

刘富村项目 c-06 地块委托监理合同

合同编号：LFC.C06-JA-001

成本代码：2.4.11

发包方（甲方）：河南浩德新澜置业有限公司

承包方（乙方）：洛阳市规划建筑设计研究院有限公司

签 订 日 期：2022 年 10 月 20 日

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（甲方）：河南浩德新澜置业有限公司

纳税人识别号：91410300MA9LXU59XK

监理人（乙方）：洛阳市规划建筑设计研究院有限公司

纳税人识别号：91410300706563606C

依照《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，遵循自愿、公平和诚实信用的原则，就甲方委托乙方实施的相关事宜，签订本合同，以明确双方在合同履行过程中的权利、义务和责任并共同遵守。

一、工程概况

1、工程名称：刘富村项目 c-06 地块委托监理工程；

2、工程地点：洛阳市洛龙区乐天路与新伊大街交叉口；

3、工程规模：本项目总用地面积 51.1 亩，总建筑面积约 119274.12 m²，其中人防建筑面积约 7092.65 m²。

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；

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：郭文强，身份证号码：412724197809104859，注册号：41007832。

五、签约酬金

本合同采用固定综合单价合同，固定综合单价为 8.2 元/m²。详见专用条款。

本合同为固定单价合同，暂定合同总价为（大写）：玖拾柒万捌仟零肆拾捌元整（人民币小写：¥978048 元），上述金额为含税价格。其中，不含税金额为人民币金额（大写）**玖拾贰万贰仟陆佰捌拾陆元柒角玖分**（人民币小写：¥922686.79 元），增值税率为【6】%，税款为人民币金额（大写）**伍万伍仟叁佰陆拾壹元贰角壹分**（人民币小写：¥55361.21 元）。固定综合单价包含但不限于办公室用品及耗材费用、餐饮费、降温和取暖、检查设备、仪器费用，以及去其他项目考察、学习的差旅费用税费等一切费用。

六、期限

监理期限：监理期限为 36 个月，到期后免费服务期六个月，若超过六个月延期费用依照专项条款，具体进场时间按甲方书面通知为准。

七、保修期

1、本工程监理保修范围和内容：乙方在监理保修期间内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程监理保修责任。

2、监理保修期：双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的监理保修期为贰年。

3、质量保修责任：保修期内承包人的工程如出现质量问题，乙方应当在接到甲方通知之日起 2 天内派相关专业的监理人员进行监理（发生紧急抢修事故的，乙方在接到事故通知后，应当立即到场，并第一时间通知施工单位维修人员到达事故抢修现场），否则，甲方可以委托他人或自行监理，所花费用在本合同价款中扣除，不足部分甲方向乙方追偿。

4、期间配合甲方完善售后维修服务，并对质量问题进行书面签字、盖章进行确认。

八、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、监理人向委托人承诺，按照本合同约定达到派遣人员数量及与合同内所列名单相符，如若调整必须经建设单位同意。

3、建设单位仅提供办公场所及桌椅。

4、其他辅助类办公工具及餐饮由监理单位自行解决（如电脑、打印机、打印纸张等书写工具）。

5、建设单位按本合同约定支付监理费用。

九、发票开具要求及责任

1、对发票不合规的约定：

1.1、乙方提供的发票为增值税专用发票的，因乙方迟延送达、开具错误等原因导致其提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证，造成甲方不能抵扣的，甲方有权拒绝接收。

1.2、乙方开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的，乙方应自行承担相应法律责任，并应向甲方支付合同总价 20%的违约金，乙方提供履约保证金的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，以上违约金或履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应予赔偿；乙方重新开具的发票仍与合同约定不符的，乙方除按本项前述约定承担责任外，甲方拒绝接收；乙方无法开具发票的，乙方除按本项前述约定承担责任外，乙方应退还甲方已付款项，赔偿由此给甲方造成的全部损失，甲方有权终止合同。

