

# 江苏省建设工程造价咨询合同

## (跟踪审计)

项目名称: 2024年高淳区政府(国有)投资评审项目协审单位采购(标包2-开发区南塘路建设工程(规划支路-游山路))

建设地点: 南京市高淳区

合同编号: /

咨询类型: 跟踪审计

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（甲方一）：南京市高淳区财政局

建设方（甲方二）：南京市高淳区城市投资有限公司

咨询人（乙方）：南京建凯建设项目管理有限公司

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：2024年高淳区政府（国有）投资评审项目协审单位采购（标包2-开发区南塘路建设工程（规划支路-游山路））
2. 建设地点：南京市高淳区
3. 资金来源： /
4. 工程用途： /
5. 项目规模：开发区南塘路建设工程（规划支路-游山路），总投资约6490万元。
6. 咨询业务范围及内容：跟踪审计。
7. 委托咨询业务合同估算价（万元）：按照江苏省建设工程造价咨询服务收费标准（苏价服〔2014〕383号）\*中标费率（1-80%）计算（跟踪审计效益收费不计取）。

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. 建设工程造价咨询合同履行中共同签署的补充文件；
2. 建设工程造价咨询协议书；
3. 建设工程造价咨询合同专用条款；
4. 建设工程造价咨询合同通用条款；
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、建设方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 2024 年 5 月 16 日起至项目完成为止。

七、本合同正本三份，采购人、实施机构、咨询人各执一份，副本六份，采购人、实施机构、咨询人各执二份。

甲方一（委托人）：（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字）

住 所：

开户银行：

帐 号：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

邮政编码：

年 月 日

甲方二（建设方）：（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字）

住 所：

开户银行：

帐 号：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

邮政编码：

2024 年 8 月 日

乙方（咨询人）：（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字）

住 所：江苏自贸区南京片区江浦街道浦口大道 1 号新城总部大厦 515 室

开户银行：招商银行南京城东支行

帐 号：125904289310802

电 话：025 83286866

传 真：025-83286866

电子邮箱：zj83286879@126.com

邮政编码：211800

年 月 日

## 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询，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 个工作日内通知对方；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

第一条 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：《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规；

2、工程造价计价办法：现行国家、行业及江苏省有关规范和技术标准等

3、标准规范：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）《江苏省建筑工程计价定额》（2014版）《江苏省安装工程计价定额》（2014版）《江苏省市政工程计价定额》（2014版）等国家及江苏省、市的规范及计价文件。

4、操作规范：按照《高淳区政府投资评审管理暂行办法（试行）》（高政发【2022】18号）、《高淳区政府投资评审管理暂行细则》（高财评【2022】1号）、《高淳区政府投资项目协审单位全过程跟踪评审管理办法》（高财评【2022】4号）及高淳区政府投资评审中心出具的其他相关管理文件规定执行。

第二条 本合同咨询项目负责人由陈宝宗担任，驻场人员为施啸剑、王佳静负责本咨询项目的具体实施及与委托方的联系等事宜。

咨询人需经过委托人同意，并办理书面手续方能更换审计组成员，如咨询方未经委托人同意更换咨询项目负责人或者审计组其他成员或实质上未由本合同审计组成员承担本项目造价咨询服务工作，委托人有权解除合同，并不予咨询人任何补偿。

第三条 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跟踪审计。

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 工程施工阶段

分析合同价款（投标报价/发包工程预算），咨询人应在工程正式开工后三个月内根据甲方需要按照施工图、招投标文件、合同等审核和调整合同价款，确定工程造价控制目标，编制资金使用计划。

审核工程计量与工程进度价款支付

及时审核工程索赔与签证费用（如施工单位未能在合同约定期限内上报索赔费用与费用签证的，咨询人应先行编制该费用估算，以便委托人掌握工程成本的变动情况）。

按照委托人要求参与工程造价控制有关的工作会议。

承发包双方提出索赔时，为委托方提供咨询意见。及时审核设计变更、现场签证等发生的费用。

提供涉及委托咨询工程项目的人工、材料、设备等造价信息和与造价控制现场查勘、计量复核、审核现场工程签证。对施工单位提出的部分材料进行核价。

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工程施工阶段,按月报送造价咨询业务月报。

委托人交办的其他跟工程造价相关的工作。

### **跟踪审计内容：**

(一) 对政府投资评审项目的跟踪审计，主要包括以下内容：

- 1、概算编制及基本建设程序执行情况；
- 2、资金来源及使用情况；
- 3、项目建设实施情况；
- 4、设备、材料和其他物资采购情况；
- 5、建设项目竣工交付情况。

