

金坛区东城街道 2022 年度城镇老旧小区改造项目全过程工程  
咨询服务项目

项目编号：骏通采竞磋[2022]004 号

委托人：常州市金坛区东城街道办事处

授托人：江苏春为全过程工程咨询有限公司

江苏省住房和城乡建设厅制定

# 说 明

为深化我省工程建设项目组织实施方式改革，推动全过程工程咨询服务发展，提高工程建设水平，根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）及《住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号）要求，结合我省实际，省住房和城乡建设厅制定了《江苏省全过程工程咨询服务合同示范文本（试行）》（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

## 一、《示范文本》的组成

《示范文本》由协议书、通用条件、专用条件及附录、技术要求及附件四部分组成。

### （一）协议书

协议书共计 10 条，集中约定了委托人与受托人的基本的合同权利义务，主要包括工程概况、词语限定、全过程工程咨询服务目标、全过程工程咨询范围、组成本合同的文件、全过程工程咨询项目总负责人及团队主要成员、签约酬金、服务期限、双方承诺、合同订立及生效等内容。

### （二）通用条件

通用条件是委托方与受托方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规的规定，就全过程工程咨询的实施及相关事项，对双方的权利义务作出的原则性约定。

通用条件具体包括词语定义、双方义务、文档管理、违约责任、支付、合同生效变更、争议解决等各类工程咨询合同通用性的商务性条款共计 9 条。上述条款安排既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了全过程工程咨询的特殊需要。

### （三）专用条件及附录

专用条件是对通用条件原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。委托人与受托人可以根据不同工程的特点及具体情况，通过谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用条件时，应注意以下事项：

专用条件的编号应与相应的通用条件的编号一致；

委托人与受托人可以通过对专用条件的修改，满足全过程工程咨询的具体实施要求，避免直接修改通用条件；

在专用条件中有横道线的地方，委托人与受托人可针对相应的通用条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

### （四）技术要求

技术要求是对全过程工程咨询涉及到的各项咨询服务内容，在现行咨询合同示范文本基础上，按照本合同示范文本的整体结构要求重新编订形成的，可以根据各建设工程业主方的需求进行菜单式选择（不少于三项）。

!技术要求 A: 项目策划

!技术要求 B: 工程设计

)技术要求 C: 工程监理

)技术要求 D: 招标代理

)技术要求 E: 造价咨询

!技术要求 F: 项目管理

## 二、《示范文本》的适用范围

《示范文本》适用于全过程工程咨询方式。“全过程工程咨询”是对工程建设项目前期研究和决策以及工程项目实施和运行（或称运营）的全生命周期提供包含设计在内的涉及组织、管理、经济和技术等有关方面的工程咨询服务。全过程工程咨询服务可采用多种组织方式，为项目决策、实施和运营持续提供局部或整体解决方案。为此，《示范文本》的条款设置中，将“项目策划、工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、项目管理”等各项服务相关工作内容分别作为一条独立条款，委托人可根据项目需要的具体内容和要求，确定对相关服务内容的取舍。

## 三、《示范文本》的性质

《示范文本》为非强制性使用文本。委托人与受托人可依照《示范文本》订立合同，并按法律规定和合同约定承担相应的法律责任。

# 第一部分 协议书

委 托 人（全称）：常州市金坛区东城街道办事处

受 托 人（全称）：江苏春为全过程工程咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托全过程工程咨询服务事项协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况：

1. 工程名称：金坛区东城街道 2022 年度城镇老旧小区改造项目全过程工程咨询服务项目
2. 工程地点：金坛区东城街道
3. 工程规模：东城街道老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村 A 区、华苑社区散居楼）改造
4. 投资估算额：约 7000 万元

## 二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

## 三、全过程工程咨询服务目标

1. 招标代理服务期限：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收合格止。
2. 造价咨询服务期限：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收合格止。
3. 工程监理服务期限：自中标公示结束之日始，至工程质保期满止。
4. 工程质量：合格
5. 安全生产：与施工总承包合同一致
6. 项目投资：不超过经批准的设计概算
7. 项目进度：与施工总承包合同一致

## 四、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围包括（至少应当包含以下前六项中的三项内容）：

- 项目策划：\_\_\_\_\_；
- 工程设计：\_\_\_\_\_；
- 工程监理：自中标公示结束之日始，至工程质保期满止；
- 招标代理：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收结束止；
- 造价咨询：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收结束止；
- 项目管理：（包括项目报批、勘察设计管理、合同管理、投资管理、进度管理、招标采购管理、现场管理、参建单位管理、验收管理、运营保修管理以及质量、计划、安全、信息、沟通、风险、人力资源等管理与协调）；
- 其他：\_\_\_\_\_（如规划咨询、工程勘察、BIM 咨询、绿建咨询、工程检测等）

