

吴泾镇共和村、星火村城中村改造项目 目前期成本决算审核服务的合同

合同统一编号： 11N7531759482025602

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心)

地址：上海市闵行区庙泾路 88 号 403 室

邮政编码：201199

电话：021-54135398

传真：

联系人：张老师

乙方（主）：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

地址：上海市虹口区东大名路 391-393 号（单号）4 层（集中登记地）

邮政编号：

电话：021-60943666

传真：

联系人：葛亮

开户银行：工行上海市虹口支行

账号：1001252419200087175

乙方（联合体）：上海上咨会计师事务所有限公司

地址：

2025年10月09日

邮政编号：200001

电话：021-63463090

传真：

联系人：计安平

开户银行：农行普陀区真如支行

账号：03367800040006409

第一条 总则

为了解吴泾镇共和村、星火村城中村改造项目土地储备项目实际发生的土地前期费用成本，规范项目工作的程序，甲方委托乙方1和乙方2联合体（下统称乙方）承担吴泾镇共和村、星火村城中村改造项目土地储备项目土地前期费用成本决算审核工作。

根据《民法典》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务，并本着平等自愿的原则，就甲方委托乙方对吴泾镇共和村、星火村城中村改造项目土地储备项目土地前期费用成本决算工作等事宜，签订本合同。

本项目实施范围：1) 共和村地块：东至铁路，南至塘泗泾，西至龙吴路，北至申嘉湖高速；2) 星火村地块：东至通海路，南西北至铁路。项目总占地面积 503.4 亩。

第二条 咨询服务内容

乙方根据甲方的要求，对吴泾镇共和村、星火村城中村改造项目土地储备项目土地前期费用成本进行决算审核工作。具体工作包括以下内容：

1. 核实项目范围，核对项目范围内涉及的资产数量，合理区分范围内、外对应的成本费用。
2. 对上海市闵行区土地储备中心及项目属地街镇提供的本项目土地前期费用进行甄别，符合土地储备成本认定开支范围的费用计入土地储备成本。
3. 将计入土地储备成本的各项费用与对应的费用标准进行比较，剔除不合理的、超过标准的费用部分。
4. 核查各项成本费用对应的协议、合同、清单、汇总表、招投标记录、审价报告等相关依据资料，以核实其真实性、合理性。
5. 由乙方对项目的资金拨付、各项成本费用的实际使用及项目资金结余情况进行审核并出具审核报告。
6. 项目土地前期费用成本汇总，出具土地储备成本决算审核报告。对各类成本费用按照对应科目进行分类汇总并对项目前期费用总成本进行汇总，对未予列入的及超过标准的费用项目说明相应的判定依据。

7. 乙方工作分工：

乙方 1 负责上述第 1-4 项及第 6 项工作。

乙方 2 负责上述第 5 项工作。

第三条 委托期限

1. 根据甲乙双方商议的工作期限，乙方向甲方提供相应工作成果，并最终向甲方提供相应的成果报告。**自合同签订之日起至合同内容全部完成**

2. 如因客观因素所致，经甲乙双方协商并书面确认后，成果报告的出具期限可相应顺延。

第四条 咨询费用及其支付

1. 本合同金额为人民币 **1260000** 元整（**壹佰贰拾陆万元整**），由于暂时无法确定收费基数，最终金额按照本项目正式出具的审核决算金额调整。

根据闵行区土地储备成本审核及财务监理单位定点采购招标文件中确定的“前期成本费用资金决算”服务收费标准，本次咨询服务费按照《上海市建设工程造价服务和工程招标代理服务收费标准》中“概算编制费”标准收费。

服务费计取详见下表：

划分标准（万元）	单位：%	收费基数（万元）	收费额（元）
100 以下（含 100）	0.17	100	1,700
100-500（含 500）	0.15	400	6,000
500-1000（含 1000）	0.13	500	6,500
1000-3000（含 3000）	0.11	2,000	22,000
3000-5000（含 5000）	0.085	2,000	17,000
5000-10000（含 10000）	0.07	5,000	35,000

划分标准（万元）	单位：%	收费基数（万元）	收费额（元）
10000 以上	0.04		
合计			

2. 支付方式：乙方出具项目结案报告后，可向甲方提出服务费申请，甲方根据乙方的申请及工作量情况支付至 90%，待项目正式结算后，支付剩余款项。

甲方向乙方支付费用前，乙方应先行提供足额增值税发票。否则，甲方有权暂缓支付相应的费用，直至收到乙方提供的增值税发票。

相关服务费，由甲方根据服务进度先行支付给联合体负责单位乙方后，由联合体双方协商后另行结算。

第五条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权获得乙方依本协议约定提供的咨询服务，并如期获得成果报告及其他相关资料。

2. 甲方有权及时获知乙方的工作安排，了解乙方工作状况及进度，并对乙方的工作提出意见和建议。

3. 甲方有权从乙方获知工作程中发现或发生的可能对甲方利益有重大影响的事实情况。

4. 甲方应积极配合乙方工作，为乙方开展相关工作提供相关便利条件。

5. 甲方应按照相关约定向乙方支付咨询服务费用。

第六条 乙方的权利和义务

1. 乙方应当以国家颁布的相关法律、法规为依据，遵循独立、客观、公正的原则，保证成果报告的真实、合法和公正性。

2. 乙方须委派具备专业胜任能力的专业人员组成项目组，积极开展相关资料的收集工作

并按时进行工作。

3. 乙方应当就工作过程中遇到的问题及时与甲方进行沟通并回答甲方的询问。在工作过程中，如出现事前未能预知的异常情况，可能导致原约定的时间不能完成相关工作，乙方应及时向甲方通报，并与甲方共同协商变更完成相关工作的时间。

4. 乙方有权获得甲方的配合，并在成果报告得到确认后获得本协议约定的咨询服务费用。

第七条 履约验收

本项目前期基础性开发结束或具备结案条件后，由乙方根据甲方关于土地储备项目前期成本决算的要求出具最终的结案报告后，甲乙双方进行履约验收，签订服务项目验收单。

第八条 保密条款

甲乙双方均应保守在工作过程中知悉的对方及资产占有方的商业秘密和其它有关信息，未经许可，不能在任何场合、以任何方式披露或使用。

第九条 违约责任

1. 甲方无故解除本合同的，应对乙方指派的工作人员在合同解除前实际发生的差旅费及其他与咨询服务工作相关的合理支出给予补偿。

2. 乙方无故解除本合同的，无权向甲方主张任何咨询服务费用补偿，解约行为给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

3. 乙方违反保密义务，或存在其他违反执业准则、执业纪律的情形，给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

第十条 争议的解决

如双方产生纠纷，应在事实上友好协商解决，双方不能协商解决的，任何一方均有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 协议的终止

双方都履行完毕本协议规定的义务与权利，本协议终止。

第十二条 其他

1. 本协议自双方法人代表或授权代表签章并加盖公章之日起生效。
2. 本协议壹式肆份，甲、乙双方各执贰份。
3. 本协议未尽事宜，可另行签订补充协议予以明确，补充协议与本协议具有同等法律效力。
4. 本协议各方均确认其充分知晓并理解本协议中全部条款的实质含义及其相应的法律后果，并基于此种理解，签署本协议。

如有未尽事宜，详见补充条款。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年10月09日

乙方（主）（签章控件）：

法定代表人：胡亮（男）

乙方（联合体）（签章控件）：

法定代表人：计安平（男）

合同签订点：网上签约