

正本

北京市建设工程监理合同

委托人： 北京市第一社会福利院（北京市老年病医院）

监理人： 北京光华建设监理有限公司

项目名称： 北京市第一社会福利院1号楼3号楼5号楼6号楼综合改造工程（监理）

合同编号： _____

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一九年 制定

合同协议书

委托人（全称）：北京市第一社会福利院（北京市老年病医院）

监理人（全称）：北京光华建设监理有限公司

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：北京市第一社会福利院1号楼3号楼5号楼6号楼综合改造工程（监理）
2. 工程地点：北京市朝阳区华严北里甲2号院
3. 工程规模：16171.35平米
4. 工程范围：施工图纸范围内建筑装饰装修工程（含装饰拆除）、屋面工程、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能及室外工程等全部工程的监理工作
5. 工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费：49524601.07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. 技术标准和要求；
8. 监理与相关服务报价清单；
9. 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：张卫东，身份证号码：110227197011151225 注册号：11003332

五、签约酬金与补偿费用

(一) 签约酬金(大写)：玖拾捌万伍仟陆佰元整 (¥ 985600.00)。

包括：

1. 监理酬金：985600.00元

2. 相关服务酬金： / 元

其中：

1. 保修期服务酬金： / 元

2. 其他相关服务酬金： / 元

(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：

共计 547 日历天；自2025年03月20日始，至2026年09月18日止。

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：2025年 3 月 12 日。

2. 订立地点：北京市第一社会福利院

3. 合同一式 陆 份，具有同等法律效力，双方各执 叁 份。

委托人：北京市第一社会福利院（北京市老年病
医院）（盖章）

营业执照号：12110000400567858A

住所：北京市朝阳区华严北里甲2号

邮政编码：100029

法定代表人或其委托代理人：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

监理人：北京光华建设监理有限公司（盖章）

营业执照号：91110101101639698F

资质证书编号：E111001625

住所：北京市朝阳区晨光家园306号楼7层702内
701-707室

邮政编码：100123

法定代表人或其委托代理人：

开户银行：北京银行天坛支行

账号：01090331700120109163682

电话：010-67195218

传真：010-67192267

电子邮箱：ghjlscb@163.com



合同条款通用部分

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。

1.2 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,应当征得委托人的事先书面同意。

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 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。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。

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。

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。

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，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

发包人对建筑垃圾处理、施工扬尘治理以及疫情防控常态化管理负总责。

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；

4.2.2.2 委托人未能按期支付酬金超过28天，应当支付逾期付款利息，监理人可依据第

6.3.2项解除合同，逾期付款利息按下述方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付酬金总额 × 中国人民银行发布的同期同类贷款利率 × 拖延支付天数

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

相关服务酬金按合同约定的人工日费用，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。

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。

合同条款专用部分

1. 一般约定

1.3 合同文件组成与解释顺序

- (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) 技术标准和要求;
- (8) 监理与相关服务报价清单;
- (9) 本工程适用的监理与相关服务有关的规范、规程。
- (10) 成合同文件的其他文件: /

1.5 保密

委托人申明的保密事项和期限: 在本合同期内和合同终止后, 未征得委托人书面同意, 不得泄露与本工程、本合同业务任何保密资料。

监理人申明的保密事项和期限: 在本合同期内和合同终止后, 未征得监理人同意, 不得泄露与本工程、本合同业务任何保密资料。

第三方申明的保密事项和期限: 在本合同期内和合同终止后, 未征得有委托人书面同意, 不得泄露与本工程、本合同业务任何保密资料。

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: 施工图纸范围内建筑装饰装修工程(含装饰拆除)、屋面工程、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能及室外工程等全部工程的监理工作。

监理内容包括：

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。

(1) 监理人应充分理解本工程的重要意义，监督承包人合同及相关文件的履行情况，确保本工程如期按质完成；

(2) 在收到图纸、勘察资料等技术文件后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；

(3) 审核承包人的施工组织设计，施工技术方案，提出改进意见；

(4) 组织施工设计交底；

(5) 审核设计中将用于本工程的材料、设备的厂家、规格及质量，提出合理的改进方案；

(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；

(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) 审核工程结算，检查并督促承包人及时整理技术档案资料归档；

(13) 协助完成委托方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》等规定的其它工作。

2.1.3.5 其他相关服务的内容： /

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：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；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）、分包合同和监理合同；北京市现行的工程计价相关文件规定；与本工程有关的其他文件。

2.2.2 相关服务依据：《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）、《建设工程监理规程》（DB11 T-382-2017）等国家和北京市现行有关工程建设和建设监理的法律、法规、规章、规范、规程、技术标准、要求、通知及其他规范性文件；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：(1) 所派总监理工程师与投标时所报总监理

