

新版建设工程合同示范文本系列丛书



GF—2012—0202

建设工程监理合同（示范文本）评注

适用于包括房屋建筑、市政工程等14个专业工程类别的
建设工程项目

王志毅 主编

协议书

通用条件

专用条件

附录

评论与注解

填写范例与应用指南

相关法律、法规、规章及司法解释

中国建材工业出版社

【新版建设工程合同示范文本系列丛书】

GF—2012—0202
建设工程监理合同（示范文本）评注

适用于包括房屋建筑、市政工程等
14个专业工程类别的建设工程项目

王志毅 主 编

协议书
通用条件
专用条件
附 录
评论与注解
填写范例与应用指南
相关法律、法规、规章及司法解释

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

GF—2012—0202 建设工程监理合同 (示范文本) 评注 /
王志毅主编. —北京: 中国建材工业出版社, 2012. 8
(新版建设工程合同示范文本系列丛书)
ISBN 978-7-5160-0230-8

I. ①G… II. ①王… III. ①建筑工程—监理工作—
合同—研究—中国—2012 IV. ①TU723.1②D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 151808 号

内 容 提 要

为规范建设工程监理活动, 维护建设工程监理合同当事人的合法权益, 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局于 2012 年 3 月 27 日颁布了《建设工程监理合同 (示范文本)》(GF—2012—0202), 自颁布之日起执行, 原《建设工程委托监理合同 (示范文本)》(GF—2000—2002) 同时废止。

本书对《建设工程监理合同 (示范文本)》(GF—2012—0202) 的《协议书》、《通用条件》、《专用条件》、《附录》进行了解读并对应用《建设工程监理合同 (示范文本)》(GF—2012—0202) 合同条款提供了填写范例、简明指南和附录文件, 有助于项目发包人、建筑施工企业、工程项目管理机构和咨询机构、监理单位、招标代理机构、设计机构、保险机构、工程担保机构、高等院校和相关培训机构、会计、审计、律师事务所以及其他相关机构的管理人员加深对《建设工程监理合同 (示范文本)》(GF—2012—0202) 合同条款的理解, 学习和掌握洽谈、签订、履行《建设工程监理合同 (示范文本)》(GF—2012—0202) 合同条款的技巧。本书也可供相关高等院校和培训机构教学研究人员参考使用。

GF—2012—0202 建设工程监理合同 (示范文本) 评注

王志毅 主编

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京雁林吉兆印刷有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 11.5

字 数: 364 千字

版 次: 2012 年 9 月第 1 版

印 次: 2012 年 9 月第 1 次

定 价: 36.00 元

本社网址: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

丛书法律顾问: 北京市众明律师事务所

GF—2012—0202
建设工程监理合同（示范文本）评注

主 编 王志毅

副主编 潘 容

关 于

《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）

协议书、通用条件、专用条件、附录的评注与填写范例

以 及

应用《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）的简明指南

2012年

前 言

建设部（现住房和城乡建设部）早在1988年就发布了《关于开展建设监理工作的通知》，明确提出了要在我国建立建设工程监理制度。1997年颁布的《中华人民共和国建筑法》则进一步以法律的形式规定了国家推行建设工程监理制。根据《中华人民共和国建筑法》的界定，我国的“建设工程监理”是指由具有法定资质条件的工程监理单位，根据建设单位的委托，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，代表建设单位对工程施工实施监督的专门活动。

经过二十几年，监理事业在我国目前已经得到了长足发展。建设工程监理合同是开展监理工作的依据和前提条件。根据有关工程建设监理的法律、法规，在结合我国工程建设监理的实际情况并借鉴国际经验的基础上，建设部（现住房和城乡建设部）、国家工商行政管理局（现国家工商行政管理总局）于2000年2月颁布了《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002），取得了良好的社会效益和经济效益。2000版《建设工程委托监理合同（示范文本）》是对建设部（现住房和城乡建设部）、国家工商行政管理局（现国家工商行政管理总局）1995年颁布的《工程建设监理合同》的修订，适用于公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施等各类工程的委托监理。

随着时代的发展以及一大批新法律法规的陆续颁布，为规范建设工程监理活动，维护建设工程监理合同当事人的合法权益，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）进行了修订并于2012年3月颁布了《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202），适用于包括房屋建筑、市政工程等14个专业工程类别的建设工程项目。原《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）同时废止。

