

江苏省建设工程造价咨询合同

项 目 名 称：建邺区 2025 年老旧小区出新改造工程

建 设 地 点：南京市建邺区

合 同 编 号：JSZC-320105-JSJH-G2025-0020001

咨 询 类 型：全过程（初步设计以后阶段）造价控制及

竣工决（结）算审计

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：南京市建邺区建设局

咨询人：江苏希地丰华项目管理集团有限公司

依据《中华人民共和国民法典》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：建邺区 2025 年老旧小区出新改造工程

2. 建设地点：南京市建邺区

3. 资金来源：市、区财政资金

4. 工程用途：老旧小区改造

5. 项目规模：总投资额 约 9130.11 万元。

6. 咨询业务范围及内容：建邺区 2025 年老旧小区出新改造工程的全过程（初步设计以后阶段）造价控制及工程决（结）算审计造价咨询服务，提供全过程（初步设计以后阶段）造价控制审计报告/成果文件和工程竣工决算报告（包含工程支出相关的财务决算）。

工程实施范围：涉及 4 个街道 6 个小区。分别为沙洲街道的双和园、南苑街道的江苏城市职业学院教工公寓楼、兴隆街道的典雅居、莫愁湖街道的水西门大街 87 号、华园、公安六处宿舍。建筑总计 43 栋，总建筑面积 24.69 万平方米，层数最高为 20 层，涉及改造户数 2222 户。

工程实施内容：小区内外立面出新、层面防水修缮（更换）、内楼道出新、道路改造、绿化补植、增设停车位、更换（修缮）单元门、安装维修路灯、智能化设施等工作。

7. 委托咨询业务合同估算价（万元）：约 91.63 万，最终以按中标费率计算的实际结算金额为准，且最终合同结算价不超过 91.63 万元。

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、本合同的建设工程审计业务自合同签订后开始，至完成全部造价咨询服务并出具成果报告后终结。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、本合同正本二份，委托人、咨询人各执一份，副本 4 份，委托人 2 份，咨询人 2 份。

委 托 人：(盖章)

法定代表人或

委托代理人：(签字)

开户银行：无

帐 号：无

电 话：

传 真：无

电子邮箱：无

邮政编码：无

住 所：南京市建邺区江东中路 269

号建邺大厦

咨 询 人：(盖章)

法定代表人或

委托代理人：(签字)

开户银行：无

帐 号：无

电 话：

传 真：无

电子邮箱：无

邮政编码：无

住 所：



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的合法权益。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

第三十八条 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：现行的国家及地方法律、法规、文件及条例等
2. 工程造价计价办法：工程承包合同、招投标文件约定的工程造价计价办法、相应国家计价规范、省市相关计价规定、相关工程计价表及省市计价文件。
3. 标准规范：国家、省、市造价咨询行业规范、规定。

第四条 本合同咨询项目负责人由许景强担任，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：2025 年建邺区老旧小区改造工程的全过程（初步设计以后阶段）造价控制及工程决（结）算审计造价咨询服务，提供全过程（初步设计以后阶段）造价控制审计报告/成果文件和工程竣工决算报告（包含工程支出相关的财务决算）。

2. 委托工程造价咨询业务的内容：

2.1 建设工程造价咨询业务

工程施工阶段（含 EPC 模式的设计阶段）

☒ 项目跟踪审计

√ 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（财务审计）

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（驻场时长符合苏价服（2014）383号文件要求），由建设方或委托人协调相关单位提供下列必要的办公条件：
驻场办公室一间，具备办公条件。

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：
根据咨询人要求及时提供。

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 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。

本合同约定的资料完整提供时间为：委托人根据工程进展情况及时提供审计报告所需资料。

决算审计报告时间在审计所需资料全部齐全后，按以下时间执行：

1、初审报告（初审报告必须盖章并且项目负责人签字）

（1）工程投资 1 亿元以下的项目，应 90 天内出具报告；

（2）工程投资 1 亿元以上（含）5 亿元以内项目，应 180 天内出具报告。

2、正式审核报告

根据委托人通报的初审报告审核结果，在 7 个工作日内出具项目正式的决算审核报告。

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及招投标文件，本项目的咨询

服务酬金计取方法为：

施工阶段全过程造价控制、工程决（结）算审核按苏价服（2014）383 号文收费标准的20%计算，且最终合同结算价不超过 91.63 万元。

2、正常酬金支付方式

正常服务酬金分 2 次分别于 1、本咨询项目合同生效后 15 个工作日内，委托人向咨询人支付咨询预付款 10 万元；2、咨询人出具结算（决算）审计报告（计算最终酬金金额）并协助完成审计备案后结清剩余酬金。

3、其他约定

附加服务酬金：无

额外服务酬金：无

4、发票

咨询人每次收款前需提前 3 个工作日向委托人开具相应、合法、有效发票，且咨询人提供的发票必须与税务机关登记的内容一致，如有不符合国家税收法律规范的，委托人对价款不予支付，由此引起的一切法律和经济责任由咨询人承担，如给委托人造成经济损失的，咨询人必须赔偿。

第三十三条 双方同意用人民币支付酬金，按/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：/

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 2 种方式解决：

1、提交无仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

附加协议条款：

1、委托人对于咨询人项目组人员的资格或能力有异议的，咨询人应当撤换。咨询人无正当理由拒绝撤换的，应承担违约责任，按 5000/次进行处罚。

2、本合同主要范围为 2025 年建邺区老旧小区改造工程的全过程（初步设计以后阶段）造价控制及工程决（结）算审计造价咨询服务，提供全过程（初步设计以后阶段）造价控制审计报告/成果文件和工程竣工决算报告（包含工程支出相关的财务决算）。

