

标段编号： 2408-440311-04-01-174438002001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： [光明北地区]法定图则 03-16地块拆迁安置房项目全过程
工程咨询

投标文件内容： 业绩文件

投标人： 深圳市赛格监理有限公司

日期： 2025年04月08日

(1)业绩一览表:

业绩清单一览表

投标人名称: 深圳市赛格监理有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格(万元)	备注
1	T104-0118 宗地众联业住宅项目	深圳市南山区	2018.08.08~ 2021.09.08	970.95	/
2	招商臻城花园项目	深圳市龙岗区	2020.08.20~ 2023.06.26	882.5	/
3	臻悦花园工程监理	东莞市塘厦镇	2019.11.01~ 2022.05.31	513.9216	/
4	招北住宅用地项目监理	深圳市南山区	2021.12.08~ 2023.09.26	339.15	/
5	雍山郡花园项目	深圳龙岗	2022.03.22~ 至今	647.3	/
6	臻境花园 1-4 号住宅楼, 5-6 号商业、住宅楼, 7-14 号住宅楼, 15 号商业楼, 16 号配套用房, 17 号大门, 18-19 号电房, 20 号地下室	东莞长安镇	2022.05~ 至今	596.1795	/

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
监理合同

工程编号: _____

深圳市建设工程监理与相关服务
合同

工程名称: T104-0118 宗地众联业住宅项目

工程地点: 深圳市南山区南山大道东侧, 登良路南侧

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市众联业贸易有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：T104-0118 宗地众联业住宅项目。
2. 工程地点：深圳市南山区南山大道东侧，登良路南侧。
3. 工程规模：T104-0118 宗地项目位于南山区南山大道东侧、登良路南侧，地块呈刀把形，占地面积 4589.92m²，容积率 4.74，绿地率 30%，总户数约 240 户，总建筑面积约 36000.00m²；有 1 栋超高层住宅，建筑限高为 130 m，地上约 38 层（含裙楼），地下设三层地下室，地下室层高约 4m。
4. 工程类别： / 工程等级： /
5. 投资性质： /
6. 工程概算投资额： / 招标部分工程概算投资额：20000.00 万元。
7. 其他：工程质量 省优质工程。

二、词语含义

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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

Q. 人防门工程；

R. 防雷接地工程；

S. 小区变配电工程；

T. 幕墙工程；

U. 钢结构工程；

V. 室内外精装修工程（包括会所、大堂、售楼中心、电梯间、架空层、避难层、泳池、样板房装修、商业装修、群楼装修等；不含可售住宅套内二次精装修工程的监理费用，若可售住宅套内需进行二次精装修，其监理费用经双方协商另签补充协议）；

W. 白蚁防治、防腐工程；

X. 配合工程移交物业及小区入伙工作。

2. 市政公用工程： /

3. 其他工程： /

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 1 月 31 日止，共 913 日历天；

2. 保修阶段自 2020 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止，共 730 日历天；

3. 设备采购监造自 2018 年 1 月 31 日起至 2019 年 7 月 31 日止，共 546 日历天；

4. 勘察阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2017 年 7 月 31 日止，共 242 日历天；

5. 设计阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2018 年 2 月 28 日止，共 454 日历天；

6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 日历天。

七、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计划，本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为（大写）：伍佰陆拾玖万捌仟叁佰元整（¥569.83 万元）。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 452.41 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 22.62 万元；

3. 设备采购监造服务酬金为 39.60 万元；

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
全过程工程咨询合同补充协议

T104-0118 宗地众联业住宅项目
工程咨询合同补充协议

委托人：深圳市众联业贸易有限公司

咨询人：深圳市赛格监理有限公司

委托人将开发建设的 T104-0118 宗地众联业住宅项目(现名:中泰臻府项目)委托监理人承担本项目施工阶段和保修阶段的监理业务。双方在本项目《深圳市建设工程监理与相关服务合同》的基础上,随着施工图纸的完善,工程建安投资已达到 30702.00 万元,需调增加工程监理与相关服务费用,并增加工程项目管理、招标采购、造价咨询等咨询服务,实行全过程咨询管理,经友好协商达成以下协议:

增加工程咨询服务内容及费用:

一、 增加工程监理与相关服务费用: 203.40 万元;

二、 ①工程项目管理②招标采购③造价咨询

以上增加工程咨询服务酬金计算方式:

综合费率计取方式,按投资额的 2.5%计取,即 30702 万元×2.5%=767.55 万元;

三、 增加总费用为: 970.95 万元。

四、 工程咨询服务酬金支付方式: 节点支付

1、地下室底板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

2、地下室顶板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

3、转换层完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

4、塔楼完 20 层后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

5、主体工程封顶后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

6、装修工程全部完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

7、工程全部竣工验收合格后，双方按时结算，结算确认后 10 日内委托人支付咨询人余款。

咨询人每次在收取咨询服务酬金时，应提供等额的收款发票。

五、施工阶段工程咨询服务期限

本项目施工阶段工程咨询期限自委托人书面通知咨询人派驻项目人员进场之日起自委托人书面通知咨询人撤场之日止。

本项目暂定工期 30 个月，其中基础阶段 10 个月，主体装修阶段 18 个月，收尾验收阶段 2 个月。

六、工程质量：省优质工程。

七、对工程咨询服务人员配置机构的要求

1、本工程实行项目经理负责制，由项目经理全权负责咨询服务工作，直接对委托人负责。咨询班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合合同《咨询班子人员配备一览表》。未经委托人批准不得撤换，否则，视为咨询人严重违约。委托人将按照下列方式对咨询人进行违约处罚：每更换一次罚款 5000 元。

2、为保证在合同期内完成承担的咨询服务任务，要求项目经理及专职的专业咨询工程师应常驻现场，不得擅自离开工地或更换。离开工地现场 1 天及以上应向委托人代表书面请假批准，每月累计不应超过 5 天，否则按如下方式进行处罚：未经业主批准，项目经理擅自离开处违约金 1000 元/人·天；专业咨询工程师擅自离开处违约金 500 元/人·天。

3、根据工程实际情况和《咨询班子人员配备一览表》中的“进场时间”，咨询班子成员须按“进场时间”按时到位，施工阶段咨询人投入到本项目的班子人员必须满足工作要求，人员数量根据工程进度要求与委托人协商。

八、更换咨询服务班子人员的记录

除死亡原因外，其他原因即使取得委托人的同意更换项目经理也不能免除如下处罚：每更换一次项目经理，处违约金 10000 元/人·次。同时项目经理将被委托人记录在案，从更换之日起 36 个月内不得代表任何单位参与委托人招标项目的投标。

九、本协议为 T104-0118 宗地众联业住宅项目 建设监理合同的补充协议。

十、本协议一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

(本页以下无正文)



委托人：深圳市众联业贸易有限公司（盖章）

监理人：深圳市赛格监理有限公司（盖

法定代表人
或委托代理人（签章）：


法定代表人
或授权委托人（签章）：


签订时间： 2019年11月5日



2. 招商臻城花园项目
监理合同

合同编号：_____

建设工程监理合同

项目名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

委托人：深圳招商安业投资发展有限公司

监 理 人：深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商安业投资发展有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

工程规模：项目一期包含 A-01、A-06 地块，占地面积 43068.00m² (其中 A-01 地块占地面积 8596.90m²，A-06 地块占地面积 34471.10m²)，总建筑面积 31.75 万 m²。A-01 地块由 1 栋 20F 复式公寓，1 栋 47F 保障房 2 栋建筑组成，车库为地下三层；A-01 地块由 1 栋 3F 的会所及 6 栋 48 至 50F 超高层供 7 栋建筑组成，车库为地下二层；具体以最终的施工图纸为准。

工程等级：一级

投资性质：企业自筹 100%

总投资：/

其它：/

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函 (适用于非招标工程) 或中标通知书 (适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；

(五) 合同专用条款和补充条款;

(六) 施工承包合同条款;

(七) 施工技术规范 and 监理规范;

(八) 施工图纸;

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商,甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面,代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于:一期建筑红线内的所有分部分项工程的监理,包括建筑工程、室外环境工程、室内外安装工程和精装修工程等。

本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理,但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主,乙方监理为辅外,其余燃气有关工作仍属本次监理范围,监理内容主要包括:

1、协助控制燃气工程进度;

2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等;工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算(均含税金在内):

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金,由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70% (基本酬金占比);

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30% (浮动酬金占比)×评级系数(按附件1或2《监理评价表》确定);

工程总投资额为(大写) /元人民币(¥: /元),综合费率为/%,监理酬金暂定总额为:

排见专用条款。

监理酬金暂定总额为：

(小写)：不含税价人民币：8325471.70 元，增值税人民币：499528.30 元，
增值税率：6%，含税价人民币：8825000.00 元。

(大写)：不含税价人民币：捌佰叁拾贰万伍仟肆佰柒拾壹元柒角整，增值税人
民币：肆拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，含税价人民币：捌佰捌拾贰万伍仟
元整。

5.4 其他：

六、监理酬金的支付

6.1 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内，甲方可按季度支付监理酬金。

6.1.1 甲方按季度向乙方支付监理酬金：

1) 甲方按乙方投入人数、按季度向乙方支付监理酬金。

每季度需支付的基本酬金为：

基本酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×基本酬金
占比×75%；

每季度需支付的浮动酬金为：

浮动酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×浮动酬金
占比×评级系数×75%；

2) 每季度甲方根据乙方服务质量，参照附件 1 或 2(《监理评价表》)对乙方
进行考核评价，并依据考核结果确定浮动酬金支付金额。

6.1.2 实测实量奖罚条款：详见合同补充条款

6.1.3 每月综合监理酬金即为基本酬金和浮动酬金之和。监理单位须以书面申
请付款，经业主审核后 35 日内向监理单位支付批准的监理酬金。甲方可以银行
承兑汇票的方式支付上述款项，乙方应到甲方指定的银行办理承兑汇票贴现手续，
否则甲方有权不支付贴现利息。

6.1.4 工程竣工验收合格后双方开始办理监理酬金结算，在双方办理完监理酬
金结算且向档案馆移交竣工资料后 3 个月内，甲方支付监理酬金至监理酬金结算
价的 97%。剩余的 3%作为保修酬金，在签发工程交接证书之日起满 12 个月并且
乙方履行了保修期义务后 30 日内支付 3%监理酬金，保修酬金不计利息。

6.1.5 监理保修期限为自签发工程交接证书之日起的 24 个月。

即税率差额= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 100\%$ 。

七、监理服务期限

本工程的监理服务期限为 33 个月。其中，自 2020 年 7 月 1 日开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 / 的期限为入伙及保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

- 1、合同订立时间：2020 年 07 月 20 日
- 2、合同订立地点：深圳
- 3、本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份。

(以下为招商臻城花园项目《建设工程监理合同》(合同编号：/) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：



3. 臻悦花园工程监理
监理合同

合同编号: DGGS.dgdjajtx.txajdj-jl-0001

臻悦花园 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

第一部分 协议书

项目法人（全称）：东莞市安厦房地产有限公司

委托人（代建人）（全称）：深圳招商房地产有限公司（后简称“委托人”）

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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，三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：臻悦花园工程监理；
2. 工程地点：东莞市塘厦镇四村社区；
3. 工程规模：地块用地面积为 38961.91 平方米，总建筑面积≤128574.3 平方米，容积率≤3.3，绿地率≥20%，建筑高度≤150 米。拟新建人才住房 11571.00 平方米，住宅 99785.87 平方米，商业 12857.43 平方米，公共配套 4360 平方米。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：90364.70 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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，三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：索桂喜，身份证号码：362526196305120719，注册号：注册执业证 44007326。

五、签约酬金

合同暂定含增值税总价为人民币（大写）伍佰壹拾叁万玖仟贰佰壹拾陆元壹角捌分（小写：¥5139216.18元），其中：

不含增值税价款的合同价款为人民币（大写）肆佰捌拾肆万捌仟叁佰壹拾柒元壹角伍分（小写：¥4848317.15元），

增值税税率为6%，增值税价款为人民币（大写）贰拾玖万零捌佰玖拾玖元零角叁分（小写：¥290899.03元），若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

包括：

1. 监理酬金：¥4985039.69元。
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： ¥154176.49 。
- (4) 其他相关服务酬金： / 。

六、期限

1. 监理期限：

自2019年11月1日始，至2023年3月31日止。

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2023年4月1日始，至2025年3月31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:2019年 11 月 日。

2. 订立地点: 东莞市。

3. 本合同正本一式肆份,项目法人、委托人及监理人各持壹份,建设主管部门持壹份、副本一式柒份,委托人持贰份,监理人持叁份,东莞市公共资源交易中心、招标代理机构各持壹份。

项目法人: 东莞市安厦房地产有限公司 委托人: 深圳招商房地产有限公司 监理人: 深圳市赛格监理有限公司

有限公司

公司

公司

(盖章)

