

# 建设工程委托监理合同

建设单位：西安市高陵区住房和城乡建设局

工程名称：西安市高陵区 2024 年老旧小区  
改造项目监理（一标段）

合同编号：\_\_\_\_\_

中华人民共和国建设部制定

国家工商行政管理局

二〇二四年十月

# 建设工程委托监理合同

建设单位：西安市高陵区住房和城乡建设局

工程名称：西安市高陵区 2024 年老旧小区  
改造项目监理（一标段）

合同编号：\_\_\_\_\_

中华人民共和国建设部制定

国家工商行政管理局

二〇二四年 十月

# 目 录

第一部分 协议书	
一、工程概况.....	4
二、词语限定.....	4
三、组成本合同的文件.....	4
四、签约酬金.....	4
五、期限.....	4
六、双方承诺.....	5
七、合同订立.....	5
第二部分 通用条件	
1、定义与解释.....	6
2、监理人义务.....	7
3、委托人义务.....	10
4、违约责任.....	10
5、支付.....	11
6、合同生效、变更、暂停、解除与终止.....	11
7、争议的解决.....	13
8、其他.....	13
第三部分 专用条件	
1、定义与解释.....	15
2、监理单位的义务.....	15
3、发包人义务.....	15
4、责任和保障.....	18

5、监理合同生效、终止、变更、暂停与解除.....	19
6、监理服务的费用与支付.....	20
7、奖励.....	20
8、争端的解决.....	20
9、质量监理抽检.....	20
10、缺陷责任期的监理.....	20
11、监理服务的依据.....	20
附加条款.....	21
中标通知书复印件.....	23
本工程拟派监理人员汇总表.....	27
附 公司及人员相关证件.....	28

# 第一部分 协议书

委托人(全称): 西安市高陵区住房和城乡建设局

监理人(全称): 中怡恒玖国际咨询有限公司

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: 西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目监理(一标段)

2. 工程地点: 西安市高陵区区域内怡阳小区共 1 个小区

3. 工程规模: 西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目监理一标段, 招标范围为西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目包含高陵区区域内怡阳小区共 1 个小区。建设内容包括: 场地工程、给排水工程、供配电工程、燃气热力工程、楼体工程、其他工程共六部分配套设施改造。建筑面积 19950 m<sup>2</sup>。本项目监理及缺陷责任期内的全过程监理服务。

## 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. 补充协议;

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、签约酬金

签约酬金(大写): 叁拾捌万伍仟捌佰贰拾柒元陆角捌分 (¥ 385827.68 元)

## 五、期限

监理期限: 240 日历天(与施工工期同步)

2024 年 10 月 18 日 至 2025 年 6 月 14 日

六、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，提供工程有关资料，并按本合同约定支付酬金。

七、合同订立

1. 订立时间：2024年10月15日。
2. 本合同一式10份，具有同等法律效力，每方各执5份。

委托人：西安市高陵区住房和城乡建设局 (盖章)  
住所：高陵区文卫路132号  
合同专用章  
71012003309

监理人：中怡恒玖国际咨询有限公司  
住所：陕西省西安市未央区大明宫万达1号甲写11008室

邮政编码：\_\_\_\_\_

邮政编码：710000

法定代表人或其授权的代理人：(签字) \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权的代理人：(签字) 李娜

开户银行：于康 \_\_\_\_\_  
71012003309

开户银行：中国银行股份有限公司西安东大街支行

账号：\_\_\_\_\_

账号：102483097804

电话：\_\_\_\_\_

电话：029-86614661

传真：\_\_\_\_\_

传真：029-86614661

电子邮箱：\_\_\_\_\_

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由附录 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。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 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。

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

项目名称：西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目监理一标段

业主名称：西安市高陵区住房和城乡建设局

工程概况：西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目监理一标段，招标范围为西安市高陵区 2024 年老旧小区改造项目包含高陵区区域内怡阳小区共 1 个小区。建设内容包括：场地工程、给排水工程、供配电工程、燃气热力工程、楼体工程、其他工程共六部分配套设施改造。建筑面积 19950 m<sup>2</sup>。

