

# 枫林路街道 127b-22 地块规划学校新建 工程财务监理的合同

合同统一编号： 11N00243630X20253803

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市徐汇区教育局

地址：徐汇区漕溪北路 336 号

邮政编码：

2025年09月10日

电话：021-64875350

传真：

联系人：于梦杨

乙方（主）：上海财瑞建设管理有限公司

地址：上海市嘉定区金通路 1352 号 2 层

邮政编号：

2025年09月10日

电话：8621-62261357

传真：

联系人：张晔

开户银行：农行长宁区定西路支行

账号：03303400040046533

乙方（联合体）：上海财瑞会计师事务所有限公司

地址：

邮政编号：200050

电话：021-62261357

传真：

联系人：李莉

开户银行：农行长宁区定西路支行

账号：03303400040020900

上海市徐汇区教育局（以下简称委托人）与\_\_\_\_\_（以下简称咨询人）经过双方协商一致，签订本合同。

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：枫林路街道 127b-22 地块规划学校新建工程
2. 服务类别：区级财政资金财务管理的咨询服务

二、本合同的措词和用语与所属建设工程造价咨询合同条件及有关附件同义。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

1. 建设工程造价咨询合同标准条件；
2. 建设工程造价咨询合同专用条件；
3. 建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件。

四、咨询人同意按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的建设工程造价咨询业务。

五、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、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双方签订之日起生效，合同双方完成合同规定的权利、义务后终结。

七、本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

## 第二部分 建设工程造价咨询合同标准条件

### 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”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。

2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。

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”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定的部门规章、工程造价有关计价办法和规定或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，以中文为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以中文合同文本为准。

### 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，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。

第五条 咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

- 1、“正常服务”是指双方在专用条件中约定的工程造价咨询工作；
- 2、“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；
- 3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同标准条件第十三条、第二十条和二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，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

第七条 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。

第八条 委托人应当在约定的时间内，免费向咨询人提供与本项目咨询业务有关的资

料。

第九条 委托人应当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。咨询人要求第三人提供有关资料时，委托人应负责转达及资料转送。

第十条 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。

#### 咨询人的权利

第十一条 委托人在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予咨询人以下权利：

- 1、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。
- 2、咨询人在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。
- 3、咨询人在咨询过程中，事先通知委托人并征得委托人同意后，有到工程现场勘察的权利。

#### 委托人的权利

第十二条 委托人有下列权利：

- 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，咨询人应根据委托人的意见和建议进行整改。
- 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，直至符合委托人要求，否则委托人有权解除合同，并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

#### 咨询人的责任

第十三条 咨询人的责任期即建设工程造价咨询合同有效期。如因非咨询人的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 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，因咨询人的单方故意或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）。

第十五条 咨询人对委托人或第三人所提出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，咨询人应承担责任。

第十六条 咨询人向委托人提出的赔偿要求不能成立时，则应补偿由于要求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

第十七条 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直接损失。

第十八条 委托人如果向咨询人提出的赔偿或其他要求不能成立时，则应补偿由于要求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

第十九条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人或第三人的原因使咨询人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，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。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 14 日前书面通知对方；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。

第二十二条 咨询人由于委托人的原因暂停或终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。

第二十三条 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。

## 咨询业务的酬金

第二十四条 正常的建设工程造价咨询业务，附加工作和额外工作的酬金，按照建设工程造价咨询合同专用条件约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十五条 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活期贷款乘以拖欠酬金时间计算。

第二十六条 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酬金项目的支付。

第二十七条 支付建设工程造价咨询酬金所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

## 其 他

第二十八条 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。

第二十九条 咨询人如需外聘专家协助，事先告知委托人后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。

第三十一条 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工程造价咨询项目有关的任何报酬。

咨询人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。

## 合同争议的解决

第三十二条 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，根据双方约定提交上海仲裁委员会按照该会规则进行仲裁。

## 第三部分 建设工程造价咨询业务工作要求

第一条 咨询人接到委托人委托后，在对建设项目初步了解的基础上，制定项目管理方案报委托人审核备案。

第二条 咨询人须参与工程招标，根据建设单位需要审核招标文件，重点审核招标代理公司编制的工程量清单，包括其他费用清单。

第三条 咨询人须参与工程项目所涉及的经济合同（包括调整及补充合同）的审查和谈判工作，对相关经济条款提出审核意见，并出具项目审核意见单，确保各项费用开支符合相关国家规定。

