

# 全过程工程咨询服务文件指引

# 目录

一、国务院文件.....	1
1、国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见.....	1
二、部委文件.....	6
1、国家发展改革委住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见.....	6
2、住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知.....	11
3、国家发展改革委关于依法依规加强 PPP 项目投资和建设管理的通知.....	14
4、住房城乡建设部关于促进工程监理行业转型升级创新发展的意见.....	17
三、地方文件.....	20
1、关于开展全过程工程咨询试点工作的通知.....	20
2、关于全过程工程咨询试点企业承接业务范围的通知.....	21
3、黑龙江省住房和城乡建设厅关于在房屋建筑和市政工程领域推进全过程工程咨询服务发展的指导意见.....	22
4、黑龙江省全过程工程咨询导则.....	25
（一）总则.....	25
（二）术语.....	25
（三）基本规定.....	26
（四）全过程工程咨询各阶段服务内容.....	27
5、黑龙江省全过程工程咨询服务招标文件.....	103
第一章 招标公告（适用于公开招标）.....	106
第二章 投标邀请书（适用于邀请招标）.....	108
第三章 投标人须知.....	110
第四章 评标办法（综合评估法）.....	126
第五章 合同条款及格式.....	140
第六章 委托人要求.....	141
第七章 投标文件格式.....	142
6、黑龙江省建设工程咨询服务合同示范文本.....	159
7、全过程工程咨询服务清单.....	178
8、全过程工程咨询流程图.....	191
一、工程建设项目前期工作流程.....	192
二、工程建设项目管理流程.....	196
三、项目风险管理与信息管理流程.....	200
四、工程项目监理工作基本流程.....	203
9、全过程工程咨询服务费计费方法与取费标准（参考）.....	217

第一章全过程工程咨询服务.....	218
第二章全咨服务取费方法及参考标准.....	218
第三章说明.....	244

# 一、国务院文件

## 1. 国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见

国办发〔2017〕19号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建筑业是国民经济的支柱产业。改革开放以来，我国建筑业快速发展，建造能力不断增强，产业规模不断扩大，吸纳了大量农村转移劳动力，带动了大量关联产业，对经济社会发展、城乡建设和民生改善作出了重要贡献。但也要看到，建筑业仍然大而不强，监管体制机制不健全、工程建设组织方式落后、建筑设计水平有待提高、质量安全事故时有发生、市场违法违规行为较多、企业核心竞争力不强、工人技能素质偏低等问题较为突出。为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，进一步深化建筑业“放管服”改革，加快产业升级，促进建筑业持续健康发展，为新型城镇化提供支撑，经国务院同意，现提出以下意见：

### 一、总体要求

全面贯彻党的十八大和十八届二中、三中、四中、五中全会以及中央经济工作会议、中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，认真落实党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求，深化建筑业“放管服”改革，完善监管体制机制，优化市场环境，提升工程质量安全水平，强化队伍建设，增强企业核心竞争力，促进建筑业持续健康发展，打造“中国建造”品牌。

### 二、深化建筑业简政放权改革

（一）优化资质资格管理。进一步简化工程建设企业资质类别和等级设置，减少不必要的资质认定。选择部分地区开展试点，对信用良好、具有相关专业技术能力、能够提供足额担保的企业，在其资质类别内放宽承揽业务范围限制，同时，加快完善信用体系、工程担保及个人执业资格等相关配套制度，加强事中事后监管。强化个人执业资格管理，明晰注册执业人员的权利、义务和责任，加大执业责任追究力度。有序发展个人执业事务所，推动建立个人执业保险制度。大力推行“互联网+政务服务”，实行“一站式”网上审批，进一步提高建筑领域行政审批效率。

（二）完善招标投标制度。加快修订《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，缩小并严格界定必须进行招标的工程建设项目范围，放宽有关规模标准，防止工程建设项目实行招标“一刀切”。在民间投资的房屋建筑工程中，探索由建设单位自主决定发包方

式。将依法必须招标的工程建设项目纳入统一的公共资源交易平台，遵循公平、公正、公开和诚信的原则，规范招标投标行为。进一步简化招标投标程序，尽快实现招标投标交易全过程电子化，推行网上异地评标。对依法通过竞争性谈判或单一来源方式确定供应商的政府采购工程建设项目，符合相应条件的应当颁发施工许可证。

### 三、完善工程建设组织模式

(三) 加快推行工程总承包。装配式建筑原则上应采用工程总承包模式。政府投资工程应完善建设管理模式，带头推行工程总承包。加快完善工程总承包相关的招标投标、施工许可、竣工验收等制度规定。按照总承包负总责的原则，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。除以暂估价形式包括在工程总承包范围内且依法必须进行招标的项目外，工程总承包单位可以直接发包总承包合同中涵盖的其他专业业务。

(四) 培育全过程工程咨询。鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。制定全过程工程咨询服务技术标准和合同范本。政府投资工程应带头推行全过程工程咨询，鼓励非政府投资工程委托全过程工程咨询服务。在民用建筑项目中，充分发挥建筑师的主导作用，鼓励提供全过程工程咨询服务。

### 四、加强工程质量安全管理

(五) 严格落实工程质量责任。全面落实各方主体的工程质量责任，特别要强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任。严格执行工程质量终身责任制，在建筑物明显部位设置永久性标牌，公示质量责任主体和主要责任人。对违反有关规定、造成工程质量事故的，依法给予责任单位停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等行政处罚并通过国家企业信用信息公示系统予以公示，给予注册执业人员暂停执业、吊销资格证书、一定时间直至终身不得进入行业等处罚。对发生工程质量事故造成损失的，要依法追究经济赔偿责任，情节严重的要追究有关单位和人员的法律责任。参与房地产开发的建筑业企业应依法合规经营，提高住宅品质。

(六) 加强安全生产管理。全面落实安全生产责任，加强施工现场安全防护，特别要强化对深基坑、高支模、起重机械等危险性较大的分部分项工程的管理，以及对不良地质地区重大工程项目的风险评估或论证。推进信息技术与安全生产深度融合，加快建设建筑施工安全监管信息系统，通过信息化手段加强安全生产管理。建立健全全覆盖、多层次、经常性的安全生产培训制度，提升从业人员安全素质以及各方主体的本质安全水平。

(七) 全面提高监管水平。完善工程质量安全法律法规和管理制度，健全企业负责、政府监管、社会监督的工程质量安全保障体系。强化政府对工程质量的监管，明确监管范围，落实监管责任，加大抽查抽测力度，重点加强对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构等部位和竣工验收等环节的监督检查。加强工程质量监督队伍建设，监督机构

履行职能所需经费由同级财政预算全额保障。政府可采取购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查。推进工程质量安全标准化管理，督促各方主体健全质量安全管控机制。强化对工程监理的监管，选择部分地区开展监理单位向政府报告质量监理情况的试点。加强工程质量检测机构管理，严厉打击出具虚假报告等行为。推动发展工程质量保险。

## 五、优化建筑市场环境

(八) 建立统一开放市场。打破区域市场准入壁垒，取消各地区、各行业在法律、行政法规和国务院规定外对建筑业企业设置的不合理准入条件；严禁擅自设立或变相设立审批、备案事项，为建筑业企业提供公平市场环境。完善全国建筑市场监管公共服务平台，加快实现与全国信用信息共享平台和国家企业信用信息公示系统的数据共享交换。建立建筑市场主体黑名单制度，依法依规全面公开企业和个人信用记录，接受社会监督。

(九) 加强承包履约管理。引导承包企业以银行保函或担保公司保函的形式，向建设单位提供履约担保。对采用常规通用技术标准的政府投资工程，在原则上实行最低价中标的同时，有效发挥履约担保的作用，防止恶意低价中标，确保工程投资不超预算。严厉查处转包和违法分包等行为。完善工程量清单计价体系和工程造价信息发布机制，形成统一的工程造价计价规则，合理确定和有效控制工程造价。

(十) 规范工程价款结算。审计机关应依法加强对以政府投资为主的公共建设工程项目的审计监督，建设单位不得将未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。未完成竣工结算的项目，有关部门不予办理产权登记。对长期拖欠工程款的单位不得批准新项目开工。严格执行工程预付款制度，及时按合同约定足额向承包单位支付预付款。通过工程款支付担保等经济、法律手段约束建设单位履约行为，预防拖欠工程款。

## 六、提高从业人员素质

(十一) 加快培养建筑人才。积极培育既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍。加快培养熟悉国际规则的建筑业高级管理人才。大力推进校企合作，培养建筑业专业人才。加强工程现场管理人员和建筑工人的教育培训。健全建筑业职业技能标准体系，全面实施建筑业技术工人职业技能鉴定制度。发展一批建筑工人技能鉴定机构，开展建筑工人技能评价工作。通过制定施工现场技能工人基本配备标准、发布各个技能等级和工种的人工成本信息等方式，引导企业将工资分配向关键技术技能岗位倾斜。大力弘扬工匠精神，培养高素质建筑工人，到 2020 年建筑业中级工技能水平以上的建筑工人数量达到 300 万，2025 年达到 1000 万。

(十二) 改革建筑用工制度。推动建筑业劳务企业转型，大力发展木工、电工、砌筑、钢筋制作等以作业为主的专业企业。以专业企业为建筑工人的主要载体，逐步实现建筑工人公司化、专业化管理。鼓励现有专业企业进一步做专做精，增强竞争力，推动形成一批以作业为主的建筑业专业企业。促进建筑业农民工向技术工人转型，着力稳定和扩大建筑业农民工就业创业。建立全国建筑工人管理服务信息平台，开展建筑工人实名制

管理，记录建筑工人的身份信息、培训情况、职业技能、从业记录等信息，逐步实现全覆盖。

(十三) 保护工人合法权益。全面落实劳动合同制度，加大监察力度，督促施工单位与招用的建筑工人依法签订劳动合同，到 2020 年基本实现劳动合同全覆盖。健全工资支付保障制度，按照谁用工谁负责和总承包负总责的原则，落实企业工资支付责任，依法按月足额发放工人工资。将存在拖欠工资行为的企业列入黑名单，对其采取限制市场准入等惩戒措施，情节严重的降低资质等级。建立健全与建筑业相适应的社会保险参保缴费方式，大力推进建筑施工单位参加工伤保险。施工单位应履行社会责任，不断改善建筑工人的工作环境，提升职业健康水平，促进建筑工人稳定就业。

## 七、推进建筑产业现代化

(十四) 推广智能和装配式建筑。坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，推动建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，在具备条件的地方倡导发展现代木结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。力争用 10 年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%。在新建建筑和既有建筑改造中推广普及智能化应用，完善智能化系统运行维护机制，实现建筑舒适安全、节能高效。

(十五) 提升建筑设计水平。建筑设计应体现地域特征、民族特点和时代风貌，突出建筑使用功能及节能、节水、节地、节材和环保等要求，提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。健全适应建筑设计特点的招标投标制度，推行设计团队招标、设计方案招标等方式。促进国内外建筑设计企业公平竞争，培育有国际竞争力的建筑设计队伍。倡导开展建筑评论，促进建筑设计理念的融合和升华。

(十六) 加强技术研发应用。加快先进建造设备、智能设备的研发、制造和推广应用，提升各类施工机具的性能和效率，提高机械化施工程度。限制和淘汰落后、危险工艺工法，保障生产施工安全。积极支持建筑业科研工作，大幅提高技术创新对产业发展的贡献率。加快推进建筑信息模型（BIM）技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理，为项目方案优化和科学决策提供依据，促进建筑业提质增效。

(十七) 完善工程建设标准。整合精简强制性标准，适度提高安全、质量、性能、健康、节能等强制性指标要求，逐步提高标准水平。积极培育团体标准，鼓励具备相应能力的行业协会、产业联盟等主体共同制定满足市场和创新需要的标准，建立强制性标准与团体标准相结合的标准供给体制，增加标准有效供给。及时开展标准复审，加快标准修订，提高标准的时效性。加强科技研发与标准制定的信息沟通，建立全国工程建设标准专家委员会，为工程建设标准化工作提供技术支撑，提高标准的质量和水平。

## 八、加快建筑业企业“走出去”

(十八) 加强中外标准衔接。积极开展中外标准对比研究, 适应国际通行的标准内容结构、要素指标和相关术语, 缩小中国标准与国外先进标准的技术差距。加大中国标准外文版翻译和宣传推广力度, 以“一带一路”战略为引领, 优先在对外投资、技术输出和援建工程项目中推广应用。积极参加国际标准认证、交流等活动, 开展工程技术标准的双边合作。到 2025 年, 实现工程建设国家标准全部有外文版。

