

(GF-2012-0202)



常山县紫港街道社区邻里中心建设项目
-狮子口片区监理服务
建设工程监理合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



第一部分 协议书

委托人（全称）：常山县紫港街道办事处

监理人（全称）：浙江明瑞工程管理有限公司

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：常山县紫港街道社区邻里中心建设项目-狮子口片区监理服务；

2. 工程地点：常山县；

3. 工程规模：项目概算总投资约为 4900 万元，工程内容：分两处实施，分别为 SZK-09-02 用地，性质为城镇社区服务设施用地，面积为 7432 平方米；SZK-09-03 用地，性质为社会停车场用地，面积为 1539 平方米。本次在 SZK-09-02 用地上建设一幢邻里中心综合性建筑。地上五层（局部三层），一层为邻里中心服务中心、生鲜超市；二层~五层为社区服务中心。内共设有楼梯 3 部，电梯 3 部；在 SZK-09-03 用地上新建机动车停车场、非机动车停车场等；

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：4900 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录（略）；

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：严国倩，身份证号码：330822199304210023，注册号：33040428。

总监理工程师必须是投标文件中提供的人员一致。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：人民币：壹拾壹万元整（¥：110000元）。

包括：

1. 监理酬金：壹拾壹万 元（¥：110000 元）。
2. 相关服务酬金： / 。

六、期限

1. 监理期限：

从签订合同之日起至工程通过竣工验收合格及缺陷责任期结束为止。

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： 年 月 日。
2. 订立地点：常山县紫港街道办事处。
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： （盖章）

监理人： （盖章）

住所：

住所：浙江省衢州市常山县紫港街道
北滨江路 675

邮政编码：

邮政编码：324200

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人：

的代理人：

开户银行：

开户银行：常山农商银行城关支行狮
子口分理处

账号：

账号：201000283149864

电话：

电话：

传真：

传真：

第二部分 通用条件

略

第三部分 专用条款

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/____。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：1. 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. 专用条件及附录；4. 通用条件；5. 投标文件（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）。

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：签订合同之日起开始的全过程监理（施工准备阶段、施工阶段、竣工结算阶段、质量保修阶段等全过程监理服务），至工程通过竣工验收合格且缺陷责任期结束为止。

监理工作内容还包括：控制工程建设的投资、建设工期和工程质量、进行工程建设合同管理、工程施工安全管理、协调有关单位间的工作关系、审查总承包单位提交的分包单位资质报审等。

2.1.2 监理工作内容还包括：（1）检查、督促承包人严格执行合同；（2）根据施工进度要求协助业主组织设计交底及图纸会审，对设计方案提出建议；（3）协助做好开工准备，审查开工报告，承包人各项施工准备工作，下达开工令；（4）审查承包人提交的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划及资金、设备等投入计划，提出修改意见，报业主批准并监督实施；（5）监督并检查承包人质量安全文明施工保证体系和施工管理制度的建立、健全，督促承包人安全生产、文明施工；（6）审查承包人（或核查业主）提供的材料和设备采购清单，检查核对工程使用材料、构配件、设备的规格、小样、质量和数量，必要时进行抽验和复检，防止不合格材料用于工程；（7）督促、检查承包人严格执行合同和严格按照国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件要求进行施工；核查施工过程中的主要部位、环节以及隐蔽工程的施工验收签证，控制工程质量，关键部位实行旁站监理制度；（8）分阶段核验及协调施工进度计划，及时提出调整意见，控制工程进度；（9）根据施工承包合同协议

条款的付款规定，对已完成合格工程计量，签认付款凭证；工程竣工后，参与配合及协助工程结算价款的审查；（10）对于设计变更和技术洽商，除提出监理意见之外，应征得业主意见，在可行的情况下，原则上由原设计单位进行修改或确认；（11）协助、主持、审理工程出现的质量事故的分析，提出处理意见，明确责任方；督促、检查承包人按批准的处理方案进行处理，审核其事故报告；（12）协助业主定期召开工程协调会议，调解工程建设中的有关争议，处理合同纠纷和索赔事项；（13）组织承包人对工程进行阶段验收及竣工初检，督促整改，并协助业主组织竣工验收；（14）监理人应及时提供完整的监理资料，定期向业主编报监理月报，每月不少于一次或委托人认为需要时向委托人以书面形式报告监理情况；基础工程、主体结构及竣工验收的三个阶段分别编报专门的监理阶段性总结报告；（15）协助业主整理审核承包合同文件、工程技术文件及竣工验收资料的归档；（16）提供其他应提供的监理服务或业主要求另行增加的其他咨询服务。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：（1）国家现行的法律、法规、规范、规章、规程、技术标准；（2）本项目建议书、初步设计及批复、概预算书、建设计划、设计施工图纸和地质勘察报告及有关文件；（3）现行的预（概）算定额、取费定额及有关建设工程造价管理办法；（4）委托人与各参建方签订的合同及协议；（5）工程招投标文件及有关答疑、补充文件；（6）工程实施过程中有关的函件；（7）本项目监理部制定管理制度等与工程有关的规定。

