

(G F — 2012 — 0202)

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）：耿马傣族佤族自治县旅游文化产业投资开发有限责任公司

监理人（全称）：云南产投项目管理有限公司

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：耿马综合果蔬产业仓储物流建设项目监理服务
2. 工程地点：孟定镇南木算大道与安居路交叉口
3. 工程建设规模：项目总用地规模 76.35 亩，其中综合交易区 43.62 亩，物流仓储区 32.73 亩。项目建设内容包括：综合交易区、物流仓储区、室外及附属设施配套工程。总建筑面积 46844.03m²，其中：（1）综合交易区 26577.80m²，包括：农产品综合交易中心 8060.70m²，农产品展销中心 4333.20m²，综合办公用房中心 14023.90m²；设备房 160m²（地上 160m²，地下 544.89m²不计容），停车位 177 个。（2）物流仓储区 20266.23m²，包括：冷库（高标准仓）10169.83m²（计容面积 19969.6m²），普通仓库 6096.40m²（计容面积 11721.75m²），分拣包装中心 4000.00m²（计容面积 7690.93m²），停车位 40 个。（3）室外及附属设施配套工程 1 项。最终以招标人委托及实际建设内容为准。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：19244.76 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. 招标文件；

4. 投标文件;
5. 专用条件;
6. 通用条件;
7. 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、配备人员及资质

委托人要求驻场常驻人员 2 名及以上, 具有 5 年以上管理经营, 持证上岗;

总监理工程师姓名 姜朝华, 身份证号码: 532329198201182113, 注册号: 53005469。

补充其他人员及资质材料

五、签约酬金

本项目的计费基数 暂定为 19244.67 万元, 监理服务综合费率为 0.75%,
监理服务费用暂定为 144.34 万, 最终监理服务费用按工程结算最终审计
审核的建安工程费为计价基数进行计算。

六、期限

监理期限: 自签订《建设工程监理合同》之日起至保修期结束。

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, 并按本合同约定支付酬金。

3. 监理人承诺无条件执行委托人的相关工程管理办法。

八、合同订立



- 1. 订立时间： 2024 年 11 月 25 日。
- 2. 订立地点：耿马傣族佤族自治县旅游文化产业投资开发有限责任公司。
- 3. 本合同一式 肆 份，具有同等法律效力，双方各执 贰 份。

委托人：耿马傣族佤族自治县旅游文化产业
投资开发有限责任公司 （盖章）
委托人住所：

委托人邮政编码：
委托人法定代表人或其授权
的代理人： （签
字）
委托人开户银行：

委托人账号：

委托人电话：
委托人传真：
委托人电子邮箱：

监理人：云南产投项目管理有限公司（盖章）

监理人住所：云南省昆明市五华区泛亚科技
技术新区（西北片区）云时代广场 4 幢 1506
室
监理人邮政编码： 650032
监理人法定代表人或其授权
的代理人： 陈旭红 （签
字）

监理人开户银行：平安银行昆明五华吾悦广
场支行
监理人账号： 15581077790016
监理人用户名：云南产投项目管理有限公司
昭通市盐津县分公司
监理人电话： 0871-66241618
监理人传真：
监理人电子邮箱：

第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托监理与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “监理人”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “监理”是指监理人受委托人的委托，依照法律法规、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，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目监理机构工作的注册监理工程师。

1.1.11 “酬金”是指监理人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付监理人的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- （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 A、附录 B；
- （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）。

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. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

(1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

(4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

(6) 检查施工承包人专职安全生产管理人員的配备情况；

(7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；

(8) 检查施工承包人的试验室；

(9) 审核施工分包人资质条件；

(10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；

(11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

(12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性,并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检

(13) 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,并报委托人审核、批准;

(14) 在巡视、旁站和检验过程中,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委托人;

(15) 经委托人同意,签发工程暂停令和复工令;

(16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准;

(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程;