#### 2、监理服务机构设置

1) 总监理工程师 姓名：田苗苗，身份证号码：610502199201047222，注册号：61012276

2) 总监理工程师：监理单位向本工程项目派出的总监理工程师和其他主要负责人必须经委托人批准。总监理工程师必须保证将其全部时间用于本工程监理服务；

3) 总监理工程师代表：总监理工程师代表应根据本工程项目施工阶段对各专业监理的不同需要配备足够的监理人员，并保证现场施工期间有足够的监理人员在场监督工程施工。监理单位根据本工程项目进度要求安排的人员计划表见附表一，监理人数的增减必须经过委托人的书面批准；

4) 监理人员的现场工作时间：派驻本工程项目的监理人员（相关证件附表二）在本工程服务期间应保证不少于工作期内法定工作时间从事本工程现场监理工作，现场监理工作时间不足的，委托人有权扣除相应监理费；

#### 3、监理服务的内容：

1) 设计交底，总监理工程师应组织监理人员熟悉设计文件，并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；

2) 组织项目监理人员参加由委托人组织的设计技术交底会，总监理工程师对设计交底会议纪要进行签认。将审核确认的设计图纸连同交底纪要下发承包人；

3) 审查承包人编制的施工组织设计、施工方案及施工进度计划（包括总进度计划和分段计划），经总监理工程师审核签认后报建设单位批准，并监督检查承包人的实施；

4) 收到相关文件后开始编制监理规划，经监理人技术总负责人审核批准后召开第一次工地会议前报送委托人。制定监理规划中监理工作程序应体现事前控制和主动控制的要求，结合项目特点，注重监理工作的结果，并应明确工作内容、行为主体、考核标准及工作时限。工程开始后，监理人每天填写监理日志，注明当天发生的各种情况以及相应的解决方



案和最终效果；

5) 审核承包人编制的单项工程施工计划网络图和建设项目进度计划横道图，经建设单位审核同意后报委托人一份备案；

6) 对中型及以上或专业性较强的工程项目（或根据委托人要求），监理单位应责成监理工程师编制项目监理实施细则，实施细则应在相应工程施工开始前编制完成并经总监理工程师批准，报委托人一份备案；

7) 工程项目开工前，总监理工程师应审查承包单位项目管理机构的质量体系、技术管理体系和质量保证体系，在确能保证工程项目施工质量时予以确认；专业监理工程师应要求承包单位报送重点部位、关键工序的施工工艺和确保工程质量的措施，审核同意后予以确认；

8) 督促各施工单位每月 15 日前提交月材料（设备）供应计划，经专业监理工程师审核签认后报建设单位材料主管；参与办理甲供材料（设备）调拨（偷投用）手续；

9) 督促、检查承包人严格执行合同和严格按照国家有关技术规范、标准、规程以及设计图纸、文件的要求进行施工；对施工进行巡查和检查；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，专业监理工程师应安排监理员旁站；进行隐蔽工程验收签认，对未经验收或验收不合格的工序，拒绝签认，严格控制工程质量；

10) 审核用于工程的材料、构配件和设备的出厂合格证及试验检验报告等质量证明，有权责成承包人在指定试验单位对材料进行再检验，并对进场的实物按照有关工程质量管理文件约定的比例采用平行检验或见证取样的方式抽检。对未经监理人员验收或者验收不合格的工程材料、构配件和设备，监理人员应拒绝签认，并应签发监理工程师通知单，书面通知承包单位（或建设单位），限期将不合格的工程材料，构配件及设备撤出现场。严禁不合格的材料、构配件和设备用于工程；

11) 对各实施单位的工程进度负责。专业监理工程师应及时建立月完成工程量和工程统计表，对实际完成量和计划完成量进行比较、分析，制定调整措施，并在监理月报中向委托人和建设单位报告；同时，监理月报中反映上月所采取进度控制措施的执行情况，提出全面预防由建设单位原因导致工程延期及相关费用索赔的建议；

12) 在施工过程中，总监理工程师应定期主持召开工地例会，协调解决工程现场的各种问题，（包括各施工单位之间的工作衔接或交叉施工问题），会议纪要由项目监理单位负责起草，并须与会各方代表会签；

13) 督促和检查各施工单位安全施工和文明工地施工管理情况；

14) 根据承包人报送的分部、分项和单位工程检验、验收申请报告，负责组织检查验收，符合要求后予以签认；

15) 监理单位应定期检查承包单位的直接影响工程质量和安全生产的计量设备的技术情况；检查承包单位报送的测量放线控制成果及保护措施；当承包单位采用新材料、新工艺、新技术、新设备时，专业监理工程师应按要求承包单位报送相应的施工工艺措施和证明裁量，组织专题论证，经审核后予以签认；

