

正本

福耀玻璃（苏州）有限公司

监理合同

合同编号：

工程地点：苏州市相城区漕湖大道南、汤浜路东

发包方（甲方）：福耀玻璃（苏州）有限公司

承包方（乙方）：苏州市正建工程建设监理有限公司

第一部分 建设工程委托监理合同

委托人: 福耀玻璃(苏州)有限公司 (简称甲方)

监理人: 苏州市正建工程建设监理有限公司 (简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》、《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、委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

1、工程名称：福耀玻璃（苏州）有限公司项目监理工程

2、工程地点：苏州市相城区漕湖大道南，汤浜路东

3、建设规模：占地面积为 313671 m²，总建筑面积暂定为 310045.742 m²，其中地上建筑面积为，3幢厂房建筑面积共 213195.74 m²，地上建筑 1幢 9 层办公楼，4幢 9 层宿舍楼，1幢 2 层食堂，1幢配电房，4个门卫室，共 73720 m²，地下建筑面积为 23130.00 m²，其中人防面积约 8000 m²。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

1、招标文件或中标通知书；

2、本合同标准条件；

3、本合同专用条件；

4、在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

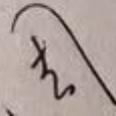
五、委托人向监理人承诺按照本合同期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

六、本合同监理期限：计划总工期约 16 个月。工期的计算从监理正式进驻现场（以甲方书面通知为准），人员到岗提供质量控制、进度控制、组织协调、安全文明施工监理至取得竣工验收备案证并协助甲方完成取得房产证。

七、合同总价暂估 1550000 元，结算时以实际竣工的建筑面积（建筑工程规划核实合格证上的面积为准）×合同综合单价为准。

八、本合同自双方签字盖章后生效，合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执肆份，监理人执贰份。

(以下无正文)



监理人权利

第十七条 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

(1) 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。

(2) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计更正。

(3) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

(4) 主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

(5) 征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人做出书面报告。

(6) 工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才复工。

(7) 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的初审签认权。

(8) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的初步审核签认权，以及工程结算的初步复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，委托人不支付工程款。

第十八条 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。如由此严重影响工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理机构可要求承包人调换有关人员。

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。

第五条 监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

第六条 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人财产。在监理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

第七条 在合同期间或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

委托人义务

第八条 委托人在监理人开展监理业务之前无预付款向监理人支付。

第九条 委托人应负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理工作提供外部条件。根据需要，如将部分或全部协调工作委托监理人承担，则应在专用条件中明确委托的工作和相应的报酬。

第十条 委托人应当在双方约定的时间内免费向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

第十一条 委托人应当在专用条款约定的时间内就监理人书面提交并要求做出决定的一切事宜做出书面决定。

第十二条 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内做出决定的常驻代表（在专用条款中约定），负责与监理人联系。更换常驻代表，要提前通知监理人。

第十三条 委托人应当将授予监理人的监理权利，以及监理人主要成员的职能分工、监理权限及时书面通知已选定的承包合同的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

第十四条 委托人应在不影响监理人开展监理工作的时间内提供如下资料：

- (1) 与本工程合作的原材料、构配件、设备等生产厂家名录。
- (2) 提供与本工程有关的协作单位、配合单位的名录。

第十五条 委托人应免费向监理人提供办公用房。

第十六条 根据情况需要，如果双方约定，由委托人免费向监理人提供其他人员，应在监理合同专用条件中予以明确。

词语定义、适用范围和法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

- (1) “工程”是指委托人委托实施监理的工程。
- (2) “委托人”是指承担直接投资责任和委托监理业务的一方以及其合法继承人。
- (3) “监理人”是指承担监理业务和监理责任的一方，以及其合法继承人。
- (4) “监理机构”是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。
- (5) “总监理工程师”是指经委托人同意，监理人派到监理机构全面履行本合同的全权负责人。
- (6) “承包人”是指除监理人之外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。
- (7) “工程监理的正常工作”是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。
- (8) “工程监理的附加工作”是指：①委托人委托监理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或承包人原因，使监理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (9) “工程监理的额外工作”是指正常工作和附加工作以外或非监理人自己的原因而暂停或终止监理业务，其善后工作及恢复监理业务的工作。
- (10) “日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (11) “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期的前一天的时间段。

