

# 教学楼一至三楼医学研究中心改造工程

## 监理服务采购需求书

序号	类别	建议
1	采购项目名称	教学楼一至三楼医学研究中心改造工程监理服务
2	项目业主情况	建设单位：江门市中心医院 地址：江门市蓬江区海傍街 23 号 联系电话：0750-3365992 联系人：周先生
3	中介服务名称	工程监理服务
4	对中介服务机构的资质要求	工程监理资质：工程监理资质乙级或以上。
5	服务内容和 服务要求	1. 项目基本情况：位于江门市中心医院门诊一楼放射科，建筑面积约为200m <sup>2</sup> ，监理工作贯穿于工程项目实施的各阶段：涵盖施工准备阶段、施工阶段、验收及结算阶段、保修期阶段的全过程监理。涉及本项目以上阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等监理工作。 2. 服务要求：监理单位需配备合格人员，监理单位需派总监理工程师或其他监理人员在工程施工期间每日到场，采用旁站、巡视、平行检验等方式监理，确保工程安全、质量达标及按期完工。
6	合同履行地和 方式	1. 提供服务的地点：江门市中心医院 2. 提供服务的方式：实行总监理工程师负责制。监理人组建现场机构，采取旁站、巡视、平行检验等方式开展监理工作，并按要求提交监理资料及报告。
7	公开选取方式 和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报下浮率 3. 计价标准：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）及市场

		行情，以建安工程费为基数，按费率2.3%计取。
8	服务时间	自施工准备阶段开始至工程缺陷责任期满为止，具体以实际工期为准。
9	验收	按国家现行建筑工程施工质量验收规范及标准进行验收，确保工程合格。
10	结算方式	按实结算：最终监理费=经第三方审核确认的工程建安工程费×2.3%×（1-中标下浮率）
11	违约责任	按《建设工程监理合同》通用条款及专用条款执行。
12	补充合同和 解决争议方式	争议解决方式：提交江门仲裁委员会仲裁，或向江门市蓬江区人民法院提起诉讼。
13	备注	监理服务机构需书面承诺派驻人员常驻现场派驻具有相应资格的监理人员常驻现场且在工程施工期间每日到场，采用旁站、巡视、平行检验等方式监理，确保工程安全、质量达标及按期完工。

GF—2012—0202

# 建设工程委托监理合同

门诊一楼放射科改造工程

合同编号：          -           监理

中华人民共和国建设部

国家工商行政管理总局

制定

二〇〇〇年二月

# 1、建设工程委托监理合同

委托人 江门市中心医院 与监理人\_\_\_\_\_经双方协商一致, 签订本合同。

1.1 委托人委托监理人监理的工程 (以下简称“本工程”) 概况如下:

工程名称: 门诊一楼放射科改造工程

工程地点: 江门市蓬江区北街海傍街 23 号

工程规模及投资: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

总投资: 48.64 万元

1.2 本合同中的有关词语含义与本合同第二部分 (标准条件) 中赋予它们的定义相同。

1.3 下列文件均为本合同的组成部分:

- ① 监理投标书或中标通知书;
- ② 本合同标准条件;
- ③ 本合同专用条件;
- ④ 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

1.4 监理人向委托人承诺, 按照本合同的规定, 承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

1.5 委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种, 向监理人支付报酬。

本合同自委托人确认开工之日起, 协商工期内完成(监理服务工期按施工竣工为合同工期)。

本合同一式肆份, 具有同等法律效力, 双方各执贰份。

委托人: 江门市中心医院

住所: 广东省江门市蓬江区海傍街 23 号

开户名称:

开户银行:

账号:

邮编:

电话: 0750-3165992

监理人:

住所:

开户名称:

开户银行:

账号:

邮编:

电话:

本合同签订于: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 2、标准条件

### 2.1 词语定义、适用范围和法规

2.1.1 下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

- (1) “工程”是指委托人委托实施监理的工程。
- (2) “委托人”是指承担直接投资责任和委托监理业务的一方以及其合法继承人。
- (3) “监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方，以及其合法继承人。
- (4) “监理单位”是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。
- (5) “总监理工程师”是指经委托人同意，监理人派到监理单位全面履行本合同的全权负责人。
- (6) “承包人”是指除监理人以外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。
- (7) “工程监理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。
- (8) “工程监理的附加工作”是指：①委托人委托监理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或承包人原因，使监理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (9) “工程监理的额外工作”是指正常工作和附加工作以外，根据第三十八条规定监理人必须完成的工作，或非监理人自己的原因而暂停或终止监理业务，其善后工作及恢复监理业务的工作。
- (10) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (11) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期的前一天的时间段。

2.1.2 建设工程委托监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

2.1.3 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上(含两种)语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

## 2.2 监理人义务

### 2.2.1 监理范围

监理工作贯穿于工程项目实施的各阶段：

前期阶段；

施工准备阶段；

施工实施阶段；

验收及结算阶段；

保修期阶段。

涉及本项目以上阶段的质量控制、安全生产监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等监理工作（不含设备部分）。

### 2.2.2 监理内容

除通用条款约定外，补充约定如下：监理工作内容包括但不限于工程建设过程中的质量管理、进度管理、投资管理、安全管理、合同管理、信息管理、组织协调等工作（不含设备部分），以及缺陷责任期内的监理服务和相关专业技术咨询服务；各项监理工作须符合《建设工程监理规范》的要求；合同履行期间若政府出台新规范标准，则按照政府新规范标准执行。

#### 2.2.2.1 前期阶段

（1）监理人员必须为监理人公司职工，并在其公司购买社保；监理人应将监理人员名单及基本信息书面报告给委托人并出具委托书；

（2）根据国家的工期定额，以及政府的有关规定，按照委托人的要求，编制项目总体计划、前期工作计划、设计计划、施工计划；

（3）协助委托人组织专家对设计成果进行评审；

（4）监理人根据委托人提供的有关资料，协助委托人或在委托人委托下办理下列各项报建：

1) 办理《建设工程规划许可证》。

2) 办理初步设计报批。

3) 办理建筑报建。

4) 督促施工单位申办施工许可证。

5) 办理各单项报建（消防、人防、供水、供配电、劳动安全、卫生防疫、供气、电信、绿化、道路等）及派专职人员协助业主整理各项报建资料文件。

#### 2.2.2.2 施工准备阶段

(1) 在合同签订之日起 21 个日历天内向委托人提交符合项目特征的且具有可操作性的工程监理大纲、监理规划、监理细则、旁站方案等资料。

(2) 审查承包方现场的质量管理组织机构、管理制度及专职管理人员和特种作业人员的资格。

(3) 监理人必须在建设工程实施前，将监理内容、总监理工程师或监理工程师代表、专业监理工程师姓名及所授予的权限，书面通知施工单位，工程实施过程中如有监理相关人员调整也应书面通知施工单位。

(4) 驻地监理应逐一检查施工的技术经济条件、施工力量的组织、施工的物质条件、施工场地准备、有关的报建或报批等项目，确认上述工作完毕或基本就绪后，方可同意开工。

(5) 办理开工报告审批手续，驻地监理应逐一检查施工的技术经济条件、施工力量的组织、施工的物质条件、施工场地准备、有关的报建或报批等项目，确认上述工作完毕或基本就绪后，方可同意开工。

(6) 协助委托人组织设计图纸会审和设计交底工作，使工程参建各方相关人员了解工程设计意图和要求。设计文件交底应形成会议纪要，并经参与各方进行签认，在设计交底会上确认的设计变更应由建设单位、设计单位、施工单位和监理单位会签。

