

(GF-2012-0202)

建设工程监理合同

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分协议书

委托人（全称）：常州市天宁区兰陵街道办事处

监理人（全称）：江苏天诏工程项目管理房地产评估有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《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：天宁区老旧小区改造（工人新村第二社区）工程（北区标段）监理服务项目；
2. 工程地点：常州市天宁区兰陵街道工人新村；
3. 工程规模：_____/_____；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：_____/_____。

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. 磋商文件（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：顾风林，身份证号码：320504197002183517，注册号：32018871。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：伍拾捌万伍仟元整（¥585000.00元）。

包括：

1. 监理酬金：585000.00元。
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：委托人发出要求开始的日期开始，工程完工及资料移交完毕缺陷责任期满后结束，缺陷责任期为 24 个月。

2. 相关服务期限：

- (1) 勘察阶段服务期限自始，至 / 止。
- (2) 设计阶段服务期限自始，至 / 止。
- (3) 保修阶段服务期限自始，至 / 止。
- (4) 其他相关服务期限自始，至 / 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：2021年1月19日。
2. 订立地点：常州市天宁区兰陵街道办事处。
3. 本合同一式伍份，具有同等法律效力，双方各执贰份，代理机构壹份。

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（盖章）：江苏天诏工程项目管理房地
产评估有限公司

住所：常州新北区太湖东路9-4D楼A1408室

邮政编码：213022

法定代表人或其授权的

代理人：（签字）

开户银行：中国农业常州新北支行

账号：10615101040229562

电话：0519-88188336

传真：0519-85115078

电子邮箱：cz.js@163.com



第二部分通用条件

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：。

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：包含但不限于该工程施工阶段及保修阶段的质量、进度、投资、安全控制；合同和信息管理；施工组织协调，后期项目管理所需申报验收手续的相关工作等。 2. 监理工作的范围包括“三控、二管、一协调”。即：投资控制、质量控制、进度控制，合同、信息管理，工程全面组织协调。监理范围还包括施工图范围内老小区改造工程施工的内容及甲方另行发包的配套杆线入地（除供电工程）、智能化工程、路灯工程等零星项目。

2.1.2 监理工作内容还包括：协助业主负责解决与本工程有关的外部事宜。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：。

2.2.2 相关服务依据包括：。

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：监理方所报现场监理人员在委托方审核确定后不得擅自更换或减少，如有变动须经委托方同意。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：本工程施工合同涉及的工程延期和由施工单位提出的工程变更。

在涉及工程延期天内和（或）金额万元内的变更，监理人无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：对于项目经理和项目技术负责人要求调换前，需征得委托人的同意。

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：监理规划的提交应该在签署合同后监理人员进场 10 日内，份数 1 份；监理月报的提交应在每月的 5 日前，份数 1 份。

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： 。

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： 。

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做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 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金 = 直接经济损失 × 正常工作酬金 ÷ 工程概算投资额 (或建筑安装工程费)

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：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期贷款利率 × 拖延支付天数

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为：/。

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

1、签订合同一个月内支付至签约合同价的 20%；

- 2、工程完成 80%支付至签约合同价的 50%；
- 3、工程验收合格通过后支付至签约合同价的 80%；
- 4、工程竣工结算经审计后，支付至监理合同价的 100%；

本项目监理费总价包干（除应扣除的相应罚金及本合同 9.5.7 条款规定外）。 监理人需配合本项目工期要求，监理费不因工期、工作量、造价的变化而改变。相关酬金包含在监理费总价中。

由于本项目实际情况，可能会要求监理人员随时不间断驻场服务， 监理人应无条件服从，由此导致增加的成本已考虑在合同价中不作调整。如委托人因各种原因需作调整或工期拖延，监理人应相应调整监理计划，但这种计划调整以不影响监理服务水平为前提，并须经委托人批准。 委托人对工期的调整或工期拖延，监理服务期也应作相应调整或顺延，施工工期、工作量及造价的调整均属于正常的监理服务，合同价不作增减， 监理人在磋商报价时已做充分考虑。

由于监理人原因对委托人造成损失时，应向委托人赔偿， 监理人支付的违约金不足以弥补委托人损失的，监理人应赔偿委托人的全部损失。

如果监理人在服务期内未能提供本协议约定的监理服务（包括监理人员缺额、 监理深度不足及监理资料不齐等）； 委托人有权扣减支付监理费（扣减标准见 9. 补充条款）同时向行政主管部门投诉。

