

ht2024560 3份

(GF-2012-0202)



江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

建设工程监理合同

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001



第一部分 协议书

委托人 (全称) : 杭州江海辰星置地有限公司

监理人 (全称) : 浙江明康工程咨询有限公司

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: 江海商务中心一期监理;

2. 工程地点: 项目地块位于钱塘区江海之城单元,位于义蓬街道和河庄街道,东至滨湖南路,南至滨湖南路,西至滨湖南路,北至向民路。;

3. 工程规模: 总建筑面积为约 103782 m²,其中地上建筑面积约 39633 m²(以实测为准),地下建筑面积约 64149 m²(以实测为准),用地面积约 40464 m²(以实测为准)。主要建设办公用房、配套餐厅和会议室、地下停车库、景观绿化、道路铺装及配套市政公用工程等。

4. 合同范围: 江海商务中心一期所有工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、保修阶段、缺陷责任期的全过程监理,包括对施工阶段进行质量、进度、投资、安全控制,合同、信息管理,协调有关单位之间的关系,督促承包方强化安全管理工作;配合发包人做好工程竣工验收手续;对工程保修期间的监理服务,以及工程竣工后的结算审核工作。

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;
3. 投标文件;
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: 蒋三伟, 身份证号码: 430181197409130317, 注册号: 43005995。

五、签约酬金

监理酬金(暂定)(大写): 柒佰壹拾壹万叁仟肆佰贰拾壹元整 (¥ 7113421.00 元。)
(其中:不含税价金额大写 陆佰柒拾壹万零柒佰柒拾肆元伍角叁分 (¥ 6710774.53 元。),

增值税税率: 6% , 税金: 大写 肆拾万零贰仟陆佰肆拾陆元肆角柒分 (¥ 402646.47 元)

1、暂定合同价: 根据中标通知书, 暂定价为 7113421.00 元 (大写: 柒佰壹拾壹万叁仟肆佰贰拾壹元整), 投标费率为 0.92%, 其中投标费率=本项目监理中标价 711.3421 (万元) / 76955.6698 万元 (投标费率保留至百分号前两位小数, 费率今后不作调整)。

2、监理费结算价= (投标费率*实际监理范围内审计的工程结算价)

六、监理服务期

1. 监理服务期: 1090 日历天 (含 90 天免费监理服务期, 合同签订至开工前、竣工验收后工程竣工结算审核期间和工程施工缺陷责任期内的监理工作及时间不计入计费服务期, 但须纳入整体监理服务范围)。监理服务期以施工开工令签发之日起算, 施工全过程监理包括试桩、施工全过程、工程结算、审计、保修期。工程保修期内按有关文件规定执行监理服务。

计划时间为: 202 年 月 日至 202 年 月 日

七、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, 提供必要的办公条件, 并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日。
2. 订立地点: 浙江省杭州市钱塘区。
3. 本合同一式 十二 份, 具有同等法律效力, 委托人执 八 份, 监理人执 四 份。

委托人(盖章): 杭州江海辰星置地有限公司 监理人(盖章): 浙江明康工程咨询有限公司

住所: 浙江省杭州市钱塘区义蓬街道江东大道住所: 杭州市上城区清泰街 571 号金泰商务大
2199 号智涌东湖科创中心 1 幢 3001 室 厦 903 室

邮政编码: 310000

邮政编码: 310000

法定代表人或其授权的代理人:

法定代表人或其授权的代理人:

开户银行: 中信银行股份有限公司杭州临江支开户银行: 杭州银行保俶支行
行

账号: 81108010123012195

账号: 77508100233692

税号: 91330114MA8GHAK03H

税号: 913301002539258961

电话: 0571-86766178

电话: 0571-87832135

传真: /

传真: 0571-87832105

电子邮箱: /

电子邮箱: 3190602625@qq.com

2025年1月8日

2025年1月8日

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

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。

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 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

双方不得泄露对方声明的保密资料，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

1.2 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：1. 协议书；2. 专用条件；3. 通用条件；4. 中标通知书；5. 招标文件；6. 投标文件。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：江海商务中心一期所有工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、保修阶段、缺陷责任期的全过程监理。包括对施工阶段进行质量、进度、投资、安全控制、合同、信息管理，协调有关单位之间的关系，督促承包方强化安全管理工作；配合发包人做好工程竣工验收手续；对工程保修期间的监理服务，以及工程竣工后的结算审核工作。

2.1.2 监理工作内容还包括：包括但不限于以下内容：

(1) 协助委托人审核施工图的设计和概(预)算,参与主持组织图纸会审,做好记录,写出会审纪要。协助委托人进行施工招标工作,参与组织施工招投标工作,协助委托人做好工程前期的有关工作。

(2) 参与委托人与总承包单位签定施工承包合同,审核施工进度计划,并在实施过程中检查、督促总承包单位严格按合同和施工规范、工程技术标准、设计要求进行施工,监督总承包单位现场施工管理。

(3) 协助委托人做好开工前准备,在总承包单位进场后开工前对施工场地的地形、地貌、标高进行核查,对周边房屋、道路、管线等安全鉴定情况进行确认,审批开工报告,复核灰线,经同意下达开工令。

(4) 审批施工组织设计,审查和检查施工技术措施、质量保证体系及安全防护措施,提出合理的整改意见和建议。

(5) 审查总承包单位采购清单,检查工程使用材料、构件、设备的规格、质量与数量,督促总承包单位编制材料的供需计划,协助安排甲供材料的供应计划。

(6) 对施工变更的量、价签证,主持施工图交底,参与设计变更的签证,复核施工变更。

(7) 主持召开工程协调会议及综合管线协调会议,主持召开工程协调会议并做好会议纪要,调解有关工程建设各种合同争议,处理索赔事项。

(8) 检查安全防护措施和文明施工,检查督促工程进度、施工质量。做好材料设备验收,隐蔽工程验收,做好各分部工程的验收。

(9) 督促施工单位及时整理技术资料及竣工验收资料,至档案馆接受止。

(10) 协助委托人对工程投资进行控制,至竣工决算、审计完成止;对施工单位提出的付款申请进行审核。

(11) 参加审核工程结算,协助委托人审核工程造价,努力降低工程费用。

(12) 及时提供完整的监理资料,定期编制监理月报、日报,配合委托人完成各项资料编制及报送。

(13) 协助委托人组织进行交工验收及竣工验收。

(14) 按委托人提出的质量、安全、文明施工的要求,督促施工单位执行、落实相关要求。

(15) 严格按照要求督促施工单位做好实测实量及精细化等工作。同时须按照委托人第三方飞检标准进行现场安全及质量检查,督促施工单位落实,履行委托人要求的各项管理措施,不限于早班会、网格化管理、安全操、巡场、安全及质量综合检查等。

(16) 信息管理:及时做好现场监理记录与信息反馈,参与编制工程项目总结报告。及时配合进行信息化管理工作。

(17) 工程竣工验收后 30 天内,提供业主完整的、并装订成册的监理资料四份,包括监

理合同、监理规划、监理细则，建立项目监理机构文件和会议纪要（含监理工程师发布的各项指令及联系单）、监理日记、监理月报、监理工作总结、质量评估报告以及由监理抽检或监理主持验收的各类原材料、成品及半成品、隐蔽工程和其它重要的质量部位的资料，不需要提供竣工图及施工单位提供或检查的有关工程竣工技术资料；

