**竹溪云景项目（雅园新村地块）全过程**

**造价咨询服务合同**

 **项目名称：竹溪云景项目（雅园新村地块）**

**项目地点：广州白云区钟落潭镇大纲领村广从路西**

 **建设单位（甲方）：广州云景建设投资有限公司**

 **建设单位合同编号：**

**全过程造价咨询服务单位（）：**

 **咨询证书等级：**

**全过程造价咨询服务单位合同编号：**

 **签订地点：广州市白云区**

**签订日期：2022年　 月 日**

**甲方：广州云景建设投资有限公司**

**法定代表人：**

**地址：广州市白云区白云大道北886号安华汇公建楼13层**

**乙方：**

**法定代表人：**

**通信地址：**

根据省建设厅、市建委关于建设工程招标的管理规定，为尽快开展本项目全过程造价咨询服务服务工作，经公开招标方式，确定中标单位 （以下简称“乙方”）为本项目的全过程造价咨询服务单位。全过程造价咨询服务单位按照国家、省、市有关建设工程造价法律、法规及其他有关规范、规定等，负责建设项目包括但不限于设计阶段、招标阶段、施工阶段、结算阶段等全过程造价咨询的工作。经双方友好协商一致，签订本合同，双方共同遵守。

**1、工程概况**

项目名称： 。

项目地点：广州市白云区 。

工程规模：项目总投资约9.6亿，其中工程费约31858.12万元，具体以EPC总承包合同概算金额为准。项目占地面积19653平方米，可建设用地面积19340平方米，总计容建筑面积61888平方米，其中现状保留建筑面积21054平方米，新建总建筑面积约60920平方米，其中新建计容建筑面积40834平方米，新建不计容建筑面积约20086平方米。建设住宅楼7栋及商业裙楼、地下停车场、公建配套设施，容积率≤3.2。项目按生态文明建设要求开展建设，如涉及树木迁移，严格按照《广州市城市树木保护管理规定（试行）》执行。

项目总投资约： 项目总投资约人民币9.6亿。

**2、全过程造价咨询服务范围**

（一）造价咨询服务要求：

1、按照有关政策、法规和标准，开展本项目的全过程造价咨询工作。

2、编制的工程造价文件属秘密文件，造价咨询单位有防泄密义务。

（二）全过程造价咨询服务的内容

全过程造价咨询服务包括但不限于以下内容：

a.设计阶段：

1.审核初步设计概算，提出专业及合理的建议，并提交审核报告，完成概算审核工作，根据项目推进情况，按业主要求需分别审核各单位工程建安费。

2.根据批准的设计概算，提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标；

3.对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，参与方案比选、优化，提出优化建议；

4.施工图预算审核（含参与设计优化工作和相应的预算以及服务类项目招标控制价审核调整，并出具预算审核报告。根据项目开发时序，按甲方要求，分期分批审核各单位工程预算并出具预算审核报告。判别是否满足限额要求，向甲方提出分析处理意见或建议，按时提交预算审核报告、调整意见及合理化建议，参与协商洽谈及相关问题的解决；

5.根据甲方的需要，协助甲方编制项目设计计划、项目合约规划等；参加设计方案论证会议、图纸会审、变更论证等专题会，提出造价专业意见；

6.协助甲方编制目标成本。根据确定的设计方案进行详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测；

7.负责按甲方要求编制清单计价模式等各类造价管理文件。

b.施工阶段

1.协助甲方制定现场造价管理的流程与管理办法，包括工程变更程序、工程款支付程序、材料调差管理办法等；

2.负责施工过程造价控制，制定项目总体投资进度计划，审核工程款用款计划，审核已完成工程量与进度款，并出具进度款审核报告。根据每月实际进度与实际投资和计划投资作分析比较，分析成本偏差的原因和修正项目投资进度计划；

3.根据经验主动地、有预见性地提醒甲方节约费用，防范工期索赔，负责协助与第三方的合同索赔处理，向甲方提供专业评估意见及估算书，维护甲方的合法权益；

4.协助甲方定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审工程变更资料及费用，对合同中有关经济方面的条款正确理解和执行，按照合同变更价款的有关管理规定，对工程变更进行计量和计价；

