

# 第一部分 协议书

委托人(全称): 温岭市城市建设综合开发有限责任公司

监理人(全称): 浙江蟠龙工程管理有限公司

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: 温岭市北山斜桥区块公寓式项目总承包(EPC)监理;  
2. 工程地点: 浙江省温岭市太平街道。  
3. 工程规模: 本项目用地面积为 8579 平方米, 总建筑面积 19561.7 m<sup>2</sup>, 地上总建筑面积 13267.8 m<sup>2</sup> (其中住宅总建筑面积为 11836.8 m<sup>2</sup>), 地下一层为建筑面积 6293.9 m<sup>2</sup>。设有 2 栋 16 层住宅, 1 栋 6 层住宅, 1 栋 1 层商业及相关配套服务用房等。1#、2#楼为 16 层, 建筑高度为 49.3m, 3#楼为 6 层, 建筑高度为 18.4m。4#为配套用房, 建筑高度 4.40-4.70m。配备相当规模的室外休闲活动场地和高标准的配套附属设施。(具体标准、规模等详见批准的初步设计文件)  
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 约 8500 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;
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: 程言广, 注册号: 32009673。

## 五、签约酬金

签约酬金(大写): 壹佰伍拾陆万贰仟捌佰玖拾玖元整(小写: ¥1562899 元)。

监理费率: 1.84% (监理费率=监理中标价÷8500 万元×100%)

包括:

1. 监理酬金: 1562899 元。
2. 相关服务酬金: /。

其中:

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：在投标报价时已综合考虑，已包含在监理酬金中。
- (4) 其他相关服务酬金：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 六、期限

### 1. 监理期限：

本工程的监理期限为自监理合同生效之日起，至监理范围内所有工程竣工验收合格止。

### 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监理范围内所有工程竣工验收合格开始至保修期结束止。
- (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：2022年12月28日。

2. 订立地点：温岭市城市建设综合开发有限责任公司。

3. 本合同一式玖份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：\_\_\_\_\_ (盖公章)

住所：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

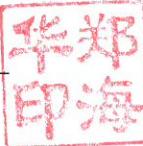
监理人：\_\_\_\_\_ (盖公章)

住所：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人或其授权

的代理人：(签字或盖章)



法定代表人或其授权

的代理人：(签字或盖章)



开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

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：(1) 协议书及补充协议书；(2) 中标通知书；(3) 专用条件及附录A、附录B；(4) 通用条件；(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：委托人提供的施工图纸所包含的所有工程的监理及设备安装的监理及2.1.2约定的监理工作内容。

2.1.2 监理工作内容还包括：配合项目前期准备工作；配合结算审核及保修阶段的监理；电梯等安装工程监理工作。以上监理工作内容不计入监理服务期。

#### 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《浙江省建设工程监理管理条例》《市政公用工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》《建设工程监理规范》(GB/T50319-2013)《施工旁站监理管理办法》等有关法律、法规、规章、标准和规范性文件。

2.2.2 相关服务依据包括：\_\_\_\_\_。

#### 2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理机构组成要求：1、总监理工程师：1人（房屋建筑专业），已取得《中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书》的监理工程师（总监理工程师项目施工期间必须到招标人指定地点考勤）。2、主导专业监理工程师（总监不得兼任）：至少1人（房屋建筑专业），要求为已取得监理工程师证书及以上资格；3、主导专业监理员基本要求：至少1人（房屋建筑专业），持有监理员岗位证书及以上资格。4、配套专业监理工程师（总监不得兼任）：至少1人（安装专业），要求为已取得监理工程师证书及以上资格。5.人防工程：人防工程注册监理工程师1人，其他人防监理人员配备不得低于《浙江省人防工程和其他人防防护设施监理管理办法》文件规定的最低配备标准。

