**合同编号：**

**何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）**

**全过程造价咨询服务合同**

工程名称：何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区龙湖街何棠下村

委 托 人：广州科城何棠置业发展有限公司

咨 询 人：

签订时间：2024年 月 日

**目录**

**第一部分协议书** 4

**一、工程概况** 4

**二、服务范围及工作内容** 4

**三、服务期限** 5

**四、质量标准** 5

**五、保密义务** 5

**六、酬金或计取方式** 5

**七、合同文件的构成** 6

**八、词语定义** 6

**九、合同订立** 6

**十、合同生效** 6

**十一、合同份数** 6

**第二部分通用条款** 8

**1.词语定义、语言、解释顺序与适用法律** 8

**1.1词语定义** 8

**1.2语言** 9

**1.3合同文件的组成及解释顺序** 9

**1.4适用法律** 10

**2.委托人的义务** 10

**2.1提供资料** 10

**2.2提供工作条件** 10

**2.3合理工作时限** 10

**2.4委托人代表** 10

**2.5答复** 10

**2.6支付** 11

**3.咨询人的义务** 11

**3.1项目咨询团队及人员** 11

**3.2咨询人的工作要求** 11

**3.3咨询人的工作依据** 12

**3.4使用委托人房屋及设备的返还** 12

**4.违约责任** 13

**4.1委托人的违约责任** 13

**4.2咨询人的违约责任** 13

**5.支付** 13

**5.1支付货币** 13

**5.2支付申请** 13

**5.3支付酬金** 13

**5.4有异议部分的支付** 14

**6.合同变更、解除与终止** 14

**6.1合同变更** 14

**6.2合同解除** 14

**6.3合同终止** 15

**7.争议解决** 15

**7.1协商** 15

**7.2调解** 15

**7.3仲裁或诉讼** 15

**8.其他** 16

**8.1考察及相关费用** 16

**8.2奖励** 16

**8.3保密** 16

**8.4联络** 16

**8.5知识产权** 16

**第三部分专用条款** 17

**1.适用法律** 17

**2.委托人的义务** 17

**2.1提供资料** 17

**2.2提供工作条件** 17

**2.3咨询期限** 17

**2.4委托人代表** 18

**2.5答复** 19

**2.6转送资料** 19

**2.7支付咨询费用** 19

**3.咨询人的义务** 19

**3.1项目咨询团队及人员** 19

**3.2咨询人的工作依据** 19

**3.3咨询人的工作内容** 20

**3.4咨询人工作要求** 23

**3.5咨询服务质量考评** 24

**3.6其他** 24

**4.违约责任** 25

**4.1委托人的违约责任** 25

**4.2咨询人的违约责任** 25

**5.支付** 29

**5.1支付申请** 29

**5.2支付酬金** 29

**6.合同变更、解除与终止** 31

**6.1合同变更** 31

**6.2合同解除** 31

**7.争议解决** 31

**8.其他** 32

**8.1保密** 32

**8.2联络** 32

**8.3知识产权** 32

**附件1：造价咨询（工程造价）工作质量评分表** 34

**附件2：项目人员组成表** 37

**附件3：造价咨询任务大纲** 38

**第一部分协议书**

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目的有关文件精神，委托人广州科城何棠置业发展有限公司与受托人 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

**一、工程概况**

项目名称：何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区龙湖街何棠下村

工程建设规模：何棠下旧村改造项目位于广州市黄埔区中新广州知识城，JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）规划用地面积（四个地块）约13万㎡，总计容建筑面积54万㎡。总建筑面积约73万㎡。

资金来源：企业自筹资金

建设工期或周期：预计1000天

控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内。

其他：/

**二、服务范围及工作内容**

双方约定的服务范围及工作内容：委托人委托咨询人实施何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务。

建设工程造价咨询服务包括：□决策阶段、☑设计阶段、☑发承包阶段、☑实施阶段、☑竣工阶段、☑财务决算阶段、☑审计阶段（如有）、☑工程估算的调整、☑工程概算的编制/审核、☑施工图预算的编制/审核、☑工程量清单、☑招标控制价的编制/审核、☑工程结算的编制/审核、☑其他造价咨询服务。

服务范围及工作内容详见专用条款第3条，委托人有权对本项目的服务范围和工作内容进行适当调整。

**三、服务期限**

建设工程造价咨询项目：

本合同的建设工程造价咨询业务自中标通知书发出之日起至咨询人完成合同约定的全部服务内容时止。

委托人根据实际情况，有权对本合同履行期进行适当调整，咨询人必须采取一切有效措施保证按期完成委托服务工作，不得延误，委托人不作其他费用补偿。

**四、质量标准**

工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部第107号部令）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

**五、保密义务**

委托事项属保密范围，双方均有防止泄密的义务。

**六、酬金或计取方式**

1.暂定含税总价：¥ 元，金额大写：人民币 ，其中不含税价：¥ 元，增值税税率为 %，增值税税额 元。本合同总价包括咨询人履行本合同所必须的所有成本费用（包括调研费、人员驻场费等）、预期可得全部收益和咨询人应承担的一切税费，包括但不限于派出主要造价咨询人员及后勤保障人员、设备等完成约定期限及咨询范围工作的全部人力、物力费用以及技术资料费、现场管理费、企业管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。

2.计取方式：造价咨询服务费结算方式详见本合同专用条款5.2。最终结算金额以委托人或其授权委托的第三方审定结算价为准；如遇审计部门审计，本项目最终结算价款以审计部门的审计结果为准；若本项目财务决算或审计时对该结算价有核减，咨询人应返还相应数额的费用。

在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。

酬金或计取方式详见本合同专用条款5.2条。

**七、合同文件的构成**

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1.建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件；

2.协议书（第一部分）；

3.中标通知书；

4.建设工程造价咨询合同专用条款；

5.建设工程造价咨询合同通用条款；

6.招标文件（含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等）；

7.投标书及其附件（含投标文件澄清等）；

8.标准、规范及有关技术文件；

9.组成合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由委托人与咨询人协商解决；如协商不成，由委托人按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，咨询人应无条件执行。

**八、词语定义**

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

**九、合同订立**

1.订立时间：2024年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

2.订立地点：广州市黄埔区。

**十、合同生效**

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

**十一、合同份数**

本合同一式陆份，具有同等法律效力，其中委托人执肆份，咨询人执贰份。

（本页无正文）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 委托人：广州科城何棠置业发展有限公司 | | 咨询人： | |
| 法定代表人： |  | 法定代表人： |  |
| 委托代理人： |  | 委托代理人： |  |
| 住所：广州市黄埔区棠下南街45号 | | 住所： | |
| 社会信用代码：91440112MABPRJD959 | | 社会信用代码： | |
| 电话：020-82114555 | | 电话： | |
| 开户银行：中国建设银行广州知识城支行 | | 开户银行： | |
| 账号：44050112902200000036 | | 账号： | |