(盖章)

(盖章)

住所: 广东省东莞市塘厦镇迎宾大道17号2203室 住所: 东莞市东城街道棠梨社区东莞大道1号嘉宏振业大厦33层 住所: 东莞市东城街道棠梨社区东莞大道1号嘉宏振业大厦33层

大道17号2203室

社区东莞大道1号嘉宏振

业大厦33层

邮政编码: 523000

邮政编码: 523000

邮政编码:

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

开户名称:

开户名称:

开户名称:

开户银行:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

账号:

电话:

电话:

电话:

传真:

传真:

传真:

电子邮箱:

电子邮箱:

电子邮箱:

第三部分 专用条件

(注：可由招标人自行编制)

1. 定义与解释

1.1.14 补充定义：“三方”是指项目法人、委托人和监理人；且合同条款中“双方签订”亦指“三方签订”。

1.1.15 项目法人：指本建设项目的拥有者、投资者、组织建设者和经营者。

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)补充条款、补充协议；(2)协议书；(3)中标通知书；(4)专用条件附录 A、附录 B；(5)通用条件；(6)本合同专用条款中约定的其它文件；(7)本项目监理招标文件、补充通知(如有)及投标文件。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. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：包括但不限于（具体按所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理）：1. 基坑支护、土石方及桩基础工程、2. 地基与基础工程、3. 主体与公区装修工程、4. 电气工程、5. 给排水工程、6. 消防工程、7. 防雷接地工程、8. 电梯工程、9. 暖通工程、10. 室外工程、11. 室内精装修工程等所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理，和与本工程相关的各类监测与检测的监理工作的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收结算阶段及保修阶段等项目建设全过程的质量、安全、工期、造价、施工技术与管理、现场协调与管理和合同履行情况的全方位工作监督管理，并对设计成果进行全面审查复核并提出相应意见、配合完成竣工验收及其它政府相关审批工作手续等。

2.1.2 监理工作内容还包括：(1)熟悉合同文件，了解施工现场；(2)组织交桩和设计交底工作，审查承包人提交的复测成果和施工图纸设计；(3)督促和检查承包人建立

4. 招北住宅用地项目监理
监理合同

合同编号: SZ.szzbxm.qq-yl-0002

建设工程监理合同



工 程 名 称: 招北住宅用地项目监理

工 程 地 点: 深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商房地产有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招北住宅用地项目监理

工程地点：深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

工程规模：该项目用地面积 18464.84 平方米，总建筑面积 77307.75 平方米，容积率 3.13。计容积率建筑面积 58548.75 平方米，拟建 4 栋住宅楼，最高 26 层，其中，住宅建筑面积 24100 平方米，人才住房 27257 平方米，商业建筑面积 900 平方米，公共配套设施面积 830 平方米，幼儿园 4800 平方米，地上核增建筑面积 661.75 平方米。不计容积率建筑面积 18759 平方米。

工程等级：二级

投资性质：国有资产控股 总投资：165391.00 万元

其它：∕

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函(适用于非招标工程)或中标通知书(适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；
- (五) 合同专用条款和补充条款；
- (六) 施工承包合同条款；
- (七) 施工技术规范 and 监理规范；
- (八) 施工图纸；

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商，甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面，代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于：要求受托人对本工程项目的施工准备、施工过程、竣工验收及保修期进行全过程的监理，其中主要包括委托人与本项目施工承包方及供货方签订合同规定的全部工作内容及委托人需要临时增加的工作。

[] 本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理，但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主，乙方监理为辅外，其余燃气有关工作仍属本次监理范围，监理内容主要包括：

- 1、协助控制燃气工程进度；
- 2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系；

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等；工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金，由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70%（基本酬金占比）；

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30%（浮动酬金占比）×评级系数（按附件1或2《监理评价表》确定）；

工程总投资额为（大写）壹拾陆亿伍仟叁佰玖拾壹万元人民币（¥：1653910000.00元），综合费率为44.50%，监理酬金暂定总额为：

（小写）不含税价人民币：3199528.30元，增值税人民币：191971.70元，增值税率：6%，含税价人民币：3391500.00元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰壹拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，增值税人民币：壹拾玖万壹仟玖佰柒拾壹元柒角整，含税价人民币：叁佰叁拾

之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 24 个月的期限为保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

1、合同订立时间：2021年 4 月 ___ 日

2、合同订立地点：深圳

3、本合同一式 8 份，具有同等法律效力，甲方执 5 份，乙方执 3 份。

(以下为招北住宅用地项目《建设工程监理合同》(合同编号：SZ.szzbxm.qq-ll-0001) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

监理人：(公章)

住所：

住所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开 户 银 行：

开 户 银 行：

帐 号：

帐 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：



5. 雍山郡花园项目
监理合同

 保利置业集团有限公司

雍山郡花园项目建设监理合同

合同编号：SZPL-LF-HT012

甲方（委托人）： 深圳市保捷房地产开发有限公司

乙方（监理人）： 深圳市赛格监理有限公司

签订日期： 年 月 日

第一部分 协议书

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规的规定，委托人深圳市保捷房地产开发有限公司与监理人深圳市赛格监理有限公司就雍山郡花园项目工程监理事宜，双方协商一致，签订本合同。

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：

工程名称：雍山郡花园项目

工程地点：龙岗区龙凤路南段

工程规模：本项目总占地面积约 24989.06 m²，总建筑面积约 183389 m²，容积率 5.2，其中计容建筑面积 130327 m²。其中包含 3 栋住宅，1 栋安居房，1 栋可售租赁住房，建筑高度 150/100 米以内，层数 50/48/32F，地下室为二层地下室及一层半地下室。

二、本合同中的有关词语含义除本协议书及第三部分（专用条件）另有规定外，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，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) 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 本合同专用条件；
- (5) 本合同标准条件；
- (6) 监理投标书；
- (7) 战略协议

上述文件互相补充和解释，互为补充与说明，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。上述约定同一次序的不同文件存在不明确或不一致的，以生效时间在后者为准。如果对组成本协议之其他条款的理解存在冲突的，各种解释均有合理性且根据前

知后 30 日内仍未得到委托人答复，可进一步发出催款的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，委托人应按照应付未付金额的每日 承担违约责任。

第十九条 除不可抗力因素外，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，委托人不另支付费用。

第二十条 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：

1 按投入人数与时间确定监理酬金：

监理酬金=Σ（各专业监理人员单价（含增值税）×投入人数×工作月数）

各专业监理人员单价是指支付给监理人员每月的酬金，由基本单价和浮动单价组成。

基本单价=各监理人员单价×80%（基本单价占比）；

浮动单价=各监理人员单价×20%（浮动单价占比）×评级系数（按附件《在建工程建设监理工作质量评分检查表》确定）；

2、各监理人员单价约定，详见单价详见《各监理人员价格标准及暂定监理费率》。

3、采取现金支付的含税合同暂定总价为人民币（大写）：陆佰肆拾柒万叁仟元整，小写：6473000.00 元；不含税金额大写：陆佰壹拾万零陆仟陆佰零叁元柒角柒分，小写：6106603.77 元；税金大写：叁拾陆万陆仟叁佰玖拾陆元贰角叁分，小写：366396.23。税率为：6%。如遇国家税率调整，不含税金额不变，税率按国家规定的税率调整，不再另行签订补充协议。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

4、采取非现金支付（定义见第二十条第 5 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰捌拾壹万叁仟陆佰捌拾肆元贰角壹分，小写：¥ 6813684.21 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰肆拾贰万捌仟零叁元玖角柒分，小写：¥ 6428003.97 元；税额为：人民币（大写）：叁拾捌万伍仟陆佰捌拾元贰角肆分，小写：¥ 385680.24 元。税率为

甲方（委托人）：深圳市保捷房地产开发有限公司

纳税人识别号：91440300MA5H1KXL30

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德一道88号中洲控股金融中心A栋30A

法定代表人：黄伟容

授权委托人：

开户银行：中国工商银行深圳星河支行

账号：4000040509200631487

邮编：

电话：0755-82739944



乙方（监理人）：深圳市赛格监理有限公司

纳税人识别号：91440300192326629B

地址：深圳市福田区华强北街道赛格路科技园7号楼

法定代表人：李初文

授权委托人：

开户银行：中国银行深圳振兴支行

账号：761457950228

邮编：

电话：0755-83768584

本合同签订于：2022年3月22日



第三部分 专用条件

第一条 本合同适用的法律及监理依据:

适用的法规为国家现行的法律、法规、条例以及 深圳市 建设行政主管部门制定的法规性文件。

第二条 监理范围和监理工作内容:

1、 监理范围

(a) 监理单位全面负责完成工程范围内所有的建筑物、构筑物及相关配套的施工监理任务, 包括(但不限于)以下内容:

红线范围内、外所有有关工程:

(1)、 建筑工程(含临水临电工程、基坑支护工程及监测、土方工程、地基与基础、桩基工程、主体结构、钢结构工程、建筑屋面、建筑围护、消防工程、人防工程、建筑给排水、燃气工程、通信工程、建筑电气、光伏和泛光、建筑智能化、通风与空调、照明、环保节能工程、防水工程、建筑门窗、铝合金百叶工程、电梯工程、幕墙工程、营销中心 and 展示区的所有工程及其它永久性或临时性设施等); 室外环境工程(含场地平整、车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站、建筑小品、道路和管线、景观构筑物、场坪绿化等); 室内外安装工程(含室外给水系统、室外排水系统、室外供电系统、室外照明系统、室外安防及导示系统等全部工程); 室内装饰装修工程(公共及配套建筑物的装修工程、室内精装修、样板房装修工程、公共区/电梯间/销售中心/会所精装修工程等); 市政工程(含周边规划道路、市政管道、供电、供水、燃气工程、路灯以及绿化交通等); 园建工程和其他(含施工图审查、临时工程和临时设施建造等)工程施工阶段的质量、进度、投资、安全控制, 合同管理, 组织协调等。

(2)、本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理, 但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余燃气有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主要包括:

- ①、协助控制燃气工程进度;
- ②、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

(3)、本工程人防工程将委托人防专业监理公司进行施工监理, 但人防工程除质量控制属人防专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余人防有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主

要包括：

- ①、协助控制人防工程进度；
- ②、和人防监理共同协调人防施工单位与其他施工单位之间的关系；
- (4)、项目用地范围内及周边委托人委托的其他工程。

(b) 施工全过程监理所提供的服务，应包括但不限于以下内容：

(1) 施工全过程监理，含质量控制、进度控制、安全管理、合同管理、信息管理及现场组织协调。

(2) 依照本项目设计图纸所表明的 建筑工程以及本项目所有相关工程 等所有工作的施工准备阶段、施工阶段、完工及缺陷责任期阶段的质量（含内业资料）、进度、安全、文明施工、竣工档案等方面的全过程、全方位的监理。

(3) 协助业主进行设计优化，工程进度计划的编制和实施中的监督核查，施工单位比选及相关工程前期的书面咨询服务以及协助委托人进行投资控制、合同管理等。

(4) 所提供的有关服务促使委托人能成功通过各政府部门及公共机构的有关验收，尤其是项目工程质检验收，并取得综合验收合格证。

2、主要监理工作内容

- (1) 协助委托人填写开工报告。
- (2) 确认承包人选择的分包人（资质审查）。
- (3) 审查承包人编制的施工组织设计、施工方案及施工进度计划并监督检查其实施。
- (4) 审查承包人或委托人提供的材料和设备清单及所列的规格与质量。
- (5) 督促检查承包人严格执行合同和严格按国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件的要求进行施工和施工验收签证，控制工程质量。
- (6) 对于基坑围护工程、钻孔灌注桩基础工程、土方工程和砼浇筑施工，要求监理工程师必须 24 小时现场旁站监理，并做好旁站监理记录。
- (7) 对用于工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质试验单等进行核定，如发现不实之处，有权责成承包人（并指定试验单位）对材质进行再化验，防止不合格的材料、构件等用于工程上。
- (8) 对于委托人招标材料（甲供材料），监理工作为：组织施工单位、材料供应商按有关验收标准验收或对各种甲供材料进行现场签收。督促施工单位及时做出

6. 臻境花园 1-4 号住宅楼, 5-6 号商业、住宅楼, 7-14 号住宅楼, 15 号商业楼, 16 号配套用房, 17 号大门, 18-19 号电房, 20 号地下室
监理合同

(GF-2021-0531)

合同编号: 2022-0914-04

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



第一部分 协议书

委托人（全称）：东莞武地泓海置业有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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：臻境花园 1-4 号住宅楼，5-6 号商业、住宅楼，7-14 号住宅楼，15 号商业楼，16 号配套用房，17 号大门，18-19 号电房，20 号地下室

