

# 建设工程监理合同

项目名称：乐清市百珍幼儿园新建工程

委托人：乐清市中心幼儿园

监理人：浙江金穗工程项目管理有限公司

日期：2024年12月19日

## 合同条款及格式

本部分内容的协议书、通用条件、专用条件直接引用中华人民共和国住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局制定的《建设工程监理合同》(GF—2012—0202)。

第一部分 合同协议书

第二部分 通用合同条款

第三部分 专用合同条款

第四部分 合同附件

# 第一部分 合同协议书

委托人（全称）：乐清市中心幼儿园

监理人（全称）：浙江金穗工程项目管理有限公司

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、公平和诚信的原则，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：乐清市百珍幼儿园新建工程；

2. 工程地点：乐清市中心区，东至百珍东路，南至兰庭公馆，西至品悦公寓，北至河边绿地；

3. 工程规模：总用地面积为 3548.32 平方米（温州 2000 坐标系）。总建筑面积 3912.41 平方米，其中地上建筑面积 2832.41 平方米，地下建筑面积 1080.00 平方米，班级数 6 个，容积率 0.80，机动车位 12 辆，非机动车位 15 辆；

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：本项目投资估算 3800 万元，工程概算 3604.16 万元，其中建安工程造价 2476.55 万元。

## 二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

## 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

## 四、总监理工程师

总监理工程师姓名：李平，身份证号码：420222198709015722，注册号：33039390。

## 五、签约酬金

签约酬金（大写）：贰拾万元整（¥ 200000 元）。

## 六、期限

1. 监理期限：630 日历天

自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日始，至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

2. 缺陷责任期：24个月

3. 本工程延期免费监理6个月，超过6个月的监理费招标人按延期监理费计算。

### 七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

### 八、合同订立

1. 订立时间：2024年12月19日。

2. 订立地点：\_\_\_\_\_。

3. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

委托人：乐清市中心幼儿园

监理人：浙江金穗工程项目管理有限公司（盖章）

住所：\_\_\_\_\_

住所：鹿城区车站大道75号金鳞商务楼

邮政编码：\_\_\_\_\_

邮政编码：325000

法定代表人或其授权的代理人：（签字）

法定代表人或其授权的代理人：（签字）

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：中信银行温州分行营业部

账号：\_\_\_\_\_

账号：8110801013600062731

电话：\_\_\_\_\_

电话：0577-86511702

传真：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

## 第二部分 通用条件（略）

### 第三部分 专用条件

#### 1. 定义与解释

##### 1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用  /  /  。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（如有）；
- (3) 专用条件；
- (4) 通用条件；
- (5) 磋商文件及补遗书（如有）；
- (6) 投标响应文件（如有）；
- (7) 合同要求的其他资料。

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，应以最新签署的为准。

#### 2. 监理人义务

##### 2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：工程规划范围内的施工图设计和专项设计等所有施工、采购、安装及配套工程及施工中可能出现的设计修改及额外增加、调试、相关验收报批等的全过程监理（含保修期内的监理）及工程竣工后的结算审核工作、备案工作，并提供全过程监理的档案资料及归档影像资料。

2.1.2 监理工作内容还包括：

##### （一）工程施工阶段监理工作：

- 1) 监理工作准备；
- 2) 协助和敦促工程总承包单位到相关部门办理质量监督机构申报和取得有关工程的许可证件等，部分工作需采购人办理的，监理单位应积极予以协助和配合；
- 3) 检查督促施工准备：包括组织图纸会审、技术交底、审查施工组织设计、检查施工现场等；
- 4) 施工进度控制，审查施工进度计划，季度、月、周计划等；
- 5) 投资控制；
- 6) 施工质量控制；
- 7) 审查、会签设计变更和变更洽商；
- 8) 技术、廉政监督；
- 9) 合同与信息管理工作（包括特别是声像资料的管理）；

