

江苏省建设工程造价咨询合同

项目名称：常州市住房保障中心保障房加装电梯审计服务项目

建设地点：江苏省常州市

合同编号：CZZCJC2022074

咨询类型：

江苏省住房和城乡建设厅

江苏省工商行政管理局

制定

第一部分 建设工程造价咨询协议书

委托人：常州市住房保障中心

咨询人：常州嘉威建设项目管理有限公司

依据《中华人民共和国合同法》及工程造价相关管理规定，经过双方协商一致，签订本工程造价咨询合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1. 项目名称：常州市住房保障中心保障房加装电梯审计服务项目

2. 建设地点：(1) 【华康家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊单元；【华康家园2幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华康家园3幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华康家园5幢】甲、乙单元；共19个单元。

(2) 【华盛家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华盛家园2幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华盛家园3幢】甲、乙、丙单元；【华盛家园5幢】甲、乙单元；共17个单元。

(3) 【金安家园10幢】；【金安家园11幢】；共2个单元。

(4) 【金润家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊单元；共5个单元。

3. 资金来源：财政资金

4. 工程用途：常州市住房保障中心保障房加装电梯

5. 项目规模：总投资额 2000 万元

6. 咨询业务范围及内容：全过程跟踪审计服务，包含跟踪审计服务及结算审计服务。具体详见磋商文件。

二、本协议书的措词和用语与所属建设工程造价咨询合同通用条款赋予的定义相同。

三、本合同的组成部分及解释顺序为：

1. 建设工程造价咨询协议书；
2. 建设工程造价咨询合同专用条款；
3. 建设工程造价咨询合同通用条款；
4. 建设工程造价咨询合同履行中共同签署的补充文件；
5. 通过招标方式获得咨询业务的，还包括下列资料：

- (1) 招标文件;
- (2) 投标书及其附件;
- (3) 中标通知书。

四、咨询人同意按照本合同的约定, 承担本合同专用条款中约定范围内的建设工程造价咨询业务。

五、委托人同意按照专用条款中约定的期限、方式、币种和额度向咨询人支付酬金。

六、本合同的建设工程造价咨询业务自 2023 年 1 月 10 日开始实施, 至整个项目竣工结算审计结束终结。若委托人提供咨询资料延后则时间相应顺延, 若增加工作内容具体完成时间另行约定。

七、本合同正本 6 份。

委 托 人: (盖章)

咨 询 人: (盖章)

法定代表人或

委托代理人: (签字)

住 所: 常州市晋陵中路 607 号

开户银行: 江苏银行常州博爱路支行

帐 号: 81800188000067285

电 话: 81281061

传 真:

电子邮箱:

2023 年 1 月 10 日

法定代表人或

委托代理人: (签字)

住 所: 常州西太湖产业科技园长扬路 9 号

开户银行: 江南农村商业银行武进支行

帐 号: 3204210101201000095907

电 话: 88168002

传 真:

电子邮箱:

2023 年 1 月 10 日

合同备案

代理机构 (盖章):

日期:

地址: 钟楼区玉龙南路 280 号常州大数据产业园 2 号楼 19 楼

电话: 0519-86661066

第二部分 建设工程造价咨询合同通用条款

词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

1、“委托人”是指在建设工程造价咨询协议书上指明并与咨询人在该协议书上签字、盖章的当事人。

2、“咨询人”是指具有《工程造价咨询企业资质证书》，在建设工程造价咨询协议书上指明并与委托人在该协议书上签字、盖章的当事人。

3、“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。

4、“日”是指任何一个午夜至下一个午夜的时间段。

5、“正常服务”是指双方在专用条款中约定的工程造价咨询工作；

6、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；

7、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，咨询人增加的额外工作量。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的法律、法规是中华人民共和国的法律、法规，以及专用条款中约定的部门规章、工程造价有关计价办法、规定，及项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 建设工程造价咨询合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

咨询人的义务

第四条 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资质证书及承担本合同咨询业务的专业人员名单、咨询工作计划等。

第五条 咨询人按专用条款中约定的工作范围和内容，向委托人提供工程造价咨询专业服务，包括正常服务、附加服务和额外服务。并在合同约定的时间内，提供符合行业管理规定的咨询成果文件。