1.3、合同在执行过程中，因国家税收政策调整，若增值税税率提高，在新增值税税率生效后发生的应税行为，乙方应对不含税金额进行相应下调，本合同含税总金额保持不变；若增值税税率降低，在新增值税税率生效后发生的应税行为，双方同意保持原合同不含税金额不变，并根据减少的增值税额相应降低合同含税总金额。若非因国家税收政策变动，乙方未按合同约定开具增值税专用发票或实际开具的增值税专用发票税率低于合同中约定税率的，乙方除应向甲方支付无法抵扣部分的税款金额外，乙方还应向甲方支付合同总价 20%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予赔偿，甲方有权终止合同。

2、其它税务风险的合同约定：

2.1、如果甲方丢失增值税专用发票联和抵扣联，乙方应向甲方提供专用发票记账联复印件，并加盖乙方发票专用章。

2.2、如果获得开具的汇总专用发票，则乙方应提供其防伪税控系统开具的《销售货物或者提供应税劳务清单》，并加盖发票专用章。

十、送达条款

甲乙双方明确送达信息如下：

甲方确认的送达信息为：

送达地址：河南省洛阳市洛龙区关林路 8 号浩德控股集团办公楼一楼招采部

联系人及联系方式：招采合约部 0379-60198086 15037954375

乙方确认的送达信息为：

送达地址：洛阳市洛龙区开元大道 56 号

联系人及联系方式：郭文强、15937987955

双方在此共同确认，上述送达信息将作为双方在合同项下邮寄往来通知、函件等任何文件资料的唯一有效送达地址及联系信息。任何一方变更送达信息，应当提前十日书面通知对方，否则视为未变更。任何一方按照上述送达信息向对方邮寄任何文件资料，自邮件发出后的第三日视为已经有效送达对方并产生相应的法律后果，不论该邮件是否已经由对方实际签收。

甲方：(盖章) 河南浩德新澜置业有限公司

开户行：中原银行洛阳万豪中心支行

账号：410311010110000101

纳税人类别：一般纳税人

纳税人识别号：91410300MA9LXU59XK

日期：2022 年 10 月

乙方：(盖章) 洛阳市规划建筑设计研究院有限公司

开户行：41001501110050201587 建行洛阳分行

账号：41001501110050201587

纳税人类别：一般纳税人

纳税人识别号：91410300706563606C

日期：2022 年 10 月

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、成本进行控制，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；
- (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) 在《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程监理规范》（GB50319—2013）等相关条文规定的范围内开展工作。

(2) 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；

(3) 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；

(4) 参加由委托人主持的第一次工地会议；每周召开监理例会，并根据工程需要主持或参加专题会议，会议内容形成会议纪要并于当天下发参会的各单位。

(5) 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；

(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及现场文明施工存在问题的，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) 组织工程预验收，签署预验收整改意见；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；

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

(23) 工程在浇筑混凝土过程中，设置专业监理人员旁站，并形成旁站记录，浇筑过程中如发现施工承包人往混凝土里加水等情况应采取措施制止并报委托人。

(24) 工程在浇筑混凝土过程中，专业旁站监理人员应抽查混凝土的塌落度，标号等情况，对不符合质量要求的混凝土或其他用于工程的材料，必须要求施工承包人在规定时间内退场并报委托人。

(25) 根据工程每天的施工情况，记录好监理施工日志。

(26) 审查并批复承包人上报的资料（含甲分包项资料），不定期检查施工承包人分部分项工程资料同步情况（含甲分包项资料），如资料提供不及时、资料滞后、资料缺失等及时督促整改完善。

(27) 核查施工承包人特种作业人员持证上岗情况，核查承包人现场垂直起重机械出场合格证、检测报告、维修记录等情况，督促施工承包人及时整改完善。

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，监理人员应持证上岗，并具备完整、熟练的监理施工经验。

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。
- (7) 收受相关单位礼金、现金等价物。

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

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 监理单位应积极配合委托人协调工程建设过程中的相关外部关系。

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 监理人未按合同约定指派有资质的监理机构及监理人员，如需更换监理人员，需经委托人相关领导审批同意并面试合格后方可更换，否则经查属实，监理人应当立即整改，并向委托人支付 20000 元/次处罚，且委托人有权解除合同。

