

南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发  
置业有限公司、南通欣达房地产开发有限公  
司 2025 年 02 月-2028 年 01 月拆迁安置房房  
产结算咨询单位选聘项目合同

二〇二五年 一月

## 第一部分 咨询合同

委托人：南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通欣达房地产开发有限公司（以下简称：甲方）

受托人：宏信天德工程顾问有限公司（以下简称：乙方）

经过双方协商一致，签定本合同。

一、甲方委托乙方为以下项目提供咨询服务：

1. 项目名称：南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通欣达房地产开发有限公司 2025 年 02 月-2028 年 01 月拆迁安置房房产结算咨询服务。

2. 服务类别：拆迁安置结算等服务（选房预算，交房结算，产权结算等）咨询。

二、本合同的措词和用语与所属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. 合同标准条件；
2. 合同专用条件及补充条款；
3. 合同执行中共同签署的补充与修正文件。

四、乙方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咨询业务。

五、甲方按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向乙方支付酬金。

六、乙方按照本合同规定支付甲方履约保证金叁万元，乙方在按要求保质保量的完成该项目合同后 6 个月内无投诉，甲方凭中标人提交的申请，一次性退还该合同项目的履约保证金。

七、本合同的咨询业务自2025年02月01日至2028年01月31日止。（实际进场时间以委托人通知为准，服务期限顺延。）

八、本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

委托人：（签章）

法定代表人或授权代表：（签章）

联系电话：

2025 年 01 月 13 日

受托人：（签章）

法定代表人或授权代表：（签章）

联系电话：

2025 年 1 月 13 日





## **第二部分 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”是指委托咨询业务和聘用咨询单位的一方，以及其合法继承人。
- 2、“受托人”是指承担咨询业务和咨询责任的一方，以及其合法继承人。
- 3、“第三方”是指除委托人、受托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** 咨询合同适用的是中国的法律、法规、以及项目所在地的地方法规、地方规章。

**第三条** 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。

### **受托人的义务**

**第四条** 向委托人提供与咨询业务有关的资料，包括承担本合同业务的专业人员名单、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** 受托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、第二十条和第二十二条的规定，受托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间内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

详见专用条款

### **委托人的义务**

**第七条** 委托人负责与本咨询业务有关的第三人的协调，为受托人工作提供外部条件。

**第八条** 委托人应当在约定的时间内，免费向受托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受托人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。受托人要求第三人提供有关资料时，委托人或建设单位应该负责转达及



资料转送。

第十条 委托人应当授权胜任本咨询业务的代表，负责与受托人联系。

第十一条 委托人应当向受托人提供工作规范培训，明确详细的工作规范制度。

### 受托人的权利

第十二条 委托人在委托的咨询业务范围内，授予受托人以下权利：

- 1、受托人在咨询过程中，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、受托人在咨询过程中，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、受托人在咨询过程中，有到项目现场勘察的权利。

### 委托人的权利

第十三条 委托人有下列权利：

- 1、委托人有权向受托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建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受托人承担相应的赔偿责任。
- 4、委托人有权根据工作规范及结算考核制度对受托人进行考核，具体考核细则见附件。

### 受托人的责任

第十四条 受托人的责任期即咨询合同有效期。如因非受托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。

第十五条 受托人责任期内，应当履行咨询合同中约定的义务，因受托人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿，并履约保证金不予退还。

第十六条 受托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，受托人应承担责任。

第十七条 受托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。

第十八条 受托人应认真学习委托方明确的工作规范及制度，严格按照工作规范操作，如果临时出现工作规范之外的问题，应及时向结算大厅负责人汇报，确定流程后方可操作。

## 委托人的责任

第十九条 委托人应当履行咨询合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给受托人造成的损失。

第二十条 委托人如果向受托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受托人的各种费用的支出。

## 合同生效，变更与终止

第二十一条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十二条 由于委托人或第三人的原因使受托人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量或持续时间，则受托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，完成咨询工作的时候应当相应延长，并得到额外的酬金，金额双方另行协商。

第二十三条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 3 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。

第二十四条 受托人由于非自身原因暂停或终止执行咨询业务，由此而增加的恢复执行咨询业务的工作，应视为额外服务，有权得到额外的时间和酬金。

第二十五条 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

第二十六条 正常的咨询业务，附加工作和额外工作的酬金，按照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。

第二十七条 如果委托人在规定的支付期限内未支付咨询酬金，自规定支付之日起，应当向受托人补偿应支付的酬金利息。利息额度由双方商定。

第二十八条 如果委托人对受托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受托人发出异议的通知，但委托人不得拖延其无异议酬金项目的支付。

第二十九条 支付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

第三十条 因咨询业务的需要，受托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。

第三十一条 受托人如需外聘专家协助。在委托的咨询业务范围内其费用由受托人

承担；在委托的咨询业务范围以外经委托人认可其费用由委托人承担。

第三十二条 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。

第三十三条 除委托人书面同意外，受托人及咨询专业人员不应接受咨询合同以外的与咨询项目有关的任何报酬。受托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**

第三十四条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿，委托人与受托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，或向业务所在地人民法院提起诉讼。



### 第三部分 咨询合同专用条件

#### 第一条 咨询业务范围和工作内容:

1. 咨询业务范围: 城镇房地产 2025 年 02 月-2028 年 01 月拆迁安置房房产结算;

2. 咨询工作内容: 提供拆迁安置结算(选房预算, 交房结算, 产权结算等) 咨询服务, 具体工作内容及人员配备要求如下:

2.1、选房预算: 选房数据整理, 制定预售面积表、房屋和车库 CAD 整理、录入复核选房面积、复核产权人或代理人身份证信息、签订购房意向书、档案整理、统计数据、编制台账及报表(人员配备:4-5 人)。

2.2 交房结算: 录入并复核交房结算面积、登记变更产权人法律文书信息、审核产权人资料、复核总房款、签订商品房买卖合同、开具缴款单、收款、开具公共维修基金收据、预售发票、房屋移交单、收款及票据信息录入、燃气系统信息录入、资料整理交接、统计数据、编制台账及报表(人员配备: 8-9 人)。

2.3、产权结算: 录入并复核票、与产权人票据交接、收款及票据信息录入、每日登记退款明细表、资料交接、资料整理归档(人员配备: 5-8 人)。

2.4、房源拍卖、出售结算: 签订商品房买卖合同、收款、开具发票、资料交接、资料整理归档、统计数据、编制台账及报表。

2.5、按委托人要求及进度情况受托人在集中结算期要足员, 收尾期间须配备至少 3 人做好零星散户及其他收尾工作, 一般时期需安排不低于 3 人常驻。合同履行过程中若变更本次招标报名单中人员, 需提前向委托人申请经委托人同意后方可更换。

以上服务内容未完备的, 以委托人具体安排为准。

#### 第二条 保密条款

(一) 在为委托人提供服务过程中, 受托人可能会获取与委托人业务或其他事宜有关的保密信息。受托人将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求, 对执行业务过程中知悉的委托人的保密信息予以保密, 除下列情况外:

1. 法律法规允许, 并取得委托人的授权;

2. 根据法律法规的规定, 为法律诉讼准备文件或提供证据, 以及向监管机构报告发现的违反法规行为;

3. 法律法规允许的情况下, 在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益;

4. 接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查, 答复其询问和调查;



5. 监管机构对受托人进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及受托人对此提起行政复议；

6. 在有关服务的法律程序中受托人作为涉及的一方进行披露或受托人必须要披露；

7. 法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则受托人不得向除受托人外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广受托人的服务，受托人可能会披露曾为委托人工作（包括提供服务）的事实。在这种情况下受托人会提及委托人的名称或使用委托人的 logo，并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

（三）受托人为委托人提供服务的人员应对本公司的涉密信息保密。

**第三条 本项目委托人提供受托人结算业务的处所、结算流程软件，相关办公电脑、打印机等办公设施受托人自备，按照受托人提交的资料清单及时提供所需结算资料、会计账簿、会计凭证、报表及其他资料，并对资料的真实性、合法性负责。**

**第四条 委托人应在收到对受托人要求做出答复事宜的书面报告后，2日内做出书面答复。若超过上述时限，完成日顺延。**

**第五条 受托人责任期内，因受托人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。**

**第六条 委托人同意按以下计算方法、支付时间与金额，支付受托人的正常酬金：**

（一）本酬金计算。经双方协商同意按以下方式计算酬金。

**服务收费=结算套数（不论户型大小）\*合同单价。**

**合同单价为：选房 32 元/套、交房 72 元/套、产权移交 45 元/套。**

**合同总价暂定为 陆拾玖万捌仟伍佰柒拾柒元整（¥698577.00 元），最终结算价按实计取。**

（二）结算支付。

选房阶段=已选房结算套数\*选房单价；

交房阶段=已交房结算套数\*交房单价；

产权移交结算阶段=已产权移交结算套数\*产权移交单价；

拍卖、出售房屋的结算酬金=已办理产权移交结算套数\*（选房+交房+产权移交中标单价）\*50%；

按半年统计各阶段已完成套数结算付款（上半年不累计），合同到期后汇总结算余款（退换房不重复计算）。

（三）本次咨询工作有关的交通费、食宿费等由咨询人承担。

第七条 双方同意用人民币支付酬金。

第八条 本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本约定书履行地为受托人出具审计报告所在地，因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议（包括关于本约定书条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第 1 种解决方式：

- 1、向 业务所在地 人民法院提起诉讼；
- 2、提交          /          仲裁委员会仲裁。