**仲 裁 申 请 书**

**申请人：**利比有限公司（RIDER LEVETT BUCKNALL LIMITED），

地址：香港筲箕湾耀兴道3号东汇广场20楼，

法定代表人：关健。 联系人：钟律师（13501565669）

**被申请人：**招商证券股份有限公司，

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38－45层，

法定代表人：宫少林。

**仲裁请求：**

1、判令被申请人支付增加工作成本计人民币4,556,000元。

2、判令被申请人承担本案仲裁费、处理费、保全费等诉讼费用。

**事实和理由：**

申请人与被申请人于2008年 01 月 04日签订《招商证券大厦项目工程造价咨询、合同管理招标代理顾问服务合同》，合同约定被申请人委托申请人和第三人深圳市海德伦工程咨询有限公司为申请人的招商证券大厦项目提供工程造价咨询、合同管理及招标代理顾问服务，约定该项目的总建筑面积为70000平方米，工期为2009年1月至2011年4月，共计28个月。并约定了详细的服务内容。

合同签订前，申请人即于2007年12月开始对该项目进行跟进服务，期间，申请人努力工作，积极配合被申请人完成了项目设计及相关顾问的采购，方案估算、比选，项目概预算以及工程及设备的采购，并积极跟进各类合同和项目的日常管理工作。然而，项目进行后，由于被申请人本身以及各种客观因素，导致该项目直到现在还未完工，服务期限从约定的24个月延长到了8年，工程量也从7万元平方米增加到8.13万平方米，此外还有服务项目增加、工程投资额增加、国家政策调整等等，申请人实际增加了巨大的工作量和巨额成本，总计增加成本达4,556，000元，导致申请人巨额亏损。详细工作量增加情况见附件《工程成本增加一览表》。

综上所述，双方的合同签订于2008年初，此后发生了巨大的情势变更，实际服务的内容增加数倍、工作量增加数倍、服务期限延长数倍、人工工资增加数倍，导致申请人的实际成本巨额增加，造成巨额亏损，按照原来合同约定费用执行已经显失公平。为此，申请人多次通过口头、电邮与书面等多种方式多次与被申请人沟通，要求支付我们增加的成本，但是均未得到解决。现在申请人根据双方签订的争议解决条款，提交贵裁委予以仲裁，请求贵委依法支持申请人的仲裁请求，维护申请人的合法权益。

**此致**

**深圳国际仲裁院**

**申请人：**

**年 月 日**

**招商证券大厦项目工程造价咨询及合同管理**

**成本增加统计表**

1. 工作量增加

下述合同因种种原因致使申请人工作范围增加或重复多次工作，工程量远超出合同约定：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 合同名称 | | 造价及合同管理顾问额外开展的工作 |
| 1.1 | 办公机房及布线工程 | 办公机房及布线工程并未包含在服务协议中，亦未包含在申请人早前的估概算范围内。申请人于2016年5月31日接贵司电邮通知，要求申请人开展相关招标工作并跟进至结算工作完毕。 |
| 1.2 | 基坑开挖及支护工程 | 申请人先后对两版差异较大的图纸进行了工程量计算并编制招标文件及招标控制价。第一版图纸日期为2009年3月，第二版图纸为2009年12月。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.3 | 桩基础工程 | 申请人先后对两版差异较大的图纸进行了工程量计算并编制招标文件及招标控制价。第一版图纸日期为2009年3月，第二版图纸为2010年2月。 |
| 1.4 | 施工总承包工程 | 配合结构优化顾问的工作，对本项目结构部分优化后施工图进行了重新量度，结构优化部分涉及：  地下室，地下室底板、下柱墩、无梁楼盖板的配筋修改，地下室四层及三层钢骨柱修改为钢筋混凝土柱；  地上，修改地上剪力墙及地上板(180mm厚)钢筋，钢骨柱内型钢厚度及纵筋直径调整、钢骨柱优化修改为钢筋混凝土柱；  墩，修改敦主体钢结构截面尺寸。 |
| 1.5 | 幕墙及外立面装饰专业工程 | 幕墙招标共使用了两版图纸，分别为2010年12月版及2011年6月版。  另外，由于建筑师更换设计团队且提供的幕墙招标图纸深度不能满足要求，应贵司要求，申请人完成了大量的图纸整理工作。 |
| 1.6 | 精装修设计顾问 | 于2010年5月、2010年6月、2010年7月完成三次问卷调研；  于2010年12月发出招标文件并于2011年7月发出标函分析报告；  于2012年10月发出第二次招标文件并于2013年1月发出标函分析报告(初稿)，随后应贵司要求中止此次招标；  于2014年1月发出第三次招标文件，于2014年4月发出标函分析报告，并于2014年6月整理合同文件供签署。 |
| 1.7 | RMJM与JRP之间的纠纷 | 原属设计顾问内部分包事宜,但因RMJM财政出现问题,申请人协助业主方与RMJM及JRP协商，草议补充协议、信函、参加会议等。最终因补充协议涉及RMJM纳税调整问题，又参与协调各方取消已签署的补充协议。 |
| 1.8 | RMJM清盘 | RMJM破产清盘，协助业主处理此方面相关事宜。 |