4.1.2 委托人对指派监理人员实施出勤管理制度，未经委托人允许，监理人员每缺勤一次，给予监理人 2000 元/次处罚，监理人缺勤三次以上，委托人有权解除合同。

4.1.3 发现监理人员现场职责履行松懈，职责不到位，经查属实给予监理人 2000 元/次处罚。

4.1.4 对于监理人员在现场管理时对施工单位的罚款金额，不论金额大小，第一时间上缴给委托人财务部，由财务部统一管理。经查属实若未上缴财务部，给予监理人 2000 元/次处罚。

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。

4.3 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。

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。

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 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。

6.3.5 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

外出考察费用已计入监理合同造价中，不再单独计费。

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

1.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/____。

1.2 约定本合同文件的解释顺序为：同通用条件 1.2.2。

2. 合同承包方式

2.1 本合同为固定单价合同，监理服务费为固定单价 8.2 元/m²。

2.2 结算方式：

结算金额=固定单价*施工许可证上建筑面积-应扣费用

乙方报送结算书应诚实准确，若最终审减额（报送金额-结算金额）超过结算金额的 5%，则需要乙方向甲方支付超出 5%部分的金额 3%作为违约金，且违约金在结算金额中一次性扣除。

3. 监理人义务

3.1 监理的范围和内容包括：

3.1.1 本工程施工图设计阶段中的跟踪设计服务工作。

3.1.2 本工程项目施工阶段中的建筑安装工程设计文件所含内容，包括土建、水电、暖通、消防、燃气、智能化、弱电系统、含装配式建筑及批量装修、室外配套及景观工程等全部施工监理工作，以及有关技术规范的要求。

3.1.3 与本工程相关的室外附属配套设施工程项目施工阶段中的整个场地内的园林绿化、道路、地下管网等所有配套设施的全部施工监理工作，以及有关技术规范的要求。

3.2 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》，收到设计文件 7 日后，一份（纸质版）；

(2) 《监理月报》，每月 25 日前，一份（纸质版）；

(3) 《质量评估报告》，工程预验收合格后 7 日内，两份（纸质版）；

(4) 《监理工作总结》，工程验收合格后 7 日内，一份（纸质版）；

(5) 《监理周例会纪要》，每周五下班前，一份（纸质版）。

3.3 按合同约定派出监理工作需要的监理机构及监理人员，向甲方报送委派的总监理工程师及其监理，完成监理合同中约定的监理工程范围内的监理业务。总监应符合相关国家规定资质要求，并常驻现场每周不少于 3 天，设置总监代表一名。总监需为注册在投标单位的

国家注册监理工程师。总监要求在项目建设过程中在现场全程履约，监理工程师不允许有兼职。

名称	按工程进度投入监理人员情况		
	土方开挖、基坑支护施工阶段（进场至垫层开始浇筑）	基础、主体及装饰装修施工阶段（垫层开始浇筑至具备竣工验收条件）	竣工验收阶段（竣工验收开始至联合竣工验收结束）
总监理工程师	1	1	1
安装专业监理工程师 人防监理	0	1	1
土建监理工程师 安全监理	1	1	1
土建专业监理工程师	1	2	1
土建监理工程师 景观监理	0	展示区及大区景观 1	0

在履行合同义务期间，总监理工程师，按规定应向甲方报送监理规划，履行本监理合同，并按合同约定定期向甲方报告监理工作。

3.4 在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为甲方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。

3.5 应按工程建设标段划分情况分标段编写监理规划。

3.6 乙方使用甲方提供的设施和物品属甲方的财产。在监理工作完成或中止时之日起 10 日内，应将其设施和剩余的物品移交给甲方。

3.7 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，亦不得泄露设计人、承包人等提供的商业秘密。

3.8 驻地监理机构及其职员不得接受被监理工程项目施工承包人及供货商的任何报酬或者经济利益；不得在被监理单位宴请或食堂用餐，若违反，相应人员直接清退出场，并处以 5000 元/人/次。