2.2.2 相关服务依据包括：建设工程监理规范及国家、地方现行技术标准、技术资料、设计文件、施工合同等。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 人员配置：监理机构的工作人员与工作相关的辅助人员的人数应能保证监理工作正确开展的需要，在必要时或不能保证需要时，业主有权要求增加监理人员或辅助人员，监理人不得以任何理由拒绝，直至监理人更换的人员或补充的人员能保证监理工作质量为止。监理人员不得随意更换，如有特殊原因确需更换的，必须经采购人同意。采购人对中标单位的项目监理班子成员采用脸谱识别进行考勤，项目总监到位率每月不少于 22 天，每缺勤一天，扣 5000 元履约保证金，造价工程师在拨付工程进度款及受理工程签证变更期间必须到位，该到位未到位的，每缺勤一天，扣 5000 元履约保证金，项目组除项目总监、造价工程师之外的其他专业监理工程师和监理员按工程施工进度及采购人要求进场，在各自专业施工期间到位率为每月不少于 26 天，每缺勤一人次扣 3000 元履约保证金。履约保证金扣完时，可从监理费中调剂并且业主可单方面终止合同，由此造成的一切直接和间接损失由监理单位承担。总监及其监理人员不履行监理职责或者不称职的，业主有权要求监理单位及时

更换。

2.3.2 更换监理人员：合同执行期间采购人对不称职监理人员有权提出更换，监理单位不得拒绝或拖延。

2.3.3 更换监理人员的其他情形：经业主同意更换监理人员。

2.3.4 更换监理人员的其他情形：按通用条款执行。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：对工程质量、进度、投资、安全文明进行全面管理，审批工程施工方案，审核工程款支付、工程变更、工程量签证，签发支付证书等。

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。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：按通用条款执行。

其他要求：（1）监理单位要做好投资控制工作，如由于监理原因或监理投资审核不到位，造成投资浪费或不合理签证、设计变更等情况，根据造成后果的大小，业主给予相应处罚（扣除监理费 5000 元-10000 元），后果特别严重的，按国家相关法律、法规处理；（2）监理单位在开展监理工作过程中必须按要求做好质量、进度把好安全施工关，如发现下列情况按双方约定予以处罚：因监理人自身原因导致的安全责任事故，视事故责任大小按 10000 元—20000 元扣除监理费，情节严重的报建设行政主管部门处理，造成损失的依法承担赔偿责任；（3）监理人在建设行政主管部门组织的质量、安全检查中被通报批评或行政处罚的，一次扣除合同监理费 5%，依次类推； 监理人在建设行政主管部门组织的质量、安全检查中，该工程因监理管理不到位而导致施工单位被通报批评的，监理人受同等处罚；（4）业主内部工程管理制度及特别约定作为本合同附件。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、时间和份数：
（1）监理月报及不定期的监理报告；（2）监理日志、旁站监理记录；（3）安全信息；（4）监理工程师联系单；（5）工程质量评估报告；（6）监理工作总结等。提交时间和份数根据需要另定。

2.6 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人
监理人应在本合同终止后三天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：现场移交。

3. 委托人义务

3.3 有关住宿、办公、通讯、交通等相关的设施、设备：由监理单位自行解决，业主不
提供任何与监理工作相关的设施或物品。

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.6 答复

委托人同意在七天内，对监理人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

4. 履约保证金

合同签订后 5 日内，由中标人向采购人提供合同金额的 1%作为履约保证金（可采用银行保函或保险公司保函，如采用保函形式，担保期限应大于合同工期 3 个月及以上），项目竣工验收合格后 30 日内全额退还履约担保（无息）。

