

中國北方

12

江区政府投资工和
班行技术管理有限

咨询人：广东鲁班行技术管理有限公司

第一部分 建设工程造价咨询合同

本项目为代建项目，建设单位为中国共产党江门市蓬江区委员会组织部，代建单位为江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心。建设单位中国共产党江门市蓬江区委员会组织部已将蓬江区党群服务中心建设项目的建设委托代建单位江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心负责实施。在本合同中，除特别说明外，委托人均单指代建单位江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心。建设单位应按照合同约定向受托方支付费用，建设单位在本合同中承担建设单位相应的权利和义务。

建设单位为中国共产党江门市蓬江区委员会组织部，代建单位为江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心。江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心（以下简称委托人）与广东鲁班行技术管理有限公司（以下简称咨询人）经过三方协商一致，签订本合同。

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：蓬江区党群服务中心建设项目

2、服务类别：(B类)施工阶段全过程造价控制服务

3、工程概况：本项目为装修工程，拟对蓬江区建业街21号首层及二层面积共1260平方米进行装修改造，建成蓬江区党群服务中心，规划设置四大空间版块，包含邻里乐园、创新创业展示区、书吧自习室、多媒体综合功能厅、办公室、水吧、厨房、景观区等多个功能区域，建设内容包括硬装基础施工，门头、阁楼、地面天花墙面进行改造升级，消防、空调、门窗、墙柜、卫具、水电改造安装等，打造市、区、街道、社区四级党建共建示范点。工程总投资约289.2万元，其中工程费用约170.8万元。

二、本合同的措辞和用语与所属建设工程造价咨询合同条件及有关附件同义。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

1、建设工程造价咨询合同标准条件；

2、建设工程造价咨询合同专用条件；

3、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。

四、咨询人同意按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的建设工程造价咨询业务。

五、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度，报请审核后，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 月 日开始实施，至本建设项目竣工结算经区财政部门审核定案后结束。

七、本合同 一式捌份，具有同等法律效力，建设单位 贰 份，委托人 肆 份，咨询人 贰 份。

委托人：中国共产党江门市蓬江区

委员会组织部（建设单位）

（盖章）

法定代表人

或委托代理人

开户银行：

账号：

联系电话：

2023 年 1 月 18 日

委托人：江门市蓬江区政府投资工程建设

管理中心（代建单位）

（盖章）

法定代表人

或委托代理人

开户银行：

账号：

联系电话：

年 月 日

咨询人：广东鲁班行技术管理有限公司

（盖章）

法定代表人

或委托代理人

开户银行：中国银行江门新之城支行

账号：631470387178

联系电话：0750-3168558

年 月 日

第二部分 建设工程造价咨询合同标准条件

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”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。

2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。

3、“第三人”是指除建设单位、委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定的部门规章、工程造价有关计价办法和规定或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，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。

第五条 咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

1、“正常服务”是指三方在专用条件中约定的工程造价咨询工作；

2、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经三方书面协议确定的附加服务；

3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同标准条件第十三条、第二十条和第二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，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

第七条 委托人应负责与本建设工程造价咨询业务有关的第四人的协调，为咨询人工作提供外部条件。

第八条 委托人应当在约定的时间内，免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资料。

第九条 委托人应当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。咨询人要求第四人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

第十条 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。

咨询人的权利

第十一条 委托人在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予咨询人以下权利：

- 1、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。
- 2、咨询人在咨询过程当中，有权对第四人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。
- 3、咨询人在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

委托人的权利

第十二条 委托人有下列权利：

- 1、委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关内容。
- 2、委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。
- 3、当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责，或与第四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。

咨询人的责任

第十三条 咨询人的责任期即建设工程造价咨询合同有效期。如因非咨询人的

责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，三方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 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，应当向建设单位进行赔偿。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）。

第十五条 咨询人对委托人或建设单位、或第四人所提出的问题不能及时核对或答复，而导致合同不能全部或部分履行，咨询人应承担责任。

第十六条 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的各种费用的支出。

委托人的责任

第十七条 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。

第十八条 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

第十九条 本合同自三方签字盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人或建设单位、或第四人的原因使咨询人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，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。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 14 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。