**第二部分 通用条款**

**1.词语定义、语言、解释顺序与适用法律**

**1.1词语定义**

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造价咨询与其他服务的建设工程。

1.1.2“工程造价”是指工程项目建设过程中预计或实际支出的全部费用。

1.1.3“委托人”是指本合同中委托造价咨询与其他服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.4“咨询人”是指本合同中提供造价咨询与其他服务的一方，及其合法的继承人。  
 1.1.5“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

1.1.6“正常工作”是指本合同订立时通用条款和专用条款中约定的咨询人的工作。

1.1.7“附加工作”是指咨询人根据合同条件完成的正常工作以外的工作。

1.1.8“项目咨询团队”是指咨询人指派负责履行本合同的团队，其团队成员为本合同的项目咨询人员。

1.1.9“项目负责人”是指由咨询人的法定代表人书面授权，在授权范围内负责履行本合同、主持项目咨询团队工作的负责人。

1.1.10“委托人代表”是指由委托人的法定代表人书面授权，在授权范围内行使委托人权利的人。

1.1.11“酬金”是指咨询人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付咨询人的金额。包括正常工作酬金、附加工作酬金和合理化建议奖励金额及费用。

1.1.12“正常工作酬金”是指在协议书中载明的，咨询人完成正常工作，委托人应给付咨询人的酬金。  
 1.1.13“附加工作酬金”是指咨询人完成附加工作，委托人应给付咨询人的酬金。

1.1.14“书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、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。

1.1.15“不可抗力”是指委托人和咨询人在订立本合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免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。

1.1.16“合理化建议奖励金额及费用”是指咨询人对咨询项目提出合理化建议或优化建议被采纳且为项目节约了投资的，委托人应付给咨询人一定比例的费用奖励。

1.1.17“小时或天”除特别指明外，指时钟小时或日历天。合同中约定按照小时计算时间的，从发生事件有效时开始计算，不扣除休息时间；约定按照天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或其他法定节假日的，以节假日次日为时限，但竣工日期除外。时限最后一天的截止时间为当天24:00（即次日零点）。

**1.2语言**

本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条款约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

**1.3合同文件的组成及解释顺序**

组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条款另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

1.履行本合同的相关补充协议（含工程洽商记录、会议纪要、工程变更、现场签证、索赔和合同价款调整报告等修正文件）；

2.协议书；

3.中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

4.专用条款及附件；

5.通用条款；

6.投标函及投标函附录（适用于招标工程）或造价咨询服务建议书（适用于非招标工程）；

7.专用条款约定的其他文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件的组成部分。

**1.4适用法律**

本合同适用中华人民共和国法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方性法规、单行条例、地方政府规章和行政规范性文件。

合同当事人可以在专用条款中约定本合同适用的其他规范、规程、定额、技术标准等规范性文件。

**2.委托人的义务**

**2.1提供资料**

委托人应当在专用条款约定的时间内，参照约定无偿向咨询人提供与本合同咨询业务有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向咨询人提供最新的与本合同咨询业务有关的资料。委托人应对所提供资料的真实性、准确性、合法性与完整性负责。

**2.2提供工作条件**

委托人应为咨询人完成造价咨询提供必要的条件。

委托人应负责与本工程造价咨询业务有关的所有外部关系的协调，为咨询人履行本合同提供必要的外部条件。

**2.3合理工作时限**

委托人应当为咨询人完成其咨询工作，设定合理的工作时限（非重大咨询事项，一般应当于委托人提出咨询事项之日起2日内提供咨询服务），但由于咨询事项紧急的，咨询人应当优先、及时为委托人提供咨询服务。

**2.4委托人代表**

委托人应授权一名代表负责本合同的履行。委托人应在双方签订本合同7天内，将委托人代表的姓名和权限范围书面告知咨询人。委托人更换委托人代表时，应提前7天书面通知咨询人。

**2.5答复**

委托人应当在专用条款约定的时间内就咨询人以书面形式提交并要求做出答复的事宜给予书面答复。

**2.6支付**

委托人应当按照合同的约定，向咨询人支付酬金。

**3.咨询人的义务**

**3.1项目咨询团队及人员**

3.1.1项目咨询团队的主要人员应具有专用条款约定的资格条件，团队人员的数量应符合专用条款的约定。咨询人项目咨询团队的主要人员的资格（资质）要求应当与投标文件载明的一致，团队人员的数量应与投标文件载明的一致。

3.1.2项目负责人

咨询人应以书面形式授权一名项目负责人负责履行本合同、主持项目咨询团队工作。采用招标程序签署本合同的，项目负责人应当与投标文件载明的一致。

3.1.3在本合同履行过程中，咨询人员应保持相对稳定，以保证咨询工作正常进行。

咨询人可根据工程进展和工作需要等情形调整项目咨询团队人员。咨询人更换项目负责人时，应提前7天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。除专用条款另有约定外，咨询人更换项目咨询团队其他咨询人员，应提前3天向委托人书面报告，经委托人同意后以相当资格与能力的人员替换。

3.1.4咨询人员有下列情形之一，委托人要求咨询人更换的，咨询人应当更换：

（1）存在严重过失行为的；

（2）存在违法行为不能履行职责的；

（3）涉嫌犯罪的；

（4）不能胜任岗位职责的；

（5）严重违反职业道德的；

（6）专用条款约定的其他情形。

**3.2咨询人的工作要求**

3.2.1咨询人应当按照专用条款约定的时间等要求向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询企业的资质证书及承担本合同业务的团队人员名单及执业（从业）资格证书、咨询工作大纲等，并按合同约定的服务范围和工作内容实施咨询业务。

3.2.2咨询人应当在专用条款约定的时间内，按照专用条款约定的份数、组成向委托人提交咨询成果文件。

咨询人提供造价咨询服务以及出具工程造价咨询成果文件应符合国家、省、市相关标准。具体的执行标准、委托人要求的工程造价咨询成果文件质量标准高于以上标准的，可在专用条款中约定。

3.2.3咨询人提交的工程造价咨询成果文件，除加盖咨询人单位公章、工程造价咨询企业执业印章外，还必须按要求加盖参加咨询工作人员的执业（从业）资格印章。

3.2.4咨询人应在专用条款约定的时间内，对委托人以书面形式提出的建议或者异议给予书面答复。

3.2.5咨询人从事工程造价咨询活动，应当遵循独立、客观、公正、诚实信用的原则，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