各专业咨询服务具体内容详见技术要求。

## 五、组成本合同的文件

1. 协议书

2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

3. 投标文件（适用于招标工程）或全过程工程咨询服务建议书（适用于非招标工程）；

4. 技术要求及其附件

技术要求 A：项目策划

技术要求 B：工程设计

技术要求 C：工程监理

技术要求 D：招标代理

技术要求 E：造价咨询

技术要求 F：项目管理

5. 专用条件及其附录

6. 通用条件

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

## 六、全过程工程咨询服务项目总负责人及团队主要成员

项目总负责人：冯卫强，身份证号码：620105197504051050，

注册证书号：32028161。

全过程工程咨询服务项目团队主要成员：

项目策划负责人：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，注册证书号：\_\_\_\_\_。

工程设计负责人：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，注册证书号：\_\_\_\_\_。

总监理工程师：徐瞻，身份证号码：320421198108271131，

注册证书号：32021669。

招标代理负责人：刘江，身份证号码：510229197402146797，

注册证书号：建【造】11033200013135。

造价咨询负责人：鞠昱，身份证号码：320482197709166917，

注册证书号：建【造】11320010974。

项目管理负责人：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，注册证书号：\_\_\_\_\_

注：上述负责人，如现行法律法规有相应执业资格要求的，应填写注册证书号。

## 七、签约酬金

签约酬金（大写）：人民币壹佰陆拾伍万元整（¥ 1,650,000）

付款方式：竣工验收合格后按考核结果支付结算价款的60%，项目竣工验收合格满一年

后支付至结算价的 80%，项目竣工验收合格满两年后付清余款。

### 八、服务期限

全过程工程咨询服务期限：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收结束止。

项目策划服务期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

工程设计服务期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

工程监理服务期限：自中标公示结束之日始，至工程质保期满止。

招标代理服务期限：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收结束止。

造价咨询服务期限：自中标公示结束之日始，至工程竣工验收结束止。

项目管理服务期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

其他服务期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日始，至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

### 九、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供全过程工程咨询服务。

委托人向受托人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

### 十、合同订立及生效

合同订立时间：2022 年 4 月 11 日

合同订立地点：常州市金坛区东城街道办事处

本合同一式 6 份，具有同等法律效力，委托人执 3 份，受托人执 2 份，招标代理执 1 份。

本合同双方约定，委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

委托人：(公章)



受托人：(公章)



住所：  
邮政编码：

住所：  
邮政编码：

法定代表人或其  
授权人：(签字或盖章)

法定代表人或其  
授权人：(签字或盖章) 蒋春

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：13906146321

传真：

传真：

见证方：江苏骏通建设项目管理咨询有限公司



## 第二部分 通用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.1 定义

除根据上下文另有其意义外,组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义:

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施全过程工程咨询的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托全过程工程咨询的一方,及其合法的继承人。

1.1.3 “受托人”指本合同中提供全过程工程咨询的一方,包括其合法继承人。

1.1.4 “其他参建方”是指在工程范围内与委托人签订拆迁、勘察、专业设计、施工、材料和设备供应及安装、试验检测、专业咨询与服务等有关合同的当事人,及其合法的继承人。

1.1.5 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。

1.1.6 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。

1.1.7 “全过程工程咨询机构”是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.8 “全过程工程咨询项目总负责人”是指由受托人的法定代表人书面授权,全面负责履行本合同、主持全过程工程咨询机构工作的人员。

1.1.9 “酬金”是指受托人履行本合同义务,委托人按照本合同约定给付受托人的金额。

1.1.10 “正常工作酬金”是指受托人完成正常工作,委托人应给付受托人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.11 “附加工作酬金”是指受托人完成附加工作,委托人应给付受托人的金额。

1.1.12 “一方”是指委托人或受托人;“双方”是指委托人和受托人;“第三方”是指除委托人和受托人以外的有关方。

1.1.13 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.14 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.15 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.16 “不可抗力”是指委托人和受托人在订立本合同时不可预见,在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件,如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时,应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外,

本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 投标文件（适用于招标工程）或全过程工程咨询建议书（适用于非招标工程）；
- (4) 技术要求及其附件；
- (5) 专用条件及其附录；
- (6) 通用条件。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

## 2. 受托人的义务

2.1 全过程工程咨询的范围和工作内容在技术要求中约定。

2.2 全过程工程咨询依据

- (1) 双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定工作依据。
- (2) 委托人要求使用其他国家和地区技术标准的，应在专用条件中约定所使用技术标准的名称及提供方，并约定技术标准原版、中译本的份数、时间及费用承担等事项。

