合同编号：

**工程咨询服务合同**

**项目名称：海口市江东新区JDWH-01-A07-02项目**

**咨询类别：产品定位报告服务**

**委 托 人：**

**受 托 人：**

**签订地点： 海南省海口市美兰区**

**签订时间：**  年 月 日

委托人：

受托人：

委托人与受托人以下合称为“双方”，单称“一方”。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规和工程咨询行业有关规定，委托人委托受托人承担 服务，双方在遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则的基础上，达成如下协议，并由双方共同恪守。

1. **项目概况**
2. 项目名称：海口市江东新区JDWH-01-A07-02商品住宅项目
3. 项目地点： 海口江东新区国际文化交流组团滨海度假区
4. 项目规模： 约97.97亩
5. 项目总投资：约 万元。
6. **咨询服务内容、要求**
7. 咨询内容： 海口市江东新区JDWH-01-A07-02商品住宅项目 产品定位报告 （以下简称“咨询成果”）编制。具体服务内容详见附件3：咨询服务任务书。
8. 咨询要求：在合同约定的时间内，受托人向委托人提交合格的咨询成果，且获得委托人或上级单位书面审核通过，咨询成果应满足内容齐全、数据准确、论据充分，且深度符合本项目需求及符合现行国家、地区及行业有关规范和标准及委托人的合理要求。受托人提交成果的形式为纸质版咨询成果，一式贰份，电子版一式壹份。
9. **咨询服务期限及进度要求**

（一）咨询服务期限：受托人应在本合同生效之日起 日历天内完成并向委托人交付符合前述约定的咨询成果，且获得委托人或上级单位书面审核通过。

（二）进度要求：本合同生效且受托人收到委托人提供的与服务有关的必要相关资料之日起 日历天内完成咨询成果初稿交付给委托人；受托人应在 个工作日内根据委托人或上级单位的修改意见进行完善并向委托人交付符合前述约定的咨询成果，且获得委托人或上级单位书面审核通过，并在终稿提交后2个月内，提供规划设计跟踪服务。

（三）本合同履行完毕后，委托人向受托人提供的技术资料和条件等保密信息按本合同保密条款处理。并且受托人在履行本合同过程中获得的保密信息均应当立档成册，在本合同解除、终止或履行完毕后，受托人应将委托人提供的所有保密信息返还给委托人，或依委托人要求而销毁，否则不视为受托人已全部完成本合同约定的服务。