第二条 建设工程委托监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

监理人义务

第四条 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

甲方：福耀玻璃（苏州）有限公司
地址：漕湖大厦 16 楼 1606 室
法定代表人：
委托代理人：
电 话：
传 真：
税务登记号：
开户银行：
帐 号：
邮政编码： 215131

乙方：苏州市正建工程建设监理有限公司
地址：姑苏区养蚕里 101 幢 3 层
法定代表人：
委托代理人： 缪 勇
电 话： 0512-65858727
传 真： 0512-65853877
税务登记号： 91320506758955652B
开户银行：中国银行苏州红旗分理处
帐 号： 541758193454
邮政编码： 215007

合同订立时间： 2017 年 8 月 29 日

合同履行地点：苏州市相城区漕湖大道南、汤浜路东

合同签约地点： 苏州相城区漕湖大厦 16 楼 1606 室

缪 勇

第十九条 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须首先向监理机构提出，由监理机构研究处置意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，监理机构应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机构仲裁时，应当提供作证的事实材料。

委托人权利

第二十条 委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

第二十一条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第二十二条 监理人调换总监理工程师须事先经委托人同意。

第二十三条 委托人有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。

第二十四条 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时，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。

监理人责任

第二十五条 监理人的责任期即委托监理合同有效期。在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

第二十六条 监理人在责任期内，应当履行约定的义务。如果因监理人过失而造成委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。累计赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额（除去税金）。

第二十七条 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，不承担责任。因不可抗力导致委托监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。

第二十八条 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支付。

委托人责任

第二十九条 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。

第三十条 委托人如果向监理人提出赔偿的要求不能成立，则应当补偿由该索赔所引起的监理人的各种费用支出。

合同生效、变更与终止

第三十一条 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。完成监理业务的时间相应延长，相应产生的附加工作不另外支付报酬。

第三十二条 在委托监理合同签订后，实际情况发生变化，使得监理不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即通知委托人。该监理业务的完成时间应予以延长。当恢复执行监理业务时，应当增加不超过2日的时间用于恢复执行监理业务，相应产生的附加工作、额外工作不另外支付报酬。

第三十三条 监理人向委托人办理完竣工验收或工程移交手续，监理人完成本合同约定的工程监理及相关服务全部工作，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。

第三十四条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在30日前通知对方，因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

第三十五条 监理人在应当获得监理报酬之日起30日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何书面解释时，或根据第三十一条及第三十二条已暂停执行监理业务时限超过六个月的，监理人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后14日内仍未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后42日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分监理业务。委托人承担违约责任。

第三十六条 监理人由于非自己的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，应当视为额外工作，但对额外工作委托人不另外支付报酬。

第三十七条 当委托人认为监理人无正当理由又未履行监理义务时，可向监理人发

出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 7 日内没有收到答复，可在第一个通知发出后 14 日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。

第三十八条 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

监理报酬

第三十九条 正常的监理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照监理合同专用条件中约定的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第四十条 如果委托人在规定的支付期限内未支付监理报酬，自规定之日起，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

第四十一条 支付监理报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

第四十二条 如果委托人对监理人提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 7 日内向监理人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

其他

第四十三条 委托的建设工程监理所必要的监理人员出外考察、材料、设备复试，其费用支出经委托人同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

第四十四条 在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

第四十五条 监理人在监理工作过程中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

第四十六条 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。

监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

第四十七条 监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

第四十八条 监理人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

争议的解决

第四十九条 因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达到一致，可提交主管部门协调，如仍未能达到一致时，根据双方约定提交仲裁机关仲裁，或向人民法院起诉。

