# **房地产项目造价咨询合同**

****甲方（委托方）：****

法定代表人：

****乙方（受托方）：****

法定代表人：

依据《中华人民共和国合同法》和国家其他有关的法律、法规以及        市的有关法规和规章，结合本工程具体情况，为明确双方的权利、义务和责任，本着真诚合作、平等互利的原则，经过双方协商一致，签订本合同。

****一、工程概况****

1.工程名称：        。

2.工程地点：        。

3.工程面积：    平方米。

4.总造价：人民币    元。

****二、咨询服务工作内容及标准****

1.工作内容

（1)根据委托方提供的施工图纸、招标文件及总包合同，按    定额编制造价文件；并负责以委托方身份与施工单位进行核对、参与委托方与总包单位的洽商，最终形成总包合同价款、作为调整合同暂估总价及工程付款的依据；

（2）根据委托方提供的施工图纸（可能分阶段提供），按《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）编制各专业系统的工程量清单、措施项目清单及估算总价；负责招标阶段个别工程量清单数量有疑义部分的核对或修改、招标答疑，并进行商务标的回标分析、议标及应甲方要求配合发包合同的拟订、最终签订工作（不包括代理外部招投标手续、施工阶段的中期付款、变更估价及结算）。具体需要提供服务的专业工程内容和范围，以委托方书面通知为准；

（3）依据竣工图纸及相关文件，进行本项目的竣工结算审核；

（4）配合业主做好总、分包单位的工作界面划分及估价；

（5）根据委托方要求，参加暂列金额、暂估价的会商，提供材料、设备价格及安装费用的咨询，协助委托方将工程建安造价定位在一个比较合理的范围内；

（6）参与各项施工合同的拟订，提供发包造价形成及施工合同签订的有关咨询意见，严密合同条款，减少争议的几率；

（7）配合甲方进行全项目投资预算（全费用目标成本）的编制、相关数据的测算及咨询等工作。

2.工作标准

（1）造价成果要求

各价格要素暂估价格应符合市场行情，并提供主材、设备品牌建议、取定清单及相应档次描述；

需根据工程实际情况模拟施工方案，编制措施项目清单并估算费用；

受托方的图纸算量工作原则上应于收到委托方图纸后的    个日历天内完成，且各项成果文件必须经过受托方内部复核无误、并加盖受托方公章及造价工程师执业资格印章；成果文件应按委托方的要求进行阶段性的移交。在合同签订之前收到的本工程不同版次的图纸，乙方都应按计划要求完成算量等工作任务；

本合同咨询成果以广联达软件及兴安得力软件两个版本编制，受托方需向委托方提交书面的成果文件一式两份，并提供电子版光盘一张。

（2）提交工程量清单的同时（或之后    日内），应提交下列附属成果文件：

按甲方提供科目设置原则，提供分栋号、分系统、分不同工程项目的工程量清单汇总表（含机电工程）。 同一栋楼如果有不同的功能区域应分别编制工程量清单，例如同一栋楼地上和地下从正负零分开编制工程量清单；

分栋号、分层、分不同混凝土构件所对应的混凝土、模板、钢筋等的每建筑面积平方米含量的详细数据统计表和钢筋抽量计算结果（应为实际图纸钢筋用量，包括搭接、锚固、措施性钢筋等，其中机械连接单独列项）；

