

北京市建设工程委托监理合同

委 托 人： 北京市朝阳区人民政府安贞街道办事处

监 理 人： 北京百事百达工程管理有限公司

项目名称： 安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里
二区公共区域改造项目）工程监理服务项目



第一部分 协议书

委托人北京市朝阳区人民政府安贞街道办事处与监理人北京百事百达工程管理有限公司经双方协商一致，签订本合同。

一、委托人委托监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

1、工程名称：安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里二区公共区域改造项目）工程监理服务项目

2、工程地点：北京市朝阳区

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中赋予它们的定义相同。

三、本合同的组成部分及解释顺序：

- ①本协议书；
- ②本项目招标文件；
- ③中标通知书；
- ④监理投标文件；
- ⑤ 本合同条款；
- ⑥ 工程监理廉政责任书
- ⑦ 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同条款中约定范围内的监理业务。

五、委托人向监理人承诺，按照本合同注明的期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

本合同监理费签约酬金为人民币：1207062.55元（大写：壹佰贰拾万零柒仟零陆拾贰元伍角伍分）。支付方式如下：

合同签订后 30 日内，委托人向监理人支付本合同签约酬金的 30%；工程进度完成 80%后，委托人向监理人支付本合同签约酬金的 50%；待工程竣工结算，且监理人提交合格、全部监理资料，相关部门审计后依据审定金额支付剩余尾款。

以上付款方式均以区老旧办联席会批复及财政补贴到账时间为准。

六、期限

- 1. 监理期限：自合同签订之日起至工程竣工验收合格之日止。

2. 相关服务期限:

(1) 保修期服务期限自工程竣工验收合格之日起至质保期结束止。

(2) 其他相关服务期限: 配合财政评审部门提供材料时间自合同签订之日起至项目评审结束止。

七、其它

1、本合同一式拾份, 具有同等法律效力, 委托人执陆份, 受托人执肆份。本合同自双方签章之日起生效。

委托人: (签章)

监 理 人: (签章)

地 址: 北京市朝阳区安华西里一区 13 号楼

地 址: 北京市朝阳区红军营南路甲 1 号院 2 号楼二层 213 室

法定代表人: (签章)

法定代表人: (签章)

或委托代理人: (签章)

或委托代理人: (签章)

开 户 银 行: 北京银行安华路支行

开 户 银 行: 中国民生银行北京奥运村支行

账 号: 01090513700120112000730

账 号: 693826421

纳税人识别号: 11110105000053452J

纳税人识别号: 91110105700118966B

邮 编: 100011

邮 编: 100012

电 话: 010-64269731

电 话: 010-84650030

日 期: 2024 年 9 月 20 日

日 期: 2024 年 9 月 20 日

第二部分 合同条款

一、词语定义、适用范围和法规

第一条 下列各词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

- (1) “工程”是指委托人委托实施监理的工程。
- (2) “委托人”是指承担直接投资责任和委托监理业务的一方，以及其合法继承人。
- (3) “监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方，以及其合法继承人。
- (4) “监理单位”是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。
- (5) “总监理工程师”是指经委托人同意，监理人派到监理单位全面履行本合同的全权负责人。
- (6) “承包人”是指除监理人以外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。
- (7) “工程监理的正常工作”是指双方在合同专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。
- (8) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (9) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期的前一天的时间段。

第二条 本合同适用的法律及监理依据：①国家及北京市有关工程建设的现行法律、法规；②国家和北京市有关工程建设现行的技术标准、规范和规程等；③经有关部门批准的工程项目文件和设计文件；④建设单位与承包施工单位签订的工程建设施工合同；⑤建设单位与监理单位签订的工程建设监理合同；⑥其它与本工程有关具有约束力的信函、纪要、书面往来等文件。

二、监理人义务

第三条 监理人按合同约定派出监理工作需要的监理单位及监理人员，向委托人报送委派的总监理工程师及其监理单位主要成员名单、监理规划，完成合同中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告监理工作。监理范围和监理工作内容：

监理范围：安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里二区公共区域改造项

目) 工程项目的施工的全过程监理, 该工程范围内所包括但不限于: 庭院工程、绿化工程、室外灌溉、室外监控、景观照明等工程施工的全过程的监理。所谓“工程施工的全过程”, 是指监理工程项目从施工准备开始, 经正式施工直至该项目按施工承包合同规定全部完成和竣工验收、质量保修期届满止。

监理内容: 监理人应根据《建筑工程监理规范》(GB/T50319-2013)、《建设工程监理规程》(DB11/T 382-2017) 及其他相关文件对监理人的要求, 组建项目监理机构、编制监理规划及实施细则、制定监理工作程序, 完成本工程施工过程中的质量、进度、费用控制, 安全生产监督管理、合同、信息等方面的协调管理, 协调委托人、承包人、设计人之间的关系; 配合委托人进行洽商变更审核、竣工结算审核。保修过程中应检查和记录工程质量缺陷, 对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属, 审核修复方案, 监督修复过程并验收, 审核修复费用等全过程监理工作。具体工作内容应不少于下列内容:

1、设计方面

1. 1 熟悉工程设计, 理解设计意图, 设计图纸及文件(包括设计说明、技术要求、设计变更及设计修改通知等), 经确认后按施工承包合同规定期限及时向施工承包人提出要求, 发现问题应及时与设计单位联系解决, 重大问题应书面报告委托人单位。

1. 2 提出设计优化建议。

1. 3 组织设计单位进行设计交底。

1. 4 协助委托人组织设计单位、施工承包单位等对设计施工中的重大技术问题和设计优化进行专题讨论。

1. 5 审查施工承包单位对设计图纸及文件的意见和建议, 会同设计单位进行研究, 并尽快给予答复。

1. 6 审查施工承包单位提交的竣工图纸及资料。

1. 7 保存、管理所收到的设计图纸和文件及相关资料。

1. 8 其它相关业务。

2、采购方面

2. 1 依据施工、采购承包合同及施工进度计划, 审核施工承包单位提交的主要工程材料供应计划(年、季、月); 协助委托人单位编制主要工程材料供应计

划(年、季、月)。按施工单位采购供应进度计划单,随时检验进场主要材料的合格证。

2. 2 其它相关业务。

3、施工方面

3. 1 按编制本工程的监理大纲,严格监理该项目各工种施工的全过程。

3. 2 全面管理施工承包合同,审查施工承包单位选择的分包单位资质及分包项目,报委托人单位批准。定期检查和清理施工承包单位非法分包的项目及分包单位,制止工程转包行为。

3. 3 检查施工承包单位的施工准备工作,审查施工承包单位提交的开工申请报告,并在检查与审查合格后,报委托人批准后,签发开工令。检查监督施工承包单位严格执行审批的施工总平面布置,制止其违背施工总平面布置要求的场地和施工布置行为。

3. 4 审批施工承包单位提交的施工组织设计、施工技术措施、作业规程、工艺试验成果、使用的原材料及试验成果等,答复施工承包单位提出的建议和意见。

3. 5 工程进度控制

工程进度控制工作主要应从进度计划的编制及各控制性目标的确定、进度计划实施的检查监督与协调、进度的统计分析与进度计划的调整等几方面采取相应的措施进行控制。

3. 6 施工质量控制

本工程的质量控制,必须以单位工程和工序进程为基础,对工程质量进行程序化的、量化的全过程全面的控制。主要内容及要求如下:

3. 6. 1 对监理工程项目的构成进行划分(单项工程、单位工程、分部分项工程等),并按施工程序明确质量控制工作流程,分析和确定质量控制重点及对其应采取的监理措施。制定质量控制的各项实施细则、规定及其它管理制度。

3. 6. 2 根据委托人与施工承包单位或材料供应商签定的工程承包合同和材料供应合同中的有关要求,督促、检查施工承包单位或材料供应商严格按照中华人民共和国及北京市有关技术规范、标准规程以及设计图纸文件的要求,进行施工,对违反上述规范、规程、要求者,责令其改正,必要时签发工程暂停指令。

向违规单位签发监理通知后，还应监督其及时进行整改，直至达到合同约定的质量标准为止。

3.6.3 检查督促施工承包单位建立健全质量保证体系，并能切实发挥作用，督促施工承包单位进行全面质量管理工作。审查与确认施工承包单位或材料设备供应商及其选择的分包单位资质及质保体系。

3.6.4 组织向施工承包单位移交与合同有关的测量控制网点；审查施工承包单位提交的测量实施报告，其内容应包括测量人员资质、测量仪器及其他设备配备、测量工作规程、合同项目施测方案、测点保护等；审查施工承包单位引伸的测量控制网点测量成果及关键部位施工测量放样放点成果，并进行必要的复测。

3.6.5 审查批准施工承包单位自建的试验室或委托试验的试验室，审查试验室内容主要有试验室资质、设备和仪器的计量论证文件、试验检测设备及其他设备的配备、试验室人员持证上岗情况等。

3.6.6 审查进场工程材料的质量证明文件及施工承包单位按有关规定进行的试验检测结果。监理单位若发现有不实之处，有权责成施工承包单位或材料设备供应商（并指定检验单位）对其质量进行再检验，检验费用由施工承包单位或材料设备供应商支付，防止不合格的材料、构配件及设备用于工程。不符合合同及国家有关规定的材料及半成品不得投入施工，且应限期清理出场。

3.6.7 检查施工前的其它各项准备工作是否完备（如图纸供应，水电供应，道路，场地，施工组织，施工机械以及其它环境影响因素），尽力避免可能影响施工质量的问题发生。