与《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）相比，《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）进一步明确了监理的基本工作内容和范围，强化了总监理工程师负责制，细化了酬金计取及支付方式，取消了监理人过失责任的赔偿限额，增加了监理合同终止的条件。

依法签订和履行《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202），更将有利于发展和完善建筑市场、有利于规范市场主体的交易行为，对于明确建设工程监理合同当事人的权利和义务、规范工程监理合同当事人的签约和履约行为、防止合同主体利益失衡、避免或减少合同纠纷、维护工程监理市场秩序必将发挥积极作用。

为组织学习、宣传和推行新版《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202），本书对《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）的《协议书》、《通用条件》、《专用条件》、《附录》进行了解读并对应用《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）合同条款提供了填写范例、简明指南和附录文件。

本书有助于项目发包人、建筑施工企业、工程项目管理机构和咨询机构、监理单位、招标代理机构、设计机构、保险机构、工程担保机构、高等院校和相关培训机构、会计、审计、律师事务所以及其他相关机构的管理人员加深对《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）合同条款的理解，学习和掌握洽谈、签订、履行《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）合同条款的技巧。本书也可供相关高等院校和培训机构教学研究人员参考使用。

《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）凝聚了行业最高行政主管部门和相关领域专

家学者的智慧，体系完整，措辞精确，逻辑严谨。限于编者水平的原因，仅能管中窥豹，恳请读者不吝指正。关于本书的任何批评意见或建议，敬请发送电子邮件至 wangzhiyi@263.net，以便再版时予以修正。

新版建设工程合同示范文本系列丛书

编委会

2012年8月

中华人民共和国合同法总则（节选）

（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，自1999年10月1日起施行）

第一条 为了保护合同当事人的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义现代化建设，制定本法。

第二条 本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务的协议。

婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。

第三条 合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。

第四条 当事人依法享有自愿订立合同的权利，任何单位和个人不得非法干预。

第五条 当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

第七条 当事人订立、履行合同，应当遵守法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序，损害社会公共利益。

第八条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

目 录

关于印发《建设工程监理合同（示范文本）》的通知	1
《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）导读	17
《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）《协议书》评注与填写范例	19
《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）《通用条件》评注	29
第1条 定义与解释，通用条件评注	31
1.1 定义	31
1.2 解释	36
第2条 监理人的义务，通用条件评注	38
2.1 监理的范围和工作内容	38
2.2 监理与相关服务依据	40
2.3 项目监理机构和人员	41
2.4 履行职责	43
2.5 提交报告	45
2.6 文件资料	45
2.7 使用委托人的财产	46
第3条 委托人的义务，通用条件评注	47
3.1 告知	47
3.2 提供资料	47
3.3 提供工作条件	48
3.4 委托人代表	49
3.5 委托人意见或要求	49
3.6 答复	50
3.7 支付	50
第4条 违约责任，通用条件评注	51
4.1 监理人的违约责任	51
4.2 委托人的违约责任	52
4.3 除外责任	53
第5条 支付，通用条件评注	54
5.1 支付货币	54
5.2 支付申请	54
5.3 支付酬金	54
5.4 有争议部分的付款	54
第6条 合同生效、变更、暂停、解除与终止，通用条件评注	56
6.1 生效	56

6.2 变更	56
6.3 暂停与解除	58
6.4 终止	60
第7条 争议解决，通用条件评注	61
7.1 协商	61
7.2 调解	61
7.3 仲裁或诉讼	61
第8条 其他，通用条件评注	62
8.1 外出考察费用	62
8.2 检测费用	62
8.3 咨询费用	62
8.4 奖励	63
8.5 守法诚信	63
8.6 保密	64
8.7 通知	64
8.8 著作权	64
《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）《专用条件》评注与填写范例	67
第1条 定义与解释，专用条件评注与填写范例	69
1.2 解释	69
第2条 监理人义务，专用条件评注与填写范例	70
2.1 监理的范围和内容	70
2.2 监理与相关服务依据	72
2.3 项目监理机构和人员	73
2.4 履行职责	73
2.5 提交报告	74
2.7 使用委托人的财产	74
第3条 委托人义务，专用条件评注与填写范例	75
3.4 委托人代表	75
3.6 答复	75
第4条 违约责任，专用条件评注与填写范例	76
4.1 监理人的违约责任	76
4.2 委托人的违约责任	76
第5条 支付，专用条件评注与填写范例	77
5.1 支付货币	77
5.3 支付酬金	77
第6条 合同生效、变更、暂停、解除与终止，专用条件评注与填写范例	78
6.1 生效	78
6.2 变更	78
第7条 争议解决，专用条件评注与填写范例	79
7.2 调解	79
7.3 仲裁或诉讼	79
第8条 其他，专用条件评注与填写范例	81
8.2 检测费用	81

