

北京市建设工程委托监理合同

委托人: 北京市昌平区天通苑北街道办事处

监理人: 北京百事百达工程管理有限公司

项目名称: 天通苑北街道 2026 年超长期特

别国债住宅老旧电梯更新监理服务项目

合同编号: _____

北京市市场监督管理局

监制

北京市建设委员会

2026 年 7 月 10 日制

合同协议书

委托人（全称）：北京市昌平区天通苑北街道办事处

监理人（全称）：北京百事百达工程管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》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：天通苑北街道 2026 年超长期特别国债住宅老旧电梯更新项目（监理）
2. 工程地点：北京市昌平区天通苑北街道
3. 工程规模：天通苑北街道 2026 年超长期特别国债住宅老旧电梯更新预计 612 部电梯
4. 工程范围：天通苑北街道 2026 年超长期特别国债住宅老旧电梯更新预计 612 部电梯工程的全部监理服务工作
5. 工程概算（估算）投资额：预计 19340 万元

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. 投标文件、投标函及投标函附录或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 合同通用条款；
5. 合同专用条款；
6. 技术标准和要求；
7. 监理与相关服务报价清单；
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。合同签订后，双方依法签订的补充协议也是合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：周淑芳，身份证号：130402197607291541，

注册号：13000589

五、签约酬金与补偿费用（含税）

（一）签约酬金（大写）：壹佰玖拾陆万元（¥1960000），

以最终审计金额为准。 包括:

1. 监理酬金: 壹佰玖拾陆万元 (¥1960000), 以最终审计金额为准, 该费用包含监理人履行本合同项下义务的全部费用, 除此之外, 委托人无需另行支付其他任何费用。

2. 相关服务酬金: /

其中:

(1) 保修期服务酬金: /

(2) 其他相关服务酬金: /

本合同约定的酬金, 是监理人履行本合同项下义务的全部对价, 已包含监理人提供本合同约定的全部服务所需成本、费用、利润和税金, 包括且不限于: 咨询人人员工资/奖金/加班费/福利费用、材料费、文件编印费、通讯费、邮递费、交通费、住宿费、办公费用、差旅费、公司管理费、利润、增值税等。且除非双方已明确可以进行调整的情况外, 酬金不进行调整。

(二) 委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时的 补偿费用 (大写): / 元 (¥ /)。

六、期限

1. 监理期限:

预计自 2026 年 7 月 10 日始, 至 2027 年 3 月 31 日, 共计 265 日历天。

2. 相关服务期限:

(1) 保修期服务期限自实际竣工日期起 24 个月。

(2) 其他相关服务期限 /

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺, 按照合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按照合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: 2026 年 7 月 10 日。

2. 订立地点: 天通苑北街道办事处。

3. 合同一式 肆 份, 具有同等法律效力, 其中委托人执 贰 份、监理人执 贰 份、项目管理单位执 / 份。

4. 合同未尽事宜, 双方协商解决, 另行签订书面补充协议, 补充协议与本合同不一致的, 以补充协议为准。

本页无正文

委托人：北京市昌平区天通苑北街道

办事处（盖章）

统一社会信用代码：_____

资质证书编号：_____

住所：天通中苑二区 13 号楼

邮政编码：102200

法定代表人（签字）：褚 铭

或授权代表（签字）：褚 铭

开户银行：_____

账号：_____

电话：_____

监理人：北京百事有达工程管理有限公司

公司（盖章）

营业执照号：91110105700118966B

资质证书编号：E111A01125

住所：北京市朝阳区水岸南街 1 号院 1 号楼 2 层 207 室

邮政编码：100021

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

开户银行：中国民生银行北京奥运村支行

账号：693826421

电话：010-53351021

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。受委托人委托项目管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 “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。

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。

1.2 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) 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四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。

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) 合同及委托人与第双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 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监理与相关服务机构，配备必要的检测设备。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。

