附件3：

# 中国—马来西亚钦州产业园区启动区中马广场一期5#楼装修、一期智能化工程

**监理合同**

**（合同编号： ）**

**委托人（全称）：**广西孔雀湾投资开发有限公司

**监理人（全称）：**

**签订时间：2019年 月 日**

# 目 录

1. 协议书…………………………………………………………………........……..9
2. 中选通知书………………………………………………………………………..11
3. 报价函及其附录………………………………………………………………..11
4. 通用条件…………………………………………..…….......…………………..11
5. 专用条件……………………………………………..….......………………….20
6. 附件………………………………………………………………………..………..30

# 第一部分 协议书

**委托人（全称）：**广西孔雀湾投资开发有限公司

**监理人（全称）：**

根据《中华人民共和国合同法》、《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： 中国—马来西亚钦州产业园区启动区中马广场一期5#楼装修、一期智能化工程施工监理；

2. 工程地点： ；

4. 工程概算投资额（或建筑安装工程费）： 。

**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. 中选通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

3. 报价文件（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： ，身份证号码： ，注册号： 。

**五、签约酬金**

签约酬金（大写）：人民币 （¥ 元）（含税），其中不含税酬金为人民币 （¥ 元）；增值税额为人民币 （¥ 元）。

包括：

1. 施工阶段监理酬金：大写人民币 （¥ 元）（含税）。

相关服务酬金： 无 。

2. 保修阶段服务酬金： 人民币 （¥ 元 ）（含税）。

其他相关服务酬金： 无 。

**六、期限**

1. 施工阶段监理期限：监理期限为 日历天。

以委托方书面通知进场时间开始计算。

自 2020 年 月 日始，至工程竣工验收合格之日止。

2. 相关服务期限：

（1）保修阶段服务期限：自工程竣工验收合格之日起两年。

（2）其他相关服务期限： 无 。

**七、双方承诺**

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定及相关法律、法规规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：2020年 月 日。

2. 订立地点：广西中马钦州产业园中马大街1号。

3. 本合同一式壹拾份，具有同等法律效力，委托人执柒份，监理人执叁份。

委托人：广西孔雀湾投资开发有限公司 监理人：

（盖章） （盖章）

住所：广西中马钦州产业园中马大街1号 住所：

邮政编码：535000 邮政编码：

法定代表人或其授权代理人：（签字） 法定代表人或其授权代理人：（签字）

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

电话： 电话：

传真： 传真：

电子邮箱： 电子邮箱：

**第二部分 中选通知书**

**第三部分 报价函及其附录**

# 第四部分 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）中选通知书（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）报价文件（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人员的配备情况；

（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。

**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。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。

**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，并列出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公章后本合同生效。

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 不管任何原因导致监理人履行合同期限延长的监理费用不增加、施工内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法另行协商。

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，监理人应立即有效通知至委托人。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

监理人员外出考察发生的费用支出由监理人自行承担。

8.2 检测费用

工程质量检查、检验、实验、测试及材料、设备复试等费用支出由监理人自行承担（除规定的施工承包人承担外），委托人不支付此项费用。

8.3 咨询费用

根据工程在监理业务范围内，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。

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。

# 第五部分 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 无 。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：按通用条款1.2.2条。

**2. 监理人的权限和义务**

2.1关于监理人的监理权限： 以下职权监理人均需要取得委托人书面批准并加盖委托人公章才能行使：

（1）发布开工令、停工令及复工令。

（2）延长工期或提高工程造价。

（3）对工程施工合同约定的工程造价，工程进度款复核的确认权及否决权，工程竣工结算复核的确认权及否决权。

（4）影响工期、工程费用、质量、进度的变更。

（5）工程建设有关协作单位的重要协调事项等。

（6）确定本工程项目施工合同中通用合同条款第19条的索赔项目及索赔费用。

（7）有关暂定金额的使用。

（8）确定本工程项目施工合同中通用合同条款第10.4款的变更单价。

（9）其他涉及合同履行的重要事项。

监理人未经委托人书面批准并加盖发包人公章行使上述职权或行使职权与委托人书面批准存在不一致的，对委托人及承包人均不产生法律效力，由此产生的法律责任和损失由监理人和相关责任方承担，监理人除应当赔偿委托人的损失外，还应当按本合同暂定监理服务酬金的 5%向委托人支付违约金，同时委托人有权解除合同。