第六条 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。

第七条 咨询人不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

委托人的义务

第八条 委托人应负责与本建设工程造价咨询业务有关的第三人的协调,为咨询人工作提供外部条件。委托人应当授权胜任本咨询业务的代表,负责与咨询人联系,解决在咨询业务中的委托方问题,并代表委托人签署相关文件。

第九条 委托人在约定的时间内,免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资料。并对资料的真实性、完整性负责。

第十条 委托人在约定的时间内就咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第十一条 委托人应当按合同条款规定及时支付咨询费用。

咨询人的权利

第十二条 咨询人在咨询过程中,如委托人提供的资料不明确时可向委托人提出书面报告。

第十三条 咨询人在咨询过程中,有权对与本咨询业务有关的问题进行核对或查问,以及到工程现场勘察。

第十四条 咨询人在咨询过程中,由于委托人原因造成咨询人无法继续履行合同时,咨询人有权解除合同并要求委托人承担相应赔偿。

第十五条 咨询人在咨询过程中,有独立执行工程造价咨询业务工作的权利。

咨询人有权拒绝委托人提出的有失公平、公正及违反法律法规的要求,由此原因造成的咨询合同终止咨询人免责。对于造成咨询人损失的,由委托人给予赔偿。

委托人的权利

第十六条 委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关的内容。

第十七条 委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。

第十八条 当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责,或与第三人串通给委托人造成经济损失的,委托人有权要求更换咨询专业人员,直至终止合同并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

第十九条 当委托人认定咨询人执行的专业咨询业务不符合相关规范时,有向行业主管部门申诉的权利。

咨询人的责任

第二十条 咨询人的责任期即建设工程造价咨询合同有效期。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。累计赔偿总额不应超过建设工程造价咨询酬金总额（除去税金）。

第二十一条 咨询人对委托人或第三人所提出的咨询业务范围内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，咨询人应承担相应的责任。

第二十二条 咨询人向委托人提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托人的各种费用的支出。

委托人的责任

第二十三条 委托人应当履行建设工程造价咨询合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给咨询人造成的损失。

第二十四条 委托人如果向咨询人提出赔偿或其他要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致咨询人的各种费用的支出。

合同生效、变更与终止

第二十五条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十六条 由于委托人或第三人的原因使咨询人工作受到阻碍、延误或重复以致增加了工作量或延长了约定的咨询时间，则咨询人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。由此增加的工作量视为额外服务，完成建设工程造价咨询工作的时间应当相应延长，并得到额外的酬金。

第二十七条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 7 个工作日前通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方负责赔偿。

第二十八条 咨询人由于非自身原因暂停或中止执行建设工程造价咨询业务，由此而增加的恢复执行建设工程造价咨询业务的工作，应视为额外服务，有权得到额外的时间和酬金。

第二十九条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

咨询业务酬金

第三十条 正常服务,附加服务和额外服务的酬金,按照建设工程造价咨询合同专用条款约定的方法计取,并按约定的时间、数额和币种支付。

第三十一条 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,自规定支付之日起,应当向咨询人补偿应支付的酬金利息。利息额按规定支付期限最后一日银行贷款利率计算。

第三十二条 如果委托人对咨询人提交的支付通知书中酬金或部分酬金项目提出异议,应当在收到支付通知书两日内向咨询人发出异议的通知,但委托人不得拖延其无异议部分酬金的支付。

第三十三条 支付建设工程造价咨询酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条款约定。

其 他

第三十四条 因建设工程造价咨询业务的需要,咨询人在合同约定外的外出考察,经委托人同意,其所需费用由委托人负责。

第三十五条 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;在委托的建设工程造价咨询业务范围以外经委托人认可其费用由委托人承担。

第三十六条 未经对方的书面同意,各方均不得转让合同约定的权利和义务。

第三十七条 咨询人应对咨询报告的质量负责,委托人有对咨询工作和实施效果进行评价的权利。评价时间在咨询成果报告提交后一个月完成,并根据有关规定填写《咨询效果评价意见表》。对评价结果有争议时,以项目所在地造价行业主管部门裁定意见为准。

合同争议的解决

第三十九条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿,委托人与咨询人之间应当协商解决;如未能达成一致,可提交有关主管部门调解;协商或调解不成的,根据双方约定提交仲裁机关仲裁;或向人民法院提起诉讼。

