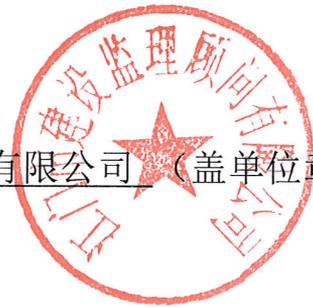


江门蓬江产业园邻里中心项目  
全过程造价咨询服务招标文件



招 标 人：江门市滨江置地投资开发有限公司（盖单位章）



招标代理机构：江门市建设监理顾问有限公司（盖单位章）

日 期：2023 年 3 月

---

# 目 录

第一章 招标公告 .....	3
第二章 投标人须知 .....	6
第三章 投标文件内容 .....	16
第四章 评定原则与评标方法 .....	17
第五章 投标文件否决性条款摘要 .....	25
第六章 通用条款 .....	27
第七章 开标、资格后审、评标工作细则 .....	33
第八章 造价咨询服务合同（参考范本） .....	35
第九章 投标文件格式 .....	78

# 第一章 招标公告

## 江门蓬江产业园邻里中心项目全过程造价咨询服务招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目江门蓬江产业园邻里中心项目已在广东省投资项目在线投资监管平台通过备案，备案证号为：2212-440703-04-01-385813，招标人（项目业主）为江门市滨江置地投资开发有限公司，建设资金来自企业自筹资金，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该项目的全过程造价咨询服务进行公开招标。

### 2. 项目概况

#### 2.1 建设规模：

本项目建设用地面积 30019 平方米，总建筑面积 104252 平方米，分两期开发建设，其中：一期建筑面积 22764 平方米，建设内容为人才公寓、商业配套楼、幼儿园及相应地下室部分；二期建筑面积 81488 平方米，建设内容为商品住宅、公共配套、架空及相应地下室部分。二期建设的实际实施时间以招标人通知为准。

2.2 资金来源：企业自筹资金。

2.3 咨询服务期限：自合同签订之日起至全部服务内容完成之日止。

2.4 质量要求：执行国家、广东省、江门市现行有关计价定额、依据和取费标准等相关文件，符合国家、广东省、江门市建设工程造价管理部门的有关规定及通过审计。

2.5 招标内容：江门蓬江产业园邻里中心项目全过程造价咨询服务，包括但不限于前期阶段、设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工结算阶段、工程质量保修阶段（含缺陷责任期）等全过程的造价咨询服务、投资控制工作，并配合委托人实施竣工决算工作等。（详见第八章造价咨询服务合同内容）

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立法人资格，持有市场监管等部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。其中，投标人拟派项目负责人须具备住建部颁发的有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业）注册证且在本单位执业注册。

3.2 投标人近三年内（2020 年 1 月 1 日至今）曾承担过类似工程项目（房屋建筑工程项目）的

---

单项合同工程总建筑面积 10 万（含）平方米的或以上的全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务业绩。（注：①业绩证明文件应提供合同、中标通知书（如有）、咨询成果的复印件，咨询成果可以是经业主确认的咨询报告或定案表或业主评价意见等（咨询成果指：与合同相对应的概算编制或审核、预算编制或审核、结算编制或审核的造价咨询服务成果任一即可）。时间以成果文件落款时间为准。提供的资料应能体现总建筑面积。如业绩证明文件未能反映总建筑面积的，需提供相关证明材料复印件。②全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务至少包含的工作内容为：施工阶段和竣工结算阶段的造价咨询服务工作。）

3.3 本次招标不接受联合体投标。

3.4 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1（具体数量）个标段投标，但最多允许中标 1（具体数量）个标段（适用于分标段的招标项目）。

3.5 根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52 号）、《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》和江门市住房和城乡建设局发布的《关于调整省外建筑企业信息进粤登记有关查验工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。

3.6 投标人不属于“信用中国”失信被执行人（公示网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）。

3.7 根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（修订版）》（江建〔2019〕356 号）的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用信息系统”信用等级为 C 级或以上的企业。

3.8 取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港企业和香港专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。

#### 4. 招标文件的获取：

4.1 网上信息录入起始时间：2023 年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分至 2023 年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分。投标人须在广州公共资源交易中心网站自行完成网上信息录入环节。办理网上信息录入手续之前，投标人应自行查询企业信息登记情况、拟报项目负责人的使用状态，以免出现企业信息登记以及拟报项目负责人不能被使用的问题等。以上情况有可能导致投标信息无法录入广州公共资源交易中心信息系统。如出

现以上情况，投标人有可能失去投标机会，因其可能所引起的一切后果由投标人自行承担。

4.2 招标文件获取方式：招标公告网上发布时，同时发布招标文件等相关资料。（投标人自行登录广州公共资源交易中心网下载相关资料）。

## 5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2023 年    月    日    时    分，地点为广州公共资源交易中心开标室（广州市天河区天润路 333 号）指定开标室，可在广州公共资源交易中心网站进行查询。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 其他时间要求

投标人提出问题的截止时间：2023 年    月    日    时    分

招标人澄清的时间的截止时间：2023 年    月    日    时    分

投标人要求澄清招标文件的截止时间：2023 年    月    日    时    分

投标文件不得开启的时间：2023 年    月    日    时    分

投标保证金到账截止时间：2023 年    月    日    时    分

投标保证金允许使用保证保险形式。

招标项目其他要求：

## 7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广东省招标投标监管网、广州公共资源交易中心网站上发布。招标公告内容以广东省招标投标监管网发布内容为准。

## 8. 联系方式

招 标 人：江门市滨江置地投资开发有限公司 招标代理机构：江门市建设监理顾问有限公司

联 系 人：  许小姐  

联 系 人：  赖小姐  

电 话：  0750-3283765  

电 话：  0750-3286560  

监督部门：江门市蓬江区住房和城乡建设局

电话：0750-3167326

2023 年    月    日

## 第二章 投标人须知

1	建设工程项目名称	江门蓬江产业园邻里中心项目全过程造价咨询服务	
2	备案证号	2212-440703-04-01-385813	
3	工程规划许可证号	/	
4	建设项目用地位置	江门市蓬江区棠下镇金桐路与仁和二路交汇处东北侧地段	
5	建设项目用地功能	二类居住用地(类别代号: R2)、兼容商业服务业设施用地(类别代号: B)。	
6	建设规划用地面积	30019 平方米	
7	建设规划建筑面积	104252 平方米	
8	建设项目总投资	项目估算总投资 67035.03 万元, 其中建安工程费为 42283.94 万元	
9	资金来源情况	企业自筹资金	
10	建设 工程	工程类型	■房屋建筑/□铁路/□公路/□港口航道/□水利水电/□电力/□化工石油/□市政/□通信/□机电安装/□其他[ ]
11		工程概况	本项目建设用地面积 30019 平方米, 总建筑面积 104252 平方米, 分两期开发建设, 其中: 一期建筑面积 22764 平方米, 建设内容为人才公寓、商业配套楼、幼儿园及相应地下室部分; 二期建筑面积 81488 平方米, 建设内容为商品住宅、公共配套、架空及相应地下室部分。二期建设的实际实施时间以招标人通知为准。
12		招标控制价	全过程造价咨询服务费综合单价(含税, 包干) 招标控制价为 22 元/平方米。
13		招标内容	造价咨询服务包括但不限于以下内容: 江门蓬江产业园邻里中心项目全过程造价咨询服务, 包括但不限于前期阶段、设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工结算阶段、工程质量保修阶段(含缺陷责任期)等全过程的造价咨询服务、投资控制工作, 并配合委托人实施竣工决算工作等。(详见第八章造价咨询服务合同内容)
14	质量要求	执行国家、广东省、江门市现行有关计价定额、依据和取费标准等相关文件, 符合国家、广东省、江门市建设工程造价管理部门的有关规定及通过审计。	

15	工期及成果要求	<p>1. 咨询服务期限：自合同签订之日起至全部服务内容完成之日止。</p> <p>2. 成果要求：执行国家、广东省、江门市现行有关计价定额、依据和取费标准等相关文件，符合国家、广东省、江门市建设工程造价管理部门的有关规定及通过审计。（详见第八章造价咨询服务合同附录 C 咨询人提交成果文件一览表内容）</p>
16	承包方式	按招标文件规定进行承包，不得分包、转包、挂靠。
17	投标报价	<p>本项目采用综合单价填报，报价小数点后保留两位小数，第三位小数四舍五入，填写报价不得高于招标控制价，否则投标将被否决。</p> <p>投标报价为固定综合单价包干，固定综合单价包括为完成合同内容所发生的相关费用、人工费、咨询人员绩效奖、加班费、伙食费、各类交通费、通讯费、住宿费、管理费、驻场造价人员的费用、税费及规费等所有费用（驻场人员现场办公条件（仅办公房屋和办公桌椅）由委托人提供）。</p>
18	造价咨询费支付方式	详见第八章造价咨询服务合同第三部分专用条件中的“5. 支付”内容。
19	投标人投标资格	<p>1、投标人具有独立法人资格，持有市场监管等部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。其中，投标人拟派项目负责人须具备住建部颁发的有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业）注册证且在本单位执业注册。</p> <p>2、投标人近三年内（2020年1月1日至今）曾承担过类似工程项目（房屋建筑工程项目）的总建筑面积10万（含）平方米的或以上的全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务业绩。（注：①业绩证明文件应提供合同、中标通知书（如有）、咨询成果的复印件，咨询成果可以是经业主确认的咨询报告或定案表或业主评价意见等（咨询成果指：与合同相对应的概算编制或审核、预算编制或审核、结算编制或审核的造价咨询服务成果任一即可）。时间以成果文件落款时间为准。提供的资料应能体现总建筑面积。如业绩证明文件未能反映总建筑面积的，需提供相关证明材料复印件。②全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务至少包含的工作内容为：施工阶段和竣工结算阶段的造价咨询服务工作。）</p> <p>3、本次招标不接受联合体投标。</p>

		<p>4、各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1（具体数量）个标段投标，但最多允许中标 1（具体数量）个标段（适用于分标段的招标项目）。</p> <p>5、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52号）、《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》和江门市住房和城乡建设局发布的《关于调整省外建筑企业信息进粤登记有关查验工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。</p> <p>6、投标人不属于“信用中国”失信被执行人（公示网址：<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）。</p> <p>7、根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（修订版）》（江建〔2019〕356号）的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为 C 级或以上的企业。</p> <p>8、取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港企业和香港专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。</p>
20	投标人投标保证金	<p>1、投标保证金的数额为人民币 <u>4.5</u> 万元整。</p> <p>2、投标保证金形式：银行转账、或非电子形式的银行保函、保证保险或专业工程担保公司担保、或电子形式的保函、保证保险或担保。</p> <p>3、投标保证金递交方式：  <b>①采用银行转账的</b>，（由广州公共资源交易中心代收，投标保证金须从投标人基本账户递交）。</p> <p>收款单位：广州交易集团有限公司  银行账号：44001583404059333333  开户银行：中国建设银行天润路支行。</p> <p>具体操作要求详见广州公共资源交易中心有关指引，递交事宜请自行咨</p>

		<p>询交易中心；请各投标人在投标文件递交截止时间前按上述金额递交至广州公共资源交易中心，款项到账后，投标人在完成投标登记后至投标截止时间前，可登陆交易中心网站，在基本户投标保证金栏目内将上述到账资金转到对应的投标项目，完成保证金缴纳。保证金到账情况以开标时广州公共资源交易中心数据库查询的信息为准。</p> <p><b>②非电子形式的银行保函、保证保险或专业工程担保公司担保：</b>采用非电子形式的银行保函、保证保险或专业工程担保公司担保提交投标保证金的形式提交的，在开标时须提供银行保函或投标保证保险保单或专业担保公司担保原件。</p> <p>注：（1）银行保函应从其基本账户开户银行开具，如银行保函不是从其基本账户开户银行开具的，则须由开具保函的银行提供从其基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有对应的保函编号，并有银行加盖的业务印章）。</p> <p>（2）投标保证保险保单复印件在投标文件中提供，并提供由开具保证保险的保险公司提供的从投标人基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有对应的保证保险编号，并有保险公司印章）。</p> <p>（3）专业工程担保公司担保复印件在投标文件中提供，并提供由开具担保的专业工程担保公司提供的从投标人基本账户转账划付资金的收款凭证或收费凭证（凭证须有专业工程担保公司印章）。</p> <p><b>③电子形式的保函、保证保险或担保：</b>采用电子形式的保函、保证保险或担保提交投标保证金的，以广州公共资源交易中心的相关操作指引为准，到账情况以开标时广州公共资源交易中心数据库查询信息为准。开标时须提供电子形式的打印文件并加盖公章，复印件在投标文件中提供。</p> <p>注意事项：（1）投标保证金采用银行转账或开具银行保函、保证保险、专业工程担保公司担保的，在投标文件中提供投标人基本账户的“开户许可证”或“基本存款账户信息”复印件；（2）投标人递交投标保证金的有效性由评标委员会认定，经评标委员会核查，不符合招标文件要求的否决其投标；（3）投标有效期内招标人对投标人提供的保函、投标保证保险保单、担保进行核查，如发现有虚假须上报行政主管部门处理；（4）保证保险具体按照《关于在全市房屋建筑和市政基础设施</p>
--	--	--

			工程开展建设工程保证保险有关工作的通知》（江建函〔2018〕1343号）的要求执行。
21	中标人履约担保		<p>是否要求中标人提交履约保证金：</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求，</p> <p>履约保证金的金额：金额为合同总价的 5%；</p> <p>履约保证金的形式：银行转账或银行保函或建设工程保证保险。</p> <p>（1）采用银行转账的，账号信息如下：</p> <p>开户银行：兴业银行股份有限公司江门分行</p> <p>账 户：江门市滨江置地投资开发有限公司</p> <p>账 号：398000100100661820</p> <p>（2）采用银行保函的，银行保函必须为中国境内的中国银行、建设银行、工商银行、农业银行或江门市行政区域内具有办理保函业务资格的其他商业银行提供。</p> <p>（3）采用建设工程保证保险的，按《关于在全市房屋建筑和市政基础设施工程开展建设工程保证保险有关工作的通知（联合发文）》（江建函〔2018〕1343）执行。</p>
22	资格审查方式		资格后审
23	投标有效期限		投标截止之后 90 个日历天。
24	投标文件组成	商务技术文件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、投 标 函</li> <li>2、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书</li> <li>3、投标保证金</li> <li>4、营业执照或法人证书副本</li> <li>5、项目负责人造价师注册证</li> <li>6、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52 号）和《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。</li> <li>7、“信用中国”失信被执行人查询结果打印件</li> </ol>