监理人必须按照磋商文件及合同的要求，全部人员到位， 如不能按照合同履行，委托人将按照监理人承诺函的要求进行处罚。

以上赔偿费将在每期监理费用及审定总价支付中按相应金额予以扣除。 如本合同其他条款与本条矛盾，以本条为准。

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：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公章。

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：/

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：/

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：/

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，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

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交常州市建设行政主管部门进行调解。

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) 提请常州仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向项目所在地人民法院提起诉讼。

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：

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%。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：与施工单位签订的施工合同中的商务内容，本合同结束前。

监理人申明的保密事项和期限：监理规划，专项监理总结报告，本合同结束前。

第三方申明的保密事项和期限：。

8.8 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：监理人负责编制的监理文件包括但不限于监理大纲、监理规划、监理实施细则等，其版权应属于监理人的财产；委托人为了工程目的，可以免费复制、使用此类任何文件；在征得监理人同意之前，不得为了其他目的使用、复制或将其提供给第三人。。

9. 补充条款：

监理人应严格执行《建设工程监理规范》并遵守以下约定：

9.1 监理服务的时间和期限

9.1.1 监理服务开始时间：监理人应当根据本工程的进展情况，及时做好各项准备工作，按

照合同约定投入各类监理人员和所需设施设备，并按委托人的指令开始监理工作。

9.1.2 监理完成服务时间：监理服务完成时间至缺陷责任期后 30 天内，监理人应在监理完成服务时间届满前全面完成合同内监理服务的所有工作。

9.1.3 缺陷责任期：本工程的缺陷责任期为 24 个月。监理人须对缺陷责任期内出现的监理服务工作质量造成的问题承担责任，并在缺陷责任工作需要时，完成相关的监理服务工作。

9.1.4 退场期限：监理服务完成后，监理人应当提出退场申请，并获得委托人批准后组织退场。

9.2 服务要求

9.2.1 监理人在履行监理服务过程中，须按照委托人对监理人的授权范围和工作要求，依据委托人与承包人签署的工程承包合同，对本工程的准备期、施工期进行全过程、全方位、全天候的监理工作，并对缺陷责任期内承包人实施的本工程的剩余与弥补工作，提供监理服务。

9.2.2 委托人或其授权代理人有权要求监理人按照委托人的管理要求定期或不定期地向委托人提供与本工程有关的各种形式的报告。

9.3 服务目标

9.3.1 工程目标：按施工合同执行。

9.4 控制要求：

9.4.1 工期控制

因监理人原因，阶段性工期滞后于委托人批准实施的总进度计划相对应的阶段性工期时，每发生一次，委托人从当期应付监理费中扣除 0.5 万元违约金；后续阶段性工期符合总进度计划，委托人将前面扣除的阶段性违约金在下期退还。因监理人原因，未完成本合同约定的总工期目标，委托人按监理费总额的 5%扣除违约金，该笔费用在委托人向监理人当期应支付的监理费中予以扣除。

9.4.2 质量控制

因监理人原因，若所监理的工程未完成约定的质量目标，委托人按监理费总额的 3%扣除违约金。在项目施工过程中，若发现监理数据不真实、监理工作不到位、工程使用的原材料和设备等不符合国家和地方规定、设计文件和合同约定的情况，委托人将视情节轻重，每次从当期应支付监理费中，扣除 500~2000 元不等的违约金，因监理方质量控制不到位，每发生一次天宁区级及以上的质量问题或质量事故通报，委托人将视情节轻重，从当期应支付监理费中扣除 1 万元~5 万元不等的违约金。

9.4.3 投资控制

委托人应按本项目相关管理制度要求，及时、准确完成审核承包方提交的工程计量、签证、已完工程月报、工程结算等报审资料。如委托人发现监理人弄虚作假，委托人从应支付监理费中每次扣除 2000 元违约金。

9.4.4 安全文明施工监理

(1) 因监理人安全监理不到位，所监理的工程未实现约定的安全文明施工目标的，委托人按 监理费总额的 3%扣除违约金。因监理人安全监理不到位，所监理的工程发生 1 人及以上死亡事故，监理人除承担相应的法律责任外，委托人按监理费总额的 5%扣除违约金。