2.3 全过程工程咨询机构和人员

2.3.1 受托人应组建满足工作需要的全过程工程咨询机构，配备必要的办公与咨询服务所需的仪器设备。全过程工程咨询机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，全过程工程咨询项目总负责人及重要岗位受托人员应保持相对稳定，以保证全过程工程咨询工作正常进行。

2.3.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整全过程工程咨询机构人员。受托人更换全过程工程咨询项目总负责人时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；受托人更换全过程工程咨询机构其他受托人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的受托人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求受托人更换不能胜任本职工作的全过程工程咨询机构人员。

2.4 履行职责



(1) 受托人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

(2) 受托人应当对与全过程工程咨询服务有关的其他参建方的关系进行协调。

(3) 受托人严格按照委托人管理考核实施细则执行。（管理考核实施细则附后）

(4) 受托人的其他职责在技术要求中约定。

## 2.5 提交报告

受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交全过程工程咨询的报告。

## 2.6 文件资料

在本合同履行期内，受托人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录全过程工程咨询工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将有关文件归档。

## 2.7 使用委托人的财产

受托人无偿使用由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，受托人应妥善使用和保管，在本合同终止时将 these 房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交。

# 3. 委托人的义务

## 3.1 提供资料

委托人应按照专用条件和技术要求约定，无偿向受托人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向受托人提供最新的与工程有关的资料。

## 3.2 提供工作条件

3.2.1 委托人应按照专用条件和技术要求约定，派遣相应的人员，提供满足要求的房屋、设备，供受托人无偿使用。

3.2.2 委托人应协调工程建设中必要的外部关系，为受托人履行本合同提供必要的外部条件。

## 3.3 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与受托人联系。委托人应在双方签订本合同后7天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知受托人。当委托人更换委托人代表时，应提前7天通知受托人。

## 3.4 告知

委托人应在委托人与其他参建方签订的合同中明确受托人、全过程工程咨询项目总负责人和授予全过程工程咨询机构的权限。如有变更，应及时通知其他参建方。

## 3.5 审核与答复

3.5.1 委托人应在专用条件约定的时间内，对受托人以书面形式提交并要求审核或作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.5.2 委托人应及时审批受托人提交的相关文件，协调并解决在工程建设过程中由受托人提出的重大问题。

### 3.6 支付

委托人应按本合同约定，向受托人支付酬金。

### 3.7 配合、参与、考核和监督

委托人应当根据建设程序的要求，参与工程建设相关的汇报、检查、验收等活动；并有权对受托人的全过程工程咨询进行必要的监督、管理与考核。

## 4. 文档管理

4.1 全过程工程咨询文件档案资料的管理应做到：注意时效、及时整理、真实可靠、内容齐全、分类有序。

4.2 在工程项目实施前，受托人应对文件档案的编码、格式、份数等作统一规定；对各类文档归档建立相应的制度。

4.3 全过程工程咨询文件档案资料的收集、整理、归档，由全过程工程咨询总负责人落实专人具体实施。归档资料的管理应符合当地建设行政主管部门和委托人的资料归档要求，由委托人于工程建设开始前书面提出要求。

4.4 在全过程工程咨询工作完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得委托人同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

4.5 委托人应当在专用条件约定的时间内免费向受托人提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及该工程有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

4.6 委托人有权要求受托人提交按专用条件约定的各类全过程工程咨询文档，并对受托人在项目实施过程中形成文档有查阅权。

## 5. 违约责任

### 5.1 受托人的违约责任

受托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.1.1 因受托人违反本合同约定给委托人造成损失的，受托人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。受托人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

5.1.2 未经委托人同意，受托人擅自更换全过程工程咨询项目总负责人，或者全过程工程咨询项目总负责人长期不在岗的；

5.1.3 受托人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况，并给委托人造成直接经济损失的。

## 5.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

5.2.1 委托人违反本合同约定造成受托人损失的，委托人应予以赔偿。

5.2.2 委托人向受托人的索赔不成立时，应赔偿受托人由此引起的费用。

5.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

## 5.3 除外责任

5.3.1 因非受托人的原因，且受托人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，受托人不承担赔偿责任。

5.3.2 受托人对委托人决策（该决策非受托人提供错误咨询意见引起）不承担责任。

5.3.3 因不可抗力对工程项目建设造成的影响，受托人不承担责任。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