第三部分 建设工程委托监理合同专用条件

第一条 本合同适用的法律及监理依据：

- (1) 《中华人民共和国建筑法》；
- (2) 《中华人民共和国合同法》；
- (3) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (4) 《建设工程质量管理条例》；
- (5) 《建设工程安全生产管理条例》；
- (6) 《建设工程监理规范》；
- (7) 《江苏省建设工程监督管理办法》；
- (8) 《苏州市建设工程监督管理暂行规定》；
- (9) 国家建设部、江苏省及苏州市的其它工程建设政策、法律、法规和规定、地方法规；

- (10) 本工程的设计施工图纸、勘探资料及工程监理招标文件；
- (11) 本工程的设计合同、施工承包合同、工程材料和设备采购合同等；
- (12) 建设单位向监理、施工单位下达的年度、季度施工计划、验工计价等有关的要求和规定。

第二条 监理范围和监理工作内容

见附加协议

第三条 外部条件包括：

1、监理合同签订后，委托人负责将承担监理工作的单位及总监理工程师名单和监理合同副本分送设计单位、施工单位，以建立起正常的工作关系，协调有关事宜，互相配合，确保对工程施工实行有效的监督管理。

2、委托人向设计、施工承包单位发出的有关要求及文件等也应通知监理人，以便开展工作。

第四条 委托人应提供的工程资料及提供时间：

签订合同 7 日内向监理人提供项目批文（复印件）、一套地质勘察报告，在正式开工后 10 日内提供一套施工图纸，并随工程进度提供相关资料给监理人。

在施工前提供与承包人和材料、设备供货单位签订的合同的复印件。

第五条 委托人应在 7 天内对监理人书面提交并要求做出决定的事宜做出书面答复。

第六条 委托人的常驻代表为 另行通知

第七条 委托人免费向监理机构提供如下设施：

1、免费向监理机构提供办公用房一间（具体用房面积可根据项目阶段性需要进行调整），其余办公设施由监理人自行购置，费用自理。

2、监理人自备的、委托人给予补偿的设施如下：

项目监理部必须配备工程质量检测仪器及工具，并报相应装备清单，清单内容至少应包括以下内容：工程质量检测包一个、游标卡尺 1 只、钢卷尺和线垂人手一只。

3、项目监理部须配备两台以上电脑，并能有效使用。

4、补偿金额无

第八条 在监理期间，委托人免费向监理机构提供 名工作人员，由总监理工程师安排其工作，凡涉及服务时，此类职员只应从总监理工程师处接受指示。并免费提供 名服务人员。监理机构应与此类服务的提供者合作，但不对此类人员及其行为负责。

第九条 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失[累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣税）]；

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）

**第十条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：
见附加协议条款**

第十一条 双方同意用人民币支付报酬，按 / 汇率计付。

**第十二条 奖励办法：奖励金额=工程费用节省额×报酬比率
见附加协议条款**

第十三条 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商

不成时，双方同意向工程所在地人民法院起诉。

本合同执行过程中发生争议或涉及第三方利益受到损害时，由监理人提出证据证明监理人无过错，否则为监理人有过错。

附加协议条款：（接下页）

13

经双方协商，一致同意本《建设工程委托监理合同附加协议条款》为《福耀玻璃（苏州）有限公司项目委托监理合同》的组成部分。

一、适用的法律及监理依据：见专用条件。

二、建设工程委托监理工作范围

具体监理范围、监理工作内容包括但不限于以下内容：

1、监理的工程范围：

对本工程由工程准备阶段至工程质量保修阶段提供质量控制、进度控制、组织协调、安全文明施工监理（包含但不限于建筑土方，桩基，土建，安装，人防、弱电智能化工程，公共区域装修工程，门窗，室外总体，景观绿化，市政工程等整体项目所有子项的监理工作），配合各类检查。