2.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的相关方处获得任何经济利益等好处。

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。

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、项目管理单位的财产，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、项目管理单位，并按合同专用条款约定的时间和方式移交。

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。

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、项目管理单位应将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人，当委托人、项目管理单位更换委托人代表时，应当提前 7 天通知监理人。

委托人代表的姓名在合同专用条款中明确。

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，不视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应当按合同约定，向监理人支付酬金。

3.8 合理化建议的奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，委托人应当予以奖励。奖励金额的确定方法在合同专用条款中约定。

3.9 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。

3.10 环境保护责任

监理人应定期检查施工现场的建筑垃圾处理、施工扬尘治理等环保状况，发现问题及时上报并结合实际情况联合相关方给予相应处置。

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

5.1 支付货币

除合同专用条款另有约定外，酬金均以人民币支付。

5.2 首付款

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在双方签订合同后 14 天内向监理人支付首付款，额度为签约监理酬金的 20%。

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

委托人采用总价平均、分期支付的方式按月向监理人支付监理酬金。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金最终以结算评审的金额为准，根据实际工作时间支付。具体

支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金经双方确定后按月支付。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.5 合理化建议奖励

监理人提出合理化建议奖励金额的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.6 竣工支付

工程竣工验收时，委托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%。如委托人未按约定支付，监理人可不签署工程竣工验收及移交竣工文件。

5.3.7 支付申请

监理人应当在合同约定的每个支付周期结束后的 7 天内，以书面形式向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付酬金和费用总额及细目、金额。

支付申请书应当包括以下内容：

- (1) 截至本次付款周期应当支付的酬金；
- (2) 根据第 4.1、4.2 款确定的违约金和赔偿金；
- (3) 根据第 5.3.4 项约定的补偿费用；
- (4) 根据第 5.3.5 项约定应当支付的合理化建议奖励；
- (5) 根据第 6.2 款应当增加或扣减的变更金额；
- (6) 根据合同应当增加和扣减的其他金额。

5.3.8 支付时限

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在收到监理支付申请后 7 天内予以审批，在批复后 14 天内向监理人支付酬金。

5.4 有争议部分的付款

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。

5.5 结算

工程竣工后，监理与相关服务结算价款依据本合同文件约定的结算方法进行
调整，并于工程竣工结算后 28 天内一次性支付剩余监理与相关服务酬金。

6. 合同生效、变更与终止

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，

双方应当遵照最新版本执行。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： 不调整

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： 不调整。

6.2.6 因非监理人原因，工程工期延长，委托人免责期限为 2 个月。超过 2 个月后，按合同总价除以原 定工期计算监理月费，乘以增加工期价款计入结算价。

6.2.6 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。

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两方，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。

合同专用条款

1. 一般约定

1.1 合同文件组成与解释顺序

- (1) 合同专用条款；
- (2) 中标通知书（如有）；
- (3) 投标函（如有）；
- (4) 投标函的附录（如有）；
- (5) 投标文件的其他部分；
- (6) 招标文件及其答疑；
- (7) 合同协议书；
- (8) 技术标准、规范；
- (9) 通用合同条款；
- (10) 其他合同文件。

合同履行过程中形成的与合同有关的文件，经双方加盖公章进行确认的，其效力优先于合同专用条款及其附件。

双方指定负责人及工程技术人员之间的邮件、联系函、会议纪要等往来文件以及以项目部名义签发的往来文件，事后未经该负责人或工程技术人员所在单位加盖公章进行追认的，其效力劣后于双方其他全部合同文件。

1.2 保密

委托人声明的保密事项和期限：本合同履行过程中接触到本项目的一切信息和文件资料均应承担严格的保密义务，监理人不得以任何方式披露给任何第三方。不得擅自公开、出版、发表或以其他方式使用，监理人违反本协议约定的保密义务的，委托人有权要求监理人赔偿相关损失。保密期限为永久。