(十九) 提高对外承包能力。统筹协调建筑业“走出去”, 充分发挥我国建筑业企业在高铁、公路、电力、港口、机场、油气长输管道、高层建筑等工程建设方面的比较优势, 有目标、有重点、有组织地对外承包工程, 参与“一带一路”建设。建筑业企业要加大对国际标准的研究力度, 积极适应国际标准, 加强对外承包工程质量、履约等方面管理, 在援外住房等民生项目中发挥积极作用。鼓励大企业带动中小企业、沿海沿边地区企业合作“出海”, 积极有序开拓国际市场, 避免恶性竞争。引导对外承包工程企业向项目融资、设计咨询、后续运营维护管理等高附加值的领域有序拓展。推动企业提高属地化经营水平, 实现与所在国家和地区互利共赢。

(二十) 加大政策扶持力度。加强建筑业“走出去”相关主管部门间的沟通协调和信息共享。到 2025 年, 与大部分“一带一路”沿线国家和地区签订双边工程建设合作备忘录, 同时争取在双边自贸协定中纳入相关内容, 推进建设领域执业资格国际互认。综合发挥各类金融工具的作用, 重点支持对外经济合作中建筑领域的重大战略项目。借鉴国际通行的项目融资模式, 按照风险可控、商业可持续原则, 加大对建筑业“走出去”的金融支持力度。

各地区、各部门要高度重视深化建筑业改革工作, 健全工作机制, 明确任务分工, 及时研究解决建筑业改革发展中的重大问题, 完善相关政策, 确保按期完成各项改革任务。加快推动修订建筑法、招标投标法等法律, 完善相关法律法规。充分发挥协会商会熟悉行业、贴近企业的优势, 及时反映企业诉求, 反馈政策落实情况, 发挥好规范行业秩序、建立从业人员行为准则、促进企业诚信经营等方面的自律作用。

国务院办公厅  
2017 年 2 月 21 日

## 二、部委文件

### 1.国家发展改革委住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委，各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市住房和城乡建设（管）委、北京市规划和自然资源委、新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深化投融资体制改革，提升固定资产投资决策科学化水平，进一步完善工程建设组织模式，提高投资效益、工程建设质量和运营效率，根据中央城市工作会议精神及《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）等要求，现就房屋建筑和市政基础设施领域推进全过程工程咨询服务发展提出如下意见。

#### 一、充分认识推进全过程工程咨询服务发展的意义

改革开放以来，我国工程咨询服务市场化快速发展，形成了投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等专业化的咨询服务业态，部分专业咨询服务建立了执业准入制度，促进了我国工程咨询服务专业化水平提升。随着我国固定资产投资项目建设水平逐步提高，为更好地实现投资建设意图，投资者或建设单位在固定资产投资项目决策、工程建设、项目运营过程中，对综合性、跨阶段、一体化的咨询服务需求日益增强。这种需求与现行制度造成的单项服务供给模式之间的矛盾日益突出。

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，破解工程咨询市场供需矛盾，必须完善政策措施，创新咨询服务组织实施方式，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式。特别是要遵循项目周期规律和建设程序的客观要求，在项目决策和建设实施两个阶段，着力破除制度性障碍，重点培育发展投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询，为固定资产投资及工程建设活动提供高质量智力技术服务，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展。

#### 二、以投资决策综合性咨询促进投资决策科学化

（一）大力提升投资决策综合性咨询水平。投资决策环节在项目建设程序中具有统领作用，对项目顺利实施、有效控制和高效利用投资至关重要。鼓励投资者在投资决策环节委托工程咨询单位提供综合性咨询服务，统筹考虑影响项目可行性的各种因素，增强决策论证的协调性。综合性工程咨询单位接受投资者委托，就投资项目的市场、技术、经济、生态环境、能源、资源、安全等影响可行性的要素，结合国家、地区、行业发展

规划及相关重大专项建设规划、产业政策、技术标准及相关审批要求进行分析研究和论证，为投资者提供决策依据和建议。

（二）规范投资决策综合性咨询服务方式。投资决策综合性咨询服务可由工程咨询单位采取市场合作、委托专业服务等方式牵头提供，或由其会同具备相应资格的服务机构联合提供。牵头提供投资决策综合性咨询服务的机构，根据与委托方合同约定对服务成果承担总体责任；联合提供投资决策综合性咨询服务的，各合作方承担相应责任。鼓励纳入有关行业自律管理体系的工程咨询单位发挥投资机会研究、项目可行性研究等特长，开展综合性咨询服务。投资决策综合性咨询应当充分发挥咨询工程师（投资）的作用，鼓励其作为综合性咨询项目负责人，提高统筹服务水平。

（三）充分发挥投资决策综合性咨询在促进投资高质量发展和投资审批制度改革中的支撑作用。落实项目单位投资决策自主权和主体责任，鼓励项目单位加强可行性研究，对国家法律法规和产业政策、行政审批中要求的专项评价评估等一并纳入可行性研究统筹论证，提高决策科学化，促进投资高质量发展。单独开展的各专项评价评估结论应当与可行性研究报告相关内容保持一致，各审批部门应当加强审查要求和标准的协调，避免对相同事项的管理要求相冲突。鼓励项目单位采用投资决策综合性咨询，减少分散专项评价评估，避免可行性研究论证碎片化。各地要建立并联审批、联合审批机制，提高审批效率，并通过通用综合性咨询成果、审查一套综合性申报材料，提高并联审批、联合审批的操作性。

（四）政府投资项目要优先开展综合性咨询。为增强政府投资决策科学性，提高政府投资效益，政府投资项目要优先采取综合性咨询服务方式。政府投资项目要围绕可行性研究报告，充分论证建设内容、建设规模，并按照相关法律法规、技术标准要求，深入分析影响投资决策的各项因素，将其影响分析形成专门篇章纳入可行性研究报告；可行性研究报告包括其他专项审批要求的论证评价内容的，有关审批部门可以将可行性研究报告作为申报材料进行审查。

### **三、以全过程咨询推动完善工程建设组织模式**

（一）以工程建设环节为重点推进全过程咨询。在房屋建筑、市政基础设施等工程建设中，鼓励建设单位委托咨询单位提供招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等全过程咨询服务，满足建设单位一体化服务需求，增强工程建设过程的协同性。全过程咨询单位应当以工程质量和安全为前提，帮助建设单位提高建设效率、节约建设资金。

（二）探索工程建设全过程咨询服务实施方式。工程建设全过程咨询服务应当由一家具有综合能力的咨询单位实施，也可由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。由多家咨询单位联合实施的，应当明确牵头单位及各单位的权利、义务和责任。要充分发挥政府投资项目和国有企业投资项目的示范引领作用，引导一批有影响力、有示范作用的政府投资项目和国有企业投资项目带头

推行工程建设全过程咨询。鼓励民间投资项目的建设单位根据项目规模和特点，本着信誉可靠、综合能力和效率优先的原则，依法选择优秀团队实施工程建设全过程咨询。

（三）促进工程建设全过程咨询服务发展。全过程咨询单位提供勘察、设计、监理或造价咨询服务时，应当具有与工程规模及委托内容相适应的资质条件。全过程咨询服务单位应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，按照合同约定或经建设单位同意，可将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规择优委托给具有相应资质或能力的单位，全过程咨询服务单位应对被委托单位的委托业务负总责。建设单位选择具有相应工程勘察、设计、监理或造价咨询资质的单位开展全过程咨询服务的，除法律法规另有规定外，可不再另行委托勘察、设计、监理或造价咨询单位。

（四）明确工程建设全过程咨询服务人员要求。工程建设全过程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。对于工程建设全过程咨询服务中承担工程勘察、设计、监理或造价咨询业务的负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格。全过程咨询服务单位应根据项目管理需要配备具有相应执业能力的专业技术人员和管理人员。设计单位在民用建筑中实施全过程咨询的，要充分发挥建筑师的主导作用。

#### **四、鼓励多种形式的全过程工程咨询服务市场化发展**

（一）鼓励多种形式全过程工程咨询服务模式。除投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询外，咨询单位可根据市场需求，从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度，开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合。鼓励和支持咨询单位创新全过程工程咨询服务模式，为投资者或建设单位提供多样化的服务。同一项目的全过程工程咨询单位与工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不得有利害关系。

（二）创新咨询单位和人员管理方式。要逐步减少投资决策环节和工程建设领域对从业单位和人员实施的资质资格许可事项，精简和取消强制性中介服务事项，打破行业壁垒和部门垄断，放开市场准入，加快咨询服务市场化进程。将政府管理重心从事前的资质资格证书核发转向事中事后监管，建立以政府监管、信用约束、行业自律为主要内容的管理体系，强化单位和人员从业行为监管。

（三）引导全过程工程咨询服务健康发展。全过程工程咨询单位应当在技术、经济、管理、法律等方面具有丰富经验，具有与全过程工程咨询业务相适应的服务能力，同时具有良好的信誉。全过程工程咨询单位应当建立与其咨询业务相适应的专业部门及组织机构，配备结构合理的专业咨询人员，提升核心竞争力，培育综合性多元化服务及系统性问题一站式整合服务能力。鼓励投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等企业，采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询。

#### **五、优化全过程工程咨询服务市场环境**

（一）建立全过程工程咨询服务技术标准和合同体系。研究建立投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询服务技术标准体系，促进全过程工程咨询服务科学化、标准化和规范化；以服务合同管理为重点，加快构建适合我国投资决策和工程建设咨询服务的招标文件及合同示范文本，科学制定合同条款，促进合同双方履约。全过程工程咨询单位要切实履行合同约定的各项义务、承担相应责任，并对咨询成果的真实性、有效性和科学性负责。

（二）完善全过程工程咨询服务酬金计取方式。全过程工程咨询服务酬金可在项目投资中列支，也可根据所包含的具体服务事项，通过项目投资中列支的投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等费用进行支付。全过程工程咨询服务酬金在项目投资中列支的，所对应的单项咨询服务费用不再列支。投资者或建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度，咨询服务的范围、内容和期限等与咨询单位确定服务酬金。全过程工程咨询服务酬金可按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取，也可按人工成本加酬金方式计取。全过程工程咨询单位应努力提升服务能力和水平，通过为所咨询的工程建设或运行增值来体现其自身市场价值，禁止恶意低价竞争行为。鼓励投资者或建设单位根据咨询服务节约的投资额对咨询单位予以奖励。

（三）建立全过程工程咨询服务管理体系。咨询单位要建立自身的服务技术标准、管理标准，不断完善质量管理体系、职业健康安全与环境管理体系，通过积累咨询服务实践经验，建立具有自身特色的全过程工程咨询服务管理体系及标准。大力开发和利用建筑信息模型（BIM）、大数据、物联网等现代信息技术和资源，努力提高信息化管理与应用水平，为开展全过程工程咨询业务提供保障。

（四）加强咨询人才队伍建设和国际交流。咨询单位要高度重视全过程工程咨询项目负责人及相关专业人才的培养，加强技术、经济、管理及法律等方面的理论知识培训，培养一批符合全过程工程咨询服务需求的复合型人才，为开展全过程工程咨询业务提供人才支撑。鼓励咨询单位与国际著名的工程顾问公司开展多种形式的合作，提高业务水平，提升咨询单位的国际竞争力。

## **六、强化保障措施**

（一）加强组织领导。国务院投资主管部门负责指导投资决策综合性咨询，国务院住房和城乡建设主管部门负责指导工程建设全过程咨询。各级投资主管部门、住房和城乡建设主管部门要高度重视全过程工程咨询服务的推进和发展，创新投资决策机制和工程建设管理机制，完善相关配套政策，加强对全过程工程咨询服务活动的引导和支持，加强与财政、税务、审计等有关部门的沟通协调，切实解决制约全过程工程咨询实施中的实际问题。

（二）推动示范引领。各级政府主管部门要引导和鼓励工程决策和建设采用全过程工程咨询模式，通过示范项目的引领作用，逐步培育一批全过程工程咨询骨干企业，提

高全过程工程咨询的供给质量和能力；鼓励各地区和企业积极探索和开展全过程工程咨询，及时总结和推广经验，扩大全过程工程咨询的影响力。

（三）加强政府监管和行业自律。有关部门要根据职责分工，建立全过程工程咨询监管制度，创新全过程监管方式，实施综合监管、联动监管，加大对违法违规咨询单位和从业人员的处罚力度，建立信用档案和公开不良行为信息，推动咨询单位切实提高服务质量和效率。有关行业协会应当充分发挥专业优势，协助政府开展相关政策和标准体系研究，引导咨询单位提升全过程工程咨询服务能力；加强行业诚信自律体系建设，规范咨询单位和从业人员的市场行为，引导市场合理竞争。

中华人民共和国国家发展和改革委员会  
中华人民共和国住房和城乡建设部  
2019年3月15日

## 2.住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知

建市[2017]101号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委，北京市规划国土委，新疆生产建设兵团建设局，各试点企业：

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19号），培育全过程工程咨询，经研究，决定选择部分地区和企业开展全过程工程咨询试点，现就有关事项通知如下：

### 一、试点目的

通过选择有条件的地区和企业开展全过程工程咨询试点，健全全过程工程咨询管理制度，完善工程建设组织模式，培养有国际竞争力的企业，提高全过程工程咨询服务能力和水平，为全面开展全过程工程咨询积累经验。