（18）完成监理规范要求的其他工作内容，履行其他法律、法规规定的监理职责义务，提供其他可免费提供的监理服务。

（19）在项目发生除与监理人之外的其他主体争议时，提供包括但不限于监理记录、咨询意见、证人出庭等各种协助，帮助委托人解决争议。

（20）负责检查保修阶段的工程状况，督促总承包单位回访，督促保修直至达到规定的质量标准。

（21）完成施工现场签证，涉及工期、价格、工程量签证需经委托人同意，但应提出意见。

（22）必须完成建设工程监理规范(GB/T50319-2013)所有内容、要求和职责，遇到夜间施工需同步做好全过程监理。

（23）完成监理规范要求的其他工作内容及委托人交办的有关本工程的其他事宜。

（24）其他现行及根据监理期间新发布的国家法律、法规、规章及规范规定的监理人应履行监理工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- 1、国家和省、市区现行的有关工程建设的法律、法规、规章和其它有关规定。
- 2、现行的工程建设施工及验收规范、质量检验评定标准及地方有关规定。
- 3、依法成立的工程建设合同，包括设计、施工、监理、设备及材料供应等合同。
- 4、经上级主管部门批准的项目建议书、项目可行性研究报告、初步设计（若有）、概（预）算、建设计划、设计图纸和其它有关文件。
- 5、工程实施过程中委托人、监理人、施工方之间形成的会议纪要及其它文字记录。
- 6、依法成立的工程承包合同（施工合同）和协议。
- 7、依法成立的工程建设监理合同（或协议）。

2.2.2 相关服务依据包括：无。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.5 更换监理人员的其他情形：具体详见补充条款。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：工程项目全过程监理，包括工程质量、进度、投资、安全进行控制，合同及信息管理，现场协调等。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人无需请示委托人即可向施工方发布变更通知。

所有的工程联系单必须经委托人签字认可后方才生效；涉及大宗及关键设备和材料的进场、验收、计量等，必须事先经过委托人认可后方可签字并下达指令。此类工程联系单若没有经过委托人的签字盖章就签发，则按监理人违约处理，监理人须承担违约责任。

2.4.2 监理人无权直接要求承包人调换其人员，但可向委托人提出建议，由委托人综合考虑后决定如何处理。

2.4.3 安全及质量隐患、事故的处理和报告的规定

(1) 如监理人发现重大和特别重大的安全隐患，应立即要求停工，并在 1 小时内向委托人汇报。若施工单位拒绝停工，应立即向委托人汇报；

(2) 发现重大和特别重大的质量隐患，应立即提出整改要求，若需要停工，应立即要求停工，并在 2 小时内向委托人汇报。若施工单位拒绝停工，应立即向委托人汇报；

(3) 当发生安全和质量事故后，应立即要求停工，并立即向委托人汇报。

2.5 提交报告

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，应按合同约定定期向委托人报告监理工作。

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：
监理规划、监理实施细则：进场后的七日内提交一式三份；
监理月报：每月30日提交一式三份；
单位工程质量评估报告一式三份；
单位工程施工阶段监理工作总结一式三份。

2.6 使用委托人的财产

附录B中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

监理人应在本合同终止后 14 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：合同终止 14 天内双方当面移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：倪官杰。

3.6 答复

委托人同意在30天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，并承担相应的法律、法规规定的连带责任。

赔偿金 = 直接经济损失 × 投标费率

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：无。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：1/，汇率为：1/。

5.2 支付酬金

5.2.1 本工程监理费根据投标报价酬金暂定为（大写）：人民币柒佰壹拾壹万叁仟肆佰贰拾壹元整；（小写）¥7113421元整。投标费率为：0.92%。其中投标费率=本项目监理中标价711.3421（万元）/76955.6698万元。（以上费率保留至百分号前两位小数，费率今后不作调整）

5.2.2 正常工作酬金的支付方式：

(1) 本项目的监理费按经审核后的产值按进度形象支付的方式进行支付；监理人应在合同签订后14天内提供履约担保金额为监理暂定合同价的2%（形式为支票、汇票、转帐、银行保函、保险机构保证保险保单或融资担保公司保函等），若未按合同约定时间交纳，发包人将延迟支付监理费并处以按迟交天数日万分之五合同价的罚金。若采用履约保函形式，因故导致保函有效期在竣工验收前过期的，监理人无条件做好延期，未按时延期的，视同未按时交纳履约担保，按合同价的万分之五/日计算罚金；银行保函从签订本合同至竣工验收合格后90天内有效。

(2) 按月度工程产值支付监理费，即：每月监理费 = 经审核后的月度工程产值 × 投标费率 × 80%；

(3) 工程竣工验收合格并施工结算审计完成后，支付至最终合同价（实际监理范围内审计的工程结算价*投标费率）的98.5%；

(4) 1.5%监理费余款作为监理保证金，待工程两年保修期满且质量回访合格后20个工作

日内无息结清。

上述每笔款项支付前，监理方必须提供收款单位与本合同签订单位一致的正规、等额、合法、有效的监理费发票。监理人未提供发票的，委托人有权拒绝支付相应款项直至监理人提供符合要求的发票，且无需承担任何违约责任。监理人清楚委托人内部审批需要，如因支付审批流程导致付款延迟的，不视作委托人违约。

在工程质量保修期内，监理人承担相应的义务和责任（具体以委托人通知进场时间为准）。

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：双方签字盖章。

6.2 变更

6.2.2 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：

具体费用双方协商。

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：

具体费用双方协商。

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

按本合同第八条结算。

7. 争议解决：

7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交___/___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___/___仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

8. 监理酬金结算

8.1 监理酬金结算价=实际监理范围内审计的工程结算价×投标费率。

8.2 监理人编制的工程文件著作权归委托人。

除非征得委托人同意，否则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。如果监理人在本合同履行期间及本合同终止后任何时间内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料，应当征得委托人的书面同意。否则，委托人有权要求监理人立刻停止出版

或者下架有关监理与相关服务的资料并承担赔偿责任，赔偿范围为委托人因此所受全部损失及监理人因此所获收益之和。

8.3 如由于非委托人原因或监理单位原因造成监理工作量增加或监理服务期延长，监理服务费不做调整。

9. 补充条款:

一、施工前期管理

1、在施工招标阶段或工程开工前及工程施工过程中，总监理工程师应组织各专业监理工程师对工程施工招标文件、设计交底会前的设计文件及施工过程中的施工图纸进行详细的审查。重点审查各专业施工图纸及施工招标文件出现的遗漏、缺项、错误，并及时提出问题及处理意见，及时向委托人上报，并每月定期汇总报委托人。保证施工过程中能按图施工，最大限度地减少施工过程中的设计变更。审查过程中未发现图纸或施工招标文件存在的重大错误，视为监理监管失误，委托方有权酌情扣减监理费，每发现一次上述失误，酌情扣减不高于 30000 元的违约金，以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。

