(4)

江苏省建设工程造价咨询合同

项 目 名 称：江苏省中医院国家中医疫病防治基地建设项目跟踪审计和结算审核

建 设 地 点：南京市秦淮区汉中路 155 号

合 同 编 号：

咨 询 类 型：跟踪审计和结算审核

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：　江苏省中医院

咨询人：　江苏天信建设项目咨询有限公司

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：江苏省中医院国家中医疫病防治基地建设项目跟踪审计和结算审核

2．建设地点：南京市秦淮区汉中路 155 号（江苏省中医院干部病房综合楼）

3．项目规模：总投资约 2.31 亿元，其中基本建设投资约 1.77 亿元。

工程内容为装修改造，施工工期暂定为 1 年，本工程为大型工程项目，装修改造内容主要包括拆除及垃圾清运、内部装饰装修、给排水改造、电气改造、智能化系统改造、暖通改造、消防改造、医用气体工程、配套工程、门窗及外墙工程、屋面工程、7 号楼供配电动力干线系统更换、电力增容、7 号楼老旧电梯更换（6 部）、污水预处理、防雷接地修缮以及医疗设备更新等。

本项目总改造面积约 20606 平方米，其中 7 号楼改造面积约 19904 平方米，5 号楼 1 层改造面积约 702 平方米。项目建成后可形成负压隔离病床 10 床，重症监护病床 60 床，普通隔离病床 200 床，改造后未新增床位数。

4．咨询业务范围及内容：跟踪审计、结算审核的造价咨询，包含①工程发承包/招投标阶段各类项目工程清单及招标控制价的审核；②施工阶段全过程工程造价控制跟踪审计；③竣工结算审核。

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、本合同的建设工程造价咨询业务自 2025 年 2 月　日开始实施，至项目结算完成终结。**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 四 份，委托人 两 份，咨询人两 份。

委托人：江苏省中医院	咨询人：江苏天信建设项目咨询有限公司
（盖章）	（盖章）
法定代表人或	法定代表人：
委托代理人：（签字）	委托代理人：（签字）
住　　所：	住　　所：
开户银行：	开户银行：
帐　　号：	帐　　号：
电　　话：	电　　话：
传　　真：	传　　真：
电子邮箱：	电子邮箱：
邮政编码：	邮政编码：
2025 年　2　月　　日	2025 年　2　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：　国家现行的法律、法规以及江苏省、南京市现行规范性文件

2．工程造价计价办法：　工程量清单计价

3.标准规范：　《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及房建等各专业现行定额

第二条　本合同咨询项目负责人由　马向前　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、结算审核的造价咨询，包含①工程发承包/招投标阶段各类项目工程清单及招标控制价的审核；②施工阶段全过程工程造价控制跟踪审计；③竣工结算审核。

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 建设工程造价咨询业务

投资决策阶段

□编制建设工程投资估算　　□审核建设工程投资估算

□建设工程项目经济评价　　□其它

工程设计阶段

□编制建设工程概算　　□审核建设工程概算

□编制建设工程预算　　□审核建设工程预算

□设计方案经济比较　　□其它

工程发承包/招投标阶段

□审核招标文件造价控制条款

□编制工程量清单　□编制招标控制价/发包工程预算（标底）

☑审核工程量清单　☑审核招标控制价/发包工程预算（标底）

□参与审查经济标　□参与合同谈判，协助起草合同文本

□其它

工程施工阶段

☑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

2.2 造价咨询其它业务

☐工程造价鉴定及仲裁咨询　　☐编制工程造价计价依据

☐提供工程造价信息服务　　☐其它

第四条　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时，由委托人提供下列必要的办公条件：根据项目进度要求提供

第五条　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：根据项目进度要求提供

第六条　委托人应在_____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。

第七条　委托人授权 肖稔秋 为本咨询业务的代表，负责与咨询人联系。

第八条　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，本项目的咨询服务酬金计算方法为：根据苏价服（2014）383 号文件中规定的收费标准，分别计取：

A、工程量清单和招标控制价审核、跟踪审计的下浮率为 72%，B、结算审核的下浮率为 72%。具体审计费用按此下浮率据实结算。

其中：跟踪审计不收取效益收费和驻场收费，只收取基本收费，收费基数为结算审定的建安工程造价；结算审核不收取基本收费，只收取效益收费。

2、正常酬金支付方式

工程清单及招标控制价的审核、跟踪审计咨询费，项目整体工程竣工，咨询人提交支付申请书后3个月内支付；结算审核咨询费在各单项工程竣工结算审核报告书提交后，咨询人提交支付申请书后3个月内支付。

第九条 双方同意用 人民币 支付酬金，按 / 汇率计付。

第十条 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：

/

第十一条 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 项目所在地 仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

附加协议条款：

（1）跟踪审计和结算审核服务内容包括但不限于：

①审核工程预算、工程量清单、工程招标控制价、投标报价分析：根据施工图纸文件、《建设工程工程量清单计价规范》或相关的计价表、工程量计算规则、各种措施费、市场要素价格等审核预算、工程量清单、招标控制价、投标报价分析等。

