

省体育场合同  
(2025) 130号

# 建设工程委托监理合同

工程名称：广东省人民体育场维修项目监理服务

工程地点：广州越秀区较场西路 18 号

采购编号：4400004558590062512081384

委托人：广东省人民体育场

监理人：广州福瑞项目管理有限公司

签订日期：二〇二五年十二月三十一日

国家建设部

监制

国家工商行政管理局

# 第一部分 建设工程委托监理合同

委托人广东省人民体育场与监理人广州福瑞项目管理有限公司，经双方协商一致，签订本合同。

一、委托人委托监理人监理的工程(以下简称“本工程”)概况如下：

工程名称：广东省人民体育场维修项目监理服务

工程地点：广州越秀区较场西路 18 号

工程概况：体育场内零星维修、急修等工程施工监理

工程造价：以实际完成工程造价为准。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

①本合同标准条件；

②本合同专用条件；

③在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

五、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

本合同监理服务期：服务期限为一年（合同签订之日起计算）。

本合同费用：监理费用按每项维修项目审定结算金额的 3.0% 计取。

本合同一式四份，具有同等法律效力，委托人二份，监理人二份。

委托人：

(签章)

地址：

法定代表人：

开户银行：

开户行号：

帐号：



监理人：

(签章)

地址：

法定代表人：

开户银行：

开户行号：

帐号：



本合同签订于：2025年12月31日

## 第二部分 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) “工程”是指委托人委托实施监理的工程。

(2) “委托人”是指承担直接投资责任和委托监理业务的一方及其合法继承人。

(3) “监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方，及其合法继承人。

(4) “监理单位”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，监理人派到监理单位全面履行本合同的全权负责人。

(6) “承包人”是指除监理人以外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。

(7) “工程监理的正常工作”是指双方在在本合同标准条件和专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围、任务和内容的。

(8) “工程监理的附加工作”是指：①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；②由于委托人或承包人原因，使监理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(9) “工程监理的额外工作”是指正常工作和附加工作以外或非因监理人自己的原因而暂停或终止监理业务，其善后工作及恢复监理业务的工作。

(10) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(11) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期的前一天的时间段。

第二条 建设工程委托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单位及监理人员，向委托人报送委派的总监理工程师及其监理单位主要成员名单、监理规划，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报告监理工作。

**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，为委托人提供客观、真实、准确的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

**第六条** 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产，在监理工作完成或中止时，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。

**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报酬。

**第九条** 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。

**第十条** 委托人应当在专用条款约定的时间内就监理人书面提交并要求作出决定的一切事宜作出书面决定。

**第十一条** 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表(在专用条款中约定)，负责与监理人联系。更换常驻代表，要提前通知监理人。

**第十二条** 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。

**第十三条** 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。

**第十四条** 委托人应免费向监理人提供办公用房、通讯设施、监理人员工地住房及合同专用条件约定的设施。

**第十五条** 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

第十六条 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

(1) 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。

(2) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 征得委托人书面同意，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 小时内向委托人作出书面报告。

(6) 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，在征得委托人的同意的的前提下，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，在征得委托人的同意的的前提下，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。

(7) 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。

(8) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的建议权，以及工程结算的复核确认权。

第十七条 监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理机构经征得委托人同意的前提下可要

求承包人调换有关人员。

第十八条 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求(包括索赔要求)，监理单位可以研究处置意见，并同双方协商确定，当委托人和承包人发生争议时，监理单位应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁时，应当提供作证的事实材料。

### **委托人权利**

第十九条 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。

第二十一条 监理人调换总监理工程师须事先经委托人书面同意。

第二十二条 委托人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。

第二十三条 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**

第二十四条 监理人的责任期即委托监理合同有效期。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。

第二十五条 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的经济损失，应当依法向委托人承担赔偿责任。

第二十六条 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工(交图、交货)时限，不承担责任，但如前述事由因监理人的过失所致，监理人须向委托人承担赔偿责任。因不可抗力导致委托监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。

第二十七条 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

第二十八条 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，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。

监理人处理委托业务时，因委托方的事由受到损失的，可以向委托人要求补偿损失。

第二十九条 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。得到委托人的书面确认后完成监理业务的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

第三十一条 在委托监理合同签订后，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，监理人应当立即通知委托人。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 天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报酬。

