
合同编号：

建筑安装工程监理合同

工程名称： 深潮科创园项目监理服务

工程地点： 项目位于潮州市凤泉湖高新区深潮合作园区径南园区启动
区，火炬路以西

委 托 人： 潮州市深潮产业园区建设有限公司

受 托 人： _____

签订日期： _____ 年 月 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：潮州市深潮产业园区建设有限公司

受托人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：深潮科创园项目监理服务
2. 工程地点：项目位于潮州市凤泉湖高新区深潮合作园区径南园区启动区，火炬路以西
3. 工程规模：深潮科创园项目占地面积规模 105248.54 平方米，总建筑面积 136108 平方米。项目规划建设内容包括 4 栋单层厂房，53 栋 3 层厂房，4 栋 6 层厂房，2 栋公寓以及建设场地道路、广场、电气、给排水、绿化等配套设施，详见发包人要求，最终以施工图为准。
4. 工程类别：/ 工程等级：/
5. 投资性质：/
6. 工程概算投资额：/ 招标部分工程概算投资额：/
7. 其它：/

二、词语含义

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：附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

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、项目总监（总监）

项目总监（总监）姓名：_____，身份证号码：_____，注册号：_____

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（大写）：_____（¥_____），不含税总金额为（大写）：（¥_____），税率_____%，税率按照当期税率执行，后期税率变动时按照新颁布的税率执行，本合同执行：不含税合同价+税金。

六、工作期限

本工程建设总工期 488 日历天，其中建设前期 108 日历天（其中勘察工期 32 个日历天，设计工期 42 个日历天），施工工期 380 日历天，施工开工日期以监理开工令为准。

七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向受托人承诺，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：_____。
3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执叁份，受托人执叁份。

委托人： 潮州市深潮产业园区建设有限公司
(盖章)

受托人： (盖章)

住所：

住所：

邮编：

邮编：

法定代表人或其授权代理人： (签章)

法定代表人或其授权代理人： (签章)

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子邮箱：

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 “受托人”是指本合同中提供工程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”是指受托人受委托人的委托，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”是指受托人受委托人的委托，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 “工程项目管理”是指受托人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目实施全过程或若干阶段的管理和服务。

1.1.8 “工程监理与项目管理一体化”是指受托人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目的实施全过程或若干阶段的管理和服务，对工程项目的施工阶段实施工程监理的服务活动。

1.1.9 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。

1.1.10 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

1.1.11 “项目机构”是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。对于工程监理与项目管理一体化的项目机构，下设从事工程监理的子机构，在项目机构的领导下，负责履行本合同有关工程项目施工阶段工程监理的约定。

1.1.12 “项目总监（总监理工程师）”是指由受托人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目机构工作的具有相应工程类注册执业资格或专业技术职称的专业人员。对于单纯从事工程监理的项目总监，以及工程监理与项目管理一体化中具体从事工程监理的负责人，执业资格都为国家注册监理工程师。

1.1.13 “总监理工程师代表”是指经总监理工程师授权，在项目机构中履行总监理工程师的部分职责，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。总监理工程师为专职时不设总监理工程师代表。

1.1.14 “专业监理工程师”，指由总监理工程师授权，负责实施某一专业或某一岗位的监理工作，有相应监理文件签发权，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。

1.1.15 “监理员”，是指在总监理工程师或专业监理工程师的领导下，从事某项具体监理工作业务，具有中专及以上学历并经监理业务培训的监理服务人员。

1.1.16 “酬金”是指受托人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付受托人的金额。

1.1.17 “正常工作酬金”是指受托人完成正常工作，委托人应给付受托人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.18 “附加工作酬金”是指受托人完成附加工作，委托人应给付受托人的金额。

1.1.19 “一方”是指委托人或受托人；“双方”是指委托人和受托人；“第三方”是指除委托人和受托人以外的有关方。

1.1.20 “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。

1.1.21 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.22 “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。

1.1.23 “不可抗力”是指委托人和受托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。

1.1.24 “工程概算投资额”是指经政府发展改革部门批复的建设项目工程投资概算额，而非施工招标的标底价、施工投标的中标价和工程竣工结算价。工程竣工验收前，工程概算投资额如经政府发展改革部门批准进行调整的，施工阶段监理酬金的计费额为调整后的工程概算投资额。

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 受托人的义务

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查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、旁站和检查、验收过程中，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中有关工程变更部分的工程数量，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 项目机构和人员

