# **新城建示范及智能建筑产业园高效蓄冰供冷项目（南地块）施工总承包项目**

合同编号：XCJ-2024-XXX

**监**

**理**

**合**

**同**

**委托人（甲方）： 广州城投新城建综合能源有限公司**

**监理人（乙方）：**

**签约时间： 年 月 日**

目　录

**第一章 监理合同协议书**

**第二章 标准条款**

**第三章 专用条款**

**第四章 合同附件**

附件一 工程建设项目廉政责任书

附件二 拟投入本项目的监理人员汇总表

**第一章 协议书**

**广州城投新城建综合能源有限公司**（以下称委托人）与（以下称监理人）依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就委托监理事宜协商一致，订立本合同。

1. **监理工程概况**
   1. 工程名称：新城建示范及智能建筑产业园高效蓄冰供冷项目（南地块）施工总承包项目施工监理
   2. 工程地点： 广州市白云区黄石街道江夏村广州设计之都二期
   3. 工程概况：
   4. 监理工作内容

在监理服务期限内，按国家、省、市有关规定开展监理工作，贯穿于施工准备阶段、施工阶段、竣工阶段、结算审核阶段和工程质量保修阶段，对施工过程中的质量、进度、投资控制、安全生产监督管理、合同、信息等方面进行协调管理，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，审核给相关方案，最终完成本工程项目。监理的工作内容具体包括但不限于以下部分：

* + 1. 须建立项目监理工作组，工作组成员应包括总监理工程师、专业监理工程师和监理员，派驻到项目现场的监理人必须有5年以上机电专业监理经验，且必须常驻现场。
    2. 必须保证参与本项目的监理人员的稳定性，所有监理人资料需报业主审核后方能进场，未征得业主同意不可随意撤换人员；监理人应做好内部人员管理工作，包括但不限于签订劳动合同等，避免出现劳动纠纷影响委托人的项目开展工作。
    3. 编制监理规划及监理细则；
    4. 熟悉合同文件，了解施工现场并组织项目监理机构人员进驻场地；
    5. 监理工程师每周主持召开工地例会；
    6. 审核施工单位授权的常驻现场代表的资格，以及其他派驻到现场的主要技术、管理人员资格；
    7. 建立项目监理组的抽样送检、检查检测工作体系，按照规定的频率独立开展送检、平行检测工作；
    8. 审批施工标中标单位及设备标中标单位实施本工程的施工方案及主要施工方法或工艺；
    9. 审批施工标中标单位及设备标中标单位提交的总体进度计划，检查和督促施工单位实施进度计划，核批施工单位的修正计划；
    10. 要求中标单位按照合同约定、技术规范和监理程序进行工程施工，通过旁站、巡视、检测、试验等手段，检查和控制工程质量和安全；
    11. 调查、处理施工单位建设、安装质量缺陷和事故；
    12. 对已完工的工程进行初步计量和计价，出具完整的初步计量和计价意见；
    13. 编制监理工作周报和月报；
    14. 督促、检查中标单位按工程管理部门和业主的要求编制竣工文件；
    15. 编制监理方面的竣工文件；
    16. 审核工程结算，出具监理结算审核意见书（附审核计算书）；
    17. 提出工程质量评估报告；
    18. 配合业主的竣工验收、工程实物及资料移交工作；
    19. 提交监理工作总结。
    20. 对项目的质量、施工进度、工程投资等各方面进行高质控管；对安全监督、安全文明生产管理的服务活动、工程合同、信息资料等进行高效管理。

1. **监理报酬**
2. 本合同监理酬金暂定总价为人民币（大写： 元整，小写： 元），监理酬金费率为 %。施工合同签订后，按施工合同的建筑安装工程费乘以监理酬金费率调整监理酬金，调整后的监理酬金即为本合同监理费总价。
3. 本监理合同结算：工程竣工后，监理报酬按施工承包合同最终审定工程结算中的建筑安装工程费为计算基数进行计算，若施工承包合同实际结算的建筑安装工程费浮动率不超出施工合同相应造价的±10%时，合同监理费总价即为结算价。
4. 在本合同约定的监理范围内，监理人不得以任何理由要求附加工作和额外工作的监理费。
5. 在本合同约定的监理范围内，当工程量增加、或设计变更、或设计变化、或设计规模变化时，监理人工作的变化均应视为本合同约定的监理工作。
6. 在本合同约定的服务期间，不因物价变动而调整监理费。
7. 在本合同约定的监理范围内，非因监理人原因造成工程延期，致使监理服务期出现延长，监理人的责任期也应相应延长，本合同监理费暂定金额不作调整，双方另有约定的除外。
8. 如因国家政策变化、政府对本合同工程的计划调整或不可抗力等非委托人主观原因造成本合同工程停建的，则监理人必须接受终止服务并积极配合委托人做好善后工作，按已实际完成的监理服务内容和本合同的相关约定结清监理费，监理人不得要求额外的费用及任何形式的补偿。
9. 如因任何原因造成本合同工程中间停工而导致监理人必须二次或多次进出场，监理费暂定金额将不会因此而有所调整，相关费用亦已经包含在本合同监理费之中。因工程中间停工而不退场的，监理人可与委托人协商减少驻场监理人员的数量，但本合同监理费暂定金额不作调整。
10. （以公开招标方式发包的监理项目适用本款）监理人在收到中标通知书后的20日内，应向委托人递交履约担保；如果监理人的履约担保是以银行保函的形式提供，则该银行保函应由在中国注册且营业地点在广州行政辖区内的银行开具，是不可撤销银行保函，如发现监理人提供虚假银行保函，委托人将取消其中标资格，并追究法律责任。履约保函金额为中标价的10%。履约保函的有效期从签发履约担保之日起至本项目竣工验收合格且工程移交证明发出后满60天期间一直有效。
11. 如工期延长而监理人提供的履约担保有效期限不足的，监理人应在履约担保有效期届满前提前十日以上向银行申请并获得将履约担保的有效期延长，并自行承担相关费用。如监理人未按时将原履约担保延期的，委托人有权从应付的监理费中扣除相当于合同金额的10%作为履约担保。在退还履约担保金，或撤回履约担保时，若存在监理人应向委托人支付退款、欠款等应付未付的款项，应先行扣除监理人应付未付的相应金额后，再予退回。
12. **监理期限**

从监理人收到监理委托书或参加由委托人组织的第一次进场动员会之日起算，至所有工程保修期结束且办妥竣工结算止（此处竣工结算指委托人或委托第三方进行的竣工结算费用审定）,包括本工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工结算阶段、保修阶段（含质量缺陷责任期）等全过程监理服务。

1. **主要人员信息**

监理人应在收到中标通知书之日起5日内以书面形式向委托人提交其法定代表人、项目总监及监理工程师的姓名、身份证复印件、职务、职称、联系方式（包括办公电话、手机、传真号码）、通信地址等信息。