分栋号、分系统机电工程的每建筑面积平方米含量的统计表；

分栋号的门窗、外墙装饰、外墙保温等重要工程含量及造价指标统计表等。

****三、委托方的权利和义务****

1.委托方委派        同志为代表，负责与受托方联系，处理有关业务联络等事宜。联系电话：        ；联系邮箱：        。

2.委托方向受托方提供了满足咨询服务工作内容的全套施工图纸（或电子版施工图）。

3.委托方可随时向受托方询问所承担业务的开展情况、签收受托方提交的咨询成果，审查受托方提供的咨询成果、并提出整改意见。

4.委托方为受托方的工作开展提供必要的配合，负责与工程造价有关的第三方关系的协调，并为受托方工作提供方便。

5.委托方应当按照本合同的约定及时向受托方支付服务酬金。

****四、受托方的权利和义务****

1.受托方委派        同志为代表，向委托方报送委派的造价咨询小组成员名单（详见附件1），负责与委托方联系，处理有关业务联络等事宜。

2.受托方在履行本合同义务期间，应当运用合理的技能提高服务质量，把握政府的法律、法规、制度、规范等要求，客观公正、实事求是、认真勤奋地工作，受托方在履行本合同义务期间，应当运用合理的技能提高服务质量，公正地维护各方的合法和合理的权益。

3.在本合同期内或合同终止后，未征得委托方同意，不得泄露与本工程、本合同业务活动有关的保密资料。

4.受托方应按期、高质、优良地完成咨询服务合同所约定的咨询服务工作内容。

5.造价咨询人员应当廉洁奉公、严格执行廉政纪律、遵守职业道德，不得接受承包人的任何报酬和其他经济利益。

6.受托方责任期内，应当履行咨询合同约定的义务，因受托方的单方过失造成的经济损失，应当向委托方进行赔偿。赔偿金=直接经济损失费占总造价比例 \* 全部服务酬金（扣除税金）

7.受托方对委托方所提出的问题有义务及时核对或答复（一般事务需在    小时内做出书面答复）；合同不能全部或部分履行，受托方应承担责任。

8.受托方在接到委托方提供的造价资料时，应认真清点资料。如委托方提供的图纸和资料不完整，受托方应在收到造价资料后    日内以书面形式及时向委托方进行提示。若因受托方未能及时提出以上要求而致使工作延误或错误，所引起的损失由受托方负责。同时，受托方应保管好委托方提供的资料、于该项合同义务履行挖完毕后退还给委托方。

****五、违约责任****

1.委托方原因（不及时提供图纸、招标文件），成果提交时间顺延。

2.委托方延期付款，按当期应付咨询服务酬金的    %承担每天的违约责任。

3.因受托方原因（包括业务水准、服务态度、职业道德、人力投入等），委托方可书面提出整改意见，并暂停支付费用；    天内未按照委托方的意见整改的，受托方应调换相应工作人员，并支付当期咨询服务酬金    %的违约金。拒绝整改或拒绝调换相应工作人员的，委托方有权解除合同，受托方应当支付当期咨询服务酬金    %的违约金。

4.如因受托方的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，受托方应当按当期咨询服务酬金的    %承担每天的违约责任。超过    天仍未赶上进度的，委托方有权单方解除本合同，受托方应当支付相当于服务酬金总额    %的违约金。

5.受托方的结算审核咨询成果文件应完整准确，误差率应控制在±3%以内。否则，受托方应当支付相当于服务酬金总额    $的违约金。

****六、造价咨询酬金****

1.工程造价咨询收费项目及标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | 收费标准 |
| 1 | 工程施工图预算编制及核对 |  |
| 2 | 竣工结算审价 |  |
| 3 | 工程量清单编制及估价 |  |
| 4 | 钢筋及预埋件翻样 | 元/吨 |

备注：

（1）分项成果完成并正式签订合同后，按合同成交价计算最终酬金（服务费用）。

（2）因委托方重大设计修改原因引起的受托方的返工（如结构形式、建设标准的变化引起的分项工程量全部重新计量），委托方可视情况给予适当补偿。

2.酬金支付方法

（1）本咨询合同签订后    日内预付咨询服务费    万元；

（2）预算及清单编制：委托方收到受托方提交的、经委托方认可的合格的书面咨询成果，且委托方与施工总承包单位、专业分包单位签订正式承包合同后的    个工作日内，支付该分项工程咨询工作的酬金；

