**广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务合同**

委 托 人：广州海丝城房地产开发有限公司

监 理 人：

合同编号：

签订日期：

签约地点：

目 录

1. **委托监理协议书……………………………………………………4**

第一条 监理工程概况

第二条 监理服务范围

第三条 监理酬金

第四条 协议书中的词语定义

第五条 合同文件的解释顺序

第六条 合同的生效与终止

第七条 合同文本的份数

第八条 其它约定事项

1. **标准条件………………………………………………………………10**
2. **专用条件………………………………………………………………17**

总则

第一条 词语定义

第二条 本合同适用的法律法规及监理依据

第四条 监理服务工作内容、项目监理机构

第五条 监理人义务

第九条 外部关系的协调

第十条 委托人向监理人提供的文件、资料

第十一条 委托人书面答复的时间

第十二条 委托人代表

第十五条 设备设施的提供

第十六条 委托人的服务、工作人员的委派

第十七条 监理人的权利

第二十五条 监理服务期

第二十六条 监理人的违约责任（一）

第二十七条 监理人的违约责任（二）

第二十九条 委托人的违约责任

第三十一条 监理人的延期服务

第三十二条 监理人无法履约或部分履约

第三十三条 合同有效期

第三十四条 合同的变更和解除

第三十五条 标准条件第三十五条不适用

第三十六条 标准条件第三十六条不适用

第三十八条 监理酬金的计取及支付

第四十条 合同款项支付的币种

第四十一条 监理酬金的支付依据

第四十二条 监理人员外出考察等的费用

第四十三条 监理范围、监理内容调整的约定

第四十四条 标准条款第四十四条不适用

第四十八条 争议的解决方式

**第四篇 合同附件…………………………………………………………………67**

附件1：中标通知书

附件2：廉洁协议书

附件3：拟投入本项目的项目总监、总监代表及主要监理人员汇总表

## 附件4：各阶段拟投入本项目驻场监理人员明细表

附件5：拟用于本项目的通讯、办公、检测设备

附件6：项目总监驻场承诺书

附件7：履约保函

附件8：安全生产协议

第一篇 委托监理协议书

广州海丝城房地产开发有限公司（以下称“委托人”）与 有限公司（以下称“监理人”）依照《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、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务项目（下称“本项目”）全过程监理事宜协商一致，订立本合同。

**第一条 监理工程概况**

（1）工程名称：广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务

（2）工程地点：广州黄埔区庙头黄埔东路以南、大同街以西、风度街以东、规划六横路以北。

（3）工程规模及估算建筑安装工程造价：广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程项目位于广州市黄埔区穗东街道庙头村。地块性质为商住混合用地，用地面积为51434㎡，容积率≤5.16，建筑密度≤40%，总建筑面积约为380943㎡，计容建筑面积为243478㎡；其中住宅计容面积222909㎡，商业商办计容面积17006㎡，公建配套计容面积3145㎡，地下室及架空层面积约137883㎡。最终以建设工程规划许可证为准。估算建筑安装工程造价约171265.82万元。

（4）质量目标：工程质量符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）有关要求，达到一次验收合格，争创市优质或以上奖项。

（5）投资控制目标：工程造价控制在经委托人书面审批的工程概算中的建筑安装工程费总造价范围内。

（6）进度控制目标：施工工期为业主下达开工令或开工报告审批之日起至整体竣工验收（包含规定要求的全部专项验收）完成，施工总工期暂定48个月。

（7）职业健康安全管理目标：事故隐患排查治理覆盖率100%，一般事故隐患整改率100%，重大事故隐患挂牌督办率100%、整改率100%；安全生产非法违法行为举报投诉查办率达到100%。杜绝发生一般事故等级及以上的伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零、零重伤、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大机械事故、零重大财产损失及负面影响事件、零群体事件。改善劳动条件，预防职业病，防疫，工地防尘、防毒、防噪音、通风、照明、取暖、降温、防辐射及防物理因素危害等，均符合国家和地方政府主管部门颁布的相关规定。

（8）环境管理目标：严格执行《广州市城乡建设委员会关于印发广州市加强建筑工地环保管理工作方案的通知》(穗建质〔2014〕754号) 、《广州市委宣传部、广州市住房和城乡建设委员会、广州市城市管理委员会关于完善广州市建设工程施工围蔽管理提升实施技术要求和标准图集的通知》（穗建质〔2016〕1085号）、《广州市提升建设工程安全文明施工管理水平的工作指引》（穗建质[2017]815号）、《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第37号)和《广州市住房和城乡建设局关于印发加强建设工程安全生产管理落实建设各方主体责任的暂行规定的通知》（穗建规字〔2020〕34号）等国家、省、市现行标准、规定和文件要求，并满足广州市政府或建设管理部门文件规定要求（如有最新文件，则按最新文件要求执行）。

**第二条 监理服务范围**

**2.1 监理服务范围**

1.为本工程（含住宅、商业商务、公建配套、配建绿地和配建道路等）的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段（包括但不限于竣工验收、整改、工程移交和精装交付）、竣工结算阶段及质量保修阶段的质量控制、职业健康安全及环境监督管理、投资控制、安全控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调、工程创优等相关工作。

2.除上述工作范围外，监理人必须按委托人或发包人要求，配合委托人或发包人完成广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程各项事宜，包括但不限于按委托人或发包人的要求提前进场参与本工程开工前期的准备和筹划工作，协助委托人或其指定的第三方制定本监理工程的工程管理办法、各参建方职责及有关事务性工作等。

3.监理工程内容包括本项目规划用地红线范围内所有建筑主体、附属、配套建筑和设施以及属于本项目所需、但又处于规划用地红线范围外的周边市政配套设施（含与外界连接道路、外供水、外排水、燃气等）的全部内容。具体包括但不限于：

3.1 基坑和土方工程、超前钻工程、地基与基础工程、主体结构工程、金属结构工程（含钢结构）、装配式建筑工程、屋面工程、防水工程、人防工程、建筑工程（砌筑工程、门窗工程、防火门）、幕墙工程等。

3.2 建筑装饰装修工程包含：

①销售中心、样板房及相关附属的装修工程（如有）；

②建筑主体公共区域装修工程；

③商业、配套用房、公建配套设施、地下室（停车场/库）、设备用房、装修标识工程达到验收标准所进行的装修工程；

④住宅户内装修工程。

3.3 机电与安装工程，包括不限于给排水工程、通风空调工程、建筑弱电智能化工作、电气设备安装工程（含防雷及接地装置工程、照明灯具）、机械设备安装工程（电梯）、消防工程（含水灭火系统、气体灭火系统、消防/火灾自动报警系统、喷淋系统、泡沫灭火系统（如有））、采暖工程（如有）、燃气工程（如不具备专业资质，由监理单位自行专业分包）、发电机及其环保消音工程等本项目范围内的机电与安装工程。

3.4 园林绿化工程（含绿化、园路、园林景观）、泳池工程、室外照明工程、室外零星设施、小市政工程、主干道弱电管网工程、地下室连接通道工程、市政设施恢复、外水工程（含永久外供水、外排水）、通讯通信设备及线路工程、室内外的道路（含规划道路及小区道路）室外广场、停车场（含机械停车，如有）、泛光照明、光亮工程等全部内容。

3.5 桥梁（如有，含人行天桥、连廊等）、河涌（如有）、隧道（如有）、箱涵（如有）、涵洞（如有）、市政路、交通设施和标识、安全防卫工程（门禁）配建绿地、公建配套等配套设施。

3.6其他专项工程。

3.7项目实施过程中所涉及的临时围墙围蔽、临时道路、施工用水用电、临时给排水、场地平整、板房、清表、建设单位的驻地办公室（临时办公板房、景观绿化、旗杆等）等所有临时设施以及所涉及的设施拆除、管线迁改、市政道路恢复。

3.8完成节能工程、绿色建筑、海绵城市、环保工程、白蚁防治工程、卫生防疫、水土保持工程、装配式建筑评价等监理及专项验收。

4. 如发生工厂制造现场监理等场外监理费用及相关场外监理发生的差旅费用包含在本工程监理酬金中。住宅交付的配合工作含在本次监理范围内。

5. 监理人选派人员协助甲方工作的，选派人员按不超过2名计，监理人应无条件配合，选派人员不含在监理组织架构内，其工资、社保、福利等费用均已包含在本工程监理酬金内，选派人员派驻期限与监理合同一致。

**2.2** **监理服务期**

监理服务期从委托人书面通知监理人进场之日起算，至本合同所有工程保修期结束且委托人要求办理完竣工结算止，包括但不限于本工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、竣工结算及质量保修阶段，监理人须实行全过程监理服务。

（1）施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段监理服务期暂定48个月（指监理人必须驻场履行监理工作的时间段，具体监理服务期以实际服务时间调整）；

（2）竣工结算阶段监理服务期以委托人要求的时间为准；

（3）质量保修阶段监理服务期与本工程质量保修期时间一致。

**第三条 监理酬金**

本合同中标价（含税）为人民币 元（大写： ），具体由以下两部分构成：

1、包干监理酬金（中标价的90%）含税为 元，（不含税监理酬金为 元，税款为 元，税率为 %）。

2、履约奖励金（中标价的10%）含税为 元，（不含税奖励金为 元，税款为 元，税率为 %）。

3、如遇国家税务政策法规变化，不含税价保持不变，税款部分按相关规定进行调整。本合同为固定总价合同，除合同另有约定外，发包人无需另行向监理人支付其他任何费用，执行期间合同总价不变，监理人已充分考虑合同执行期间各类市场风险和国家政策性调整风险系数，今后不作调整。具体的监理酬金计取及支付办法执行本合同专用条件第三十八条。

**第四条 协议书中的词语定义**

本协议书中的有关词语含义与本合同专用条件、标准条件中赋予它们的定义相同。

**第五条 合同文件的解释顺序**

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

（1）本合同履行期间委托人与监理人双方签订的补充合同（协议）或修正文件；

（2）本合同委托监理协议书；

（3）本合同专用条件；

（4）本合同标准条件；

（5）本工程监理招标文件[含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等]；

（6）监理人中标的本工程监理投标文件[含投标文件澄清等]；

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由委托人与监理人协商解决；如协商不成，由委托人按照公平合理和有利于本工程建设的原则作出决定，如监理人对此决定不服的，应在接到委托人决定之日起三日内提出书面异议。如期满不提出书面异议的，视为同意委托人的决定。委托人收到监理人的书面异议后应作出进一步的决定。如监理人仍有异议的，可按本合同专用条件第四十八条的约定处理，但在有关部门没有做出正式裁决之前，监理人必须无条件先行执行委托人的决定。

**第六条 合同的生效与终止**

本合同自委托人、监理人双方盖章，且法定代表人（或其委托代理人）签字或者盖章后生效。双方同意在委托人书面通知监理人后开始执行本合同，本合同各条款中以“合同生效”为起算时点的期限均以委托人执行本合同的书面通知送达监理人之日为起算时点计算。以下三个条件均满足后，双方终止本合同的执行：

（1）本工程质量保修期届满；

（2）本工程竣工结算经委托人上级主管部门审定之日起届满60日；

（3）双方在本合同项下的责任承担、义务履行均告完毕。

**第七条 合同文本的份数**

本合同正本一式两份，委托人、监理人各执一份；副本八份，委托人执六份，监理人执二份。合同正、副本具有同等效力，但当合同副本与正本的表述不一致时，以合同正本为准。

**第八条 其它约定事项**

（1）委托人应要求发包人承认本合同对该项目监理事项的效力及认可监理人的监理职权及监理工作。

（2）监理人应同时向发包人按本合同约定履行作为项目监理人的职责和义务（包括违约造成的赔偿责任）

（3）在本合同履行过程中，如发包人与委托人归于一人以及委托人已取得发包人全部权利的情况下，监理人按本合同相对于发包人的权利义务全部转为向委托人享有及承担。

（4）本工程总监理工程师姓名： ；职务（职称）： 。

（5）监理人应确保监理服务范围内所有监理任务合法顺利开展。如部分专业监理人不具备相应监理资质，则需另行委托具有资质的单位完成任务，且该费用已含在合同约定的监理酬金中，委托人无需另行支付。

（以下无正文）

委托人：（盖法人公章） 监理人： （盖法人公章）

广州海丝城房地产开发有限公司

法定代表人： 法定代表人：

或 或

委托代理人： 委托代理人：

住所： 住所：

纳税人识别号：

开户银行：

帐号：

第二篇 标准条件

**词语定义、适用范围和法规**

**第一条**　下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

（1）“本工程”指委托人委托监理人监理的工程。

（2）“委托人”是指向监理人委托监理业务的一方以及其合法继承人，在本合同中特指广州海丝城房地产开发有限公司。

（3）“监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方以及其合法继承人。

（4）“监理机构”是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。

（5）“总监理工程师”是指经委托人同意，监理人派到监理机构全面履行本合同的全权负责人。

（6）“总监理工程师代表”指经监理人法定代表人同意，由总监理工程师书面授权，代表总监理工程师行使其部分职责和权力的监理人中的监理工程师。

（7）“发包人”指委托人另行委托的对项目投资及建设管理全面负责的单位及其合法继承人。

（8）“承包人”指除与委托人直接签订合同的单位以外，与发包人就本工程建设有关事宜签订合同的当事人。

（9）“工程监理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。

（10）“工程监理的附加工作”是指委托人委托监理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；

（11）“日”是指任何一日零时至第二日零时的时间段。

（12）“月”是指根据公历从一个月份中任何一日开始到下一个月相应日期的前一日的时间段。

**第二条**　建设工程施工监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

**第三条**　本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

**监理人义务**

**第四条**　监理人按合同约定派出监理工作需要的监理机构及监理人员，向委托人及发包人报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理规划，未经委托人书面同意不得随意更换名单成员，完成监理合同专用条件中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人及发包人报告监理工作，未经委托人书面同意不得将本合同标的全部或部分转包给第三方。

**第五条**　监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人及发包人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

**第六条**　监理人使用委托人（或发包人）提供的设施和物品属委托人（或发包人）的财产，在使用过程中，监理人应当妥善看护与保管，如有遗失，监理人应当负责赔偿。在监理工作完成或终止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人（或发包人）。

**第七条**　在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

**委托人义务**

**第八条**　委托人在监理人开展监理业务之前应向监理人支付预付款。

**第九条**　委托人应当负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理工作提供外部条件。根据需要，如将部分或全部协调工作委托监理人承担，则应在专用条件中明确委托的工作和相应的酬金。

**第十条**　委托人应当在双方约定的时间内免费向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

**第十一条**　委托人应当在专用条件约定的时间内就监理人书面提交并要求做出决定的一切事宜作出书面决定。

**第十二条**　委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内做出决定的常驻代表（在专用条件中约定），负责与监理人联系。更换常驻代表，要提前通知监理人。

**第十三条**　委托人应当将授予监理人的监理权利，以及监理人主要成员的职能分工、监理权限及时书面通知已选定的承包合同的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

**第十四条**　委托人应在不影响监理人开展监理工作的时间内提供如下资料：

（1）与本工程合作的原材料、构配件、设备等生产厂家名录。

（2）提供与本工程有关的协作单位、配合单位的名录。

**第十五条**　满足本合同约定监理工作需要的办公、交通、通讯、生活等设施的提供按本合同专用条件第十五条约定执行。

**第十六条**　根据情况需要，如果双方约定，由委托人免费向监理人提供其他人员，应在监理合同专用条件中予以明确。

**监理人权利**

**第十七条**　监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

（1）工程分包人资质的审核权。

（2）对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。

（3）对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向委托人提出建议，如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意；当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

（4）审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

（5）主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

（6）征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在24小时内向委托人做出书面报告。

（7）工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。

（8）工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

（9）在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，发包人不得支付工程款。

**第十八条**　在监理过程中如发现承包人工作不力，监理人可要求承包人进行调整。

**第十九条**　委托人（或发包人）或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须首先向监理人提出，由监理人研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人（或发包人）和承包人发生争议时，监理人应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁或人民法院审理时，监理人应当提供作证的事实材料。

