江汉大学小型维修工程监理服务项目采购合同

合同编号：2025-072（续1）

委托人（全称）：江汉大学

监理人（全称）：兰天项目管理有限公司

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：江汉大学小型维修工程监理服务采购合同；

2.工程地点：一般为沌口经济技术开发区（汉南区）三角湖路江汉大学主校内，汉口校区、武昌校区、教职工小区、科研机构等学校管理范畴内的其他位置；

3.工程规模：单项具体监理项目被监工程为：施工合同金额在10万元（含）以上且在400万元（含）以下的房屋建筑、室内外装修、维修、市政园林、水电改造、设备安装、消防工程、电力工程等。具体以委托人根据本小型维修工程监理服务合同约定、结合工作实际下达的书面委托书载明情况为准；

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：本项目包每年约2000万元（按施工合同签约金额估算）。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件（最终以原住房城乡建设部、国家工商行政管理总局制定的《建设工程监理合同（示范文本）（GF-2012-0202）》内容为准）中的定义与解释相同。本协议书及专用条款中的“ / ”表示对应的内容为无要求或不适用。

三、组成本合同的文件

1．本合同协议书；

2．中标通知书；

3．专用条件及附录；

4．通用条款；

5．本监理项目磋商文件；

6．本监理项目乙方磋商响应文件 。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或岐议时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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：彭毅，身份证号码：610104197606065711，注册号：61005768。

五、签约酬金

本项目小型维修工程监理服务签约酬金（大写）：人民币陆拾万元整(¥600000.00)。即为根据本服务合同约定的结算方式据实结算的年度最高上限，非委托人年度必须向监理人支付应达到的金额，若年度服务期内，累计结算额超过该结算上限的，委托人不再另行支付服务费（此价格为含税价）。在此前提下，如项目服务期内实际工作量累计结算额超过该结算上限的，中标人仍须按时保质保量完成委托人委派的工作内容，不得拒绝、推诿或降低服务质量。

本项目包实行固定单价（供应商成交费率：磋商文件载明的取费标准（最高限价）的取费费率（%））不变，即为监理人完成委托人委托的单个具体监理项目所有工作内容的全部费用（费率（%）），不因委托人委托的单个具体监理项目被监工程审计额的大小和工期时长的变化而变化。监理人不得以任何理由在合同执行期间予以价格调整。此监理服务费包含但不限于施工期监理、竣工验收后出具工程质量报告、竣工验收报告等相关工作及人员、税金、保险、交通等 的全部费用。

包括：

1.监理酬金：单个具体监理项目服务费结算方式：单个具体监理项目取费费率（%）为《湖北省建设工程监理与相关服务收费参考标准(试行)》的通知（鄂建文〔2023]34号）取费标准（且无最低收费价，不再按专业调整系数、工程复杂程度调整系数、高程调整系数进行调整）的89%。单个项目监

理服务费=单个项目采购人委托的监理工程项目施工合同签约总金额×4.00%×成交供应商磋商报价（费率（89%））据实结算（其中4.00%系34号文中工程监理综合费率表≤500万元计费额时，综合费率为4.00%）。

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2026年10月22日始，至2027年10月21日止，即1（壹）年，其中：单个具体监理项目服务期以委托人委托的工程项目施工合同约定的正式开工日期为服务起始日，至该项目整体竣工验收合格之日顺延60个日历天止；

本采购项目采用“招一管三，合同一年一签”的模式，即委托人（即江汉大学）对监理人（即成交供应商）在第一个合同期内提供的服务内容、质量、是否违约等考核，满足下列续签触发条件：监理人合同期履约考核合格的；且其继续满足该项目采购阶段“申请人的资格要求”的；在采购需求相对固定性、延续性且价格（费率（89%））变化幅度小；委托人年度预算能保障的；委托人可与监理人续签下一个合同期采购服务合同，最多可以续签二次。本次采购合同为第一次续签，此后最多还可续签一次。续签触发条件不满足的，委托人有权终止续签。委托人决定与监理人续签合同的，本项目采购合同服务有效期以续签合同约定为准。