8.3 咨询费用·····	81
8.4 奖励·····	81
8.6 保密·····	81
8.8 著作权·····	81
第9条 补充条款,专用条件评注与填写范例·····	82
《建设工程监理合同(示范文本)》(GF—2012—0202) 附录 评注与填写范例·····	85
附录A 相关服务的范围和内容评注与填写范例·····	87
附录B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备评注与填写范例·····	93
《建设工程监理合同(示范文本)》(GF—2012—0202) 评注相关法律、法规、规章及司法解释·····	97
中华人民共和国建筑法·····	99
中华人民共和国合同法(节选)·····	105
建设工程质量管理条例·····	114
建设工程安全生产管理条例·····	120
工程监理企业资质管理规定·····	127
建设工程监理范围和规模标准规定·····	138
注册监理工程师管理规定·····	139
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)·····	143
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)·····	144
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)·····	147
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释·····	150
国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知·····	152
国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知·····	167
建设部《关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见》·····	168

关于印发《建设工程监理合同（示范文本）》的通知

建市[2012]46号

各省、自治区住房和城乡建设厅、工商行政管理局，直辖市建委（建交委）、工商行政管理局，新疆生产建设兵团建设局、工商局，国务院有关部门建设司，国资委管理的有关企业：

为规范建设工程监理活动，维护建设工程监理合同当事人的合法权益，住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）进行了修订，制定了《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202），现印发给你们，供参照执行。在推广使用过程中，有何问题请与住房和城乡建设部建筑市场监管司、国家工商行政管理总局市场规范管理司联系。

本合同自颁布之日起执行，原《建设工程委托监理合同（示范文本）》（GF—2000—2002）同时废止。

附件：《建设工程监理合同（示范文本）》（GF—2012—0202）

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家工商行政管理总局
二〇一二年三月二十七日

(GF—2012—0202)

建设工程监理合同

（示范文本）

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分 协议书

委托人（全称）：_____

监理人（全称）：_____

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、工程概况

1. 工程名称：_____；

2. 工程地点：_____；

3. 工程规模：_____；

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：_____。

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：_____，身份证号码：_____，注册号：_____。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：_____（¥_____）。

包括：

1. 监理酬金：_____。
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：_____。
- （4）其他相关服务酬金：_____。

六、期限

1. 监理期限：

自_____年_____月_____日始，至_____年_____月_____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_____年_____月_____日始，至_____年_____月_____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：_____年_____月_____日。
2. 订立地点：_____。
3. 本合同一式_____份，具有同等法律效力，双方各执_____份。

委 托 人：_____（盖章）

住 所：_____

邮政编码：_____

法定代表人

或其授权的代理人：_____（签字）

开户银行：_____

账 号：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子邮箱：_____

监 理 人：_____（盖章）

住 所：_____

邮政编码：_____

法定代表人

或其授权的代理人：_____（签字）

开户银行：_____

账 号：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子邮箱：_____

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 “监理”是指监理人受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “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。

1.1.10 “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。

1.1.11 “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。

1.1.12 “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。

1.1.13 “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。

1.1.14 “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。

1.1.15 “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。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “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。

1.1.18 “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) 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) 专用条件及附录 A、附录 B；
 - (4) 通用条件；
 - (5) 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）。
- 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. 监理人的义务

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。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
 - (2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
 - (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
 - (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
 - (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
 - (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人員的配备情况；
 - (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
 - (8) 检查施工承包人的试验室；
 - (9) 审核施工分包人资质条件；
 - (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
 - (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
 - (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
 - (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
 - (14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
 - (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
 - (16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
 - (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
 - (18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
 - (19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
 - (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
 - (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
 - (22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。
- 2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 适用的法律、行政法规及部门规章；
- (2) 与工程有关的标准；