5. 违约责任

5.1 监理人的违约责任

中标人应按照合同约定履行义务，完成中标项目的监理，不得将中标项目转让（转包）给其他人。属于下列情况之一的，采购人将没收监理人的全部履约保证金，并有权单方面终止合同：（1）合同执行期间项目监理班子拒绝配合业主管管理，监理人员不能胜任本职工作，而监理人又不能按采购人要求及时更换的；（2）监理人员严重失职造成重大工程事故或违反职业道德、徇私舞弊、收受贿赂，给采购人造成不必要损失。（3）项目监理班子对承包人管理不力，造成进度缓慢、工程质量低劣的。（4）未达到工程质量目标的。（5）在接到承包人检查约定的时间后 12 小时内未到场且过后又没有进行复检而造成质量问题的。

监理人赔偿金额按下列方法确定[累计赔偿总额不超过监理报酬总数（扣税）]：

赔偿金 = 直接经济损失 × 正常工作酬金 ÷ 建筑安装工程费

5.2 为确保监理工作正常、顺利、有序地开展，监理人必须按照投标文件中监理班子，监理组成人员不能到位的，将取消中标资格或具体项目监理合同。如特殊情况需要更换人员时，须事先提交人员更换申请并提供拟换人的有关书面材料，在征得业主书面同意后方可进行，否则视作监理单位违约，将取消中标资格或具体项目监理合同。

5.3 若因监理不力等原因造成工期延长的，每延长一天对监理单位处以 2000 元的罚款。如监理单位不按实计量或不按实审核的，业主有权视情况的严重性按 5000~10000 元予以处罚。出现质量问题未及时发现（指业主或他人先于监理发现）的，视质量问题大小，每次罚 5000 元~10000 元。监理单位审核施工单位变更申请不得超过 2 天，否则每发生一次扣监理费 1000 元。

5.4 承包人擅自更换项目经理的违约责任：

监理人员变更要求及违约处理：中标通知书发出后或者施工监理合同签订后，中标人

投标书、合同中确定的驻场监理管理人员应当全面履行合同义务，除有下列情形之一外，不得随意更换：

1. 因本人原因导致工程项目发生重大质量、安全事故的；
2. 有违法、违规、违纪行为，被暂停或吊销任职资格的；
3. 发包人认为不能胜任所承担的工程施工监理任务或存有失信行为，且要求更换的；
4. 变更工作单位的；

更换项目总监，必须发包人审批同意后报建设行业主管部门审批备案，一般监理人员更换必须发包人审批同意。擅自更换的按脱岗缺勤处理。

1. 更换属于第 1、2 项情形的，以有关行政主管部门作出的书面意见为准；

2. 更换属于第 3 项情形的，发包人及时向承包人发出要求更换监理人员的通知书，承包人必须在发包人要求期限内完成更换，否则视同脱岗处理且发包人有权单方解除合同，由此造成的损失由承包人承担；

3. 更换属于第 4 项情形的，承包人应当提供被更换监理人员解除原聘用合同（协议）的证明及相关的社保中断证明；

承包人必须选派不低于原监理人员资格和业绩等相关条件的人员作为继任者。并提供拟更换施工监理管理人员的资格和业绩证明材料。

发包人按照下列标准对施工监理人员更换进行违约处理：

更换项目总监于第 1、2 项情形的，发包人按每更换一人次计取 10 万元人民币，向承包人收取更换违约金。属于第 3、4 项情形的，发包人按每更换一人次计取 3 万元人民币，向承包人收取更换违约金。

更换其他监理管理人员的，发包人按照项目总监更换的违约金标准减半收取相应违约金；

6. 支付

6.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：___/___，汇率为：___/___。

6.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：

监理费用结算方式：本项目监理费暂按工程费用 4900 万元为计费基数，参考浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）文件。最终结算监理费=审计核定的工程结算总造价为计费基数×本次监理项目中标价÷4900 万元，并不超过投标监理费。

6.3 支付方式：

（1）监理费采用按季度支付。

（2）监理费支付计算公式：每季度审定完成工程量所计算工程价款÷施工中标价×合

同监理费×70%。

(3) 项目竣工验收合格并通过审计后,按审计核定的工程结算总造价为计费基数,支付至监理费用的98.5%,余1.5%在缺陷责任期满后30日内付清(监理缺陷责任期于本项目所有施工工程缺陷责任期满后结束)。