二、质量控制管理

(1) 若工程质量不能一次性全部达到合格工程标准，则委托人将扣减监理人涉及该项全部履约保证金作为处罚金。

(2) 项目若发生质量、安全事故视作监理机构不履职违约情况，若发生一般（有伤亡）、一般以上事故，每起处以监理暂定合同价的 10% 作为违约金（每起上限 30 万元）；若发生一般（未伤亡）事故，每起处以监理暂定合同价的 5% 作为违约金（每起上限 20 万元）。

(3) 项目若因质量、安全、环境隐患问题发生媒体曝光、政府部门通报、政府部门约谈、3 人及以上群体信访、造成社会影响事件情况，视作监理机构不履职违约，每起处以监理暂定合同价的 0.5% 作为违约金（每次每项上限 1 万元）。

(4) 项目监理机构应对隐蔽工程、检验批、分项工程、分部工程进行验收，提出验收意见，并作好影像资料。若发现对验收不合格或未经验收的检验批、隐蔽工程、分项工程和分部工程已进行下一道工序施工情况，视作监理机构不履职违约，每次每项处以监理合同的 1% 作为违约金（每次每项上限 5 万元）。

(5) 在保修期内，监理人应每一个月对工程进行一次巡视、检查（要求到委托人处签到），并向委托人提交书面检查报告，发现质量缺陷的，要及时通知委托人，会同委托人组织施工方维修，并按施工保修书的条款界定责任归属。

(6) 监理人应对隐蔽工程、检验批、分项工程、分部工程进行验收，提出验收意见，并

作好影像资料。若发现对验收不合格或未经验收的检验批、隐蔽工程、分项工程和分部工程已进行下一道工序施工情况，视作监理人不履职违约，每次每项处以监理合同的1%作为违约金(每次每项上限5万元)。

(7) 对工程质量通病(缺陷)、委托人及第三方飞检要求不能有效控制、落实，则委托人将每次扣除违约金1000元/次。

(8) 对委托人第三方检查结果得分81分以下，则扣除违约金1万元/次；

(9) 本项目要求确保获评钱江杯，未获评钱江杯的监理人应支付委托人10万元的违约金。

三、安全文明施工管理

1、在监理工作范围内，监理人应对其工作人员进行安全教育并购买人身意外事故保险。监理人员的人和损伤与委托人无涉，一切后果及赔偿由监理人自行承担。

2、监理人怠于履行工程安全控制监理工作，导致施工现场出现安全事故的，每次酌情处以不高于30000元的违约金。因监理人原因未尽到监理职责，发生了人身伤亡的安全事故，则委托人将扣减监理合同总价的10%作为违约金。

3、在各级建设行政主管部门组织的质量、安全大检查中，因非委托人的原因，本工程的施工方或监理人被通报批评的，委托人扣除监理人30000元违约金作为质量、安全连带责任的违约金。

4、因施工过程中存在安全、文明施工等问题被媒体曝光并经查实确属监理人责任的，每发生一起，委托人将扣减监理人涉及该项履约保证金的10%作为处违约金。

5、项目若发生质量、安全事故视作监理机构不履职违约情况，若发生一般(有伤亡)、一般以上事故，每起处以监理暂定合同价的10%作为违约金(每起上限30万元)；若发生一般(未伤亡)事故，每起处以监理暂定合同价的5%作为违约金(每起上限20万元)。

6、项目若因质量、安全、环境隐患问题发生媒体曝光、政府部门通报、政府部门约谈、3人及以上群体信访、造成社会影响事件情况，视作监理机构不履职违约，每起处以监理暂定合同价的0.5%作为违约金(每次每项上限1万元)。

7、监理人应采取有效措施，督促施工方做好安全生产文明施工，如施工方实际现场未做好安全生产文明施工，而监理人在施工方上报的月进度款中签字同意支付进度款，委托人对监理人处以每次5000元违约金。

8、对安全隐患、第三方飞检要求不能有效控制、落实，则委托人每次将扣除违约金1000元/次。

9、对委托人、第三方检查结果得分81分以下，则扣除违约金1万元/次。

注：以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。

四、投资控制管理

1、监理人应派驻造价管理人员（要求具有造价师证书）做好工程计量、现场签证、工程进度款支付及工程变更审核等工作，如委托人发现监理人在上述工作中未尽到监理职责（准确率要求 95%及以上），每次扣减 10000 元监理费作为违约金，逐次累加。

2、监理人在工程建设过程中应对各类联系单、工程签证等进行量、价审核并签署明确意见，不得出现含糊其辞、模棱两可的语句。第一次出现类似情况退回重签，第二次出现类似情况或退回重签仍有类似情况的，委托人有权对监理人处以每次 5000 元违约金。

3、联系单、工程款等施工方上报给监理人的所有资料需在 7 天内给予书面意见，如不能按时完成，处以每次 5000 元违约金，逐次累加。

注：以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。

五、其他

1、监理人应按投标文件中提供监理人员名单表的监理人员名单到位上岗。每位监理人员必须持证上岗。从项目中标到竣工，监理人不得随意更换项目总监。确因以下情形需要更换项目总监的，应当办理书面更换手续，更换后的项目总监必须同样满足执业资格、业绩等要求，总监每更换一次处以监理暂定合同价的 5%作为违约金(每次上限 30 万元)。

- (一) 项目总监长期缺岗和缺位建设单位要求更换的；
- (二) 因身体原因（应有市级及以上医院的住院证明）不能胜任项目管理工作的；
- (三) 劳动合同到期不再续签、劳动合同解除或中止的；
- (四) 项目总监年满六十周岁的；
- (五) 项目总监不具备执业资格的。

因监理人或项目总监原因（除身体原因外）需要更换项目总监的要纳入杭州市建设信用评价，对企业和项目总监予以扣分，并将扣分情况录入信用平台。

其他人员在监理期间不准更换，特殊情况要求更换的，须经委托人同意备案且处罚违约金 5000 元/人/次，擅自更换其他监理人员，额外再每人每次扣罚违约金 10000 元/人/次。以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。

1.1 书面请示报告；

1.2 替换人的技术职称证书、监理岗位证书、身份证（验证原件，提供复印件）及其工作经历与业绩等有关证明材料。当替换人的职称、资质和工作经历委托人认为可以接受时，委托人可以给予批准。

1.3 人员替换保证金，若监理人必须替换项目总监，则每换一人需以现金方式提交 10 万

元人员替换保证金，替换后因该岗位监理人员原因而对委托人造成相关损失的，则替换保证金予以没收；若替换后对委托人未造成任何影响的，则在项目竣工验收合格后一次性退还人员替换保证金（无息）。

2、监理人必须无条件签收委托人开具的书面文件（包括罚款通知单），如监理人拒绝签收的，委托人对监理人每次额外处以 3000 元的罚款，且书面文件（包括罚款通知单）照样生效（无须监理人签字认可）。