总监理工程师姓名： ，身份证号码： ，注册号： 。

监理工程师姓名： ，身份证号码： ，注册号： 。

监理人调换总监或监理工程师须事先经委托人书面同意，并应在更换后7日内将新的监理工程师的姓名、职务、职称、联系电话、通信地址等信息提交给委托人。在本合同有效期内，监理人的单位名称变更的，应及时以书面形式通知委托人并附上变更登记资料；监理人法定代表人变更的，应在变更后15日内向委托人提交新法定代表人的姓名、身份证复印件、职务、职称、联系电话、通信地址等信息。

1. 本协议书中的有关词语含义与本合同《专用条款》、《标准条款》中赋予它们的定义相同。
2. 下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：
   * 1. 中标通知书；
     2. 合同实施期间双方签订的补充或修正文件；
     3. 本合同协议书；
     4. 合同专用条款；
     5. 合同通用条款；
     6. 本合同标准性文件；
     7. 标准规范及有关技术文件、图纸；
     8. 招标文件及有关问题澄清；
     9. 投标文件及投标文件问题澄清；
     10. 委托人关于工程管理的各项制度、规定；
     11. 组成本合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由委托人与监理人协商解决；如协商不成，由委托人按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，监理人应无条件执行。

1. 委托人有独立决定最终实施方案的权利，如果委托人决定进行实施方案调整的，监理人应予以配合，不视为委托人违约，不得以此为理由向委托人进行索赔。
2. 本合同自委托人、监理人双方法定代表人（或其授权代理人）签字并加盖法人公章之日起生效，至本合同工程质量保修期满且本合同工程竣工结算经委托人或委托第三方审定并且双方的责任、义务履行完毕时终止。
3. 未尽事宜，经合同当事人协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
4. 本合同正本一式两份，委托人、监理人各执一份；副本五份，委托人执四份，监理人执一份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

（本页以下无正文）

（本页为合同签订页）

发包人： 承包人：

（公章） (公章)

法定代表人： 　　 法定代表人：

（或授权委托人） 　　 （或授权委托人）

地 址： 地 址：

联系电话： 　　 联系电话：

传 真： 　　　　 开户银行：

邮政编码： 　　　　　 账 号：

签订日期： 年 月 日　　　　 签订日期： 年 月 日

经办人：

**第二章 标准条款**

**词语定义、适用范围和法规**

1. 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：

“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。

“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。

“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。

“监理人”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。

“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。

“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。

“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。

“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。

“附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

“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。

“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。

“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。

“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。

“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。

“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。

“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。

“天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

“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。

“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. 建设工程施工监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条款中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。
2. 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种以上（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。

**监理人义务**

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款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，应按合同约定定期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，不得泄露与本合同工程、本合同业务有关的保密资料。

**委托人义务**

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. 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。根据需要，如将部分或全部协调工作委托监理人承担，则应在专用条款中明确委托的工作和相应的报酬。
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。
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做出决定的一切事宜作出书面决定。
5. 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内做出决定的常驻代表（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。
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。
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：
8. 与本合同工程合作的原材料、构配件、设备等生产厂家名录。
9. 提供与本合同工程有关的协作单位、配合单位的名录。
10. 委托人应免费向监理人提供办公用房、通讯设施、监理人员工地住房及合同专用条款约定的设施，对监理人自备的设施给予合理的经济补偿（补偿金额=设施在工程使用时间占折旧年限的比例X设施原值十管理费）。
11. 根据情况需要，如果双方约定，由委托人免费向监理人提供其他人员，应在监理合同专用条款中予以明确。

**监理人权利**

1. 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：
2. 选择工程总承包人的建议权。
3. 选择工程分包人的认可权。
4. 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。
5. 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向委托人提出建议；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。
6. 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。
7. 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。
8. 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小时内向委托人做出书面报告。
9. 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。承包人得到项目监理机构复工令后才能复工。
10. 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。
11. 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。
12. 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承包人人员工作不力，项目监理机构可要求承包人调换有关人员。
13. 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，再同双方协商确定。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，监理人应当提供作证的事实材料。

**委托人权利**

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. 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。
3. 监理人调换总监理工程师须事先经委托人同意。
4. 委托人有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。
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、投标人或意向投标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，监理人应承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任，当委托人发现因串通行为给委托人或工程造成损失的，委托人有权从监理报酬中全部扣除。

**监理人责任**

1. 监理人的责任期即本施工监理合同有效期。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. 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。累计赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额。
3. 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，在认真履行监理职责的前提下不承担责任，但应及时发现并向委托人报告。因不可抗力导致施工监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。
4. 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当赔偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

**委托人责任**

1. 委托人应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。

　　监理人处理委托业务时，因非监理人原因的事由受到损失的，可以向委托人要求补偿损失。

1. 委托人如果向监理人提出赔偿的要求不能成立，则应当赔偿由该索赔所引起的监理人的各种费用支出。

**合同生效、变更与终止**

1. 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。完成监理业务的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。
2. 在本合同签订后，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42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。
3. 监理人向委托人办理完竣工验收及竣工结算或工程移交手续，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。
4. 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在42日前通知对方，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。

1. 监理人在应当获得监理报酬之日起30日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何书面解释时，或根据第三十三条及第三十四条已暂停执行监理业务时限超过六个月的，监理人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后14日内仍未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后42日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分监理业务。委托人承担违约责任。
2. 监理人由于非自己的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，应当视为额外工作，有权得到额外的报酬。
3. 当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后21日内没有收到答复，可在第一个通知发出后35日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。
4. 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。

**监理报酬**

1. 正常的监理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照监理合同专用条款中第三十九条的方法计算，并按约定的时间和数额支付。
2. 如果委托人在规定的支付期限内未支付监理报酬，自规定之日起，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。
3. 支付监理报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条款约定。
4. 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48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。

**其他**

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. 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。
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，委托人应按专用条款中的约定给予经济奖励。
4. 监理人驻地项目监理机构及其职员不得接受监理工程项目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。

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

**争议的解决**

1. 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，根据专用条款约定处理。

**第三章 专用条款**

（本部分条款的编号与标准条款的编号相对应，是根据本合同工程的实际情况对标准条款中相对应条款进行修改、补充或否定，其适用顺序优先于标准条款。本部分条款未阐明的内容，则按标准条款的有关约定执行）

**第一条**　**词语定义**

1. “本合同工程”指委托人委托监理人监理的工程。
2. 委托人

1）“委托人”在本合同中特指 广州城投新城建综合能源有限公司 。

2）“合法继承人”指工程竣工验收合格后，委托人依据规定，将工程移交给其承接使用的产权管理单位。在继承生效后，合法继承人享有委托人在本合同中的一切权利及承担相应的义务。