		<p>8、江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级证明材料。根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法(修订版)》(江建(2019)356号)的相关规定,投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为C级或以上的企业</p> <p>9、造价咨询服务方案</p> <p>10、企业获奖</p> <p>11、企业信用</p> <p>12、信用等级</p> <p>13、本项目负责人简历表</p> <p>14、拟派本项目主要造价咨询人员一览表</p> <p>15、企业业绩一览表</p> <p>16、其他资料</p>
25	投标文件封装要求	<p>投标文件份数: 正本壹份, 副本贰份, 投标文件电子版壹份;</p> <p>注: 投标人在递交投标文件和投标文件电子版时, 另外递交“投标文件内容摘录电子版”(详见《广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会关于房屋建筑和市政基础设施工程建设项目招标投标全过程信息公开的管理规定》粤建规范[2018]6号), 但不作为否决性条款。</p> <p>投标文件内容摘录电子版内容(人员身份证信息自行隐藏第7-14位数字, 用“*”号代替), 份数及要求(不作为否决性条款):</p> <p>内容: 1、投标人名称、投标报价、质量、工期(交货期); 2、投标人按照招标文件要求承诺的项目负责人姓名及其相关证书名称和编号; 3、投标人响应招标文件要求的资格能力条件。</p> <p>份数: 1份</p> <p>要求: 采用U盘(或光盘格式), 将上述内容进行扫描, 扫描内容清晰可辨, 并以PDF格式制作成电子版文件, 并标记项目名称、投标单位名称及“投标文件内容摘录电子版”字样, 在投标文件递交截止时间之前与纸质投标文件一并递交, 密封要求参照投标文件的密封要求。</p> <p>■其它说明:</p> <p>1、投标文件装订要求: 按招标文件规定的内容和顺序编制目录和流水页码, 并按页码顺序分别装订成册(不能使用活页夹)。</p> <p>2、投标文件的装订要求: 统一采用A4页面, 投标文件的正本和副本</p>

		<p>应分别装订成册（左边装订），并在封面右上角标明“正本”或“副本”。</p> <p>3、投标人提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标格式文件的格式（表格可以按同样格式扩展）。投标文件的内容应丰富而简洁，语言表达不应累赘。招标文件中未要求或超出招标文件评审要求的其他资料不必在投标文件中提供，因投标文件中无关本项目评审需要的内容而影响评审打分的，其后果由投标人自行承担。</p> <p>4、投标人应正确将投标文件正本、副本分别单独密封包装（即每一本文件使用一个密封袋包装，共叁个密封袋），每一本分别包装的文件，由投标人自行进行密封包装，封口处采用封条密封，并在包封袋右上角正确注明“正本”、“副本”字样。</p> <p>投标人提供的投标文件电子版为投标文件（副本）的扫描版，并制作成PDF 格式文件后刻录成光盘，使用密封袋包单独密封包装。《投标文件电子版光盘》部分，不参与本次投标评审，即评标委员会不对《投标文件电子光盘》进行评审。</p> <p>5、投标文件的包封面上应标明：招标人名称、工程项目名称、投标人的名称与地址、日期，并加盖公章和法定代表人签名或盖章。</p> <p>6、投标文件密封包装后，应在封口的骑缝处加盖投标人公章和法定代表人签名或盖章，并在适当位置写明封标日期。</p> <p>7、投标文件封面、投标函均应加盖投标人印章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。由委托代理人签字或盖章的在投标文件中须同时提交投标文件签署授权委托书。投标文件签署授权委托书格式、签字、盖章及内容均应符合要求，否则投标文件签署授权委托书无效。</p> <p>8、除投标人对错误处作必要的修改外，全套投标文件应无涂改或行间插字，如有修改，修改处应由投标文件签署人签字证明并加盖法人公章。</p> <p>9、中标人在收到中标通知书后 5 天内，向招标人提供叁套投标文件（副本），内容与投标时必须一致。</p> <p>10、密封情况检查：在公共资源交易中心工作人员及监督人员的见证下，由投标人或其推举的代表检查投标文件的密封情况，也可由招标人委托公证机构查验。</p>
26	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成： 5 人，其中招标人代表 0 人，专家 5 人；</p> <p>评标专家确定方式：从依法成立的评标专家库随机抽取。</p>

27	开标评标议程	<p>开标时间：2023 年__月__日上午__时__分</p> <p>地点：广州公共资源交易中心开标室（广州市天河区天润路 333 号）指定开标室</p>
28	现场需要核查的原件	<p>开标评标现场需要核对的材料原件，单独包装在一个包装内（无须密封），在投标截止时间前与投标文件一起递交。开标后，不再接受任何后补的证明文件。</p>
29	评标定标办法	<p>■综合评分评标办法。</p> <p>■其它事项： 如评标总得分相同时，以投标报价低至高排序；如评标总得分相同、投标报价相同，以信用等级高的排前；如果评标总得分、投标报价相同、信用排名和信用评价分均相同的，则对分数相同的投标人，按中标候选人数量的规定，由评标委员会采用随机抽取的方式，确定中标候选人排序。</p>
30	造价咨询合同	<p>■使用本招标文件要求的合同文件。</p>
31	废除中标责任	<p>由于中标人原因废除中标, 中标人将至少承担下列责任：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 被没收投标保证金。</li> <li>2. 重新确定中标人的中标价格高于原中标价格的，高于原中标价格的部分视为中标人违约给招标人造成的损失，招标人可以要求中标人予以赔偿。</li> <li>3. 承担因此给招标人造成的其它损失。</li> <li>4. 投标人在中标后且在招标投标期内，其企业资质、组织机构、财务能力、信誉情况等资格条件发生变化，不再实质上满足招标文件对投标人资格要求的，招标人可以废除投标人的中标，并解除已签订的合同，由此所引起后果应当由该投标人承担。</li> </ol>
32	废除中标处理办法	<p>由于中标人原因被废除中标，招标人将按照下列方式处理： 按照中标候选人排列顺序依次选择排列第二、第三的中标候选人作为中标人。</p>
33	信用因素权重	/
34	招标代理费	<p>■招标代理费按招标代理合同约定收取。</p> <p>■由招标人支付给招标代理机构/□由中标人支付给招标代理机构，费用在投标报价中综合考虑。</p>

		□其它事项:
35	递交投标文件等要求	<p>招标人邀请所有投标人参加开标会。投标人应当按招标文件规定获取招标文件；投标人的法定代表人或其委托代理人递交投标文件，如法定代表人递交投标文件，须提交法定代表人证明书的原件，如委托代理人递交投标文件的，须提交法定代表人证明书原件和法定代表人授权委托书原件，若投标人没有安排代表出席的，则视为默认开标会议记录的投标信息。</p>
36	开标程序	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、宣布开标纪律。</li> <li>2、公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场。</li> <li>3、宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名。</li> <li>4、招标人核查投标人的信用等级，对被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为 C 级以下的投标人，招标人拒收或退回其投标文件。</li> <li>5、密封情况检查：在公共资源交易中心工作人员及监督人员的见证下，由投标人或其推举的代表检查投标文件的密封情况，也可由招标人委托公证机构查验。</li> <li>6、开标顺序：按随机顺序开封。</li> <li>7、当众开标。公布投标人名称、项目名称、投标保证金的递交情况、投标报价及其他内容，并记录在案。投标人需对开标情况记录表进行签名确认，未参加开标会的视为默认开标结果。</li> <li>8、投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认。</li> <li>9、开标结束。</li> </ol>
37	特别注意事项	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、投标人不得串标、围标，不得以他人的名义骗取中标，投标人不得违法转包、分包等违法行为，如有发现将上报有关部门处理。</li> <li>2、目前，电子招标投标系统中的信用评价结果以开标当天“江门市建筑业企业信用管理信息系统”发布的信用评价结果为准。（“江门市建筑业企业信用管理信息系统”在每天凌晨一时更新发布信用评价结果，其余时间不变）</li> <li>3、中标人在领取中标通知书前需向广州公共资源交易中心缴纳公共资</li> </ol>

		源交易服务费，具体按广州公共资源交易中心相关规定执行。
--	--	-----------------------------

### 第三章 投标文件内容

1	投标文件	
1.1	内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■投 标 函</li> <li>■法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书</li> <li>■投标保证金</li> <li>■营业执照或法人证书副本</li> <li>■项目负责人造价师注册证</li> <li>■根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52 号）和《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。</li> <li>■“信用中国”失信被执行人查询结果打印件</li> <li>■江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级证明材料。根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（修订版）》（江建〔2019〕356 号）的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为 C 级或以上的企业。</li> <li>■造价咨询服务方案</li> <li>■企业获奖</li> <li>■企业信用</li> <li>■信用等级</li> <li>■本项目负责人简历表</li> <li>■拟派本项目主要造价咨询人员一览表</li> <li>■企业业绩一览表</li> <li>■其他资料</li> </ul>

## 第四章 评定原则与评标方法

1. 按能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标人中标的原则定标。

2. 评标委员会在开标后先对投标人进行资格审查，如投标人未能通过招标文件中资格审查规定的，其投标文件将作为无效投标处理，不进入下一阶段的评审。评标委员会在完成形式、响应性审查，再对投标人进行商务技术文件评审，如投标人未能通过招标文件的形式、响应性规定的，其投标文件将作为无效投标处理，不进入商务技术文件的评审。

本项目的资格审查采用资格后审方式。

序号	资格审查项目	评审内容
1	营业执照	投标人具有独立法人资格，持有市场监管等部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。
2	项目负责人	投标人拟派项目负责人须具备住建部颁发的有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业）注册证且在本单位执业注册。
3	业绩	投标人近三年内（2020年1月1日至今）曾承担过类似工程项目（房屋建筑工程项目）的单项合同工程总建筑面积10万（含）平方米或以上的全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务业绩。（注：①业绩证明文件应提供合同、中标通知书（如有）、咨询成果的复印件，咨询成果可以是经业主确认的咨询报告或定案表或业主评价意见等（咨询成果指：与合同相对应的概算编制或审核、预算编制或审核、结算编制或审核的造价咨询服务成果任一即可）。时间以成果文件落款时间为准。提供的资料应能体现总建筑面积。如业绩证明文件未能反映总建筑面积的，需提供相关证明材料复印件。②全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务至少包含的工作内容为：施工阶段和竣工结算阶段的造价咨询服务工作。）
4	省外建设工程企业和人员已完成进粤信息登记	根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52号）、《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》和江门市住房城乡建设局发布的《关于调整省外建筑企业信息进粤登记有关查验工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业

		和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。
5	“信用中国”失信被执行人查询结果	投标人不属于“信用中国”失信被执行人（公示网址： <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）。
6	江门市建筑业企业信用管理信息系统查询结果	根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（修订版）》（江建〔2019〕356号）的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为C级或以上的企业。
7	取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士要求	取得香港工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港企业和香港专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。

序号	形式性审查项目	评审内容
1	投标人名称	与营业执照或法人证书一致
2	投标函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或盖章，并加盖单位章
3	投标文件签章	符合招标文件中要求的有关签名或盖章
4	否决性情形	是否出现否决性条款摘要中载明的相关情形

序号	响应性审查项目	评审内容
1	投标保证金	符合投标人须知前附表
2	投标有效期	符合投标人须知前附表
3	造价咨询费结算方式、支付方式	符合投标人须知前附表
4	否决性情形	是否出现否决性条款摘要中载明的相关情形

3. 本次评标采用综合评分方法，评标以招标文件规定的条件为原则，最低报价不作为中标的唯一依据。本项目的评分权重及评标因素如下：

评分项目	评标因素	评标指标
技术评分 (26分)	造价管理团队组建 (5分)	<p>(1) 造价管理团队组建合理，各专业人员齐全、人员稳定性高，职责分工明确评为优：[4~5]分；</p> <p>(2) 造价管理团队组建较合理，各专业人员基本齐全、人员稳定性较好，职责分工基本明确评为良：[2~4]分；</p> <p>(3) 造价管理团队组建基本合理，各专业人员欠齐全、人员稳定性较弱，职责分工不明确评为差：[0~2]分。</p>
	服务的质量、方法及措施 (10分)	<p>服务的质量、方法及措施完善，组织协调能力强，工作方案思路清晰，操作性强，有严格承诺严格遵守本次委托人对工程造价咨询的各项要求和规定评为优：[7~10]分；</p> <p>服务的质量、方法及措施较完善，组织协调能力较强，工作方案思路比较清晰，操作性较强评为良，有一般承诺严格遵守本次委托人对工程造价咨询的各项要求和规定评为良：[4~7]分；</p> <p>服务的质量、方法及措施一般，组织协调能力一般，工作方案思路清晰度及操作性一般，有承诺但不明确的或无承诺的定评为差：[0~4]分。</p>
	重点难点 (8分)	<p>针对本项目的特点, 清楚专业工程和工序, 本项目造价咨询服务的重点难点剖析到位；造价控制技术合理性切实可行评为优：[6~8]分；</p> <p>基本针对本项目工程的特点，比较清楚专业工程和工序，对本项目的造价咨询服务管理重点难点分析一般，合理化建议有一定的可行性评为良：[3~6]分；</p>

		未针对本项目特点，专业工程和工序描述不清楚，对本项目的造价咨询服务管理重点难点有基本认识，无合理化建议或建议不可行评为差：[0~3)分。
	服务承诺 (3分)	<p>企业规章制度完善并承诺在本项目造价咨询中贯彻执行，对本项目造价控制的服务质量保证和承诺充分合理，有人力、物力资源保证承诺，质量保证承诺，公正诚信服务承诺，造价咨询工作质量保证措施承诺，工作进度保证措施承诺，服务响应承诺，违约责任、经济赔偿大小的承诺，保密承诺，评为优：[2~3)分；</p> <p>企业规章制度较完善，对本项目造价控制的服务质量保证和承诺较充分，有关于保证明按时按质按量完成委托的咨询业务，对咨询服务的真实性、准确性负责，违约责任，经济赔偿大小的承诺书评为良：[1~2)分；</p> <p>企业规章制度不完善，没有对本项目造价控制的服务质量保证和承诺书或承诺书的阐述不明确、不符合招标文件要求的评为差：[0~1)分。</p>
商务评分 (51分)	投标人信誉与实力 (17分)	<p>2</p> <p>投标人获得高新技术企业证书并在有效期内的，得2分，没有不得分。 【注：提供相关证书复印件或官方网站公示链接、公示文件、截图。】</p>
		<p>6</p> <p>投标人具备质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、信息安全管理体系认证证书、知识产权管理体系认证证书、企业社会责任管理体系认证证书、诚信管理体系认证证书、企业信用等级认证证书： 1、具备有上述6个认证证书且在有效期内得6分； 2、具备上述任意5个认证证书且在有效期内得5分； 3、具备上述任意4个认证证书且在有效期内得4分； 4、具备上述任意3个认证证书且在有效期内得3分； 5、具备上述任意2个认证证书且在有效期内得1分； 6、其他情形不得分。 备注：投标人需提供证书复印件。本项最高得6分。</p>
		<p>6</p> <p>1、投标人自2020年1月1日至今造价咨询成果获得国家（或部级）的工程造价优秀成果，一等奖每个得2分；二等奖每个得1分；三等奖每个得0.5分，其余不得分，本项最多得4分； 【注：提供获奖证书复印件，日期以获奖证书颁发时间为准，同一项目成果获奖按最高级别计算,奖项以国家、省、市政府或行业行政主管部门或经民政部门批准成立的相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件为准，如提供相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件，则须同时</p>