(7) 审查施工单位提交的施工总进度计划，并提交委托人批准，按批准后的进度计划监督施工单位执行。

(8) 审查施工单位提交的施工组织设计，符合要求时，由总监理工程师签认后报委托人，并要求承包人按已批准的施工组织设计组织施工，当施工组织设计需要调整时，监理人应按程序重新审查。

(9) 初审施工单位提交的各分项工程的施工进度计划，对总进度计划是否满足竣工日期要求提出建议，并交委托人批准。

(10) 确认施工图纸的有效性，配合委托人按要求办理设计变更、工艺变动、材料变更、设备选型等相关手续。

(11) 审查施工承包人的质量保证体系、安全生产管理机构落实情况和制定的安全管理措施、专项方案、应急预案等文件。

(12) 委托人安排的工程其他相关事项。

### 2.2.2.3 施工阶段

#### (1) 质量控制

1) 切实落实施工图会审的制度，解决工程方面存在的问题。

2) 建立完善的施工图和设计资料的签发制度，即设计单位→委托人→监理人→施工单位。施工图和设计资料必须加盖设计单位公章，并注明收发时间。

3) 检查、督促施工单位健全施工质量管理体系，定期组织质量安全大检查以消除影响安全的隐患，全面提高施工质量。

4) 审查各项工程施工组织计划。

5) 根据国家和有关部门的现行标准、规范，编辑本工程适用的质量验收的有关条例，作为本工程验收的依据。

6) 在施工现场检查监督工程质量，检查施工方法、施工工艺是否与经审批同意的施工组织设计中的规定相符合，与有关的技术标准规范相符合，与设计图纸相符合，如发现有不符时，应立即纠正或进行调整。

7) 检查主要施工机械设备的规格、性能、数量是否符合施工组织设计的安排，满足施工的需要。

8) 监理人应加强工程中的重要隐蔽单元工程和关键部位单元工程的质量控制，对施工承包人评定的工程质量等级进行复核；审查施工承包人的视频资料、隐蔽工程台账，按要求对重要隐蔽工程进行旁站监理和举牌验收。

9) 按照监理实施细则及相关规范进行旁站监理并做好记录，保留影像资料，需要旁站监理的工程重要部位和关键工序包括但不限于：顶管工作井及接收井施工、压力钢管安装、沟槽开挖、土方回填、临时围堰、施工用电以及其他建设单位要求旁站的部位和工序。

10) 审核检测单位制定的检测方案，在检测实施过程中发现检测方案疏漏的，应及时提出；见证施工单位对需要进行送检的材料或工程功能性见证检测的部位取样，并与施工单位双方签名盖章连同存封的送检材料报送至检测单位检测，检测单位经检查符合要求后方能对取样材料检测或进场检测。

11) 按要求检查工程材料、半成品、构配件和设备质量，并检验合格证、质保书及试验报告的真实性和有效性，对未经监理人验收或验收不合格的工程材料、半成品、构配件和设备，监理人应拒绝签认，并书面通知施工承包人限期将其撤出现场，建立相应的管理台账。

12) 凡采用新材料、新产品、新工艺，应检查技术鉴定文件；

13) 结合本工程施工现场实际情况，健全工程质量检查和验收程序。完善隐蔽工程签证制度。分项工程及其检验和实测项目的各工序完成后，经过施工单位自检，再经过现场监理人员确认其质量符合设计要求并作出检查记录后，方可进入下一道工序；统一制订有关质量检查的表格，报请委托人批准，对施工过程中使用的主要原材料及各种混合料进行抽检，抽检频率不应低于施工单位自检频率的 20%，其余材料不低于 10%，对已完工程实体质量的抽检频率不低于施工单位自检频率的 30%；监理工程师应审查施工单位申报的原材料、混合料试验资料，对原材料应独立取样进行平行试验；对混合料在施工单位标准试验的基础上进行试验验证，必要时做标准试验，在合同规定的期限内予以批复；对施工单位申请使用的商品混凝土或商品混合料配合比进行审查，并进行试验验证。