1. “总监理工程师代表”指经监理人法定代表人同意，由总监理工程师书面授权，代表总监理工程师行使其部分职责和权力的项目监理机构中的监理工程师。
2. “监理规划”指在总监理工程师的主持下编制、经监理人技术负责人批准，用来指导项目监理机构全面开展监理工作的指导性文件。
3. “监理实施细则”指根据监理规划，由专业监理工程师编写，并经总监理工程师批准，针对工程项目中某一专业或某一方面监理工作的操作性文件。
4. “工地例会”指在工程实施过程中针对工程质量、造价、进度、合同管理等事宜定期召开的，由建设有关单位参加的会议。
5. “旁站”指在关键部位或关键工序施工过程中，由监理人员在现场进行的监督活动。
6. “节点工期”指在经委托人和总监理工程师批准的施工组织设计或者工程工期网络计划中载明的承包人按总日历天数（包括法定节假日）计算完成某一阶段或某一工序的期限。按工期网络计划的一般线路和关键线路分为一般节点工期和关键节点工期。
7. “通知”指合同中所提及的各方之间传达意思表示的方式，包括但不限于申请、报告、同意、答复、批准、指令、证书、决定，等等。除本合同专用条款有特别约定外，只有采用书面形式的通知才有效。

**第二条　本合同适用的法律法规及监理依据**

1. 适用法规
2. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等其他相关法律；
3. 《建设工程质量管理条例》、现行有效的《建设工程监理规范》及其它有关的法规、规章；
4. 广东省、广州市有关工程监理的政策、法规等文件；
5. 现行的工程建设规范和质量检验评定标准。
6. 监理依据
7. 本委托监理合同；
8. 委托人和承包人签订的施工总承包合同及补充协议或备忘录；
9. 经委托人审查认可的本工程正式的工程地质勘察报告、施工图纸、说明以及会审记录、有关工程洽商的技术、施工洽商记录、设计修改和变更文件；
10. 省、市现行的有关工程预结算定额和文件；
11. 国家和广州地区现行的设计规范（规程）、建筑工程质量检验评定标准、施工和验收规范；
12. 《建设工程监理规范》（GB/T50319—2013）；
13. 经委托人审批认可，由监理人编制的监理规划；
14. 委托人发出的有关本合同工程建设的指令；
15. 委托人制定的有关本合同工程建设的管理制度。

**第四条 监理范围、监理工作内容及监理机构**

1. 监理范围
   * 1. 工程施工监理包括但不限于以下内容：工程项目前期准备阶段（包括项目报建、设计监理等）以及本工程项目的施工准备、施工、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）、缺陷责任期、保修阶段的全过程监理、工程竣工结算审核和协调及造价咨询（含进度款审核、变更签证造价审核、结算审核等造价咨询服务）等相关工作。包括但不限于质量控制、职业健康、安全生产及环境监督管理、投资控制、进度控制、合同管理、信息管理、组织协调等全过程监理工作，以及协调建设单位和工程建设有关各方的工作关系等。
     2. 工程项目管理：负责对整个工程内各专项工程的统一规划、统一调度、统一协调。协调各进驻单位工程同步建设，对各进驻单位工程进度统一调控，以使各进驻单位施工期间能够做到井然有序，不相互干扰、制约。
     3. 除上述工作范围外，监理人还须按委托人的要求提前进场参与开工前期的准备和筹划工作，协助委托人制定工程管理办法、各参建方职责及有关事务性工作等。
     4. 监理服务期自委托人通知进场之日起，至本合同工程保修期结束且本合同工程结算金额经政府主管部门审定且双方的责任义务履行完毕时止（以后到日期为准）。
     5. 监理人作为委托人的顾问，应在受委托的监理业务范围内向委托人负责，在执行和遵守国家有关建设法规的前提下，维护委托人的正当权益。按照法律法规等相关规定以及本合同约定必须要经过委托人审批或通知委托才可实施的工作，监理人未经委托人审批或未通知委托人的，不对委托人发生任何效力，所有后果由监理人自行承担。
2. 监理服务内容
3. 建设工程监理一般规定：
4. 实行总监理工程师负责制。
5. 监理人应公正、独立、自主地开展监理工作，维护委托人的合法权益。
6. 监理人除应按《建设工程施工监理规范》（GB/T50319—2013）及广东省、广州市有关规定履行监理职责外，还应符合国家现行的有关强制性标准、规范的规定。
7. 责施工准备阶段的监理工作，包括但不限于以下内容：
8. 协助进行勘察设计报审、设计监理相关工作；
9. 熟悉合同文件、设计文件，了解施工现场；
10. 参加设计交底，对图纸中存在的问题通过委托人向设计单位提出书面意见和建议，做好图纸会审记录并提交给委托人；
11. 制定监理规划及监理实施细则并报委托人审定；
12. 负责协调承包人进场前的现场准备和制定勘察清障方案，为承包人进场制定前期准备方案并组织实施；
13. 审查由承包人编制并经承包人的技术部门审批盖章的施工组织设计、施工方案及施工进度计划，并督促检查实施；
14. 报发包人审核批准后，发布开（复）工令、协助审批各单项工程开工报告；
15. 审核承包人授权的常驻现场代表的资质，以及其它派驻到现场的主要技术、管理人员的资质；
16. 审查承包人及委托人提供的材料和设备清单及其所列的规格与质量。
17. 施工阶段的监理工作，包括但不限于以下内容：
18. 要求承包人严格执行合同和严格按照国家技术规范、标准、地方建筑安装规程、设计图纸文件的要求进行施工，通过旁站、巡视、检测、试验和整体验收等手段全面监督、检查和控制工程质量，并检查其实施情况；核查施工过程中的主要部位、环节以及隐蔽工程的施工验收签证；严格控制工程质量及安全，发现工程质量、安全问题，立即责令相关单位整改，并通知委托人。
19. 审查分包合同和分包人的资质；督促承包人严格按进度计划实施，检查承包人填报的旬、月、季等报表，提出监理意见，控制工程进度。在施工过程中，当承包人对已批准的施工组织设计进行调整、补充或变动时，应经专业监理工程师审查，并应由总监理工程师签认。发现施工单位进度落后的，应督促施工单位采取有效措施，防止工期延误事件发生。
20. 对用于本工程的关键材料、主要设备等进行检查，检验，检查设备、材料是否符合设计文件或招、投标文件所规定的厂家、型号、规格、数量以及质量标准，对未经监理人员验收或验收不合格的工程材料、构配件、设备，监理人员应拒绝签认，并应签发监理工程师通知单，书面通知承包人限期将不合格的工程材料、构配件、设备撤出现场。
21. 总监理工程师应安排监理人员对施工过程进行巡视和检查。对设备安装过程应安排监理员进行旁站，做好旁站监理记录和监理日记，保存旁站监理原始资料。旁站监理人员应当认真履行职责，对需要实施旁站监理的关键部位、关键工序在施工现场跟班监督，及时发现和处理旁站监理过程中出现的问题，责令施工企业进行整改，对严重违反规范、规程者，必要时报请委托人同意后签发停工通知单。
22. 根据承包人报送的隐蔽工程报验申请表和自检结果进行现场检查，符合要求予以签认。
23. 对工程发生质量、安全事故按相关规定保护好现场并及时处理，向委托人提交有关工程质量、安全事故的书面报告，并应将完整的事故处理记录整理归档。
24. 根据现行广州市建设工程文明施工管理的规定，监理单位在对本工程实施监理的时候，应当履行下列管理责任：
25. 审核施工单位拟定的施工组织设计文件，督促施工单位落实文明施工管理措施，审核确认施工单位文明施工措施费用使用情况。
26. 实施监理过程中，发现施工单位有违反文明施工管理规定的，应当要求施工单位整改；施工单位拒不整改的，应当要求施工单位暂停施工，并向建设单位报告。
27. 施工单位违反文明施工管理规定拒不整改或者不停止施工的，及时向工程行政管理部门报告。
28. 监理人应严格按广州市和工程所在地有关施工现场余泥渣土排放、建筑垃圾运输管理、市容卫生、文明施工管理规定的标准和要求，加强对承包人的监督和检查。监理人必须对施工承包人的土石方专业工程分包合同、建筑垃圾运输合同进行备案和跟踪管理。检查发现问题，应立即发出监理通知予以制止。监理人还必须审查余泥渣土、建筑垃圾运输单位的资质，发现问题立即予以制止，并同时向发包人、建设主管部门、余泥渣土排放主管部门及城管部门一并报告。监理人对每台出泥运输车应当现场做好出泥登记和双方签名确认，以供城市管理部门和建设主管部门随时抽查。
29. 工程造价控制工作，包括但不限于以下工作：
30. 监理人应每日统计承包人实际完成的工程量，并记录于监理日志中。
31. 根据承包合同的规定，对工程质量和数量进行核实，签发工程进度审核意见，通知委托人拨付工程款。工程竣工后，审查工程结算价款，并配合结算部门的审核工作。
32. 依据施工合同有关条款、施工图，对工程项目造价目标进行风险分析，并应制定防范性对策。
33. 按工程所在地及委托人、建设业主关于工程变更、签证管理的相关规定，从造价、项目的功能要求、质量和工期等方面对工程变更、签证进行审核，并督促相关单位按经审定的变更、签证实施。
34. 关于重大的设计修改和技术洽商，除提出监理意见之外，应征得委托人及设计人的意见，并由原设计人进行修改。
35. 根据施工承发包合同的规定和定额精神，负责审核现场施工图预算、包干系数和包干范围外的技术经济变更文件，控制工程造价。
36. 按监理规范向委托人提交监理月报，内容包括但不限于本月工程实施概况，工程计量及支付情况，工程变更、签证及索赔情况，监理工作小结等。
37. 工程收尾阶段，包括竣工扫尾、验收、整改、移交、结算、考核评价等方面的监理工作，包括但不限于以下内容：
38. 依据有关法律、法规、工程建设强制性标准、设计文件及施工合同，对承包人报送的竣工资料进行审查，并对工程质量进行竣工预验收。对存在的问题，应及时要求承包人整改。
39. 参加由委托人组织的竣工验收。对验收中提出的整改问题，督促承包人进行整改。工程质量符合要求，提供有关监理资料，会同参加验收的各方签署竣工验收报告。
40. 根据有关文件规定，督促检查承包人完成各阶段及全套竣工图的工作和整理各种必须归档的资料，办理工程竣工档案备案手续。
41. 组织或协助委托人、承包人和产权管理单位对项目进行移交。
42. 工程完工经验收通过后45天内督促承包人提交工程结算文件，并在收到承包人结算资料后十日内，根据相关合同约定完成审核并提交委托人。
43. 督促承包人在工程保修期内对工程进行保修，对委托人提出的工程质量缺陷进行检查和记录，对承包人进行修复的工程质量进行验收，合格后予以签认。对工程质量缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，对非承包人原因造成的工程质量缺陷，监理人员应核实修复工程的费用和签署工程款支付证书，并报委托人。
44. 在整个监理服务期内，定期组织、主持现场工程协调会议，负责协调各承包人的配合穿插施工安排。调解委托人与承包人之间的争议。
45. 其他为完成本工程建设所需要的监理工作。
46. 项目监理机构
47. 本项目监理机构配备情况见合同附件 ，监理人必须在施工现场建立项目监理机构。项目监理机构在完成委托监理合同约定的监理工作后可撤离施工现场。
48. 监理人必须在委托人发出进场通知后，按委托人具体的要求进场，并立即开始履行本合同约定的服务。监理人必须按照其投标文件和监理规划的承诺，足额、按时派驻监理人员和投入设备（见合同附件）。并且本合同履行期间，监理人不得派驻本项目的监理人员参与委托人作为业主的其他建设项目。
49. 监理人派驻到项目所在地履行监理服务的监理人员，必须常驻现场。
50. 监理人应对其驻地监理人员的人身安全承担责任。
51. 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：
52. 严重过失行为的；
53. 有违法行为不能履行职责的；
54. 涉嫌犯罪的；
55. 不能胜任岗位职责的；
56. 严重违反职业道德的；
57. 专用条款约定的其他情形。

