正本

BF—2025—0206

北京市建设工程委托监理合同

发　包　人　：北京市西城区教育委员会基建管理中心

监　理　人　：北京英诺威建设工程管理有限公司

项目名称　　：旌勇里 3 号装修改造工程（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： 北京市西城区教育委员会基建管理中心

统一社会信用代码：121101024008219165

法定代表人：马仪川

住所：北京市西城区双槐里小区甲1号楼京源大厦二层

邮政编码：100053

开户银行：/

账号：/

联系人：沙老师 电话：63515700 传真：/

电子邮箱：/

监理人： 北京英诺威建设工程管理有限公司

统一社会信用代码：911101021012940600

法定代表人：杨晓东

资质证书名称：房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级

资质证书编号：E111003679

住所：北京市西城区广义街5号5层3-510

总监理工程师姓名：郭红毓 身份证号码：232303197209211020

总监理工程师注册证书注册编号（注册号）：11005031

邮政编码：100053

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京天宁寺支行

账号：0200024819201071423

联系人：吉艳花 电话：15210125078 传真：010-83117969

电子邮箱：inv008@126.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：旌勇里3号装修改造工程（监理）

1.2　工程地点：北京市西城区旌勇里3号

1.3　工程规模：　11480平方米

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：　7796.519049（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：　招标文件和施工图纸范围全部内容监理（含所有变更、洽商）。

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)、本项目成本控制及施工过程中的质量、进度、造价、安全防护文明施工控制；合同（包括总包合同、分包合同和供货合同等）、信息及资料管理；施工过程中的协调工作；审定总包单位选择的分包单位；参加设计交底和图纸会审，签发开工指示；审查施工总承包人提出的施工组织设计、施工技术方案和施工进度计划，提出具体意见，并督促其实施；核查施工总承包人提出的材料和设备的数量及质量，对不合格的提出试验或更换要求；检查工程质量，对严重违反规范、规程的责令立即改正，必要时签发停工通知；验收隐蔽工程和分部分项工程，参与处理工程质量事故；督促施工总承包人的施工技术管理制度和质量保证措施的实施；根据工程建设和施工质量量测，认定完成的工程数量；检查现场的安全、防护和卫生设施，对不合格的提出改进要求；参与处理违约索赔和合同未规定的问题；参与工程竣工验收，提出单位工程质量评估报告；具体内容包括但不限于以下工作：1、编制并实施监理规划（合同签订 5 日内须向委托人提交）及监理实施细则（接到施工图及施工总承包人的施工组织设计 5 日内）。

(2)、编制一份切实可行的安全施工监理方案及实施细则并在监理工作的过程中认真贯彻实施。

(3)、对设计图纸中存在的问题提出意见和建议。

(4)、对分包单位及材料设备供货厂商的资格、人员资质等进行审核，参与审核分包工程及材料设备采购的招标文件。

(5)、工程质量控制：①以工程施工质量验收统一标准及验收规范等为依据，严格按工程质量控制的方法指导施工全过程工作，督促施工总承包人全面实现施工合同约定的质量目标。严格要求施工总承包人执行有关材料、施工试验制度和设备检验制度。坚持不合格的建筑材料、构配件和设备不准在工程上使用。坚持本工序质量不合格或不进行验收不予签认，下一道工序不得施工。②对工程项目的人、机、料等因素进行全面质量控制，监督施工总承包人的质量管理、技术管理和质量保证等体系落实到位。

(6)、工程造价控制：在建设工程施工总承包合同约定的时限内对施工总承包人申报的固定单价工程量及工程价款进行审核。对未经监理工程师质量验收或有违约的工程量不予计量和审核，协助委托人控制好工程款的拨付。监理人应从项目的功能要求、质量和工期等方面审查工程变更的方案，并依据施工总承包合同条款约定，与委托人确定工程变更的价款。督促施工总承包人及时上报洽商变更资料及洽商变更结算并进行审核认定后，及时上报委托人；对于工程中可能发生的索赔事项应及时做好现场记录并上报委托人。按照施工合同中结算价款调整的约定，及时审核工程量清单与施工图纸量差，审核意见上报委托人。