### 二、试点地区、企业

选择北京、上海、江苏、浙江、福建、湖南、广东、四川8省（市）以及中国建筑设计院有限公司等40家企业（名单见附件）开展全过程工程咨询试点。

试点工作自本通知印发之日开始，时间为2年。我部将根据试点情况，对试点地区和试点企业进行调整。

### 三、试点工作要求

（一）制订试点工作方案。试点地区住房城乡建设主管部门、试点企业要加强组织领导，制订试点工作方案，明确任务目标，积极稳妥推进相关工作。试点工作方案于2017年6月底前报我部建筑市场监管司。

（二）创新管理机制。试点地区住房城乡建设主管部门要研究全过程工程咨询管理制度，制定全过程工程咨询服务技术标准和合同范本等文件，创新开展全过程工程咨询试点。

（三）实现重点突破。试点地区住房城乡建设主管部门、试点企业要坚持政府引导与市场选择相结合的原则，因地制宜，探索适用的试点模式，在有条件的房屋建筑和市政工程领域实现重点突破。

（四）确保项目落地。试点地区住房城乡建设主管部门要引导政府投资工程带头参加全过程工程咨询试点，鼓励非政府投资工程积极参与全过程工程咨询试点。同时，切实抓好试点项目的工作推进，落地一批具有影响力、有示范作用的试点项目。

（五）实施分类推进。试点地区住房城乡建设主管部门要引导大型勘察、设计、监理等企业积极发展全过程工程咨询服务，拓展业务范围。在民用建筑项目中充分发挥建筑师的主导作用，鼓励提供全过程工程咨询服务。

（六）提升企业能力。试点企业要积极延伸服务内容，提供高水平全过程技术性和管理性服务项目，提高全过程工程咨询服务能力和水平，积累全过程工程咨询服务经验，增强企业国际竞争力。

（七）总结推广经验。试点地区住房城乡建设主管部门、试点企业要及时研究解决试点工作中的新情况、新问题，不断总结经验和不足，提高试点工作成效，每季度末向我部建筑市场监管司报送试点工作进展情况。我部将及时总结和推广试点工作经验。

附件：全过程工程咨询试点企业名单

中华人民共和国住房和城乡建设部

2017年5月2日

附件

全过程工程咨询试点企业名单

- 1.中国建筑设计院有限公司
- 2.北京市建筑设计研究院有限公司
- 3.中国中元国际工程有限公司
- 4.中冶京诚工程技术有限公司
- 5.中国寰球工程有限公司
- 6.北京市勘察设计研究院有限公司
- 7.建设综合勘察研究设计院有限公司
- 8.北京方圆工程监理有限公司
- 9.北京国金管理咨询有限公司
- 10.北京希达建设监理有限责任公司
- 11.京兴国际工程管理有限公司
- 12.中国市政工程华北设计研究总院有限公司
- 13.中国天辰工程有限公司
- 14.同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司
- 15.华东建筑设计研究院有限公司
- 16.上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司
- 17.上海华城工程建设管理有限公司
- 18.上海建科工程咨询有限公司
- 19.上海市建设工程监理咨询有限公司
- 20.上海同济工程咨询有限公司
- 21.启迪设计集团股份有限公司
- 22.中衡设计集团股份有限公司
- 23.江苏建科建设监理有限公司
- 24.中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司
- 25.中国联合工程公司
- 26.宁波高专建设监理有限公司
- 27.浙江江南工程管理股份有限公司
- 28.福建省建筑设计研究院
- 29.深圳市建筑设计研究总院有限公司
- 30.悉地国际设计顾问（深圳）有限公司
- 31.广东省建筑设计研究院
- 32.深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
- 33.广州轨道交通建设监理有限公司
- 34.海南新世纪建设项目咨询管理有限公司
- 35.林同棧国际工程咨询（中国）有限公司
- 36.重庆赛迪工程咨询有限公司
- 37.中国建筑西南设计研究院有限公司
- 38.成都衡泰工程管理有限责任公司
- 39.四川二滩国际工程咨询有限责任公司
- 40.中国建筑西北设计研究院有限公司

### 3.国家发展改革委关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知

#### 发改投资规〔2019〕1098号

各省、自治区、直辖市及计划单列市发展改革委，新疆生产建设兵团发展改革委：

为了贯彻落实党中央、国务院关于基础设施补短板、防范化解地方政府隐性债务风险的决策部署，加强PPP项目投资和建设管理、提高PPP项目投资决策科学性，按照近日国务院颁布实施的《政府投资条例》（国务院令 第712号），以及《企业投资项目核准和备案管理条例》（国务院令 第673号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）等规定，现就有关事项通知如下。

#### 一、全面、深入开展PPP项目可行性论证和审查

（一）PPP项目涉及公共资源配置和公众利益保障，其建设的必要性、可行性等重大事项应由政府研究认可。按照国务院关于“加强PPP项目可行性论证，合理确定项目主要内容和投资规模”的要求，所有拟采用PPP模式的项目，均要开展可行性论证。通过可行性论证审查的项目，方可采用PPP模式建设实施。

（二）PPP项目可行性论证既要从经济社会发展需要、规划要求、技术和经济可行性、环境影响、投融资方案、资源综合利用以及是否有利于提升生活质量等方面，对项目可行性进行充分分析和论证，也要从政府投资必要性、政府投资方式比选、项目全生命周期成本、运营效率、风险管理以及是否有利于吸引社会资本参与等方面，对项目是否适宜采用PPP模式进行分析和论证。

（三）实行审批制管理的PPP项目，在可行性研究报告审批通过后，方可开展PPP实施方案审查、社会资本遴选等后续工作。实行核准制的PPP项目，应在核准的同时或单独开展可行性论证和审查。实行备案制的PPP项目，应单独开展可行性论证和审查。

#### 二、严格依法依规履行项目决策程序

（四）PPP项目要严格执行《政府投资条例》、《企业投资项目核准和备案管理条例》，依法依规履行审批、核准、备案程序。采取政府资本金注入方式的PPP项目，按照《政府投资条例》规定，实行审批制。列入《政府核准的投资项目目录》的企业投资项目，按照《企业投资项目核准和备案管理条例》规定，实行核准制。对于实行备案制的企业投资项目，拟采用PPP模式的，要严格论证项目可行性和PPP模式必要性。

（五）未依法依规履行审批、核准、备案及可行性论证和审查程序的PPP项目，为不规范项目，不得开工建设。不得以实施方案审查等任何形式规避或替代项目审批、核准、备案，以及可行性论证和审查程序。

（六）实施方案、招投标文件、合同的主要内容应与经批准的可行性研究报告、核准文件、备案信息保持一致。实施方案、招投标文件、合同或建设中出现以下情形的，应当报请原审批、核准、备案机关重新履行项目审核备案程序：（1）项目建设地点发生变

化；（2）项目建设规模和主要建设内容发生较大变化；（3）项目建设标准发生较大变化；（4）项目投资规模超过批复投资的10%。

### **三、严格实施方案审核，依法依规遴选社会资本**

（七）加强对PPP项目实施方案的审核，通过实施方案审核的PPP项目，方可开展社会资本遴选。鼓励各地建立PPP项目实施方案联审机制，各级发展改革部门要严格审查实施方案主要内容是否与经批复的可行性研究报告、项目核准文件、备案信息相一致。对建设内容单一、投资规模较小、技术方案简单的PPP项目，可将实施方案纳入可行性研究报告一并审核。

（八）公开招标应作为遴选社会资本的主要方式。不得排斥、限制民间资本参与PPP项目，消除隐性壁垒，确保一视同仁、公平竞争。招标文件的主要内容应与经批准的PPP项目实施方案保持一致。

### **四、严格执行国务院关于固定资产投资项目资本金制度的各项规定**

（九）按照国务院有关规定，“投资项目资本金对投资项目来说是非债务性资金，项目法人不承担这部分资金的任何利息和债务；投资者可按其出资的比例依法享有所有者权益，也可转让其出资，但不得以任何方式抽回”。各行业固定资产投资项目资本金必须满足国务院规定的最低比例要求，防止过度举债融资等问题。

（十）PPP项目的融资方式和资金来源应符合防范化解地方政府隐性债务风险的相关规定。不得通过约定回购投资本金、承诺保底收益等方式违法违规变相增加地方政府隐性债务，严防地方政府债务风险。

### **五、依法依规将所有PPP项目纳入全国投资项目在线审批监管平台统一管理**

（十一）严格执行《政府投资条例》、《企业投资项目核准和备案管理条例》，除涉密项目外，所有PPP项目须使用全国投资项目在线审批监管平台（以下简称“在线平台”）生成的项目代码分别办理各项审批手续。不得以其他任何形式规避、替代PPP项目纳入在线平台统一管理。

（十二）依托在线平台建立全国PPP项目信息监测服务平台，加强PPP项目管理和信息监测。对于通过项目审批、核准或备案，以及可行性论证、实施方案审查的PPP项目，要通过平台公开项目信息，实现全国PPP项目信息定期发布、动态监测、实时查询等功能，便于社会资本、金融机构等有关方面更好参与PPP项目。

（十三）全国PPP项目信息监测服务平台信息审核实行属地管理，原则上由项目实施主体所在地同级发展改革部门审核项目单位填报的项目信息。各级发展改革部门要采取在线监测、现场核查等方式，加强对PPP项目实施情况的监督检查。未录入全国PPP项目信息监测服务平台的项目为不规范项目。

（十四）落实《政府信息公开条例》（国务院令 第492号）、《国务院办公厅关于推进重大建设项目批准和实施领域政府信息公开的意见》（国办发〔2017〕94号）等要

求，依托在线平台，重点公开 PPP 项目的批准服务信息、批准结果信息、招标投标信息，以及施工、竣工等有关信息。

## 六、加强 PPP 项目监管，坚决惩戒违规失信行为

（十五）依照《政府投资条例》、《企业投资项目核准和备案管理条例》和本通知有关规定，加强 PPP 项目监管。政府应依法依规履行承诺，不得擅自变更合同约定的政府方责任和义务。根据 PPP 项目合同约定，加强对社会资本方履约能力全过程动态监管，防止因社会资本方超出自身能力过度投资、过度举债，或因公司股权、管理结构发生重大变化等导致项目无法实施。依照规定将存在严重失信行为的地方政府、社会资本，通过“信用中国”网站等平台向社会公示，由相关部门依法依规对其实施联合惩戒。

（十六）指导监督 PPP 咨询机构严格执行《工程咨询行业管理办法》（国家发展改革委令 2017 年第 9 号），通过在线平台履行法定备案义务、接受行业监督管理。指导监督 PPP 咨询机构资信评价工作，引导 PPP 咨询机构积极参与行业自律管理，指导有关方面通过充分竞争、自主择优选取 PPP 咨询机构。严禁通过设置“短名单”、“机构库”等方式限制社会资本方、金融机构等自主选择 PPP 咨询机构。对 PPP 咨询机构不履行备案程序和违反合同服务、关联回避、质量追溯、反垄断等规定，以及违反《政府投资条例》决策程序规定、咨询或评估服务存在严重质量问题影响项目决策实施的，要严格按照规定给予处罚。

各级发展改革部门要严格按照《政府投资条例》、《企业投资项目核准和备案管理条例》规定，并参照本通知要求，抓紧完善本地区 PPP 项目管理制度，确保与上位法保持一致。本通知自 2019 年 7 月 1 日起执行。原有政策规定与本通知内容不符的，以本通知为准。

国家发展改革委  
2019 年 6 月 21 日

## 4.住房城乡建设部关于促进工程监理行业转型升级创新发展的意见

### 建市[2017]145号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委，新疆生产建设兵团建设局，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

建设工程监理制度的建立和实施，推动了工程建设组织实施方式的社会化、专业化，为工程质量安全提供了重要保障，是我国工程建设领域重要改革举措和改革成果。为贯彻落实中央城市工作会议精神和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19号），完善工程监理制度，更好发挥监理作用，促进工程监理行业转型升级、创新发展，现提出如下意见：

#### 一、主要目标

工程监理服务多元化水平显著提升，服务模式得到有效创新，逐步形成以市场化为基础、国际化为方向、信息化为支撑的工程监理服务市场体系。行业组织结构更趋优化，形成以主要从事施工现场监理服务的企业为主体，以提供全过程工程咨询服务的综合性企业为骨干，各类工程监理企业分工合理、竞争有序、协调发展的行业布局。监理行业核心竞争力显著增强，培育一批智力密集型、技术复合型、管理集约型的大型工程建设咨询服务企业。

#### 二、主要任务

（一）推动监理企业依法履行职责。工程监理企业应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务，依照法律、行政法规及有关技术标准、设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位实施监督。建设单位应当严格按照相关法律法规要求，选择合格的监理企业，依照委托合同约定，按时足额支付监理费用，授权并支持监理企业开展监理工作，充分发挥监理的作用。施工单位应当积极配合监理企业的工作，服从监理企业的监督和管理。

