

常州经济开发区城镇老旧小区改造二期、三期、四期 2023 年改造项目巡查监管工作合同



项目名称：常州经济开发区城镇老旧小区改造二期、三期、四期
2023 年改造项目巡查监管工作一标段

委托人：江苏常州经济开发区建设管理服务中心

受托人：江苏春为全过程工程咨询有限公司

签订时间：2023 年 06 月 日

委托单位（以下简称甲方）：江苏常州经济开发区建设管理服务中心

项目监管人(以下简称乙方)：江苏春为全过程工程咨询有限公司

为规范政府投资基本建设行为，合理控制工程造价，保证工程质量，提高政府投资效益，促进廉政建设，根据《中华人民共和国民法典》和相关文件规定，结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本合同。

一、工程概况：

1. 工程名称：常州经济开发区城镇老旧小区改造二期、三期、四期 2023 年改造项目巡查监管工作一标段

2. 委托单位：江苏常州经济开发区建设管理服务中心

3. 工程建设地点：常州经开区

4. 工程建设规模：常州经济开发区城镇老旧小区改造二期、三期、四期 2023 年改造项目巡查监管工作，项目总预算金额为 80 万元，本项目共分三期：二期为续建项目总投资 2.36 亿元；三期为新建项目总投资 7.45 亿元；四期为新建项目总投资 3.76 亿元。

二、项目要求：

（一）技术要求：

1、监管方法：采用“四不二直”暗访形式，对正在施工的项目进行监管，对存在的质量、安全等问题采用视频、拍照、取样等方法留存。配合委托人业务科室对急于要求整改的问题以发送视频、照片形式至各项目法人单位要求整改；其他问题以发函形式并对整改过程进行全过程监管，配合委托人业务科室对问题进行整改验收。

2、材料要求：对项目监管中发现的问题后，受托人及其项目组监管人员应将存在的问题每半月书面监管报告经委托人。书面监管报告应包括下列内容：

- （1）项目建设情况；
- （2）督查中发现的主要问题，附视频或照片；
- （3）整改意见和建议；
- （4）历次整改验收情况

（二）工程监管依据：

对工程质量进行监督的，监督的依据有比较多，包括建筑法、建设工程质量管理条例等。《建设工程质量管理条例》

第二条，凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及

实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。

本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

第四十三条 国家实行建设工程质量监督管理制度。

国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工，负责对全国的有关专业建设工程质量的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。县级以上地方人民政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责对本行政区域内的专业建设工程质量的监督管理。

《中华人民共和国建筑法》第三十二条 建筑工程监理应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面，代表建设单位实施监督。

工程监理人员认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，有权要求建筑施工企业改正。

工程监理人员发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正。

- 1、国家现行的法律、法规、条例和工程监管的有关规定；
- 2、政府主管部门和行业发布的建设工程设计、施工及验收技术规范、规程，质量检验、评定、验收标准；
- 3、经有关行政主管部门批准的工程建设文件（包括项目建议书、可行性研究报告、规划许可证、施工许可证等）；
- 4、当地各级政府发布的有关建设工程的法规和文件；
- 5、《委托工程监管合同》；
- 6、工程技术文件（包括审图合格的施工图纸、设计变更、设备资料、技术手册、往来文件等）；
- 7、相关图纸和技术文件；
- 8、经采购人批准的项目实施方案、项目实施计划、项目投资概预算；
- 9、建设单位签订的与项目有关的第三方合同（含招、投标文件，招标答疑，谈判纪要等）及有关的合法、有效的各种文件；

10、工程监管单位制订的经建设单位批准的本项目建设管理制度。

(三) 工程监管目标:

1、工期监管目标: 以建设单位与施工单位签订的各标段合同工期为工程监管工期目标。

2、质量目标: 合格工程。

3、成本控制目标: 决算审计造价不超过经审定的项目总概算。

4、标准化监管目标: 健全工程监管制度, 保障项目五大目标的实现。

5、安全控制:

项目工程安全预防和控制: 加强全员安全教育, 明确责任, 签订安全责任协议; 正确建立安全风险评估, 判别安全风险等级; 建立安全管理方案, 运行控制, 应急预案, 加强安全教育; 重点检查“三宝、四口、五临边”安全标牌, 员工的安全三级教育, 分部分项工程安全技术交底, 特种作业人员持证上岗, 落实检查制度执行情况, 脚手架的搭设验收是否健全等等; 加强施工现场巡查, 日检制度, 发现操作有违章行为立即制止; 各种易燃易爆物品应在场地外设置分库存放等; 严禁酒后操作机械; 酒后施工作业; 加强安全管理措施等;