(18) 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;

(19) 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;

(20) 参加工程竣工验收,签署竣工验收意见;

(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人;

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括:

(1) 适用的法律、行政法规及部门规章;

(2) 与工程有关的标准;

(3) 工程设计及有关文件;

(4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

监理人应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本合同履行职责。

2.4.1 在监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

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委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除专用条件另有约定外，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调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

在本合同履行期内，监理人应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，应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

监理人无偿使用附录 B 中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，监理人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交。

3. 委托人的义务

3.1 告知

委托人应在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理机构的权限。如有变更，应及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应按照附录 B 约定，无偿向监理人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向监理人提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应按照附录 B 约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供监理人无偿使用。

3.3.2 委托人应负责协调工程建设中所有外部关系，为监理人履行本合同提供必要的外部条件。

3.4 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与监理人联系。委托人应在双方签订本合同后 7 天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天通知监理人。

3.5 委托人意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内，委托人对承包人的任何意见或要求应通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因监理人违反本合同约定给委托人造成损失的，监理人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。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。

4.1.2 监理人向委托人的索赔不成立时，监理人应赔偿委托人由此发生的费用。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

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，监理人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本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。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金为正常工作酬金。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时，应当在收到监理人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致监理人履行合同期限延长、内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

6.2.3 合同生效后，如果实际情况发生变化使得监理人不能完成全部或部分工作时，监理人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天。

6.2.4 合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过

协商进行相应调整。

6.2.5 因非监理人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.2.6 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，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本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，可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除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，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致监理人遭受的损失应由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担第 4.2 款约定的责任。

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知监理人限期改正。若委托人在监理人接到通知后的 7 天内未收到监理人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除本合同的通知，自通知到达监理人时本合同解除。

委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日,但监理人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条件 5.3 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项,可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排,监理人可向委托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 14 天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复,监理人可向委托人发出解除本合同的通知,自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

6.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时,一方应立即通知另一方,可暂停或解除本合同。

6.3.6 本合同解除后,本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时,本合同即告终止:

- (1) 监理人完成本合同约定的全部工作;
- (2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议,可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖

权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

8.2 检测费用

委托人要求监理人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由监理人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.4 奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

8.5 守法诚信

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。

8.6 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，保密事项在专用条件中约定。

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 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。除专用条件另有约定外，如果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，应当征得委托人的同意。

第三部分 专用条件

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：执行通用条款。

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：设计图纸及合同约定的工程内容。

2.1.2 监理工作内容还包括：

1、施工阶段的监理工作内容：

(1) 施工阶段的质量控制内容：

1) 熟悉施工图，参加设计交底会议，提出相关建议或意见。

2) 审查施工组织设计，核实并签发施工必须遵循的设计要求、采用的技术标准、技术规程规范等质量文件。

3) 审批工程项目单位工程、分部分项工程和检验批的划分，并依据监理规划分析、调整和确定质量控制重点、质量控制工作流程和监理措施，制定质量控制的各项实施细则、规定及其他管理制度。

4) 检查督促承包人建立健全适合于本工程的质量管理体系，并能切实发挥作用，督促承包人进行全面质量管理工作。

5) 协助委托人移交与项目施工有关的测量控制点；审查承包人提交的测量报告，并依据监理规范要求检查和复核有关测量成果。

6) 审查承包人自建的试验室或委托试验的试验室；审查承包人按合同规定

进行的材料、工艺试验及确定各项施工参数的试验。

7) 审查进场工程材料的质量证明文件及承包人按有关规定进行的试验检测结果。必要时，监理人可按合同约定进行一定数量的抽样检测试验。

8) 对施工质量进行全过程的监督管理，在加强现场管理工作的前提下对重要部位、隐蔽工程和关键工序应采取旁站监理；对施工质量情况及时做好记录和统计工作，对发现质量问题的施工现场及时进行拍照或录像。