14) 根据施工实际情况，如发现材质可能存在质量问题，事先知会委托人后可以要求施工单位对材质进行再试验，其试验单位可由当地质监部门指定；如试验合格，其费用由委托人支付，否则由施工单位支付。

16) 督促施工单位文明施工和安全施工，积极配合相关政府部门的工作，确保施工现场和周围居民的人身安全。

17) 编制监理日志、周报、月报，日志、周报、月报必须如实记录施工单位项目经理、安全员、项目技术负责人出勤、请假情况等，按时上报质量控制报表给委托人。

18) 发现施工质量和施工安全等方面的严重问题，总监理工程师可以签发停工命令，但应事先知会委托人。

19) 对需要返工处理或加固补强的质量事故，总监理工程师应责令承包单位报送质量事故调查报告和经设计单位等相关单位认可的处理方案，项目监理机构应对质量事故的处理过程和结果进行跟踪，检查和验收；总监理工程师应及时向中心提交有关质量事故的书面报告，并应将完全的质量事故记录整理归档。

20) 督促检查承包商的施工原始记录, 确保施工原始记录的清晰、及时、真实和齐全。督促检查承包商, 按规定填报各种技术资料 and 文件

21) 出现质量事故, 监理人须协助委托人审理事故调查报告, 分析事故原因和事故性质, 提出处理意见供委托人决策, 并向有关部门汇报, 组织事故处理鉴定会议, 将事故结论的资料归档。

22) 监理人需派总监理工程师或其他监理人员应在工程施工期间每日到场监督, 对施工质量、进度及安全措施进行全程巡查。

## (2) 投资控制

1) 熟悉设计图纸、工程地质报告、周边施工文件, 对影响投资控制目标实现的风险进行分析。对易引起投资失控的事件, 如设计变更、工程签证等, 严格按照规定的程序进行处理。

2) 建立(编制)月完成工程量统计表, 对实际完成量和计划完成量进行比较分析, 发现偏差的, 应提出调整建议, 并应在监理月报中向委托人报告。

3) 提交工程全过程资金计划表、每月向委托人提交工程进度款支付台账、工程变更、工程签证台账。

4) 核查施工承包人的工程款支付申请, 确定实际完成工程量和应付进度款, 在承包人提交资料后 3 天内完成核查并及时报委托人审核、批准。

5) 及时审核施工承包人提出的工程签证, 复核签证的工程量, 保留复核依据和现场照片, 组织召开会议协商确定工程签证计价原则、计价方法或价款, 报委托人批准后执行。

6) 组织专业监理工程师对工程变更费用及工期影响作出评估, 组织委托人、施工单位等共同协商确定工程变更费用及工期变化, 会签工程变更单。

7) 审核施工承包人提交的竣工结算全套资料, 审核工程量和造价。

8) 若发生施工承包人未按施工图施工情况, 应及时责令暂停施工并报委托人, 同时提出处理意见。

9) 若现场施工与经批准的施工方案不一致时, 应评估其施工措施费用增减情况, 并报委托人。

10) 及时收集、整理有关工程费用的原始资料, 协助委托人处理费用索赔事件, 审查费用索赔报审表。

11) 协助委托人处理本项目《建设工程造价咨询合同》中造价咨询业务范围外的与本项目相关的投资控制工作。

12) 其他事项：协助检查施工承包人《工程款专户资金支出审批工作指引》执行情况，包括农民工工资专用账户开立、预存保证金及每月按时支付情况等。

### (3) 进度控制

1) 专业监理工程师应依据施工合同工期要求，对施工图及经过批准的施工组织设计制定进度控制方案，对进度目标进行风险分析，制定防范性对策，经总监理工程师审定后报委托人审查；

2) 定期向委托人汇报总进度计划控制情况。

3) 在总进度计划的前提下，审核施工单位月、周进度计划的可行性，如发现执行过程中不能完成工程计划时，应检查分析原因、督促施工单位及时调整计划和采取补救措施，以保证工程进度的实现。