第三十二条 监理人向委托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的工程保修责任期满，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。保修期间的责任，双方在专用条款中约定。

第三十三条 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。

第三十四条 监理人应当在获得监理报酬之日起 60 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，或根据第三十条及第三十一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。

第三十五条 监理人由于委托方的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，应当视为额外工作，有权得到额外的报酬。

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 本合同的解除或终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

### **监理报酬**

第三十八条 正常的监理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照监理合同专用条件中约定的方法计算，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无正当理由未支付监理报酬，，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金按照中国人民银行同期贷款利率计算，从规定支付期限最后一日起计算。

第四十条 支付监理报酬所采取的货币币种、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报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书后五个工作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报酬项目的支付。

### **其他**

第四十二条 委托的建设工程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，使委托人额外得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

第四十五条 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。

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、承包人等提供并声明的秘密。

**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，任何一方均可向工程所在地人民法院起诉。

## **第三部分 专用条件**

**第一条** 本合同适用的法律及监理依据：

1. 中华人民共和国有关的法律、法规、条例，政府主管部门批准的建设计划、规划等；
2. 当地建设行政主管部门的有关规定和通知等；
3. 国家和地方现行的技术标准及施工验收规范；
4. 本工程的建设工程施工委托监理合同以及其它建设工程承包合同；
5. 经批准的设计图纸及设计文件。
6. 国家标准 GB/T50319-2021 建设工程监理规范。

**第二条** 监理范围和监理工作内容：

一、广东省人民体育场维修项目监理服务施工阶段、工程保修期阶段的建设监理，监理工作内容包括如下：

1. 协助委托人核实承包人的资质；
2. 协助委托人组织设计单位、承包人及有关单位在开工前对装修设计图纸的会审、技术交底工作；
3. 核实承包人投入该项目技术装备和人员情况；
4. 审查承包人的开工报告，核实委托人与承包人开工前基建程序所需的各种批准

文件及手续，征得委托人同意后，发布开工令；

5. 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；

6. 制定现场工程监理工作制度，填写监理日记及大事记。定期召开监理例会，及时向委托人通报监理情况及工程的有关事宜；

7. 组织施工例会，编写会议纪要；

8. 负责工程签证及工程结算时工程量核实；

9. 检验工程上使用的材料和施工质量。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，在征得委托人的同意的前提下，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，在征得委托人的同意的前提下，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工；

10. 工程承包合同约定的工程价格范围内，初步审核结算书的工程量。

11. 组织各分项工程和隐蔽工程的检查、验收

12. 监督检查工程的文明施工及安全防护措施；

13. 协助处理工程出现的质量事故和安全事故，参与重大质量、安全事故分析和处理。对突然发生的事故，可决定作出紧急措施，并及时向委托人报告；

14. 征得委托人同意，监理人下达工程暂停令、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 小时内向委托人作出书面报告；

15. 办理委托人决定更改、增减工程内容、数量事宜，审理承包人申报的有关工程更改的请求，提出处理意见，并报委托人签认；凡涉及费用增减的施工变更必须经委托人书面同意后方可实施；

16. 协调参建单位之间的关系，对工程设计、装修工程承包合同出现的纠纷和索赔事项提出建议或意见；

17. 督促承包人提交完整的工程竣工验收资料；

18. 审查《工程竣工报告书》，提出整改意见，编写《工程质量评估报告》及整理监理资料，参加工程竣工验收，协助委托人办理竣工验收及备案手续；

19 在建设工程施工合同约定的工程质量保修期内，负责检查工程质量状况，发现

问题须组织鉴定和督促责任单位维修；

20. 作为监理人应当履行和完成的其他监理工作和内容。

**第三条** 委托人负责的外部条件包括：

1. 书面形式通知有关外部关系各方，明确监理人在工程建设监理过程中的责权；
2. 向有关部门申请供水、供电、电信、消防、煤气、公共天线、防雷、防治白蚁等专业报装工作，办理临时占用道路、污水及余泥排放、夜间施工等申报手续。

**第四条** 委托人应提供的工程资料及提供时间：

1. 装修及安装工程施工图或施工图出图计划；
2. 报建资料应能满足办理《施工许可证》的需要；
3. 场地能满足工程开工需要；地下有管线的，应将有关管线资料提供给监理人；
4. 选择或委托选择承包人以及各专业工程承（分）包人，签订建设工程施工合同，并及时将有关资料和合同副本提供给监理人；
5. 以上资料提供时间将根据工程进度情况再作约定。