2、监理工作内容

2.1 准备阶段

2.1.1 协助审查设计文件是否符合部、省鉴定批复和设计规范，施工图纸是否满足施工需要，并提出优化设计意见。参加设计单位向施工单位进行的设计技术交底。

2.1.2 在施工设计图纸发给施工单位之前，进行审查签证。

2.1.3 检查开工前施工单位的复测资料，对定位情况、中线及水准桩的设置是否稳固可靠进行监理。

2.1.4 审查施工单位实施性施工组织设计，并对劳力、机械设备、材料等进场及布置情况，以及保证质量、安全、工期和控制造价等方面措施进行监理，并向委托人提出监理意见。

2.1.5 对施工单位质量保证体系是否健全、安全、质量技术措施是否落实进行监督、检查。

2.1.6 审查施工单位提报的开工报告，经委托人批准后，下达开工令。

2.1.7 审查汇总施工图纸数量，并按工程施工承发包合同内工程数量进行列表比照，建立台帐，以便作为修订承发包合同变更设计等的依据。

2.2 施工阶段

2.2.1 工程投资控制

-
- 2.2.1.1 审核施工单位的月度完成工作量报表（工程形象进度报表）。
 - 2.2.1.2 提出节约成本的合理化建议。
 - 2.2.1.3 按委托人制订的有关办法和规定办理签证，计量核价，报委托人审定。保证签证的各项工程质量合格、数量准确（做到不超验、不漏验）。
 - 2.2.1.4 负责对设计变更进行初审，核实变更设计增、减数量，提出初审意见，报委托人审定，审查施工单位根据设计变更通知书编制的预算书。
- 2.2.2 质量、进度、信息管理、安全文明施工
- 2.2.2.1 编制监理规划和监理实施细则，监理规划和监理细则应具有充分的针对性，根据建设单位的施工图纸按分项逐条分解，对施工单位施工过程和施工质量采用旁站、巡视、平行检验方式进行监理监督，对违反设计图说及设计变更资料、违反建筑工程施工质量验收标准的行为及时制止和提出改正意见。按施工程序，对工序进行逐一验收。
 - 2.2.2.2 组织对分部分项工程进行验收，按《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）相关及的施工质量验收规范，对工程整体施工质量进行验收，严格按照分户验收要求逐项检查达到江苏省分户验收标准，提出工程施工质量评价报告及监理工作总结。
 - 2.2.2.3 审核施工单位的施工组织设计或施工方案，并向甲方提出审核意见报告。督促施工单位修改完善施工方案，并督促施工单位按批准的施工组织设计或施工方案实施，施工前督促施工单位作好施工交底。
 - 2.2.2.4 参与所有材料、设备的进场报验；行使对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才可复工。
 - 2.2.2.5 参与试件、试块的见证取样，且具有见证取样员上岗证；
 - 2.2.2.6 认真阅读施工图说，提出读图纪要，参加设计交底，整理交底纪要。
 - 2.2.2.7 主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

2.2.2.8 按现行规范和标准，对设计图说中的疏漏或不足，事前提出建议性意见。把好工程材料关，未经监理工程师签字，建筑材料，建筑构配件和设备不得在工程上使用或者安装；把好工序质量关，未经监理工程师签字施工单位不得进行下道工序施工。

2.2.2.9 工程竣工验收，组织对分部分项工程进行验收，按《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)及相关的施工质量验收规范，对工程整体施工质量进行验收，提出工程施工质量评价报告及监理工作总结。

2.2.2.10 审查施工单位整理的工程竣工资料，(声像资料应真实和符合有关规范)通过苏州市城建档案馆验收，竣工资料达到优良等级标准。

2.2.2.11 工程施工进度的检查、监督。根据甲方的工期目标；审核施工单位编制的项目施工综合进度计划(总进度计划)和季度、月度计划及周生产平衡计划，并着重对工程管理、施工技术、人力配置、机械设备、周转材料等措施进行审核。建立施工进度计划完成情况台帐，督促施工单位完成施工计划。

