

北京市建设工程 委托监理合同

发 包 人 : 北京市西城区政府投资项目建设中心

监 理 人 : 北京华清技科工程管理有限公司

项目名称 : 月坛街道综合文化中心（社区嵌入式
服务综合体）项目工程监理服务

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：北京市西城区政府投资项目建设中心

统一社会信用代码：121101027426119273

法定代表人：朱启鸿

住所：北京市西城区南菜园街 51 号

邮政编码：100054

开户银行：北京银行琉璃厂支行

账号：01090300300120111014370

联系人：李梦迪 电话：010-83976314 传真： /

电子邮箱：luckyd4@163.com

监理人：北京华清技科工程管理有限公司

统一社会信用代码：9111010872146477XF

法定代表人：张选岐

资质证书名称：工程监理资质证书-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：E111000551

住所：北京市海淀区学清路 8 号科技财富中心 B 座 1501 室

总监理工程师姓名：张敏在 身份证号码：132402197606013816

总监理工程师注册证书编号：11013927

邮政编码：100192

开户银行：中国银行北京学清路支行

账号：325956031257

联系人：王盼 电话：010-82735882 传真：010-82735880

电子邮箱：cec@htts-group.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: 月坛街道综合文化中心(社区嵌入式服务综合体)项目工程监理服务
- 1.2 工程地点: 西城区三里河南横街4号院1号楼
- 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: 1296.70 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：经批复的财政预算评审中建安投资额包含的全部工程范围；
- 2.1.1 负责填写开工报告，开工前向建设单位提供监理项目部组织人员机构情况说明，并编制详细的监理大纲；
- 2.1.2 审查施工单位编制的施工组织设计、施工方案及施工进度计划并监督检查其实施；
- 2.1.3 审查建设单位或施工单位提供的材料和设备清单及所列的规格与质量；
- 2.1.4 督促检查施工单位严格执行合同和严格按国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件的要求进行施工和施工验收签证，控制工程质量与工程款。对于部分专业工程的施工，要求监理工程师必须 24 小时现场旁站监理，并做好旁站监理记录；
- 2.1.5 对用于工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质试验单等进行核定，如发现不实之处，有权责成施工单位（并指定试验单位）对材质进行再化验，防止不合格的材料、构件等用于工程上。对于建设单位指定的材料（甲供材料），监理工作为：
- (1) 组织施工单位、材料供应商按有关验收标准或对各种甲供材料进行现场签收。
- (2) 督促施工单位及时做出材料计划，并进行审核，每周负责向发包人汇报甲供材料的供需情况（计划业主量、实际已业主量、预增(减)购量、材料质量等）。
- (3) 根据材料计划与承建商、材料供应商协商确定合理的材料进场时间、车次等，并书面汇报发包人。
- (4) 负责监督施工单位进行标段内的甲供材料的调拨。
- (5) 在需进行材料核查时组织施工单位或材料供应商进行甲供材料的现场清点（施工结束后）
- (6) 组织施工单位对甲供材料进行清点交接。
- 2.1.6 检查工程使用的主要设备及关键材料是否符合设计文件或标书所规定的厂家、型号、规格及质量标准。在订货前，根据需要以对生产厂家进行了解考察，所发生的差旅费用由订货单

位负担；

2.1.7 根据《建筑安装工程承包合同》的规定，核验施工单位所作的工程进度计划，签收检查施工单位填报的旬、月、季度等报表，随时提出监理意见，控制工程进度计划；

2.1.8 对重大的设计修改、技术咨询和洽商，提出监理意见。

2.1.9 根据《建筑安装承包合同》的付款规定，以及专业监理工程师对工程质量、数量的核实，签发付款凭证；

2.1.10 监督检查工程的文明施工及安全防护措施，监督检查施工单位的热线办理和舆情收集工作；

2.1.11 做好各阶段、部位、环节及系统的分段工程检验、验收，负责组织初验，签署由承包人提出的竣工验收报告，参加发包人组织的最终验收；

2.1.12 督促检查施工单位完成各阶段及全套竣工图的绘制和整理各种必须归档的资料，交发包人归档；

2.1.13 协助主持、审理工程出现的质量、安全事故的处理，提出处理意见。所发生的费用由责任方负责；

2.1.14 负责检查工程状况，鉴定质量问题责任，督促保修。

2.1.15 完成发包人委托的编制本工程预算、审核工程结算、审核新增综合单价及核定工程价款等工作。

2.1.16 按时组织工地例会，并将例会情况及时整理成文，以纪要形式报送发包人。

2.1.17 为工程建设“四控两管一协调”的实现向建设单位提出合理化建议。

2.1.18 信息管理：做好施工现场记录与信息反馈；按照监理合同附件的要求编制监理月、年报；按期整编工程资料和工程档案，做好文、录、表、单的日常管理，并在期限届满时移交建设单位，移交后方可进行监理费结算。

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、施工安全存在安全隐患的，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：1) 定期回访；_____

2) 对建设单位或使用单位提出的工程质量缺陷进行检查和记录，并要求和监督施工单位予以修复，合格后予以签认；_____

3) 对工程质量缺陷原因进行调查，与建设单位、施工单位协商确定责任归属；_____

4) 按发包人要求进行整体工程的初步结算审核，配合本项目审计单位（如有）完成整体工程的竣工结算审核工作；_____

5) 整体工程完成竣工结算后，对项目进行成本分析，并向发包人提供书面报告。_____

6) 具体监理工作按照本合同及发包人的指示、《建设工程监理规程》（DB11/T382-2017）等规定（若有不一致，按较高要求者或发包人指示执行），结合工程具体情况对工程施工全过程监理。_____