		<p>提供该行业协会在“中国社会组织政务服务平台”的登记信息查询结果网页打印件并加盖投标人公章，否则不予计分。】</p> <p>2、投标人自 2020 年 1 月 1 日至今获得获得国家、省人民政府或行业行政主管部门或经民政部门批准成立的相关行业协会颁发的“造价大数据应用研究团队”及“品牌造价咨询企业”，得 2 分，本项最多得 2 分。【注：提供获奖证书复印件，日期以获奖证书颁发时间为准，同一项目成果获奖按最高级别计算,奖项以国家、省、市政府或行业行政主管部门或经民政部门批准成立的相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件为准，如提供相关行业协会颁发的获奖证书或获奖正式文件，则须同时提供该行业协会在“中国社会组织政务服务平台”的登记信息查询结果网页打印件并加盖投标人公章，否则不予计分。】</p>
	3	<p>投标人(不含分支机构)至今：</p> <p>2017 年至投标截止时间，被国家税务主管部门评为年度纳税信用 A 级荣誉的连续年限（需含 2021 年）：</p> <p>1、连续年限为 5 年或以上的，得 3 分；</p> <p>2、连续年限为 3（不含）-5（含）年的，得 2 分；</p> <p>3、连续年限为 1（含）-3（含）年的，得 1 分；</p> <p>4、其他情形不得分。</p> <p>备注：本项最高得 3 分。需提供税务部门颁发的证书复印件或电子证书或以“国家税务总局”官网（<a href="http://www.chinatax.gov.cn/index.html">http://www.chinatax.gov.cn/index.html</a>）的查询结果网页截图。</p>
工程造价咨询业绩（10 分）	10	<p>2020 年 1 月 1 日至今(时间以合同签订落款时间为准)，投标人曾承担过房屋建筑工程项目全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务业绩：</p> <p>（1）单项合同工程总建筑面积 10 万（含）~20 万（不含）平方米的，每个业绩得 1.5 分，没有提供的不得分。</p> <p>（2）单项合同工程总建筑面积 20 万（含）平方米以上的，每个业绩得 2.5 分，没有提供的不得分。</p> <p>以上（1）、（2）两项的全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务只计算得分最高的 4 个业绩，同一业绩按其能取得的最高得分计算，本项最高得 10 分。</p> <p>注：①业绩证明文件应提供合同、中标通知书（如有）的复印件。时间以合同签订落款时间为准。提供的资料应能体现总建筑面积。如业绩证明文件未能反映总建筑面积的，需提供相关证明材料复印件。②全过程造价咨询服务或全过程跟踪审计服务至少包含的工作内容为：施工阶段和竣工结算阶段的造价咨询服务工作。</p>
人员配置（24 分）	项目负责	1、具备工程类正高级工程师职称得 4 分，具备工程类副

	<p>人水平及 业绩（14 分）</p>	<p>高级工程师职称得 2 分，本项最高得 4 分。</p> <p>2、取得注册造价工程师执业资格年限：20 年（不含）以上得 4 分，15 年（不含）-20 年（含）得 3 分，10 年（不含）-15 年（含）得 2 分，其他不得分；本项最高得 4 分。</p> <p><b>【注：须提供①职称证书、造价工程师执业资格证书和造价工程师注册证书复印件；②投标人为其购买招标公告发布之日前 3 个月有效的社会保险证明文件并加盖单位公章；③取得注册造价工程师执业资格年限以执业资格证书中的签发日期开始计算。】</b></p> <p>3、项目负责人同时具有注册造价工程师、注册监理工程师得 3 分。</p> <p>4、自 2020 年 1 月 1 日至今造价咨询成果获得国家级（或部级）的工程造价优秀成果，一等奖每个得 1.5 分；二等奖每个得 1 分；三等奖每个得 0.5 分，其余不得分，本项最多得 3 分。</p>
--	------------------------------	---

		<p>除项目负责人外，服务本项目人员中：</p> <p>(1) 具有高级或以上职称的，每人得 0.5 分，本项最多得 2 分。</p> <p>(2) 具有土建专业注册造价工程师或一级注册造价工程师的，每人得 0.5 分，本项最多得 2 分。</p> <p>(3) 具有安装专业注册造价工程师或一级注册造价工程师的，每人得 0.5 分；本项最多得 2 分。</p> <p>(4) 具有咨询工程师（投资）的，每人得 0.5 分；本项最多得 2 分。</p> <p>(5) 具有一级注册建筑师或一级注册结构工程师或注册公用设备工程师或注册电气工程师的，每人得 0.5 分；本项最多得 2 分。</p> <p><b>【注：①上述人员（1）、（2）、（3）、（4）、（5）均不得兼任，均需提供投标人为其购买招标公告发布之日前 3 个月有效的社会保险证明文件并加盖单位公章和拟配备人员证书。②注册造价工程师指根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77 号）取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内；注册一级造价工程师资格指根据住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人〔2018〕167 号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。】</b></p>
<p>投入该项 目的人员 配备（10 分）</p>	<p>投入该项 目的人员 配备（10 分）</p>	<p>各投标单位的两项投标综合单价之和（投标总报价）去掉最高价和最低价之后的平均值作为基准价。各投标单位的投标总报价与基准价相比较，报价比基准价每增加 1%，扣 0.4 分；报价比基准价每减少 1%，扣 0.2 分，直至扣到 0 分为止。即：</p> <p>投标总报价高于基准价：报价得分=15-（投标总报价-基准价）/基准价*40；</p> <p>投标总报价低于基准价：报价得分=15-（基准价-投标总报价）/基准</p>
<p>报价得分 （15 分）</p>	<p>报价（15 分）</p>	

		<p>价*20;</p> <p>根据以上计算原则用插入法计算最后得分，计算结果保留到小数点后四位，第五位四舍五入。</p> <p>在评标过程中，评标委员会应对招标人计算的评标基准价进行复核，存在计算错误的应予以修正并在评标报告中作出说明。除此之外，评标基准价在整个评标期间保持不变，不随任何因素发生变化。</p>
信用因素评分标准 (8分)	信用因素 (8分)	<p>信用因素评审按以下原则计算：</p> <p>1.根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用评价标准》（试行）的规定，企业信用等级和信用评价分以开标当天凌晨一时江门市建筑业企业信用信息管理系统公布的信用等级(非加权等级)为准，随后无论出现何种情形，均不作调整。</p> <p>2.按照信用评价评分标准，综合信用评价A级的正式投标人得8分，B级得6.4分，C级得信用评价结果应用分值的4.8分。</p>
评标总得分	评标总得分=技术得分+商务得分+报价得分+信用得分	

注：①. 拟派人员须提供招标公告发布之日前3个月（即2022年12月至2023年2月）在投标单位缴纳的盖有社保管理机构章（或电子章）的养老保险证明复印件。

②. 商务技术评审所有评分细则中相关证明材料，均要求在投标文件中提供复印件，原件备查（如评委要求核对原件时，无原件相应项目不得分）；

#### 4. 得分汇总

(1) 由评标委员会对每个投标人的投标文件进行评审。

(2) 将每一个评标委员会成员的评分汇集，去掉一个最高分和一个最低分，取其余评分的算术平均值，为该投标人的最后得分。

(3) 在评标过程中所有计算结果均精确到小数点后四位，第五位小数四舍五入；

(4) 将评标总得分从高到低排出名次，总得分第一名为第一中标候选人，第二名为第二中标候选人，以此类推。如评标总得分相同时，以投标报价低至高排序；如评标总得分相同、投标报价相同，以信用等级高的排前；如果评标总得分、投标报价相同、信用排名和信用等级均相同的，则对分数相同的投标人，按中标候选人数量的规定，由评标委员会采用随机抽取的方式，确定中标候选人排序。

## 第五章 投标文件否决性条款摘要

本章节是本造价咨询招标文件(含招标文件的澄清、答疑、补充文件等)中涉及的所有否决性条款的摘要。除出现以下情形外,投标文件的其他任何情形均不得作否决处理。招标文件中有关否决性条款的阐述与本章节不一致的,以本章节内容为准。

### 1、取消投标资格的情形:

1.1 存在违反招标投标相关会议现场管理制度或会议纪律的行为被指出之后仍然拒绝纠正;

1.2 除获得招标人工作人员或评标委员允许之外,存在其他任何对招标人工作人员或评标委员会成员施加影响的行为。

### 2、开标阶段的不予受理情形:

2.1 在投标截止时间以后送达的或者未送达指定地点的;

2.2 递交投标文件时未按投标人须知投标文件封装要求的;

2.3 未按本招标文件的规定进行密封、标记的;

2.4 投标人未按招标文件要求提交投标保证金;

2.5 投标人未被列入“江门市建筑业企业信用信息管理系统”C级或以上信用等级。

2.6 法律、法规规定的其它情形。

### 3、围标、串标与否决投标的判定与处理

#### 3.1. 围标、串标的判定与处理

有下列情形之一的,经评标委员会遵循少数服从多数的原则集体表决认定后,按围标、串标行为对待,除否决其投标外,将提请建设行政主管部门或者有关行政管理部门根据情况依法做出处罚:

(1) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致;

(2) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制的;

(3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理机构成员为同一人;

(4) 不同投标人的投标文件相互混装的;

(5) 不同投标人委托同一人提交投标文件的;

(6) 法律、法规规定的其它串通投标情形。

#### 3.2. 无效投标文件的判定与处理

有下列情形之一的,经评标委员会遵循少数服从多数的原则集体表决认定后,按无效投标文件处理而让该投标文件退出评标程序。经确认的无效投标文件,招标人将予以拒绝,并且不允许投标人通过修正或撤销其不符合要求的差异,使之成为具有符合性的投标文件。

(1) 投标文件未按招标文件的相关规定加盖投标人企业公章,或没有投标人企业法定代表人或其授权委托人签章的;

(2) 当投标文件的签署为投标人法定代表人的授权委托代理人时投标函中没有投标人企业

法定代表人的授权委托书原件的；

(3) 投标文件未按照招标文件规定的格式编制，主要内容不够完整或关键字迹无法辨认或未按规定份数提交投标文件的；

(4) 投标人以他人的名义投标或有弄虚作假投标嫌疑，或出现上述围标或串标情形的；

(5) 投标人拟派的项目负责人的任职资格条件不符合国家有关规定或投标文件中项目负责人的所属单位与投标单位不一致；

(6) 投标文件不符合招标文件规定的报价、工期、质量、技术规格、技术标准等实质要求；

(7) 投标人拒绝对细微偏差作出补正；

(8) 投标文件中存在招标人不能接受的其它实质性条件；

(9) 投标人存在违反招标文件通用条款第 8 条规定的情形；

(10) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件（招标文件注明的除外），或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；

(11) 投标报价超出了规定的投标报价范围；

(12) 投标文件内容存在重大偏差，实质上不能响应招标文件要求的；

(13) 投标文件中存在法律、法规、规章规定的其它重大偏差；

(14) 法律、法规规定的其它情形。

#### 4、其他规定

评标委员会要求投标人对其投标文件进行澄清，若投标人放弃澄清的，评标委员会可以根据其投标文件进行评审。

## 第六章 通用条款

### 1、总则

1.1 除特别注明之外，招标文件所指国家均为中华人民共和国。

1.2 招标投标相关的语言均应当使用中文（汉语，下同）及阿拉伯数字，必要或生僻的专业名词使用其他语言的应当附有中文注释。

1.3 招标投标相关的计量均应当使用国家法定计量单位。

1.4 招标文件及投标文件所指天均为日历天，工作日均为国家机关法定工作日，时间均为北京时间。

1.5 投标人提供的通讯方式应当为招标人可以实现的通讯方式。否则，招标人将不承担文件、材料无法及时送达或相关信息无法及时告知的责任。

招标人与投标人的每次通讯双方都应当在收到或应当收到之日起 24 小时之内予以答复或确认。

1.6 招标文件的解释权利归于招标人。

1.7 招标人向投标人提供的有关招标项目的情况及数据是招标人现有的可以提供的真实情况及数据，投标人由此作出的理解及结论，招标人将不承担任何责任。

由于招标内容发生变化，导致原已符合投标资格的投标人不符合招标内容变化之后的投标资格无法继续参加投标的，将退还投标人已支付给招标人及招标代理机构的费用，不予任何补偿或赔偿。

1.8 招标文件包括招标公告（适用公开招标）及招标文件目录载明的所有文件、材料，以及招标人向投标人发出或提供的其他与招标投标相关的所有文件、材料。

1.9 招标公告以及招标人发出的适合在网站公布的其他与招标投标相关的所有文件、材料将在广东省招标投标监管网、广州公共资源交易中心网站上发布。

1.10 投标人应当仔细检查、阅读招标文件的所有内容，发现招标文件存在缺页或错误应当及时向招标人提出。

投标人未能仔细检查、阅读招标文件的所有内容或未能及时发现招标文件存在缺页或错误导致投标人损失的，招标人将不承担任何责任。

1.11 投标人认为招标文件存在表述歧义或其他需要招标人予以澄清的问题，应当于投标截止之前至少提前 10 天以书面方式送至本项目的招标代理机构。

招标人对投标人提出的问题将集中以书面方式公布（适用公开招标）予以澄清或说明，澄清或说明将不会透露问题的来源。招标人无法及时予以澄清或说明的将适当顺延投标截止时间。

投标人未提出问题的，视为投标人已充分理解招标文件所有内容，一旦递交投标文件，视为投标人已接受招标文件的所有内容。

1.12 招标文件发出后，在提交投标文件截止时间 15 日之前，招标人可以补充通知等方式修改招标文件。

1.13 补充通知送招标管理机构备案并以书面方式送达所有获得招标文件的投标人，补充通知作为招标文件的组成部分，具有约束力。

1.14 鉴于投标人编制投标文件时需根据补充通知内容进行调整，招标人将按照法律法规规定延长投标截止时间。

1.15 投标人的被授权委托人应当于招标文件中载明的时间及地址参加现场踏勘及答疑会议，以获取编制投标文件及签署合同可能需要的情况及数据。

投标人参加现场踏勘、答疑会议的费用以及责任、风险由投标人自行承担。

投标人被授权委托人未参加现场踏勘、答疑会议导致投标人损失的，招标人将不承担任何责任。

1.16 （适用公开招标）有效投标人少于 3 个的，招标人将重新组织招标，不予任何补偿或赔偿。

1.17 参与招标投标活动的各方以及相关工作人员应当严格遵守中华人民共和国、广东省、地方有关法律、法规、规章的规定。

1.20 投标人或其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规、规章规定的，可以向有关行政监督部门进行投诉。