2. 工程地点：东莞市长安镇沙头社区

3. 工程规模：本项目结构体系是剪力墙结构，共 20 栋楼，其中 14 栋为 32 层 99.9 米，5 栋多层 5.3-10.3 米，1 栋 2 层地下室，地下二层为局部二层，总建面面积为 303734.25 平方米，其中地下室为 76022.61 平方米，计容为 221745.96 平方米，建筑最大高度为 99.9 米。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：128696.27 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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：黄军，

身份证号码：452526197702150213，

注册号：44021111。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：人民币伍佰玖拾陆万壹仟柒佰玖拾伍元整（¥5961795元）。

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5月____日。

2. 订立地点：东莞市。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：东莞武地泓海置业有限 监理人：深圳市赛格监理有限公司
公司(公章) (公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：MABM94XA9

组织机构代码：923266298

地 址：广东省东莞市长安镇长安
西路23号

地 址：深圳市福田区华强北路赛格科技
工业园7号楼

邮政编码：5230846

邮政编码：518028

法定代表人：王静

法定代表人：李方文

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：0769-22001979

电 话：0755-83768584

传 真：_____/_____

传 真：_____/_____

电子信箱：_____/_____

电子信箱：_____/_____

开户银行：招商银行股份有限公司
东莞分行营业部

开户银行：中国银行深圳中兴之行

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：按通用条件的约定。

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：本工程《施工总承包合同》范围内的所有项目，在工程实施过程中的工程量、工程规模调整或设计变更均属本监理范围。

2.1.2 监理工作内容还包括：工程移交证书签发后，在保修阶段服务期内，督促、检查承包人。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：1、国家、省、市履行法律、法规、规范、条例和标准；2、勘察及设计文件；3、施工承包合同。

2.2.2 相关服务依据包括：如有，则按“补充协议”的约定执行。

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：无。

(2) 招标公告业绩要求证明材料:

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
监理合同

工程编号: _____

深圳市建设工程监理与相关服务 合同

工程名称: T104-0118 宗地众联业住宅项目

工程地点: 深圳市南山区南山大道东侧, 登良路南侧

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市众联业贸易有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：T104-0118 宗地众联业住宅项目。
2. 工程地点：深圳市南山区南山大道东侧，登良路南侧。
3. 工程规模：T104-0118 宗地项目位于南山区南山大道东侧、登良路南侧，地块呈刀把形，占地面积 4589.92m²，容积率 4.74，绿地率 30%，总户数约 240 户，总建筑面积约 36000.00m²；有 1 栋超高层住宅，建筑限高为 130 m，地上约 38 层（含裙楼），地下设三层地下室，地下室层高约 4m。
4. 工程类别：/ 工程等级：/
5. 投资性质：/
6. 工程概算投资额：/ 招标部分工程概算投资额：20000.00 万元。
7. 其他：工程质量 省优质工程。

二、词语含义

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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

Q. 人防门工程；

R. 防雷接地工程；

S. 小区变配电工程；

T. 幕墙工程；

U. 钢结构工程；

V. 室内外精装修工程（包括会所、大堂、售楼中心、电梯间、架空层、避难层、泳池、样板房装修、商业装修、群楼装修等；不含可售住宅套内二次精装修工程的监理费用，若可售住宅套内需进行二次精装修，其监理费用经双方协商另签补充协议）；

W. 白蚁防治、防腐工程；

X. 配合工程移交物业及小区入伙工作。

2. 市政公用工程： /

3. 其他工程： /

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 1 月 31 日止，共 913 日历天；

2. 保修阶段自 2020 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止，共 730 日历天；

3. 设备采购监造自 2018 年 1 月 31 日起至 2019 年 7 月 31 日止，共 546 日历天；

4. 勘察阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2017 年 7 月 31 日止，共 242 日历天；

5. 设计阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2018 年 2 月 28 日止，共 454 日历天；

6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 日历天。

七、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计划，本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为（大写）：伍佰陆拾玖万捌仟叁佰元整（¥569.83 万元）。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 452.41 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 22.62 万元；

3. 设备采购监造服务酬金为 39.60 万元；

- 4. 勘察阶段服务酬金为 19.20 万元;
- 5. 设计阶段服务酬金为 36.00 万元;
- 6. 其他服务服务酬金为 ___ / ___ 万元。

八、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, 按照本合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

本合同一式十二份, 双方各执六份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司 (盖章) 监理人: 深圳市赛格监理有限公司 (盖章)

法定代表人 _____ 法定代表人 _____

或其委托代理人: 杨凤英 (签章) 或其委托代理人: 李力文 (签章)

开户银行: _____ 开户银行: _____

账号: _____ 账号: _____

住所: _____ 住所: _____

邮编: _____ 邮编: _____

电话: _____ 电话: _____

合同订立地点: _____

合同订立时间: 2017年 7月 17日

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
全过程工程咨询合同补充协议

T104-0118 宗地众联业住宅项目
工程咨询合同补充协议

委托人：深圳市众联业贸易有限公司

咨询人：深圳市赛格监理有限公司

委托人将开发建设的 T104-0118 宗地众联业住宅项目(现名:中泰臻府项目)委托监理人承担本项目施工阶段和保修阶段的监理业务。双方在本项目《深圳市建设工程监理与相关服务合同》的基础上,随着施工图纸的完善,工程建安投资已达到 30702.00 万元,需调增加工程监理与相关服务费用,并增加工程项目管理、招标采购、造价咨询等咨询服务,实行全过程咨询管理,经友好协商达成以下协议:

增加工程咨询服务内容及费用:

一、 增加工程监理与相关服务费用: 203.40 万元;

二、 ①工程项目管理②招标采购③造价咨询

以上增加工程咨询服务酬金计算方式:

综合费率计取方式,按投资额的 2.5%计取,即 30702 万元×2.5%=767.55 万元;

三、 增加总费用为: 970.95 万元。

四、 工程咨询服务酬金支付方式: 节点支付

1、地下室底板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

2、地下室顶板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

3、转换层完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

4、塔楼完 20 层后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

5、主体工程封顶后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

6、装修工程全部完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

7、工程全部竣工验收合格后，双方按时结算，结算确认后 10 日内委托人支付咨询人余款。

咨询人每次在收取咨询服务酬金时，应提供等额的收款发票。

五、施工阶段工程咨询服务期限

本项目施工阶段工程咨询期限自委托人书面通知咨询人派驻项目人员进场之日起自委托人书面通知咨询人撤场之日止。

本项目暂定工期 30 个月，其中基础阶段 10 个月，主体装修阶段 18 个月，收尾验收阶段 2 个月。

六、工程质量：省优质工程。

七、对工程咨询服务人员配置机构的要求

1、本工程实行项目经理负责制，由项目经理全权负责咨询服务工作，直接对委托人负责。咨询班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合合同《咨询班子人员配备一览表》。未经委托人批准不得撤换，否则，视为咨询人严重违约。委托人将按照下列方式对咨询人进行违约处罚：每更换一次罚款 5000 元。

2、为保证在合同期内完成承担的咨询服务任务，要求项目经理及专职的专业咨询工程师应常驻现场，不得擅自离开工地或更换。离开工地现场 1 天及以上应向委托人代表书面请假批准，每月累计不应超过 5 天，否则按如下方式进行处罚：未经业主批准，项目经理擅自离开处违约金 1000 元/人·天；专业咨询工程师擅自离开处违约金 500 元/人·天。

3、根据工程实际情况和《咨询班子人员配备一览表》中的“进场时间”，咨询班子成员须按“进场时间”按时到位，施工阶段咨询人投入到本项目的班子人员必须满足工作要求，人员数量根据工程进度要求与委托人协商。

八、更换咨询服务班子人员的记录

除死亡原因外，其他原因即使取得委托人的同意更换项目经理也不能免除如下处罚：每更换一次项目经理，处违约金 10000 元/人·次。同时项目经理将被委托人记录在案，从更换之日起 36 个月内不得代表任何单位参与委托人招标项目的投标。

九、本协议为 T104-0118 宗地众联业住宅项目 建设监理合同的补充协议。

十、本协议一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

(本页以下无正文)



委托人：深圳市众联业贸易有限公司（盖章）

监理人：深圳市赛格监理有限公司（盖

法定代表人

或委托代理人（签章）

杨凤英

签订时间： 2019年11月5日

法定代表人

或授权委托人（签章）



(3) 招标文件业绩要求证明材料

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
监理合同

工程编号: _____

深圳市建设工程监理与相关服务
合同

工程名称: T104-0118 宗地众联业住宅项目

工程地点: 深圳市南山区南山大道东侧, 登良路南侧

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市众联业贸易有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：T104-0118 宗地众联业住宅项目。
2. 工程地点：深圳市南山区南山大道东侧，登良路南侧。
3. 工程规模：T104-0118 宗地项目位于南山区南山大道东侧、登良路南侧，地块呈刀把形，占地面积 4589.92m²，容积率 4.74，绿地率 30%，总户数约 240 户，总建筑面积约 36000.00m²；有 1 栋超高层住宅，建筑限高为 130 m，地上约 38 层（含裙楼），地下设三层地下室，地下室层高约 4m。
4. 工程类别：/ 工程等级：/
5. 投资性质：/
6. 工程概算投资额：/ 招标部分工程概算投资额：20000.00 万元。
7. 其他：工程质量 省优质工程。

二、词语含义

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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

Q. 人防门工程；

R. 防雷接地工程；

S. 小区变配电工程；

T. 幕墙工程；

U. 钢结构工程；

V. 室内外精装修工程（包括会所、大堂、售楼中心、电梯间、架空层、避难层、泳池、样板房装修、商业装修、群楼装修等；不含可售住宅套内二次精装修工程的监理费用，若可售住宅套内需进行二次精装修，其监理费用经双方协商另签补充协议）；

W. 白蚁防治、防腐工程；

X. 配合工程移交物业及小区入伙工作。

2. 市政公用工程： / /

3. 其他工程： / /

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 1 月 31 日止，共 913 日历天；

2. 保修阶段自 2020 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止，共 730 日历天；

3. 设备采购监造自 2018 年 1 月 31 日起至 2019 年 7 月 31 日止，共 546 日历天；

4. 勘察阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2017 年 7 月 31 日止，共 242 日历天；

5. 设计阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2018 年 2 月 28 日止，共 454 日历天；

6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 日历天。

七、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计划，本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为（大写）：伍佰陆拾玖万捌仟叁佰元整（¥569.83 万元）。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 452.41 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 22.62 万元；

3. 设备采购监造服务酬金为 39.60 万元；

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
全过程工程咨询合同补充协议

T104-0118 宗地众联业住宅项目
工程咨询合同补充协议

委托人：深圳市众联业贸易有限公司

咨询人：深圳市赛格监理有限公司

委托人将开发建设的 T104-0118 宗地众联业住宅项目(现名:中泰臻府项目)委托监理人承担本项目施工阶段和保修阶段的监理业务。双方在本项目《深圳市建设工程监理与相关服务合同》的基础上,随着施工图纸的完善,工程建安投资已达到 30702.00 万元,需调增加工程监理与相关服务费用,并增加工程项目管理、招标采购、造价咨询等咨询服务,实行全过程咨询管理,经友好协商达成以下协议:

增加工程咨询服务内容及费用:

一、 增加工程监理与相关服务费用: 203.40 万元;

二、 ①工程项目管理②招标采购③造价咨询

以上增加工程咨询服务酬金计算方式:

综合费率计取方式,按投资额的 2.5%计取,即 30702 万元×2.5%=767.55 万元;

三、 增加总费用为: 970.95 万元。

四、 工程咨询服务酬金支付方式: 节点支付

1、地下室底板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

2、地下室顶板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

3、转换层完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

4、塔楼完 20 层后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

5、主体工程封顶后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

6、装修工程全部完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

7、工程全部竣工验收合格后，双方按时结算，结算确认后 10 日内委托人支付咨询人余款。

咨询人每次在收取咨询服务酬金时，应提供等额的收款发票。

五、施工阶段工程咨询服务期限

本项目施工阶段工程咨询期限自委托人书面通知咨询人派驻项目人员进场之日起自委托人书面通知咨询人撤场之日止。

本项目暂定工期 30 个月，其中基础阶段 10 个月，主体装修阶段 18 个月，收尾验收阶段 2 个月。

六、工程质量：省优质工程。

七、对工程咨询服务人员配置机构的要求

1、本工程实行项目经理负责制，由项目经理全权负责咨询服务工作，直接对委托人负责。咨询班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合合同《咨询班子人员配备一览表》。未经委托人批准不得撤换，否则，视为咨询人严重违约。委托人将按照下列方式对咨询人进行违约处罚：每更换一次罚款 5000 元。

2、为保证在合同期内完成承担的咨询服务任务，要求项目经理及专职的专业咨询工程师应常驻现场，不得擅自离开工地或更换。离开工地现场 1 天及以上应向委托人代表书面请假批准，每月累计不应超过 5 天，否则按如下方式进行处罚：未经业主批准，项目经理擅自离开处违约金 1000 元/人·天；专业咨询工程师擅自离开处违约金 500 元/人·天。