4) 检查工程进度、绘制“工程形象进度图”，每周及每月上报“进度控制报表”；“进度控制报表”内容包括：工程计划进度、实际进度、总进度的调整等，并对进度控制提出咨询意见。

5) 协调各专业施工单位的工作交叉时间，与委托人共同努力使之不互相影响。

6) 定期组织工地协调会，解决影响施工进度的问题，并形成会议纪要。

### (4) 安全文明施工管理

1) 督促施工单位进行施工生产，实现安全目标。工程施工期间根据工程实际情况制定相关措施确保安全施工，要求施工单位加强安全管理，对职工进行安全教育，并将危险源告知工人以便施工中注意安全施工。

2) 严格审查组织设计中安全技术措施和专项工程技术，进行监理对安全工作交底，提出现场统一要求，抓好预控工作。施工进场现场会议上进行监理工作的交底，明确监理安全管理工作的内容及采取的方法和措施。

3) 审查承包人编制的安全生产应急预案、防台应急预案、度汛应急预案、专项应急预案、救援演练应急预案等安全生产相关方案；督促施工承包人定期开展应急处置、抢险、救援、救护培训演练；组织成立应急抢险队伍，储备应急救援物资、器材、设备，确保能够迅速、有效、有序应对、处置各类事故（事件）。

4) 定期和不定期巡视检查施工过程中危险性较大的施工作业情况、用电安全、消防措施危险品管理和场内交通管理、度汛方案中对洪水、暴雨、台风等自然灾害的防护措施和应急措施、施工现场各种安全标志和安全防护措施是否符合工程建设标准强制性条文及相关规定的要求。

5) 加强汛期工地巡查，及时发现安全隐患，保障汛期施工安全。

6) 严格执行验收规范及规程、强制性条文。加大工程质量控制力度，严格执行 23 条禁令；定期组织安全、文明施工专项检查，对存在的问题及安全隐患进行记录。

7) 对于施工单位不积极采取措施排除安全事故的隐患，施工中不积极采取安全技术措施，违章施工，施工单位安全管理人员不到位、不负责任的，以及没有被批准的施工方案，就进行施工的，下达暂停施工令，报告委托人要求施工单位停工整改。对于不戴安全帽进场施工，监理人同样采取暂停施工措施。

8) 对于看到的安全事故隐患和施工人员处于危险之中的，及时口头指令，提醒改正，消除可能发生的安全事故。对于拒不整改，同一隐患长期出现的，给予经济处罚。

9) 督促施工单位制定完整的施工安全、城市环境卫生措施，确保施工现场人员和施工现场周围行人人身安全、交通便利和安全；督促施工单位采取有效措施，严格控制工地的施工噪声和扬尘，保持工地整洁卫生、规范有序，按照有关规定文明施工。

#### (5) 合同管理

1) 协助委托人审查施工合同文本，在委托人要求时参加合同谈判。

2) 监理工程师定期检查合同执行情况，并向委托人上报各有关合同的执行情况，包括从进度控制、质量控制的角度分析合同执行中可能出现问题的隐患，尽量降低委托人被索赔的可能性。

3) 收集和积累有关现场设计变更、签证和合同执行情况等资料，作为索赔文件，在委托人要求时参加索赔谈判，协助委托人处理法律纠纷。

4) 督促施工单位按照《江门市建筑垃圾管理办法》有关要求落实建筑垃圾管理工作，如实编制建筑垃圾处理方案报送监理单位审核，现场采取污染防治措施，建立建筑垃圾管理台账，记录建筑垃圾的产生量与种类、贮存地点、清运时