（二）引导监理企业服务主体多元化。鼓励支持监理企业为建设单位做好委托服务的同时，进一步拓展服务主体范围，积极为市场各方主体提供专业化服务。适应政府加强工程质量安全管理的工作要求，按照政府购买社会服务的方式，接受政府质量安全监督机构的委托，对工程项目关键环节、关键部位进行工程质量安全检查。适应推行工程质量保险制度要求，接受保险机构的委托，开展施工过程中风险分析评估、质量安全检查等工作。

（三）创新工程监理服务模式。鼓励监理企业在立足施工阶段监理的基础上，向“上下游”拓展服务领域，提供项目咨询、招标代理、造价咨询、项目管理、现场监督等多元化的“菜单式”咨询服务。对于选择具有相应工程监理资质的企业开展全过程工程咨询服务的工程，可不再另行委托监理。适应发挥建筑师主导作用的改革要求，结合有条件的

建设项目试行建筑师团队对施工质量进行指导和监督的新型管理模式，试点由建筑师委托工程监理实施驻场质量监督。鼓励监理企业积极探索政府和社会资本合作（PPP）等新型融资方式下的咨询服务内容、模式。

（四）提高监理企业核心竞争力。引导监理企业加大科技投入，采用先进检测工具和信息化手段，创新工程监理技术、管理、组织和流程，提升工程监理服务能力和水平。鼓励大型监理企业采取跨行业、跨地域的联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。支持中小监理企业、监理事务所进一步提高技术水平和服务水平，为市场提供特色化、专业化的监理服务。推进建筑信息模型（BIM）在工程监理服务中的应用，不断提高工程监理信息化水平。鼓励工程监理企业抓住“一带一路”的国家战略机遇，主动参与国际市场竞争，提升企业的国际竞争力。

（五）优化工程监理市场环境。加快以简化企业资质类别和等级设置、强化个人执业资格为核心的行政审批制度改革，推动企业资质标准与注册执业人员数量要求适度分离，健全完善注册监理工程师签章制度，强化注册监理工程师执业责任落实，推动建立监理工程师个人执业责任保险制度。加快推进监理行业诚信机制建设，完善企业、人员、项目及诚信行为数据库信息的采集和应用，建立黑名单制度，依法依规公开企业和个人信用记录。

（六）强化对工程监理的监管。工程监理企业发现安全事故隐患严重且施工单位拒不整改或者不停止施工的，应及时向政府主管部门报告。开展监理企业向政府报告质量监理情况的试点，建立健全监理报告制度。建立企业资质和人员资格电子化审查及动态核查制度，加大对重点监控企业现场人员到岗履职情况的监督检查，及时清出存在违法违规行为的企业和从业人员。对违反有关规定、造成质量安全事故的，依法给予负有责任的监理企业停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等行政处罚，给予负有责任的注册监理工程师暂停执业、吊销执业资格证书、一定时间内或终生不予注册等处罚。

（七）充分发挥行业协会作用。监理行业协会要加强自身建设，健全行业自律机制，提升为监理企业和从业人员服务能力，切实维护监理企业和人员的合法权益。鼓励各级监理行业协会围绕监理服务成本、服务质量、市场供求状况等进行深入调查研究，开展工程监理服务收费价格信息的收集和发布，促进公平竞争。监理行业协会应及时向政府主管部门反映企业诉求，反馈政策落实情况，为政府有关部门制订法规政策、行业发展规划及标准提出建议。

### 三、组织实施

（一）加强组织领导。各级住房城乡建设主管部门要充分认识工程监理行业改革发展的重要性，按照改革的总体部署，因地制宜制定本地区改革实施方案，细化政策措施，推进工程监理行业改革不断深化。

（二）积极开展试点。坚持试点先行、样板引路，各地要在调查研究的基础上，结合本地区实际，积极开展培育全过程工程咨询服务、推动监理服务主体多元化等试点工

作。要及时跟踪试点进展情况，研究解决试点中发现的问题，总结经验，完善制度，适时加以推广。

（三）营造舆论氛围。全面准确评价工程监理制度，大力宣传工程监理行业改革发展的重要意义，开展行业典型的宣传推广，同时加强舆论监督，加大对违法违规行为的曝光力度，形成有利于工程监理行业改革发展的舆论环境。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2017年7月7日

## 三、地方文件

### 1. 关于开展全过程工程咨询试点工作的通知

#### 黑建函〔2017〕376号

各市（地）住建局（建委），省农垦、森工总局住建局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）和《住房和城乡建设部关于促进工程监理行业转型升级创新发展的意见》（建市〔2017〕145号），培育我省全过程工程咨询，经企业上报并研究决定在部分企业开展全过程工程咨询试点，现就有关事项通知如下：

#### 一、试点目的

通过开展全过程工程咨询试点，研究探索开展全过程工程咨询的体制机制，建立健全全过程工程咨询管理制度，有效完善工程建设组织模式，为我省全面开展全过程工程咨询积累经验。

#### 二、试点企业

哈尔滨工业大学建设工程项目管理公司、黑龙江百信工程管理咨询有限公司。

#### 三、有关要求

**一是注重引导。**坚持政府引导与市场选择相结合的原则，把全过程工程咨询作为优先采用的建设工程组织管理方式，政府投资工程要率先采取全过程工程咨询，鼓励非政府投资工程积极参与全过程工程咨询试点。

**二是跟踪指导。**各地要加强对本地区开展全过程工程咨询试点项目的跟踪指导，在政策予以支持，鼓励持试点企业在管理模式、计费方式、业务拓展等方面大胆探索，为全省开展全过程工程咨询积累经验。

**三是上报情况。**试点企业要结合自身优势，着眼于全过程工程咨询服务特点，提供符合工程实际的高水平咨询服务，及时分析上报工程项目在运行中存在的问题以及好的经验和做法。请试点企业在项目开始后的每季度末向我厅建筑管理处报送有关进展情况。

下一步，我厅将根据工程全过程咨询开展情况，制定全省开展全过程工程咨询试点方案，适时在全省范围内开展全过程工程咨询。

联系人：王艳，联系电话：0451-53670708。

2017年12月12日

## 2. 关于全过程工程咨询试点企业承接业务范围的通知

黑建函〔2018〕461号

各市（地）住建局（委）：

为了推进采用全过程咨询服务的项目顺利实施，现将我省全过程工程咨询试点企业承接业务范围有关事项明确如下：

全过程工程咨询试点企业应当具有工程设计专业甲级及以上资质或工程监理专业甲级及以上资质，资质范围内的业务自行承担，资质范围外的业务如具备相应资质标准要求的注册类人员可自行承担或可直接另行发包。

2018年7月17日

### 3. 黑龙江省住房和城乡建设厅关于在房屋建筑和市政工程领域推进全过程工程咨询服务发展的指导意见

#### 黑建建〔2019〕12号

各市（地）住建局、发改委：

为贯彻落实《国家发展改革委住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）和《黑龙江省人民政府办公厅关于促进建筑业改革发展的实施意见》（黑政办规〔2018〕59号），深化投融资体制改革，提升固定资产投资决策科学化水平，进一步健全完善房屋建筑和市政工程领域工程建设组织模式，现结合我省实际，提出如下指导意见。

#### 一、总体要求

（一）指导思想。深入贯彻落实党的十九大和十九届四中全会、省委十二届六中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持改革发展理念，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，破解工程咨询市场供需矛盾，完善政策措施，创新咨询服务组织实施方式，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展。

（二）工作目标。积极探索全过程工程咨询新模式，培育全过程工程咨询市场，构建适应我省的全过程工程咨询服务体系，培育一批全过程咨询企业，为工程项目建设提供优质高效服务。发挥政府和国有投资项目的示范引领作用，2020年起，新启动的棚户区改造、公共租赁住房、老旧小区改造等政府投资的保障性安居工程项目，应率先采用全过程工程咨询服务模式；2022年起，政府和国有投资的房屋建筑和市政工程项目原则上应采用全过程工程咨询服务模式。

#### 二、工作内容

（三）实施阶段。全过程工程咨询可划分为项目决策、工程建设和项目运营三个阶段。其中，项目决策包括项目建议书、可行性研究报告、立项、运营策划、各类评估评价报告等相关报告的编制以及报送审批；工程建设包括报批报建、项目管理、招标代理、勘察、设计、监理、造价等专业化的咨询服务；项目运营包括项目后评价、项目绩效评价、运营管理策划、资产管理等。

（四）委托方式。项目决策、工程建设和项目运营阶段全过程工程咨询应依法履行招投标或政府采购程序。项目决策、工程建设、项目运营全部或部分服务内容可由1家全过程工程咨询企业实施，也可由1家全过程工程咨询企业牵头与其他咨询企业联合实施。对选择具有相应监理、设计资质的企业开展全过程工程咨询服务的工程项目，可不再另行委托监理、设计单位。

（五）取费模式。全过程工程咨询服务酬金可在项目投资中列支，也可根据所包含的具体服务事项，通过项目投资中列支的投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等费用进行支付；全过程工程咨询服务酬金在项目投资中列支的，所对应的单项咨询服务费用不再列支。投资者或建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度，咨询服务的范围、内容和期限等与咨询单位确定服务酬金。全过程工程咨询服务酬金可按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取，也可按人工成本加酬金方式计取。政府或国有投资项目的项目管理费、设计、监理服务费等应在可研报告中按照相关取费标准予以明确，建筑信息模型（BIM）管理的服务酬金可参考市场价格。鼓励自有资金投资的建设单位根据咨询服务节约的投资额对咨询单位予以奖励，奖励比例由双方在合同中约定。

### 三、工作措施

（六）加强招标管理。依法应当招标的项目，可通过招标方式委托全过程工程咨询服务。如委托内容不包括项目决策咨询的，可在项目立项后由项目法人通过招标方式委托全过程工程咨询服务。全过程工程咨询业务包含依法必须招标的勘察、设计、监理等内容的，应当招标。采取招标方式的，招标人应当根据项目特点以及投标人拟从事该项目的服务方案、报价、企业能力和信用等因素确定评标标准和办法，禁止恶意低价竞争行为。

（七）严格资质管理。承接工程建设阶段业务的全过程工程咨询企业应当具有与工程规模和委托工作内容相适应的工程监理（专业甲级或综合资质）、工程勘察设计（专业甲级或综合资质）资质。全过程工程咨询企业不得与同一项目的工程总承包单位、施工、建筑材料、构配件和设备供应企业之间有控股、参股、隶属或其他管理等利益关系，也不能为同一法定代表人。

（八）严格人员管理。全过程工程咨询服务实行项目负责人负责制。承接工程建设阶段业务的全过程工程咨询企业的项目负责人，应当取得工程建设类注册执业资格并在本企业注册，同时具备工程类、工程经济类高级职称。对于承担全过程工程咨询服务中勘察、设计、造价或监理岗位的人员应具有现行法律法规规定的相应执业资格。

（九）落实企业责任。全过程工程咨询企业应当在施工现场设立项目咨询管理机构，配备相应的专业技术和管理人员，对项目实施有效管理控制。全过程工程咨询企业应承担合同约定的责任，对其咨询成果的真实性、有效性和科学性负责，并依法承担勘察、设计及监理等法定责任。

（十）完善推进机制。制定完善全过程工程咨询相关标准、合同文本、招标文件和服务清单，形成支撑全过程工程咨询加快发展的配套政策体系，促进全过程工程咨询规范有序发展。地方政府设立的代建部门或代建单位，要加强对全过程工程咨询服务企业的监督和指导，全过程工程咨询企业可以提供项目决策、工程建设和项目运营三个阶段咨询服务，工程建设阶段服务事项应全部由全过程工程咨询企业完成。

（十一）实行奖补措施。加强政策引导，从2020年起棚户区改造、公共租赁住房、老旧小区改造等政府投资的保障性安居工程项目采用全过程工程咨询服务模式，在分配保障性安居工程中央预算内投资补助资金时，在同等条件下给予倾斜。全过程咨询服务合同文本作为落实奖补资金的主要依据。

#### **四、有关要求**

（十二）建立沟通机制。各地住建部门要充分认识推广全过程咨询工作的重要性，会同有关部门解决推进过程中遇到的问题和困难，建立协同工作机制，共同推进全过程工程咨询服务相关工作。

（十三）明确任务分工。推广全过程工程咨询由省发展和改革委员会及省住房和城乡建设厅共同组织实施。省发展和改革委员会负责培育投资决策综合性咨询企业，指导项目决策业务，省住房和城乡建设厅负责培育工程建设全过程咨询企业，指导工程建设、项目运营业务。

（十四）加强监督管理。各地住建部门要以全过程工程咨询的招标投标、工程监理、造价咨询以及项目管理等环节为重点，按照“双随机、一公开”的原则，加强对全过程工程咨询企业管理，对违法违规行为依法依规进行惩处，视情节记入不良信用信息或建筑市场“黑名单”。