2.2 监理的范围和内容

2.2.1 监理范围包括：工程前期准备阶段、施工全过程及保修阶段的监理（含质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理、安全生产管理及现场组织协调等监理人的法定职责）。

2.2.2 监理工作内容除通用条款外还包括：

2.2.2.1按照①现行的国家法律法规； ②有关技术标准； ③设计文件及工程图纸资料；④施工承包合同、监理合同及补充协议等文件所规定的监理人的职责和义务。

2.2.2.2对于土石方填筑、挡土墙砌筑和砼浇筑施工，要求监理工程师必须全过程现场旁站监理，并做好旁站监理记录。

2.2.2.3审查承包人或委托人提供的材料和设备清单及所列的规格与质量。

对用于工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质试验单等进行核定，如发现不实之处，有权责成承包人（并指定试验单位）对材质进行再化验，防止不合格的材料、构件等用于工程上。对于采购材料还需履行如下职责：

1）组织施工单位、材料供应商按有关验收标准或对各种材料进行现场检查验收。

2）督促施工单位及时做出材料计划，并进行审核，每周负责向委托人汇报材料的供需情况（计划采购量、实际已采购量、预增（减）购量、材料质量等）。

3）根据材料计划与承建商、材料供应商协商确定合理的材料进场时间、车次等，并书面汇报委托人。

4）负责监督承建人进行甲供材料的调拨。

5）在需进行材料核查时组织承建商或材料供应商进行甲供材料的现场清点（施工结束后）。

2.2.2.4协助委托人填写开工报告。

2.2.2.5检查工程使用的主要设备及关键材料是否符合设计文件或标书所规定的厂家、型号、规格及质量标准。

2.2.2.6核验承包人所作的工程进度计划，签收检查承包人填报的旬、月、季度等报表，随时提出监理意见，控制工程进度计划。

2.2.2.7对重大的设计修改和技术咨询，除提出监理意见之外，应征得委托人的意见，在可行的情况下，原则上应由原设计单位进行修改。

2.2.2.8根据《建筑施工承包合同》的付款约定，对工程质量、数量的核实。

2.2.2.9监督检查工程的文明施工及安全防护措施。

2.2.2.10做好各阶段、部位、环节及系统的分段工程检验、验收，负责参与组织初验，签收由承包人提出的竣工验收报告交由委托人审核，参加委托人组织的竣工验收。

2.2.2.11督促检查、初审承包人完成各阶段及全套竣工图的绘制和整理各种必须归档的资料，交委托人审核、签认归档。

2.2.2.12协助主持、审理工程出现的质量、安全事故的处理，提出处理意见。所发生的费用由责任方负责。

2.2.2.13负责检查工程状况，鉴定质量问题责任，督促保修。

2.2.2.14按时组织工地例会，并将例会情况及时整理成文，以纪要形式报送委托人。

2.2.2.1）为工程建设“三控两管一协调”的实现向委托人提出合理化建议。

2.2.2.16信息管理：做好施工现场记录与信息反馈；按照监理合同附件的要求编制监理月、年报；按期整编工程资料和工程档案，做好文、录、表、单的日常管理，并在期限届满时移交委托人，移交后方可进行监理费结算。