(7)、工程进度控制：①在确保工程质量和安全并符合控制投资的原则下，依据施工总承包合同所约定的工期目标，采用动态控制的方法，对工程进度进行主动控制。②发现工程进度偏离计划时，总监理工程师组织监理工程师及有关人员进行原因分析，召开各方协调会议，研究应采取的

措施，并指令施工总承包人采取相应的调整措施，保证合同约定目标的实现。

(8)、落实安全防护、文明施工措施：监理人应当对施工总承包人落实安全防护、文明施工措施情况进行现场监理，监理人发现施工总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；对施工总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报告，必要时责令其暂停施工。

(9)、合同管理：建立合同目录、编码和档案，便于查询和检索合同条款，以科学的方式将有关的合同程序和数据指示出来，为工程提供服务。

(10)、信息管理：为实践工程总目标对所需要的信息进行收集、整理、处理、存储、传递、应用等一系列工作，选派专门人员从事这项工作，同时通过计算机辅助做好这项工作。

(11)、组织协调：在委托人的委托权限内，负责监理工程项目范围内的组织协调，包括但不限于如下内容：协助委托人解决施工过程中的总体协调配合问题；协调施工总承包人做好施工用地及工、料、机的进场计划；协调各施工专业单位间的配合工作；定期召开工程监理协调会议，了解施工进度情况；在施工准备阶段，组织设计人、施工总承包人、委托人进行设计图纸会审与交底；配合设计人进行重要部位或工序、分部分项、单位工程竣工验收等工作；做好与工程质量监督站的交流和协调；积极配合政府职能管理部门对工程建设的检查和验收工作；做好与其他协作单位的配合与协调工作等。

(12)、工程开工前，做出一份成本预测预算，编制项目的目标成本、合约规划、资金支付计划，做好风险控制因素分析。

(13)、项目动态成本监控。过程中把控好设计变更和洽商签证的成本，做好过程中变更台账，及时跟进变更预算。要做出实际成本和预测成本对比分析表，对照前期做的成本预测预算和风险控制因素分析，总结原因，调整对未完工程的成本预测预算和风险控制分析，及时调整合约规划，达到动态控制。

(14)、进行月度运营成本分析。

(15)、收集项目成本资料，编制成本月报。

(16)、工程完工后，进行结算审核，编制结算审核报告及工程决算报告，进行项目后评估。对比目标成本，分析成本控制的成效。

(17)、整理施工物资及机械台账，掌握工程材料成本，编制物资成本分析清单，为甲方提供材料资金支出依据。

(18)、做好工程项目内控管理，对工程项目资金进行成本核算，促进降本增效和全成本控制，对项目过程中高成本材料进行审核。

(19)、监理人组织的工作人员必须相对稳定。总监及主要人员不得随意更换，如确需更换，监理人应提前 1 个月向委托人提出书面申请报告，经委托人批准后方可予以调整更换，更换后的人员

应具备与其前任相当或以上的资质和技能，且该人员更换应同时符合以下条件：

1）事先征得委托人的书面同意；

2）已经安排的经委托人认可的、并具备与被更换人员的资历、资格和专业水平至少相当的替代人员；同时，监理人应积极采取必要措施确保不会影响本次服务质量和进度。

3）监理人须按投标文件中所报的总监理工程师、总监代表、安全监理工程师和其他主要监理人员（指各专业监理工程师）进驻施工现场。在本合同施工期内总监理工程师和其他主要监理人员原则上不得更换。未经发包人同意更换总监理工程师的，每更换一次，监理人须向发包人支付违约金 2 万元。