**第五条　监理人应履行的义务包括但不限于：**

1. 监理人在本合同履行期内必须接受委托人有关项目管理机构职权规定的约束，监理人应对提供给本项目服务的人员经常进行检查、指导、管理及后方支持，对他们完成的服务承担责任。
2. 监理人必须在收到图纸、勘察资料等技术文件后14个日内向委托人提供针对本合同工程特点、重点、难点的《监理规划》、相应的《监理实施细则》，经委托人审核批准后执行。如委托人要求监理人对《监理规划》等进行调整，监理人必须在3个日内完成调整并报委托人审批。
3. 委托人委托监理人承担本合同工程范围内的协调管理工作，包括工程施工的进场、设计、退场、质量、进度及其他相关工作。
4. 监理工程师在本合同工程中，对工程质量、投资与进度进行控制，办理合同约定的各项手续。监理工程师在办理各种手续时，不得扣压和延误。
5. 在任何情况下（包括合同另有约定的情况），凡涉及工程变更、工程量增减、议价、索赔、处理事故、改变工期、改变技术标准、改变重大施工方案、材料变更或替代、验收、结算以及其他涉及承包合同实际内容的变更等及一切有关费用的问题，均需与委托人共同商定，报委托人批准，委托人有最终的审核决定权。监理人涉及以上事项未报委托人批准的，委托人可以不支付监理报酬，并追究监理人的其他违约责任。
6. 监理人必须不折不扣地履行其工作职责，不得推托或耽误，不能有不履行或不完全履行职务的行为，否则，必须承担相应的违约责任。
7. 监理人应当及时签署工程施工过程中各项工程资料。对于委托人及承包人书面提交并要求作出决定的事宜，监理人应在3日内作出书面答复，对影响施工现场进度的事项应在24小时内作出具有明确处理意见的书面答复。
8. 监理人应在监理服务期内，办理派驻到项目所在地人员人身和自备财产的有关保险。如果监理人不办理上述保险，则应对有关风险及后果自负其责。委托人对任何到工地的监理方雇员的意外或伤亡，皆不负任何法律上的赔偿责任，监理方须保障委托人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。
9. 监理人应遵守诚实信用和廉洁原则和委托人安全保卫有关的规章制度，不得收取施工单位及其人员及其关联者的宴请或娱乐或任何财产或非财产利益或有其他不合法的利益交易。未征得有关方同意，不得泄露与本合同工程、本合同业务有关的资料。