2.2.2.12 现场安全文明施工管理，每周组织一次全面的安全生产管理大检查，督促施工单位确保达到苏州市文明工地要求；

2.2.2.13 每月 25 日前向甲方提交本月监理工作月报(含工程质量状况，进度完成情况，文明施工情况及相关数据分析等)，并单独提交另装成册的影像资料(附电子档)，并应认真复核施工单位上报的月度资金计划提报；提供次月监理工作重点和难点的控制计划。组织每周生产协调会，并作好会议纪要。向甲方报告上周监理工作情况和下周监理工作计划。每个监理工程师和监理员都应作好监理日志，按月装订成册，提交甲方查阅。

2.2.3 安全文明施工管理

依照建筑施工安全检查标准(JGJ59-2011)和苏州市有关文件，负责对施工现场的安全文明施工随时进行监督检查；一旦发现安全文明施工方面的问题，立即责令施工单位整改；每月进行一次安全文明施工大检查，记入月度检查评比记录；对施工单位整体施工过程的安全文明施工作出评价。

2.3 竣工验收阶段：

2.3.1 督促、检查施工单位及时整理竣工文件和验收资料，并提出监理意见。

2.3.2 审查施工单位的工程竣工报告，并提出工程质量评价报告，以作为验收的依据。

2.3.3 参加委托人组织的初验工作，提出监理意见。

2.3.4 工程决算的初步审核。

2.4、工程保修阶段：

2.4.1 应定期对工程进行检查，发现问题及时组织处理，对施工单位保修范围的工程项目进行跟踪，对发现的问题督促实施保修。

2.4.2 做到随叫随到，为委托人提供监理工作范围内的服务。

2.4.3 整理完整的贰套监理资料报委托人存档（其中壹份存于档案馆）。

2.4.4 协助委托人办理工程决算。

2.5、监理工程师应把热情服务作为自己义不容辞的职责，在实施监理的同时，充分发挥其专业技术特长和管理方面的知识，帮助施工单位提高技术业务和管理水平，攻克技术难点献计献策。

三、监理人的要求

监理人承诺向本监理工程委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单必须经过委托人认可。具体监理人的要求包括但不限以下内容：

1、监理人必须具有相应资质，具有严格、科学的职业准则，严格监控，科学管理。有明确的《监理服务标准》，服务标准应明确监理各项工作的到位程度，包括：1) 质量保证目标及控制措施；2) 进度保证目标及控制措施；3) 安全文明施工管理目标；4) 工程档案管理目标；5) 现场生产协调标准；6) 投资控制管理目标。

派驻甲方现场总监理工程师黄旭建。

本工程监理人员配备一个总监（必须具有国家注册监理工程师执业资质）、各专业监理工程师（必须具有国家或江苏省注册监理工程师执业资质）及一个资料员，具体人员数量满足甲方的调配，所有人员必须熟悉施工规范和强制性条文，必须经过甲方考核。

2、监理工程师在现场必须服从甲方施工现场的相关规定。

3、只要现场在施工，就必须有监理工程师值班（不论节假日）；土方开挖、打桩、井点降水、基坑支护、防水施工、剪力墙钢筋绑扎、后浇带钢筋绑扎、梁柱节点钢筋绑扎、砼浇筑过程中必须有监理人员旁站。

4、派驻甲方现场的监理人员，必须具有高度的工作责任心，坚守岗位，严格执行，维护甲方的权利和利益。派驻监理工程师必须是专职驻本现场，不得兼管其他工地，进入现场后，未经甲方同意，不得随意更换、减员；乙方派驻的总监理工程师或监理工程

师，在工作中有严重不称职，或不负责任，严重失职造成工程质量或经济损失，甚至徇私舞弊，滥用职权造成严重不良影响，甲方有权责令其退出现场，由乙方另行选派合格监理人员。甲方有权依法追究监理单位由此造成的经济损失和违约责任。