未经发包人同意更换其他主要监理人员（指总监代表、各专业监理工程师）的，每更换 1 人次，监理人须向发包人支付违约金 1 万元。

(20)、监理人在本合同中所列的配备人员计划与投标申请书一致。委托人没有义务另行向监理人支付合同范围内人员调整所造成的任何款项增加。合同实施过程中，监理人不得以本合同中所配备人员计划为依据拒绝委托人根据实际工作需要提出的有关人员数量及专业或资质调整等合理要求。

(21)、本条款中的任何规定都不影响委托人在不满意监理人服务时要求监理人更换项目服务团队或其中成员的权利，也不影响委托人在本合同规定的特定条件下解除合同的权利。监理人在此无条件同意并确认其应保证其在本协议项下的服务优先于其他业务，即如委托人要求监理人所属工作人员为本项目提供相关服务，监理人应确保能够优先选派资质相当的工作人员为本项目提供快速且优质的服务。

(22)、当委托人发现监理人所属工作人员不按合同约定履行应尽的咨询服务职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失任何的，委托人有权要求监理人立即更换相关人员，并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任，直到终止合同。

(23)、监理人必须遵照其在投标书中的承诺，总监及部分专业技术人员须按照委托人指定地点驻场工作，并确保每周工作时间不少于 5 工作日。在服务期内，派驻本项目现场人员均为专职工作人员，不得在其他项目兼职。

(24)、施工过程中，施工单位如需变更建筑材料、建筑构配件和设备，监理人有义务配合论证并出具意见。

2.2.2相关服务内容：

□ 勘察阶段：_____/_____

□ 设计阶段：_____/_____

☑ 工程保修期阶段：监督承包单位履行保修责任、协助建设单位处理质量缺陷、保障工程使用功能，确保保修期内的工程问题得到及时、合规解决。

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）各级主管部门对本项目的批文、批件；

（2）委托人与承包人、供应商签订的施工合同、供货合同等；

（3）本工程投标文件、招标文件；

（4）工程设计图纸及文件。

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）：壹佰柒拾捌万肆仟陆佰叁拾陆元捌角陆分（¥1784636.86元），其中税金（大写）：壹拾万壹仟零壹拾柒元壹角捌分（¥ 101017.18元）。

包括：

4.1签约监理酬金：1784636.86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7月30日起，至2027年5月30日止；共计304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：施工阶段监理期限以实际工期为准。

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：委托人在监理合同盖章生效后，在取得相关文件、资料后，向监理人提供下述文件、资料：（1）委托人与施工总承包人签订的正式合同、协议及附件1份；（2）图纸1套；（3）其他有效文件。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：/

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 赵旭 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 14 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 14 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 14 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。

7.4 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	开工前 14 日内	2 套
2	监理月报	每月的 5 日前	1 份
3	专项报告	开工前 14 日	2 套
…	……		

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，移交的方式和时间为：____/_____。

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__/__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__/____%（具体金额：__/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：(1) 监理合同签订、监理人进驻现场且财政资金到位后，支付该项目对应预算评审金额或招标控制价评审金额的 30%；(2) 工程竣工、验收合格且财政资金到位后，支付到预算评审金额或招标控制价评审金额的 80%；(3) 待工程结（决）算审价完成，且财政资金到位后，以工程结算审价结果为准，付清余款，若已支付金额超过审定金额，监理人需在结（决）算审定后 7 日内向委托方返还多收到的费用。

□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%。

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且获行政拨款后 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 28 天内，监理人提交结算价款申请，发包人收到申请且获行政拨款后 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：待工程结（决）算评审完成后，以工程结（决）算评审结果为准，付清余款。若结算审定价或决算价低于合同价，监理人需在结（决）算审定后 7 日内向发包人返还多收到的费用。

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：监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失：（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，委托人每查处一次监理人应支付签约价款

5%的违约金，造成损失的，依法承担赔偿责任。赔偿金=直接经济损失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。