3.9 驻地监理机构及其职员不得从事所监理工程的施工和建筑材料、构配件以及建筑机械、设备的经营活动。

3.10 不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

3.11 驻地总监理工程师、总监代表（土建专业）、安装监理人员必须按甲方公司的考勤制度开展工作，因事需请假的，必须报甲方项目经理同意，未执行考勤制度，总监及总代每人每天向甲方支付违约金 1000 元；其余人员每人每天向甲方支付违约金 500 元。每月考勤表需报送委托人签字确认，作为结算参考依据。

3.12 免费对甲方进行设计咨询。

4. 委托人义务

4.1 向乙方提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

4.2 在约定的时间内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜作出书面决定。

4.3 授予乙方的监理权利，以及乙方主要成员的职能分工、监理权限及书面通知已选定的承包工程的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

4.4 提供与本工程合作的原材料、构配件、设备等生产厂家名录，以及有关的协作单位、配合单位的名录。

4.5 甲方仅提供基本的办公场所。交通、通讯、食宿等均由乙方自理。

4.6 委托人代表为：王震 13393702163。

5. 违约责任

5.1 监理人的违约责任

监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金 = (直接经济损失金 ÷ 监理范围内的工程造价) × 正常工作酬金

5.2 乙方总监或总代应常驻现场：每周不少于 3 天，否则乙方构成违约，并每次向甲方支付 1000 元违约金。其余监理人员缺岗，乙方应立即补充到位，如接甲方通知后 7 日内未补充到岗，每人次扣除监理费 1 万元。

5.3 合同约定应由乙方完成的工作内容(包括但不限于:承包范围内图纸会审纪要、设计变更、现场签证等),如乙方拒绝服务或不能按合同要求的工期或质量标准完成服务,经甲方催告后仍不采取措施或采取的措施仍不符合合同约定的,甲方可安排第三方服务,并按照另行委托造价的 1.3 倍(另行发包价格)从乙方下一次的付款节点中扣除,且影响工期的责任由乙方负责。

6. 支付酬金

6.1. 本工程监理费不采用预付款的方式。

6.2. 完成±0.000 以下主体工程、地下车库完成主体工程,经甲方及相关部门验收合格后,甲方支付给乙方合同价款的 10%。

6.3. 完成主体工程且主楼封顶,经甲方及相关部门验收合格后,甲方支付给乙方合同价款的 30%。

6.4. 完成全部外墙及内粉装饰工程,经甲方及相关部门验收合格后,甲方支付给乙方合同价款的 20%。

6.5. 完成室外附属配套设施的工程,全部完工经甲方及相关部门验收合格后,甲方支付给乙方合同价款的 10%。

6.6. 完成工程竣工备案资料、附属配套设施的相关资料移交给甲方,甲方付至给乙方该部分结算总价款的 95%。

6.7. 剩余 5%的总价款,待全部竣工结算完成十二个月后七日内,甲方无息支付给乙方。

6.8. 每次付款时,乙方应向甲方提供足额正规的增值税专用发票,否则,甲方有权拒付相应款项。

6.9 设计变更与现场签证必须进行一单一算、一月一清。为了保证甲方成本管理部、项目工程部及乙方三方资料的完整性和一致性,每月 5 日之前,应按“一月一清”的原则,对上月所有甲方发出的设计变更单和收到的工程签证单进行核对和清理,并签字确认。对于乙方在结算时提出的、月结月清中未登记的设计变更和现场签证,甲方有权不接收、不计算、不结算和不支付费用。