第四条 咨询人负责对所有未包括在招标范围的设备、材料单价进行审核，并报建设单位确认；

第五条 咨询人根据委托人要求审核由建设单位上报的年度用款计划；同时负责审核施工单位上报的年度、月度工程量报表，审核确认实际完成工程量，签署支付工程进度款的详细审核意见。

第六条 咨询人在接到本项目招标文件、合同文件、支付申请、设计变更导致费用增减等审核资料时，应于 3 个工作日内完成审核沟通并出具正式审核意见；在接到施工等结算资料时，应从接到完整的竣工结算资料之日起 45 天内完成工程竣工结算审核，向委托人报送整套结算报告，并对实际总支出与项目总预算进行比较，分析费用增加原因。

第七条 咨询人须参加有关工程造价的现场工作会议以及专题工作会议，并在会议上或会后发表对工程造价的咨询及审核意见。

## 第四部分 建设工程造价咨询合同专用条件

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、适用于合同条件的法律、法规是中华人民共和国法律、法规及有关的部门规章；
- 2、工程造价计价办法按上海市现行定额及有关政策规定。

第二条 建设工程造价咨询业务范围：

一、造价咨询服务内容： 从本项目服务期内的全过程的资金监控、财务管理、投资控

制（含工程结算审核）工作具体包括：

### **（一）资金监控工作**

- 1.1 协助建设单位编制年度、月度资金用款计划，并对所编制的计划予以审核同时出具书面意见。
- 1.2 审核各类费用的支出，确保各项开支符合国家有关规定，防止建设资金的流失和占用。
- 1.3 审核工程预付款、进度款、预留款、工程变更签证等工程用款，并出具书面意见。

### **（二）财务管理工作**

- 2.1 全过程参与指导基建会计核算，协助建设单位制定相关的财务制度、规定。
- 2.2 协助建设单位正确设置会计科目，指导建设单位规范财务核算方法，参与并审核各类财务报表的编制。
- 2.3 审定项目的总预算以及分年度的基建支出预算，并及时出具书面审核报告。
- 2.4 核对项目的月度支出，每季度提交投资执行情况分析报告、每年提交年度完成投资分析报告。项目全部完成后，审查全部费用，审核项目总造价，对照项目实际造价与总概算进行对比分析，向建设单位提供总结算审核报告。
- 2.5 协助建设单位对项目建设过程中物资采购、保管、领用三个环节的管理及财务核算。
- 2.6 协助建设单位在项目竣工后三个月内完成竣工财务决算的编制工作，出具审核意见，确保工程竣工财务决算的合法性、真实性和完整性。

### **（三）投资控制工作**

- 3.1 设计阶段的投资控制  
协助建设单位对初步设计概算进行预审，提出初步设计的技术经济分析和优化建议，特别针对影响造价的主要因素做出具体分析、修正并出具相应书面意见供建设单位参考。

### 3.2 前期阶段的投资控制

- (1) 参与前期各类协调会，为建设单位的决策提供参考性意见和建议。
- (2) 审核建设项目的前期费用，并提出相应书面意见。
- (3) 依照委托方的要求建立项目预算目标。

### 3.3 招标阶段的投资控制

(1) 参与工程勘察、设计、施工、施工监理、设备采购等招标工作，对招标文件和工程量清单进行审核，并出具书面审核意见。尤其是对施工招标文件涉及工程费用部分的相关内容进行审查，对其合规性、完整性、操作性方面提出咨询意见。针对工程的特殊性，在工程方案及费用等方面提出应注意的合同条款，并提出合理规避风险和减少索赔隐患的建议。

(2) 参与投标报价回标分析，对投标报价作纵横向的价格比较、分析，及时发现报价重大偏差，为评标、询标工作做准备，对报价真实性、可靠性及可能有的不平衡报价的风险提出建议，供建设单位决策参考。

