

办公室装修工程监理委托合同

委托人（甲方）：广东省粮食和物资储备保障中心

统一社会信用代码：124400007270811125

地址：广州市越秀区东风中路313号5楼

联系方式：02083337255

受托人（乙方）：广州市建友必达建设管理股份有限公司

统一社会信用代码：914406041935564428

资质等级：甲级

地址：广州市增城区荔城街光华南路11号201房

联系人：谢卓宏

联系方式：13926121273

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等相关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方就其办公室装修工程监理事宜，委托乙方提供专业监理服务，经双方协商一致，订立本合同，以资共同信守。

一、工程概况

（一）工程名称：广东省粮食和物资储备保障中心办公室装修工程

（二）工程地点：广州市越秀区东风中路313号4楼整层

(三) 工程规模：建筑面积约 644 平方米，装修范围涵盖办公室区域、会议室、接待区、茶水间等具体区域，主要施工内容包括室内装饰装修、水电改造、消防整改、暖通安装、弱电布控等（详见装修施工图纸及工程量清单）。

(四) 工程总造价：533528.23 元。

(五) 计划工期：计划 70 天，实际工期以装修工程实际开工、竣工日期为准。

二、监理服务范围及内容

(一) 监理服务范围

乙方对本办公室装修工程施工全过程实施监理，涵盖施工阶段、竣工验收阶段及质量保修期的全程监理服务。

本合同约定的监理服务为全过程包干监理，除本合同明确约定外，甲方无需支付任何额外费用。

(二) 监理服务内容

(1) 施工阶段

工程质量与安全监理：审查施工单位开工报告、单位资质和安全生产许可证、项目经理及专职安全员资格、特种作业人员的特种作业操作资格。对工程施工质量进行全程监督，检查进场装修材料、设备、构配件的规格、型号、质量及合格证明文件。对隐蔽工程、关键工序进行旁站监理，验收合格后方可进入下一道工序。监督施工单位落实安全生产、文明施工管理规定，排查施工现场安全隐患。

消防与弱电专项监理：

对本工程消防改造、喷淋、烟感、应急照明、疏散指示

等内容进行专项监理，确保符合当地消防部门要求。

对网络综合布线、弱电点位、门禁、监控、会议系统等隐蔽工程，必须旁站监理并拍照留档，未经监理签字确认不得封板。

环保与空气质量管控：监理过程中须重点监督板材、油漆、胶粘剂、地毯、家具等材料的环保等级，核查 E0/E1 级、十环认证、检测报告等合格证明。

工程完工后，协助甲方委托具备 CMA 资质的第三方机构进行室内空气质量检测，对检测不合格的整改过程进行监理。

隐蔽工程与封板前强制验收：

吊顶内管线、地面垫层、墙面基层、水电管线预埋等隐蔽工程必须逐项验收，并形成书面记录及影像资料。

未经乙方总监理工程师签字确认，施工单位不得进行下道工序封板、隐蔽；若施工单位擅自隐蔽，监理须立即向甲方书面报告并要求停工返工。

现场签证与变更控制：

所有工程变更、现场签证、材料替换，必须经乙方监理审核签字后，报甲方书面确认方可实施。

监理对不合理变更、虚报工程量、重复计价有审核、否决、建议调整的义务，并对最终审核结果负责。

成品保护与办公区安全：

若为边办公边装修，监理须监督施工单位做好隔音、防尘、封闭围挡、安全通道，避免影响正常办公。

对已完工部分（地砖、墙面、门套、玻璃、洁具等）的成品保护进行专项检查，监督损坏追责流程。

审核施工单位报送的工程量、工程进度款支付申请，签署监理意见后报送甲方，作为工程款支付依据。

协调甲方、施工单位、设计单位等各方在施工过程中的关系，处理施工过程中的技术问题、工程变更及现场签证事宜，及时出具监理意见。

做好监理日志等资料记录，定期向甲方汇报工程施工质量、进度、安全及监理工作情况。

（2）竣工验收阶段

协助甲方组织装修工程竣工验收，核查工程竣工资料，对照施工图纸及验收规范，对工程质量进行全面核验，出具监理竣工验收意见。

督促施工单位对验收中发现的质量问题进行整改，跟踪整改结果。

竣工资料与运维移交：监理须督促施工单位完整移交，包括竣工图（含水电、弱电、消防竣工图）、设备说明书、保修卡、材料合格证与检测报告。

监理对资料的完整性、真实性、与现场一致性负责，资料不齐视为监理工作未完成。

协助甲方办理工程竣工备案相关手续，整理监理全过程资料并移交甲方。

（3）质量保修期阶段

工程竣工验收合格后，在法定及合同约定的质量保修期

内，协助甲方核查工程质量保修情况，对出现的质量缺陷，督促施工单位及时维修整改，跟踪整改效果。

三、监理服务期限

本合同监理服务期限自双方签字盖章且工程实际开工之日起，至工程竣工验收合格、质量保修期满且监理资料移交完毕之日止。若工程工期顺延，监理服务期限相应顺延，顺延期间的监理费用按本合同约定执行。

四、双方权利与义务

(一) 甲方权利与义务

(1) 权利

有权对乙方监理工作进行全程监督、检查，要求乙方汇报监理工作进展，对乙方不称职的监理人员，有权要求乙方更换，乙方应在收到甲方更换通知后7日内更换完成，重新报送符合资质要求的监理人员。

对乙方提交的监理意见、工程审核文件等进行审核确认，决定工程变更、进度款支付、竣工验收等重大事宜。

若乙方未按照本合同约定履行监理职责，给甲方造成损失的，有权要求乙方承担相应赔偿责任。

(2) 义务

向乙方提供装修工程施工图纸、工程量清单、工程相关审批文件等资料，并对资料的真实性、完整性、合法性负责。

指派张少波为甲方项目联系人，负责协调处理施工现场相关事宜，及时对乙方需甲方确认的事项进行书面答复，经乙方书面催告一次后仍未答复的，视为认可乙方意见。

按照本合同约定，及时、足额向乙方支付监理服务费用。

为乙方监理人员提供必要的施工现场工作便利，配合乙方开展监理工作。

（二）乙方权利与义务

（1）权利

按照本合同约定，独立开展监理工作，不受甲方、施工单位等各方的非法干预，对工程施工质量、进度、安全行使监理职权。

有权要求施工单位报送施工资料、整改施工问题，对施工单位的违规行为有权制止并责令整改。

按照本合同约定，按时收取监理服务费用。

（2）义务

保证每日派 1 名及以上（具体以甲方另行要求为准）具备装修工程监理实操经验的专业监理人员全程驻场，向甲方报送监理人员名单和详细履历、资质情况，按时、按质完成监理工作。

乙方更换派驻现场的监理人员，应当提前【3】日书面征得甲方同意，更换后监理人员的资质不得低于原监理人员资质。

严格按照国家工程建设监理规范、本合同约定及监理工作流程，全面履行监理职责，对消防合规、环保达标、隐蔽工程、变更控制等关键环节承担全部监理责任。

不得泄露甲方工程相关秘密及资料，未经甲方同意，不得将本合同监理业务转让给第三方。

定期向甲方报送监理日志、监理周报/月报、工程质量进度报告等资料，及时向甲方汇报工程重大问题及监理工作情况。

服从甲方合理的工作安排，配合甲方完成工程相关各项工作。

五、监理服务费用及支付方式

（一）监理服务费用

经双方协商一致，本工程监理服务费采用固定总价方式计价，总费用为人民币 4444 元（大写：肆仟肆佰肆拾肆元整），该费用已包含乙方监理人员薪酬、办公费、交通费、差旅费、设备使用费、税费等完成本合同监理服务的全部费用，除本合同另有约定外，甲方无需为履行本合同支付任何费用。

（二）支付方式

合同签订后 10 个工作日内支付总额的 30%，即 1333.20 元；整体项目竣工验收通过，且整理监理全过程资料移交甲方后 10 个工作日内支付尾款，即总额的 70%，3110.80 元。

（三）乙方收取监理费用前，需向甲方开具合法、有效的等额增值税发票，否则甲方有权顺延付款，且不承担违约责任。

（四）甲方有权直接从对乙方的应付未付款中，对乙方应当承担的包括但不限于违约金、损害赔偿金等一切款项进行抵扣。

六、违约责任

(一) 乙方未按照本合同约定履行监理职责，存在监理失职、缺位等行为，每发生一次，按照监理费总额的【2】%向甲方支付违约金；如因监理原因导致工程质量不合格、工期延误或给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。

(二) 针对办公室装修核心风险的专项违约条款：

隐蔽工程失职：监理未履行隐蔽工程验收职责，导致后期返工、渗漏、线路故障等，乙方应承担由此导致的全部返工、修复、恢复原状等损失及费用。

消防与环保不合格：因监理失职导致消防验收不通过、空气质量检测不合格，乙方应承担整改期间的监理服务，并赔偿甲方因此产生的全部损失（包括但不限于整改费用、工期延误损失、另行委托检测的费用等）。

人员脱岗与擅自离岗：监理人员擅自脱岗、未按要求旁站、未及时上报问题，甲方有权每次扣除 100 元监理费；累计三次以上，甲方有权解除合同。

变更签证失控：因监理审核不严导致虚报工程量、变更失控，经甲方核实后，乙方应按虚报或失控部分所涉工程金额占工程总造价的比例，相应扣减监理服务费总额，扣减部分视为乙方未履行的服务对价，甲方无需支付，

(三) 乙方擅自转让监理业务、更换总监理工程师及核心监理人员未征得甲方同意，或监理人员严重失职、徇私舞弊的，甲方有权解除合同，乙方退还已收取的监理费用，

若甲方尚未支付的，则无需再行支付。同时，乙方还应赔偿甲方因此遭受的损失。

(四)任何一方擅自解除本合同，违约方向守约方支付监理服务费总额5%的违约金，若违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应赔偿差额部分。

(五)若因乙方违约行为导致甲方对施工单位或其他第三方承担责任的，甲方在承担相应责任后，有权向乙方全额追偿，乙方应在甲方通知后5日内支付。

七、合同变更、解除与终止

(一)本合同的任何变更、补充，均需双方协商一致，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二)因不可抗力导致本合同无法履行的，双方可协商解除合同，互不承担违约责任，监理费用按乙方实际完成的监理工作量占总监理服务内容的比例乘以监理服务费总额据实结算。

(三)工程竣工验收合格、监理资料移交完毕、质量保修期满且监理费用结清后，本合同自动终止。

八、争议解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向工程所在地人民法院提起诉讼。

九、其他条款

(一)本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议是本合同不可分割的组成部分，与本合同一并具有

法律效力。

(二) 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

(三) 双方确认本合同首部所列地址及联系方式为有效送达地址，任何书面通知按该地址寄送，即视为有效送达。

(以下无正文)

委托人(甲方): (盖章)

法定代表人/授权代表人: (签字)

签订日期: 2026年3月27日



受托人(乙方): (盖章)

法定代表人/授权代表人: (签字)

签订日期: 2026年3月27日