3、根据工程实际情况和《咨询班子人员配备一览表》中的“进场时间”，咨询班子成员须按“进场时间”按时到位，施工阶段咨询人投入到本项目的班子人员必须满足工作需求，人员数量根据工程进度要求与委托人协商。

八、更换咨询服务班子人员的记录

除死亡原因外，其他原因即使取得委托人的同意更换项目经理也不能免除如下处罚：每更换一次项目经理，处违约金 10000 元/人·次。同时项目经理将被委托人记录在案，从更换之日起 36 个月内不得代表任何单位参与委托人招标项目的投标。

九、本协议为 T104-0118 宗地众联业住宅项目建设监理合同的补充协议。

十、本协议一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

(本页以下无正文)



委托人：深圳市众联业贸易有限公司（盖章）

监理人：深圳市赛格监理有限公司（盖

法定代表人

或委托代理人（签章）

杨凤英

签订时间：2019年11月5日

章）

法定代表人

或授权委托人（签章）



2. 招商臻城花园项目
监理合同

合同编号：_____

建设工程监理合同

项目名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

委 托 人：深圳招商安业投资发展有限公司

监 理 人：深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商安业投资发展有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

工程规模：项目一期包含 A-01、A-06 地块，占地面积 43068.00m² (其中 A-01 地块占地面积 8596.90m²，A-06 地块占地面积 34471.10m²)，总建筑面积 31.75 万 m²。A-01 地块由 1 栋 20F 复式公寓，1 栋 47F 保障房 2 栋建筑组成，车库为地下三层；A-01 地块由 1 栋 3F 的会所及 6 栋 48 至 50F 超高层供 7 栋建筑组成，车库为地下二层；具体以最终的施工图纸为准。

工程等级：一级

投资性质：企业自筹 100%

总投资：/

其它：/

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函 (适用于非招标工程) 或中标通知书 (适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；

(五) 合同专用条款和补充条款;

(六) 施工承包合同条款;

(七) 施工技术规范 and 监理规范;

(八) 施工图纸;

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商,甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面,代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于:一期建筑红线内的所有分部分项工程的监理,包括建筑工程、室外环境工程、室内外安装工程和精装修工程等。

本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理,但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主,乙方监理为辅外,其余燃气有关工作仍属本次监理范围,监理内容主要包括:

1、协助控制燃气工程进度;

2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等;工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算(均含税金在内):

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金,由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70% (基本酬金占比);

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30% (浮动酬金占比)×评级系数(按附件1或2《监理评价表》确定);

工程总投资额为(大写) /元人民币(¥: /元),综合费率为/%,监理酬金暂定总额为:

排见专用条款。

监理酬金暂定总额为：

(小写)：不含税价人民币：8325471.70 元，增值税人民币：499528.30 元，
增值税率：6%，含税价人民币：8825000.00 元。

(大写)：不含税价人民币：捌佰叁拾贰万伍仟肆佰柒拾壹元柒角整，增值税人
民币：肆拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，含税价人民币：捌佰捌拾贰万伍仟
元整。

5.4 其他：

六、监理酬金的支付

6.1 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内，甲方可按季度支付监理酬金。

6.1.1 甲方按季度向乙方支付监理酬金：

1) 甲方按乙方投入人数、按季度向乙方支付监理酬金。

每季度需支付的基本酬金为：

基本酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×基本酬金
占比×75%；

每季度需支付的浮动酬金为：

浮动酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×浮动酬金
占比×评级系数×75%；

2) 每季度甲方根据乙方服务质量，参照附件 1 或 2(《监理评价表》)对乙方
进行考核评价，并依据考核结果确定浮动酬金支付金额。

6.1.2 实测实量奖罚条款：详见合同补充条款

6.1.3 每月综合监理酬金即为基本酬金和浮动酬金之和。监理单位须以书面申
请付款，经业主审核后 35 日内向监理单位支付批准的监理酬金。甲方可以银行
承兑汇票的方式支付上述款项，乙方应到甲方指定的银行办理承兑汇票贴现手续，
否则甲方有权不支付贴现利息。

6.1.4 工程竣工验收合格后双方开始办理监理酬金结算，在双方办理完监理酬
金结算且向档案馆移交竣工资料后 3 个月内，甲方支付监理酬金至监理酬金结算
价的 97%。剩余的 3%作为保修酬金，在签发工程交接证书之日起满 12 个月并且
乙方履行了保修期义务后 30 日内支付 3%监理酬金，保修酬金不计利息。

6.1.5 监理保修期限为自签发工程交接证书之日起的 24 个月。

即税率差额= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 100\%$ 。

七、监理服务期限

本工程的监理服务期限为 33 个月。其中，自 2020 年 7 月 1 日开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 的期限为入伙及保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

- 1、合同订立时间：2020 年 07 月 20 日
- 2、合同订立地点：深圳
- 3、本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份。

(以下为招商臻城花园项目《建设工程监理合同》(合同编号：/) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：



3. 臻悦花园工程监理
监理合同

合同编号: DGGS.dgdjajtx.txajdj-jl-0001

臻悦花园
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

第一部分 协议书

项目法人（全称）：东莞市安厦房地产有限公司

委托人（代建人）（全称）：深圳招商房地产有限公司（后简称“委托人”）

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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，三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：臻悦花园工程监理；
2. 工程地点：东莞市塘厦镇四村社区；
3. 工程规模：地块用地面积为 38961.91 平方米，总建筑面积≤128574.3 平方米，容积率≤3.3，绿地率≥20%，建筑高度≤150 米。拟新建人才住房 11571.00 平方米，住宅 99785.87 平方米，商业 12857.43 平方米，公共配套 4360 平方米。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：90364.70 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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，三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：索桂喜，身份证号码：362526196305120719，注册号：注册执业证 44007326。

五、签约酬金

合同暂定含增值税总价为人民币（大写）伍佰壹拾叁万玖仟贰佰壹拾陆元壹角捌分（小写：¥5139216.18元），其中：

不含增值税价款的合同价款为人民币（大写）肆佰捌拾肆万捌仟叁佰壹拾柒元壹角伍分（小写：¥4848317.15元），

增值税税率为6%，增值税价款为人民币（大写）贰拾玖万零捌佰玖拾玖元零角叁分（小写：¥290899.03元），若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

包括：

1. 监理酬金：¥4985039.69元。
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： ¥154176.49 元 。
- (4) 其他相关服务酬金： / 。

六、期限

1. 监理期限：

自2019年11月1日始，至2023年3月31日止。

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2023年4月1日始，至2025年3月31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: 2019年 11 月 ____ 日。

2. 订立地点: 东莞市。

3. 本合同正本一式肆份,项目法人、委托人及监理人各持壹份,建设主管部门持壹份、副本一式柒份,委托人持贰份,监理人持叁份,东莞市公共资源交易中心、招标代理机构各持壹份。

项目法人: 东莞市安厦房地产有限公司 委托人: 深圳招商房地产有限公司 监理人: 深圳市赛格监理有限公司

(盖章)

(盖章)

(盖章)

住所: 广东省东莞市塘厦镇迎宾大道 17 号 2203 室 住所: 东莞市东城街道棠涌社区东莞大道 1 号新宏振业大厦 33 层 住所: 东莞市东城街道棠涌社区东莞大道 1 号新宏振业大厦 33 层

邮政编码: 523000

邮政编码: 523000

邮政编码: _____

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

开户名称: _____

开户名称: _____

开户名称: _____

开户银行: _____

开户银行: _____

开户银行: _____

账号: _____

账号: _____

账号: _____

电话: _____

电话: _____

电话: _____

传真: _____

传真: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

第三部分 专用条件

(注：可由招标人自行编制)

1. 定义与解释

1.1.14 补充定义：“三方”是指项目法人、委托人和监理人；且合同条款中“双方签订”亦指“三方签订”。

1.1.15 项目法人：指本建设项目的拥有者、投资者、组织建设者和经营者。

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)补充条款、补充协议；(2)协议书；(3)中标通知书；(4)专用条件附录 A、附录 B；(5)通用条件；(6)本合同专用条款中约定的其它文件；(7)本项目监理招标文件、补充通知(如有)及投标文件。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. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：包括但不限于（具体按所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理）：1. 基坑支护、土石方及桩基础工程、2. 地基与基础工程、3. 主体与公区装修工程、4. 电气工程、5. 给排水工程、6. 消防工程、7. 防雷接地工程、8. 电梯工程、9. 暖通工程、10. 室外工程、11. 室内精装修工程等所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理，和与本工程相关的各类监测与检测的监理工作的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收结算阶段及保修阶段等项目建设全过程的质量、安全、工期、造价、施工技术与管理、现场协调与管理 and 合同履行情况的全方位工作监督管理，并对设计成果进行全面审查复核并提出相应意见、配合完成竣工验收及其它政府相关审批工作手续等。

2.1.2 监理工作内容还包括：(1)熟悉合同文件，了解施工现场；(2)组织交桩和设计交底工作，审查承包人提交的复测成果和施工图纸设计；(3)督促和检查承包人建立

4. 招北住宅用地项目监理
监理合同

合同编号: SZ.szzbxm.qq-yl-0002

建设工程监理合同



工 程 名 称: 招北住宅用地项目监理

工 程 地 点: 深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商房地产有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招北住宅用地项目监理

工程地点：深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

工程规模：该项目用地面积 18464.84 平方米，总建筑面积 77307.75 平方米，容积率 3.13。计容积率建筑面积 58548.75 平方米，拟建 4 栋住宅楼，最高 26 层，其中，住宅建筑面积 24100 平方米，人才住房 27257 平方米，商业建筑面积 900 平方米，公共配套设施面积 830 平方米，幼儿园 4800 平方米，地上核增建筑面积 661.75 平方米。不计容积率建筑面积 18759 平方米。

工程等级：二级

投资性质：国有资产控股 总投资：165391.00 万元

其它：∕

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函(适用于非招标工程)或中标通知书(适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；
- (五) 合同专用条款和补充条款；
- (六) 施工承包合同条款；
- (七) 施工技术规范 and 监理规范；
- (八) 施工图纸；

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商，甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面，代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于：要求受托人对本工程项目的施工准备、施工过程、竣工验收及保修期进行全过程的监理，其中主要包括委托人与本项目施工承包方及供货方签订合同规定的全部工作内容及委托人需要临时增加的工作。

[] 本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理，但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主，乙方监理为辅外，其余燃气有关工作仍属本次监理范围，监理内容主要包括：

- 1、协助控制燃气工程进度；
- 2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系；

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等；工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金，由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70%（基本酬金占比）；

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30%（浮动酬金占比）×评级系数（按附件1或2《监理评价表》确定）；

工程总投资额为（大写）壹拾陆亿伍仟叁佰玖拾壹万元人民币（¥：1653910000.00元），综合费率为44.50%，监理酬金暂定总额为：

（小写）不含税价人民币：3199528.30元，增值税人民币：191971.70元，增值税率：6%，含税价人民币：3391500.00元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰壹拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，增值税人民币：壹拾玖万壹仟玖佰柒拾壹元柒角整，含税价人民币：叁佰叁拾

之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 24 个月的期限为保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

1、合同订立时间：2021年 4 月 ___ 日

2、合同订立地点：深圳

3、本合同一式 8 份，具有同等法律效力，甲方执 5 份，乙方执 3 份。

(以下为招北住宅用地项目《建设工程监理合同》(合同编号：SZ.szzbxm.qq-ll-0001) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

监理人：(公章)

住所：

住所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开 户 银 行：

开 户 银 行：

帐 号：

帐 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：



5. 雍山郡花园项目
监理合同

 保利置业集团有限公司

雍山郡花园项目建设监理合同

合同编号：SZPL-LF-HT012

甲方（委托人）： 深圳市保捷房地产开发有限公司

乙方（监理人）： 深圳市赛格监理有限公司

签订日期： 年 月 日

第一部分 协议书

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规的规定，委托人深圳市保捷房地产开发有限公司与监理人深圳市赛格监理有限公司就雍山郡花园项目工程监理事宜，双方协商一致，签订本合同。

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：

工程名称：雍山郡花园项目

工程地点：龙岗区龙凤路南段

工程规模：本项目总占地面积约 24989.06 m²，总建筑面积约 183389 m²，容积率 5.2，其中计容建筑面积 130327 m²。其中包含 3 栋住宅，1 栋安居房，1 栋可售租赁住房，建筑高度 150/100 米以内，层数 50/48/32F，地下室为二层地下室及一层半地下室。

二、本合同中的有关词语含义除本协议书及第三部分（专用条件）另有规定外，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，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) 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 本合同专用条件；
- (5) 本合同标准条件；
- (6) 监理投标书；
- (7) 战略协议