2.3 监理与相关服务依据

2.3.1 监理依据包括：

（1）适用法规：国家颁布的有关法律、行政法规，建设部（或专业部门）部门规章适用的法规及广西、钦州市相关的法律、法规。

（2）经上级有关部门及建设行政主管部门批准的项目可行性研究报告、项目建议书、初步设计及批复、概预算书、建设计划、设计施工图纸和地质勘察报告等有关技术经济文件；

（3）国家和地方现行的工程设计、建筑安装技术标准及验收规范、工程质量检验评定标准；

（4）工程招投标文件及有关答疑、补充资料；

（5）现行的概预算定额、单位估价表、取费标准及有关建设工程造价的管理办法；

（6）依法成立的工程承发包合同（施工合同）和协议；

（7）依法成立的工程建设监理合同（或协议）。

2.3.2 相关服务依据包括：以通用条款为准。

2.4项目监理机构和人员

更换监理人员的其他情形：如监理人需要调换施工现场监理人员时，须经委托人与监理人双方协商，报委托人书面同意后方可更换。

2.5 履行职责

2.5.1 对监理人的授权范围：在涉及工期延展、设计或造价以及工程量变更、工程款的支付、开工及停工、复工等专业条款第2.1条列明的重要事项，监理人须请示委托人并经委托人加盖公章书面确认或书面授权后才可向承包人发布变更通知，且监理人所发布变更通知应严格与委托人书面确认或书面授权保持一致，否则均为无效，同时视为监理人违约 ，监理人应当承担由此造成委托人的经济损失。

2.6 提交报告

监理人应提交报告的种类（包含但不限于监理规划、监理实施细则、监理月报及约定的专项报告）、时间和份数：工程开工前提交监理规划一式三份，每月25日前提交监理月报一式二份，并应根据委托人要求作出书面补充说明 。

2.7 使用委托人的财产

附录B中由委托人无偿提供给监理人使用的房屋的所有权属于：委托人所有。

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，移交的时间和方式为：7天内现状。

2.8 使用委托人的财产

监理人应当自行租赁房屋并支付使用房屋所产生的水电、宽带等相关费用。监理人员自备的测量仪器、检测试验设备、交通、照相、电脑、打字、复印等设备，委托人不给予经济补偿。

**3. 委托人义务**

3.1 委托人代表

委托人代表为：余海鹏。

委托人代表的权限为：限工作联系，凡涉及工程量、工期、价格、工程款等以及专业条款第2.1条列明的重大事项的授权需加盖委托人公章才有效。

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，监理人未及时向承包人发出指令或指令有误造成委托人损失的，视为监理人违约，须赔偿委托人的经济损失，并按本合同暂定监理服务报酬的的5%向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的由监理人另行赔偿。

3.6答复

对监理人书面提交并要求做出决定的事项，委托人应在14天内给予书面答复，不能答复的作出书面说明。

**4. 违约责任**

4.1 监理人的违约责任

4.1.1如监理人不履行通用条款第2.1条约定的各项监理职责的，每发生一次应当向委托人支付人民币5000元违约金，若造成委托人其他损失的，委托人有权另行追偿，累计达三次以上的，委托人有权解除合同。

4.1.2如因监理人的原因造成发包人损失的，视为监理人违约，应向委托人支付的违约金额按下列方法确定：

违约金=直接经济损失÷建筑安装工程费×正常工作酬金的三倍。

如因监理人违约影响本合同的履行或监理人未能正常履职时的，委托人有权解除合同，监理人应当按合同暂定监理报酬的30%向委托人支付违约金，未支付的监理服务报酬无须支付，违约金不足以弥补委托人损失的，监理人还应当赔偿委托人的损失。

4.2 委托人的违约责任

委托人无正当理由逾期付款应向监理人支付的违约金按下列方法确定：

违约金＝逾期付款总额×银行同期贷款日利率×拖延支付天数。

**5. 支付**

5.1 支付货币：人民币。

5.2 支付酬金

委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的服务酬金：

5.2.1监理服务酬金计算方法：

监理服务费=监理费基准价×（1-中选下浮系数）；中选下浮系数为；

合同暂定监理酬金的监理费基准价以钦州市财政投资评审中心批准的监理费基准价为准。

监理酬金包含工程前期准备阶段、施工阶段及保修阶段监理所发生的全部费用，本合同暂定监理酬金为：人民币 （¥元），但监理人同意最终结算的监理服务酬金不应当超过政府审计部门审计核准的数额，超出部分委托人无须支付，已经支付的，监理人应当自收到委托人书面通知之日起如数退还，如逾期退还的，监理人按照应退金额的日万分之六向委托人支付利息。