3.6.8 对施工质量进行全过程全面的监督管理，在加强现场管理工作的前提下对重要部位和关键工序应采取“旁站监理”的方式（或24小时值班制度），对发现的可能影响施工质量的问题及时指令施工承包单位采取措施解决，必要时发出停工、返工指令。

3.6.9 充分利用监理的质量检查签证的控制手段，对工程项目及时进行逐层次的逐项的（按单项工程、单位工程、分部分项工程等区分）施工质量认证和质量评定工作。及时组织进行隐蔽工程、重要部位、重要工序的质量检查验收和签证工作以及分部分项工程的检查验收工作。

3.6.10 做好监理日志，随时记录施工中有关质量方面的问题，并对发生

质量问题的施工现场及时拍照或录像。

组织并主持定期或不定期的质量分析会，分析、通报施工质量情况，协调有关单位间的施工活动以消除影响质量的各种外部干扰因素。

协助委托人组织进行重要阶段验收，中间验收，单位工程验收，以及合同项目竣（交）工验收，监理单位应做好验收前的各项具体准备工作。

3. 6. 11 审查施工承包单位提交的质量事故报告；对质量事故进行调查、提出处理意见，并监督质量事故的处理。

3. 6. 12 监理单位必须建立自身的质量监控体系，配备监理工程师负责质量控制工作。

3. 6. 13 对工程质量进行经常性的分析，并定期提出工程质量报告和按规定格式编制工程质量统计报表（年、季、月）报委托人单位。

3. 7 工程造价控制

3. 7. 1 通过对工程计量的审核以及必要的抽查等控制手段控制工程计量的正确性和合理性。

3. 7. 2 审核施工承包单位上报的申请结算工程量及工程费用等，并签发支付凭证

3. 7. 3 受理变更或索赔申请，进行调查和谈判，并提出处理意见

依据委托人授权审核各类工程变更（合同变更及设计修改，设计变更等），并提出处理意见，报委托人批准后下达变更指令。

3. 7. 4 对合同费用支付与已完工程量，工程形象进行综合分析。

3. 8 做好监理过程中的技术管理及技术服务工作，对监理工程项目的施工技术，工艺，材料，设备等提前进行研究，对施工技术、改进施工工艺提出指导性意见，对施工中可能出现的技术、质量问题有所预见并提出预控措施，用以优化设计和指导施工。