3、项目总监应严格按照住建部《建筑工程项目总监理工程师质量安全责任六项规定》要求，切实履行项目总监岗位职责，每月现场出勤不得少于本月施工时间的 90%。若每月现场出勤少于本月施工时间的 90%，多于 70%，每月次处以监理暂定合同价的 1.5%作为违约金（每月次上限 2 万元）；若每月现场出勤少于本月施工时间的 70%，每月次处以监理暂定合同价的 4%作为违约金（每月次上限 5 万元）；若抽查检查时发现无故不在岗，每次处以监理暂定合同价的 1%作为违约金（每人每次上限 2 万元）。监理企业应按投标承诺组建项目监理机构，项目监理机构人员每月现场出勤不得少于本月施工时间的 90%。若每月现场出勤少于本月施工时间的 90%，多于 80%，每月次处以监理暂定合同价的 1.5%作为违约金（每月次上限 2 万元）；若现场出勤少于本月施工时间的 80%，每月次处以监理暂定合同价的 4%作为违约金（每月次上限 5 万元）；若抽查检查时发现安全监理工程师、见证员、专业监理工程师等人员无故不在岗，每次处以监理暂定合同价的 0.5%每人作为违约金（每人每次上限 1 万元）。以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。项目总监应签署工程质量终身责任承诺书，对设计使用年限内的工程质量承担相应终身责任。

4、监理企业应定期对项目总监到岗率和履行岗位职责情况进行检查和考核，并做好书面记录，要求监理企业副总及以上职位人员每月不少于一次参加工地例会、每月不少于一次带班检查工地。若发现不到会议、未带班检查情况，每次处以监理暂定合同价的 1.5%作为违约金（每人每次上限 2 万元）。

5、项目监理机构应对进场用于工程材料、设备、构配件审查验收，并按照规定对用于工程的材料进行见证取样、平行检验。若发现已使用未检验或经检验不合格已使用或经检验不合格未书面责令退场的工程材料、设备、构配件（含不限于材料设备尺寸、品牌、型号、外观等），以及现场未按施工图施工未书面责令制止（抄送建设单位）等情况，视作监理机构不履职违约，每次每项处以监理暂定合同价的 3%作为违约金（每次每项上限 10 万元）。

6、项目监理机构应对施工过程进行巡视，对关键部位、关键工序的施工过程进行旁站，填写旁站记录且做好影像资料。若发现旁站记录流于形式、与现场不符，以及未留存影像等

情况，视作监理单位不履职违约，每次每项处以监理暂定合同价的 1%作为违约金（每次每项上限 5 万元）。

7、项目由施工单位原因导致实际进度严重滞后于计划进度时，监理单位应签发通知，要求施工单位采取补救措施，调整进度计划，并向建设单位报告工期延误风险、原因分析。若发生监理单位未采取通知、报告等措施情况，以及因监理指令错误等监理责任原因造成工期延误情况，视作监理单位不履职违约，并处以事件延误每天监理暂定合同价的 0.02%作为违约金（每起上限 50 万元）。

8、监理单位应对工程变更、工期签证影响作出评估，包括不限工程变更引起的增减工程量、费用变化，以及工期签证原因分析等，并根据批准的工程变更、工期签证文件监督施工单位实施工程变更、调整进度计划。若发生监理单位未在 2-3 日内对工程变更、工期签证作出评估意见的情况，视作监理单位不履职违约，每起处以监理暂定合同价的 0.25%作为违约金（每起上限 1 万元）。

9、监理人应在本项目监理部配备水准仪、经纬仪、回弹仪、游标卡尺、靠尺、卷尺、接地摇表、绝缘电阻测试仪、压力表、检查工具包、照相机等开展监理工作所需的必备仪器设备。若以上仪器有一件不能到位，每件扣罚 1000 元。

10、监理项目部人员用餐自理，不得在总包单位搭伙。中午及工作时间(包括值班时间)不得饮酒。每发现一次处违约金 5000 元，以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。

11、在工程监理过程中，监理单位人员须廉洁自律，严禁吃拿卡要。若有发生，视作监理单位不履职违约，每起处以监理暂定合同价 5%的违约金（每起上限 20 万元）。

12、如监理人员不符合委托人管理要求，随时可以要求撤换，监理人应无条件执行，并在 3 天内完成人员调整。如未及时撤换总监理工程师每次扣罚违约金 30000 元。如未及时撤换其他监理人员每次扣罚违约金 5000 元。如调整后仍不能胜任本岗位工作，将处以 30000 元/次的违约金。以上违约金在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳。更换总监的需向建设行政主管部门备案。

13、廉政条款

监理人如出现本合同附件《工程建设监理项目廉政责任书》第三条情况之一的，每起处以监理暂定合同价 5%的违约金（每起上限 20 万元）。

14、合同签订后 14 日历天内，监理人向委托人提供监理暂定合同价 2%的履约保证金（其中质量保证金 20%、工期保证金 20%、安全生产与文明施工保证金 30%、项目班子到位率

保证金 30%)；待工程竣工验收合格后 10 日内退还（扣除违约金扣款）。银行保函从签订本合同至竣工验收合格后 90 天内有效。本合同履行期间，承包人违反合同而应承担金钱责任被提取履约担保的，则承包人应自履约担保被提取之日起 7 个日内将被提取的履约担保的数额补足，否则视为承包人违约，按照应填补而未填补数额以每日万分之五的标准承担逾期填补违约金。

15、工程竣工验收后 30 天内，提供委托人完整的、并装订成册的监理资料四份，包括监理合同、监理规划、监理细则，建立项目监理机构文件和会议纪要（含监理工程师发布的各项指令及联系单）、监理日记、监理月报、监理工作总结、质量评估报告以及由监理抽检或监理主持验收的各类原材料、成品及半成品、隐蔽工程和其它重要的质量部位的资料，不需要提供竣工图及施工方提供或检查的有关工程竣工技术资料；

16、委托人根据实际工作情况可对监理人员采取每日上下班实时人脸识别打卡的考核模式，如发现无故缺勤则按本合同“其他中第 3 条”处罚。

17、本项目结算时监理费不因国家、省、市或招标文件相关管理规定的调整而增加费用。

18、由于监理人原因造成监理工作量增加或监理服务期延长的，应承担相关责任并赔偿相关费用。

19、因监理人不力导致施工方工期延误，并已超出投标承诺服务期，费用不予增加。

20、因监理人不力导致施工方工期延误，并已超出投标承诺服务期，费用不予增加。项目由施工单位原因导致实际进度严重滞后于计划进度时，监理机构应签发通知，要求施工单位采取补救措施，调整进度计划，并向建设单位报告工期延误风险、原因分析。若发生监理机构未采取通知、报告等措施情况，以及因监理指令错误等监理责任原因造成工期延误情况，视作监理机构不履职违约，并处以事件延误每天监理暂定合同价的 0.02%作为违约金（每起上限 50 万元）。

21、监理机构应对工程变更、工期签证影响作出评估，包括不限工程变更引起的增减工程量、费用变化，以及工期签证原因分析等，并根据批准的工程变更、工期签证文件监督施工单位实施工程变更、调整进度计划。若发生监理机构未在 2-3 日内对工程变更、工期签证作出评估意见的情况，视作监理机构不履职违约，每起处以监理暂定合同价的 0.25%作为违约金（每起上限 1 万元）。