9) 组织或参与质量事故的调查，审核事故处理方案，并监督质量事故的处理。

10) 组织并主持定期或不定期的质量检查会和分析会，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。

11) 对工程项目的检验批、分部分项工程、单位工程等及时进行施工质量验收和质量评定工作。

12) 审查竣工资料，组织竣工预验收。

13) 参与委托人组织的竣工验收，提交质量评估报告。

(2) 施工阶段的投资控制内容：

1) 审核、分析施工单位的投标报价；

2) 编制施工阶段各年度、季度、月度资金使用计划并控制其执行；

3) 每月进行投资计划值与实际值的比较，

4) 工程付款审核；

5) 审核其他付款申请单；

6) 审核及处理各项施工索赔中与资金有关的事宜。

(3) 施工阶段的进度控制内容：

1) 熟悉招标文件和合同文件中有关进度的条款；

2) 审查、分析各施工单位的进度计划;

3) 审核施工总进度计划, 并在项目施工过程中控制其执行, 必要时, 及时调整施工总进度;

4) 审核项目施工各阶段、年、季、月度的进度计划, 并控制执行, 必要时作调整;

5) 每月进行进度计划值与实际值的比较, 并向建设单位提交报告;

(4) 施工阶段的合同管理内容:

1) 合理划分子项目, 明确各子项目的范围;

2) 根据项目的合同结构, 绘制项目合同结构图;

3) 协助委托方处理有关索赔事宜, 并处理合同纠纷;

4) 进行各类合同的跟踪管理并定期提供合同管理的各种报告。

(5) 施工阶段的信息管理内容:

1) 进行各种工程信息的收集、整理、存档(含电子版);

2) 定期提供各类工程项目管理报表;

3) 建立工程会议制度;

4) 督促各施工单位整理工程技术资料。

(6) 施工阶段的组织与协调内容:

1) 检查施工许可等手续的办理情况, 向委托人提交检查报告;

2) 审查工程开工条件, 检查施工前的各项准备工作;

3) 复核和审查施工单位以及材料、设备、构配件等供应单位的资格;

4) 协调委托人与施工单位之间的关系。

(7) 施工阶段的风险管理内容:

1) 制订风险管理策略;

2) 工程变更管理;

3) 协助处理索赔及反索赔事宜;

4) 协助处理与保险有关的事宜。

(8) 施工阶段的现场安全文明管理内容:

1) 审核施工安全专项方案、督促施工单位落实安全保证体系;

2) 督促施工单位履行施工安全、文明保障义务;

3) 组织工地安全检查;

4) 制订项目委托方的应急措施;

5) 协助处理安全事故;

6) 组织工地卫生及文明施工检查;

7) 协调处理工地的各种纠纷;

8) 组织落实工地的保卫及产品保护工作。

2、保修阶段的监理工作内容:

(1) 制定保修阶段工作计划;

(2) 定期检查项目使用和运行情况;

(3) 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,

下达指令要求承包人进行修复;

(4) 审核质量缺陷修复方案, 监督修复过程并进行验收;

(5) 审核签署修复费用, 并报委托人批准支付;

(6) 整理保修阶段的各项资料。

2.1 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括:

(1) 适用的法律、行政法规及部门规章;

(2) 与工程有关的标准；

(3) 工程设计及有关文件；

(4) 本合同及委托人与第三方签订和实施工程有关的其他合同。

2.1.2 相关服务依据包括

(1) 相应的法律、行政法规、部门规章、委托监理工程所在地的地方性法规和政府规章；

(2) 委托监理工程所在地的标准和规范；

(3) 委托监理工程的设计图纸等技术性文件；

(4) 本合同以及以后所签订的补充或变更协议；

(5) 委托人与第三方签订的与监理服务相关的其他合同；

(6) 委托监理工程实施过程中有关的来往函件等。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 更换监理人员的其他情形： 监理人员存在与第三人串通损害委托人利益的行为等。