3. 9 安全施工监督

3.9.1 检查督促施工承包单位监理健全安全管理工作体系和安全管理制度；督促检查施工承包单位认真执行国家有关部门颁发的安全生产法规和规定。

3. 9. 2 审查批准施工承包单位对工程施工中的重大安全问题制定的安全技术措施和防护措施

3. 9. 3 对施工生产及安全设施进行经常性的检查监督，对违反安全生产规

定的施工及时指令整改。

3. 9. 4 按照委托人的统一部署检查施工承包单位的工程防汛措施并监督实施。

3. 9. 5 检查施工承包单位在劳动保护及环境保护方面是否符合合同规定和国家标准。

3. 9. 6 定期组织安全生产大检查活动。协助委托人做好各合同项目间的安全生产协调工作。

3. 9. 7 参加对安全事故进行的调查分析、审查施工承包单位的安全事故报告及安全报表、监督施工承包单位对安全事故的处理。

3. 9. 8 定期（每月）向委托人单位报告安全生产情况，并按规定编制监理工程项目的报告。

3. 9. 9 文明施工及环境保护监督

3. 9. 10 进行监理工程项目内的组织协调工作，编发施工协调会议纪要。

3. 10 定期的和不定期的及时向委托人报告工程实施进展情况及监理工作情况，按期编制监理月报、季报和年报，以及有关工程进度、质量、造价、安全等方面的专题报告。

监理月报、季报、年报至少应包括以下主要内容：

3. 10. 1 工程进度情况（已完工程形象及工程量；进度计划执行情况；进度分析及措施；下月计划要点等）。

3. 10. 2 施工质量情况（分专业分项目的质量检测及试验成果汇总；质量检查签证汇总；质量分析与评价，改进措施）。

3. 10. 3 进场施工材料、机械设备及劳动力动态；施工组织情况及问题。

3. 10. 4 合同变更和工程变更情况；索赔事项。

3. 10. 5 工程支付情况及合同费用分析。

3. 10. 6 编写监理工程项目的“监理总结报告”、“大事记”、及其他。

3. 11 监理单位定期（涉及工程安全、生产安全、质量事故的照片、音像资料等应及时提交）提交与工程建设有关的照片、资料、报告及音像制品等有委托人统一归档。

4. 咨询方面

进行与委托人聘请的咨询专家相对应的工作。

5. 工程资料

5. 1 定期信息文件

5. 1. 1 根据监理工程项目、范围及内容，按工程施工进度或按委托人要求报送监理报告（根据发包人需要确定报送时间）

5. 1. 2 工程质量分析专题报告

5. 1. 3 工程进度分析专题报告

5. 1. 4 施工安全专题报告

5. 1. 5 工程质量统计报表

5. 1. 6 施工安全统计报表

5. 2 根据监理工程进展情况的不定期报告

5. 2. 1 关于工程优化设计或变更或施工进度的建议

5. 2. 2 工程进度及工程进展预测分析报告

5. 2. 3 工程质量状况及其分析的专题报告

5. 2. 4 委托人合理要求提交的其他报告

5. 3 监理过程文件

5. 3. 1 施工措施计划批复文件

5. 3. 2 施工进度调整批复文件

5. 3. 3 监理协调会议纪要文件

5. 3. 4 其他监理业务往来文件

6. 竣工、保修监控

6. 1 根据委托人与施工承包单位或材料设备供应商议定的时间和数量，督促施工承包单位或材料设备供应商完成符合政府有关部门要求的全部竣工档案的整理工作，按时向委托人提交。

6. 2 协助委托人签订该项目的保修合同及保修终止合同。

6. 3 按照北京市建委规定或工程承包合同约定保修项目及时间（以委托人认为较严格者为准），负责检查工程状况，定期进行回访，发现问题分清责任，督促施工承包单位或材料设备供应商履行保修职责。

6. 4 委托人在保修期内发现房屋在使用中有任何问题，将通知监理工程师有关人员，监理工程师必须在收到通知后的 12 小时内到现场协调解决，并应促使所有问题得到完满解决。

6. 5 监理工程师应负责保修期内的可能发生的任何工程维修费用结算的审核工作，并在必要时参加与施工方的费用洽谈。

7. 合同管理

7. 1 负责审查各承包商或材料设备供应商资质，包括施工（生产供货）能力、商业信誉等进行详细审核和考察，并将审核意见报送委托人。

7. 2 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查（如遇特殊或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。

7. 3 根据各相关合同的执行情况和施工进度情况，负责定期编制和审核工程付款计划和项目资金使用计划。

7. 4 负责计算、审核各项索赔金额，提供处理意见，并协助委托人处理与本工程有关的合同纠纷。

第四条 监理人在履行本合同的义务期间，应当认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护委托人的合法权益。关于现场监理机构的约定具体如下：

1. 1 监理人员应具有良好的职业操守，能公正地维护委托人的合法权益。

1. 2 监理人应保证有足够的监理人员从事合同要求的施工准备期至工程施工、整改、竣工、结算、质量保修期的监理工作。监理人在履行合同期间，保证凡有工程施工时，须有相应专业工程师驻现场工作。

本工程的总监理工程师或代表在本合同执行期间，应确保根据委托人要求按时进行监理工作；否则视为监理人违约。

1. 3 总监理工程师的实际工作能力和工作表现达不到合同文件明确要求和投标文件的承诺，工作能力存在严重不足或不适应现场工作需要的或不具有应有的职业操守，委托人可向监理人提出更换，监理人必须在 7 天内无条件更换。

1. 4 因特殊情况，监理人要求更换总监理工程师的，必须提前向委托人提出书面申请（附前任和后任人员的详细履历资料），经委托人书面同意后才能更换备选总监理工程师。重病、故去应立即向委托人提出书面申请。

1. 5 监理人派驻现场的各专业工程师应与投标文件保持一致，未经委托人书面同意不得更换。因特殊情况需要更换的，监理人应提前以书面形式向委托人提出申请（附前任和后任人员的详细履历资料），经委托人书面同意后才能更换。

1. 6 各专业工程师须在各自的专业工程施工前到位，相应专业工程施工期间

必须全职在现场办公，委托人同意方可兼任其他项目的工作。

1.7 各专业工程师的实际工作能力和工作表现达不到合同文件明确要求、投标文件的承诺，工作能力存在严重不足或不适应现场工作需要的或不具有应有的职业操守，委托人可向监理人提出更换，则监理人必须在 7 天内无条件更换。监理人更换人员的，必须保证后任人员的资质、资历、职称、业绩、实际工作能力不低于投标书中所承诺人员的素质。人员更换后，后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

1.8 总监理工程师或各专业工程师因特殊情况需短暂离岗的，应当事先报委托人批准，并妥善安排工地现场的工作交接。

第五条 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在监理工作完成或中止后 14 天内，应当将其设施和剩余的物品造册登记后移交给委托人。

第六条 监理人在合同期内或合同终止后，未征得委托人书面同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

第七条 监理人自行负责工程建设的外部关系的协调和外部条件，所发生的费用已包括在合同价款内。

第八条 监理人无需委托人提供办公用房、通讯设施、监理人员工地住房等设施，全部由监理人自备或自行承担，委托人无需对监理人自备的设施给予经济补偿。

委托人义务

第九条 委托人应在工程开工前 7 天向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料（本工程设计图纸 1 套）。