(二)对政府投资评审项目的概算和基本建设程序执行情况的跟踪审计,主要包括以下内容：

- 1、建设项目概算编制的建设规模和建设标准是否与批复的设计文件相符，有无超规模、超标准和高估冒算的问题；
- 2、建设项目建议书、可行性研究报告、初步设计、概算批复、环境影响评估报告、地震安全性评价报告、建设规划及施工许可文件、环保及消防批准文件、项目设计及设计图审核文件等相关审批文件是否齐全；
- 3、建设项目征地、拆迁补偿费是否符合有关规定和标准；
- 4、建设项目勘察、设计、施工、监理等单位的资质；
- 5、涉及项目概算和基本建设程序的其他情况。

(三) 对政府投资评审项目资金来源及使用情况的跟踪审计，主要包括以下内容：

- 1、建设项目资金来源是否合法、合理；建设资金筹措是否与建设项目的立项文件规定相一致；建设资金是否按期到位，是否按工程进度付款；
- 2、建设资金是否专户存储、专款专用，有无挤占、挪用建设项目资金等问题；
- 3、建设成本核算和财务管理是否符合《国有建设单位会计制度》的要求和有利于建设项目



的管理及竣工结算；

4、建设单位管理费用的计取范围和标准是否符合有关规定和核定的比例，是否超出概算控制金额；

5、涉及建设资金来源和使用的其他情况。

（四）对政府投资评审项目实施情况的跟踪审计，主要包括以下内容：

1、建设项目有关合同与招标文件和投标文件承诺是否一致；

2、建设项目有关合同履行过程中有无违法分包、转包工程等情况；

3、工程设计变更、施工现场签证、隐蔽工程、手续是否合规、及时、完整、真实；

4、抽查涉及项目建设的设计、招标代理、造价咨询、监理、采购等有关情况；

5、有无不平衡报价、超清单工程量、清单漏项、项目特征描述不清、不全等情况。

（五）对政府投资评审项目设备、材料和其他物资采购的跟踪审计，主要包括以下内容：

1、设备、材料和其他物资采购的实际价格是否与订货合同、招投标资料相符；

2、主要设备、材料和其他物资的采购方式是否合法、合理，是否适用于该建设项目；

3、涉及设备、材料和其他物资采购的其他情况。

（六）对政府投资评审项目竣工交付阶段的跟踪审计，主要包括以下内容：

1、竣工结（决）算编制依据是否符合国家有关规定，资料是否齐全，手续是否完备，对遗留问题处理是否合法、合理；

2、征地拆迁及各种费用支出是否真实，其分摊是否合理，有无挤占建设投资等问题；

3、竣工图纸与实际是否一致；

4、甲、乙双方材料结算结果和材料差价计算是否准确，结算凭证是否合法；

5、项目建设期间基建收入的形成和工程投资节余资金分配比例是否真实、合法；

6、建设单位预留建设项目收尾工程投资是否真实、合法；

7、有无拖欠工程款和拖欠工人工资等情况；

8、建设项目投资效益情况；

9、涉及建设项目竣工交付的其他情况。

第四条 跟审单位在政府投资评审过程中应履行下列职责：

（一）对业主、施工等单位的各项内控制度提出合理化建议和意见，完善建设项目现场管理制度；

（二）检查该项目相关单位和部门的合同履行情况，检查有无违法转包、分包现象；

（三）检查项目概算执行情况；积极配合业主，控制、优化工程变更，根据工程用途、特点，

提出建设性的优化方案；做好隐蔽工程的查看和验收，涉及造价增减的，要做到图片、文字资料齐全，及时办理确认手续并存档；参与特殊材料、设备的定价工作，并提出合理化建议；