5.参与有关工程造价及合同执行的工程会议及甲方要求的其它会议，协助甲方协调和承包单位经济关系以利工程顺利进行；

6.负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议，定期提交人工机械主材设备价格造价影响分析；

7.根据甲方的需要参与合同谈判、合同价款修正及调整的审核；

8.对施工单位提交的设计变更、签证等做审核，出具审核预算报告；

9.负责编制或审核每月项目建安费用资金计划，建立工程变更、扣款、支付、材料调差等相关台账，统计分析工程投资情况，定期向甲方汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。

10.负责在地基基础，±0.00以下，主体结构阶段，分别进行EPC造价复核，并完成相关阶段性EPC投资预算报告的编制，确保每阶段的价格控制，能符合总投资预算控制的目标。

c.竣工结算阶段

1.按甲方要求组织推进竣工结算工作（含施工、勘察和设计及其它服务类项目等费用），提出竣工结算工作建议；

2.协助收集和整理结算依据资料，收集有关工程费用方面的签证资料，核对单据并及时归档；

3.依据有关规定审核结算（含施工、勘察和设计及其它服务类项目等费用），并形成正式的结算审核报告；

4.协助甲方处理与承包人的有关结算纠纷；

5.组织编制结算台账；

6.结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交合同管理及执行情况的专题报告。

d.驻场服务

原则要求派驻1-2人全过程驻项目所在地开展工作，甲方可根据项目推进情况结合实际需要，要求派驻人员相应增加，承包人无条件服从并配合甲方管理，开展项目相关造价服务工作以及甲方安排的其他工作。

e.其他

1.委派项目负责人或项目主要专业人员出席甲方召开的专业会议；

2.设置专职人员进行项目服务工作，以满足甲方的工作需要；

3.向甲方提出专业性建议并提供相关的服务，协助甲方解决与第三方的合同纠纷；

4.根据工程实际情况独立编制所有工程造价成果文件，并按工程进度、甲方要求及时上报；

5.协助甲方完成审计部门的审计，为项目造价纠纷提供法律支持；

6.协助甲方建立或完善项目全过程造价控制管理的体系和制度；

7.在估算、概算、预算、招标限价、合同价、结算等关键节点审核时，应及时合理安排能满足以上各关键节点的造价团队，专业配置齐全，确保在10个工作日内完成相关审核工作，出具审核报告；

8.项目推进过程中，协助甲方完成相关的专业评审工作（估算、概算、预算、招标限价、变更、合同价、结算及其他内容等），评审的相关费用已包含在合同价款内。

9.甲方安排的其他造价管理工作（含管线迁改等预结算审核）。

（三）造价咨询服务期限

造价咨询服务期自造价咨询单位收到中标通知书之日起，至工程竣工结算办理完成止，包括本工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工结算阶段等全过程造价咨询服务。造价咨询单位的责任期与造价咨询服务期相同。

**3、甲方的权利与义务**

1）配合完成全过程造价咨询服务工作

（1）应全过程造价咨询服务单位书面要求，负责提供下列的文件资料：

a、工程初步设计图纸、工程施工图纸或招标图纸；

b、工程设计计算书、初步设计工程量计算书、工程概算书；

c、工程拟用材料相关资料；

d、其它与工程概、预算编制和审核相关的资料。

（2）应全过程造价咨询服务单位书面要求及时回复预算编制过程中存在的有关问题。

（3）编制的工程预算属秘密文件，甲方有防泄密义务。

2、甲方按本合同有关条款的约定，支付经双方确认的全过程造价咨询服务服务费。

3、当甲方认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责，或与第三人串通给建设单位造成损失的，甲方有权共同要求更换咨询专业人员，直至终止合同，并要求乙方承担甲方因此而遭受的全部损失的赔偿责任。