上述文件互相补充和解释，互为补充与说明，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。上述约定同一次序的不同文件存在不明确或不一致的，以生效时间在后者为准。如果对组成本协议之其他条款的理解存在冲突的，各种解释均有合理性且根据前

知后 30 日内仍未得到委托人答复，可进一步发出催款的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，委托人应按照应付未付金额的每日 承担违约责任。

第十九条 除不可抗力因素外，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，委托人不另支付费用。

第二十条 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：

1 按投入人数与时间确定监理酬金：

监理酬金=Σ（各专业监理人员单价（含增值税）×投入人数×工作月数）

各专业监理人员单价是指支付给监理人员每月的酬金，由基本单价和浮动单价组成。

基本单价=各监理人员单价×80%（基本单价占比）；

浮动单价=各监理人员单价×20%（浮动单价占比）×评级系数（按附件《在建工程建设监理工作质量评分检查表》确定）；

2、各监理人员单价约定，详见单价详见《各监理人员价格标准及暂定监理费率》。

3、采取现金支付的含税合同暂定总价为人民币（大写）：陆佰肆拾柒万叁仟元整，小写：6473000.00 元；不含税金额大写：陆佰壹拾万零陆仟陆佰零叁元柒角柒分，小写：6106603.77 元；税金大写：叁拾陆万陆仟叁佰玖拾陆元贰角叁分，小写：366396.23。税率为：6%。如遇国家税率调整，不含税金额不变，税率按国家规定的税率调整，不再另行签订补充协议。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

4、采取非现金支付（定义见第二十条第 5 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰捌拾壹万叁仟陆佰捌拾肆元贰角壹分，小写：¥ 6813684.21 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰肆拾贰万捌仟零叁元玖角柒分，小写：¥6428003.97 元；税额为：人民币（大写）：叁拾捌万伍仟陆佰捌拾元贰角肆分，小写：¥385680.24 元。税率为

甲方（委托人）：深圳市保捷房地产开发有限公司

纳税人识别号：91440300MA5H1KXL30

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德一道88号中洲控股金融中心A栋30A

法定代表人：黄伟容

授权委托人：

开户银行：中国工商银行深圳星河支行

账号：4000040509200631487

邮编：

电话：0755-82739944



乙方（监理人）：深圳市赛格监理有限公司

纳税人识别号：91440300192326629B

地址：深圳市福田区华强北街道赛格路科技园7号楼

法定代表人：李初文

授权委托人：

开户银行：中国银行深圳振兴支行

账号：761457950228

邮编：

电话：0755-83768584

本合同签订于：2022年3月22日



第三部分 专用条件

第一条 本合同适用的法律及监理依据:

适用的法规为国家现行的法律、法规、条例以及 深圳市 建设行政主管部门制定的法规性文件。

第二条 监理范围和监理工作内容:

1、 监理范围

(a) 监理单位全面负责完成工程范围内所有的建筑物、构筑物及相关配套的施工监理任务, 包括(但不限于)以下内容:

红线范围内、外所有有关工程:

(1)、 建筑工程(含临水临电工程、基坑支护工程及监测、土方工程、地基与基础、桩基工程、主体结构、钢结构工程、建筑屋面、建筑围护、消防工程、人防工程、建筑给排水、燃气工程、通信工程、建筑电气、光伏和泛光、建筑智能化、通风与空调、照明、环保节能工程、防水工程、建筑门窗、铝合金百叶工程、电梯工程、幕墙工程、营销中心和展示区的所有工程及其它永久性或临时性设施等); 室外环境工程(含场地平整、车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站、建筑小品、道路和管线、景观构筑物、场坪绿化等); 室内外安装工程(含室外给水系统、室外排水系统、室外供电系统、室外照明系统、室外安防及导示系统等全部工程); 室内装饰装修工程(公共及配套建筑物的装修工程、室内精装修、样板房装修工程、公共区/电梯间/销售中心/会所精装修工程等); 市政工程(含周边规划道路、市政管道、供电、供水、燃气工程、路灯以及绿化交通等); 园建工程和其他(含施工图审查、临时工程和临时设施建造等)工程施工阶段的质量、进度、投资、安全控制, 合同管理, 组织协调等。

(2)、本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理, 但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余燃气有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主要包括:

- ①、协助控制燃气工程进度;
- ②、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

(3)、本工程人防工程将委托人防专业监理公司进行施工监理, 但人防工程除质量控制属人防专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余人防有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主

要包括：

- ①、协助控制人防工程进度；
- ②、和人防监理共同协调人防施工单位与其他施工单位之间的关系；
- (4)、项目用地范围内及周边委托人委托的其他工程。

(b) 施工全过程监理所提供的服务，应包括但不限于以下内容：

(1) 施工全过程监理，含质量控制、进度控制、安全管理、合同管理、信息管理及现场组织协调。

(2) 依照本项目设计图纸所表明的 建筑工程以及本项目所有相关工程 等所有工作的施工准备阶段、施工阶段、完工及缺陷责任期阶段的质量（含内业资料）、进度、安全、文明施工、竣工档案等方面的全过程、全方位的监理。

(3) 协助业主进行设计优化，工程进度计划的编制和实施中的监督核查，施工单位比选及相关工程前期的书面咨询服务以及协助委托人进行投资控制、合同管理等。

(4) 所提供的有关服务促使委托人能成功通过各政府部门及公共机构的有关验收，尤其是项目工程质检验收，并取得综合验收合格证。

2、主要监理工作内容

- (1) 协助委托人填写开工报告。
- (2) 确认承包人选择的分包人（资质审查）。
- (3) 审查承包人编制的施工组织设计、施工方案及施工进度计划并监督检查其实施。
- (4) 审查承包人或委托人提供的材料和设备清单及所列的规格与质量。
- (5) 督促检查承包人严格执行合同和严格按国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件的要求进行施工和施工验收签证，控制工程质量。
- (6) 对于基坑围护工程、钻孔灌注桩基础工程、土方工程和砼浇筑施工，要求监理工程师必须 24 小时现场旁站监理，并做好旁站监理记录。
- (7) 对用于工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质试验单等进行核定，如发现不实之处，有权责成承包人（并指定试验单位）对材质进行再化验，防止不合格的材料、构件等用于工程上。
- (8) 对于委托人招标材料（甲供材料），监理工作为：组织施工单位、材料供应商按有关验收标准验收或对各种甲供材料进行现场签收。督促施工单位及时做出

6. 臻境花园 1-4 号住宅楼, 5-6 号商业、住宅楼, 7-14 号住宅楼, 15 号商业楼, 16 号配套用房, 17 号大门, 18-19 号电房, 20 号地下室
监理合同

(GF-2021-0531)

合同编号: 2022-0914-04

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



第一部分 协议书

委托人（全称）：东莞武地泓海置业有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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：臻境花园 1-4 号住宅楼，5-6 号商业、住宅楼，7-14 号住宅楼，15 号商业楼，16 号配套用房，17 号大门，18-19 号电房，20 号地下室

2. 工程地点：东莞市长安镇沙头社区

3. 工程规模：本项目结构体系是剪力墙结构，共 20 栋楼，其中 14 栋为 32 层 99.9 米，5 栋多层 5.3-10.3 米，1 栋 2 层地下室，地下二层为局部二层，总建面面积为 303734.25 平方米，其中地下室为 76022.61 平方米，计容为 221745.96 平方米，建筑最大高度为 99.9 米。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：128696.27 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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：黄军，

身份证号码：452526197702150213，

注册号：44021111。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：人民币伍佰玖拾陆万壹仟柒佰玖拾伍元整（¥5961795元）。

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5月____日。

2. 订立地点：东莞市。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：东莞武地泓海置业有限 监理人：深圳市赛格监理有限公司
公司(公章) (公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：MABM94XA9

组织机构代码：923266298

地 址：广东省东莞市长安镇长安
西路23号

地 址：深圳市福田区华强北路赛格科技
工业园7号楼

邮政编码：5230846

邮政编码：518028

法定代表人：王静

法定代表人：李方文

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：0769-22001979

电 话：0755-83768584

传 真：_____/_____

传 真：_____/_____

电子信箱：_____/_____

电子信箱：_____/_____

开户银行：招商银行股份有限公司
东莞分行营业部

开户银行：中国银行深圳中兴之行

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：按通用条件的约定。

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：本工程《施工总承包合同》范围内的所有项目，在工程实施过程中的工程量、工程规模调整或设计变更均属本监理范围。

2.1.2 监理工作内容还包括：工程移交证书签发后，在保修阶段服务期内，督促、检查承包人。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：1、国家、省、市履行法律、法规、规范、条例和标准；2、勘察及设计文件；3、施工承包合同。

2.2.2 相关服务依据包括：如有，则按“补充协议”的约定执行。

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：无。

(4)企业基本情况表及证明材料:

企业基本情况表

企业名称	深圳市赛格监理有限公司		成立日期	1995年03月31日	法人代表	李方文
企业近5年承接的同类工程全过程工程咨询业绩及监理业绩 (不超过10项,其中监理业绩不超过5项)						
序号	工程名称	投资额(万元)	主要合同内容	合同金额(万元)	合同签订日期	
1	T104-0118宗地众联业住宅项目	20000	全过程工程咨询	970.95	2019年11月	
2	招商臻城花园项目	27850	项目监理	882.5	2020年07月	
3	臻悦花园工程监理	90364	项目监理	513.9216	2022年05月31日	
4	招北住宅用地项目监理	165391	项目监理	339.15	2023年09月	
5	雍山郡花园项目	267525	项目监理	647.3	2022年03月	
6	臻境花园1-4号住宅楼,5-6号商业、住宅楼,7-14号住宅楼,15号商业楼,16号配套用房,17号大门,18-19号电房,20号地下室	128700	项目监理	596.1795	2022年05月	
7						
8						
9						
10						

注:①投标人提供近5年(从截标之日起倒推)承接的同类工程业绩。证明资料为合同关键页(应体现合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、甲乙双方签章等内容)扫描件,联合体业绩须提供联合体协议或其它分工证明文件扫描件(若合同内容能体现分工则无须提供此项)。投标人未按要求提供证明材料的,招标人有权做出不利于投标人的判定。②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市众联业贸易有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：T104-0118 宗地众联业住宅项目。
2. 工程地点：深圳市南山区南山大道东侧，登良路南侧。
3. 工程规模：T104-0118 宗地项目位于南山区南山大道东侧、登良路南侧，地块呈刀把形，占地面积 4589.92m²，容积率 4.74，绿地率 30%，总户数约 240 户，总建筑面积约 36000.00m²；有 1 栋超高层住宅，建筑限高为 130 m，地上约 38 层（含裙楼），地下设三层地下室，地下室层高约 4m。
4. 工程类别：/ 工程等级：/
5. 投资性质：/
6. 工程概算投资额：/ 招标部分工程概算投资额：20000.00 万元。
7. 其他：工程质量 省优质工程。

二、词语含义

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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

Q. 人防门工程；

R. 防雷接地工程；

S. 小区变配电工程；

T. 幕墙工程；

U. 钢结构工程；

V. 室内外精装修工程（包括会所、大堂、售楼中心、电梯间、架空层、避难层、泳池、样板房装修、商业装修、群楼装修等；不含可售住宅套内二次精装修工程的监理费用，若可售住宅套内需进行二次精装修，其监理费用经双方协商另签补充协议）；

W. 白蚁防治、防腐工程；

X. 配合工程移交物业及小区入伙工作。

2. 市政公用工程： /

3. 其他工程： /

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 1 月 31 日止，共 913 日历天；

2. 保修阶段自 2020 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止，共 730 日历天；

3. 设备采购监造自 2018 年 1 月 31 日起至 2019 年 7 月 31 日止，共 546 日历天；

4. 勘察阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2017 年 7 月 31 日止，共 242 日历天；

5. 设计阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2018 年 2 月 28 日止，共 454 日历天；

6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 日历天。

七、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计划，本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为（大写）：伍佰陆拾玖万捌仟叁佰元整（¥569.83 万元）。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 452.41 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 22.62 万元；

3. 设备采购监造服务酬金为 39.60 万元；

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
全过程工程咨询合同补充协议

T104-0118 宗地众联业住宅项目
工程咨询合同补充协议

委托人：深圳市众联业贸易有限公司

咨询人：深圳市赛格监理有限公司

委托人将开发建设的 T104-0118 宗地众联业住宅项目(现名:中泰臻府项目)委托监理人承担本项目施工阶段和保修阶段的监理业务。双方在本项目《深圳市建设工程监理与相关服务合同》的基础上,随着施工图纸的完善,工程建安投资已达到 30702.00 万元,需调增加工程监理与相关服务费用,并增加工程项目管理、招标采购、造价咨询等咨询服务,实行全过程咨询管理,经友好协商达成以下协议:

增加工程咨询服务内容及费用:

一、 增加工程监理与相关服务费用: 203.40 万元;