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) 《建设工程监理规范》(GB/T 50319-2013)、《建设工程监理规程》(DB11/T382-2017) 等现行监理服务规范、规程, 以及国家和北京市有关施工及验收规范、建筑安装工程质量验收评定标准和建筑工程资料管理规程等;

(2) 本监理合同, 包括本工程的监理招标文件、施工招标文件、中标通知书、工程设计图纸及说明和各种补充协议等;

(3) 本合同在实施过程中如与国家及北京市新颁布的法律规定有抵触时, 执行新的相关规定。

3.2 相关服务依据: _____ 同监理依据。

第四条 签约酬金

签约酬金 (大写): 贰拾贰万零柒佰元 (¥ 220700.00 元), 其中税金 (大写): 壹万贰仟肆佰玖拾贰元肆角伍分 (¥ 12492.45 元); 税率 6%。

包括:

4.1 签约监理酬金: ¥220700 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 _____ 年 _____ 月 _____ 日起, 至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止; 共计 123 日历天。

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：(1) 全套施工图一套；(2) 施工总承包合同、招标文件一套；(3) 工程分包合同（如有时）；(4) 本工程供货合同（如有时）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，包括网络接入条件等，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

发包人授权李颖作为代表，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15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，但因不可抗力、承包人原因导致无法按期答复的，不视为发包人认可。

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15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 30 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。监理人应按照投标文件及附件 4 承诺的人员配置标准安排驻场人员。总监理工程师每月驻工地现场工作时间不少于 22 日，其他主要监理人员每月驻工地现场工作时间不少于 22 日。如人员缺勤，发包人有权按每人每日 500 元的标准在当期监理酬金中直接扣除违约金。如实际驻场人数持续 7 日低于承诺人数 80% 的，发包人有权要求监理人限期整改，逾期未改的视为根本违约。

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，一方向西城区人民法院提起诉讼的，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)对工程建设有关事项包括设计标准、生产工艺设计和使

用功能要求，向发包人的建议权。

(2)对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得发包人的同意。当发现工程设计不符合国家现行的建设工程质量标准时，监理人应当书面报告发包人。

(3)审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向发包人提出书面报告。

(4)主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向发包人报告。

(5)在事先征得发包人书面同意的前提下，监理人有权发布开工令、停工令、复工令。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向发包人做出书面报告。

(6)工程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质量标准材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范质量标准的工序、分项分部工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。

(7)工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的审计和签认权。

(8)在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权。

(9)监理人有对施工单位(含承包人)违反工程管理相关规定的行为提出处罚建议的权利。

(10)协助发包人处理发包人与承包人合同的争议与索赔。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。

监理人不得自行向承包人发布任何涉及工程延期或费用增加的变更通知，所有涉及工程延期、费用调整的变更必须事先经发包人书面同意后方可发布。

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事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	监理进场 7 日内	2 份
2	监理月报	每月 25 日上报月报	2 份
3	专项报告	发包人要求后 7 日内	2 份
...		/	/

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（本项目不适用）

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 7 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：由发包人和监理人协商

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：

奖励金额的比率为 0 %。

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：无

8.2 支付

酬金均以人民币支付。

预付款的扣回办法： $\angle$

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:_____ / _____

☒ 8.2.3.2 相关服务酬金支付方式：工程竣工验收时，发包人在收到监理人提供合规的
请款材料（扣除违约金和赔偿金部分）、增值税普通发票后 60 天内支付签约酬金总额的 60%。

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为合同约定酬金总和的 80%。待财政结算评审完成后支付至结算审定监理费的 97%。本项目质量保修金为监理费结算审定金额的 3%，待项目竣工验收满 2 年后返还。

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人提供的合规请款材料（扣除违约金和赔偿金部分）、增值税发票后 60 日内支付酬金。

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

工程竣工验收合格且最终财政结算评审完成后，监理人提交完整结算价款申请，发包人收到申请并完成内部审核后，15 天内支付剩余酬金。

监理与相关服务结算的其他约定：_____ / _____

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：包括但不限于：未按合同约定配备足额、合格的项目监理人员；未按合同约定时间提交监理报告或文件；未履行或未完全履行合同第 2 条、第 7 条项下的监理与相关服务义务；对承包人违反施工规范、质量或安全要求的行为未及时制止或报告；对工程材料、隐蔽工程、分部分项工程等的检查、验收存在重大疏忽或错误；违反保密义务；以及违反法律法规或合同约定的其他行为。

(4) 因监理人未尽到谨慎、勤勉义务，未能及时发现承包人在施工质量、安全生产等方面存在的问题，或发现后未及时向发包人书面报告并提出明确处理建议，从而直接导致发包人遭受损失的。

9.1.2 监理人的违约责任

(1) 监理人违反合同约定，发包人有权要求其在合理期限内改正。若监理人未在发包人书

面通知的期限内改正，或该违约行为已对工程质量、安全、进度造成实质性影响或无法通过改正弥补的，发包人有权单方解除合同，并要求监理人承担全部赔偿责任。

(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因此遭受的全部直接经济损失，赔偿金额不设上限，且不受签约酬金总额的限制。若监理人存在与承包人串通、弄虚作假等重大过错行为的，还应赔偿发包人全部间接损失。赔偿金额的确定方法：全部经济损失×酬金比率；其中：酬金比率=正常工作酬金/正常估算投资额。