16) 对重大的设计修改和技术洽商，除提出监理意见外应征求委托人的意见，在可行的情况下，由原设计单位进行修改；对不影响结构安全和实用功能的一般设计变更、零星工程签证，监理人负责及时提出正确的意见，报委托人同意后审核签发；

17) 在投资控制方面，监理人负责根据建安工程合同和施工图纸严格进行投资控制。承包单位统计经专业监理工程师质量验收合格的当月工程量，按施工合同的约定及时填报月进度报表和工程支付申请表；专业监理工程师进行现场复核计量，造价工程师按照工程量复核结果和施工合同及时审核工程进度月报表，并根据审核的月进度报表结合各施工单位的工程进度和施工质量，编制月工程进度款支付计划表，报总监理工程师审定后及时报建设单位支付；工程竣工结算由承包人编制完成后报送监理人，由专业监理工程师审核（主要审核工程结算有无出现甩项子目，审核结算中材料设备被的规格型号是否与实际相符，是否按图纸施工，审核经济签证、设计变更和会议纪要的完整正确性等）后报总监理工程师签认；

18) 总监理工程师应从造价、项目的功能要求、质量和工期等方面审查工程变更的方案。凡涉及增加和减少工程投资（或工期）的设计变更、经济签证、监理人应及时提出具体意见，报委托人同意，经签认后生效；

19) 主持、审理工程出现的质量事故，审核承包人提出的处理方案并督促其实施。监理人员发现施工存在重大质量隐患，可能造成质量事故或已经造成质量事故，应通过总监理工程师及时下达工程暂停令，要求工程承包人停工整改。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人报送质量事故调查报告和经设计单位等相关单位认可的方案，项目监理机构应对质量事故的处理过程和处理结果进行跟踪检查和验收。整改完毕并经监理人员复查复核预定要求后，总监理工程师应及时签署工程复工报审表。停工和复工都必须事先报告委托人；

20) 根据承包人提出的整体工程竣工验收申请报告负责组织初验，签署由承包人提出的竣工验收报告，参与建设单位组织的最终验收。督促、检查承包人及时完成各阶段工程技术资料及全套竣工图等，经审核无误后报送建设单位归档。

监理工程完成后，监理人应整理两套完整的监理资料交委托人归档；

21) 监理应按季向委托人提供相关的成本投资分析报告，提交成本管理报告，以便分析差异，及时进行成本动态控制；

- 22) 发布开（复）工令，批准单项工程开工报告；
- 24) 审核承包人项目经理的资质，以及其他派驻到现场的主要技术、管理人员的资质；
- 25) 验收承包人的工地试验室，审核其人员资质；
- 26) 监理监理的试验、检测工作体系，按照约定的频率独立开展监理的试验、检测工作；
- 27) 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；
- 28) 签发中间交工证书；
- 29) 监理方就该工程召开相关会议，须事先告知委托方；签署涉及投资费用的相关文件资料，须经委托方签认后方可生效；
- 30) 监理方应主持或组织现场周会，积极协调工程中各方关系，确保工程进度。编写并向委托方及时报送月监理报告。
- 31) 根据本工程的特殊性及其紧迫性的特点，监理人应保证施工期间内均有监理方人员在现场工作；
- 32) 监理人在工程质量和计量验收中应严格按照施工图纸要求执行，如有不符之处，及时告知委托方处理；
- 33) 监理人应为驻现场的监理提供必要的劳动保护用品，合理安排工作班次，加强安全教育，保证监理人员的工作效率和身体安全，为派驻现场的监理人员的安全及健康负全责；
- 34) 为进一步加强监理人对监理人员的廉政管理。
- 35) 其他；
- 36) 发包人对监理人的授权

发包人对监理人的授权：总监办根据监理合同履行服务时，应按照监理合同对监理工程师的授权范围展开监理工作，享有相应的权利并承担相关的义务。

监理人的变更权限服务于高陵区政法二路建设项目管理办法。对于不增加工程量和费用的一般性变更，监理工程师可以根据实际情况予以工程变更。对于重大变更和有费用增减，必须经发包人报上级主管部门审批后实施。任何工程变更设计都必须有正式设计图纸，其设计必须予以申报、审查、批复执行。