2.3.1 受托人应组建满足工作需要的项目机构，配备必要的施工测量复核、简易的质量实测实量所需的仪器设备。项目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，项目总监（总监）及重要岗位监理服务人员应保持相对稳定，以保证工程监理与相关服务工作正常进行。

2.3.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整项目机构人员。受托人更换项目总监（总监）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；受托人更换项目机构其他监理服务人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的监理服务人员：

-
- (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 委托人可要求受托人更换不能胜任本职工作的项目机构人员。

2.4 履行职责

受托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, 受托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, 受托人应协助委托人、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, 受托人应提供必要的证明资料。

2.4.3 受托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, 受托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, 受托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

受托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, 受托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

受托人无偿使用附录 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, 受托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受托人及受托人的项目总监（总监）和授予项目机构的权限。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，无偿向受托人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向受托人提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

委托人应为受托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，供受托人无偿使用。

3.3.2 委托人应负责协调工程建设中所有外部关系，为受托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，负责与受托人联系。委托人应在双方签订监理合同后 7 天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知受托人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天书面通知受托人。

3.5 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与受托人联系。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受托人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天通知受托人。

3.6 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受托人，由受托人向承包人发出相应指令。

3.7 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对受托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，视为委托人不予认可。

3.8 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

4 违约责任

4.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因受托人违反本合同约定给委托人造成损失的，受托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。受托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 受托人向委托人的索赔不成立时，受托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受托人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

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

因非受托人的原因，且受托人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，受托人不承担赔偿责任。

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 酬金的计取与支付

5.1 酬金计取

5.1.1 工程监理酬金特指工程施工阶段的监理酬金。

(1). 施工阶段监理酬金的计取一般参照国家发改委、建设部《工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）的相关规定，以工程概算投资额作为施工阶段监理酬金的计费额，先计算出监理酬金的基价，再计算监理酬金的基准价，然后再就基准价的浮动范围进行协商，并最后确定施工阶段监理酬金的总价。

(2). 对于施工阶段监理，由于施工阶段的监理服务涉及工程质量控制和安全生产管理的监理服务内容，事关社会公众利益和人民生命财产安全，委托人不应恶意下浮监理酬金，受托人也不应以工程质量控制和安全生产管理的监理服务的责任重大而哄抬监理酬金。监理酬金的计取应参照国家发改委、建设部《工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）的相关规定要求，并结合工程的实际情况，由双方协商确定。

5.1.2 相关服务（保修阶段、勘察阶段、设计阶段、设备监造等）酬金的计取，委托人应明确受托人项目机构各类组成人员的类型与数量、提供相关服务的阶段与期限，按专用条件所述的人员综合费用法计取酬金。对于政府建设投资项目，保修阶段的服务酬金一般按施工阶段监理酬金的 5% 进行计取。

5.1.3 工程项目管理、工程监理与工程项目管理一体化中的项目管理的酬金计取，委托人应明确受托人项目机构各类组成人员的类型与数量、提供相关服务的阶段与期限，按专用条件所述的人

员综合费用法计取酬金。

5.2 酬金支付

5.2.1 施工阶段监理酬金支付

施工阶段监理酬金支付包括：预付款支付、期中月度支付和余额支付三种。

(1). 预付款支付：自监理合同签订之日起 10 日内委托人应支付施工阶段监理酬金总额的 15%～25%作为预付款，详细支付比例与金额在专用条件中约定。

(2). 期中月度支付：期中月度支付每月一次，具体在专用条件中约定。

(3). 余额支付：当月进度款支付至施工阶段监理酬金总额的 95%时，委托人可暂停支付，但所剩余额须于工程正式通过竣工验收后 10 天内予以全部支付，具体在专用条件中约定。

5.2.2 保修阶段服务酬金支付

采取按月份支付或按季度支付的形式，具体在专用条件中约定。按月份支付的，委托人应在每月的 10 日前支付受托人上一月度的服务酬金；按季度支付的，委托人应在每季度第一个月的 10 日前支付受托人上一季度的服务酬金。