- 10) 审定开工方案、审批分项、分部施工方案，签署开工令；
- 11) 质量管理：过程验收（含隐蔽工程）、竣工验收、缺陷责任期验收、重点部位重要工序 24 小时旁站、材料设备构配件验收、实验室的选定等；
- 12) 工程量计量（含变更洽商）确认、工程结算审核、编制完备的监理资料、督促审核工程总承包单位竣工资料等；
- 13) 安全、绿色、文明施工及保安、保卫、消防的管理等。
- 14) 项目信息档案资料管理咨询工作：
1. 设置专人项目信息档案管理；
  2. 建立项目信息档案资料目录；
  3. 建立项目信息流程和档案资料管理制度和办法；
  4. 及时收集整理来自各方的项目信息和资料；
  5. 建立项目资料归档和台账。
- 15) 项目实施阶段咨询工作主要包括：
1. 施工阶段总进度计划编制、审核、建议；
  2. 配合采购人进行设计图纸管理：组织图纸会审、设计交底；
  3. 设计变更、工程洽商审核、签认、管理；
  4. 协助采购人做好工程总承包单位专业分包的审核工作；
  5. 协助材料采购管理，审查材料采购计划，审核工程总承包单位材料采购及样品管理；
6. 施工合同管理：
- 协助采购人审核签订工程总承包合同及专业分包合同；
- 督促相关单位履约，检查、记录、汇报各类合同履约情况，针对发现问题制定切实可行的措施和对策，保证合同的顺利履行；
- 及时、积极地收集、整理、保存有关合同履行中的书面签证、往来信函、文书、会议纪要、传真、电子邮件等资料；
- 协助解决合同履行中出现的问题及时给予解释、解决；
- 对有关合同履行情况进行检查并在采购人合理要求的时间内提交书面报告；
- 对合同履行过程中的违约情况或违反合同的干扰事件，及时查明原因；
- 由于第三方责任，使采购人权益受损时，应认真收集证据；接到第三方的索赔（含违约）报告后应认真研究并及时处理、答疑，及时与第三方协商解决；
- 在合同履行过程中如发生纠纷，应及时分析查明原因，提出解决办法并报请建设单位。
7. 施工过程造价控制：
- 工程量计量与支付审核；
- 审核专业分包工程投标报价的合理性；

复核各类合同的中期付款申请；

做好施工过程中工程现场签证；

做好索赔与反索赔相关证据记录；

审查竣工结算报告、按相关规定组织编制竣工决算。

#### 8. 工程质量管理服务：

监督工程总承包单位、监理部监理项目质量保证体系；

督促、检查工程总承包单位质量保证体系、管理制度建立、运行情况；

采购人在现场巡视、检查中，将发现的质量及现场管理问题口头/或书面告知监理，并落实整改情况；

审核施工组织设计，专项施工方案等，并将审核意见及建议报建设单位；

针对施工中发生的质量缺陷，及时组织质量控制专题会议，要求工程总承包单位制定整改措施，确保整改到位；

负责与质监站、安检站等部门的沟通联系，及时取得质监站等部门的现场指导和监督。

#### 9. 工程进度管理服务：

制定建设实施阶段总体控制性进度计划；

督促、审查工程总承包单位按照上述项目建设进度总控制计划的要求，编制各自的工作计划，使之相互协调；

在确保安全、质量目标的前提下，监督工程总承包单位、监理单位自身实现进度目标；

检查各单位各类进度计划的执行情况，建立对工程总承包单位人员、材料、设备动态台帐要求，发现偏离，应组织相关承包人分析原因，制定措施，使经批准的计划得以落实；

发现进度计划发生重大偏离时，及时向采购人提出调整控制性进度计划的建议意见，并在通过采购人批准后完成其调整。

#### 10. 施工现场安全、文明施工管理：

督促对工程总承包单位的安全管理；

定期组织安全巡查，督促消除安全隐患；

签发安全指令和督办单。

#### 11. 协调关系服务：

协助采购人与相关政府部门、管辖机构进行沟通和协调；

负责监督、控制、协调、管理设计、监理、施工、供货等各专业单位的工作；

负责编发施工协调会议纪要。

#### 12. 工程验收：

协助完成竣工验收相关的各项政府报批工作；

协助组织专业专项调试、验收；

组织工程验收、移交；

协助采购人向政府主管部门进行备案；

负责监督工程总承包单位有效地履行工程保修责任。

16) 配合采购人要求使用工地巡检系统，以及开展相关系统知识库更新等工作。

### 13. 竣工结算阶段

1) 专业监理工程师审查施工单位提交的工结算款支付申请，提出审查意见。

2) 总监理工程师对专业监理工程师的审查意见进行审核，签认后报建设单位审批，同时抄送施工单位，并就工程竣工结算事宜与建设单位、施工单位协商；达成一致意见的，根据建设单位审批意见向施工单位签发竣工结算款支付证书；不能达成一致意见的，应按施工合同约定处理。