监理人在收到预付款后未按合同约定履行监理义务的应向发包人支付违约金，违约金最高不超过监理酬金的百分之三。经发包人提出整改通知后拒不履行的，发包人有权解除合同，由此给发包人带来经济损失的，监理人应当赔偿发包人全部直接损失。赔偿金额不受签约酬金总额的限制。若监理人存在与承包人串通、弄虚作假等恶意行为的，还应承担惩罚性赔偿责任。

监理人应建立安全质量文明现场管理技术资料制度，经发包人核验发现确因监理人管理不到位给发包人造成损失的，监理人应承担赔偿责任，赔偿金=间接经济损失×5%；

监理人不得以任何形式接受施工方的吃、请、卡、红包等一经发现，将处以 500-1000 元/次的违约金，构成犯罪的移交司法机关处理并更换总监理或监理人员。

总监理工程师、专业监理工程师和相关服务人员的考勤要求：

1) 监理人接到开始监理通知后没有按时进场，每延迟一日监理人承担监理服务费总额千分之一的违约金。

2) 总监理工程师每月驻工地现场工作时间不少于 22 日，否则监理人承担【500】元/日的违约金；其他主要监理人员每月驻工地现场工作时间不少于 22 日（按照监理人员进场计划进行考勤），否则监理人承担【500】元/（日·人）的违约金。主要监理人员必须在施工现场进行签到考勤，不签到视为不到岗。

3) 承诺的仪器和设备应根据工程建设需要和发包人要求进场，拖延到位的，监理人承担【500 元】/（日·项）的违约金。

4) 监理人应及时做好工程施工过程中各种监理信息的收集、整理和归档，并保证现场记录、检查等资料的完整和真实。应编制《监理日志》，并向发包人提交监理月报、监理专题报告、监理工作报告和监理工作总结报告，监理人未及时向发包人提交上述资料的，监理人承担【500】元/次的违约金。

5) 总监理工程师、专业监理工程师授权下属人员概括履行其全部职责或授权其下属人员代为签字的，监理人承担【500】元/次的违约金。

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

- ### 9.2.2 发包人的违约责任

(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: 发包人未按照合同约定支付监理费, 按每日千分之三支付违约金。逾期超过 30 天的, 监理人可依据第 11.2 款解除合同。

因非监理人的原因，且监理人已证明其已按照法律法规、工程建设标准和合同约定履行了全部监理职责、尽到了合理注意和勤勉义务，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。监理人主张适用本款免责的，应承担相应的举证责任，证明损失确系非其原因且其已履行了合同约定的全部注意及勤勉义务，不存在任何过错。

第十条 变更

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。

(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。

(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。

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。

16

10.1.1.3 变更的其他情形：

(1) 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）

(2) 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。

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：

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

$\square \text{变更酬金} = \text{监理与相关服务增加天数} \times (\text{签约酬金} \div \text{委托监理合同签订时的监理与相关服务总天数})$

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加盖单位公章后合同生效。

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 30 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 30 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 30 天，监理人可发出解除该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：

- (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（本项目不适用）

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：永久保密

监理人履行合同期间获取的所有发包人项目相关资料、数据、信息仅可用于本项目监理工作使用，不得用于其他任何用途，且需履行严格的保密义务，监理服务终止后应当将所有存储介质中的相关信息予以删除或移交发包人。

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

监理人为本项目编制的所有文件（包括但不限于监理规划、监理实施细则、质量评估报告、监理工作总结等）的知识产权归发包人所有。

监理人可保留署名权，监理人未经发包人书面同意，不得在任何时间以任何形式出版、泄露、使用涉及本工程的监理与相关服务资料用于本合同履行以外的用途；所有基于本项目产生的监理数据、资料、工作成果的知识产权及相关衍生权益均归发包人独家所有。

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 柒 份，具有同等法律效力，甲方执伍份，乙方执贰份。

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 8 月 28 日。

17.4 订立地点：北京市西城区

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

本项目质量保证金为监理费结算酬金的3%，发包人在竣工支付时予以扣留本项目质量保证金，按第8.2.3.1条约定执行，即为监理费结算审定金额的3%，待项目竣工验收满2年（缺陷责任期届满）后无息返还。除此以外，发包人不再另行扣留履约保证金或其他款项。

发包人：_____（盖章）

法定代表人或其

委托代理人：_____（签字）

2026年8月28日

监理人：_____（盖章）

法定代表人或其

委托代理人：_____（签字）

2026年8月28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 1

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）： 年 月 日		
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）： 年 月 日		
项目负责人（签字）： 年 月 日		

附件 2

监理技术标准和要求

一、技术标准执行依据

1.1 国家现行法律法规、规范规程

《中华人民共和国建筑法》

《建设工程质量管理条例》

《建设工程安全生产管理条例》

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242）

《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）

《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303）

《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243）

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325）

《建筑施工安全检查标准》（JGJ59）

《建设工程监理规范》（GB/T50319）

1.2 地方标准文件

北京市住建委、行业主管部门现行装修改造工程施工、验收、安全文明施工、造价计价相关管理规定、地方规程。

1.3 项目专属文件

本工程施工图纸、发包人招标文件、承包人施工合同、监理委托合同、图纸会审记录、变更洽商文件、甲供设备技术说明书。

二、施工准备阶段监理技术要求

2.1 图纸会审与设计交底管控标准

（1）监理收到施工图后 5 个工作日内完成图纸内审，形成图纸问题清单，在发包人组织的图纸会审中提出优化建议；

（2）全程参与设计交底，理解设计意图，确保现场施工符合规范及设计要求。

2.2 施工组织设计及专项方案审核技术标准

收到承包人报审施工组织设计、专项方案（拆除、装饰装修、暖通、给排水、电气、成品保护、试验计划等）5 日内完成审核，重点核查：质量保证体系、安全管控措施、进度计划、资源配置等内容；不符合强制性条文的，一次性出具书面整改意见，限期重报。