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：2026 年 10 月 30 日。

2.订立地点：江汉大学。

3.本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份

委托人：江汉大学

（合同专用章）

法定代表人或其授权的代理人（签字）：

统一社会信用代码：12420100441350l027

住所：武汉经济技术开发区沌口三角湖路

邮政编码：430056

开户行：中国农业银行股份有限公司武汉东湖支行

账号：17052101049200135（付款账号， 即监理人收到合同款后开票信息账号）

税号：124201004413501027

电话：027-84225816

传真：

电子邮箱：

监理人：兰天项目管理有限公司

（盖章）

法定代表人或其授权的代理人（签字）：

统一社会信用代码：91610000074529281B

住所：陕西省西安市碑林区红缨路9号豪盛大厦A座 10604室

邮政编码：710000

开户行：中国农业银行股份有限公司西安朱雀大街支行

账号：26107001040005746

电话：029-62921252

传真：

电子邮箱：2303891680@qq.com

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

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：

（1）本合同协议书及补充协议书；

（2）中标通知书；

（3）专用条件及附录；

（4）通用条款；

（5）本监理项目磋商文件；

（6）本监理项目乙方磋商响应文件 。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或岐议时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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：

房屋建筑和室内外装修、维修等工程零星监理服务、市政园林、水电改造、设备安装、电力、消防工程等工程零星监理服务，包括：

（1）项目施工监理：包括《建设施工监理规范》（（GB/T50319—2013）规定的隶属于本项目的施工工期准备期、施工期的质量控制、投资控制、进度控制、组织协调、合同管理、安全文明、结算管理等施工监理工作，协调各工序之间的施工关系，协助委托人做好施工期间有关设计管理等工作。监督和帮助承包商依法加强对项目安全文明生产管理、执行安全生产责任制度、采取有效措施防止伤亡和其他安全生产责任事故发生。按委托人授权处理与施工合同有关的一切事务，为项目按时、高质量完成提供优质服务。

（2）项目项目管理：负责对整个项目内各专项项目的统一规划、统一调度、统一协调。协调各进驻单位项目同步建设，对各进驻单位项目进度统一调控，以使各进驻单位施工期间能够做到井然有序，不相互干扰、制约，参与建设单位及上级单位组织的各项验收等相关工作。

2.1.2 监理工作内容还包括：

（1）合同管理

①协助委托人签订材料供应合同（如果有），以及与本项目有关的各项补充协议。

②负责审查承包商资质，包括对供应商的资质、供货能力、商业信誉等，并将审核意见报送委托人。参与确认承包商所选择的供应商。

③定期对施工合同的执行情况进行跟踪管理和检查(如遇特殊情况、紧急情况应在第一时间内上报委托人)，并以书面形式报送委托人。

④负责计算、审核各项索赔金额，提供处理意见，并协助委托人处理合同纠纷。

（2）项目成本控制

①审查承包商提交的项目量清单报价汇总及分部分项项目量清单报价，并可根据项目情况增减项目量及其价格，但前述增减应得到委托人的书面确认。

②审查核实施工图纸范围内的洽商签证、设计变更及施工过程中图纸外发生的设计变更、洽商及各种签证并在5日内将签订意见和费用报委托人确认。

③审查核实有关材料的性能价格比及价差和处理办法，审查核实可调价材料的价格。

④按合同要求审核施工方申报的结算书并向委托人报告。

（3）项目进度控制

①制定本项目总控制进度计划，审查承包商提交的项目施工进度计划。

②根据施工总进度计划，审核承包商提交的月进度计划并控制其执行，必要时对上述计划提出调整建议。

③审核委托人、承包商的材料、设备采购计划，并检查提出补救措施。

④及时分析进度障碍，调整总控制进度计划，审查并提出补救措施。

（4）项目质量控制

①审核施工图纸并提供图纸修改意见，组织图纸会审和设计交底工作。

②审查承包商提供的施工组织设计、施工技术方案并督促其实施。

③审核并签认委托人、承包商选定的材料、构配件及设备的质量。对影响项目使用功能、观感的材料、设备进行质量控制。

④负责对进场材料、设备及时检查认定，材料、设备位用前按有关规定的要

求进行有见证取样。及时向委托人承报影响项目质量的材料、设备。

⑤督促承包商建立健全质量保证体系，完善施工技术管理制度和落实质量保证措施。

⑥检查项目质量，对违反设计文件、规范、规程的承包商，责令立即改正，必要时签发项目暂停指令。向违规的承包商签发监理通知后，尚应监督其的整改措施，至整改完毕。

⑦签认隐蔽项目和设备安装项目的分部、分项项目的部位、工序的质量验收，未经签认不得进行下道工序。

⑧督促承包商及时进行施工试验，并按有关规定进行有见证取样。

⑨监督项目全过程的施工安全，发现任何安全隐患及时通告承包商，并督促整改方案的实施。负责项目质量事故处理，进行事故原因、责任分析，提出事故处理办法，向委托人提供专项报告并督促检查事故处理方案的实施。