第三部分 建设工程造价咨询合同专用条款

第二条 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定

1. 适用法律和法规：苏价服【2014】383号
2. 工程造价计价办法：按江苏省现行计价规范等
3. 标准规范：苏价服【2014】383号”规定中“施工阶段全过程造价控制”及“竣工结算阶段”收费标准的50%计取

第四条 本合同咨询项目负责人由王举奇担任，负责本咨询项目的具体实施及与委托方的联系等事宜。

第五条 建设工程造价咨询业务范围及内容

1. 委托工程造价咨询的工程范围：(1)【华康家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊单元；【华康家园2幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华康家园3幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华康家园5幢】甲、乙单元；共19个单元。

(2)【华盛家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华盛家园2幢】甲、乙、丙、丁、戊、己单元；【华盛家园3幢】甲、乙、丙单元；【华盛家园5幢】甲、乙单元；共17个单元。

(3)【金安家园10幢】；【金安家园11幢】；共2个单元。

(4)【金润家园1幢】甲、乙、丙、丁、戊单元；共5个单元。

2. 委托工程造价咨询业务的内容（下列内容有委托的在□中打√）：

2.1 建设工程造价咨询业务

投资决策阶段

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ 编制建设工程投资估算 | ☐ 审核建设工程投资估算 |
| ☐ 建设工程项目经济评价 | ☐ 其它 |

工程设计阶段

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ☐ 编制建设工程概算 | ☒ 审核建设工程概算 |
| ☐ 编制建设工程预算 | ☒ 审核建设工程预算 |
| ☐ 设计方案经济比较 | ☐ 其它 |

工程发承包/招投标阶段

☐ 审核招标文件造价控制条款

☐ 编制工程量清单 ☐ 编制招标控制价/发包工程预算（标底）

☐ 审核工程量清单 ☐ 审核招标控制价/发包工程预算（标底）

☐ 参与审查经济标 ☐ 参与合同谈判，协助起草合同文本 ☐ 其它

工程施工阶段

✧ 分析合同价款（投标报价/发包工程预算），确定工程造价控制目标，编制资金使用计划 ✧ 审核工程计量与价款支付 ✧ 审核工程索赔与签证费用

✧ 审核工程价款调整 ✧ 业主分包的专业工程招标咨询，材料设备询价

✧ 分析工程投资偏差，调整工程造价控制目标 ✧ 其它

工程竣工阶段

✧ 编制工程竣工结算书 ✧ 审核工程竣工结算 ✧ 其它

2.2 造价咨询其它业务

☐ 工程造价鉴定及仲裁咨询 ☐ 编制工程造价计价依据

☐ 提供工程造价信息服务 ☐ 其它

第八条 实施工程施工阶段造价咨询业务，要求咨询人常驻施工现场时，由委托人提供下列必要的办公条件：/

第九条 双方约定的委托人应提供的建设工程造价咨询材料及提供时间：/

第十条 委托人应在 3 日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第十一条 委托人授权 何源 为本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

第二十条 咨询人在其责任期内如果因自身原因给委托方造成经济损失时，同意按以下办法承担责任，向委托方支付赔偿金：

赔偿金=直接经济损失 × 酬金比率（扣除税金）。

第二十三条 委托人对其提供资料的真实性、完整性和有效性负责，由此造成的咨询人工作的缺陷或失误及额外工作由委托人负责对咨询人进行赔偿。乙方收到施工单位提供的完整的竣工决算资料后 45 天内出具审定单，本合同约定的资料完整提供时间为 竣工决算后 15 天内。

第二十六条 咨询人发生额外工作包括：

☐ 由于委托人提供的图纸等条件资料不全或发生变化，咨询人根据变化的条

件资料发生的重复咨询工作；

☐ 实施工程施工阶段造价咨询业务，由于委托人或第三人的原因工程建设周期延长； ☐ 其它。

第三十条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付咨询人的正常服务酬金：

1、正常酬金计算方法 根据江苏省工程造价行业主管部门及物价部门的有关规定，本项目的咨询服务酬金计算方法为：按“苏价服【2014】383号”规定中“施工阶段全过程造价控制”及“竣工结算阶段”收费标准的50%计取。