5.3.4 受托人的其他免责条款，由双方另行约定。

## 6. 支付

### 6.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

### 6.2 支付申请

受托人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列当期应支付的款项及其金额。

### 6.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

### 6.4 有争议部分的付款

委托人对受托人提交的支付申请书有异议时，应当在收到受托人提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向受托人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按通用条件第 7 条和专用条件第 7 条约定办理。

## 7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

### 7.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

### 7.2 变更

7.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

7.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致受托人履行合同期限延长、内容增加时，受

托人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的全过程工程咨询工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

7.2.3 合同生效后,如果实际情况发生变化使得受托人不能完成全部或部分工作时,受托人应立即通知委托人。除不可抗力外,其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作,附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。受托人用于恢复服务的准备时间根据实际情况双方商议确定。

7.2.4 合同签订后,遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的,双方应遵照执行。由此引起全过程工程咨询服务的范围、时间、酬金变化的,双方应通过协商进行相应调整。

7.2.5 因非受托人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

7.2.6 因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时,正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

### 7.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外,当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时,另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

7.3.1 在本合同有效期内,由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义,经双方协商一致,可以解除本合同或受托人的部分义务。在解除之前,受托人应作出合理安排,使开支减至最小。

因解除本合同或解除受托人的部分义务导致受托人遭受的损失,除依法可以免除责任的情况外,应由委托人予以补偿,补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式,协议未达成之前,本合同仍然有效。

7.3.2 在本合同有效期内,因非受托人的原因导致工程全部或部分暂停,委托人应通知受托人要求暂停全部或部分工作。受托人应立即安排停止工作,并将开支减至最小。除不可抗力外,由此导致受托人遭受的损失应由委托人予以补偿。

7.3.3 当受托人无正当理由未履行本合同约定的义务时,委托人应通知受托人限期改正。若委托人在受托人接到通知后的7天内未收到受托人书面形式的合理解释,则可在7天内发出解除本合同的通知,自通知到达受托人时本合同解除。委托人应将全过程工程咨询的酬金支付至限期改正通知到达受托人之日,但受托人应承担第5.1款约定的责任。

7.3.4 受托人在专用条件6.3中约定的支付之日起28天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项,可向委托人发出催付通知。委托人接到通知14天后仍未支付或未提出受托人可以接受的延期支付安排,受托人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后14天内受托人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复,受托人可向委托人发出解除本合同的通知,自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第5.2.3款约定的责任。

7.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同。

7.3.6 本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

#### 7.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 受托人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与受托人结清并支付全部酬金。

### 8. 争议解决

#### 8.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

#### 8.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

#### 8.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 9. 其他

#### 9.1 外出考察费用

由委托人提出的外出考察，要求受托人参加或负责的，相应费用由委托人支付。

#### 9.2 检测费用

委托人要求受托人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

#### 9.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由受托人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

#### 9.4 奖励

受托人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

#### 9.5 守法诚信

受托人及其工作人员不得从与其他参建方处获得任何经济利益。

#### 9.6 保密

双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与其他参加方所提供的保密资料。保密事项的其他约定： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## 9.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

## 9.8 知识产权

9.8.1 委托人提供给受托人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格书以及反映委托人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于委托人，受托人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，受托人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

9.8.2 受托人为实施工程所编制的文件的著作权属于受托人，委托人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经受托人书面同意，委托人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

9.8.3 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。受托人在实施全过程工程咨询时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由受托人承担；因委托人提供的工程资料导致侵权的，由委托人承担责任。

9.8.4 合同当事人双方均有权在不损害对方利益和保密约定的前提下，在自己宣传用的印刷品或其他出版物上，或申报奖项时等情形下公布有关项目的文字和图片材料。

9.8.5 受托人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术的使用费应包含在签约酬金中。

## 9.9 联合体

9.9.1 联合体各方应共同与委托人签订合同协议书。联合体各方应为履行合同向委托人承担连带责任。

9.9.2 联合体协议，应当约定联合体各成员工作分工，经委托人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经委托人同意，不得修改联合体协议。

9.9.3 联合体牵头方负责与委托人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

## 9.10 分包

9.10.1 受托人应当将资质范围外的服务内容分包给具备相应资质条件的服务机构，但是分包单位的确认必须经委托人的认可。受托人作为总包单位，就分包服务内容承担连带责任。