**第八条** 双方**同意**不执行标准条款第八条，委托人支付监理人预付款按合同专用条款支付约定执行。

**第九条　委托人根据需要有权指令监理人协调部分外部关系，委托人对此无需支付任**何报酬。

**第十五条**双方同意不执行标准条款第十五条，监理人自行解决现场办公、生活设施，委托人可协调施工承包单位为监理人提供必要的办公用房。

**第十六条**　在监理服务期间，委托人不免费向监理人提供工作人员和服务人员。

**第二十六条** 监理人的违约责任：

1. 监理人违反本合同的约定，应当按约定向委托人承担相应的违约责任，承担违约责任方式包括但不限于：

监理人在监理日常工作中未履行或未适当履行义务，如委托人一旦发现现场监理人员有违规行为，施工单位人员不按施工方案施工、施工单位人员违规作业、现场存在较大安全隐患没有及时发现和处理或监理人对承包人质量监督不到位、监理人没有按时组织监理例会、监理人没有按时递交监理月报等情况，委托人可以直接扣罚监理人违约金100-2000元/次，如类似情况再次发生，加倍扣罚。其他违约情况按下列方式处理：

1、书面警告。监理人未履行或未适当履行义务或不执行委托人（含主管人员）的指令时，委托人有权向监理人发出书面警告，每一次书面警告，监理人必须向委托人支付违约金（具体违约金金额为：监理合同金额50万元以下的：0.05万元/次；监理合同金额50-100万（含）的：0.1万元/次；监理合同金额100-500万的：0.5万元/次；监理合同金额500-1000万（含）的：1万元/次；监理合同金额1000万以上的：1.5万元/次）。监理人必须在书面警告限定的时间内履行义务，否则应承担1次一般违约责任。

2、一般违约责任。监理人按本合同约定应当承担一般违约责任时，每一次必须向委托人支付违约金（具体违约金金额为：监理合同金额50万元以下的：0.15万元/次；监理合同金额50-100万（含）的：0.5万元/次；监理合同金额100-500万的：1.5万元/次；监理合同金额500-1000万（含）的：3万元/次；监理合同金额1000万以上的：4.5万元/次）。

3、严重违约责任。监理人按本合同约定应当承担严重违约责任时，每一次必须向委托人支付违约金（具体违约金金额为：监理合同金额50万元以下的：0.25万元/次；监理合同金额50-100万（含）的：1.0万元/次；监理合同金额100-500万的：2.5万元/次； 监理合同金额500-1000万（含）：5万元/次，监理合同金额1000万以上：7.5万元/次）。

4、部分解除合同。委托人向监理人发出部分解除合同的通知后，本合同部分解除即生效，监理人支付解除合同部分监理费20%的违约金，并必须在3日内停止被解除部分的工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，所交接资料必须完整。监理人无特殊原因未在规定期限内完成移交和撤出，或交接资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，委托人有权视情况全部解除合同。因监理人拒交或延误交接现场工作和有关资料而引致委托人工期延误及其他方面的损失，委托人有权要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出部分解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该部分工程，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

5、解除合同。委托人向监理人发出解除合同的通知后，本合同即解除，监理人支付本合同监理费20%的违约金，并必须在3日内停止全部工作，5日内配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，并于完成交接工作当日内离场。监理人应保证所移交的资料齐全完整，监理人无特殊原因未在规定期限内完成移交和离场或所移交的资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由监理人承担，如果引致委托人工期延误和其他方面的损失，委托人将要求监理人赔偿有关损失。委托人在发出解除合同的通知后，委托人即可委托新的监理人承接该工程，监理人不得影响或阻碍新的监理人办理进场手续和相关工作。

6、赔偿损失。因监理人违约或工作失误给委托人造成损失的，监理人应向委托人赔偿与违约有直接或间接因果关系的所有损失，损失赔偿总额不应超过监理报酬总额，但如果损失是由于监理人故意或严重渎职造成的，监理人应承担全部损失的赔偿责任，不以监理报酬总额为限。

7、每三次书面警告则另行追加一次一般违约责任，每三次一般违约责任相当于一次严重违约责任，三次严重违约，委托人有权单方部分或全部解除。

8、当监理人无正当理由不履行或没有充分履行其相关承诺及监理义务时，除应承担前述约定的违约责任外，委托人还可给予其通报批评、作不良记录及报相关主管部门处理等处罚措施。

9、当监理人出现严重违约时，委托人可给予其通报批评；当累计出现三次严重违约或者关键节点工期滞后20天以上时，委托人有权要求监理人的法定代表人或其授权代表人（须为监理人副总经理级别以上）驻场办公，直至其监理工作达到委托人满意时方可离场；累计出现四次严重违约时，委托人可给予其不良记录并报相关主管部门处理等处罚措施；累计出现五次严重违约时，委托人可单方面解除合同。

10、监理人违约需向委托人支付违约金时，委托人有权从应支付监理人的监理费中直接抵扣。

1. 监理组织管理方面的违约责任：
   * 1. 监理人承诺主动支持委托人的工作，对委托人的指令和书面通知，若无正当理由又未提前报告、得到认可，而公开或变相拒不执行的，第一次按一般违约处理；第二次以后，每违反一次按一次严重违约处理；同时，监理人还要承担由此造成的一切经济损失。
     2. 监理人不遵守委托人、建设业主所制订的各项制度、规定的，由监理人按所触犯制度、规定的有关规定承担违约责任。所触犯制度、规定没有明确规定的，由委托人参照前款的约定处理。
2. 监理人未按投标书及承诺建立组织架构、派驻监理人员和投入设备，监理人必须按委托人要求限期整改，并承担相应违约责任。派驻监理人员需提供身份证复印件（原件核对）以及其属监理人单位员工的社保证明原件，报委托人审核、备案。具体约定为：

1、在委托人书面通知监理人进场后3日内，监理人的监理员未能到位，或到位后又离开，造成该岗位空缺。委托人一旦发现，将要求监理人做出书面解释并保证人员限期到位，同时监理人承担每岗位一般违约责任1次；如果监理人拒不配合，未在委托人提出限期改正的期限内进行整改的，监理人应承担每岗位严重违约责任1次，直至解除合同，并要求监理人承担由此造成的委托人损失。

2、监理人必须严格按照投标书与承诺投入监理人员，调换监理人员必须提出书面报告并附上替代人员的所有证明资料，经委托人审核书面同意后才能调换，但监理人仍需按下表承担对应减半违约责任(被调换监理人员因不可抗力或重大疾病不能胜任工作或监理人员在因委托人原因项目未开工或停工超过一年后离职的情况除外)。委托人要求监理人更换个别监理人员时，监理人在接到委托人通知后三天内安排更换到位，否则，监理人应按下表的约定承担违约责任。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 违约项目 | 违约金（元/人·次） |
| 1 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换项目总监 | 本合同监理报酬总额的2% |
| 2 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换项目总工或总监代表 | 本合同监理报酬总额的1% |
| 3 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换专业监理工程师 | 本合同监理报酬总额的0.5% |
| 4 | 监理人自行调换或未按照委托人要求及时更换造价工程师 | 本合同监理报酬总额的0.25% |
| **5** | **经委托人审核书面同意后调换监理人员** | **监理人按1至4项对应调换人员承担减半违约金** |