2.3 供货商及人员资质审核标准

（1）对材料设备供应商资质、安全生产许可、业绩证明逐一核验，不合格单位严禁进场；

(2) 施工管理人员、特种作业人员(焊工、电工)持证上岗核验,证书过期、工种不符人员勒令退场。

三、工程质量监理技术管控标准

3.1 原材料、构配件、设备进场验收要求

门窗、卫生洁具、墙地砖、铝方通、暖气片等进场时,监理核查出厂合格证、出厂检测报告、产品说明书,按规范执行见证取样送检,平行抽检;检测不合格材料全部退场,严禁用于实体工程。

3.2 分部分项工程过程验收技术标准

(1) 验收层级划分:检验批→分项工程→子分部→分部工程

- 1) 检验批:监理专业工程师+施工质检员验收;
- 2) 分项工程:监理工程师+项目技术负责人验收;
- 3) 建筑装饰装修、建筑给水排水及供暖、通风与空调分部工程:总监理工程师组织施工单位项目负责人和项目技术负责人等进行验收。

(2) 强制性通用要求

- 1) 装修严禁擅自改动建筑主体、承重结构、剪力墙;严禁拆改受力钢筋、配重墙;
- 2) 厨卫防水必须做闭水试验+隐蔽验收记录,无记录不予验收;
- 3) 易燃装修材料必须做燃烧性能检测,符合防火等级要求;
- 4) 进场主材必须具备合格证、检测报告,防水材料、墙砖、涂料、电线、电缆、暖气片等需进场见证取样复检;
- 5) 所有隐蔽工程(管线、防水层、龙骨预埋)必须先进行隐蔽工程验收。

3.3 各大分项工程关键验收技术指标

(1) 抹灰工程(墙面基础)

- 1) 主控项目:抹灰层粘结牢固,无空鼓、开裂、脱落、爆灰;空鼓面积单处 $>200\text{cm}^2$ 判定不合格。

2) 允许偏差:

普通抹灰:平整度 $\leq 4\text{mm}$,立面垂直度 $\leq 4\text{mm}$,阴阳角方正 $\leq 4\text{mm}$ 。

高级抹灰:平整度 $\leq 2\text{mm}$,垂直度 $\leq 2\text{mm}$,阴阳角 $\leq 2\text{mm}$ 。

(2) 门窗安装工程(木/铝合金/塑钢)

- 1) 主控:框与墙体缝隙填充密实、密封胶连续无断裂;外门窗必须做淋水试验,无渗漏水;
- 2) 偏差:门窗正侧面垂直度 $\leq 2\text{mm}$;门窗洞口对角线偏差: $\leq 2000\text{mm}$ 洞口 $\leq 2\text{mm}$, $>2000\text{mm}$ $\leq 3\text{mm}$;
- 3) 五金配件启闭顺畅、锁具牢固;玻璃无划痕、自爆,中空玻璃无结露水汽。

(3) 墙地砖工程

- 1) 主控: 粘贴牢固, 小锤敲击无空鼓;
- 2) 平整度: 瓷砖墙面 $\leq 2\text{mm}$;
- 3) 缝隙: 瓷砖缝隙平直度 $\leq 1\text{mm}$, 填缝饱满密实、无脱落、发黑渗水;
- 4) 突出管线位置必须整砖套割, 切口整齐, 严禁碎砖拼凑。

(4) 吊顶工程

- 1) 主控: 吊杆、龙骨承重牢固; 吊顶跨度 $> 4\text{m}$ 起拱高度为跨度 $1/200$; 重型灯具严禁固定在吊顶面板, 必须单独预埋承重吊钩;
- 2) 平整度偏差: 纸面石膏板吊顶 $\leq 3\text{mm}$; 铝扣板吊顶 $\leq 2\text{mm}$;
- 3) 无开裂、下垂、异响; 石膏板接缝防裂处理到位。

(5) 涂饰、油漆工程

- 1) 乳胶漆: 基层腻子牢固无粉化, 漆膜均匀、无流坠、针孔、刷痕; 同墙面无色差
平整度: 墙面漆膜 $\leq 2\text{mm}$;
- 2) 木器漆: 漆膜硬度 $\geq \text{H}$ 级(铅笔检测不露底); 无咬底、发白、颗粒; 光泽度同批次偏差 $\leq 5\text{GU}$ 。

(6) 地面工程

瓷砖地面: 平整度 $\leq 2\text{mm}$, 缝隙高低差 $\leq 0.5\text{mm}$, 排水地漏坡度 $\geq 1\%$ (卫生间)。

(7) 防水工程

- 1) 厨卫防水: 墙面淋浴区防水高度 $\geq 1.8\text{m}$, 其他墙面 $\geq 300\text{mm}$;
- 2) 闭水试验技术标准: 蓄水高度 $\geq 20\text{mm}$, 静置不少于 24h, 楼下顶板无渗漏、无水印;
- 3) 防水保护层强度达标, 后续铺贴不得破坏防水层。

(8) 水电配套装修验收

- 1) 电气: 插座接地可靠, 接地电阻 $\leq 0.1\Omega$; 漏电保护器动作电流 $\leq 30\text{mA}$ 、跳闸时间 $< 0.1\text{s}$; 相线、零线、地线接线规范;
- 2) 给排水: 水压试验 $\geq 0.3\text{MPa}$ 稳压 30 分钟压降 $\leq 0.05\text{MPa}$; 地漏排水 5L 清水排空 ≤ 10 秒, 无积水、返水。