间、运输单位、清运量、最终去向等情况，开展建筑垃圾分类管理以及委托具备建筑垃圾准运资质的企业清运建筑垃圾。

5) 监理人完成监理工作后向委托人提交 3 套符合《建设工程文件归档规范》和《江门市建设工程档案编制指南》归档要求的完整建设工程档案。

6) 监理人负责对项目全部文件和档案的检查、审查。

#### 2.2.2.4 验收阶段

(1) 审核竣工验收报告，组织工程预验收，督促办理竣工验收手续，编写工程质量评估报告。

(2) 安排由其他方法进行的各种验收，并与委托人在场监督及见证。

(3) 与委托人一起开列工程上有缺陷及未完成部分清单，以便委托人可向施工单位发出有关资料。

(4) 督促施工单位做好资料整理，做好隐蔽工程的验收。

(5) 施工单位为有缺陷部分完成修复后，重新进行验收，以便作最后验收。

(6) 审查施工单位竣工验收档案。

(7) 协助委托人办理试投产手续。

(8) 协助委托人在竣工验收后整理项目建设竣工资料。

(9) 协助委托人办理工程竣工验收移交使用工作。

#### 2.2.2.5 保修期阶段

(1) 对已完工程进行工程质量评估，并及时提供分部、单位工程质量评估报告及监理工作总结。

(2) 对委托人提出的工程质量缺陷，监理人应派专人进行现场查验和记录；属于保修范围内质量问题的，监理人应通知施工承包人进行保修并旁站监督实施，合格后应予以签认。

(3) 应对工程质量缺陷原因进行调查，并应与委托人、施工单位协商确定责任归属。对非施工单位原因造成的工程质量缺陷，应核实施工单位申报的修复工程费用，并应签认工程款支付证书。

### 2.3 监理与相关服务依据

#### 2.3.1 监理依据包括：

(1) 主管部门批准的建设计划、规划、招标文件；

(2) 当地现行预算定额、收费标准和有关建设管理办法；

(3) 江门市中心医院基建科有关工程建设管理方面的各类指令及规定、通知；

(4) 委托人安排的工程其他相关事项。

2.3.2 相关服务依据包括：       无       。

## 2.4 项目监理机构和人员、主要工作设备

### 2.4.1 人员配置

总监理工程师：                     ，注册号：                     

驻场监理工程师：                      。

2.4.2 监理人应按招标文件的要求组建项目监理机构，委托人根据工程需要提出增加现场监理人员的，监理人不得拒绝。

2.4.3 监理人所派总监理工程师或其他监理人员（不包含投入的造价工程师）应常驻工地。

2.4.4 有更换监理人员的其他情形：总监理工程师、总监代表发生《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程项目招标中标后监督检查的办法》（粤建市[2009]8号）第九条规定的情形。

2.4.5 监理人更换总监理工程师或总监理工程师代表时，应提前7天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。更换的总监理工程师或总监理工程师代表必须不低于监理人投标文件所确定的总监理工程师或总监理工程师代表的资格、业绩、获奖情况与荣誉等要求。

2.4.6 监理单位的各级负责人和专业监理工程师不得是施工单位、设计单位、设备制造单位和材料供应单位的经营者或在其中任（兼）职，不得与这些单位发生经营性关系，不得承担施工和建材销售业务。

## 2.5 履行职责

2.5.1 对监理人的授权范围：在涉及工程延期、签证，变更监理人必须委托人同意方可向承包人发布变更通知。

2.5.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：在监理过程中如发现工程承包人的人员不能胜任本职工作的，监理单位有权要求承包人调换有关人员，但要先征得委托人同意。

2.5.3 监理人应自行完成由监理人完成的本合同的所有内容，不得转包、违法分包或挂靠；应对承包人的单位资质、人员资质进行监督管理；监理单位在工程项目监理过程中应当检查该项目是否存在转包、违法分包、挂靠等问题，发现上述问题后应当采取措施制止；不能有效制止的，应当立即向建设单位和行业主管部门报告。监理单位应当对承包单位选择的分包单位资质进行审核，对不符合资质要求的分包单位，监理单位不予核准进场施工，并立即向建设单位和行业主管部门报告。