5.2.3 勘察、设计阶段及设备监造、工程招标、造价咨询等相关服务酬金支付

采用按月度支付的方式，委托人应在每月的 10 日前支付受托人上一月度的服务酬金。

5.2.4 工程项目管理酬金支付或工程监理与工程项目管理中的工程项目管理酬金支付。

采用按月度支付的方式，委托人应在每月的 10 日前支付受托人上一月度的服务酬金。

5.3 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。

5.4 支付申请

受托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。

5.5 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。

5.6 有争议部分的付款

委托人对受托人提交的支付申请书有异议时，应当在收到受托人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向受托人发出异议通知。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，委托人和受托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，因非受托人原因导致受托人履行合同期限延长、内容增加时，受托人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理服务工作时间、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受托人不能完成全部或部分工作时，或因非受托人的原因使受托人的工作受到阻碍或延误时，受托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。受托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。由此引起工程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 因非受托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。调整方法为：合同签订后至工程竣工验收前，如工程规模或工程范围发生变化，并经当地政府发展改革部门批准调整原工程概算投资额或建筑安装工程费的幅度 $\geq \pm 5\%$ ，施工阶段监理酬金作相应调整；对于工程竣工验收后当地政府发展改革部门方批准调整原工程概算投资额或建筑安装工程费的，施工阶段监理酬金不作任何调整。

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，可以解除本合同或受托人的部分义务。在解除之前，受托人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除受托人的部分义务导致受托人遭受的损失，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，因非受托人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知受托人要求暂停全部或部分工作。受托人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致受托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，受托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，受托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 当受托人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知受托人限期改正。若委托人在受托人接到通知后的 7 天内未收到受托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，自通知到达受托人时本合同解除。委托人应将工程监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达受托人之日，但受托人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 受托人在专用条件 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。催付后受托人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，受托人有权解除本合同。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). 受托人完成本合同约定的全部工作；
- (2). 委托人与受托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，监理服务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

委托人要求受托人在工程现场设立具有工程质量检测资质的工程质量检测机构才能设立的工程

质量检测试验室对工程材料和工程实体质量进行抽样检测，或要求受托人委托具有工程质量检测资质的工程质量检测机构对工程材料和工程实体质量进行抽样检测所发生的全部费用，由委托人额外按实支付。支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

委托人要求受托人开展需要具有工程造价咨询资质、工程招标代理资质或施工图审查资质才能执业的各项工作，或要求受托人委托具有工程造价咨询资质的工程造价咨询机构、工程招标代理资质的工程招标代理机构或施工图审查资质的施工图审查机构开展各项工作所发生的费用，由委托人额外按实支付；经委托人同意，根据工程需要由受托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额外按实支付。支付时间在专用条件中约定。

8.4 奖励

受托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

受托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

委托人对其编制的文件拥有著作权。

受托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，受托人出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料，应当征得委托人的书面同意。

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：以通用条款为准。

2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：/。

2.1.2 监理工作内容还包括：/。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：(1) 中华人民共和国的现行相关法律；

(2) 中华人民共和国建设部、广东省、广州市等主管部门颁布的现行有关法规，规定；

(3) 施工图纸；

(4) 为本工程制定的工程质量、进度、投资控制的要点、标准、保证措施及其他技术文件和规定；

(5) 合同；

(6) 招投标文件等。

2.2.2 相关服务依据包括：/。

2.3 项目机构和人员

2.3.4 更换监理服务人员的其他情形：/。

2.4 履行职责

2.4.3 对受托人的授权范围：涉及工期和费用问题均需取得委托人的书面批准。

在涉及工程延期/天内和（或）金额/万元内的变更，受托人不需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 受托人有权要求承包人调换其人员的限制条件：/。

2.5 提交报告

受托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：_____

监理规划受托人进场后 7 天内提供，监理月报为每月 25 日提交，约定的专项报告委托人通知后 3 天内提供，份数均为 3 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：委托人。

受托人应在本合同终止后或收到委托人书面通知 90 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：竣工备案完成 7 天内。

3 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.7 答复

委托人同意在 7 个工作日内，对受托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 受托人的违约责任

4.1.1 受托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）

(1) 如受托人员与施工单位串通弄虚作假，降低工程质量，将不合格材料按照合格签字，给委托人造成损失的，应按《建设工程质量管理条例》有关规定执行。若是受托人员与施工单位串通弄虚作假，签发不实经济和工期签证，应赔偿委托人的损失。