#### 4. 责任和保障

##### 1) 监理人的违约及赔偿责任

2) 监理人的其他违约责任：监理人投标书中承诺的人员、车辆、试验设备等必须按时进场，监理人在投标书中填写的资料属合同文件的组成部分，应全面履行其所做出的承

诺, 否则属于监理人违约、监理人应按下列标准向发包人支付违约金

(1) 未经发包人批准, 监理人擅自更换总监理工程师, 监理人应按 10000 元/人.次  
的标准向发包人支付违约金; 更换各专业工程师, 监理人应按 5000 元/人.次的标准向  
发包人支付违约金。

(2) 总监理工程师及专业监理工程师无特殊情况, 每月坚守工地时间不得少于 25  
天。缺勤按 500/天.人标准向发包人支付违约金。总监理工程师需要离开工地时必须向  
发包人请假, 并以书面形式委托行使其职责权限的代理人; 其他监理工程师需要离开场地  
时, 必须向其负责人请假, 获批准后方可离开。

(3) 监理人要制定严格的工作制度, 监理人员不得以任何理由向施工单位介绍分包  
单位或材料、设备采购, 不得以监理职权向施工单位索赔任何合同约定义务以外的生活待  
遇和经济利益, 不得与施工合同任何一方串通, 损害另一方的利益。否则发包人将根据情  
节对监理人予以通报或终止合同, 若因监理人员不負責任放弃监督、失职渎职, 使得工程  
出现质量事故并造成一定的经济损失, 监理人应当及时与发包人进行沟通并采取补救措施,  
并按监理人的赔偿责任条款向发包人赔偿, 同时发包人将根据权限上报有关部门追究相应  
责任人的责任。

(4) 如果发包人或上级部门检查发现监理在履行其职责时, 存在伪造、补填资料、  
独立抽检频率不足等严重问题, 视监理人违约, 按人民币 3000 元/人.次向发包人支付违  
约赔偿金, 并追究其有关责任人的责任。

(5) 对执行发包人的工作指令不力、工作责任心不强、关键工序未能坚持全过程旁  
站、职业道德差而造成严重影响的监理人员, 发包人有权作出在其职权范围内的任何处理,  
监理人必须服从。同时, 监理人应向发包人支付 3000 元/次的违约金。

(6) 车辆、试验设备等不能按时、按约定的标准到位的每台最高罚款 10000 元。

因监理单位违约, 业主对监理单位违约金额的计算方法: 赔偿费用 = (直接损失费/  
施工合同总价) × 监理费总价 × 监理单位应承担责任的比列。

(7) 合同有效期内, 监理人终止或解除合同的, 应当向发包人退还相应的监理服务  
费, 并按合同总额的 30% 向发包人承担违约责任。

## 5. 监理合同的生效、终止、变更、暂停与解除

### 5.1 监理服务的时间和期限

进场时间: 业主通知

施工阶段监理服务结束时间: 施工工期结束。

交工验收与缺陷责任期阶段监理服务结束时间: 缺陷责任期 24 个月满。

退场期限: 交工验收与缺陷责任期阶段监理服务结束。

## 6. 监理服务费用支付

支付方式按工程形象进度支付。

工程量完成合同额 50%，支付监理合同额 35%；

工程量完成合同额 100%，支付监理合同额 45%；

工程竣工验收，资料移交、审计结束后，支付监理合同额 17%；

(4) 保修维护期满一次性支付剩余的 3% 的监理费用。

### 6.3.4 支付担保

6.3.4.1 业主不支付支付担保。

## 7. 奖励

监理单位提出的合理化建议缩短了工期、降低了工程造价或产生经济效益，业主对监理单位的额外奖励办法：酌情给予一定的精神或物质奖励；

履约考核的具体办法：业主随时对监理单位合同履行情况进行现场考核。

## 8. 争端的解决

本合同在履行过程中发生争议，先由双方当事人协商解决。协商不成，可以起诉至西安市高陵区人民法院。

## 9. 质量监理抽检

9.1 监理工程师应对从基准点引出的工程控制桩进行复测，对施工放线的重点桩位 100% 复测，其他桩位不低于 30% 的抽检。

9.2 监理工程师应按约定重点对施工过程中使用的水泥、钢材、沥青、石灰、粉煤灰、沙砾、碎石等主要材料及各种混合材料进行抽检，抽检频率不低于施工单位自检频率的 20%。