**委托人权利**

**第二十条**　委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

**第二十一条**　委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

**第二十二条**　监理人调换总监理工程师须事先经委托人书面同意。

**第二十三条**　委托人有权对监理人的工作进行监督，有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。对于监理人的工作有提出建议并要求监理人改进的权利。

**第二十四条**　当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人、发包人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，直到终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

**监理人责任**

**第二十五条**　监理人的责任期即本施工监理合同有效期。在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

**第二十六条**　监理人在责任期内，应当履行约定的义务，如果因监理人过失而造成了委托人或发包人的经济损失，应当向委托人、发包人赔偿。累计赔偿总额不应超过监理酬金总额（除去税金）。

**第二十七条**　因不可抗力导致施工监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。

**第二十八条**　监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

**委托人责任**

**第二十九条**　委托人应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。

**第三十条**　委托人如果向监理人提出赔偿的要求不能成立，则应当补偿由该索赔所引起的监理人的各种费用支出。

**合同生效、变更与终止**

**第三十一条**　由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。完成监理业务的时间相应延长，并依据合同约定得到附加工作的酬金。

**第三十二条**　在本合同签订后，实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即书面通知委托人。经委托人书面同意，该监理业务的完成时间应予延长。当恢复执行监理业务时，应当增加不超过42日的时间用于恢复执行监理业务，并按双方约定的数量支付监理酬金。

**第三十三条**　监理人向委托人及发包人办理完竣工验收或工程移交手续，承包人和委托人已签订工程维护责任书，监理人收到监理酬金尾款，本合同即终止。维护期间的责任，双方在专用条件中约定。

**第三十四条**　当事人一方要求变更或解除合同时，应当在42日前通知对方，因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

**第三十五条**　监理人在应当获得监理酬金之日起30日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何书面解释时，或根据第三十三条及第三十四条已暂停执行监理业务时限超过六个月的，监理人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后14日内仍未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后42日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分监理业务。委托人承担违约责任。

**第三十六条**　当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后21日内没有收到答复，可在第一个通知发出后35日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。

**第三十七条**　合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

**监理酬金**

**第三十八条**　正常的监理工作、附加工作的酬金，按照监理合同专用条件中第三十八条的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

**第三十九条**　如果委托人在规定的支付期限内未支付监理酬金，自规定之日起，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

**第四十条**　支付监理酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

**第四十一条**　如果委托人对监理人提交的支付通知中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知书14日内向监理人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议酬金项目的支付。

**其他**

**第四十二条**　委托的建设工程施工监理所必要的监理人员出外考察、材料设备复试，其费用支出经委托人书面同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

**第四十三条**　在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

**第四十四条**　监理人在监理工作过程中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

**第四十五条**　监理人驻地监理人及其职员不得接受监理工程项目承包人的任何酬金或者经济利益。

监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

**第四十六条**　监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

**第四十七条**　监理人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

**争议的解决**

第四十八条　因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时，双方同意依法向甲方所在地人民法院起诉

第三篇 专用条件

（本部分条款的编号与标准条件的编号相对应，是根据本工程的实际情况对标准条件中相对应条款进行的修改、补充或否定，其适用顺序优先于标准条件。本部分条款未阐明的内容，则按本合同其他部分的有关约定执行）

**总 则**

**1．**根据监理规范和本工程实际，本项目将实行社会化、专业化、系统化的管理模式。委托人将授权监理人，依据有关法律、法规、政策及标准，充分行使其严格控制工程进度、质量、安全和投资的权力，充分行使工程合同、工程信息管理和协调处理现场有关工程问题的权力。

**2．**委托人通过监理人下达指令，监督承包人履约行为，承包人所有请求事项由监理人协调并在一般情况下均通过监理人接受或提出处理意见（委托人有特别要求和规定的除外）。

**3．**委托人将采取较为严密的组织管理形式，监理人需投入充足的人力、物力进行集中现场管理服务。

**4．**全员培训是工程管理的重要组成部分，监理人承诺按照工程推进的情况，不间断地对监理人员进行培训。

**5．**为保证本工程有序、规范和顺利进行，监理人必须主动支持委托人工作，对委托人的指令和书面通知，若无正当理由又未提前报告、得到认可，而公开或变相拒不执行，由监理人按本合同专用条件第二十六条的有关约定承担违约责任并赔偿由此给委托人所造成的一切损失。

**第一条**　**词语定义**

（12）“监理工程师”指取得国家监理工程师执业资格证书并经注册的监理人员。

（13）“专业监理工程师”指根据项目监理岗位职责分工和总监理工程师的指令，负责实施某一专业或某一方面的监理工作，具有相应监理文件签发权的监理工程师。

（14）“监理员”指经过监理业务培训，具有同类工程相关专业知识，从事具体监理工作的监理人员。

（15）“监理规划”指在总监理工程师的主持下编制、经监理人技术负责人批准，用来指导监理人全面开展监理工作的指导性文件。

（16）“监理实施细则”指根据监理规划，由专业监理工程师编写，并经总监理工程师批准，针对工程项目中某一专业或某一方面监理工作的操作性文件。

（17）“工地例会”指由监理人主持的，在工程实施过程中针对工程质量、造价、进度、合同管理等事宜定期召开的，由有关单位参加的会议。

（18）“工程变更”指在工程项目实施过程中，按照合同约定的程序对部分或全部工程在材料、工艺、功能、构造、尺寸、技术指标、工程数量及施工方法等方面做出的改变。

（19）“工程计量”指根据设计文件及承包合同中关于工程量计算的规定，监理人对承包人申报的已完成工程的工程量进行的核验。

（20）“见证”指由监理人员现场监督某工序全过程完成情况的活动。

（21）“旁站”指在关键部位或关键工序施工过程中，由监理人员在现场进行的监督活动。

（22）“巡视”指对正在施工的部位或工序在现场进行的定期或不定期的监督活动。

（23）“平行检验”指监理人利用一定的检查或检测手段，在承包人自检的基础上，按照一定的比例独立进行检查或检测的活动。

（24）“费用索赔”指根据承包合同的约定，合同一方因另一方原因造成本方经济损失，通过监理工程师向对方索取费用的活动。

（25）“临时延期批准”是指当发生非承包人原因造成的持续性影响工期的事件，总监理工程师所作出暂时延长合同工期的批准。

（26）“延期批准”指当发生非承包人原因造成的持续性影响工期事件，总监理工程师所作出的最终延长合同工期的批准。

（27）“节点工期”指在经委托人和总监理工程师批准的施工组织设计或者工程工期网络计划中载明的承包人按总日历天数（包括法定节假日）计算完成某一阶段或某一工序的期限。按工期网络计划的一般线路和关键线路分为一般节点工期和关键节点工期。

（28）“通知”指合同中所提及的各方之间传达意思表示的方式，包括但不限于申请、报告、同意、答复、批准、指令、证书、决定，等等。除本合同专用条件有特别约定外，只有采用书面形式的通知才有效。

（29）“生产安全事故”指在工程建设过程中由于责任过失造成工程倒塌或报废、机械设备毁坏和安全设施失当等原因造成人身伤亡或者重大经济损失的事故。分为：

1）特别重大事故，是指造成30人以上死亡，或者100人以上重伤（包括急性工业中毒，下同），或者1亿元以上直接经济损失的事故；

2）重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或者50人以上100人以下重伤，或者5000万元以上1亿元以下直接经济损失的事故；

3）较大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故；

4）一般事故，是指造成3人以下死亡，或者10人以下重伤，或者1000万元以下直接经济损失的事故。

本项所称的“以上”包括本数，所称的“以下”不包括本数。

（30）“质量事故”是指工程建设过程中造成工程质量不符合规程规范和合同规定的质量标准，影响安全、使用功能及其在耐久性能、环境保护等方面造成隐患和危害的事故。

（31）“元”指人民币元。

（32）“委托管理单位”指受委托人委托对本工程中所涉及的包括供水、供电等专项工程进行建设管理的单位及相关技术督导单位等。

（33）“施工准备阶段”指自监理人收到委托人书面进场通知之日起至本工程正式开之日工止，监理人在此期间应完成熟悉设计文件、参加设计技术交底、参加图纸会审、提交监理规划等监理工作。

（34）“施工阶段”指自本工程正式开工之日起至监理人收到本工程竣工验收申请之日止，监理人在此期间应负责实施本工程的工程质量控制、工程造价控制、工程进度控制、工程职业健康安全控制、环境管理、工程合同管理、工程信息管理等监理工作。

（35）“竣工验收阶段”指自监理人收到本工程竣工验收申请之日起至本工程竣工验收（包含规定要求的全部分部和专项验收）合格通过之日止，监理人在此期间应负责组织竣工资料审查、工程项目整改、竣工验收、工程移交、档案移交等监理工作。

（36）“竣工结算阶段” 指自本工程竣工验收合格之日起至按委托人要求完成本工程竣工结算止。监理人在此期间应负责审核承包人工程结算、配合委托人上级主管部门结算审核、档案移交等监理工作。

（37）“质量保修阶段”指自本工程质量保修期开始之日起直至本工程质量保修期结束之日止，监理人在此期间应负责本工程质量保修相关的监理工作。

**第二条　本合同适用的法律法规及监理依据**

（1）中华人民共和国的法律、法规、本合同约定的部门规章及工程所在地的地方法规和规章；

（2）《建设工程施工监理规范》（GB/T50319—2013）；

（3）国家和地方现行的建设工程质量评定标准、设计及施工验收规范；

（4）经批准的施工图纸及说明，以及经图纸会审确定的修改设计通知书；

（5）本工程的勘察、设计、施工、安装招投标文件及合同；

（6）委托人发出的有关本工程建设的指令；

（7）委托人制定的有关本工程建设的管理制度。

**第四条　监理服务工作内容、项目监理机构**

**4.1 监理服务工作内容**

**4.1.1 建设工程施工监理一般规定**

（1）实行总监理工程师负责制。

（2）监理人应公正、独立、自主地开展监理工作，维护委托人、发包人和承包人的合法权益。

（3）建设工程施工监理除应符合《建设工程施工监理规范》（GB/T50319—2013）外，还应符合国家现行的有关强制性标准、规范的规定。

（4）如有最新规范等文件，按最新规范文件执行。

**4.1.2 施工准备阶段的监理工作**

施工准备阶段的监理工作包括但不限于以下内容：

（1）在设计交底前，总监理工程师应组织监理人员熟悉设计文件，并对图纸中存在的问题通过委托人（或发包人）向设计单位提出书面意见和建议。

（2）项目监理人员应参加由委托人（或发包人）组织的设计技术交底会，总监理工程师应组织人员编写设计技术交底会议纪要并提交给委托人及发包人。

（3）图纸会审由委托人（或发包人）组织，总监理工程师应组织人员做好图纸会审记录并提交给委托人（或发包人）。

（4）工程项目开工前，总监理工程师应组织专业监理工程师审查承包人报送的施工组织设计（方案）报审表，提出审查意见，并经总监理工程师审核、签认后报委托人（或发包人）。

（5）工程项目开工前，总监理工程师应审查承包人现场项目管理机构的质量管理体系、环境管理体系和安全管理体系，在确能保证工程项目施工质量时予以确认。对质量管理体系、环境管理体系和安全管理体系应审核以下内容：

1）质量管理体系、环境管理体系和安全管理体系的组织及职责；

2）质量管理体系、环境管理体系和安全管理体系各过程的识别与管理；

3）质量管理体系、环境管理体系和安全管理体系的持续改进措施。

（6）分包工程开工前，专业监理工程师应审查承包人报送的分包单位资格报审表和分包单位有关资质资料，符合有关规定后，由总监理工程师予以签认。对分包单位资格应审核以下内容：

1）分包单位的营业执照、企业资质等级证书、特殊行业施工许可证；

2）分包单位的业绩，尤其是类似工程施工的经验；

3）拟分包工程的内容和范围；

4）专职管理人员和特种作业人员的资格证、上岗证。

（7）专业监理工程师应按以下要求对承包人报送的测量放线控制方案成果及保护措施进行检查，符合要求时，专业监理工程师对承包人报送的施工测量资料予以签认：

1）检查承包人专职测量人员的岗位证书及测量设备检定证书；

2）审核承包人提交的控制测量方案；

3）复核控制桩的校核成果、控制桩的保护措施以及平面控制网、高程控制网和临时水准点的测量成果。

（8）专业监理工程师应审查承包人报送的工程开工报审表及相关资料，具备以下开工条件时，由总监理工程师签发，并报委托人及发包人：

1）施工许可证已获政府主管部门批准；

2）征地拆迁工作能满足工程进度的需要；

3）施工组织设计已获总监理工程师批准；

4）承包人现场管理人员已到位，机具、施工人员已进场，主要工程材料已落实；

5）进场道路及水、电、通讯等已满足开工要求；

6）施工测量、技术交底、作业指导书等各项技术准备工作已经完成。

（9）工程项目开工前，监理人员应参加由委托人（或发包人）主持召开的第一次工地会议。工地会议应包括以下主要内容：

1）委托人、承包人和监理人分别介绍各自派驻现场的组织机构、人员及其分工；

2）委托人根据委托监理合同宣布对总监理工程师的授权；

3）委托人（或发包人）介绍工程开工准备情况；

4）承包人介绍施工准备情况；

5）委托人、发包人和总监理工程师对施工准备情况提出意见和要求；

6）总监理工程师介绍监理规划的主要内容；

7）研究确定各方在施工过程中参加工地例会的主要人员，召开工地例会周期、地点及主要议题。

第一次工地会议纪要应由监理人负责起草，并经与会各方代表会签。

（10）制定监理规划

1）监理规划的编制应针对项目的实际情况，明确监理人的工作目标，确定具体的监理工作制度、程序、方法和措施，并应具有可操作性。

2）监理规划编制的程序与依据应符合下列规定：

① 监理规划应在签订委托监理合同及收到设计文件后开始编制，完成后必须经监理人技术负责人审核批准，并应在召开第一次工地会议前报送委托人及发包人；

② 监理规划应由总监理工程师主持、专业监理工程师参加编制；

③ 编制监理规划应依据以下各项：

a. 建设工程的相关法律、法规及项目审批文件；

b. 与建设工程项目有关的标准、设计文件、技术资料；

c. 监理大纲、委托监理合同文件以及与建设工程项目相关的合同文件；

d. 委托人（或发包人）制定的有关本工程建设的管理制度。

3）监理规划应包括以下主要内容：

① 工程项目概况；

② 监理工作范围；

③ 监理工作内容；

④ 监理工作目标；

⑤ 监理工作依据；

⑥ 监理人的组织形式；

⑦ 监理人的人员配备计划；

⑧ 监理人的人员岗位职责；

⑨ 监理工作程序；

⑩ 监理工作方法及措施；

监理工作制度；

监理设施。

4）在监理工作实施过程中，如实际情况或条件发生重大变化而需要调整监理规划时，应由总监理工程师组织专业监理工程师研究修改，按原报审程序经过批准后报委托人及发包人。

（11）制定监理实施细则

1）监理人应编制监理实施细则。监理实施细则应符合监理规划的要求，并应结合工程项目的专业特点，做到详细具体、具有可操作性。

2）监理实施细则的编制程序与依据应符合下列规定：

① 监理实施细则应在相应工程施工开始前编制完成，并必须经总监理工程师批准；

② 监理实施细则应由专业监理工程师编制；

③ 编制监理实施细则的依据为以下各项：

a. 已批准的监理规划；

b. 与专业工程相关的标准、设计文件和技术资料；

c. 施工组织设计；

d. 本工程的勘察、设计、施工、安装招投标文件及合同；

e. 委托人（或发包人）制定的有关本工程建设的管理制度。

3）监理实施细则应包括下列主要内容：

① 专业工程的特点；

② 监理工作的流程；

③ 监理工作的控制要点及目标值；

④ 监理工作的方法及措施。

4）在监理工作实施过程中，监理实施细则应根据实际情况进行补充、修改和完善。

（12）对合同管理实施控制工作程序化、规范化，建立定期和不定期的协商会办制度，根据合同文件的约定及委托人要求的图纸批准程序、工程变更程序、承包人索赔程序、承包人的账单审查程序、进度付款账单的审查批准程序、工程问题的请示报告程序等制定相关表格。