(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，每逾期一日按签约价款的千分之一支付违约金，并赔偿甲方其他经济损失。

（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，委托人每查处一次监理人应支付签约价款 5%的违约金。造成损失的，依法承担赔偿责任。赔偿金=直接经济损失。 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)、根据委托人要求，监理人需及时将成本预测预算，项目的目标成本、合约规划、资金支付计划，风险控制因素分析，项目动态成本监控，月度运营成本分析报告，成本月报，结算审核，编制结算审核报告，工程决算报告，项目后评估，分析成本控制的成效报告，整理施工物资及机械台账，物资成本分析清单等监理人义务约定的资料及时提供给委托人。委托人通知监理人提供时间，监理人逾期提供的，每逾期一日应支付签约价款*0.1%的违约金（委托人从监理费中扣除），逾期 10 个工作日仍未交付的，委托人有权解除合同，监理人应返还委托人已支付的监理费，赔偿委托人因此受到的损失。监理人明示不提交的，委托人有权解除合同，监理人应支付 5%的违约金（委托人从监理费中扣除），返还委托人已支付的监理费，赔偿委托人因此受到的损失。

(5)、监理人在其责任期内如果失职，应赔偿由此给委托人造成的直接及间接经济损失。 ①由于监理人的工作失误造成其所提供的单价数据超过合理的市场单价的 5%以上的，视为监理人的违约，超出部分应由监理人赔偿。 ②委托人将随时检查监理人驻场工作情况，监理人驻场人员未能按照委托人要求的时间到位，一经查实，每缺少一人，监理人将向委托人支付 0.5 万元/天/次违约金；监理人驻场工作时间未能满足合同约定，一经查实，监理人将向委托人支付 1000 元/人/天违约金；监理人驻场人员累计空缺 15 天及以上时，委托人享有解除本合同的权利，由监理人承担造成的一切损失。 ③监理人未按照委托人要求工作而给委托人造成损失的，均由监理人承担，情节严重的，依法追究法律责任。

(6)、除委托人书面同意外，监理人及专业人员不应接受本合同约定以外的与项目有关的任何报酬。监理人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。在项目服务过程中监理人及专业人员应持独立、客观立场，否则，委托方有权解除合同。因监理人上述行为给委托人造成损失的，委托人有权要求监理人赔偿损失，情节严重的，依法追究法律责任。

(7)、如因监理人违反本合同约定、失职等，导致与委托人发生争议，监理人应承担因此给委托人造成的损失，以及委托人因此所发生的争议解决费用，包括但不限于：诉讼费、仲裁费、保全费、公告

费、律师费、公证费、担保费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、甲方对第三方支付的赔偿/补偿/违约金以及行政处罚金、工程修复/重建等补救成本及其他相关费用。

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，不再增加监理酬金：

（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，发包人不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=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）。

□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

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___14___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）发包人在收取行政拨款后无正当理由（如政府机关相关付款意见）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 28 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。

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：/

监理人申明的保密事项和期限：/

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。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__陆__份，具有同等法律效力，双方各执__叁__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__7__月__16__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

18.1 经建设单位同意后，可对非主体、非关键性监理内容分包；在保证项目完整性的前提下，监理人可按照专用合同条件的约定或经发包人书面同意，将自有资质证书许可范围以内或以外的监理服务，依法、合规、择优委托给具有相应资质或能力的其他监理单位实施。

18.2 监理人擅自转让应承担的违约责任：发包人有权单方解除合同并要求监理人支付违约金，违约金金额为擅自转让的费用，并有权要求监理人承担损害赔偿责任。

18.3 合同条款 8.2.2 预付款约定不适用。修改为：发包人应当在双方签订合同且发包人获行政拨款后，向监理人支付预付款，预付款额度为预算评审金额或招标控制价评审金额的 30% 。