(2) 工程未达到监理合同约定的质量等级时，属受托人责任的，受托人应赔偿因受托人原因引起的委托人的全部损失，责任不清的，受托人应负连带赔偿责任。

(3) 若工期延误，属受托人责任的，委托人有权索赔，索赔金额为每延误一天工期按监理费用的千分之五赔偿。

(4) 监理工程师未按规定采取旁站、巡视和平行检验等形式进行监理的，每违反一次应向委托人支付违约金 2000 元。

(5) 受托人未按时向委托人报送各种统计报表、资料、档案，或资料不齐全的，每违反一次应向委托人支付违约金 2000 元。

(6) 受托人人员不能满足合同管理要求，拒不落实委托人限期整改要求的，每违反一次应向委托人支付违约金 3000 元。

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 酬金的计取与支付

5.1 酬金计取

5.1.1 施工阶段监理酬金的计取一般参照国家发改委、建设部《工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的相关规定，以工程概算投资额作为施工阶段监理酬金的计费额，先计算出监理酬金的基价，再计算监理酬金的基准价，然后再就基准价的浮动范围进行协商，并最后确定施工阶段监理酬金的总价。

最终的监理酬金=监理中标价(单位/元)/136108(单位/平方米)×最终完成的建筑面积(单位/平方米)，如果计算最终的监理酬金大于中标价，结算价以中标价为准。最终完成的建筑面积计算规则：按完成实体的测量，《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)。

5.1.2 监理的服务时间超过监理合同所约定的监理服务时间后，委托人增加支付给受托人的酬金计算方法：受托人应提供监理服务直至项目工程竣工为止，委托人无需另行支付费用。

5.2 酬金支付

1. 基础工程完成后 15 个工作日内，委托人支付监理合同金额的 25%；
2. 主体结构工程全部封顶后 15 个工作日内，委托人支付监理合同金额的 40%；
3. 全部工程完工并通过竣工联合验收，取得竣工联合验收意见书后 15 个工作日内，委托人支付监理合同金额的 25%；
4. 办理完资料移交，监理费结算经审计后的 15 个工作日内，委托人支付监理酬金至结算金额的 95%；
5. 两年保修期满后，委托人支付监理费结算金额的 5%；
6. 每次付款前，受托人需提供付款申请和合法有效等额的增值税发票至委托人，否则，委托可顺延付款而不承担违约责任。
7. 合同中约定的银行账户，将作为今后受托人收款的唯一银行账户，且与所开增值税专用发票上的银行账户信息保持一致。

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：自双方签字并盖章后生效。

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____委托人所在地_____人民法院提起诉讼。

8 其 他

8.2 检测费用

/

8.3 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____0____%。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：____/_____。

受托人申明的保密事项和期限：____/_____。

第三方申明的保密事项和期限：____/_____。

8.8 著作权

受托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：取得委托人书面同意后出版。

9 补充条款

1、受托人保证所提交的投标文件真实有效：受托人同意委托人随时抽查受托人所报资料的真实性，对有疑问的资料，受托人保证在三天内提供原件备核，若有不实或未在规定的时间内按委托人要求提供真实原件报委托人核查，受托人愿意承担一切责任并同意取消中标资格。

2、本工程实施过程中，被监理的单位若有违反法律、法规、规范、合同和发生弄虚作假的情况受托人有义务及时告知委托人。

3、受托人严把检查验收关并认真做好各项检查、验收记录，不得与施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量或将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字。

4、监理工程师应当按照工程监理规范的要求，采取旁站、巡视和平行检验等形式，对建设工程实施监理。

5、因承包商原因导致工程进度滞后，受托人有义务督促和协助承包商采取有效的赶工措施追赶进度，并承担连带违约责任。

6、受托人须按要求处理变更事宜。在收到施工单位申报的变更资料后，须在 24 小时内对申报资料的完整性予以确认（书面列明所缺资料，否则视为完整），并在资料备齐后 5 个日历天内完成变更的审核事宜并报委托人审批，如需延长审核时间，须报委托人同意；受托人对变更的审核结果负责。工程变更报委托人审批后，项目总监方可签发工程变更令。工程变更和现场计量，由受托人通知委托人参加现场核实，并督促各参加人员进行共同会签。如未通知委托人参加现场核实或未进行会签而擅自签证增加工程量的，委托人可不予以认可。