22、项目变更按杭建投办〔2023〕31 号 关于印发《建设项目工程变更管理办法（2023 年修订）》的通知、《杭州钱塘新区政府投资项目工程变更管理办法（试行）》（钱塘管办发[2019]42 号）、《杭州钱塘新区政府投资项目建设单位工程变更内控管理暂行规定》（钱

塘管办发[2020]16号)等为准。

23、本合同施工监理期间所涉及到的扣款、违约金等均需在当期监理费支付前由监理人从基本账户缴纳，如监理人未缴纳的，则委托人可直接按照监理费、保证金的顺序扣除。如在合同履行中发生保证金被扣罚的，则监理人应在保证金被扣罚之日起七个工作日内补足被扣罚部分，否则就未补足部分，按迟交天数日万分之五的违约金。

24、本合同所涉及到的包括但不限于安全、质量、进度、人员等由于监理人原因受到委托人处罚的，同时上报上级主管部门，对监理人的处罚包括但不限于处以信用扣分等相关处罚。

25、本项目存在较多材料，监理单位必须按建设单位要求对无价材料进行配合询价。

26、本合同需执行关于印发《工程监理记分管理办法（试行）》的通知（杭建投办[2022]30号）文件，具体详见本合同附件。

27、项目管理咨询方协同甲方对乙方行使管理监督职责和权利。

28、项目管理咨询方对乙方工作提供指导，并要求乙方的服务成果符合相关职能单位和部门的审核条件。

29、本合同未约定事项，项目管理咨询方可按甲方与项目管理咨询方签订的项目管理咨询服务合同约定执行本合同权利及义务。

附录 A 相关服务的范围和内容（根据项目实际情况开展）

A-1 勘察： /。

A-2 设计： /。

A-3 保修：

(1) 对于保修期间出现的工程质量问题，参与调查研究，确定发生工程质量问题的责任，共同研究修补措施并督促实施；

(2) 在保修期期间，各专业至少派一名专业工程师进行协调处理，组织缺陷验收；

(3) 根据发包人的要求，处理其它缺陷保修相关事宜。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：

1、应委托人的需要协助以下招投标相关事项：

(1) 参与主要设备的选型、考察；

(2) 审查委托人提供的材料和设备清单及其规格与质量；

(3) 协助委托人审查项目招标方案、招标计划、招标文件、初步工程量清单；

(4) 协助委托人审核施工单位选择的分包商资质及分包项目；

- (5) 协助委托人进行材料、设备的估价；
- (6) 根据委托人的要求，处理其它招投标相关事宜。

2、协助委托人做好各方协调工作：

- (1) 负责协调施工总承包单位与各专业分包单位及材料设备供应商之间的关系；
- (2) 负责协调施工单位与项目外部发生争议的事项；
- (3) 协助委托人协调外部相关事项；

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	4		开工后
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
用餐及其他生活条件		/	

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	开工后	
2. 工程勘察文件	/	开工后	
3. 工程设计及施工图 纸	1	开工后	
4. 工程承包合同及其 他相关合同	1	开工后	
5. 施工许可文件	1	开工后	

6. 其他文件	/	/	
---------	---	---	--

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	/	/	/

合同附件:

附件 1: 派驻本工程监理人员汇总表

附件 2: 工程建设监理项目廉政责任书

附件 3: 监理单位质量安全生产管理目标责任书

附件 4: 钱塘管办发[2020]16 号

附件 5: 关于印发《工程监理记分管理办法（试行）》的通知（杭建投办[2022]30 号）

附件 1

派驻本工程监理人员汇总表

工程名称:

姓名	本工程拟任岗位	年龄	性别	专业	专业年限	职称	安排上岗起止时间
蒋三伟	总监理工程师	51	男	房屋建筑	25	高级工程师	按招标文件要求
章卫卫	质量专监	36	男	房屋建筑	10	工程师	按招标文件要求
刘义	安全专监	40	男	施工安全管理	13	工程师	按招标文件要求
陈念	土建专业监理工程师	52	男	房屋建筑	15	工程师	按招标文件要求
沈国军	土建专业监理工程师	37	男	房屋建筑	14	工程师	按招标文件要求
王勇	安装专业监理工程师	36	男	机电安装	12	工程师	按招标文件要求
王家驹	安装专业监理工程师	28	男	机电安装	6	工程师	按招标文件要求
孔厉俊	装饰装修专业监理工程师	33	男	房屋建筑	11	工程师	按招标文件要求
周祥	装饰装修专业监理工程师	45	男	房屋建筑	20	工程师	按招标文件要求
段康	人防专业监理工程师	33	男	房屋建筑 人防	13	工程师	按招标文件要求
黄波	钢结构专业监理工程师	45	男	房屋建筑	15	工程师	按招标文件要求
毛芳焕	市政园林景观工程监理工程师	32	男	市政公用	7	工程师	按招标文件要求
李广强	专业造价工程师	50	男	土木工程	16	工程师	按招标文件要求
孙水菊	专业造价工程师	38	女	安装	12	工程师	按招标文件要求
胡亦聪	土建监理员	39	男	土建	17	工程师	按招标文件要求
寿鑫钢	土建监理员	23	男	土建	4	助理工	按招标文件要求

						程	师
李韶华	土建监理员	51	男	土建	16	工	程
朱文杰	安装监理员	22	男	安装	2	助	理
关威	安装监理员	26	男	安装	5	工	程
李超	资料员	28	男	土建	6	助	理
说明：总监到位率承诺达到 90%以上，其他人员根据工程需要随时调整增派（到位率为 90%）。							

注：1、列入本表人员为投标时所列人员，如要更换需经委托方同意，擅自更换或不到位属违约行为。

2、人员到位率根据投标人承诺。

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

附件 2

工程建设监理项目廉政责任书

工程项目名称: 江海商务中心一期监理

工程项目地址: 杭州市钱塘区江海之城单元

招 标 人: 杭州江海辰星置地有限公司

监 理 单 位: 浙江明康工程咨询有限公司

为加强工程建设中的廉政建设,规范工程建设项目招标人、监理单位双方的各项活动,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规定,特订立本廉政责任书。

第一条 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委托监理合同文件,自觉按监理合同办事。

(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而损害国家、集体和对方利益,不得违反工程建设管理、施工安装的规章制度。

(四) 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为,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 招标人的责任

招标人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) 不准向监理人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品或好处费、感谢费等。

(二) 不准在监理单位或相关单位报销任何应由招标人或个人支付的费用。

(三) 不准要求、暗示和接受监理人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监理单位或相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

第三条 监理单位的责任

应与承包人保持正常的业务交往,按照有关法律和程序开展业务工作,严格执行工程建设中的有关政策,尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范,并遵守以下规定:

(一) 不准以任何理由为发包人、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为招标人或相关单位报销应由对方支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为招标人、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) 不准以任何理由为发包人、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) 招标人的工作人员有违反责任书第一、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;给监理单位造成经济损失的,应予以赔偿。