职务	姓名	证书号码	须提供的证书
总监理工程师 (房屋建筑专业)	程言广	00724730	《中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书》
主导专业监理工程 师 (房屋建筑专业)	陈富翔	温建协监 2019295	监理工程师证书及以上资格
配套专业监理工程 师(安装专业)	吴婷婷	温建协监 2019313	监理工程师证书及以上资格
监理员 (房屋建筑专业)	李云君	温建协监 2017299	监理员证书及以上资格
人防工程注册监理 工程师	谢洪华	国人防建监 资字第 120394 号	
人防监理人员	伍国峰	HRFJS20210 154	

监理机构组成要求符合《台州市住房和城乡建设局关于印发台州市建设工程施工现场关键岗位人员管理办法的通知》(台建〔2018〕110号)相关要求。

#### 2.3.4 更换监理人员的其他情形:

(1) 除因管理原因发生重大质量安全事故不适合再任,因生病住院、终止劳动合同关系(需提供相关部门或单位的证明材料)等无法继续履行合同责任和义务,被责令停止执业、羁押或判刑外,总监理工程师不得更换。符合规定确需更换的,应征得委托人同意,并经有关行业行政主管部门备案,且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格条件。

(2) 除总监理工程师外其他监理人员在竣工验收前不得更换,有特殊情况确需更换的,需经委托人同意,并报有关行业行政主管部门备案。

#### 2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围:(1)、对施工组织设计、施工进度、施工方案、技术方案的确认权; (2)、与施工有关的协作单位的组织协调权; (3)、对工程上使用的材料、施工质量和施工安全的检查、检验权; (4)、对工程施工进度的检

查监督权；(5)、在保修期内对承包人的维修具有督促权；(6)、对工程实际竣工日期提前或超过工程承包合同规定的竣工期限的签认权；(7)、在工程承包合同约定的工程价格范围内对工程款支付的审核和签认权以及结算工程款的复核确认权与否定权；(8)、对工程的索赔、违约事件及费用、工期顺延的确认权；(9)、对承包人不称职人员的调换建议权；(10)、对工程开工通知、停工通知、复工通知的发布权。以上(6)、(7)、(8)、(9)、(10)的最终确认权与签证权须经委托人同意。

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：(1)、监理人要求承包人调换项目经理的，应事先和委托人协商，委托人同意后提前7天向承包人发出调换项目经理通知。(2)、监理人要求承包人调换其他管理人员的应提前7天通知委托人。

## 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：(1)、监理人应在工程开工前14日向委托人提供2套《监理规划》；(2)、监理人应在每月的5日前向委托人提供1份上月的《监理月报》；(3)、监理人应根据工程需要或有关规定编制《监理实施细则》，在专项工程开工前14日向委托人提供2套《监理实施细则》，监理人应及时或按照委托人的要求时限和份数提供专项报告。

## 2.7 使用委托人的财产

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：以书面形式告知，并在施工现场交接。

## 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14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) 赔偿金=直接经济损失×监理费率（1.84 %）。
- (2) 监理人员到位率、出勤率：总监理工程师月到位率应达到 80%以上，其它监理人员（所有监理人员）的月出勤率（月出勤率均按日历天计）应达到 90%以上（均以委托人要求的考勤方式和考勤记录为准），否则应支付违约金：其中总监 30000 元/月、监理工程师 10000 元/月、其它监理人员分别 10000 元/月，如达不到 70%，则分别加倍支付，按月考核计取，并在支付当期监理酬金时扣除。如监理人员工作不称职，委托人有权要求更换相应的监理人员（且资格条件不得低于原人员），对严重违约或监理人员到位率、出勤率达不到 50%的监理人，委托人有权终止合同，合同履约担保不予退还，由此造成的损失由监理人负责赔偿。
- (3) 监理人必须对本工程的现场工程量签证单、联系单及竣工图进行严格把关，如发现签证与实际情况不符，则每发现一次对监理人处以监理签约酬金2%的违约金，并在支付当期监理酬金时扣除。
- (4) 监理人不得更换监理人员，若确需更换必须取得委托人书面同意且承担 5000元/人·次的违约金；监理人单方更换的，委托人有权解除合同且监理人承担 10000元/人·次的违约金。以上违约金在支付当期监理酬金时扣除。
- (5) 监理人不得更换监理人员，若确需更换必须取得委托人书面同意，若监理人擅自更换总监理工程师，监理人承担10000元/次的违约金；擅自更换专业监理工程师的，监理人承担5000元/次·人的违约金；擅自更换其他监理人员的，监理人承担3000元/次·人的违约金。以上违约金在支付当期监理酬金时扣除。
- (6) 监理工程师有委托代检工程质量行为的，或隐蔽验收通过但经委托人复检不符合要求的，监理人向委托人支付10000元/次的违约金。
- (7) 监理人未按第2.5条约定向委托人提交报告的，监理人向委托人支付5000元/次的违约金。
- (8) 监理部必须对现场签证、承包人提出的设计变更、委托人发出的设计变更、设计人出具的设计变更、委托人为加快进度和现场文明而签发的指令、竣工图纸等等的真实性和准确性负责，一旦发现监理工程师确认的结果超出工程实际工作内容或工程量超出实际工程量，将对监理人处以扣罚超出部分费用两倍的违