9.10.2 受托人不得将自身资质条件内的服务内容转包给第三人，或将其承包的全部服务内容肢解后以分包的名义转包给第三人。

## 第三部分 专用条件

### 1. 定义与解释

#### 1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为： 按协议书解释顺序。

### 2. 受托人义务

#### 2.1 全过程工程咨询服务依据

##### 2.1.1 依据包括：

(1) 全过程工程咨询服务依据包括： 国家法律法规、合同、规范及前期政府批准文件

(2) 使用其他国家和地区技术标准的名称、提供方、原文版、中译本的份数、时间及费用承担：  / \_\_\_\_\_

#### 2.2 全过程工程咨询服务机构和人员

2.2.1 全过程工程咨询服务机构人员配备见附录 1。

2.2.2 更换受托人员的其他情形： 经委托人书面同意。

#### 2.3 提交报告

受托人应提交报告的种类、时间和份数： 按照合同要求及委托方合理要求、双方约定时间内、两份。

#### 2.4 使用委托人的财产

由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于： 委托人。

受托人应在本合同终止后 30 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为： 双方协商、书面移交。

### 3. 委托人义务

#### 3.1 提供资料

签订合同生效时，委托人应按照下表无偿向受托人提供工程有关的资料：

### 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
<input type="checkbox"/> 工程立项文件			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

### 3.2 提供工作条件

委托人应按照下表约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供受托人无偿使用。

#### 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. /	/	/	/
2. /	/	/	/
3. /	/	/	/

#### 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	/	/	/
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
	/	/	/
用餐及其他生活条件	/		

#### 委托人提供的设备



名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备	/	/	/
2. 办公设备	/	/	/
3. 交通工具	/	/	/
4. 检测和试验设备	/	/	/

### 3.3 委托人代表

委托人代表为：陈冬兵。

### 3.4 审核与答复

委托人同意在3天内，对受托人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

## 5. 违约责任

### 5.1 受托人的违约责任

除通用条款受托人的违约责任外，受托人不履行合同义务或不按约定履行任务的其他情况包括（但不限于）：详见附件考核办法（通用）。

受托人赔偿金额按下列方法确定：详见附件考核办法（通用）。

### 5.2 委托人的违约责任

委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期贷款利率 × 拖延支付天数

银行同期贷款利率按中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率执行。

## 6. 支付

### 6.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为：/。

## 7. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

### 7.1 生效

本合同生效条件：双方书面签订本合同。

### 7.2 变更

7.2.2 除不可抗力外，因非受托人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：双方另行友好协商。

7.2.3 除不可抗力外，实际情况发生变化使得受托人不能完成全部或部分工作时，其善后工作以及恢复服务的准备工作相应的附加工作酬金确定方法：

/

7.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：双方另行友好协商。

7.2.6 因工程规模、全过程工程咨询范围的变化导致受托人的正常工作量减少时，

/\_\_\_\_\_。

## 8. 争议解决

### 8.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_进行调解。

### 8.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第2种方式：

(1) 提请常州市仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向金坛人民法院提起诉讼。

## 9. 其他

### 9.1 检测费用

委托人应在检测工作完成后\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_天内支付检测费用。

### 9.2 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 30 天内支付咨询费用。

### 9.3 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额=工程投资节省额×奖励金额的比率；

奖励金额的比率为\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_%。

### 9.4 保密

委托人申明的保密事项和期限：图纸不得向外泄露。

受托人申明的保密事项和期限：全过程工程咨询实施规划，项目竣工验收合格1年内。

第三方申明的保密事项和期限：\_\_\_\_\_。

### 9.5 知识产权

9.5.1 关于委托人提供给受托人的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格以及反映委托人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：委托人

关于委托人提供的上述文件的使用限制的要求：\_\_\_\_\_

9.5.2 关于受托人为实施工程所编制文件的著作权的归属：受托人

关于受托人提供的上述文件的使用限制的要求：\_\_\_\_\_

9.5.3 受托人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：\_\_\_\_\_

## 10. 补充条款

委托人有权根据考核结果支付全过程工程造价咨询、招标代理、工程监理专业咨询服务费。

附录1 全过程工程咨询服务机构人员配备表

序号	职务	姓名	专业	年龄	执业资格	注册号	备注
1	总项目负责人	冯卫强	/	47	注册监理工程师	32028161	
2	招标代理人	刘江	/	48	一级造价师	建【造】03320004401	
3	造价咨询负责人	鞠昱	/	45	一级造价师	建【造】11320010974	
4	工程监理负责人	徐瞻	/	41	注册监理工程师	32021669	
5	监理人员	高锡平	/	52	注册监理工程师	32028835	
6	监理人员	孙阳	/	54	注册监理工程师	32026758	
7	监理人员	杭仁慧	/	50	注册监理工程师	35008899	
8	造价咨询人员	张成	/	/	一级造价师	建【造】 11173200012890	
9	造价咨询人员	吴海燕	/	36	一级造价师	建【造】19320023705	
10	招标代理人员	王璐瑶	/	/	通过2020年招标代 理机构业务知识考 核	/	
11	招标代理人员	左昕	/	/	通过2020年招标代 理机构业务知识考 核	/	