3.2.6咨询人承诺按照法律规定及合同约定，完成合同范围内的建设工程造价咨询服务，不得分包、转包承接的造价咨询服务业务。

**3.3咨询人的工作依据**

咨询人应在专用条款内与委托人协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

咨询人应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。需要委托人协助才能获得的资料，委托人应予以协助。

**3.4使用委托人房屋及设备的返还**

项目咨询人员使用委托人提供的房屋及设备的，咨询人应妥善使用和保管，在本合同终止时将上述房屋及设备按专用条款约定的时间和方式返还委托人。

**4.违约责任**

**4.1委托人的违约责任**

4.1.1委托人不履行本合同义务或者履行义务不符合本合同约定的，应承担违约责任。双方应在专用条款中约定违约金的计算及支付方法。

4.1.2委托人违反本合同约定造成咨询人损失的，委托人应当赔偿。双方可在专用条款中约定赔偿金额的确定及支付方法。

4.1.3如果委托人在规定的支付期限内未支付建设工程造价咨询酬金，双方可在专用条款中约定违约金额及支付方法。

4.1.4因委托人原因导致合同解除，委托人应按照合同约定向咨询人支付已完成部分的咨询服务酬金。

**4.2咨询人的违约责任**

4.2.1咨询人不履行本合同义务或者履行义务不符合本合同约定的，应承担违约责任。双方可在专用条款中约定违约金的计算及支付方法。

4.2.2因咨询人违反本合同约定给委托人造成损失的，咨询人应当赔偿。双方可在专用条款中约定赔偿金额的确定及支付方法。

4.2.3如果咨询人不能按期提交成果文件的，咨询人应支付违约金。

4.2.4因咨询人原因导致合同解除，咨询人应支付违约金。

**5.支付**

**5.1支付货币**

　　除专用条款另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类和汇率等在专用条款中约定。

**5.2支付申请**

　　咨询人应在本合同约定的每次应付款日期前，向委托人提交支付申请书，支付申请书的提交日期由双方在专用条款中约定。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出当期应支付的款项及其金额。

**5.3支付酬金**

　　支付酬金包括正常工作酬金及本协议约定的其他费用。全过程造价咨询服务酬金的支付方式按专用条款约定。

**5.4有异议部分的支付**

　　委托人对咨询人提交的支付申请书有异议时，应当在收到咨询人提交的支付申请书后7天内，以书面形式向咨询人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第7条约定办理。

**6.合同变更、解除与终止**

**6.1合同变更**

6.1.1任何一方以书面形式提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.1.2除不可抗力外，因非咨询人原因导致咨询人履行合同期限延长、内容增加时，咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。因此增加的工作时间或工作内容，咨询人不再另行收取附加工作酬金，双方另行达成补充约定的除外。

6.1.3合同履行过程中，遇有与工程相关的法律法规、强制性标准颁布或修订的，双方应遵照执行。非强制性标准、规范、定额等发生变化的，双方协商确定执行依据。由此引起造价咨询的服务范围及内容、服务期限、酬金变化的，双方应通过协商确定。

**6.2合同解除**

6.2.1委托人与咨询人协商一致并达成书面协议后，可以解除合同。

6.2.2有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同。任何一方提出解除合同的，应提前30天书面通知对方。

（1）咨询人将本合同约定的工程造价咨询服务工作全部或部分分包、转包给他人，委托人可以解除合同；  
 （2）咨询人提供的造价咨询服务不符合合同约定的要求，经委托人催告仍不能达到合同约定要求的，委托人可以解除合同；

（3）因咨询人的原因，未按约定的时间提交符合质量要求的造价成果文件，延误时间超过10天的，或咨询人未按约定的时间提交造价成果文件累计达到2次的，委托人可以单方解除合同；

（4）因不可抗力致使合同无法履行；

（5）因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要。

（6）其他法律规定或本合同约定的情形。

除上述情形外，双方可以根据委托的服务范围及工作内容，在专用条款中约定解除合同的其他条件。

6.2.3本合同签订后，委托人决定终止、暂停、变更本项目，或者本项目因为委托人所属集团决策、相关政府政策原因无法继续开展的，委托人有权随时单方解除本合同，且不构成违约。如咨询人未就本项目开展实质性工作，委托人有权要求咨询人退还已经收取的全部费用（如有）。

6.2.4合同解除后，委托人应按照合同约定向咨询人支付已完成部分的咨询服务酬金。

因不可抗力导致的合同解除，其损失的分担按照合理分担的原则由合同当事人在专用条款中自行约定。因咨询人自身原因导致的合同解除，按照违约责任处理。

6.2.5本合同解除后，本合同约定的争议解决方式及保密义务的条款仍然有效。

**6.3合同终止**

除合同解除外，以下条件全部满足时，本合同终止：  
　（1）咨询人完成本合同约定的全部工作；  
　（2）委托人与咨询人结清并支付酬金；

（3）咨询人将委托人提供的资料交还。

**7.争议解决**

**7.1协商**

双方应本着诚实信用的原则协商解决本合同履行过程中发生的争议。

**7.2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款约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

**7.3仲裁或诉讼**

双方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**8.其他**

**8.1考察及相关费用**

除专用条款另有约定外，咨询人考察发生的费用由咨询人负责。

**8.2奖励**

对于咨询人在服务过程中提出合理化建议，使委托人获得效益的，详见专用条款约定。

**8.3保密**

在本合同履行期间或专用条款约定的期限内，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人所提供的保密资料。保密事项在专用条款中约定。

**8.4联络**

8.4.1与合同有关的通知、指示、要求、决定等，均应采用书面形式，并应在专用条款约定的期限内送达接收人和送达地点。

8.4.2委托人和咨询人应在专用条款中约定各自的送达接收人、送达地点、电子邮箱。任何一方指定的接收人或送达地点或电子邮箱发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方，否则视为未发生变动。

