

工程建设监理合同

编号：

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局制定



建设工程委托监理合同

第一部分 建设工程委托监理合同

委托人东莞市莞城街道办事处东正社区居民委员会与监理人深圳市广通工程顾问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：东莞市莞城街道东正路和万寿路临街周边改造工程

工程地点：东莞市莞城街道办事处东正社区居民委员会

工程规模：231701.09 元

监 理 费：3,823.07 元

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。

六、 本合同工期：自 2025 年 11 月 18 日开工，工期 60 日历天。

本合同一式 肆 份，具有同等法律效力，委托人执 贰 份，监理人执 贰 份。

委托人：东莞市莞城街道办事处东正社区

居民委员会

法定代表人

或其授权代理人：叶克新
(签字或盖章)

监理人：深圳市广通工程顾问有限公司

法定代表人

或其授权代理人：高松
(签字或盖章)

2025 年 11 月 14 日

年 月 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，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、“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”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内
容。
- 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，根据合同约定监理人必须完成
的工作，或非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,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,为委托人提供与其水平相应的咨询意见,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。

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 委托人应当按照双方在专用条款中的约定支付监理费。

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。

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。

第十二条 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、机械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 委托人应免费向监理人提供办公用房及合同专用条件约定的设施。

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 监理人在委托的工程范围内，享有以下权利：

- 1、选择工程总承包人的建议权。
- 2、选择工程分包人的认可权。
- 3、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。
- 4、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书面同意。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。
- 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，并向委托人提出书面报告。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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，有权通知承包人停止整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。
- 9、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。
- 10、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，委托人不支付工程款。

第十八条 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书面批准。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员工作不力，监理单位可要求承包人调换有关人员。

第十九条 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），均必须首先向监理单位提出，由监理单位研究处置意见，再同双方协商确定，当委托人和承包人发生争议时，监理单位根据自己的职能，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时，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或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，或有权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的经济损失，应当向委托人赔偿。

第二十七条 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。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，因委托人原因受到损失的，可以向委托人要求补偿损失。

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，并得到附加工作的报酬，具体参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定发改价格[2007]670号》。

第三十二条 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。

第三十三条 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工程保修责任书，监理人收到全额监理报酬，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。

第三十五条 监理人在应当获得报酬之日起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，或根据第三十六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 监理人由于委托人的原因而暂停或终止执行监理业务，其恢复执行监理业务

的工作，应当视为额外工作，产生的相关费用由监理人与委托人另行协商。

第三十七条 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 14 日内没有收到答复，可在第一个通知发出后 42 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 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的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第三十九条 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 3 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

第四十一条 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同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

第四十二条 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，其费用由监理人承担。

第四十三条 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。

第四十四条 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。

第四十五条 监理人在监理过程中及监理任务结束后，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。

第四十六条 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

第四十七条 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，双方均有权提交甲方所在地人民法院以诉讼方式解决。

第三部分 专用条件

第五十条 本合同适用的法律及监理依据：

- 1、国家和广东省东莞（市）关于工程建设的有关政策、法律、法规、规范及标准。
- 2、政府批准的建设文件。
- 3、施工验收标准强制性条文、设计技术文件。

第五十一条 监理范围和监理工作内容：

东莞市莞城街道东正路和万寿路临街周边改造工程过程监理服务

第五十二条 外部条件包括：参与协调关于本工程的合作单位配合。委托人授权为的常驻代表，负责与监理人联系。

第五十三条 委托人应提供的工程资料：

- 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。
- 3、各个工程项目的全套施工图 1 套。

第五十四条 委托人应在 天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。

第五十五条 监理人在责任期内如果因监理原因给甲方造成损失，同意按以下办法承担责任，赔偿损失： $\text{赔偿金} = \text{监理项目直接经济损失部分} \times \text{监理取费比率（扣除税金）}$ 。

第五十六条 委托人同意按以下的支付时间与金额，支付监理人的报酬：

1、监理费总计（含税） 3,823.07 元（大写： 叁仟捌佰贰拾叁元零角柒分 ）。

2、监理费依据：依据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》定价如下：本工程的建安费为： 231,701.09 元，按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（2007 年 670 号）计费。监理取费计算如下： $\text{工程监理取费基价} \times \text{专业调整系数} \times \text{工程复杂程度调整系数} \times \text{附加调整系数}$ $7,646.14 \times 1.0 \times 1.0 \times (1-50\%) = 3,823.07$ 元，故本工程监理费为

人民币 3,823.07 元，最终监理费根据经审核的建安费相应调整计费。

注：1) 工程监理费基价：施工监理服务收费基价按《施工监理服务收费基价表》（附表二）确定，计费额处于两个数值区间的，采用直线内插法确定；本工程施工监理服务收费基价：建安费×0.033。

2) 专业调整系数：根据“附表三：施工监理服务收费专业调整系数表”建筑、人防、市政公用工程监理系数为 1.0。

3) 复杂程度调整系数：根据 P21 “建筑、人防工程复杂程度表 表 7.2-1 ……工程复杂程度分为一般、较复杂和复杂三个等级，基其调整系数分别为：一般(I)0.85；较复杂(II)1.0；复杂(III)1.15”，本项目复杂程度调整系数为(II)1.0（5.装饰、装修工程）。

4) 附加调整系数依据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》P2 第五条 实行政府指导价的建设工程施工阶段监理收费，其基准价根据《建设工程监理与相关服务收费标准》计算，根据建设工程的实际情况在规定的浮动幅度内协商确定上下浮动幅度为 50%，本项目协商确定下浮 50%。

3、工程竣工验收合格后 30 日内支付合同总价即 3,823.07 元（大写：叁仟捌佰贰拾叁元零角柒分），即支付至合同监理费总额 100%。

4、监理人账户

收款账户名称： 深圳市广通工程顾问有限公司

开户行名称：中国农业银行股份有限公司深圳高新区支行

账号： 41003800040004145

统一社会信用代码：91440300676667796A

纳税人类型：一般纳税人

5、委托人支付监理报酬前，监理人须向委托人提供相应金额的合格的税务发票。

6、本合同甲方购买经费由政府拨款的，则前述规定的付款时间为甲方向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），甲方在前述规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付，不视为甲方逾期付款。

第五十七条 违约处理

1、服务过程中监理人出现违约情况，监理人应按照委托人要求进行整改。造成委托人经济损失应向委托人支付监理费用 10%作为违约金。监理人经二次整改仍不符合要求的，

委托人有权单方解除合同并要求监理人支付监理费用的 20%作为违约金。

2、监理人应当具备履行本合同的资质，否则委托人有权解除合同要求监理人支付 30%的违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，监理人应补足。

3、未经对方书面同意，无论委托人或监理人均不得转让本合同约定的权利和义务。

第五十八条 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。如协商不成，双方均有权提交甲方所在地人民法院以诉讼方式解决。