## 第四部分 技术要求

### 技术要求 C：工程监理

#### 1. 受托人的义务

##### 1.1 监理的范围和工作要求

1.1.1 监理范围包括：自中标公示结束之日起，至工程质保期满止。（可参考附件 6：工程监理服务清单）

1.1.2 监理工作要求包括：

（1）收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

（2）熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

（3）参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

（4）审查施工其他参建方提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

（5）检查施工其他参建方工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

（6）检查施工其他参建方专职安全生产管理人员的配备情况；

（7）审查施工其他参建方提交的施工进度计划，核查其他参建方对施工进度计划的调整；

（8）检查施工其他参建方的试验室；

（9）审核施工分包人资质条件；

（10）查验施工其他参建方的施工测量放线成果；

（11）审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；

（12）审查施工其他参建方报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；

（13）审核施工其他参建方提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；

（14）在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工参建方整改并报委托人；

（15）经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；

（16）审查施工其他参建方提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；

（17）验收隐蔽工程、分部分项工程；

（18）审查施工其他参建方提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、

合同争议等事项；

(19) 审查施工其他参建方提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

(21) 审查施工其他参建方提交的竣工结算申请并报委托人；

(22) 及时、准确完整收集、整理、编制、传递及汇总监理文件资料，并按规定组卷成册，形成监理档案。

(23) 监理工作内容还包括：督促施工单位配合疫情防控工作，按规定申请、使用场所码，履行疫情期间人员管控的相关规定。

## 1.2 履行职责

1.2.1 在全过程工程咨询服务范围内，委托人和其他参建方提出的意见和要求，受托人应及时提出处置意见。当委托人与其他参建方之间发生合同争议时，受托人应协助委托人协商解决。

1.2.2 当委托人与其他参建方之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，受托人应提供必要的证明资料。

1.2.3 受托人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与其他参建方所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，受托人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

1.2.4 除专用条件另有约定外，受托人发现其他参建方的人员不能胜任本职工作的，有权要求其他参建方予以调换。

## 2. 委托人的义务

### 2.1 告知

委托人应在委托人与其他参建方签订的合同中明确受托人、全过程工程咨询服务项目总负责人和授予全过程工程咨询服务机构的权限。如有变更，应及时通知其他参建方。

### 2.2 委托人意见或要求

在本合同约定的全过程工程咨询服务工作范围内，委托人对其他参建方的任何意见或要求应通知受托人，由受托人向其他参建方发出相应指令。

### 2.3 参与和监督

(1) 委托人有权对工程质量和施工进度进行监督，参与项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

(2) 委托人有权依法对监理工作进行检查和监督，并对受托方违规行为予以纠正。

## 3. 违约责任

### 3.1 受托人的违约责任

- (1) 若由于受托人原因造成工程质量或安全事故，受托人必须承担相应责任。
- (2) 若由于受托人原因给委托人造成损失的，受托人必须承担相对赔偿责任。

附件

工程监理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
C	工程监理	1、编制监理规划及监理实施细则 2、工程监理实施过程中对工程质量、造价、进度控制 3、工程监理实施过程中对工程变更、索赔及施工合同争议的处理 4、监理文件资料管理 5、设备采购与设备监造 6、按建设工程监理规范要求服务范围执行 7、履行建设工程安全生产管理法定职责、对工程建设相关方进行协调的相关工作内容	委托人可以根据实际需要增减服务内容

## 技术要求 D: 招标代理

### 1. 受托人的义务

#### 1.1 招标代理的工作范围和工作事项

1.1.1 招标代理的工作范围: 自中标公示结束之日始, 至工程竣工验收结束止 (可参考附件 7: 招标代理服务清单)

1.1.2 招标代理项目的范围 (有委托的在□中打√, 并说明具体内容, 无委托的在□中打×):

勘察

设计, 具体包括: \_\_\_\_\_

施工, 具体包括: \_\_\_\_\_

设备, 具体包括: \_\_\_\_\_

材料, 具体包括: \_\_\_\_\_

其他, 具体包括: (1) 制订招标计划、发布招标公告、编制招标文件、制订评标细则; (2) 编制工程量清单、标底、拦标价; (3) 组织现场踏勘和答疑; (4) 拟定工程合同; (5) 做好招标后期服务工作; (6) 与招标有关的其他事宜。

1.1.3 招标代理工作事项 (有委托的在□中打√, 无委托的在□中打×):

代拟发包方案;

发布招标公告 (发出投标邀请书);