## 4. 黑龙江省全过程工程咨询导则

### （一）总则

1.0.1 为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017] 19号）、《住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市[2017]101号），住建部下发的《关于征求推进全过程工程咨询服务发展的指导意见（征求意见稿）》（建市监函[2018] 9号）和发改委、住建部《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号），进一步完善工程建设组织模式，提升工程建设质量和效益，推进黑龙江省全过程工程咨询服务健康发展，特制定本导则。

1.0.2 本导则依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》以及现行的建设项目投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等相关法律法规编制。

1.0.3 适用于黑龙江省房屋建筑和市政基础设施项目。

1.0.4 适用于黑龙江省全过程工程咨询服务单位。

1.0.5 开展全过程咨询服务的原则

以客户需求为导向，以实现建设项目目标为宗旨，整合建设项目的投资咨询、招标代理、工程勘察、工程设计、工程监理、造价咨询、项目管理、运营维护咨询及 BIM 咨询等咨询服务，满足一体化咨询服务需求，用以提高工程质量、保障安全生产、推进绿色建造和环境保护、促进科技进步和管理创新，实现资源节约、费用优化，从而提升建设项目综合效益，达到建设项目全生命周期价值最大化。

### （二）术语

#### 2.1. 全过程工程咨询

工程咨询方综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学技术和经济管理方法，采用多种服务方式组合，为委托方在项目投资决策、建设实施乃至运营维护阶段持续提供局部或整体解决方案的智力性服务活动。包括对工程建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的工程咨询服务，包括投资咨询、招标代理、工程勘察、工程设计、工程监理、造价咨询、项目管理、运营维护咨询及 BIM 咨询等专业咨询服务。

#### 2.2. 全过程工程咨询服务单位：

是指建设项目全过程工程咨询服务的提供方，包括工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、项目管理等一个或多个法人单位组成的对项目进行全过程工程咨询服务机构。咨询服务机构应具备适应委托工作的设计、监理、造价咨询等资质中的一项或多项；当不具备工作内容的相应资质可分包给具有相应资质的咨询服务企业。

#### 2.3. 全过程工程咨询项目负责人（总咨询师/项目经理）：

是指由受托的全过程工程咨询服务单位（联合体单位组成的机构需由各联合体单位共同授权）的法定代表人书面授权，全面负责履行合同、主持项目全过程工程咨询服务工作的负责人。

全过程工程咨询服务项目负责人执业资格要求：应当取得工程建设类注册执业资格并在本单位注册，且具备工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。对于承担全过程工程咨询服务中勘察、设计、造价或监理岗位的人员应具有现行法律法规规定的相应执业资格。

#### 2.4. 项目总目标：

工程建设项目总目标是工程建设和运行所要达到的结果状态，它是工程总体方案策划、可行性研究、勘察、设计、施工、运行管理的依据。工程建设项目总目标通常包括功能目标（功能、产品或服务对象定位、工程规模）、技术目标、时间目标、经济目标（总投资、投资回报）、社会目标、生态目标等指标。

#### 2.5. 委托人

是指委托全过程工程咨询服务的一方，及其合法的继承人，即项目建设单位、建设单位或有权限的主管部门。

### （三）基本规定

#### 3.1. 全过程工程咨询服务的服务阶段

项目全过程工程咨询宜划分为项目决策、工程建设、项目运营三个阶段。

#### 3.2. 全过程工程咨询服务的业务范围包括：

项目决策阶段：包括但不限于规划咨询、咨询策划、投资机会研究、投资申请咨询、专项评估报告等。

工程建设阶段：包括但不限于报批报建、项目管理、工程勘察、工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询及 BIM 咨询等。

项目运营阶段：项目全过程咨询的最后一个阶段，也是检验项目是否实现决策目标的关键环节。包括但不限于运营管理策划、运营维护咨询、项目后评价与绩效评价等。

#### 3.3. 全过程工程咨询服务过程中的责任划分和管理

全过程工程咨询服务单位围绕总体目标的实现而确立组织模式、责权划分，以及各相关方的管理。

#### 3.4. 全过程工程咨询服务的形式

服务形式包括：可由 1 家全过程工程咨询单位实施，也可由 1 家全过程工程咨询单位牵头与其他咨询建设单位联合实施。

应由一家具有综合能力的工程监理（专业甲级或综合资质）、工程勘察设计（专业甲级或综合资质）咨询单位实施，也可由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。

### 3.5.全过程工程咨询中的责任和义务

根据委托方与咨询方签订的合同规定承担相应责任、义务，并对咨询服务成果的真实性、有效性和科学性负责。

### 3.6.全过程工程咨询服务单位的选择

#### 3.6.1 选择原则：

(1) 承接全过程工程咨询服务的单位应当具有与工程规模和委托工作内容相适应的资质。

(2) 全过程工程咨询服务实行项目负责人负责制。承接工程建设阶段业务的全过程工程咨询单位的项目负责人，应取得工程建设类注册执业资格并在本建设单位注册，同时具备工程类、工程经济类高级职称。对于承担全过程工程咨询服务中勘察、设计、造价或监理岗位的人员应具有现行法律法规规定的相应执业资格。

(3) 全过程工程咨询单位不得与同一项目的工程总承包单位、施工、建筑材料、构配件和设备供应建设单位之间有控股、参股、隶属或其他管理等利益关系，也不能为同一法定代表人。

#### 3.6.2 选择方法

(1) 政府投资或国有投资项目应按照《招标投标法》组织全过程工程咨询招投标，不需要进行招标的企业投资项目可直接委托全过程工程咨询服务。依法应当招标的项目，可通过招标方式委托全过程工程咨询服务。如委托内容不包括项目决策咨询的，可在项目立项后由项目法人通过招标方式委托全过程工程咨询服务。全过程工程咨询业务包含依法必须招标的勘察、设计、监理等内容的，应当招标。

(2) 公开招标或直接委托全过程工程咨询招标应采用综合评标法，要综合考虑咨询服务方案、建设单位能力和信用等因素，不得以价格作为评标唯一条件，禁止恶意低价竞争。

## (四) 全过程工程咨询各阶段服务内容

### 4.1.项目决策阶段

#### 4.1.1 项目决策阶段的主要咨询服务内容

规划咨询、咨询策划、投资机会研究、投资申请咨询、专项评估报告等。

#### 4.1.2 项目决策阶段咨询服务内容的具体工作及要求

##### 4.1.2.1 规划咨询

规划咨询业务主要包括规划研究、规划顾问和规划评估。

##### (1) 规划研究

规划研究主要针对各级总体规划、专项规划、区域规划、城市（乡）规划等进行编制和相关研究服务。

规划研究一般采用逻辑框架法加以汇总和综合，开展规划研究的逻辑框架要做到：

- 1) 研究规划目标;
- 2) 确定实现规划目标需要直接实现的目的;
- 3) 明确规划的主要任务, 即规划产出;
- 4) 提出规划应采取的措施, 即规划投入。

#### (2) 规划顾问

规划顾问主要指为了更好地辅助规划编制, 从第三方角度针对整体或专项相关内容提供的咨询服务, 一般可分为决策咨询、管理咨询和技术咨询三个层面。

##### 1) 决策咨询

通常在规划编制之前进行, 尤其是发展战略和总体规划等宏观规划的编制提供思路和参考。

##### 2) 管理咨询

在规划管理过程中通过规划咨询对项目进行技术复核等。咨询顾问作为中介机构, 始终站在第三方立场协调各方关系, 能够使各级规划更易于为公共目标服务、更好地维护公共利益。

##### 3) 技术咨询

规划方案中涉及大量的专业技术性问题, 通过规划咨询对相关技术要点进行分析, 为各项规划设计要点提供专业建议, 为规划的科学编制提供有力的技术支撑, 有利于提高城乡规划编制的质量。

#### (3) 规划评估

规划评估是指对已提出的各级规划进行分析论证, 提出实施与修改意见和建议的咨询服务。规划评估包括: 对规划编制成果的评估、对规划实施过程的评估以及对规划实施效果的评估。

#### 4.1.2.2 咨询策划

咨询策划是指在项目建设前期对项目的决策和实施等方面的进行分析和论证。针对项目决策和工程建设两个阶段, 进行组织、管理、经济和技术等方面的科学的分析和论证, 实现对项目目标有计划、有步骤的全过程控制。

项目决策策划包括明确项目的规模、内容、使用功能和质量标准, 估算项目总投资和投资效益以及项目的总进度规划等问题。

工程建设策划是在建设项目立项之后, 为了把项目决策付诸实施而形成的具有可行性、可操作性和指导性的实施方案。工程建设策划有可能成为项目实施方案或项目实施规划。

##### (1) 项目环境调查与分析

项目环境调查与分析包括对自然环境、宏观经济环境、政策环境、市场环境、建设环境(能源、基础设施等)等进行调查分析。

##### (2) 项目目标论证

项目目标论证重点是三大目标规划：投资目标规划、进度目标规划和质量目标规划。

#### 1) 投资目标规划

项目投资目标规划是在建设项目工程建设前期对项目投资做出的计划和安排，将建设项目投资总费用根据拟定的项目组织和项目组成内容或项目工程建设过程进行合理的分配，进行投资目标的分解。

#### 2) 进度目标规划

项目进度目标规划是对拟建项目的实施在进度和时间上的安排，是在工程建设中，为了控制工程项目进度，合理安排各项工作，在项目工程建设前对项目所有建设工作所做的安排，涉及建设单位、设计单位、施工单位、材料和设备供应单位、全过程工程咨询单位等各项目参建单位的工作内容。

#### 3) 质量目标规划

质量是项目的头等大事，也是判断一个项目是否成功的重要依据。因此，在项目决策阶段就应对其进行严格的质量目标规划。

#### (3) 项目的组织策划

项目组织策划的工作重点：

1) 明确权责分配：权责分配指的是不同组织之间的工作界面与权责分配，体现了建设单位对全过程工程咨询单位的授权，主要体现经办、参与、审核、审批、备案等关键权限，

2) 明确指令关系：指令关系指的是组织中不同工作部门之间的上下级关系。指令关系中的上级工作部门或上级管理人员可以对下级工作部门或下级工作人员下达工作指令。

3) 明确任务分工：根据项目目标体系和项目分解结构，把项目实施过程逐层分解形成该项目的所有工作任务，只有当组织分工能够反映一个组织系统中各子系统或各元素的工作任务分工和管理职能分工，才能落实各自责任，才有可能实现项目目标。

4) 明确工作流程：它反映的是一个组织系统中各项工作之间的先后开展顺序关系，是一种相对动态的关系。对于建设工程项目而言，指的是一系列项目实施任务的工作流程，如进度管理流程、质量管理流程、合同管理流程等。

#### (4) 项目的经济策划

项目经济策划是指在项目决策阶段，通过对项目经济方面数据进行预测、分析和评价，初步确定项目投资规模、融资渠道及各项经济指标等，以达到优化项目投资并规避投资风险的目的，对项目前期工作具有十分重要的意义。

项目经济策划的主要包括项目总投资估算、项目融资方案、项目经济评价三个部分。

#### 1) 项目总投资估算

项目经济策划的首要工作是进行项目总投资估算。就建设项目而言，项目的总投资估算包括了项目的前期费用、项目工程建设造价和其他投资费用等。其中，工程造价是项目总投资最主要的组成部分。

## 2) 项目融资方案

项目融资方案策划主要包括融资组织与融资方式的策划、项目开发融资模式的策划等。

## 3) 项目经济性评价

项目的经济可行性评价系统包括项目国民经济评价、财务评价和社会评价三个部分。

### (5) 项目的合约规划

项目的合约规划是指对项目全生命周期内所发生的所有合同进行预估。明确项目合约框架及其所包含的内容，确定各合同之间的工作界面，规范项目合约的实施，实现项目全过程对合约系统、严谨、有效的监控与管理。

项目的合约规划将目标成本按照“自上而下、逐级分解”的方式分解为合同单元，合同单元以组合、拆分的方式形成单位合同，由此对采购对象的范围和边界、预算、采购方式、合同形式等要素进行系统全面的规划。

项目的合约规划编制的主要有以下步骤：

1) 工作分解：对建设项目工作范围内和开发周期内的工程工作按照 WBS 方式进行分解，形成可独立成为合同的合同单元。

2) 确定合约管理模式：根据建设单位的要求、项目的建设规模以及全过程工程咨询单位内部管理能力和自身优势，确定基本的项目合约管理模式：如总承包管理、平行分包管理等。

3) 合同分类组合：按照合同单元，根据工程类别和其它相关因素组合转化为标准化的合同分类，形成标准合同分类清单，明确合同范围。

4) 成本科目对应并分解目标成本：将合同清单与成本科目对应，并将目标成本分解至各合同，形成各合同的成本控制目标。

### (6) 项目的风险策划

项目的风险策划是指对项目的风险进行预测、分析、评估，从而制定风险控制方案。项目风险主要包括政治风险、经济风险、技术风险、组织风险和管理风险等。风险策划的目的是建立规范、有效的风险控制体系，提高系统性风险防范能力，有针对、有重点的做好风险管理。