## 2.6 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) 监理规划在收到设计文件后 15 天内提交；监理细则在工程开工前提交。

(2) 监理月报在每月 5 日前提交，内容包括：监理合同所委托工作内容的履行情况，质量、安全、进度、施工合同的履约情况，如实报告施工单位项目经理、安全员、项目技术负责人出勤、请假情况，存在问题及处理意见，下一步的工作计划。

(3) 质量评估报告在工程竣工验收前提交。

(4) 监理工作总结报告在竣工验收后 10 天内提交，对工程质量、施工安全作出总体评价，报告施工承包合同的履约情况，是否存在违约行为，是否需进行处罚，对处罚方式提出明确的意见。

## 2.7 使用委托人的财产

委托人不无偿提供房屋、设备。

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：委托人不无偿提供房屋、设备。

## 2.8 其他工作要求

(1) 监理人按合同约定派出监理工作需要的监理机构及监理人员，向委托人报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理规划，完成监理合同专用条件中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应每周向委托人报告监理工作。

(2) 监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

(3) 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在监理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

(4) 在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

(5) 监理人应按国家有关劳动安全的法规和条文指导监理工作，监督承包方进行安全教育和安全生产。

(6) 拟投入总监理工程师须具备建设行政主管部门颁发的中华人民共和国注册监理工程师执业证书，且其注册证书专业为房屋建筑工程，注册执业单位为本企业。

除总监理工程师外拟投入其他人员：总监代表、电气专业、给排水专业、结构专业监理工程师。

## 2.3 委托人义务

2.3.1 委托人在监理人开展监理业务之前应向监理人支付预付款。

2.3.2 委托人应当负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理工作提供外部条件。

2.3.3 委托人应当在双方约定的时间内免费向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

2.3.4 委托人应当在专用条款约定的时间内就监理人书面提交并要求作出决定的一切事宜作出书面决定。

2.3.5 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表（在专用条款中约定），负责与监理人联系。更换常驻代表，要提前通知监理人。

2.3.6 委托人应当将授予监理人的监理权利，以及监理人主要成员的职能分工、监理权限及时书面通知已选定的承包合同的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

2.3.7 委托人应在不影响监理人开展监理工作的时间内提供如下资料：

- (1) 与本工程合作的原材料、构配件、机械设备等生产厂家名录。
- (2) 提供与本工程有关的协作单位、配合单位的名录。

## 2.4 监理人权利

2.4.1 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

- (1) 选择工程总承包人的建议权。
- (2) 选择工程分包人的认可权。
- (3) 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。
- (4) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。
- (5) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。
- (6) 主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。
- (7) 征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人作出书面报告。
- (8) 工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。
- (9) 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。
- (10) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，委托人不支

付工程款。

2.4.2 监理人在委托人授权下,可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度,则这种变更须经委托人事先批准。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尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人员工作不力,监理机构可要求承包人调换有关人员。

2.4.3 在委托的工程范围内,委托人或承包人对对方的任何意见和要求(包括索赔要求),均必须首先向监理机构提出,由监理机构研究处置意见,再由双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时,监理机构应根据自己的职能,以独立的身份判断,公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁时,应当提供作证的事实材料。

## 2.5 委托人权利

2.5.1 委托人有选定工程总承包人,以及与其订立合同的权利。

2.5.2 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权,以及对工程设计变更的审批权。

2.5.3 监理人调换总监理工程师须事先经委托人同意。

2.5.4 委托人有权要求监理人按时提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。

2.5.5 当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责,或与承包人串通给委托人或工程造成损失的,委托人有权要求监理人更换监理人员,直到终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

## 2.6 监理人责任

2.6.1 监理人的责任期即委托监理合同有效期。在监理过程中,如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期,双方应进一步约定相应延长的合同期。

2.6.2 监理人在责任期内，应当履行约定的义务。如果因监理人过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。