四、监理人的义务：

1、受委托人委托，以监理合同为依据，对工程施工阶段的质量、工期、安全、合同造价负监理管理责任。并派黄旭建为总监理工程师，/为总监代表，代表监理人全面负责履行本合同条款。在本合同执行期间不能更换，特殊情况确需更换，需征得委托人书面同意。

2、监理单位必须按合同承诺的人员和到位时间组建项目监理机构，若承诺的专业监理工程师资质与事实不符的，立即按委托人要求在3天内更换，更换后的专业监理工程师应满足本合同文件要求；如不及时更换，按不符的人数，每人扣减3000元监理费。

3、如因监理人要求更换总监、总监代表或专业监理工程师，须事先征得委托人书面同意，否则总监每次擅自更换，扣减10000元监理费，总监代表每次擅自更换，扣减6000元监理费，专业监理工程师每人每次擅自更换，扣减3000元。

4、监理人不得擅自变更总监理工程师，否则委托人有权拒签监理合同。总监理工程师每周驻场工作不少于2天，监理例会和阶段性验收总监理工程师要到场，对于总监代表无法处理的问题，总监理工程师到现场及时协调解决，因突发事件总监理工程师要在4小时内赶到现场解决；

5、编报年度监理工作计划及监理细则，经委托人审批后实施。

6、向委托人提报各项报表及报告。

7、向施工单位提供一套统一的各类报表格式，作为范本。

8、工程竣工验收后，向委托人提交工程监理总结和贰套完整的监理资料。

9、完成委托人委托的其他工程监理事宜。

10、监理人自行办理政府部门要求的备案等手续，相关费用已含在合同价款中。如由于监理人自身原因，不能在委托人规定的时间内完成备案手续，委托人有权单方面与监理人解除合同，监理人承诺无条件退场，委托人不承担任何责任；委托人可另外委托其他监理单位监理。委托人保留进一步追诉的权利。

五、监理工作报告制度：

1、工程情况报告：监理人每月5日前将上月工程形象进度、主要实物工程量、施

工质量情况、安全情况、施工中的主要问题及建议书面报送委托人。

2、验工报告：监理人在每月末办理验工计价后五日内，将投资完成情况、工程进度与委托人下达计划进行对照，制表并附分析说明报委托人。

3、隐蔽工程检查报告：监理人在每月末将隐蔽工程检查基数，监理工程师实际检查项数，施工中质量检查情况，各种的试验报告单，到达工地材料、成品、半成品、设备等质量问题的件数，验工计价台账副本报送委托人。

4、工地发生及重大质量事故、工伤事故或其他紧急情况，监理人应及时通知委托人，并及时报送质量事故报告，包括事故情况的描述、原因分析、处理过程及结果。

5、变更设计月报：截止本月批准的变更设计情况和实际完成情况抄送委托人。

六、监理报酬的计取

1、监理报酬按招标文件规定的范围所提供的全部服务所需费用的综合价。

2、监理报酬按建筑面积乘以合同综合单价结算，合同综合单价为5元/平米，合同总价暂估1550000元，结算时以实际竣工的建筑面积（建筑工程规划核实合格证上的面积为准）×合同综合单价为准。监理人必须配合委托人在收到监理工程结算资料 90 天内完成监理结算。

3、工期为 16 个月，监理人承诺无论是何原因造成监理项目总期限延长 2 个月内，不再收取监理报酬。延期费用：如因非监理人原因造成延长服务周期超过 2 个月的，延期监理服务费按合同价折算到每个月平均监理费打七折计取，超出工期部分 2 个月之后的费用每月按合同价折算到每个月平均监理费记取，直至整个项目验收合格完毕。