1. 总建筑面积增加

本项目计划总建筑面积约70,000 m2,其中地下室面积约10,000 m2；而总承包施工图纸中的总建筑面积为81,310 m2，其中地下室面积约17,940 m2，较计划增加总面积超过16%，直接导致申请人相应各方面的工作量明显增加。上述事项属于规划上的重大改变，同时，建筑面积调增的百分比亦远超申请人以往工程。

1. 工期大幅度延长

工程造价咨询、合同管理及招标代理顾问服务合同中约定“本工程的计划开工日期约为2009年1月，计划完工日期为2011年4月，共28个月”；而本项目实际开工日期为2010年5月，预计2017年3月底前能具备完工条件（包括二次精装修工程在内），共83个月（暂定）。实际工期较原计划工期延长55个月，超过原计划工期约2倍。另一方面，原计划12个月的工程前期服务，因种种原因也延长至28个月，超过1.3倍。

如此巨大的工期及服务时间的延长，是签订合同时根据以往经验都难以预期的。自2007年12月参与本项目以来，申请人一直努力提供优质服务，长期配备固定人员跟进项目，而对于咨询行业而言最大的成本就是人力；同时，由于工期超长延期亦导致申请人工作量明显增加。原合同内的服务费若摊入上述所提及实际已发生的111个月内，则每月申请人的服务费仅为不到3万元人民币/1万元人民币(而实际得到支付金额更是少于1.8万元人民币/0.4万元人民币)，而申请人针对于此项目的成本投入已远远超出合同金额。

1. 项目投资额增加

本项目2007年的投资计划中建安工程总费用为6.1745亿元；2014年底的投资计划调整中建安工程总费用为8.9237亿元，建安工程总费用投资增加近45%，除建筑面积增加外还受材料及人工价格上涨以及建筑结构形式较为复杂等因素影响。

1. 人工上涨

近年来，人工工资涨幅厉害，涨幅比例每年均超过10%。本项目投标时按2007年至2011年人工工资标准考虑，但至今已超过预定时间5年有余，预计全部完成本项目服务工作至少在2019年3月后（结算期暂按2年计算）。

1. 国家政策调整（政府文件及收费标准修改）

深圳市人民政府令第240号发布了《深圳市建设工程造价管理规定》，自2012年7月1日起实施，对深圳市建设工程造价活动进行规范。

广东省物价局（粤价函[2011]742号）关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函，自2011年9月1日起执行，将原固定费率的取费标准修改为差额定率累进制，同时约定项目更为详细，取费费率也有所调整。

鉴于上述种种条件的变化，原合同服务费用已远远超出预期，累计超出金额为5,446,500.00元，费用计算明细如下：

A. 因工作范围增加或重复多次工作增加的实际成本：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 工程造价咨询及合同管理 |  |
|  |  | 金额（元） |  |
| A.1 | 办公机房及布线工程 | 50,000 |  |
| A.2 | 基坑开挖及支护工程 | 60,000 |  |
| A.3 | 桩基础工程 | 50,000 |  |
| A.4 | 施工总承包工程 | 150,000 |  |
| A.5 | 幕墙及外立面装饰专业工程 | 70,000 |  |
| A.6 | 精装修设计顾问招标 | 200,000 |  |
| A.7 | RMJM与JRP之间的纠纷 | 120,000 |  |
| A.8 | RMJM清盘带出的额外工作 | 120,000 |  |
|  |  | 820,000 |  |

B. 因项目规划条件修改增加的实际成本：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 增加的成本 = 合同金额 x 16%(净增加比例) | | | |
|  |  |  |  |
|  | 工程造价咨询及合同管理 |  |
|  | 金额（元） |  |
| 因项目规划条件修改增加的实际成本 | 521,600 |  |

C. 因服务期大幅度延长及人工上涨增加的实际成本：

|  |
| --- |
| 施工阶段 = 合同金额 x 1.16(受B因素影响) x 30%/20%(施工阶段  费用百分比) x 200%(服务期延长的倍数，前期延长的  时间不在计算范围内) x (100%+35%)(综合人工涨幅) |
|  |
| 结算阶段 = 合同金额 x 1.16(受B因素影响) x 10%/5%(结算阶段  费用百分比) x 40%(综合人工涨幅) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | 工程造价咨询及合同管理 |
|  |  | 金额（元） |
| C.1 | 施工阶段 | 3,063,100 |
| C.2 | 结算阶段 | 151,300 |
|  |  | 3,214,400 |
|  | 合计金额（A+B+C）: | 4,556,000 |

**以上合计工程造价咨询及合同管理成本增加4,556,000元。**

**利比有限公司**

**年 月 日**