

# 合同书

江合[2026]240号

项目名称：广州民营科技园井岗村项目拆卸工程监理服务

委托人：广州市白云区江高镇人民政府

监理人：广州创图工程管理咨询有限公司

签订日期：2026年04月14日



# 第一部分 监理合同书

广州市白云区江高镇人民政府（以下简称委托人）与广州创图工程管理咨询有限公司（以下简称受托人）经过双方协商一致，签订本合同。

## 一、项目概况

- 1、项目名称：广州民营科技园井岗村项目拆卸工程监理服务
- 2、项目地点：江高镇井岗村
- 3、项目规模：广州民营科技园井岗村项目位于江高镇井岗村，涉及实施范围井岗村住宅房屋的拆卸，拆卸面积约 16 万平方米，226 亩。

## 二、监理范围

监理项目内容：包括本项目施工准备阶段、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)及工程质量保修阶段。

## 三、监理服务内容、期限

- 1、监理服务内容：按专用合同条款约定。
- 2、监理服务期限：本项目服务期为监理服务期自监理人收到中标通知书之日起或接到招标人进场通知起算，至本合同结算审定完毕之日且工程保修期届满之日止。。

## 四、监理服务酬金

本项目监理服务酬金暂按第三方概算审核单位确认的计价预算监理费金额¥166772.50 元为基数，按中标下浮 10%计算，现暂定为¥150095.25 元（大写：壹拾伍万零玖拾伍元贰角伍分）；包含监理人完成本合同全部监理服务所需的一切费用，除本合同另有约定外，委托人无需支付任何其他费用，由委托人按专用合同条款约定的方式、时间向监理人支付。

## 五、监理合同的组成文件及解释顺序

- 1、监理合同书（含补充协议）；
- 2、专用合同条款（含附加条款）；
- 3、通用合同条款；
- 4、合同附件；
- 5、双方确认需进入合同的其他文件。

六、本合同书经双方法定代表人或其授权代表人签名并加盖本单位公章后生效。

七、本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

发 包 人：广州市白云区江高镇人民政府

承 包 人：广州创图工程管理咨询

法定代表人（签名或者签章）

法定代表人（签名或者签章）

或委托代理人（签名或者签章）：

或委托代理人（签名或者签章）：

住 所：

住 所：广州市白云区沙凤三路 2  
号全部(部位:501 (517 区域))

