

## 第一部分 协议书

委托人(全称): 南京市溧水区人民政府永阳街道办事处

监理人(全称): 江苏江南工程管理咨询有限公司

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: 2024年永阳街道老旧小区改造项目监理;

2. 工程地点: 永阳街道;

3. 工程规模: 改造建筑面积约2.5万平方米;

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 约4400万元。

### 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. 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: 刘军, 身份证号码: 320124196905012910, 注册号: 32002693。

### 五、签约酬金

签约酬金(大写): 暂定为伍拾壹万捌仟元整 (¥518000.00元)。最终  
监理酬金按工程结算审定价结算, 监理费率 1.18%。

包括:

1. 监理酬金: 暂定518000.00元。
2. 相关服务酬金: \_\_\_\_\_。

其中:

- (1) 勘察阶段服务酬金: \_\_\_\_\_。
- (2) 设计阶段服务酬金: \_\_\_\_\_。
- (3) 保修阶段服务酬金: \_\_\_\_\_。
- (4) 其他相关服务酬金: \_\_\_\_\_。

### 六、期限

1. 监理期限:  
自 2025 年 8 月 1 日始, 至 2026 年 6 月 1 日止 (300天)。

2. 相关服务期限:

(1) 勘察阶段服务期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始,至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

(2) 设计阶段服务期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始,至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

(3) 保修阶段服务期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始,至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

止。

(4) 其他相关服务期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始,至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

止。

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: 2025年7月21日。

2. 订立地点: 永阳街道。

3. 本合同一式肆份,具有同等法律效力,双方各执贰份。

委托人: \_\_\_\_\_ (盖章)

住所: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权的代理人: \_\_\_\_\_ (签字)

开户银行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_



监理人: \_\_\_\_\_ (盖章)

住所: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权的代理人: \_\_\_\_\_ (签字)

开户银行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_



### 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\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：参照通用条款。

#### 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：工程施工过程及保修阶段四控制、两管理、一协调。

2.1.2 监理工作内容还包括：

1)、由总监主持编写监理规划并及时报业主审批。

2)、协助业主与施工单位签定施工合同。

3)、协助业主做好开工前的准备工作。

4)、审定施工单位的施工组织设计，并编写有针对性的监理细则。

5)、协调业主、监理及施工三方的关系。

6)、协调各施工单位各工种间的配合。

7)、参与有关材料、设备供货厂家的考察及订货，核验其合格证、质保书及试验报告等，核定施工单位开具的材料设备清单，检查工程所用材料、构件、设备的规格、质量、数量，并对质量有疑问的材料，采取实物抽样复试，不合格的材料不得用于工程。材料的价格控制，乙供材料、设备价格需签证。

8)、主持工程图纸会审、设计交底，确认工程设计变更及签证、核定工程量，且每周定期主持召开监理例会，并整理会议纪要。

9)、审定施工进度计划，督促工程施工进度，负责检查工程质量，采取实物见证送样，抽样数据并记录。

10)、组织工程初检，并提出整改意见报业主，最后组织工程竣工验收，并由总监签署竣工报告。

11)、督促履行工程承包合同，主持协商合同条款变更，调解合同双方的争议。

12)、根据合同付款办法，由总监出具工程付款签证，定期报送监理月报，记录监理日志。根据情况需要，不定期出具监理业务范围内的专项报告（包括质量分析报告）。

13)、按月核定变更工程量及价款。

14)、监理动态管理贯彻始终，监理资料建立监理工作台帐制度。

15)、负责对工程建设进行安全监督。

16)、业主委托的其它事宜。

##### 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：建设工程法律法规、标准、规范、及本工程的设计文件、招标文件、监理合同、施工合同及委托人提出的相关要求等。

2.2.2 相关服务依据包括：同 2.2.1。

##### 2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：另行约定。

##### 2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：依据建设工程法律法规、规范和标准、以及设

计文件和相关规定，对工程施工质量进行监管和验收，对施工单位质量行为、安全生产、造价控制、文明施工、合同管理、信息管理、相关配合协调工作等进行监管。

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承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：\_\_\_/\_\_\_。

