



重庆市江北区人民政府办公室 关于加强物业专项维修资金使用第三方过程 监管的指导意见的通知

江北府办〔2018〕104号

各镇人民政府、街道办事处、区级相关部门、有关单位：

为保障物业专项维修资金(以下简称“维修资金”)有效使用,切实维护业主的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《重庆市物业管理条例》、《重庆市物业专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)、《住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》(建办房〔2015〕52号)等法律法规规定,为进一步规范我区维修资金的使用和管理,引入具有资质的第三方监管机构,对维修资金使用项目(业主大会决定自行管理的除外或参照执行)实施工程造价审核和工程监理,特提出以下指导意见。

一、第三方监管的具体实施

(一) 监管项目的范围

1. 第三方预结算审核

(1) 普通程序申请项目：



电梯、消防工程预算在 2 万元（含 2 万元）以上 8 万元以内的，应当委托工程造价咨询机构只实施工程造价结算审核；8 万元（含 8 万元）以上的，应当实施工程造价预算审核、跟踪审计、结算审核。其他工程预算在 3 万元（含 3 万元）以上 10 万元以内的，只实施工程造价结算审核；10 万元（含 10 万元）以上的，应当实施工程造价预算审核、跟踪审计、结算审核。

（2）紧急程序申请项目

电梯、消防工程预算在 2 万元（含 2 万元）以上 5 万元以内的，应当实施工程造价预算审核；5 万元（含 5 万元）以上的，应当实施工程造价预算审核、跟踪审计、结算审核。其他工程预算在 3 万元（含 3 万元）以上 5 万元以内的，应当实施工程造价预算审核；5 万元（含 5 万元）以上的，应当实施工程造价预算审核、跟踪审计、结算审核。

2. 第三方工程质量监理

工程预算在 30 万元以上或建筑面积 300 平方米以上的工程项目，由实施单位向区建委等职能部门报送相关建设手续，取得相关建设许可后方可施工。在工程造价预结算审核和跟踪审计的同时，工程监理机构应依法参与项目实施过程。

（二）监管机构的选取

1. 遵循公开、公平、公正、择优的原则，借用区审计局通

过招标投标方式组建的江北区公共投资项目审计登记名录，参照《重庆市江北区审计局关于委托社会中介机构参与公共投资项目审计管理办法》，通过征求登记名录中造价咨询机构意见，采取自愿的方式，建立工程造价咨询机构备选库，并随江北区公共投资项目审计登记名录中工程造价咨询机构的增减变化而动态调整。

工程造价咨询机构的选取由江北区物业专项维修资金管理中心（以下简称“区资金中心”）组织实施。选取时，由业主委员会或业主代表（无业主委员会的由街镇或社区居委会）、受委托的物业服务企业（以下统称实施单位）从维修资金使用项目工程造价咨询机构备选库（见附件1）中随机抽选，原则上预算审核、跟踪审计和结算审核由同一家造价咨询机构实施，在预算审核、跟踪审计、结算审核过程中无正当理由不得更换。

2. 工程监理机构按照区工程项目监理招投标相关政策规定选取。

（三）监管实施的程序

1. 第三方预算审核

对于实施预算审核的工程项目，实施单位应当制定切实可行的维修资金使用方案，经业主大会同意后（紧急情况除外），在工程实施前到区资金中心随机抽选造价咨询机构，并与其签订



《工程造价预算审核委托合同》（见附件2）。

实施单位应当按照维修资金使用方案及时提供真实的工程预算资料送审，完整的预算资料包括但不限于由业委会及物管公司签章确认的实施方案或施工图、按规定计价原则编制的工程预算书。造价咨询机构应当在收齐完整的预算资料后5个工作日内评审完毕并出具预算审核报告。实施单位应以造价咨询机构出具的预算审核报告作为工程最高限价依据，并与施工企业签订施工合同（见附件3），施工合同约定的工程价款若高于预算审核价，按预算审核价作为工程合同价款；若低于预算审核价，按商定的工程价款作为工程合同价款。

