

SF-2019-0206

项目编码: _____

工程编码: _____

合同编号: _____

广州市建设工程监理合同

工程名称: _____ 专通中心 E 栋一层修缮工程项目 _____

工程地点: _____ 广州市白云区松柏东街 49 号 _____

委托人: _____ 广州市专用通信中心 _____

监理人: _____ 广东亿衡建设管理有限公司 _____



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	2
★六、期限	2
七、双方承诺	3
八、合同生效	3
九、合同份数	3
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	6
2.1 监理的范围和工作内容	6
2.2 监理与相关服务依据	9
2.3 项目监理机构和人员	9
2.4 履行职责	10
2.5 提交报告	11
2.6 文件资料	11
2.7 使用委托人的财产	11
2.8 履约担保	11
3. 委托人的义务	12
3.1 告知	12
★3.2 提供资料	12
★3.3 提供工作条件	12
3.4 委托人代表	12
3.5 委托人意见或要求	12
3.6 答复	12
3.7 支付	13
3.8 支付担保	13
4. 违约责任	13
4.1 监理人的违约责任	13
4.2 委托人的违约责任	13
4.3 除外责任	14
★5. 支付	14
5.1 支付货币	14
5.2 支付申请	14
★5.3 支付酬金	14
5.4 有争议部分的付款	14
6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止	15
6.1 生效	15

★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	20
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	22
★4.1 监理人的违约责任	22
★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.....	28
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.....	30
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）：_____广州市专用通信中心_____

监理人（乙方）：_____广东亿衡建设管理有限公司_____

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

立项批文编号或广东省企业基本建设项目备案证备案项目编号：____/____

项目名称：_____专通中心E栋一层修缮工程项目_____

工程规模：_____总面积 717 平方米_____

投资金额：_____¥801,713.97 元_____

资金来源：_____财政资金_____

建设工期或周期：_____60 日历天_____

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：张胜林，身份证号码：450304196411191538，注册号：44017927。

五、签约酬金

签约酬金（大写：贰万陆仟肆佰伍拾陆元伍角陆分〈暂定价，按照合同专用条款 5.2 条支付〉，¥ 26456.56〈暂定价，按照合同专用条款 5.2 条支付〉）。

包括：

1. 监理酬金：贰万陆仟肆佰伍拾陆元伍角陆分（暂定价，按照合同专用条款 5.2 条支付），¥ 26456.56（暂定价，按照合同专用条款 5.2 条支付）。

2. 相关服务酬金：无。

其中：

(1) 勘察阶段服务酬金：无。

(2) 设计阶段服务酬金：无。

(3) 保修阶段服务酬金：无。

(4) 其他相关服务酬金：无。

★六、期限

1. 监理期限：

自甲方书面通知进场之日始，至60 日历天止。

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 7 月 25 日。

本合同订立地点: 广州市。

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

本合同一式伍份, 具有同等法律效力, 其中甲方执叁份, 乙方执贰份。

委托人: (盖章)  广州市专用通信中心

地 址: 广州市白云区松柏东街 49 号

法定代表人: 田鹏

委托代理人: 姜北 

电 话: 18826447685

传 真: /

开户银行: /


账 号: /

邮政编码: /

电子邮箱: /

监理人: (盖章)

地 址: 广州市海珠区云顶街 7 号

法定代表人: 赵尹 

委托代理人: /

电 话: /

传 真: /

开户银行: 中国建设银行股份有限公司广州芭堤水岸支行

账 号: 44050143041600000829

邮政编码: /

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、用工实名制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员的配备情况；

(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，并列明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

双方不得泄露对方申明的保密资料，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 专用条款

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 其他文件：_____ / _____。

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：专通中心E栋一层修缮工程施工全过程。

2.1.2 监理工作内容还包括：_____ / _____

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：_____ / _____

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：_____ / _____

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：_____ / _____

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

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类(包括监理规划、监理月报及约定的专项报告)、

时间和份数：(1) 监理规划 1 份，收到工程设计文件后 2 个日历天内提交。(2) 监理周报若干，在合同履约期内每周一提交。(3) 通用部分 2.6 约定的监理有关文件 2 份，在完成项目结算评审 5 个日历天内提交。

2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：广州市专用通信中心。

监理人应在本合同终止后 7 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为： / 。

2.8 履约担保

履约担保按下列方式 ① 进行办理：

① 委托人不需要监理人出具履约保函；

② 委托人需要监理人出具履约保函的，监理人应在签订本合同后二个月内向委托人提交在中国注册的银行开出的担保金额为合同价款的 / %（不高于 10%），即人民币 / 元的《施工监理期履约保函》原件。保函期限以壹年为期限，根据工期每年到期后再续开下一年度的保函，可连续出具。

在监理人签署质量合格文件后，履约保函解除 / %（不低于 80%），在工程竣工验收合格时或交付使用时，应予以办理退回履约保函。

③ 委托人不需要监理人出具履约保证保险；

④ 委托人需要监理人出具履约保证保险的，监理人应在签订本合同后二个月内向委托人提交履约保证保险资料原件，保证保险担保金额： / ；保证保险期限 / 。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：黄洋林、刘润鹏。

3.6 答复

委托人同意在3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。

3.8 支付担保

支付担保按下列方式① 进行办理：

① 委托人不需要出具支付保函；

② 委托人需要出具支付保函的，委托人应在签订本合同后二个月内向监理人提交在中国注册的银行开出的担保金额为合同价款的/%（不高于10%），即人民币/元的支付保函原件。保函期限以壹年为期限，根据工期每年到期后再续开下一年度的保函，可连续出具。

委托人支付保函解除条件：/，支付保函解除/%；办理退回支付保函条件：/。

③ 委托人不需要出具支付保证保险；

④ 委托人需要出具支付保证保险的，委托人应在签订本合同后二个月内向监理人提交支付保证保险资料原件，保证保险担保金额：/；保证保险期限/。

4. 违约责任

★4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额的计算方法：因监理失职造成损失，赔偿金=直接经济损失×（监理酬金÷工程总投资额），总额不超过监理报酬，经济损失由双方协商确定。

★4.2 委托人的违约责任

4.2.1 委托人赔偿金额的计算方法：若逾期支付监理费用，每延迟1日，按应付金额的1%支付违约金。

★4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：（2）。

(1) 逾期付款利息=当期应付款总额×银行同期贷款利率×拖延支付天数

(2) 其它计算方法由委托人和监理人另行协商。

★5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为： / 。

★5.2 支付酬金

正常工作酬金（以暂定合同价计算）的支付按下列（3）方法确定：

(1) 按季度或月度等比例支付：

本合同签订后7天内，支付首期监理酬金，首期监理酬金为监理酬金总额的 / %（不低于10%）；

支付首期监理酬金后，在监理期限内按季度或月度等比例于7日前支付监理酬金为：

每期（季度或月度）支付的监理酬金=监理酬金总额× / %（不高于80%），累计支付监理酬金 / %（不低于90%）。

余下 10% 的监理费，在工程竣工验收或交付使用时，支付监理酬金 % (不低于 5%)；在办理结算或监理与相关服务期届满 14 天内，付清监理结算款。

(2) 按 季度或 月度完成的工程量支付：

本合同签订后 7 天内，支付首期监理酬金，首期监理酬金为监理酬金总额的 % (不低于 10%)；

支付首期监理酬金后，在监理期限内按每期 (季度或 月度) 完成工程量的比例于 7 日前支付监理酬金为：

每期 (季度或 月度) 支付的监理酬金 = 当 (季度或 月度) 完成的工程量 / 项目建筑安装工程费 × 监理酬金总额 × % (不高于 80%)，累计支付监理酬金 % (不低于 90%)。

余下 10% 的监理费，在工程竣工验收或交付使用时，支付监理酬金 % (不低于 5%)；在办理结算或监理与相关服务期届满 14 天内，付清监理结算款。

(3) 按工程量与相应比例单次支付：

支付次数	支付时间	当次 支付比例	累计 支付比例	支付金额 (万元)
首付款	本合同签订后 7 天内	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 10%)	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 10%)	/
第二次 付款	经委托人审核的已完成工程量达至施工合同价的 30%	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 20%)	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 30%)	/
第三次 付款	经委托人审核的已完成工程量达至施工合同价的 60%	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 30%)	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 60%)	/
第四次 付款	经委托人审核的已完成工程量达至施工合同价的 90%	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 30%)	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 90%)	/
第五次 付款	完成工程竣工验收或交付使用时	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 5%)	<u> </u> / <u> </u> % (不低于 95%)	/

支付次数	支付时间	当次支付比例	累计支付比例	支付金额(万元)
最后付款	办理结算或监理与相关服务期届满 14 天内	/	付清监理结算款	以本修缮项目结算评审费为基数,参照《建设工程监理与服务收费管理规定》(发改价[2007]670号)收费要求重新计算合同费。

备注：工程量的确定是根据当次施工单位实际完成的工程进度支付比例计算。

(4) 其它支付方式_____。

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 变更

6.2.2 除不可抗力外，由于受到资金、设计修改变更、施工图延误等非监理人原因

导致本合同期限延长时，委托人应支付附加工作报酬，附加工作酬金按

下列(3)方法确定：

(1) 按“监理期限延长时间”计算附加工作酬金：

$$\text{① 附加工作酬金(监理服务)} = \text{监理期限延长时间(天)} \times \text{监理工作酬金} \div \text{协议书约定的监理期限(天)}$$

$$\text{② 附加工作酬金(相关服务)} = \text{相关服务期限延长时间(天)} \times \text{相关服}$$

务工作酬金÷相关服务期限（天）

(2) 按“人员综合费用法”计算附加工作酬金：

根据本合同期限延长时间内，监理人投入的监理人员数量及服务时间，参照：附录中“人员综合费用法”计算；双方约定的人员综合费用___/___。

企业管理费率按___/%取值，企业利润率按___/%取值。

(3) 其它计算及支付方式由委托人和监理人另行协商。

6.2.3 监理人由于非自身的原因而暂停或终止执行监理业务或者非监理人原因导致监理服务期延长，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作及延期服务工作，视为附加工作，附加工作酬金按下列(3)方法确定：

