

西樵东碧和樵园公房危旧房改造项目（观龙楼公房）

监 理 合 同

甲方（建设单位）：广东粤优资产投资发展集团有限公司

乙方（监理单位）：广东隆恒项目管理有限公司

日期：2026年3月21日





建设工程监理合同书

为了明确工程内容及双方权利义务，本着互相协作、紧密配合的原则，根据《中华人民共和国民法典》的规定，结合本工程的具体情况，经双方协商，签订本合同，共同遵守：

一、项目概况：

- 1、甲方：广东粤优资产投资发展集团有限公司
- 2、资金来源：财政资金
- 3、项目名称：西樵东碧和樵园公房危旧房改造项目（观龙楼公房）监理
- 4、工程内容：本工程为西樵东碧和樵园公房危旧房改造项目(观龙楼公房)，对位于官山东碧片区的观龙楼进行改造，观龙楼改造建筑面积约 699.80 平方米。主要包括：混凝土柱子加固，混凝土梁加固，混凝土板加固，屋面拆除重做，外立面翻新等。具体做法和工作内容详见工程量清单及图纸说明。

二、监理要求：

1、监理范围：

按照西樵东碧和樵园公房危旧房改造项目（观龙楼公房）的内容对工程施工准备阶段、工程施工阶段、工程收尾阶段（包括但不限于竣工验收、整改、工程移交、工程结算等）和缺陷责任期阶段进行全过程监理，并对施工单位在投资控制、质量控制和进度控制等方面，代表甲方实施监督管理。

2、本项工程的质量要求：合格，并一次性通过甲方及相关单位的验收。

3、监理期限：

从合同签订之日起至缺陷责任期满为止。其中，施工期监理为 60 个日历天。缺陷责任期监理为 1 年，自工程竣工验收合格之日起计。本项目监理费实行固定总价包干，监理费不因本项目工程设计的变更、工程造价的增减、投资额增减或监理期限延长等情形而调整。

4、监理工作内容：

监理人按以下内容履行建设监理职责，对于建设单位要求增加的附加服务和额外服务，双方签署补充文件予以明确。

(1) 编制工程项目监理规划，提交建设单位认可后，作为开展工程建设监理的指导文件和建设单位检查监理工作的依据。

(2) 审核施工图、参与技术交底和施工图会审，持续挖掘通过设计优化节约

投资的可能。

(3) 审查承包人编制的施工进度计划、施工组织设计、临时工程的设计方案、分部分项工程的施工技术方案，提出改进意见，并检查督促实施。

(4) 要求和督促承包人建立健全质量保证体系，督促承包人严格按设计文件、规范标准和程序施工。

(5) 监理工程师必须经常巡视工地各个部位，发现问题，立即督促承包人改进，并检查其执行情况。

(6) 每道工序完毕，监理工程师必须及时检查验收，并做好隐蔽工程的验收签证，对于重要工程的施工(如灌注、隐蔽工程的施工过程，有可能危及周围或本身结构安全的施工等)必须进行旁站监理，控制工程质量。

(7) 严格按照相关程序核查施工现场的变更工程或增加工程签证，并报建设单位批准。

(8) 督促承包人完善工程施工测量，并进行抽查，保证施工及邻近建筑物安全。

(9) 严格审查用于本工程的材料和设备是否符合设计要求，对用于工程的材料出厂合格证，化验(试验)单等进行核定并存档。

(10) 审查施工图设计变更，对设计变更和技术洽商，严格按有关各方约定的程序进行并提出监理意见报告建设单位。

(11) 审查工程中出现的工程质量事故，分析事故责任，提出处理意见，督促承包人及时处理事故。

(12) 安全文明施工监理责任:建立安全文明施工专项监理制度,明确安全监理责任人员,督促和检查承包人文明施工、健全安全生产防护措施,防止环境污染。

(13) 编写监理最终总结，及时做好施工过程质量记录、竣工记录等，并进行分类归档。

(14) 根据承包人提出的各阶段、部位工程的检验、验收及整体工程验收申请报告，组织初验，签署承包人的工程验收报告，参加建设单位组织的最终验收。

(15) 根据佛山市城建档案有关文件规定，督促并审查承包人完成竣工资料整理，资料齐全合格后，交建设单位归档。

(16) 负责工程计量。

三、甲、乙双方的责任:

1、甲方责任：

(1)甲方应当负责本项目的所有外部关系的协调，乙方负责协助。

(2)甲方应当在双方约定的时间内，免费向乙方提供与本项目有关的、所需要的项目资料；对于乙方书面提交并要求作出决定的一切事宜，甲方应作出书面决定。

(3)甲方派出驻工地代表处理应属于建设单位处理的事宜。甲方的常驻代表为岑汉字，联系电话：0757-86890031。甲方更换常驻代表，要提前通知乙方。

(4)甲方有本项目相关合同的签定权；对项目设计变更的审批权；直至合同终止，甲方有权要求乙方更换不称职的乙方人员。

(5)甲方按照合同约定向乙方支付监理费。

2、乙方的责任：

(1)乙方委派的总监理工程师，姓名：孔繁鑫，证书编号：44034861，负责执行总监理工程师职责。乙方委派的驻场监理人员姓名：朱奇卫，身份证号：430421198808193416，证书编号：B25061156。

甲方不提供住宿、办公室等设施，乙方应自行解决并同时承担该项目监理所需全部工作人员的社保、医疗、安全等全部责任。乙方应在监理服务期内，自费办理派驻到项目所在地人员人身和自备财产的有关保险（保险费由乙方承担并支付，已包含在监理费签约酬金中，不再另行支付），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。如果乙方不办理上述保险，则应对有关风险及后果自负其责。

①监理单位必须根据工程的施工阶段和工作内容安排专业监理人员名单派驻监理人员驻工地。监理单位指派的监理人员须在本项目工程施工期间的合理施工时段内，监理单位指派的监理人员须在工地现场。如因监理单位原因需要更换个别人员的，则所更换的人员必须具有同等或更高的资历，应向建设单位提交书面报告并经同意后方可更换人员。如监理单位未经建设单位同意擅自更换监理人员的，则建设单位有权按 5000 元/人·次对监理单位处以违约金。如发生同样情况 3 次及以上的，则建设单位有权与监理单位解除监理合同。

②监理人员在施工期间必须按时参加每次的工地例会。监理单位应根据工程的施工进度和工作内容安排相应的专业监理人员进场。

③如监理人员在施工期间缺席施工现场或工地例会的，则建设单位将对其按每人·次 1000 元处以违约金。建设单位将会进行不定期的检查，如建设单位在检查时相关的监理人员未按正常程序向建设单位请假而未在施工现场时，应在接

到通知后 30 分钟内返回施工现场，否则建设单位将严格按照上述的条款对监理单位处以违约金。

(2) 在工程施工、缺陷责任期阶段严格按建设监理法规、监理合同及监理规划，实施质量、投资、进度目标控制与合同信息管理。

① 工程投资控制要求：在工程施工合同约定的工程价格范围内，严格按照有关规定对工程款的支付及对工程结算进行审核，及时报甲方审定。

② 工程质量控制要求：工程质量控制标准至少要达到合格标准，且应达到施工合同约定的质量标准，工程施工质量要求一次性通过甲方及相关单位的验收。

③ 工程进度控制要求：工程进度按施工总进度计划严格控制，工期不超过施工合同约定工期。在工程开工前施工单位将制定本工程项目的详细、具体的施工进度计划，并将其报送建设单位以及监理单位，监理单位需根据工程的实际情况进行审批其合理性，最后会同建设单位、施工单位三方共同确认。监理单位必须监督施工单位按经确认后的进度计划所列进行施工。如在施工过程中，因监理单位未按本合同及法律规定履行进度检查、报告、督促等义务，造成施工进度滞后超过 10 天的，建设单位有权与监理单位解除施工监理合同，监理单位必须无条件退出施工场地，并将现有的施工情况与新的施工监理单位交接。建设单位按其监理的施工单位实际完成的工程造价比例计算监理费，并扣除监理单位违约金，违约金额为已完成工程部分的监理费用的 20%。

④ 乙方应督促施工单位及时、正确、齐全的提供所有工程资料，特别是隐蔽工程资料，随时接受甲方抽查。工程竣工后乙方负责审核工程全部竣工资料，保证其符合实际情况和有关规定要求；乙方按要求的资料份数报送甲方，由甲方组织正式验收。监理单位在整理本工程竣工备案资料时，同时应该向建设单位提交反映监理人员在工程全过程建设中履行职责的图片电子版（不少于 200 张），如无法按要求提供则处以 5000 元的违约金。

