

(GF—2012—0202)

合同编号: JCSY-HT-2025-0506001

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）：砚山金池实业有限责任公司

法定代表人：米福宇

地址：云南省文山壮族苗族自治州砚山县江那镇文化传媒大楼(民族剧院旁)

经办人及联系电话：陆泥 18288604797

监理人（全称）：云南盛旭工程项目管理有限公司

法定代表人：俞林苗

地址：云南省昆明市高新区昆明理工大学津桥学院大学生创业园孵化区 C1-2-12 号店铺

经办人及联系电话：刘涛 17787421811

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：砚山县城北片区污水处理基础设施建设项目（一期）
监理招标；

2. 工程地点：砚山县工业园区布标片区；

3. 工程规模：（1）污水处理厂工程：项目污水处理厂规划总用地约 23770.14 m²（35.66 亩），建构筑物总建筑面积 7116.48 m²，其中：

构筑物建筑面积 4555.88 m², 建筑物建筑面积 2560.60 m², 并配套室外及附属设施等。拟建污水处理厂一期处理规模为 5000m³/d。

(2) 配套污水管网工程: 项目规划建设污水管网、圆形污水检查井、圆形污水沉泥井、中水回用管; 新建污水提升泵站 120.00 m², 用地约 700 m² (1.05 亩); 以及道路路面拆除、沥青路面恢复等相关工程。

4. 监理服务费计划投资: 199.96 万元; 暂定建安工程费及设备费: 16560.20 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, 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：李兴访，身份证号码：532101198506034210，注册号：53005110。

五、签约酬金

1.本工程监理服务费暂估为：¥1,899,652.09 元（大写人民币壹佰捌拾玖万玖仟陆佰伍拾贰元零玖分），监理服务费中标费率为 57%；
（暂估监理服务费计算依据：监理服务收费基准价 3,332,722.96 元
×57%）。该价款为包干价，包括但不限于监理服务费、材料费、人工费、差旅费、税费等，除此之外，委托人无需向监理人支付任何其他费用。

最终监理服务费结算：以最终审定的建安工程费及设备费为计算基数，参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》国家发改委、建设部发改价格[2007] 670 号计算出监理服务收费基准价后，监理服务费=监理服务收费基准价×中标费率（57%）进行结算。

2. 相关服务酬金：_____ / _____。

其中：

(1) 勘察阶段服务酬金：_____ / _____。

(2) 设计阶段服务酬金：_____ / _____。

(3) 保修阶段服务酬金：_____ / _____。

(4) 其他相关服务酬金：_____ / _____。

六、期限

1. 监理期限：

本合同监理服务为施工阶段和保修阶段内的全过程监理。监理服务期限以委托人和承包人签订的合同工期及工期调整约定为准。（另

保修期内的监理服务按国家规定的各分部工程保修期限为准，实际开工日期以委托人书面通知为准，完成日期以工程竣工验收合格缺陷责任期满为准）。若因承包人原因导致工期延误，监理服务期限应相应顺延，且监理服务酬金不予增加，监理期限直至全过程监理服务完成。工程暂停或更换施工人的，监理期限以前述为准。

2. 相关服务期限：

(1) 勘察阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(2) 设计阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(3) 保修阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(4) 其他相关服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

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：2025 年 5 月 6 日。
2. 订立地点：云南省砚山县。
3. 本合同一式陆份，自委托人与监理人双方签字盖章之日起生效，各份具有同等法律效力，委托人与监理人双方各执叁份。

委托人：_____

(盖章)

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权的代理人：
(签字) _____



开户银行：_____

账号：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

监理人：云南盛旭工程项目管理有
限公司 (盖章)

住所：云南省昆明市高新区昆明理
工大学津桥学院大学生创业园孵
化区 C1-2-12 号店铺

邮政编码：650106

法定代表人或其授权的代理人：
(签字) _____



开户银行：招商银行股份有限公司
昆明小康大道支行

账号：871912997410801

电话：17787421811

传真：0871-65634546

电子邮箱：2358464661@qq.com

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 “项目监理单位”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、主持项目监理单位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员的配备情况；

(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

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

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、争议解决方式的条款仍然有效。

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

双方不得泄露对方声明的保密资料，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，还可用无。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

(1) 本合同协议书；

(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）及其附件；

(4) 本合同专用条件；

(5) 本合同通用条件；

(6) 双方约定的其他合同文件（如各方在履行合同过程中形成的通知、会议纪要、备忘录、补充文件、指令、传真、电子邮件、变更和洽商等书面形式的文件构成本合同的组成部分）。

