

京建发〔2025〕82号附件

BF—2025—0206

北京市建设工程 委托监理合同

发 包 人：北京商贸学校(北京市 SPF 技术研究
与推广中心)

监 理 人：北京中外建工程管理有限公司

项目名称：3号教学楼改造

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

北京市建设工程委托监理合同

发包人：北京商贸学校（北京市 SPF 技术与推广中心）

统一社会信用代码：12110000400662142D

法定代表人：徐刚

住所：北京市大兴区南西路 14 号

邮政编码：/

开户银行：/

账号：/

联系人：郑旺 电话：13683665995 传真：/

电子邮箱：/

监理人：北京中外建工程管理有限公司

统一社会信用代码：91110108101144177R

法定代表人：蒋强

资质证书名称：工程监理综合资质 资质证书编号：E111003653

住所：北京市丰台区福宜街 5 号院 1 号楼 15 层 1501

总监理工程师姓名：靳新红 身份证号码：412901196709200538

总监理工程师注册证书编号：11006997

邮政编码：/

开户银行：民生银行北京市丽泽商务区支行

账号：619201915

联系人：靳新红 电话：13671076764 传真：010-83928686

电子邮箱：1051134626@qq.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： 3 号教学楼改造
- 1.2 工程地点： 北京市大兴区南西路 14 号
- 1.3 工程规模： 335.355125 万元
- 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： /
- ☐ 工程概算投资额： /
- ☒ 建筑安装工程费： 335.355125 万元

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： 本工程范围内的施工全过程监理

- 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。

（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: _____/_____

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: _____/_____

3.2 相关服务依据: _____/_____

第四条 签约酬金

签约酬金(大写): 柒万叁仟 元 (¥73000.00 元), 其中税金(大写): 肆仟壹佰叁拾贰元零捌分 (¥4132.08 元)。

第五条 期限

5.1 自合同签订之日始,至项目竣工验收合格之日止。

5.2 缺陷责任期服务期限:自工程通过竣工验收之日起____/____个月。

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：施工图纸一套、施工合同一份、中标工程量计价清单一份。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_____ / _____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

发包人授权郑旺作为代表，负责与监理人联系。发包人应将其代表的职责告知监理人，当发包人更换发包人代表时，应当提前 / 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 / 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___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___/___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。

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 监理人应当在授权范围：_____ / _____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。

在涉及工程延期____ / ____天内和（或）金额____ / ____万元内的变更，监理人无需请示发包人即可向承包人发布变更通知。

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（纸质及电子版）	项目技术交底之时	3
2	会议纪要（纸质及电子版）	项目竣工验收之前	3

序号	报告名称	提供时间	份数
3	专项报告（纸质及电子版）	项目竣工验收之前	3

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

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____/____天内移交发包人免费提供的设备、设施，移交的方式和时间：____/____。

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：____/____。

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 = 工程投资节省额 × 奖励金额的比率

奖励金额的比率为____/____%。

其他奖励金额的计算方法：____/____。

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：____/____。

8.1.6 发包人要求监理人进行驻厂监理、外出考察、试验检测、咨询论证以及聘请相关专家时，相应费用不含在签约酬金之中，由发包人另行支付。具体的确定方式为：____/____。

8.2 支付

酬金均以人民币支付。

监理与相关服务结算的约定：项目工程经甲方最终验收合格并完成结算后 15
天内，甲方向乙方支付 100% 监理费，甲方付款前，乙方应开具等额的增值税发票，
否则甲方付款顺延。

9.1 监理人的违约

(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: _____ /

(1) 监理人违反合同约定，在 / 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。赔偿金额的确定方法: _____/_____

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。

9.2.1 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。

(3) 发包人违约的其他情形: _____ /

(1) 发包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: /

(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: _____ / _____. 逾期超过 ____ 天的, 监理人可依据

第 11.2 款解除合同。

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 合同生效、中止与终止

10.1 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。

10.2 中止履行与解除

10.2.1 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___/___天内没有收到监理人书面形式的合理解释，则可在___/___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，发包人可书面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。

10.2.2 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___/___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___/___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___/___天，监理人可发出解除合同的通知。

10.2.3 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。

10.2.4 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。

10.3 终止

10.3.1 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。

10.3.2 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。

第十一条 联合体

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

第十二条 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： _____ / _____

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：_____ / _____

第十三条 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。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，应当征得发包人的同意。

第十四条 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（如有）。
- (3) 监理与相关服务报价清单（如有）。
- (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（如有）。
- (5) 组成合同文件的其他文件（如有）。

第十五条 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。

第十六条 其他约定

16.1 合同一式 6 份，具有同等法律效力，双方各执 3 份。

16.2 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。

16.3 订立时间：2026 年 7 月 2 日。

16.4 订立地点：北京商贸学校（北京市 SPF 技术与推广中心）

16.5 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 / 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

发生合同外工作，双方协商解决。

附件：营业执照、企业资质及成交通知书。

（以下无正文）

发包人： _____ (盖章)



法定代表人或其
委托代理人（签字）： 李景明

2026年7月2日

监理人： _____ (盖章)



法定代表人或其
委托代理人（签字）： 蒋强

2026年7月2日



统一社会信用代码
91110108101144177K

营业执照

(副本) (6-1)



名称 北京中外建工程管理有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司

成立日期 1993年09月13日

法定代表人 马强

住所 北京市丰台区西便门大街3号1号楼15层1501

经营范围 许可项目：建设工程监理，水利工程建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务，工程造价咨询服务，招投标代理服务，政府采购代理服务，采购代理服务，项目策划与公关服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），信息技术咨询服务，机械设备租赁，技术服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广，（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

营业执照副本



使用有效期: 2026年06月10日
- 2026年12月07日

工程监理企业资质证书

企业名称: 北京中外建工程管理有限公司

详细地址: 北京市丰台区福宜街5号院1号楼15层1501

统一社会信用代码 (或营业执照注册号): 91110108101141177B 经济性质: 其他有限责任公司

证书编号: E111A03741

资质类别及等级:

工程监理综合资质2030年09月23日



发证机关



2020年08月04日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

国家与推广

监理资质证书

成 交 通 知 书

北京中外建工程管理有限公司：

由我公司组织的北京商贸学校 26 年工程监理服务(01 包)（项目编号：11000026210200175307-XM001），经磋商小组评定，报请北京商贸学校（北京市 SPF 技术与推广中心）确认，同意贵公司为本项目的成交单位。

成交单位：北京中外建工程管理有限公司

成交金额：小写：258000.00 元

大写：贰拾伍万捌仟元整

请贵单位自本通知书发出之日起三十日内，与采购人办理签订合
同事宜。合同签订后 3 个工作日内，请将合同扫描件发送我司邮箱，
合同签订之日起 5 个工作日内退还成交单位的投标保证金。

特此通知。

北京国金管理咨询有限公司

2026年06月24日