⑩由委托人提出使用的新材料、新工艺、新产品、新技术的项目，监理单位负责提供技术服务；凡由承包商使用的新材料、新产品、新工艺、新技术的项目，应经监理单位认可，并报委托人批准，并要求承包商提供产品鉴定证明、产品质量标准、使用说明和工艺要求，监理单位按质量标准进行验收。

⑪组织施工过程中各项专业分项项目的样板引路工作，进行全过程的旁站监督，并组织样板验收工作提出验收报告。

⑫检查承包商的项目技术资料，并督促承包商对项目技术资料进行收集、整理、归档，达到武汉市城建档案管理的规定，并按委托人要求的期限，完成资料上报审核工作。

⑬负责组织有关单位进行项目竣工初验，提出项目竣工初验报告。

⑭负责与质量监督部门联系对项目质量进行核定，并按委托人要求组织项目移交。

⑮监理资料在项目竣工验收后一个月内，完整的移交委托人。

（5）监理单位在施工监理阶段应遵守的其他规定

①入场后一周内，向委托人提交监理规划、监理实施细则。

②督促承包商、材料设备供应商等单位及时整理项目技术、经济资料及档案，并加以检查，将情况及时报送委托人。

③检查现场施工过程中的安全防护和文明施工情况，发现问题，及时书面通

知并督促承包商落实整改。

④主持召开项目第一次工地会议，经常工地会议，并负责整理会议纪要，48小时内报送委托人。

⑤监理单位应建立健全自身的安全生产管理制度，自身原因发生问题后果自负。

⑥驻工地监理办公室的有关人员不得擅自离岗，如有特殊原因，须在1-3日内上报委托人后方可离岗。

⑦严禁驻地监理办公室监理人员接受承包商、分包商、材料供应商以任何形式的贿赂，如有违反者，委托人有权予以处罚，并追究其相应责任。

完成委托人提出的其它合理需要。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

（1）委托人与监理单位签订的监理合同；

（2）招标单位与施工单位依法签订的项目施工合同及项目分包合同；

（3）现行国家和地方颁布的有关施工及验收规范及建筑安装项目质量验收评定标准；

（4）国家及本市现行有关项目建设和建设监理的法律、法规，规章和规定；

（5）本项目设计图纸及文件；

（6）本监理项目招标文件及其附件和成交供应商磋商响应文件。

（7）在项目实施全过程中，国家和委托人决定采用的新标准或规范及委托人有关监理工作的要求及函件。

注：当上述标准、规范、规程等文件有不一致之处，以有利于项目质量为原则执行。当委托人与监理单位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。

2.2.2 相关服务依据包括：监理规划及监理实施细则等。。

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：当委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，直到终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责

任。 。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：_____/_____。

在涉及工程延期____/__天内和（或）金额___/____万元内的变更，监理人不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：监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更，但这种变更须经委托人事先批准。在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理机构有权建议委托人要求承包人调换有关人员。

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：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：收到委托人委托的单个具体监理工程项目委托后 5 日内提交此单个具体监理工程项目监理规划三份；每月 28 日前提交当月监理月报 3 份；每周 五 向委托人提供含有质量及项目进度等内容的监理周报；专项报告按双方约定的时间及份数提交。

2.5.1 成果文件的组成

（1）项目质量报告；

（2）竣工验收报告；

（3）委托人依据国家、省、市及辖区行政管理部门相关规定，要求成交供应商提供的其它监理报告（或建议书）；

2.5.2 成果文件的深度

总结性、指导性监理报告（或建议书）。

2.5.3 成果文件的格式要求

所有图纸采用 CAD 格式（如有的话），监理报告（或建议书）等文字说明及技术指标采用文本格式（输出 A4、A3 格式）。

2.5.4 成果文件的份数要求

纸质档二份，电子档一份。

2.5.5 成果文件的载体要求

（1）纸质版要求：符合国家、行业要求

（2）电子版要求：电子文档格式为正本扫描件

2.5.6 成果文件的展板、模型、沙盘、动画要求：根据监理工作需要，双方协商确定。

2.5.7 成果文件与工程项目的一致性:每个工程项目须按上述要求提供监理成果文件。

2.5.8 成果文件的其他要求：根据监理工作需要，双方另行商定。

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：委托人。

监理人应在本合同终止后 / 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：工程竣工验收后按委托人要求移交设施及剩余物品。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为罗志峰。