第十条 委托人应当在 7 日就监理人书面提交的事宜做出书面决定。

第十一条 委托人授权一名常驻代表，负责与监理人代表联系。

第十二条 委托人将监理人及其权利告知工程施工合同的承包人。

监理人权利

第十三条 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

（1）对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、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颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(3) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期、保安全、保环境和降低成本的原则，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书面报告。

(5) 征得委托人书面同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告，如在紧急情况下未能事先报告时，则应当在 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；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。

(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，工程款支付的初步审核和签认权，以及工程结算的复核初步确认权与否决权。未经总监理工程师签章确认，委托人有权不支付工程款。

第十四条 监理人在委托人授权下，可对承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应当尽快通知委托人，在监理过程中如发现工程承包人员工作不力，监理机构可要求承包人调换有关人员。

第十五条 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均应当首先向监理机构提出，由监理机构研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，监理机构应当根据自己的职能，以

独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或法院审判时，应当提供作证的事实材料。

委托人权利

第十六条 委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

第十七条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第十八条 监理人调换总监理工程师须事先经委托人书面同意。

第十九条 委托人有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。

第二十条 当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，监理人根本性违约或者不履行义务经催告后仍未全面履行义务或者拒绝更换监理人员，委托人有权终止合同，监理人应当赔偿不少于全部报酬 15% 的损失。

监理人责任

第二十一条 监理人的责任期即委托监理合同有效期。在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应当进一步约定相应延长的合同期。

第二十二条 监理人在责任期内，应当履行约定的义务。如果因监理人违约造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。具体约定义务如下：

1. 监理人应尽一切努力，按照本合同的规定及行业通常的技术和惯例履行服务，使用适当的技术和安全有效的设备、仪器和方法，认真、充分履行其监理职责，在与承包人的交往中维护委托人的合法利益。

2. 对于委托人或承包人书面提交并要求做出决定的事宜，监理人应在 3 日内（如施工合同另有更短时间规定从其规定）做出书面答复；对影响施工现场进度的事项应在 24 小时内做出具有明确处理意见的书面答复。

3. 凡涉及工程变更、工程量增减、议价、索赔、处理事故、改变工期、改变技术标准、改变重大施工方案等有关的问题，须事先报委托人书面批准后方予执

行。

4. 监理人应在承包人提交工程款申请后 7 天内（如施工合同另有更短时间规定从其规定），完成工程量的计量和工程款审核并交委托人。

5. 在监理过程中如发现工程施工人员工作不力，监理单位应向施工单位提出整改或向委托人提出更换人员的建议。

6. 当工程出现质量、安全事故时，监理工程师应组织质量、安全听证会，结合现场调查的结果，提出调查报告和处理建议。

7. 当委托人和承包人发生争议时，监理单位应根据委托人的要求，如实提供有关证据，协助及支持委托人维护其合法权益。

8. 监理人应对驻现场监理人员的人身和财产安全负全部责任，在监理服务期内为派驻到项目所在地的人员办理人身和自有财产的有关保险，并承担有关费用，并报委托人备案，保险时间应随服务时间的延长而顺延，并在出险后自行办理索赔。如果监理人不办理上述保险，则应对有关风险及后果自负其责。

9. 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，必须通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，必须通知承包人停工整改、返工。

10. 监理人为履行本合同而使用的任何含有知识产权的物品、程序或资料，所有使用相关知识产权的费用视为包括在合同总价内，若监理人侵犯或涉嫌侵犯任何物品、程序或资料的知识产权，而使委托人蒙受索偿、诉讼、赔偿、费用和支出的，监理人须予以同额赔偿。

11. 监理人应独立完成本合同的全部工作，未经委托人书面同意，不可将本项目的工作全部或部分交与他人完成。

12. 监理单位及监理人员须有良好的职业道德守则，并严格遵守以下规定：

（1）不得向承包人推销材料、设备，或有倾向性、排他性地变相推销；

（2）不得对材料用量、工程量进行虚假签认；

（3）不得无理提高施工难度及增加材料用量，以增大施工费用，获取不正当收益；

(4) 不得向施工单位介绍分包商或推销材料、设备等；

(5) 不得故意刁难承包人以谋取私利，损害委托人的合法利益。

13. 监理单位撤离施工现场前应书面通知委托人，并办理相应的移交手续。

14. 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在监理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品移交给委托人。

15. 在合同期内或合同终止后，未征得委托人同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

16. 监理人失职未能及时发现及制止而造成质量或安全事故的，监理承担相应的责任支付违约金，委托人根据事故的情况予以处罚。总监理工程师必须参加委托人组织的例会，不能参加需向委托人代表请假，无故缺席一次，违约金 1000 元，无故缺席两次，违约金 2000 元，缺席叁次，违约金 5000 元。无故缺席三次以上，视为严重违约。违约金在总合同价款中扣除。