2. 第三方工程监理

对于实施监理的工程项目，实施单位应当在施工前与选定的监理单位签订《工程监理委托合同》（见附件4）。

监理单位负责维修方案合理性审查、重要材料设备的到场查验、分部分项工程的验收、工程质量的现场监理、现场计量收方、预算外工程量的确认、参与工程验收等。

3. 第三方结算审核

对于实施结算审核的工程项目，实施单位应当与造价咨询机构签订《工程造价结算审核委托合同》（见附件5）。

实施单位负责向施工企业收齐完整的工程结算资料（包括但

不限于工程竣工图纸、工程现场收方记录、工程结算计价清单等)后,及时报送工程结算资料送审,实施监理的工程项目的经监理机构确认的签证资料和工程验收资料应作为工程结算依据。造价咨询机构应当在收齐完整的结算资料后 10 个工作日内审核完毕并出具结算审核报告,以此作为工程结算依据。

4. 审核争议的化解机制

当实施预结算审核项目出现工程内容、价格等争议时,应当由区资金中心组织双方协调沟通,若仍不能达成共识,经区资金中心同意,争议双方可从备选库中随机另选一家造价咨询机构进行审核。涉及电梯、消防等重大维修项目的,可邀请行业专家提供技术支持,咨询费用原则上单次不超过 500 元/人.次,在维修资金增值收益中列支。

(四) 施工合同的签订

施工合同应涵盖承包人应当建设完成的工程项目和工程量、工期、质量、费用(包括工程量的计量、变更、结算原则及保修金等几个方面)、技术资料的交付、隐蔽工程量的确认、材料设备的供应、工程验收等条款。

(五) 工程价款的支付

第三方工程造价预结算审核报告和监理机构工作人员签单是区资金中心受理、划转维修资金的主要依据。工程价款按工程

进度支付，划拨的工程价款原则上在预算审核报告出具后，不超过工程预算价的 40%；在结算审核报告出具前，不超过工程预算价的 70%。出具工程结算报告后预留不少于工程结算价 5% 的质量缺陷责任期保证金，待质量缺陷责任期满后支付。

当维修方案、重大设计、重要设备材料发生变更，致使预估工程造价超出已审核的工程预算价 20% 以上或者超出金额 2 万元以上时，超出部分应当按照本指导意见规定的程序重新申报，同时由造价咨询机构在结算审核报告中专项说明，区资金中心方可支付。

（六）监管机构的费用

第三方工程造价预结算审核费用的收取标准，依据重庆市物价局关于工程造价咨询服务收费标准，参照区审计局工程造价中介服务费项目取费标准执行；工程监理费用的收取标准，参照同行业收费标准执行。工程造价审核费用和工程监理费用按季度结算，在维修资金增值收益中列支。

二、职能部门的监管职责

在维修资金使用和监管过程中，相关职能部门应当各负其责，协同配合，具体分工如下：

各街镇牵头组织相关部门对本辖区维修资金使用过程实施程序性监管，负责指导和监督实施单位维修方案公示、参与选聘



维修单位及结果公示、监督业主签名的真实性、参与工程验收、负责及时牵头召开物业联席会，协调监管中矛盾纠纷化解和稳控工作。

区资金中心负责维修资金使用的指导和监管，负责建立工程造价审核备选库和监督选定工程监理机构，参与物业联席会化解矛盾纠纷，及时处置来访群众诉求，负责维修资金使用申请的审核及资金划拨。

区建委负责对需要按建设基本程序办理施工许可证的项目进行监管。负责对违规施工企业的依法查处，负责约请技术机构、推荐行业专家和参与化解涉及工程建设的突出物业矛盾。

区质监局负责电梯维修、更新、改造工程的安全监管，协调特检中心电梯故障的现场查勘并出具书面报告，指导和监督实施单位按照电梯监督检验规则完成验收检验工作，负责约请技术机构和推荐行业专家和参与化解涉及电梯安全的突出物业矛盾。