第二十二条 咨询人由于非自身原因暂停或终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。

第二十三条 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。

咨询业务的酬金

第二十四条 正常的建设工程造价咨询业务，附加工作和额外工作的酬金，按照建设工程造价咨询合同专用条件约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十五条 如果建设单位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活期贷款乘以拖欠酬金时间计算。

第二十六条 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，但建设单位不得拖延其无异议的酬金项目的支付。

第二十七条 支付建设工程造价咨询酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

其 他

第二十八条 因建设工程造价咨询业务的需要，咨询人在合同的约定外的外出考察，经委托人同意，其所需费用由建设单位负责。

第二十九条 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建设单位承担。

第三十条 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。

第三十一条 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工程造价咨询项目有关的任何报酬。

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。

合同争议的解决

第三十二条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托人、建设单位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，根据三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件

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：《中华人民共和国民法典》、《建设工程工程量清单计价规范》、《广东省建设工程造价管理规定》、2018年广东省建设工程计价依据，广东省及江门市建设工程造价管理部门的有关管理规定。

第四条 建设工程造价咨询业务范围：B类

“建设工程造价咨询业务”是指以下服务类别的咨询业务：

(A类) 招标控制价及工程量清单编制，协助委托人编制和调整工程概算；

(B类) 施工阶段全过程造价控制。工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括：

1、初步设计阶段，协助委托人编制和调整工程概算；（此部分为增加工作内容，不另外收费）

2、施工图预算编制阶段，编制工程预算及工程量清单，配合财政部门对施工图预算及工程量清单的审核定案工作；

3、施工阶段，在施工合同对造价工程师的授权范围内，负责工程计量和计价，工程进度款的调整和核实，工程变更造价审核，签发支付证书，及时向施工单位提供合同价款的核实、调整和通知等指令。

4、结算阶段，工程结算审核。

第八条 三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：合同签订后10天内提供工程设计施工图纸。

第九条 委托人应在7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。

第十四条 咨询人在其责任期内如果失职，造成委托人损失的，咨询人依法承担赔偿责任。

第二十四条 建设单位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、服务酬金：

本项目的造价咨询费参考广东省发展改革委《关于建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤发改价格函〔2014〕2709号）和《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）的收费标准下浮20%计算。本工程不

支付附加服务费和额外服务费，钢筋及预埋件计算费用已包含咨询服务费内，不再单独计付。

造价咨询业务范围为（B类）的，造价咨询费包括咨询人驻场费用，咨询人在施工现场产生的一切费用均由咨询人自行承担。施工阶段全过程造价控制服务的造价咨询费的计费基数暂按概算建安费计算，最终服务费结算价以财政部门审核定案的建安费结算价乘以固定费率 0.93%进行结算。

本项目的施工阶段全过程造价控制服务的造价咨询费暂定为 15830.00 元，具体详见附件。

2、支付时间：

（1）造价咨询业务范围为（A类）的，完成施工图预算并通过区财政部门审核定案后 15 个工作日内向咨询人支付至正常服务酬金的 80%，工程竣工验收后 15 个工作日内向咨询人支付至正常服务酬金的 100%。

（2）造价咨询业务范围为（B类）的，按以下方式支付：

①完成施工图预算及工程量清单编制，支付施工阶段全过程造价控制咨询服务费暂定价的 30%；

②施工阶段，按施工阶段全过程造价控制咨询服务费暂定价的 40%支付，并按施工每季度完成工程进度支付咨询服务费进度款（即每季度支付的咨询服务费=每季度完成工程造价×0.93%×40%）；

③本项目的建安费结算经财政部门审核定案后咨询人提交支付申请经审批后 15 日内，按最终结算价一次性付清咨询服务费余款。

3、若非咨询人原因，项目在实施过程中遇到项目停建或项目被取消等情况而导致终止本合同的，咨询服务费按以下情况进行结算：

已完成施工图预算编制工作且经财政部门审核定案的，按施工阶段全过程造价控制咨询服务费的 20% 结算；已完成施工图预算编制工作但未经财政部门审核定案的，按施工阶段全过程造价控制咨询服务费暂定价的 20% 结算。