(四)加强工程变更管理，一个单项工程原则上变更不得超过3次(含)，每次调整金额不高于合同价的3%。4. 单次变更增加额300万元(含)以上，由区财政局牵头组织建设单位及主管部门、城建(或交通运输或水务)、监理、设计跟审、施工等单位共同研究并形成意见，建设单位报项目分管区领导审查后提请区长办公会批准；B. 单次变更增加额300万元-30万元(含)以上，由区财政局牵头组织建设单位及主管部门、城建(或交通运输或水务)、监理、设计、跟审、施工等单位共同研究并形成意见，建设单位报项目分管区领导批准；c. 单次变更增加额30万元以下的由建设单位报区财政局备案。上述变更都应先审批后实施。

(五)按合同约定要求负责对施工单位上报的已完成工作量进行审核；及时办理各种确认资料，及时处理索赔事件；

(六)对跟审工作中遇到的重大问题及事项应及时向政府投资评审中心报告；

(七)除按跟审合约规定收取的跟审费用外，不得以任何形式向被跟审单位收取费用；

(八)定期出具跟审报告，接受政府投资评审中心的跟踪审计评审。

第五条 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。

第六条 委托人授权芮平平为本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

第七条 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）。

第八条 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根据委托人安排及时提供。

第九条 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；

实施审查阶段造价咨询业务，由于委托人或第三人的原因工程建设周期延长；

其它

无。

第十条 建设方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：参照“苏价服（2014）383号文件”收费标准\*(1-80%)计取（跟踪审计效益收费不计取）。

### 2、正常酬金支付方式

（1）本项目咨询合同无预付款。

（2）根据《高淳区政府投资评审管理暂行办法》（高财评【2022】1号）第十章“谁建设谁付费”的原则确定评审费用的支付。项目建设方根据政府投资评审中心出具的付款通知书，及时支付相关费用。

（3）完成施工合同价款的30%付跟审费的20%，完成施工合同价款的50%付至跟审费的35%，完成施工合同价款的80%付至跟审费的60%。本跟审所有项目竣工验收合格并提供项目跟审报告，且咨询人按委托人要求提交全部相关档案资料及施工单位上报的结算书后，付至施工合同价款的跟审费95%。余款在咨询人协助本项目竣工结算审计结束，经审核后无息付清。

（4）如果发现有咨询质量等问题，在发现的年度扣除相应费用。

### 3、其他约定

附加服务酬金：如有附加服务，酬金另行协商。

第十一条 双方同意用人民币支付酬金计付。

第十二条 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，质量奖罚条款详见《高淳区政府投资评审管理暂行办法（试行）》（高政发【2022】18号）、《高淳区政府投资评审管理暂行办法》（高财评【2022】1号）、《高淳区政府投资项目协审单位全过程跟踪评审管理办法》（高财评【2022】4号）等相关规定。

第十三条 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、提交南京市仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向南京高淳区人民法院起诉。

附加协议条款：

- 1、咨询人承担的项目，如遇项目建设计划调整或其他政策调整，导致委托的项目减少或

江苏  
有限公司

江苏  
有限公司

取消时，咨询人承诺无条件服从。咨询人要充分认识到政府投资项目评审各阶段的相互关系，政府投资项目评审终止的，委托人按照咨询人已实施完成工作量支付酬金，不接受后续无法实施工作量的任何补偿请求。

2、本项目人员考核、质量和效率考核、廉政考核等相关要求严格按照高淳区财政投资评审中心出具的跟踪评审管理办法等相关文件执行。委托人按照相关文件对咨询人工作进展情况及相关的内容等进行考核，按照考核结果及《高淳区政府投资项目协审单位全过程跟踪评审管理办法》相关条款按约定的时间支付咨询业务酬金。

3、根据《高淳区政府投资评审管理暂行细则》(高财评[2022]1号)规定的“谁建设谁付费的原则确定评审费用的支付。本项目实行三方合同，中标人与实施机构及高淳区投资评审中心共同签订咨询服务合同。

4、中标人因根据《高淳区政府投资评审管理暂行办法(试行)》(高政发[2022]18号)、《高淳区政府投资评审管理暂行细则》(高财评[2022]1号)及建设单位的相关要求接受实施机构及高淳区投资评审中心分别考核。

(以下无正文)