2.3.2 委托人可要求监理人更换委托人认为其不能胜任本职工作的总监理工程师或其他项目监理机构人员。当委托人提出上述更换要求时，监理人须按照委托人要求无条件更换。

监理公司要在项目实施阶段提供服务，应根据开工面积及施工进度合理配置监理人员， 其中总监理工程师必须具备国家注册监理工程师资格， 各专业监理工程师须具备专业监理工程师资格； 监理员需持有监理员证方能上岗。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围： _

(1) 审查承包人提交的施工组织设计、安全技术措施及专项施工方案等各

类文件。

(2) 签发项目开工令、暂停施工指示，但应事先征得委托人同意；签发进场通知、复工通知。

(3) 审核和签发工程计量、付款凭证。

(4) 核查承包人现场工作人员数量及相应岗位资格，有权要求承包人撤换不能胜任本职工作的现场工作人员。

(5) 发现承包人使用的施工设备影响工程质量或进度时，有权要求承包人增加或更换施工设备。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：为保障工程施工的连续性和顺利进行，承包人的人员应相对稳定，当承包人的人员出现不当行为时，应根据其危害程序，可首先提出警告，无效果时监理人再行发出调换的书面决定并通知承包人，监理人也应谨慎作出调换决定。

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：

序号	名称	份数	时间	备注
1	监理规划报告	1 份		
2	监理月报	1 份/月		
3	质量控制实施细则	1 份		
4	进度控制报告	1 份/月		
5	分部、分项质量评估报告	1 份		
6			

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 14 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：一次性移交。

3. 委托人义务

3.1 委托人代表

委托人代表为：陈文竹。

3.2 答复

对监理人书面提交的请示给予书面答复的期限，应自收到书面请示之日起最长不超过 7 天，重大问题不得超过 14 天。逾期未给予书面答复应视为委托人同意，以便于监理人顺利、及时地处理建设工程监理与相关服务工作。

4. 履约保证金

履约保证金以合同总价 10% 计取，履约保证金从进度支付款项中扣取，每次扣取进度款 10% 作为履约保证金。

5. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 人员管理

1. 施工期间做好现场旁站记录不得出现缺岗，擅自离岗，无人看守等状况；一次 1000 元从履约保证金中扣除，累计超过 5 次委托方有权要求监理单位换人。

2. 每周内按时完成本周工程量统计清单并进行签字确认，每月 25 日完成当月工程量统计清单并进行签字确认；未按时完成材料、产值认定和统计工作的，超过 7 个工作日的，每日 500 元计取，从履约保证金中扣除。

3. 监理单位委派人员违纪违规收取贿赂，监理单位承担违约金合同总价 5%，委托人有权立即更换该人员。

4.1.1 进度管理

制定详细的进度计划，做好技术支持和协调工作根据项目的整体规划，建设内容制定合理高效的进度计划，严格按照进度计划要求管理施工企业；对于落后的工作节点，监理应当及时发现问题、分析各种可能导致进度延误的风险，建立完善的《进度管理机制》；由于管理机制不完善导致工程进度严重滞后监理单位承担违约金合同总价 5%；详细建立有限管理机制做好管理记录，非监理单位失职造成的进度滞后，监理单位可免除违约责任。

4.1.2 质量管理

1. 监理单位监理过程中发现施工质量不合格的应以书面形式要求施工单位立即整改，并及时告知甲方，补救措施不到位的不得进行下一步施工；整改结束确保工程质量合格形成材料归档；无痕迹材料的由监理单位承担违约责任违约金合同总价 2%；由于监理对质量把控不严格出现单项工程 30%以上验收不合格的，监理单位承担违约责任违约金合同总价 10%，委托人有权单方面解除合同且追究其赔偿责任；

2. 由于监理单位因重大失误提交材料错误导致进度支付款项支出错误的，发生争议无法解决的由监理单位承担相应损失，并承担违约金合同总价 10%；情节严重的委托人有权单方面解除合同且追究其赔偿责任；