7、受托人负责监督管理有关设计事宜，负责审查施工图纸的完善性，负责督办设计缺陷整改和审查设计变更。每月 5 日前，总监负责将上月的变更台账汇总并报委托人。

8、受托人保证按时批复承包人报送的文件，对承包人报送的工程技术类文件，在 3 个日历天内予以书面答复。对承包人报送的有关进度款的确认或索赔性文件，在 5 个日历天内向委托人提出书面意见，供委托人审批。受托人在每周工作例会前须向委托人提交本周例会议题，提出需委托人协调和答复的问题。每周一须提供上周的监理周报，每两周须根据委托人的要求按照规定的格式提供工程进展情况汇报材料，在每月 25 日前向委托人提交本月监理月报和下月监理计划，汇报有关工程动态，主要包括：工程进度、质量、投资和安全文明施工情况等方面小结，作好工程进度分析的预测，找出进度偏差，分析原因并提出对策。

9、受托人保证派驻本工程现场的总监、总监代表和专业监理工程师均为受托人的在职人员且在受托人的单位工作一年以上（含一年），总监、总监代表和专业监理工程师均为国家注册监理工程师，其执业证书的注册单位为受托人单位。专业监理工程师具有 6 年以上监理工作经历。受托人在现场配置的受托人员必须满足现场施工需要及委托人要求。如未经委托人同意，受托人擅自更换受托人员，委托人将根据更换总监、总监代表处每人次 20000 元人民币罚款，更换普通监理工程师处每人次 5000 元人民币的罚款。

10、受托人按合同附件的“本项目监理机构人员一览表”所选派的监理机构人员不得任意更改，如确需变更，须经委托人书面认可。委托人有权要求受托人对工作责任心不强的受托人员进行无条件更换，由此造成的的损失由受托人负责，对委托人发出的更换要求，受托人自接到委托人更换通知之日起一周内将符合委托人要求的人员调配到位。

11、受托人保证受托人员在委托人签发进场通知书后 7 天内按委托人要求到位并进驻施工现场。委托人有权对监理单位进驻成员考勤或检查监理单位成员的出勤情况。“本项目监理单位人员一览表”中报送的监理单位主要成员必须按委托人要求上班，同时不得兼职其他工程任务，迟到、早退及旷工参照委托人内部制度处罚，直接从应付监理费中扣除。总监或总监代表如确因特殊情况需离开工地现场时间超过 1 天（包括 1 天），应提前向委托人请假，但总监或总监代表不得同时请假；其他受托人员如确因特殊情况需离开工地现场时间超过 1 天（包括 1 天），应向总监或总监代表请假，并报委托人备案。

12、受托人必须为现场受托人员提供必要的安全设施和装备，并保障他们的安全。委托人对受托人员在提供监理报务时所受到的人身伤亡不承担赔偿责任。为此，受托人应对自有财产和现场人员购买相应的保险并承担有关保险费用。若未购买，委托人有权从受托人监理服务费中扣除相应费用。

13、根据本工作进度及工作需要，委托人有权要求受托人增加现场受托人员，受托人须按委托人要求保证现场受托人员到位，受托人须自行承担所有费用以确保监理工程质量。

14、在委托人签发进场通知书后 7 天内受托人保证按照委托人要求在施工现场自费为现场监理班子提供必要的办公设备，且所有设备质量和型号均能满足正常开展工作需要，否则委托人有权给予配置并在受托人监理费中扣除购置费用。受托人配置设备的所有费用包含在受托人的监理费合同总价中。

15、在监理合同执行过程中，如受托人未按承诺履行监理义务，或因政策调整，委托人有权随时终止监理合同，并不承担任何责任。

16、因受托人违反本合同约定，委托人有权要求受托人承担违约责任，因维权而产生的费用，包括但不限于：律师费、诉讼费、公证费、鉴定费、交通费、保全费等费用，由受托人承担。

17、在招标文件中有关委托人职责与本合同标准条款、专用条款、补充条款有冲突的地方，以本合同标准条款、专用条款、补充条款为准。

附录 A 相关服务的范围和内容

A—1 工程监理

1、施工图设计阶段的监理任务：/。

2、施工准备阶段：

2.1 提出合理化建议；

2.2 监督施工单位按设计图纸、国家现行规范、标准及已经批准的施工方案进行施工作业，督促施工单位搞好施工质量、施工安全、文明施工，控制施工进度、工程成本以及其它应由受托人完成的工作内容。