第二十三条 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，不承担责任。因不可抗力（包括工程规模变化）导致委托监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担违约责任但仍需配合委托人签订补充协议酌情继续履行合同。但对违反第四条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。

第二十四条 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

第二十五条 监理人员的意外保险已包括在合同价款（即投标报价）中，保险费用由监理人自行支付并投保。

委托人责任

第二十六条 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。

监理人处理委托业务时，因非监理人原因的事由受到与履行本合同有关的损失的，可以向委托人要求补偿损失。

合同变更与终止

第二十七条 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。完成监理业务的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

因非监理人原因而发生的施工工期拖延，拖延期未超过 30 日的，监理费不作调整；超过 30 日以上的，因委托人原因发生的，监理费由委托人与监理人另行协商确定；因非委托人原因发生的，监理费不作调整。

第二十八条 在委托监理合同签订后，实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即通知委托人。该监理业务的完成时间应予延长。当恢复执行监理业务时，应当增加不超过 42 日的时间用于恢复执行监理业务，并按双方约定的数量支付监理报酬。

第二十九条 监理人向委托人办理完竣工验收或工程移交手续，承包人和委托人已签订工程保修责任书，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。保修期间的责任，如下约定：

1、保修期内出现工程质量问题，监理人应派监理工程师在接到委托人通知后 24 小时内到达现场。

2、监理人应组织人员进行分析，判断质量（或事故）原因，提出解决方案，如为承包人原因，则应要求承包人及时进行修复。

第三十条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 42 日前通知对方，因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应当由责任方负责赔偿。变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式。

第三十一条 监理人在应当获得监理报酬之日起 30 日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何解释时，监理人可向委托人发出书面催告的通知，发出书面催告通知后 14 日内仍未得到委托人答复，监理人应与委托人进行协商解决。

第三十二条 监理人由于非自己的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，不应当视为额外工作，无权得到额外的报酬。

第三十三条 当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理

人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 21 日内没有收到答复，可发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。

发生以下情况的，委托人可以书面通知监理人终止合同，合同自通知送达监理人时终止，监理人承担违约责任：

1. 监理人未经委托人同意更换总监理工程师的或两个以上专业负责人的；
2. 监理人与施工单位相互串通，损害委托人利益的；
3. 监理人将本项目工作转交他人完成的；
4. 监理人的其他行为对委托人造成较大损害的。
5. 监理人未能按合同达到委托人要求的工期、质量目标，建设单位将视为监理人没有能力完成本合同。
6. 严重违约，委托人可以终止合同。
7. 经双方协商一致的可以终止合同。

如因上述合同终止条件 1-6 中约定的情况合同终止，委托人有权拒绝支付监理报酬。

第三十四条 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

监理报酬

第三十五条 正常的监理工作的报酬，委托人按照协议书中第五条的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第三十六条 如果委托人在规定的支付期限内未支付监理报酬，监理人应该催告委托人支付。

第三十七条 委托人有权对监理人提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议并拒绝支付。

其 他

第三十八条 在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

第三十九条 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。

监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

第四十条 监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

第四十一条 委托人对监理人为本项目编制的所有文件拥有版权（著作权），委托人有权为本工程使用或复制此类文件。

争议的解决

第四十二条 因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时可向北京市朝阳区人民法院起诉。

第四十三条 附加协议条款：

一、关于现场监理机构的约定：

1. 监理人员应具有良好的职业操守，能公正地维护委托人的合法权益。
2. 监理人应保证有足够的监理人员从事合同要求的施工准备期至工程施工、整改、竣工、结算、质量保修期的监理工作。监理人在履行合同期间，保证凡有工程施工时，须有相应专业工程师驻现场工作。

本工程的总监理工程师是：季晓波，总监理工程师或代表在本合同执行期间，应确保根据委托人要求按时进行监理工作；否则视为监理人违约。

3. 总监理工程师的实际工作能力和工作表现达不到合同文件明确要求和投标文件的承诺，工作能力存在严重不足或不适应现场工作需要的或不具有应有的职业操守，委托人可向监理人提出更换，监理人必须在 7 天内无条件更换。

4. 因特殊情况，监理人要求更换总监理工程师的，必须提前向委托人提出书面申请（附前任和后任人员的详细履历资料），经委托人书面同意后才能更换备选总监理工程师。重病、故去应立即向委托人提出书面申请。更换后的监理工程师从业资质不得低于原监理工程师从业资质。