2.1 施工阶段全过程造价控制，具体内容包括：

2.1.1 审查项目是否履行基本建设项目的各项管理规定，重点对项目的招投标情况进行审查，主要对公开招标、邀请招标、比选招标的招标文件编制是否合法、合规、合理进行审查，并发表审计意见；

2.1.2 对项目实施过程中所签订各类合同进行审核，审核所签订合同是否合法、合规、合理，并发表审计意见；

2.1.3 对项目实施过程中专业工程暂估项、分包工程的预算进行审查，审查预算编制的合理性，并发表审计意见；

2.1.4 对项目实施过程中所采购的暂估价和甲供材料及设备的价格进行审计，审查所采购的材料及设备的价格是否符合市场行情，采购过程是否符合规定，手续是否合规、齐全，并发表审计意见；

2.1.5 对项目实施过程中所发生的设计变更费用、洽商签证费用、索赔费用、工程预付款、工程进度款的支付等各类事项进行审查，审查所发生的费用依据是否充分、手续是否完备、费用计取及支付是否合理，并发表审计意见；

2.1.6 对项目的实施进度情况进行审计，审查项目的实际实施进度与计划进度是否存在偏差，造成实施进度存在偏差的主要因素有哪些，并发表审计意见；

2.1.7 每月对造价控制审核结果内容形成工作报告上报建设方，并对驻场审计期间发现的违法违规以及违反建设程序和内部程序问题及时书面汇报；

2.2 对项目竣工结算进行审计，主要包括：

2.2.1 工程完工并通过竣工验收后，依据建设单位与施工单位签订的工程承包合同，审计施工单位编制的工程结算文件是否规范、合理；

2.2.2 依据工程工程承包合同、工程招投标文件、工程设计变更及签证文件等审计资料及项目实际实施情况，审计送审结算中相关事项的费用计取依据是否充分；

2.2.3 对送审结算的内容进行审计，审计是否存在费用计取依据不充分事项，审计是否存在重复计取费用的工程内容；

2.2.4 对送审结算的工程量进行审核，依据工程施工图纸、工程竣工图纸及设计变更及洽商签证资料及现场勘查情况，对施工单位送审结算中的工程量进行严格审核，确保工程量计算准确；

2.2.5 对送审结算中的单价进行审核，依据工程合同的相关约定及工程实施过程中的认价文件，审核送审结算中工程单价、材料价格及设备价格等各类价格计取的合理性，确保结算价格准确合理；

2.2.6 对送审结算中的工程取费及税金进行审计，确保各项费用、税金的计取符合工程工程承包合同的相关约定，费用计算是否准确；

2.2.7 依据大宗材料采购合同及设备购置合同，及材料及设备实际进场情况，对材料采购及设备购置的结算款进行审计确认；

2.2.8 依据签订的工程合同、会议纪要、工程索赔事项确认资料及现场工作记录等文件，审计索赔事项是否存在及索赔费用的合理性；

2.2.9 通过对送审竣工结算的严格审计，出具工程竣工结算初审意见，同建设单位沟通并同施工单位谈判达成一致意见后，形成三方定案成果文件，出具工程竣工结算审计报告。

2.3 决算报告

2.3.1 对整个工程范围内的各类费用进行审计，与估算、概算对比，对各类合同签订和履行过程进行评价，提供符合委托人要求的工程投资的决算报告。

2.3.2 决算报告包含但不限于以下费用内容：

2.3.2.1 工程前期费

项目前期工作咨询费、环境影响咨询服务费、建设用地勘测定界费、购买管线图费及水准点控制、工程设计费、勘察、施工图审查费、招标代理服务费、建设工程交易服务费及公证费、场地准备及临设费

2.3.2.2 其他工程费

路灯施工、自来水管网改造施工、消防施工、充电桩施工、弱电施工、强电迁移改线施工、监控设施迁移施工、天然气或煤气管网改线施工。

2.3.2.3 工程其他费

建设单位管理费、建设工程监理费、概算审核费、工程保险费、全过程造价咨询费（含结算审计费）、材料检验试验费、工程监测费、竣工测量费、档案整理编审费、长效管理费、其他费用。

2.4 服务期

本次审计的服务期限为：从合同签订之日起至整个项目竣工验收合格、竣工决（结）算审计完成并出具完整审计报告，移交全部审计资料至建设方和委托人为止。

2.5 违约责任

咨询人如未按约定和委托人的要求履行咨询服务的，每发现一次，咨询人向委托人支付违约金 2000 元；同时，委托人有权通知咨询人限期整改；若咨询人在整改两次后，仍不能达到合同约定和委托人要求的，委托人有权解除合同并要求咨询人承担合同总价 20%的违约金。

专业人员名册

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称或资格	在本项目 拟派分工	备注
1	许景强	男	48 岁	本科	高级工程师	项目负责人	土建专业
2	阮燕宁	男	53 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
3	孙强	男	51 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
4	王鹏	男	43 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
5	薛广厦	男	51 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
6	张荣梅	女	48 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
7	余波	男	43 岁	本科	高级工程师	项目组成员	土建专业
8	韩娟	女	38 岁	本科	高级工程师	项目组成员	安装专业
9	李建东	男	48 岁	本科	工程师	项目组成员	安装专业
10	伍燕	女	39 岁	本科	高级工程师	项目组成员	安装专业
11	王旭东	男	32 岁	本科	工程师	项目组成员	市政专业
12	陈显俊	男	31 岁	本科	/	项目组成员	市政专业