

SF-2019-0206

项目编码: _____

工程编码: _____

合同编号: CG-GC-2025010

广州市建设工程监理合同

工程名称: 海珠区新港中路 344 号院老旧小区改造项目

工程地点: 本项目位于新港中路 344 号海珠区赤岗街道珠影社区,
北临新港中路,南接桂田村,往东 220m 可达丽影广场(客
村地铁站)

委 托 人: 广州市海珠区人民政府赤岗街道办事处

监 理 人: 广东弘海实业发展有限公司

广州市住房和城乡建设局

制定

广州市市场监督管理局

目 录

第一部分 协议书	1
一、工程概况	1
二、词语限定	1
三、组成本合同的文件	1
四、总监理工程师	1
★六、期限	2
七、双方承诺	2
八、合同生效	2
九、合同份数	2
第二部分 通用条款	4
1. 定义与解释	4
1.1 定义	4
2. 监理人的义务	5
2.1 监理的范围和工作内容	6
2.2 监理与相关服务依据	7
2.3 项目监理机构和人员	8
2.4 履行职责	8
2.5 提交报告	9
2.6 文件资料	9
2.7 使用委托人的财产	9
2.8 履约担保	9
3. 委托人的义务	9
3.1 告知	9
★3.2 提供资料	9
★3.3 提供工作条件	9
3.4 委托人代表	10
3.5 委托人意见或要求	10
3.6 答复	10
3.7 支付	10
3.8 支付担保	10
4. 违约责任	10
4.1 监理人的违约责任	10
4.2 委托人的违约责任	10
4.3 除外责任	11
★5. 支付	11
5.1 支付货币	11
5.2 支付申请	11
★5.3 支付酬金	11
5.4 有争议部分的付款	11
6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止	11
6.1 生效	11

★6.2 变更	15
★6.3 暂停与解除	15
6.4 终止	17
7. 争议解决	17
7.1 协商	17
7.2 调解	17
7.3 仲裁或诉讼	17
8. 其他	18
8.1 外出考察费用	18
8.2 检测费用	18
8.3 咨询费用	18
8.4 奖励	18
8.5 守法诚信	18
8.6 保密	18
8.7 通知	18
8.8 著作权	19
8.9 工程获奖奖励	19
第三部分 专用条款	20
1. 定义与解释	20
1.2 解释	20
2. 监理人义务	20
2.1 监理的范围和内容	20
2.2 监理与相关服务依据	20
2.3 项目监理机构和人员	20
2.4 履行职责	20
2.5 提交报告	21
2.7 使用委托人的财产	21
2.8 履约担保、支付担保	21
3. 委托人义务	22
3.4 委托人代表	22
3.6 答复	22
3.8 支付担保	22
4. 违约责任	23
★4.1 监理人的违约责任	23
★4.2 委托人的违约责任	23
★5. 支付	23
5.1 支付货币	23
★5.3 支付酬金	23
6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止	25
6.1 生效	25
★6.2 变更	25
7. 争议解决	27
7.2 调解	27
7.3 仲裁或诉讼	27

8. 其他.....	27
8.2 检测费用.....	27
8.3 咨询费用.....	27
8.4 奖励.....	27
8.6 保密.....	27
8.8 著作权.....	28
8.9 工程获奖奖励.....	28
9. 补充条款.....	28
附录.....	29
附录 A 相关服务的范围和内容.....	29
附录 B 委托人及监理人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备.....	30
B-1 委托人派遣的人员.....	30
B-2 委托人提供的房屋.....	30
B-3 委托人提供的资料.....	30
B-4 委托人提供的设备.....	31
B-5 监理人派遣的人员.....	31
B-6 监理人提供的设备.....	31
附录 C “人员综合费用法”计算.....	32

总 说 明

为了指导建设工程监理合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，广州市住房和城乡建设局、广州市市场监督管理局联合制定了合同示范文本《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）。为了便于合同当事人使用《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206），现就有关问题说明如下：