5. 监理人派驻现场各专业工程师应与投标文件保持一致，未经委托人书面同意不得更换。因特殊情况需要更换的，监理人应提前以书面形式向委托人提出

申请(附前任和后任人员的详细履历资料),经委托人书面同意后才能更换。本项目配备的专业工程师根据工程进展高峰期至少包括:土建、机电等工程师。

6. 各专业工程师须在各自的专业工程施工前到位,相应专业工程施工期间必须全职在现场办公,委托人同意方可兼任其他项目的工作。

7. 各专业工程师的实际工作能力和工作表现达不到合同文件明确要求、投标文件的承诺,工作能力存在严重不足或不适应现场工作需要的或不具有应有的职业操守,委托人可向监理人提出更换,则监理人必须在7天内无条件更换。监理人更换人员的,必须保证后任人员的资质、资历、职称、业绩、实际工作能力不低于投标书中所承诺人员的素质。人员更换后,后任继续行使合同文件约定的前任的职权,履行前任的义务。

8. 总监理工程师或各专业工程师因特殊情况需短暂离岗的,应当事先报委托人批准,并妥善安排工地现场的工作交接。总监理工程师因特殊情况需短暂离岗的(超过一个工作日),应当事先报委托人批准,并妥善安排工地现场的工作交接。如果没批准离开岗位的,离开一天罚款1000元,两天,罚款2000元,叁天,罚款5000元。无故离开三天以上,视为严重违约,违约金为10000元,并在总合同价款中扣除。各专业工程师因特殊情况需短暂离岗的(超过一个工作日),未经委托人批准,罚款1000元/天,并在总合同价款中扣除。

二、关于违约责任的补充约定

1、监理人的违约责任

(1) 总监理工程师不按时到位、违反合同规定兼任其他项目工作、监理人未经委托人同意更换总监理工程师、监理人在规定的时间内仍不更换不合格的总监理工程师的,视为监理人失职。

(2) 各专业监理工程师不按时到位、违反合同规定兼任其他项目工作、监理人未经委托人同意更换各专业监理工程师、监理人在规定的时间内仍不更换不合格的监理工程师的,视为监理人失职。

(3) 监理人违反第三条 “二、关于监理人的责任的补充约定” 中第12款规定的,应赔偿委托人的实际损失。

(4) 因监理人对承包人进场的材料未进行检查,致使承包人将不合格材料用于本工程,视为监理人失职。

(5) 监理人应进行旁站监理的工作而监理人没到场或到场后没有进行监督,

或发现质量问题和安全隐患没有及时处理也没有向委托人报告,导致出现质量事故或安全事故的, 监理人赔偿由此造成的委托人的实际损失。

(6) 因监理人的责任导致工期延误的, 视为监理人失职。

(7) 因监理人责任所导致工程整体工程质量一次性竣工验收不符合施工合同要求时, 视为监理人失职。

(8) 因监理人的原因发出错误指令、越权发出指令或其他过失给委托人造成损失的, 视为监理人失职。

监理人因违约或其他原因需向委托人支付款项时, 委托人有权从应支付监理人的监理报酬中直接抵扣, 不足部分由监理人另行支付。

若承包人违反合同规定的质量和工期要求的, 监理人应承担连带责任; 承包人对质量和工期的违约即视为监理人对本施工监理合同的违约(除非有充分的证据证明上述情况的发生仅为承包人自身原因所致, 且监理人严格履行了本合同的责任和义务)。

2、监理工程师在合同期内出现以下违约行为, 应赔偿委托人相应的直接经济损失。

(1) 工程中使用的材料、构件、机械设备经监理工程师检查认可后, 在经委托人复检时工程质量检查结果达不到设计、相关合同、规范及有关标准要求, 并存在较大工程隐患的;

(2) 监理工程师签认的工程量、工程款审核费用、洽商变更费用、或工程结算, 经委托人复查, 有明显错误, 或严重失实;

3、在签订本合同时, 委托人将与监理人同时签订“工程监理廉政责任书”, 该文件与本合同具有同等法律效力。

4、到现场的监理工程师、工作人员要符合要求, 要有经验、有能力、身体健康, 监理工程师、工作人员的年龄不宜超过 65 周岁; 如委托人要求更换不称职的监理机构人员, 监理人应在一周内完成, 否则, 委托人将按照投标价和相关的人月比例在当期进度款内扣除监理费。

5、监理工程师应具备用英语与现场外方人员交流的能力或自行配备现场翻译。

6、所有监理人所需的设施及办公等费用均已包括在监理酬金总价内。交通、食宿、翻译(如需专门配备的话)、仪器等由监理人自理。委托人若在工程现场

提供直拨电话，市话、长话费由监理人自负。

7、工程现场每发生一次轻伤事故扣除合同总价的 0.1%，发生一次重伤（或机械、设备、火灾损失 10 万元及以下）事故扣除合同总价的 0.2%，发生一人死亡（或机械、设备、火灾损失 30 万元以下、10 万元以上）事故扣除合同总价的 0.3%，每发生一次重大事故（机械、设备、火灾损失 30 万元及以上）扣除合同总价的 0.5%。工程现场的质量、安全、文明施工每受到市、区级以上一次通报批评，扣除合同总价的 0.1%。