1. **委托人的权利和义务**
2. 委托人应在合同约定的时间内提供编制本项目报告所需要的基础数据和技术资料。委托人提供上述技术资料后1天内受托人应予以盖章确认，如逾期未盖章确认或未提出书面异议的，视为委托人提供完整材料，且受托人不得以委托人未提交材料为由延误工作成果的交付时间。
3. 在合同期内，委托人进行与本项目有关的讨论、询价、对外谈判、调研考察等汇总后的所有信息资料，应及时提供给受托人，必要时可吸收受托人编制人员参加，此过程中受托人不再另行收取任何费用。
4. 委托人按照约定及时向受托人支付本合同费用。
5. 委托人在合同期内项目发生变化时应及时通知受托人。
6. 因委托人责任造成报告重大修改或返工重做，应另行增加费用，其数额由双方另行商定，同时，提交成果的时间应调整，双方另行签订补充协议。若委托人通知受托人项目发生变化时，受托人超过2日仍未向委托人提交费用调整的书面材料的，视为受托人放弃该项要求及索赔。
7. 受托人提交的咨询成果，委托人不得擅自修改。
8. 委托人有权监督受托人工作，并有权自行审核或提交相关部门审核受托人所提交的咨询成果，并提出书面异议和修改意见。
9. **受托人的权利和义务**
10. 受托人应在合同约定的时间、份数完成咨询报告，使本报告达到合同约定或委托人的要求。以及本项目所需的深度，并对咨询成果的真实性、准确性、可执行性及结论性负责。
11. 受托人提供的咨询成果达不到合同要求的，受托人应免费无条件完善、修改。受托人项目负责人为： ，联系方式： 。受托人及该负责人均应具备履行本合同所必备的资质或授权，负责人负责带领团队完成本合同服务。
12. 受托人提供的咨询成果内容齐全，数据准确，论据充分，深度符合本项目需求及现行国家、地区及行业有关规范和标准及委托人的合理要求，主要技术参数满足设计要求；投资应进行分项详细估算。
13. 受托人及其工作人员应按照本合同第七条的约定承担保密义务。
14. 未经委托人书面同意，受托人不得擅自将咨询成果提供或披露给第三方使用，否则应按照合同约定承担违约责任。
15. 受托人保证其所提供的成果内容，不含任何违法或侵犯任何第三方的合法利益内容，不存在知识产权纠纷，否则除返还委托人已支付的合同费用外，同时还应按本合同约定承担违约责任及赔偿责任。
16. 受托人应严格根据国家、地区及行业的有关政策、法规及规范要求，按时向委托人交付咨询成果并严格控制质量，交付咨询成果后应按委托人要求参加有关的书面审查。如果受托人提交的咨询成果未被委托人或上级单位认可，则受托人应继续修改并提交委托人上报，直至被委托人或上级单位认可通过为止，此过程受托人不再另行收费。
17. 受托人不得未经委托人书面同意，全部或部分转让合同权利义务，不得转包、分包其应履行的合同义务。
18. 如因咨询成果不准确造成的法律责任，全部由受托人承担，造成委托人损失以及委托人向第三方支付的额外费用（包括但不限于违约金、赔偿金或另行委托的费用），最终均由受托人负担。
19. 受托人须踏勘委托人所提供的及本合同载明的场地和地点、周围环境及了解资料，掌握所有与本合同履行有关的情况，合同签订后受托人以不清楚场地或环境以及其他理由为借口提出的任何索赔及实际工作量的增加均不予考虑。
20. 受托人应在收到委托人书面提出的建议或者异议后1日内给予书面答复。
21. 受托人为履行本合同而支出的购买版权费等，由受托人自费向有关出版部门购买。

（十三）受托人在本合同项下利用委托人提交的技术资料和工作条件所完成的技术咨询工作成果知识产权归委托人所有。经委托人事先书面同意，受托人可在一定程度上，非独家地合理使用技术咨询工作成果，是否系合理使用应由委托人自行判断。未经委托人事先书面同意，受托人不得将本合同项下全部或部分成果提供给任何第三方，如需对成果或其任何部分进行复制，受托人应就该复制的形式和内容取得委托人的事先书面同意。

1. **合同金额与付款方式**
2. 合同金额：含税金额为人民币（大写） （小写：¥ 元），税率： %，不含税总价人民币（大写） (小写：¥ 元)。如遇国家税率调整，则合同含税价及税率相应调整，受托人应按纳税义务发生时的税率开具增值税专用发票，税率变化导致价税金额的变更应在进度及结算金额中进行调整。该费用为综合含税包干价，已包含受托人为履行本合同所支出的服务费、编制费、版权费、资料费、食宿费、人工费、交通费、差旅费、税费等全部费用，除双方另有约定外，委托人无需另行支付任何其他费用。

受托人确认，委托人支付费用前，受托人须提供等额合法有效的增值税专用发票，否则委托人有权拒绝付款，委托人因此拒绝付款的以及因有关部门审批的原因导致延迟付款的，委托人的支付时限相应顺延，且不视为委托人违约。

1. 付款方式：

1、双方完成合同签署且受托人完成产品定位报告初稿及汇报后，委托人向受托人支付合同额的40%，受托人需在10个工作日内开具的等额合法有效增值税专用发票给委托人；

2、产品定位报告终稿完成汇报获得委托人书面审核通过，且委托人收到受托人开具的等额合法有效增值税专用发票后的10个工作日内，委托人向受托人支付合同额的40%；

3、受托人协助委托人提供设计跟踪服务直至项目报建方案通过主管部门审批且委托人收到受托人开具的等额合法有效增值税专用发票后的10个工作日内，委托人向受托人支付合同额的20%。