5.2.2监理服务酬金支付时间与金额：

（1）本工程监理服务酬金预付款为：无。

（2）监理合同已签订且监理人员全部进场并正常开展监理业务后，监理人在每月25日前向委托人申请支付上月监理服务酬金同时提交合法有效增值税发票；监理人逾期提交月报、不提交合法有效增值税发票或不按委托人要求作出补充说明的，委托人有权相应顺延支付当月监理服务本金，且不视为委托人违约，监理人仍须按本合同约定履行其义务。

月监理酬金＝经审核确认的上月施工工程进度款/施工合同价×由施工合同价计算出的监理费用×80%

（3）在工程通过竣工验收且施工结算审定完成之日起10日内，监理人向委托人提交监理服务酬金结算清单，委托人在收到监理酬金结算清单之日起15日内核准，并在核准后的10日内支付，累计支付至经核准的监理服务酬金总额的95%；在监理服务期届满14天内，监理人无违约行为的，委托人将监理服务酬金的余款全部付清。未经委托人书面同意，监理人不得要求支付附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用等。监理人开展监理业务所发生的差旅费已包含在监理服务费中，委托人不再另行支付。

5.2.3 延期费用的支付：

监理人在报价报价时已经充分考虑本项目可能存在实际工期有可能超出施工承包合同约定的工期、竣工验收迟延等原因导致监理人的监理期限相应延长，监理人对此已做合理安排，故监理人承诺不能以此向委托人申请增加费用或赔偿损失。

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：双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章起生效。

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 不管任何原因导致监理人履行合同期限延长的监理费用不增加、施工内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法另行协商。

6.3 暂停与解除

6.3.2 无正当理由，暂停部分监理与相关服务时间及暂停全部工作时间超过15天的，监理人应当自行妥善安排相关人员，且监理人承诺不得以此为由要求单方自行解除合同或向委托人进行索赔。

**7. 争议解决**

7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交工程所在地建设行政主管部门进行调解。

7.2 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）提请钦州仲裁委员会 进行仲裁。

（2）向监理工程所在地人民法院提起诉讼。

**8. 其他**

8.1监理人外出考察的费用由监理人自行承担。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：执行通用条款。

监理人申明的保密事项和期限：执行通用条款。

第三方申明的保密事项和期限：按具体申明情况定。

8.7 通知

双方在本合同中预留的地址为通讯地址，一方以邮寄方式向对方地址寄送的文件、信函均视为有效送达，一方改变通讯地址的，应当在三日内书面通知至对方，否则对方按原地址邮寄的文件、信函仍视为有效送达，由此造成的不利后果由改变地址的一方承担。

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：监理人对其编制的文件拥有署名权，其他著作权的权利属于委托人。

监理人不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。

**9. 补充条款**

9.1委托人应向监理人无偿提供开展监理服务工作所必需的办公用房、生活用房，监理人应当合理、恰当的使用、管理房屋，由此产生的水电、宽带等费用由监理人自行承担，否则委托人有权从监理报酬中直接扣减并视为监理人已经收到相应的数额的工程款，监理人不得以此拒绝开具等额工程款发票或要求委托人承担逾期付款责任。

**10.附加协议条款**

10.1 监理人应在监理合同生效之日起3日内，向委托人提交监理规划、监理机构设置图表以及委派的总监理工程师和监理人员的名单、简历及相关证件，如未按时交付材料，将支付违约金2000元。监理实施细则在监理人收到施工图纸之日起7日内向委托人提交，如未按时交付材料，将支付违约金2000元。委派的总监理工程师和其它监理人员必须与报价时承诺的人员一致（在原基础上增加则不限），如不一致，将罚款20000元/个人。不经委托人书面同意，擅自更换报价时承诺的总监理工程师和其它监理人员的，委托人有权解除合同。监理人所提交的监理规划、监理实施细则的份数为3份。

10.2进度款及工程结算等审核时限：监理人应根据项目建设实际完成情况，认真审核施工单位上报的工程进度款，并在收到工程进度款申请书之日起5天内提出书面审核意见，把审核的底稿（或底稿复印件）报委托人现场业主代表审核，如未按时完成审核，将罚款2000元/次。

在工程施工过程中，由于设计变更等原因造成新增项目，须按委托人要求报送相关监管部门备案，监理单位应根据工程建设实际情况，审核施工单位提交的资料，收到资料 5 个工作日内提出具有建设性的审核意见，如监理单位敷衍了事将罚款2000元/次并报委托人现场代表审核。