监理人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：图纸显示的全部电梯采购安装相关的全部工程。

2.1.2 监理服务内容包括：

(1) 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) 监理人应监督、检查、督促承包人按照合同、设计文件、工程建设标准及经批准的施工方案实施，发现质量、进度、安全、造价等偏差或风险时，应及时发出监理指令并报告委托人，并配合有关各方共同推进工程如期按质完成；

(3) 在收到图纸等技术文件后 3 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；

(4) 监理人主持召开施工过程中每周的现场全会以及编写会议记录；

(5) 审核承包人的施工组织设计，施工技术方案，提出改进意见；

(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；

(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；

(8) 审核设计变更及工程洽商、签证；

(9) 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；

(10) 审核工程过程中计量，审核工程付款凭证；

(11) 负责组织及办理工程预验收手续、协助组织工程竣工验收；

(12) 检查并督促承包人及时整理技术档案资料归档；

(13) 协助完成委托人工程档案的整理与归档工作；

(14) 北京市建设监理规程、国家规范及《安全监理规程》等法律法规规定的其它工作。

(15) 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，监理人应当及时审查并签认所发生的费用。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报告，必要时经委托人书面同意后，责令其暂停施工。监理人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，否则视为监理人不作为。并承担因此给委托人造成的经济损失；

（16）严格执行北京市建筑垃圾综合管理循环利用领导小组办公室关于印发《北京市建筑垃圾综合整治工作方案》的通知等相关文件的要求，监理人对建筑垃圾堆放、装载、运输等相关工作进行监督。

（17）关于扬尘治理：监理人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。总监理工程师应当按支付节点，会同委托人和承包人按照《绿色施工管理规程》等相关标准规范及时验收承包人文明施工和环境保护措施，审查、签认相关费用。施工过程中，监理人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，监理人应当及时向委托人书面报告，必要时经委托人、项目管理单位书面同意后，应责令其暂停施工。

2.1.5 其他相关服务的内容：

（1）监理人应配备齐全以下设备，费用含在监理酬金中。

1) 电脑、复印机、打印机等办公用品；

2) 按要求自费配备所需要的各种测量、检测监测仪器；

3) 满足监理工作所需的必要数量的车辆；

4) 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）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。

（3）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）：

a) 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；

b) 不得对材料用量、工程量进行虚假签认；

c) 不得无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；

d) 不得故意刁难承包人以谋取私利，损害委托人的合法利益。

(4) 监理人应制定缺陷责任期工作计划，报委托人认可实施。

(5) 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、项目管理单位书面确认并同意，否则视为无需支付。

(6) 监理人派驻相关专业人员进行设计管理、协调等工作内容。

(7) 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。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理相关服务依据：(1) 国家及北京市与工程建设和建设监理的
相关的法律、法规、规章、条例、技术标准、规程、规范、要求、通知及其
他规范性文件；(2) 《建设工程监理规范》(GB/T50319-2013)、《北京市
建设工程监理规程》(DB11/T382-2017)、《建设工程安全监理规程》
(DB11/382-2006)；(4) 《电梯制造与安装安全规范》(GB/T 7588.1—2020、
GB/T 7588.2—2020)；(5) 电梯工程施工质量验收规范 (GB 50310-2019)；
(6) 电梯安装验收规范 (GB/T 10060-2023)；(7) 特种设备安全技术规
范；(8) 本工程招、投标文件；(9) 本项目的设计文件；(10) 本项目的
供货合同 (如有)、安装合同 (如有)、监理合同；(11) 与本工程有关的
勘察、设计文件、洽商、变更及其他相关资料。

本合同在实施过程中如与国家及北京市颁布的新规范性文件有抵触时，按
国家及北京市颁布的新规范性文件执行。

2.3 监理与相关服务机构和人员

2.3.4 (6) 更换监理人员的其他情形：有严重过失行为，给委托人造成较
大损失的；有违法行为、涉嫌犯罪的；严重违反职业道德，对委托人利益造成
损失的；委托人认为无法胜任该工作的其他情形。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：