4、项目要求总监驻场的，总监若需离开施工现场需报委托人批准，在其请假离开的时间段内应书面委托其他驻场监理工程师（需具有相应资质和能力）全权代表其行使职权；否则每违约一次，委托人可以采取直接扣罚监理人违约金100-2000元/次，类似情况再次发生，加倍扣罚。

5、其他监理人员需离开施工现场3日以上需报委托人批准，在其请假离开的时间段内应书面委托其他驻场监理人员全权代表其行使相应职权；否则，每违约一次，委托人可以采取直接扣罚监理人违约金100-2000元/次，类似情况再次发生，加倍扣罚。

6、委托人可以对驻场监理人员进行考勤，项目要求总监驻场的，未经委托人批准，项目总监或总监代表每月驻场低于22天的；项目未要求总监驻场的，未经委托人批准，项目总监或总监代表每月驻场低于4天的；监理人必须承担每岗位1次一般违约责任。

7、委托人要求项目总监、项目总监代表等主要监理人员必须参加的会议，项目总监、项目总监代表等主要监理人员必须到会。未经委托人同意不到会或不按期到会的，应向委托人说明理由，拒不说明理由的，监理人应当承担1次一般违约责任。

8、在委托人、建设行政主管部门组织的现场检查中，总监理工程师累计不在现场应每年不超过两次，专业监理工程师累计不在现场每年不超过3次。否则，每发生一次，监理人承担1次一般违约责任。每发生三次，监理人承担严重违约责任1次。

（四）履行监理职责方面的违约责任：

1、监理人在自己职责范围内应当作出决定的事项故意拖延或者不作出明确的处理意见，委托人发出书面警告后，监理人在整改期限内仍不加以改正的，委托人有权要求监理人承担一般违约责任1次，造成损失的监理人应承担相应的责任。

2、监理人未按时提交监理日志及监理月报，或监理月报没有真实反映施工现实，委托人有权要求监理人承担一般违约责任1次，造成损失的监理人应承担相应的责任。

3、对于工程施工承包人现场的管理机构人员不到位、擅自离场，管理人员工作能力、工作态度存在严重不足，监理人不进行检查、督促、处理，不向委托人报告，被委托人发现后，委托人有权给予书面警告并限期改正。

4、承包人未按承诺投入机械、设备、材料等，监理人对此不进行有效检查、督促、处理，不向委托人报告，被委托人发现后，委托人有权给予监理人书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任。若出现质量事故造成经济损失的，监理人除承担严重违约责任1次外还应补偿发包人损失；造成重大质量安全事故（按国家规定界定），委托人视情况部分或全部解除合同，同时，不免除追究当事人和监理人的法律责任。

5、对于承包人每次进场材料，监理人不进行检查和登记；对已进场的材料，监理人不按有关规定及时进行抽查、送检的，每发生一次，委托人有权给予监理人书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任。如由此出现不合格材料使用于工程上并造成质量缺陷，监理人必须承担一般违约责任1次。

6、监理人在编制项目实施细则中，应按监理规范列明需监理人旁站的工序，并应得到委托人的批准。工程施工过程中，需要监理人进行旁站监督的，监理人没有到场，或者到场后没有进行监督，或发现质量问题后没有及时处理，没有向委托人报告，委托人有权给予书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任。

7、监理人对承包人的施工质量应每月定期或不定期组织大检查并形成报告给委托人。承包人的施工质量经监理人检验为合格，但经委托人或工程质量监督机构抽查，发现质量有不合格或未按设计要求和有关规范进行施工的，监理人应承担一般违约1次，情节严重的承担严重违约责任1次，同时，承包人和监理人应赔偿委托人的经济损失。

8、监理人怠于履行工程质量控制监理工作，导致工程质量事故造成损失超过30万元以上的，每发生一次，监理人承担严重违约责任1次。工程出现其他质量问题或缺陷造成损失在30万元以下的，监理人负有责任的，每发生一次，监理人承担一般违约责任1次。工程发生重大质量、安全事故，监理人负有责任的，委托人有权视情况的严重程度要求监理人承担违约责任，直至部分或全部解除合同。

9、由于监理人应当预见而未能及时预见，或已经预见但未及时向委托人报告，或未及时提出有效的整改措施，或未及时向承包人发出整改通知并积极督促承包人实施整改而对整个工程的按期完工不能起到有效监管作用，致使工程施工的关键工期（或完工日期）比计划滞后10日以上（含10日）不满20日的，监理人必须承担一般违约责任1次；出现关键工期（或完工日期）比计划滞后20天以上（含20天）不满30日的，监理人必须承担严重违约责任1次；出现关键线路工期（或完工日期）滞后30天以上（含30天）的，委托人有权部分或全部解除合同。

10、对于承包人提交的现场签证资料，监理人没有准确、真实的现场原始记录或不进行现场复核就给予签认，经委托人检查，发现签认的文件有误的，除立即改正外，监理人承担一般违约责任1次；对签证错误有可能给委托人造成直接经济损失10万元（含10万元）以上的，按严重违约1次处理；如因监理人故意造成的，则按本合同专用条款第二十六条（一）款6项执行；对于现场签证（含工程数量、单价等）未经过监理人注册造价工程师审核、或经过注册造价工程师审核但未在规定时间内报送委托人，除必须立即改正外，每累计出现2次，监理人必须承担一般违约责任1次。

11、对承包人提交的施工方案、设计变更以及施工图、深化设计图等技术文件，监理人对其中明显不符合现场实际的部分，或者与招投标文件不符、会引起委托人投资增加、工期延误的部分，不进行认真审核、不进行优化就给予同意的，除必须限期改正外，每发生一次，监理人必须承担1次一般违约责任，情节严重的，委托人可视情况要求监理人承担严重违约责任。对承包人提交的施工方案、设计变更等技术文件，监理人应当在3日内予以批复，监理人未及时批复的，视延误程度，监理人承担一般违约责任1次或严重违约程度1次；须转报委托人审批的，监理人应在3日内出具审核意见报委托人，监理人未在3日内报委托人或未出具审核意见的，监理人除必须限期改正外，监理人必须承担一般违约责任1次。承包人提交给监理人审核的资料或文件存在错误须承包人改正的，监理人应将所有错误一次性要求承包人改正，监理人要求承包人反复修改拖延时间的，委托人有权给予书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任。

12、监理单位未履行本合同约定的文明施工管理责任的，委托人可发出书面警告要求其限期改正，委托人发出书面警告后，监理人在整改期限内仍不加以改正的，每发生一次，监理单位承担一次一般违约责任。

13、监理人应当按时对承包人的申请计量事项予以审批，并对申请计量事项的真实性、准确性负责。监理人派驻的专业工程师应对承包人提交的计量报表认真审核并予以确认，监理人对不合格工程同意计量，以及计量数量严重不实、资料不齐全同意计量的，除必须立即改正外，监理人应当承担一般违约责任1次，情节严重的应承担严重违约责任1次，给委托人造成损失的，应当赔偿损失。