一、项目业主首要责任制

项目业主或发包方应履行基本建设程序，按照先勘察、后设计、再施工的原则实施工程建设，及时办理施工图审查备案、质量安全监督等各项建设工程手续，并具备法律法规规定的开工条件，在依法领取施工许可证等有关证件后再开工建设；同时需负责整个建设项目全过程的安全管理，包括对设备厂家、设计单位、监理单位、检测单位及各施工单位安全监督管理。

二、《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）的组成

《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）由协议书、通用条款和专用条款三部分组成。

（一）协议书

《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用条款

通用条款是合同当事人根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规的规定，就工程监理的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务做出的原则性约定。

通用条款既考虑了现行法律法规对工程发承包计价的有关要求，也考虑了工程监理管理的特殊需要。

（三）专用条款

专用条款是对通用条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及发承包计价的具体情况，通过

双方的谈判、协商对相应的专用条款进行修改补充。在使用专用条款时，应注意以下事项：

1. 专用条款的编号应与相应的通用条款的编号一致；
2. 合同当事人可以通过对专用条款的修改，满足具体工程的特殊要求，避免直接修改通用条款；
3. 在专用条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

三、《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）的适用范围

《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）适用于广州市行政区域内建设工程的新建、扩建、改建、装修、修缮等项目监理服务的合同订立。其中，通用条款中带★号的条文，其内容是完整不可分割的，原则上应不进行删减，只能在专用条款中根据实际情况选择或在不违反原条款实质的前提下增加细化内容。其他内容合同当事人可结合建设工程具体情况，按照法律法规规定，根据《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）的内容，约定双方具体的权利义务。

四、其他事项

《广州市建设工程监理合同》（SF-2019-0206）专用条款中的“支付”条款，在签订合同时优先选择本合同中已列的支付方式，如选择“其它支付方式”，需以合同附件的形式予以说明原因。

第一部分 协议书

委托人（甲方）：广州市海珠区人民政府赤岗街道办事处

监理人（乙方）：广东弘海实业发展有限公司

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

立项批文编号：穗海发改投批[2025]10 号

项目名称：海珠区新港中路 344 号院老旧小区改造项目

工程规模：主要建设内容包括建筑物公共部分的消防、排水、外墙、楼道、“三线”等改造；小区公共空间道路、围墙、门房及相关基础配套设施等改造以及其他附属工程建设等（具体以施工图纸和工程量清单为准）。

投资金额：项目总投资 611 万元，建安费 401.952155 万元

资金来源：区财政资金

建设工期或周期：120 天

其他：/

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

合同文件的构成及其优先解释顺序与本合同第二部分《通用条款》第 1.2 款赋予的规定一致。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：陈素婷，身份证号码：441424199008274943，注册号：44047311。

五、签约酬金

签约酬金（大写：玖万捌仟贰佰伍拾元整，¥ 98250 元）。

包括：

1. 监理酬金：大写：玖万捌仟贰佰伍拾元整，¥ 98250 元。

2. 相关服务酬金： / 。

其中：

(1) 勘察阶段服务酬金： / 。

(2) 设计阶段服务酬金： / 。

(3) 保修阶段服务酬金： / 。

(4) 其他相关服务酬金： / 。

★六、期限

1. 监理期限：

自 年 月 日始，至 年 月 日止。

2. 相关服务期限：

(1) 勘察阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(2) 设计阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(3) 保修阶段服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 日止。

(4) 其他相关服务期限自 / 年 / 月 / 日始，至 / 年 / 月 / 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、合同生效