(3) 参与合同谈判，对合同中有关合同价、付款、变更、索赔等条款的合理性出具书面审核意见。

(4) 预判工程中可能出现的不确定因素，如涨价、设计变更、不可预见费等内容，并出具相关书面意见。

(5) 参与有关工程项目的询价与审核，并出具相关的书面意见供建设单位参考。

### 3.4 施工阶段的投资控制

- (1) 制定现场控制造价步骤与措施。
- (2) 协调配合与工程监理单位(质量、进度控制)的工作，严格签证制度。
- (3) 参加工程例会和建设单位要求参加的其它工作会议，随时掌握工程进展的实际情况，实施造价控制的跟踪管理。

- (4) 审核施工单位上报并经工程监理单位认可的每月完成工作量报表，并提供当月付款建议书，经建设单位认可后作为支付当月进度款的依据。
- (5) 收集工程施工的有关资料，了解施工过程情况，协助建设单位及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整预算控制目标；计算因设计变更、建设单位指令而产生的工程费用的增减，与承包单位商讨合理的合同外工程变更金额，避免不合理的费用支出。
- (6) 根据施工阶段的每月工作量与付款，核定各项变更费用，会同建设单位办理工程总结算。
- (7) 及时预警建设单位可能发生的工程费用索赔问题，向建设单位提供专业评估意见、估算书及反索索赔咨询业务，以保证建设单位在合同上的利益。当有关合同方提出索赔时，为建设单位提供确认、反馈索赔等咨询意见。
- (8) 协助建设单位检查各类合同的履行情况，编制合同执行情况专题报告，提供整套合同、结(决)算报告及各项费用汇总表交建设单位归档。
- (9) 审核施工图预算。
- (10) 对项目需要采购或者核定价格的材料、设备等，及时根据合同及有关规定进行询价或审核，并出具书面审核意见。
- (11) 做好工程钢筋及预埋件计算审核工作。
- (12) 做好对采购材料、设备合同执行情况等内容的定期检查。
- ### 3.5 竣工决算阶段的投资控制
- 及时审查施工单位递交的分部或整体工程价款结算，公正、合理地确定单项工程的造价，并提出审查结果书面报告（包括甲供料、设备价款、施工用水、用电的审核抵扣等）。项目全部完成后，审查项目全部费用，审核项目造价。对实际总支出与项目总概算进行对比分析。受托人应定期向项目建设单位汇报财务监理工作成果及工作中存在或需协调的问题，包

括项目动态分析报告、超投资专题报告、工程（总）结算审核报告、财务监理工作总结报告，以及其他需向委托人反映而形成的各类书面报告。

#### **（四）财务监理报告**

受托人应定期向委托人提交书面报告汇报财务（投资）监理工作成果及工作中存在或需协调的问题，包括项目动态分析报告、超投资专题报告、结算审核报告、财务监理工作总结报告，以及其他需向委托人反映而形成的各类书面报告。

#### **（五）财务监理工作要求和人员要求**

5.1 受托人必须建立起覆盖本项目涉及的全部范围的投资监理体系，按照“服务”和“监督”原则，合理控制项目成本费用，节约建设资金，规范项目会计核算和财务管理，确保总决算控制在批准的概算之内，提高建设资金使用效益。