区消防支队负责消防改造工程的技术指导，做好消防改造工程的现场查勘并出具书面整改确认意见，参与消防验收并出具符合使用要求的检查记录。参与化解涉及消防安全的矛盾。

区审计局负责提供维修资金使用项目的工程造价审核备选库，并对备选库的造价咨询机构进行指导、监督、考核。

其他职能部门按照有关职责负责配合各街镇及上述职能部



门开展维修资金使用第三方过程监管的相关工作。

三、工作要求

（一）各街镇、各职能部门务必高度重视此项民生工作，认真落实本指导意见，切实加强对业主委员会、物业服务企业、施工企业、造价咨询机构和监理机构的指导和监督，规范市场秩序，确保维修资金合法合规合理使用。

（二）各街镇要充分发挥物业联席会作用，各职能部门应当按照职能职责分工，积极主动参与化解维修资金使用过程中的物业矛盾纠纷。各部门要发挥行政管理优势，切实加强行业监管，依法依规解决问题。

（三）中介机构应严格执行建设工程造价审核和监理相关政策法规，遵守委托预结算审核合同和监理合同的约定。预结算审核、跟踪审计和监理活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定除外），不得获取不正当利益，损害国家、集体和实施单位或施工单位利益，不得违反工程建设管理、造价审核的规章制度。发现实施单位或施工单位在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒，情节严重的应向区资金中心或纪检监察、司法等有关部门举报。

（四）区房管局每年向区建委、区审计局函告各造价咨询机构、监理机构、施工企业的工作诚信表现，纳入区建委、区审计

局相关诚信评价体系。

本指导意见自印发之日起施行，有效期 5 年。2018 年 7 月 6 日施行的《重庆市江北区人民政府办公室关于加强物业专项维修资金使用第三方过程监管的指导意的通知》（江北府办〔2018〕76 号）同时废止。

- 附件：1. 工程造价审核备选库
2. 工程造价预算审核委托合同
3. 施工合同
4. 工程监理委托合同
5. 工程造价结算审核委托合同

重庆市江北区人民政府办公室

2018 年 11 月 29 日



附件 1

江北区物业专项维修资金
使用项目工程造价咨询机构备选库

序号	公司名称	地址	级别	联系人	联系电话
1	重庆恒申达工程造价咨询有限公司	重庆市江北区渝北三村6号（阳光城）14楼	甲级	周锡彬	13060284426
2	重庆笃信工程造价咨询事务所有限公司	重庆市渝中区中山三路168号中安国际大厦第15层	甲级	张华	13308317363
3	重庆通冠工程造价咨询有限公司	渝中区长江一路58号西南技术商城B1幢4-1	甲级	谈晓敏	13038301622
4	重庆淇澳工程造价咨询有限公司	重庆北部新区栖霞路18号金贸时代19幢6楼	甲级	鲍丽丽	13512350069
5	重庆市中平建设工程有限公司	重庆市渝北区东湖南路333号中渝爱都会3栋26楼1号	甲级	刘崇洪	18680883038
6	重庆谛威工程咨询	渝中区邹容路131号(重	甲级	王家祥	13308331615



重庆市江北区人民政府行政规范性文件

	有限公司	庆世界贸易中心大厦) 22 楼 7 号			63885339
7	重庆工元工程项目 管理有限公司	渝中区大坪正街 129 号 (石油路四环大厦) 每 四层 1 号、2 号	甲级	林兵	15730063633
8	重庆泓展建设工程 咨询有限公司	重庆市北部新区经开大 道 68 号经开协信中心 3 幢 10 楼	甲级	莫非	13320236206
9	重庆天勤建设工程 咨询有限公司	重庆市江北区建新北路 红鼎国际 A 座 1103、 1109	甲级	古文	15823881281
10	重庆天骄工程项目 管理有限公司	渝中区长江一路 61 号 8 楼 1-4 号	甲级	李俊波	13608309328 63677022