(二) 监理单位及其工作人员违反本合同第一、三条,按监理费的50%给招标人支付违约金,同时按管理权限,依据有关规定给予党纪、政纪组织处理;给招标人造成经济损失的,应予以经济赔偿;情节严重的,招标人提请工程建设行政主管部门对监理单位进行处理。

第五条 本责任书作为江海商务中心一期监理合同的附件,与工程监理委托合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

第七条 本责任书一式四份,甲乙双方各执一份,送交双方的监督单位各一份。

招标人: (盖章)

监理单位: (盖章)

法定代表人 (签字或盖章)

法定代表人 (签字或盖章):

地 址:

地 址:

电 话:

电 话:

二〇二 年 月 日

二〇二 年 月 日



江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

附件 3

监理单位质量安全生产管理目标责任书

建设单位：杭州江海辰星置地有限公司

监理企业：浙江明康工程咨询有限公司

工程名称：江海商务中心一期监理

为了使各工程监理企业在建筑施工过程中能更好的督促施工企业进行安全生产、文明施工以及做好施工质量的监理监管作用，保证工程质量和施工安全，使人民的生命和财产得到有效的保护，双方签订工程质量、安全生产责任书。具体内容如下：

一、依据

1、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国劳动法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《工程建设标准强制性条文》等法律、法规。

2、《建设工程监理规范》、《建筑工程施工质量验收规范》、建设部《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》、《建筑工程安全生产监督管理工作导则》及其他有关的规范、标准和要求。

二、目标

(一) 质量目标

1、建立健全监理企业质量保证体系。杜绝重大质量事故，防止一般质量事故和（较）严重质量问题的发生，避免一般质量问题的多次出现。

2、积极参与争创各类各级优质奖项，全面提升企业质量品质。

3、工程监理企业和监理工程师应按照法律、法规和工程建设强制性标准及监理委托合同实施监理，并对建设工程施工质量承担监理责任。

(二) 安全目标

1、杜绝一般及以上重大伤亡事故；杜绝重大坍塌事故、重大设备事故、重大火灾事故、多人急性中毒事故、重大车辆交通运输责任事故、爆炸事故。

2、各专项方案备案、审核、验收率达 100%。

3、大型机械设备备案、验收、检测率达 100%。

4、工程监理企业和监理工程师应按照法律、法规和工程建设强制性标准及监理委托合同实施监理，并对建设工程安全生产承担监理责任。

三、责任

1、应公正、独立、自主地开展监理工作，维护建设单位和承包单位的合法权益，不在超越许可范围实行监理任务。

2、实施建设工程监理前必须与建设单位签订书面建设工程委托监理合同，合同中应包括监理单位对建设工程质量、造价、进度进行全面控制和管理的条款；总监理工程师应对建设工程监理过程实行全面负责。

3、监理企业要加强对项目监理机构的监督管理，定期组织检查和考核；项目监理机构必须于现场办公室悬挂有效的监理人员备案名单；监理人员在施工现场必须佩戴建设行政主管部门规定的监理标志，且持证和挂牌上岗。

4、工程项目开工前，总监应组织专监及时完成工程项目监理规划和监理实施细则；应对施工企业的施工组织设计就质量和安全等技术措施或专项施工方案进行审核，经总监审核签认后报建设单位；应审查承包单位现场项目管理机构的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。

项目监理机构应及时检查施工企业在工程项目上的安全生产规章制度和安全监管机构的建立、健全及专职安全生产管理人员配备情况；审查施工单位资质和安全生产许可证是否合法有效；审查项目经理和专职安全生产管理人员及特种作业人员的资格证书是否合法有效。

5、专监应认真做好工程各分项的验收检查工作，并参与分部工程验收工作；总监应组织基础、主体等重要分部工程的验收工作，并参与建设单位组织的工程竣工验收工作。

应参与施工企业对施工起重机械、脚手架、模板等危险性较大分部分项工程和安全设施的验收；应审查核验施工单位提交的有关技术文件及资料，监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和专项施工方案组织施工。

6、应对施工现场的质量、安全、文明等情况进行旁站、巡视及平行检验；检查、整改、复查、报告等情况应记载在监理日志、监理月报中；发现质量、安全事故隐患应及时要求施工企业整改或暂停施工，对施工企业拒不整改或不停止施工的，应及时向有关主管部门报告；发生质量、安全事故后应及时向有关主管部门报告，对事故隐患整改坚持决不放过。

7、除《建设工程监理规范》、《建设工程安全生产管理条例》外，项目监理机构应依照法律、法规、工程建设强制性标准及建筑工程施工质量验收规范和其他相关规定实施监理。

8、监理企业应严格遵守国家相关法律，严格禁止向相关工作人员行贿以谋取不正当利益。

四、措 施

对建设单位在监督、抽查过程中发现的质量和监理行为问题，要抓紧督促落实整改并书面材料上报建设单位。对于存在相对较为严重质量、行为问题的，由建设单位组织对企业进行约谈。对接到通知后不参加约谈或约谈后同年度再次因质量问题被通报的企业，建设单位将按照合同文件进行处罚。

五、本责任书有效期为工程开工至工程正式竣工验收。

本责任书一式四份，双方签字盖章后各执二份。

建设单位：(盖章)

法定代表人(签字或盖章)：

地 址：

电 话：

监理单位：(盖章)

法定代表人(签字或盖章)：

地 址：

电 话：

责任书签订日期：202 年 月 日



江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

附件 4

钱塘管办发[2020]16 号

杭州钱塘新区管理委员会办公室文件

钱塘管办发[2020]16 号

杭州钱塘新区管理委员会办公室 关于印发《杭州钱塘新区政府投资项目 建设单位工程变更内控管理暂行规定》的通知

各街道办事处,区级各部门、各直属单位:

《杭州钱塘新区政府投资项目建设单位工程变更内控管理暂行规定》已经管委会同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

杭州钱塘新区管理委员会办公室

2020年5月13日

— 1 —

江海

杭州钱塘新区政府投资项目建设单位 工程变更内控管理暂行规定

为进一步强化政府投资项目建设单位工程变更内控管理,增强风险管控意识,杜绝和减少工程变更造成的工程浪费和投资损失,根据《杭州钱塘新区政府投资项目管理办法(试行)》(钱塘管发[2019]20号)、《杭州钱塘新区政府投资项目工程变更管理办法(试行)》(钱塘管办发[2019]42号)等文件要求,现对杭州钱塘新区政府投资项目建设单位工程变更内控管理相关规定明确如下。

一、建设单位是工程投资控制、质量安全进度管理的第一责任人,对工程建设负总责。建设单位应强化内控管理,做优做细前期设计,严格施工过程管控,保障工程建设目标成效。对造成工程重大事故和损失的,或滥用职权、玩忽职守、谋取不正当利益的工作人员,依法依规给予处分;构成犯罪的,移交司法机关,依法追究刑事责任。