8.4.3委托人和咨询人应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的往来函件。

**8.5知识产权**

合同涉及的知识产权的归属由双方在专用条款另行约定。

**第三部分 专用条款**

**1.适用法律**

本合同适用的其他规范性文件包括:国家、省、市建设主管部门颁发的建设工程管理法律、法规、工程造价计价办法及其他相关文件。

**2.委托人的义务**

**2.1提供资料**

委托人需向咨询人提供与项目施工图等与本合同咨询业务相关的资料。

**2.2提供工作条件**

委托人负责与本建设工程造价审核服务业务有关的协调，为咨询人工作提供外部条件。

**2.3咨询服务期限及成果文件要求**

2.3.1咨询服务期限：自中标通知书发出之日起至委托建设工程造价咨询服务全部工作完成为止。

2.3.2成果文件的构成必须清晰、便于核对，对工程量较大和主要的部位要加以说明。成果文件由经办人签名，并加盖咨询单位法人公章，不允许使用业务章。

2.3.3工作时限的整体要求：下述工作时限要求仅作为一般性的最低要求，咨询人须根据委托人需要，采取各种赶工措施（包括加班加点，增派人手等），确保能够按照委托人规定的时限来完成工作并提交成果文件。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **咨询人工作时限要求** | | | | |
| **序号** | **工作阶段** | **工作提交成果** | **提交成果时限要求** | **备注** |
| 1 | 设计阶段 | 初步设计概算审核报告 | 委托人提交完整的资料后10天内 |  |
| 编制项目执行版目标成本 | 初步设计概算审批后14天内 |  |
| 2 | 招标阶段 | 招标控制价的审核 | 委托人提交完整的资料后5天内 |  |
| 招标文件及合同的审核 | 委托人提交完整资料后5天内 |  |
| 报价文件的审核 | 委托人提交完整的资料后5天内 |  |
| 3 | 施工阶段 | 施工图预算的审核 | 1.完整预算资料后3周内出完整的核实意见 2.6周内完成对数及出正式预算审核报告 | 如存在对数扯皮等客观原因的，由承包方提出书面延长申请，经委托人确认后同意顺延 |
| 施工工程进度款的审核 | 委托人提交完整的资料后3天内 |  |
| 成本控制报告 | 当月一周内提交上月报告成果 |  |
| 设计变更、签证的审核 | 委托人提交完整资料后5天内 |  |
| 各类成本控制台帐（含设计变更，签证，付款等各类台帐） | 及时更新 |  |
| 负责过程动态成本盘点 | 每月25日前提交当月成本盘点成果 |  |
| 4 | 竣工结算阶段 | 结算报告 | 1.主体工程、精装修工程、水电安装工程、消防安装工程、大园林工程在收到完整结算资料后5周内出完整的核实意见；其他专业在收到完整结算资料后4周内出完整的核实意见 2.主体工程、精装修工程、水电安装工程、消防安装工程、大园林工程，自收到施工方递交的正式结算资料后15周内完成对数及出正式结算审核报告；其他专业自收到施工方递交的正式结算资料后12周内完成对数及出正式结算审核报告 | 如因竣工结算审核存在异议等客观原因导致咨询人审核期限延长的，由承包方提出书面延长申请，经委托人确认后同意顺延 |
| 结算后评估 | 结算完成后15个工作日内提交工程造价后评估报告 |  |

**2.4委托人代表**

委托人代表为： 。

**2.5答复**

委托人应当及时对咨询人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

**2.6转送资料**

咨询人要求第三人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

**2.7支付咨询费用**

咨询人按约履行后，委托人应按约定支付咨询费用。

**3.咨询人的义务**

**3.1项目咨询团队及人员**

3.1.1项目咨询团队的项目负责人及专业负责人应具有注册造价工程师或注册一级造价工程师资格条件。团队人员的数量及经验要求按附件2项目人员组成表约定。

3.1.2项目负责人为： ，项目负责人为履行本合同的权限为：负责本项目造价咨询服务的总体统筹、协调工作，对服务质量负责。

3.1.3咨询人更换项目咨询团队其他咨询人员的约定：在本合同履行过程中，咨询人的咨询人员应保持相对稳定，以保证咨询工作正常进行。咨询人更换项目负责人时，应提前7日向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。除专用条款另有约定外，咨询人更换项目咨询团队其他咨询人员，应提前3日向委托人书面报告，经委托人同意后更换新的人员资格及经验不能低于被更换人员。造价咨询过程中委托人对项目委派人员工作不满意，咨询人需无条件更换项目委派人员。

3.1.4委托人要求更换咨询人员的情形还包括：三次以上未按委托人要求完成造价咨询工作，或者咨询人未在委托人规定时间内更换咨询人员的，咨询人应向委托人支付5000元/次/人作为违约金。

3.1.5咨询人的办公设施、办公用品、电脑、打印机、复印机等办公设备、软件及耗材等（包括但不限于）全部由咨询人自行解决。

**3.2咨询人的工作依据**

经双方协商，本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为：

1．项目立项批复、概算批复、施工图纸等；

2．国家和地方现行的有关工程建设的法律、政策、规范及标准、定额；

3．其他工作依据：委托人的要求、图纸、招标文件及合同。

**3.3咨询人的工作内容**

委托人委托咨询人实施何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）建设工程造价全过程咨询服务，包括但不限于以下内容：

3.3.1设计阶段：

（1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。

（2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

（3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

（4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

（5）提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

（6）若限额指标超限，咨询人应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（7）若概算（建安费）超出工程费估算，咨询人应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（8）根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

（9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

（10）按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见。

（11）编制项目执行版目标成本。

（12）根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

3.3.2招标阶段：根据招标图纸、招标文件，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

3.3.3施工阶段：咨询人须做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

（1）调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

（2）协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

（3）协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

（4）协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在诉讼过程中提供合法的依据；

（5）负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

（6）负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

（7）负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

（8）每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

（9）按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

（10）审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响。

（11）项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会。

（12）负责过程动态成本盘点（每月一次）

3.3.4竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

（1）负责各阶段已完成工程的结算审核；其中主体工程、精装修工程、水电安装工程、消防安装工程、大园林工程在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后5周内予以审核并提出完整的核实意见，其他专业在收到完整结算资料后4周内出完整的核实意见。

（2）如有必要需与项目承包单位进行对数确认。主体工程、精装修工程、水电安装工程、消防安装工程、大园林工程，自收到施工方递交的正式结算资料后15周内完成对数及出正式结算审核报告；其他专业自收到施工方递交的正式结算资料后12周内完成对数及出正式结算审核报告。

（3）在结算完成15个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（4）如因竣工结算审核存在异议等客观原因导致咨询人审核期限延长的，由承包方提出书面延长申请，经委托人确认后同意顺延。

3.3.5决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

3.3.6审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。配合搜集和整理决算依据资料，配合完成整个项目投资控制管理建档工作。

3.3.7负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

（1）前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

（2）工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

3.3.8咨询人提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

3.3.9须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

3.3.10咨询人须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天(8小时)。

3.3.11负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

3.3.12向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

3.3.13对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因咨询人对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由咨询人承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

3.3.14根据委托人要求，提供其他相关服务。

**3.4咨询人工作要求**

3.4.1咨询人每项服务工作完成后，咨询人向委托人出具有关成果文件(包括电子和文本文件)，全部服务工作完成后，咨询人应向委托人出具全部工作成果总结文件，作为该工程造价咨询服务费结算依据使用。

3.4.2在审核过程中，对于重大项目和项目工程的重要部分为便于委托人工作的跟进，咨询人须向委托人汇报工作进程及遇到的问题。

3.4.3咨询人将根据设计图纸、国家的有关政策、规范、标准和其它有关规定，对委托人委托的业务实施必要的工作程序，出具合法、真实、准确、公允的业务报告，提供优质专业技术服务。