**第五条** 委托人应在 2 个工作日内对监理人书面提交及要求做出答复的事宜做出书面答复。委托人委托的零星项目单项金额超过二十万元人民币的工程监理的结算审核任务，监理人应在 3 个工作日内完成。如监理人无正当理由未能按时向委托人提交结算审核报告的，委托人有权从监理人服务酬金中扣取每次 1000 元的违约金作为处罚。在合同期内监理人累计超过 3 次未能按时提交结算审核报告的，委托人将有权单方即时解除本合同，且如监理人的前述违约行为给委托人造成损失，委托人有权另行追究监理人的赔偿责任。

**第六条** 监理人的项目总监为 王云珍，身份证号码：370123197504205727，注册号：37019826。

**第七条** 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任：

赔偿金 = 按过错比例承担的相应经济损失（产生工程质量纠纷，监理公司按法院或相关法定机构判定的过错责任比例，承担相应的赔偿责任及经济损失）

**第八条** 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：

1. 监理人的报酬：按每项维修项目审定结算金额的 3.0% 计取。

2. 自本合同签订之日起，监理人按照本合同的相关约定全面履行相关义务（责任）后，向委托人提交书面支付申请，委托人原则上每满三个月累计结算支付一次监理费用，直至本合同期满，委托人每次付款前，监理人需提供合法有效等额的正式发票（增值税发票），否则，委托人有权拒绝付款，且监理人不得以此作为拒绝或迟延履行本合同约定义务的抗辩理由。

由于委托人的自身原因导致前述工期的延长，监理人才有权向委托人主张支付工期延长的报酬，否则委托人有权拒绝支付前述报酬；

附加工作报酬 = 附加工作日数 × 合同报酬 / 监理服务日

**第九条** 双方同意用人民币支付报酬。

**第十条** 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，任何一方应向本合同所述工程所在地的人民法院提起诉讼。

附加协议条款：《安全生产文明施工监理补充协议》

为贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》等有关法律、法规的规定，结合本工程项目实际情况，按规定签订如下协议。

## 一、 委托人的权利与义务

1、 遵守国家、省、市有关安全生产文明施工的法律、法规及有关规定，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件。

2、 按国家有关规定保证安全生产所必需的资金投入。

3、 保证不将工程项目发包（分包）给不具备安全生产条件或者不具备相应资质的单位或个人。

4、 对监理人在监理过程中依照合同或依法采取的有效监控措施，如停工、停用等给予支持；对监理人以公司文件书面形式提交并要求作出决定的事宜在规定时限内作出书面决定。

5、 授权工地常驻代表负责与监理人联系安全生产、文明施工的事宜，如需更换此人时提前通知监理人。

## 二、 监理人的权利与义务

1、 遵守国家、省、市有关安全生产文明施工的法律、法规及有关规定，加强工程建设安全的监理，建立、健全安全监理责任制度，保证工程建设的安全。

2、 建立、健全安全生产文明施工监理的组织、明确安全监理人员的职责。

3、 建立安全生产文明施工的专项监理制度或方案。

4、 对施工单位的资质进行审查，对无资质单位会同委托人不准进入。

5、 对施工单位提供的安全施工组织设计及专项安全技术方案进行审核。

- 6、对施工人员、材料、主要设备的使用和运行状况进行检查并记录。
- 7、对重要施工环节和安全事故易发工序实施旁站或巡检。
- 8、按规定对安全措施费用的列支和使用实施有效监控。
- 9、及时制止施工单位明显违章指挥和操作的行為。
- 10、对危及工程和人员安全的施工及设备的使用，及时下达停工（停用）指令，坚决予以纠正。
- 11、对施工现场存在的安全隐患及时发出整改通知并向安监机构报告。
- 12、对因安全原因被建设行政主管部门和监督机构责令停工整改的，要积极主动抓好督促落实并及时反馈情况。
- 13、督促施工单位按规定购买施工意外保险和搞好文明施工管理。
- 14、参与安全事故的调查处理。
- 15、参与事故应急救援预案的公布和演练。
- 16、做好安全施工监理记录，日记和监理月报等资料整理，并督促承包单位及时整理现场安全管理文件资料。
- 17、严格依照相关法律文件的规定，切实督促承包人安全文明施工。