## 10. 缺陷责任期的监理

10.1. 在缺陷责任期内，“监理工程师应检查施工单位剩余工程的实施情况”主要是指监理工程师按照施工单位在交工验收时提交并经交工验收小组批准的剩余工程计划督促施工单位尽快完成未完工程和修复交工验收时指出的工程质量缺陷，对完成或修复的工程按合同约定的质量标准进行检查、监测、试验，合格的予以验收。

10.2 “巡视检查已完成工程”，主要是为了发现以前未发现的工程缺陷或交工验收后新发生的工程缺陷。调查、分析产生工程缺陷的原因和责任。确属非施工单位原因造成的工程缺陷，监理工程师应对施工单位修补、修复缺陷或重建的费用在与施工单位协商后予以确认，报建设单位批准、支付。

10.3 缺陷责任期由业主按合同条款及监理范围等相关约定进行制定。

## 11. 监理服务的依据

1. 监理合同；
2. 业主与第三方签订的正式合同、协议及附件；
3. 合同图纸及说明
4. 合同工程量清单及说明；
5. 合同指定使用的标准图纸、技术规范、工程质量检测评定标准、试验规程等；
6. 国家、交通部、陕西省交通厅颁布的监理法规等；
7. 其它。

### 附加协议条款

1. 监理服务费总价包干。

2. 如果总监理工程师在工程施工期间，要暂时离开工地现场 2 天以上，应书面报告并征得委托人及县投资监管办的同意。总监理工程师每次请、休假时间不得超过 3 天。总监理工程师随意离开工地，罚款 3000 元/天。总监理工程师不在工地现场期间，必须指定适合的总监代表履行其职责，并通知委托人。各专业监理工程师请、休假必须向总监理工程师汇报并报委托人代表备案，获批准后，方可离开，否则按违约处理。

3. 监理人不得随意更换总监理工程师，否则，委托人有权终止监理合同；如监理人所派驻总监理工程师或专业监理工程师确需更换，须经委托人同意。未经委托人的同意，监理人私自更换总监理工程师时，承担违约金 5 万元。监理人更换监理技术人员数量超过投标文件所报人员数量的 30% 后，委托人有权终止监理合同。

4. 监理人要制定出严格的工作制度及监理程序。监理人员不得以任何理由向承包人介绍分包单位或材料、设备供应商，不得以监理权向承包人索取任何合同规定以外的生活待遇和经济利益，不得与施工合同任何一方串通，损害另一方的利益，否则委托人将根据情节在一定范围内对监理人予以通报或终止合同。若因监理人员不负责任放弃监督、失职、渎职、使工程出现质量事故并造成一定经济损失，监理人应按照本条约定向委托人赔偿，同时委托人将根据权限上报有关部门追究相应责任人的责任。

5. 监理人应及时对投标时所报“监理大纲”细化，编制“监理规划”、“监理细则”以指导监理工作。

6. 监理人在监理过程中，应如期召集、主持各种技术会议和例会，并及时整理、打印、出具、发放纪要等资料。

7. 双方约定报告的种类、时间和份数，包括监理规划、监理月报及专用条款中约定的专项报告。

监理规划：合同签订后 7 日内，提交 2 份；

监理实施细则：实施施工组织审批后 5 日内，提交 2 份；

监理周报：施工周最后一个工作日，提交 2 份；

监理月报：施工月最后一个工作日，提交 2 份；

监理会议纪要：会议结束后第二个工作日，提交 2 份；

其余各项报告种类、时间和份数由双方于本合同签订后 7 日内议定。

8、监理人在监理过程中，应完成施工单位的进度报量审核工作和竣工结算的初审工作。

9、监理人应主动购买相关保险，在工程全过程中的人身、财物、设备发生意外事故时监理人承担全部责任，监理人承担责任后不得向发包人追偿。

10、委托人向监理人应提供的一般性技术资料均为 1 份/套；特殊技术资料视情况仅供查阅。与工程配套使用的法律、条例、规定、规范、标准、图集等监理单位无偿自备。

11、本工程质量管理目标为：达到国家现行施工验收规范“合格”标准，要求本监理人加强监理力度，采取有效措施，创建优质工程，或评比其他奖项，但不另行增加监理费用。

12、监理人在监理过程中，应及时制止（并组织改正）或预控、明示（并检查落实）有违国家规定的事件发生；若委托人接到有关处罚通知书，确属监理人监督管理不善的，委托人可对监理人做出责任追究并处罚。