本合同订立时间：2025 年 月 日。

本合同订立地点：广州市海珠区。

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

九、合同份数

本合同一式陆份，具有同等法律效力，其中甲方执叁份，乙方执叁份。

委托人：（盖章）



地址：下渡路 128 号

委托代理人：白能飞

电 话：020-84193501

传 真：

开户银行：

账 号：

邮政编码：

电子邮箱：

监理人：（盖章）广东弘海实业发展有



限公司

地址：广州市番禺区大石街
富石路 315 号 4 梯 717-722 房

法定代表人：

委托代理人：

电话（手机）：020-84788606

传 真： /

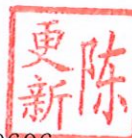
开户银行：中国农业银行股份有限公司

广州番禺康裕园支行

账 号：44080201040003334

邮政编码：511400

电子邮箱：



第二部分 通用条款

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托监理与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “监理人”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “监理”是指监理人受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条款和专用条款中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目监理机构工作的注册监理工程师。

1.1.11 “酬金”是指监理人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付监理人的金额。

★1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

★1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。本合同文件的解释顺序如下：

(1) . 履行本合同的相关补充协议（含工程洽商记录、会议纪要、变更、现场签证、索赔和合同价款调整报告等修正文件）；

(2) . 协议书；

(3) . 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

(4) . 投标函及投标函附录（适用于招标工程）或服务建议书（适用于非招标工程）；

(5) . 专用条款及附件；

(6) . 通用条款；

(7) . 招标文件（包括补充、修改、澄清的文件、招标图纸、答疑纪要、工作量清单及总说明等）；

(8) . 专用条款约定的其他文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

根据《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国建设部令第 279 号）和《建设工程监理范围和规模标准规定》（中华人民共和国建设部令第 86 号），按中华人民共和国国家标准 GB/T50319-2013《建设工程监理规范》执行。

2.1.1 监理范围：指施工准备期、施工期、竣工结算期、质量保修期全过程监理服务，具体内容在专用条款中约定。

2.1.2 除专用条款另有约定外，监理工作内容：在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调。并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动，具体内容包括：

（1）收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

（2）熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

（3）参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

（4）审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、施工扬尘污染防治措施、危险性较大分部分项专项工程施工方案、用工实名管理等专项施工方案是否符合《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》等工程建设强制性标准；

（5）按国家、省、市住房城乡建设主管部门发布的有关用工实名制、工人工资支付分账管理办法及规定等文件要求，施工承包人需将从业人员基本信息、作业工人考勤与工资支付信息和施工进度情况等信息登记建档、建立动态管理台账，并将以上信息报送行政监管部门接受监督管理，监理人需对这些情况进行监督管理。对施工单位未按规定落实实名管理工作的，发出监理通知单，要求其限期整改。对施工企业逾期未整改的，向建设单位和负责该工程监管工作的住房城乡建设主管部门报告。

（6）检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

（7）检查施工承包人专职安全生产管理人員的配备情况；

（8）审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；

- (9) 检查施工承包人的试验室;
- (10) 审核施工分包人资质条件;
- (11) 查验施工承包人的施工测量放线成果;
- (12) 审查工程开工条件, 对条件具备的签发开工令;
- (13) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性, 并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检;
- (14) 审核施工承包人提交的工程款支付申请, 签发或出具工程款支付证书, 并报委托人审核、批准;
- (15) 在巡视、旁站和检验过程中, 发现工程质量、施工安全存在事故隐患的, 要求施工承包人整改并报委托人;
- (16) 经委托人同意, 签发工程暂停令和复工令;
- (17) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准;
- (18) 验收隐蔽工程、分部分项工程;
- (19) 审查施工承包人提交的工程变更申请, 协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项;
- (20) 审查施工承包人提交的竣工验收申请, 编写工程质量评估报告;
- (21) 参加工程竣工验收, 签署竣工验收意见;
- (22) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人;
- (23) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括:

- (1) 适用的法律、行政法规及部门规章;
- (2) 与工程有关的标准;
- (3) 工程设计及有关文件;
- (4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点, 在专用条款中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条款中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应按附录 B-5 中监理人应提供人员名单组建满足工作需要的项目监理机构，按附录 B-6 配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条款约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