3.4 竣工验收: 室内环保+观感验收标准

(1) 室内空气质量验收 (GB/T 18883-2022, 密闭 12 小时检测)

甲醛 $\leq 0.07\text{mg}/\text{m}^3$; TVOC 总挥发性有机物 $\leq 0.45\text{mg}/\text{m}^3$; 苯 $\leq 0.03\text{mg}/\text{m}^3$

(2) 观感质量验收: 表面洁净、色泽统一, 线条顺直, 收口、阴阳角做工精细, 无修补痕迹。

3.5 工程不合格处理验收规则

- (1) 轻微缺陷: 返修后重新验收;
- (2) 检测不达标, 但设计单位核算满足安全使用: 可协商验收;
- (3) 防水、防火等关键项目返修仍不合格: 严禁竣工验收, 禁止移交使用。

四、保修期（24 个月）监理技术服务标准

- 4.1 工程竣工验收移交之日起进入 24 个月保修期，监理按季度现场回访供热系统运行工况；
- 4.2 接到缺陷报修通知后 3 个工作日内到场核查缺陷成因，区分施工质量缺陷、使用损耗、设计缺陷，明确责任方，跟踪缺陷整改施工、复查验收；
- 4.3 保修期回访记录、整改验收资料单独建档，作为质保金支付技术核查依据。

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

项目名称：月坛街道综合文化中心（社区嵌入式服务综合体）项目工程监理服务采购项目

序号	服务阶段	费用合计（元）	备注
1	施工阶段监理服务报价	220700.00	货币/单位：人民币/元
1.1	人员费用	181028.00	货币/单位：人民币/元
1.2	检测工具、仪器设备使用费	13558.50	货币/单位：人民币/元
1.3	其他投入费用	0.00	货币/单位：人民币/元
1.4	利润	13621.05	$= (1.1 + 1.2 + 1.3) \times \underline{7} \%$
1.5	税金	12492.45	$= (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4) \times \underline{6} \%$
2	相关服务报价	/	/
2.1	人员费用	/	/
2.2	检测工具、仪器设备使用费	/	/
2.3	其他投入费用	/	/
2.4	利润	/	$= (2.1 + 2.2 + 2.3) \times \underline{\quad} \%$
2.5	税金	/	$= (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4) \times \underline{\quad} \%$
3	监理与相关服务费用 （响应总价）	220700.00	=1+2

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

(一) 拟投入本工程主要人员情况表

序号	姓名	拟在本工程担任的工作或岗位	学历	职称	专业	执业资格或岗位(培训)证书		工作年限	监理(服务)工作年限
						证书名称及专业	证书编号		
1	张敏在	总监理工程师	本科	高级工程师	工民建	监理工程师注册证书/房屋建筑工程、市政公用工程；文物责任监理工程师；注册安全工程师/建筑施工安全	11013927； ZRJL20260006； 20231004611000001000	29年	18年
2	张林鹏	装饰、装修监理工程师	本科	工程师	土建	监理工程师注册证书/房屋建筑工程、电力工程	33010211	28年	13年
3	周全喜	电气监理工程师	本科	工程师	电气工程	监理工程师注册证书/房屋建筑工程、机电安装工程	11025063	15年	12年
4	刘旭亮	安全监理工程师	本科	高级工程师	工民建	监理工程师注册证书/房屋建筑工程、机电工程；注册安全工程师/建筑施工安全	11018993； 201911046110000482	32年	13年
5	李猛	水暖监理工程师	专科	工程师	建筑设备	全国监理工程师培训证书；安全监理员培训证书	培证字第021102号；京安监培2017-10727	29年	13年
6	姬生亮	造价工程师	本科	中级经济师	建筑经济	监理工程师注册证书/房屋建筑工程、市政公用工程；一级造价工程师/土木建筑工程；一级建造师注册证书/建筑工程	11018714；建[造]11211100005777；京1112024202501455	18年	12年
7	杨青	资料员	专科	/	/	资料员岗位培训证书	11151140059886	16年	10年

(二) 拟投入主要检测工具和仪器设备情况表

序号	检测工具和仪器设备名称	规格、型号	数量	备注
1	全站仪	拓普康 ES/OS602G	1	/
2	经纬仪	徕斯达 DT	1	/
3	水准仪	Bosch/博世 GOL 32D	1	/
4	投线仪	恒昌 hc12	1	/
5	垂准仪	徕斯达 DZJ100	1	/
6	投影仪	Benq/明基 BS5050	1	/
7	力矩扳手	京路达	1	/
8	扫平仪	莱赛 LS511II	1	/
9	测距仪	THINRAD/星瑞达 R 系列	2	/
10	建筑工程质量检测工具包	中德伟业	5	/
11	塌落筒	标准	2	/
12	角度仪	恒量 18-1-080-088	2	/
13	回弹仪	HT225 型	1	/
14	厚度表	EDKORS/爱德克斯 TC880	1	/
15	钢卷尺	5m	12	/
16	钢尺	100m	2	/
17	靠尺	2m、1m	1	/
18	多功能坡度测量仪	JZC-B2	1	/
19	塔尺	7m	1	/
20	磁性线锤	300g/500g	2	/
21	尼龙测绳	100m	1	/

