

北京市建设工程 委托监理合同

发 包 人：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

监 理 人：中恒邦（北京）工程管理有限公司

项 目 名 称：办公用房修缮类项目其他服务采购项目

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：北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

法定代表人：张继红

承办处室：办公室

承办处室负责人（签字）：罗浩



承办处室联系人（签字）：朱婀娜



地址：北京市通州区宏安街9号

电话：010-55577973

监理人：_____中恒邦(北京)工程管理有限公司_____

统一社会信用代码：_____911101123179932073_____

法定代表人：_____杨月青_____

资质证书名称：_____工程监理资质证书_____资质证书编号：_____E211040634_____

住所：_____北京市丰台区莲花池西里11号4号楼4-6幢4层412-2室_____

总监理工程师姓名：_____康雁德_____身份证号码：_____620423197710161014_____

总监理工程师注册证书编号：_____63000721_____

邮政编码：_____100161_____

开户银行：_____华夏银行股份有限公司北京中关村支行_____

账号：_____10277000001164767_____

联系人：_____康雁德_____电话：_____010-87562057_____传真：_____ / _____

电子邮箱：_____yangyueqing@zhdzx.com.cn_____

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：苏州街甲 49 号办公用房修缮

1.2 工程地点：北京市海淀区苏州街甲 49 号

1.3 工程规模：建筑面积约 3300 m²（其中地下 1 层、地上 6 层）办公用房 11 个卫生间修缮，全楼暖通管道拆除与换新。

1.4 工程概算投资额约 87 万元。

第二条 监理与相关服务范围

2.1 监理服务的工程范围：

2.1.1 首层、三层、四层卫生间墙面、地面及卫浴配件拆除及重新装修恢复；一至六层卫生间给、排水管路拆除及修复；一至六层卫生间顶面、灯具、电气设施均需拆除及重新装修。

2.1.2 供暖系统修缮。办公楼内暖气管道拆除及重新施工，暖气片清洗、疏通，无法疏通的暖气片（24 组）进行更换，以及因采暖维修施工破坏的办公楼内现状装修的恢复。

2.2 监理服务内容：

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，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) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 根据法律、法规、规范、规程及合同约定的其他委托事项。

2.3 履约验收：

(1) 履约验收的主体、时间、方式：监理人完成全部工作内容后，由发包人根据项目情况组织验收。

(2) 履约验收程序：甲方根据合同约定对乙方提交的成果进行验收，验收合格的，视为乙方已交付工作成果。验收不合格的，乙方应当规定时间内按照甲方要求进行返工或调整，并重新提交甲方验收。

(3) 履约验收的内容：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并在维修验收前提交专项报告。

(4) 验收标准：乙方为甲方提供的相关服务应符合国家或相关行业的标准。

第三条 监理依据

3.1 适用的法律、法规及部门规章；

3.2 与工程有关的标准；

3.3 工程设计文件及其他有关文件；

3.4 发包人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同；

3.5 国家及本市监理服务规范、规程。

第四条 签约酬金

签约酬金 (大写) : 贰万陆仟捌佰元整 (¥ 26800 元) , 其中税金 (大写) : 贰佰陆拾伍元叁角伍分 (¥ 265.35 元) 。

第五条 期限

5.1 施工阶段监理期限: 自合同签订之日起至 2026 年 6 月 30 日。

5.2 维修和监理工作应在工作日八小时以外和法定节假日进行。

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, 通知承包人。

6.2 提供资料

发包人应当免费向监理人提供与工程有关的资料, 包括: 发包人与承包人签订的合同, 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。

6.3 提供工作条件

6.3.1 发包人应当为监理人完成监理服务提供临时办公场所

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 韩忠国 作为代表, 负责与监理人联系。

6.5 发包人意见或要求

在合同约定的监理工作范围内, 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 10 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 10 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，配备必要的检测设备。项目监理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。监理人更换总监理工程师时，应当提前 10 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。

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 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。

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。

7.3 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，为派驻现场的监理人员办理相关保险，保证现场监理人员的安全。

第八条 酬金与支付

8.1 酬金

8.1.1 监理酬金按照固定总价执行，以中标金额为准，总计 2.68 万元，大写：贰万陆仟捌佰元整，该费用为监理人完成本合同项下工作的全部费用，除本合同

另有约定外，发包人无需向乙方支付任何其他费用。

8.2 支付

8.2.1 支付货币

酬金均以人民币支付。

8.2.2 付款

首款支付：财政预算资金下达后（约 2026 年 3 月），监理人向发包人提供合同金额 80% 的增值税普通发票，发包人收到发票后十个工作日内向监理人支付合同金额的 80%，即¥21440（大写：贰万壹仟肆佰肆拾元整）。

尾款支付：监理人提交专项报告经发包人确认后，监理人提供合同金额 20% 的增值税普通发票，发包人收到发票后十个工作日内向监理人支付合同尾款。即 5360 元（大写：伍仟叁佰陆拾元整）。若监理人提交的专项报告不符合相关要求，发包人有权拒绝支付尾款，并视情追回已支付的款项。

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，将监理服务的任何部分转让或分包。

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。

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。

9.2.2 发包人的违约责任

发包人未能按期支付酬金的，应当支付逾期付款利息。

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••因不可抗力，合同可做延期变更，且不增加酬金。

本合同系政府采购合同，不得擅自变更。若确需变更，应征求相关部门意见。

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 10 天内没有收到监理人书面形式的合理解释，则可在 10 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。

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 10 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 10 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 10 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 10 天，监理人可发出解除合同的通知。

11.2.3 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。

11.2.4 其他解除情形

本合同系政府采购合同，不得擅自解除。若发包人或监理人无正当理由申请提前终止合同，应承担相应违约责任，另一方有权向相关部门报告。若确需解除，应征求相关部门意见。

11.3 终止 发生以下情形之一，合同权利义务即告终止：

11.3.1 按第 11.2 款约定双方解除合同。

11.3.2 监理人完成合同约定的全部工作。

第十二条 争议解决

本合同项下发生的争议，双方可以协商、调解解决。也可提请工程所在地仲裁委员会进行仲裁。

第十三条 其他约定

13.1 合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

13.2 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。



发包人：_____ (盖章)

法定代表人或其
委托代理人：_____ (签字)

2026年4月24日



监理人：_____ (盖章)

法定代表人或其
委托代理人：_____ (签字 柏月青)

2026年4月24日