3) 配合相关管理部门的审核工作。

#### (二) 保修阶段监理工作

1) 工程监理单位应定期对项目进行回访。

2) 对采购人或使用单位提出的工程质量缺陷，成交供应商应安排监理人员进行检查和记录，并应要求施工单位予以修复，同时应监督实施，合格后应予以签认。

3) 成交供应商应对工程质量缺陷原因进行调查，并应与采购人、施工单位协商确定责任归属。对非施工单位原因造成的工程质量缺陷，应核实施工单位申报的修复工程费用，并应签认工程款支付证书，同时应报建设单位。

成交供应商必须完成建设工程监理规范（GB/T50319-2013）所有内容、要求和职责。对于在本招标文件（含监理合同）中没有明确列出，但该工作是监理工作不可或缺的，或采购人认为有必要的，则采购人有权以书面形式对该服务内容作出进一步规定和澄清，监理单位应当予以执行，不得视为额外服务，也不得额外收取监理服务费用。

## 2.2 监理与相关服务依据

### 2.2.1 监理依据包括：

(1) 国家、温州市有关工程建设的法律、法规、规章和其他有关规定；建设工程安全生产管理条例、建设工程监理规范等；

(2) 依法成立的工程建设合同及监理合同；

(3) 经上级主管部门批准的项目报建书及批准文件，施工图纸和其它有关文件；

(4) 施工的招投标文件及相关记录（如有）；

(5) 现行的工程建设规范和质量检验评定标准；

(6) 《建设工程安全生产管理条例》（中华人民共和国国务院令第 393 号）；

(7) 《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院令第 279 号）；

(8) 《建设工程监理规范》（GB50319—2013）；

(9) 其他相关的文件及要求。

如有最新政策文件或管理办法，按最新要求执行。





#### 4.1 监理人的违约责任

##### 4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

监理人在责任期如果失职，按以下办法承担责任，赔偿损失[累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣税）]：赔偿金=直接经济损失×中标费率（扣除税金）。其中中标费率=报价监理费÷招标文件中明确的计费额。

#### 5. 支付

##### 5.1 支付货币

币种为：\_\_人民币\_\_，比例为：\_\_/\_，汇率为：\_\_/\_。

##### 5.2 支付酬金

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额 (万元)
首付款	工程开工后项目总监及主要人员到位后十天内支付	合同价的 10% 作为预付款	
第二阶段付款 (中期付款)	监理费支付采用按季度付款，每季度末支付；	合同价×9%； 当监理费结算总价支付至合同价的 85%（包括预付款）时暂停支付	
第三阶段付款	监理费结算，在办理工程竣工结算后及将应归档的全部资料交城建档案馆后	支付至本工程监理费结算总价的 95%；	

监理费结算总价中扣留 5%作为工程质量责任缺陷期的监理服务费（采用现金、转账支票或银行汇票或银行保函或保险保单等形式），当责任缺陷期满 1 年后 14 天内返还保留金 50%，当责任缺陷期满 2 年后 30 天内一次性结清。监理费的结算总价：中标价+延期监理费（如有）进行结算。

#### 6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

##### 6.1 生效

本合同生效条件：\_\_合同双方签字盖章且监理人提交履约保证金后生效\_\_。

##### 6.2 变更

6.2.1 除不可抗力外，非监理方面造成工期延误的，6 个月内免费监理，超过 6 个月的延期监理费按实际监理人员到岗人员发放监理费，监理员 3500 元/月/人，专监 4000 元/月/人，总监 5000 元/月/人。具体人员（总人数≤5 人）由甲方认可后派驻，甲方不认可人员，其监理费不予支付。

6.2.2 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

#### 7. 争议解决

##### 7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交\_\_\_/\_\_\_进行调解。

## 7.2 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\_温州\_仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向\_乐清市\_人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

### 8.1 检测费用

采购人应在检测工作完成后\_\_\_/\_\_\_天内支付检测费用。

### 8.2 咨询费用

采购人应在咨询工作完成后\_\_\_/\_\_\_天内支付咨询费用。

### 8.3 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

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\_\_\_/\_\_\_%。

### 8.4 保密

采购人声明的保密事项和期限：\_\_\_/\_\_\_。

监理人声明的保密事项和期限：\_\_\_/\_\_\_。

第三方声明的保密事项和期限：\_\_\_/\_\_\_。

### 8.5 著作权

监理人在本合同履行期间及本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的限制条件：/

## 9. 补充条款

(1) 监理人应严格按照乐清市级文明标化工地的要求组织施工监理，遵守工程建设安全文明施工的有关规定。认真落实各项安全保护措施，并随时接受发包人和有关部门的监督检查。