22	超声成孔成槽检测仪	TS-K100QC	1	/
23	井径仪	JJY-2	1	/
24	泥浆比重计	NB-1	1	/
25	标准手动轻型击实仪	/	1	/
26	里氏硬度计	AS-110	1	/
27	百格网	240*115*3	1	/
28	托线板	3m/5m	3	/
29	钢筋及砼保护层检测仪	HC-GY71	1	/
30	一体式楼板厚度测厚仪	HC-HD90	1	/
31	钢筋定位测定仪	JW-GY71	1	/
32	钢探针	/	1	/
33	称重计	50kg	1	/
34	高精数显扭矩扳手	SGSX	2	/
35	数显式游标卡尺	M322445	3	/
36	调平尺	75mm	2	/
37	超声波测厚仪	MX-3	1	/
38	便携式粗糙度仪	SJ-210	1	/
39	便携式超声波探伤仪	UP3000C	1	/
40	拉力试验机	ZB-L	1	/
41	超声波探伤仪	JDC-2	1	/
42	焊缝量规	MG-8	1	/
43	小锤	\	2	/
44	放大镜	10 倍	3	/

45	螺纹量规	SG	1	/
46	百分表	三量 322-201	3	/
47	分度头	F11	2	/
48	卡尺	美耐特 MNT-150T	3	/
49	千分尺	三量 261-202	3	/
50	高强度螺栓试孔器	/	1	/
51	干漆膜测厚仪	OU3600	1	/
52	铲刀	/	1	/
53	漆膜附着力测定仪	QFZ	1	/
54	涂层厚度测量仪	Tc880	1	/
55	防火涂层测针	HD-1	1	/
56	钢针	20mm	1	/
57	刻度放大镜	PEAK 必佳 10 倍	2	/
58	秒表	ISP	1	/
59	电感量仪	Aliyiqi AT770	1	/
60	粗糙度仪	JINCHE/景诚 TR200	1	/
61	电子称	乐祺 LQ-C5001	1	/
62	硬度计	WD/韦度 6489	1	/
63	密度仪	Byes/邦亿自动固体密度仪 Byes-300A	1	/
64	温度计	测量最高最低气温	4	/
65	压力计量	AMETEK/XP2i	1	/
66	规量仪	三量 325-201	2	/
67	水平尺	"西德宝/ 2284	1	/
68	取芯机钻头芯样试块钳	HN	1	/

69	数显分度仪	台湾 AM	2	/
70	外卡钳	150-500mm	1	/
71	数显测试电笔	世达 62601	1	/
72	兆欧表（智能绝缘电阻测试）	BY2671	1	/
73	电动混凝土钻孔取芯机	HZ-15	1	/
74	涂层测厚仪	QuaNix7500	1	/
75	数字式木材测湿仪	ST-85	1	/
76	多功能气体检测仪	霍尼韦尔 impulsex4	1	/
77	狮恩坡度量尺	/	1	/
78	灌砂筒	Φ100	1	/
79	灌砂筒	Φ150	1	/
80	灌砂筒	Φ200	1	/
81	土壤贯入阻力仪	WY-4	1	/
82	现场土基回弹测定仪	LHT-2	1	/
83	钢筋混凝土雷达	5 SCANLOG	1	/
84	甲醛检测仪器	岚宝德源	1	/
85	焊接检验尺	KH45 型	1	/
86	框式水平仪	HY-ER	1	/
87	数字万用表	DMM-175	1	/
88	接地电阻表	ZC-8	1	/
89	绝缘电阻表	ZC-7	1	/
90	逻辑测试笔	华仪 MS8212A	1	/
91	智能数字查线仪	mt-8200-60A	1	/
92	混凝土碳化深度测	TH-1	1	/

	量仪			
93	光泽度计	KGZ-1B	1	/
94	饰面砖粘结度检测仪	SHJ-40	1	/
95	红外激光测温仪	Raytek ST60 0~600℃度	1	/
96	噪音计	CENTER 320	1	/
97	数字转速表	DT2234B	1	/
98	数字照度计	DER EE DE-3350	1	/
99	数字钳型表	2002	1	/
100	相序表	TG3	1	/
101	外径千分尺	0~25mm	2	/
102	钳工水平仪	300mm	1	/
103	2m 靠尺	JZC-2	3	/
104	方尺	250mm	1	/
105	钢片塞尺	17 档	1	/
106	水准标尺	5m \ 3m	2	/
107	楔形游标塞尺	0-15mm	1	/
108	电脑回弹仪	2-5000cm	1	/
109	音响振动测定器	Vm-63A	1	/
110	金属结构及焊缝质量检测仪	GTS-2000	1	/
111	漏电开关检测仪	5406	1	/
112	台式电脑	P4	2	/
113	笔记本电脑	索尼 VGN-S26C	2	/
114	打印机	HP	1	/
115	扫描仪	HP 6200C	1	/

116	光电刻录机	SONY	1	/
117	复印机	东芝	1	/
118	广联达造价软件	/	1	/
119	广联达造价锁	/	1	/

监理大纲及相关服务方案

一、工程概况

1.1 项目信息

项目名称：月坛街道综合文化中心（社区嵌入式服务综合体）项目工程监理服务

项目地点：西城区三里河南横街4号院1号楼

施工监理服务工期：123日历天，保修期相关服务24个月

1.2 工程主要内容

根据法律、法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对本工程质量、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的职责。