**4.1.3 施工阶段的监理工作（包括但不限于以下内容）**

**4.1.3.1 工程质量控制工作**

（1）在施工过程中，当承包人对已批准的施工组织设计进行调整、补充或变动时，应经专业监理工程师审查，并应由总监理工程师签认。

（2）专业监理工程师应要求承包人报送重点部位、关键工序的施工方案或作业指导和确保工程质量的措施，审核同意后予以签认。

（3）当承包人采用新材料、新工艺、新技术、新设备时，专业监理工程师应要求承包人报送相应的施工工艺措施和证明材料，组织专题论证，经委托人审定后予以签认。

（4）监理人应对承包人在施工过程中报送的施工测量放线成果进行复验和确认。

（5）监理人应对材料、设备的进场验收负主要责任。专业监理工程师应对承包人报送的拟进场工程材料、构配件和设备的工程材料/构配件/设备报审表及其质量证明资料进行审核，并对进场的实物按照委托监理合同约定或有关工程质量管理文件规定的比例采用平行检验或见证取样方式进行抽检。

对未经监理人员验收或验收不合格的工程材料、构配件、设备，监理人员应拒绝签认，并应签发监理工程师通知单，书面通知承包人限期将不合格的工程材料、构配件、设备撤出现场。

（6）监理人应定期检查承包人的直接影响工程质量的计量设备的技术状况。

（7）总监理工程师应安排监理人员对建筑材料设备的进场检验的全过程进行见证，对施工过程进行巡视和检查（包括重点检查、抽查及专项检查），按《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）》要求安排监理员进行旁站，主要职责是：

1）严格按《监理规划》、《监理实施细则》及《旁站监理细则》组织现场监理工作。

2）检查施工企业现场质检人员到岗、特殊工种人员持证上岗以及施工机械、建筑材料准备情况，并将检查情况及时报送委托人；

3）在现场跟班监督关键部位、关键工序的施工执行施工方案以及工程建设强制性标准情况，并对关键部位、关键工序（尤其是隐蔽工程）保留相应影像文件；

4）核查进场建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土的质量检验报告等，并可在现场监督施工企业进行检验或者委托具有资格的第三方进行复验；

5）做好旁站监理记录和监理日记，保存旁站监理原始资料。按监理旁站管理办法必进行旁站的项目，施工单位可在施工前提前2小时向监理人提出施工申请，经审核符合施工要求的，施工时监理人必须安排相应监理人员进行全程现场旁站，并在完成施工后第二天内向现场业主代表提交监理旁站记录。

旁站监理人员应当认真履行职责，对需要实施旁站监理的关键部位、关键工序在施工现场跟班监督，及时发现和处理旁站监理过程中出现的质量问题，如实准确地做好旁站监理记录。凡旁站监理人员和施工企业现场质检人员未在旁站监理记录上签字的，不得进行下一道工序施工。

旁站监理人员实施旁站监理时，发现施工企业有违反工程建设强制性标准行为的，有权责令施工企业立即整改；发现其施工活动已经或者可能危及工程质量的，应当及时向监理工程师或者总监理工程师报告，由总监理工程师下达局部暂停施工指令或者采取其他应急措施。

旁站监理记录是监理工程师或者总监理工程师依法行使有关签字权的重要依据。对于需要旁站监理的关键部位、关键工序施工，凡没有实施旁站监理或者没有旁站监理记录的，监理工程师或者总监理工程师不得在相应文件上签字。在工程竣工验收后，监理人应当将旁站监理记录统一归档后移交委托人。

（8）专业监理工程师应根据承包人报送的隐蔽工程报验申请表和自检结果进行现场检查，符合要求后予以签认。

对未经监理人员验收或验收不合格的工序，监理人员应拒绝签认，并要求承包人严禁进行下一道工序的施工。

（9）专业监理工程师应对承包人报送的分项工程质量验评资料进行审核，符合要求后予以签认；总监理工程师应组织监理人员对承包人报送的分部工程和单位工程质量验评资料进行审核和现场检查，符合要求后予以签认。

（10）质量网络视频监控管理内容

1）监理人组织监督承包人必须遵照《关于广州市建筑工地安装视频监控装置的通知》（穗建筑[2006]551号）和《关于全面启动广州市社会治安视频监控系统建设有关问题的通知》（穗视频建字〔2006〕1号）文件的要求，满足隐蔽工程、关键工序、重点部位的质量监控、隐蔽工程可视化验收的需要。

2）监理人对视频监控系统反馈信息的分析、上报、决策、实施，严格按照质量控制流程及相关规定进行处理。

3）监理人建立专门的视频监控系统资料收集、查阅、检索、档案系统，并设置专人专职负责。

（11）监理人按照基建程序从工程建设前期法定建设程序资料、施工过程质量控制技术资料、工程验收及备案资料按照与工程同步的原则进行及时收集，保证保管一套完整的工程技术资料。

（12）施工阶段的工程质量控制中的其他监理工作

1）对施工过程中出现的质量缺陷，专业监理工程师应及时下达监理工程师通知，要求承包人整改，并检查整改结果。

2）监理人应在本工程的施工阶段开始之前向委托人及发包人提交质量事故处理程序。监理人员发现施工存在重大质量隐患，可能造成质量事故或已经造成质量事故时，应通过总监理工程师及时下达工程暂停令，要求承包人停工整改。整改完毕并经监理人员复查，符合规定要求后，总监理工程师应及时签署工程复工报审表。总监理工程师下达工程暂停令和签署工程复工报审表，应事先向委托人书面报告。

3）对需要返工处理或加固补强的质量事故，总监理工程师应责令承包人报送质量事故调查报告和经设计单位等相关单位认可的处理方案，监理人应对质量事故的处理过程和处理结果进行跟踪检查和验收。

4）总监理工程师应及时向委托人及本监理人提交有关质量事故的书面报告，并应将完整的质量事故处理记录整理归档。

**4.1.3.2 工程造价控制工作**

（1）监理人应按下列程序进行工程计量和工程款支付工作：

1）监理人应每日统计承包人实际完成的工程量，并记录于监理日志中；

2）专业监理工程师进行现场计量，复核当期验收合格的工程量，按施工合同的约定审核承包人提交的工程量清单和工程款支付申请表，并报总监理工程师审定；

3）总监理工程师对工程量清单和工程款支付申请表进行复核，并报委托人及发包人；

4）提交每期工程支付建议给委托人及发包人。

（2）监理人应依据施工合同有关条款、施工图，对工程项目造价目标进行风险分析，并应制定防范性对策。

（3）监理人应按施工合同约定的工程量计算规则和支付条款进行工程量计量和工程款支付。

（4）专业监理工程师应及时建立月完成工程量和工作量统计表，对实际完成量与计划完成量进行比较、分析，制定调整措施，并应在监理月报中向委托人及发包人报告。

（5）未经监理人员质量验收合格的工程量，或不符合施工合同规定的工程量，监理人员应拒绝计量和该部分的工程款支付申请。

（6）监理人对工程款支付的审核必须在承包人申报计量后2日内完成。

（7）工程变更的管理

总监理工程师应从造价、项目的功能要求、质量和工期等方面审查工程变更的方案，并在工程变更实施前与委托人、发包人、承包人协商确定工程变更的价款。

1）监理人应按下列程序处理工程变更：

① 对承包人提出的工程变更，应提交总监理工程师，经总监理工程师组织专业监理工程师审查同意后，按委托人相关管理制度执行。当工程变更涉及安全、环保等内容时，应按规定经有关部门审定。

② 监理人应了解实际情况和收集与工程变更有关的资料。

③ 总监理工程师必须根据实际情况、设计变更文件和其他有关资料，按照施工合同的有关条款，在指定专业监理工程师完成下列各项工作后，对工程变更的费用和工期作出评估：

a. 审核工程变更项目与原工程项目之间的类似程度和难易程度；

b. 审核工程变更项目的工程量；

c. 审核工程变更的单价和总价；

d. 审核工程变更所引起的工期变化。

④ 总监理工程师应就工程变更费用及工期的评估情况与承包人和委托人及发包人进行协调。

⑤ 总监理工程师签发工程变更单。工程变更单应包括工程变更要求、工程变更说明、工程变更费用和工期、必要的附件等内容，有设计变更文件的工程变更应附设计变更文件。

⑥ 监理人应根据工程变更单监督承包人实施。

2）监理人处理工程变更应符合下列要求：

① 监理人在工程变更的质量、费用和工期方面取得委托人（或发包人）授权后，应按施工合同规定与承包人进行协商，经协商达成一致后，总监理工程师应将协商结果向委托人（或发包人）通报，并由委托人（或发包人）与承包人在变更文件上签字；

② 在监理人未能就工程变更的质量、费用和工期方面取得委托人授权时，总监理工程师应协助委托人（或发包人）和承包人进行协商，并达成一致；

3）未经委托人审核确认的工程变更单，总监理工程师不得签发。

4）未经委托人审查同意而实施的工程变更，监理人不得予以计量。

5）监理人必须按月度提交项目造价变更统计表给委托人及发包人。

（8）工程签证的管理

按委托人及委托人工程签证管理的相关规定对工程的现场签证进行管理，因监理人把关不严，致使该部分工程签证所发生的费用超过合理费用的（以委托人上级主管部门审定价对照为准），由监理人按本合同专用条件第二十六条的有关约定承担违约责任。

（9）分段结算工作的管理

1）为确保本工程结算的顺利进行，发包人可能对本工程按分部分项或单位工程进行分段结算（单位工程、分部工程或分项工程），监理人在接到发包人关于分段结算配合工作的指令后7天内向委托人及发包人提交相关的分段结算配合服务工作计划，监理人应根据经过委托人及发包人批准的分段结算配合服务工作计划积极配合相关的分段结算工作。

2）监理人应在承包人提交所完成的分部工程的结算文件（包括相关的结算资料）后15天内完成分段结算的审核工作并将向委托人及发包人提交审核报告。如承包人未能在施工合同规定的期限内提交相关结算文件，监理人应立即报告发包人裁处。

3）如在施工过程中发生设计变更、新增工程等情况导致已经审定的分段结算的单位工程（分部或分项工程）发生变化的，监理人应在原审定的分段结算的基础上对变更、新增部分按本条约定的程序和要求进行结算审核，形成分段结算补充报告报送委托人。

4）分段结算涉及到的资料（具体以委托人或发包人在审核过程中提出的要求为准，包括但不限于以下）：

① 结算书；

② 工程量计算书（即计算底稿）；

③ 钢筋抽料表（建筑、市政、园林景观等工程适用）；

④ 图纸会审记录；

⑤ 设计变更单；

⑥ 工程洽商记录；

⑦ 总监理工程师通知或委托人（或发包人）施工指令；

⑧ 会议纪要；

⑨ 工程签证；

⑩ 材料设备单价呈批审核单；

综合单价呈批审核单；

发包人供应材料收货验收签收单；

验收记录或验收报告；

其他分段结算资料；

移交资料签收表。

（10）监理人在进行上述工程造价控制工作时必须严格执行委托人及发包人的相关管理制度（含审批流程及表单）。

**4.1.3.3 工程进度控制工作**

（1）监理人应按下列程序进行工程进度控制：

1）总监理工程师审批承包人报送的施工总进度计划；

2）总监理工程师审批承包人编制的年、季、月度施工进度计划；

3）专业监理工程师对进度计划实施情况检查、分析；

4）当实际进度符合计划进度时，应要求承包人编制下一期进度计划；当实际进度滞后于计划进度时，专业监理工程师应书面通知承包人采取纠偏措施并监督实施。

（2）专业监理工程师应依据施工合同有关条款、施工图及经过批准的施工组织设计制定进度控制方案，对进度目标进行风险分析，制定防范性对策，经总监理工程师审定后报送委托人及发包人。

（3）专业监理工程师应检查进度计划的实施，并记录实际进度及其相关情况。

（4）施工阶段的工程进度控制中的其他监理工作

当发现实际进度滞后于计划进度时，应签发监理工程师通知单指令承包人采取调整措施。当实际进度严重滞后于计划进度时应及时报总监理工程师，由总监理工程师与委托人及发包人商定采取进一步措施。

总监理工程师应在监理月报中向委托人及发包人报告工程进度和所采取进度控制措施的执行情况，并提出合理预防由于委托人及发包人原因导致的工程延期及其相关费用索赔的建议。

**4.1.3.4 工程职业健康安全控制工作**

（1）工程职业健康安全控制应遵循下列程序：

1）确定施工职业健康安全目标；

2）编制工程职业健康安全保证计划；

3）实施工程职业健康安全计划；

4）工程职业健康安全保证计划验证；

5）持续改进。

（2）编制安全监理实施细则，对施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷进行相应的安全控制。

（3）检查项目施工安全目标的要求配置的资源是否满足需要。

（4）要求承包人对结构复杂、施工难度大、专业性强的项目和达到一定规模的危险性较大的分部分项工程编制专项施工方案及应急预案，并对承包人的专项工方案、应急预案进行审批，必要时，组织专家进行论证、审查：

1）基坑支护及降水工程；

2）土方开挖工程；

3）模板工程；

4）起重吊装工程；

5）脚手架工程；

6）拆除、爆破工程；

7）其他危险性较大的工程。

（5）定期组织安全控制计划的执行情况并进行检查考核和评价，对施工中存在的不安全行为和隐患，分析原因并制定相应整改防范措施。

（6）采取随机抽样、现场观察、实地检测相结合的方法进行安全检查，并记录检测结果。对现场管理人员的违章指挥和操作人员的违章作业行为应及时制止并予以纠正。

（7）对检查结果进行分析，找出安全隐患部位，确定危险程度。

（8）对检查出的隐患立即发出安全隐患整改通知单。受检单位应对安全隐患原因进行分析，制定和落实纠正和预防措施。

（9）对纠正预防措施的实施过程和实施效果应进行跟踪检查，保存验证记录。

（10）安全网络视频监控管理内容

1）监理人监督承包人必须遵照《关于广州市建筑工地安装视频监控装置的通知》（穗建筑[2006]551号）和《关于全面启动广州市社会治安视频监控系统建设有关问题的通知》（穗视频建字〔2006〕1号）文件的要求，满足安全文明监控的需要。

2）监理人对视频监控系统反馈信息的分析、上报、决策、实施，严格按照安全控制流程及相关规定进行处理。

3）监理人建立专门的视频监控系统资料收集、查阅、检索、档案系统，并设置专人专职负责。

（11）职业健康安全质量事故的处理

对于发生的安全质量事故，监理人及时的向委托人及政府相关部门报告，同时应积极保护事故现场，收集相关的原始资料。监理人在调查事故情况并分析原因、责任后，并将事故调查分析报告提交委托人及政府相关部门。监理人同时应提交相应的防范措施建议书以防止同类事故再次发生。

**4.1.3.5 工程材料设备控制工作**

（1）甲供材料设备的管理，包括：

1）审核承包人编制的机电设备安装、调试、验收计划；

2）主持施工图交底审查会；

3）检查承包人为设备提供运输所需通道和卸货作业场地及设备仓库或符合要求的材料堆放场地的落实情况；

4）参加设备的到货验收、开箱检验，并签署相关文件；

5）负责机电设备安装、调试、验收过程中的质量、安全、进度控制。

（2）乙供材料设备的管理，包括：

1）审核工程总体材料设备使用计划和月度材料设备分批使用计划；

2）审核承包人选定的材料设备合格供货商并对样品进行封存；

3）督促并审核承包人签订材料设备供货合同；

4）组织承包人拟定准确的材料设备进场计划，及时进行材料设备的采购及供货；

5）组织承包人认真清点到货材料设备，在安装材料设备过程中及安装后应进行监督、检验，把好质量关；

6）对承包人所定材料设备规格、型号、数量、质量必须严格把关，发现货不对板情况应及时向委托人及发包人汇报；

7）负责材料设备安装、调试、验收过程中的投资、质量、进度控制；

8）审核承包人提供的材料设备的结算资料；

9）检查质量保证期工作。

（3）建筑装饰材料的管理，包括：

1）协助发包人进行材料管理及采购策划；

2）协助委托人（或发包人）选定合格材料供货商；

3）协助并督促承包人签订材料供货合同；

4）督促承包人拟定准确的分批次订货计划，及时进行材料的采购及供货；

5）对材料到货、施工过程中及施工后进行监督、检验，把好材料质量关；

6）对材料变更费用进行预测及审核，提出专业意见及建议；

7）负责供货单位与承包人的协调。

（4）材料设备采购监理，包括：

① 委托监理合同；

② 设备采购方案计划；

③ 设计图纸和文件；

④ 市场调查、考察报告；

⑤ 设备采购招投标文件；

⑥ 设备采购订货合同；

⑦ 设备采购监理工作总结。

**4.1.3.6 工程合同管理工作**

（1）建立合同实施的保证体系，使工程项目的全部合同事件处于控制中，保证合同目标的实现。

（2）建立合同管理文档系统，便于各种合同资料的保存与查询。

（3）建立合同文件沟通方式。承包人和委托人、发包人、监理工程师、分包人之间的有关合同的文件沟通都应以书面形式进行。

（4）合同实施监督。包括：监督总承包人、分包人严格执行合同，并做好各分包人的协调和管理工作。同时也应督促委托人及发包人执行其合同责任，以保证工程顺利进行。

（5）合同跟踪和诊断。包括：

1）全面收集并分析合同实施的信息与工程资料，将合同实施情况与合同分析资料进行对比分析，找出其中的偏离。

2）对合同履行情况做出诊断。合同诊断包括：合同执行差异的原因分析、合同差异责任分析、合同实施趋向预测。及时通报合同实施情况及问题，提出合同实施方面的意见、建议、甚至警告。

