

(G F - 2012 - 0202)

2026 年度禅城区住房保障中心公房维修项目
监理服务
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）：佛山市禅城区住房保障中心

监理人(全称): 珑图设计(集团)有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称: 2026 年度禅城区住房保障中心公房维修项目
监理服务;

2. 工程地点: 佛山市禅城区;

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. 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：曾少刚，身份证号码：360302197112062517，注册号：44000671。

五、签约酬金

合同暂定签约酬金为 ¥280000 元，大写：人民币贰拾捌万元整。

本合同合同上限金额为 ¥280000 元，大写：人民币贰拾捌万元整，实际酬金以服务期内审定的结算审核报告累计总金额为计费额，按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格【2007】670 号）对应费率乘以投标折率计算（投标折率为 97.50 %），专业调整系数取 1.0、高程调整系数取 1.0、工程复杂程度调整系数取 1.0。服务酬金包含监理服务的一切费用，委托人在合同期内不再为本合同约定的监理服务支付任何其他费用。实际酬金如超过合同金额，超出部分

不予支付。

六、期限

1. 监理期限:

自合同签订生效之日起至 2026 年 12 月 31 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: 2026 年 1 月 23 日。

2. 订立地点: 禅城区。

3. 本合同一式肆份, 具有同等法律效力, 双方各执贰份。

委托人: 佛山市禅城区住房保障中心 (盖章) 监理人: 珑图设计(集团)有限公司 (盖章)

住所: _____ 住所: _____

邮政编码: _____ 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: _____

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: _____



第二部分 通用条件

略

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：

(1) 协议书；

(2) 相关补充协议书（含会议纪要等修正文件）；

(3) 中标通知书；

(4) 专用条件及附录 A、附录 B；

(5) 通用条件；

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. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：提供 2026 年度禅城区住房保障中心公房维修项目监理服务。

2.1.2 监理工作包括但不限于以下内容：佛山市禅城区

住房保障中心所管理的不动产的维修项目监理管理服务，含上门查看、工程现场管理、工程量审核、工程验收及其他工程咨询服务。服务内容包括但不限于：看维修现场；对预算或结算资料的工程量进行审核出具审核意见并在相关文件上签署记录；对工程施工过程进行管理、对完工后的项目进行验收，出具相关咨询意见等；协助开展项目材料定版工作，审查施工承包人报送的工程材料是否与材料定版相同。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 本委托监理合同；
- (2) 委托人和承包人签订的合同及补充协议；
- (3) 建设地区现行的有关工程预结算定额和文件；
- (4) 国家和佛山地区现行的设计规范（规程）、施工和验收规范（在监理的过程中有新的、适用的标准、规范，实施时应按新的标准、规范作为监理的标准）。
- (5) 委托人发出的指令。

2.2.2 相关服务依据包括：

- (1) 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》；
- (2) 《建设工程质量管理条例》及其它有关建设地的法规、条例；
- (3) 《建设工程监理规范》（GB/T 50319-2013）；
- (4) 《广东省建设工程监理条例》；

(5) 广东省及佛山市有关工程建设管理方面的规定和办法;

(6) 相关工程质量保修管理规定。

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: 征得委托人同意。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围:

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

(2) 监理人员发现施工存在质量隐患, 可能造成质量事故或已经造成质量事故, 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。

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。

(5) 监理人须按以下时限完成维修监理工作:

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件:
/。

(6) 协助开展项目材料定版工作, 审查施工承包人报送的工程材料是否与材料定版相同。

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 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: 双方现场确认移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为: 陈杨。

3.6 答复

委托人同意在 七 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

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。赔偿金额根据监理人的过错责任大小和给委托人造成的实际损失确定。情况严重的，委托人有权单方面解除合同，拒付合同款项。

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：

合同签订生效后，待监理人申请并出具等额有效发票后一个月内支付至合同暂定签约酬金的 30%；余款在合同期满后且结算后一个月内一次性付清。

（本项目为财政拨款项目，有关合同款项的拨付须经由财政部门审核及拨付，故相关款项的上述支付时间仅供参考，实际拨付时间须按财政部门的审批、拨付流程规定执行。监理人须对此予以理解，且不得以此为由停工、怠工或拒绝履行合同义务。）

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：签字并盖单位公章之日起生效。

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：

附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）

6.2.6 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____/____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）向禅城区人民法院提起诉讼。

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 奖惩

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 / %。

每发生一次以下情形，委托人有权在结算时，对监理人每次处以合同暂定签约酬金 5% 的处罚：

1. 监理人响应不及时，委托人函催三次及以上的；
2. 维修中发生质量安全事故的；
3. 住户投诉维修质量，经核查返工三次以上的。

以上处罚可累计。

如监理人委派的总监理工程师和主要监理人员未能达到委托人的工作要求，委托人有权要求更换，监理人应在收到通知之日起 2 天内予以更换，否则委托人有权对监理人罚款 2000 元/（人·日）。若经两次更换后仍不能满足委托

人要求，委托人有权解除合同，并要求监理人退还已收款项及承担相应的赔偿责任。

委托人按合同规定向监理人开出任何违约金及出处罚金额，均有权从委托人向监理人支付的监理费中直接扣除。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限：_____ / _____。

监理人声明的保密事项和期限：_____ / _____。

第三方声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：___/___。

9. 补充条款___/___。

附录 A 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	3 (含总监 1 人)	/	/
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	/		