工程竣工验收合格，施工单位提交结算资料，监理人应根据工程建设完成情况，在如下期限内完成审核施工单位提交的结算资料：

施工合同结算价款在500万元以下（含500万元）的工程，在接到结算资料之日起10天内提出审核意见；500万元-2000万元（含2000万元）的工程，在接到结算资料之日起15天内提出审核意见；2000万元-5000万元（含5000万元）的工程，在接到结算资料之日起20天内提出审核意见；5000万元以上（含500万元）的工程，在接到结算资料之日起30天内提出审核意见。并报委托人审核。

监理人逾期提出审核意见的，视为监理人违约，每发生一次应当向发包人支付违约金5000元，造成发包人损失的，监理人应当赔偿。

10.3监理服务持续时间延长的，费用不增加。

10.4在委托监理合同签订后，无论任何一方造成实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应立即有效通知至委托人，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15日的时间用于恢复执行监理业务，但监理人不得再对此要求增加费用或补偿。

10.5若在工程管理过程中，委托人发现监理人所派人员不具备监理资格或未能认真履行职责、业务水平无法满足工程管理要求，或有其他违法、不当行为的，有权要求监理人更换具有相应资格、经验及以上资格、经验的人员，监理人更换的人员须经委托人书面同意，并由监理人负责更换人员的重新备案工作，若监理人未能在委托人提出更换通知后15天内完成上述工作，委托人有权对监理人进行处罚甚至没收履约保证金，直至解除合同，追究监理人的违约责任，由此引发的一切后果及损失由监理人承担，监理人不得有任何异议。

10.6监理人应为其在本项目的监理人员购买社保的同时另行办理人身意外保险，费用包含在监理服务报酬当中，委托人不再另行向监理人支付。监理人对其监理人员安全负完全责任。

10.7监理人在工程监理期间，凡涉及总监理工程师的所有资料文件（包括施工进度款支付申请表）必须加盖总监理工程师执业专用章或由其亲笔签署（印章样式及亲笔写签名要作为合同附件由委托人备案），否则委托人均视为无效资料文件不予认可且委托人有权拒绝支付监理费。

10.8在施工监理阶段，监理人应认真执行监理人员进场计划，不得随意变更。若监理人在实际施工现场的总监理工程师和专业监理工程师中的任何一人与报价文件不符，都属监理人违约，监理人除应当在7天内更换委托人认可的总监理工程师或专业监理工程师外，还须向委托人支付违约金，违约金按总监理工程师20000元/次；专业监理工程师10000元/次，监理人拒不更换的，委托人有权暂不支付监理服务费报酬，且有权解除合同，追究监理人的违约责任。

委托人有权随时检查监理人的总监理工程师到岗情况，其中总监理工程师自签订合同后后应到委托人考勤处录指纹并开始打卡考勤，每月驻现场不得少于21天，若少于21天的，监理人按2000元/天向发包人支付违约金（考勤天数以打卡记录为准）。总监代表及专业监理工程师应全职常驻现场，如离场未书面通知委托人现场代表，将按1000元/天/人向发包人支付违约金。若总监、总监代表及监理人员工作不称职，委托人有权按10.5条要求监理人另行更换合格人员并追究监理人的违约责任。

监理人因自身原因要求更换总监理工程师、专业监理工程师的，必须提前10日报委托人审批，委托人有权不予批准，对于委托人的决定，监理人必须遵守。未经委托人书面批准擅自调换总监理工程师的，视为监理人违约，应当向委托人支付违约金50000元，同时发包人有权解除合同、追究监理人违约责任；擅自调换专业监理工程师的，视为监理人违约，委托人按每人20000元对监理人收取违约金，如监理人不整改的，委托人有权解除合同，追究监理人的违约责任。

监理人应按旁站规划做好旁站工作，在工程施工过程中，若发现应旁站而没有旁站的情况，每次应当向发包人支付10000元违约金；监理人不如实或未按时做好工作记录，或者给施工单位做虚假/不实签证的，每次应当向发包人支付20000元违约金，委托人有权责令其改正，在监理人改正之前委托人有权暂不支付监理酬金。上述情形累计达到三次的或虽未达到三次但拒不改正的，委托人有权解除合同并追究监理人的违约责任和损失赔偿责任。