3）对于发现的问题，及时采取对应的管理措施，防止问题的扩大和重复发生。

（6）严格合同变更管理。包括：变更谈判、变更的处理程序，落实变更的措施，修改变更相关的资料，检查变更措施的落实情况。

（7）监理人应按委托人的要求参与本工程施工、采购等招投标文件（含招投标修改、澄清等文件）的审查工作，对相关合同及施工组织设计等文件进行审核，确定可能引起争议的合同条款等内容，向委托人提交关于合同执行过程的可能存在的索赔风险的报告。对收到的承包人的索赔报告应进行审查分析，收集反驳理由和证据，复核索赔值；如具备反索赔条件，应及时提出反索赔报告并附上相关证据。

（8）合同终止和后评价工作，包括：合同按约定履行结束后，合同即告终止。监理人应及时进行合同后评价，总结合同签订和执行过程中的利弊得失、经验教训，作为改进以后工程合同管理工作的借鉴。

（9）合同后评估应包括如下内容：

1）合同签订情况评价；

2）合同执行情况评价；

3）合同管理工作评价；

4）对本项目有重大影响的合同条款的评价。

（10）合同管理中的其他监理工作，包括：

1）费用索赔的处理

专业监理工程师应及时收集、整理有关的施工和监理资料，为处理可能发生的费用索赔提供证据。

① 监理人处理费用索赔应依据下列内容：

a. 国家有关的法律、法规和工程项目所在地的地方法规；

b. 本工程的施工合同文件；

c. 国家、部门和地方有关的标准、规范和定额；

d. 施工合同履行过程中与索赔事件有关的凭证。

② 当承包人提出费用索赔的理由同时满足以下条件时，监理人应予以受理：

a. 索赔事件造成了承包人直接经济损失；

b. 索赔事件是由于非承包人的责任发生的；

c. 承包人已按照施工合同规定的期限和程序提出费用索赔申请表，并附有索赔凭证材料。

③ 承包人向发包人提出费用索赔，监理人应按下列程序处理：

a. 承包人在施工合同规定的期限内向监理人提交对发包人的费用索赔意向通知书；

b. 总监理工程师指定专业监理工程师收集与索赔有关的资料；

c. 承包人在承包合同规定的期限内向监理人提交对发包人的费用索赔申请表；

d. 总监理工程师初步审查费用索赔申请表，符合上述②款规定的条件时予以受理；

e. 总监理工程师进行费用索赔审查，并在初步确定一个额度后，与承包人和发包人进行协商；

f. 总监理工程师应在施工合同规定的期限内签署费用索赔审批表，或在施工合同规定的期限内发出要求承包人提交有关索赔报告的进一步详细资料的通知，待收到承包人提交的详细资料后，按上述的第d、e项的程序进行。

④ 当承包人的费用索赔要求与工程延期要求相关联时，总监理工程师在作出费用索赔的批准决定时，应与工程延期的批准联系起来，综合作出费用索赔和工程延期的决定。

⑤ 由于承包人的原因造成委托人（或发包人）的额外损失，委托人（或发包人）向承包人提出费用索赔时，总监理工程师在审查索赔报告后，应公正地与委托人（或发包人）和承包人进行协商，并及时作出答复。

2）合同争议的调解

① 监理人接到合同争议的调解要求后应进行以下工作：

a. 及时了解合同争议的全部情况，包括进行调查和取证；

b. 及时与合同争议的双方进行磋商；

c. 在监理人提出调解方案后，由总监理工程师进行争议调解；

d. 当调解未能达成一致时，总监理工程师应在施工合同规定的期限内提出处理该合同争议的意见；

e. 在争议调解过程中，除已达到了施工合同规定的暂停履行合同的条件之外，监理人应要求施工合同的双方继续履行施工合同。

② 在总监理工程师签发合同争议处理意见后，委托人及发包人或承包人在施工合同规定的期限内未对合同争议处理决定提出异议，在符合施工合同的前提下，此意见应成为最后的决定，双方必须执行。

③ 在合同争议的仲裁或诉讼过程中，监理人接到仲裁机关或法院要求提供有关证据的通知后，应公正地向仲裁机关或法院提供与争议有关的证据。

3）合同解除的相关工作

① 施工合同的解除必须符合法律程序。

② 当发包人违约导致施工合同最终解除时，监理人应就承包人按施工合同规定应得到的款项与发包人和承包人进行协商，并应按施工合同的规定从下列应得的款项中确定承包人应得到的全部款项，并书面通知委托人、发包人和承包人：

a. 承包人已完成的工程量表中所列的各项工作所应得的款项；

b. 按批准的采购计划订购工程材料、设备、构配件的款项；

c. 承包人撤离施工设备至原基地的合理费用；

d. 承包人所有人员的合理遣返费用；

e. 合理的利润补偿；

f. 施工合同规定的发包人应支付的违约金。

③ 由于承包人违约导致施工合同终止后，监理人应按下列程序清理承包人的应得款项，或偿还发包人的相关款项，并书面通知委托人、发包人和承包人：

a. 施工合同终止时，清理承包人已按施工合同规定实际完成的工作所应得的款项和已经得到支付的款项；

b. 施工现场余留的材料、设备及临时工程的价值；

c. 检查和验收已完工工程，移交工程资料和对该部分工程的清理、质量缺陷修复等所需的费用；

d. 施工合同规定的承包人应支付的违约金；

e. 总监理工程师按照施工合同的规定，在与发包人和承包人协商后，书面提交承包人应得款项或偿还发包人款项的证明。

④ 由于不可抗力或非委托人、发包人、承包人原因导致施工合同终止时，监理人应按施工合同规定处理合同解除后的有关事宜。

**4.1.3.7 工程信息管理工作**

（1）项目信息是预测项目未来、决策项目实施方案以及追溯项目实施过程的依据，是项目管理的重要基础资源，监理人要全面掌握信息源，灵活运用信息处理工具，收集相关信息资料。监理人必须进行管理的工程信息资料包括但不限于：

1）有关政策文件、法规、技术规范、质量标准等；

2）设计及有关批准文件、图纸会审记录、设计变更设计文件等；

3）招投标文件、工程建设合同、协议、补充协议等；

4）与委托人、发包人、承包人及工程有关单位之间的往来文件；

5）承包人施工组织设计、临时工程设计、方案等资料；

6）各种材料报验、材料、构配件、机械设备的技术资料、检测、试验报告等资料；

7）各种报验、验收、报告、报表、计量、支付、施工记录、现场签证、质量、进度状况记录等资料；

8）监理日记、巡查、旁站记录、工程照片、事故处理资料、关键的检查资料；

9）监理通知、会议记要、备忘录、合同执行情况、监理月报、监理报告、总结、评估等；

10）工序验收、检验批验收、分项验收、分部（或子分部）验收、中间验收、竣工验收资料；

11）消防验收、防疫验收、环保验收、装修室内辐射/空气等专项验收资料；

12）监理制度、规定与管理办法等内部文件；

13）安全、文明生产控制资料等。

（2）建立信息管理制度，严格信息采集、编排、查阅、归档保存的管理办法，由专人实施。监理资料的管理必须满足以下要求：

1）监理资料必须及时整理、真实完整、分类有序。

2）监理资料的管理应由总监理工程师负责，并指定专人具体实施。

3）监理资料应在各阶段监理工作结束后及时整理归档。

4）监理档案的编制及保存应按有关规定执行。

**4.1.3.8 工程项目沟通与协调**

（1）建立项目沟通与协调管理系统，健全各项制度，并本着“严格守法、遵守公德”的原则，以维护各相关方的利益为前提，应用先进、实用的方法和手段，有效解决项目实施过程中的问题。

（2）制定项目沟通管理计划，按内容划分主要有：施工进度、质量、安全、成本、资金、环保、设计变更、索赔、材料供应、设备使用、人力资源、文明工地建设、思想政治工作等；按时间划分主要有：项目管理实施规划、年度计划、半年计划、季度计划、月计划、旬计划、周计划等。

（3）项目沟通管理计划明确沟通的具体内容、对象、方式、目标、责任人、完成时间、奖罚措施等，并定期或不定期地进行检查、考核和评价，确保沟通计划落到实处。

（4）对项目实施各阶段出现的矛盾和问题，根据沟通与协调的进展情况和结果，按程序要求通过各种方式及时将信息反馈给各相关方，实现共享，提高沟通与协调的效果。通过有效地计划、组织和协调，监督相关各方履行各自的职责，协调参与工程建设各方关系，充分利用各方优势为本工程建设服务。

（5）定期组织召开委托人、发包人、设计、监理、质监站、安监站、承包人参加的工地现场会，协调施工过程中出现的各种矛盾和问题，会前一天，就质量、安全、进度、资金、技术、材料等需要协调的问题等议题征求意见，分送有关单位，以便会前做好充分准备，会后写出会议纪要发与会各单位，并督促执行。

（6）在质量、工期方面的事项委托人与发包人意见不一致时，在不违反工程质量安全管理法律法规的前提下，监理人应以委托人的意见为准。

（7）妥善处理各分项工程之间的施工配合，要求各承包人提出需要配合的问题，如施工场地的要求、施工用水、用电、交叉作业的相互影响，施工收口处理、建筑成品保护要求及需要采取的配合措施等。

**4.1.3.9 环境管理工作**

监理人应对施工过程中影响环境的活动进行监督管理，以满足相关的法律法规对环境保护的要求。监理人环境管理工作的主要工作内容如下：

（1）制定相关的监督检查工作的程序及制度提交委托人、发包人及政府相关部门核准；

（2）根据相关的法律、法规、制度及程序等，对工程建设过程中污染环境、破坏生态的行为进行监督管理，如噪声、废气、污水等污染物排放应达标、粉尘控制达标、减少水土流失和生态环境破坏；

（3）对配套的环保工程进行施工监理，如对水处理设施、声屏障、绿化工程、水源保护区的保护等进行监理。

**4.1.3.10 提交监理月报**

监理月报应包括以下内容：

（1）本月工程概况；

（2）本月工程形象进度；

（3）工程进度，包括：

1）本月实际完成情况与计划进度比较；

2）对进度完成情况及采取措施效果的分析。

（4）工程质量，包括：

1）本月工程质量情况分析；

2）本月采取的工程质量措施及效果。

（5）工程计量与工程款支付，包括：

1）工程量审核情况；

2）工程款审批情况及月支付情况；

3）工程款支付情况分析；

4）本月采取的措施及效果。

（6）合同其他事项的处理情况，包括：

1）工程变更；

2）工程延期；

3）费用索赔。

（7）本月职业健康安全及环境等情况的综合评价及相关意见或建议。

（8）本月监理工作小结，包括：

1）对本月进度、质量、工程款支付、安全文明施工等方面情况的综合评价；

2）本月监理工作情况；

3）有关本工程的意见和建议；

4）下月监理工作的重点。

监理月报应由总监理工程师组织编制及签认，签认后报委托人、发包人和本监理人总部。

**4.1.3.11 施工阶段的其他监理工作**

（1）工地例会

1）在施工过程中，总监理工程师应定期主持召开工地例会。工地例会应按委托人（或发包人）提供的例会细则执行。会议纪要应由监理人负责起草，并经与会各方代表会签。

2）工地例会应包括以下主要内容：

① 检查上次例会议定事项的落实情况，分析未完事项原因；

② 检查分析工程项目进度计划完成情况，提出下一阶段进度目标及其落实措施；

③ 检查分析工程项目质量状况，针对存在的质量问题提出改进措施；

④ 检查工程量核定及工程款支付情况；

⑤ 检讨工作联系单的相关内容的执行情况，解决需要协调的有关事项；

⑥ 本月职业健康安全及环境、文明施工等方面的综合情况，解决需要协调的有关事项。

⑦ 其他有关事宜。

3）总监理工程师或专业监理工程师应根据需要及时组织专题会议，解决施工过程中的各种专项问题。

4）对于工地例会上提出的有关设计问题，监理人应积极把关控制，不应随意对相关问题做出定论。工地例会上的相关结论必须以设计变更的方式确定后方可实施。

（2）工程暂停及复工的相关工作

1）总监理工程师在签发工程暂停令时，应根据暂停工程的影响范围和影响程度，按照施工合同和委托监理合同的约定签发。

2）在发生下列情况之一时，总监理工程师可签发工程暂停令：

① 委托人及发包人共同同意暂停施工且工程需要暂停施工；

② 为了保证工程质量而需要进行停工处理；

③ 施工出现了安全隐患，总监理工程师认为有必要停工以消除隐患；

④ 发生了必须暂时停止施工的紧急事件；

⑤ 承包人未经许可擅自施工或拒绝监理人管理。

3）总监理工程师在签发工程暂停令时，应根据停工原因的影响范围和影响程度，确定工程项目停工范围。

4）由于非承包人且非上述第2）-②、③、④、⑤项原因时，总监理工程师在签发工程暂停令之前，应就有关工期和费用等事宜与承包人进行协商。

5）由于委托人、发包人原因或其他非承包人原因导致工程暂停时，监理人应如实记录所发生的实际情况。总监理工程师应在施工暂停原因消失、具备复工条件时，及时签署工程复工报审表，指令承包人继续施工。

6）由于承包人原因导致工程暂停，在具备恢复施工条件时，监理人应审查承包人报送的复工申请及有关材料，同意后由总监理工程师签署工程复工报审表，指令承包人继续施工。

7）总监理工程师在签发工程暂停令到签发工程复工报审表之间的时间内，应会同有关各方按照施工合同的约定，处理因工程暂停引起的与工期、费用等有关的问题。

（3）工程延期及工程延误的处理工作

1）当承包人提出工程延期要求符合施工合同文件的规定条件时，监理人应予以受理。

2）当影响工期事件具有持续性时，监理人可在收到承包人提交的阶段性工程延期申请表并经过审查后，先由总监理工程师签署工程临时延期审批表并通报委托人及发包人。当承包人提交最终的工程延期申请表后，监理人应复查工程延期及临时延期情况，由总监理工程师签署工程最终延期审批表后报发包人及委托人，由委托人最后签认。

3）监理人在作出临时工程延期批准或最终的工程延期批准之前，均应与委托人和承包人进行协商。

4）监理人在审查工程延期时，应依下列情况确定批准工程延期的时间：

① 施工合同中有关工程延期的约定；

② 工期拖延和影响工期事件的事实和程度；

③ 影响工期事件对工期影响的量化程度。

5）工程延期造成承包人提出费用索赔时，监理人应按本条第4.1.3.6-（10）-1）项的约定处理。

6）当承包人未能按照施工合同要求的工期竣工交付造成工期延误时，监理人应按施工合同规定从承包人应得款项中扣除误期损害赔偿费。

**4.1.4 工程竣工验收阶段及竣工结算阶段的监理工作（包括但不限于以下内容）**

**4.1.4.1** 工程收尾阶段包括竣工扫尾、验收、整改、移交、结算、考核评价等方面的管理。监理人应制定工作计划，提出各项管理要求。工程收尾阶段管理应包括以下内容：

（1）项目的竣工扫尾；

（2）项目的竣工验收、整改及移交；

（3）项目的竣工结算；

（4）项目的回访维护；

（5）项目的考核评价。

**4.1.4.2 竣工验收**

（1）总监理工程师应组织专业监理工程师，依据有关法律、法规、工程建设强制性标准、设计文件及施工合同，对承包人报送的竣工资料进行审查，并对工程质量进行竣工预验收。对存在的问题，应及时要求承包人整改。整改完毕由总监理工