## 2. 项目概况及招标内容

2.1 项目已具备造价咨询招标条件。

### 3. 造价咨询合同

3.1 造价咨询合同包括但不限于招标文件专用条款载明的内容。

### 4. 招标方式

4.1 公开招标。

### 5. 招标公告及投标邀请

5.1 招标公告所载内容与招标文件一致（适用公开招标）。

### 6. 招标议程安排

6.1 招标议程安排包括进行招标投标活动相关事项的时间及地址安排，招标人、投标人应当于招标文件载明的时间、地址进行有关事项。

6.2 招标议程安排没有安排的事项为招标投标活动不需要或不开展的事项。

6.3 招标人可以根据情况与广州公共资源交易中心协商调整招标议程安排的相关安排，调整涉及投标人参加投标相关的任何变化将以书面方式通知投标人。

### 7. 投标有效期限

7.1 投标有效期按《投标人须知》第 23 项执行。在此期间，投标人的投标文件将受招标文件约束。

7.2 投标人在投标有效期限之内撤销投标文件或拒绝履行投标文件承诺的将被没收投标保证金，造成招标人损失的，投标人应当赔偿损失。

7.3 原定投标有效期限终止之前，若出现特殊情况，招标人将以书面方式向投标人提出延长投

标有效期的要求。

7.4 投标人应当以书面方式答复是否接受延长投标有效期的要求。投标人未有答复的，视为拒绝延长投标有效期。

投标人同意延长投标有效期的，不得要求撤销或修改投标文件，采用银行转账方式提交投标保证金的投标保证金有效期限自动相应延长，采用银行保函方式提交投标保证金的，投标人应当重新提交银行保函或补充保函（银行发出的同意延长保函有效期限的文件），采用投标保证保险方式提交投标保证金的，投标人应当重新提交投标保证保险。

投标人拒绝延长投标有效期的，投标失效，投标人可以收回投标保证金。

## 8. 投标资格

8.1 投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或其他组织，法律另有规定的除外。投标人应当同时符合下列条件：

- (1)符合招标文件专用条款规定的专业资格条件；
- (2)没有处于取消投标资格处罚的有效期限之内；
- (3)没有处于停产停业或破产的状态；
- (4)没有处于法律法规许可的正当行为受到限制的状态。

8.2 投标人及其造价工程师与本建设工程的设计单位、施工单位、设备及材料供应单位具有隶属关系或其他利害关系的，不得参加本建设工程的投标。

具有隶属关系的投标人不得同时参加投标。

8.3 由两个或两个以上投标人组成联合体以一个投标人的身份共同投标时，除符合投标须知中所规定的投标资格外，还应符合下列要求：

(1)联合体各方应签订共同投标协议，明确约定各方承担的工作和责任，并将该共同投标协议随投标文件一并提交招标人；

(2)联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己的名义单独投标，也不得再组成新的联合体或参加其它联合体在同一项目中投标，否则，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝；

(3)联合体各方应当共同推荐一名联合体主办人，由联合体各方提交一份由法定代表人签署的授权书，证明其主办人资格，该授权书作为投标文件的组成部分一并提交招标人；

(4)联合体主办人应被授权作为联合体各方的代表，承担责任和接受指令，并负责合同的全面履行和接受中标工程款的支付；

(5)联合体的投标文件及中标后共同签署的合同书对联合体各方均具法律约束力，并承担连带责任；

(6)除另有规定或说明，本招标文件中“投标人”一词亦指联合体各方。

## 9. 投标费用

9.1 投标人应当按照招标文件专用条款规定支付应当由投标人支付的费用。

9.2 除了按照招标文件专用条款规定应当由投标人支付的费用之外，中标人还应当按照招标文

件专用条款规定支付应当由中标人支付的费用。

9.3 投标人参加投标发生的其他一切费用自理。

## 10. 投标保证金

10.1 投标人应当于《投标人须知》第 20 项载明的投标保证金递交截止时间之前按照招标文件投标人须知规定的金额、方式提交投标保证金。

招标文件专用条款允许投标人采用银行保函方式提供投标保证金的，银行保函(见投标文件格式)的有效期限至少应当超过投标有效期限 30 天。

投标保证金以银行转账方式缴纳的必须来源于投标人的基本单位账户，投标人提交的投标保证金必须在投标保证金递交截止时间之前转到广州公共资源交易中心指定账户中。采用银行保函的开标时提供银行保函原件。

10.2 投标保证金是投标文件的组成部分，投标人未按照要求提交投标保证金的，招标人将不予受理其投标文件或按无效投标文件处理。

10.3 中标候选人情况公示完毕后 10 个工作日内，除前 3 名中标候选人外，向未中标的投标人退还投标保证金。招标人与中标人签订合同后 5 个工作日内，向中标人和未中标的中标候选人退还投标保证金。

未中标的投标人为银行转账形式提交投标保证金的，在退还投标担保时应开具本单位的收据给广州公共资源交易中心，包含提供详细清楚的账号、账户、开户银行（账号、账户、开户银行应与递交投标保证金时的账号、账户、开户银行相同）。

10.4 下列情形，招标人将在 15 个工作日之内退还投标人的投标保证金：

- (1) 招标终止；
- (2) 招标失败需要重新招标；
- (3) 投标人拒绝在投标有效期限终止之后延长投标有效期限。

10.5 投标人存在下列行为之一，招标人将取消投标人的投标资格或中标资格，没收投标保证金：

- (1) 收到中标通知书后，放弃中标的或无正当理由不与招标人签订造价咨询合同的；
- (2) 投标截止之后至投标有效期限终止期间撤销投标文件的；
- (3) 投标资料内容有虚假或违反招标投标法及有关法规。

## 11. 投标报价

11.1 投标人应当按照招标文件专用条款的相关规定进行投标报价，投标人未按照规定进行报价的，作为无效投标文件处理。

11.2 投标报价的小数点之后保留两位数值（招标文件另有规定的除外），小数点后两位的数值按照四舍五入处理。

## 12. 投标文件

12.1 投标文件应当使用不能擦去的黑色（彩色图表除外）墨水打印或书写。

12.2 投标文件每一份正本、副本应当分别在投标文件封面注明“正本”或“副本”。

投标文件每一份正本、副本应当各自装订成册。

投标文件正本与副本若不一致将以正本为准。

12.3 投标文件应当使用招标文件提供的格式（表格可以按照同样格式扩展）编制，未提供格式的投标人可自行确定。

投标文件未按照招标文件附件提供的格式编制的，招标人将不承担任何可能因此而造成的辨识错误或不利于投标人的结果。

12.4 投标文件包装应当按照招标文件附件提供的格式及说明进行密封及标志，未提供格式的投标人可自行确定。

投标文件包装未按照招标文件提供的格式及说明进行密封及标志的，招标人将不承担投标文件递交之后仍然可能存在的丢失或提前开封的责任。

12.5 投标文件若有修改应当在修改处加盖投标人法人公章（暗标除外）。

投标文件应当尽量避免以涂改及行间插字方式进行修改，若存在涂改及行间插字，招标人将不承担任何可能因此而造成的辨识错误或不利于投标人的结果。

12.6 投标文件应当由投标人法定代表人或被授权委托人签署并加盖投标人法人公章（暗标除外）。

12.7 投标人应当于招标文件载明的投标截止时间之前将投标文件送达招标文件。载明的地址及负责接收相关文件的工作人员。逾期送达的或未送达指定地址的投标文件，招标人将不予受理。

12.8 投标人在投标截止之前，可以书面方式补充、修改、替代或撤回已经提交的投标文件。

投标文件的“补充”、“修改”除了应当符合招标文件专用条款及通用条款关于“投标文件组成及编制”、“投标文件份数及封装”的规定之外，还应当在“补充”、“修改”的封面及封装表面注明“补充”或“修改”。

投标人在投标截止之后，不得补充、修改、替代或撤回投标文件，但招标文件规定可以在投标截止之后提交的部分文件或招标人、评标委员会要求投标人作出的承诺或细微偏差补正除外。

12.9 评标委员会在表决裁定并宣布本次招标失败后，由招标人重新组织招标，招标人不负担因招标失败给投标人造成的损失。

### 13. 递交投标文件等要求

13.1 代表投标人参加开标评标会议的人员应当在开标会议开始之前完成签到。若投标人没有安排代表出席的，则视为默认开标会议记录的投标信息。

详见投标人须知表第 35 点。

### 14. 细微偏差修正

14.1 细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在次要内容存在细微计算误差或提供的技术信息、数据不够完整等情况，补正之后不会造成对其他投标人不公平（超出投标文件的范围或改变投标文件的真实含意）或对招标人造成不利的结果。

14.2 存在细微偏差的投标文件，应当在开标、评标结束之前，要求投标人书面承诺同意补正细

微偏差。书面承诺应当由投标人授权委托人现场签名确认。投标人书面承诺同意作出补正之后，应当视为有效投标文件。若投标人拒绝补正，其投标文件将被拒绝，视为无效投标文件。

#### 14.3 细微偏差按照下列原则进行补正：

(1)经济标书投标报价大写金额与小写金额不一致的，应当以大写金额为准，修改小写金额。

(2)经济标书投标总价金额与分项报价合计金额不一致的，除非投标单价金额存在明显的小数点错误，否则，应当以分项报价合计金额为准，修改投标总价金额。

(3)其他细微偏差按照有利于招标人的原则进行补正。

#### 15. 开标、评标、中标

15.1 投标人应当于招标文件载明的时间、地址参加开标、评标会议(招标文件另有规定的除外)。

##### 15.2 定标方式

评标委员会推荐中标候选人的人数应当限定在三个以内。招标人应当按照招标文件规定及评标委员会确定的排列顺序，确定排名第一的中标候选人为中标人。

15.3 中标结果将在广州公共资源交易中心网站公示 3 日，公示期满未有异议的，招标人将随即向中标人发出《中标通知书》，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

15.4 《中标通知书》为造价咨询合同的组成部分。

#### 16. 签订合同

16.1 招标人、中标人应当于招标文件规定的时间之内由双方法定代表人或被授权委托人共同签订合同。

16.2 招标人、中标人若无法按照招标文件规定的时间签订承包合同的，应当协商解决，协商无效的应当按照相关法律、法规、规章的规定解决。

#### 17. 废除中标

17.1 中标人存在下列行为之一的，招标人将废除投标人的中标，已发出的《中标通知书》及已签订的承包合同自动失效，投标保证金将不予退还，由此引起的所有责任将由投标人承担：

(1)弄虚作假骗取中标或与其他投标人串通投标；

(2)放弃中标或在投标有效期限终止之前撤销投标文件；

(3)由于中标人原因未能按照招标文件规定与招标人签订服务合同；

(4)由于中标人原因未能按照招标文件规定向招标人提交履约担保；

(5)国家、广东省、江门市相关法律、法规、规章、规范性文件等规定的其它明显损害招标人利益及社会公共利益的情形。

## 第七章 开标、资格后审、评标工作细则

### 1. 开标、评标工作原则

1.1 开标、资格后审、评标会议在招标文件规定的时间及地点公开进行。

1.2 开标、资格后审、评标会议由招标人指定的工作人员主持，邀请所有投标人参加。

1.3 按规定提交了合格撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人；按规定确定为无效投标文件的不予送交评审。

1.4 评标活动应当封闭进行。

评标结果公布之前，参与评标活动的单位或个人不得私下接触投标人，不得私下向投标人透露评标活动的任何信息。

### 2. 现场澄清、说明或补正

2.1 评标委员会可以要求投标人对投标文件中含义不明确或表述不一致的内容进行必要的澄清、说明或补正，但澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围或改变投标文件的真实含意。

2.2 澄清、说明或补正的每一次要求与答复将以书面方式进行记录。

### 3. 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

(1) 宣布开标纪律；

(2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场；

(3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

(3) 密封情况检查：在公共资源交易中心工作人员及监督人员的见证下，由投标人或其推举的代表检查投标文件的密封情况，也可由招标人委托公证机构查验。

(4) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序。

(5) 当众开标。公布投标人名称、项目名称、投标保证金的递交情况、投标报价、工期及其他内容，并记录在案。

(6) 招标人设置评标参数。

(7) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

(8) 开标结束。

### 4. 资格后审程序

4.1 资格后审在开标后、评标前进行，资格审查由随机抽取专家成立的评标委员会负责。

4.2 评标委员会应严格对照《投标人资格审查报告表》，逐个审查投标人资格函件，判断投标人是否满足相关资格条件。

4.3 资格审查过程中如出现疑问，评标委员会可以要求投标人进行澄清说明。

4.4 投标人应准备相关原件以备查验。

4.5 拟进行资格审查澄清的代表，必须是投标人的法定代表人或被授权委托人。澄清前须由招标人委派的工作人员核对身份，该代表务必携带有效的身份证明材料。

4.6 全部投标人的资格审查材料审查完毕后，评标委员会出具资格审查表格，由全体评委签名。资格审查合格投标人参加下一阶段评标。

#### 5. 评标程序

5.1 评标委员会对有效的投标文件进行资格审查、形式性、响应性评审，开标过程中认定为无效投标文件和废标的不予评审；

5.2 评标委员会对实质响应招标文件的投标文件进行评比；

5.3 评标委员会将依据本招标文件规定的评标、定标办法及相关评分表对各投标人的投标文件进行综合评比、打分，对投标人进行排名，推荐中标候选人。

5.4 评审完成，评标委员会复核无误之后填写评审意见、中标候选人名单及排列顺序；编写《评标报告》，根据招标文件有关定标的规定进行定标。由评标委员会全体工作人员签名并请监督部门工作人员签名确认。

5.5 评标会议结束。

## 第八章 造价咨询服务合同（参考范本）

合同编号：\_\_\_\_\_

# 建设工程全过程造价咨询 服务合同

（参考范本）

# 目 录

<b>第一部分 协议书</b> .....	<b>38</b>
一、工程概况 .....	38
二、咨询工作范围及工作内容.....	38
三、服务期限 .....	41
四、工作要求 .....	41
五、质量标准 .....	42
六、酬金及计取方式 .....	42
七、合同文件的构成 .....	44
八、词语定义 .....	44
九、合同订立 .....	44
十、合同生效 .....	44
十一、合同份数 .....	44
十二、其他 .....	45
<b>第二部分 通用条件</b> .....	<b>52</b>
1. 词语定义、语言、解释顺序与适用法律.....	52
1.1 词语定义 .....	52
1.2 语言 .....	53
1.3 合同文件的优先顺序 .....	53
1.4 适用法律 .....	53
2. 委托人的义务 .....	53
2.1 提供资料 .....	53
2.2 提供工作条件.....	53
2.3 合理工作时限 .....	53
2.4 委托人代表 .....	54
2.5 答复.....	54
2.6 支付.....	54
3. 咨询人的义务 .....	54
3.1 项目咨询团队及人员 .....	54
3.2 咨询人的工作要求 .....	54
3.3 咨询人的工作依据 .....	55
3.4 使用委托人房屋及设备的返还.....	55
4. 违约责任 .....	55
4.1 委托人的违约责任 .....	55
4.2 咨询人的违约责任 .....	56
5. 支付 .....	56
5.1 支付货币 .....	56
5.2 支付申请 .....	56
5.3 支付酬金 .....	56
5.4 有异议部分的支付 .....	56
6. 合同变更、解除与终止.....	56
6.1 合同变更 .....	56
6.2 合同解除 .....	57
6.3 合同终止 .....	58
7. 争议解决 .....	58
7.1 协商 .....	58

7.2 调解 .....	58
7.3 仲裁或诉讼 .....	58
8. 其他 .....	58
8.1 考察及相关费用 .....	58
8.2 奖励 .....	58
8.3 保密 .....	58
8.4 联络 .....	58
8.5 知识产权 .....	59
<b>第三部分 专用条件 .....</b>	<b>60</b>
1. 词语定义、语言、解释顺序与适用法律 .....	60
1.2 语言 .....	60
1.3 合同文件的优先顺序 .....	60
1.4 适用法律 .....	60
2. 委托人的义务 .....	60
2.1 提供资料 .....	60
2.2 提供工作条件 .....	60
2.3 委托人代表 .....	60
2.4 答复 .....	60
3. 咨询人的义务 .....	61
3.1 项目咨询团队及人员 .....	61
3.2 咨询人的工作要求 .....	64
3.3 咨询人的工作依据 .....	68
3.4 使用委托人房屋及设备的返还 .....	68
4. 违约责任 .....	69
4.1 委托人的违约责任 .....	69
4.2 咨询人的违约责任 .....	69
5. 支付 .....	71
5.1 支付货币 .....	71
5.2 支付申请 .....	71
6. 合同变更、解除与终止 .....	74
6.1 合同变更 .....	74
6.2 合同解除 .....	74
7. 争议解决 .....	74
7.2 调解 .....	74
7.3 仲裁或诉讼 .....	74
8. 其他 .....	74
8.1 考察及相关费用 .....	74
8.2 奖励 .....	75
8.3 保密 .....	75
8.4 联络 .....	75
8.5 知识产权 .....	75
9. 担保 .....	75
10. 不可抗力 .....	76
11. 补充条款 .....	76



参与委托人与设计人的协商洽谈及相关问题的解决；

(2) 协助委托人分期编制施工图版目标成本，根据施工图纸，提供测算所需的各专业工程相关面积、工程量，并对标委托人的限额设计，对超限内容及时反馈；提供项目所在区域的建筑参考价格，包括材料价格、施工价格、管理费率等。(3) 参加图纸会审，针对其对计价的影响，根据委托人时间要求提供审图意见。

(4) 根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

## **1.2 招标阶段：**

(1) 拿到招标图纸后，咨询人必须先组织内部进行图纸会审，并将会审结果通过电子及书面形式提交委托人。

(2) 根据会审通过的招标图纸、技术规范及委托人要求的清单编制要求，编制招标工程量清单（总包工程可能根据方案编制模拟清单）供委托人审核，并向委托人作工程量清单交底，陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂列金额设置内容，使委托人对工程量清单有深入了解；于招标文件发出前编制符合市场行情的投标限价或标底，提交委托人审核确认。

(3) 对投标单位提出的工程量清单疑问进行复核，协助委托人进行招标答疑。

(4) 根据委托人要求，对相关投标文件进行报价审查，纠正计算错误，并进行对比分析，发现其不合理报价及不平衡报价，对差异较大的子目进行分析，并按委托人要求以书面形式提交标书分析报告。

(5) 协助委托人进行合同及报价上的谈判。

(6) 如需与复审咨询公司（如有）或投标单位对清单工程量进行核对，咨询人应积极落实，在委托人要求的期限内完成，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及核对结果报送委托人。

(7) 招标工作完成后，咨询人需就中标金额根据委托人要求编制指标分析表，并对标目标成本及合约规划，以电子版形式提交委托人。

(8) 如需在有形市场招标或备案的，咨询人须编制满足在招标时所需要的工程量清单，并协助完成全部招标或备案工作（费用已含在报价内）。

(9) 根据委托人要求，提供招标阶段的其他相关服务。

## **1.3 施工阶段：**

(1) 根据会审通过的施工（深化）图纸，按要求完成施工图预算编制/审核并提交成

果（施工图纸与招标图纸出现较大差异时，计算出差异所涉及的工程量变化）。在委托人的组织下与施工单位进行核对，在约定时间内出具核对一致的造价成果，并按要求编制指标分析，对标目标成本分析差异，说明原因，提出改进意见及措施。对核对包干部分，委托人可自行复核、同时有权委托第三方造价咨询机构对咨询人的咨询成果进行复审，咨询人应无条件协助配合，直至复审完成。由咨询人对复审意见进行落实，调整后形成最终的咨询成果报告。

(2) 按照施工合同/供货合同的付款节点，并结合委托人要求，审核工程进度款/材料供货款(工程量需要在现场同监理, 委托人工程师一起核对)的支付，将结果报委托人审核。根据实际支付款项，按委托人要求建立并更新进度款支付台账。

(3) 对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工确认结算，报委托人审核，要求做到一单一结、月清月结，并按委托人要求建立并更新联系单台账（含材料签证）。

(4) 施工过程中针对不同的施工方案，咨询人需进行成本测算并对比，提交委托人选择最佳施工方案。

(5) 现场跟踪：掌握施工现场的整体进度；会同监理及委托人工程师查看隐蔽工程/拆除工程，做好相应记录（包括影像资料）；（视项目实际情况）协助参与材料设备的进场验收，严禁货不对版；依据委托人与承包商签订的合同，对于承包商的违约行为，记录在案，向委托人提供索赔建议。

(6) 及时梳理实际施工与招标清单/施工图、预算包干约定范围的差异，及时向委托人书面汇报，确定处理方式并留取必要证据，作为结算依据。

(7) 协助委托人处理合同索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对施工单位提出的索赔报告进行分析，收集反驳理由和证据，审核索赔金额，并提出反索赔，必要时参加谈判工作。

(8) 按委托人的要求和工作实际需要，参与相关的工程及成本会议。

(9) 根据委托人要求，提供施工阶段的其他相关服务。

#### **1.4 竣工结算阶段：**

(1) 协助委托人编制项目预结成本及成本后评估，对项目全过程造价管理中的典型案例进行总结分析。

(2) 按双方议定的时间计划陆续完成整体工程（含材料）结算审核，将计算底稿及审核结果（含指标分析）提交委托人。

(3) 总包结算：匹配委托人落实总包分段结算的要求，按正负 0.00、主体结顶、竣工验收三个阶段分别进行结算编制/审核。

(4) 委托人可自行复核、同时有权委托第三方造价咨询机构对咨询人的咨询成果进行复审，咨询人应无条件协助配合，直至复审完成。由咨询人对复审意见进行落实，调整后形成最终的咨询成果报告。

(5) 根据委托人要求，提供竣工结算阶段的其他相关服务。

## 2 造价咨询其他业务

2.1 根据委托人要求编制相关成本报表；整理归档相关成本资料。

2.2 提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

2.3 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助委托人获取、分析房地产公司的成本指标。

2.4 接受委托人关于公司制度管理等方面的培训。

2.5 如委托人就此工程与施工单位发生法律纠纷，咨询人有义务随时配合委托人出具相关的法律认可的依据及证据，此部分工作的费用包含在合同总价中且不受委托时间及付款情况的限制。

2.6 配合审计工作及委托人交办的其他造价咨询服务等。

## 三、服务期限

1. 自合同签订之日起至全部服务内容完成之日止。其中，一期的服务期限暂定为 756 个日历天，二期的服务期限暂定为 985 个日历天，如有提前或延期，由双方自行协商。实际服务期开始及驻场开始时间以委托人出具的书面通知为准。

2. 单项造价咨询服务的工期要求，以委托人对当项工作的具体要求为准。

3. 以上工期已充分考虑各种形式的雨雪、冰雹、停水、停电、节假日、扰民或民扰、道路施工影响等不利因素；如造价咨询服务开始时间或者结束时间有变更，以委托人书面通知为准。

4. 如咨询人未能按时完成工作，咨询人按合同约定向委托人承担相关违约责任。

## 四、工作要求

1. 咨询人对委托人提供的服务，以一个固定的项目咨询组的形式进行，日常咨询工作由咨询小组驻场人员完成，如遇到工程量清单编制与核对、预算编制与核对、方案测

算与比选、结算审核等时间要求紧、任务重的情况，则由咨询人挑选能满足委托人成本管理要求的咨询人员完成，咨询小组具体人员名单由咨询人拟定上报，经委托人面试确认后进行委派。项目负责人、驻场人员任职及配置要求详见附件 1《项目负责人、驻场人员任职及配置一览表》。

2. 咨询人提供服务的本项目驻场人员不允许在其它项目兼职。
3. 咨询人应掌握委托人内部发布的与全过程咨询服务相关的通知、制度及规程等。

## 五、质量标准

1. 咨询人必须以国家、地方的相关规定及行业的相关规范为依据，坚持公平、合理、客观、公正的原则。

2. 在咨询业务持续期间，委托人就咨询人的工作成果由委托人对咨询人进行考核，对于咨询人所提交的任一预结算造价书及工程量清单等成果文件，委托人将随机抽查，咨询人的业务成果必须满足以下要求：

- (1) 施工图预算咨询成果偏差值在±1%以内；
- (2) 工程量清单编制不得存在多项、漏项【多项、漏项造价占（单体楼、单独核算的地下车库、委托范围内的景观/市政、批量精装修单套）造价 5%以上】；
- (3) 变更签证的审核工作咨询成果偏差值在±1%以内；
- (4) 竣工结算咨询成果偏差值在±1%以内；
- (5) 工程进度款支付符合合同要求且无超付现象；
- (6) 按委托人要求完成工作的及时性。

说明：正误差表示咨询人提交的成果文件数量（价格）大于最终复核（或复审）确认的数量（价格）；负误差表示咨询人提交的成果文件数量（价格）小于最终复核（或复审）确认的结算数量（价格）。

## 六、酬金及计取方式

全过程造价咨询服务费综合单价（含税，包干）中标价为\_\_\_\_\_元/平方米；本项目暂定总建筑面积 104252 平方米，其中：一期建筑面积暂定 22764 平方米，二期建筑面积暂定 81488 平方米。全过程造价咨询服务费暂定总价= \_\_\_\_\_元/平方米×暂定总建筑面积 104252 平方米 = \_\_\_\_\_（大写）（¥\_\_\_\_\_元），其中一期全过程造价咨询服务费暂定为\_\_\_\_\_元，二期全过程造价咨询服务费暂定为\_\_\_\_\_元。

本合同的全过程造价咨询服务费暂定总价为\_\_\_\_\_（大写）（¥\_\_\_\_\_元）。其

中：税前总价：\_\_\_\_\_（大写）（¥\_\_\_\_\_元），增值税金：\_\_\_\_\_（大写）（¥\_\_\_\_\_元），  
增值税率\_\_\_\_\_%。

全过程造价咨询服务费结算时，按照《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353—2013）》及修订条款计算建筑面积。全过程造价咨询服务费最终结算金额不高于本合同的全过程造价咨询服务费暂定总价，若全过程造价咨询服务费结算金额超过本合同的全过程造价咨询服务费暂定总价的，则以本合同的全过程造价咨询服务费暂定总价结算。本合同为固定综合单价包干，固定综合单价包括为完成合同内容所发生的相关费用、人工费、咨询人员绩效奖、加班费、伙食费、各类交通费、通讯费、住宿费、管理费、驻场造价人员的费用、税费及规费等所有费用（驻场人员现场办公条件（仅办公房屋及办公桌椅）由委托人提供）。

1.1 全过程造价咨询服务费基本酬金单价组成：

序号	服务阶段	比例	单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	与方案测算、目标成本编制相关工作	10%		
2	与工程招标相关工作	5%		清单及标的编制除外
3	工程量清单/预算编制、核对	35%		
4	工程联系单签复	15%		
5	工程款支付	15%		
6	工程结算审核及核对	20%		
7	除上述1-6外的工作	0	0	费用已在序号1-6中综合考虑

1.2 以上各服务阶段内，各专业造价咨询占比分判如下：总包按40%、市政景观按15%、(精装交付)装修按15%（如毛坯交付，委托人可调整此比例）、外立面（门窗、幕墙、石材及涂料）按15%、智能化按2%、消防按3%、其他专业分包按10%（其他专业分包见费用分摊以委托人分摊原则为准）。合同签订后或在合同执行期间，如服务内容有所减少，扣减对应服务内容所对应费用。

1.3 如因委托人图纸大规模调整，导致咨询人同一项工作重复编制工程量清单（含预算）的，且经委托人确认前一次编制完成的成果完全或大部分无法重复利用的，委托

人视重复工作量，重复部分参照单项委托工程量清单（含预算）编制的费用计取标准给予适当补偿。

2. 不算审减的情况：

2.1 施工单位上报预/结算、联系单（变更签证单）出现明显小数点错误，不算审减金额。

2.2 因委托人原因造成核对双方的主材单价或预算范围不统一，调整出的金额差异不算作审减金额。

2.3 因其它特殊原因引起重大金额调整不算审减。

### 七、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

1. 中标通知书；
2. 招投标期间往来函件；
3. 专用条件及附录；
4. 通用条件；
5. 其他合同附件。

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（包括补充协议）均构成合同文件的组成部分。

### 八、词语定义

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。

### 九、合同订立

1. 订立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

2. 订立地点：\_\_\_\_\_。

### 十、合同生效

本合同自双方法定代表人或其授权委托代理人签字或盖章、加盖公章后生效。咨询人所有造价成果必须经委托人复核、委托人权限要求的人员签字确认及盖公章后方能生效。

### 十一、合同份数

本合同一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中委托人执\_\_\_\_\_份，咨询人执\_\_\_\_\_份。

## 十二、其他

1. 双方有关工程的洽谈、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。以上文件是相互说明，相互解释的，如出现不一致时，首先以较高要求为准，其次按合同目录的顺序作优先解释及优先执行。对于同一类合同文件及评标期间往来文件，以其最新版本或最新颁发者为准。

2. 在合同执行过程中发生争议，委托人与咨询人应及时协商解决，协商不能达成一致时，双方均可直接向工程所在地人民法院起诉。本合同执行过程中发生争议或涉及第三方利益受到损害时，由咨询人提出证据证明咨询人无过错，否则为咨询人有过错。

3. 咨询人有行贿行为的，咨询人须向委托人支付行贿额10倍的违约金，委托人保留追究相关责任的权力，详见附件2《廉洁协议》。咨询人同时应遵守附件3《廉洁约定》的约定。

委托人：（公章）

咨询人：（公章）

住 所：

住 所：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

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：

## 协议书附件

附件1：项目负责人、驻场人员任职及配置一览表

### 项目负责人、驻场人员任职及配置一览表

序号	岗位	姓名	工作年限	职称、执业资格	联系方式
一	项目负责人				
二	专业组（土建）				
1	负责人				
2	驻场成员				
3	成员				
三	专业组（安装）				
1	负责人				
2	驻场成员				
四	专业组（装修）				
1	负责人及驻场人员				
五	专业组（市政）				
1	负责人及驻场成员				
六	专业组（其他专业）				
1	负责人				

**备注：**

1. 上表人员配置完全满足本工程及合同咨询成果的提交周期等要求；
2. 土建专业驻场人员驻场要求：每周一至周五且按委托人人员的作息时间；
3. 其他专业驻场人员驻场要求：各专业施工期间，各专业咨询人员至少保证每周 4 天（工作时间按委托人人员作息时间）
4. 项目负责人现场办公时间总计不得少于服务期内每月 4 天的总时间（工作时间按委托人人员作息时间），在此总的时间内必须根据委托人要求随叫随到。

附件2：廉洁协议

## 廉洁协议（委托人与咨询人）

委托人：

咨询人：

为加强双方合作中的廉政建设，规范工程咨询委托人与咨询人双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉洁协议。

### 第一条 双方的责任

（一）应严格遵守有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行咨询合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程咨询管理的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 第二条 委托人的责任

委托人的领导和从事咨询活动的工作人员，在工程咨询活动的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向咨询人和相关单位索要或接收回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在咨询人和相关单位报销任何应由委托人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受咨询人和相关单位为个人装修住房、婚丧、娶嫁、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的咨询人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向咨询人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同委托人项目

工程咨询合同有关业务活动。

### **第三条 咨询人的责任**

应与委托人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向委托人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为委托人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为委托人、相关单位为个人装修住房、婚丧、娶嫁、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为委托人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的咨询人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

### **第四条 违约责任**

（一）委托人工作人员有违反本责任书第一、第二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给咨询人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）咨询人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

**第五条** 本协议作为《全过程造价咨询服务合同》的附件，与《全过程造价咨询服务合同》具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

**第六条** 本协议的有效期限为双方签署之日起至合同履行结束时止。

委托人：（盖章）

咨询人：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

地址：

地址：

电话：

电话：

年 月 日

年 月 日

### 附件3：廉洁约定

## 廉洁约定（咨询人与施工及供货单位）

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设咨询单位与关联施工及供货单位的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特进行如下廉洁约定。

### 第一条 咨询人的责任

咨询人的领导和从事该工程项目咨询的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向施工及供货单位和相关单位索要或接收回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在施工及供货单位和相关单位报销任何应由咨询人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受施工及供货单位和相关单位为个人装修住房、婚丧、娶嫁、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的施工及供货单位和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向施工及供货单位和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同咨询人项目工程咨询合同有关业务活动。

### 第二条 违约责任

（一）咨询人工作人员有违反本约定第一条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人造成经济损失的，应予以赔偿。

第三条 本约定作为《全过程造价咨询服务合同》的附件，与《全过程造价咨询服务合同》具有同等法律效力。

第四条 本约定的有效期限为双方签署之日起至合同履行结束时止。

(本页为签署页)

委托人：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

地址：

电话：

年 月 日

咨询人：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

地址：

电话：

年 月 日

附件4：保密协议

## 保 密 协 议

委托人：\_\_\_\_\_

咨询人：\_\_\_\_\_

委托人委托咨询人承担\_\_\_\_\_项目全过程造价咨询服务，为保障委托人之商业机密，咨询人承诺将保守委托人之一切商业信息（包括但不限于委托人的规章制度/标准规范、施工图纸、施工合同、签证、变更资料、成果文件、经济技术数据分析、计算原始底稿等）不会泄露于其他人员及机构，咨询合同终止后保密义务继续有效。

咨询人违反本协议的，应当向委托人支付相当于合同价款5%的违约金。

特此签署本协议。

委托人（公章）：

时 间：

咨询人（公章）：

时 间：

## 第二部分 通用条件

### 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件和专用条件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。

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、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。

1.1.15 “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、战争等情形。

## 1.2 语言

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。

## 1.3 合同文件的优先顺序

组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。具体相见专用条件约定，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、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用条件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件约定的时间内，按照附录 A 的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。

### 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。

2.2.1 委托人需要咨询人派驻项目现场咨询人员的，除专用条件另有约定外，项目咨询人员有权无偿使用附录 B 中由委托人提供的房屋及设备。

2.2.2 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。

## 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 日内，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 日书面通知咨询人。

## 2.5 答复

委托人应当在专用条件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件约定的资格条件，团队人员的数量应符合专用条件的约定。

### 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 日向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。除专用条件另有约定外，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) 专用条件约定的其他情形。

## 3.2 咨询人的工作要求

3.2.1 咨询人应当按照专用条件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件约定的时间内，按照专用条件约定的份数、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现行国家或行业有关规定、标准、规范的要求。委托人要求的工程造价咨询成果文件质量标准高于现行国家或行业标准的，应在专用条件中约定具体的质量标准，并相应增加服务酬金。

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。具体详见专用条款约定。

3.2.4 咨询人应在专用条件约定的时间内，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

咨询人应在专用条件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。必须由委托人提供的资料，应在附录 A 中载明。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件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。双方可在专用条件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，委托人应予以赔偿。双方可在专用条件中约定赔偿金额的确定及支付方法。

4.1.3 委托人未能按期支付酬金超过 14 天，应按下列方法计算并支付逾期付款利息。逾期付款利息=当期应付款总额×中国人民银行发布的同期贷款基准利率×逾期支付天数（自逾期之日起计算）。双方也可在专用条件中另行约定逾期付款利息的计算及支付方法。

#### 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。双方可在专用条件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，咨询人应当赔偿委托人损失。双方可在专用条件中约定赔偿金额的确定及支付方法。

### 5. 支付

#### 5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，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件中约定。

#### 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件中约定。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出现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、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

#### 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 日内，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。

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，但与计价有关的，按照合同约定原则进行。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。

6.1.4 因工程规模、服务范围及工作内容的变化等导致咨询人的工作量增减时，服务酬金应作相应调整，调整方法由双方在专用条件中约定。

## 6.2 合同解除

6.2.1 委托人与咨询人协商一致，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：

(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) 委托人未按合同约定支付服务酬金，经咨询人催告后，在 28 天内仍未支付的，咨询人可以解除合同；

(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。

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

6.2.3 任何一方提出解除合同的，应提前 30 天书面通知对方。

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件中自行约定。除不可抗力外因非咨询人原因导致的合同解除，其损失由委托人承担。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，本合同约定的有关结算、争议解决方式的条款仍然有效。

### 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 日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件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

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或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

除专用条件另有约定外，咨询人经委托人同意进行考察发生的费用由委托人审核后另行支付。差旅费及相关费用的承担由双方在专用条件中约定。

### 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，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

### 8.3 保密

在本合同履行期间或专用条件约定的期限内，双方不得泄露对方声明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三人所提供的保密资料。保密事项在专用条件中约定。

### 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，并应在专用条件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件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，如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为认可往来函件的内容。

#### 8.5 知识产权

除专用条件另有约定外，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。

除专用条件另有约定外，咨询人为履行本合同约定而编制的成果文件，其著作权属于咨询人。委托人可以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。

除专用条件另有约定外，双方均有权在履行本合同保密义务并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、申报奖项以及接受上级主管部门的检查。

## 第三部分 专用条件

### 1. 词语定义、语言、解释顺序与适用法律

#### 1.2 语言

本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

#### 1.3 合同文件的优先顺序

本合同文件的解释顺序为：（1）本合同协议书及补充协议；（2）委托人与咨询人共同签署的洽商、变更等协议或文件；（3）本合同专用条件；（4）中标通知书；（5）询标纪要；（6）招标文件及补充；（7）投标书及其附件；（8）本合同通用条件。

#### 1.4 适用法律

本合同适用的其他规范性文件包括：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 2. 委托人的义务

#### 2.1 提供资料

委托人无偿向咨询人提供与本合同咨询业务有关资料的时间为：委托人根据实际业务需要分阶段提供。

#### 2.2 提供工作条件

2.2.1 驻场咨询人员使用由委托人提供的办公用房、生活用房、办公桌椅办公设备和通讯设备（现场办公室 1 间，面积约 30 m<sup>2</sup>；驻场咨询人员休息室 1 间，面积约 30 m<sup>2</sup>；4 套办公桌椅，6 个资料柜；提供宽带包月上网线路 1 条（1000M），电话线路 1 条。如需增加由咨询人自行解决），其余由咨询人自行负责（包括电脑、算量及计价软件等），咨询人驻场人员就餐自行解决。

#### 2.3 委托人代表

委托人代表为：\_\_\_\_\_（姓名、电话）\_\_\_\_\_，但涉及造价咨询成果验收及结算等重要事宜应以委托人加盖公章方能视为有效。如委托人代表变更需及时通知咨询人。委托人代表根据现行成本管理制度及权限行使管理职责，超出权限范围所签署的文件及资料均无效。

委托人成本管理人员暂定共计\_\_\_\_\_人，人员情况如下：成本经理，土建成本管理人员，安装成本管理人员，材料管理人员。（项目根据实际情况填写）

#### 2.4 答复

委托人同意在 14 日内，对咨询人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

## 2.7 委托人的其他权利义务

(1) 委托人应及时组织、负责对咨询人提出的施工图等有关问题进行答疑。

(2) 委托人有权向咨询人询问工作进展情况，阐述对具体问题的意见和建议，并有权对造价咨询工作的开展及成果进行评价和复审。

(3) 对单项造价咨询业务的委托，委托人以委托单的形式发起委托，委托单可以是书面和邮件两种方式，明确工作内容和时间要求。委托单格式详见附录业务表单 E-1：《工程造价咨询任务委托书》。

(4) 如咨询人未按时提交造价咨询服务成果或所提交的造价咨询服务成果不符合委托人要求，委托人有权要求咨询人更换造价编制人员直至委托人认可为止，所产生的费用由咨询人承担，且该阶段的服务期限不予顺延。如咨询人多次更换咨询小组人员后仍不满足委托人要求或咨询人拒绝更换人员的，按合同规定内容承担违约责任，咨询人应向委托人支付相当于合同价款 10 %的违约金，且委托人有权将该任务委托给第三方完成，费用由咨询人承担。如出现上述情形，委托人有权单方解除本合同，咨询人剩余合同价款不予支付。

(5) 委托人有权对咨询人的工作进行考核，根据考核结果，决定咨询人的咨询小组人员奖励分配。如咨询人的咨询小组人员考核不及格，委托人有权要求咨询人更换人员，直至达到委托人认可为止，由此造成的各种损失由咨询人承担。

(6) 委托人对咨询人的常驻现场咨询师进行考勤管理，其工作时间同委托人的作息时间规定，如果咨询人员迟到或者出现其他违反考勤制度的情况，委托人有权向咨询人索赔 300 元/次。

(7) 如发现咨询人相关人员职业道德有问题，出现用不正当手段损害委托人利益的情况，委托人有终止合同的权利，由此造成的各种损失完全由咨询人负责，同时委托人保留法律诉讼的权利。

(8) 委托人有权在付款和结算时直接扣除相关款项和违约金。

## 3. 咨询人的义务

### 3.1 项目咨询团队及人员

3.1.1 咨询人需在接到委托人的驻场咨询服务书面通知之日起 4 天内组建本项目全

过程造价咨询工作小组（人员名单必须与投标文件中提供的拟派项目组成员相同），配备充足的人员。小组造价人员应有良好的道德素质和熟练的技术水平，具有造价工程师/造价员 / 资格条件，且为咨询人的专职人员。应届毕业生及工作经验在三年以下的人员可以驻场作为助理，配合各专业工程师工作，但不得占用驻场人员名额。项目负责人必须具备住建部颁发的有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业）注册证且在咨询人单位执业注册。

3.1.2 咨询人项目负责人为：          （姓名、电话）          ，咨询人常驻现场咨询师为：          （姓名、电话）          。项目负责人为履行本合同的权限为：全权对接委托人，并对输出咨询成果负责（根据咨询人管控模式结合授权范围填写）。

3.1.3 在项目主要施工期间（合同签订后）至少派2名土建造价人员常驻委托人项目现场办公；安装、装饰、室外工程根据需要安排，在各专业施工期间各专业咨询人员至少保证每周4天（工作时间按委托人人员作息时间）以上在现场办公；（批量精装项目）从大面积精装修工程开工起必须有室内精装修从业人员驻场；项目负责人现场办公时间总计不得少于服务期内每月4天的总时间（工作时间按委托人人员作息时间），在此总的时间内必须根据委托人要求随叫随到。

3.1.4 对于委托人要求的紧急任务，咨询人必须按质按期完成，如驻场人员不够，咨询人须加派人员，加派人员在1日历天之内必须到岗，或提供有效的后台支持，不得以人员不足为理由不按要求完成咨询工作，亦不得以加派人员或加班等为由要求委托人额外支付费用。如委托人工期紧急需要加班，咨询人选派的人员需要加班以完成委托人交付的工作。

3.1.5 咨询工作小组成员职责与分工：

(1) 项目负责人：

- 将委托人委托的各类工作及时分派到咨询小组的对应责任人；
- 对提交给委托人的所有的书面或电子成果承担复核责任，对工作质量负责。

(2) 各专业人员：

- 跟踪所负责专业的各类工作落实进展，做好咨询指导工作；
- 对所负责专业的所有的书面或电子成果负责审核，承担质量责任，并提交

项目负责人审核确认。

- 将委托人的资料（如施工图、设计变更工程指令的计算依据、合同等）负保管及传递责任，要求及时勿遗漏；
- 负责工程量核对、设计变更、工程指令的处理，建立并更新联系单台账；
- 负责进度款的审核，建立并更新进度款支付台账；
- 负责施工现场隐蔽工程/拆除工程记录，跟踪实际施工与施工图纸的差异；
- 负责动态成本的形成及跟踪；
- 参加工程及成本相关例会及会议；
- 负责整理成本资料归档并建立目录；
- 对委托人成本人员安排的工作按时按质完成。

**(3) 咨询小组其他成员：**

- 配合现场咨询在规定时间内完成专业分工内的变更指令的处理和施工方上报的签证的审核；
- 定期或在委托人要求时能及时赴项目现场办公，熟悉并掌握项目的相关进展情况及相关专业隐蔽工程情况；
- 咨询小组根据项目所在地政策要求，结合项目进度，配合委托人要求按时完成招标备案（如需）；
- 对项目负责人安排的工作按时按质完成。

**本项目最低人员配置要求：**

序号	岗位人员	职称和资格要求	职责范围	人数要求
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。	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
2	土建专业人员	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中级工程师职称或造价员证书。	负责本项目的（包括但不限于）建筑、装修、采购、市政、土石方、室外配套等专业造价咨询服务工作。	2名

3	安装专业人员	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中级工程师职称或造价员证书。	负责本项目的（包括但不限于）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。	2名
4	配套园林绿化专业人员	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中级工程师职称或造价员证书。	负责本项目的（包括但不限于）园建绿化等专业造价咨询服务工作。	2名

3.1.6 咨询人派驻委托人的造价人员在完成本合同工作前，未经委托人事先书面同意不得更换。咨询人如需更换咨询小组具体人员，需提前 14 天通知委托人，同时将准备接任的服务人员的名称、专业、职称、简历等情况做以书面的通知，委托人同意后方可更换。接任的咨询人员必须与原咨询人员做好详细的交接工作。不得因人员的更换导致委托人委托的工作受到影响。

如咨询人更换本合同第一部分“协议书”附件 1《项目负责人、驻场人员任职及配置一览表》的成员而未事先经委托人书面同意的，换项目负责人按 3 万元/人/次收取违约金，换专业组负责人按 1 万元/人/次收取违约金，换驻场成员按 5000 元/人/次收取违约金，以上违约金的费用在造价咨询服务费扣减。更换的造价咨询工作小组成员必须达到原招标文件以及本合同对造价咨询工作小组成员相应的资格要求。

3.1.7 委托人每月组织一次“项目全过程造价咨询工作小组”协调会，“项目全过程造价咨询工作小组”人员必须到场参加，不允许缺席、迟到及早退，否则项目负责人按 1000 元/次、各专业负责人按 500 元/人/次、其他人员按 300 元/人/次进行处罚，委托人将在结算款中直接扣除。

### 3.2 咨询人的工作要求

3.2.1 咨询人向委托人输出工作成果的要求，详见附录 C《咨询人提供成果文件一览表》。附录 C 仅为部分重要工作成果的要求，如根据工作实际、委托人成本管理制度

(或通知、规程等)变更等需要而调整附录 C 内容的,咨询人须配合并不另行计取费用。

3.2.2 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 14 日历天内给予书面答复,同时应符合附录 C 的要求。

3.2.3 造价咨询服务的最终成果均要求加盖有咨询人企业名称及证书编号的执业印章,并由执行咨询业务的注册造价工程师签字、各专业预算员签字、加盖执业印章。最终造价咨询服务成果应一式       份。

3.2.4 所有提交给委托人的咨询成果除签字盖章的文字资料外,还必须有 Excel 或 Word 格式的电子文档(专业软件计算的表格,必须转换为 Excel 格式)。

3.2.5 咨询人须按照委托人要求的核算内容编制预结算及指标分析,包括但不限于区分不同业态(地下车库为单独业态)、区分地上塔楼/塔楼地下的工程量、区分标准层/非标准层的主要结构构件工程量、区分精装修分户型核算、区分公共部位精装修标准层与首层大堂核算等,咨询人不得以后续增加的核算内容为由要求增加咨询费。

3.2.6 咨询人在施工(或供货)单位对账人员提供单位预/结算授权委托书后方可予以对账,并针对施工(或供货)单位每次核对时间及核对成果进行记录并给予签字确认,相关资料及时到委托人备案,格式详见附录业务表单 E-3《工程造价审计核对纪要》。

3.2.7 在咨询业务开展过程中,涉及答疑沟通的,应采用书面形式,格式详见格式详见附录业务表单 E-4《工作答疑沟通模板》。

3.2.8 所有预/结算书咨询成果应包括:造价编制说明、预/结算书、审核对比表(整套表格)、建筑面积计算书、钢筋翻样单、工程量计算底稿、含量技术指标、经济指标、具体表格样式由委托人提供。

3.2.9 当审价工作完成后,咨询人作好该项目造价咨询工作总结报告,咨询人可根据自己的工作经验向委托人提出有关造价管理方面的建设性意见。

3.2.10 单项造价咨询业务的具体要求(下述业务涉及的时间可根据委托人标的物大小及紧急程度,酌情增减)

3.2.10.1 工程量清单及标底编制:

(1) 在工作开展之前,委托人成本人员安排一次工作交底和答疑,咨询人项目负责人、相关专业负责人及具体实施人员必须全部参加。

(2) 在清单编制过程中遇到的问题应及时以书面形式进行反馈,委托人收到问题后 24 小时内给与答复,禁止出现咨询人预算人员自行消化解决问题的情况。

(3) 咨询人在接受咨询委托书和施工图纸（方案）后，基本的时间要求：总包、精装修、景观工程 15 个日历天内，幕墙工程 10 个日历天内，其他工程 7 个日历天内。清单提供后的 10 个日历天内并在开标前，咨询人需按市场平均价格水平提供投标限价或标底作为参考。

(4) 清单编制范围及格式根据委托人要求执行，如国标清单、定额清单；景观清单区分宅间景观等。

### 3.2.10.2 施工图预算及核对：

#### (1) 总包预算及定案：

一期：接收咨询委托书、施工图纸、编制要求等资料后，咨询人需在 10 个日历天内提供地下车库及一至两个有代表性的楼号的预算，并按委托人要求提供技术经济指标，20 个日历天内提交所有楼号的预算和技术经济指标。根据委托人通知，安排与施工方进行核对，要求在 20 个日历天内完成初步预算核对，并将核对过程中出现的问题做详细记录并提交委托人，然后在委托人的安排下再进行下一步核对。全部核对完无异议后在 7 个日历天内按要求提交成果，包括技术经济指标（详见附录业务表单 E-2《工程主要技术经济指标分析》）。过程中遇到的问题应及时以书面形式进行反馈，委托人收到问题后 24 小时内给予答复，禁止出现咨询人预算人员自行消化解决问题的情况。

二期：接收咨询委托书、施工图纸、编制要求等资料后，咨询人需在 15 个日历天内提供地下车库及一至两个有代表性的楼号的预算，并按委托人要求提供技术经济指标，30 个日历天内提交所有楼号的预算和技术经济指标。根据委托人通知，安排与施工方进行核对，要求在 30 个日历天内完成初步预算核对，并将核对过程中出现的问题做详细记录并提交委托人，然后在委托人的安排下再进行下一步核对。全部核对完无异议后在 7 个日历天内按要求提交成果，包括技术经济指标（详见附录业务表单 E-2《工程主要技术经济指标分析》）。过程中遇到的问题应及时以书面形式进行反馈，委托人收到问题后 24 小时内给予答复，禁止出现咨询人预算人员自行消化解决问题的情况。

(2) 其他专业预算：接受咨询委托书和完整的预算资料后，15 个日历天内按要求提供预算，在委托人安排下与施工单位核对一致，按要求提交成果，包括技术经济指标（详见附录业务表单 E-2《工程主要技术经济指标分析》）。

### 3.2.10.3 结算审核及核对：

(1) 接受咨询委托书和完整的结算资料后，咨询人应在总包工程 30 个日历天内/其

余工程 20 个日历天完成初审，并将初审结果提交委托人，在其安排下与施工单位进行核对。

(2) 咨询人的结算成果应以竣工图及工程现场实际完成情况为依据，对竣工图纸中关键数据（如基础尺寸、苗木规格等）、工程做法（隐蔽工程等）、工作界面（预算核对包干内容与实际内容、竣工图界面与实际界面）及材料使用（材料品牌及规格等）的相关描述应到工程现场进行核实确认，出现不一致的，应根据委托人与施工（或供货）单位签订的合同相应原则计取结算造价。

3.2.10.4 预算/结算审核过程中，咨询人应对同一计算依据及范围下审核拟调增项之差异额超过+5%（含本数）的子目作出客观、详实的分析与说明，并经由委托人审批后方可给予签认。

### 3.2.11 驻场咨询人员日常业务的具体要求

#### 3.2.11.1 设计变更、工程指令及签证

(1) 咨询人在进行变更和现场签证审核时，应确保工作的准确性和真实性，如发现与实际情况不符，应立即报委托人处理；

(2) 变更签证要求做到一单一结、完工确认、月清月结；

(3) 委托人将变更资料提供给咨询人后，咨询人须在 2 个工作日内完成估算工作；

(4) 待施工单位完成变更内容的实施，咨询人须在 2 个工作日内完成完工确认，包括与施工方核对一致，将计算底稿及审核结果报送委托人。

#### 3.2.11.2 进度款审核

(1) 接收资料后，先核查资料的完整性（比如工程进度），然后依据合同及工程实际进度情况进行审核，时间为 2 个工作日，提报给委托人成本人员。

(2) 进度款审核的统一标准：（根据各项目实际情况调整）。

#### 3.2.11.3 现场跟踪

咨询人根据现场进度，每周至少一天到施工现场了解施工进度；及时梳理实际施工与招标清单以及施工图、预算定案包干内容的差异；针对所有隐蔽工程/拆除工程及时完成工程量测量、锁定，并做好相应记录（可包括影响资料），提交委托人，作为结算依据。

#### 3.2.11.4 其它

根据委托人的成本管理制度要求编制相关成本报表；根据委托人的成本资料管理要

求进行成本资料整理归档，包括建立并维护合同、设计变更、现场签证、工程款支付、扣罚款、电费台账等，格式见附录业务表单 E-6《建造类合同台账》。

### 3.3 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：委托人成本管理规程（如有更新以最新版本为准）、委托人与施工单位/供货单位签订的施工（供货）合同、工程造价咨询任务委托书等。

### 3.4 使用委托人房屋及设备的返还

咨询人应在本合同终止后3日内移交委托人提供的房屋及设备，移交的方式为委托人出具书面接受确认单。

### 3.5 咨询人其他权利义务

(1) 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合法权益。除委托人书面同意外，咨询人及咨询专业人员不应接受建设工程造价咨询合同约定以外的与本工程造价咨询项目有关的任何报酬。咨询人不得参与可能影响合同规定的委托人利益的任何活动。

(2) 咨询人在接到委托人提供的造价资料时，应认真清点资料，如委托人提供的图纸和资料不完整，咨询人应在当天以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。同时，咨询人应保管好委托人提供的资料并在完成工作后及时归还。

(3) 合同执行的全过程中以及合同执行完毕（或解除）后，咨询人皆须对委托人委托的全部业务内容、信息资料（包括资料、数据、管理方法等）进行严格保密，如未经委托人的批准，咨询人皆不得将委托人的任何信息资料以任何形式（外借、复印、电子文档等）向其他单位或个人透露，若有违反，委托人有权依据受损失情况酌情索赔，直至取消业务收费及终止造价咨询委托业务。

(4) 咨询人完成本合同项下的全部工作后 10 日历天内，应向委托人归还委托人在合同履行过程中提供的一切资料及在咨询服务过程中产生的一切资料。

(5) 咨询人内部要建立复核机制，保证咨询成果的准确、及时、完整。

(6) 咨询人对驻项目现场人员具有管理和培训、安全教育的义务，若出现咨询人自身引起的人员安全事故，由咨询人承担相关费用。

(7) 咨询人每月 28 日前提交本月《咨询公司现场管理月报》，格式见附录业务表单

E-4。

(8) 咨询人如中途中断咨询，仅可得到已完成咨询服务的分期付款费用。若咨询人的中断咨询行为给委托人造成了损失，则应承担由此产生的全部责任。

#### 4. 违约责任

##### 4.1 委托人的违约责任

4.1.1 委托人违约金的计算及支付方法：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

##### 4.2 咨询人的违约责任

###### 4.2.1 咨询人违约金的计算及支付方法：

(1) 咨询人未按本合同第一部分第三条服务期限的约定按时完成工作的，每逾期一日，须向委托人咨询【1000元】的违约金。

(2) 在正常工作时间内，咨询人未能按时完成委托人委托工作事项，委托人有权要求咨询人必须在规定合理时间内完成，如不按时提供所委托事项结果且经催促仍未完成的，每次扣除5000元/日历天违约金。

(3) 咨询驻场人员请假需至少提前一日日历天向委托人提交书面申请，并经委托人成本经理或以上人员审批，否则处以500元/人·天的违约金。超出30日仍未能完成的，委托人有权解除合同并要求咨询人支付合同总价30%的违约金，如违约金不能弥补委托人实际损失的，咨询人还应承担赔偿责任。

(4) 造价咨询成果偏差值的处罚如下：在偏差值（含本数）以内的，不收取误差部分相对应的咨询服务费。（本条所指“本服务阶段内的咨询费”见本协议书第六条1.2各阶段咨询内容的费用构成比例）

- 招标工程量清单：工程量偏差（经委托人审定的招标工程量清单作对比）在±1%~±2%（含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费扣减20%；偏差在±2%~±3%（含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费扣减50%；大于±3%时，本服务阶段内的咨询费不计，并由咨询人承担违约责任；（以后续施工图预算核对一致的工程量与招标清单工程量相比较得出的偏差率为考核，在图纸、施工范围、技术标准一致的前提下）
- 工程量清单编制出现多项、漏项【多项、漏项造价占（单体楼、单独核算的地下车库、委托范围内的景观/市政、批量精装修单套）造价5%以上】，由咨询人承担多项、漏项工程造价的10%，并由咨询人承担违约责任；

- 工程量清单编制出现项目设置不正确、项目特征描述错误、不完整，导致综合单价明显偏高（偏差率在 30%以上）等，按 2000 元/处承担违约金；
- 施工图预算/结算：偏差在  $\pm 1\% \sim \pm 2\%$ （含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费扣减 20%；偏差在  $\pm 2\% \sim \pm 3\%$ （含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费扣减 50%；大于  $\pm 3\%$  时，本服务阶段内的咨询费不计，并由咨询人承担违约责任；
- 变更签证审核：偏差在  $\pm 2\% \sim \pm 3\%$ （含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费总额扣减 20%；偏差在  $\pm 3\% \sim \pm 5\%$ （含本数）之间时，本服务阶段内的咨询费扣减 50%；大于  $\pm 5\%$  时，本服务阶段内的咨询费不计，并由咨询人承担违约责任；
- 工程进度款出现超付现象：如发生一次，本服务阶段内的咨询费扣减 50%，如发生两次及以上，则扣除本服务阶段内的全部咨询费，并由咨询人承担违约责任。误差率以单个事项计算，不累计。

(5)除上述现象外，其余属于本合同约定的违约行为，违约金为本合同总额的 10%。

4.2.2 当发生以下情况之一时，均视为咨询人严重违约，委托人均有权要求咨询人赔偿因其违约行为给委托人造成的实际损失（包括委托人的直接损失，委托人行使追偿权所产生的律师费、诉讼费等损失，以及委托人因此需向第三方承担的损失）。同时，委托人有权选择解除本合同，或者继续履行本合同。如委托人选择解除本合同的，则委托人可提前三天向咨询人发出解除合同的书面通知，解除通知到达咨询人时生效，届时，咨询人应向委托人支付合同总额 20%的违约金；如委托人选择继续履行本合同，则委托人有权视咨询人违约的严重程度，要求咨询人支付合同总额 10%-30%的违约金。

(1) 根据确定的开工日期，或者提交造价咨询成果的时间，或者通过委托人验收的时间，当超过约定的限期或委托人同意延长的期限 15 天时。

(2) 咨询人在“季度考核评分”（详附录 D 季度考核表）中平均分低于 60 分。

(3) 造价咨询成果误差率超过下述标准：方案估算咨询成果偏差值超过  $\pm 20\%$ ；施工图预算、变更签证审核、结算审核偏差率超过造价的  $\pm 5\%$ ；进度款发生超合同约定支付现象 2 次及以上。

(4) 将全部造价咨询服务转包或未经委托人同意将部分分包的。

(5) 未经委托人同意，咨询人将项目班子主要成员调换，且经过委托人要求更正而

拒不整改的。

(6) 委托人发现咨询人已不具备履行本合同能力的其他情形。

4.2.3 咨询人赔偿金额按下列方法确定并支付：因咨询人工作失误给委托人造成的所有损失全部由咨询人承担，赔偿费用从委托人应付款中扣除，不足以扣除时，由咨询人另行在事项发生后 30 日历天内支付。

4.2.4 委托人按本合同的约定解除合同时，咨询人必须在 3 个工作日内办理完相应的交接手续。咨询费（含基本酬金及考核酬金）按合同终止时间为止：合同终止前已付咨询费（含基本酬金及考核酬金）作为合同最终结算价，剩余咨询费（含基本酬金及考核酬金）作为违约金扣除。同时因提前终止合同给委托人造成的损失超过违约金的部分，委托人将有权保留对咨询人追责的权利。

4.2.5 在委托人提出终止部分合同的情况下，并不免除咨询人按本合同的规定对已通过委托人验收部分应负有的责任。

## 5. 支付

### 5.1 支付货币

币种为：\_\_人民币\_\_，汇率为：\_\_ / \_\_，其他约定：\_\_ / \_\_。

### 5.2 支付申请

5.2.1 合同费用的 40%于项目服务周期（一期暂定为 756 个日历天，二期暂定为 985 个日历天，如有提前或延期，由双方自行协商）内按季度平均发放（费用按一期、二期分开计价和支付、结算），其中 50%为基本酬金，50%为考核酬金。

5.2.2 合同费用的 35% 在完成以下节点后支付：

序号	项目名称	支付比例
1	完成总包工程预算核对定案（可细分为完成预算编制/审核支付8%，完成定案支付4%；视桩基/土方等是否为总包范围，增减比例）	12%
2	完成外墙涂料/石材/门窗工程预算核对定案（可细分为完成预算编制/审核支付5%，完成定案支付3%）	8%
3	完成消防/弱电工程预算核对定案（可细分为完成预算编制/审核支付2%，完成定案支付1%）	3%

4	完成批量精装修工程预算核对定案（如本项目非批量精装，委托人自行调整；可细分为完成预算编制/审核支付2%，完成定案支付1%）	3%
5	完成景观/市政工程预算核对定案（可细分为完成预算编制/审核支付4%，完成定案支付2%）	6%
6	完成电力/自来水工程预算对定案（如非本项目咨询范围，委托人自行调整；可细分为完成预算编制/审核支付2%，完成定案支付1%）	3%

5.2.3 合同费用的 15% 在完成以下节点后支付：

序号	项目名称	支付比例
1	完成总包工程结算核对定案（可细分为完成结算审核支付3%，完成定案支付2%；视桩基/土方等是否为总包范围，增减比例）	5%
2	完成外墙涂料/石材/门窗工程结算核对定案（可细分为完成结算审核支付1%，完成定案支付1%）	2%
3	完成消防/弱电工程结算核对定案（可细分为完成结算审核支付1%，完成定案支付1%）	2%
4	完成批量精装修工程结算核对定案（如本项目非批量精装，委托人自行调整；可细分为完成结算审核支付1%，完成定案支付1%）	2%
5	完成景观/市政工程结算核对定案（可细分为完成结算审核支付1%，完成定案支付1%）	2%
6	完成电力/自来水工程结算对定案（如非本项目咨询范围，委托人自行调整；可细分为完成结算审核支付1%，完成定案支付1%）	2%

5.2.4 其余合同尾款即 10% 根据合同履行情况在合同约定的服务工作全部完成后一次性支付。

5.2.4 季度考核酬金，按该季度完成合同约定服务工作后进行季度考评，经委托人考评后与季度基本酬金一并支付。考评表详见附录D《季度考核表》

考核得分对应考核酬金详见下表：

序号	考核得分	考核系数
1	得分 $\geq$ 90	1
2	80 $\leq$ 得分 $<$ 90	0.9
3	70 $\leq$ 得分 $<$ 80	0.7
4	60 $\leq$ 得分 $<$ 70	0.5
5	得分 $<$ 60	0

5.2.5 按季度发放的咨询服务费用，咨询人在下季度首月 15 日前上报申请上季度咨询酬金；按节点发放的咨询服务费用，咨询人在节点完成月的 15 日前上报申请相应咨询酬金。

5.3 如因咨询人原因，预/结算审核工作推动较慢，未在委托人约定的时间内完成审核工作，同时委托人有权安排其他单位参与本项目审核工作，产生费用由咨询人承担，从相应的进度款中扣除。

5.4 委托人付款前 10个工作日内，咨询人应提供相应金额之合法有效的增值税专用发票；委托人付款至结算款总额（含税价）的80%之前，咨询人应提供结算款总额（含税价）的发票。如咨询人逾期提供发票的，则委托人有权顺延相应的期限付款且不承担违约责任，但咨询人不得以此为由拒绝或者延期履行本合同。咨询人未按本合同约定开具、送达合法增值税发票或开具的增值税发票不符合税务部门规定的，应在 7 日内按委托人要求采取重新开具发票，并按重新开具发票金额的5%向委托人支付违约金，该金额不足以弥补委托人损失的，委托人有权向咨询人另行追偿；同时，委托人有权将收到的不合法发票、联系人、联系方式送交咨询人公司所在地税务机关处理。委托人在收到咨询人提交的支付申请书日开始计算，30天内完成支付，如由于委托人原因未能按期支付的，顺延30天宽限期。超出宽限期仍未支付的按照违约责任约定执行。

开票信息如下：

公司名称	
纳税人识别号	

联系电话、地址	
开户行、账号	

## 6. 合同变更、解除与终止

### 6.1 合同变更

6.1.2 除不可抗力外，因非咨询人原因导致本合同履行期限延长、内容增加时，附加工作酬金按下列方法确定：按照合同协议书第三条约定。

6.1.4 因工程规模、服务范围及内容的变化等导致咨询人的工作量增减时，服务酬金的调整方法：按照合同协议书第六条方式约定计价方式调整。

### 6.2 合同解除

#### 6.2.2 双方约定解除合同的条件还包括：

(1) 咨询人及其工作人员应诚实信用，不得参与可能与本项目与委托人的利益互相冲突的任何活动。如有咨询人违背职业道德、或与设计单位/施工单位串通损害委托人利益行为的，或向施工单位索贿的，咨询人应立即调离该名员工，委托人有权提前解除合同。

(2) 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或者部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或咨询人的部分义务。

6.2.4 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。

## 7. 争议解决

### 7.2 调解

如果双方不能在30日内解决本合同争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。

### 7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第(2)种方式：

(1) 提请\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向工程所在地管辖范围内的人民法院提起诉讼。

## 8. 其他

### 8.1 考察及相关费用

咨询人经委托人同意进行考察发生的费用由咨询人支付。



银行转账或银行保函或建设工程保证保险。

9.3 双方约定的其他担保事项:履约保证金在委托项目结束之日,咨询人归还委托人在合同履行过程中提供的一切资料及在咨询服务过程中产生的一切资料后 1 个月内,委托人扣除应扣罚的违约金后,退还剩余的履约保证金,履约保证金不足以抵扣违约金时,可直接在应付的进度款中扣除。履约保证金不计利息。委托人有权在支付进度款时直接扣除应扣罚的违约金。

## **10. 不可抗力**

10.1 不可抗力的范围:因战争、暴乱(纯属咨询人或其分包人派遣与雇用的人员原因引起者除外)、空中飞行物体坠落或其他非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾,以及以下各项的自然灾害;法律界定的其他不可抗力事件。

10.2 由于不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因,致使本合同不能履行或者不能完全履行时,遇到上述不可抗力事件的一方,应立即书面通知合同其他方,并应在不可抗力事件发生后十五天内,向合同其他方提供经不可抗力事件发生地区公证机构出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件。

10.3 由合同各方按事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

## **11. 补充条款**

11.1 咨询人如须另聘请专家咨询或协助,在本合同规定的服务范围内,其费用由咨询人承担,本合同规定的服务范围外,其费用由委托人承担。咨询人聘请专家咨询或协助,应当事先书面通知委托人,并取得委托人的同意。

11.2 咨询人提供的所有过程文件、成果文件等均需采用委托人同意的方法编制。

11.3 咨询人需遵守委托人公司所有制度、指引、流程等,并按委托人要求完成上述文件规定的造价相关所有工作内容。

11.4 咨询人应熟悉委托人的各项成本相关管理制度,委托人对委托人成本人员要求的考试,咨询人也须通过。

(以下无正文)

**专用条件附录：（另附）**

附录A：委托人提供资料一览表

附录B：委托人提供房屋及设备一览表

附录C：咨询人提交成果文件一览表

附录D：季度考核表

附录E：业务表单

附录E-1 工程造价咨询任务委托书

附录E-2 工程主要技术经济指标分析

附录E-3 工程造价审计核对纪要

附录E-4 工作答疑沟通模板

附录E-5 咨询公司现场管理月报

附录E-6 建造类合同台账

附录E-7 变更联系单、通知单台账

附录E-8 成本类款项支付台账

附录E-9 扣款明细台账

## 第九章 投标文件格式

标书封面

(正本/副本)

\_\_\_\_\_  
(项目名称)

### 商务技术标书

项目名称：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_ (盖章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 目 录

- 一、投 标 函
- 二、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书
- 三、投标保证金
- 四、营业执照或法人证书副本
- 五、项目负责人造价师注册证
- 六、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52 号）和《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。
- 七、“信用中国”失信被执行人查询结果打印件
- 八、江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级证明材料。根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法（修订版）》（江建〔2019〕356 号）的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为 C 级或以上的企业。
- 九、造价咨询服务方案
- 十、企业获奖
- 十一、企业信用
- 十二、信用等级
- 十三、本项目负责人简历表
- 十四、拟派本项目主要造价咨询人员一览表
- 十五、企业业绩一览表
- 十六、其他资料

## 一、投 标 函

致：\_\_\_\_\_（招标人）\_\_\_\_\_：

1. 根据你方提供的\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章，经踏勘项目现场和研究了招标文件中所有事项、要求、条款、规定和规范后，我方愿以全过程造价咨询服务费综合单价\_\_\_\_\_元/平方米（含税，包干，报价小数点后保留两位小数，第三位小数四舍五入）的报价按招标文件规定的内容承担该工程的全过程造价咨询的任务，严格执行投标期间所承诺的责任和义务。

2. 我方已详细审核全部招标文件，包括修改文件(如有时)及有关附件。

3. 一旦中标，我方保证按照招标文件的要求和与招标人签订的委托造价咨询合同，按投标文件拟定的项目负责人和各专业造价员进驻施工现场实施造价咨询合同。

4. 我方同意所提交的投标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

5. 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6. 我方将与本投标函一起，提交人民币\_\_\_\_\_元的投标保证金。

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其授权代表：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

单位地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

开户银行名称：\_\_\_\_\_

开户银行帐号：\_\_\_\_\_

开户银行地址：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书

### (一) 法定代表人身份证明书

单位名称：\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经营期限：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

(二) 法定代表人授权委托书

本授权书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权\_\_\_\_\_（姓名）为我公司代理人，以本公司名义参加\_\_\_\_\_（招标人名称）的\_\_\_\_\_（项目名称）的投标活动，代理人在投标和合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

授权代理人无转授权，特此授权。

附：委托代理人身份证复印件

代理人：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_

单位：\_\_\_\_\_部门：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其授权代表：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、 投标保证金

#### 1、保函格式

保函编号： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

鉴于\_\_\_\_\_（投标人名称）（以下简称“投标人”）参加你方\_\_\_\_\_（项目名称）的造价咨询投标，\_\_\_\_\_（担保人名称）（以下简称“我方”）受该投标人委托，在此无条件地、不可撤销地保证：一旦收到你方提出的下述任何一种事实的书面通知，在 7 日内无条件地向你方支付人民币（大写）\_\_\_\_\_元：

1. 投标人在规定的投标有效期内撤销或者修改其投标文件。
2. 投标人在收到中标通知书后无正当理由而未在规定期限内与贵方签署合同。
3. 投标人由于违法行为被取消投标资格或中标无效的。

本保函在投标有效期内保持有效，除非你方提前终止或解除本保函。要求我方承担保证责任的通知应在投标有效期内送达我方。

本保函项下所有权利和义务均受中华人民共和国法律管辖和制约。

担保人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

地 址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

备注：参考格式，投标人可采用银行的投标保函格式，但相关内容不得背离招标文件约定的实质性内容。

#### 四、营业执照或法人证书副本

#### 五、项目负责人造价师注册证

六、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52号）和《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。

## 七、“信用中国”失信被执行人查询结果打印件

八、江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级证明材料。根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法(修订版)》(江建〔2019〕356号)的相关规定，投标人须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”信用等级为C级或以上的企业。

## 九、造价咨询服务方案

主要内容应包括：

- 1、项目的前期调研情况；
- 2、服务的质量、方法及措施；
- 3、咨询服务重点、难点分析及造价控制技术性合理化建议；
- 4、服务承诺；
- 5、投标人认为需增加的其它内容。

注：投标人必须按照国家、省和招标文件规定的有关规程，制定出相应的咨询服务方案。

## 十、企业获奖

主要内容应包括：

- 1、具体企业获奖获奖证明材料；
- 2、投标人认为需增加的其它内容。

## 十一、企业信用

主要内容应包括：

- 1、具体企业信用证明材料；
- 2、投标人认为需增加的其它内容。

## 十二、信用等级

主要内容应包括：

- 1、具体信用等级证明材料；
- 2、投标人认为需增加的其它内容。

### 十三、本项目负责人简历表

项目负责人情况						
姓名			性别			
年龄			专业			
学历			技术职称和执业资格			
职务			参加工作时间			
是否具有注册造价工程师执业资格						
注册造价工程师执业资格年限						
主持和组织完成类似造价咨询服务项目情况						
项目类型	项目名称	项目主要内容描述	项目时间/地点	工程造价(万元)	建筑面积(平方米)	联系人/联系电话
类似项目						

注：1、投标人在本表格中所填报的人员，应为代表投标人全权负责本项目经营管理和技术管理的人员。

2. 商务技术评审所有评分细则中相关证明材料，均要求在投标文件中提供复印件，原件备查。

3、投标人所提交的证明材料均应当是原件的复印件，并加盖公章。

十四、拟派本项目主要造价咨询人员一览表（参考格式，投标人根据投入人员的实际情况自行修改）

专业类别	姓名	部门和职务	学历	技术职称和执业资格	主要资历、经验及承担过的项目
…专业					
…专业					
…专业					
…专业					

注：1、商务技术评审所有评分细则中相关证明材料，均要求在投标文件中提供复印件，原件备查；

2、投标人所提交的证明材料均应当是原件的复印件，并加盖公章。

## 十五、企业业绩一览表

近年（2020 年 1 月 1 日至今）已完成类似造价咨询服务项目的情况						
项目 类型	项目名称	项目主要 内容描述	项目时间 /地点	工程造价 (万元) 元)	建筑面积 (平方米)	联系人/联系电话

注：1、投标人应当如实、完整地填写本表格。

2、投标人应在投标文件中如实提供相关证明材料,以证明企业业绩和完成相关项目的情况。

3、投标人所提交的证明材料均应当是原件的复印件，并加盖公章。

## 十六、其他资料