**4、乙方的权利与义务**

1. 乙方对本工程提供全过程造价咨询服务，自合同签订之日开始至工程竣工验收通过，结算手续办理完成的工程实施过程中，涉及造价方面的事务均乙方负责完成，并出具造价咨询报告。
2. 按有关规定和甲方要求的时间审核项目概算、编制工程量清单、工程预算造价及招标控制价。乙方提供的造价咨询服务质量应符合有关规定。
3. 编制的工程预算属秘密文件，乙方有防泄密义务，不得以任何形式向第三方泄露，不得将该机密信息用于本合同范围之外，否则，需赔偿甲方的全部损失（包括相应律师费用、差旅费用等）。保密义务不因本合同的终止而消失。
4. 与相关单位进行造价文件的审核和对数，并无条件按要求修改，直至甲方书面确认无异议为止。
5. 出具招标控制价公布函。
6. 协助审核招标文件，提供合同承包方式及一切与招标、合同经济条文有关的建议；参加招标答疑，负责解答有关经济条款和清单的疑问。
7. 第一次招标和招标失败后再次招标的工程预算、工程量清单编制及招标控制价备案等费用已包含在本次合同价内。
8. 负责从开工到工程施工完成，施工单位或各参建单位提出的招标清单漏项、少计工程量的复核和预算编制。
9. 工程招标项目完成后，由中标人编制预算，乙方进行审核并与中标人对数，出具预算审核报告。
10. 负责工程建设各项单位工程结算的审核，出具结算审核报告。
11. 负责本工程服务类项目的结算审核，出具审核报告。本工程服务类项目包括但不限于可行性研究、勘察、设计、监理、检测、建设管理、白蚁防治、水土保持、消防检测及其他服务类项目等。
12. 未经甲方共同书面同意，乙方不得转让本合同部分或全部权利和义务。
13. 加强对从业人员的执业管理，乙方的工程造价人员应持证上岗，根据业务性质的需要，可派出项目负责人。派出的项目负责人必须是具有执业资格的注册造价师且实际从事工程造价管理工作5年以上。从事造价咨询管理的工作人员必须有相关资质。
14. 乙方完成约定的咨询服务工作内容后，须无条件地归还甲方提供的一切资料。
15. 乙方不得与其它单位串通，弄虚作假损害甲方利益。
16. 乙方保证造价咨询管理结果的公正性、真实性，不得少算、高估冒算。
17. 乙方应当履行全过程造价咨询合同中约定的义务，因乙方的单方过失造成的一切直接和间接经济损失，应当向甲方进行赔偿。
18. 乙方对甲方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或履行有瑕疵的，乙方应承担所有责任。
19. 乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，则应赔偿由于该赔偿或其他要求所导致甲方支出的各种费用。
20. 其他依法应当由乙方履行的义务。
21. **全过程造价咨询服务费及支付方式**
22. 本服务项目造价咨询服务费均为含税价，由2部分组成，其中浮动部分，暂按经审批通过后的概算为计费基数，结合投标下浮率等各种计费办法确定；其中固定部分，为投标时约定的驻场时间计算的驻场人员费用。以上合计暂定合同总价￥ 万元。
23. 结算方式：其中浮动部分，参照《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号文）》中对应6施工阶段全过程造价控制服务项目约定的收费标准，进行差额定率累进计费，按甲方实际审批同意的结算价，并结合投标下浮率等各种计费办法确定浮动部分结算金额；其中固定部分，根据实际驻场时间和人员计算驻场人员费用。结算为浮动部分加固定部分的总额。
24. 结算金额大于按EPC概算工程造价计算对应本合同的总价的110%，则按该合同总价的110%作为本合同服务项目的最终结算价。结算须经甲方的和相关上级部门审批确认为准。

3）支付方式

（1）合同签订，并完成EPC合同概算审批后，按概算工程造价计算对应本合同的总价，按该合同总价的20%支付预付款。

如签订合同后6个月时间仍未能通过EPC概算审批，乙方提出支付预付款要求的，可暂按30265.21万元先行核定本合同暂定总价，在甲方审批同意后后15个工作日内按该暂定总价计算并先行支付预付款，待EPC概算经审批通过后，重新按概算核定本合同概算后暂定总价，复核合同预付款，多除少补。

（2）工程±0.00施工进度节点完成并经甲方审核确认，15个工作日内支付至支付预付款对应合同总价的30%。

（3）投入人员开始工作后，服务期暂按12个季度计算，每季度支付 元（支付预付款对应合同总价的60%/12）。

（4）办理合同结算前支付至合同价的85%。

（5）全过程造价咨询工作完成，办理本合同结算手续后一次性付清结算余款。

4）乙方指定如下银行账户作为全过程造价咨询服务费的收款账号：

**开户名：**

**开户银行：**

**账号：**

甲方向上述账号汇出款项即视为甲方已履行付款义务，在协议履行过程中，因乙方账户的原因（包括但不限于账号被注销、被冻结等）导致乙方无法收取款项的，由乙方承担相应后果。