（3）结算审核：受托方提交正式结算审核报告，且各方完成《结算审定单》会签（盖章）后的    个工作日内，支付该分项工程咨询工作的酬金；

（4）每次付款之前，受托方均需提前    个工作日提交合格增值税发票给委托方；预付款项于后续的第一笔酬金支付时自动转为咨询服务费。

****七、保密条款****

受托方对因本合同而获知的委托方的一切信息予以保密，包括但不限于委托方提供的施工图纸、招标文件、承包合同、经受托方咨询并核算的总包合同价款等,非经委托方书面同意，受托方不得向第三人披露。本保密义务在合同终止后仍然有效。

****八、争议的解决****

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，按下列第    种方式解决：

（1）提交位于        （地点）的        仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

****九、****本合同的建设工程造价咨询业务自    年    月    日开始实施，至双方约定的权利义务履行完毕时止。

****十、其他****

1.本合同一式两份，各方各执一份，具有同等法律效力。

2.本合同自双方法定代表人签字并加盖公章之日起生效，双方权利义务履行完毕自动失效。

3.本合同包括以下附件，与本合同具备同等法律效力。

（1）受托方项目组人员一览表；

（2）建设工程造价服务和招标代理服务收费标准表；

（3）廉洁管理协议。

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：

****乙方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：

## 

## ****附件1：受托方项目组人员一览表****

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 分工内容 | 职称 | 执业资格 | 联系方式 |
| 1 |  |  |  |  |  |  | 电话：  邮箱： |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |  |

## ****附件2 建设工程造价服务和招标代理服务收费标准表****

（差额定率累进收费）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　单位：%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收费项目 | | 收费基数 | | 划分标准（万元） | | | | | | |
| 100以下  （含100） | 100～500  （含500） | 500～1000（含1000） | 1000～3000  （含3000） | 3000～5000  （含5000） | 5000～10000 （含10000） | 10000以上 |
| 一 | 编制项目投资估算 | | 总投资 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 二 | 编制设计概算 | | 总投资 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 三 | a.编制施工图预算 | | 建安工程造价 | |  |  |  |  |  |  |  |
| b.编制工程量清单 | |  |  |  |  |  |  |  |
| c.编制标底 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 四 | 勘察招标代理 | | 估算投资 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 五 | 设计招标代理 | | 估算投资 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 六 | 施工监理招标代理 | | 建安工程造价 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 七 | 施工招标代理 | | 建安工程造价 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 八 | 施工阶段全过程造价控制 | | 建安工程造价 | |  |  |  |  |  |  |  |
| 九 | 工程造价审核 | 核增、减额     %以下（含），按送审价收取 | | 建筑  类 |  |  |  |  |  |  |  |
| 安装  类 |  |  |  |  |  |  |  |
| 核增、减额    %以上，按核增、减额分别收取 | | 建筑  类 |  |  |  |  |  |  |  |
| 安装  类 |  |  |  |  |  |  |  |
| 十 | 钢筋及预埋件  计算 | | 吨 | |  | | | | | | |