(2) 因监理人安全监理不到位，每发生一次天宁区级及以上的安全文明施工问题通报，委托人将视情节轻重，从当期应支付监理费中扣除 1 万元~5 万元不等的违约金。

9.4.5 廉政要求

在本合同发行期间，监理人应遵守廉政制度，监理人员违反职业道德、利用职权徇私舞弊、牟取私利、收受、索取贿赂的，经查实，委托人将视情节轻重，从当期应支付监理费中扣除 1 万元~5 万元不等的违约金，并有权立即解除本合同，由此造成的一切责任与损失由监理人承担。监理人向本工程相关方行贿的，经查实，委托人从当期应支付监理费中，扣除行贿额 10 倍的违约金。

9.5 其他

9.5.1 监理管理人员在施工期间必须常驻现场，总监理工程师从本项目开工至完成竣前质量验收前每周在工地上班时间不少于 5 天，每天不得少于 5 小时，经考核，如不能满足要求，委托人从当期应支付监理费中，扣除 1000 元/次违约金；监理部其他成员每周在工地上班时间不少于 6 天，每天不得少于 8 小时，经考核，如不能满足要求，委托人从当期应支付监理费中扣除 500 元/次违约金；工程例会和重要的专题会议必须由总监主持召开，如不能满足要求，委托人从当期应支付监理费中扣除 2000 元/次违约金。

9.5.2 磋商文件中拟定的项目总监理工程师、拟配备监理人员不得更换或减少。监理人擅自更换或减少监理组成员的，委托人从当期应支付监理费中，扣除违约金：总监理工程师 5 万元/人次，其他专业监理工程师 3 万元/人次。如情节严重，监理人应接受可能导致的委托人解除委托合同的后果。

9.5.3 监理人未严格按照合同、设计、规范等要求进行验收，或者没有验收依据而进行验收，或者因施工质量不符合要求却同意施工方进行隐蔽或进入下道工序，造成工程返工、质量等级降低、进度滞后、成本增加等情况，每发生一次，委托人从当期应支付的监理费中扣除 2 万元的违约金。

9.5.4 监理人磋商文件中拟投入本工程的仪器设备应按工程进度需要全部到场，否则委托人从当期应支付监理费中，按所缺仪器市场价的 2 倍扣除违约金。

9.5.5 工程竣前质量验收通过后 7 天内，监理人应将完整的监理资料移交给工程所在地城建档案馆并同时提交委托人，每延误一天，委托人从当期应支付监理费中扣除 1000 元/天违约金。

9.5.6 监理人员在监理期间涉嫌违法违规，造成委托人经济损失的，委托人依法向监理人及相关监理人员追究经济责任，构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

9.5.7 若因委托人原因造成工程部分停建或缓建时，委托人只对已建工程计算监理费，不承担其他相关费用及违约责任。

9.5.8 如因监理人故意或过失给委托方造成损失，监理人支付的违约金不足以弥补委托人损失的，监理人应赔偿委托人的全部损失。

9.6 违约：

9.6.1 由于监理人原因给委托人造成损失时，应向委托人赔偿，监理人支付的违约金不足以弥补委托人损失的，监理人应赔偿委托人的全部损失。

9.6.2 如果监理人在服务期内未能提供本协议约定的监理服务（包括监理人员缺额、监理深度不足及监理资料不齐等），委托人有权扣减支付监理费（扣减标准见补充条款）并向行政主管部门投诉。

9.6.3 磋商文件中拟定的项目总监理工程师、拟配备监理人员必须保证有相应的经验和管理能力，并能熟练使用办公软件，如发现其不具备监理工程所应有的相应的工作经验和能力，委托人有权要求监理人更换监理人员，监理人应按委托人要求更换到位，如监理人无正当理由拒绝更换监理人员，监理人应承担相应的违约金，违约金标准为：5 万元/人·次，违约金从同期监理款中扣除，委托人有权因监理人违约而终止合同并向监理人追究由此造成的一切损失。

9.6.4 监理人必须按照磋商文件及合同的要求，全部人员到位，如不能按照合同履行，委托人将按照监理人承诺函的要求进行处罚。合同履行期间，磋商文件中拟投入本项目的人员必须与中标后实际投入项目的人员一致，中标人不得擅自变更项目组成人员，确需变更的，应提前 15 日书面通知委托人并征得委托人的同意，否则委托人有权解除合同。