（三）结算约定：

若未出现本合同明示的可调因素，则结算时签约合同总价不作调整，即签约合同总价即为本工程最终结算总价。

（四）其他约定：/

（1）受托人指定收款账户信息：

开户银行：

户名：

地址：

账号：

（2）委托人指定开票信息：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户银行：

银行账号：

（3）委托人支付每一笔款项前，受托人应开具合法有效的增值税专用发票，否则委托人有权延期付款，由此造成的损失由受托人承担。

（4）委托人有权在应付受托人费用中扣除受托人应承担的违约金及赔偿款，不足部分委托人有权继续追偿。

**第七条 保密条款**

（一）受托人在履行本合同过程中获得的委托人或上级单位或利益相关方的一切非公开资料、档案、文件、信息，包括但不限于基础数据、技术资料和经营资料，编制的咨询成果，以及与本合同内容相关的资料、图纸、数据等均为保密信息，受托人应承担保密义务。

 （二）未经委托人书面同意，受托人不得以任何方式（包括但不限于复制、仿造等手段）将保密信息泄露给本合同以外的任何第三方，不得将保密信息用于本项目以外的其他用途。受托人应严格按照本合同的目的、用途，以合理的方式获悉、使用保密信息，并采取合理的保密措施防止信息的泄露。

 （三）受托人若违反本保密义务的，受托人应向委托人支付合同费用总额15%的违约金，并赔偿委托人全部损失，损失范围包括但不限于委托人的名誉损失、直接损失和可得利益的损失，以及诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付的赔偿、为应对第三方的指控而支付的一切费用等，若受托人泄露委托人或上级单位或利益相关方资料信息造成严重后果的，委托人有权向公安机关报案。

（四）受托人承担保密义务直到至本条款中所称的保密信息进入公示领域或委托人将这些保密信息公开为止，保密期限不因本合同终止或履行完毕而终止。

**第八条 交付与验收**

双方确定，按以下标准和方式对受托人提交的咨询成果进行验收：

1. 交付内容、形式、数量：按照本合同第二条、第三条执行。
2. 成果验收

在合同约定的验收期内，仍不具备验收条件的或验收不合格的，经委托人同意，可以给予受托人 5日的宽限期进行完善和修正。在宽限期内验收合格的，不视为违约；宽限期满仍不具备验收条件或验收不合格的，按第九条“违约责任”处理。

**第九条 违约责任**

1. 委托人的违约责任
2. 委托人未按时提供技术资料和工作条件，或提供技术资料不准确，导致受托人无法按期完成并提交咨询成果的，受托人有权按延误的时间予以顺延；造成咨询成果返工或修改时，委托人应按经双方书面认可的实际工作量增减费用。
3. 委托人因故要求中途中止或终止合同时，应及时书面通知受托人。若受托人已开展工作，委托人应按经双方书面认可的实际工作量增减支付相应的咨询费。
4. 委托人未在约定时间内支付本合同费用的，从应付合同费用的次日起计算，每延误一天，向受托人按应付费用的千分之三支付违约金，委托人支付的违约金、赔偿金、利息等总额不超过合同总额的5%。
5. 受托人的违约责任

1、受托人未按合同约定日期提交咨询成果时或未能在本合同解除、终止或履行完毕后，将委托人提供的所有保密信息返还给委托人，或依委托人要求而销毁的，受托人应从逾期提交之日或委托人要求返还、销毁的次日起计算，每延误一天，向委托人支付合同总金额千分之三作为违约金。受托人提交咨询成果逾期超过10天的，委托人有权要求受托人返还已支付的费用并解除本合同及接管现场，且有权委托另一家技术服务单位继续工作，受托人应向委托人支付合同总金额15%的违约金，配合委托人的一切安排并负责赔偿委托人的全部损失。