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：施工准备阶段（包含前期现场所涉及的所有工作）、施工阶段、施工现场协调管理、试运行阶段、竣工验收阶段及保修期内的全过程监理服务，包括但不限于：质量控制、进度控制、投资（成本）控制、签证变更控制、安健环管理、合同管理、资料信

息管理、组织与协调（四控三管一协调）、项目保修期内的监理工作；具体工作内容以最终经审核的施工图及发包人实际委托通知为准。。

2.1.2 监理工作内容还包括：

（1）工程施工准备阶段：监督设计合同的履行，审查设计进度计划并监督实施，核查设计大纲和设计深度、使用技术规范合理性，提出设计评估报告（包括核查意见和优化建议），对设计现场服务进行监督和管理。

（2）施工阶段：严格执行《建设工程监理规范》监理义务；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。并负责监理工程范围内施工单位、设计单位及其他有关部门的协调工作及施工现场协调管理。

（3）竣工验收阶段：对已完工程进行工程质量评估，并及时提供分部、单位工程质量评估报告及监理工作总结。根据规范和强制性标准条文对施工单位报送的完工工程的实物质量进行竣工预验收、竣工资料进行审查，并对存在的问题整改的结果进行复验合格的基础上，向建设方提出竣工验收的建议，协助做好竣工验收备案工作。

（4）审计阶段：组织各施工单位收集、整理、编制工程竣工资料，按委托人时限要求，组织竣工资料的归档等工作。配合建设方做好竣工结算的内审工作，按时限、标准组织并审核完成结算资料，参与项目审计工作。

（5）工程移交阶段：全程参与配合业主做好项目接管工作，建立移交体系，移交程序、方法，报委托人批准后配合委托人组织移交工作。并组织相关单位处理移交过程中出现的问题。

(6) 保修期阶段：检查和记录工程质量问题，对产生问题原因进行调查分析并确定责任归属，审核解决方案，监督解决过程并验收，审核由此产生的所需费用。

(7) 监理的主要工作内容：

检查和记录工程质量问题，对产生问题原因进行调查分析并确定责任归属，审核解决方案，监督解决过程并验收，审核由此产生的所需费用。

四控三管一协调，即：投资控制、质量控制、进度控制、安全文明施工控制，合同、信息和资料管理，工程全面组织协调和安全监督。

原则上以事前控制为主,同时做好事中控制和事后控制，需要委托人书面同意才能推进的工作需先书面征得委托人同意。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：(1) 《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《中华人民共和国招投标法实施条例》、《建设工程监理规范》等相关国家现行法律、法规；(2) 相关设计文件及合同。

2.2.2 相关服务依据包括：本建设项目有关的规划、计划、设计文件、图纸、投标文件、施工合同及其他合同，相关批准文件、有关工程建设的法律、法规，委托人及相关主管部门的要求等。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：

在监理人员发生以下事项时，监理人在承担监理人员造成的损失或责任的同时应在24小时内调换合格的监理人员到岗：

- 1.专业水平达不到岗位要求、工作责任心不强的监理人员;
- 2.不能积极配合委托人正常工作;
- 3.违反委托人或监理人工地现场管理规定者;
- 4.无证上岗者 (适用于按规定必须有上岗证) ;
- 5.与投标文件的人员架构中不符的人员;
- 6.经委托人考核, 对图纸、施工方案、建筑做法、变更不熟悉的
监理员;
- 7.同时在2个以上工程监理单位任职;
- 8.以个人名义承接工程监理业务;
- 9.在被监理工程的勘察设计、承包人、分包人以及建筑材料、建
筑构配件和设备供应单位兼职或者与其有其他利害关系;
- 10.伪造、涂改、出借或者转让工程监理人员资格证书或者岗位证
书;
- 11.在工程监理过程中“吃、拿、卡、要”, 收受礼金或有价证券、
礼品, 或者以其他名义收受承包人财物。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围: 本项目全过程监理, 包括但不限于完成本项目工程范围内包括的设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段及工程质量保修阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、变更控制、合同管理、信息管理、组织协调等(四控三管一协调) 以及保通工作和材料检验等全过程监理服务工作。同时履行《建设工程安全生产管理条例》等法律法规规定的法定职责。

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。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：必须征得承包人同意。

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) 在收到工程设计文件后并在第一次工地会议 7 天前，报委托人监理规划一式贰份；

(2) 每月 20 日前，向施工单位工程部提交当月监理月报并附监理日志，并同时提供下月监理工作计划，计划一式贰份；

(3) 竣工验收时提交工程监理报告、监理总结，报告总结一式贰份。

(4) 监理规划、监理实施细则、监理月报、约定的专项报告的具体内容及格式参照《建设工程监理规范》GB50319-2013。

2.7 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 7 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

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.6 答复

委托人同意在 7 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. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人的违约责任：_____/_____。