二、监理工作编制依据

2.1 国家、北京市现行建筑施工、监理相关法律法规、规范标准；

1. 《建设工程质量管理条例》
2. 《建设工程安全生产管理条例》
3. 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)
4. 《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB50209-2010)
5. 《建筑装饰装修工程质量验收标准(报批稿)》(GB50210-2018)
6. 《建筑节能工程施工质量验收规范》(GB50411-2019)
7. 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002)
8. 《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB50243-2016)
9. 《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2015)
10. 《智能建筑工程施工质量验收规范》(GB50339-2013)

2.2 通用规范

1. 《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
2. 《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032-2022
3. 《建筑与市政施工现场安全卫生与职业健康通用规范》GB 55034-2022
4. 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

2.3 本项目施工图纸、招投标文件、施工合同、甲供设备技术文件。

2.4 《北京市建设工程委托监理合同》

三、监理工作范围与服务内容

3.1 施工阶段监理范围

项目质量、进度、造价、安全文明施工控制；合同管理、资料信息管理。参建各方协调工作。

3.2 保修期相关服务范围

竣工验收合格起24个月装饰装修施工质量缺陷排查、现场回访、缺陷整改核查、责任界定。

3.3 监理组织机构及岗位职责

根据本装修改造工程施工特点、工期要求及管控范围，组建监理项目部，实行总监理工程师负责制。机构设置：总监理工程师1名、专业监理工程师（装饰装修、安全、暖通、电气、造价、资料）6名，驻场开展监理工作，确保岗位齐全、分工明确、管控到位。

3.4 核心岗位职责

1. 总监理工程师职责

全面负责本项目监理工作，统筹制定监理实施细则、工作计划；审批施工组织设计、专项施工方案、进度计划；审核工程变更、签证、工程款支付；组织召开监理例会、专题会议；协调业主、施工、设计等各方关系；主导工程分部分项验收、竣工验收；签署各

类监理文件，对项目质量、安全、进度、投资全面负责。

2. 专业监理工程师职责

分管土建、暖通、电气、安全、造价等专项工作，编制对应专业监理实施细则；审核专项施工方案、技术交底文件；巡查、抽查施工工序质量，核查原材料、构配件、设备质量证明文件；验收分部分项工程，做好专业监理记录；排查施工现场安全隐患，督促施工单位整改；审核工程量、进度报表，及时上报施工问题及管控情况。

四、施工准备阶段监理工作方案

4.1 内部筹备

合同签订、进场后 14 日内编制完成《监理规划》，收到施工图及施工组织设计 5 日内编制各专业《监理实施细则》、安全监理专项细则，报送发包人 2 份备案。

4.2 资料接收

接收发包人提供施工图纸、承包合同、招投标文件，建立项目资料档案。

4.3 前期审核

图纸内审、参与图纸会审及设计交底；审核施工单位资质、分包及供货商资质、管理人员及特种作业人员证件；审批施工组织设计、危大工程专项方案；复核施工测量放线成果；核查开工条件，具备条件签发开工令。

五、施工过程四大控制监理实施方案

5.1 质量控制方案

1. 事前控制

原材料、设备进场报验制度，见证取样+平行检验双控，不合格物资清退出场；甲供设备开箱、仓储、安装全过程监理管控。

2. 事中控制

日常巡视+关键工序旁站（防水施工）；隐蔽工程报验验收制，未验收不得隐蔽；检验批、分部分项工程验收。

3. 事后控制

分项完工复检，分部工程汇总验收，竣工预验收，编制工程质量评估报告，参与竣工验收。

5.2 造价控制方案

1. 清单核量、增补单价限时审核制度，按月核验合格工程量，严格按月 25 日前报送工程款审核资料；

2. 变更洽商先审批方案、再核定工程量与费用，原始资料全留存；

3. 竣工阶段督促施工单位报审结算，监理逐项审核结算资料，配合发包人及第三方审计。

5.3 进度控制方案

以总工期 123 天为基准，分级管控总计划、月进度计划、周计划，动态比对实际进度；进度滞后组织专题协调会，督促施工单位落实整改措施；非监理原因造成工期延误，收集资料按合同变更条款申报工期与费用调整。