4、监理报酬内容：包括监理人员的工资、津贴、奖金、劳保、培训、差旅费、监理单位的检测设备和检测费用、交通、办公生活用品、住宿、通讯及管理费、利润、税金等一切费用，以及为完成本合同内各项监理任务所支出的全部费用。

七、监理报酬的支付

建筑工程监理报酬按以下办法支付：

每次付款需提供 6%增值税专用发票

1、委托人每月按照投标总金额按月（两月一次）平均支付月监理费用 90%。每次付款前，乙方应向甲方提供等额的合法税务发票。

2、整体项目总体全部（整项目含附属）验收合格且办理竣工结算完成后 15 天内支付至结算金额的 90%，乙方需提供全额发票。

3、合同范围内总体验收合格后半年内监理人应派有专业监理工程师专职负责零星工作，总体验收半年后结合各自责任无息支付监理余款。

八、监理人在委托人提供施工图后 15 天内，根据《建设工程监理规范》(GB50319-2013) 和本工程的具体情况，编制详细的监理规划和监理工作实施细则，各类控制图表及管理用表。监理规划和监理工作实施细则的编制应符合工程实际，分别对土建的相关分部或分项、给排水和电气工程、设备安装工程的重点难点的控制做出分析。监理规划和监理工作实施细则应详细明确质量控制管理的措施、进度控制管理的措施、投资控制管理的措施、安全文明施工管理的措施、信息档案管理的措施。监理规划和监理工作实施细则经委托人审定后，在施工过程中，监理人应严格认真贯彻执行，未经委托人同意不得随意更改。委托人对监理人的监理规划和监理工作实施细则的执行情况进行检查和监督。

九、监理人应随时与委托人进行沟通，发现施工单位有不按设计图，违反施工验收规范，违反操作规程的施工行为应立即制止，并向委托人出具专题书面报告。监理单位每月向甲方书面报告当月工程进度情况，工程质量情况，材料质量情况，出现的问题和解决整改的情况，以及下月工作计划。

十、违约及处罚

1、质监站或甲方复查监理单位签认合格的工程过程中，发现监理签认合格的工程有超出建筑工程各专业工程施工质量验收规范和有关验收标准的，每发生一次，处罚监理单位罚金 1000 元。

2、施工单位在施工过程中有不按《强制条文》(第八篇) 规定，被质监站或甲方检查发现，每发生一次，处罚监理单位罚金 1000 元。

3、现场安全文明施工经市安检站或甲方依照《JGJ59-2011》检查，发现有不合格提出要求停工整改的，每发生一次，处罚监理单位罚金 1000 元。

十一、争议调解

1、调解

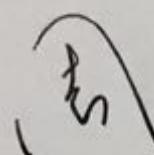
本合同争议进行调解时，可提交 _____ / _____ 进行调解。

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) 提请 苏州市 人民法院提起诉讼。



监理单位服务标准

一、质量保证服务标准

- 1、严格按国家颁发的《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《强制性条文》和有关规范、规程，认真审查设计文件，在图纸会审前三天写出审图意见；
- 2、专业监理工程师审查承包单位报送的施工组织设计及施工方案，提出审查意见后，总监审核、签发，报送业主；
- 3、监理工程师应对就承包单位报送的工程施工测量放线成果进行审核和检查；
- 4、专业监理工程应对承包单位（含业主）报送的拟进场工程材料、构配件和设备的质量证明书资料进行审核，并对进场实物按规定进行见证取样后作复检，有效防止不合格的工程材料、构配件和设备用于工程；
- 5、监理员应对施工过程进行有目的的巡视检查、平行检测，巡视检查时间每天保证在4小时以上。对其中可能发生质量通病的部位及各监理工作质量控制点的关键重要部位进行跟踪旁站监督和检测，并填写旁站记录；
- 6、监理工程师应对承包单位报送的施工预（自）检、工序交接检查、隐蔽工程验收资料进行审核，并在现场进行检查，符合要求后方可签认；
- 7、专业监理工程师应对承包单位报送的分项工程质量验评资料进行审核，符合要求后予以签认；
- 8、总监应组织监理人员对承包单位报送的分部工程质量验评资料进行审核，符合要求后予以签认；
- 9、每月组织业主、监理和各承包单位进行一次质量大检查，并评定优、良、合格三个级别。当施工过程中出现质量事故时，一般事故，专业监理工程师应在两天内主持处理；对重大事故总监应主持处理。工程质量的处理方案必须征得业主的同意和设计单位的签字认可后方能实施。