二、 ①工程项目管理②招标采购③造价咨询

以上增加工程咨询服务酬金计算方式:

综合费率计取方式,按投资额的 2.5%计取,即 30702 万元×2.5%=767.55 万元;

三、 增加总费用为: 970.95 万元。

四、 工程咨询服务酬金支付方式: 节点支付

1、地下室底板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

2、地下室顶板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

3、转换层完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

4、塔楼完 20 层后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

5、主体工程封顶后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

6、装修工程全部完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

7、工程全部竣工验收合格后，双方按时结算，结算确认后 10 日内委托人支付咨询人余款。

咨询人每次在收取咨询服务酬金时，应提供等额的收款发票。

五、施工阶段工程咨询服务期限

本项目施工阶段工程咨询期限自委托人书面通知咨询人派驻项目人员进场之日起自委托人书面通知咨询人撤场之日止。

本项目暂定工期 30 个月，其中基础阶段 10 个月，主体装修阶段 18 个月，收尾验收阶段 2 个月。

六、工程质量：省优质工程。

七、对工程咨询服务人员配置机构的要求

1、本工程实行项目经理负责制，由项目经理全权负责咨询服务工作，直接对委托人负责。咨询班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合合同《咨询班子人员配备一览表》。未经委托人批准不得撤换，否则，视为咨询人严重违约。委托人将按照下列方式对咨询人进行违约处罚：每更换一次罚款 5000 元。

2、为保证在合同期内完成承担的咨询服务任务，要求项目经理及专职的专业咨询工程师应常驻现场，不得擅自离开工地或更换。离开工地现场 1 天及以上应向委托人代表书面请假批准，每月累计不应超过 5 天，否则按如下方式进行处罚：未经业主批准，项目经理擅自离开处违约金 1000 元/人·天；专业咨询工程师擅自离开处违约金 500 元/人·天。

3、根据工程实际情况和《咨询班子人员配备一览表》中的“进场时间”，咨询班子成员须按“进场时间”按时到位，施工阶段咨询人投入到本项目的班子人员必须满足工作要求，人员数量根据工程进度要求与委托人协商。

八、更换咨询服务班子人员的记录

除死亡原因外，其他原因即使取得委托人的同意更换项目经理也不能免除如下处罚：每更换一次项目经理，处违约金 10000 元/人·次。同时项目经理将被委托人记录在案，从更换之日起 36 个月内不得代表任何单位参与委托人招标项目的投标。

九、本协议为 T104-0118 宗地众联业住宅项目 建设监理合同的补充协议。

十、本协议一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

(本页以下无正文)



委托人：深圳市众联业贸易有限公司（盖章）

监理人：深圳市赛格监理有限公司（盖

法定代表人

或委托代理人（签章）

杨凤英

签订时间： 2019年11月5日

章

法定代表人

或授权委托人（签章）



2. 招商臻城花园项目
监理合同

合同编号：_____

建设工程监理合同

项目名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

委托人：深圳招商安业投资发展有限公司

监 理 人：深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商安业投资发展有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

工程规模：项目一期包含 A-01、A-06 地块，占地面积 43068.00m² (其中 A-01 地块占地面积 8596.90m²，A-06 地块占地面积 34471.10m²)，总建筑面积 31.75 万 m²。A-01 地块由 1 栋 20F 复式公寓，1 栋 47F 保障房 2 栋建筑组成，车库为地下三层；A-01 地块由 1 栋 3F 的会所及 6 栋 48 至 50F 超高层供 7 栋建筑组成，车库为地下二层；具体以最终的施工图纸为准。

工程等级：一级

投资性质：企业自筹 100%

总投资：/

其它：/

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函 (适用于非招标工程) 或中标通知书 (适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；

(五) 合同专用条款和补充条款;

(六) 施工承包合同条款;

(七) 施工技术规范 and 监理规范;

(八) 施工图纸;

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商,甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面,代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于:一期建筑红线内的所有分部分项工程的监理,包括建筑工程、室外环境工程、室内外安装工程和精装修工程等。

本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理,但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主,乙方监理为辅外,其余燃气有关工作仍属本次监理范围,监理内容主要包括:

1、协助控制燃气工程进度;

2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等;工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算(均含税金在内):

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金,由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70% (基本酬金占比);

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30% (浮动酬金占比)×评级系数(按附件1或2《监理评价表》确定);

工程总投资额为(大写) /元人民币(¥: /元),综合费率为/%,监理酬金暂定总额为:

排见专用条款。

监理酬金暂定总额为：

(小写)：不含税价人民币：8325471.70 元，增值税人民币：499528.30 元，
增值税率：6%，含税价人民币：8825000.00 元。

(大写)：不含税价人民币：捌佰叁拾贰万伍仟肆佰柒拾壹元柒角整，增值税人
民币：肆拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，含税价人民币：捌佰捌拾贰万伍仟
元整。

5.4 其他：

六、监理酬金的支付

6.1 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内，甲方可按季度支付监理酬金。

6.1.1 甲方按季度向乙方支付监理酬金：

1) 甲方按乙方投入人数、按季度向乙方支付监理酬金。

每季度需支付的基本酬金为：

基本酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×基本酬金
占比×75%；

每季度需支付的浮动酬金为：

浮动酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×浮动酬金
占比×评级系数×75%；

2) 每季度甲方根据乙方服务质量，参照附件 1 或 2(《监理评价表》)对乙方
进行考核评价，并依据考核结果确定浮动酬金支付金额。

6.1.2 实测实量奖罚条款：详见合同补充条款

6.1.3 每月综合监理酬金即为基本酬金和浮动酬金之和。监理单位须以书面申
请付款，经业主审核后 35 日内向监理单位支付批准的监理酬金。甲方可以银行
承兑汇票的方式支付上述款项，乙方应到甲方指定的银行办理承兑汇票贴现手续，
否则甲方有权不支付贴现利息。

6.1.4 工程竣工验收合格后双方开始办理监理酬金结算，在双方办理完监理酬
金结算且向档案馆移交竣工资料后 3 个月内，甲方支付监理酬金至监理酬金结算
价的 97%。剩余的 3%作为保修酬金，在签发工程交接证书之日起满 12 个月并且
乙方履行了保修期义务后 30 日内支付 3%监理酬金，保修酬金不计利息。

6.1.5 监理保修期限为自签发工程交接证书之日起的 24 个月。

即税率差额= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 100\%$ 。

七、监理服务期限

本工程的监理服务期限为 33 个月。其中，自 2020 年 7 月 1 日开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 的期限为入伙及保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

- 1、合同订立时间：2020 年 07 月 20 日
- 2、合同订立地点：深圳
- 3、本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份。

(以下为招商臻城花园项目《建设工程监理合同》(合同编号：/) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：



3. 臻悦花园工程监理
监理合同

合同编号: DGGS.dgdjajtx.txajdj-jl-0001

臻悦花园 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

第一部分 协议书

项目法人（全称）：东莞市安厦房地产有限公司

委托人（代建人）（全称）：深圳招商房地产有限公司（后简称“委托人”）

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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，三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：臻悦花园工程监理；
2. 工程地点：东莞市塘厦镇四村社区；
3. 工程规模：地块用地面积为 38961.91 平方米，总建筑面积≤128574.3 平方米，容积率≤3.3，绿地率≥20%，建筑高度≤150 米。拟新建人才住房 11571.00 平方米，住宅 99785.87 平方米，商业 12857.43 平方米，公共配套 4360 平方米。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：90364.70 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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，三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：索桂喜，身份证号码：362526196305120719，注册号：注册执业证 44007326。

五、签约酬金

合同暂定含增值税总价为人民币（大写）伍佰壹拾叁万玖仟贰佰壹拾陆元壹角捌分（小写：¥5139216.18元），其中：

不含增值税价款的合同价款为人民币（大写）肆佰捌拾肆万捌仟叁佰壹拾柒元壹角伍分（小写：¥4848317.15元），

增值税税率为6%，增值税价款为人民币（大写）贰拾玖万零捌佰玖拾玖元零角叁分（小写：¥290899.03元），若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率换算后执行。

包括：

1. 监理酬金：¥4985039.69元。
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： ¥154176.49 。
- (4) 其他相关服务酬金： / 。

六、期限

1. 监理期限：

自2019年11月1日始，至2023年3月31日止。

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2023年4月1日始，至2025年3月31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:2019年 11 月 日。

2. 订立地点: 东莞市。

3. 本合同正本一式肆份,项目法人、委托人及监理人各持壹份,建设主管部门持壹份、副本一式柒份,委托人持贰份,监理人持叁份,东莞市公共资源交易中心、招标代理机构各持壹份。

项目法人: 东莞市安厦房地产有限公司 委托人: 深圳招商房地产有限公司 监理人: 深圳市赛格监理有限公司

有限公司

公司

公司

(盖章)

(盖章)

(盖章)

住所: 广东省东莞市塘厦镇迎宾大道17号2203室 住所: 东莞市东城街道棠涌社区东莞大道1号嘉宏振业大厦33层 住所: 东莞市东城街道棠涌社区东莞大道1号嘉宏振业大厦33层

大道17号2203室

社区东莞大道1号嘉宏振

业大厦33层

邮政编码: 523000

邮政编码: 523000

邮政编码:

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

的代理人: (签字)

开户名称:

开户名称:

开户名称:

开户银行:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

账号:

电话:

电话:

电话:

传真:

传真:

传真:

电子邮箱:

电子邮箱:

电子邮箱:

第三部分 专用条件

(注：可由招标人自行编制)

1. 定义与解释

1.1.14 补充定义：“三方”是指项目法人、委托人和监理人；且合同条款中“双方签订”亦指“三方签订”。

1.1.15 项目法人：指本建设项目的拥有者、投资者、组织建设者和经营者。

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)补充条款、补充协议；(2)协议书；(3)中标通知书；(4)专用条件附录 A、附录 B；(5)通用条件；(6)本合同专用条款中约定的其它文件；(7)本项目监理招标文件、补充通知(如有)及投标文件。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. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：包括但不限于（具体按所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理）：1. 基坑支护、土石方及桩基础工程、2. 地基与基础工程、3. 主体与公区装修工程、4. 电气工程、5. 给排水工程、6. 消防工程、7. 防雷接地工程、8. 电梯工程、9. 暖通工程、10. 室外工程、11. 室内精装修工程等所有专业的施工图纸及设计变更内容进行监理，和与本工程相关的各类监测与检测的监理工作的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收结算阶段及保修阶段等项目建设全过程的质量、安全、工期、造价、施工技术与管理、现场协调与管理和合同履行情况的全方位工作监督管理，并对设计成果进行全面审查复核并提出相应意见、配合完成竣工验收及其它政府相关审批工作手续等。

2.1.2 监理工作内容还包括：(1)熟悉合同文件，了解施工现场；(2)组织交桩和设计交底工作，审查承包人提交的复测成果和施工图纸设计；(3)督促和检查承包人建立

4. 招北住宅用地项目监理
监理合同

合同编号: SZ.szzbxm.qq-yl-0002

建设工程监理合同



工 程 名 称: 招北住宅用地项目监理

工 程 地 点: 深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商房地产有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招北住宅用地项目监理

工程地点：深圳市南山区招商路北侧、工业六路和育才路东侧

工程规模：该项目用地面积 18464.84 平方米，总建筑面积 77307.75 平方米，容积率 3.13。计容积率建筑面积 58548.75 平方米，拟建 4 栋住宅楼，最高 26 层，其中，住宅建筑面积 24100 平方米，人才住房 27257 平方米，商业建筑面积 900 平方米，公共配套设施面积 830 平方米，幼儿园 4800 平方米，地上核增建筑面积 661.75 平方米。不计容积率建筑面积 18759 平方米。

工程等级：二级

投资性质：国有资产控股 总投资：165391.00 万元

其它：∕

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函(适用于非招标工程)或中标通知书(适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；
- (五) 合同专用条款和补充条款；
- (六) 施工承包合同条款；
- (七) 施工技术规范 and 监理规范；
- (八) 施工图纸；

(九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商，甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面，代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于：要求受托人对本工程项目的施工准备、施工过程、竣工验收及保修期进行全过程的监理，其中主要包括委托人与本项目施工承包方及供货方签订合同规定的全部工作内容及委托人需要临时增加的工作。

[] 本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理，但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主，乙方监理为辅外，其余燃气有关工作仍属本次监理范围，监理内容主要包括：

- 1、协助控制燃气工程进度；
- 2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系；

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等；工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金，由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70%（基本酬金占比）；

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30%（浮动酬金占比）×评级系数（按附件1或2《监理评价表》确定）；

工程总投资额为（大写）壹拾陆亿伍仟叁佰玖拾壹万元人民币（¥：1653910000.00元），综合费率为44.50%，监理酬金暂定总额为：

（小写）不含税价人民币：3199528.30元，增值税人民币：191971.70元，增值税率：6%，含税价人民币：3391500.00元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰壹拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，增值税人民币：壹拾玖万壹仟玖佰柒拾壹元柒角整，含税价人民币：叁佰叁拾