13、因监理人责任造成委托人的形象、名誉损失时，委托人将提出处罚意见和决定，直至解除合同。

14、委托人有权根据工程需要指令监理人组织相关咨询论证会以及聘请相关专家等，发生的费用由监理人承担。

15、未经委托人许可，合同文件和内容及其余与本工程相关文件不得泄露给任何第三方。

16、监理人派往现场的总监理工程师、专业监理工程师和造价工程师应持本人执业资格证原件接受委托人代表的核验。

17、监理人员在工程施工阶段所需的办公、生活用品、设施、设备及交通工具由监理人自行解决。

18. 若监理人员失职、脱岗给工程质量造成重大损失，即按照国家建筑法规、条例进行处罚。处罚金额=监理费用总额/合同工期/监理部人数 \* 次/人 \* 2 倍

19. 监理服务期：考虑到工程开工准备阶段、竣工验收阶段的不可预见因素，监理服务期应在施工合同工期的基础上延长 60 天。监理服务工期起算日按施工单位的正式开工报告批准之日起计算。

20. 工程施工中发生重大变更，监理人在报建设单位的同时，应书面告知县政府投资监管办。

21. 监理人每月向委托人提交监理工程月报及监理业务范围内的专项报告。

# 中标通知书

中标通知书打印 - 建设工程交易系统

Page 1 of 5

## 西安市 房屋建筑和市政基础设施工程监理招标 中标通知书

( ) 招 ( 年 ) 第 号

项目编号: E6101173506o9SUYOdRU001

工程项目: 西安市高陵区2024年老旧小区改造项目监理一标段

中标人: 中怡恒玖国际咨询有限公司

中标项目总监: 田苗苗

招标人及法定代表人: (印章)

代理机构及法定代表人: (印章)



2024年10月17日



- 工程项目		西安市高陵区2024年老旧小区改造项目监理一标段								
- 工程地点		西安市高陵区区域内朝阳小区、百花茗居1、2号楼、高陵一中南家属楼、和谐小区、怡和小区共5个小区								
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		招标组织形式和招标方式			委托招标 公开招标					
- 结构和层数		质量标准			达到国家施工验收规范合格标准。					
- 工程立项批准部门及文号		西安市高陵区发展和改革委员会 高发发改(2023)225号								
- 工程估算价 (万元)		63								
- 中标价 (万元)		38.582768								
- 监理服务期限		服务总日历天数				240				
项目 日 监 理 机 构 组 成 人 员	职务		姓名		职称		执业或职业资格证明		备注	
							证书名称	级别		证号
	总监理工程师		田苗苗						61012276	
	专业监理工程师									

承包范围:




标段名称: 西安市高陵区2024年老旧小区改造项目监理一标段, 怡阳小区共1个小区施工阶段及保修阶段全部监理服务内容, 合计面积19950平方米, 本标段招标金额为630000.00元。

需要说明的问题:



**注意事项:**

- 1、中标单位接通知后, 双方按我省建设工程监理合同管理有关规定签订承发包合同, 并办理审查鉴证手续。
- 2、未办理上述手续, 不得进行工程监理。
- 3、本工程不得转包和违法分包, 一经发现, 按有关规定严肃处理。
- 4、项目监理机构成员须在岗履职, 发现擅离职守, 将按有关规定进行处罚。

招标人意见	(印鉴) 2024年10月12日 
招标代理机构意见	(印鉴) 2024年10月12日 
招标投标管理机构意见	(印鉴) 年 月 日 

西安市公共资源交易中心综合金融服务平台为企业提供履约担保、支付担保、农民工工资支付担保、工程保险、意外伤害保险、中标贷、政策贷等多种金融服务支持。  
 (网址: <https://xian.cnzbtj.cn>, 咨询电话400-029-8550)

本工程拟派监理人员汇总表

序号	姓名	年龄	性别	学历	专业	职称/职务	拟承担职务	备注
1	田苗苗	32	女	本科	房屋建筑工程、 市政公用工程	工程师	总监理工程师	
2	刘凯	29	男	本科	房屋建筑工程、 市政公用工程	工程师	监理员	
3	冯尚义	62	男	大专	房屋建筑工程、 市政公用工程	工程师	专业监理工程师	
4	苏维杰	59	男	大专	工业与民用建筑	工程师	专业监理工程师	
5	费鑫鑫	35	男	大专	工程管理	工程师	专业监理工程师	
注：拟投入人员总数： <u>5</u> 人；								