第二十五条 委托人不支付延期付款利息。

第二十七条 双方同意用人民币支付酬金，按 / 汇率计付。

第三十二条 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、提交江门仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉。

附加协议条款

1、履行合同期间，如属咨询人原因导致合同终止，咨询人不收取服务酬金并向委托人退还已收取的服务酬金。

2、咨询人须确保工程造价咨询成果文件的编制质量，并出具有法律效力的工程造价咨询结论。按照《建设工程工程量清单计价规范》编制施工图预算及工程量清单，严格遵守《工程造价咨询企业管理办法》（建设部令第149号）等相关法规的规定。咨询人应确保资料、工作稿件的正确完整和规范，出具的工程量清单预算、月度计量、季度计价等相关审核成果资料，应加盖造价工程师执业印章。

3、工程项目的有关单位对工程造价成果文件有异议时，咨询人应协助委托人做好核对和解释工作，所需费用包含在造价咨询费中，委托人不另行支付相关服务酬金。

4、若咨询人出现失误导致招标控制价及工程量清单（含钢筋抽料）经区财政部门或区建设行政主管部门审查后，误差率超过5%（不含需由主管部门确定单价后实施的工程部分），委托人将按照市建设局《关于印发〈江门市建设工程计价行为监督检查办法（试行）〉的通知》（江建[2006]88号）的规定，报请市建设行政主管部门给予处理，并扣减服务酬金的10%；在上述条件下，误差率超过10%的，再扣减服务酬金的10%。

5、咨询人在收到委托人提供的施工图纸后，应详细审阅图纸，并于7日内提出施工图纸中存在的不清晰、不完整等有关影响计价工作疑问的书面意见，并按照合同约定完成造价咨询工作。因咨询人自身原因导致延迟提交成果文件或审核定案时间的，每逾期一天，扣减服务酬金的1%。

6、咨询人在造价咨询工作中，如存在弄虚作假、与他人串通抬高造价等行为的，委托人有权解除合同，并扣减全部服务酬金；涉嫌商业贿赂等违法行为的，移交有关行政主管部门处理。

7、咨询人应配备满足本项目造价咨询工作的人员，本项目的项目负责人须具有注册造价工程师资格，项目负责人为郭益军，造价师执业资格证书号建[造]02440005416，项目联系人：欧阳锡安。

8、服务工期及成果要求：

（1）成果要求：咨询人须按时提交造价咨询成果文件，成果文件须按计价规范的规定进行签章，并提供计算书底稿和电子文件（计价软件版和导出Excel版）

及三价备案材料（含 XML 文件）。

（2）提交成果的时限：

①编制施工图预算及工程量清单提交时限：咨询人在收到各专业施工图纸后 15 日内完成项目施工图预算及工程量清单的编制工作；

②施工阶段造价咨询时限要求：自收到施工单位提供的完整资料后 5 天内完成月度计量审核。收到变更、签证类资料后 7 天内提出书面审核意见；

③结算审核成果提交时限要求：收到竣工结算资料后 28 天内完成项目结算审核初稿。

（3）提交成果的数量要求：根据委托人或区财政部门的要求提交造价咨询成果文件。

（4）招标控制价审核定案后，咨询人应按照委托人提供的格式和要求，编制“经济指标分析表”，并在 10 日内提交给委托人。

9、咨询人中标后至少委派 1 个造价人员驻场。驻场人员要求：咨询人需承诺保证 1 名经验丰富的工程造价人员驻场，驻场人员可按专业要求分阶段驻现场，配备于本项目的服务团队人员包含：人数不少于 3 人，土建（建筑）专业 1 人、安装专业 1、市政专业 1 人；驻场人员工作要求：服从委托人管理和工作分配，满足现场工作要求，确保不会因为造价人员工作不到位而影响施工进度，否则委托人有权要求咨询人更换人员，直至满足委托人现场工作要求为止。