之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 24 个月的期限为保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

1、合同订立时间：2021年 4 月 ___ 日

2、合同订立地点：深圳

3、本合同一式 8 份，具有同等法律效力，甲方执 5 份，乙方执 3 份。

(以下为招北住宅用地项目《建设工程监理合同》(合同编号：SZ.szzbxm.qq-ll-0001) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

监理人：(公章)

住所：

住所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

帐 号：

帐 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：



5. 雍山郡花园项目
监理合同

 保利置业集团有限公司

雍山郡花园项目建设监理合同

合同编号：SZPL-LF-HT012

甲方（委托人）： 深圳市保捷房地产开发有限公司

乙方（监理人）： 深圳市赛格监理有限公司

签订日期： 年 月 日

第一部分 协议书

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规的规定，委托人深圳市保捷房地产开发有限公司与监理人深圳市赛格监理有限公司就雍山郡花园项目工程监理事宜，双方协商一致，签订本合同。

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：

工程名称：雍山郡花园项目

工程地点：龙岗区龙凤路南段

工程规模：本项目总占地面积约 24989.06 m²，总建筑面积约 183389 m²，容积率 5.2，其中计容建筑面积 130327 m²。其中包含 3 栋住宅，1 栋安居房，1 栋可售租赁住房，建筑高度 150/100 米以内，层数 50/48/32F，地下室为二层地下室及一层半地下室。

二、本合同中的有关词语含义除本协议书及第三部分（专用条件）另有规定外，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，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) 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 本合同专用条件；
- (5) 本合同标准条件；
- (6) 监理投标书；
- (7) 战略协议

上述文件互相补充和解释，互为补充与说明，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。上述约定同一次序的不同文件存在不明确或不一致的，以生效时间在后者为准。如果对组成本协议之其他条款的理解存在冲突的，各种解释均有合理性且根据前

知后 30 日内仍未得到委托人答复，可进一步发出催款的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，委托人应按照应付未付金额的每日 承担违约责任。

第十九条 除不可抗力因素外，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，委托人不另支付费用。

第二十条 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：

1 按投入人数与时间确定监理酬金：

监理酬金=Σ（各专业监理人员单价（含增值税）×投入人数×工作月数）

各专业监理人员单价是指支付给监理人员每月的酬金，由基本单价和浮动单价组成。

基本单价=各监理人员单价×80%（基本单价占比）；

浮动单价=各监理人员单价×20%（浮动单价占比）×评级系数（按附件《在建工程建设监理工作质量评分检查表》确定）；

2、各监理人员单价约定，详见单价详见《各监理人员价格标准及暂定监理费率》。

3、采取现金支付的含税合同暂定总价为人民币（大写）：陆佰肆拾柒万叁仟元整，小写：6473000.00 元；不含税金额大写：陆佰壹拾万零陆仟陆佰零叁元柒角柒分，小写：6106603.77 元；税金大写：叁拾陆万陆仟叁佰玖拾陆元贰角叁分，小写：366396.23。税率为：6%。如遇国家税率调整，不含税金额不变，税率按国家规定的税率调整，不再另行签订补充协议。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

4、采取非现金支付（定义见第二十条第 5 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰捌拾壹万叁仟陆佰捌拾肆元贰角壹分，小写：¥ 6813684.21 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：陆佰肆拾贰万捌仟零叁元玖角柒分，小写：¥6428003.97 元；税额为：人民币（大写）：叁拾捌万伍仟陆佰捌拾元贰角肆分，小写：¥385680.24 元。税率为

甲方（委托人）：深圳市保捷房地产开发有限公司

纳税人识别号：91440300MA5H1KXL30

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德一道88号中洲控股金融中心A栋30A

法定代表人：黄伟容

授权委托人：

开户银行：中国工商银行深圳星河支行

账号：4000040509200631487

邮编：

电话：0755-82739944



乙方（监理人）：深圳市赛格监理有限公司

纳税人识别号：91440300192326629B

地址：深圳市福田区华强北街道赛格路科技园7号楼

法定代表人：李初文

授权委托人：

开户银行：中国银行深圳振兴支行

账号：761457950228

邮编：

电话：0755-83768584



本合同签订于：2022年3月22日

第三部分 专用条件

第一条 本合同适用的法律及监理依据:

适用的法规为国家现行的法律、法规、条例以及 深圳市 建设行政主管部门制定的法规性文件。

第二条 监理范围和监理工作内容:

1、 监理范围

(a) 监理单位全面负责完成工程范围内所有的建筑物、构筑物及相关配套的施工监理任务, 包括(但不限于)以下内容:

红线范围内、外所有有关工程:

(1)、 建筑工程(含临水临电工程、基坑支护工程及监测、土方工程、地基与基础、桩基工程、主体结构、钢结构工程、建筑屋面、建筑围护、消防工程、人防工程、建筑给排水、燃气工程、通信工程、建筑电气、光伏和泛光、建筑智能化、通风与空调、照明、环保节能工程、防水工程、建筑门窗、铝合金百叶工程、电梯工程、幕墙工程、营销中心和展示区的所有工程及其它永久性或临时性设施等); 室外环境工程(含场地平整、车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站、建筑小品、道路和管线、景观构筑物、场坪绿化等); 室内外安装工程(含室外给水系统、室外排水系统、室外供电系统、室外照明系统、室外安防及导示系统等全部工程); 室内装饰装修工程(公共及配套建筑物的装修工程、室内精装修、样板房装修工程、公共区/电梯间/销售中心/会所精装修工程等); 市政工程(含周边规划道路、市政管道、供电、供水、燃气工程、路灯以及绿化交通等); 园建工程和其他(含施工图审查、临时工程和临时设施建造等)工程施工阶段的质量、进度、投资、安全控制, 合同管理, 组织协调等。

(2)、本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理, 但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余燃气有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主要包括:

- ①、协助控制燃气工程进度;
- ②、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

(3)、本工程人防工程将委托人防专业监理公司进行施工监理, 但人防工程除质量控制属人防专业监理为主, 乙方监理为辅外, 其余人防有关工作仍属本次监理范围, 监理内容主

要包括：

- ①、协助控制人防工程进度；
- ②、和人防监理共同协调人防施工单位与其他施工单位之间的关系；
- (4)、项目用地范围内及周边委托人委托的其他工程。

(b) 施工全过程监理所提供的服务，应包括但不限于以下内容：

(1) 施工全过程监理，含质量控制、进度控制、安全管理、合同管理、信息管理及现场组织协调。

(2) 依照本项目设计图纸所表明的 建筑工程以及本项目所有相关工程 等所有工作的施工准备阶段、施工阶段、完工及缺陷责任期阶段的质量（含内业资料）、进度、安全、文明施工、竣工档案等方面的全过程、全方位的监理。

(3) 协助业主进行设计优化，工程进度计划的编制和实施中的监督核查，施工单位比选及相关工程前期的书面咨询服务以及协助委托人进行投资控制、合同管理等。

(4) 所提供的有关服务促使委托人能成功通过各政府部门及公共机构的有关验收，尤其是项目工程质检验收，并取得综合验收合格证。

2、主要监理工作内容

- (1) 协助委托人填写开工报告。
- (2) 确认承包人选择的分包人（资质审查）。
- (3) 审查承包人编制的施工组织设计、施工方案及施工进度计划并监督检查其实施。
- (4) 审查承包人或委托人提供的材料和设备清单及所列的规格与质量。
- (5) 督促检查承包人严格执行合同和严格按国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件的要求进行施工和施工验收签证，控制工程质量。
- (6) 对于基坑围护工程、钻孔灌注桩基础工程、土方工程和砼浇筑施工，要求监理工程师必须 24 小时现场旁站监理，并做好旁站监理记录。
- (7) 对用于工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质试验单等进行核定，如发现不实之处，有权责成承包人（并指定试验单位）对材质进行再化验，防止不合格的材料、构件等用于工程上。
- (8) 对于委托人招标材料（甲供材料），监理工作为：组织施工单位、材料供应商按有关验收标准验收或对各种甲供材料进行现场签收。督促施工单位及时做出

6. 臻境花园 1-4 号住宅楼, 5-6 号商业、住宅楼, 7-14 号住宅楼, 15 号商业楼, 16 号配套用房, 17 号大门, 18-19 号电房, 20 号地下室
监理合同

(GF-2021-0531)

合同编号: 2022-0914-04

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



第一部分 协议书

委托人（全称）：东莞武地泓海置业有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

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：臻境花园 1-4 号住宅楼，5-6 号商业、住宅楼，7-14 号住宅楼，15 号商业楼，16 号配套用房，17 号大门，18-19 号电房，20 号地下室

2. 工程地点：东莞市长安镇沙头社区

3. 工程规模：本项目结构体系是剪力墙结构，共 20 栋楼，其中 14 栋为 32 层 99.9 米，5 栋多层 5.3-10.3 米，1 栋 2 层地下室，地下二层为局部二层，总建面面积为 303734.25 平方米，其中地下室为 76022.61 平方米，计容为 221745.96 平方米，建筑最大高度为 99.9 米。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：128696.27 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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
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：黄军，

身份证号码：452526197702150213，

注册号：44021111。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：人民币伍佰玖拾陆万壹仟柒佰玖拾伍元整（¥5961795元）。

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5月____日。

2. 订立地点：东莞市。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：东莞武地泓海置业有限 监理人：深圳市赛格监理有限公司
公司(公章) (公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：MABM94XA9

组织机构代码：923266298

地 址：广东省东莞市长安镇长安
西路23号

地 址：深圳市福田区华强北路赛格科技
工业园7号楼

邮政编码：5230846

邮政编码：518028

法定代表人：王静

法定代表人：李方文

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：0769-22001979

电 话：0755-83768584

传 真：_____/_____

传 真：_____/_____

电子信箱：_____/_____

电子信箱：_____/_____

开户银行：招商银行股份有限公司
东莞分行营业部

开户银行：中国银行深圳中兴之行

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：按通用条件的约定。

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：本工程《施工总承包合同》范围内的所有项目，在工程实施过程中的工程量、工程规模调整或设计变更均属本监理范围。

2.1.2 监理工作内容还包括：工程移交证书签发后，在保修阶段服务期内，督促、检查承包人。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：1、国家、省、市履行法律、法规、规范、条例和标准；2、勘察及设计文件；3、施工承包合同。

2.2.2 相关服务依据包括：如有，则按“补充协议”的约定执行。

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：无。

(5) 拟派项目总负责人情况表及证明材料:

拟派项目总负责人情况表

姓名	张宇兴	性别	男	年龄	63
职务	项目总负责人	职称	高级工程师	学历	专科
参加工作时间	1992年07月		从事工作年限	33年	
资格证书名称、专业及编号	国家注册监理工程师、机电安装工程、房屋建筑工程、44003239				
近5年承接的作为全过程工程咨询项目总负责人的同类工程业绩(不超过2项)					
工程名称	投资额(万元)	主要合同内容	合同金额(万元)	合同签订日期	
T104-0118宗地众联业住宅项目	20000	工程监理与相关服务、工程项目管理、招标采购、造价咨询	970.95	2019年11月5日	

注:①提供近5年(从截标之日起倒推)承接的作为全过程工程咨询项目总负责人的同类工程业绩(不超过2项)。证明材料为合同关键页(应包含合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、项目总负责人名字、甲乙双方签章等内容)扫描件。若合同无法体现为项目总负责人,需提供任命书或其他证明材料证明扫描件。投标人未按要求提供证明材料的,招标人有权做出不利于投标人的判定。②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
监理合同

工程编号: _____

深圳市建设工程监理与相关服务
合同

工程名称: T104-0118 宗地众联业住宅项目

工程地点: 深圳市南山区南山大道东侧, 登良路南侧

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司

监 理 人: 深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市众联业贸易有限公司

监理人（全称）：深圳市赛格监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》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：T104-0118 宗地众联业住宅项目。
2. 工程地点：深圳市南山区南山大道东侧，登良路南侧。
3. 工程规模：T104-0118 宗地项目位于南山区南山大道东侧、登良路南侧，地块呈刀把形，占地面积 4589.92m²，容积率 4.74，绿地率 30%，总户数约 240 户，总建筑面积约 36000.00m²；有 1 栋超高层住宅，建筑限高为 130 m，地上约 38 层（含裙楼），地下设三层地下室，地下室层高约 4m。
4. 工程类别：/ 工程等级：/
5. 投资性质：/
6. 工程概算投资额：/ 招标部分工程概算投资额：20000.00 万元。
7. 其他：工程质量 省优质工程。

二、词语含义

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（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 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）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；