5）乙方收款前须向甲方开具相应、合法、有效、等额的发票，甲方在收到发票后安排付款事宜，乙方未开具发票的，甲方不予支付，不视为违约，并且乙方不得据此拒绝履行本合同约定的义务；乙方提供的发票必须与税务机关登记的内容一致，如有不符合国家税务法律规范的，甲方对价款不予结算，由此引起的一切法律和经济责任由乙方承担，如给甲方造成经济损失的，乙方须负有赔偿责任。乙方应向甲方开具合法有效等额的发票，

6）甲方收到有效的支付申请文件后15个工作日内支付相应合同款项。乙方清楚明白本项目工程进度款的拨付程序，因甲方审核请款手续时对时间等方面的客观影响，甲方在收到有效的支付申请文件后不超过45个工作日内支付工程预付款和工程进度款属于不可抗力的情形，不视为甲方违约，乙方不得要求赔偿任何损失。本合同约定的付款时间仅表示甲方或完成自身支付审批手续的时间，后续支付时间按银行资金支付程序执行。咨询费用因办理付款手续未及时支付，不视为违约。乙方不得以此为由拒绝或拖延履行本合同义务。

7）全过程造价咨询服务单位如需外聘专家协助，聘请专家的费用由全过程造价咨询服务单位承担。

* 1. **双方责任**
1. 责任：按本合同第三条所列内容和甲方和所签订的建设管理合同相关约定。
2. 乙方责任：按本合同第四条所列内容。
3. 甲方责任：按照本合同要求审批并支付服务费用。
	1. **违约的责任**
4. 甲方未按照本合同第三点履行义务的，承担相应违约责任。
5. 乙方按照本合同第四点履行义务的，每发生一次违约情形，咨询单位按照合同价的2‰向建设单位支付违约金，咨询费中直接扣除。发生上述违约情形超过三次（含第三次）以上，甲方有权解除合同，乙方单位从解除合同之日起三日内一次性返还所收取的咨询费。

3、因乙方原因，逾期完成咨询服务工作，每逾期一天，甲方按应付咨询费的2‰扣除咨询服务费，不足扣除部分乙方补足。

* 1. **争议的解决办法**

在合同履行过程中发生争议，双方协商解决；协商不成，可请求建设主管部门进行调解；如调解不成，可到本工程项目所在地法院进行诉讼。

* 1. **其它条款**
1. 未尽事宜，双方可根据需要协商解决或另行签订补充协议。
2. 双方在本合同履行过程中相互发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的地址送达。一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方，未履行通知义务的，另一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出或者投邮后即视为送达。
3. 本合同自双方签署之日起生效，至结清服务费之日终止。
4. 本合同一式陆份，正本贰份，双方各执壹份；副本肆份，双方各执贰份。

合同附件：

附件：1、投入本项目造价咨询人员一览表

2、廉政合同

3、造价咨询工作质量要求

4、中标通知书

（本页无正文）

甲方： （盖章）

通讯地址：

法定代表人：

签约代表：

电话：

乙方（主）： （盖章）

通讯地址：

法定代表人：

签约代表：

电话：

开户银行：

开户名称：

账号：

经甲方或行政的合理时间内，免费签订日期： 年 月 日

合同附件1：

投入本项目全过程造价咨询服务工程一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 在本项目的职位 | 造价资格证号 | 专业 | 职称 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |

合同附件2：

**廉政合同**

**建设单位：**

**全过程造价咨询服务单位：**

建设单位与全过程造价咨询服务单位就竹溪云景项目（雅园新村地块）（以下简称“本项目”）已签订《 竹溪云景项目（雅园新村地块）全过程造价咨询服务合同》（以下简称“主合同”），为推进廉政建设、廉政服务，预防和减少工程建设中的违法、经济犯罪行为，共同维护建筑市场的秩序，确保工程质量及保障主合同依法履行，双方自愿签订本廉政合同作为主合同的补充，共同遵守履行。