项目联系人：翟鹏刚，电话：13207145835。

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：

（1）本项目监理班子的监理工程师中人数配备符合有关文件的规定，且要求专业配套。在承担委托人委托的单个具体工程项目正常施工期间，项目总监必须坚守岗位，这是支付合同约定监理服务费的前提条件。此期间，若监理人项目总监未经委托人书面认可脱离岗位且在一个月内累计达 10 个日历天的，则成交供应商应向委托人支付当期监理服务费总金额的 5%违约金。

（2）其它专业监理人员在承担委托人委托的单个具体工程项目正常施工期间，每月常驻工地不少于 22 天，每缺一天成交供应商应向委托人支付人民币 1000 元违约金。

（3）因监理人原因给委托人（含委托人建设工程）造成直接经济损失的，按国家相关法律执行。

其它按本专用条款的补充条款执行。

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： 100% ，汇率为： / 。

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：按每季度结算一次（如有监理服务费结算的）。监理人提供请款单及监理成果清单，交由委托人进行核对。委托人收到监理人提交的请款单及监理成果清单后有异议的，应当在5个工作日内提出，未在5个工作日内提出的，视为无异议。委托人收到监理人当季度完成监理服务项目验收申请后7日内组织履约验收，如满足合同约定支付条件，委托人在收到监理人提供相应发票后10个工作日内，按委托人财务付款相关规定的付款方式，将本季度的款项支付至监理服务合同指定监理人账户。

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：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

6.2.2 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。

本施工监理项目为包干项目，不因建筑工程审计额的大小和工期时长的变化而变化，上述专用条款的6.2.2、6.2.3、6.2.5、6.2.6项无效。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交 / 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 武汉 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向 本合同委托人所在地 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在收到监理人提供相应发票后 10 个工作日内支付咨询费用。

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：/。

监理人申明的保密事项和期限：/。

第三方申明的保密事项和期限：/。

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：/。

9. 补充条款

9.1 监理人员要求

（1）本项目所包括的单个具体监理项目实行项目总监负责制。

供应商拟派承担本项目总监在承接委托人根据本零星监理服务合同约定、结合工作实际委托的单个具体监理项目时无其它在建（在监）项目，或有其它在建（在监）项目但最多不得超过 2 个且提供其它所有在建（在监）的建设单位同意其担任该单个具体监理项目总监的证明文件。

（2）组建项目监理机构。

序号	姓名	职务/职称	学历	专业资格	在本项目中担任的工作	备注
1	彭毅	总监/高级工程师	本科	房屋建筑工程注册监理工程师	总监理工程师	兰天项目管理有限公司注册执业
2	韩磊	监理工程师/工程师	专科	房屋建筑工程注册监理工程师	总监理工程师代表	兰天项目管理有限公司注册执业
3	何旭超	监理工程师/工程师	本科	机电安装工程注册监理工程师	专业监理工程师	兰天项目管理有限公司注册执业
4	王策	监理工程师/工程师	本科	房屋建筑工程注册监理工程师	专业监理工程师	兰天项目管理有限公司注册执业
5	宇文朝阳	监理工程师/工程师	专科	房屋建筑工程注册监理工程师	现场监理人员	兰天项目管理有限公司注册执业
6	李霏	监理工程师/工程师	本科	房屋建筑工程注册监理工程师	现场监理人员	兰天项目管理有限公司注册执业
7	李勇	监理工程师/工程师	本科	房屋建筑工程注册监理工程师	现场监理人员	兰天项目管理有限公司注册执业
8	雷麦丽	监理工程师/工程师	专科	房屋建筑工程陕西省专业监理工程师培训合格证	现场监理人员	兰天项目管理有限公司注册执业

（3）监理班子人员配备应专业对口、且专业配置齐全。监理人员应能常驻现场、吃苦耐劳、认真负责、秉公办事、廉洁自律。所有拟派本项目的监理人员均应为本单位在职员工。

（4）服务方式：要求中标的供应商以驻施工现场监理为主要方式进行，同时，在委托人所在地的常设服务机构有固定的工作场所和必要的办公、通讯条件、软硬件设备和交通工具，保证能正常地开展项目监理工作。

（5）项目实施过程中，项目监理人员须详细做好监理旁站日记和监理日记，使之符合国家规范和承包合同的要求，每月 25 日向委托人提供含有质量及项目进度等内容的监理月报。

（6）成交供应商派驻的监理人员必须与委托人共同开展工作，至少保证 3 名相应的项目监理人员常驻建设现场，随时为委托人提供服务。

（7）总监理和本项目监理机构在实施期间不得更换，若因不可抗力因素，供应商确需更换监理人员，新更换的监理人员必须与投标时所承诺的专业、资格等级、技术职称等内容一致或高于原资格条件，同时，至少提前7天以书面形式通知委托人，并将拟更换的监理人员个人资料一并上报，经委托人面试合格、书面同意后方可更换。

