

建设工程监理合同

工 程 名 称：改善办学保障条件-首都体育学院校园建筑渗漏综合整治 2 期工程监理服务采购项目

工 程 地 点：北京市海淀区北三环西路 11 号

合 同 编 号：11000026210200164389-XM002

发 包 人：首都体育学院

监 理 人：北京泽业建设工程咨询有限公司

签 订 日 期：2026 年 4 月



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 “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；“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。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服务报告。

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，在合同终止时将这此设备、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。

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,其承担赔偿责任由双方协商确定。

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 × 全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 × 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) 组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：

(1) 在本合同中履行过程中，对委托人提供给监理人的资料信息以及监理人在全过程中接触到的所有信息，监理人负有保密的责任。未经委托人书面同意，监理人不得擅自公开、出版、发表或以其他方式使用或者向任何第三方透露从委托人获得的任何资料和信息。

(2) 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。

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：_____ / _____

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：

监理与相关服务的服务内容为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。监理工作内容必须按照《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）及北京市《建设工程监理规范》（DBJOL-41-2002）及《建设工程安全监理规程》（DB11/382-2006）执行，具体包括但不限于以下内容：

- （1）督促和检查承包人建立质量保证体系，主持工地会议，根据委托人要求发布开工令和批复分部及分项工程开工报告等；
- （2）参加施工工会审及设计交底，如发现问题监理人应及时提出建设性修改意见或方案；
- （3）审查承包人提交的施工组织设计和各类施工方案，提出修改意见，并监督其执行；
- （4）审核本工程承包人授权的常驻现场代表的资质，以及其他派驻到现场主要技术、管理人员的资质；
- （5）编制监理规划，监理实施细则，包括提出计量支付，变更，索赔、延期、质量、安全控制等各项工作程序，并制定各种监理用表；实施细则、监理规划应在本合同生效之日起的 15 天内，报委托人备案后执行；
- （6）参与并组织验线，测量放线成果检验、施工组织设计评审、施工工艺流程设计评审、组织并跟踪承包人进行技术资料的复核，并提出预控性意见等；
- （7）根据委托人要求配合委托人考察承包人的主要材料、主要设备、劳务队伍及分包单位、供应商；
- （8）检查工程使用的材料、构件、机械、设备的规格、型号和质量等，考核其性能是否满足设计要求及有关规范、现行政策、法令的规定。检查承包人的操作工艺是否符合有关规范、规程、规定的要求并签发中间交工证书、交付证书；
- （9）审核承包人选择的专业分包人，核查专业分包工程及独立发包工程的开工条件；
- （10）监督承包人严格按照施工图及有关文件，并遵照国家及当地政府发布的政策、法令、法规、规范、标准及管理程序施工、控制工程质量；
- （11）审核承包人递交的总体进度计划，检查和督促承包人实施进度计划，核批承包人的修正计划；审批承包人递交的年度计划、季度计划、月计划和周计划，并督促承包人实施；以上工作监理人应提交书面报告，并对总体计划的影响进行评估，提出修改意见；
- （12）监理人依据监理规程规定的程序和内容、检查监督的进度计划执行情况，并协助承包人进度修编，提出网络计划分析或协助承包人制定多级网络计划，绘制前锋线并督导施工单位（含承包人）按周调整子网络计划等进行计划管理与控制工作；
- （13）监理人根据委托人要求完成信息与合同管理：
 - ①督促参建各承包人（指总承包人和独立承包人）严格按合同进行工作，应随时检查、记录合同的实际履行情况、发生的问题，及时上报委托人，为合同顺利履行提供决