备注：

1.收费基数：

（1）估算投资：指建设项目可行性研究批复总投资扣除土地批租、动拆迁费及国内外成套设备生产流水线费用；

（2）建安工程造价：指建筑安装工程费用作为建筑安装工程价值的货币表现，由建筑工程费用和安装工程费用两部分组成；

（3）送审价：指承发包合同中各专业工程报送审核金额；

（4）吨：指钢筋及各种型号预埋件以重量（吨）计算单位。

2.出售招标文件，可收取编制成本费。收费中不含专家评审费、会务费、差旅费；

3.施工阶段全过程造价控制按单项承发包合同的建安工程造价收费；

4.承接编制施工图预算或工程量清单或标底，施工阶段全过程工程造价控制及工程造价审核收费的项目，不包括钢筋及预埋件重量的计算；

5.工程造价审核收费：

（1）项目送审价核减率在    %以内的（含    %），由委托单位负担审核费用；

（2）核减率在    %以上的，    %以内的审核费用由委托单位负担，超过部分由原编制单位负担；

（3）项目核减、核增部分分别计算审核费用，核增部分由原编制单位负担审核费用；

（4）房修、园林、装饰工程按“安装类” 收费，其他工程按“建筑类”收费；

6.差额定率累进收费计算。例如：某编制工程量清单的建安工程造价为3000万元，计算编制工程量清单收费额如下：

100万元×0.37%=0.37万元

（500-100）万元×0.35%=1.40万元

（1000-500）万元×0.33%=1.65万元

（3000-1000）万元×0.29%=5.80万元

合计收费=0.37+1.40+1.65+5.80=9.22万元

## ****附件3  廉政管理协议****

委托方：        有限公司

受托方：        有限公司

为加强工程项目中的廉政建设，规范工程项目合同双方的各项活动，甲乙双方根据国家有关法律法规和廉政建设责任制度规定，特订立本廉政管理协议。

一、基本原则

1.甲乙双方意思表示一致，共同签订本协议，并以此作为甲乙双方共同遵守的廉政行为准则。

2.本协议是各工程类合同的附件，一并签署生效。

3.在合同签订、发布质量监控和项目验收并交付使用等各环节，甲乙双方都应遵守廉政管理协议的内容和要求。

二、委托方的责任

委托方从事工程的工作人员，在工程工作的事前、事中、事后均应遵守以下规定：

1.有责任向受托方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定，并视情况召开廉政工作专题会议。

2.不得接受受托方宴请、娱乐等活动，不得索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等，不得将个人应承担的费用支出拿到受托方报销。

3.不得从事其他有可能影响公正履行合同义务或工作职责的行为。

4.发现受托方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒受托方，采取措施制止其不廉政行为的发生；情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

5.委托方人员如有违反本廉政管理协议规定的，应根据不同情况予以处理，第一次违反者给予责任人1000－10000元罚款；第二次违反者调离工作岗位并给与相应的经济处罚，构成违法犯罪的依法移交司法机关处理。

三、受托方的责任

应与委托方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，并遵守以下规定：

1.应了解委托方有关廉政管理方面的各项制度和规定，并遵守执行。

2.有责任对本单位人员进行廉政教育，按时出席委托方召开的廉政工作专题会议。

3.不得以任何理由向委托方提供宴请、娱乐等活动，不得向委托方人员赠送回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等（如受托方确有特殊情况需要宴请委托方人员或向委托方人员赠送各种财物的，应事先征得委托方单位主管领导的同意并报送委托方人员名单）；不得为委托方人员和相关单位报销应由委托方或个人支付的费用；不得从事其他有可能影响委托方公正履行合同义务或工作职责的行为。

如违反本管理协议规定，应视不同情况，第一次违反者给予1000－10000元罚款；第二次违反或严重违反者扣除项目合同总标的额的    ％，直至终止或解除项目合同，由此给委托方造成的损失均由受托方承担。

4.若受托方在项目合同履行过程中采用不正当手段拉拢委托方人员，损害委托方利益，根据具体情节和造成的后果，由受托方承担损失赔偿。

5.如受托方在合同签定、履行过程中贿赂委托方人员，被检察机关立案查处得，委托方有权终止或解除项目合同，由此给委托方造成的损失均由受托方承担，受托方并应向委托方承担经济赔偿责任。

6.受托方任何人员向委托方人员行贿，无论是委托方索贿，还是受托方主动行贿，一旦此事被确认，受托方均自愿在原合同基础上让利，

7.受托方在合同签定、履行过程中发现委托方人员有不廉政行为的，应及时采取措施，积极有效地制止其不廉政行为的发生，并及时告知委托方单位主管领导或拨打委托方廉政举报电话。

四、举报电话

委托方廉政举报电话：        。

受托方廉政举报电话：        。

****五、****签订廉政管理协议的双方应组织自检，发现问题随时进行沟通，认真加以解决。委托方视情况召开廉政工作专题会议，听取各方廉政管理执行情况汇报，研究改进工作、进一步加强廉政建设的建议与措施，做好廉政管理工作总结。

****六、****本协议经双方签署后即产生法律效力，双方应严格执行。

****七、****本合同一式两份，各方各执一份，具有同等法律效力。