(3) 乙方在施工过程中须严格控制工程造价，控制进度款的拨付，所有经济 and 工期签证须甲方签署方生效；如施工过程中发现乙方人员签署不实的经济 and 工期签证，乙方须对此签证造成的损失负赔偿责任。

(4) 监理责任期内，如甲方认为因乙方人员数量、资质、能力不符合要求或未按合同、法律法规规定履行监理职责给工程实施带来隐患时，有权要求立即更换相应乙方人员。若上述情形严重影响工程质量、安全或进度的，甲方有权单方解除合同，要求乙方退还全部已收付款，并赔偿甲方全部损失（含直接损失、间接损失、维权费用）。

如乙方需更换乙方人员（总监原则上不得更换），则必须经甲方同意后，才可更换。如乙方人员数量、资质、能力不符合要求，经甲方书面通知后三天内仍不改正，甲方有权解除合同，重新选定监理单位，由此产生的全部损失由乙方承担。乙方在接到解除合同书面通知后，应无条件在 3 天内完成交接工作，因合同解除后给甲方造成的损失由乙方负责并赔偿，且不免除乙方解除合同之前已完工作的责任和义务；若乙方人员不称职，甲方有权要求乙方更换不称职人员。更换后的乙方人员需经甲方确认并符合要求。乙方一周内应完成被撤换人员与接替人员的交接手续，并保证不因人员交接耽误相关工作。否则，由此造成的损失由乙方负责。

(5) 乙方在责任期内，对施工质量负监理责任，按有关规定实施旁站、监理施工工序和隐蔽工程。

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

②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，应通过总监理工程师及时下达工程暂停令，要求承包单位停工整改。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，宜事先向建设单位报告。

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单位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，项目监理机构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建设单位及本监理单位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。

⑤如因监理单位的监理人员的过失或监管不力而导致发生工程质量问题的，建设单位将按 5000 元/次的标准从正常监理服务费中扣除相应金额作为违约金；施工过程中出现质量安全事故，属于监理单位负有部分及以上责任的，除按上述标准处以 5000 元/次的违约金外，建设单位还将按合同约定的赔偿金额从正常监理服务费中扣除相应金额作为赔偿金；同时，建设单位有权要求监理单位更换不能胜任本工程监理任务的监理人员，并且保留解除监理合同，以及追究有关法律责任的权利。

(6) 因乙方主要责任造成工程变更累计增加超过施工合同价 2%~5% 的，甲方扣除乙方 5% 的监理合同总价；累计增加超过施工合同价 5% 或以上的，甲方扣

除乙方 10% 的监理合同总价。

(7) 在本项目履行期间和项目终止后，乙方应对本项目所有资料进行保密。未征得甲方同意，不得泄露与本项目有关的资料。否则，乙方应承担相应的法律责任并赔偿给甲方所造成的全部损失（含直接损失、间接损失、维权费用）。

(8) 履约担保金的总额为本合同监理费暂定价×8%。乙方需在签订监理合同前 5 个工作日内递交履约担保。履约担保的费用形式：可采用转账或者银行保函、工程保证保险保单、专业担保公司保函等形式（保函或保险保单有效期满后工程尚未完工，乙方须办理续保手续。保函或保险保单应由具有相应资格的银行或金融机构出具）。乙方逾期未递交的，甲方有权取消其中标资格，并重新选聘监理单位，由此产生的损失由乙方承担。

履约担保的退回：履约担保采用银行转账的，乙方在履行完毕相应的合同义务后，提交相关证明材料（竣工验收证明文件）经甲方确认后办理撤保手续（无息退还）。

(9) 每周工程例会监理人员必须联同施工单位、建设单位代表出席。由监理单位代表主持会议，并针对工程进度、工作协调、安全生产等作出汇报，生成记录归档。如无法按要求实施，每缺席一次例会，则处以每人 500 元/次的违约金。

四、监理费及支付办法：

1、监理费的计取：

(1) 本合同监理费为¥22629.55 元（大写：人民币贰万贰仟陆佰贰拾玖元伍角伍分）。

最终结算金额以甲方委托的第三方造价单位审核为准。

(2) 以上监理费为合同工程的全部监理报酬，合同价款包括完成本工程施工期间及缺陷责任期监理所涉及的一切相关费用，包含了乙方派驻现场所有乙方人员费用、现场费用、交通工具及使用费、住宿费、水电费、通讯费、试验设备、测量仪器费及相关费用、法定税金等与履行监理合同有关的一切费用。