4.1.2 监理人赔偿金额按下列方法确定并支付：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。损失包括直接损失和间接损失，包括但不限于因监理人违约导致委托人产生的赔偿责任、额外支出责任及维权产生的各项费用（包括但不限于诉讼费、律师代理费、保全保险费、公告费等）

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：无

5. 支付

5.1 支付货币

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

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（万元）
第一次付款	工程实际进度达到 50%	支付至监理服务费的 40%	/
第二次付款	工程实际进度达到 80%	支付至监理服务费的 70%	/
第三次付款	工程实际进度达到 100%	支付至监理服务费的 90%	/
第四次付款	工程竣工验收合格，竣工资料整	支付至监理服务费的 97%	/

	理、交付及 备案完毕且 项目审计审 定完成后 15 日内		
第五次付款	项目质保期 届满 14 天内	扣除因乙方原因 产生的费用后, 支付剩余款项	/

以上每次委托人付款前, 监理人均应向委托人开具真实、有效且与应付金额等额的增值税专用发票(增值税税率 6%), 监理人未依约提供发票的, 委托人有权拒付款项且不承担逾期付款的违约责任。

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: 双方法定代表人或授权代理人签字盖章后生效。

6.2 变更

6.2.2 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: 无附加工作酬金。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定: 无附加工作酬金。

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定: 无。

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, 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, 委托人和监理人应就此签订补充协议。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交 / 进行调解。

7.3 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) 向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：无

奖励金额的比率为 / %

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：有关工程设计、造价及专项技术，
保密期限为长期且不因本合同的终止而免除保密义务。

监理人申明的保密事项和期限：本工程及委托人所有相关资料，
保密期限为长期且不因本合同的终止而免除保密义务。

第三方申明的保密事项和期限：按通用条款执行。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后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：未经委托人书面同意，不得使用委
托人提供及与本公司有关的监理、服务的资料。

9. 补充条款

1. 监理人派驻的项目负责人、监理人员须为监理人正式员工，并具备监理相关资质。未经委托人同意，不得擅自更换。若经委托人发现，监理人上述人员不符合上述情形之一的，委托人有权要求监理人按 10000 元/次/人向委托人支付违约金，并有权要求监理人无条件更换合格的人员。监理人拒不更换或未在委托人规定的期限内完成更换的，委托人有权单方面解除本合同并要求监理人支付签约酬金 20% 的违约金，同时不予支付监理人任何费用，委托人已经支付相关费用的，监理人应在合同解除之日起 3 日内无条件退还，同时，给委托人造成的一切损失，监理人还应承担赔偿责任；

2. 监理人承诺，总监理工程师未在其他项目执业，能依法在主管机关进行备案（若须），否则，委托人有权单方面解除本合同并要求监理人支付签约酬金 20% 的违约金，同时不予支付监理人任何费用，委托人已经支付相关费用的，监理人应在合同解除之日起 3 日内无条件退还，同时，给委托人造成的一切损失，监理人还应承担赔偿责任；

3. 监理人及其监理人员须对监理工程质量、监理服务承担终生责任，若监理工程出现任何质量问题或监理服务不符合合同约定、法律规定的，由此产生的赔偿责任由监理人承担。委托人已经承担的，有权向监理人及其监理人员追偿；

4. 除不可抗力因素外，监理人须按本合同约定及委托人要求完成监理工作，提交监理成果。否则，逾期完成工作或逾期提交监理成果的，每逾期一日，按 20000 元/日向委托人支付违约金。逾期超过三十日的，委托人有权单方面解除本合同并要求监理人支付签约酬金 20% 的违约金，同时不予支付监理人任何费用，委托人已经支付相关费用的，监理人应在合同解除之日起 3 日内无条件退还，同时，给委托人造成的一切损失，监理人还应承担赔偿责任；

5.由于监理人工作失误而造成质量事故、安全事故、质量缺陷、进度延误、未满足质量目标等，委托人可根据具体情况，扣除监理违约金，监理违约金以合同酬金为限，合同酬金扣完时，委托人有权单方面解除合同，不予支付监理人任何费用；

6.因监理原因不能一次通过竣工质量验收，扣合同酬金 100000 元/次，因监理原因不能二次通过竣工质量验收的，扣监理费 200000 元；因监理原因不能三次通过竣工质量验收的，委托人有权单方面解除本合同并要求监理人支付签约酬金 10%的违约金，同时不予支付监理人任何费用，委托人已经支付相关费用的，监理人应在合同解除之日起 3 日内无条件退还，同时，给委托人造成的一切损失，监理人还应承担赔偿责任。