6.10 甲方有权根据附件三的相关约定对乙方进行考核,并根据考核结果扣除相应款项。

备注:若甲方分批分期开发建设,按相对应的楼栋建筑面积支付监理费。

7. 服务期延误

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：

附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）。

附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

8. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

8.1 生效

本合同生效条件：本合同自双方盖合同章和法人章后生效。

8.2 变更

8.2.1 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：

附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

8.2.2 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

8.2.3 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。

9. 争议解决

发生争议双方应友好协商解决，协商不成的，双方同意由合同签订地（洛阳市洛龙区开元大道1号开元壹号营销中心）人民法院管辖。

10. 其他

1、本合同未尽事宜，可由双方协商解决并签署书面补充协议，补充协议与本合同享有同等法律效力。

2、合同附件为本合同不可分割的组成部分，本合同连同附件一式捌份，甲方伍份，乙方叁份，具有同等法律效力。

11. 合同附件

附件一 工程监理进场人员名单表

附件二 廉政合作协议

附件三：监理工作考核细则

附件一

工程监理进场人员名单表

序号	职务	姓名	证件号	进场阶段
1	总监	郭文强	41007832	全阶段
2	土建监理	朱晓东	XS20-A3197	全阶段
3	土建监理、安全 监理	张静波	2021AQJL175	全阶段
4	安装监理工程师、人防监理	毛红炜	国人防建监资字第 121693 号	基础、主体及装饰装修 施工阶段、竣工验收 阶段
5	土建监理	赵学仁	19105224	基础、主体及装饰装修 施工阶段
6	土建监理、景观 监理	王宾宾	21106848	基础、主体及装饰装修 施工阶段

附件二

廉政合作协议

甲方：河南浩德新澜置业有限公司

乙方：洛阳市规划建筑设计研究院有限公司

为加强工程项目建设期间的廉政管理，确保项目高效优质按期竣工，甲、乙双方经协商签定本协议并做为双方共同遵守的廉政行为准则。

一. 甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定。
2. 甲方有责任对本单位项目管理人员进行廉政教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关廉政管理的规定，不得接受乙方的宴请，不得接受任何形式的实物、现金或礼券。
4. 甲方在项目建设期间发现甲方人员任何形式的索贿受贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报乙方单位领导。
5. 甲方人员如违反廉政管理制度及本协议规定，甲方应视情节轻重、影响大小给予处罚。
6. 对于乙方举报甲方人员违反廉政规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理。

二. 乙方责任

1. 乙方应保证乙方有关人员了解甲方有关廉政管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。
2. 乙方不得宴请甲方人员，不得以任何形式赠送实物、现金或礼券。
3. 乙方在项目建设期间发现乙方人员任何向甲方人员行贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报甲方单位领导。
4. 乙方有责任接受甲方对乙方在项目建设期间廉政管理执行情况的监督。

5. 乙方单位人员有义务就甲方人员任何形式的索贿或受贿行为及时向甲方单位领导举报；如乙方向甲方人员行贿，或甲方人员向乙方索贿，乙方满足其要求且未向甲方举报的，一经查实，除追回由此给甲方造成的损失外，甲方可要求乙方支付 5-100 万元的违约金。

6. 如因乙方或其人员在项目建设期间贿赂甲方人员，被检查机关立案查处的，甲方有权中止合同履行或解除合同，由此给甲方造成的损失，均由乙方负责赔偿。

三、为维护甲乙双方的合法利益，营造良好的商务环境，甲方建立多种举报渠道(如下)。

甲方内控督查督办人员将恪守职业道德，严格履行保密义务！

(1) 微信小程序举报（扫描右侧二维码进入程序，举报信息直达董事长）；

(2) 邮箱：hddefkb@Foxmail.com

(3) 电话：集团首席风控官：13903793259

(4) 电话：集团审计总监：18137710188

(5) 电话：地产风控总监：18638357973



直接和风控部人员约定场所当面举报。

四、甲乙双方发现对方工作人员有下列行为之一的，可通过第三条约定的渠道进行举报：

1. 推诿扯皮、有责不负、处事消极、渎职失职、弄虚作假等行为。
2. 以权谋私、滥用职权、处事不公、隐瞒事故、违章指挥造成公司严重事故隐患的行为。
3. 贪污、受贿、盗窃、欺上瞒下等违法乱纪行为。
4. 出卖、泄露公司商业机密等危害公司行为。
5. 重大经济活动未按公司制度、流程执行的违规违纪行为。
6. 利用职权，任人唯亲，拉帮结派，搞小利益团体或对同事正当行使权利进行打击报复的行为。
7. 故意涂改公司文件或以公司名义谋私利，损害公司荣誉和利益的行为。
8. 私自侵占、挪用公司财物，损坏公司重要设备或资产的行为。
9. 破坏团队和谐，故意挑拨员工之间关系，对同事恶意侮辱、陷害、制造事端的行为。