策依据；

- ②负责分包队伍成品保护交接程序制定与检查监督并有完整成品保护记录；
- ③定期进行合同履行情况的检查、汇报；
- ④按照北京市《建筑工程资料管理规程》（DB11/T695-2017）规定进行资料管理。在项目工程竣工验收后，应监督承包人将符合要求的工程档案文件，全部移交委托人，并应保证资料的真实性；
- ⑤向委托人提交各种装订成册报表，合格证（复印件）、审批方案、记录、会议纪要等文字成果及相关电子文件；
- ⑥根据委托人要求完成隐蔽工程记录、施工日志、拍摄施工各种阶段的照片或视频资料并分类建立相关数据库；
- ⑦负责协调各参建单位的关系，解决施工现场随时发生的进度滞后、质量整改、方案不科学或不经济、成本计量不规范、合同条款没有完成履行等过程控制中出现的问题；
- （14）检查、落实承包人安全管理体系的建立与实施落实并有完整记录；
- （15）定期、不定期进行安全检查，及时消除安全隐患；
- （16）如发生安全事故，协助委托人组织对事故的处理；
- （17）调查、处理工程质量缺陷和事故，出现重大质量事故时，督促承包人按规定上报有关部门，对重大技术问题组织召开专题研讨会并提出合理化建议； 监理人对于委托人、承包人提交的书面文件应最晚在收到 24 小时内予以回复，如不能在上述要求内回复应及时通知委托人，经委托人同意后根据问题处理难度确定回复时间，无论何种情况监理人应在收到文件 5 天内给予书面答复，及时派遣专业人员现场踏勘、计量复核及与工程有关的其他场地，审定工程量、工程要素价格及各类项目费用；
- （18）调解委托人与承包人之间的争议；对委托人与承包人关于工程索赔等有争议的问题协助研讨或组织谈判；
- （19）认定工程质量及施工进度，并依据合同等相关文件计算并核定工程量，进行过程造价控制，在工程竣工结算结束前，监理人应全面配合委托人使用其提供的成果。监理人委派的造价工程师必须全程参与本项目成本造价管理的全部工作。制定控制造价的实施细则，根据工程合同相应的建设工程法律、法规、标准规范与定额、招投标文件、施工图纸、现场发生的各项有效证明审核工程造价，编制工程造价审核报告。应保证受托内容相关的造价成果的准确性、可靠性及合法性；
- （20）依据施工完成情况，合同约定或委托人要求，审核施工进度款，并按委托人要求办理相关事宜；
- （21）核定及会签工程变更、洽商文件及现场签证单，对委托人与承包人关于工程索赔等有争议的问题协助研讨或组织谈判；
- （22）协助委托人对材料、设备市场价格的征询，在材料、设备报价审核时须遵循货比

三家原则，并提供三家（或以上）同类材料、设备的市场报价；

(23) 全程审查工程造价及竣工结算，并组织承包人和委托人共同审定；根据施工图设计文件对施工合同工程量（清单）数据进行复核；对分阶段竣工的分部工程的结算及时进行核定；对最终的工程结算做出审核意见，找出差异分析原因并及时提出改善措施及建议；

(24) 建立监理试验、检测工作体系，按照规定的频率独立开展监理的试验、检测工作，保存整理并归档所有原始资料报委托人封存；

(25) 要求承包人按照合同条款、技术规范（当各类标准存在不一致之处，应执行其中技术标准或要求最严格的标准）和监理程序进行施工，通过旁站、巡视、检测、试验和整体验收等手段全面监督、检查和控制工程质量；

(26) 监督施工现场（含工人生活基地）安全、消防、文明施工、节能环保及卫生等情况，提出意见并根据所提出的整改意见监督承包人实施；

(27) 每周组织由委托人、总承包人、专业分包人、独立承包人、独立供应商、监理人参加的监理例会；

(28) 组织每月由委托人、总承包人、专业分包人、独立承包人、独立供应商、监理人参加的现场形象进度确认；

(29) 每月编制监理月报，向委托人、监理人及有关部门汇报工作监理情况；

(30) 组织分部、分项工程和隐蔽工程的检查验收，参与组织工程阶段性验收及竣工预验收并协助委托人进行竣工验收；

(31) 协助委托人办理工程移交；

(32) 监督承包人认真执行工程保修期的工作计划；检查和验收剩余工程，调查已交工工程中出现的缺陷，确定相应责任。配合委托人的交竣工验收和工程移交工作；

(33) 督促承包人在规定的时间内完成竣工档案的编制及备案工作；

(34) 监理人自行解决工作人员的住宿和交通问题，以保证监理人工作人员全天候提供监理服务，相关费用已包含在签约酬金中，委托人无需再向监理人另行支付其他任何费用；监理人应严格执行劳动法等相关法律法规，依约向委托人提供人员社保证明，并保证与其工作人员无任何劳动纠纷；

(35) 工程质量要求为合格；

(36) 按照北京市绿色安全标准化达标工地要求管理；

(37) 监理人有义务协助工程造价咨询单位及本项目审计单位对工程造价进行结算的审核工作；

(38) 监理人不得在自己监理的本项目中，直接或间接地从事与项目相关的设计、施工、材料设备供应等业务，与其有隶属或关联关系的独立法人单位也不得参加本项目的
设计、施工、材料设备等投标；

(39) 如委托人上级主管单位对本合同项下委托人相关工作进行监督审查的, 合同双方应主动配合接受结果查究。

(40) 如发生监理人员不按规定到场的违约行为, 每人按人民币 1 万元向委托人支付违约金;