3.4.4咨询人编制的成果文件包括但不限于软件版、EXCEL、XML（确保上述文件符合广州公共资源交易中心发布标准和相关要求）等以及委托人要求的格式文件。咨询人须向委托人提供三套广联达软件（含算量、计价），在本项目结算前能正常使用，此费用包含在本合同价款中。

3.4.5成果文件的构成必须清晰、便于核对，对工程量较大和主要的部位要加以说明。

3.4.6咨询人提供的成果文件须由经办人签名，并加盖咨询人法人公章，不允许使用业务章。

3.4.7咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或者异议后及时给予书面答复。

3.4.8保证咨询人员均具有较高的业务素质和职业操守，能够切实维护委托人的权益（注：造价咨询服务人员须经委托人考核同意后方能使用）。

3.4.9咨询人自备工具到项目施工现场了解情况。

3.4.10对有争议或不明确的施工部位，协助委托人组织施工单位现场核实和协调解决。

3.4.11咨询人需保守在工作过程中知悉的委托人商业秘密。

3.4.12投资控制在上级主管部门批准的项目工程投资概算内。咨询人的服务应按委托人要求提供建设项目的全面的造价咨询服务，不得出现决算超预算、预算超概算的情况。

3.4.13咨询人责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务，因咨询人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。

3.4.14咨询人对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，咨询人应承担责任。

**3.5咨询服务质量考评**

3.5.1在指定节点[详见本合同第5.2.1条第（7）款各期请款时]，咨询人应向委托人递交造价咨询（工程造价）工作质量评分表。委托人根据咨询人自评情况，结合咨询人的工作表现进行单项工程服务质量考评。

3.5.2合同服务期结束，咨询人应对整个造价咨询服务期情况进行自评，最终由委托人综合咨询人在服务期表现完成考评。考评结果不符要求的，咨询人应按专用条款第4.2.8条承担相应责任。

**3.6其他**

3.6.1咨询人如需外聘专家协助，在委托的建设工程造价咨询业务范围内其费用由咨询人承担。在司法鉴定或提交上级主管部门审核期间，咨询人需无偿给予配合。

3.6.2咨询人及咨询专业人员应廉洁自律，不应接受建设工程造价咨询合同约定以外的与工程造价咨询项目有关的任何报酬。

3.6.3咨询人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。

**4.违约责任**

**4.1委托人的违约责任**

4.1.1委托人应当履行本合同约定的义务，如有违反则应承担违约责任，赔偿给咨询人造成的经济损失。

4.1.2因委托人原因导致合同解除，委托人应按照合同约定向咨询人支付已完成部分的咨询服务酬金，酬金据实结算。

**4.2咨询人的违约责任**

4.2.1咨询人在责任期内，应当履行约定的义务，如因咨询人原因造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。

4.2.2如发现咨询人有以下行为之一，咨询人将被视为违反本合同，咨询人应向委托人支付本合同约定报酬20%的违约金；同时委托人有权终止本合同，且不支付任何报酬：

（1）在履行合同过程中出现直接或间接左右、干扰或影响委托人、项目其他相关方或主管部门等人员正常履职的行为（包括违反廉洁要求，向前述人员馈送、索要财物，或收受前述人员财物等）；

（2）通过谎报事实等方式影响合同正常执行，给委托人造成损失（包括采用合谋等办法，造成委托人经济损失的）；

（3）未经委托人书面同意，泄露与本合同工程有关的任何不应泄露的资料；

（4）咨询人造价人员有弄虚作假、与承包人串通等任一损害委托人利益的行为。

4.2.3咨询人需确定项目实施人员与投标文件中所附《项目技术人员组成表》人员名单一致，并保证人员的资格、水平符合项目要求。咨询人可以根据造价咨询业务工作的需要调整并替换造价人员，但需提前通知委托人并得到委托人批准，且保证接替人员拥有相同资格、水平，否则视为咨询人项目实施人员与合同约定人员名单要求不一致，委托人有权要求咨询人按5000元/人次支付违约金。

4.2.4派驻现场技术人员的违约责任

（1）派驻现场技术人员离开施工现场1日以上需报委托人批准，在其请假离开的时间段内应委托咨询人其他相当职称资格技术人员驻场，全权代表其行使相应职权；否则，每违约一次，咨询人承担1次一般违约责任**。**

（2）委托人可以对派驻现场技术人员根据现场作息时间进行考勤（扣除请假天数），按驻场人员服务费用标准计算每月应领工资。如派驻现场技术人员每月请假日数累计超过6日，咨询人必须承担1次一般违约责任。

（3）委托人可要求咨询人更换派驻现场不能胜任本职工作的技术人员。咨询人拒不更换的，咨询人须承担1次一般违约责任；如咨询人收到委托人通知超过7日仍未更换的，则咨询人承担严重违约责任1次。

4.2.5咨询人须妥善保管从委托人领取的有关资料，提交工作成果时，随成果一同送回委托人。同时按上级主管部门的评审要求组织送审材料，评审结束后将最终审定的成果以及相应的资料完整送回委托人保存。上述过程资料如有遗失，咨询人有权要求咨询人按造价咨询服务费30%支付违约金。

4.2.6因咨询人原因延误开标时间的，每延误一天，咨询人按本合同约定咨询费暂定总价的1%支付违约金给委托人；延误开标时间超过10天的，委托人有权终止合同，除已支付的咨询费外，不再支付任何咨询费，并有权要求咨询人赔偿损失。

4.2.7咨询人根据合同约定对监理人提交的工程结算书（结算资料）进行审核，如最终由上级主管部门审定的结算金额与咨询人审定的结算金额相差幅度在±3%（含本数）～±5%（不含本数）的，扣除造价咨询服务费结算价的3%作为违约金；相差幅度在±5%（含本数）～±10%（不含本数）的，扣除竣工结算造价咨询服务费的5%作为违约金；相差幅度超过±10%（含本数）的，扣除竣工结算造价咨询服务费费的10%作为违约金。相差幅度计算方法如下：

相差幅度=[ㄧ（A－B）/Bㄧ]

其中：A为咨询人审定的工程结算金额；

B为上级主管部门审定的工程结算金额。

4.2.8在指定节点[详见5.2.1条第（7）款各期请款时]，咨询人应接受委托人考核，考评合格基准分为65分，如咨询人阶段工程造价咨询服务质量整体考评不合格，或整体考评合格但有单项得分低于合格基准分的，扣除咨询费的1%作为违约金；一次阶段考评不合格，扣除暂定合同价的2%作为违约金；累计两次阶段考评不合格，扣除暂定合同价的10%作为违约金；累计三次及以上阶段考评不合格，委托人有权单方通知解除本合同，并扣除暂定合同价的40%作为违约金。