18.4 合同条款 8.2.3.7 调整为：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。

发包人：北京市西城区教育委员会基建管理中心

（盖章）

监理人：北京英诺威建设工程管理有限公司

（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

经办人：沙老师

联系电话：63515700

2026 年 7 月 16 日

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

经办人：吉艳花

联系电话：15210125078

2026 年 7 月 16 日

附件：1.支付报审表（格式另附）

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 1 支付报审表

支付报审表

监理与相关服务酬金支付报审表	资料编号	
工程名称		

致：_____（建设单位）

根据本监理合同约定，我方已完成了_____工作，建设单位应在_____年___月____日前支付酬金共计（大写）_____，（小写：_____），请予以审批。

其中：

（1）截至本次付款周期应当支付的酬金：_____元；

（2）根据合同第 9.1、9.2 款确定的违约金和赔偿金：_____元；

（3）根据合同第 8.2.3.4 项约定的补偿费用：_____元；

（4）根据合同第 8.2.3.5 项约定应当支付的奖励金额：_____元；

（5）根据合同第 8.2.3.6 项约定应当支付的其他酬金：_____元；

（6）根据合同第 8.2.3.3 项应当增加或扣减的变更金额：_____元；

（7）根据合同应当增加和扣减的其他金额：_____元。

附件：

☐ 已完工程量报表

☐ 工程竣工结算证明资料

☐ 相应支持性文件

监理人（盖章）：_____

总监理工程师（签字、加盖执业印章）：_____

年　　月　　日

审批意见：

建设单位（盖章）：_____

项目负责人（签字）：_____

年　　月　　日

附件 2

监理技术标准和要求

详见投标文件。

附件 3

监理与相关服务报价清单

监理与相关服务报价汇总表

工程名称：旌勇里3号装修改造工程（监理）　　日　期：2026年06月22日

序号	服务阶段	费用合计（元）	备注
1	施工阶段监理服务报价	1784636.86	/
1.1	人员费用	1410560.00	/
1.2	检测工具、仪器设备使用费	17850.00	/
1.3	其他投入费用	175037.31	/
1.4	利润	85172.37	=（1.1+1.2+1.3）× 5 %
1.5	税金	101017.18	=（1.1+1.2+1.3+1.4）× 6 %
2	相关服务报价	0	/
2.1	人员费用	0	/
2.2	检测工具、仪器设备使用费	0	/
2.3	其他投入费用	0	/
2.4	利润	0	=（2.1+2.2+2.3）× 5 %
2.5	税金	0	=（2.1+2.2+2.3+2.4）× 6 %
3	监理与相关服务费用（投标总价）	1784636.86	=1+2

投 标 人：北京英诚建设工程管理有限公司（盖单位CA电子印章）

法定代表人或其委托代理人：杨晓东（签字个人CA电子印章）

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

详见投标文件。

中标通知书(监理)

北京英诺威建设工程管理有限公司:

根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人情况，以及招标文件中规定的定标原则和方法，现确定你单位为下述工程的监理中标人。主要中标条件如下：

工程名称	旌勇里3号装修改造工程（监理）	建设规模	11480平方米
建设地点	北京市西城区旌勇里3号。		
监理服务范围	本项目为旌勇里3号装修改造工程，包含拆除工程、建筑工程、装饰工程、给排水工程、消防工程、采暖工程、通风工程、消防电工程、弱电工程、电气工程、空调工程、室外工程、燃气工程等内容的全部监理工作。		
中标价格	¥：1784636.86　　大写：壹佰柒拾捌万肆仟陆佰叁拾陆元捌角陆分		
项目总监理工程师	郭红毓	注册监理工程师执业证书编号	11005031
备　注			

请你单位在接到本中标通知书后 30 日内到 北京市 与我单位签订委托监理合同。

招标人：北京市西城区教育委员会基建管理中心（盖单位CA电子印章）

法定代表人或其委托代理人：马俊川（盖个人CA电子印章）

日期：2026年07月09日