(1) 监理人负责全面审核承包人的深化设计文件、工程施工组织设计和
设计方案，严格按照保质量、保工期、限额设计的原则，提出明确的审核意

见，并报委托人确认后，向承包人提出经委托人确认的书面建议。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查（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。

(5) 负责审核各项索赔，提供处理意见，并协助委托人处理合同纠纷。

(6) 对施工进度、质量、安全和文明施工等进行监督，定期召开监理例会。

(7) 派驻相关专业人员进行设计管理、协调等工作内容。

监理人在做出下列行为、指令或决定时，应事先取得委托人的书面同意，否则其行为或决定对委托人不具有约束力，委托人不承担因此导致的任何后果和责任：

(1) 发布开工令、整体或局部暂时停工或复工令（情况紧急时监理人可先发布停工令，但应在发布停工令后 12 小时内将相关情况报送委托人决策，根据委托人的决策正式发布或取消停工令）；

(2) 确认/批准设计变更；

(3) 确认工期及确认/批准延长工期；

(4) 确认工程量、工程价款及确认/批准变更、增加工程量/合同价款；

(5) 同意/批准承包人提出的索赔（包括但不限于工期索赔、费用索赔）或有关暂列金额的使用；

(6) 涉及责任事件的签认；

(7) 对不符合规范标准、设计要求或合同约定的材料、构配件、设备，批准承包人使用替代材料、构配件或设备；对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，命令承包人停工整改或返工（情况紧急时监理人可先命令承包人停工，但应在命令承包人停工后 12 小时内将相关情况报送委托人决策，根据委托人的决策正式命令承包人停工或取消停工命令）；

(8) 确认验收报告、试运行报告、检测报告等涉及确认工程质量的文件；

(9) 批准使用新材料、新产品、新工艺、新技术。

在涉及工程延期____/____天内和（或）金额____/____万元内的变更，监理人不需请示委托人、项目管理单位即可向承包人发布变更通知。

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：

(1) 合同签订后 7 天内，提供监理规划、监理规划实施细则及安全生产管理方案；

(2) 每周一的上午提交监理周报；每月的 25 日上报月报，30 日上报进度款审核报告；

(3) 监理周报、月报、监理会议纪要提交委托人份数均要求三份，进度款审核报告提交委托人份数五份。

2.9 使用委托人的财产

委托人提供的人员、房屋、设备、设施：监理人办公用房 1 间，所提供办公用房需具备相应的网络、电源等接口。其他办公所用设备、设施费用由监理人承担。

由委托人提供的房屋、设备、设施的所有权属于：委托人。

在合同终止后，监理人应当在 10 天内移交委托人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间：在工程现场将委托人提供的设施及属委托人的财产的剩余物品移交委托人。

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：(1) 本工程相关图纸一套；(2) 本工程工程总承包合同，招标投标文件一套；(3) 本工程工程分包合同（如有时）；(4) 本工程本工程供货合同（如有时）。

3.4 委托人代表

委托人代表为：

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。委托人逾期未答复的，不视为委托人认可。

3.8 合理化建议的奖励

监理人提出合理化建议的奖励金额按下列方法确定： / ；

奖励金额的比率为 / 。

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) 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，代表委托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，每发现一次处以违约金 5000 元，违约金委托人有权在监理人的任何一笔监理费支付中予以扣减，造成损失的，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监理人未能及时发现施工存在质量问题或施工单位采用不适当的施工工艺或施工不当造成工程质量不合格的，或监理人发现后未及时签发监理通知单要求施工单位整改并报告委托人的。

(2) 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。因监理人原因造成安全事故，监理人除承担全部责任外，还应向委托人支付相当于所受行政处罚金额 30% 的违约金。在监理过程中有下列行为之一的，每发现一次处以违约金 5000 元。造成损失的，依法承担赔偿责任。

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监理人未能及时发现承包人违规、违章、危险作业或工程存在安全事故隐患的或监理人发现后未及时签发监理通知单/工程暂停令要求施工单位整改并报告委托人的。