注：该库由区审计局招投标方式选定后，经与江北区物业专项维修资金中心商议，自愿参与第三方监管进行工程造价而确定。

附件 2

工程造价预算审核委托合同

委 托 人：_____（以下简称甲方）

造价咨询机构：_____（以下简称乙方）

甲方同意将_____小区物业专项维修资金使用项目委托给乙方进行工程造价预算审核。经双方协商一致，达成如下合同条款：

一、项目名称：

二、预算审核完成时间：

三、预算审核原则及内容：

（一）所有工程造价预算审核项目及内容参照执行重庆市现行的各类工程计价定额及相关的配套文件；若没有定额标准和建筑造价信息的按施工合同中约定的结算原则执行；

（二）材料价格和人工工资单价按施工同期的《重庆工程造价信息》公布的信息价格及新增内容执行，《重庆工程造价信息》中没有的材料价格参照市场价格执行。

四、相关约定：

（一）甲方责任



1、甲方应当积极配合，及时提供完整的预算审核所需的基本材料和相关技术资料，并承诺使用材料品牌、规格、型号、数量等与送审资料一致，否则产生的法律后果由甲方承担。

2、相关权益人对与预算审核结果有争议的问题应当在7日内提出，由区物业专项维修资金管理中心牵头组织街镇、业主委员会或业主代表、造价咨询机构及施工企业共同参与复核，化解疑点问题，确定复核结果。

（二）乙方责任

1、乙方被选取后，造价咨询机构应当无条件地进行预算审核，审核时限自造价咨询机构收到完整送审资料5个工作日内（紧急项目不超过3个工作日）评审完毕并出具预算审核报告，以此作为工程最高限价依据。

2、乙方应当对受审的工程项目进行现场查勘、核实，应当对工程内容、品牌、规格、型号、单价明细、工程量、定额套用及费率标准等进行严格把关。并在工程造价预算审核报告中注明以下注意事项：

（1）对于普通程序申请项目，应注意送审的材料品牌、规格、型号、数量等与实际使用的材料是否一致；紧急程序申请项目，应提醒业主委员会、物业服务企业在工程验收时核对送审和实际维修使用的材料是否一致。



(2) 隐蔽工程量提供预算明细;

(3) 其他应当告知的事项;

3、按照国家有关法律法规、执业规范进行审核,并承担审核结果带来的一切法律责任。

(三) 甲方提交审核资料和质疑回复时间:合同签订 2 个工作日内向乙方提交全部审核资料;甲方收到乙方书面质疑后 3 个工作日内予以书面回复。

五、审核费用支付:

(一) 乙方收费标准:本次送审金额为_____元,其中工程造价在 2 万元以上(含 2 万元),8 万元以内的(含 8 万元)审核费用为 2500 元;超出部分_____元,按照工程造价的 1%收取审核费用_____元;另根据评审项目审减额的 1%追加审减奖励费用_____元,评审费用合计_____元,由区物业专项维修资金管理中心支付。若工程项目审减率超过 20%,评审费用由施工企业承担并直接从工程价款中抵扣。

(二) _____。

六、甲方授权_____为本审核业务的联系人,联系电话_____;乙方授权本公司_____负责本工程造价审核工作,联系电话_____。

七、违约责任:



违约责任：合同的任何一方违约，违约方均应支付守约方违约金 1000 元。

八、乙方完成审核成果后，提交一式三份工程造价《审核报告》给甲方。

九、本合同一式四份，甲、乙双方各一份，区物业专项维修资金管理中心两份。

甲方：

乙方：

合同签订时间： 年 月 日

附件 3

物业公共维修施工合同

发包人（全称）：_____

承包人（全称）：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：_____。

2.工程地点：_____。

3.工程内容：_____。

4.工程承包范围：

_____。

二、合同工期

计划开工日期：_____年_____月_____日。

计划竣工日期：_____年_____月_____日。

工期总日历天数：_____天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合_____标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币暂定（大写）_____（¥_____元），达到评审规定的工程款造价额度和区物业专项维修资金管理中心要求评审的物业项目，以最终造价咨询单位出具的工程造价审核报告确定的工程造价作为该维修项目工程款的最高限价。结算时，审核报告确定的工程造价若低于合同造价，以审核造价作为结算价；若高于合同造价，以合同造价作为结算价。