程师签署工程竣工报验单，并应在此基础上提出工程质量评估报告。工程质量评估报告应经总监理工程师和监理人技术负责人审核签字。

（2）监理人应负责组织系统联动调试、试运行及各专项验收及检测。监理人应参加由委托人、发包人共同组织的竣工验收，并提供相关监理资料。对验收中提出的整改问题，监理人应要求承包人进行整改。工程质量符合要求，由总监理工程师会同参加验收的各方签署竣工验收报告。

（3）组织或协助委托人、承包人对项目进行移交。

（4）根据现场的实际竣工情况对承包人提交的竣工图纸（包括设备移交资料等）进行复核确认。

**4.1.4.3 审核竣工结算**

（1）结算的总体要求

监理人应根据有关合同约定及工程进展的实际情况，于竣工后2周内编制工程竣工结算计划报发包人批准后实施。监理人负责组织有关单位按核准的结算计划中的时间要求提交竣工结算书及竣工结算资料。监理人须根据发包人的要求审核承包人提交的工程结算书，确保工程结算资料的完整性，并对其提交给发包人的结算审核结果负责。工程结算以单个施工合同为结算对象，监理人应在完成全部合同结算的审核后形成结算汇总。总监理工程师应对监理人提交的《竣工结算审核意见书》进行签认并对由其审核的结算金额的准确性负责。

（2）工程结算资料必须实事求是、完整、真实准确，工程资料的主要内容包括：

1）合同（组成包括：协议书、中标通知书或委托书、投标文件澄清纪要、投标文件及其附件、合同专用条款、合同通用条款、招标文件及补遗书、本合同履行期间合同各方间签订的补充合同（协议）、其它）；

2）结算书及电子文档；

3）招标图纸及竣工图纸；

4）图纸会审（交底）的会议纪要；

5）工程量计算书（或钢筋抽料表）及电子文档；

6）工程变更图纸、变更指令及工程变更申报审批表；

7）施工现场变更签证及工程变更申报审批表；

8）工程竣工验收证明；

9）开、竣工报告；

10）中间计量资料；

11）其它竣工结算资料。

（3）委托人结算审核过程中的相关工作

1）监理人应积极组织并督促承包人配合发包人对本工程结算书（结算资料）的审核工作，以推动结算工作的顺利进行。

2）监理人应按发包人要求，派出相关人员参加发包人组织的针对本工程结算审核工作的相关会议（如结算工作会议、结算工程量核对会议等）。

3）监理人应根据发包人对本工程结算提出的意见，向发包人提出解决本工程结算争议的合理建议。

**4.1.4.4 提交监理工作总结**

监理工作结束时，监理人应向委托人及发包人提交监理工作总结。监理工作总结包括但不限于以下内容：

（1）工程概况；

（2）监理组织机构、监理人员和投入的监理设施；

（3）监理合同履行情况；

（4）监理工作成效；

（5）施工过程中出现的问题及其处理情况和建议；

（6）工程照片（有必要时）。

**4.1.5 工程质量保修期的监理工作**

（1）监理人应依据委托监理合同约定的工程质量保修期监理工作的时间、范围和内容开展工作。

（2）承担质量保修期监理工作时，监理人应安排监理人员对委托人（或发包人）提出的工程质量缺陷进行检查和记录，对承包人进行修复的工程质量进行验收，合格后予以签认。

（3）监理人员应对工程质量缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，对非承包人原因造成的工程质量缺陷，监理人员应核实修复工程的费用和签署工程款支付证书，并报发包人及委托人。

**4.2 项目监理机构**

**4.2.1 项目监理机构**

（1）监理人必须在施工现场建立项目监理机构。项目监理机构在完成委托监理合同约定的监理工作后可撤离施工现场。

（2）监理人必须在委托人发出进场通知后，按委托人具体的要求进场，并立即开始履行本合同约定的服务。监理人必须按照其投标文件和监理规划的承诺，足额、按时派驻监理人员和投入设备（见合同附件3、附件4、附件5）。

（3）监理人须严格按照投标承诺配备总监理工程师、总监理工程师代表、专业监理工程师和监理员，具体人员配置见合同附件3。

（4）项目监理机构的监理人员应专业配套、数量满足工程项目监理工作的需要，保证足够的监理人员从事要求的施工准备期至工程收尾、工程整改、工程竣工、工程移交、工程结算、工程竣工备案、工程质量保修期的监理工作，各阶段人员需求详见合同附件4。

（5）监理人派驻到项目所在地履行监理服务的监理人员，必须常驻现场。

（6）委托人将监理人的人员落实、驻场人员的到位作为监理管理工作考核的内容之一。如监理人的人员投入、驻场工作的安排、落实，未能达到合同要求，委托人将严格按本合同的相关约定作出处理。

（7）监理人必须保证参与本项目监理人员的稳定性，未征得委托人同意不可撤换，否则必须承担相应责任。监理人因工作安排或其他原因，需要更换派驻到项目所在地履行监理服务的主要监理人员的，应事先得到委托人的同意。

（8）委托人有权以书面形式要求监理人更换不能按照本合同约定履行监理服务的派驻人员。

（9）即使是委托人要求或同意更换的监理人员，其替代人员的资质仍应得到委托人的认可。由于更换人员引起的费用由监理人承担。

（10）监理工程师在本监理合同授权范围内行使合同规定的权利，履行相应的职责。

（12）如委托人认为监理人员的数量、监理人员的业务水平、监理人员的专业配置不能满足监理工作所需时，委托人有权另行聘请符合工作需要的监理人员；所聘请监理人员的工资已包括在本合同监理酬金内，此费用由监理人向所聘监理人员支付。必要时委托人有权从本合同监理酬金中直接支付。

（13）委托人根据工程推进实际情况，有权要求监理人的项目负责人必须调用其资源保证落实本项目监理工作。

（14）监理人应对其驻地监理人员的人身安全承担责任。

（15）监理人应于委托监理合同签订后十天内将项目监理机构的组织形式、人员构成及对总监理工程师的任命书面通知委托人。当总监理工程师需要调整时，监理人应征事先书面征得得委托人的同意；当专业监理工程师需要调整时，总监理工程师应书面通知委托人和承包人。

（16）监理人应按照广州市建设行政主管部门现行要求为监理人员办理平安卡。

**4.2.2 总监理工程师的委派和指令**

（1）总监理工程师可以授权监理人员负责执行其指派的一项或多项监管工作。总监理工程师应将这些监理人员的姓名及其授权范围通知承包人。被授权的监理人员在授权范围内发出的指令视为已得到总监理工程师的同意，与总监理工程师发出的指令具有同等效力。总监理工程师撤销对监理人员某项授权的，应将撤销授权的决定及时通知承包人。

（2）除特别指明外，监理人员对承包人的任何工作、工程或其采用的材料和工程设备未提出否定意见的，不应视为已获批准，也不影响总监理工程师或监理人员在以后拒绝该项工作、工程、材料或工程设备的权利。

（3）总监理工程师应按相关合同的约定向承包人发出指令，总监理工程师的指令应盖有监理人授权的施工场地机构章，并由总监理工程师或总监理工程师按上述（1）项约定授权的监理人员签字。

（4）承包人收到总监理工程师按上述（3）项约定作出的指令后应遵照执行。承包人对总监理工程师的指令有异议的，可向总监理工程师提出书面意见，但应先遵照执行。总监理工程师研究承包人的书面意见后，应在48小时内对该指令予以确认、更改或撤销，并通知承包人。若总监理工程师再次决定继续执行原指令，承包人应遵照执行，承包人如仍有异议，可报委托人（或依委托人指示报发包人）裁决。

（5）在紧急情况下，总监理工程师或被授权的监理人员可以当场发出口头指令，承包人应遵照执行。监理人应在发出口头指令后24小时内发出书面指令予以确认。

（6）除合同另有约定外，承包人只从总监理工程师或按上述（1）项被授权的监理人员处取得指令。

（7）由于总监理工程师未能按合同约定履行职责或总监理工程师指令错误而延误工期的，工期顺延情形只适用于一般节点工期。

**第五条　监理人义务**

**5.1** 监理人应对其派驻的监理机构在监理业务范围内的工作全面负责，并提供一切必要的支持。

**5.2** 监理人在本合同履行期内必须接受委托人有关项目管理机构职权规定的约束，监理人应对提供给本项目服务的人员经常进行检查、指导、管理及后方支持，对他们完成的服务承担责任。

**5.3** 监理人必须在收到图纸、勘察资料等技术文件后14个日内向委托人及发包人提供针对本工程特点、重点、难点的《监理规划》、相应的《监理实施细则》，经委托人审核批准后执行，委托人以此具体考核监理人的监理工作。如委托人要求监理人对《监理规划》等进行调整，监理人必须在3个日内完成调整并报委托人审批。

**5.4** 委托人委托监理人代表委托人组织施工前期手续的办理工作，直至具备施工条件。委托人委托监理人承担本工程范围内的协调管理工作，包括工程施工的进场、设计、退场、质量、进度及其他相关工作。

**5.5** 监理工程师在本工程中，对工程质量、投资与进度进行控制，办理合同约定的各项手续。监理工程师在办理各种手续时，不得扣压和延误。

**5.6** 在任何情况下（包括合同另有约定的情况），凡涉及工程变更、工程量增减、议价、索赔、处理事故、改变工期、改变技术标准、改变重大施工方案等及一切有关费用的问题，均需与委托人共同商定，报委托人批准。

**5.7** 本工程质量实行承包人自检、监理人、发包人、委托人和政府监督的多级管理体制。对工程质量出现问题返工而造成的一切经济和工期损失，由承包人承担，并按合同约定承担相应的违约责任。监理人根据本合同约定承担相应的责任。监理人对某一分部或分项工程的认可不影响政府监督机构或委托人在事后的否定。

**5.8** 监理人应尽一切努力，高效又经济地按照合同约定及行业通常接受的技术和惯例履行服务，遵守正确的管理和工程惯例，使用适当的先进技术和安全有效的设备、仪器、材料和方法，就与施工合同中服务有关的事宜，监理人始终作为委托人的忠实顾问，认真、充分履行其监理职责。在与承包人的交往中维护委托人的合法利益，力争使其服务达到委托人满意。同时，监理人应向发包人按本合同约定履行作为项目监理人的职责和义务（包括违约造成的赔偿责任）。如委托人与发包人意见不一致，在不违反技术规范及法律规定的情况下，监理人应按委托人的意见履行监理职责，处理职责范围内的事务。本合同约定监理人应向委托人承担的义务但未明确须同时向发包人承担的，如委托人认为有必要时，委托人有权指示监理人同时向发包人承担该义务。

**5.9** 监理人必须不折不扣地履行其工作职责，不得推托或耽误，不能有不履行或不完全履行职务的行为，否则，必须承担相应的违约责任。

**5.10** 对于委托人、发包人及承包人书面提交并要求作出决定的事宜，监理人应在3日内作出书面答复，对影响施工现场进度的事项应在24小时内作出具有明确处理意见的书面答复。

**5.11** 监理人应在签订本合同后7天内向委托人提交履约保证金，履约保证金金额为本合同包干监理酬金的10% 。若履约保证金是以银行保函的形式提供，则该履约保函须严格按照本合同附件履约保函格式提供，并要求开具保函的银行将原件加密后交由委托人直接开启并确认（如委托人在确认中遇到困难无法进行时，监理人须要求开具保函的银行给予配合）。若由于工期后延或导致保函失效，则监理人须提前于保函失效之日至少30个工作日，按委托人要求办理延长保函有效期的手续或按原格式补充提交新的同等金额的银行保函，并将相应原件正本提交委托人；否则，委托人有权拒绝支付后续各类款项并有权单方解除合同。委托人将于本项目竣工验收通过且监理人提交符合委托人要求的完整结算资料后二十八天内退还履约保函原件或无息退还履约保证金。

**5.12** 监理人应在监理服务期内，办理派驻到项目所在地人员人身和自备财产的有关保险，保险时间应随服务时间的延长而顺延，并在出险后自行办理索赔。如果监理人不办理上述保险，则应对有关风险及后果自负其责。同时，监理人应该尽一切合理的努力，按委托人可接受的条件对监理人的责任、第三方的责任以及委托人为监理服务提供的财产等进行保险。上述有关费用由监理人承担。

**第九条　外部关系的协调**

委托人根据需要有权指令监理人协调部分外部关系，委托人对此无需支付任何酬金。

**第十条　委托人向监理人提供的文件、资料**

委托人在本合同生效后及时向监理人提供下述文件、资料：

（1）施工图纸及相关说明3套；

（2）监理人完成本合同监理工作所必须的其他文件和资料。

**第十一条　委托人书面答复的时间**

委托人应在7个工作日内对监理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

**第十二条 委托人代表**

委托人代表由委托人委派。

**第十五条 设备设施的提供**

满足本合同约定监理工作需要的办公、交通、通讯、生活等设施全部由监理人自行解决，其费用已包含在监理酬金中。监理人应自行解决食宿，不得与承包人同食同住。监理人不得向委托人索取任何经济补偿。

监理人应根据工程项目类别、规模、技术复杂程度、工程项目所在地的环境条件，按委托监理合同的约定，配备满足监理工作需要的常规检测设备和工具。

监理人应配备足够实施监理工作的计算机辅助管理。

**第十六条 委托人的服务、工作人员的委派**

在监理服务期间，委托人不向监理人提供工作人员和服务人员。

**第十七条 监理人的权利**

监理人可以行使本合同标准条件第十七条约定的其他权利及下列权利：

（1）工程质量与分项分部工程（含隐蔽工程）质量的检验权。未经监理工程师现场检验确认质量的工程，发包人有权拒绝支付工程款。

（2）对完工的分项分部工程的计量权。承包人已完工且要求支付工程款的项目，应首先由监理工程师与承包人共同到现场进行计量。未经监理工程师计量的工程，发包人不予支付工程款。

（3）工程质量事故的调查权和处理建议权。当工程出现质量事故时，监理工程师应组织质量听证会，结合现场调查的结果，提出调查报告和处理建议。

（4）监理人依据本合同约定的权限对承包人在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面实施监管。监理人在行使合同约定的职权时不必事前征得委托人的批准，但监理人行使职权时下列事项必须取得委托人的批准（包括但不限于）：

1）同意本工程任何部分的分包合同；

2）工程款、材料款以及其他费用的支付；

3）施工进度更改或对工程延期的决定；

4）发布变更指令及签发现场签证；

5）确定变更工程和新增工程的单价、费率、价格；

6）承包人提出合理化建议或提出采用新工艺、新材料、新技术，涉及重大设计变更或施工方案调整的（这些变更或调整将改变原设计的基本功能或工期或投资等）。

（5）监理人根据委托人的相关规定（制度、实施细则等）对所本工程范围内的技术督导单位、材料设备管理服务单位进行协调管理。

（6）委托人授权监理人行使的其他职权。

本合同中约定的监理人的权利应当理解为委托人赋予监理人的职权，监理人必须履行，委托人另有要求的除外。

监理人对委托人有关人员（包括委托人授权代表）违规干扰其正常监理工作和吃拿卡要等行为，有权向委托人纪检监察部门投诉或举报。

**第二十五条 监理服务期**

监理服务期从委托人书面通知监理人进场之日起算，至本工程所有保修期结束且按委托人要求办妥竣工结算止，包括本工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、竣工结算阶段和质量保修阶段，监理人须实行全过程监理服务。

其中施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段监理服务期共计暂定48个月（指监理人必须驻场履行监理工作的时间段）；竣工结算阶段监理服务期以委托人要求时间为准；质量保修阶段监理服务期与本工程质量保修时间一致。