14、对于承包人提交的请款报告，监理人不按实际完成的工作量进行审核，或不按本合同要求签署拨款意见，被审查发现后，必须限期改正，如监理人审核的当期支付金额超过经过委托人复核的实际应付金额5％以上的，监理人必须承担一般违约责任1次，超过10%的，应承担严重违约责任1次。若由此给委托人造成50万元以上（含50万元）损失的，监理人除必须承担相应的经济赔偿责任外，委托人将视情况部分或全部解除合同。

15、监理人与承包人、投标人或意向投标人串通的，或监理人同时发生本合同专用条款第二十六条（四）款8、9、10、11、12项约定的违约行为且情节严重的，视同监理人和承包人串通作假，委托人有权单方解除合同，造成委托人损失的，委托人有权按本合同专用条款第二十六条（一）款第5、6项的约定解除本合同并要求监理人承担赔偿责任。

16、监理人应设立专职安全管理人员，督促承包人建立安全生产保障体系，并要求各施工标段设立专职安全员，将安全责任制度落实到人。监理人应每月定期或不定期组织安全文明施工大检查，并将检查结果向委托人报告。承包人没有做好安全文明施工措施，没有按有关规定做到安全生产，或存在安全隐患，监理人未及时发现、不督促承包人进行整改，不作及时处理，不及时向委托人报告，被委托人发现后，委托人有权给予书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任。由此而发生安全生产事故，或被上级主管部门通报批评或被新闻媒体曝光的，监理人应承担严重违约责任1次；情节严重的，委托人有权部分或全部解除合同。

17、本项目实施过程中，若发生重大安全责任事故，经核实监理人负有管理责任的，监理人按每发生一次计人民币十万元承担违约责任。违约金按实际发生计算，没有上限。

18、监理人因在施工过程中发出错误指令、越权审批设计变更及其他因监理人自身失误或失职原因导致本合同工程在投资、工期、质量等方面给委托人造成损失的，委托人将要求监理人进行赔偿，累计赔偿总额不应超过监理报酬总额。具体约定为：

（1）因监理人原因造成工程投资增加的，委托人将根据工程投资的增加额与原计划投资额的比例，按相应比例双倍扣减监理报酬；若增加工程投资比例超过原计划投资额的20%时，委托人有权单方解除本合同，并要求监理人赔偿委托人由此遭受的实际损失中的50%。

（2）因监理人责任导致工期延误，其中分段工期延误日数占该段总工期的30%时，则委托人有权扣除该分段工程监理报酬的60%；分段工期延误日数达到该段总工期的50%时，则委托人有权单方解除本合同。因监理人责任导致工程竣工拖延的，依据拖延的日数，监理人应每日按监理报酬总额的0.05%向委托人支付违约金。由于监理人责任导致工期延误，致使委托人要承担赔偿第三方责任的，监理人必须承担赔偿委托人由此遭受的实际损失。

（3）因监理人责任造成质量事故，需要返工损失超过30万元以上的，监理人应承担1次严重违约责任并双倍扣减该部分的监理报酬，同时监理人应赔偿委托人的实际损失；情节严重的，委托人有权单方面解除合同，并有权要求监理人赔偿委托人由此遭受的经济损失。

19、对于工程施工过程中出现的工程变更，如当月由委托人确定的工程变更的单价或总价较监理人审定的单价或总价存在正负10%以上的情况累计出现2宗以上（含2宗），监理人应当承担1次一般违约责任。

20、对于承包人不按时提交工程结算文件，监理人不按合同约定采取有效措施的，监理人应承担1次一般违约责任。监理人应在收到施工单位报送的结算书及必要的支持材料后21日内完成结算书初审工作，并上报委托人及第三方审核。否则，每拖延一天，支付监理酬金总额千分之一的违约金，以此累计。

21、监理人根据合同约定对承包人提交的工程结算书（结算资料）进行审核，监理人未认真履行审查职责，如最终由政府主管部门或经委托人委托的第三方审定的结算金额较由监理人审定的结算金额的差值大于正负10%，则由监理人按下列计算方法向委托人支付违约金，最多不超过本合同监理报酬总额的15%：

违约金=[ㄧ（A－B）/Bㄧ-10%]×C

其中：A-监理人审定的工程结算金额；

B-政府主管部门或委托人委托的第三方审定的工程结算金额；

C-监理合同报酬总额。

22、承包人的施工质量，经监理人检验为合格，但经委托人或工程质量监督机构抽查，发现质量有不合格、或未按设计要求和有关规范进行施工的，监理人应承担严重违约责任1次，而且，承包人和监理人应赔偿委托人的经济损失。

（五）其他方面的违约责任：

1、监理人必须加强对监理人员职业操守、廉政建设的培训和教育，本项目监理人员利用职业身份“吃、拿、卡、要”或有其他违反职业操守及廉政建设相关规定的，一经查实，监理人应立即清退该监理人员，并承担1次严重违约，情节严重的，委托人有权部分或全部解除合同并有权向有关部门反映情况，同时将上述违反职业道德的行为通过新闻媒体公诸于众，情节严重者移交司法机关追究法律责任。

2、工程监理资料收集不齐、管理混乱的，监理人承担一般违约责任；缺损原始记录的，每件文件扣减1000元监理费。

3、在委托人组织的履行监理合同检查评分中，监理人得分低于50分的，应承担一般违约责任。

4、除上述约定之外，监理人有违反合同约定的其他义务的，均构成违约，委托人有权视具体情况给予监理人书面警告并限期改正，监理人拒不限期改正的，应承担1次一般违约责任，情节严重的，应承担1次严重违约责任。

（六）委托人以书面形式作出的违约处理决定一经送达监理人立即生效。监理人如有足够证据证明不应由其承担违约责任的，应在收到违约处理决定后3天内以书面形式向委托人提出异议并附上有关证据；委托人在收到监理人的异议后15天内审核完毕且作出书面决定并通知监理人。

**第二十七条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第二十七条的约定，承包人对质量和工期的违约，如监理人存在过错的，应按本合同专用条款相关约定承担违约责任。

**第三十一条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十一条的约定，由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，完成监理业务的时间相应延长，监理人的报酬不变。

**第三十二条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十二条的约定，在实际情况发生变化，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，监理人应当立即恢复执行监理业务，监理人的报酬不变。

**第三十三条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十三条的约定，本合同的有效期一直至本合同工程保修期间届满且竣工结算完成并同时双方的责任、义务履行完毕时才终止。本合同工程保修期间，监理人仍须承担监理责任。

**第三十四条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十四条的约定，本合同未经双方协商一致，不得变更或解除。委托人根据本合同的约定单方面部分或全部解除本合同的，自委托人书面通知监理人时起部分或全部解除本合同即生效。