10. 妄议集团经营、管理、决策部署、会议决议，对正当行使职权的执法部门、员工进行设置障碍、诋毁、恶意侮辱的行为。

11. 其它违反法律或者招标人公司相关制度的行为。

(以下无正文)

甲方：河南浩德新澜置业有限公司 乙方：洛阳市规划建筑设计研究院有限公司

签署日期：2022年10月20日 签署日期：2022年10月20日

附件三：监理工作考核细则

监理工作考核细则

由工程部对监理部日常工作按照附表：《乙方工作质量考核表》的内容进行考核，每月考核一次，每个付款节点为一个考核周期，考核周期内，每个月的得分进行加权平均即为本周期的考核得分，作为监理费考核部分的付款依据，具体付款比例按下表执行：

本周期考核得分	本周期考核付款额度	备注
90~100	100%	具体考核见附表：《乙方工作质量考核表》
80~89	85%	
70~79	70%	
70分以下（不含70分）	0	

监理费付款节点实付金额=每付款节点应付金额×本周期考核付款额度，考核扣款作为违约金不再支付。

附表：乙方工作质量考核表

工程名称： 乙方： 考核人员： 考核得分： 考核日期：

分项考核内容	子分项考核内容	满分	子项扣分标准	扣分	得分
监理工作	施工组织设	5	未督促（要求）施工单位在规定时间内或工序开始前进行施工组		

程序执行 质量 (100分)	计、专项方		织设计、专项方案、图纸会审、技术交底等（每项扣2分）		
	案、技术交 底审批		未在7个工作日内审批施工单位提交的《施工组织设计》或未在3个工作日内审核专项方案、技术交底、图纸会审等（每延误一日扣0.5分）		
原材料质量 控制	5		监理见证取样弄虚作假、流于形式（每批次扣5分）		
			工程使用的材料与报验材料或与业主要求不符，监理未发现（每批次扣5分）		
			施工单位在施工过程中擅自变更材料，弄虚作假而监理未发现（每批次扣5分）		
工程质量控 制与质量验 收	45		未在2个工作日内批复施工单位提交的分项工程开工申请单、工程报验申请表（每延误一日扣2分）		
			未及时发现图纸或技术变更中错、漏、碰、缺问题，造成工程质量返工或工期延误的（每次扣5分）		
			施工单位未按图纸、变更或相关规范、规定和样板施工的，监理未及时发现造成工程质量返工或工期延误的（每次扣5分）		
			结构造型错误、构件漏缺（一票否决）、结构断面与设计不符（一票否决）		
			钢筋规格、数量、型号与设计或设计变更不符（一票否决）		
			验收中监理未对所验收部位进行实测实量（扣5分）；监理验收合格后建设单位抽查该部位合格率小于规范合格要求的（每个点扣2分）；施工单位未进行验收就进行隐蔽施工，监理单位未发现或发现未采取有效制止措施的（每次扣5分）		
			督促工程整改类的“监理通知”中未注明“监理通知回复”期限（每单扣3分）；未按“监理通知”整改或整改后未回复“监		

			理通知”，监理单位采取妥协的（每项扣 5 分）		
			已验收工程资料不齐全、不真实（扣 5 分）		
			施工单位试验、检测频率不足，而未进行有效纠偏的（每项扣 2 分）		
			无监理旁站方案或旁站方案不详细、无可行性（扣 2 分）；未按照业主审核通过的旁站方案实施旁站或无旁站记录、旁站记录不真实或不能有效监控质量安全的（每发现一次，扣 5 分）		
			工程质量（含工序）检查不认真、流于形式（每次扣 5 分）		
			已验收工程经业主、质检站或设计单位检查，主控项目仍有遗漏质量问题（每处扣 3 分）		
			无验收和试验检查台帐（扣 5 分）；台帐记录不齐全（每缺少一次扣 1 分）		
	安全文明施 工管理	20	工程吊装设备（含重大施工机械）无安拆方案，或未对方案进行审核即实施（扣 5 分）；未经验收，或验收合格后未发现与方案不符（扣 5 分）		
			脚手架、卸料平台无搭拆方案，或未对方案进行审核即实施（扣 5 分）；未经验收，或验收合格后未发现与方案不符（扣 5 分）		
			工程吊装设备（含重大施工机械）、脚手架、卸料平台未经验收即投入使用而未制止（扣 5 分）；未有效制止（扣 2 分）		
			隐瞒质量、安全事故或发现质量安全事故未按程序处理（扣 5 分）		
			未及时发现质量、安全隐患导致事故的发生（一票否决）		
			未对现场质量安全隐患及时签发整改指令（每次扣 3 分）		
			发生质量安全事故（每次扣 10 分）		