4.2.9因咨询人不按合同要求履行，委托人有权根据实际情况，对咨询人实行通报批评及作不良记录等处罚措施，除本合同另有约定，具体措施及相应的违约责任后果如下：

（1）咨询人违反本合同的约定，应当按约定向委托人承担相应的违约责任。违约责任形式包括：

A.限期改正。咨询人未按时按约、保质保量履行义务时，委托人有权提出书面警告，要求咨询人在限定期限内加以整改，咨询人必须履行。

B．一般违约责任。咨询人按本合同约定承担一般违约责任时，必须向委托人交纳违约金人民币2万元／次。

C．严重违约责任。咨询人按本合同约定承担严重违约责任时，必须向委托人交纳违约金人民币6万元／次。

D．解除合同。委托人向咨询人主张解除合同，合同自解除通知到达咨询人时解除。同时咨询人应向委托人支付本合同约定报酬20%的违约金；咨询人必须在3日内停止全部工作，并配合委托人完成现场工作和有关资料的移交，并于完成交接工作当日内离场。咨询人应保证所移交的资料齐全完整，咨询人无特殊原因未在规定期限内完成交接和离场或所移交的资料不完整的，委托人有权处理其留在现场的材料、设备和其他物件，处理费用由咨询人承担，如果导致委托人工期延误和其他方面的损失，委托人将要求咨询人赔偿实际损失。委托人在发出解除合同的通知后，委托人即可发包给新的造价咨询单位承接被解除的全部造价咨询工作，全部费用由咨询人承担。同时，咨询人不得影响或阻碍新的造价咨询单位办理进场手续和相关工作。

E.赔偿损失。

（2）除合同另有约定外，每三次限期整改或三次书面警告，相当于一次一般违约责任，每三次一般违约责任相当于一次严重违约责任，累计三次严重违约责任，委托人有权单方面部分或全部解除合同。

（3）当咨询人无正当理由不履行或没有履行相关造价咨询服务，委托人有权书面通知咨询人，指明其未能履约的内容并对咨询人提出书面警告一次。

（4）为保证本项目有序、规范和顺利进行，咨询人必须主动支持委托人工作，对委托人的指令和书面通知，若无正当理由不执行或变相拒不执行，可对咨询人提出书面警告一次。

（5）咨询人如需更换造价咨询总工程师及主要的造价咨询人员，必须事先经过委托人书面同意。如咨询人未经委托人书面同意，擅自更换造价咨询总工程师及主要的造价咨询人员，必须限期整改，对咨询人提出书面警告一次。

（6）委托人要求造价咨询总工程师或主要造价咨询人员必须参加的会议，委托人提前24小时发出通知，总工程师或主要造价咨询人员必须到会，未经委托人批准无故不到会者，可对咨询人提出书面警告一次。

（7）咨询人在自己职责范围内应当作出决定的事项故意拖延或者不作出明确的处理意见，委托人有权对咨询人提出书面警告一次。

（8）由于咨询人自身原因，延误约定的造价咨询服务合理的文件交付时间，每延误三天记一次书面警告，延误超过10天的，从第11天开始，除书面警告外，咨询人还应每天扣减按该项目咨询人应收造价咨询报酬的千分之二向委托人支付违约金。

4.2.10咨询人在责任期内不得以任何理由对该期间发生的图纸优化或多次变更图纸提出索赔增加费用。

4.2.11本合同约定的咨询人应支付或交纳的违约金或赔偿费，委托人有权从每期应支付咨询人的酬金或奖励金中直接扣除。

4.2.12咨询人分包、转包本项目造价咨询服务内容的，按专用条款第4.2.9条第（1）款D项约定处理。

4.2.13咨询人应按本合同约定的期限向委托人出具符合委托要求的各项过程成果文件及全部工作成果总结文件，如咨询人未能按时提交符合要求的相关文件的，每逾期一天，应按本合同约定咨询费暂定总价的1%支付违约金给委托人，且如合同继续履行的，咨询人驻场人员需继续驻场提供服务至完成全部咨询工作，由此产生的费用由咨询人自行承担。

4.2.14咨询人提供的造价咨询服务不符合合同约定的要求，经委托人催告仍不能达到合同约定要求的，导致合同解除的，按专用条款第4.2.9条第（1）款D项约定处理。

4.2.15在本合同履行期间，咨询人对本合同和各方相互提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任，并不得向任何人披露上述资料和信息，但正常履行本合同各项义务的除外。违反保密约定的，应向委托人支付本合同约定报酬10%的违约金，违约金不足以赔偿损失的，按实际损失计。

**5.支付**

**5.1支付申请**

咨询人应在本合同约定的每次应付款日期15个工作日前，向委托人提交支付申请书和增值税专用发票。

**5.2支付酬金**

5.2.1合同价

1. 本项目暂定含税总价：¥ 元，金额大写：人民币 ，其中不含税价：¥ 元，增值税税率为 %，增值税税额 元。
2. 本合同价包括咨询人履行本合同所必须的所有成本费用（包括调研费、人员驻场费等）、预期可得全部收益和咨询人应承担的一切税费，包括但不限于派出主要造价咨询人员及后勤保障人员、设备等完成约定期限及咨询范围工作的全部人力、物力费用以及技术资料费、现场管理费、企业管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。
3. 投标下浮率=（发包基准价¥ 万元-投标报价 万元）/发包基准价¥ 万元= %
4. 本项目结算价以经委托人确认的概算价为基数，执行《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函（粤价函[2011]742号）》第6点“施工阶段全过程造价控制”，以差额定率累进计费方式计算后执行投标下浮率 %。本项目结算价不超过最高投标限价¥ 万元，超过部分委托人不予支付，由咨询人自行承担。
5. 最终结算以委托人或其授权委托的第三方审定为准。如上级主管部门对本项目进行决算或审计部门实施审计的，则公司主管部门审核结果或审计结果为准，并对服务费用多退少补。
6. 如在工程实施期间，因任何原因造成本合同工程中间停工而导致咨询人必须二次或多次进出场，本项目合同金额不会因此而有所调整，相关费用亦已经包含在本合同价中。

（7）委托人按以下各阶段费用分期支付咨询服务费：

A.本合同签订并且咨询人为本项目投入人员就位并开展工作后，支付暂定合同金额的10%作为预付款。

B.完成本项目的整体概算编制或审核报告并经甲方确认后支付合同暂定总价的20%。

C.完成本项目的整体施工图预算的编制或审核报告并经甲方确认后支付合同暂定总价的30%。

D.完成本项目的工程结算，并出具工程结算各方审定版。支付合同暂定总价的20%。

E.咨询人完成全部合同约定的造价咨询工作后，造价咨询服务费用结算经建设单位或有审核权限的相关单位审定后，支付至结算金额的97%，若已支付咨询费大于咨询结算价的97%，咨询人需将超付费用退回至委托人。