竣工结算期：从结算送审到终审。

**第二十六条**　**监理人的违约责任（一）**

**26.1** 监理人违反本合同的约定，应当按约定向委托人承担相应的违约责任，承担违约责任方式包括但不限于：

（1）书面警告。监理人未履行或未按时履行或未按质履行义务或不执行委托人及发包人（含主管人员）的指令时，委托人有权向监理人发出书面警告。监理人必须在书面警告限定的时间内履行义务，否则应承担1次一般违约责任。

（2）一般违约责任。监理人按本合同约定应当承担一般违约责任时，第一次必须向委托人交纳违约金5000元/次；第二次承担同一违约性质的一般违约责任时，监理人应向委托人交纳的违约金为第一次交纳金额的2倍；第三次承担同一违约性质的一般违约责任时，监理人应向委托人交纳的违约金为第一次交纳金额的3倍；以此类推，但每次交纳的金额最高不超过第一次交纳金额的5倍。

（3）严重违约责任。监理人按本合同约定应当承担严重违约责任时，必须向委托人交纳违约金15000元/次。

（4）部分解除合同。委托人依本合同约定向监理人发出部分解除合同的通知后，本合同部分解除即生效。于此情形下，监理人必须在收到委托人部分解除合同通知之日起3日内停止被解除部分的工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，所交接资料必须完整。监理人无特殊原因未在要求期限内完成移交和撤出，或交接资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，且委托人有权视情况全部解除合同。因监理人拒交或延误交接现场工作和有关资料而引致委托人工期延误及其他方面的损失，委托人有权要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出部分解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该部分工程，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

（5）解除合同。委托人依本合同约定向监理人发出解除合同的通知后，本合同即宣告解除。于此情形下，监理人必须在收到委托人解除合同通知之日起3日内停止全部工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，并于完成交接工作当日内离场。监理人应保证所移交的资料齐全完整，监理人无特殊原因未在要求期限内完成移交和离场或所移交的资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，如果引致委托人工期延误和其他方面的损失，委托人将要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该工程，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

（6）赔偿损失。因监理人违约或工作失误给委托人（或发包人）造成损失的，监理人应向委托人（或发包人）赔偿与违约有直接或间接因果关系的所有损失，但损失赔偿总额不应超过该阶段的监理酬金总额。如果损失是由于监理人故意或严重渎职造成的，监理人应承担全部赔偿责任。这里的“阶段”是指本合同双方约定划分的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、竣工结算阶段和质量保修阶段。

**26.2** 监理人累计承担书面警告达3次的，则另行追加一般违约责任1次；监理人累计承担一般违约责任达3次的，则另行追加严重违约责任1次；监理人累计承担严重违约责任达3次或者因监理人原因导致工程进度严重滞后的，委托人有权要求监理人的法定代表人驻场办公，代行项目总监职责，直至委托人满意其监理工作时方可离场。

**26.3** 当监理人违约需向委托人支付违约金或赔偿金时，委托人将从应支付给监理人的监理酬金进度款或履约保证金（或履约保函）中直接扣除，结算时不予退还，监理人不得有异议。同时，委托人保留进一步依法追究监理人有关责任的权利。

**26.4** 当监理人无正当理由而不履行或没有全面且适当履行其相关承诺及监理义务时，委托人有权书面通知监理人，指明其未能履约的内容和委托人要求其承担违约责任的等级。

**26.4.1 监理组织管理方面的违约责任**

（1）监理人承诺主动支持委托人的工作。若无正当理由又未提前向委托人报告且未得到委托人同意的，而对委托人的指令和书面通知，公开或变相拒不执行的，属于违约，监理人承担一般违约1次；监理人因此而再次违约的，每违约一次，监理人承担严重违约责任1次；情节特别严重的，委托人有权单方面部分解除合同或解除合同。同时，监理人还须承担由此造成的一切经济损失。

（2）监理人未按本合同附件3、附件4、附件5建立组织架构、派驻监理人员和投入设备，监理人必须按委托人要求限期整改，并承担相应违约责任。具体约定为：

1）在委托人书面通知监理人进场后3日内，监理人承诺的项目总监不到位，或到位后又离开，造成该岗位空缺的，监理人须向委托人书面解释并保证人员如期到位，承担一般违约责任1次；如果监理人拒不配合，未在委托人提出限期改正的期限内进行整改的，监理人承担严重违约责任1次，委托人有权单方面解除合同，并要求监理人承担由此造成的损失。

2）在委托人书面通知监理人进场后3日内，监理人在投标文件中承诺的主要监理人员（指专业监理工程师、造价工程师及同等级别以上的监理人员）未能足额到位，或到位后又离开，造成该岗位空缺，或未按承诺依时、足额投入有关设备的，监理人应向委托人书面解释并保证人员、设备如期到位；如果监理人拒不配合，未在委托人提出限期改正的期限内进行整改的，监理人承担严重违约责任1次，于此情形下，委托人有权单方面解除合同，并要求监理人承担由此造成的损失。

（3）监理人必须严格按照投标承诺投入监理人员，调换监理人员必须提出书面报告并附上替代人员的所有证明资料，经委托人审核书面同意后才能调换，否则视为该岗位空缺。委托人要求监理人更换监理人员时，监理人在接到委托人通知后三天内安排更换到位，否则，委托人将有权延期支付监理酬金，并由委托人直接聘请，聘请人员所需费用按本合同专用条件第4.2.1-（12）项的约定执行。同时，监理人按下表的约定承担违约责任；情节严重的，委托人有权单方面解除合同。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 违约项目 | 违约金（元/人·次） |
| 1 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换项目总监 | 本合同监理酬金总额的2% |
| 2 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换总监代表 | 本合同监理酬金总额的1% |
| 3 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换专业监理工程师 | 本合同监理酬金总额的0.5% |
| 4 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换造价工程师 | 本合同监理酬金总额的0.5% |

（4）项目总监若需离开施工现场需报委托人批准，在其请假离开的时间段内应书面委托其他驻场监理工程师（需具有相应资质和能力）全权代表其行使职权；否则视为违约，每违约一次，监理人承担一般违约责任1次。

（5）其他监理人员需离开施工现场1日以上需报委托人批准，在其请假离开的时间段内应书面委托其他驻场监理代表全权代表其行使相应职权；否则视为违约，每违约一次，监理人承担一般违约责任1次。

（6）委托人（或发包人）将对驻场监理人员进行考勤。监理人的驻场监理人员非工作原因迟到、早退的，每迟到、早退一人次扣除违约金500元。驻场监理人员必须24小时待岗，所有驻场监理人员的手机在监理服务期间必须24小时保持开机状态，以便委托人随时联系，驻场监理人员不得以休息或未到上班时间为由拒绝为委托人、发包人或承包人服务，否则视为违约，每违约一次，监理人承担一般违约责任1次。如项目总监每月请假日数连续超过3日或累计超过4日，视为违约，监理人承担一般违约责任1次。如其他监理人员每月请假日数连续超过3日或累计超过6日，且请假总人数全月累计超过监理人数的10%，视为违约，监理人承担一般违约责任1次。

正常休息日期间，监理人员在现场的人数不得少于总驻场人数的三分之二，且该期间配备人员必须满足施工现场实际需要，否则，视为违约，监理人承担一般违约责任1次。

（7）委托人要求项目总监、项目总监代表等主要监理人员必须参加的会议，项目总监、总监代表等主要监理人员必须到会。未经委托人同意不到会或未按期到会的，应向委托人说明理由，拒不说明理由的，视为违约，每违约一次，监理人承担一般违约责任1次。

（8）监理人应该定期或不定期组织、主持召开工地例会及各种技术专题会，以及监理大纲、监理规划、监理实施细则和委托人要求必须召开的会议，否则视为违约，每违约一次，监理人承担一般违约责任1次。

**26.4.2** **履行监理职责方面的违约责任**

（1）监理人在自己职责范围内对应当作出决定的事项故意拖延或者不作出明确的处理意见，在委托人书面警告后监理人在整改期限内仍不加以改正的，视为违约，监理人承担一般违约责任1次；因此造成损失的，监理人承担赔偿责任。

（2）监理人对于承包人现场的管理机构人员不到位、擅自离场，管理人员工作能力存在严重不足等存在的问题不进行有效检查、督促、处理，且不向委托人报告的，在委托人书面警告并要求限期改正后，拒不限期改正的，承担1次一般违约责任。

（3）监理人对于承包人未按投标文件所作的承诺投入机械、设备、材料等存在的问题不进行有效检查、督促、处理，且不向委托人报告的，在委托人书面警告并要求限期改正后，拒不限期改正的，承担1次一般违约责任。

（4）监理人对于承包人每次进场材料不进行检查和登记，或者对已进场的材料不按有关规定及时进行抽查、送检的，承担一般违约责任1次；如因此出现不合格材料使用于工程建设并造成质量缺陷的，监理人承担一般违约责任1次；如因此出现质量事故或经济损失达10万元/次以上的，监理人承担严重违约责任1次；如因此造成重大质量安全事故（按国家规定界定）的，委托人有权视情况的严重程度部分解除合同或解除合同，同时，委托人保留追究监理人的其他法律责任的权利。

（5）监理人在编制项目实施细则中，应按监理规范列明需监理人旁站的工序，并应得到委托人的批准。工程施工过程中，需要监理人进行旁站监督的，监理人没有到场，或者到场后没有进行监督，或发现质量问题后没有及时处理，且没有向委托人报告，在委托人书面警告并要求限期改正后，拒不限期改正的，承担一般违约责任1次。

（6）监理人不按本合同专用条件第5.12款的约定办理有关保险事宜的，在委托人书面警告并要求限期改正后，监理人拒不限期改正的，承担严重违约责任1次，并承担由此产生的一切后果。

（7）监理人对承包人的施工质量应每月定期或不定期组织大检查并同时定期组织召开质量会议，将质量检查的情况报告委托人及发包人。承包人的施工质量经监理人检验为合格，但经委托人（或发包人）或工程质量监督机构抽查，发现存在质量不合格或未按设计要求和有关规范进行施工情形的，监理人承担一般违约1次；情节严重的，监理人承担严重违约责任1次。同时，监理人应赔偿委托人的经济损失。

（8）由于监理人应当预见而未能及时预见，或已经预见但未及时向委托人报告，或未及时提出有效的整改措施，或未及时向承包人发出整改通知并积极督促承包人实施整改而对整个工程的按期完工不能起到有效监管作用，致使工程施工的关键线路工期比计划滞后3日（含3日）以上的，监理人承担一般违约责任1次；出现关键工期滞后5日（含5日）以上的，监理人承担严重违约责任1次；出现关键线路工期滞后10日（含10日）以上的，委托人有权部分解除合同或解除合同。

（9）对于承包人提交的现场签证资料，监理人没有准确、真实的现场原始记录或不进行现场复核即予签认，致使签认的文件有错误的，监理人应立即纠正，并承担一般违约责任1次；由于该签证错误因此可能给委托人（或发包人）造成10万元（含10万元）以上的直接经济损失的，监理人承担严重违约责任1次，如果这种经济损失是由于监理人故意造成的，则按本合同专用条件第26.1-（6）项处理。

对于现场签证（含工程数量、单价等）未经过注册造价工程师审核即报送委托人（或发包人），或者虽经过注册造价工程师审核但未在规定时间内报送委托人（或发包人）的，监理人应限期改正；以上情形累计出现2次的，监理人承担一般违约责任1次。

（10）监理人对承包人提交的施工方案、设计变更等技术文件中明显不符合现场实际的部分，或者与招投标文件不符，会引起委托人（或发包人）投资增加和工期延误的部分，不进行认真审核、不进行优化就给予同意的，应限期改正，并承担一般违约责任1次；情节严重的，承担严重违约责任1次。

监理人对承包人提交的施工方案、设计变更等技术文件，应当在5日内予以批复；须转报委托人及发包人审批的，监理人应在5日内出具审核意见报委托人及发包人。由于监理人未及时批复而影响工程进度或者工程质量的，监理人承担严重违约责任1次；须转报委托人及发包人审批的，监理人未在5日内报委托人及发包人或未出具审核意见的，应限期改正，承担一般违约责任1次。

承包人提交给监理人审核的资料或文件存在错误须承包人改正的，监理人应将所有错误一次性要求承包人改正。监理人要求承包人反复修改拖延时间的，在委托人书面警告并要求限期改正后，监理人拒不限期改正的，承担一般违约责任1次。

（11）监理人应当按时对承包人的申请计量事项予以审批，申请计量事项在正常情况下应在**\_5\_**个工作日内完成审批；监理人对申请计量事项的真实性、准确性负责；监理人派驻的专业工程师应对承包人提交的计量报表认真审核并予以确认。监理人对不合格工程却同意计量，或者计量数量严重不实、资料不齐全却同意计量的，应立即改正，承担一般违约责任1次；情节严重的，承担严重违约责任1次；给委托人及发包人造成损失的，应当赔偿损失。

（12）监理人对于承包人提交的请款报告，不按实际完成的工作量进行审核，或不按本合同要求签署拨款意见的，应限期改正；累计出现达2次的，承担一般违约责任1次；如造成发包人超形象进度、超合同支付工程款达10万元（含10万元）以上，或监理人审核的当期支付金额与经过发包人复核的实际应付金额存在正负10％以上误差的，承担一般违约责任1次，情节严重的，承担严重违约责任1次；若由此给发包人造成10万元（含10万元）以上损失的，监理人应当赔偿发包人的损失，委托人将视情况部分解除合同或解除合同。

（13）监理人同时发生本合同专用条件第26.4.2-（9）、（10）、（11）、（12）项约定的违约行为且情节严重的，视为监理人和承包人串通作假，委托人有权单方解除合同；因此造成委托人损失的，委托人有权按本合同专用条件第26.1-（6）项的约定要求监理人承担赔偿责任。

（14）监理人应设立专职的职业健康安全与环境管理人员，督促承包人建立安全生产保障体系，并要求承包人或分包人设立专职安全员，将安全责任制度落实到人；监理人应每月定期或不定期组织安全文明施工大检查，并将检查结果向委托人、发包人报告。对于承包人没有按投标承诺做好安全文明施工措施，或没有按有关规定进行安全生产，或存在安全隐患等问题，监理人未及时发现，或发现后不督促承包人进行整改，不作及时处理并及时向委托人、发包人报告，在委托人、发包人书面警告并要求限期改正后，监理人拒不限期改正的，承担一般违约责任1次；因此而发生安全生产事故，或被上级主管部门通报批评，或被新闻媒体曝光的，监理人承担严重违约责任1次；情节严重的，委托人有权部分解除合同或解除合同；因此而发生重大安全质量事故（按国家及本合同有关规定界定）的，监理人承担赔偿责任，赔偿金为本合同监理酬金的1%～5%。

（15）由于下列原因，使本工程在投资、工期、质量等方面给委托人、发包人造成损失的，监理人承担赔偿，但累计赔偿总额不应超过本合同监理酬金总额（除去税金）：

1）在施工过程中，监理人发出错误指令；

2）监理人越权审批设计变更；

3）其他因监理人自身失误或失职。

具体约定为：

① 由于监理人上述原因致使工程投资额较原计划投资额增加的，委托人将根据该增加额双倍扣减与之相应比例的监理酬金；若增加工程投资比例超过原计划投资额的20%时，委托人有权单方解除本合同，并要求监理人赔偿委托人、发包人由此遭受的实际损失中的50%。

② 因监理人责任导致工期延误，其中分段工期延误日数占该段总工期的30%时，则委托人有权扣除该分段工程监理酬金的60%；分段工期延误日数达到该段总工期的50%时，则委托人有权单方解除本合同。因监理人责任导致工程竣工拖延的，依据拖延的日数，监理人应每日按监理酬金总额的1%向委托人支付违约金。由于监理人责任导致工期延误，致使委托人、发包人要承担赔偿第三方责任的，监理人承担赔偿委托人、发包人由此遭受的实际损失中的50%。

③ 因监理人责任造成质量事故，需要返工的，监理人承担严重违约责任1次，由委托人双倍扣减该部分的监理酬金，同时监理人应赔偿委托人的实际损失；情节严重的，委托人有权单方面解除合同，并有权要求监理人赔偿委托人由此遭受的经济损失。