2.6.3 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

## 2.7 委托人责任

2.7.1 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任。

## 2.8 合同生效、变更与终止

2.8.1 在委托监理合同签订后，实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即通知委托人。该监理业务的完成时间应予延长。当恢复执行监理业务时，应当增加不超过 2 日的时间用于恢复执行监理业务，并按双方约定的数量支付监理报酬。

2.8.2 因工期延期、在概算范围内增加工程造成监理工作增加的，不额外增加监理费用，监理人必须按要求完成增加的工作内容。

2.8.3 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，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。保修期间的责任，双方在专用条款中约定。

2.8.4 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 2 日内通知对方，因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

2.8.5 当委托人认为监理人无正当理由未履行监理义务时，可向监理人发出指明其未履行义务的书面通知。监理人应在收到通知后 7 日内，向委托人提交书面整改方案，该方案应包含未履行义务的具体问题、原因说明、整改措施、责任人和完成时限等实质性内容。若监理人未在该期限内提交书面整改方案，或提交的方案不符合本条要求的实质性内容，委托人可在第一个通知发出后 14 日内

向监理人发出终止委托监理合同的书面通知，合同自该通知送达之日起终止。监理人应承担由此产生的违约责任，并赔偿委托人因此遭受的实际损失。

2.8.6 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

## 2.9 监理报酬

2.9.1 支付监理报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

2.9.2 如果委托人对监理人提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向监理人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

## 2.10 其他

2.10.1 委托的建设工程监理所必要的监理人员出外考察、材料设备复试，其费用支出经委托人同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

2.10.2 在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

2.10.3 监理人在监理工作过程中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

2.10.4 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。

监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

2.10.5 监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

2.10.6 监理人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

## 2.11 争议的解决

因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，

如未能达成一致，可提交主管部门协调，如仍未能达成一致时，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，或向人民法院起诉。

### 3、专用条件

3.1 本合同适用的法律及监理依据：广东省工程建设的法规、条例、规定，国家、省、市颁布的有关工程建设技术规范、标准，与基本工程有关的工程设计图纸，资料、工程承包合同、供货合同、监理合同。

3.2 监理范围和监理工作内容：\_\_\_\_\_

3.3 外部条件包括：与业主合作各方的关系协调。

3.4 委托人应提供的工程资料及提供时间：1、工程各专业图纸一套（桩工程图纸会审前一周提供）。2、工程设计、承包和供货合同（复印件）。

3.5 委托人应在\_\_\_\_\_天内对监理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

3.6 委托人的常驻代表为\_\_\_\_\_。

3.7 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失（累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣税））：

赔偿金=直接经济损失×报酬比率（扣除税金）

3.8 委托人同意按以下的计算方法，支付时间与金额，支付监理人的报酬：

本工程监理费成交下浮率：x%。参照国家发改委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）计费标准，工程监理费合同暂定价为：486400×2.3%×（1-x%），即x元（其中不含税价为x元，税率为x%，税款为x元）。工程完工并完成工程结算审核后，监理服务最终结算价以结算定案价为计算基数，根据标准收费及成交下浮率计算得出，即监理服务结算价=工程结算价×2.3%×（1-x%）。

监理费按以下方式支付：

付款方式：（1）开工报告发出后，委托人收到监理人支付申请书及有效发票后30天内，委托人支付合同价款的30%作为预付款。（2）工程竣工验收合格，

在签署《工程验收报告》后，委托人收到监理人支付申请书及有效发票后 30 天内支付至合同价款的 70%。（3）工程竣工结算完成审核定案，委托人收到监理人支付申请书及有效发票后 30 天内，支付至监理费结算价的 100%。

3.9 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决，协商不成时，双方同意由仲裁委员会仲裁（当事人双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉）。

## 4、附加协议条款

### 4.1 其他要求

（1）中介机构可指定分支机构承接项目，但本次采购服务合同应与中标机构签订。

（2）服务时间为自合同盖章之日始，至工程保修期满复检合格后止。

### 4.2 以下空白。