监理人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

2.4.1 在监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应提供必要的证明资料。

★2.4.3 监理人应在专用条款约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 监理人发现工程承包人的人员不能胜任本职工作的,应将此情况及时反映给发包人,并建议工程承包人予以调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条款约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

在本合同履行期内,监理人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录监理工作的相关文件。工程竣工后,应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

监理人无偿使用附录 B 中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条款另有约定外,委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产,监理人应妥善使用和保管,在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人,并按专用条款约定的时间和方式移交。

2.8 履约担保

双方可在专用条款中约定履约保函、履约保证保险的具体内容。

应委托人的需求,要求监理人在合同签订期间向委托人提交银行金融机构出具的履约保函或保险机构出具的履约保证保险。如果监理人日后未能在施工监理期内按合同约定完成其所监理的工作内容,则委托人可根据责任情况与监理人按违约责任条款的约定确认违约金,可从履约保函、履约保证保险中扣除。

3. 委托人的义务

3.1 告知

委托人应在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理机构的权限。如有变更,应及时通知承包人。

★3.2 提供资料

委托人应按照附录 B 约定,无偿向监理人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中,委托人应及时向监理人提供最新的与工程有关的资料。

★3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应按照附录 B 约定,派遣相应的人员,提供房屋、设备,供监理人无偿使用。

3.3.2 委托人应负责协调工程建设中所有外部关系,为监理人履行本合同提供必要的外部条件。

3.4 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表,负责与监理人联系。委托人应在双方签订本合同后7天内,将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人。当委托人更换委托人代表时,应提前7天通知监理人。

3.5 委托人意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内,委托人对承包人的任何意见或要求应通知监理人,由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应在专用条款约定的时间内,对监理人以书面形式提交并要求作出决定的事宜,给予书面答复。逾期未答复的,视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应按本合同约定,向监理人支付酬金。如委托人未能按期支付酬金,监理人应及时报告住房城乡建设主管部门。

3.8 支付担保

监理人按照要求提交了履约担保,委托人应向承包人提交与履约担保等值的支付担保,支付担保采用支付保函、支付保证保险的形式。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的,应承担相应的责任。

★4.1.1 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。赔偿金额的确定方法在专用条款中约定。监理人承担部分赔偿责任的,其承担赔偿金额由双方协商确定。

4.1.2 监理人向委托人的索赔不成立时,监理人应赔偿委托人由此发生的费用。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的,应承担相应的责任。

★4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的,委托人应予以赔偿。赔偿金额的确定方法在专用条款中约定。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时,委托人应赔偿监理人由此发生的费用。

★4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天,应按专用条款约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

因非监理人的原因,且监理人无过错,发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失,监理人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时,双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

★5. 支付

5.1 支付货币

除专用条款另有约定外,酬金均以人民币支付。涉及外币支付的,所采用的货币种类、比例和汇率在专用条款中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前,向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额,并列出当期应支付的款项及其金额。

★5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时,应当在收到监理人提交的支付申请书后 7 天内,以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付,有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

除法律另有规定或者专用条款另有约定外,委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

★6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时,双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外,因非监理人原因导致监理人履行合同期限延长、内容增加时,监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理工

作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条款中约定。

6.2.3 合同生效后,如果实际情况发生变化使得监理人不能完成全部或部分工作时,监理人应立即通知委托人。除不可抗力外,其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作,附加工作酬金的确定方法在专用条款中约定。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过 28 天。

6.2.4 合同签订后,遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的,双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的,双方应通过协商进行相应调整。

6.2.5 因非监理人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条款中约定。

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,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条款中约定。

★6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外,当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时,另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内,由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义,经双方协商一致,可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前,监理人应作出合理安排,使开支减至最小。