5.2 受托人派驻现场总负责人（即总监）须为注册造价工程师，年龄不得超过注册规定的法定年龄，报价时应附有相关证明资料。

5.3 受托人应按照合同要求配置专业人员。

5.4 项目组人员须专业配套齐全，项目的主要造价工程师必须是投标人的在职职工：应该具有相关专业学历、专业证书和岗位证书。

5.5 项目组人员数量及工种应满足项目工作需要。

5.6 项目组人员应有良好的职业道德和严谨的工作作风，在监理过程中不得向委托人和建设单位介绍指定分包商和投标人。

5.7 受托人应满足委托人的需求，如其有不尽其职或虚挂其名的情况，委托人有权要求调换具有相应资历的人选的权利，直至有权要求受托人退场并单方面终止合同。

5.8 受托人的项目财务管理及投资控制工作应按国家及上海市的最新规范、要求及标准等进行。所提供的报表、账册、咨询建议、结论意见、审价报告等可靠真实、准确、及时，

所有的咨询建议、结论意见、财务监理工作报告等均应以书面方式提出并对其负责。

5.9 受托人一旦中标应在 7 天内完成财务监理实施细则，并根据委托人提出的合理要求进行修改优化。

5.10 受托人原则不得更换项目主要负责人及关键岗位人员，如需更换的，需提前 14 天书面报告委托人，并经委托人同意后方可更换，更换后受托人需内部完成工作交接，委托人有权根据需要要求受托人通知其原参与本项目人员出席其服务期间发生事项的讨论会议，受托人有义务给以配合。如受托人擅自更换项目负责人或关键岗位人员，无论是否造成委托人损失，委托人可扣减受托人 1%以上 5%以下的服务费，如因受托人更换人员造成委托人损失的，受托人应向委托人赔偿相应损失。

## 二、工程概况：

工程名称：枫林路街道 127b-22 地块规划学校新建工程

工程地点：项目位于枫林路街道 1276-22 地块，其四至范围：东至 127b-24 地块，南至中山南二路，西至 1276-13 地块，北至 127b-02 地块，占地面积约 25046 平方米(以实测为准)

地块开工日期：详见最终约定开工日期

竣工日期：详见最终约定竣工日期

建筑面积：总建筑面积约 50074 平方米，其中地上建筑面积约 43074 平方米(其中计容建筑面积约 40000 平方米)，地下建筑面积约 7000 平方米，以规划部门审定的方案为准。

工程建设内容为：新建教学楼、艺术楼、体育楼，同步实施地下车库、配套用房等

三、建设单位：上海市徐汇区教育局

四、施工单位：详见最终中标施工单位

项目总投资按 47186 万元（以最终可研批复金额为准）控制，其中建筑工程费用 41158 万元，工程建设其他费用 3781 万元，预备费用 2247 万元。另有土地费用在工可阶段明确(最终以区成本认定小组认定为准),资金来源为区级财政资金。

第三条 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：

详见甲乙双方最终书面约定

第四条 委托人应在 7 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。

第五条 咨询人在其责任期内如果失职，同意按以下办法承担因单方责任而造成的经济损失。

1、对于由于咨询人造成突破控制概算的，咨询人承担赔偿责任，赔偿额最高为服务酬金，具体计算方式如下：

超控制概算部分

$$\text{赔偿费} = \text{服务酬金} * (1 - \text{营业税及附加}) * \frac{\text{超控制概算部分}}{\text{控制概算}}$$

2、对于由于咨询人造成的经济损失，咨询人承担赔偿责任，赔偿额最高为服务酬金。

第六条 咨询服务酬金列入项目建设成本，委托人同意按以下的合同形式、计算方法、支付方式与金额，支付咨询人的正常服务酬金：

1、服务合同形式：可调价合同。

2、服务酬金的计算方法：

本合同项目总投资按暂估价 47186 万（以最终可研批复金额为准），服务酬金为

1765190 元，大写：壹佰柒拾陆万伍仟壹佰玖拾元整。

服务酬金的调整：

最终签订的合同价格形式为总价可调合同，最终总价待项目批复后，以最终可研批复项目的总投资金额为计费基数乘以投标价/招标文件得到的最高限价折扣率作为最终合同总价（最终合同价不得大于批复金额）。

3、服务酬金的支付方式：

- (1) 财务监理合同签订后支付服务费（即支付合同价的 30%）；
- (2) 项目竣工验收完成后，支付至合同价的 80%；
- (3) 项目审计完成后，按审计审定金额付清尾款。

最终签订的合同价格形式为总价可调合同，最终总价待项目批复后，以最终可研批复项目的总投资金额为计费基数乘以投标价/招标文件得到的最高限价折扣率作为最终合同总价（最终合同价不得大于批复金额）。

合同款各阶段的支付将根据财政资金到账情况调整，以当年本项目财政下达对应资金为前提，如果财政下达资金有延误，则付款期限作相应顺延，咨询人不得以此向委托人索要补偿。

第七条 双方同意用人民币支付酬金。

第八条 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，向有管辖权的人民法院起诉。

(以下无正文)

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年09月10日  
乙方（主）（签章控件）：

法定代表人：孙磊（女）

乙方（联合体）（签章控件）：

法定代表人：李莉（女）

2025年09月10日

合同签订点：网上签约