6、质量控制:

a. 项目质量事前控制: 项目承包单位技术负责人、项目经理等专业监管人员是否为按承包合同约定的人员, 通过检查需确保能胜任其管理工作, 杜绝组织人员不到位, 给工程质量带来影响, 发现承包单位技术负责人、项目经理等监管人员能力不能满足工程需要, 及时要求施工单位予以调整; 进一步明确主要材料、构配件、设备等合同约定的质量要求, 制定抽检和见证取样的制度。

b. 项目质量事中和事后控制: 进行巡视、旁站和工序验收, 重点检查关键工序的施工工艺和效果, 同时检查操作人员的施工水平以及质检人员落实“自检、自查、自纠”的责任心; 检查发现问题, 应视情况, 采用口头整改通知、书面整改通知相结合的方式, “一查到底, 彻底纠正”, 防止问题的重复发生。

c. 出现工程质量事故采取返工处理, 视情节严重情况, 并追加相关人员责任。

d. 主动邀请质量行业主管部门来现场检查工作。

e. 对承包单位的质量管理: 优选施工单位和项目部, 项目经理需有丰富的工程管理经验 and 水平; 审核施工单位针对本工程特点各分项、专项组织设计方案, 重点审核承包单位内部审批手续是否齐全、施工顺序是否合理、施工方法是否可行、质量保证措施是

否可靠、工期目标和质量目标是否满足合同要求、承包单位的质量保证体系是否健全、安全、文明施工措施是否符合有关规定等。

7、进度控制：

a. 严控项目进度的时间节点：包括各工序施工过程、施工段的划分、施工进度合理性；督促并审核参建单位制定的月周工作计划，发现问题，及时提醒；要求参建单位定期参加工程例会，检查和落实进度计划，对产生影响进度因素需检查、分析；督促赶工措施的制定、落实和综合协调；

b. 严把进度控制措施主要节点：合同总工期；较大工程量变动；工期延误的预测和沟通。

8、成本控制

a. 完善成本管理

在工程项目实施过程中，对项目成本进行有效组织、实施、控制、分析和考核等的管理活动，完善成本管理制度，合理降低工程成本。

b. 完善合同文本

订立严谨的合同条款，组织监管人员共同探讨、分析各项施工工艺、技术，满足适用性、可靠性、合理性。

c. 优化施工组织设计

工程中结合实际情况，完善施工组织设计，选用经济、合理、较为科学的施工方案，尽可能缩短工期，减少成本支出。

d. 工期成本控制

正确处理工期与成本的关系，使工期成本的总和达到最低值，在确保工期达到合同要求的前提下，尽可能降低工期成本。

e. 加强材料费管理

严格把好原材料计划、质量、定价、选购关，合理使用各材料。

f. 加强质安管理，杜绝事故和损失。

实行自检、互检制度，加强检验和监督，及时发现并纠正施工过程中的错误，力求一次完成，防止因返工和修补造成的工料浪费和损失。

9、合同管理

a. 进行各类合同的跟踪管理并提供合同管理的各种报告；

b. 参与处理有关工程索赔事宜，并处理合同纠纷。

10、施工阶段组织与协调

- a、组织、协调参与工程建设各单位之间的关系；
- b、协助业主向各政府主管部门办理各项审批事项；

11、变更管理

A 采购人提出的变更

a. 采购人原则上通过书面要求成交供应商进行工程变更，成交供应商应按采购人的工程变更无条件接受并组织实施或负责协调监理、设计部门及有关单位在规定时间内提交工程变更建议书。

b. 成交供应商应督促检查本工程承包商在工程总的投资控制目标和技术标准范围内，处理此类工作。

B 成交供应商提出的变更

如果成交供应商认为某一合理化建议能降低工程的施工、维护和运行的费用，或对采购人来说能提高竣工的工程效率或价值，或能为采购人带来其他利益，则成交供应商可在任何时候向采购人提交此类书面建议书。