(2) 本次监理服务期为本工程全部施工的工期，非监理方面造成工期延误的，6个月内免费监理，超过6个月的延期监理费按实际监理人员到岗人员发放监理费，监理员3500元/月/人，专监4000元/月/人，总监5000元/月/人。具体人员（总人数≤5人）由甲方认可后派驻，甲方不认可人员，其监理费不予支付。

(3) 未按要求备足必须的设施、设备和物品影响工程进展，委托人有权购买任何按规定应由监理人自备的设施、设备和物品及其安装和服务，费用概由监理人负担，并在中期支付中将此款扣除。

(4) 接到委托人通知后5天内总监应到位，每月出勤不少于24天，每少一天支付违约金2000元，在监理费进度款中扣除；在本项目监理期内，未经委托人书面同意，不得兼任

其他项目的监理或担任与本项目无关的工作，否则委托人视情节轻重处合同总价 5%的违约金。

(5) 专业监理工程师每月出勤不少于 24 天，每少一天支付违约金 1000 元，在监理费进度款中扣除，考勤以委托人处打卡为准。

(6) 其他人员每月驻工地时间不得少于 24 天，每少一天支付违约金 500 元，在监理费进度款中扣除，考勤以委托人处打卡为准。

(7) 未经委托人同意擅自更换项目总监的，处以 50000 元的违约金；若监理单位确实需要更换项目总监的，更换的总监的职称、业绩、项目管理能力、技术水平必须不得低于更换前的总监且必须经委托人同意及建设主管部门审批，同时按更换人次处以 20000 元/人次违约金（监理单位应在办理变更手续前支付违约金）。

(8) 未经委托人同意擅自更换某专业监理工程师，处以 25000 元的违约金；若监理单位确实需要更换专业监理工程师的，更换的专监的职称、业绩、项目管理能力、技术水平必须不得低于更换前的专监且必须经委托人同意及建设主管部门审批，同时按更换人次处以 10000 元/人次违约金（监理单位应在办理变更手续前支付违约金）。

(9) 未经委托人同意擅自更换其他监理人员，处以 10000 元的违约金；若监理单位确实需要更换其他监理人员的，更换的其他监理人员的职称、业绩、项目管理能力、技术水平必须不得低于更换前的其他监理人员且必须经委托人同意及建设主管部门审批，同时按更换人次处以 5000 元/人次违约金（监理单位应在办理变更手续前支付违约金）。

注：更换人员时，应更换具有相应资格证书及职称证书的人员。

(10) 施工前期的管理：在施工招标阶段或工程开工前及工程施工过程中，总监理工程师应组织各专业监理工程师对工程施工招标文件、设计交底会前的设计文件及施工过程中的施工图纸进行详细的审查。重点审查各专业施工图纸及施工招标文件出现的遗漏、缺项、错误，并及时提出问题及处理意见，及时向委托人上报，并每月定期汇总报委托人。保证施工过程中能按图施工，最大限度的减少施工过程中的设计变更。审查过程中未发现图纸或施工招标文件存在的重大错误，视为监理监管失误，委托方有权酌情扣减监理费，每发现一次上述失误，酌情扣减不高于 5000 元的监理费。

(11) 质量安全隐患未提前发现并作出有效处理，造成重大质量安全事故处以合同总价 5~10%的违约金。

(12) 有下列情况之一者，除按第 4.1.1 款赔偿损失外，委托人可拒付当期监理费，并按发生的次数，另处以合同总价的 1~2%的违约金，同时监理人在一个星期内对相关责任人进行处理，并在温州市市级报刊登报向委托人公开致歉。

- 1) 与施工单位串通、弄虚作假降低工程质量等级，提高造价。
- 2) 将不合格的建筑工程、材料、构配件按合格签字。
- 3) 向施工单位介绍材料、构配件，分包商从中得利的。