江海

因建设单位要求工程设计调整、工程内容增加、功能完善及建设标准提高的,且属于建设单位工作失误、疏忽等主观原因造成的工程重大变更,经杭州钱塘新区政府投资项目重大工程变更审查领导小组研究决定后,由建设局对建设单位及相关责任人予以通报(同时抄送纪检监察工委和党群工作部),相关责任人员本年度

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

不予评优评先。各建设单位的工程变更管理纳入建设系统任务目标年度考核。

二、建设单位应强化对工程参建各方的合同管理。区内各政府投资项目建设单位在与相关参建单位签订合同或协议时,应对以下内容予以约定并严格执行。

(一)勘察、设计单位应根据国家现行的法律法规、规范规程、技术标准和要求进行勘察、设计,按照合同约定提交勘察、设计成果,并对其质量负责。

勘察、设计文件有遗漏、错误或失误的,勘察单位、设计单位应负责采取补救措施予以修正,且应免收相应勘察、设计费用。因勘察、设计单位原因造成工期延误、工程质量事故或经济损失的,应向建设单位承担赔偿责任或按照合同约定支付赔偿金。造成重大及以上工程质量事故的,依法追究法律责任。

因勘察、设计责任造成工程变更增加费用的,依据增加金额占施工合同价比例扣除相应勘察、设计费用:

1. 单次变更增加金额占施工合同价比例在1%(含)以上、5%(不含)以内的,按照相同比例扣除勘察、设计费。

2. 变更累计增加金额占施工合同价比例达到5%的,扣除勘察、设计费的10%(包含单次扣除费用);变更累计增加金额占施工合同价比例大于5%的,按照双倍比例扣除费用,直至扣完为止,同时由建设局予以通报。

建设单位在签订勘察、设计合同时,应约定勘察、设计费在竣

工验收前的支付比例应不超过合同价的 80%。

(二)建设单位委托的造价咨询单位或招标代理单位应当客观公正、实事求是、严谨负责的完成合同约定的工程量清单、招标控制价(预算)编制、过程跟审、审核审计等工作,并对其真实性、准确性、合法性负责。

因造价咨询单位或招标代理单位责任,造成工程量清单量差及漏项等错误的,根据差价占招标控制价(预算)比例,扣除相应咨询费:差价占招标控制价(预算)比例达到 2%的,扣除咨询费的 10%;差价占招标控制价(预算)比例大于 2%的,按照 5 倍比例扣除费用,直至扣完为止;差价占招标控制价(预算)比例达到 5%及以上的,同时由建设局予以通报。

建设单位在签订造价咨询合同时,应约定咨询费在竣工验收前的支付比例应不超过合同价的 80%。

在工程变更审查中,建设项目有过程跟踪审计的,过程跟踪审计单位应对变更工程量及费用计取有明确审核意见,并对是否存在非正常报价、是否符合合同和相关规定予以说明。变更单价、计取规则等存在明显错误或违反相关规定的,视为未尽到审核职责,一般变更每次扣除跟审合同价的 1%,较大变更每次扣除跟审合同价的 2%,重大变更每次扣除跟审合同价的 5%。如在项目结算中发现跟审单位的上述问题,可以追溯扣回已经支付的费用。

(三)承包单位应按照法律法规、规范标准及合同约定组织完成工程内容,确保工程质量和安全。

江海

因施工单位、材料设备供应商等承包方责任造成的质量安全事故、质量缺陷,承包方应返工、修复或采取其他补救措施,直至达到合同要求的质量安全标准,由此增加的工程量、工程费用和(或)延误的工期由承包方承担。给建设单位造成损失的,应向建设单位承担赔偿责任或按照合同约定支付赔偿金。造成重大及以上质量安全事故的,依法追究法律责任。

施工单位、材料设备供应商等承包方提出的工程变更原则上不增加工程费用,承包方提出的合理化建议或优化方案经审查批准的除外。

(四)监理单位应严格按照法律法规、标准规范及合同履行监理职责,协助建设单位做好工程变更管理。对工程变更内容、变更方案进行审查,对变更工程量和造价进行核查,并做好现场工程量的复核签证。工程变更存在弄虚作假,变更工程量未按实签证等情况,视为未尽到监理职责,每发现一起扣除监理费的1%。

江海

(五)建设单位聘请代建单位对项目建设进行管理的,代建单位应按照法律规范及合同约定负责项目管理。未有效履行管理职责,使项目建设的质量、安全、工期、投资目标失控,代建单位承担违约责任。给建设单位造成损失的,应向建设单位承担赔偿责任或按照合同约定支付赔偿金。

代建单位应做好工程前期和施工过程管控,严格控制工程变更。确需变更的,需组织相关单位协商论证,并按照规定程序申报。对变更事实不清、审查把控不严、未按照规定申报的,每发现

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

一起扣除代建管理费的1%。

除去因规划调整、规范标准改变等不可预见或不可抗力情况以及建设单位原因发生的工程变更外,其他变更累计造成工程费用增加的,按照变更累计净增加金额的5%扣除代建管理费。

三、建设局对建设、勘察、设计、造价咨询、代建、监理、施工等参建单位在工程变更中的不良、不规范以及其他严重违规、违纪的行为给予通报,并根据相关规定予以处罚。

四、杭州钱塘新区政府投资项目建设单位应严格按照本规定落实,对工程变更责任予以追究和处罚的,应报建设局、财政金融局备案。

五、杭州钱塘新区政府投资项目(不含限额以下工程)建设单位须在项目招标文件和合同中明确本规定。对已经签订合同尚未完工的项目,建设单位应签订补充协议,在后续建设过程中参照本规定实施,对于本规定实行前的已完成工作不再追溯适用。新区国资公司建设的自营项目可参照执行。

六、本规定自发布之日起施行。

附件5: 关于印发《工程监理记分管管理办法（试行）》的通知（杭建投办[2022]30号）

杭州钱塘新区建设投资集团有限公司文件

杭建投办〔2022〕30号

关于印发《工程监理记分管管理办法（试行）》 的通知

各有关单位：

《工程监理记分管管理办法（试行）》已经公司总经理办公会审议同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

杭州钱塘新区建设投资集团有限公司

2022年9月28日



工程监理记分管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 进一步加强建设项目工程监理的管理，规范工程监理履约行为和监理人员从业履职，特制定本办法。

第二条 定义内容

监理单位违反监理活动相关规定的行为（下称“违约行为”），除按照建设工程监理合同规定扣除相应违约金外，实行累积记分管理制度。记分周期为一个自然季度，满分为12分，记分周期自监理单位初次履行监理合同之日起计算。

建设管理单位负责定期通过书面形式告知监理单位违规行为及记分情况。记分达到满分的，建设管理单位有权与监理单位解除监理合同。在记分达到满分前，符合条件的监理单位可以按照规定减免部分记分。

注：监理活动是指监理单位受建设管理单位委托，依据法律及相关文件：行政法规及有关的技术标准、工程项目建设文件，工程建设合同和建设工程监理合同等，对工程建设行为实施的监督管理和咨询服务。

