

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__/__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：

□变更酬金=∑（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）。

□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：_____/_____

## 第十一条 合同生效、中止与终止

**11.1 生效**

本合同自甲乙双方签字并盖章后合同生效。

**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__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___14___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___14__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：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。

监理人申明的保密事项和期限：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。

第三方申明的保密事项和期限：/

## 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，协商、调解未果，争议一方向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

## 第十七条　其他约定

17.1 合同一式 捌 份，双方各执 肆 份，每份合同均具有同等法律效力。

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7月18日。

17.4 订立地点：大兴区教育综合服务中心

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：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）　　法定代表人或其委托代理人：（签字）

2026年7月18日　　2026年7月18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