编制资格预审文件;

组织接收投标申请人报名;

审查潜在投标人资格, 确定潜在投标人;

编制招标文件;

编制工程量清单;

编制招标控制价;

组织现场踏勘和答疑;

组织开标、评标;

草拟工程合同;

编制招投标情况书面报告;

与发包有关的其它事宜。

#### 1.2 招标代理的权利和责任

(1) 有权拒绝违反国家法律、法规和规章以及建设行政主管部门有关规定的人为干预。

(2) 如委托人的某些条件和要求不符合现行的法律、法规或程序, 受托人应建议委托人进行修改。拒不修改的, 受托人有权单方面终止履行合同。



(3) 除发包方案、中标通知书及招投标情况书面报告由委托人盖章签字，中标通知书再加盖受托人公章外，自拟定发包方案至提交招投标情况书面报告所形成的资料、文件均只需由受托人盖章签字。

(4) 在委托授权范围内为委托人提供招标代理服务，不得将本合同所确定的招标代理服务转让给第三方。

(5) 有义务向委托人提供招标计划以及相关的招投标资料，做好相关法律、法规及规章的解释工作。

(6) 受托人工作人员如与本工程潜在投标人有任何利益关系应主动提出回避。

(7) 在代理活动中不得泄露依法应当保密的任何信息。

(8) 对代理过程中提出的技术方案、数据参数、技术经济分析结论负责。

## 2. 委托人的义务

### 2.1 审核与答复

(1) 委托代理咨询项目中如内容、时间等有重大调整，委托人应当书面提前 3 日通知受托人，以便调整相应的工作安排，如因此造成的时间延长由委托人负责。

### 2.2 配合、参与和监督

(1) 委托人有权参与招投标的有关活动。

(2) 如委托人或建设行政主管部门发现受托人在代理活动中违反有关的法律、法规或建设程序并经确认，委托人有权要求受托人纠正，直至中止合同。

(3) 委托人不得泄露依法应当保密的任何信息。

(4) 委托人应当完成的其它工作： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

附件

招标代理服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
D	招标代理	1、招标项目资料收集 2、招标方案编制 3、投标单位的资格预审 4、招标文件的编制、招标文件发售、招标文件的澄清或者修改、组织现场踏勘、收取投标保证金 5、接收投标文件、组织开标、组织评标相关评标工作 6、履行中标公示，公布中标结果 7、合同管理审核 8、采购管理	委托人可以根据实际需要增减服务内容

## 技术要求 E：造价咨询

### 1. 受托人的义务

#### 1.1 造价咨询的范围和工作要求

##### 1.1.1 造价咨询的范围：

包含标底编制及跟踪审计，具体为最高投标限价的编制与审核、工程量支付的确定，审核工程款支付申请，提出资金使用计划建议、施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的处理、工程造价信息咨询服务、其他合同约定的工程造价咨询工作。

(可参考附件 8：造价咨询服务清单，或附件 9：造价咨询服务范围及工作内容、酬金一览表)

##### 1.1.2 造价咨询的工作要求

(1) 受托人应当及时向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括承担本合同业务的团队人员名单及执业（从业）资格证书、咨询工作大纲等，并按合同约定的服务范围和工作内容实施咨询业务。

(2) 受托人应当按照附件 9 约定的时间、份数、组成向委托人提交咨询成果文件。

受托人提供造价咨询服务以及出具工程造价咨询成果文件应符合现行国家或行业有关规定、标准、规范的要求。

委托人要求的工程造价咨询成果质量标准：满足招标人要求。

(3) 受托人提交的工程造价咨询成果文件，除加盖受托人单位公章、工程造价咨询企业执业印章外，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。

(4) 受托人应在双方约定的时间内，对委托人以书面形式提出的建议或者异议给予书面答复。

(5) 受托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。

(6) 受托人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，不得转包承接的造价咨询服务业务。

#### 1.2 造价咨询工作依据

##### 1.2.1 依据包括：

受托人应与委托人协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

受托人应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。需要委托人协助才能获得的资料，委托人应予以协助。

## 附件 8

## 造价咨询服务清单

序号	服务范围	服务内容	备注
E	造价咨询	1、投资估算的编制与审核 2、经济评价的编制与审核 3、设计概算的编制、审核与调整 4、施工图预算的编制与审核 5、工程量清单的编制与审核 6、最高投标限价的编制与审核 7、工程计量支付的确定，审核工程款支付申请，提出资金使用计划建议 8、施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的处理 9、工程结算的编制与审核 10、工程竣工决算的编制与审核 11、全过程工程造价管理咨询 12、工程造价鉴定 13、方案比选、限额设计、优化设计的造价咨询 14、合同管理咨询 15、建设项目后评价 16、工程造价信息咨询服务 17、其他合同约定的工程造价咨询工作	委托人 可以根 据实际 需要增 减服务 内容