(3) 本项目实行固定总价包干，监理费不因本项目工程设计的变更、工程造价的增减、投资额增减或监理期限延长等情形而调整本项目监理费。因不可抗力、政策变化、场地条件等非乙方原因中途停工而暂停监理的期间不计为监理服务期间。

2、监理费的支付方式：

(1) 甲、乙双方签订监理合同，监理单位发出开工令，施工单位正式进场后，甲方支付预付款，金额为合同监理费的 30%；

(2) 整个项目竣工验收完成后，且监理费由甲方委托第三方审价单位审定的监理费结算价后 30 个日历天内，支付至监理结算价的 100%。

3、乙方在每次收款前必须提供税务部门的正式完税发票进行结算。

五、违约责任

乙方如有以下行为的，除按本合同有关约定执行外，乙方还需承担以下违约责任：

1、乙方未按要求配备必需的设施、设备和物品，影响工程质量、安全、进展，甲方有权购买任何乙方未按规定自备的设施、设备和物品及其安装和服务，费用均由乙方负担，并在监理费中将此款扣除。

2、监理合同执行期间，出现下列情况之一的，甲方有权单方面立即解除合同并要求乙方支付合同总额 20% 的违约金，且由此造成的损失由乙方赔偿：

(1) 未经甲方书面同意，乙方擅自更换总监或其他乙方人员；

(2) 乙方人员不能胜任本职工作，而乙方又不能按甲方要求及时更换的；

(3) 在接到甲方书面申请检查约定时间后未到现场，且过后又没有进行复检而造成质量问题的；

(4) 乙方人员严重失职造成工程事故或违反职业道德、营私舞弊、收受贿赂，给甲方造成损失的；

(5) 驻地人员未能履行合同及相关法律法规规定的其它职责，并给甲方造成重大损失。

3、乙方在合同履行过程中，应按合同及监理规范要求，参加竣工验收等事项，提供现场及后续服务。

4、由于乙方违约造成甲方损失（包括但不限于造成工期延误损失，质量问题损失、发包人对第三方的赔偿等），乙方还应全额赔偿。乙方应赔偿甲方为实现权利而支出的交通费、公证费、鉴定费、诉讼费、律师费等费用。

六、其它

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括补充协议、往来信函等）即成为本合同的有效组成部分。

3、如因特殊情况或本合同未尽事宜，通过双方协商解决。协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同经双方或其授权代表签名并盖章后生效。本合同一式肆份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，均具有同等的法律效力。

建设单位（盖章）：
广东粤优资产投资发展集团有限公司



法定代表人：黄世森

经办人：陈凤涛

监理单位（盖章）：
广东隆恒项目管理有限公司



法定代表人：李少辉

授权委托人：何珂

单位地址：
联系电话：0757-86895405
统一社会信用代码：
91440605MACC0DB05E
传 真：
开户银行：
账 号：

单位地址：佛山市高明区荷城街道
和盛街 89 号长润楼 203 室(住所申报)
联系电话：0757-88632788
统一社会信用代码：
91440111MABRQ7FLXR
传 真：
开户银行：佛山市农村商业银行股
份有限公司高明荷城支行
账 号：80020000019249094

本合同签订于：2026年 3 月 21 日

廉政合同

甲方：（全称）广东粤优资产投资发展集团有限公司

乙方：（全称）广东隆恒项目管理有限公司

根据国家、省工程建设和廉政建设的有关规定，为做好合同工程的廉政建设，保证工程质量与施工安全，提高建设资金的有效使用和投资效益，甲方乙方就加强合同工程的廉政建设，订立本合同。

1. 双方权利和义务

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认证查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2. 甲方义务

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 甲方及其工作人员及其配偶、子女不得从事与甲方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分包单位或推销材料，不得要求乙方购买合同约定外的材料和设备。

2.6 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

3. 乙方义务

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

4. 违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；给甲方造成经济损失的，应予赔偿；情节严重的，给予乙方一至三年内不得进入工程建设市场的处罚。

5. 双方约定

本合同由双方或其上级部门负责监督执行，并由双方或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6. 合同生效

本合同有效期，自双方签署之日起至该工程缺陷责任期满之日止。

7. 合同法律效力

本合同作为监理合同的附件，与监理合同具有同等的法律效力，经双方签字盖章后生效。

8. 合同份数

本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

甲方(盖章):



法定代表人:

黄成森

经办人: 陈国清

2026年3月2日

乙方(盖章):



法定代表人:

何云

经办人: 何云

2026年3月4日