5.4 安全与文明施工控制方案

1. 日常巡查临时用电、动火等高风险作业，隐患下发整改单，逾期未整改签发停工令并上报发包人；

2. 管控现场扬尘、垃圾清运、校区成品保护，落实北京市文明施工管理规定。

六、合同管理、信息管理、组织协调方案

6.1 合同管理

建立总包、分包供货合同台账，跟踪履约，处理工程索赔、合同争议、违约事宜。

6.2 信息管理

专人档案管理，监理月报、例会纪要、验收文件、往来函件分类归档，按时限报送发包人。

6.3 组织协调

每周组织监理例会，不定期召开专题协调会；协调发包人、施工、设计、园区物业矛盾；对接区质监站、街道社区主管部门迎检工作。

七、工程款支付、竣工结算监理工作方案

7.1 工程量计量

严格按照施工图纸、合同约定，核实已完成合格工程工程量，杜绝虚报、多报工程量，精准核算月度计量工程量

7.2 变更签证管控

严格把控工程变更、现场签证流程，核查变更必要性、合理性，核实签证工程量及费用，无业主确认、监理核查的签证不予认可，严控工程增量、增费。

7.3 工程款审核

审核施工单位工程款支付申请，结合工程进度、质量验收情况、计量结果，出具真实合规的工程款支付审核意见

7.4 造价管控

及时梳理工程费用动态，预判投资风险，杜绝不合理施工费用支出，确保工程投资可控。

八、工程竣工验收监理工作方案

8.1 承包人竣工报验后，监理组织竣工预验收，梳理整改问题，督促闭环销项。

8.2 预验收合格编制《工程质量评估报告》，参加竣工验收，签署竣工验收意见。

8.3 竣工后按档案标准整理全套监理资料移交发包人归档

九、24 个月保修期相关服务实施方案

9.1 回访制度：保修期内每季度开展现场回访，留存回访记录。

9.2 缺陷处置：接到报修 3 个工作日内到场勘察，界定缺陷责任；跟踪责任方整改施工，整改完成复查验。

9.3 质保配合：保修期满汇总全周期服务资料，配合发包人完成质保金结算核查。

十、监理资料报送与档案管理方案

10.1 资料报送时限：监理规划（开工前 14 日，1 份）、监理月报（每月 5 日前，1 份）、监理例会纪要（一周内，1 份）

10.2 竣工资料按发包人档案管理标准整编、装订、移交

十一、廉政管理与违约内控管理

11.1 严格执行《工程监理廉政责任书》，监理人员严禁收受施工单位礼品、礼金、好处费，杜绝利益输送。

11.2 内部自查人员在岗、履职情况，杜绝计量失误、验收缺位、擅自换岗等违约行为，主动配合发包人考核检查。

十二、服务期限

保修期监理服务期限与工程质量保修期保持一致。根据《房屋建筑工程质量保修办法》及合同约定，本工程装修工程保修期为自竣工验收合格之日起 24 个月；涉及防漏的项目（如卫生间、屋面）保修期为 5 年。

十三、保修期监理组织架构与职责

13.1 监理组织架构：保修期责任监理为原项目专业监理工程师；后台技术组为公司质量安全管理部。

13.2 监理职责

原项目专业监理工程师：熟悉现场，负责保修期内投诉受理、现场踏勘、责任初判及维

修验收；若人员调动，由公司指定同等资质人员接替。

公司质量安全管理部：针对复杂质量缺陷提供技术鉴定支持，审核维修方案的经济与技术可行性。

十四、保修期具体监理工作内容

14.1 保修启动与交底（竣工验收后 7 日内）

资料移交与汇总：向建设单位移交归档的监理资料，并汇总施工总包、分包单位及主要材料设备供货商的《质量保修书》及联系方式，形成《保修责任方联系册》。

首次回访：在竣工验收交付使用后一个月内，组织施工单位进行一次全面回访，检查观感质量和使用功能，建立《工程保修回访档案》。

14.2 保修期内质量缺陷处理流程

1. 受理与核查：接到建设单位或物业的报修通知后，24 小时内响应，安排监理人员至现场核查，拍照取证并记录缺陷情况。

2. 责任界定：依据竣工图纸、施工记录及合同，判定缺陷性质。

施工责任：材料不合格、施工工艺不规范等导致的缺陷，由原施工单位无偿修复。

非施工责任：业主使用不当、其他施工单位破坏或不可抗力所致，监理协助界定责任方，并审核维修费用。

3. 维修方案审核：要求责任施工单位提交专项维修方案，监理审核其技术可行性、材料匹配度（避免色差）及工期安排，报建设单位同意后实施。

4. 过程旁站与验收：对关键维修工序（如重新做防水、拆除重做饰面）进行旁站或巡视；维修完成后，依据《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 进行验收，签署《保修维修验收单》。

14.3 费用与资料管理

费用签认：对于非施工方责任但需委托原施工单位维修的，监理负责审核工程量及维修费用，为建设单位支付维修款提供依据。

档案归档：建立“一缺陷一档案”，将保修通知单、现场影像、维修方案、验收记录等整理成册，待保修期结束后移交业主。

十五、保修期结束的监理工作

15.1 期满检查与签发证书：在保修期届满前 14 天，组织施工单位与建设单位进行全面检查，确认无遗留缺陷后，签发《工程保修期满证书》。

15.2 最终结算协助：协助建设单位办理保修金（质保金）的支付审批手续，确认施工单位已履行全部保修义务。

15.3 资料归档与撤离：向建设单位移交完整的保修期监理档案（含电子版），正式结束监理相关服务。

十六、服务承诺

响应时效：接到保修通知后，市区内项目现场响应时间不超过 24 小时。

质量闭环：确保维修质量通过验收，杜绝同一缺陷在保修期内因维修不当二次复发。

附件 5:

工程监理廉政责任书

工程项目名称: 月坛街道综合文化中心(社区嵌入式服务综合体)项目工程监理服务

工程项目地址: 西城区三里河南横街4号院1号楼

建设单位(甲方): 北京市西城区政府投资项目建设中心

监理单位(乙方): 北京华清技科工程管理有限公司

为加强工程建设中的廉政建设,规范工程建设监理委托与被委托双方的各项活动,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为,保护国家、集体和当事人的合法权益,根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定,特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

(一)应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程监理和市场活动等有关法律、法规,相关政策,以及廉政建设的各项规定。

(二)严格执行建设工程项目监理合同文件,自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外),不得为获取不正当的利益,损害国家、集体和对方利益,不得违反工程建设管理、建设监理的规章制度。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的,应及时提醒对方,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员,在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一)不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二)不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程项目合同

有关的监理分包项目等活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求购买项目工程合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关勘察设计、建筑施工安装的强制性标准和规范，以及监理法规，认真履行监理责任，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 本责任书一式柒份，甲方执伍份，乙方执贰份。

甲方单位：（盖章）

法定代表人

或其委托代理人：

地址：北京市西城区南菜园街 51 号

电话：010-83976314

乙方单位：（盖章）

法定代表人：

或其委托代理人：

地址：北京市海淀区学清路 8 号科技财

富中心 B 座 15 层 1501 室

电话：010-82735881