			监理未按规定履行职责，发生重大安全事故、死亡事故、群体伤害事故（一票否决）			
			监理未按规定履行职责，现场发生重大安全事故、现场无安全预警措施（一票否决）			
	工程测量质量控制	20		未将控制点基础资料在合同程序规定的期限内提供给施工单位或提供有误（扣5分）		
				未对施工单位提交的复测资料进行审核、批复（扣3分）		
				施工单位施工放样有误，而监理在验收时未发现（扣5分）		
				当期施工内容未全部进行实测实量或实测实量数据经建设单位复核时误差超过8%（一票否决）；若维修后建设单位复核时有负误差（一票否决）		
	延期和索赔管理工作程序	5		工程延期或费用索赔发生时，监理不能全面、及时地提供工程情况记录（每次扣3分）		
				工程延期或费用索赔初审或审批依据错误（每次扣2分）		
				工程签证不能客观准确划分清楚责任单位，给后续流程提供工作依据的（每次扣3分）		
				未在3个工作日内审批工程签证的（扣2分）		
监理机构工作质量 (25分，得分不计入总分，执行扣)	工地会议制度	2	未按规定频率召开工地例会（每次扣1分），未及时组织专题会议（每次扣1分）			
			会议纪律涣散（扣1分），会议议题针对性不强（扣1分）纪要整理不及时下发（扣1分）、内容不真实完整（扣1分）			
	专项检查制度	5	每月不少于2次专项检查，未按规定频率组织专项检查（每次扣1分）			
			检查纪律涣散（扣1分），检查针对性不强（扣1分），检查			

分)			记录整理不及时下发 (扣 1 分)、内容不真实完整 (扣 1 分)		
	监理文件编制	2	未规定的期限内提交监理规划、实施细则、旁站方案、监理业务手册、监理服务保修计划等监理文件 (每延误 1 天扣 0.5 分), 监理情况变化时, 未及时调整、修改 (每项扣 1 分)		
			2 监理规划、实施细则、旁站方案、监理业务手册、监理服务保修计划, 内容有错误 (每处扣 0.5 分), 不全面 (扣 1 分), 手续不全 (扣 2 分), 未履行监理规划、实施细则、旁站方案、监理业务手册、监理服务保修计划 (扣 2 分)		
	文件和资料管理	10	未设专人负责文件和资料管理 (扣 2 分)		
			10 监理资料不齐全或弄虚作假 (扣 2 分), 监理资料收集整理不及时、未分类归档 (一票否决), 未建立文件和资料管理的收发登记制度 (扣 1 分), 文件或资料的收发不及时, 签字手续不全, 收发文台帐不清晰 (扣 1 分)		
	监理人员管理	2	未按照合同约定配置人员, 每缺少一人 (扣 2 分)		
			2 监理人员未进行上岗培训, 没有上岗证 (每人次扣 1 分)		
			2 监理月报、监理工作总结内容空泛, 对质量、进度、费用等内容的描述明显不准确 (每项扣 1 分)		
			2 对监理日志进行定期检查, 未签署意见和无整改措施的 (每次扣 1 分)		
综合管理 (否定项)	职业道德廉政建设		监理人员与承包商发生监理制度不允许的经济利益关系 (一票否决)		
			接受承包商礼金、“红包”、礼物; 接受承包商提供的非工作便利 (一票否决)		