3、施工阶段：

3.1 投资控制：

3.1.1 根据委托人的授权，审查承包商提交的工程预算及结算并报委托人核定，根据合同约定和工程情况增减预算或结算，但前述增减应得到委托人的书面确认。

3.1.2 协同委托人和承包商计量隐蔽部位的工程量。

3.1.3 负责审查施工过程中施工方报送的月形象进度、工程量及费用，并报委托人核定。

3.1.4 按时审核工程范围内的洽商签证、设计变更及施工过程中施工图外发生的设计变更，洽商各种签证，及时上报委托人核定。

3.1.5 根据合同约定审查核实可调价材料的价格，审查核实有关材料的性能、价格、价差和处理办法，并根据具体情况详细计算，核实相关工程量和数量，及时上报委托人核定。

3.1.6 根据合同要求，结合现场实际监理情况，审核施工方报送的结算书并向委托人提交审核报告。

3.1.7 根据委托人及各相关合同要求，审核承包商编制的该项目的年/季/月度资金使用计划，并监督、控制其按资金使用计划执行。

3.1.8 负责计算、审核各项索赔金额，提出处理意见，并协助委托人处理合同纠纷。

3.2 进度控制：

3.2.1 审查承包商各项施工准备工作，下达开工通知书；

3.2.2 对承包商报送的人工、材料、机械动态月报进行分析，找出影响进度原因，提出纠正措施和指令。

3.2.3 及时分析进度障碍，提出补救措施，调整总控制进度计划，并及时上报委托人后，发布

相应指令。

3.2.4 根据施工总进度计划，审核承包商提交的年、季、月、周进度计划并监督、控制其按进度计划执行，必要时对上述计划提出调整建议和必要的指示。

3.2.5 根据委托人及各相关合同要求，制定本工程总进度控制计划，材料设备采购计划，审查承包商提交的单位工程施工进度计划。

3.2.6 受托人应按施工合同工期的要求，督促施工单位在合同工期内完成工程的施工任务，确保工程能如期竣工。

3.3 质量控制

3.3.1 协助委托人对施工图提出优化方案及合理化建议，协助委托人进行其它招标工作，协助签订施工合同，材料供应合同，以及与本工程有关的补充协议。

3.3.2 协助委托人审查分包商资质，包括对分包商或供应商的资质、供货能力、商业信誉等进行详细审核和考察，协助委托人完成考察和审核报告。

3.3.3 定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查(如遇紧急或特殊情况,应在第一时间内上报委托人)，并以书面形式报送委托人。

3.3.4 审核承包商的材料和设备采购计划，提出有关建议和补救措施，并发布有关指令。

3.3.5 审核施工图并提供修改意见，组织图纸会审和设计交底工作。

3.3.6 审查承包商提供的施工组织设计、施工技术方案及其它技术文件，并监督其严格按经审定的施工组织设计、施工技术方案及其它技术文件实施。

3.3.7 对进场材料、构配件及设备的质量进行确认和验收，对影响工程使用功能和观感的材料和设备进行重点控制。

3.3.8 负责对进场材料、设备及时验收，材料、设备使用前按有关规定的要求进行见证取样，及时向委托人呈报影响工程质量的材料和设备的相关情况，按照有关规定进行全过程的旁站监督。

3.3.9 督促承包商建立健全质量保证体系，完善施工技术管理制度和落实质量保证措施。

3.3.10 检查工程质量，对违反设计文件、规范、规程的承包商，责令立即改正，必要时签发工程暂停指令。向违规的承包商签发监理通知后，尚应监督其相应整改措施的执行，直至整改完毕。并将整个情况及时呈报委托人。

3.3.11 做好施工过程的监理工作，对各阶段、各重点部位施工存在的影响质量的关键问题，应主动组织相关的施工单位进行认真分析，找出解决办法，审核施工技术方案并监督施工方实施，做好实施效果的复查工作；工程隐蔽项目，要求承包商自检后，经受托人认真检查，签证各项

隐蔽工程，做好建筑安装工程的分部、分项工程及部位、工序的质量验收工作，未经签证不得进行下道工序。

3.3.12 对施工后不易检测的部位，按旁站监理规定执行；重要工程部位督促承包商实施预控措施；

3.3.13 负责工程质量事故处理，进行事故原因、责任分析，提出事故处理办法并督促检查落实事故处理方案的实施，向委托人提交专项报告。

3.3.14 督促承包商向各相关单位申报各环节验收。

3.3.15 承包商要求变更设计的应事先征得受托人同意，并报委托人确认，由受托人向设计单位提出，在设计单位修改设计后，经监理审核，报委托人批准后，由受托人向承包商下达设计变更通知；设计单位修改设计的，由监理审核，经委托人批准后，通过受托人向承包商下达设计变更通知；委托人要求变更设计时，在受托人接到委托人书面通知后，由受托人向设计单位提出，在设计单位修改设计后，经监理审核，报委托人批准后，由受托人向承包商下达设计变更通知。

