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）参加施工图会审及设计交底，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、施工工艺图设计评审、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，每人次按人民币 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备的风险，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费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：

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，或施工进行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或工程造成损失的。

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，赔偿金＝2×直接经济损失×本合同监理酬金÷ 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：直接经济损失×本合同监理酬金÷ 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：

监理酬金具体支付方式：首付款 30%， 即 38940 元，当施工进度达到百分之 58%时支付监理费 35995.77 元，最后项目竣工验收后，并且上级资金下达后，支付至监理费的 100%，即 54864.23 元。

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。

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：补偿费用已由监理人考虑在投标报价（签约酬金）中。

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法：双方另行协商

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）向工程所在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：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。

8.2 除本合同专用条款约定的可调整本合同价格（签约酬金）的情况外，本合同价格（签约酬金）不因工程投资、规模、工期等任何因素的存在和变化而调整 。

8.3 因本项目全部使用政府资金，监理人充分理解政府资金支付的特殊性（包括需要经委托人内部审计及结算审计等特殊性），委托人不能保证其监理费用和报酬完全按合同约定时间进行支付，监理人不得因此提出任何费用的索赔，并且不得影响各项监理工作正常进行。

合同协议书

委托人（全称）：首都体育学院

监理人（全称）：北京泽业建设工程咨询有限公司

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：改善办学保障条件-其他-首都体育学院 2 号学生公寓外立面修缮改造监理服务

2. 工程地点：北京市海淀区北三环西路 11 号

3. 工程规模：改造面积约 6321.19 平方米

4. 工程范围：施工图纸范围内 436.636209 万元的全部监理服务内容

5. 工程概算（估算）投资额或建筑安装工程费：436.636209 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：张继军，身份证号码：210502197202031835

注册号：11003538

五、签约酬金与补偿费用

（一）签约酬金（大写）：壹拾贰万玖仟捌佰元整 （¥ 129800 元）。

包括：

1. 监理酬金：壹拾贰万玖仟捌佰元整 （¥ 129800 元）。

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：_____/_____

（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 90 日历天；自工程开工之日至工程实际竣工验收之日。

2. 相关服务期限：

（1）保修期服务期限自实际竣工日期起 12 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 5 月 8 日。

2. 订立地点：北京

3. 合同一式 捌 份，具有同等法律效力，双方各执 肆 份。

（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：

开户银行：工商银行北太平庄支行

账号：0200010009088202047

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：

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