7.工程施工进度严重拖延，月施工进度未能完成月计划的 70%，监理公司未能提前预警并制定相应工期保证的调整措施，每次扣合同酬金 50000 元，但不可抗力除外；

8.施工现场发现不合格的施工材料或未经检验合格的施工材料用于施工，每发现一次，扣合同酬金 50000 元；

9.监理人员未经批准不得调离监理部，每发现一人每次扣合同酬金 20000 元；

10.监理工程师不得迟到早退，迟到早退的定义为：监理工程师未在合同约定或甲方规定的工作时间内到达或离开工作现场，且未提前获得项目负责人的书面批准，迟到早退的认定标准为：以项目现场的考勤记录为准。每发现一人每次扣合同酬金 10000 元；关键工序、特殊工序、及委托人要求旁站监理的工序，监理部必须派监理人员全程旁站，每发现一人次不随施工旁站，扣合同酬金 20000 元；不论任何

时间，如果施工过程中，监理部必须有监理人员在现场进行监理工作，否则每发现一次扣合同酬金 20000 元；

11.对监理人员考核中，每发现一人次记录不及时（指未在工序完成后 24 小时内完成记录）、不真实（指记录内容与实际情况不符），实测记录没有达到《工序控制一览表》中的要求，扣合同酬金 20000 元；

12.除不可抗力因素外，工程施工过程中若因监理工作不到位（包括但不限于未按规定进行现场巡视、未及时发现并纠正施工质量问题、未按要求进行安全监督检查等经委托人认定为监理工作不到位的情形）出现质量事故或安全事故则每次扣合同酬金 10%；若出现国家规定的任何严重质量事故或安全事故则每次扣合同酬金 15%；

13.对工程质量通病（缺陷）、安全隐患、不文明施工现象不能有效控制，在下次检查中重复出现时，扣合同酬金 20000 元；

14.因非委托人原因造成工期延期或阶段性工期延误，若监理人工作失职或不当（包括但不限于未按合同要求进行现场监督、未及时发现并报告施工质量问题、未按规定程序进行验收等），每延误一天扣合同酬金 20000 元，视工期挽回程度，在下月支付时部分或全额返还；若造成关键节点工期（以总包施工合同界定为准，具体包括但不限于：基础工程完成日期、竣工验收日期等）延误，扣除费用不予返还，且委托人有权随时无条件终止合同，扣除未支付的全部合同酬金，并保留按法律和合同规定进行索赔的权利；

15.对施工单位提交的新增工程量核定与实际工程量不一致，超量达到 5%时，一次扣合同酬金 100000 元，以后每增加 1%加扣合同酬金 50000 元，依次类推；

16.现场安全、文明施工存在问题接到上级主管部门及委托人通知不能得到及时监督整改的，每次扣除监理人合同酬金的 10%，视整改情况在下月返还；连续三个月或以上监理人因此被扣除合同酬金的，自第三个月起，扣除的合同酬金不予返还；现场安全、文明施工存在问题接到上级主管部门（质监站、安检站）下发停工令的，扣除监理人合同酬金的 5%；若发生以上两种情况委托人有权随时无条件终止合同，扣除未支付的全部合同酬金，并有权按法律和合同规定进行索赔；

17.根据本条约定情形中，若造成了委托人遭受实际损失，若监理人存在失职或不当履职行为的，除承担前述条款约定的违约责任外，监理人还应赔偿委托人遭受的实际损失；

若监理人未及时履行赔偿义务，委托人有权从应付监理酬金中直接扣除相应金额，直至赔偿金额全部清偿。

18.监理人在服务过程中应自行注意安全，如发生任何安全责任事故、财产损失、人员损害等的，由监理人自行承担责任，委托人代为承担的，有权向监理人追偿。

19.合同生效后，委托人若提出终止合同的，如监理人未实质性开展监理工作，委托人不承担任何监理费用及违约责任，如监理人已开展监理工作，委托人按监理人已完成合格监理工作情况支付监理费用。

20.合同生效后，监理人若擅自终止合同的，除应返还全部已付监理费用外，并赔偿委托人全部损失。

21.当监理人存在违约行为，未按照委托人要求进行纠正或纠正后委托人仍不满意的，委托人有权向监理人发出终止监理合同的通知，合同即行终止。合同解除后，监理人应返还全部已付的监理费用外，并赔偿委托人全部损失。

22. 监理人不得将监理工作以任何形式转包或分包给第三方。否则，监理人应支付违约金100000元，委托人并有权提前解除合同。

25. 合同双方如有一方出现违约行为致使另一方产生维权费用（包括但不限于律师代理费、诉讼费、调查保全费、财产保全担保费/保险费、差旅费、执行费、评估费、登记费、拍卖费、送达费、公告费等费用）由违约方承担。

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			