因解除本合同或解除监理人的部分义务导致监理人遭受的损失,除依法可以免除责任的情况外,应由委托人予以补偿,补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式,协议未达成之前,本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内,因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停,委托人可通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应立即安排停止工作,并将开支减至最小。除不可抗力外,由此导致监理人遭受的损失应由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过 182 天,监理人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知;暂停全部工作时间超过 182 天,监理人可发出解除本合同的通知,本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至本合同解除日,且应承担第 4.2 款约定的责任。

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时,委托人应通知监理

人限期改正。若委托人在监理人接到通知后的 7 天内未收到监理人书面形式的合理解释,则可在 7 天内发出解除本合同的通知,自通知到达监理人时本合同解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日,同时监理人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条款 5.3 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项,可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排,监理人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复,监理人可向委托人发出解除本合同的通知,自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

6.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时,一方应立即通知另一方,可暂停或解除本合同。

6.3.6 本合同解除后,本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时,本合同即告终止:

- (1) 监理人完成本合同约定的全部工作;
- (2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议,可以将其提交给专用条款约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条款约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意,监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

8.2 检测费用

委托人要求监理人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条款中约定。

8.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由监理人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条款中约定。

8.4 奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条款中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

8.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

双方不得泄露对方声明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料，保密事项在专用条款中约定。

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

合同涉及的著作权的归属由双方在专用条款另行约定。

8.9 工程获奖奖励

根据工程获得的不同级别的质量或管理奖项，按次数给予监理人一定的奖励。

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：按合同约定。

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：实施本项目工程施工阶段的质量、进度、投资监理。
包括项目施工前准备阶段、施工阶段、竣工验收、结算及后续保修阶段的监理。

2.1.2 监理工作内容还包括：控制建设工程的质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理、组织协调、安全生产、文明施工。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 《中华人民共和国建筑法》
- (2) 《中华人民共和国民法典》
- (3) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300—2013)
- (4) 《建设工程质量管理条例》(国务院第 279 号令)
- (5) 《建设工程安全生产管理条例》(国务院第 393 号令)
- (6) 《建设工程监理规范》(GB50319—2013)
- (7) 《工程建设监理规定》(建监[1995]737 号)
- (8) 《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法》(建市[2002]189 号)
- (9) 《城市档案建设管理规定》(建设部令 90 号)
- (10) 本工程监理合同、设计文件、施工合同

2.2.2 相关服务依据包括 /

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：按合同约定执行。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：工程投资、质量、安全、进度监理。

在涉及工程延期 / 天内和(或)金额 / 万元内的变更，监理人无需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件 /。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理细则、监理月报、会议纪要及约定的专项报告)、时间和份数： 监理人应于每月 5 日前向委托人提交上月监理工作报告和当月发生的监理例会会议纪要，其它事项报告按实际发生时执行。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：_____ / _____。

3.6 答复

委托人同意在 7 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

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定:

赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金÷工程概算投资额(或建筑安装工程费);
但如因监理人重大过失造成的损失全部由监理人承担。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币。

5.2 监理费用计算公式

$$\text{监理总酬金(人民币)} = \text{施工监理服务收费基准价} \times \text{专业调整系数} \times \text{工程复杂程度调整系} \\ \text{统} \times \text{高程调整} \times (1 - \text{投标下浮率}),$$

即: $4135101.40 \text{ 元} \times 3.30\% \times (0.9 \times 1.0 \times 1.0) (1-20.00\%) = 98250.00 \text{ 元}$

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付:

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（元）
首付款	签订合同	10%	9825
第二次付款	进度完成 60%	30%	29475
第三次付款	工程竣工验收合格后	30%	29475
第四次付款	工程竣工结算完成终审后，一次性		

	付清余额		
--	------	--	--

因本合同费用的资金来源为财政资金,甲方在上述条款约定时间内办理支付手续即视为甲方按期支付,因财政支付延误导致甲方逾期付款的,甲方不承担任何违约责任,此情况不能成为乙方拒绝提供监理服务的理由。最终结算金额以海珠区财评中心评审金额为准。