2、正常酬金支付方式 工程开工后，十五日内依据确认过的深化施工图纸对施工单位投标文件中工程量清单中的工程量进行复核，复核结果经采购人确认后十五日内，支付审计费用3万元；工程项目竣工验收合格，且审计完成并出具审计报告后支付剩余全部价款。

3、其他约定 附加服务酬金： / 。

额外服务酬金： / 。

第三十三条 双方同意用转账支付酬金，按人民币汇率计付。

第三十八条 咨询人依据造价行业主管部门及国家的有关规定及要求开展造价咨询工作，咨询质量满足委托方及行业主管的要求。咨询人提交的咨询成果报告须文字清晰整齐，有较强的可复查性。为保证咨询质量，委托人与咨询人约定，质量奖罚条款如下：

中标单位依据造价行业主管部门及国家的有关规定及要求开展工作，审计质量满足采购人及行业主管的要求。中标单位提交的审计成果报告须文字清晰整齐，有较强的可复查性。为保证审计质量，采购人与中标单位约定，质量奖罚条款如下：

1、施工过程中工程变更、签证等计量、计价审核

中标单位负责的跟踪审计审核结果必须准确，中标单位提供的每项审计或咨询成果（初步审核结果除外）经复审或检查偏差率要求小于2%（含2%），如偏差率大于2%，则采购人将按照以下情况对中标单位进行处罚：a. 每项审计成果偏差金额≤5万元，扣减审计费1000元/项；b. 5万元<单项审计成果偏差金额≤50万元，扣减审计费3000元/项；c. 单项审计成果偏差金额100万元以

上，扣减审计费 20000 元/项；总罚款金额最多不超过跟踪审计费的 50%。非中标单位原因造成的偏差，由中标单位提出书面申请，报采购人核准；如经采购人认定，中标单位存在重大失误或者已造成工程款超付的，则采购人将扣除中标单位审计费的 5%，情节特别严重的，采购人有权解除合同。

2、各阶段通用条款

(1) 中标单位出现丢失或损坏采购人提供的资料的，出现第 1 次，扣除中标单位审计费的 1%；出现 2 次，扣除中标单位审计费的 5%，采购人有权终止合同，并按情节轻重追究其法律责任；

(2) 如发现中标单位接受本项目施工单位的宴请，采购人将扣除中标单位审计费的 5%元/次；

(3) 如发现中标单位有受贿、索贿行为，或者利用本次审核工作从被审核单位获得不正当利益的，除应退还不正当所得收益，采购人将扣除中标单位审计费的 5%，并解除合同；情节严重的，将移送司法机关处理；

(4) 除特殊情况外，未在规定时间内完成采购人要求的任务或在审核过程中不配合采购人工作的，将扣除中标单位审计费的 1%元/次；因中标单位自身原因导致出具审核报告延迟的，采购人将约谈中标单位主要负责人；

(5) 采购人将不定期对本项目的审核情况进行监督检查，对于违反合同约定、审核工作实施细则及审计工作规范等相关审计法律法规的现象，采购人将发出整改通知书并约谈。中标单位对于存在问题拒不整改或不按期整改的，采购人将扣除中标单位审计费的 1%元/次；累计每发出三份整改通知书时，采购人将扣除中标单位审计费的 5%；

(6) 若采购人发现中标单位所派审核人员不具备相应的专业工作能力，无法顺利完成采购人交办的任务，或审核质量存在问题时，采购人将视情况采取约谈中标单位主要负责人，要求中标单位更换具有同等资历的审核人员，对中标单位工作范围及工作内容进行调整，通报市工程造价主管单位等措施，中标单位不得拒绝，否则采购人有权解除合同；

(7) 严禁中标单位的转包、分包、挂靠行为，一经发现，采购人将立即终止合同，中标单位应赔偿采购人相应损失；

(8) 工程竣工结算审核时或上级政府审计部门将来复审本项目时，中标单位应积极配合并服从监督管理，如出现上述审计质量问题，则中标单位同意采购

人按照上述原则处理；

(9) 最终审核结果经第三方审核后，如审核核减额超过其审核结果的 3%，采购人将扣减中标单位中标价总额 10%的跟踪审计审计费；

(10) 处罚上限为本合同价款总额。

第三十九条 建设工程造价咨询合同在履行过程中发生争议，委托人与咨询人应及时协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第 1 种方式解决：

- 1、提交常州市仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉。

附加协议条款： /