未经委托人书面要求或委托，监理人不得以任何形式向委托人和施工单位推荐分包队伍及材料设备供应商；一经发现将按本合同监理费金额的一半予以处罚。

监理人负责监督施工单位按委托人要求及时并完整地报送竣工资料，保证工程验收备案工作顺利完成；

每月进度按现场实际完成合格工程量审核；

对于监理合同完成后出现的质量责任事故，在政府主管部门调查后，发现监理人确有责任的，监监理人须按以下约定承担相应违约责任：

在自治区级或国家级的检查中发现关于工程质量和安全管理、环境保护和文明施工等方面存在问题且被通报的，监理人应按20000元/次的标准向委托人支付违约金。累计达三次以上的，委托人有权解除合同、追究监理人违约责任。

在施工生产过程中发生安全事故的，监理除应当按其过错大小承担损失赔偿责任外，还应当依照下列规定向发包人支付惩罚性违约金性质，如委托人要求更换总监理工程师和其他监理人员的，则监理人必须服从，同时委托人有权解除合同：

1. 发生一般事故的，处5000元（含5000元）以上20000元以下罚款；

（二）发生较大事故的，处20000元（含20000元）以上50000元以下罚款；

（三）发生重大事故的，处50000元（含50000元）以上10万元以下罚款；

（四）发生特别重大事故的，处10万元（含10万元）以上20万元以下罚款；

上述监理人向委托人支付违约金另行计算，不包括在各级政府行政职能部门的检查罚款之列,委托人从任意一期监理服务报酬中扣除监理人应当支付的违约金；如监理人拒不按时向行政部门缴纳罚款的，委托人有权从任意一期监理服务报酬中代扣代缴。

监理服务期间，委托人发现监理机构的监理人员工作不力或者有不诚信甚至违法违纪行为损害委托人利益的，有权要求监理人更换有关人员并改正，造成委托人损失的，监理人须承担赔偿责任。监理人改正前，委托人有权暂不支付监理服务费报酬，情节严重的，委托人有权解除合同，追究监理人的违约责任。

10.9 监理人必须实事求是认真审核承包人提交的每一期工程量报告，对因变更而发生的新增项目单价应严格按施工合同约定审核，监理人不得与承包人串通，虚报、冒报、谎报工程量。监理人对经其审核的工程量报告的真实性和准确性负责，监理人审核确认的最终累计工程量与经造价审计部门审核的实际工程量误差在＋6%以上（含6%）的，视为监理人违约，委托人按超出6%以上的误差额的10%对监理人收取违约金。前述情况累计出现达三次以上（含三次）的，委托人有权解除合同，追究监理人的违约责任。

10.10本监理合同执行期间，如发生不可抗力致使合同无法履行的，遭遇不可抗力的一方应当采取合理措施避免损失扩大并在3日内通知对方，本合同可以解除。合同解除后，监理人的监理报酬由委托人与监理人协商确定，互不追究对方违约责任；但因一方拒不采取措施合理措施导致损失扩大的，由其承担损失赔偿责任。

10.11 监理人必须在签订监理合同后14天内按中马产业园区的《建设工程项目质量安全报监须知》要求提交合格的报监资料给委托人，逾期不能提交的，视为监理人违约，监理人应向委托人支付违约金50000元，同时委托人有权不支付监理费而无须承担违约责任，直至监理人提交清合格的资料为止；逾期30不能提交的，委托人有权解除合同。监理人必须在本合同签订后14天内按中马产业园区的《核发建筑工程施工许可证（单位）》要求提交合格的申请办理施工许可证资料给委托人，否则，视为监理人违约，监理人应向委托人支付违约金50000元，并承担委托人不能按时办理施工许可证所造成的损失赔偿责任，同时委托人有权不支付监理费而无须承担违约责任，逾期30天不能提交的，委托人有权解除合同、追究监理人的违约责任。