12、项目竣工后阶段：

- a. 组织成立验收小组，协同采购人组织竣工验收，整改；
- b. 收集编制竣工档案资料，组卷报验；
- c. 安排竣工结算计划，配合审计竣工结算；

13、d. 资料移交、实体移交，整个项目整体移交及后续相关工作安排。

（四）工程监管内容：

1、项目建设质量监管

- 1. 负责监督检查施工单位是否按施工图纸和规范要求进行施工。
- 2. 审查相关专业的进场材料、成品、半成品，并进行认证。
- 3. 严格工序控制，参加工程有关的各项验收、检查、评比、考察等工作。
- 4. 施工过程的巡视检查，发现质量问题和施工工艺问题及时上报委托方，提出整改要求，并跟踪落实整改工作。

5. 委托人要求的其他质量监管事项。

2、项目建设安全监管

- 1. 检查现场临时用电是否规范，督促监理单位及时对施工单位进行安全检查。
- 2. 检查现场安全文明监管（门卫、七牌一图等）是否按要求布置；检查现场安全文

明标识、标牌是否按要求布置的；检查现场安全通道、材料堆放情况等是否符合要求；检查现场是否进行扬尘控制；办公区域、施工区域、生活区域环境卫生是否达标。

3. 如发生伤亡及其他安全事故，受托方应立即通知委托人，按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用。

4. 委托人要求的其他安全监管事项。

3、项目建设进度监管

1. 对项目完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。

2. 当某一进度计划将无法按时完成并影响到总体竣工期限时，应及时告知委托人。

3. 审查对于存在进度滞后的项目，各参建单位是否分析原因，是否提出切实可行的赶工措施，整改方案是否落实到位。

4. 委托人要求的其他进度监管事项。

（五）工程监管部人员配备要求

派驻到现场的人员（含项目负责人）总人数应符合下表基本要求：

岗位专业	人员姓名	执业资格
项目负责人	徐良	监理工程师、一级建造师
项目监管负责人	蒋佳龙	专业监理员
项目监管负责人	张海云	监理工程师
项目监管负责人	吴继春	一级建造师
合计		

三、双方的权利、义务和责任:

1. 甲方的权利、义务和责任:

1.1 甲方的权利

1.1.1 甲方有权要求更换违反职业道德或无法履行工作职责的乙方工程项目监管班子成员,由此产生一切费用由乙方承担。所有这些要求都必须以书面形式提出并述明具体理由。

1.1.2 甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容、提高建设标准,致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失,按实际损失额赔偿(原则不超过合同金额税后总费用)。

1.1.3 工程规模、设计标准、使用功能的确认权,签证费用及工程款的最终签发权,对承包单位和甲供材料、设备采购的择优选择权归甲方所有。

1.1.4 甲方有权要求乙方提交项目监管工作月报和工程项目监管专项报告。

1.2 甲方的义务

1.2.1 甲方应支持乙方的工作。在整个项目建设过程中,甲方为乙方提供工作便利或创造条件。甲方授权为其代表,负责与乙方的联系。对乙方提交决策的事宜应在规定的时间内给予书面答复(包含电子文件答复)和签署相关文件,如更换甲方代表,需提前一周书面通知乙方。

1.2.2 甲方应当在双方约定的时间内向乙方书面提供与工程有关的为顺利开展工程项目监管服务所需的资料,包括有关政府部门批文、设计文件等。

1.2.3 提供工程项目监管现场班子所需的办公用房、通讯和基本食宿条件。

1.2.4 负责向项目其他参与方,如设计单位、施工单位、监理、材料设备供应单位以及甲方内部各职能部门明确乙方的工作性质和身份,要求其服从乙方现场管理制度,并提供支持与配合。

1.3 甲方的责任:

1.3.1 甲方应按本合同相应条款的规定及时向乙方支付工程项目监管服务费用。

1.3.2 该项目实施中发生的各类工程建设的国家税收、政府规费、工程款、中介咨询服务费等全部费用由甲方承担,逾期支付由甲方承担责任。

1.3.3 甲方负责项目咨询单位、勘察单位、设计单位、监理单位、招标代理等单位的择优选择权并支付相应费用。

1.3.4 承建各方与甲方的合同中,作为甲方授权的管理方写入合同,以便更好地实

施项目监管工作，如因甲方原因，选取了不称职的施工、监理、全过程审计等单位，经乙方提出后未予撤换或采取有效惩罚措施的，所造成一切后果与乙方无关。

2. 乙方的权利、义务和责任：

2.1 乙方的权利

2.1.1 甲方在委托的工程范围内，授予乙方以下权利：

2.1.2 在选取本工程的监理单位、施工单位、设备材料采购单位、分包单位及材料设备供应商时有考察权和建议权；

2.1.3 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的知情权和建议权；

2.1.4 市政工程和其他专业设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，有建议权；负责联系、落实经建设单位同意的设计变更和变更图纸的工作。