## 2.5 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：\_\_\_按监理规范执行\_\_\_。

## 2.7 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：\_\_\_建设单位\_\_\_。

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、设备，移交的时间和方式为：\_\_\_/\_\_\_。

## 3. 委托人义务

### 3.4 委托人代表

委托人代表为：\_\_\_。

### 3.6 答复

委托人同意在\_\_\_7\_\_\_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：

赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金÷工程概算投资额(或建筑安装工程费)

### 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：

逾期付款利息=当期应付款总额×银行同期贷款利率×拖延支付天数

## 5. 支付

### 5.1 支付货币

币种为：\_\_\_人民币\_\_\_，比例为：\_\_\_/\_\_\_，汇率为：\_\_\_/\_\_\_。

### 5.2 支付酬金

5.2.1、计算方法：监理费执行中标费率（中标费率=中标价/计费额（4400万元），以项目各标段工程结算审定价为基数，乘以中标费率后为最终结算监理费。

5.2.2、支付方式：

- 1)2025年12月31日前支付每标段已完合格工程核产监理费的50%；
- 2) 每标段竣工验收合格支付至已完合格工程核产监理费的60%；
- 3) 所有标段出具工程结算审计报告且资料完善交付后，付至监理费的90%；
- 4)自本项目最后一个标段工程结算审计报告出具之日起满2年付清尾款。

## 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：\_\_\_自双方签字之日起\_\_\_。

### 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：

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）

6.2.3 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）

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）

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，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。

## 7. 争议解决

### 7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交工程建设行政主管部门进行调解。

### 7.3 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) 向溧水区人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

### 8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后    /     天内支付检测费用。

### 8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后    /     天内支付咨询费用。

### 8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为    /     %。

### 8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：按照相关规定执行。

监理人申明的保密事项和期限：按照相关规定执行。

第三方申明的保密事项和期限：按照相关规定执行。

### 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：按照相关规定执行。

### 附加协议条款

(1) 监理单位项目总监必须保证每周不少于 4 天、平均每天不少于 8 小时（不含夜间）在施工现场组织、安排监理作业，重大分部分项并有特殊安全要求的施工项目，项目总监必须到现场。监理单位项目总监每天到岗情况必须向建设单位现场管理人员报告和登记，建设单位现场管理人员对监理单位项目总监在岗情况进行实时记录，发现监理单位项目总监应在现场而不在现场的行为，监理单位需向建设单位支付违约金 5000 元人民币/次。

(2) 监理单位专业监理工程师等执证上岗人员，必须保证在施工期间在岗履职每周不少于 5 天、每天不少于 8 小时（不含夜间），重大分部分项并有特殊安

全要求的施工项目必须在现场履行监理职责。监理单位专业监理工程师等执证上岗人员，必须每天向建设单位现场管理人员报告和登记，发现执证上岗人员应在岗位而不在岗位的行为，监理单位需向建设单位支付违约金 3000 元人民币/次。

(3) 监理单位变更备案合同中总监理工程师，必须经建设方同意，同时监理单位需向建设单位支付违约金 15000 元人民币/次；监理单位变更备案合同中其他监理工程师，监理单位需向建设单位支付违约金 10000 元人民币/次。

(4) 监理单位备案合同中总监理工程师必须是发包人在资格审查中认可的以及中标通知书中明确的项目总监。监理人未取得变更备案手续，而允许他人擅代项目总监的，视为项目总监不在场。发包人有权解除合同，追回已经支付的款项，监理人向发包人支付违约金 5 万元，由此产生的相关费用、给发包人造成的损失由监理人承担。且发包人有权按照规定监督原中标项目总监的行业行为并向行政主管部门报告。项目总监因刑事犯罪、伤病丧失工作能力等确属不能履行职责需要变更的，应提前 7 天书面通知发包人，发必包人批准后，方可变更，同时后任的资格、业绩和信誉不得低于被替换人员，且必须无条件全面继续承担前任应负的责任，履行前任应尽的义务。项目总监变更还必须符合江苏省、南京市的相关规定并办理相关手续报发包人及监管部门。