2、受托人提交的咨询成果出现纰漏、错误或故意、重大过失，或提供错误、不合格信息而导致本项目或委托人损失的，受托人有责任采取补救措施外，仍需向委托人返还已支付的费用，并且委托人有权解除本合同及接管现场，且有权委托另一家技术服务单位继续工作，受托人应向委托人支付合同总金额20%的违约金，配合委托人的一切安排并负责赔偿委托人的全部损失。

3、因受托人出现下列情形的，委托人有权要求受托人返还已支付费用并解除本合同及接管现场，且有权委托另一家技术服务单位继续工作，受托人应向委托人支付合同费用总额15%的违约金，配合委托人的一切安排并负责赔偿委托人的全部损失。

（1）未经委托人书面同意，转让本合同权利义务，或委托他方代为或参与履行本合同的（包括但不限于转包、分包行为）；

（2）与委托人或项目关联方等单位发生不正当利益输送的；

（3）受托人不具备提供本合同项下服务的资质或授权的；

（4）受托人提交的咨询成果违反法律、法规及现行国家、地区及行业有关规范和标准或侵犯任何第三方权利的；

（5）受托人交付的工作成果经贰次修改后仍未通过委托人书面审查的；

（6）本合同因受托人的原因提前终止、解除或无法履行的。

4、受托人的上述违约行为给委托人造成的全部损失范围包括但不限于委托人的名誉损失、直接损失和可得利益的损失，以及诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付的赔偿、为应对第三方的指控而支付的一切费用等。

**第十条 通知与送达**

双方共同确认以下联系人、电话和地址可被用于各方之间书面材料、文件、图纸等送达之联络信息，也可用作于政府部门、人民法院等材料送达之联络信息。若采取邮寄送达的，有且仅能使用邮政快递EMS的方式进行，送达时间及相关信息以邮政快递EMS载明的信息为准。若采取专人送达的，以签收时间为准。

委托人联系人： 电话： 送达地址：

受托人联系人： 电话： 送达地址：

任何一方变更本合同所示的项目联系人及联系方式，应提前5日书面通知对方。

**第十一条 不可抗力**

发生不可抗力事件，一方在本合同项下受不可抗力影响的义务在不可抗力造成的延误期间自动中止，其履行期限应自动延长，延长期间为中止的期间，该方无须为此承担违约责任。如果发生不可抗力事件，致使不能实现合同目的的，双方均可以解除合同，自解除合同的书面通知到达对方时合同解除，双方均不需向对方承担违约责任，迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

提出受不可抗力影响的一方应及时书面通知对方，并且在随后的5日内向对方提供不可抗力发生和持续期间的充分证据。提出受不可抗力影响的一方，还应尽一切合理努力排除不可抗力对履行合同造成的影响。

发生不可抗力的，双方应立即进行磋商，寻求合理的解决方案，并且要尽一切合理努力将不可抗力造成的损失降低到最小程度。

**第十二条 争议的解决**

双方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决，协商、调解不成的，确定下列第（二）种方式解决：

（一）向海南国际仲裁院申请仲裁；

（二）向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第十三条 其他**

1. 本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，委托人执 叁 份，受托人执 叁 份。
2. 本合同自 各方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章/合同章之日起生效，自双方履行完合同约定的义务后自动终止。
3. 本合同未尽事宜，由委托人和受托人双方协商并签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。
4. 合同附件（如有）是本合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。合同附件与合同正文冲突时，以合同正文条款为准。
5. 本合同中有关知识产权、不侵权保证、保密、违约责任、争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。
6. 受托人确认，在签订本合同前已知晓本合同所涉及的项目，并充分熟悉本合同的文本含义，受托人已获相应授权且具备履行本合同的资质。
7. 受托人被认定为中标无效的，本合同认定无效。
8. 合同履行期间，受托人在本项目外出现失信行为或不良行为记录，且影响本合同履约的，委托人有权解除本合同。