3. 监理单位不得单方面将本合同所约定的服务工作转包或者分包，否则委托人有权单方面解除本合同，并要求支付本合同金额 20%违约金。

4.1.3 安全管理

根据《中华人民共和国安全生产法》等相关法律法规做好《监理单位安全管理制度》要求参与项目的监理人员明确安全管理职责、权责和工作程序；做好安全教育培训、安全管理措施、安全事故处理、安全考核评价；制度体系不完善不

健全的，管理过程中应根据实际情况及时调整补充完善，因制度不健全导致管理过程中出现问题未能及时妥善处理和解决的，监理单位承担相应责任并承担违约金合同总价 5%；出现赔偿责任或人员伤亡等严重事故，监理单位承担连带责任，监理单位承担相应责任并承担违约金合同总价 20%。

4.2 委托人的违约责任

4.2.1 因相关批文未通过或其它原因，甲方无法按约定时限内通知乙方进驻进行监理的，甲方应在开工前 4 日内通知乙方，甲方提前通知的，乙方应重新安排施工计划，且甲方无需承担损失赔偿责任。

4.2.2 因发包人工程款系通过金融贷款和县财政预算下拨组成，监理人在合同签订时已对工程款来源有相当的认知，故在工程推进过程中，发包人可能因非自身原因导致无法按合同约定支付工程款，对此情况监理人予以谅解，不追究甲方逾期付款违约责任。同时，监理人承诺不以工程款未按时支付为由停止提供监理服务。因工程款超期拨付 90 日以上的，双方另行协商解决办法。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为： 人民币 。

5.2 支付酬金

监理费用按工程进度比例支付，每次根据完成产值计算支付监理费 95%，双方约定从 95%的支付款项中暂扣 10%作为履约保证金，项目验收结束后退还。待工程完工验收并配合完善相关竣工资料备案后一次性结清剩余尾款。

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：自双方签订之日起生效。

6.2 变更

6.2.1 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）

6.2.2 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）

6.2.3 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）

6.2.4 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。

7. 争议解决

7.1 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. 其他

8.1 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：无

8.2 保密

保密期限为本合同终止之日起5年内。对相对方声明的保密信息，各方未征得对方同意，均有不得泄露的义务。

8.3 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：

监理人有权出版与本项目或本合同监理服务有关的资料。但未经委托人同意，前述出版物中不得涉及委托人的专利、专有技术以及商业秘密。

附件：1、营业执照

2、企业资质证明材料

3、授权委托书

4、人员资质

1、营业执照



营业执照

统一社会信用代码

91530102MA6PYDUU8B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 云南产投项目管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈红旭

经营范围

许可项目: 建设工程监理; 公路工程监理; 水利工程监理; 水利工程建设监理; 水运工程
监理; 文物保护工程监理; 地质灾害治理工程监理; 测绘服务; 建设工程
质量检测; 水利工程质量检测; 检验检测服务; 建筑劳务分包(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; 设备租赁服务
务; 招投标代理服务; 信息技术咨询服务; 地理遥感信息服务; 租赁服务
(不含许可类租赁服务); 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);
公路水运工程试验检测服务; 水利相关咨询服务; 环保咨询服务; 水土流
失防治服务; 小微型客车租赁经营服务; 单建式人防工程监理; 工程造价
咨询业务; 对外承包工程; 物业服务评估; 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)。

注册资本 壹仟壹佰壹拾捌万捌仟元整

成立日期 2020年11月23日

住所 云南省昆明市五华区泛亚科技技术新区
(西北片区) 云时代广场4幢1506室

登记机关



2023年05月16日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报
并公示。当年设立登记的, 自下一年起报送并公示。逾期未年报的, 将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