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: 双方签字盖章后生效。

6.2 终止

本合同终止条件: 至项目保修期结束。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时,可提交 工程当地建设行政主管部门 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 广州市海珠区 人民法院提起诉讼。

第四部分 合同附件

一、监理内容

(一)设计方面

1. 及时向承包人签发设计文件,发现问题及时与设计人联系,重大问题向发包人报告
2. 组织设计人进行现场设计交底
3. 协助发包人会同设计人对重大技术问题和优化设计进行专题讨论。
4. 审核承包人对设计文件的意见和建议,会同设计人进行研究,并督促设计人尽快给予答复。
5. 代表发包人审核按工程建设合同文件规定应由承包人提交的设计文件。
6. 保管所有设计文件及过程资料
7. 管理发包人与设计人签订的有关合同、协议,督促设计人按合同和协议的要求及时供应合格的设计文件。
8. 熟悉设计文件内容,审查设计文件(包括:设计说明、施工措施、技术要求、操作规程、设计修改通知等)是否符合勘测设计合同规定。
9. 协助发包人核查设计文件和各项设计变更,提出意见与优化建议。

(二)采购方面

1. 协助发包人进行采购招标工作。
2. 管理采购合同,并对采购计划进度进行监督与控制。
3. 协助或代表发包人对进场的永久工程设备进行质量检验与到货验收。

(三)施工方面

1. 协助发包人进行工程施工招标工作(包括复核施工招标文件,投标单位资格复核招标答疑、开标、评标等工作)和签订工程建设合同。
2. 全面管理工程建设合同,就承包人选择的分包单位资格进行审查,并上报发包人批准。
3. 督促发包人按工程建设合同的规定,落实必须提供的施工条件,检查工程施工单位的开工准备工作,并在检查与审查合格后签发工程开工令。
4. 审批承包人提交的施工组织设计、施工进度计划、施工技术措施、作业规程、工艺试验成果、临建工程设计以及使用的原材料等。

5. 签发补充设计文件、技术规范等,答复工程施工单位提出的建议和意见。
6. 按有关技术要求,及时测量原始断面,并绘制断面图。
7. 对工程资源和工程进度等进行控制、管理,并按发包人的要求,向发包人提供控制、管理信息资料。
8. 工程进度控制:根据工程建设合同总进度计划,编制控制性进度目标和季度施工计划,并审查批准承包人提出的施工实施进度计划和检查其实施情况。督促施工人采取确实措施,实现合同的工期目标要求。当实施进度发生较大偏差时,及时向发包人提出调整控制性进度计划的建议意见,经发包人批准后,完成进度计划的调整。
9. 施工质量控制:审查施工单位的质量保证体系和措施,核实质量文件;依据工程建设合同文件、设计文件、技术标准,对施工的全过程进行检查,对重要工程部位和主要工序进行跟踪监督。以单元工程为基础,按水利部《水利水电基本建设工程单元工程质量等级评定标准》和《水利水电工程施工质量评定规程》、的要求,对施工单位评定的工程质量等级进行复核。
10. 工程投资控制:协助发包人编制投资控制目标和分年度投资计划;审查施工单位提交的资金流计划;审核施工单位完成的工程量和单价费用,并签发计量和支付凭证;受理索赔申请,进行索赔调查和谈判,并提出处理意见;处理工程变更,下达工程变更令。
11. 施工安全监督:按照有关法律、法规、规章和本合同有关规定,检查施工单位的施工安全措施、劳动防护和环境保护措施,并督促实施;检查施工单位防汛度汛、防台风、台风期避风等措施,并督促实施;参加重大的安全事故调查。
12. 主持监理合同授权范围内工程建设各方的协调工作,编制施工协调会议纪要。
13. 协助发包人按国家规定进行工程各阶段验收及竣工验收,审查设计单位和施工单位编制的竣工图纸和资料。
14. 信息管理:做好施工现场记录与信息反馈;按照监理合同附件的要求编制监理月年报;按期整编工程资料和工程档案,做好文、录、表、单的日常管理,并在期限届满时移交发包人。
15. 保修期内有关监理工作。