**第一条** 建设单位和全过程造价咨询服务单位均应严格遵守国家有关法律法规及广东省、广州市关于反商业贿赂和加强廉政建设的有关规定。

**第二条** 建设单位和全过程造价咨询服务单位均同意建立健全的反商业贿赂和廉政制度，开展相关教育，设立反商业贿赂和廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

**第三条**  除应遵守本合同第一条约定外，建设单位和全过程造价咨询服务单位及其工作人员均应遵守以下规定：

（一）不得参加对方及有关单位安排的可能影响正常履行主合同的宴请、旅游、健身和娱乐等活动；

（二）不得接受对方及有关单位提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等；

（三）不得接受对方及有关单位提供的各种礼品、礼券、有价证券、支付凭证或现金等；

（四）不得要求或者接受对方及有关单位为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等；

（五）不得从事与本项目有关的材料设备供应、工程承包、劳务等活动，不得以配偶、子女名义从事上述活动；不得与有经济利益关系的有关单位发生经济往来；

（六）不得利用职权插手本项目活动，不得以任何理由向对方及有关单位推荐项目建设相关单位或推销材料；

（七）不得利用因参与本项目而知悉或者掌握的未被公开的信息谋取不正当利益；

（八）不得以交易、委托理财等形式变相实施本条第1-7款的行为，谋取不正当利益。

**第四条** 双方如发现对方在业务活动中有违反本合同约定或有关反商业贿赂和廉政规定的行为，任何一方有及时提醒对方纠正的权利和义务。如建设单位工作人员要求全过程造价咨询服务单位向其提供本合同第三条规定禁止提供的物品、金钱等时，或要求全过程造价咨询服务单位配合其从事本合同第三条规定禁止从事的事务时，全过程造价咨询服务单位应及时向建设单位反映。

**第五条** 本合同第三条、第四条所称的“有关单位”，是指建设单位基于本项目的需要而与其发生交易关系或拟发生交易关系的企业、组织及机关部门等单位（如材料供应商、建筑承包商等）。

**第六条** 如全过程造价咨询服务单位违反本合同的任何一条约定的，建设单位有权单方解除主合同，且全过程造价咨询服务单位须向建设单位赔偿人民币 万元（约相当于主合同金额的5%），另建设单位有权要求全过程造价咨询服务单位赔偿建设单位的所有损失，并按各自的管理权限，依据有关规定对违反本合同的当事人给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

**第七条** 本合同与主合同同时签订，具有同等法律效力。

**第八条** 本合同自建设单位、全过程造价咨询服务单位签字盖章之日起生效。

（本页无正文）

建设单位（盖章）： 

法定代表人或签约代表：

全过程造价咨询服务单位（盖章）：

法定代表人或签约代表：

合同附件3

**造价咨询工作质量要求**

1.工程预算编制依据

国家标准《 建设工程工程量清单计价规范 》 GB50500- 2013，有新标准的则按新标准执行；

《广东省建设工程计价依据2018》，有新标准的则按新标准执行；

其他国家、广东省和广州市有关计价规定；

2.材料预算价格

有广州地区建设工程常用材料综合价格的，按相应季度计算，没有综合价格的材料，参照相应季度广州地区《厂商价格信息》并结合市场价格计取，市场价格须提供有效的询价资料；

3.审图

造价咨询单位收到设计纸质文件或电子版本文件后，应认真审图，对设计漏项、不清晰、设计造价不合理的部分或其他有关问题等形成书面文件送达建设单位，建设单位应及时予以回复；

4.勘察现场

各工程在熟悉设计内容后，应进行现场勘察，并进行必要的记录和现场拍照，所发生的费用和安全事项均由造价咨询单位承担；

5. 工程预算质量要求

造价咨询单位编制的工程预算等工作成果，必须真实反映工程的实际造价，文字清晰整齐，内容达到建设单位的要求：

应全面反映施工图包含的内容；

清单列项和编码正确，不得多项、漏项，分拆列项，清单项目名称及项目特征描述必须与设计图相符合，并清楚、完整、正确；

工程量计算准确，每一清单项均有详细的工程量计算式，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，有较强的可复查性；

工程预算相关的备案资料和手续由造价咨询单位完成；

6.概算费用：

本概算应综合考虑项目情况，项目须发生的各项费用均应列支。

7.成果文件：

概算审核报告和确认表；

工程预算书（电子版本、软件版本、纸质文件五份）；

详细工程量计算书及钢筋抽料表（电子版本、用算量软件的提供相应版本、纸质文件根据委托方需要提供）；

 工程变更的审核报告；

有效的材料预算价格询价纸质文件；

⑥其他须由造价咨询单位出具的成果资料。

8.工程计价务必使用广联达或易达软件，没有该计价软件的必须及时告知我司。

9.暂列金额按有关规定计算，有特殊要求的，另行通知。

10.主要材料根据建设标准注明三个以上参考品牌，品牌表应报我司核准。

**附件4**

**中标通知书**