2.1.5 对工程变更产生的费用有初审权，所有签证生效要求必须由甲方、乙方、监理、全过程审计、施工五方会签；

2.1.6 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合同竣工期限的核查权和工期延误的处罚权。

2.1.7 在工程承包合同约定的工程造价范围内，工程款支付复核权和建议权，以及结算工程款的初审权与否定建议权。乙方应对工程款的拨付确认签字。

2.1.8 在项目监管过程中乙方如发现承包商工作不力或发现承包单位管理人员与投标文件中管理人员不符合，或存在挂靠、转包现象，甲方应视为承包商违约并按合同条款对承包商作出处罚，乙方可向甲方建议调换承包商有关人员。

2.1.9 负责督促监理编制工程监理规划、实施细则、专项方案；督促监理组织和审查参建各方编制的工程项目制度、方案，并监督实施规划的贯彻和实施。乙方对违反工程项目现场实施规划的参建各方有一定额度处罚的权力。

2.2 乙方的义务

2.2.1 遵守法律、法规和条例：乙方应按照国家、江苏省和常州市的有关法律、法规和条例提供工程项目监管服务。

2.2.2 拒收工程管理费用以外的其他任何费用。本合同第九条的由乙方向甲方收取的工程项目监管费用，是乙方在履行本合同过程中所能得到的唯一报酬。

2.2.3 提供工程管理服务：乙方应按本合同第（三）条规定的服务内容，提供工程项目监管服务。乙方对其在本合同的服务应负有责任。

2.2.4 乙方按照本合同约定根据管理工作的需要积极组织人员设立项目监管机构，并向甲方报送委派的项目经理以及管理机构主要成员名单。并任命为项目监管负责人，其他项目监管人员为。

合同履行期间，投标文件中拟投入本项目的人员必须与中标后实际投入项目的人员一致，乙方不得擅自变更项目组组成人员，确需变更的，应提前 15 日书面通知甲方并征得甲方的书面同意，否则甲方有权解除合同。

2.2.5 乙方在履行本合同期间，应努力为甲方提供与其水平相适应的咨询意见，认真、勤奋地工作，协助甲方实现项目预定的目标。

2.2.6 项目监管过程中若发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即督促监理单位组织施工单位进行应急处理并做好善后工作。

2.2.7 乙方项目负责人应每周不少于 2 次向甲方汇报工作进展，并不定期告知项目的过程状态，项目负责人应参加甲方组织的例会、专题会议。

2.3 乙方的责任

2.3.1 乙方应当履行委托项目监管合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给委托人造成的经济损失

2.3.2 乙方在责任期内，应当履行约定的义务，如果因乙方故意、过失、怠于履行职责而造成了甲方的经济损失，应当向甲方赔偿。累计赔偿总额（除本合同通用条款第二十五条规定以外）不应超过项目监管报酬总额的两倍。

2.3.3 非因乙方的原因，乙方对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，导致委托人经济损失的，不承担连带责任，但应承担一定的管理责任。因不可抗力导致委托项目监管合同不能全部或部分履行，乙方不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向甲方承担赔偿责任。

2.3.4 乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，乙方应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

2.3.5 成本控制目标：本项目决算审计造价不得超过经审定的项目总概算。

2.3.6 项目监管人员配备要求（最低配备人数要求）

2.3.7 责任的范围：如由于乙方未经甲方同意擅自变更设计或发出错误指令所造成的直接经济损失应由乙方承担，乙方赔偿按实际损失额赔偿，甲方有权在服务中抵扣，并保留进一步追诉的权利。