8、委托人提供给监理人的所有资料仅限用于本工程，监理人在本合同期内及合同终止后，均负有保密的义务。未经委托人同意监理人不得将资料泄露给第三方，否则，监理人应赔偿因其泄露资料行为而给委托人单位造成的一切经济损失。

工程监理廉政责任书

工程项目名称：安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里二区公共区域改造项目）工程监理服务项目

工程项目地址：北京市朝阳区安贞街道

委托方（甲方）：北京市朝阳区人民政府安贞街道办事处

受托方（乙方）：北京百事百达工程管理有限公司

为加强工程建设中的廉政建设，规范建设工程项目甲乙双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

一、甲乙双方责任

1. 应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。
2. 严格执行建设工程项目监理合同文件，自觉按合同办事。
3. 业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反招标投标管理的规章制度。
4. 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

二、甲方责任

甲方人员在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

1. 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
2. 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。
3. 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
4. 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位安排的宴请、健身、娱乐等活动。
5. 不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方建设工程项目合同有

关的监理分包项目等活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求购买与项目工程合同规定以外的材料、设备等。

三、乙方责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关勘察设计、建筑施工安装的强制性标准和规范，以及监理法规，认真履行监理职责，并遵守以下规定：

1. 不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。
2. 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
3. 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
4. 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

四、违约责任

1. 甲方人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
2. 乙方人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

五、其他

1. 本责任书作为建设工程监理合同的附件，与建设工程监理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。
2. 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。
3. 责任书一式肆份，由甲乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。



甲方名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人：



住所：北京市朝阳区安华西里
一区 13 号楼

邮政编码：100011

电话：010-64269731

2024 年 9 月 20 日



乙方名称（盖章）：

法定代表人：

刘利军

住所：北京市朝阳区红军营南路
甲 1 号院 2 号楼二层 213 室

邮政编码：100012

电话：010-84650030

2024 年 9 月 20 日

北京市建设工程监理单位
项目负责人工程质量终身责任

承
诺
书

工程名称：安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里二区
公共区域改造项目）工程监理服务项目

监理单位：北京百事百达工程管理有限公司

法定代表人：刘积林

项目负责人：季晓波

承诺人信息

姓名	季晓波		身份证编号	150402196206240312	
电话	010-84650030		户籍所在地	内蒙古赤峰市	
注册证书	编号	11004666		类别	注册监理工程师
	专业	1. 房屋建筑工程 2. 市政公用工程		期限	2025 年 04 月 15 日
备注					

填写说明

- 一、 本《承诺书》采用白色A4 纸双面打印，文字内容为黑色；签字、抄写部分应当使用蓝黑钢笔或签字笔，抄写部分字迹工整；盖章应当按照有关规定签盖红色或蓝色印章《承诺书》载明内容应当清晰，不得涂改，《承诺书》复印件无效。
- 二、 工程建设期间，单位法定代表人、项目负责人发生变更，应按规定办理变更手序，继续签署《承诺书》，并按规定提交有关单位。质量终身责任范围按照变更日期及实际情况进行界定。
- 三、 本《承诺书》应当分别提交工程质量监督机构、建设、监理等单位。建设工程竣工验收合格后，建设单位按规定将本《承诺书》移交城建档案管理部门，其他单位留存的《承诺书》由各单位按有关规定进行管理。
- 四、 本《承诺书》应当由建设单位及时组织有关单位，集中张贴于工程项目部会议室等公共场所明显位置进行公示和备查。

承诺书

本人 季晓波（身份证编号：150402196206240312）受单位（法定代表人：刘积林）授权，担任安贞街道老旧小区综合整治项目（安贞西里二区公共区域改造项目）工程项目的监理单位的项目负责人（总监理工程师），对该工程项目监理工作实施组织管理，并依法对该工程项目在设计使用年限内的工程质量承担相应终身责任。本人将严格遵守职业道德，并代表监理单位和我本人作出如下郑重承诺：

- 一、 严格按照《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国城乡规划法》、《建设工程监理规范》等国家和北京市有关建设工程的法律法规、标准规范、文件规定和工程设计文件、合同约定、认真履行监理单位项目负责人的职责和义务。保证不违反法律法规和标准规范，不降低建设工程的监理质量标准。
- 二、 本人持有符合规定且有效的执业资格注册证书，在符合注册许可范围和聘用单位资质等级许可范围内进行执业。保证不以他人名义执业，不让其他人员借名替代，不超越许可范围执业；保证不与建设、施工等单位串通、弄虚作假、降低工程质量。
- 三、 建立健全质量管理体系，按照规定和合同约定配备与工程项目规模、特点和技术难度相适应且具备相应资格和能力的监理人员，履行监理职责，落实监理责任。保证各监理人员到岗履职，不使用不具备相应资格和能力的监理人员。
- 四、 对于组织编制监理规划、审批监理实施细则、签发工程。