二、进度保证服务标准

- 1、专业监理工程师依据工程承包合同有关条款、施工图说及施工现场实际情况，编制施工进度控制措施（方案），对进度目标进行风险分析，制定防范性对策，并报送总监审定；
- 2、总监组织专业监理工程师及时审查承包单位报送的施工进度计划，总进度计划、

月进度计划和周进度计划分别在一周、二天和一天内审完，并对进度计划签署意见后报送业主；

3、专业监理工程师检查进度计划的实施，并记录实际进度（偏离合同）情况，若发现实际进度偏离合同要求时，及时报告总监，由总监指令承包单位采取纠偏措施；

4、项目总监定期向业主报告进度计划执行情况，并提出合理的预防由于业主的原因导致工程延期和费用索赔的建议；

5、监理人员应及时收集整理有关工程进度方面的资料，为公正、合理地处理工程延期提供证据；

6、总监应及时组织专业监理工程师审查承包单位报送的各项调整计划并签署意见，经总监审批后报送业主。

三、投资控制服务标准

1、对投资总额进行切块分配，形成分部目标控制。按项目分年度、季度、工程分部及时间编制投资切块目标控制表；

2、认真消化设计文件，防止和避免因设计文件错误而造成的索赔；

3、严格计量和按施工合同约定审签工程款，不发生早付和超付工程款；

4、积极推广新技术、新经验、新工艺及最佳施工方案。开展合理建议，节约开支，提高综合经济效益；

5、加强投资信息管理，每月进行一次投资对比分析。

四、组织协调标准

1、配合搞好与业主、设计、承包商、供应商以及上级主管部门的综合协调，保证工程顺利进行。

2、与业主保持密切联系，加强沟通。每周报送一次周生产情况表，写明监理协调意见；每月 25 日前报送一切监理月报，全面汇报工程情况；每半年报送一次监理工作总结；工程竣工后报送监理工作总结。在日常工作中，随时进行工作汇报。

3、每周召开一次工地例会（根据工程进展需要，可增加频次），加强业主、监理和承包之间的沟通，对例会上提出的工程中的各种问题督促检查落实。

4、及时调解各承包单位（包括分包单位）之间因争场地、道路、材料等原因而引起的矛盾；组织承包单位之间的相互学习。

五、安全文明施工、资料管理标准

1、安全文明施工管理标准

- (1) 严格执行建设部《建筑施工安全检查标准》、《建筑施工高处作业安全技术规范》、《施工现场临用电安全技术规范》、苏州市《文明施工暂行标准》;
- (2) 审查承包商的资质和相关人员持证上岗;
- (3) 对各道工序的安全情况进行跟踪检查，及时发现并处理安全隐患;
- (4) 定期组织现场安全文明施工综合检查，对现场安全文明施工情况进行综合评价，并将检查结果进行书面通报，对存在的问题限期整改;
- (5) 制定奖罚措施，实行奖优罚劣;
- (6) 督促施工单位健全安全施工组织保证体系，定期检查体系的运行情况。

2、资料管理标准

- (1) 建立本工程项目资料编码体系;
- (2) 负责本工程项目各类资料的收集、整理和保存;
- (3) 运用计算机进行本工程的“质量、进度、投资”控制和合同管理，并向业主提供有关本工程项目的详细资料;
- (4) 督促参加建设的各方及时整理完善工程技术和经济资料，并对采取计算机进行管理。