注: a、总监理工程师现场工作时间不少于每周 36 小时。总监理工程师必须每天在现场进行监督检查, 如遇特殊情况总监理工程师不在现场, 经委托人批准后可以配备项目总监理工程师代表在现场;

b、监理人在现场应配备 24 小时检查检验人员。

(41) 监理人须在投标阶段充分考虑项目总监选配的风险, 如出现以下三种情况之一, 则监理人应向委托人支付 2 万元/人/次的违约金并更换项目总监, 且变更后的项目总监资历及执业资格等不得低于投标项目总监;

a、未经委托人书面同意, 监理人擅自更换项目总监;

b、监理人项目总监出现两次以上违约行为, 且影响发包人的工作进展;

c、监理人项目总监连续两周违反上述第 2 款规定, 且周出勤率低于 50%。未经委托人事先同意, 监理人不得擅自更换项目总监理工程师代表、现场工程师等监理机构主要成员, 监理人未经发包人许可更换项目除总监理工程师代表外现场工程师等监理机构主要成员;

(42) 监理人必须在施工现场派驻足够的工程监理人员, 其中应包括不少于 2 名注册造价工程师, 委托人认为现场管理人员确有必要增加时, 监理人须在收到委托人书面报告通知后 5 日内安排人员到位, 否则委托人有权按每人每天 200 元从其监理报酬中扣除相应的监理费用;

(43) 监理人在各阶段不能按照投标文件中所列的监理人员到岗, 委托人有权要求其更换并要求监理人支付违约金, 违约金积累总额不超过签约酬金的 10%;

(44) 若委托人对监理机构工作人员工作不满意, 监理人将在收到委托人书面通知后一周内予以调换, 否则委托人有权按每人每天 200 元从其监理报酬中扣除相应的监理费用;

(45) 监理人应依照有关法律规定为其现场机构雇佣的全部人员缴纳工伤保险和投保人身意外伤害险, 并负责处理与其雇佣人员发生的全部纠纷, 委托人不负任何责任。

(46) 监理人有义务配合、接受审计单位审计。

2.1.3.5 其他相关服务的内容: (1) 工程保修阶段服务内容: 1) 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, 合格后应予以签认; 2) 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。3) 工程竣工后, 按委托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。整体工程完成竣工结算后,

对项目进行成本分析，并向委托人提供书面报告。（2）具体监理工作按照本合同及委托人的指示、《建设工程监理规范》（GB50319-2013）、北京市地方标准《建设工程监理工程》（DB11/T382-2017），并结合工程具体情况对工程施工全过程监理。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：（1）本工程监理中标通知书；

（2）委托人与监理单位签订的监理合同；

（3）委托人与施工单位依法签订的工程施工合同及工程分包合同；

（4）《建设工程监理规范》 GB/T50319-2013；

（5）北京市《建设工程监理规程》（DB11/T382-2017）；

（6）现行国家和北京市颁布的有关施工及验收规范以及建筑安装工程质量验收评定标准；

（7）国家及本市现行有关工程建设和建设监理的法律、法规、规章和规定；

（8）本工程的监理招标文件、施工招标文件；

（9）工程设计图纸及说明；

（10）各种补充协议；

（11）最新版本的北京市建筑工程资料管理规程；

本合同在实施过程中如与国家及本市颁布的新法规有抵触时，按国家及本市颁布的新法规执行。

2.2.2 相关服务依据：同上

2.3 项目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：执行通用条款

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：

（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，向委托人的建议权。

（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，应当事先征得委托人的同意。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委托人。

（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，并向委托人提出书面报告。

（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委托人报告。

(5) 征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但事先向委托人报告。

如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人做出书面报告。

(6) 工程上使用的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及国家质量标准的材料、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。

(11) 超出上述授权范围的事项，监理人需征得委托人同意方可进行。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人无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：

1) 每月 5 日前向委托人提交上月监理工作月报（含工程质量状况，进度完成情况，文明施工情况及相关数据分析等），提供本月监理工作重点和难点的控制计划。

2) 组织每周监理例会，并做好会议纪要并于会议结束后两个工作日内提交给委托人。

3) 每周向委托人书面报告上周监理工作情况和本周监理工作计划。

4) 每个监理工程师和监理员都应做好监理日志，按月装订成册，提交委托人存档。

5) 每月 25 日对施工单位报送的上月度完成量（应附有该完成量的工序报验审批表、照片等）涉及的工程形象进度进行审核，作为委托人支付施工单位进度款的依据。

6) 每月 25-30 日期间组织对现场进行施工质量及安全文明施工、对施工单位与工程同步资料的整理和竣工图与工程同步绘制的情况分别进行专项检查并形成书面的检查报告提交委托人；监理人根据施工合同的约定和检查报告在审批月度完成量时提出相应的处罚建议。