第三条 适用范围

记分管理对象为建设管理单位单个项目委托的监理单位，包括但不限于自投建、代建等方式开展的工程建设项目。

第二章 记分规则

第四条 记分分值

根据违约行为的严重程度，违约行为分为一级、二级、三级、四级，对应一次记分的分值分别为12分、6分、2分、1分。

第五条 记分标准

(一) 一级违约：监理单位有下列违约行为之一，一次记12分：

1. 工程质量不能一次性全部达到合格工程标准的；
2. 建设单位认定的其他违约行为。

(二) 二级违约：监理单位有下列违约行为之一，一次记6分：

1. 审查各专业施工图纸及施工招投标文件过程中，有重大错误未发现造成重大变更情况的；
2. 项目发生质量、安全事故，发生一般(有伤亡)、一般以上事故的；
3. 未经建设单位同意，擅自更换总监的；
4. 总监每月现场出勤少于本月施工时间的70%；
5. 监理单位人员违反廉洁纪律，被举报存在吃拿卡要情况并被事实存在的；
6. 建设单位认定的其他违约行为。

(三) 三级违约：监理单位有下列违约行为之一，一次记2分：

1. 审查各专业施工图纸及施工招投标文件过程中，有重大错误未发现造成较大变更的；
2. 项目发生质量、安全事故，发生一般(未伤亡)事故的；

3. 项目因质量、安全、环境隐患问题发生媒体曝光、政府部门通报、政府部门约谈、3 人及以上群体信访、造成社会影响事件的；

4. 未按要求督促施工单位限期完成质量、安全、消防等隐患问题整改销号的；

5. 应建设单位要求，未及时撤换监理人员的；

6. 经建设单位同意，更换总监的；

7. 总监每月现场出勤少于本月施工时间的 90%，多于 70；

8. 抽查检查时总监无故不在岗的；

9. 其他监理人员出勤少于本月施工时间的 80%；

10. 未经建设单位同意，擅自更换除总监以外的其他监理人员的；

11. 现场使用未检验或经检验不合格的工程材料、设备、构配件(含不限于材料设备尺寸、品牌、型号、外观等)，监理单位未书面责令退场的；

12. 现场未按施工图施工，监理单位未书面责令制止(抄送建设单位)的；

13. 对验收不合格或未经验收的检验批、隐蔽工程、分项工程和分部工程已进行下一道工序施工的；

14. 对关键部位、关键工序的施工过程未进行旁站、填写旁站记录且做好影像资料的；

15. 发生工地综合考评得分 75 分以下(含)或列为“黑榜”情况；

16. 对工程变更不做经济分析直接交由建设单位处置或

无针对性审核意见的行为；

17. 对工程验收实际与图纸不符且无变更手续的，未采取纠正措施从而影响工程结算审计工作的行为；

18. 建设单位认定的其他违约行为。

(四) 四级违约：监理单位有下列违约行为之一，一次记1分：

1. 项目发生工地生态环境隐患问题被住建局、综合执法局、属地街道、生态环境局等政府部门抄告(不含数字城管)的；

2. 未按要求督促施工单位限期完成环境抄告、数字城管等问题整改销号的(含政府抄告和第三方评估机构数据)；

3. 未对进场用于工程的材料、设备、构配件审查验收；

4. 施工方实际现场未做好安全生产文明施工，而监理单位在施工方上报的月进度款中签字同意支付进度款的；

5. 施工方上报联系单、工程款等资料后，未能在7天内给予书面意见的；

6. 其他监理人员出勤少于本月施工时间的90%，多于80%；

7. 抽查检查时其他监理人员无故不在岗的；

8. 监理企业副总及以上职位人员未履行每月不少于一次参加工地例会、每月不少于一次带班检查工地的；

9. 监理单位人员在总包搭伙的；

10. 未按要求督促施工单位落实安全文明施工行为的，包括但不限于：工地宿舍使用大功率电器；临边围护不到位；

现场材料堆放不整齐、界限不清；现场电线存在私拉乱接、一闸多机等安全隐患；支模架、外架存在安全隐患；未佩戴安全帽、未穿反光背心；未建立安全预案、防汛预案；未按要求落实传染病防疫规定等。

11. 由施工单位原因导致实际进度严重滞后于计划进度时，监理单位未采取通知、报告等措施情况，以及因监理指令错误等监理责任原因造成工期延误的；

12. 各类联系单、工程签证等进行量、价审核因监理单位意见不当被二次(含)以上退回重签的；

13. 未做好工程计量、现场签证、工程进度款支付及工程变更审核等工作的(准确率要求95%及以上)；

14. 监理单位未按投标文件配备监理仪器设备的；

15. 项目竣工完成后，未按时提供完整的、并装订成册的监理资料的；

16. 审计查询单下达后，涉及监理工作内容事项未能在5天内给予书面反馈意见的；

17. 建设单位认定的其他违约行为。

第三章 记分执行

第六条 违约行为认定依据包括但不限于：建筑施工质量安全监督机构(包括第三方评估机构)现场监督检查时发现；智慧工地系统(远程视频监控系统)现场抓拍；其他部门现场检查时曝光属实的；群众举报并查证属实的。

第七条 监理单位某一违约行为，若同时涉及二种(含)以上记分处罚的，取记分高的予以记分。

第八条 监理单位在一个记分周期期限届满，累积记分未满 12 分的，该记分周期内的记分子予以清除；累积记分虽未满 12 分，但有违约金逾期未缴纳的，该记分周期内尚未缴纳违约金的违约行为记分分值转入下一记分周期。

第九条 违约行为处罚决定变更或者撤销的，相应记分应当变更或者撤销。

第四章 满分处理

第十条 监理单位在一个记分周期内累积记分满 12 分的，建设单位有权与监理单位解除监理合同，由此造成的一切损失由监理单位承担，并抄告政府建设主管部门，情节严重的，建议列入黑名单。

第五章 记分减免

第十一条 监理单位累积记分未满 12 分，监理项目有下列情况的，可以向记分管理部门申请现有累积记分分值中扣减记分：被集团评选为“清廉工程”项目的；项目获得集团或区级(含)以上部门、领导书面表扬的；发生工地综合考评得分 85 分以上(含)或列为“红榜”的；考核期获得市级(含)以上优质工程奖项的；经建设单位认定的其他可记分减免的行为。

第十二条 记分管理部门在收到监理单位记分减免申请之日起 15 个工作日内，研究并报送公司经营班子后，作出记分减免决定，并书面通知监理单位。

第十二条 记分管理部门需根据事项重要程度，认真研

究减免处置建议，记分减免决定每项扣减不得超过 3 分。

第六章 附 则

第十四条 本记分管理工作由各建设单位负责，考核结果实行备案制，每月底前报集团相关部门备案，集团相关部门负责日常事务指导监督。

第十五条 建设单位记分管理工作纳入“五比一创”考评，考核指标暂列“项目负责人履职”，单项赋予分值为 5 分。

第十六条 本办法由投资管理部负责解释。

第十七条 本办法自发文之日起施行。处于在建工程，由建设管理单位牵头与相关监理单位就本规定条款签订补充协议或相关监理单位出具条款承诺书，予以明确；发文之日起新招标、新开工工程，须将本办法条款在新签订合同中予以约定。

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

江海-2025-房-001