④ 因监理人责任导致工程（含各分部、单位及整体工程，下同）质量一次性验收不符合质量目标的，委托人按相应工程占总工程的比例扣除监理人监理酬金；若导致工程质量一次性验收不合格而造成委托人的直接损失达100万元以上时，委托人有权单方解除本合同并要求监理人赔偿相应经济损失。

（16）监理人提供的《监理规划》和相应的《监理实施细则》，经委托人或发包人审核认为未能针对本工程特点、难点和重点，需要退回修改的，若连续两次修改后仍未能达到委托人、发包人要求的，监理人应承担一般违约责任1次。

（17）如果监理人在服务期内未能按要求提供本合同约定的监理服务（包括监理人员缺额、监理深度不足及监理资料不齐等）的，委托人有权酌情扣减监理酬金。

（18）对于工程施工过程中出现的工程变更，如当月由委托人（或发包人）确定的工程变更的单价较监理人审定的单价的差值大于正负10%以上的情况累计出现8宗以上，由委托人确定的工程变更的总价较监理人审定的总价的差值大于正负10%以上的情况累计出现3宗以上，监理人承担一般违约责任1次。

（19）因监理人原因，造成竣工图纸（包括设备移交资料等）与竣工时现场的实际情况不符，导致相关的工程结算出现偏差的，监理人承担一般违约责任1次；如由此可能给委托人（或发包人）造成直接经济损失10万元（含10万元）以上的，监理人承担严重违约责任1次；如该经济损失是监理人故意造成的，则按本合同专用条件第26.1-（6）项执行。

（20）对于承包人不按合同约定提交分项工程的结算文件，监理人不按合同约定采取有效措施或未及时向委托人及发包人报告的，监理人承担一般违约责任1次。

（21）监理人根据合同约定对承包人提交的工程结算书（结算资料）进行全面审核，如委托人终审结算金额相较于监理人审定结算金额的核减率大于或等于10%的，则监理人向委托人支付包干监理酬金1%的违约金；核减率大于或等于15%的；则监理人向委托人支付包干监理酬金2%的违约金。

（22）质量保修阶段的监理酬金支付与缺陷责任期内防水工程的质量情况挂钩。在缺陷责任期内，如出现因施工单位防水工程质量问题导致建筑物渗水、漏水的，经维修后同一部位再次发生渗漏的，或渗漏水严重造成业主单位（或使用单位）损失的，每出现一次，监理人应按合同约定承担一次严重违约责任，同时，在缺陷责任期界满时委托人仅支付质量保修阶段监理酬金的50%，剩余50%的质量保修阶段监理酬金在防水工程质保期（5年）届满后再支付。

**26.4.3** **其他方面的违约责任**

（1）监理人必须加强对监理人员职业操守、廉政建设的培训和教育，本项目监理人员需共同遵守监理人员职业道德守则，并严格遵守以下规定：

1）禁止向委托人、发包人及承包人推销材料、设备，或以倾向性、排他性变相推销；

2）禁止与承包人串通，对不合格材料、产品、工程进行包庇及验收；

3）禁止与承包人串通，对材料用量、工程量进行虚假签认；

4）禁止与承包人串通，不合理提高施工难度及增加材料用量，以增大施工费用，获取不正当收益。

5）禁止接受承包人的请吃送礼或变相受礼；

6）禁止向承包人介绍分包或推销材料、设备等；

7）禁止故意刁难承包人以谋取私利，损害委托人、发包人的合法利益。

凡违反以上任一项约定者，一经查实，监理人应立即清退该监理人员，承担严重违约责任 1次；情节严重的，委托人有权部分解除合同或解除合同，向有关部门反映情况，追究监理人及有关责任人相关责任，要求赔偿相应损失，同时将上述违反职业道德的行为通过新闻媒体公诸于众，甚至移交司法机关处理。

（2）监理人违约行为的直接责任人，其行为致使监理人承担严重违约责任（或相当于严重违约责任）1次，或主管人员因其下属的行为致使监理人承担严重违约责任（或相当于严重违约责任）累计次数达到3次，委托人认为该直接责任人或主管人员已不适于继续担任本工程的监理工作的，有权要求监理人限期更换该人员。于此情形下，监理人应无条件接受，并承担由此引起的后果及费用；如监理人拒不执行，则自向监理人发出更换要求7日后起算，委托人可认为该岗位已空缺，并按本合同专用条件第26.4.1项的约定处理。

（3）除上述约定之外，监理人违反合同约定的其他义务的，均构成违约，委托人有权视具体情况给予监理人书面警告并要求限期改正。于此情形下，若监理人拒不限期改正的，承担一般违约责任1次；情节严重的，承担严重违约责任1次。

**26.5 如监理人对委托人（或发包人）的书面违约处理决定拒不签收，视为严重违约一次。**

**26.6 监理人违约责任的认定方式及送达程序**

**26.6.1** 认定方式：以委托人（或发包人）发出的通知、通报、会议纪要等书面文件确定的内容为准。

**26.6.2** 送达程序：委托人通过下列方式之一将书面违约处理决定送达监理人：

（1）监理人现场管理机构工作人员签收；

（2）监理人其他工作人员签收；

**26.6.3** 委托人以书面形式作出的违约处理决定一经送达监理人立即生效。监理人如有足够证据证明不应由其承担违约责任的，应在收到违约处理决定后3天内以书面形式向委托人提出异议并附上有关证据。委托人在收到监理人的异议后15天内审核完毕，作出书面决定并通知监理人。

**第二十七条 监理人的违约责任（二）**

双方一致同意不适用本合同标准条件第二十七条的约定。监理人对承包人违反合同约定的质量、安全、文明施工等方面的要求时，监理人应按照本合同专用条件第26.4.2款的有关约定承担违约责任，除非有充分的证据证明监理人严格履行了本合同的责任和义务且上述问题的发生仅为承包人自身原因所致。

**第二十九条** **委托人的违约责任**

**29.1** 因委托人原因给监理人造成损失的，在监理人能够提交足够证据并经查证属实的情况下，委托人应赔偿其直接经济损失。

**29.2**因发包人原因给监理人造成损失的，由监理人向发包人追究相关责任和损失，委托人就此不承担任何责任。

**第三十一条 监理人的延期服务**

在本合同约定的监理范围内，非因监理人原因造成工程实际施工工期延长且致使监理服务期出现延长，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人及发包人，经委托人书面同意，监理人的责任期可相应延长，相应附加监理酬金按本合同专用条件第三十八条执行。

**第三十二条 监理人无法履约或部分履约**

双方一致同意不适用本合同标准条件第三十二条的约定。在实际情况发生变化，非监理人原因使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即书面通知委托人及发包人，该监理服务期应予延长。当恢复执行监理业务时，监理人应当立即恢复执行监理业务，并不得要求任何额外的费用及任何形式的补偿。

**第三十三条 合同有效期**

双方一致同意不适用本合同标准条件第三十三条的约定。本合同的有效期一直至本工程保修期届满、竣工结算完成且双方的责任、义务履行完毕时才终止。

**第三十四条 合同的变更或解除**

双方一致同意不适用本合同标准条件第三十四条的约定。委托人根据本合同的约定单方面部分或全部解除本合同的，自委托人书面通知监理人时起部分或全部解除本合同即生效。

本合同的变更（包括服务范围的变更）只能以双方书面同意的方式进行。委托人有调整局部服务范围的权利，即部分解除或部分增加服务范围。

**第三十五条 标准条款第三十五条不适用**

双方一致同意不适用本合同标准条件第三十五条的约定。

**第三十六条 标准条款第三十六条不适用**

双方一致同意不适用本合同标准条件第三十六条的约定。当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，按本合同专用条件第二十六条的约定处理。

**第三十八条 监理酬金的计取及支付**

双方一致同意监理酬金的计取及支付按以下约定执行：

**38.1 监理酬金的计取**

**38.1.1**本合同包干监理酬金（中标价的90%）为人民币 万元。如遇国家税务政策法规变化，不含税价保持不变，税款部分按相关规定进行调整。该监理酬金已包括监理人为完成本合同约定的全部监理工作所需的人工费、检测设备费、管理费、风险费、利润、税金、保险费及合同明示或暗示的所有一切风险、责任和义务等所有的服务费用，并综合考虑了本合同执行期间可能遇到的物价或监理收费标准变动等各类因素。除本合同另有约定外，委托人无需另行向监理人支付其他任何费用。本合同为固定总价合同，除合同另有约定外，发包人无需另行向监理人支付其他任何费用，执行期间合同总价不变。

本工程实施期间如遇工程量增加、设计变更、签证或建设规模、建筑标准发生变化等原因所造成监理服务范围、内容变化增加且导致正常监理服务期延长的，则委托人按本合同专业条件第38.1.2条执行，除此之外，上述监理酬金在任何情况均不予增加。

**38.1.2**在本工程实施期间内，如因工程量增加、设计变更、签证或建设规模、建筑标准发生变化等原因造成工程实际施工工期延长且致使施工准备阶段、施工阶段、竣工验收三个阶段的累计监理服务期出现延长，监理人的责任期也应相应延长；服务期延期不超过6个月（含6个月）（即上述三个阶段的累计实际监理服务期≤驻场监理工期+6个月）的，则视为监理人的正常监理服务期，监理人不得要求任何额外费用和任何形式的补偿（即按包干监理酬金进行结算）；超出6个月（即上述三个阶段的累计实际监理服务期＞驻场监理工期+6个月）的，则从第7个月（含第7个月）起视为监理人的附加监理服务期，附加监理服务期的监理服务视为附加监理工作，则经委托人书面确认，按以下标准给予附加监理酬金：

（1）在本工程正常施工且监理单位按招标文件及合同约定投入相应人员的情况下，每月附加监理酬金=包干监理酬金÷（驻场监理工期+6个月）×80%。

（2）当附加监理服务期超过6个月后，委托人在不超出上述每月附加监理酬金标准的前提下另行协商确定附加监理酬金。

本合同所涉及的委托人应支付的全部款项均为含税价。

**38.1.3**在工程实施期间，无论任何原因造成本工程中间停工而导致监理人必须二次或多次进出场等相关费用，委托人均不予另行支付。如遇国家政策变化、政府对本监理工程的计划调整或不可抗力等非委托人原因造成本监理工程停建的，则监理人必须按委托人书面通知终止相应工程监理服务并积极配合委托人做好善后工作，实际监理服务期计至委托人书面要求的退场之日止，监理酬金按如下公式计算：

（1）未出现本合同专用条件第38.1.2条约定的情形时，监理酬金结算金额=委托人审核确认的实际监理服务期×（包干监理酬金÷ 驻场监理工期）

（2）如出现本合同专用条件第38.1.2条约定的情形时，则按该条约定执行。

**38.2 监理酬金的支付**

委托人按复建三期对应的工程节点支付监理酬金进度款，具体方法如下：

**38.2.1施工准备阶段：预付款（无）；**

**38.2.2 施工阶段：**

本项目建安费投资总额暂按约171265.82万元考虑（具体金额以委托人后续书面通知为准），包干监理酬金不因建安费投资总额的变化而调整。委托人根据分批次施工完成情况每二个月办理一次监理服务费支付，支付金额按以下公式计取：（当期完成的工程计量金额÷建安费投资总额）\*监理酬金\*80%。

上述各期进度款的支付条件：监理人提供当期形象进度照片、监理例会会议纪要、监理月报、每月驻场监理人员考勤表、委托人审核确认的完成工程量等资料请款并经委托人书面审核通过。

**38.2.3 竣工验收阶段：**支付至包干监理酬金的 90%，若分期完成验收，则按该期对应工程合同总额所建安费投资总额比例进行支付。

本期进度款支付条件：监理人提供当期形象进度照片、监理例会会议纪要、监理月报、每月驻场监理人员考勤表、委托人审核确认的完成工程量等资料请款并经委托人书面审核通过。

**38.2.4 竣工结算阶段：**支付至结算终审包干监理酬金的94%；

支付至结算终审监理酬金的94%；本期进度款支付条件：监理人按委托人要求完成工程竣工结算审核（含配合结算终审工作），同时完成监理酬金的结算终审。

**38.2.5 工程质量缺陷责任期阶段：**支付结算终审包干监理酬金的6%。

支付条件：监理人在本项目工程质量缺陷责任期履行其监理职责，本项目所有工程保修期满且监理人已按合同约定完成工程质量缺陷责任期的监理工作后，发包人在15个工作日内支付剩余终审包干监理酬金。

**38.3 合同履约奖励机制和支付方式**

本合同履约奖励金（中标价的10%）为 元，如遇国家税务政策法规变化，不含税价保持不变，税款部分按相关规定进行调整。具体奖励及支付原则如下：

**38.3.1工程进度控制奖励金（工程进度控制奖励金占合同履约奖励金的20%，金额为人民币 元）**：监理人在本合同约定范围内按各施工合同约定的关键节点提前完成的，则委托人给予监理人相应的奖励，具体关键节点工期按施工专业承包合同约定执行，每个关键节点的进度控制奖励金按施工合同约定的关键节点个数进行平均分配。

上述任一节点的工程进度控制奖励金在达到相应奖励条件时，监理人应在申请当期监理酬金时一并向发包人提出奖励金申请，并提供相应依据资料及证明文件（含形象进度照片），经发包人审核确认后，该节点奖励金与当期监理酬金一并支付给乙方。如监理人在申请当期监理酬金时未提出奖励金申请的，或发包人审核后要求监理人补充依据资料及证明文件（含形象进度照片）而监理人未能按要求及时补充完善的，视为监理人自行放弃该节点奖励金，且结算时不予计取；如发包人审核奖励金申请后认定不符合奖励要求的，则发包人有权不予支付。

**38.3.2工程质量控制奖励金（工程质量控制奖励金占合同履约奖励金的50%，金额为人民币 元）工程质量控制奖励金具体构成如下：**

**1）工程质量方面（占工程质量控制奖励金的40%，金额为人民币 元）：**本项目按施工合同约定的工程施工质量要求进行管理，每月度由质量监督机构、第三方评估机构或委托人进行质量巡检，如当月未发生质量事故或行政主管部门处罚且巡检达标，则委托人按工程质量控制奖励金的0.8%给予监理人奖励（暂按48个月计算），否则不予支付，累计奖励金额不超过工程质量控制奖励金的40%。如项目完工并通过竣工验收时，扣除工程质量不达标月份不予支付的奖励金后仍剩余工程质量方面工程质量控制奖励金未支付完毕的，剩余部分纳入结算金额一并支付。如项目任一期在竣工验收通过前出现重大质量事故（按国家规定界定）或非委托人原因导致本项目受行政主管部门严重处罚的，则委托人将一次性扣回已支付的工程质量控制奖励金，剩余工程质量控制奖励金将不再支付。

**2）交楼方面（占工程质量控制奖励金的60%，金额为人民币 元；每栋单体的奖励比例按该栋单体计容面积占项目整体计容面积之比乘以60%计算）：住宅**每栋单体按施工合同约定的工程施工质量均达到验收标准且小业主收楼通过率符合条件的，则委托人给予监理人相应的奖励，具体如下：

每一栋单体自委托人发出的收楼通知书中所载明的交楼之日起两个月内，小业主收楼通过率达到90%或以上，委托人按该栋奖励比例向承包人计取奖励金；每一栋单体的小业主收楼通过率达到80%~89%的，委托人按该栋奖励比例的一半向承包人计取奖励金；小业主收楼通过率低于80%的，委托人不给予奖励金。

商业、办公楼、酒店按施工合同约定的工程施工质量均达到验收标准且业主收楼通过率符合条件的，则委托人给予监理人相应的奖励，具体如下：

每一栋单体自委托人发出的收楼通知书中所载明的交楼之日起两个月内，一次性完成收楼的，委托人按该栋奖励比例向承包人计取奖励金；没有一次性完成收楼的，委托人不给予奖励金。

上述工程质量控制奖励在相应交楼或接收手续后由监理人申请当期监理酬金时一并提出，并提供相应依据资料及证明文件，经发包人审核确认后纳入当期监理酬金一并支付给监理人。如监理人在申请当期监理酬金时未提出该期质量控制奖励申请的，或发包人审核后要求监理人补充证明文件而监理人未能按要求及时补充完善的，视为监理人自行放弃该期间的奖励金，且结算时不予计取；如发包人审核奖励金申请后认定不符合奖励要求的，则发包人不予支付。