F.本项目服务质保期满（自结算完成之日起两年）后，无息支付结算价剩余价款，即结算价3%。

如项目分地块开发，则服务费用按分地块（按分地块动工建筑面积占本合同约定的暂定总建筑面积比例\*服务费暂定价）及上述约定比例支付。

5.2.2咨询人每次向委托人请款时，需提交请款申请、造价咨询（工程造价）工作质量评分表等请款资料并同时向委托人开具合法有效等额的增值税专用发票。咨询人未按要求进行请款或所提交的发票不符要求的，委托人有权不予支付款项。

开票信息如下：

税号：91440112MABPRJD959

公司名称：广州科城何棠置业发展有限公司

地址：广州市黄埔区棠下南街45号

开户银行：中国建设银行广州知识城支行

电话：020-82114555

银行账号：44050112902200000036

5.2.3咨询人因收取费用所需缴纳的所有税费，由咨询人自行承担。

5.2.4本合同的合同价已包含咨询人为履行本合同项下义务所需的所有费用和成本，包括但不限于人工（含驻场人员）、税费、耗材等。本合同价不因物价、人力成本、税费等的变动而调整。

5.2.5本合同内容（包括但不限于项目实施期、服务内容及委托人要求等）发生调整增加咨询人工作量的，不另行增加合同价款，咨询人对此知悉且无异议。

5.2.6在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。

5.2.7委托人将咨询费支付至以下账户后，视为完成相应的付款义务：

账 号：

户 名：

开户行：

**6.合同变更、解除与终止**

**6.1合同变更**

6.1.1由于出现法定不可抗力的情况，影响工作如期完成或需提前出具成果文件，双方协商解决。

6.1.2本合同咨询服务期结合项目实施期、合同约定的服务内容及委托人的要求确定，如委托人对项目工期进行调整的，服务期也作相应调整，但费用不变。如委托人需咨询技术人员驻场，具体时间以委托人发出的书面通知为准。

**6.2合同解除**

6.2.1因不可抗力导致的合同解除，双方约定损失的分担如下：双方各自承担因合同解除造成其财产损失及相关费用。

6.2.2因委托人原因导致合同解除，委托人应按合同专用条款第4.1.2条约定处理。

6.2.3因咨询人原因导致合同解除，按专用条款第4.2.9条第（1）款D项处理。

**7.争议解决**

对于合同争议事项，双方应友好协商解决；协商不成的，可直接向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**8.其他**

**8.1保密**

委托人申明的保密事项和期限：在本合同履行期间，委托人提供给咨询人的资料以及咨询人在委托人处获得的信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等），属于保密事项范畴，任何人不得对第三方披露上述资料和信息，正常履行本合同各项义务的除外。本合同项下的保密义务不因本合同的终止而解除。

**8.2联络**

8.2.1任何一方与合同有关的通知、指示、要求、决定等，均及时送达对方指定的接收人和送达地点。

8.2.2委托人指定的送达接收人： ，送达地点： ，电子邮箱： 。

咨询人指定的送达接收人： ，送达地点： ，电子邮箱： 。

**8.3知识产权**

委托人提供给咨询人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的著作权属于委托人。咨询人可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式使用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，咨询人不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用上述文件或将之提供给任何第三方。

咨询人为履行本合同约定而编制的成果文件，其著作权属于委托人。但咨询人可为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与本合同无关的其他事项。未经咨询人书面同意，委托人不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用上述文件或将之提供给任何第三方。

双方保证在履行本合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。因咨询人侵犯他人知识产权所引起的责任，由咨询人承担；因委托人提供的基础资料导致侵权的，由委托人承担责任。

双方均有权在履行本合同保密义务且不损害对方利益的情况下，将履行本合同形成的有关成果文件用于企业宣传、申报奖项。

**附件1：造价咨询（工程造价）工作质量评分表**

**附件2：项目人员组成表**

**附件3：造价咨询任务大纲**

**附件4：投标报价表****附件1：造价咨询（工程造价）工作质量评分表**

**造价咨询（工程造价）工作质量评分表**

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 分项基本分 | 分项 | 考评分项与扣分标准 | 造价咨询单位自评  分 | 代建单位评分 | 建设单位评分 |
| **一** | **人员组织** | **20** | **1** | 人员架构：  （1）架构不合理；  （2）数量不足够；  （3）专业配置不齐全。  （4）与承诺人员不符。扣3分/项 |  |  |  |
| **2** | 总负责人在造价咨询项目推进及有需要时，未及时协调处理突发事件并未提供专业咨询意见.  扣3分 |  |  |  |
| **3** | 技术负责人：  （1）未经面试通过，自行更换；  （2）未按委托人要求在指定地点驻场办公；  （3）跟进项目咨询服务进展不及时；  （4）未直接参与咨询工作的各重大环节，包括清单的编制及审核、预算的编制及审核、与招标代理对数、参加相关工作会议；  （5）未及时向委托人主办部门负责人汇报。  扣2分/项，扣完为止 |  |  |  |
| **4** | 编制、复核人员：  （1）非造价咨询机构本单位正式聘用人员；  （2）专业负责人不具备注册造价工程师执业资格；  （3）其他专业人员未持有造价员资格证书；  （4）未按委托人要求在指定地点驻场办公。  扣2.5分/项，扣完为止 |  |  |  |
| **5** | 长期驻场服务人员：  （1）未经面试通过，自行更换；  （2）未按委托人作息时间在指定地点驻场办公；  （3）跟进工作不及时。  扣3分/项 |  |  |  |
| **小计（分项基本分-扣除分数）** | | |  |  |  |
| **二** | **工作过程** | **20** | **1** | （1）咨询服务计划安排不合理；  （2）未能按照计划按时完成任务。  扣5分/项,扣完为止 |  |  |  |
| **2** | （1）无故不参加委托人组织的会议；  （2）对存在问题的不提出,无合理化建议。  扣5分/项,扣完为止 |  |  |  |
| **3** | 工程量清单及造价（初稿）未按委托人要求的时间提交。  每延误1天扣2.5分,扣完为止 |  |  |  |
| **4** | 工程量清单及造价（修正稿）未按委托人要求的时间提交。  每延误1天扣2.5分,扣完为止 |  |  |  |
| **5** | 未按委托人要求的时间完成工程量清单讨论、对数、审核工作。  每延误1天扣2.5分,扣完为止 |  |  |  |
| **6** | 工程量清单及造价（终稿）未按委托人要求的时间提交。  每延误1天扣2.5分,扣完为止 |  |  |  |
| **7** | 未按委托人要求的时间完成网上备案手续或工程量清单复核工作。  每延误1天扣2.5分,扣完为止 |  |  |  |
| **小计（分项基本分-扣除分数）** | | |  |  |  |
| **三** | **服务质量** | **40** | **1** | 工程造价部分  （1）编制总价与审定总价偏差在5%（含本数）~10%（不含本数）的扣10分，10%（含本数）~15%（不含本数）的扣20分，超过15%（含本数）扣40分；  （2）中标价与工程量清单复核价偏差在5%（含本数）~10%（不含本数）的扣10分，10%（含本数）~15%（不含本数）的扣20分，超过15%（含本数）扣40分；  （3）未提交完整造价咨询成果文件的（含委托人要求的常用业务文件），扣5分/项。扣完为止。 |  |  |  |
| **2** | 其他部分：对咨询服务过程的每一环节未及时跟进、报告。每发现一次扣3分,扣完为止 |  |  |  |
| **小计（分项基本分-扣除分数）** | | |  |  |  |
| **四** | **工作纪律** | **20** | **1** | 违反有关法律、法规和政策,造成委托人损失的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **2** | 由于工作失误，造成委托人损失的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **3** | 通过提供虚假信息，误导或欺骗等非法方式，谋取非法利益的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **4** | 未经委托人书面同意擅自将受托项目转委托给第三方的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **5** | 违反回避制度的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **6** | 拒绝接受委托人跟踪核查的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **7** | 未按要求保管评审资料的，造成资料缺损的，每违反一次扣2分 |  |  |  |
| **8** | 在其为委托人提供服务的过程中接触到的委托人的任何文件、资料和成果，未经委托人书面同意，擅自作合同约定范围以外任何目的的使用，每违反一次扣5分 |  |  |  |
| **9** | 在其为委托人提供服务的过程中接触到的委托人的任何文件、资料和成果，未经委托人书面同意，擅自向第三方提供，每违反一次扣5分 |  |  |  |
| **10** | 不按规定程序评审或出具虚假、依据不足的评审报告，导致委托人工作滞后的，每违反一次扣10分 |  |  |  |
| **11** | 接受与本工程相关单位的宴请或礼物，每违反一次扣5分 |  |  |  |
|  |  | **小计（分项基本分-扣除分数）** | | |  |  |  |
| **合计** | | | | |  |  |  |