本合同的修改（包括服务范围的修改），只能以双方书面同意的方式进行。

**第三十五条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十五条的约定。

**第三十六条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十六条的约定。

**第三十七条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十七条的约定，当监理人无正当理由而又未履行监理义务时，按本合同专用条款第二十六条的约定处理。

**第三十九条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第三十九条的约定，监理报酬的计算方法、支付时间与金额按本条以下约定执行：

（一）监理报酬的计取

1、本合同监理酬金暂定总价为人民币（大写： 元整，小写： 元），监理酬金费率为 %。施工合同签订后，按施工合同的建筑安装工程费乘以监理酬金费率调整监理酬金，调整后的监理酬金即为本合同监理费总价。

本监理合同结算：工程竣工后，监理报酬按施工承包合同最终审定工程结算中的建筑安装工程费为计算基数进行计算，若施工承包合同实际结算的建筑安装工程费浮动率不超出施工合同相应造价的±10%时，合同监理费总价即为结算价。

2、在本合同约定的监理范围内，监理人不得以任何理由要求附加工作和额外工作的监理报酬。

3、在本合同约定的监理范围内，当工程量增加、或设计变更或设计规模变化时，监理人工作的变化均应视为本合同约定的监理工作。委托人有调整局部服务范围的权利，即部分解除、减少或部分增加服务范围，部分解除或减少的按减少或解除部分的工程造价×100 %扣减监理报酬。部分增加的如不超过原监理部分工程造价10%的不增加监理报酬。如超过原监理部分工程造价10%的部分则按增加部分超过10%的工程造价的90%增加监理报酬。

4、除非双方另有约定，本合同约定的服务期间，各种费率和费用不因物价变动而给予弥补或调整。

5、在本合同约定的监理范围内，非因监理人原因造成工程延期，致使监理服务期出现延长，监理人的责任期也应相应延长，本合同监理报酬总额不作调整，双方另有约定的除外。

6、如在工程实施期间，因国家政策变化、政府对本合同工程的计划调整或不可抗力等非委托人原因造成本合同工程停建的，则监理人必须接受终止服务并积极配合委托人做好善后工作，按已实际完成的监理服务内容和本合同的相关约定结清监理报酬。监理人不得要求额外的费用及任何形式的补偿。

7、如在工程实施期间，因任何原因造成本合同工程中间停工而导致监理人必须二次或多次进出场，监理报酬总额将不会因此而有所调整，相关费用亦已经包含在本合同监理报酬中。因工程中间停工而不退场的，监理人可与委托人协商减少驻场监理人员的数量。本合同监理报酬含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（包括办公及检测仪器费、工资、加班费、食宿、通讯、交通及其后勤保障等）。

（二）监理报酬的支付

1、监理合同签订，监理人提供经委托人审批的监理规划、监理实施细则，项目监理人员组织机构经委托人审核备案，在施工单位进场后10日内，委托人支付监理人监理合同价的10%作首期监理费。

2、施工单位完成经委托人确认的施工合同总工程量30%时，累计支付至合同监理费总价的20%。

3、施工单位完成经委托人确认的施工合同总工程量50%时，累计支付至合同监理费总价的30%。

4、施工单位完成经委托人确认的施工合同总工程量80%时，累计支付至合同监理费总价的60%。

5、工程竣工验收后，累计支付至合同监理费总价的80%。

6、施工结算经第三方审定且监理合同结算办理完毕，监理档案已按委托人要求完成移交后，累计支付监理费至监理费结算价的97%。支付本期监理费时，需附监理人盖章确认的违约台账，如有违约罚金，需缴清结算阶段的违约金后方可支付。

7、工程质量缺陷责任期满，监理人协助委托人完成工程竣工档案备案后，委托人支付监理结算价余款。

8、本合同所述的支付是指委托人在收到监理人的请款申请后，在规定的时间内开始办理支付手续，而非款项划入监理人账户。在委托人完成各项支付手续报审批时，审批导致支付时间延长时，不属委托人违约。

9、 每次付款前，乙方向甲方提供合格有效的增值税专用发票。

**第四十一条**  委托人与监理人双方同意用人民币支付本合同涉及的相关款项。

**第四十二条**  双方一致同意不适用本合同标准条款第四十二条的约定，监理人申请委托人付款的，应按委托人规定办理请款手续。

**第四十三条** 双方一致同意不适用本合同标准条款第四十三条的约定，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、监造，其费用支出由监理人负责解决。

**第四十九条** 因履行本合同发生或与本合同有关的争议，双方当事人应友好协商解决。协商不成的，向工程所在地人民法院起诉，但诉讼不影响委托人同其他监理单位另行签订监理合同。

**第五十条** 补充条款

（一）在保修期内，委托人要求监理人到达现场的，监理人必须在接到委托人通知后2天内到达现场，履行监理职责。如监理人在保修期内不履行监理职责的，委托人有权不支付余款。

（二）监理人认真履行安全文明施工管理责任，受到委托人书面表彰的，每次可抵扣监理人一般违约责任1次；受到建设主管部门书面表彰的，每次可抵扣监理人严重违约责任1次；取得市安全文明样板工地的，可抵扣监理人严重违约责任2次（如本工程有工地创优市优指标硬性要求的除外）

（三）监理人在委托人组织的项目检查评分取得90分（含）以上的，可抵扣监理人一般违约责任1次。项目监理人受到委托人书面表彰的，可抵扣监理人一般违约责任1次；受到建设主管部门表彰的，每次可抵扣监理人严重违约责任1次。

（四）监理人抵扣的违约处罚，可按照合同相应条款，在实际已发生的违约处罚金内返还。如项目完工后，实际可抵扣的监理人违约责任多于实际处罚的违约责任，原则上不予经济奖励，委托方视情况给予通报表扬。

（五）如本合同委托人为项目代建单位的，则本合同约定涉及的所有需委托人审批及确认事项，均应以建设业主审批和确认为准（需上级主管部门审批确认的按要求执行）。建设业主发出的指令，监理人应遵照执行，否则，视同未按委托人指令执行。

**第四章 合同附件**

**附件一**

**工程建设项目监理廉政责任书**

项目名称：新城建示范及智能建筑产业园高效蓄冰供冷项目（南地块）施工总承包监理

项目地址： 广州市白云区黄石街道江夏村广州设计之都二期

建设单位（甲方）：广州城投新城建综合能源有限公司

监理单位（乙方）：

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动等有关法律、法规、相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行建设工程项目承发包合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、施工安装和监理的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目工程施工合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求乙方购买项目工程施工合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设和监理的有关方针、政策，尤其是有关建筑施工安装和监理的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、第二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为监理合同的附件，与监理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期与监理合同的规定相同。

(以下无正文)

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人（盖章）： | 监理人（盖章）： |
|  |  |
| 法定（或授权）代表人： | 法定（或授权）代表人： |
| 住所：广州大学城明志街1号九楼 | 住所： |
| 电话：020-39302079 | 电话： |
| 签订日期：202年 月 日 | 签订日期： 年 月 日 |
| 合同经办人： |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**附件**

**拟投入本项目的监理人员汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 拟在本项目任职 | 资质证号 | 专业 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |