

(GF—2012—0202)

建设工程监理合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



第一部分 协议书

委托人（全称）：东莞市东城工程建设中心

监理人（全称）：广东建鸿项目管理咨询有限公司

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

1. 工程名称：东莞师范学校附属小学饭堂改造工程监理；
2. 工程地点：东莞市东城街道石井支路5号东莞师范学校附属小学校内；
3. 工程规模：对现饭堂首层及三层进行局部改造，其中扩建建筑面积约1230.68平方米，翻新改造建筑面积约1689.36平方米（改造楼栋的总建筑面积约7377.13平方米，建筑高度约21.95米）。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：7486500元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：张俊，身份证号码：420923198806241857，注册号：44027640。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：捌万玖仟零叁拾壹元壹角捌分（¥89031.18元），含税包干价。

包括：

1. 监理酬金：捌万玖仟零叁拾壹元壹角捌分（¥89031.18元），含税包干价。
2. 相关服务酬金：已包含在监理酬金中。

其中：

- (1) 勘察阶段服务酬金： / 。
- (2) 设计阶段服务酬金： / 。
- (3) 施工准备阶段服务酬金：已包含在监理酬金中。
- (4) 验收阶段服务酬金：已包含在监理酬金中。
- (5) 保修阶段服务酬金：已包含在监理酬金中。
- (6) 其他相关服务酬金：已包含在监理酬金中。

六、期限

监理服务期限：东莞师范学校附属小学饭堂改造工程监理服务期限包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段及工程保修阶段的全部时间，监理服务期限暂定为 800 天（从招标人发出的《监理进场通知书》之日起计，至工程质量缺陷责任期满止）。

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、合同订立

1. 订立时间：2025年 月 日。
2. 订立地点： 东莞市东城街道 。
3. 本合同共一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章后生效。合同的未尽事宜可由双方协商签订补充协议书解决。

委托人：东莞市东城工程建设中心

(盖章)

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人或其授权

的代理人：(签字) _____

经办人：李晚亮

开户名称：_____

开户银行：_____

账号：_____

电话：0769-22331397

传真：_____

电子邮箱：_____

监理人：广东建鸿项目管理咨询有限公司

(盖章)

住所：广东省东莞市东城街道高田坊井美路9号2栋405室

邮政编码：523000

法定代表人或其授权

的代理人：(签字) _____

开户名称：广东建鸿项目管理咨询有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司东莞东城支行

账号：769912874210066

电话：0769-26621251

传真：0769-26621251

电子邮箱：/



第二部分 通用条件

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件和专用条件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”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件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。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 专用条件及附录 A、附录 B；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，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

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

(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、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

(5) 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；

(6) 检查施工承包人专职安全生产管理机构的配备情况；

- (7) 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；
- (8) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 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；
- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (16) 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；
- (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (18) 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；
- (19) 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；
- (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (22) 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，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，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) 专用条件约定的其他情形。

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 监理人应在专用条件约定的授权范围内，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 除专用条件另有约定外，监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、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。除专用条件另有约定外，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，并按专用条件约定的时间和方式移交。

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

委托人应在专用条件约定的时间内，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。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

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件中约定。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。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件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

除专用条件另有约定外，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件中约定。

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 15 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

委托人有权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 15 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件另有约定外，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件中约定。

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件中约定。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。调整方法在专用条件中约定。

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。调整方法在专用条件中约定。

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，但监理人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条件 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件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件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，支付时间在专用条件中约定。

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，支付时间在专用条件中约定。

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，双方在专用条件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，保密事项在专用条件中约定。

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

监理人对其编制的文件拥有著作权。

监理人可单独或与他人联合出版有关监理与相关服务的资料。除专用条件另有约定外，如果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，应当征得委托人的同意。

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：**按通用条件的约定。**

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：**东莞师范学校附属小学饭堂改造工程监理（具体按所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理）包括但不限于：对现有教师饭堂进行改造，包括对厨房进行扩容，新建学生餐厅，使改造后的饭堂能满足在校师生的就餐**

2.1.2 监理工作内容还包括：

- (1) 编制监理规划或计划；
- (2) 熟悉合同文件，了解施工现场；
- (3) 组织交桩和设计交底工作，审查承包人提交的复测成果和施工图设计；
- (4) 督促和检查承包人建立质量保证体系和安全保障体系；
- (5) 参加由委托人主持召开的工程开工前的第一次工地会议、主持召开施工过程的工地会议，并做好记录和起草会议纪要，且负责签发会议纪要，原则上每周定期组织至少一次的监理例会；
- (6) 经委托人书面批准后，发布开(复)工令，批准单项工程开工报告；
- (7) 审核承包人授权的常驻现场代表的资质，以及其它派驻现场的主要技术、管理人员的资质；
- (8) 验收承包人的工地实验室，审核其人员资质；
- (9) 建立监理的试验、检测工作体系，按规定频率独立开展监理的试验、检测工作；
- (10) 审查拟用于本工程的原始材料、成套设备的品质、控制重要外购成品或半成品件的质量以及工艺试验，对标准试验必须进行复验和审定；
- (11) 审查承包人拟用于本工程的机械装备的性能与数量；
- (12) 审批承包人实施本工程的施工方案及主要方法或工艺；
- (13) 在未得到委托人书面同意的情况下，禁止承包人的分包行为；
- (14) 审批承包人提交的总体进度计划，检查和督促承包人实施进度计划，核批承包人的

修正计划；

(15) 要求承包人按照合同条件、技术规范和监理程序进行施工，通过旁站、巡视、检测、试验和整体验收等手段全面监理、检查和控制工程质量；

(16) 经委托人书面批准后，签发中间交工证书；

(17) 调查、处理工程质量保修和事故，当出现质量事故或重大质量隐患，要及时提出应采取的措施和办法，供委托人决策；

(18) 征得委托人书面同意后发布停工令；

(19) 对已完工并经检验合格的工程进行准确的计量；

(20) 经委托人书面批准后，签认中期支付凭证；

(21) 评估变更令；对工程变更的必要性和可行性进行评估；

(22) 受理合同事宜，根据合同规定进行评估和处理；

(23) 根据合同规定处理违约事件，协调争端，在诉讼或仲裁过程中依据案件需要出庭作证或提交书面证明；

(24) 编制监理工作周报、月报、季报和年报；

(25) 对承包人的交工申请进行评估，组织对拟交工工程的检查和验收；

(26) 经委托人书面批准后，签发交工证书；

(27) 督促、检查承包人按工程管理部门和委托人的要求编制竣工文件；

(28) 编制监理方面的竣工文件；

(29) 监督承包人认真执行保修期的工作计划，检查和验收剩余工程，调查已交工工程中出现保修、病害的原因并确定相应责任；

(30) 经委托人书面批准后，签发工程保修责任终止证书；

(31) 经委托人书面批准后，签发最终支付证书；

(32) 审核承包人的交工验收报告，向委托人转报并提交相关的监理情况报告，参加委托人或其上级主管部门主持的交、竣工验收和工程移交工作；

(33) 按委托人要求完成与本项目工程有关的各项测量和签证工作。

(34) 监理人应委派相应人员负责行使本监理项目施工合同中明文规定或必然隐含的应由造价工程师行使的职权（向承包人支付索赔款项、工程结算及工程决算除外）。

(35) 监理人需会同委托人代表共同签字和盖章才有效的文件：①工程变更(或设计变更)；②费用确认或调整(含议价、索赔)；③工程量增减或签证；④改变工期或减短(顺延)工期；⑤改变技术标准、改变重大施工技术方案的；⑥减轻承包人责任义务的事项；⑦增加委托人责任

义务的事项；⑧其他：按委托人与监理单位所签署监理合同，非委托人明确授权的事项，须监理人、委托人代表共同签认方为有效。

(36) 监理人需做好每天考勤打卡制度，不迟到、不早退，确保施工过程顺利进行。每月的考勤记录提交给委托人复核。

(37) 本监理项目施工合同或其他法律法规及地方行政主管部门规定由监理人负责履行的相关责任。

(38) 按相关法律、法规、规范、标准规定需由监理人负责的相关工作；

(39) 对有电梯安装的施工现场安全生产负监理责任，督促施工总承包企业与电梯安装单位签订安全管理合同，明确各自安全责任。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：(1) 国家、地方现行建设法律法规；(2) 正式的工程项目施工图纸、说明及施工规范等；(3) 本工程监理招标文件及投标文件；(4) 委托人与承包人签订的正式合同或协议，本合同所规定的条款；(5) 国家、地方现行相关监理规范。

2.2.2 相关服务依据包括：(1) 国家、地方现行建设法律法规；(2) 正式的工程项目施工图纸、说明及施工规范等；(3) 本工程监理招标文件及投标文件；(4) 委托人与承包人签订的正式合同或协议，本合同所规定的条款；(5) 国家、地方现行相关监理规范。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.3 本项内容约定为：①监理人经得委托人书面同意后，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必须符合粤建市[2009]8号文第九条规定，并报委托人书面审核同意才能更换。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监理人应在本合同签订后7日内向委托人提供监理人员的具体名单，监理人员数量不得少于5人，并保证监理人员均具备履行本合同工作之资质及能力。

2.3.4 更换监理人员的其他情形：不能按照监理合同的规定履行监理服务的。委托人有权要求监理人更换监理人员，监理人应当在7天内完成，更换的监理人员应当具有相应的资质资格。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：具体涉及施工承包合同的重大变更或工程延期或合同价款变更的事项必须报委托人书面批准，相关指令在委托人审批同意后发出。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应在做出变更监理事务后24小时内通知委托人。委托

人有权审查是否追认该指令，如委托人不予追认，指令产生的相关责任应由监理人承担。

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。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：需取得委托人书面同意才能调换，其它按通用条款执行。

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、监理月报及约定的专项报告等)、时间和份数：

(1) 监理人进场前应有针对性的编写详尽的监理规划及监理实施细则，并在进场后一周内报送委托人，一式一份；

(2) 监理人应按要求每周一向委托人报送《监理周报》一式一份；每月初向委托人报送《监理月报》一式一份；

(3) 监理人每周、每月 组织召开工程例会，并提交会议纪要，根据参会单位报送份数；

(4) 监理人应根据工程进展进行阶段性工作总结（如分部工程验收情况），并报送委托人，根据实际需要报送份数；

(5) 若工程发生重大事件（如工程质量事故、安全责任事故或火灾事故）应在合理最短时间内报告委托人，根据实际需要报送份数。上述报送内容和方式应符合国家及东莞市有关规定。

2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的办公场所、设备的所有权属于：___/___。

监理人应在本合同终止后___/___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：___/___。

3. 委托人义务

3.3.1 本项内容约定为：本项目委托人不提供相关人员、房屋和设备，监理所需的房屋、设备由监理人自行解决，委托人给予协助。

3.4 委托人代表

委托人代表为：李晓亮。

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；委托人未答复的，不视为对该事项的认可。

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）

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：不支付逾期付款利息。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：/，汇率为：/。

5.3 支付酬金

委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的酬金：

5.3.1 监理人的酬金

(1) 本项目监理酬金 = 施工监理服务收费基准价 × 监理服务收费系数。

① 监理服务收费系数 = 0.5；

② 施工监理服务收费基准价 = 施工监理服务收费基价 × 专业调整系数 × 工程复杂程度调整系数 × 高程调整系数，其中：本工程专业调整系数 = 1.0、工程复杂程度调整系数 = 1.0、高程调整系数 = 1.0；

③ 施工监理服务收费基价按《施工监理服务收费基价表》确定，计费额处于两个数值区间的，采用直线内插法确定施工监理服务收费基价。

序号	计费额	收费基价
1	500	16.5
2	1000	30.1
3	3000	78.1
4	5000	120.8
5	8000	181.0
6	10000	218.6
7	20000	393.4
8	40000	708.2

9	60000	991.4
10	80000	1255.8
11	100000	1507.0
12	200000	2712.5
13	400000	4882.6
14	600000	6835.6
15	800000	8658.4
16	1000000	10390.1
注：计费额大于 1000000 万元的，以计费额乘以 1.039% 的收费率计算收费基价。其他未包含的其收费由双方协商议定。		

该工程经东城街道财审中心审定的施工图预算为 5480233.66 元，查表计算施工监理服务收费基准价为 178062.36 元，本项目的监理合同价款（监理酬金）= 监理服务收费基准价 × 中标监理服务收费系数（0.5）= 89031.18 元。

本监理合同金额为总价包干合同，包括但不限于：监理人的成本、工作人员的基本工资、工资性津贴、社会保险费用（基本养老、基本医疗、失业、工伤保险）、住房公积金、职工福利费、工会经费、劳动保护费；办公费、会议费、差旅交通费、固定资产使用费（包括办公及生活房屋折旧、维修或租赁费，车辆折旧、维修、使用或租赁费，通讯设备购置、使用费，测量、试验、检测设备仪器折旧、维修或租赁费，其他设备折旧、维修或租赁费等）、零星固定资产购置费、招募生产工人费；技术图书资料费、职工教育经费、投标费用；合同契约公证费、咨询费、业务招待费；财务费用、监理人的临时设施费、各种税费和其他管理性开支等一切费用等；除双方另有约定外，委托人无需支付任何其他费用。

5.3.2 监理酬金的支付

(1) 预付款：本监理项目无预付款；

(2) 监理酬金的支付：详见下表

序号	工程进展	支付次数	监理费支付比例
1	当工程完成总工程量的 30% 后 30 天内	第一次	30%

2	当工程完成总工程量的 60%后 30 天内	第二次	30%
3	当工程竣工验收合格后 30 天内	第三次	35%
4	工程监理保修服务期满后 30 天内支付	第四次	5%

注：每次支付监理费时，监理人须向委托人提出书面申请，委托人批准后，付款前，监理人须提供等额合法的增值税发票，否则委托人有权拒绝付款。因委托人请款流程或监理人未提出书面申请等监理人原因造成付款延迟的，不以委托人违约论，监理人不得中止履行本合同。

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：**双方的法定代表人或其授权代理人在协议书上签名并加盖公章后生效。**

6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：不增加附加工作酬金。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：不增加附加工作酬金。

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、时间变化的，双方应通过协商进行相应调整。国家有关法律、法规、规章和监理酬金标准发生变化时，双方按本合同约定方式计算，协商进行相应调整。

6.4 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（含监理人向委托人办理完竣工验收或工程移交手续，承包人和委托人已签订工程保修责任书，监理人完成保修期间的监理工作等）；

(2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交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) 提请东莞市仲裁委员会东莞分会进行仲裁。

(2) 向 工程所在地 人民法院提起诉讼。

守约方因维权而产生的诉讼费、律师费、保全费、鉴定费、评估费、保管费、公证费、检测费等全部费用，均由违约方承担。

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：无。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限：与实施工程有关的所提供或形成的资料未向公众公开的信息、资料均属保密事项，保密期限至前述信息资料公开为止。监理人违反保密义务，委托人有权立即解除合同，要求监理人支付合同监理费用总金额 5% 作为违约金，给委托人造成损失的，还需赔偿委托人的全部损失，监理人在赔偿委托人损失后，仍应继续履行保密义务。

监理人声明的保密事项和期限：按通用条款执行。

第三方声明的保密事项和期限：按通用条款执行。

8.8 著作权

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：涉及本工程保密事项的不使用，监理人违反此义务，委托人有权要求监理人支付合同监理费用总金额 5% 作为违约金，给委托人造成损失的，还需赔偿委托人的全部损失，监理人在向委托人赔偿相应损失后，仍应接受限制条件。

9. 补充条款

9.1 监理费总包干中已包括了为实施和完成本项目全部监理咨询工作所需的全部费用：（监理成本、税金和利润）；除双方另有约定外，委托人无需支付任何其他费用。

9.2 监理人拟派驻本项目的总监理工程师除发生：因重病或重伤（持有县、区以上医院证明）两个月以上不能履行职责的；主动辞职或调离原工作单位的；因管理原因发生重大工程质量、安全事故，监理单位认为该总监理工程师不称职需要更换的；无能力履行合同的责任和义务，造成严重后果，委托人要求更换的；因违法被责令停止执业的；被司法机关羁押或判刑的；

死亡的情形之一外不得更换。因疾病、意外伤害等原因需请假时，须提供工程所在地甲级医院出具的证明、病历及发票等，并附检查报告报委托人审核，同时应报派临时总监理工程师接替，接替人员的专业要相符，等级必须不低于被替换的总监理工程师。总监理工程师请假期满后，应立即重返本工程，继续负责相关管理；除重病、重伤、死亡的情形外，其它更换总监理工程师的情形均视为监理人违约，委托人有权对监理人处予人民币 5000 元/次的违约金，并保留终止合同的权利。

9.3 监理人拟派驻本项目的监理工程师、监理员除发生：因重病或重伤（持有县、区以上医院证明）两个月以上不能履行职责的；主动辞职或调离原工作单位的；因管理原因发生重大工程质量、安全事故，监理单位认为该监理工程师、监理员不称职需要更换的；无能力履行合同的责任和义务，造成严重后果，委托人要求更换的；因违法被责令停止执业的；被司法机关羁押或判刑的；死亡的情形之一外不得更换。因疾病、意外伤害等原因需请假时，须提供工程所在地甲级医院出具的证明、病历及发票等，并附检查报告报委托人审核，同时应报派临时监理工程师、监理员接替，接替人员的专业要相符，等级必须不低于被替换的监理工程师、监理员。监理工程师、监理员请假期满后，应立即重返本工程，继续负责相关管理；除重病、重伤、死亡的情形外，其它更换监理工程师、监理员的情形均视为监理人违约，委托人有权对监理人每次处予人民币 2000 元/次的违约金，并保留终止合同的权利。

9.4 若总监理工程师及专业监理工程师由于自身监管不到位，导致施工现场混乱且不能按施工进度计划完成工程目标。委托人有权以书面形式通知更换其认为不称职的总监理工程师及专业监理工程师，监理人在接到更换通知后 15 日内向委托人提供相应资质等级的新总监理工程师及专业监理工程师的简历资料，经委托人书面认可后方可负责本工程的相关工作。如监理方不按要求更换不称职的总监理工程师及专业监理工程师，视为监理人的违约行为，每次违约，委托人有权对监理人处予每天人民币 2000 元的违约金。

9.5 监理过程中，监理人员必须统一上装、统一标识、佩戴工作证、白色安全帽，所有安全帽的前面必须标明单位简称，后面必须标明“（填写项目名称简称）”，服装要有别于施工单位，以便于识别。实施夜间施工监理时，监理人员还必须配穿反光衣。不按要求统一上装、不戴安全帽的委托人有权对监理人每人每次处以人民币 500 元的违约金。

9.6 施工单位进场后，监理人应在工程开工前对本工程进行分部划分。在验收分部分项工程、隐藏工程前，监理单位应该组织对本工程进行地毯式预验收。在委托人进行总验收时，发现应该在预验收发现的问题而监理人没发现的，委托人有权对监理人处以人民币 500 元/次违约金。