# 工程监理资质证书



企业名称：中怡恒致国际咨询有限公司

详细地址：陕西省西安市未央区大明宫西路108号1208室

法定代表人：苏娜

统一社会信用代码：91610132MA6WX0XX7R

注册资本：5000 万元整 经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

证书编号：E261013777 有效期：2027年09月29日

资质类别及等级：房屋建筑工程工程监理 乙级  
市政公用工程工程监理 乙级

本使用件仅用于：招投标

使用期限：2024年10月23日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

下载时间：2024-07-23

发证机关：陕西省住房和城乡建设厅  
2023年09月30日



总监理工程师田苗苗



成人高等教育  
毕业证书



学生 田苗苗 性别 女，一九九二年一月四日生，于二〇二一年三月至二〇二三年七月在本校  
专业，函授学习，修完土木工程  
成绩合格，准予毕业。专科起点本科教学计划规定的全部课程，



校 名：西安理工大学

校 长：

贺刘印云

证书编号：107005202305702320

二〇二三年七月五日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>





# 监理工程师 Supervising Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源  
和社会保障部、住房和城乡建设部批准  
颁发，表明持证人通过国家统一组织的  
考试，取得监理工程师职业资格。



姓 名: 田苗苗  
 证件号码: 610502199201047222  
 性 别: 女  
 出生年月: 1992年01月  
 专 业: 土木建筑工程  
 批准日期: 2022年05月15日  
 管理号: 20220504861000002947







注册号: 61012276

姓名: 田静

性别: 女

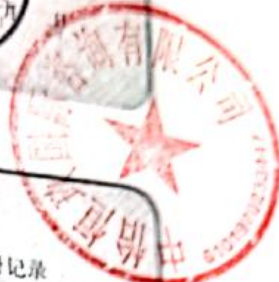
出生日期: 1997 年 07 月 05 日

- 注册专业:
1. 房屋建筑工程
  2. 市政公用工程

注册执业单位: 陕西鑫源建设工程有限公司

有效期至: 2023 年 11 月 26 日

持证人签名: \_\_\_\_\_



执业印章

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

聘用企业变更为:

中怡国筑国际咨询有限公司

No. 01247116 认定机关(签章) 2024 年 02 月 07 日

粘贴处

姓名 田苗苗  
Name

身份证号 610502199201047222  
ID No.

资格名称 工程师  
Title of Qualification

专业名称 建筑工程  
Specialty

批准文号 陕人职字[2018]29号  
Approval No.

授予时间 2018-05-22  
Term of grant

发证时间 2018-08-22  
Time of issue




The Certificate shows that the bearer has passed the appraisal by Commission of the Professional Technical Post Qualification and is qualified for the technical post.



编号  
No. 1015351

持证人签名  
Signature of the bearer




、 监理员刘凯

注册专业 房屋建筑工程	
1. 市政公用工程	注册号 61013080
2. 注册执业单位 中怡国际咨询集团有限公司	姓名 刘凯
有效期至 2026 年 07 月 10 日	性别 男
持证人签名	出生日期 1995 年 05 月 17 日



专业监理工程师冯尚义

专业1	房屋建筑工程
专业2	市政公用工程
单位名称	西安茂华工程建设 有限公司
注册号	20208974
姓名	冯尚义
性别	男
身份证号	61022119601215081X
发证日期	2020.08.31



专业监理工程师苏维杰



专业1 房屋建筑工程

专业2 市政公用工程

单位名称 中怡恒致国际咨询

有限公司

注册号: 20203530

姓名: 苏维杰 性别: 男

身份证号: 610328196509300019



发证日期: 2020.06.30



专业监理工程师费鑫鑫



姓名: 费鑫鑫

身份证号: 610526198901162818

性别: 男

专业: 土木建筑

聘用单位: 中怡恒致国际咨询有限公司

证书编号: 建[造]11226100008499

初始注册日期: 2022 年 08 月 18 日



执业机关名称:

发证日期: 2022 年 08 月 18 日

The Certificate shows that the bearer has passed the appraisal by Commission of the Professional Technical Post Qualification and is qualified for the technical post.



编号 No 0396339

持证人签名 Signature of the bearer



姓名 费鑫鑫 Name

身份证号 610526198901162818 ID NO

工作单位 Work unit

资格名称 工程师 Title of Qualification

专业名称 园林绿化 Specialty

批准文号 陕人职字[2018]006号 Approval No.

授予时间 2018-05-21 Time of grant

发证时间 2018-08-21 Time of issue