约金；监理工程师确认的结果少于工程实际工作内容或少于实际工程量，减少部分费用不能冲减超出部分费用。

#### 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：  /  。

#### 5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

(1) 监理费率=监理中标价÷工程造价（8500万元）×100%。

监理费结算价格=被监理部分的工程造价（不含设备造价）×监理费率；被监理部分的工程造价以招标人经相关部门审核后的结算价为准。

监理费率按中标监理费率一次性包定，不作任何调整。

电梯等设备的安装工程监理费在投标报价时已综合考虑，已包含在监理酬金中，不再另行计算。

(2) ①监理合同生效之日起 10 天内支付签约酬金的 5%；②施工期间每两个月支付一次，在拨付月份的 10 日前拨付上两个月计量工程量价款的监理酬金(按比例)的 70%；③工程竣工验收合格后 10 天内付至已完成工程量价款监理酬金的 80%；④竣工结算并经审定后 10 天内付至监理费结算价格的 98.5%；⑤保修期满后 10 天内付清余款（不计息）。

(3) 停工期间不计取酬金。停工期间，不包含在监理服务期内，监理服务期相应顺延。

(4) 工程保修期间：保修期间，监理人须根据工程保修需要随时到位服务。费用已包括在监理酬金内，不另行计取。

(5) 工程保修阶段的服务内容包括但不限于：检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，审核修复方案，监督修复过程并验收，审核修复费用。

### 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：本合同自双方经法定代表人或其授权的代理人签字或盖章，并加盖本单位公章后生效。

## 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：

因非监理人原因影响工程进展的，三个月之内不予补偿，超过三个月的，超出三个月以上部分的时间经委托人签证盖章认可后，每延期一天委托人向监理人支付300元。

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：/。

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，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. 纠议解决

### 7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交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) 提请台州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. 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0%。

### 8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：按照通用条件执行。

监理人申明的保密事项和期限：按照通用条件执行。

第三方申明的保密事项和期限：按照通用条件执行。

### 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：按照通用条件执行。

## 9. 补充条款

9.1 监理人在合同签订后不得放弃承包、不得转包及擅自更换总监理工程师及其它监理人员，否则委托人有权终止合同，合同履约担保不予返还，由此给委托人造成的经济损失由监理人赔偿。

9.2 本工程双方约定履约担保事项如下：

①监理人向委托人提供履约担保，担保方式为：②保险公司保单，金额：31257.98元。

②A:履约保证金在工程竣工验收合格后10天内不计息退还。

②B:银行保函（或保险公司保单）在工程竣工验收合格后10天解除。

9.3 本工程双方约定支付担保事项如下：

①委托人向监理人提供支付担保，担保方式为：②银行保函，金额：31257.98元。

②A:现金（转账或电汇）在工程竣工验收合格后10天内不计息退还。

②B:银行保函（或保险公司保单）在工程竣工验收合格后10天解除。

9.4 监理人的监理人员必须全部及时到位；监理所需的所有检测仪器和工具由监理人负责并及时配备。

9.5 监理人收取款项时开具增值税专用发票。