不评审的项目以合同造价作为结算价。

2. 合同价格形式：

（1）单价包干。以工程量清单及其综合单价进行合同价格计算、调整和确认的合同，在约定的范围内合同单价不作调整。详见清单。

（2）总价包干。以施工图、已标价工程量清单或预算书及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的合同，在约定的范围内合同总价不作调整。



五、项目经理

承包人项目经理：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）技术标准和要求；
- （2）施工方案或图纸；
- （3）已标价工程量清单或预算书；
- （4）施工过程中双方签字确认的工程量清单；
- （5）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一事项的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

1.发包人承诺按照规定以申请物业专项维修资金的方式支工程款，在物业专项维修资金审批过程中的延误支付，不视为发包人付款违约行为。

2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，在工程质量保修期内承担相应的工程维修责任。承包人收到维修通知应于48小时内到达工



程现场组织维修。承包人逾期维修的，发包人有权自行安排第三方维修，由此产生的材料费、人工费、维修费等均由承包人承担，从质量保证金中直接予以扣除，承包人自愿对此不持异议。若质量保证金不足时发包人有权向承包人追偿。

八、联络

与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内送达接收人和送达地点。

1. 发包人指定联系人：_____，联系电话：_____，联系地址_____。

2. 承包人指定联系人：_____，联系电话：_____，联系地址_____。

九、隐蔽工程

1.工程隐蔽部位经承包人自检确认具备覆盖条件的，承包人应在共同检查前 48 小时书面通知发包人检查，通知中应载明隐蔽检查的内容、时间和地点，并应附有自检记录和必要的检查资料。

2.发包人应按时到场并对隐蔽工程及其施工工艺、材料和工程设备进行检查。经发包人检查确认质量符合隐蔽要求，并在验收记录上签字后，承包人才能进行覆盖。

3.未经发包人确认的隐蔽工程及材料签单不得作为结算的依据。



十、工程进度款

1. _____。

2. _____。

3. _____。

十一、质保期及质量保证金的使用

质保期及保修期为 _____ 个月，从实际竣工验收报告之日起算。

质量保证金按照工程委托支付款的 10% 提留，到期扣除必要费用后无息返还。

十二、竣工验收

项目完工后，评审价在 2 万元以上（含 2 万元），10 万元以内（含 10 万元）的，应由业主委员会或者业主代表、施工单位、物业服务企业共同验收并邀请物业维修项目所辖街道参与监督，超出 10 万元以上的，区物业专项维修资金管理中心和街道共同参与监督。涉及电梯消防的项目可邀请质量监督部门或公安消防部门参与。

十三、违约责任

一方违约，违约方支付守约方工程总价款的 20% 作为违约金，根据工程实际赔偿守约方损失。违约方自愿承担继续全面切实履行合同的义务。

十四、合同生效

本合同自 _____ 生效。

十五、合同份数

本合同一式 份，均具有同等法律效力，发包人执 份，
承包人执 份。

发包人：

承包人：

签订时间：

签订时间：

签订地点：

签订地点：



附件 4

**建设工程监理合同
(G F – 2012 – 0202)
住房和城乡建设部
制定
国家工商行政管理总局**



第一部分 协议书

委托人（全称）：_____；

监理人（全称）：重庆建北工程监理有限责任公司；

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、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监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：_____；

2. 工程地点：_____；

3. 工程规模：_____万 m²；

4. 工程概算投资额：_____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、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）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；



5. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

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。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：_____，身份证号码：_____，注册号：_____。

五、签约酬金

本项目房建工程建安造价暂定 _____ 万元，监理收费按工程建安造价的 _____ %收取，房建工程签约酬金暂定（大写）：_____（¥ _____ 万元），最终监理费以工程竣工决算价为准。

包括：

1. 监理酬金：_____。
2. 相关服务酬金：_____。

其中：

- （1）勘察阶段服务酬金：_____。
- （2）设计阶段服务酬金：_____。
- （3）保修阶段服务酬金：_____。
- （4）其他相关服务酬金：_____。



六、工程监理费用

工程结算价在 100 万元（含 100 万元）以下的，监理费用按照工程结算价的 2.5% 结算，单个项目最低不少于 1 万元；超出 100 万元以上的部分按照工程结算价的 1.5% 计算。

七、期限

1. 监理期限：

监理服务期限：_____，以监理人正式进场开始计算监理时间。

2. 相关服务期限：

（1）勘察阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____年____/____月____/____日止。

（2）设计阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____年____/____月____/____日止。

（3）保修阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____年____/____月____/____日止。

（4）其他相关服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____年____/____月____/____日止。

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，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。

九、合同订立

1. 订立时间：____年____月____日。
2. 订立地点：_____。
3. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

委托人：_____（盖章）	监理人：_____（盖章）
住所：_____	住所：_____
邮政编码：_____	邮政编码：_____
负责人：_____（签字）	负责人：_____（签字）
开户银行：_____	开户银行：_____
账号：_____	账号：_____
经办人：_____	经办人：_____
电话：_____	电话：_____
传真：_____	传真：_____
电子邮箱：_____	电子邮箱：_____

第二部分 专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用_____。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理工作内容还包括：对本项目施工质量、进度进行控制，对合同、信息进行管理，协调工程建设相关方的关系，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

3. 委托人义务

3.1 委托人代表

委托人代表为：_____。

3.2 答复

委托人同意在7天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安

装工程费)

4.2 委托人的违约责任

4.2.1 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

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：／，汇率为：／。

5.2 支付酬金

正常工作酬金的支付：

房建工程

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额 (万元)
首付款			
第二次付款			
第三次付款			
第四次付款			

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：／。



6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外，因非监理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：

附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.3 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.5 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

正常工作酬金增加额=工程投资额或建筑安装工程费增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

7. 争议解决

7.2 调解

7.3 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 / 仲裁委员会进行仲裁。

（2）向 工程所在地有管辖权的 人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

8.4 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 / %。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限： / 。

监理人声明的保密事项和期限： / 。

第三方声明的保密事项和期限： / 。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：

 / 。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：_____。

A-2 设计阶段：_____。

A-3 保修阶段：_____。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：_____。

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. 工程技术人员			
2. 辅助工作人员			
3. 其他人员			

B-2 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	1	30m ²	监理人员进场 5 天内
2. 生活用房	1	30m ²	监理人员进场 5 天内
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
用餐及其他生活条件			



B-3 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1. 工程立项文件	/	/	/
2. 工程勘察文件	1	监理人员进场后 10 天内	
3. 工程设计及施工图纸	1	监理人员进场后 10 天内	
4. 工程承包合同及其他 相关合同	2	监理人员进场后 10 天内	
5. 施工许可文件	1	监理人员进场后 10 天内	
6. 其他文件			

B-4 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(配套办公 桌椅)	本项目监理 人员各一套	/	监理人员进场 5 天内
3. 交通工具	/	/	/
4. 检测和试验设备	/	/	/

附件 5

工程造价结算审核委托合同

委 托 人：_____（以下简称甲方）

造价咨询机构：_____（以下简称乙方）

甲方同意将_____小区使用物业专项维修资金的工程委托给乙方进行工程造价结算审核，经双方协商一致，达成如下合同条款：

一、项目名称：

二、结算审核完成时间：

三、结算审核原则：

（一）所有工程造价结算审核的项目参照执行重庆市现行的各类工程计价定额及相关的配套文件；结算评审时与预算相同或类似的项以预算评审时的价格为准。若没有定额标准和造价信息的在合同中约定参照市场价格进行；