#### 4.1.2.3 投资机会研究

投资机会研究是进行初步可行性研究之前的准备性调查研究，一般与规划研究同步进行。以机会研究结果为基础，可以设立备选项目库，进行项目储备，供今后制定投资计划和开展投资项目可行性研究。投资机会研究阶段对项目的建设投资和生产成本一般是参照类似项目的数据作粗略的估算。

(1) 分析投资动机：根据建设单位的投资动机，从市场需求、经营风险、投资环境、宏观政策、资源优势等方面甄别投资机会。

(2) 鉴别投资机会：对各种投资机会进行鉴别和初选，论证投资机会酝酿的依据是否合理。

(3) 论证投资方向：对自然资源条件、市场需求预测、项目开发模式选择、项目实施的环境等进行初步分析，并结合其他类似经济背景的国家或地区的经验教训、相关投资政策法规、技术设备的可能来源、生产前后延伸的可能、合理的经济规模、产业政策、各生产要素来源及成本等，初步评价投资机会的财务、经济及社会影响，论证投资方向是否可行。

(4) 具体项目机会论证：对投资者提出的具体项目设想的投资机会进行研究、论证，为投资者提供投资机会初步建议。

#### 4.1.2.4 投资申请咨询

##### (1) 项目建议书

项目建议书(又称项目立项申请书或立项申请报告)由项目承建单位或项目法人根据国民经济的发展、国家和地方中长期规划、产业政策、生产力布局、国内外市场、所在地的内外部条件，就某一具体新建、扩建项目提出的项目建议文件，是对拟建项目提出的框架性的总体设想。它要从宏观上论述项目设立的必要性和可能性，把项目投资的设想变为概略的投资建议。

##### 1) 项目建议书用途

就实际意义来讲项目建议书是由项目投资方向其主管部门上报的文件，目前广泛应用于项目的国家立项审批工作中。它要从宏观上论述项目设立的必要性和可能性，把项目投资的设想变为概略的投资建议。项目建议书的呈报可以供项目审批机关作出初步决策。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步可行性研究打下基础。

##### 2) 项目建议书编制的要点

- ①关于投资建设必要性和依据
- ②关于产品方案、拟建项目规模和建设地点的初步设想
- ③关于资源、交通运输以及其他建设条件和协作关系的初步分析
- ④关于主要工艺技术的设想
- ⑤关于投资估算和资金筹措的设想
- ⑥关于项目建设进度的安排
- ⑦关于项目建设进度的安排
- ⑧有关的初步结论和建议

##### (2) 可行性研究

可行性研究是投资决策综合性咨询服务的核心内容。咨询单位根据投资方建设单位的委托，分析论述影响项目落地、实施、运营的各项因素，支撑投资方内部决策。

可行性研究内容和深度应达到可行性研究报告、建设条件单项咨询相应的规定要求，必须满足决策者“定方案”“定项目”的要求。可行性研究内容和深度应达到可行性研究报告、建设条件单项咨询相应的规定要求。鼓励将国家法律法规、行政审批中要求的可行性研究报告报批前必须完成的用地预审与选址意见、建设资金审查、社会风险评估（重大社会风险的建设项目）等建设条件单项咨询纳入可行性研究统筹论证，实现一本报告并联审批。

咨询单位在做咨询需求时要清楚的认识到的建设单位的潜在的真正需求，考虑到建设单位和咨询单位在知识和经验不同，在项目工程的认知存在着偏差，要求咨询单位尽早介入项目工程，这样能更好的了解项目的工程背景，以便提供专业的参考意见。

#### 1) 项目可行性研究报告的用途

##### ①用于向投资主管部门备案、行政审批的可行性研究报告；

我国对不使用政府投资的项目实行核准和备案两种批复方式，其中核准项目需向政府部门提交项目申请报告，备案项目一般提交项目可行性研究报告。同时，对某些项目仍然保留行政审批权，投资主体仍需向审批部门提交项目可行性研究报告。政府投资项目可行性研究报告是审批决策的重要依据。

##### ②用于向金融机构贷款的可行性研究报告；

##### ③用于建设单位融资、对外招商合作的可行性研究报告；

##### ④用于申请进口设备免税的可行性研究报告；

##### ⑤用于境外投资项目核准的可行性研究报告

#### 2) 可行性研究报告编制的重点

##### ①项目建设的必要性

##### ②市场与竞争力分析

##### ③建设单位案

##### ④技术方案

##### ⑤选址与建设条件

##### ⑥投资估算与融资方案

##### ⑦财务分析与经济分析

##### ⑧项目效益分析

##### ⑨节能方案分析

##### ⑩环境影响分析

##### ⑪社会评价或社会影响分析

##### ⑫风险分析

#### (3) 项目申请报告

项目申请报告是建设单位投资建设应报政府核准的项目时，为获得项目核准机关对拟建项目的行政许可，按核准要求报送的项目论证报告。

建设单位投资项目是指建设单位在中国境内投资建设的固定资产投资项 目，包括建设单位使用自己筹措资金的项目，以及使用自己筹措的资金并申请使用政府投资补助或贷款贴息的项目。

根据项目不同情况，分别实行核准管理或备案管理。对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理。其他项目实行备案管理。

#### （4）资金申请报告

项目资金申请报告是指项目投资者为获得政府专项资金支持而出具的一种报告。政府资金支持包括投资无偿补助、奖励、转贷和贷款贴息等方式。资金申请报告主要内容包 括：

- 1) 项目单位的基本情况；
- 2) 项目的基本情况，包括在线平台生成的项目代码、建设内容、总投资及资金来源、建设条件落实情况等；
- 3) 项目列入三年滚动投资计划，并通过在线平台完成审批（核准、备案）情况；
- 4) 申请投资补助或者贴息资金的主要理由和政策依据；
- 5) 工作方案或管理办法要求提供的其他内容。

项目单位应对所提交的资金申请报告内容的真实性负责。

#### 4.1.2.5 专项评估

##### （1）环境影响评价

环境影响评价可定义为预测项目开发环境后果的过程。环境影响评价旨在评价和表达决策过程中任何可用方法对环境的影响，是确保人员在环境条件下生存的重要方法。是对规划和建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，进行跟踪监测的方法与制度。

环境影响评价是用于预测所有开发项目环境后果的正式程序，可在项目规划和设计的早期阶段预见到潜在问题，从而预防、降低及缓解任何不利影响。环境影响评价还需准确说明产品制造或服务提供程序的所有阶段对社会的总环境风险。环境影响评价旨在识别并评价决策过程中初始方法和替代方法对环境的影响，重点是公认需得到最大关注的环境问题，此外还应确定无需进行详细研究的问题。

建设项目环境影响评价主要依据包括《环境保护法》《环境影响评价法》《放射性污染防治法》《建设项目环境保护管理条例》等。

结合国家、地方规定的建设项目环境影响评价审批的要求，有针对性地收集和掌握相关依据，是编制建设项目环境影响评价成果文件的重要基础。

建设项目环境影响评价主要内容包括项目概况、项目周围环境现状、项目对环境可能造成影响的分析、预测和评估，项目环境保护措施及其技术、经济论证，项目对环境影响的经济损益分析、对项目实施环境监测的建议、环境影响评价的结论等。

对于可能造成重大环境影响的项目，应编制环境影响报告书。

对于可能造成轻度环境影响的项目，应编制环境影响报告表。

对环境影响很小、不需要进行环境影响评价的项目，应当填报环境影响登记表，并按生态环境主管部门要求进行网上备案。

### （2）节能评估

节能评估，是指根据节能法规、标准，对投资项目的能源利用是否科学合理进行分析评估。

节能评估的主要内容包括：评估依据；项目概况；能源供应情况评估（包括项目所在地能源资源条件以及项目对所在地能源消费的影响评估）；项目建设单位案节能评估（包括项目选址、总平面布置、生产工艺、用能工艺和用能设备等方面的节能评估）；项目能源消耗和能效水平评估（包括能源消费量、能源消费结构、能源利用效率等方面的分析评估）；节能措施评估（包括技术措施和管理措施评估；存在问题及建议等。

年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项 目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项 目按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。

### （3）安全风险评估

安全风险识别是指通过某种方法识别出工程项目质量、安全、进度、投资等目标顺利实现的主要风险，是工程项目风险管理的第一步。这一阶段主要侧重于对风险的定性分析。

在项目风险识别的过程中一般要借助一些风险识别方法，不但可以使识别风险的效率提高，而且操作规范，不容易产生遗漏。常用的风险识别方法包括：检查表法、头脑风暴法、德尔菲法、情景分析法、故障树分析法、WBS-RBS 法等。

### （4）社会稳定风险评估

社会稳定风险分析是开展重大项目的前期工作，是促进科学决策、民主决策、依法决策，预防和化解社会矛盾，规避社会风险的重要机制。其分析流程如图 1-1 所示。

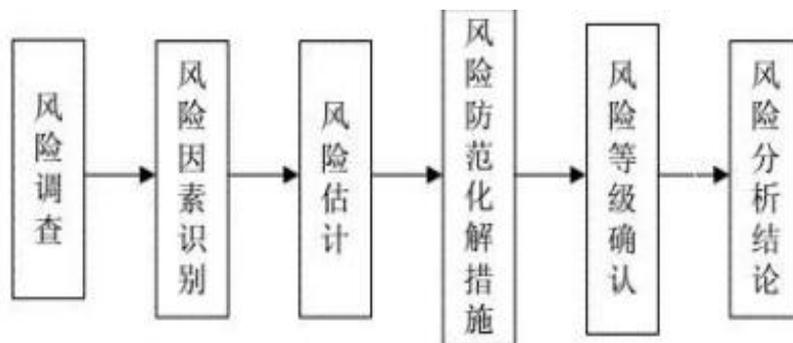


图 1-1 风险分析流程图

在对项目建设期和运营期的主要利益相关者识别的基础上，针对各种利益相关者的关注点，开展有针对性的调查。调查项目的基本情况、项目建设的影响范围、各利益群体对项目建设期最关注的问题以及接受程度等。

在风险调查的基础上识别项目的特征风险，并按照风险可能发生的阶段，筛选、归纳得出主要风险因素。根据专家经验和前期调研结果，采用相应方法，估计主要风险因素的风险程度，对项目整体风险水平进行预测、评价。对于可能出现的社会稳定风险进行有效的防范、化解，对可能存在的问题制定相关的措施，维护社会稳定。对可能发生的社会稳定问题及时、高效、有序地开展工作，提高应急反应能力和处理突发事件的水平，并根据实际情况实施动态跟踪不断调整完善。

分析各项风险防范、化解措施落实后，主要风险因素可能引发风险的变化趋势及结果，包括发生概率、影响程度和风险程度的变化，综合判断并确认该项目落实风险防范、化解措施后的整体风险等级。

归纳总结项目风险分析的主要结论并提出采取相关措施后的社会风险等级建议等。

#### （5）建设项目水土保持评价

水土保持评价是对人类活动所引起的水环境改变及其影响的评定。水土保持工程分为单元工程、分部工程、单位工程，每一种只有合格和优良两个标准，按合格和优良的评价标准填就可以了。

水土保持评价包含生产建设项目概况及项目所在区域概况、主体工程水土保持评价与水土流失预测，水土流失防治责任范围及防治分区，水土流失防治目标及防治措施布局，水土防治方案、投资估算与效益分析等。

水土流失预测，通过对项目建设过程中造成的新增水土流失数量和危害进行预测，进一步明确新增水土流失的时空分布，为项目的方案编制提供可靠的依据。

水土防治方案是指对自然因素和人为活动造成水土流失所采取的预防和治理措施。水土保持措施为防治水土流失，保护、改良与合理利用水土资源，改善生态环境所采取的工程、植物和耕作等技术措施与管理措施。工程措施、植物措施和农业措施是水土保持的主要措施。

投资估算及效益分析是必须的，通过对比分析不同方案的优缺点，择优选择最佳方案，可以使水土保持工作同时具体美观实用的效果，同时要兼顾前期投资和后期维护费用的节省原则。

#### （6）地质灾害危险性评估

地质灾害危险性评估是对地质灾害的活动程度进行调查、监测、分析、评估的工作，主要评估地质灾害的破坏能力。地质灾害危险性通过各种危险性要素体现，分为历史灾害危险性和潜在灾害危险性。

危害强度指灾害将活动所具有的破坏能力，是灾害活动的集中反映，是一种综合性的特征指标，只能用灾害等级进行相对量度。

地质灾害潜在危险性评估是指未来时期发生地质灾害的类型、强度、规模以及危害的范围的分析、预测。

地质灾害活动条件的充分程度是控制点，地质灾害潜在危险性的最重要因素，包括地质条件、地形地貌条件、气候条件、水文条件、植被条件、人为活动条件等。

#### （7）交通影响评价

交通影响评价，是指对规划和建设项目实施后可能造成的交通影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良交通影响的交通设计、交通管理方案和措施的技术方法和制度。

交通影响分析是保证大型项目开发建设不导致开发对象周边交通服务水平下降的重要措施，是避免土地超强开发的规划控制措施。分为规划交通影响评价和建设项目交通影响评价。分析范围应包括拟建项目对道路交通产生显著影响的区域。

#### （8）编制选址报告

项目选址是对选址进行论证和决策的过程。主要用于拟建项目地址的规划报审：

- 1) 项目概况；
- 2) 项目建设区域概况；
- 3) 项目建设区域的城乡规划概况；
- 4) 项目选址方案；
- 5) 项目选址方案分析；
- 6) 结论与建议；

#### （9）防洪影响评价

应当依据防洪等相关法律法规的规定，防洪影响评价标准和规范性文件要求，开展防洪影响评价。

防洪影响评价主要内容包括项目概况、项目对防洪的影响、洪水对建设项目的影响、消除或减轻洪水影响的措施、结论与建议等。

有下列情形之一的，办理洪水影响评价类审批：

- 1) 在江河、湖泊上新建、扩建以及改建并调整原有功能的水工程；
- 2) 在河道、湖泊管理范围内的建设项目；
- 3) 在洪泛区、蓄滞洪区内建设非防洪建设项目；
- 4) 在国家基本水文监测站上下游建设影响水文监测的工程。

#### 4.1.2.6 政府和社会资本合作（PPP）咨询

**PPP 咨询：**为 PPP 模式（政府和社会资本合作模式）提供可实施的咨询，从权责分配、利益分配、财政能力评估、物有所值、风险控制等方面设计合理的 PPP 方案。PPP 项目是由政府与社会资本方共同合作投资运营管理的项目，PPP 咨询服务贯穿 PPP 项目的全生命周期，涵盖项目的识别阶段、准备阶段、采购阶段、执行阶段和项目移交。

#### （1）PPP 咨询内容及流程

### 1) 项目识别阶段工作内容

①协助政府部门从新建、改建或存量项目中遴选出潜在项目，提出专业意见，积极稳妥地发起 PPP 项目。

②协助地方政府对意向项目全面进行分析，评估财务可行性，形成初步实施方案。

③协助财政部门及行业主管部门组建专家组，从定性和定量方面开展物有所值评价，判定项目是否适宜采用 PPP 模式

④协助财政部门充分考虑消费价格指数、劳动力市场指数等影响因素，结合财政支出责任的特点、情景和发生概率，统筹处理当前与长远的关系，进行财政承受能力论证，为 PPP 项目财政管理提供依据。

### 2) 项目准备阶段工作内容

①协助政府部门建立 PPP 协调机制，负责项目评审、组织协调和检查督导等工作；协助组建 PPP 项目实施工作组，负责项目准备、采购、监管和移交等工作。

②协助政府部门（或项目实施机构）编制实施方案，设计 PPP 模式运作的基本交易架构，编制《政府和社会资本合作项目实施方案》，明确项目产出说明、绩效要求、股权结构、运作方式、回报机制、配套安排、采购方式、交易结构、风险分配、合同管理体系、监管架构、违约责任、退出机制和纠纷解决等关键内容。

③协助地方政府成立专家评审小组，对项目实施方案进行审查验证，提出专业意见。财政部门出具《政府和社会资本合作项目审查意见书》，报经政府批准后，列入财政部门开发计划，启动项目采购程序。

### 3) 项目采购阶段工作内容

①协助项目实施机构确定对社会资本的资格要求、资信及业绩等要求；对项目实施机构准备的资格预审文件（资格预审申请人须知、资格预审申请文件、评审标准、资格预审公告等）提出专业意见。

②对采购代理机构编制的采购文件提出专业意见；参与采购过程及评审，采购过程关键流程控制，提供专业意见。

③参与项目实施机构与中标的社会资本协商、谈判，进行合同签署前确认谈判，提出专业意见，对政府法律顾问出具《PPP 项目合同》提出专业意见。

### 4) 项目执行阶段工作内容

①对政府法律顾问出具的 PPP 项目《股东协议》《公司章程》《补充协议》《履约保函》《监管方案》等文件提供专业意见。

②协助项目实施机构或社会资本完成项目融资策略与融资方案设计，在资本市场通过银行贷款、信托、基金、公司债券、企业债券、中期票据、项目收益债券、项目收益票据、资产支持票据等市场化方式进行融资，为社会资本或项目公司提供优质的金融服务，多元化满足社会资本或项目公司的融资需求。

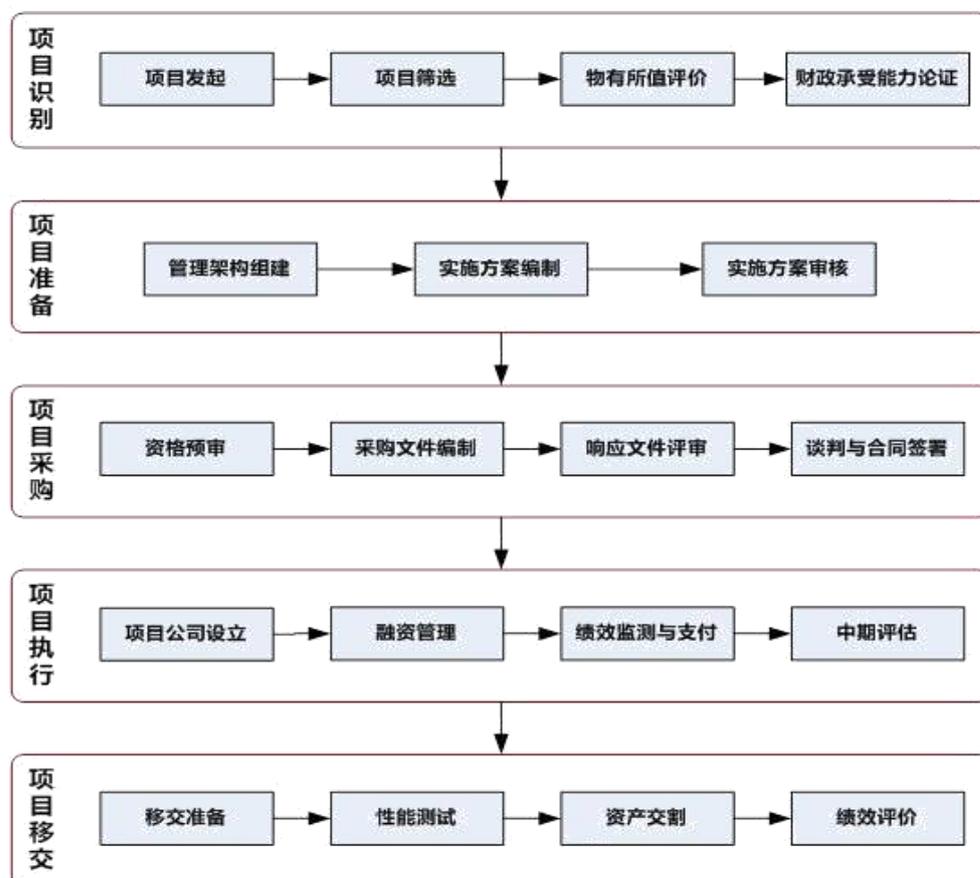
### 5) 项目移交阶段工作内容

①协助政府部门（或项目实施机构）编制移交方案，《政府和社会资本合作项目移交方案》中明确，移交程序、移交前的准备工作、移交条件和标准、移交的具体内容、移交范围、最后恢复性大修的计划 and 标准等。

②协助地方政府成立移交工作组，确认移交情形和补偿方式，制定资产评估和性能测试方案。

③协助财政部门（政府和社会资本合作中心）对项目产出、成本效益、监管成效、可持续性、政府和社会资本合作模式应用等进行绩效评价。

## 6) PPP 咨询流程



### (2) 实施方案编制

实施方案通常包括项目概况、项目运作方式、交易结构、风险分配框架、监管架构、采购方式、合同体系、财务测算等内容。

#### 1) 项目运作方式

财政部《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》中指出 PPP 项目具体运作方式主要包括六种：委托运营(O&M)、管理合同(MC)、建设—运营—移交(BOT)、建设—拥有一运营(BOO)、转让—运营—移交(TOT)和改建—运营—移交(ROT)

#### 2) 项目投融资结构

项目融资结构也成资本机构，它是指项目主体在筹集资金时，由不同渠道取得的资金之间的有机构成及其比重关系。PPP 项目融资的核心是资本结构，其核心问题是为项

目选择合理的资本结构，明确各项资金来源和规模构成比例，以顺利实现融资及项目正常运转。主要有以下几种常见模式：

①由社会资本全资出资资本金，作为项目启动资金。

②由政府指定机构与社会资本共同出资组成项目公司。

③社会资本 100%控股项目公司，但是其权益出资总额由社会资本和政府或政策性基金共同投入。

④其他投融资模式。

### 3) 回报机制

项目回报机制主要说明社会资本取得投资回报的资金来源。按照《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》（财金[2014]113号文），PPP项目回报机制主要包括三类：一是使用者付费，即完全依靠项目用户付费，如供水、燃气项目等；二是政府付费，即完全由政府支付服务费用，如市政道路、排水管网、生态环境治理项目等；三是可行性缺口补助，即部分来自项目用户付费并由政府提供缺口补贴，以保障项目财务可行性，如污水处理项目、垃圾处理项目。

### 4) 合同体系

按照《关于规范政府和社会资本合作合同管理工作的通知》（财金[2014]156号文）规定，PPP项目中，政府、社会资本方、融资方、承包商、供应商、运营商、保险公司等项目参与方通过签订一系列合同来确定和调整彼此间的权利义务关系。整个合同体系中，PPP项目合同是基础和核心，政府方与社会资本方的权利义务关系以及PPP项目的交易结构、风险分配机制等均通过PPP项目合同确定，并以此作为各方主张权利、履行义务的依据和项目全生命周期顺利实施的保障。

### 5) 财务测算

PPP项目财务测算通常包括项目全生命周期内各年的经济情况及其全部财务收支有关数据和质量。财务测算的重点是测算、分析和评估项目总投资、运营成本、收入及税金、利润、现金流量、政府补贴、社会资本预期收益等数据。

#### (2) 物有所值评价报告编制

PPP项目的物有所值评价，是国际上普遍采用的一种评价是否可运用政府和社会资本合作模式运作特定项目的评估体系，主要用于比较项目采用PPP模式与采用传统模式之间的优劣。简单地说，物有所值评价所要解决的核心问题就是：本项目采用PPP模式是否会比采用传统政府单独建设运营模式更优，即采用PPP模式运行该项目是否“物有所值”。物有所值评价报告的主要结构包括项目基础信息、评价方法、定性评价、定量评价、评价结论以及附录等六部分。

#### 1) 项目基础信息

主要包括项目概况，如项目名称、地点、建设规模与内容、投资估算及资金来源、项目进度计划、项目目标与意义等；项目产出说明，如项目形成资产概况、提供服务概

况等；绩效标准；运作方式，如具体运作模式、合作范围、SPV 股权情况、合作期限、回报方式、全生命周期成本、调价机制等；风险分配框架以及付费机制等内容。

## 2) 评价方法

主要是介绍物有所值评价的评价原理及流程。

## 3) 物有所值定性评价

定性评价侧重于考察项目的潜在发展能力、可能实现的期望值以及项目的可完成能力。根据定性评估的结果判断是否需要定量评估，如果定性评估的结果显示项目不适合采用 PPP 模式，则可以直接进行传统模式采购的决策，而不需要转入定量分析。

## 4) 物有所值定量评价

物有所值定量评价是在项目个案基础上，比较 PPP 模式的总收益和总成本与传统公共采购模式的总收益和总成本，看哪种采购模式总成本低而总收益高；实践中，在进行物有所值定量评价时，一般假设不管采用何种采购模式，都将得到相同的产出、效果和影响（如社会效益和财务效益），即定量评价建立在产出规格相同的基础之上。基于这一假设，只需要比较不同采购模式下的净成本现值，净成本现值小的采购模式物有所值。

## 5) 物有所值评价结论

“通过”物有所值评价为进行财政承受能力论证的前提条件。

### (4) 财政承受能力论证报告编制

财政承受能力论证是 PPP 项目工作中的关键环节之一，全面、规范、合理地进行财政承受能力论证是规范 PPP 项目管理、防范财政支出风险、吸引社会资本参与的重要保障。

根据财政部印发《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》（财金[2015]21号”文件，财政承受能力论证报告编制应包含 18 项关键点，依据 18 项关键编写要点，规范的《政承受能力论证报告》主要应包含四大内容：项目概况，描述项目基本信息；责任识别，明确 PPP 项目全生命周期过程的政府财政支出责任；支出测算，分别对各项财政支出责任进行测算；能力评估，包括财承评估及行业和领域均衡性评估。

