

(GF—2012—0202)

建设工程监理合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



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 “正常工作”指本合同订立时专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.6 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.7 “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。

1.1.8 “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。

1.1.9 “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。

1.1.10 “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。

1.1.11 “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。

1.1.12 “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。

1.1.13 “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。

1.1.14 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.15 “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。

1.1.16 “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、战争等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) 专用条件；
- (3) 通用条件；



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. 双方义务与责任

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。

2.2 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。

2.3 提供资料

委托人应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。

2.4 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。

2.4.1 委托人应派遣相应的人员，提供房屋、设备，供监理人无偿使用。

2.4.2 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。

2.5 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。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

2.9 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。

2.9.1 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。

2.9.2 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。

2.9.3 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。

2.10 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，监理人不承担赔偿责任。

3. 支付



3.1 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。

3.2 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。

3.3 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。

4. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

4.1 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。

4.2 变更

4.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

4.2.2 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，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。

4.2.3 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。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.3 暂停与解除

4.3.1 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。

4.3.2 监理人在专用条件 5.2 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 4.1.3 款约定的责任。

4.3.3 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。



4.4 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。

5. 争议解决

5.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

5.2 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。

5.3 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。

6. 其他

6.1 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支付。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 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。

6.5 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。

6.6 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。

6.7 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。



第三部分 专用条件

1. 监理人义务

1.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：本工程施工阶段全过程监理服务。

1.2 监理与相关服务依据

2.2.1 相关服务依据包括：委托人与监理人签订的合同。

1.3 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：根据需要，委托人另行书面授权。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：须向委托人汇报并经过同意。

1.4 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：
另行约定。

1.5 使用委托人的财产

由委托人无偿提供的房屋、资料：其所有权属于委托人。

移交的时间和方式为：监理人应在本合同终止或解除后 7 天内向委托人移交委托人无偿提供的房屋、资料、设备，监理人以书面方式提出申请，经委托方确认后移交。

2. 委托人义务

2.1 委托人代表

委托人代表为： / 。

2.2 答复

委托人同意在 15 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。

3. 违约责任

3.1 监理人的违约责任

3.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：监理人应赔偿因违约给委托人造成的全部损失。

3.2 委托人的违约责任

3.2.1 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

$\text{逾期付款利息} = \text{当期应付款总额} \times \text{银行同期贷款利率} \times \text{拖延支付天数}$

4. 支付

4.1 支付货币

币种为：人民币，比例为： / ，汇率为： / 。

4.2 支付酬金待工程完工，监理资料完善，工程审计完成后一次性付清。

5. 合同生效、变更、暂停、解除与终止



5.1 生效

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或盖章并盖单位章后本合同生效。

5.2 变更

5.2.1 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)

5.2.2 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)

5.2.3 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. 争议解决

双方约定，本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决，协商不成的按下列第(1)、(2)种方式解决：

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) 向项目所在地 人民法院提起诉讼。

7. 其他

7.1 检测费用

委托人书面要求监理人进行材料和设备特殊检测时，所发生的检测费用由委托人在检测工作完成后 7 天内支付。

7.2 咨询费用

委托人书面要求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咨询费用由委托人在咨询工作完成后 7 天内支付。

7.3 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 30 %。

7.4 保密

委托人申明的保密事项和期限：委托人向监理人提供的所有资料均要保密。

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： / 。

7.5 著作权



监理人对其编制的、涉及本项目工程的所有文件仅拥有署名权，其他权利归委托人所有。监理人单独或与他人联合出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料均应当征得委托人的同意。