2、企业资质证明材料

	
<h1>工程 监 理 资 质 证 书</h1>	
企 业 名 称: 云南产投项目管理有限公司	
详 细 地 址: 云南省昆明市五华区泛亚科技技术新区（西北片区）云时代广场 4 幢 1506 室	
统一社会信用代码: 91530102MA6PYDUU8B	注 册 资 本: 1118.8 万元
成 立 时 间: 2020 年 11 月 23 日	证 书 编 号: E253102727
有 效 日 期: 2027 年 09 月 30 日	经 济 性 质: 有限责任公司（自然人投资或控股）
法 定 代 表 人: 陈红旭	担 任 职 务: 总经理
单 位 负 责 人: 陈红旭	担 任 职 务: 总经理
技 术 负 责 人: 李伟	职 称: 高级工程师
业 务 范 围: 房屋建筑工程专业资质乙级(合格,有效期至: 2027 年 09 月 30 日) 电力工程专业资质乙级(合格,有效期至: 2028 年 02 月 06 日) 通信工程专业资质乙级(合格,有效期至: 2028 年 02 月 06 日) 市政公用工程专业资质乙级(合格,有效期至: 2027 年 09 月 30 日) 机电安装工程专业资质乙级(合格,有效期至: 2028 年 02 月 06 日)	
 请通过“云南建管” 小程序扫一扫查询	<div> 发 证 机 关: 住房和城乡建设厅 签 发 日 期: 2024 年 08 月 02 日</div>

3、授权委托书

授权委托书

本授权委托书声明：我 陈红旭（姓名）系 云南产投项目管理有限公司（投标人名称）的法定代表人，现授权委托 云南产投项目管理有限公司（单位名称）的 张东萍（姓名）为我公司签署本合同的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署本合同的内容。

委托期限： 10 日历天 。

代理人无转委托权，特此委托。

附法定代表人身份证及委托代理人身份证



单位名称（盖章章）：云南产投项目管理有限公司

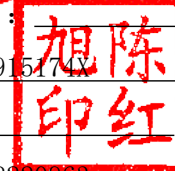
法定代表人（签字或盖章）：

身份证号码：53032419850915174X

委托代理人：

身份证号码：620123198508220963

日 期： 年 月 日



陈红旭

4、人员资质

总监理工程师 姜朝华 相关证件 身份证



毕业证



职称证

 (颁证部门钢印)	工作单位 云南东启丰建筑工程有限公司
姓名 姜朝华	专业名称 建筑工程
性别 男	资格名称 高级工程师
出生年月 1982年01	评审组织 云南省住建厅高级工程师专业技术职务评审委员会
	资格认定时间 2018年7月18日
	发证时间 2018年9月10日
	证书编号 1801021168

监理工程师职业资格证书

 监理工程师 Supervising Engineer	
本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得监理工程师职业资格。	姓名： 姜朝华
 中华人民共和国人力资源和社会保障部	证件号码： 532329198201182113
 中华人民共和国住房和城乡建设部	性别： 男
	出生年月： 1982年01月
	专业： 土木建筑工程
	批准日期： 2021年05月16日
	管理号： 20210504853000000857

监理工程师注册证

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权使用注册监理工程师名称，有权执行注册监理工程师业务，有权在工程监理业务中签署文件。</p> <p>中华人民共和国住房和城乡建设部</p>	<p>中华人民共和国</p> <p>注册监理工程师 注册执业证书</p> <p></p> <p>发证机关</p> <p>证书编号：00661084</p>
<p>100</p> <p></p> <p>注册号 53005469</p> <p>姓名 姜朝华</p> <p>性别 男</p> <p>出生日期 1982 年 01 月 18 日</p>	<p></p> <p>注册专业 房屋建筑工程</p> <p>1. _____</p> <p>2. 市政公用工程</p> <p>注册执业单位 云南产投工程管理有限公司</p> <p>有效期至 2024 年 12 月 23 日</p> <p>持证人签名 _____</p> <p></p> <p>发证日期 2022 年 12 月 24 日</p>