Q. 人防门工程；

R. 防雷接地工程；

S. 小区变配电工程；

T. 幕墙工程；

U. 钢结构工程；

V. 室内外精装修工程（包括会所、大堂、售楼中心、电梯间、架空层、避难层、泳池、样板房装修、商业装修、群楼装修等；不含可售住宅套内二次精装修工程的监理费用，若可售住宅套内需进行二次精装修，其监理费用经双方协商另签补充协议）；

W. 白蚁防治、防腐工程；

X. 配合工程移交物业及小区入伙工作。

2. 市政公用工程： /

3. 其他工程： /

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 1 月 31 日止，共 913 日历天；

2. 保修阶段自 2020 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止，共 730 日历天；

3. 设备采购监造自 2018 年 1 月 31 日起至 2019 年 7 月 31 日止，共 546 日历天；

4. 勘察阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2017 年 7 月 31 日止，共 242 日历天；

5. 设计阶段自 2016 年 12 月 1 日起至 2018 年 2 月 28 日止，共 454 日历天；

6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共 _____ 日历天。

七、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计划，本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为（大写）：伍佰陆拾玖万捌仟叁佰元整（¥569.83 万元）。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 452.41 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 22.62 万元；

3. 设备采购监造服务酬金为 39.60 万元；

- 4. 勘察阶段服务酬金为 19.20 万元;
- 5. 设计阶段服务酬金为 36.00 万元;
- 6. 其他服务服务酬金为 ___ / ___ 万元。

八、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, 按照本合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

本合同一式十二份, 双方各执六份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市众联业贸易有限公司 (盖章) 监理人: 深圳市赛格监理有限公司 (盖章)

法定代表人 _____ 法定代表人 _____

或其委托代理人: 杨凤英 (签章) 或其委托代理人: 李力文 (签章)

开户银行: _____ 开户银行: _____

账号: _____ 账号: _____

住所: _____ 住所: _____

邮编: _____ 邮编: _____

电话: _____ 电话: _____

合同订立地点: _____

合同订立时间: 2017年 7月 17日

1. T104-0118 宗地众联业住宅项目
全过程工程咨询合同补充协议

T104-0118 宗地众联业住宅项目
工程咨询合同补充协议

委托人：深圳市众联业贸易有限公司

咨询人：深圳市赛格监理有限公司

委托人将开发建设的 T104-0118 宗地众联业住宅项目(现名:中泰臻府项目)委托监理人承担本项目施工阶段和保修阶段的监理业务。双方在本项目《深圳市建设工程监理与相关服务合同》的基础上,随着施工图纸的完善,工程建安投资已达到 30702.00 万元,需调增加工程监理与相关服务费用,并增加工程项目管理、招标采购、造价咨询等咨询服务,实行全过程咨询管理,经友好协商达成以下协议:

增加工程咨询服务内容及费用:

一、 增加工程监理与相关服务费用: 203.40 万元;

二、 ①工程项目管理②招标采购③造价咨询

以上增加工程咨询服务酬金计算方式:

综合费率计取方式,按投资额的 2.5%计取,即 30702 万元×2.5%=767.55 万元;

三、 增加总费用为: 970.95 万元。

四、 工程咨询服务酬金支付方式: 节点支付

1、地下室底板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

2、地下室顶板工程完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

3、转换层完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

4、塔楼完 20 层后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

5、主体工程封顶后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;

6、装修工程全部完成后 10 日内委托人支付咨询人完成相应投资额比例的咨询服务费 100%;



7、工程全部竣工验收合格后，双方按时结算，结算确认后 10 日内委托人支付咨询人余款。

咨询人每次在收取咨询服务酬金时，应提供等额的收款发票。

五、施工阶段工程咨询服务期限

本项目施工阶段工程咨询期限自委托人书面通知咨询人派驻项目人员进场之日起自委托人书面通知咨询人撤场之日止。

本项目暂定工期 30 个月，其中基础阶段 10 个月，主体装修阶段 18 个月，收尾验收阶段 2 个月。

六、工程质量：省优质工程。

七、对工程咨询服务人员配置机构的要求

1、本工程实行项目经理负责制，由项目经理全权负责咨询服务工作，直接对委托人负责。咨询班子机构设置、人员安排、职责范围等，须符合合同《咨询班子人员配备一览表》。未经委托人批准不得撤换，否则，视为咨询人严重违约。委托人将按照下列方式对咨询人进行违约处罚：每更换一次罚款 5000 元。

2、为保证在合同期内完成承担的咨询服务任务，要求项目经理及专职的专业咨询工程师应常驻现场，不得擅自离开工地或更换。离开工地现场 1 天及以上应向委托人代表书面请假批准，每月累计不应超过 5 天，否则按如下方式进行处罚：未经业主批准，项目经理擅自离开处违约金 1000 元/人·天；专业咨询工程师擅自离开处违约金 500 元/人·天。

3、根据工程实际情况和《咨询班子人员配备一览表》中的“进场时间”，咨询班子成员须按“进场时间”按时到位，施工阶段咨询人投入到本项目的班子人员必须满足工作要求，人员数量根据工程进度要求与委托人协商。

八、更换咨询服务班子人员的记录

除死亡原因外，其他原因即使取得委托人的同意更换项目经理也不能免除如下处罚：每更换一次项目经理，处违约金 10000 元/人·次。同时项目经理将被委托人记录在案，从更换之日起 36 个月内不得代表任何单位参与委托人招标项目的投标。

九、本协议为 T104-0118 宗地众联业住宅项目 建设监理合同的补充协议。

十、本协议书一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

(本页以下无正文)



委托人：深圳市众联业贸易有限公司（盖章）

监理人：深圳市赛格监理有限公司（盖

法定代表人

或委托代理人（签章）

杨凤英

签订时间： 2019年11月5日

法定代表人

或授权委托人（签章）



全过程咨询项目总负责人任命通知书

致：深圳市众联业贸易有限公司

根据 T104-0118 宗地众联业住宅项目监理合同和 T104-0118 宗地众联业住宅项目工程咨询合同补充协议合同的要求，我单位委派张宇兴出任 T104-0118 宗地众联业住宅项目的全过程咨询总负责人，代表我单位全权处理本工程项目的全过程咨询工作。

请审批！

深圳市赛格监理有限公司
(盖章)

2019年11月11日

业主审批意见：

(签章)



(6) 拟派总监理工程师情况表及证明材料.

拟派总监理工程师情况表

姓名	谢伟华	性别	女	年龄	52
职务	总监理工程师	职称	工程师	学历	本科
参加工作时间	1998年07月	从事工作年限	26年		
资格证书名称、专业及编号	国家注册监理工程师、房屋建筑工程、市政公用工程、44018115				
近5年作为总监理工程师承接的同类工程业绩（不超过2项）					
工程名称	投资额 (万元)	主要合同内容	合同金额 (万元)	合同签订日期	
招商臻城花园项目	27850	施工准备阶段、施工阶段、 保修阶段，实行监理	882.5	2020年07月20日	

注：①提供近5年（从截标之日起倒推）承接的作为项目总监理工程师承接的同类工程业绩（不超过2项）。证明资料为合同关键页（应包含合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、项目总监理工程师名字、甲乙双方签章等内容）扫描件。若合同无法体现为项目总监理工程师，需提供任命书或其他证明资料证明。投标人未按要求提供证明材料的，招标人有权做出不利于投标人的判定。②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

1. 招商臻城花园项目
监理合同

合同编号：_____

建设工程监理合同

项目名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

委托人：深圳招商安业投资发展有限公司

监 理 人：深圳市赛格监理有限公司



第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳招商安业投资发展有限公司

监理人(简称乙方)：深圳市赛格监理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：招商臻城花园项目

工程地点：深圳市龙岗区布吉三联

工程规模：项目一期包含 A-01、A-06 地块，占地面积 43068.00m² (其中 A-01 地块占地面积 8596.90m²，A-06 地块占地面积 34471.10m²)，总建筑面积 31.75 万 m²。A-01 地块由 1 栋 20F 复式公寓，1 栋 47F 保障房 2 栋建筑组成，车库为地下三层；A-01 地块由 1 栋 3F 的会所及 6 栋 48 至 50F 超高层供 7 栋建筑组成，车库为地下二层；最终以最终的施工图纸为准。

工程等级：一级

投资性质：企业自筹 100%

总投资： /

其它： /

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函 (适用于非招标工程) 或中标通知书 (适用于招标工程)；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；

- (五) 合同专用条款和补充条款;
- (六) 施工承包合同条款;
- (七) 施工技术规范 and 监理规范;
- (八) 施工图纸;
- (九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商,甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面,代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

- 施工准备阶段
- 施工阶段
- 入伙阶段
- 保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于:一期建筑红线内的所有分部分项工程的监理,包括建筑工程、室外环境工程、室内外安装工程和精装修工程等。

本工程室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理,但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主,乙方监理为辅外,其余燃气有关工作仍属本次监理范围,监理内容主要包括:

- 1、协助控制燃气工程进度;
- 2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系;

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等;工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算(均含税金在内):

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金,由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70%(基本酬金占比);

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30%(浮动酬金占比)×评级系数(按附件1或2《监理评价表》确定);

工程总投资额为(大写) 元人民币(¥: 元),综合费率为 %,监理酬金暂定总额为:

排见专用条款。

监理酬金暂定总额为：

(小写)：不含税价人民币：8325471.70 元，增值税人民币：499528.30 元，
增值税率：6%，含税价人民币：8825000.00 元。

(大写)：不含税价人民币：捌佰叁拾贰万伍仟肆佰柒拾壹元柒角整，增值税人
民币：肆拾玖万玖仟伍佰贰拾捌元叁角整，含税价人民币：捌佰捌拾贰万伍仟
元整。

5.4 其他： /

六、监理酬金的支付

6.1 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内，甲方可按季度支付监理酬金。

6.1.1 甲方按季度向乙方支付监理酬金：

1) 甲方按乙方投入人数、按季度向乙方支付监理酬金。

每季度需支付的基本酬金为：

基本酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×基本酬金
占比×75%；

每季度需支付的浮动酬金为：

浮动酬金=Σ(各专业监理人员单价×投入人数×工作月数)(季度)×浮动酬金
占比×评级系数×75%；

2) 每季度甲方根据乙方服务质量，参照附件 1 或 2(《监理评价表》)对乙方
进行考核评价，并依据考核结果确定浮动酬金支付金额。

6.1.2 实测实量奖罚条款：详见合同补充条款

6.1.3 每月综合监理酬金即为基本酬金和浮动酬金之和。监理单位须以书面申
请付款，经业主审核后 35 日内向监理单位支付批准的监理酬金。甲方可以银行
承兑汇票的方式支付上述款项，乙方应到甲方指定的银行办理承兑汇票贴现手续，
否则甲方有权不支付贴现利息。

6.1.4 工程竣工验收合格后双方开始办理监理酬金结算，在双方办理完监理酬
金结算且向档案馆移交竣工资料后 3 个月内，甲方支付监理酬金至监理酬金结算
价的 97%。剩余的 3%作为保修酬金，在签发工程交接证书之日起满 12 个月并且
乙方履行了保修期义务后 30 日内支付 3%监理酬金，保修酬金不计利息。

6.1.5 监理保修期限为自签发工程交接证书之日起的 24 个月。

即税率差额= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 100\%$ 。

七、监理服务期限

本工程的监理服务期限为 33 个月。其中，自 2020 年 7 月 1 日开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 / 的期限为入伙及保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

- 1、合同订立时间：2020 年 07 月 20 日
- 2、合同订立地点：深圳
- 3、本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份。

(以下为招商臻城花园项目《建设工程监理合同》(合同编号：/) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：



其 他

三十七、资料

监理人应在合同专用条款约定时间内提交约定数量的完整的符合项目所在地档案馆要求的监理资料。

三十八、通知

本协议书的有关通知应采取书面形式，通知可由人员传递，或以邮寄方式送达。双方在专用条款中预留的地址，应视为其通讯地址，如发生变化需及时通知对方。一方发往另一方通讯地址的函件，应当被视为有效送达。

三十九、其它

本协议未尽事宜，经双方协商同意签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

专 用 条 款

一、对项目监理机构的要求

监理人在履行本项目的委托监理合同，必须在施工现场建立常设项目监理机构；根据招标书要求及监理投标书的承诺，本项目的监理人员配置如下：

总监理工程师姓名：谢伟华，身份证号码：432325197303013544，注册号：44018115

暂定监理人员阶段数量表：按附件一计算，具体人员安排以经甲方确认的实际到场人员为准。

监理阶段	监理阶段时间定义	监理人员配置要求	备注
施工准备阶段及桩基、土方开挖施工阶段	基础开工前两个月至地下室	总监：1人 专业监理工程师：土建工程师1人，安全工程师1人，监理员1人，资料员1人，其他/	
主体结构施工阶段	地下室至主体封顶	总监：1人 专业监理工程师：土建工程师6人，电	注：高峰期人数 (所有房间实