（二）材料价格和人工工资单价按施工同期的《重庆工程造价信息》公布的信息价格执行，《重庆工程造价信息》中没有的材料价格参照市场价格执行；

（三）工程量按设计文件（图纸）计算或以现场实测收方的

方式确定，隐蔽工程量和增减工程量须由几方（业主委员会或业主代表、街镇或社区居委会、物业服务企业）签字确认。

四、相关约定：

（一）甲方责任

1、甲方应当积极配合，及时提供完整的结算审核所需的基本材料和相关技术资料，并承诺使用材料品牌、规格、型号、数量等与送审资料一致，否则产生的法律后果由甲方承担。

2、相关权益人对与审核结果有争议的问题应当在7日内提出，由区物业专项维修资金管理中心牵头组织街镇、业主委员会或业主代表、造价咨询机构及施工企业共同参与复核，化解疑点问题，确定复核结果。

（二）乙方责任

1、工程项目评审完毕并出具审核报告，以此作为工程结算依据。当乙方被选取后，造价咨询机构应当无条件地进行结算审核，审核时限自造价咨询机构收到送审资料5个工作日内（紧急项目不超过3个工作日）。

2、乙方应当对受审的工程项目进行现场查勘、核实，应当对工程内容、品牌、规格、型号、单价明细、工程量、定额套用及费率标准等进行严格把关，并在工程造价结算审核报告中注明以下注意事项：



(1) 对于普通程序申请项目，应注意送审的材料品牌、规格、型号、数量等与实际使用的材料是否一致；紧急程序申请项目，提醒业主委员会、物业服务企业在工程验收时核对送审和实际使用的材料是否一致。

(2) 产品或维修质保期限；

(3) 隐蔽工程量的签字确认清单；

(4) 增减工程量的签字确认清单；

(5) 其他应当告知的事项。

3、按照国家有关法律法规、执业规范进行审核，并承担审核结果带来的一切法律责任。

(三) 甲方提交审核资料和质疑回复时间：合同签订 2 个工作日内向乙方提交全部审核资料；甲方收到乙方书面质疑后 3 个工作日内予以书面回复。

五、结算审核费用支付：

(一) 乙方收费标准：

1、只实施工程造价结算审核的项目

本次送审金额为_____元，其中工程造价在 2 万元以上（含 2 万元），8 万元以内的（含 8 万元）审核费用为 2500 元；超出部分_____元，按照工程造价的 1%收取审核费用元；另根据评审项目审减额的 1%追加审减奖励费用_____元，



评审费用合计_____元,由区物业专项维修资金管理中心支付。

2、同时实施工程预算审核和结算审核的项目

(1) 由同一家造价咨询机构实施的项目, 结算审核费用按照预算审核费用的 60%收取(预算审核费用按照工程造价预算审核委托合同中相关规定收取), 由区物业专项维修资金管理中心支付。

(2) 由不同的两家造价咨询机构实施的项目, 结算审核费用按照 1 款收取(预算审核费用按照工程造价预算审核委托合同中相关规定收取)。同时, 预算审核机构应向结算审核机构提供相关预算审核材料, 确保工程项目顺利实施。

六、甲方授权_____为本审核业务的联系人, 联系电话_____ ; 乙方授权本公司_____负责本工程造价审核工作, 联系电话_____。

七、违约责任: 一方违约, 违约方应支付守约方违约金 1000 元。

八、乙方完成审核成果后, 提交一式三份《工程造价结算审核报告》给甲方。

九、本合同一式四份, 甲、乙双方各一份, 区物业专项维修资金管理中心两份。



甲方：

乙方：

合同签订时间： 年 月 日