7) 安全文明施工管理：依照北京市相关标准，对施工现场的安全文明施工随时进行监督检查并形成检查记录，委托人随时抽查监理人的检查记录；监理人一旦发现安全文明施工方面的问题，立即责令施工单位整改；监理人每月定期组织现场安全文明施工综合检查，对现场安全文明施工情况进行综合评价，并将检查结果进行书面通报，对存在的问题限期整改，相关资料每月定期提交给委托人。

8) 施工单位的工程竣工结算资料递交给委托人后 10 个工作日内 监理人对施工单位整体施工过程的安全文明施工做出书面评价并提交委托人。

2.9 使用委托人的财产

委托人提供的人员、房屋、设备、设施：委托人仅协调解决 监理人的办公位，其它条件由监理人自行解决，相关费用已包含在签约酬金（投标报价）中。

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7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：现场移交，1 天内完成。

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) 工程立项文件。
- 2) 工程设计及施工图纸。
- 3) 工程承包合同及其他相关合同。
- 4) 施工所需的图纸。

3.4 委托人代表

委托人代表为：待定

3.6 答复

委托人同意在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。

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) 监理人现场应配备满足完成本合同所需的设备，现场监理人员按照委托人认可的监理人员设置，未经委托人同意更换项目总监理工程师和施工现场主要监理人员的。

2) 未得到委托人允许，监理人任何人员离开现场时间超过 4 小时/天（含 4 小时）。

3) 未得到委托人允许,总监理工程师在现场时间每周少于 36 小时的,或驻场监理工程(含总监代表)每月在现场工作少于 25 日的。

4) 由于监理人工作失误造成质量事故、安全事故、质量缺陷、进度延误、未满足质量目标等。

5) 工程施工进度严重拖延,月施工进度未能完成月计划的 70%,监理公司未能提前预警并制定相应工期保证调整措施的。

6) 施工现场发现不合格的施工材料或未经检验合格的施工材料用于工程的。

7) 施工关键工序、特殊工序以及委托人要求旁站监理的工序,监理人未派监理人员旁站的,或施工过程中无监理人员在现场进行监理工作的。

8) 对工程质量通病(缺陷)、安全隐患、不文明施工现象不能有效控制的。

9) 因监理人员和承包人串通给发包人 or 工程造成损失的。

10) 除不可抗力因素外,出现国家认定的生产安全事故等级在一般及以上的,委托人有权单方面解除合同,未支付的监理酬金不再支付,并保留按法律和合同规定进行索赔的权利。

11) 上述情形一经出现,委托人有权更换现场监理人员、单方面解除合同、停止支付监理酬金,并保留按法律和合同规定进行索赔的权利。

4.1.2.2 监理人赔偿金额按下列方法确定:完全归责于监理人的,按给委托人造成的直接经济损失计算,但累计赔偿总额不得超过本合同监理酬金的二倍。监理人承担连带责任的, $\text{赔偿金} = 2 \times \text{直接经济损失} \times \text{本合同监理酬金} \div \text{监理酬金计价基数}$ 。具体事项另有约定的除外。

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: $\text{直接经济损失} \times \text{本合同监理酬金} \div \text{监理酬金计价基数}$ 。

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. 首付款:本合同签订后支付合同签约酬金的 50%
2. 项目竣工验收后,委托人向监理人支付至合同签约酬金的 100%。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式:保修阶段的监理服务酬金、通用条款 2.1.3.1、2.1.3.2 条服务内容酬金已包含在投标报价(签约酬金)中。

(盖章页)

委托人: _____ (盖章)

营业执照号: 12110000400687489U

住所: 北京市海淀区北三环西路11号

邮政编码: _____

法定代表人或其委托

代理人: 丁进国

开户银行: 工商银行北太平庄支行

账号: 02000100009088202047

电话: 010-82099008

传真: 010-82090528

电子邮箱: _____

监理人: _____ (盖章)

营业执照号: 91110109MA04DXPE5R

资质证书编号: E111037267-4/1

住所: 北京市大兴区礼贤镇元平北路

1号自贸试验区大兴机场片区

自贸创新服务中心E10栋三层

0623号(集群注册)

邮政编码: _____

法定代表人或其委托

代理人: 王业军

开户银行: 中国工商银行股份有限公

司北京兴盛街支行

账号: 0200262109200067792

电话: 010-87227157

传真: 010-87227157

电子邮箱: 316650980@qq.com