②施工阶段全过程造价控制：A、制定造价控制的实施细则，确定控制目标；B、根据施工承包合同价、进度计划、编制承包合同的明细工程款现金流量图表，根据工程进度编制工程用款计划书；C、参与工程造价控制有关的工作会议；D、负责对施工单位上报的每月（期）完成工作量月（期）报进行审核。并提供当月（期）付款建议书，经业主认可后作为支付当月（期）进度款的依据；E、承发包双方提出索赔时，为委托人提供咨询意见；F、参与现场签证的计量工作并协助业主及时审核设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整造价控制目标；并向委托人提供造价控制动态分析报告；G、提供涉及采购咨询工程项目的人工、

材料、设备等造价信息和与造价控制相关的其他咨询服务；H、工程竣工验收合格后，审核工程造价：编制跟踪审计阶段工程造价审核报告并提交委托人。

③工程结算审核：A、根据工程合同相应的建设工程法律、法规、标准规范及计价表、招投标文件、施工图纸、现场发生的各项有效证明等，审核工程造价；B、现场踏勘、计量复核；C、工程量、工程要素价格及各类项目费用审核确定；D、编制工程造价结算审核报告。

（2）服务要求：咨询人承诺拟派造价咨询项目负责人和其造价咨询项目组成人员按响应文件内容不得擅自更改，开工时或施工过程中，若有更改，须书面提出申请，经委托人认可的具备资格的人员方可替换，如咨询项目组成人员擅自变更，委托人有权解除合同，并追究由此带来的委托人的一切损失。

①每月 25 日，咨询人须向委托人提供规范的《工程造价咨询月报》、《工程量计量表》报与委托人备案，如未按时提供《工程造价咨询月报》、《工程量计量表》，委托人有权利扣除当月完成工程量为基数计算的咨询服务费。

②项目具体开工日期由委托人书面通知，工程清单及招标控制价的审核咨询人应于通知下达后 7 日历天内提交全部合格工程造价咨询报告书；跟踪审计和结算审核造价咨询业务，咨询人应于通知下达后 60 日历天内提交全部合格工程造价咨询报告书，其中，跟踪审计造价咨询业务，咨询人应按委托人通知的时间组织队伍进场作业，至各单项工程项目竣工结算工程造价咨询报告书出具日终结。如主管部门要求的工作完成日后延，项目完成日期顺延。

③咨询人承诺按照法律规定及合同约定，完成合同范围内的建设工程造价咨询服务。

（3）本合同涉及的本项目工程造价咨询报告书的所有权、使用权和著作权归委托人所有。

（4）提交成果。咨询人提交的工程造价咨询成果文件，除加盖咨询人单位公章外，还必须按要求加盖参加咨询工作人员的执业（从业）资格印章。

（5）关于工期的约定：A、委托人要求比合同约定的工期提前时，应征得咨询人同意；B、因委托人原因未按约定完成工作，影响工期，工期顺延；C、因咨询人责任，不能按期交付成果或中途无故停工，影响工期，工期不顺延，每

延迟一天扣除合同总金额的 0.5%的违约金；D、非咨询人原因造成的不可抗力因素影响，导致停工，工期相应顺延。

（6）咨询人应当保证，委托人在其提供的资料免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权、著作权或其它知识产权的起诉。

（7）咨询人提供的服务应当符合地方及国家有关标准和规范。

（8）咨询人严格按照投标文件的承诺组织实施，并提供相应的技术服务。

（9）咨询人承担造价咨询业务的项目部，根据委托人的质量管理体系的要求，结合工程的实际情况，结合委托人的要求和工作流程，建立一套适合工作特点的管理制度，指导项目部开展业务，最大限度地保障工作质量，包括：实行项目经理负责制，建立并实行廉洁公正考核制度、复核审批制度、工作内部例会制度、资料整理制度等。

（10）人员要求：造价咨询团队人员应固定，造价咨询组的现场管理必须由有 5 年以上工作经验的固定专人负责且服务人数不少于 6 人，同时独立开展结算审核现场踏勘等具体工作的服务人员不少于 2 人，本合同期内不可变更。

（11）本项目不得分包与转包。

（12）知识产权及保密：咨询人应当保证，委托人在其提供的资料免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权、著作权或其它知识产权的起诉。

（13）系统验收要求:造价咨询成果文件均须按照质量控制体系的要求履行严格的检验程序，每一份成果文件均要经过项目负责人、承办部门负责人和公司质量管理负责人的三级复核，复核通过后，方可签发正式的成果文件。

（14）权利保证

①委托人有权向咨询人询问工作进展情况及相关的内容。

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。

④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。

⑤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。

（15）质量、进度控制：咨询人提供内容完整，可行且针对性强的质量控制及时间保证（包括但不限于质量保证体系、保证措施、质量控制技术方法、进度控制方案等）。

（16）服务承诺及重难点控制：咨询人提供内容完整，可行且针对性强的服务承诺（包括但不限于成果 质量、进度、廉洁、监督、保密、安全等方面）重难点控制手段（包括不限于跟踪审计、结算审核的控制手段、措施等）。