工程师不一致且未经委托人书面同意。（擅自变更监理人员的，除应恢复原人员外，情节严重的，委托方有权终止合同，由此造成的损失由监理人承担）。（2）监理人员存在与第三人串通损害委托人利益的行为等。

2.4 履行职责

2.4.3 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）总监理工程师每周至少到场五次，配备齐全工程相关专业监理工程师，对施工进度和质量进行监督。（6）开工前复核工程量清单。（7）当对施工单位落实文明施工和环境保护措施情况进行现场监理。总监理工程师应按支付节点，会同委托人和施工单位按照《绿色施工管理规程》等相关标准规范及时验收施工单位文明施工和环境保护的措施，审查、签认相关费用。施工过程中，监理单位发现施工单位未落实文明施工和环境保护措施的，应责令其立即整改；对施工单位拒不整改或未按期限要求完成整改的，工程监理人应当及时向委托人报告，必要时应责令其暂停施工。（8）监理人必须对所监理工程中的关键部位进行旁站，若所承监的关键部位发生质量事故，经查实监理人员未履行旁站，则由监理单位承担相应的经济责任。

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：

每周一的上午提交监理周报；每月的25日上报月报，每月的30日上报进度款审核报告，监理周报、月报提交份数均要求3份，进度款审核报告提交5份；监理人于工程竣工验收后30日内向委托人提交完整的、符合竣工验收备案条件的监理材料5套；监理人应在委托人指定期限内向委托人提交委托人认为应当提交的其他材料。以上资料提供全过程电子档案。

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：

委托人在开工时向监理单位提供施工图、施工招标文件（复印件）、中标文件（复印件）、施工合同各一份（复印件）。

3.4 委托人代表

委托人代表为：倪冉

3.6 答复

委托人同意在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。

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=工程投资节省额×奖励金额的比率；

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，处以违约金。造成损失的，依法承担赔偿责任。

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 因监理人过失，本工程未达到竣工验收标准。

⑤ 如未获得委托人的书面批准，监理人不得更换或撤回主要管理人员和技术人员；如未征得委托人同意擅自撤换主要管理人员和技术人员，监理人需向委托人支付0.2万元/人次的违约金，违约金在当期工程款中扣除，且监理人必须在7日内将擅自撤换的主要管理人员

和技术人员调回本项目或取得委托人对于新派的主要管理人员和技术人员的认可；

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，工期每延误一天，监理人应当向委托人赔偿监理合同额的0.2%，不足一天按一天计；最高不超过监理合同额的3%。

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，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因监理人过失造成安全事故。

4) 监理人在审核承包人报送的计量支付报表、变更洽商费用、增补清单单价时，如出现单价、数量、计算等低级错误，均视为监理人违约。违约金按照5000元/次计算，违约金在最后一期的监理费支付中予以扣减。

5) 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。

4.1.2.2 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（即本标段监理签约酬金÷本标段建安费），累计赔偿额不超过监理报酬总额（扣税），但有证据证明监理人存在故意或重大过失时不受此限。

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：赔偿金=直接经济损失×监理报酬比率（即本标段监理签约酬金÷本标段建安费），累计赔偿额不超过监理报酬总额（扣税）。

5. 支付

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

监理酬金具体支付方式：

(1) 委托人应在合同签订后14天内向监理人支付首付款，额度为对应工程签约监理酬金的30%。其余款项按月90%支付，监理人每月提交监理费用支付申请，委托人在收到支付申请

14日内审核无误后进行支付。

(2) 监理酬金具体支付方式: ①1号楼5号楼6号楼通过验收完成竣工结算后, 待财政预算资金下达后委托人向监理人支付至各完工工程对应监理酬金的95%。监理费不予调整。委托人每次付款前, 监理人应向委托人开具等额税务发票。

②3号楼通过验收完成竣工结算后, 待财政预算资金下达后委托人向监理人支付至各完工工程对应监理酬金的95%。监理费不予调整。委托人每次付款前, 监理人应向委托人开具等额税务发票。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式: 相关服务期满且经委托人书面同意后, 委托人一次性支付剩余监理酬金。

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

补偿费用的支付方法: /

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法: /

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 委托人住所地人民法院 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: 按季度计算和支付, 支付方式、支付申请和支付时限分别执行第5.3.2项、第5.3.7项、第5.3.8项的约定。

8.2 联合体

8.2.1 联合体各方应共同与委托人签订合同。联合体各方应为履行合同承担连带责任

8.2.2 联合体协议经委托人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经委托人同意，不得修改联合体协议。

8.2.3 联合体牵头人或联合体授权的代表负责与委托人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。