(3) 监理人在审核承包人报送的计量支付报表、变更洽商费用、增补清单单价、工程款结算资料及清单核算时，如出现单价、数量、计算等低级错误或监理人未能及时发现实际施工进度严重滞后于计划施工进度且影响合同工期的或发现严重滞后未及时签发监理通知单要求施工单位采取调整措施加快施工进度并报告委托人的。每发现一次处以违约金 5000 元。

(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) 本工程总监理工程师或总监理工程师代表每天在现场工作不得少于 8 小时，每周不得少于 40 小时，重大节日期间监理项目领导班子必须现场值守，否则视同监理人违约。如总监理工程师或总监理工程师代表于任何一周之内在施工现场的工作时间不足 5 日历天，或每天少于 8 小时，监理人按 2000 元/次/人承担违约责任。

(6) 总监理工程师或监理工程师的实际工作能力和工作表现达不到合同文件明确要求和投标文件的承诺，工作能力存在严重不足或不适应现场工作需要的或不具有应有的职业操守的，委托人可向监理人提出更换，监理人必须在 15 天内无条件更换为委托人认可的合格人选。

(7) 监理人所派驻的监理工程师必须与投标时所报监理工程师一致，监理机构的人员未经委托人书面同意不得变更，否则委托人有权无责单方解除合同，未经委托人、项目管理单位同意私自更换人员的均应按以下标准缴纳违约金：总监理工程师：1 万元/人次。

(8) 总监理工程师和监理机构人员必须到工地现场常驻，人员数量必须满

足工地现场需求，各相关专业人员配备齐全。否则，监理人按 1 万元/人次承担违约责任。所有监理机构人员均不得同时担任两个或以上项目的职务。否则，监理人按 5000 元/次/人承担违约责任。

以上监理人缴纳的违约金、赔偿金在下一次监理费支付中予以扣减。

(9) 监理人在现场应充分发挥监理人的职责，由于监理人不履行主体责任或履行不力，致使本项目不能如期完工，发生质量事故、安全事故，除需要承担赔偿责任与行政处罚外，还需要对委托人承担违约金如下：

- 1) 未如期完工：承担违约金为监理酬金的 3%；
- 2) 发生质量事故：承担违约金为监理酬金的 1%；
- 3) 发生安全事故：承担违约金为监理酬金的 1%；

违约金不足以弥补委托人损失的，监理人还应赔偿委托人全部损失。

4.1.2.2 监理人赔偿金额按下列方法确定：除 4.1.1.3 条外，监理人赔偿金额按下列方法确定：监理人违约赔偿金=直接经济损失×监理报酬比率（即本项目监理签约酬金÷本项目建安费），如该违约金不足以补偿委托人遭受的损失，监理人应继续承担赔偿责任。

4.2 委托人的违约

4.2.1.3 委托人违约的其他情形：___/___。

5. 支付

本项目监理酬金改按以下方式支付：（1）监理酬金具体支付方式：工程竣工验收完成并审计结束，乙方提供有效工程监理文件后且财政资金拨付到位后【30】个工作日内，向监理人支付全款。

（2）监理人应当在委托人支付监理报酬前向委托人开具同等金额的增值税专用发票（税率【6】%），否则委托人有权拒绝支付且不承担任何责任。

（3）监理取费金额参考《国家发展和改革委员会建设部关于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）。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式：___/___。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金具体支付方式：___/___。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方式：____/____。

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方式：____/____。

6. 合同生效、变更与终止

适用通用条款的约定。

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____北京____仲裁委员会进行仲裁。

（2）向北京市昌平区人民法院提起诉讼。

8. 补充条款

8.1 保修期的服务酬金支付按下述原则执行：____/____。

8.2 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任何其他方。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10%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、担保费等。

8.3 合同生效

合同生效的条件：合同双方的法定代表人或其授权代表在合同协议书上签字或盖章，并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。