(1) 按“监理期限延长时间”计算附加工作酬金：

① 附加工作酬金（监理服务）=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×监理工作酬金÷协议书约定的监理期限（天）

② 附加工作酬金（相关服务）=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×相关服务工作酬金÷相关服务期限（天）

(2) 按“人员综合费用法”计算附加工作酬金：

根据善后工作及恢复服务的准备工作时间，监理人投入的监理人员数量及服务时间，参照：附录中“人员综合费用法”计算；双方约定的人员综合费用___/___。企业管理费率按___/%取值，企业利润率按___/%取值。

(3) 其它计算及支付方式由委托人和监理人另行协商。

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷建筑安装工程费

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，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交委托人所在地人民法院进行调解。

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) 提请中国广州仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向委托人所在地人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为 / %。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：_____ / _____。

监理人申明的保密事项和期限：_____ / _____。

第三方申明的保密事项和期限：_____ / _____。

8.8 著作权

监理人为履行本合同约定而编制的文件，其著作权属于委托
人_____。

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监
理与相关服务的资料的限制条件：

不得出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料

8.9 工程获奖奖励

监理人所监理的项目获得国家级质量奖或安全文明工地等质量或管理称号，
对监理人奖励人民币_____/____元/次；省级质量奖或安全文明工地等质量或管理称
号，对监理人奖励人民币_____/____元/次；市级质量奖或安全文明工地等质量或管理
称号，对监理人奖励人民币_____/____元/次。

9. 补充条款

9.1 因委托人使用的是财政资金，委托人在本合同约定的支付时间内向政府财
政部门申请财政资金支付即视为委托人已按期履行支付义务，委托人不承担因
政府财政支付部门审核（约【3】个工作日）造成支付延缓及偏差的责任。

附录

附录 A 相关服务的范围和內容

A-1 勘察阶段: / _____

_____。

A-2 设计阶段: / _____

_____。

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 委托人及监理人派遣的人员和提供的房屋、 资料、设备

B-1 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. 工程技术人员	/	/	/
2. 辅助工作人员	/	/	/
3. 其他人员	/	/	/

B-2 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	1	10	合同订立后 1 个日历天内
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	1	10	合同订立后 1 个日历天内
4. 样品用房	1	10	合同订立后 1 个日历天内
用餐及其他生活条件	/		

B-3 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	/	/	/
2. 工程勘察文件	/	/	/
3. 工程设计及施工图纸	1	合同订立后 5 个日历天内	/
4. 工程承包合同及其他 相关合同	1	合同订立后 5 个日历天内	/
5. 施工许可文件	/	/	/
6. 其他文件	/	/	/

B-4 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备	/	/	/
2. 办公设备	/	/	/
3. 交通工具	/	/	/
4. 检测和试验设备	/	/	/

B-5 监理人派遣的人员

姓名	职务	工作要求	派遣时间

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-6 监理人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间

附录 C “人员综合费用法” 计算

监理人员类别		项目监理机构人员基本费用 (元/月人)	企业综合管理费用 (元/月人)	企业利润 (元/月人)	税金 (元/月人)	各类监理人员综合费用 (元/月人)
		I	II	III	IV	V
总监理工程师	高级职称	30500	/	/	/	/
	中级职称	25400	/	/	/	/
总监理工程师代表	高级职称	22900	/	/	/	/
	中级职称	20300	/	/	/	/
专业监理工程师	高级职称	18300	/	/	/	/
	中级职称	16300	/	/	/	/
监理员		9130	/	/	/	/

备注：

1. 表中项目监理机构人员基本费用为：根据广州地区近几年良好监理服务项目的抽样调查的统计数据。
2. 各类监理人员综合费用=项目监理机构人员基本费用+企业综合管理费用+企业利润+税金，即 $V = I + II + III + IV$ 。其中： $I =$ 项目监理机构人员基本费用（根据市场调查情况适时公布）； $II = I \times$ 企业综合管理费率； $III = (I + II) \times$ 企业利润率； $IV = (I + II + III) \times$ 税率。
3. 企业综合管理费率由监理单位自行测定后报价。甲级及以上资质企业一般达到 50%，其他资质企业一般在 35~45% 范围。
4. 企业利润率由监理单位自行确定。考虑监理企业和行业的可持续发展，一般按 10~15% 计算。
5. 税金应按国家实际规定计取。营业税改增值税后，加上城建税、教育附加费，目前监理企业的综合税率为 6.72%，国家如有修订，按国家新修订的综合税率计算。

备注：本表摘录于《广州、深圳、珠海、佛山工程监理费计费规则》（粤建监协【2015】21号文）。