9.7 监理过程中监理人根据施工合同对施工单位购买的材料、设备是否符合设计和规范要求，是否向委托人提供厂家批号、出厂合格证、质量检验书等资料证明进行检验；在采购供应前，监理人必须监督施工单位须向委托人进行材料设备采购合同的备案并经批准后方可实施采购，监理人、委托人可随时对施工单位所购买的材料、设备进行监督、检查。监理人员必须做好材料报验的登记台账，并由委托人、监理人、施工方三方负责人签名，台账格式由委托人提供。如监理人不能做到以上要求导致施工单位提供的材料不符合规范要求或材料资料证明不全，委托人有权对监理人处以每批次人民币 5000 元违约金。

9.8 审查施工单位提出的建筑材料、建筑构配件和设备的采购计划，协助委托人审定施工单位报送的材料样板、设备配置的详细清单；检查施工单位提供的工程用材料、构配件和设备的规格、质量和数量，严把工程用材料、构配件和设备的进场关和出场关；对需要现场取样进行质量检验试（实）验的材料，严格执行见证取样的规定并对施工单位的现场混凝土试件标准养护室的使用情况进行监理。对上述规定中任何一项监理人在检查过程中未落实、签名的，委托人有权对监理人处以人民币 5000 元的违约金。

9.9 施工过程中如果施工单位出现组织措施不当，计划不落实、管理不严，节点工期不能及时落实，施工方案中所列人员、机械设备与现场实际不符及建造师不到位等情况，监理人未及时发出书面通知，导致工程工期延误的，委托人将根据延误工期有权对监理人处以人民币 5000 元/天的违约金；若监理人发出书面通知后不履行监督管控职责，导致工程工期延误的，委托人将根据延误工期有权对监理人处以人民币 1000 元/天的违约金。

9.10 监理工程中的任一分部或分项工程，施工单位自检合格，经监理人预验收合格后，如果经委托人验收不合格的，施工单位每整改一次，委托人有权对监理人处以人民币 1000 元/次的违约金。

9.11 监理人未能督促本工程施工单位履行文明施工责任的，每次处以人民币 500 元的违约金。若监理人不按施工现场的规定进行抽烟监控的，发现烟头处，委托人有权对监理人以人民币 50 元/个的违约金。

9.12 未尽监理职责，对勘察人提供虚假勘察资料而未发现或未提出意见的，委托人有权对监理人处以人民币 5000 元的违约金。

9.13 怠于履行工程质量控制监理工作，导致工程施工出现工程质量事故的，委托人有权对监理人每次每处以人民币 5000 元的违约金；因此造成委托人或第三方损失的，由监理人负责赔偿并承担全部责任。

9.14 对隐蔽工程的隐蔽过程、下道工序施工完成后难以检查的重点部位，监理人应保留完

要的隐蔽工程资料（含影像图片）供委托人查验。比如：未按施工图纸要求进行管道开挖和回填，应提供回填图片及经委托人、监理人及施工承包人三方签名的过程资料等。对未能提供完整的隐蔽工程资料的，每次委托人有权对监理人处以人民币 5000 元的违约金；按规定需进行旁站不进行旁站监理的，委托人有权对监理人每次处以人民币 500 元的违约金。

9.15 监理人无故停止工作、怠于履行工作职责，或对工程计量、现场签证、工程进度款支付出现错误的，委托人有权对监理人每次处以人民币 2000 元的违约金；给委托人造成损失的，应当予以赔偿，同时委托人有权解除合同。

9.16 监理人员不按监理合同履行监理职责，弄虚作假，组织协调不力，或与承包人串通给委托人或其他权益人造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，并有权对监理人处以人民币 5000 元/人的违约金，要求监理人承担相应的赔偿责任。

9.17 监理人未经委托人书面同意，擅自将本合同的有关权利和义务转让给第三方，应向委托人支付合同监理费用总金额 10 % 的违约金，同时，委托人有权解除合同，并要求监理人赔偿由此给委托人造成的一切损失。