10.12因监理人原因导致委托人提前解除合同的，监理人应当向按合同约定的监理报酬的30%向委托人支付违约金，并赔偿委托人所受的全部损失，未支付的监理服务报酬委托人无须支付。

10.13以上违约金或损失赔偿金委托人有权直接从监理人的任意一期监理服务酬金中部分或全额扣减。

10.14监理人须在钦州市缴纳与本工程相关的税款。

10.15监理人应当在申请每期监理服务酬金的同时向委托人开具正式符合要求的发票，否则委托人有权不支付该监理服务报酬而无须承担违约责任，直至监理人开具足额符合要求的发票为止；最后一期监理服务报酬也应当先开具发票后委托人再支付。

10.16 违反农民工工资管理规定的处罚

监理人负有监督农民工工资发放职责，监督工程如有出现违反农民工工资管理有关规定要求或监督不利造成农民工闹事的，监理人应按1000元/次的标准向委托人支付违约金；违约金从每月进度款中扣除。

本合同未尽事宜，双方另行协商签订补充协议。

**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：

。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

。

**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 | / | / | / |
|  |  |  |  |

**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 | 合同签订后7天内 |  |
| 2. 工程勘察文件 | 1 | 合同签订后7天内 |  |
| 3. 工程设计及施工图纸 | 2 | 合同签订后7天内 |  |
| 4. 工程承包合同及其他相关合同 | 1 | 合同签订后7天内 |  |
| 5. 施工许可文件 | 1 | 合同签订后7天内 |  |
| 6. 其他文件 | 1 | 合同签订后7天内 |  |
|  | 1 | 合同签订后7天内 |  |

**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 | / | / | / |

**附录C 《监理工作质量考核办法》**

1、业主对中国—马来西亚钦州产业园区启动区中马广场一期5#楼装修、一期智能化工程项目施工监理的工作质量实行月度、季度评价考核制度，考核分为对监理机构的考核及对监理人员的考核两级进行。

2、业主对监理评价考核是依据工程项目的状态（安全、质量、进度、投资、文明施工、接口管理）、监理工程师提交的工作成果及其工作效率和效果作出的综合评价。

3、考核按工程建设监理的安全控制、质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理以及工程协调等项目，采取100分制法打分考核。

4、百分制法打分考核以分项检查得分乘以所占总分的百分比为分项检查实际得分，分项检查实际得分之和，即为检查考核得分。得分在90～100分为优；得分在70～90（不含90）分为良；得分在50～70（不含70）分为合格；得分在40～50（不含50）分为较差；得分在40分以下为差。

5、对评价结果为优良的，业主对监理单位（机构）、监理人员提出物质或精神奖励；对评价结果为合格或不合格的，业主对监理单位（机构）、监理人员的不良工作项目提出整改通知，监理单位（机构）、监理人员必须限期整改，同时业主按合同条件的约定进行处罚。如情节严重，业主可以将监理行为通报政府建设主管部门直至中止监理服务合同。

6、评分方法。

（1）每个事项按“好”、“较好”、“合格”、“较差”、“差”五组评定。

（2）凡达到本规定要求，全面较好的评为好，给予该项标准分值的100%。

（3）凡达到本规定要求，基本完好的评为较好，给予该项标准分值的90%。

（4）凡符合本规定要求，达到合格要求的，有一定的缺陷但没有造成不良后果的评为合格，给予该项标准分值的70%。

（5）凡基本符合本规定要求，有较大缺陷，虽经处理留下不良后果的，评为较差，给予该项标准分值的50%。

（6）不符合本规定要求，有严重缺陷或失职，且造成明显的不良后果的，评为差，给予该项标准分值的0%。

（7）缺项不评分，分子、分母都不计算。

（8）如发现有严重失职、严重问题或违纪的项目，可视其严重程度，在零线下给予负5～10分处理，并在检查汇总表的总分中酌情扣减5～20分。

（9）若有优化设计、优化施工方案并对提高工程质量、加快工程进度，节约投资有实际效果，则在检查汇总表的总分中酌情增5～20分。

7、在合同执行过程中，业主将根据实际情况，进一步完善、修改本办法，监理单位必须遵循，并积极配合业主的考核工作。