**第十四条 合同附件**

1. 附件1 廉政协议书
2. 附件2 保密承诺函
3. 附件3 咨询服务任务书

（下一页为签署页，无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人：（盖章）  | 受托人：（盖章）  |
| 法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章） | 法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章） |
| 纳税人识别号：  | 纳税人识别号：  |
| 地址：  | 地址：  |
| 邮政编码：  | 邮政编码：  |
| 电话：  | 电话：  |
| 传真：  | 传真：  |
| 电子邮箱：  | 电子邮箱：  |
| 开户银行：  | 开户银行：  |
| 账号：  | 账号：  |
| 签订时间： 年 月 日 |
| 经办人签字： |

**附件1 廉政协议书**

**廉政协议书**

**委托人：**

**受托人：**

为加强廉政建设,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保障顺畅的商业秩序和公平的商业环境，确保双方工作人员在合同履行过程中廉洁自律、诚实守信，保护双方的合法权益,经双方协定，签订本廉政协议书。

**第一条 委托人与受托人双方责任**

（一）严格遵守国家法律法规以及廉政建设方面的有关规定。

（二）严格遵守《廉政制度》相关规定。

（三）自确定合同主体、签订合同直至合同履行结束全过程，委托人和受托人双方应全面履行合同内容及廉政协议的各项规定，自觉按合同办事。

（四）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则，法律认定另有说明规定的商业秘密和合同文件除外。

（五）在业务活动中发现对方有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的应向其上级主管部门或纪检监察部门举报。

**第二条 委托人责任**

委托人单位及工作人员在合同签订及履行过程中应做到：

（一）严格遵守廉洁从业各项规定，不得以任何形式向受托人索取和收受不正当利益，包括但不限于金钱和实物（如回扣、佣金、股份、股东资格、债券、促销费、赞助费、广告宣传费、劳务费、红包、礼金、含有金额的会员卡、代币卡/券、旅游费用、就业机会、项目机会、各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、车辆、减免债务、提供担保、免费娱乐、旅游、考察、提供房屋装修、借贷款项、借用物品、特殊待遇等财产性或者非财产性利益等）。

（二）不得在受托人单位及受托人所属单位报销任何应由委托人单位或个人支付的费用；

（三）不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动；

（四）除合同特别约定外，不得向受托人推销或指定使用各种材料及设备等。

**第三条 受托人责任**

受托人单位及所属工作人员在合同签订及履行过程中应做到：

（一）不得向委托人工作人员及第三方赠送礼品、礼金、有价证券、支付凭证等金钱或实物；

（三）不得为委托人单位或个人购置或者提供通信工具、交通工具、家电、高档办公用品等；

（三）不得以任何形式、理由为委托人和相关单位报销应由委托人单位或工作人员支付的费用；

（四）不得组织有可能影响委托人工作人员履行公职职责或可能影响产品质量、廉政建设的宴请、旅游等各种高消费娱乐活动。

（五）不得为委托人工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

（六）如遇到委托人工作人员向受托人单位或个人索要任何不正当利益时，受托人单位或个人有义务向委托人举报。

**第四条 违约责任**

（一）委托人工作人员有违反本协议书责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定，追究相关法律责任。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给受托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）受托人工作人员或所属单位人员有违反本协议书责任行为的，委托人有权要求受托人承担合同总金额30%的违约金；违约情况严重而被当地纪检、监察、检察机关立案调查的，除追究受托人的上述责任外，委托人有权终止与受托人签订的合作合同；违约金不足以弥补给委托人造成的实际经济损失的，受托人应当赔偿给委托人造成的实际经济损失。

（三）双方约定：本协议书由委托人与受托人双方上级主管部门担任监督单位。违约情况发生下由双方监督单位对本协议书履行情况进行检查，提出在本承诺书规定范围内的裁定意见。

**第五条** 本协议书作为《工程咨询服务合同》的附件，与工程咨询服务合同具有同等法律效力，经双方盖章签字后生效。

**第六条** 本协议书的有效期与主合同的有效期一致。

**第七条** 未尽事宜，由双方协商解决。

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人：（盖章）法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章） | 受托人：（盖章）法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章） |

**附件2 保密承诺函**

**保密承诺函**

致：

我司受 （以下简称“委托人”）委托，负责 海口市江东新区JDWH-01-A07-02商品住宅 项目 产品定位报告服务 工作，我司在此承诺：

1、保密信息是指在履行本合同过程中获得的委托人及利益相关方的一切非公开资料、信息，包括但不限于关于海口市江东新区JDWH-01-A07-02商品住宅项目基础资料及数据，以及本合同内容等，我司对保密信息负有保密义务，我司承诺不以任何方式（包括但不限于复制、仿造等）将保密信息泄露给本合同以外的任何人，不将保密信息用于本项目以外的其他用途。

2、我司承担保密义务直到至本条款中所称的保密信息进入公示领域或委托人将这些保密信息公开为止，不因本合同终止或履行完毕而终止。

3、我司充分了解并知悉，若违反前述承诺，将会损害委托人利益，给委托人带来严重的经济损失或负面影响，我司承担由此引起的所有责任和经济损失，委托人有权依据本承诺函追究我司责任。同时我司愿意承担因违反前述承诺及约定，导致委托人支出的诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付的赔偿、为应对第三方的指控而支付的一切费用等。

承诺人名称：

日期： 年 月 日

**附件3：咨询服务任务书**

一、项目整体发展定位及市场研究：

（一）宏观发展背景研究

1、海口规划研究

√自由贸易港赋能

√城市发展定位

√交通及配套规划

2、项目本体分析

√宗地位置及四至

√地块内部情况

√区位交通状况

√周边生活配套现状

√项目指标规划分析

√项目核心发展问题界定

3、房地产市场发展状态研究

（1）海口市场环境分析

①土地市场环境分析

√区域土地供求价

√区域土地成交结构

√区域土地竞争分析

②住宅市场环境分析

√区域市场供应分析

√区域市场去化分析

√区域客户情况分析

√区域竞品项目分析

√竞品定位策略

√竞品核心竞争力

√竞品客群分析

√竞品产品分析

√重点个案研究

√未来产品需求趋势判断

√区域市场总结

③典型案例产品借鉴

√典型个案产品参考借鉴点

4.项目整体发展定位策略研究

（1）项目定位策略

√市场定位

√形象定位

√产品定位

√客群定位

5.项目地块规划建议

（1）建筑排布规划建议

√整体平面布局建议

√总体功能划分及分区建议

√整体开发初步分期建议

（2）园林景观规划建议

√内部景观建议

√外部景观建议

√景观设置细节建议

（3）社区配套规划建议

√共享空间/灰空间等

√车位比

（4）营销展示区规划建议

（5）开发周期建议

6.项目产品细节建议

（1）住宅建筑风格

√建筑材料

√外立面风格

（2）住宅户型设计建议

√户型与功能面积对应关系

√户型各尺寸对应的比例关系

√户型产品附加值建议

√户型核心亮点打造建议

（3）住宅精装修建议

√装修标准建议

√装修品牌建议

（4）项目增值措施建议

√智能化建议

√项目开发节奏建议

√物业管理建议

（5）上市时序建议

7.经济测算

（1）各产品类型收益

√各类产品价格建议

√各类产品去化速度及周期建议

8.项目设计跟踪(增值服务)

根据前期形成的最终成果，归纳总结成项目产品设计调整任务书。后期协助跟进项目初步设计方案，及项目整体开发策略重点讨论和建议；对项目重点事项和节点提出建议。