造价咨询单位盖章：

造价咨询单位评分人： 日期：

建设单位评分人： 日期：

**附件2：项目人员组成表**

| 序号 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 职称/资质 | 专业 | 经验  年限 | 本项目担任职务 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**附件3：造价咨询任务大纲**

**一、项目概况**

工程名称：何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区龙湖街何棠下村

工程建设规模：何棠下旧村改造项目位于广州市黄埔区中新广州知识城，JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）规划用地面积（四个地块）约13万㎡，总计容建筑面积54万㎡。总建筑面积约73万㎡。

资金来源：企业自筹

服务期限：自中标通知书发出之日起至咨询人完成合同约定的全部服务内容时止

1. **服务内容**

本次招标的造价咨询服务内容为：（包括但不限于）：何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务编制和审核概算、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工工程进度款，设计变更、现场签证审核等工作。(具体内容以《造价咨询合同》为准。)

包括但不限于以下内容：

1、设计阶段：

（1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。

（2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

（3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

（4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

（5）提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

（6）若限额指标超限，咨询人应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（7）若概算（建安费）超出工程费估算，咨询人应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（8）根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

（9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

（10）按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见。

（11）根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

2、招标阶段：根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

3、施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

（1）调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

（2）协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

（3）协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

（4）协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据;

（5）负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

（6）负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

（7）负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

（8）每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

（9）按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

（10）审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响。

（11）项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会。

4、竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

（1）负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；

（2）在结算完成15个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

5、决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

6、审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。配合搜集和整理决算依据资料，配合完成整个项目投资控制管理建档工作。

7、负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

（1）前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

（2）工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

8、咨询人提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

9、须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

10、咨询人须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天(8小时)。

11、负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

12、向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

13、对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因咨询人对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由咨询人承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

14、根据委托人要求，提供其他相关服务。

**三、对造价咨询单位投入本项目的人员要求**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位人员 | 职称和资格要求 | 职责范围 | 人数要求 | 驻场时间要求 |
| 1 | 项目负责人 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师（土建专业或安装专业）执业资格证书，具有15年或以上工作经验。 | 负责本项目造价咨询服务的总体统筹、协调工作，对服务质量负责。 | 1名 | 每周不少于1天 |
| 2 | 土建专业负责人 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师（土建专业）执业资格证书，具有10年或以上工作经验。 | 负责土建、市政、采购、园建绿化等专业造价咨询服务的组织协调工作。 | 1名 | 分阶段驻场 |
| 3 | 土建、市政、园建绿化专业造价人员 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师或注册二级造价工程师或造价员证书，以上人员均具有6年或以上工作经验。 | 负责本项目的（包含但不限于）建筑、装修、采购、市政、土石方、室外配套、园建绿化等专业造价咨询服务工作。 | 不少于1名 | 分阶段驻场 |
| 4 | 安装专业负责人 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师（安装专业）执业资格证书，具有10年或以上工作经验。 | 负责安装专业造价咨询服务的组织协调工作。 | 1名 | 分阶段驻场 |
| 5 | 安装专业造价人员 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师或注册二级造价工程师或造价员证书，具有6年或以上工作经验。 | 负责本项目的（包含但不限于）照明、给排水、消防、自动报警、通风及排烟、燃气管道、电梯、泛光照明、人防、弱电、变配电、外电等专业造价咨询服务工作。 | 不少于1名 | 分阶段驻场 |
| 6 | 驻场造价人员 | 具有注册造价工程师或注册一级造价工程师或注册二级造价工程师或造价员证书，具有3年或以上工作经验。 | 完成招标单位分派的造价工作。 | 1名 | 长期驻场 |
| 7 | 资料员、信息联络员 | 具有大专或以上学历，熟悉应用各类办公软件。 | 负责本项目资料整理及报送，信息联络管理等工作。 | 1名 | 分阶段驻场 |

**附件4：投标报价表**

项目名称：何棠下旧村改造项目复建安置区JLXC-A5-2地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及JLXC-A2-1地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | 投标下浮率（%） | 投标总价(元) | 备注 |
| 1 | 全过程造价咨询服务费 |  |  |  |
| 2 | 投标总价（含税）：大写 ，税率 % | | | |

注：1.投标报价精确到小数点后2位，四舍五入。

2.投标下浮率=（发包基准价-投标报价）/发包基准价\*100%。（如下浮率报价和数值报价不一致时，以数值报价为准）