9.18 监理人未按本合同约定向委托人提供监理工作报告的，委托人有权对监理人处以人民币 1000 元/次的违约金，要求监理人承担相应的赔偿责任。

9.19 监理人在履行本合同过程中造成其员工或第三人人身、财产损害的，由监理人承担全部责任，与委托人无关，监理人不得因此影响本合同的履行。如因此造成委托人损失或被第三方追偿的，委托人有权向监理人追偿，相关费用（包括但不限于委托人的损失、第三人索偿的全部费用以及委托人因此支出之差旅费、诉讼费、律师费等维权费用）全部由监理人承担。

9.20 在合同有效期内，监理人违反本合同义务连续或累计达 3 次，或经委托人催促改正后，仍拒不改正的，委托人有权解除合同，监理人须向委托人支付合同监理费用总金额 10 % 的违约金。同时，委托第三方继续履行本合同，由此造成的一切损失，由监理人全部承担。

9.21 本合同所述之损失、经济赔偿是指委托人因监理人原因而造成的直接经济损失、以及因此而向第三方支付赔偿金、违约金、因此而支付的诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、公证费、评估费等全部费用。

9.22 双方确认，与本合同履行有关而发出的所有书面通知或其他通讯，或者因争议解决由司法裁判机关发出的法律文书，均以本合同确定的通讯地址为准。送达有关文书时，如采用 EMS 邮寄送达的方式，发生收件人拒绝签收或其他无法送达情形的，则从发件人寄出文书之日起 3 日即视为已经送达。

9.23 补充条款的约定与本合同地方的约定不一致时，以补充条款的约定为准。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：_____ / _____。

A-2 设计阶段：_____ / _____。

A-3 保修阶段：检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，审核修复方案，监督修复过程并验收，审核修复费用。相关服务的具体工作内容执行国家、行业有关规范、规定。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：委托人负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理人工作提供外部条件。监理人应协助委托人办理外部关系的协调工作。

附录 B 委托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

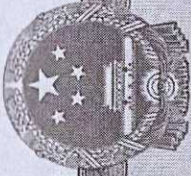
名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	/	/	/
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
用餐及其他生活条件	/		

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	1	本合同签订后 3 天内	
2. 工程勘察文件	1	根据需要提供	
3. 工程设计及施工图纸	1	根据需要提供	
4. 工程承包合同及其他相关合同	1	工程开工前 3 天	
5. 施工许可文件	1	工程开工前 3 天	
6. 其他文件	1	根据需要提供	与工程有关的资料

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	/	/	/



统一社会信用代码
91440111MADW75N24K

营业执照 (副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东建鸿项目管理咨询有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2024年08月01日

法定代表人 周丽娟

住所 广东省东莞市东城街道高田坊井美路9号2栋

经营范围 招标投标代理服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,建设工程监理, (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

405室



登记机关

请于每年6月30日前报送年度报告,逾期将受到信用惩戒和处罚,途径:登陆企业信用信息公示系统,或“东莞市场监管”微信公众号。

国家市场监督管理总局监制
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:



工程监理资质证书

证书编号: E244813688

企业名称: 广东建鸿项目管理咨询有限公司

统一社会信用代码: 91440111MADW75N24K

法定代表人: 周丽娟

注册地址: 广东省东莞市东城街道高田坊井美路9号2栋405室

有效期: 至2029年09月10日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 房屋建筑工程监理乙级
市政公用工程监理乙级
电力工程监理乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年11月27日

广东省网上中介服务超市

中选中介服务机构通知书

编号：DG2512050887

广东建鸿项目管理咨询有限公司：

受东莞市东城工程建设中心委托，东莞师范学校附属小学饭堂改造工程监理（采购项目编码：441900003MB2D629602507251764），通过广东省网上中介服务超市直接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，服务金额为（暂不做评估与测算）。服务时限为：中选通知书签发后15个工作日内签订合同，合同签订后约125天完成工程监理，提交监理工作总结报告等监理成果资料。。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与东莞市东城工程建设中心接洽，在15个工作日内与东莞市东城工程建设中心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。

东莞市公共资源交易中心

2025年12月05日