- 4) 施工过程中存在质量安全隐患或违反了强制性条文未发监理通知或整改不力的。
- 5) 月工程量计量或工程款支付超高 50000 元以上的。
- 6) 工程延时验收或承包商报告不及时审批, 造成索赔 50000 元以上。
- 7) 不按规定旁站, 或未及时发现严重质量安全问题的。
- 8) 不按规定见证取样, 使不合格材料混入工程实体。
- 9) 验收不认真虽未造成事故但质量把关不严, 使钢筋品种、规格、数量错误, 或砼、砂浆强度不合格; 或桩测试不合格等严重质量问题。
- 10) 承包商作假资料, 代签字, 制止不力并予签认的。
- 11) 承包商未按设计要求施工、偷工减料, 监理单位未发现和报告。
- 12) 节假日或夜间施工监理部未配合的, 特别是在大体积混凝土浇注时没有及时旁站, 总监未巡视和专业监理工程师未从严把关。

(13) 其他约定的监理重大工作失误罚则:

1) 安全管理工作不到位: 工程现场发生重大安全事故的, 每发生 1 起死亡事故的一次性支付违约金 200000 元, 每发生 1 起重伤事故的一次性支付违约金 100000 元。如支付违约金金额超过履约担保金额的, 则不足部分在总监理费中扣除。情节严重影响正常工程进展的, 委托方有权除按上述条款收取违约金外, 并停付后续监理合同款, 直到中止监理合同。

2) 质量管理工作不到位: 工程现场发生质量事故的, 按国家建筑工程质量事故等级划分规定, 一般质量事故按 3000 元~5000 元/次支付违约金, 严重质量事故按 10000 元~20000 元/次支付违约金, 重大质量事故按 100000 元~500000 元/次支付违约金; 如支付违约金金额超过履约担保金额的, 则不足部分在总监理费中扣除; 情节严重影响正常工程进展的, 委托方有权除按上述条款收取违约金外, 并停付后续监理合同款, 直到中止监理合同。

3) 进度管理工作不到位: 实际工期延期超过监理合同工期 30 天后 (除因业主原因造成工期延期外), 每延期一天按 2000 元/天支付违约金, 如支付违约金金额超过履约担保金额的, 则不足部分在总监理费中扣除。情节严重影响正常工程进展的, 委托方有权除按上述条款收取违约金外, 并停付后续监理合同款, 直到中止监理合同。

4) 投资管理不到位: 工程签证单签署的监理意见, 有弄虚作假行为或工程计量与实际情况经委托方审核后发现误差在 5% 以上的, 每发现一次支付违约金 1000~5000 元; 工程进度款、工程结算意见等审核不力, 发现较大误差的 (工程进度款误差在 10% 以上, 工程结算误差在 5% 以上), 每发现一次支付违约金 1000~5000 元; 如支付违约金金额超过履约担保金额的, 则不足部分在总监理费中扣除; 情节严重影响正常工程进展的, 委托方有权除按上述条款收取违约金外, 并停付后续监理合同款, 直到中止监理合同。

5) 廉政管理不力, 出现监理人员向承包方获取不当利益 (如酬金、礼品等) 情况的, 每发现一次支付违约金 5 万元, 并清退更换涉事人员。如支付违约金金额超过履约担保金额

的，则不足部分在总监理费中扣除。情节严重影响正常工程进展的，委托方有权除按上述条款收取违约金外，并停付后续监理合同款，直到中止监理合同。

6) 其他日常监理工作中有不符正常监理工作要求，经委托方交涉后无改进的，委托方按 1000-10000 元/次视情节收取违约金。

7) 监理合同组成包括技术标，如在监理服务期内违反或不遵循技术标内容均视为违约行为，按违约相关条款执行，招标人视情节轻重给予最高按合同价的 5%收取违约金。

(14) 委托方有权无条件要求监理人更换无现场工作经验的监理人员。

(15) 监理人应在合同签订前提供合同价 1%的履约保证金给业主，在工程竣工验收合格并签发移交证书后 15 天内无息退还履约保证金，期间不计利息。

(16) 归档影像资料需按温州地区相关规定执行。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：\_\_\_\_\_

A-2 设计阶段：\_\_\_\_\_

A-3 保修阶段：\_\_\_\_\_

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：\_\_\_\_\_

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. 工程技术人员			
2. 辅助工作人员			
3. 其他人员			

B-2 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房			
2. 生活用房			
3. 试验用房			
4. 样品用房			
用餐及其他生活条件			

B-3 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件			
2. 工程勘察文件			
3. 工程设计及施工图纸			
4. 工程承包合同及其他相关合同			
5. 施工许可文件			
6. 其他文件			

B-4 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备			
2. 办公设备			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			