16. 按施工合同条款对施工承包人的违约行为进行处罚

17. 协助发包人进行工程结算工作及竣工验收资料收集及整理工作,并协助发包人编写工程竣工验收的相关报告。

18. 协助发包人完成征地拆迁工作。

19. 其他相关工作。

(四) 安全方面

1、监理人负责本项目的现场安全生产控制,根据国务院《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》等相关法律、法规以及建设行政主管部门的要求对建设项目的安全施工进行监督管理。

2、监理人应制定现场安全生产专项监理制度及安全监理细则。

3、监理人负责审查施工单位的施工安全技术措施和安全生产专项施工方案,组织施工现场定期专项安全检查,做好安全检查记录。

4、监理人负责督促检查施工单位办理安全生产许可证,若施工单位未办理安全生产许可证的,监理人有权要求施工单位停工,并上报工程所在地建设行政主管部门或安监站。

5、监理人应跟踪检查和督促施工单位做好重大安全隐患的整改,施工单位拒不整改的,监理人应及时向有关部门报告。

6、监理人按规定对建设工程单列的安全防护、文明施工措施费用的列支和使用实施监督。

7、监理人应根据《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-99)的要求监督施工单位做好施工现场安全检查工作。

8、监理人应对重要施工环节和安全事故易发工序进行巡查,并做好相关记录。

9、现场监理组应按《广东省建筑施工安全管理资料统一用表》建立安全监理档案。

二、监理机构应向发包人提供(或备考)的信息和文件(包括但不限于以下内容)

(一) 定期的信息文件——监理月报

监理月报的主要内容

1. 项目概述:包括项目位置、项目主要特征及合同情况简介。

2. 大事记。
3. 工程进度与形象面貌。
4. 资金到位和使用情况。
5. 质量控制:包括质量评定、质量分析、质量事故处理等情况。
6. 合同执行情况:包括合同变更、索赔和违约等。
7. 现场会议和往来信函:包括会议记录、往来信函
8. 监理工作:包括监理组织框图、资源投入、重要监理活动、图纸审查、发放、技术方案审查、工程需要解决的问题和其他事项。
9. 承包人情况:包括劳动力的动态、投入的设备、组织管理和存在的问题。
10. 安全和环境保护。
11. 进度款支付情况。
12. 工程进展图片。
13. 其他:包括水文和气象等自然情况。

(二) 不定期的监理工作报告

1. 关于工程优化设计、工程变更的建议。
2. 投资情况分析预测及资金、资源的合理配置和投入的建议
3. 工程进度预测分析报告。

(三) 日常监理文件

1. 监理日记、安全日志、平行巡视及施工大事记。
2. 施工计划批复文件。
3. 施工绿色安全文明措施批复文件。
4. 施工进度调整批复文件。
5. 进度款支付确认文件
6. 索赔受理、调查及处理文件
7. 监理协调会议纪要文件。
8. 其他监理业务往来文件。

(四) 文件报送份数:二份。

三、监理工作管理

(一) 监理单位必须依据建筑行业主管部门的要求, 按建设行业实名制管理办法, 依法依规派遣具有相关职称的人员上岗。

(二) 监理单位派遣到项目的工作人员须接收建设单位和建设单位委托的建设管理的管理和查验在岗人员的相关证件。

(三) 监理单位须向建设单位和建设单位委托的建设管理编制监理人员上班工作时间表, 建设单位和建设单位委托的建设管理有权依据工作时间表对在岗当值的工作人员进行检查, 对缺岗的人员进行登记, 对多次缺岗的监理工作人员, 建设单位和建设单位委托的建设管理有权要求监理单位进行更换, 并对监理单位进行罚款。