3.3.16 由委托人提出使用的新材料、新工艺、新产品、新技术的项目，受托人负责提供技术服务；凡由承包商提出使用的新材料、新工艺、新产品、新技术的项目，应经受托人认可，报委托人批准，并要求承包商提供产品鉴定说明、产品质量标准、使用说明和工艺要求，受托人按质量标准进行验收。

3.3.17 组织施工过程中样板工程的实施，并组织样板工程验收工作，提出验收意见报委托人批准；检查承包商的工程技术资料，监督承包商按深圳市城建档案管理的规定进行收集、整理和归档工程技术资料，并按委托人要求的期限完成工程技术资料上报审核工作。

3.3.18 在施工单位自检、自评合格基础上，根据国家现行的工程质量验收标准，及时对分部、分项工程、单位工程质量进行检验评定。

3.3.19 及时组织分部、分项工程验收和整个工程竣工预验收，协助委托人组织竣工验收，督促施工单位及时完成对验收存在问题的整改和工程移交。对施工质量提出评估意见。

3.3.20 监理资料应按深圳市城建档案管理的规定进行收集、整理和归档，并在工程竣工验收后一个月内完整移交委托人。

3.3.21 监督工程全过程的施工安全，发现任何安全隐患应及时通告承包商，并督促整改方案的实施。

3.3.22 监督施工现场的文明施工状况，发现任何不文明施工的行为或情况应及时通告承包商，并督促其整改。

3.3.22 负责主持召开每周的工作例会，协调解决施工现场出现的具体问题，完成每周工作例会

会议纪要并报送委托人及总包单位；

4、工程保修阶段：

4.1 协助委托人签订本工程的保修合同。

4.2 保修期内，在房屋使用过程中发现问题后，委托人应及时通知受托人，受托人必须在收到通知书后 48 小时内到现场负责解决问题，并在解决问题后向委托人出具书面报告。

4.3 协助委托人分析工程缺陷，分清造成工程缺陷的责任主体，确定补救措施，监督完成工程缺陷的修复工作。

4.4 总监理工程师有责任在保修期内通知承包商及时到现场维修，并鉴定存在的质量问题，提出维修措施，审核维修方案，组织承包商进行维修。若承包商未按保修合同约定的时限及时到场维修，经委托人书面同意后，受托人有义务协助委托人请第三方进行维修，并协助委托人审核维修费用。

4.5 受托人应对每一维修项目建立详细的维修档案，并及时将该维修档案报送委托人。

4.6 对于使用单位提出的质量缺陷，经委托人书面同意后，受托人有责任组织权威机构进行鉴定，并将鉴定结果报委托人。

4.7 受托人在保修期限结束后，须提供保修工作总结及质量问题分析。

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

序号	名 称	数 量	工作要求	提供时间
1	工程技术人员	无		
2	辅助工作人员	无		
3	其他人员	无		

B—2 委托人提供的房屋、用餐及其他生活条件

序号	名 称	数 量	面 积	提供时间
1	办公用房	2 间		监理进场后
2	生活用房	无		
3	试验用房	无		
4	样品用房	无		
5	其他用房	无		
5	用餐及其他生活条件	无		

B—3 委托人提供的资料

序号	名 称	份 数	提供时间	备 注
1	工程立项文件	1	监理进场后 7 天内	复印件
2	工程勘察文件	1	监理进场后 7 天内	复印件
3	工程设计及施工图纸	1	监理进场后 7 天内	
4	工程承包合同及其他相关合同	1	监理进场后 7 天内	复印件
5	施工许可文件	1	监理进场后 7 天内	复印件
6	其他文件			

B—4 委托人提供的设备、设施

序号	名 称	数 量	型号与规格	提供时间
1	通讯设备	无		
2	办公设备及设施	无		
3	交通车辆	无		
4	检测和试验设备	无		

附录 C 本项目监理机构人员一览表