执业印章

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

聘用企业变更为：

云南产投项目管理有限公司

No. 00844304

认定机关（签章）
2022年 04月 07日

延续/变更注册记录

注册专业变更为：

房屋建筑工程（专业）

No. 1069462

认定机关（签章）
2023年 04月 06日



专业监理工程师 李如昆 相关证件
身份证



职称证

注意事项			
<p>一、本证书为终身制证书，持证人应妥善保管，不得损毁，不得转借他人。</p>		<p>云南省高级专业技术 职称证书</p>	
<p>二、本证书遗失后，应立即向发证机关报告，并按规定程序申请补办。</p>			
<p>三、本证书不得伪造，一经发现立即无效。</p>			
<p>1130</p> <p>云南省高级专业技术 职称证书</p> <p></p>		<p>云南雄骋建设监理咨询有 限公司</p> <p>工作单位：_____</p> <p>资格名称：高级工程师</p> <p>专业名称：建筑工程</p> <p>昆明市建筑工程高级工程师 评审组织：评审委员会</p> <p>认定时间：2020年10月30日</p> <p>批复文件：云人社专聘咨字〔2020〕648号</p> <p>签发单位盖章：</p> <p>签发日期：2021年2月22日</p>	
<p>姓 名：李如昆</p> <p>身份证号：530112197305064512</p> <p>证书编号：1710060594</p>			

监理工程师职业资格证

李如昆

注意事项:

- 一、本证书为注册的重要依据,持证人应妥为保管,不得损毁,不得转借他人。
- 二、本证书的信息查询验证,请登陆www.cpta.com.cn。
- 三、申请注册时,持证人应按规定向注册机关交验本证书。
- 四、本证书不得涂改,一经涂改立即无效。

中华人民共和国 专业技术人员 职业资格证书

监理工程师 Consultant Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发,表明持证人通过国家统一组织的考试,取得监理工程师的执业资格。

姓 名: 李如昆
证件号码: 530112197305064512
性 别: 男
出生年月: 1973年05月
批准日期: 2017年05月21日
管 理 号: 2017021530212015533604000070

中华人民共和国
人力资源和社会保障部

中华人民共和国
住房和城乡建设部

监理工程师注册证





注册号 44018932

姓名 李如昆

性别 男

出生日期 1973 年 05 月 06 日

注册专业

1. 房屋建筑工程
2. 市政公用工程

注册执业单位 广州市东建工程建设监
理有限公司

有效期至 2021 年 09 月 19 日

持证人签名



发证日期 2018 年 09 月 20 日



执业印章

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

将执业单位变更为：
云南越腾建设工程有限公司



认定机关（签章）
2020 年 5 月 7 日

延续/变更注册记录

有效期至：

2024 年 09 月 19 日

No. 00122244 认定机关（签章）
2021 年 7 月 21 日

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

聘用企业变更为:

云南雄骋项目管理咨询有限公司

No. 00827030

认定机关 (签章)

2022 年 03 月 10 日

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

有效期至:

2027年09月19日

No. 04356279

认定机关 (签章)

2024 年 07 月 0 日

延续/变更注册记录

聘用企业变更为:

云南广安项目管理有限公司

No. 01294101

认定机关 (签章)

2024 年 04 月 0 日

粘贴处



监理员 张玉琼 相关证件
身份证



云南省监理业务培训合格证

云南省建设监理业务培训
合格证书

姓 名：张玉琼

性 别：女

身份证号：5303*****2361

证书编号：53249030000139

所在单位：云南产投项目管理有限公司



本证书表明持证人已通过云南省建设监理
业务培训考核，成绩合格。



请通过“云南建管”
小程序扫一扫查询

发证单位：云南省住房和城乡建设厅

发证时间：2024 年 06 月 20 日

有效期至：2027 年 06 月 20 日