(四) 建设单位和建设单位委托的建设管理巡查项目发现监理人员未按《监理规划》《监理细则》和《监理规范》等要求履行好现场管理职责, 建设单位和建设单位委托的建设管理有权要求监理单位进行更换, 并对监理单位进行罚款。

(五) 监理单位需在项目竣工验收合格后 15 天内, 向建设单位提交项目的监理汇编资料三套。

廉政合同

发包人:(全称) 广州市海珠区人民政府赤岗街道办事处

承包人:(全称) 广东弘海实业发展有限公司

根据国家、省、市有关廉政建设的规定,为做好合同工程的廉政建设,保证工量与施工安全,提高建设资金的有效使用和投资效益,合同双方当事人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、省、市有关法律法规的规定

1.2 严格执行合同工程一切合同文件,自觉按合同办事

1.3 合同双方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则,不得损害国家和集体利益,不得违反工程建设管理制度。

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,监督并认真查处违法违纪行为。

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 发包人义务

2.1 发包人及其工作人员不得索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品,不得向承包人报销任何应由发包人或工作人员个人支付的费用等。

2.2 发包人及其工作人员不得参加承包人安排的宴请(工作餐除外)和娱乐活动不得接受承包人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 发包人及其工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、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

2.4 发包人及其工作人员不得以任何理由向承包人推荐分包人、推销材料和工程设备,不得要求承包人购买合同以外的材料和工程设备。

2.5 发包人及其工作人员要秉公办事,不准营私舞弊,不准利用职权私自为合同工程安排施工队伍,也不得从事与合同工程有关的各种有偿中介活动。

2.6 发包人及其工作人员(含其配偶、子女)不得从事与发包合同工程有关的材料和工程设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

3 承包人义务

3.1 承包人不得以任何理由向发包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 承包人不得以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 承包人不得以任何理由安排发包人及其工作人员参加宴请(工作餐除外)及娱乐活动。

3.4 承包人不得为发包人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 承包人不得为发包人及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

4 违约责任

4.1 发包人及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定,应依据廉政建设的有关规定给予处分;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给承包人造成经济损失的,应予赔偿。

4.2 承包人及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定,应按照廉政建设的有关规定给予处分;情节严重的,建议有关行政主管部门对承包人进行行政处罚;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给发包人造成损失的,应予赔偿。

5 双方约定

本合同由合同双方当事人或其上级部门负责监督执行,并由合同双方当事人或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6 合同法律效力

本合同作为海珠区新港中路 344 号院老旧小区改造项目的附件,与监理合同具有同等的法律效力。

7 合同份数

本合同一式陆份,发包人叁份,承包人叁份。有上级部门的,合同双方当事人应送交其上级部门各一份。

发包人(盖章)



法定代表人或其授权

的代理人:

何丽飞

联系电话:

年 月 日

承包人(盖章)广东弘海实业发展有
限公司



法定代表人或其授权

的代理人:



联系电话: 020-84788606

年 月 日

附录

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 施工阶段：_____

_____。

A-2 结算阶段：_____

_____。

A-3 保修阶段：_____

_____。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：_____

_____。



附录 B 监理人派遣的人员、设备

B-1 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件	1	合同签订后 3 天内	复印件、电子版
2. 工程勘察文件	1	合同签订后 3 天内	原件、电子版
3. 工程设计及施工图纸	1	合同签订后 3 天内	原件、电子版
4. 工程承包合同及其他 相关合同	1	各类工程合同签订 后 3 天内	复印件、电子版
5. 施工许可文件	1	施工许可证办理后 3 天内	复印件、电子版
6. 其他文件	1	合同签订后 3 天内	复印件、电子版

B-2 监理人派遣的人员

姓名	职务	工作要求	派遣时间
	总监理工程师	对本项目监理进 行管控	

说明：1. 表中人员如需变换，应按照通用条款第 2.3.3、2.3.4、2.3.5 条规定执行。

B-3 监理人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
/	/	/	/