2.3.8 乙方应在各施工阶段及时办理各类审批手续，不得影响施工进度，若纯乙方

原因影响施工进度，甲方有权处以一定的经济处罚。

2.3.9 乙方应该制定各类项目监管制度，收集整理各类管理资料，以便甲方随时查阅，并保障项目规范高效实施。

2.3.10 乙方应将现场发生的重大事项及时向甲方汇报。

2.3.11 乙方不得为追求投资节约而擅自缩小工程范围、降低工程质量标准、增大概算投资，否则应该承担相应的违约责任。

2.3.12 甲方向乙方发出的书面指示和指令，乙方应积极落实和协调解决。

2.3.13 由于第三方（监理、设计、施工、供货、配套单位）原因造成甲方的损失，乙方应协助甲方，依据甲方与第三方合同追究责任人的经济赔偿。

2.3.14 乙方责任的届满：乙方的责任期即委托工程项目监管合同的有效期。

四、对违约的认定和索赔：

1. 乙方的违约情形：

1.1 如乙方违约，乙方承担违约责任，赔偿因其违约对甲方造成的损失：

1.1.1 乙方未能按本合同约定履行合同义务；

1.1.2 因乙方的原因不能按照合同约定的竣工日期或顺延后的竣工日期竣工；

1.1.3 因乙方的原因导致工程质量达不到合同约定的质量标准；

1.1.4 乙方未经甲方同意，随意更换乙方员，或其长期不在岗的；

1.1.5 因乙方擅自发出的错误指令，导致质量安全事故；

1.2 如乙方发生以下重大违规行为的，甲方有权解除本合同。

1.2.1 虚报、谎报、隐瞒必须上报的工程管理情况（包括但不限于工程进度、质量情况、安全建设情况）；

1.2.2 与参建单位、监理单位等串通作出损害甲方利益的；

1.2.3 懈怠履行项目监管服务工作导致工期延误的；

1.2.4 擅自同意设计变更、缩小工程范围、降低工程质量，及未按本合同约定擅自作出决定等。

1.3 当一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。由于一方违约而导致本协议解除，违约方需按现行法律法规承担解除相关合同而承担的违约金、赔偿金及处理争议的费用。

2. 由于违约或终止而发生的对损失的索赔，甲方与乙方应协商确定。但索赔费用以总项目监管费为限（除税）。

五、保密：

本项目中所涉及的双方的文件、图纸和其他任何商业信息，未经另外一方许可，一方不得以任何形式用于合同之外的目的或向其他方泄露任何方的资料。

六、本项目约定的服务费用：

1. 收费标准：349000 元（叁拾肆万玖仟元），本合同采用总价包干报价。

2. 付款方式：转账或支票。

3. 付款期限：

签订合同且上级拨款后一个月内支付至签约合同价的 20%；

工程完成 60%支付至签约合同价的 50%；

工程验收合格通过后支付至签约合同价的 90%；

工程竣工财务审计后，付清余款。

七、其他约定： /

八、合同解除

1. 甲方未按合同支付项目监管费，且经乙方多次催款，时间超过 3 个月的，乙方有权解除合同。

2. 乙方对所实施管理的项目出现较大安全事故，甲方有权解除合同。

3. 乙方对所实施管理的项目施工工期严重拖延，且没有应对赶工措施或应对赶工措施不合理，经甲方催告，不采取赶工应对措施的，甲方有权解除合同。

4. 乙方对所实施管理的项目施工质量出现事故或重大隐患，且没有应对补救措施或应对补救措施不合理，经甲方催告，仍不采取应对补救措施的，甲方有权解除合同。

5. 项目总管理师每项用在工时现场时间，少于规定 50%，经甲方催告，仍不改正的，甲方有权解除合同。

6. 项目监管部人员变动超过投标人员人数 60%，经甲方催告，仍不改正的，甲方有权解除合同。

7. 项目监管部及项目监管部人员违反廉政协议的，且给甲方造成损失，拒不赔偿，甲方有权解除合同。

九、争议解决

本合同在执行中如发生争议时，双方应当及时协商解决。如未能达成一致，

可以提交建设行政主管部门协调，仍不能达成一致时，根据双方约定由常州市天宁区人民法院处理。

十、合同生效及其他

本合同自甲乙双方签字盖章后生效，见证方仅对甲乙双方签订采购合同的事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，见证方执壹份，均具有同等法律效力。

甲方：（签章）

法定代表人：（签章）

开户银行：

账号：

邮编：

电话：

签订日期：



乙方：（签章）

法定代表人：（签章）

开户银行：

账号：

邮编：

电话：

签订日期：



见证方：

代理机构（章）

经办人：

电 话：