**38.3.3安全文明控制奖励金（占合同履约奖励金的30%，金额为人民币 元）：**

本项目按施工合同约定对工程施工现场的安全文明措施要求进行管理，每月度由安全质量监督机构、第三方安全评估机构或业主代表进行安全生产检查，如当月未发生安全生产事故或行政主管部门处罚的，则委托人按安全文明控制奖励金2%给予监理人奖励（暂按48个月计算），累计奖励金额不超过安全文明控制奖励金总额。如项目完工并通过竣工验收时，扣除安全文明控制不达标月份不予支付的奖励金后仍剩余安全文明控制奖励金未支付完毕的，则剩余部分金额纳入结算金额一并支付；如项目在竣工验收通过前出现安全生产事故（按国家规定界定）或非委托人原因导致本项目受行政主管部门严重处罚的，则委托人将一次性扣回已支付的全部安全文明控制奖励金，剩余安全文明控制奖励金将不再支付。

上述安全文明控制奖励金由监理人在申请当期监理酬金时一并提出，经发包人审核确认后纳入当期监理酬金一并支付给监理人。如监理人在申请当期监理酬金时未提出该期安全文明控制奖励金申请的，或发包人审核后要求监理人补充证明文件而监理人未能按要求及时补充完善的，视为监理人自行放弃该期间的奖励金，且结算时不予计取；如发包人审核奖励金申请后认定不符合奖励要求的，则发包人不予支付。

**第四十条 合同款项支付的币种**

委托人与监理人双方同意用人民币支付本合同涉及的相关款项。

**第四十一条 监理酬金的支付依据**

双方一致同意不适用本合同标准条件第四十一条的约定。监理人申请各期进度款付款时，须向委托人提交一式四份付款申请和齐全的支付依据材料（详见本合同专用条件第38.2条）。委托人应及时审核确认并在审核确认后10个工作日内向监理人支付，同时监理人须提供10天以内开具的等额合法有效的增值税专用发票。如乙方未按时提供发票，甲方有权暂不支付相应费用，直至乙方提供符合要求的发票，不视为甲方违约。

监理人应就本合同约定之业务向委托人开具真实、合法、有效之发票，若因监理人自身原因或所开票据本身之问题造成委托人日后发生税务风险而产生的经济损失，应由监理人承担，委托人保持进一步提起法律诉讼的权力。

**第四十二条 监理人员外出考察等的费用**

双方一致同意不适用本合同标准条件第四十二条的约定。委托的建设工程施工监理所必要的监理人员出外考察、材料设备复试，其费用支出由监理人负责解决。

**第四十三条 监理范围、监理内容调整的约定**

为了使本项目施工监理工作更合理、有序地进行，委托人有权对本合同约定的监理范围、监理内容作适当的调整，特别是对本合同监理范围内专业性较强的、有特殊要求的施工内容，委托人将视监理人能力、水平等实际情况，保留另行选择专业技术管理服务队伍的权利，但不因此免除本合同监理人应有的义务和责任。监理人必须不折不扣地按照《建设工程施工监理规范》（GB/T50319—2013）的规定对本工程实施全过程监理，不因委托人另行委托了技术督导等技术管理服务单位而减轻或免除监理人的任何责任及义务，并由其负责技术督导等技术管理服务单位的协调管理工作。

**第四十四条 标准条款第四十四条不适用**

双方一致同意不适用本合同标准条件第四十四条的约定。

**第四十八条 争议的解决方式**

因履行本合同发生或与本合同有关的争议，双方当事人应友好协商解决。如在一周内未能解决，委托人可先行单方面作出处理决定，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，但诉讼不影响委托人同其他监理人另行签订监理合同。

（以下无正文）

第四篇 合同附件

附件1：中标通知书

附件2：廉洁协议书

附件3：安全生产协议

附件4：拟投入本项目的项目总监、总监代表及主要监理人员汇总表

## 附件5：项目总监驻场承诺书

附件6：履约保函（格式）

**附件1：中标通知书**

**附件2：**

廉洁协议书

甲方：广州海丝城房地产开发有限公司

乙方：

为了增强甲乙双方依法经营、廉洁从业意识，完善自我约束、自我监督机制，营造守法诚信、廉洁高效的工作环境，防止发生违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉洁自律规定，特订立本廉洁协议书：

第一条 甲、乙双方的共同责任

（一）严格遵守国家关于市场准入、招标投标、工程建设、物资采购、投资并购、国有资产处置等市场经济活动的法律法规制度以及廉洁建设规定。

（二）严格履行合同约定，自觉承担合同义务。

（三）业务活动必须坚持公平、公正、公开和诚实守信的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当利益，损害国家、集体和对方利益，不违反招标投标、工程建设管理、物资采购、投资并购、国有资产处置等方面的规章制度。

（四）建立健全自我制约制度，开展廉洁教育，公布举报电话，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规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向有关纪检监察部门举报。

第二条 甲方的责任：

甲方相关工作人员，在与乙方业务活动的事前、事中、事后，应遵守以下规定：

（一）贯彻落实广州城投城市更新集团有限公司有关党风廉政建设责任制及廉洁从业的规定；

（二）按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动；

（三）不准向乙方泄漏涉及有关业务活动的秘密，不准以谋取非正当利益为目的，擅自与乙方工作人员就业务问题达成利益默契；

（四）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；

（五）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用；

（六）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；

（七）不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与甲方有关的经济活动，不得以任何理由向乙方和相关单位推荐第三方单位；

（八）不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动；

（九）不准违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的内容。

第三条 乙方的责任：

在与甲方业务交往过程中，按照有关法律法规和程序开展工作，严格执行国家的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；

（二）不准以任何理由向甲方负责人及其工作人员赠送回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；

（三）不准以任何理由为甲方、与甲方相关的单位或个人提供高消费宴请及娱乐活动；

（四）不准以任何理由为甲方、与甲方相关的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；

（五）不准接受或暗示为甲方、与甲方相关的单位或个人装修住房、婚丧嫁取、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；

（六）不准以谋取非正当利益为目的，擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契；

（七）发现甲方工作人员有违反本廉洁协议书规定的，应向甲方单位举报（反映）。广州城投城市更新集团有限公司受理部门：纪检室；举报邮箱：ctcgjtjjs@163.com。

第四条 相关责任

（一）甲方有违反本廉洁协议书第一、二条规定的，严格按照管理权限，依据有关法律法规和规章制度给予纪律处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应依法予以赔偿。

（二）乙方违反本廉洁协议书第一、三条规定的，根据招投标等有关规定，对乙方进行处理；甲方有权终止与乙方的合同。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应依法予以赔偿。

（三）乙方违反本廉洁协议书第一、三条规定，发生行贿行为，经有关执纪执法部门或甲方纪检机构查证属实，甲方对乙方实施3年的市场禁入。

第五条 协议书生效及法律效力

（一）本廉洁协议书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力，经双方签字盖章后立即生效。

（二）除非甲乙双方另行签订新的廉洁协议书，否则本廉洁协议书在甲方与乙方存在业务关系期间均对双方产生约束力。

第六条 协议书份数

本廉洁协议书一式 十 份，甲方 七 份，乙方 三 份。

甲乙双方确认在签订本廉洁协议书前已仔细阅读条款内容，甲乙双方对本廉洁协议书所产生的法律责任已清楚知悉并承诺遵守。

甲方（盖章） 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

或 或

委托代理人 委托代理人

**附件3**

**安全生产协议**

建设单位:（以下简称甲方）广州海丝城房地产开发有限公司

监理单位:（以下简称乙方）

为贯彻“安全第一、预防为主、综合管理“的方针，保障施工人员生命安全和身体健康，保护国家企业财产免遭损失，加强施工现场的安全生产工作、杜绝各类安全事故的发生；根据国家有关法律及行政法规，为在施工合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，明确双方的安全生产责任，确保施工安全，特此签订本协议，双方必须严格执行。

一、工程概述：

（一）工程名称：广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务

（二）工程地址：广州黄埔区庙头黄埔东路以南、大同街以西、风度街以东、规划六横路以北。

二、工程项目期限：

按本合同约定执行。

协议内容：

（一）甲方职责：

1、甲方必须认真贯彻国家和上级劳动保护、企业安全生产主管部门颁发的有关安全生产、消防工作的方针、政策，严格执行有关安全生产以及劳动保护法规、条例、规定，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。

2、按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产和安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

3、重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时施工，同时验收，投入使用。

4、定期召开安全生产调度会，及时传达中央及地方有关安全生产的精神。

5、组织对乙方施工现场安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

1. 乙方职责：

1、乙方应严格执行《安全生产法》《建设工程安全生产条例》贯彻执行国家、行业的安全生产、劳动保护和消防工作的法规、条例、规定，遵守企业的各项管理制度，严格遵守安全生产操作规程，将安全生产纳入施工生产全过程。

2、乙方在入场前应建立相应的安全管理体系，由乙方项目负责人组织落实安全生产责任制，设置安全生产管理机构，配备专、兼职安全员组织督促安全生产工作。

3、施工前，乙方应组织召开现场安全生产教育会议，并通知甲方委派有关人员出席会议。介绍施工中有关安全、防火等规章制度及要求，乙方必须检查、督促施工人员严格遵守、认真执行。

4、施工过程中甲方有权随时进行检查，有权制止违章作业，有权对违反安全规定的行为进行处罚或责令乙方施工队伍停工整顿。

5、施工期间，乙方指派 同志负责本工程项目的有关安全、安全措施的落实以及防火工作等；甲方指派 同志负责联系予以协助督促乙方执行有关安全、安全措施以及防火等的落实情况。甲乙双方应经常联系，进行项目安全检查等工作，共同预防事故发生。

6、坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

7、建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按施工人员的1%～3%配备安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

8、乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。

9、乙方必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，参加施工的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船艇驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员，经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。

10、对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备足够的消防设施，所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；乙方不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

11、操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

12、所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

13、施工中采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，施工现场必须具有相关的安全标志牌。

14、乙方必须按照本工程项目特点，组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其它有关规定，及时上报有关部门，并坚持“三不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

四、违约责任

1、如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究责任。

2、乙方的员工在生产过程中违反安全生产规范造成的损害由乙方负责。

五、合同份数

本合同正本一式两份，委托人、监理人各执一份；副本八份，委托人执六份，监理人执二份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收移交后失效。

甲方（盖章） 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

或 或

委托代理人 委托代理人

**附件4**

**拟投入本项目的项目总监、总监代表及主要监理人员汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 专业类别 | 工程阶段 | 数量 | 基本要求 | 备注 |
| 1 | 总监理工程师 | 全期 | 1 | 详见招标公告。 | 按招标公告要求提供证明材料。 |
| 2 | 总监理工程师代表 | 全期 | 1 | 具备注册监理工程师执业证书且其注册专业为房屋建筑工程。 | 需提供注册证扫描件（或电子证书）。 |
| 3 | 土建专业监理工程师 | 全期 | 4 | 专业为建筑或土木工程或相近专业，具备工程师或以上职称。  专业以监理工程师注册证或专业监理工程师证或职称证或毕业证中的专业名称为准。 | 需提供职称证等原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 4 | 市政专业监理工程师 | 全期 | 1 | 专业为市政园林或相近专业，具备工程师或以上职称。  专业以监理工程师注册证或专业监理工程师证或职称证或毕业证中的专业名称为准。 | 需提供职称证等原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 5 | 电气专业监理工程师 | 全期 | 2 | 专业为电气或相近专业，具备工程师或以上职称。  专业以监理工程师注册证或专业监理工程师证或职称证或毕业证中的专业名称为准。 | 需提供职称证等原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 6 | 给排水专业监理工程师 | 全期 | 2 | 专业为给排水或相近专业，具备工程师或以上职称。  专业以监理工程师注册证或专业监理工程师证或职称证或毕业证中的专业名称为准。 | 需提供职称证等原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 7 | 暖通专业监理工程师 | 全期 | 2 | 专业为暖通或相近专业，具备工程师或以上职称。  专业以监理工程师注册证或专业监理工程师证或职称证或毕业证中的专业名称为准。 | 需提供职称证等原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 8 | 安全员 | 全期 | 2 | 具备注册安全工程师证或安全监理员岗位证（或培训证） | 需提供注册证原件清晰扫描件（或电子证书）或岗位证（或培训证）原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 9 | 造价工程师 | 全期 | 2 | 具备一级注册造价工程师资格（其中注册专业为土木建筑工程1人，注册专业为安装工程1人），具备工程师或以上职称。 | 需提供注册证原件清晰扫描件（或电子证书）、职称证原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 10 | 监理员 | 全期 | 6 | 具有注册监理工程师执业证书或专业监理工程师证或监理员岗位证（或培训证）。 | 需提供注册证或专业监理工程师证或岗位证（或培训证）原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 11 | 图档资料管理员 | 全期 | 1 | 具有资料员岗位证（或培训证）。 | 需提供资料员岗位证（或培训证）原件清晰扫描件（或电子证书）。 |
| 总计 |  |  | 24 |  |  |

实施过程中，如果甲方认为人员配备不够，要求增加，乙方应无条件配合，并在一周内将人员安排到位。

**附件5**

### 项目总监驻场承诺书

致（业主）广州海丝城房地产开发有限公司：

本人（姓名） ，监理工程师证书注册编号： ，受（监理人） 有限公司 委派，拟在（项目名称） 广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务 担任总监理工程师一职。为加强本工程的监理工作，保证我公司在中标后严格履行与业主签定的工程建设承包合同，圆满的完成本项工程，我愿就此做出以下承诺：

1．本人作为公司选派的本项目的项目总监，我保证自即日起至项目工程全部竣工并通过验收之日止，自始至终全过程常驻工地现场，代表我公司全面负责本项目现场组织、指挥、管理、协调等工作。并承诺在本项目完成后的合同责任保修期内，根据项目实际保修工作需要也能随时到场负责指挥，安排应做的保修工作。

2．本人保证在项目签订合同之日起至项目全部工程施工验收完成期间只担任此项目的项目总监，不参加其他项目的具体工作，不在其他工程项目中担任实际职务。

3．除非征得业主的书面批准，否则如果违背以上承诺，不能常驻施工现场，我自愿接受业主给予我本人的批评和处罚，并同意业主就此作为我个人的不良纪录进一步上报监理工程师证书注册、备案、审批机构，直至广州市建委等有关部门并接受上述部门给予的通报和相关职能部门给予的扣证等处罚。

投标人（盖公章）：

法人代表(或被授权人) （签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**附件6**

### 履约保函（格式）

致：广州海丝城房地产开发有限公司

鉴于 （以下简称“监理人”）已与 广州海丝城房地产开发有限公司 （以下简称“你方”）就 广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工监理服务项目签订了合同（下称“合同”，合同编号： ）；鉴于你方在合同中要求监理人向你方提交下述金额的银行开具的履约保函，作为监理人履行本合同责任的保证，我行同意为监理人出具本保函。

根据本保函，我行向你方承担支付人民币（大写） （RMB 万元）[按合同包干监理酬金的10%计算]的责任，并无条件受本保函的约束。

监理人在合同履行过程中，由于资金、技术、质量或非不可抗力等原因违反合同的约定及∕或给你方造成经济损失时，在你方以书面形式提出要求得到上述金额内的任何付款时，我行于3日内给予支付，不挑剔、不争辩、也不要求你方出具证明或说明背景、理由。

我行放弃你方应先向监理人要求赔偿上述金额然后再向我行提出要求的权利。

我行还同意在你方和监理人之间的合同条款、合同项下的工程或合同文件发生变化、补充或修改后，我行承担本保函的责任也不改变，有关上述变化、补充和修改也无须通知我行。

我行保证期为：自本保函开立之日起至广州市黄埔区庙头旧改项目-复建三期AP0905003地块建设工程施工工程竣工验收通过且监理人提交符合委托人要求的完整结算资料后二十八天止，最长不超过 年 月 日。

本保函自我行负责人（或委托代理人）签字并加盖公章之日起生效。

银行名称： （盖章）

银行负责人或委托代理人：

地 址：

邮政编码：

日 期： 年 月 日