①项目总监理的职责

A．保持与委托人的密切联系，弄清其建设意图和对监理的要求；

B．主持编写《监理规划》、审批各子项的监理实施细则；

C．负责组建项目的监理班子，明确相应的职责分工和主持制订监理工作的运行制度；

D．审核由子项（现场）监理组编制的监理工作计划及各专业项目监理人员编制的各专业监理的实施细则；

E．根据项目的《监理规划》，组织、指导并检查项目监理工作，保证《监理规划》的实施；

F．协助委托人拟订项目的合同体系，负责建立项目的合同管理体系；

G．协助委托人选择项目开发单位（如果需要的话）；

H.负责组织项目实施中有关方面的综合协调工作。如各设计单位间的协调；设计、施工、材料设备供应单位间的协调；各施工单位间的协调等；

I.在委托人委托范围内，审核并签署施工单位的施工组织设计或施工方案；

J．在委托人委托范围内，审核并签署项目开工令、停工令、复工令以及承包商的月进度计划；

K．在委托人委托范围内，审核并签署项目款的支付申请；

L.在委托人委托范围内，主持处理项目中发生的重大质量事故、责任事故、安全事故；

M．在委托人委托范围内，主持处理合同履行中的重大争议与纠纷；

N.在委托人委托范围内，组织单项项目、分期交工项目和项目的竣工验收，并签署相应的质监报告和验收报告。在委托人委托范围内，签发竣工证书和缺陷责任终止证书。

O．在委托人委托范围内，主持审核项目的结算书；

P．在委托人委托范围内，组织处理重大的索赔；

Q．定期或不定期的向委托人提交项目实施的情况报告；

R．主持项目监理组织的工作例会；

S．在委托人委托范围内，审核并签署项目竣工资料；

T．主持编写项目监理工作总结报告；

U．负责对其它监理人员提供培训。

②项目总监理代表的职责

在项目总监的领导下，具体负责组织子项（现场）的监理工作。其基本职责如下：

A．组织编制子项（现场）的监理工作计划、监理规划、监理实施细则；

B．参与拟定承包合同条件和合同的洽谈；

C．初审施工单位提交的施工组织设计或施工方案；

D．在委托人委托范围内，审核单项项目开工申请，检查开工条件，签署起算工期的意见；

E．负责现场各施工单位间的协调工作，主持现场定期及不定期的协调会；

F．负责组织现场的质监工作；

G．组织重要分项（部）项目及单位项目的检查验收；

H．在委托人委托范围内，审签项目设计变更及技术核定单；

I．在委托人委托范围内，审签有关项目进度、质量、费用的签证；

J．负责项目进度的检查监督；

K．在委托人委托范围内，审签项目款支付申请；

L．在委托人委托范围内，组织项目质量事故、安全事故的处理；

M．审核、整理项目竣工资料；

N．协助项目竣工验收；

O．公正地处理索赔事宜；

P．参与审核项目结算资料；

Q．建立项目的监理日志；

R．定期及不定期地向总监及委托人提交反映项目动态的有关报告；

S．主持编写子项（现场）监理工作总结。

③对监理文档的管理要求

监理方应负责以下文档的编写：

A．项目建设监理日记、周报、月报及项目大事记；

B．项目协调会、技术研讨会等各类会议的纪要；

C．阶段性项目总结、阶段性项目监理总结、各类监理通知；

A．监理方应参与以下文档的管理：

ⅰ．项目实施期间各类技术文件；

ⅱ．合同执行过程中的各类往来文件及存档。

④工期及质量、文明、安全施工控制目标

安全控制目标：项目开发、实施部署至项目验收期间无安全事故

工期控制目标：本项目按合同工期按时完成

质量控制目标：合格，正常交付委托人使用

9.3 试验检测仪器设备要求

供应商应拥有完成本监理服务所需全部试验检测仪器设备，包括但不限于土工仪器设备、称量仪器设备、水泥检测仪器设备、水泥砼检测仪器设备、钢筋检测仪器设备、试验办公设备等。

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	1		工程开工
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	临时安排		工程开工前 3 天
2. 生活用房	临时安排		工程开工前 3 天
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	工程开工前 3 天	如有
2. 工程勘察文件	1	工程开工前 3 天	如有
3. 工程设计及施工图纸	1	工程开工前 3 天	如有
4. 工程承包合同及其他相关合同	1	工程开工前 3 天	如有
5. 施工许可文件	/	/	/
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	/	/	/