10、发包人有权到咨询人办公现场检查人员到位工作情况，如不符合咨询人承诺的人员配备情况，每缺席一人次扣减咨询费用 500 元；如拒绝发包人到咨询人办公现场检查的，视为咨询人承诺的全部人员缺席情况处理。

11、在工程造价咨询过程中，如有违反以下条款，发包人可进行诚信登记并有权根据情况在一定期限内限制咨询人承接发包人的咨询业务：

①咨询人未独立编制项目预算的；

②咨询人对发包人所提出的问题在发包人书面规定时间内不能及时做出明确答复的；

③不服从发包人的工作安排及要求的。

12、咨询人在编制工程量清单预算过程中如存在弄虚作假，与他人串通抬高工程量清单预算造价的行为等重大过失，违反法律法规，发包人有权终止与咨询人的合同关系并进行扣除 100%报酬处罚，涉嫌商业贿赂等违法行为的，报上级行政

主管部门处理。

13、咨询人须按承诺人员成立本项目咨询工作机构，工作机构人员配备须满足造价咨询工作的要求，在本咨询工作的各个阶段须按照发包人要求完成工作内容及协助招标人工作。否则按缺勤处理，每缺勤一次扣除 10000 元咨询费。按投标文件提供人员列表，所有人员中途不得更换。

14、咨询人中标后至少委派 1 个造价员驻场，并能按照审核的实际情况调整增加审核人员。

15、信息价以外的材料，经市场询价后进行专业评估，综合分析后确定其市场价。

附件：

蓬江区党群服务中心建设项目 施工阶段造价控制服务咨询费计算说明：

本项目的概算建安费为 170.8 万元，参照《关于我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）的收费标准下浮 20% 计算。本项目的施工阶段造价控制服务咨询费暂定价为 15830.00 元。最终造价咨询费结算价以财政部门审核的建安费结算定案价乘以固定费率 0.93% 计取。详细计算过程如下：

概算建安费：170.8 万元

0---100：100×12.00‰=12000.00 元

100---70.8：70.8×11.00‰=7788.00 元

各项结果累计得：19788.00 元

按 80% 计算得：15830.00 元，服务费率为 15830.00/1708000×100%=0.93%

本工程不支付附加服务费和额外服务费，本工程的造价咨询费已包含咨询人驻场费用，不再单独计付。

廉政合同

甲方：中国共产党江门市蓬江区委员会组织部（建设单位）、江门市蓬江区政府投资工程建设管理中心（代建）

乙方：广东鲁班行技术管理有限公司

根据国家、省及市的有关廉政建设的规定，为做好合同中的党风廉政建设，提高建设资金的有效使用和投资效益，保证合同的成效，特订立如下合同。

1. 甲乙双方的权利和义务

1.1 严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规规定。

1.2 严格执行本项目的合同文件，自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定的除外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

2. 甲方的义务

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、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。

2.4 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动。

3. 乙方义务

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员和本项目参建单位及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员和本项目参建单位及其工作人员报销应由甲方及其工作人员和本项目参建单位及其工作人员的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员和本项目参建单位及其工作

人员参加超标准宴请及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方及其工作人员和本项目参建单位及其工作人员购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

4. 违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，按照廉政建设的有关规定给予处分；情节严重的，给予乙方企业信用评价扣分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成损失的，应予赔偿；

5. 双方约定：本合同由合同双方当事人或其上级部门负责监督执行，并由合同双方当事人或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6. 本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该工程项目竣工验收后止。

7. 本合同作为蓬江区党群服务中心建设项目建设工程造价咨询合同的附件，与主合同具有同等的法律效力，经合同三方签署立即生效。

8. 本合同一式捌份，甲方（建设单位）贰份，甲方（代建）肆份，乙方执贰份。

甲方：中国共产党江门市蓬江区
委员会组织部

法定代表人：

或委托代理人：

乙方：广东鲁班行技术管理有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

甲方：江门市蓬江区政府投资工程
建设管理中心

法定代表人：

或委托代理人：

本合同签订于：2023年 1 月 18 日