开户银行：

开户银行：工行广州金沙支行

帐 号：

帐 号：3602178219100344680

电 话：

电 话：02066285928

传 真：

传 真：02066285928

2026 年 04 月 14 日

2026 年 04 月 14 日

## 第二部分 通用合同条款

**第一条** 下列名词和用语，除上下文另有约定外，具有本条所赋予的涵义：

一、“委托人”指承担工程建设项目直接建设管理责任，委托监理业务的法人或其合法继承人。

二、“监理人”指受委托人委托，提供监理服务的法人或其合法继承人。

三、“承包人”指与委托人(委托人)签订了施工合同，承担工程施工的法人或其合法继承人。

四、“监理机构”指监理人派驻工程现场直接开展监理业务的组织，由总监理工程师、监理工程师和监理员以及其他人员组成。

五、“监理项目”是指委托人委托监理人实施建设监理的工程建设项目。

六、“服务”是指监理人根据监理合同约定所承担的各项工作，包括正常服务和附加服务。

七、“正常服务”指监理人按照合同约定的监理范围、内容和期限所提供的服务。

八、“附加服务”指监理人为委托人提供正常服务以外的服务。

九、“服务酬金”指本合同中监理人完成“正常服务”、“附加服务”应得到的正常服务酬金和附加服务酬金。

十、“天”指日历天。

十一、“现场”指监理项目实施的场所。

**第二条** 本合同适用的语言文字为汉语文字。

**第三条** 监理的依据是有关工程建设的法律、法规、规章和规范性文件；工程建设强制性条文、有关技术标准；经批准的工程建设项目设计文件及其相关文件；监理合同、施工合同等合同文件。具体内容在专用合同条款中约定。

**第四条** 委托人应指定一名联系人，负责与监理机构联系。更换联系人时，应提前通知监理人。

**第五条** 在监理合同实施过程中，双方的联系均应以书面函件为准。在不做出紧急处理即可能导致安全、质量事故的情况下，可先以口头形式通知，并在 48 小时内补做书面通知。

**第六条** 委托人对委托监理范围内工程项目实施的意见和决策，应通过监理机构下达，法律、法规另有规定的除外。

**第七条** 委托人享有如下权利：

一、对监理工作进行监督、检查，并提出撤换不能胜任监理工作人员的建议或要求；

二、对工程建设中质量、安全、投资、进度方面的重大问题的决策权；

三、核定监理人签发的工程计量、付款凭证；

四、要求监理人提交监理月报、监理专题报告、监理工作报告和监理工作总结报告；

五、当监理人发生本合同专用条款约定的违约情形时，有权解除本合同。

**第八条** 委托人赋予监理人如下权利：

一、审查承包人拟选择的分包项目和分包人，报委托人批准；

二、审查承包人提交的施工组织设计、安全技术措施及专项施工方案等各类文件；

三、核查并签发施工图纸（若有）；

四、签发合同项目开工令、暂停施工指示，但应事先征得委托人同意；签发进场通知、复工通知；

五、审核和签发工程计量、付款凭证；

六、核查承包人现场工作人员数量及相应岗位资格，有权要求承包人撤换不称职的现场工作人员；

七、发现承包人使用的施工设备影响工程质量或进度时，有权要求承包人增加或更换施工设备；

八、当委托人发生本合同专用条款约定的违约情形时，有权解除本合同；

九、专用合同条款约定的其他权利。

**第九条** 工程建设外部环境的协调工作。

**第十条** 按专用合同条款约定的时间、数量、方式，免费向监理机构提供开展监理服务的有关本工程建设资料。

**第十一条** 在专用合同条款约定的时间内，就监理机构书面提交并要求作出决定的问题作出书面决定，并及时送达监理机构。超过约定时间，监理机构未收到委托人的书面决定，且委托人未说明理由，监理机构可认为委托人对其提出的事宜已无不同意见，无须再作确认。

**第十二条** 与承包人签订的施工合同中明确其赋予监理人的权限，并在工程开工前将监理单位、总监理工程师通知承包人。

**第十三条** 提供监理人员在现场的工作和生活条件，具体内容在专用合同条款中明确。如果不能提供上述条件的，应按实际发生费用给予监理人补偿。

**第十四条** 按本合同约定及时、足额支付监理服务酬金。

**第十五条** 为监理单位指定具有检验、试验资质的机构并承担检验、试验相关费用。

**第十六条** 维护监理单位工作的独立性，不干涉监理单位正常开展监理业务，不得擅自作出有悖于监理单位在合同授权范围内所作出的指示的决定；未经监理单位签字确认，不得支付工程款。

**第十七条** 为监理人员投保人身意外伤害险和第三者责任险。如要求监理人自己投保，则应同意监理人将投保的费用计入报价中。

**第十八条** 将投保工程险的保险合同提供给监理人作为工程合同管理一部分。

**第十九条** 未经监理人同意，不得将监理人用于本工程监理服务的任何文件直接或间接用于其他工程建设之中。

**第二十条** 本着“守法、诚信、公正、科学”的原则，按专用合同条款约定的监理服务内容为委托人提供优质服务。

**第二十一条** 在专用合同条款约定的时间内组建监理单位，并进驻现场。及时将监理规划、监理单位及其主要人员名单提交委托人，将监理单位及其人员名单、监理工程师和监理员的授权范围通知承包人；实施期间有变化的，应当及时通知承包人。更换总监理工程师和其他主要监理人员应征得委托人同意。

**第二十二条** 发现设计文件不符合有关规定或合同约定时，应向委托人报告。

**第二十三条** 核验建筑材料、建筑构配件和设备质量，检查、检验并确认工程的施工质量；检查施工安全生产情况。发现存在质量、安全事故隐患，或发生质量、安全事故，应按有关规定及时采取相应的监理措施。

**第二十四条** 监督、检查工程施工进度。

**第二十五条** 按照委托人签订的工程保险合同，做好施工现场工程保险合同的管理。协助委托人向保险公司及时提供一切必要的材料和证据。

**第二十六条** 协调施工合同各方之间的关系。

**第二十七条** 按照施工作业程序，采取旁站、巡视、跟踪检测和平行检测等方法实施监理。需要旁站的重要部位和关键工序在专用合同条款中约定。

**第二十八条** 及时做好工程施工过程各种监理信息的收集、整理和归档，并保证现场记录、试验、检验、检查等资料的完整和真实。

**第二十九条** 按有关规定参加工程验收，做好相关配合工作。委托人委托监理人主持的分部工程验收由专用合同条款约定。

**第三十条** 妥善做好委托人所提供的工程建设文件资料的保存、回收及保密工作。在本合同期限内或专用合同条款约定的合同终止后的一定期限内，未征得委托人同意，不得公开涉及委托人的专利、专有技术或其他需保密的资料，不得泄露与本合同业务有关的技术、商务等秘密。

**第三十一条** 监理正常服务酬金的支付时间和支付方式在专用合同条款中约定。

**第三十二条** 除不可抗力外，有下列情形之一且由此引起监理工作量增加或服务期限延长，均应视为监理机构的附加服务，监理人应得到监理附加服务酬金：

一、由于委托人、第三方责任、设计变更及不良地质条件等非监理人原因致使正常的监理服务受到阻碍或延误；

二、在本合同履行过程中，委托人要求监理机构完成监理合同约定范围和内容的服务；

三、由于非监理人原因暂停或终止监理业务时，其善后工作或恢复执行监理业务的工作。

监理人完成附加服务应得到的酬金，按专用合同条款约定的方法或监理补充协议计取和支付。

**第三十三条** 国家有关法律、法规、规章和监理酬金标准发生变化时，应按有关规定调整监理服务酬金。

**第三十四条** 委托人对监理人申请支付的监理酬金项目及金额有异议时，应当在收到监理人支付申请书后 7 天内向监理人发出异议通知，由双方协商解决。7 天内未发出异议通知，则按通用合同条款第三十二条、第三十三条、第三十四条的约定支付。

**第三十五条** 因工程建设计划调整、较大=工程设计变更、不良地质条件等非监理人原因致使本合同约定的服务范围、内容和服务形式发生较大变化时，双方对监理服务酬金计取、监理服务期限等有关合同条款应当充分协商，签订监理补充协议。

**第三十六条** 当发生法律或本合同约定的解除合同的情形时，有权解除合同的一方要求解除合同的，应书面通知对方；若通知送达后 28 天内未收到对方的答复，可发出终止监理合同的通知，本合同即行终止。因解除合同遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方赔偿损失。

**第三十七条** 在监理服务期内，由于国家政策致使工程建设计划重大调整，或不

可抗力致使合同不能履行时，双方协商解决因合同终止所产生的遗留问题。

**第三十八条** 本合同在监理期限届满并结清监理服务酬金后即终止。

**第三十九条** 委托人未履行本合同条款第十条、第十一条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条、第十七条、第十九条约定的义务和责任，除按专用合同条款约定向监理人支付违约金外，还应继续履行合同约定义务和责任。

**第四十条** 委托人未按合同条款第三十二条、第三十三条、第三十四条约定支付监理服务酬金，除按专用合同条款约定向监理人支付逾期付款违约金外，还应继续履行合同约定支付义务。

**第四十一条** 监理人未履行本合同条款第二十一条、第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十七条、第二十八条、第二十九条、第三十条、第三十一条约定的义务和责任，除按专用合同条款约定向委托人支付违约金外，还应继续履行合同约定义务和责任。

**第四十二条** 本合同发生争议，由当事人双方协商解决；也可由工程项目主管部门或合同争议调解机构调解；协商或调解未果时，经当事人双方同意可由仲裁机构仲裁；或向人民法院起诉。争议调解机构、仲裁机构在专用合同条款中约定。

**第四十三条** 在争议协商、调解、仲裁或起诉过程中，双方仍应继续履行本合同约定的责任和义务。

**第四十四条** 委托人可以对监理人提出并落实的合理化建议给予奖励。奖励办法在专用合同条款中约定。

## 第三部分 专用合同条款

**第一条** 本合同的监理依据为（包括但不限于）：

- 一、建设工程质量管理条例
- 二、建设工程安全生产管理条例；
- 三、广东省建设工程质量管理条例；
- 四、工程建设监理规定；
- 五、工程建设项目施工监理规范；
- 六、招标文件、合同文件；
- 七、本合同；
- 八、经委托人批准的监理规划和实施细则；
- 九、其他有关法律、法规、规章、规范性文件、工程建设强制性条文、技术标准、监理合同、运输合同等合同文件。

**第二条** 当监理人发生下列违约情形时，委托人有权解除合同：

- （一）本合同执行过程中，监理人服务质量不满足合同要求，委托人三次及以上要求整改仍达不到合同要求的；
- （二）监理人不再具有承担本项目工程监理业务的能力或资质；
- （三）本合同执行过程中，单方或与承包方串通损害委托人利益造成经济损失在人民币 3 万元以上的；
- （四）发生本合同约定的可以解除合同的其他情形。

若因上述情形导致监理人被解除合同，委托人有权停止支付剩余监理酬金，且监理人应向委托人承担赔偿责任；其赔偿范围以委托人因此遭受的全部实际损失为限，但最高不超过委托人已向监理人支付的监理酬金总额。

**第三条** 当委托人发生下列违约情形时，监理人有权解除合同：无正当理由拖延支付当期监理服务酬金超过 30 日的。

委托人赋予监理人的其他权利：无。

**第四条** 委托人对监理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面决定并送达的时限：一般文件 14 天；紧急事项 7 天；变更文件 7 天。

**第五条** 委托人无偿向监理人提供的工作、生活条件为：

委托人可协助监理机构协调外部关系。

委托人不向监理机构提供任何设施、设备，也不向监理人支付房屋、设施、设备的使用、维护与运行等费用，有关费用已包含在监理服务酬金中。

**第六条** 监理人员的人身意外伤害险和第三者责任险由监理人自行投保，并承担全部费用，相关费用已包含在监理服务酬金内。

**第七条** 监理服务内容：负责土方运输全过程的监理服务，包括但不限于土方装车、运输、卸车操作过程的安全生产、进度、资金、环境保护，运输土方量的数据记录等内容。（详见合同附件）。

**第八条** 需旁站监理的工程重要部位是：

- 一、土方装车及卸车；
- 二、委托人在运输过程中提出的其他部位。

**第九条** 委托人委托监理人主持的分部工程验收：无。

**第十条** 在本合同终止后，未征得委托人同意，不得泄露与本合同业务有关的技术、商务等秘密。

**第十一条** 监理服务酬金的支付方法：

一、监理人发生如下情形之一的，委托人有权解除合同：

1. 监理人事前未告知或未征得委托人同意而将本项目转包或分包（本项目允许的情况除外）的；
2. 未能按合同约定履行服务义务、职责而造成委托人财物损失的；
3. 在服务过程中发生严重失职导致责任事故或者不良社会影响的；

二、监理人提供有效发票且财政资金下达的情况下，委托人按以下流程支付监理费用：

1. 根据国家发展改革委、国家建设部(发改价格【2007】670号)文件规定的计价标准计算监理服务费，本项目监理服务酬金暂按第三方概算审核单位确认的计价预算监理费金额¥166772.50元为基数，按中标下浮10%计算，现暂定为¥150095.25元（大写：壹拾伍万零玖拾伍元贰角伍分），支付方式：人民币结算，银行转账支付。

2. 监理酬金的支付时间：

- (1) 合同签订后15个工作日内支付合同监理费的30%作为预付款；
- (2) 当合同工程完成合同总价量至80%且验收合格后支付合同监理费的40%；
- (3) 当合同竣工验收后，待白云区财政局或发包人委托的第三方结算审核单位结算审定监理费完成后一次性付清至结算审定金额和合同金额二者间的价低者的100%。

三、在约定支付的时间内，监理人提交的付款申请表经委托人核定后按财政资金支付程序（如有）支付。因委托人使用的为财政资金，前述规定的付款时间为委

托人向政府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），委托人在规定时间内提出支付申请手续后即视为委托人已经按期付款。最终付款时间以政府财政支付部门实际支付时间为准，委托人不构成违约。应委托人要求，监理人应当提供符合政府财务要求的正式等额有效发票给委托人办理付款申请手续。若监理人未能按委托人要求提供符合要求的等额有效发票等结算资料的，委托人有权不予付款，且不承担逾期付款责任及任何违约责任。

四、双方对支付费用有不同意见需协商解决时，支付时间顺延。

五、监理人在付款申请审核通过后 3 天内提供等额有效发票给委托人。

六、非委托人原因所产生的监理服务酬金支付延迟，委托人不承担违约责任。

**第十三条** 监理附加服务酬金的计取与支付方法由委托人和监理人根据工作的实际需要另行商定。

**第十四条** 监理人违约，应支付给委托人违约金。

违约金的支付采取扣减监理服务酬金的方式。

一、监理人有下列行为之一的，委托人责令其限期改正，并可按次扣减监理服务酬金 500 元；逾期不改正的，委托人可按次扣减当季度监理服务酬金的 10%：

（一）未依照运输服务合同文件对进场的人员和机械设备进行核查的；

（二）工作开始前未向委托人报送符合实际和规定要求的监理规划和可操作的监理细则的；

（三）未按本合同及时选派满足监理工作要求的总监理工程师、监理员组建项目监理机构；

（四）未履行相关手续，擅自更换监理团队人员的；

（五）收到运输任务是未及时组织相关监理人员现场旁站监理；

（六）发现承包人履约、质量、进度、安全、环保等问题，未及时按运输服务合同文件进行处理或处理力度不够的；

（七）监理人越权审批的；

（八）未按要求派人参加考核验收的，或在日常工作和考核验收过程中未严格履行监理职责的；

（九）付款申请资料及结算资料审核等工作不及时，造成拖延的；

（十）未按规定或委托人要求报送监理月报及其他相关材料的；

（十一）未按规定进行档案资料的收集、整理、归档、移交的；

（十二）对运输服务工作过程资料、申请付款及结算等资料审核把关不严，出

现错漏的。

二、监理人发生前述违约情况超过 5 次的，委托人可解除合同。

三、监理人有下列行为之一的，委托人可扣除本工程全部监理服务酬金，解除监理合同，造成损失的，监理人承担赔偿责任：

（一）转让监理业务的；

（二）与承包人有隶属关系或者其他利害关系，却承担本项目监理业务的；

（三）发生质量事故隐瞒不报、谎报或者拖延报告的；

（四）因监理人员过错或管理不力，造成质量事故、安全生产事故、环境污染事故的；

（五）蓄意损害委托人或承包人利益的；

**第十五条 争议调解、案件管辖：**

本合同在执行过程中如发生争议，双方本着互谅互让的原则协商解决，若协商无效，则任何一方均可向委托人所在地人民法院提起诉讼。

**第十六条 委托人对监理人提出并落实的合理化建议的奖励办法为：**无。

# 广东省网上中介服务超市

## 中选中介服务机构通知书

编号：GZ2604100038

广州创图工程管理咨询有限公司：

受广州市白云区江高镇人民政府委托，广州市白云区江高镇人民政府关于采购广州民营科技园井岗村项目拆卸工程监理服务的公告（采购项目编码：4401110074862262603180610），通过广东省网上中介服务超市方案择优选取进行公开选取并经过项目业主确认，你机构为本项目的中选中介服务机构，服务金额确定为（10%下浮率）。服务时限为：本项目服务期为监理服务期自监理人收到中标通知书之日起或接到招标人进场通知起算，至本合同结算审定完毕之日且工程保修期届满之日止。。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与广州市白云区江高镇人民政府接洽，在30个自然日内与广州市白云区江高镇人民政府按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同，在合同签订之日起5个工作日内将合同在广东省网上中介服务超市上备案公示（合同中法定保密的内容应去掉），并依合同约定完成工作。

广东省网上中介服务超市

广州市政府采购中心  
2026年04月10日