# 2022 年华苑片区老旧小区改造工程

## 全过程咨询管理考核实施细则

为做好华苑片区老旧小区改造项目中涉及招标代理、工程质量、安全、进度、投资管理等相关工作，经研究制定工程招标代理、工程监理考核细则。项目全过程咨询管理服务结算价由基本费+考核费两部分组成：基本费占合同价的 70%，考核费占合同价的 30%。考核内容分为：招标代理（含跟踪审计）和监理考核，各为 100（满分）；最终考核分为：（招标代理考核分+监理考核分）/2；由建设单位考核小组考核。

项目全过程咨询管理服务费最终结算方法及付款时间：

1、考核分数在 90 分以上（含 90 分）的，考核费不扣除。

结算价=基本费+考核费；

2、考核分数在 60-90 分之间的，考核费=合同价\*30%\*考核分数，结算价=基本费+考核费；

3、考核分数在 60 分以下（不含）的，考核费为零；结算价=基本费；

4、以上考核费结算费用的 90%在项目审计完成，提交项目全过程管理资料后一个月内付清，结算价余款在保修期满后付清。

附件一：

招标代理考核表

本考评细则满分 100 分，实行扣分制，扣分不设上限。

序号	考核内容		评分标准
1	服务态度	积极配合建设单位	态度不积极的每次扣 1 分。
		及时响应建设单位需求（包括项目建设过程中的造价咨询服务）	不及时的每次扣 2 分，拒不执行的扣 31 分且不得参加我公司本年及次年度的招标代理服务邀请招标。
		按时参加招标文件讨论会	不按时参加的每人每次扣 1 分，缺席的每人每次扣 2 分。
		无会议纪要或会议纪要内容不清楚	无会议纪要每次扣 5 分，内容不清楚的每处扣 1 分。
2	人员配备	项目组专业人员配备是否符合项目要求	不符合的每人扣 5 分。
		实际操作的项目组人员与投标的项目组人员是否一致	不一致的每人扣 2 分。
3	招标公告及文件	提交给建设单位确认的招标公告及文件的准确性和完整性	一般错误或疏漏每处扣 1 分，重大错误或疏漏每处扣 5 分，需重新拟稿的每次扣 10 分。
		设置不合理限制条件排斥潜在投标人	每次扣 5 分。
		招标专业组合是否合理	每次扣 5 分，影响招标进度的每次扣 10 分。
		因自身原因撤回、修改已发布招标文件	每次扣 5 分，影响招标进度的每次扣 10 分。
		不能及时、准确解答投标人质疑	每次扣 2 分。
4	工程量清单	漏项	漏项部分造价在 5-10 万元的扣除考核分 5 分；漏项部分造价在 10-30 万元的扣除考核分 10 分；需重新招标的每项扣 20 分。
		错项（特征描述与图纸不符，又无依据）	有相似子目的每项扣 2 分，无相似子目的扣 5 分，需重新招标的每项扣 10 分。
		价格偏差	组价造成的价格偏差每项扣 5 分，材料、设备价格与市场价存在重大偏差的每项扣 3 分。
		工程量偏差	对于招标中的外墙出新、地面改造、雨污管网等改造项目结算时工程量超过控制价中量的 5%-10% 的每处扣 5 分，超过 10% 的每处扣 10 分；造成投诉的扣 41 分。
5	资料	招投标资料收集正确完整	存在错误的每处扣 1 分，不完整的每次扣 2 分。
		及时移交给建设单位	每次扣 2 分。
6	跟踪审计	公正、客观、准确	发现不能准确、客观计量、核算工程量价一次扣 10 分
7	合同签订	及时提供合同范本给中标单位，及时审核中标单位的合同，及时反馈给建设单位。	不及时的每次扣 2 分，因代理单位原因 30 天内中标单位未与招标单位签订合同的扣 41 分。
8	配合结算审计	对招标文件、清单负责解释和澄清	不配合的每次扣 5 分；解释不清每次 5 分
9	廉洁从业		违规收受投标人礼金、礼品，与投标人串通，直接或间接损害招标人利益，经认定属实的扣 41 分且不得参加东城街道本年及次年度的招标代理服务邀请招标。违法的移交法律机关处理。
10	保密		泄露招标人商业机密的扣 41 分且不得参加东城街道本年及次年度的招标代理服务邀请招标。违法的移交法律机关处理。