(4) 履约保证金的返还:在工程竣工验收合格并经备案后30日内全额返还,如有违约扣除相应违约金后,余额退还。因承包人违约被扣除的履约保证金工程保函金额,承包人应在扣除后五(5)日内补足履约保证金工程保函金额;担保期间届满后,发包人将在扣除因承包人违约扣除的款项后,退还剩余履约保证金工程保函金额。

7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

7.1 生效

本合同生效条件: 合同由双方法人或负责人或其授权代表人签字并加盖公章后生效。

7.2 变更

7.2.1 除不可抗力外,因非监理人原因导致本合同期限延长时,附加工作酬金按下列方法确定:

附加工作酬金=本合同期限延长时间(天)×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限(天)

7.2.2 附加工作酬金按下列方法确定:

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间(天)×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限(天)

7.2.3 正常工作酬金增加额按下列方法确定:

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额(或建筑安装工程费)

7.2.4 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。

8. 争议解决

8.1 调解

本合同争议进行调解时,可提交第三方进行调解。

8.2 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 仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向常山县人民法院提起诉讼。

9. 其他

9.1 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

9.2 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

9.3 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 / %。

9.4 保密

委托人声明的保密事项和期限： 按通用条款执行 。

监理人声明的保密事项和期限： 按通用条款执行 。

第三方声明的保密事项和期限： 按通用条款执行 。

9.5 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： / 。

10. 补充条款

1、监理期间监理人不得向施工方介绍施工队伍、材料、设备等，不得向施工方索取利益。

2、工程完工验收合格后一个月内提供完整的工程监理资料一式二份，电子光盘一份。

3、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。

附件 1:

建设工程廉政合同

根据有关工程建设、廉政建设的规定,为做好工程建设中的党风廉政建设,保证工程建设高效优质,保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益,常山县紫港街道社区邻里中心建设项目-狮子口片区监理服务建设工程的项目法人 常山县紫港街道办事处 (以下简称发包人)与监理单位浙江明瑞工程管理有限公司 (以下简称承包人),特订立以下合同。

第一条、双方的权利和责任

(一)严格遵守党和国家有关法律法规及浙江省的有关规定。

(二)严格执行 常山县紫港街道社区邻里中心建设项目-狮子口片区监理服务 建设工程的合同文件,履行合同条款。

(三)双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则(除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外),不得损害国家和集体的利益,不得违反工程建设管理规章制度。

(四)建立健全廉政制度,开展廉政教育,监督并认真查处违法违纪行为。

(五)发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为,有及时提醒对方纠正的权利和义务。

(六)发现对方严重违反本合同条款的行为,有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条、发包人的义务

(一)发包人及其工作人员不得索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品,不得在承包人处报销任何由发包人或个人支付的费用。

(二)发包人工作人员不得参加承包人安排的任何形式的宴请和娱乐活动;不得接受承包人提供的通讯、交通工具和高档办公用品等。

(三)发包人及其工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国、出境,旅游等提供方便。

(四)发包人及其工作人员的配偶、子女不得从事与发包人工程有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

(五)发包人及其工作人员不得以任何理由向承包人推荐分包单位,不得要求承包人购买合同规定外的材料和设备。

第三条、承包人的义务

(一) 承包人不得以任何理由向发包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券和贵重物品。

(二) 承包人不得以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人单位或个人支付的任何费用。

(三) 承包人不得以任何理由安排发包人及其工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(四) 承包人不得以任何名义为发包人单位或个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

第四条、违约责任

(一) 发包人及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 承包人及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理，并扣除全部廉政履约保证金；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，发包人建议行业主管部门给予承包人一至三年内不得进入其主管的建设市场的处理，并按相关国家法律、法规处理。

第五条、双方约定

本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督。由发包人或发包人上级单位的纪检监察机关约请承包人或承包人上级单位的纪检监察机关对合同履行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。

第六条、本合同作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等法律效力，经合同双方签署立即生效。

第七条、本责任书一式陆份，甲乙双方各执叁份。

发包人：(盖章)

法定代表人：

或委托代理人：

审核人：

经办人：

承包人：(盖章)

法定代表人：

或委托代理人：

审核人：

经办人