(5) 监理人投标文件所明确的主要监理人员未经发包人许可不得擅自变更，如因客观原因更换主要监理人员，必须向发包人申请批准后方能更换。更换的监理人员必须是本企业正式员工（劳动合同原件），并且与原岗位的监理人员具有同等条件，如资质、业绩等。

(6) 监理人员进入施工现场未配戴安全帽者，每发现一次支付违约金 100 元/人，该款项直接从监理费中扣除。

(7) 重要部位、隐蔽工程必须实行全过程旁站，若发现监理人员不在现场旁站，每发现一次支付违约金 1000 元。

(8) 监理工程师应严格审核工程签证，审核签字人员应具备造价工程师资格，凡弄虚作假、代签、冒签及审核不严者，无论是否造成直接或间接经济损失，一经核实，是监理工程师审核错误造成的，每项支付违约金 2000 元。

(9) 依据各监理单位的投标文件，每月对各监理单位进行履约考核，考核内容包括内业、外业、人员等，以百分制进行打分，当月考核分数低于 85 分的监理单位，当月支付违约金 5000 元。

(10) 监理单位在日常监理过程中，发现项目存在转包或违法分包行为的，必须及时制止并向建设主管部门报告。建设主管部门在检查中发现监理单位未按要求履行职责，累计次数达到两次，将对监理单位及其责任人进行约谈，并记入监理单位失信记录。

(11) 监理单位有违法行为的，由主管部门严格按照国家相关法律、法规进行处罚。

(12) 发包人有权要求监理人调离不称职或发包人认为其雇用是不恰当的人员，未有发包人书面准许，不可再用此人。如有违反，按照每人每次 3 万元支付违约金。此外，要求监理进场上报主要监理人员时，同时上报正式劳动合同、社会保险缴纳凭证和工资发放证明。

(13) 工程施工期间，总监理工程师和项目监理组成员如需离岗必须经得委托人书面同意，履行书面请假手续并征得同意，保持通信畅通。施工现场出现紧急情况造成人员伤亡、财产损失超过 1 万元，或连续 3 天或三个月内累计 7 天不在现场，或者擅自脱岗累计达 5 人次以上的（含本数），或者隐蔽工程施工期

间擅离岗位，经委托人提出仍无改正的，委托人有权单方面解除本合同，未付的监理费用不再支付，且委托人有权要求退还已付监理费，由此给委托人造成损失的，委托人有权要求监理人进行赔偿，并报招标办备案。

(14) 履约担保的形式、金额及期限：无

(15) 由于监理人的原因造成监理与相关服务工作量增加的，委托人不再另行支付监理与相关服务费用。因此而给委托人造成损失的，由监理人进行赔偿。

(16) 监理人提供的监理与相关服务不符合国家有关法律、法规和标准规范的，提供的监理服务人员、执业水平和服务时间未达到监理工作要求的，不能满足合同约定的服务内容和质量等要求的，委托人可按扣减相应的监理服务费用。

(17) 由于监理人工作失误或其他违约行为给委托人造成经济损失的，监理人应当按照本合同约定依法承担相应赔偿责任。

(18) 标后监管按照《关于进一步加强国有投资项目工程建设管理的通知》（溧委办发〔2021〕59号）及《溧水区国有投资目标后监督管理办法（试行）》

（溧招管〔2023〕1号）要求执行。

(19) 监理单位应落实实名制考勤工作，监理单位现场管理人员登记和考勤在“宁勤绩”系统。