1) 项目概况。主要参照该项目可行性研究报告及实施方案等，对项目的基本信息进行描述。通常包括项目性质（新建项目/存量转让项目）、实施机构（政府方、社会资本合作方基本情况和项目公司名称）、选址、建设内容、规模、投资估算、资金筹措、项目运作方式、回报机制、合作期限、建设期限等内容。

2) 责任识别。PPP 项目全生命周期过程的财政支出责任，主要包括股权投资、运营补贴、风险承担、配套投入四部分。该部分内容需要对项目是否承担各项支出责任进行判断，对具体支出责任组成进行说明。

关于股权投资，要明确政府方与社会资本方的出资比例及出资额，并说明所组建项目公司的股权出资结构。

关于运营补贴，要对政府付费、使用者付费、可行性缺口补助等不同的收入回报方式进行区分，并根据不同付费模式明确政府的运营补贴支出责任。

关于风险承担，由于 PPP 项目大多具有一定的公共属性，并且可能出现临时接管、合同终止补偿等情况，政府应与社会资本共同承担一定的风险，报告要对风险来源进行全面合理识别。

关于配套投入，要充分考虑土地使用价值及相关支撑政策等方面带来的财政支出责任，对配套支出责任全面合理识别。

3) 支出测算。根据各类支出责任的特点、情景和发生概率等因素，对项目全生命周期内财政支出责任分别进行测算。该部分内容要根据责任识别情况，分别对股权投资、运营补贴、风险承担、配套投入四部分支出进行合理测算，以表格形式分年度列明政府各项支出及总额，并注重区分建设期和运营期支出。

首先是股权投资支出，按支出数额=项目资本金×政府占项目公司股权比例计算。

其次是运营补贴支出，根据项目建设成本、运营成本及利润水平合理确定，并按照不同付费模式分别测算，对政府付费模式项目和可行性缺口补助项目，要区别利用各自不同的公式进行计算。在测算过程中，测算支出责任时应使用财金[2015]21 号文规定的计算公式，未使用的应当说明原因；折现率、合理利润率等重要参数应参考 21 号文规定，并根据实际情况加强与地方政府沟通及咨询 PPP 财务专家意见。PPP 项目实施方案中的定价和调价机制通常与消费物价指数、劳动力市场指数等因素挂钩，会影响运营补贴支出责任。在可行性缺口补助模式下，计算运营补贴支出数额时，应充分考虑定价和调价机制的影响。

再次是风险支出，可以参考 21 号文，采用比例法、情景分析法、概率法，计算各种风险发生带来的风险承担支出及数额。

最后是配套支出，支出数额=政府拟提供的其他投入总成本—社会资本方支付的费用。在完成四项支出测算后，汇总计算每年政府支出责任。

4) 能力评估。包括财政支出能力评估以及行业和领域平衡性评估，包括以下步骤：

首先，对项目财政支出本级在项目实施期间的财政预算支出进行预测。注明一般公共预算支出的预测方式和取值，明确一般公共预算支出的金额。

其次，进行 PPP 项目财政支出能力评估。根据地方 PPP 项目名录，汇总该财政支出本级的全部已实施和拟实施的 PPP 项目支出，分年度列明各项目的政府支出责任，并分年度计算政府支出责任占比。

再次，进行行业和领域平衡性评估。对本地区已实施和拟实施的 PPP 项目所处的行业领域进行总结分析，明确是否会导致过于集中等问题。

最后，得出论证结果。结合 PPP 项目财政支出能力评估及行业和领域平衡性评估说明本项目的论证结果。依据 21 号文，本项目实施后，若本级内所有 PPP 项目支出占一般公共预算支出的比例不超过 10%，且可以实现行业和领域平衡，则该项目通过财承论证。

## 4.2.工程建设

### 4.2.1 工程建设阶段的主要咨询服务内容

报批报建、项目管理、工程勘察、工程设计、招标代理、工程监理、造价咨询及 BIM 咨询等

### 4.2.2 工程建设阶段咨询服务内容的具体工作及要求

#### 4.2.2.1 报批报建

工程项目报批报建是工程项目管理工作中一项重要内容，工作程序烦琐复杂，涉及部门多、环节多，办事程序相互穿插，加强工程项目行政审批管理工作，确保工程建设项目的顺利推进是工程项目建设成功的基本保证。

全过程工程咨询单位报批人员必须熟悉项目所在地建设工程报批流程，制定项目报批工作计划。要妥善保管好报批资料，以防丢失或损坏。

##### (1) 土地获取

土地的取得主要有出让、划拨、转让三种方式。

##### 1) 土地使用权出让

土地使用权出让，是指国家将一定年限内的土地使用权出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让主要形式有招标、拍卖、挂牌和协议转让等。

居住用地使用权最高年限为 70 年，工业用地使用权最高年限为 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地使用权最高年限为 50 年，商业、旅游、娱乐用地使用权最高年限为 40 年，综合或者其他用地使用权最高年限为 50 年。

##### 2) 土地使用权划拨

土地使用权划拨，是指经县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。即划拨土地使用权不需要使用者出钱购买土地使用权，而是经国家批准其无偿地、无年限限制地使用国有土地。但取得划拨土地使用权的使用者依法应当缴纳土地使用税。

##### 3) 土地使用权转让。

土地使用权转让，是指土地使用者将土地权再转移的行为，即土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物转移给他人的行为。原拥有土地使用权的一方成为转让人，接受土地使用权的一方成为受让人。

土地使用权转让的主要形式有出售、交换和赠予等。

通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地权不得转让。

##### (2) 项目立项

经项目实施组织决策者和政府有关部门的批准，并列入项目实施组织或者政府计划的过程叫项目立项。项目立项的报批程序包括备案制、核准制和审批制。报批程序结束即为项目立项完成。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004] 20号），政府投资项目实行审批制，非政府投资项目实行核准制或登记备案制。

1) 政府投资项目，对于采用直接投资和资本金注入方式的政府投资项目，政府需要从投资决策的角度审批项目建议书和可行性研究报告，除特殊情况外，不再审批开工报告，同时还要严格审批其初步设计和概算；对于采用投资补助、转贷和贷款贴息方式的政府投资项目，则只审批资金申请报告。

政府投资项目一般都要经过符合资质要求的咨询中介机构的评估论证，特别重大的项目还应实行专家评议制度。国家将逐步实行政府投资项目公示制度，以广泛听取各方面的意见和建议。

2) 非政府投资项目，对于建设单位不使用政府资金投资建设的项目，政府不再进行投资决策性质的审批，区别不同情况实行核准制或登记备案制。

①核准制。建设单位投资建设《政府核准的投资项目目录》中的项目时，仅需向政府提交项目申请报告，不再经过批准项目建议书、可行性研究报告和开工报告的程序。

②备案制。对于《政府核准的投资项目目录》以外的建设单位投资项目，实行备案制。除国家另有规定外，由建设单位按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。

### （3）建设用地规划许可

《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前，经城乡规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城乡规划的法定凭证，是建设单位用地的法律凭证。没有此证的用地属非法用地。

#### 1) 办理建设用地规划许可的条件：

①建设项目符合城乡规划；

②以划拨方式获得土地使用权的建设项目，取得《建设项目选址意见书》（有效期内）和国有主管部门对建设项目用地的预审意见或其他相关文件；

③以出让方式获得土地使用权的建设项目，取得《国有土地使用权出让合同》；

④取得项目批准（或核准、备案）文件的建设项目；

⑤建设项目涉及环保、城管、国家安全、消防、文物保护等部门的，需提供各相关行政主管部门的书面意见。

#### 2) 《建设用地规划许可证》有效期

建设单位应当在建设用地规划许可证核发后一年内取得用地批准手续；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续一次，期限一年。逾期未取得建设用地批准手续的，建设用地规划许可证自行失效。以划拨方式获得土地使用权的建设项目，还包括以规划条件为主要内容的附件。

#### （4）建设工程规划许可

《建设工程规划许可证》是城市规划行政主管部门依法核发的，确认有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。

1) 城市规划区内各类建设项目（包括住宅、工业、仓储、办公楼、学校、医院、市政交通基础设施等）的新建、改建、扩建、翻建，均需依法办理《建设工程规划许可证》。具体包括：

- ①新建、改建、扩建建筑工程；
- ②各类市政工程、管线工程、道路工程等；
- ③文物保护单位和优秀近代建筑的大修工程以及改变原有外貌、结构、平面的装修工程；
- ④沿城市道路或者在广场设置的城市雕塑等美化工程；
- ⑤户外广告设施；
- ⑥各类临时性建筑物、构筑物。

#### 2) 《建设工程规划许可证》有效期

建设单位或者个人应当在建设工程规划许可证核发后一年内取得开工手续；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延续一次，期限一年。逾期未取得开工手续的，建设工程规划许可证自行失效。

#### （5）工程报建

工程建设项目报建是指工程建设项目由建设单位或其代理机构在工程项目可行性研究报告或其他立项文件被批准后，须向建设行政主管部门或其授权机构进行报建，交验工程项目立项的批准文件。

工程报建的主要内容有：

- 1) 工程名称；
- 2) 建设地点；
- 3) 投资规模；
- 4) 资金来源；
- 5) 工程规模；
- 6) 开竣工日期等。

#### （6）施工图审查

施工图审查是施工图设计文件审查的简称，是指建设主管部门认定的施工图审查机构按照有关法律、法规，对施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行的审查。国务院建设行政主管部门负责全国的施工图审查管理工作。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责组织本行政区域内的施工图审查工作的具体实施和监督管理工作。

建设单位应当将施工图报送建设行政主管部门，由建设行政主管部门委托有关审查机构，进行结构安全和强制性标准、规范执行情况等内容的审查。

建筑工程设计等级分级标准中的各类新建、改建、扩建的建筑工程项目均属审查范围。

施工图审查包括以下主要内容：

- 1) 建筑物的稳定性、安全性审查，包括地基基础和主体结构体系是否安全、可靠；
- 2) 是否符合消防、节能、环保、抗震、卫生、人防等有关强制性标准、规范；
- 3) 施工图是否达到规定的深度要求；
- 4) 是否损害公共利益。

#### (7) 建筑工程施工许可证

建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。

办理《建筑工程施工许可证》的条件：

- 1) 已办理建筑工程用地批准手续；
- 2) 在城市规划区内的建筑工程，已取得规划许可证；
- 3) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- 4) 已经确定建筑施工单位；
- 5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- 6) 有保证工程质量和安全的具体措施；
- 7) 建设资金已落实；
- 8) 法律、行政法规规定的其他条件。

备注：办理施工许可的要件条件按照国家最新的颁布的法规规定，以及各级政府精简审批事项的有关文件执行。

#### 4.2.2.2 工程勘察

工程勘察，是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。

工程勘察宜分阶段进行，可行性研究勘察应符合选择场址方案的要求；初步勘察应符合初步设计的要求；详细勘察应符合施工图设计的要求；场地条件复杂或有特殊要求的工程，宜进行施工勘察。

岩土工程勘察作业包括工程地质测绘和调查、岩土工程勘探、原位测试、室内试验、水和土腐蚀性的评价、现场检验和监测、岩土工程分析评价和成果报告编制文件审查通过。

#### (1) 可行性研究勘察

对于大型工程是非常重要的环节，其目的在于从总体上判定拟建场地的工程地质条件能否适宜工程建设项目。一般通过取得几个候选场址的工程地质资料进行对比分析，对拟选场址的稳定性和适宜性作出工程地质评价。选择场址阶段应进行下列工作：

- 1) 搜集区域地质、地形地貌、地震、矿产和附近地区的工程地质资料及当地的建筑经验；
- 2) 在收集和分析已有资料的基础上，通过踏勘，了解场地的地层、构造、岩石和土的性质、不良地质现象及地下水等工程地质条件；
- 3) 对工程地质条件复杂，已有资料不能符合要求，但其它方面条件较好且倾向于选取的场地，应根据具体情况进行工程地质测绘及必要的勘探工作。

### (2) 初步勘察

1) 重点对拟建场地的稳定性做出的评价，并应复核下列内容：

- ①搜集拟建工程的有关文件、工程地质和岩土工程资料、地形图。
- ②初步查明地质构造、地层结构、岩土工程特性、地下水埋藏条件。
- ③查明不良地质作用的成因、分布、规模、发展趋势。
- ④对抗震设防烈度大于等于 6 度的场地地震效应进行的评价。
- ⑤季节性冻土地区需调查标准冻结深度。
- ⑥初步判定水和土对建筑物的腐蚀性。
- ⑦对建筑可能采取的地基基础类型、基坑开挖与支护、工程降水方案进行评价。

### 2) 初勘程序

确认勘察纲要-勘探实施-资料整理-报告编制-报告审查

①确认勘察纲要：

- a. 勘探线布置。
- b. 勘探点布置。
- c. 网格布点。
- d. 确定勘探点间距。
- e. 确定勘探孔深度。
- f. 确定取样、原位测试孔数量，每层取样、原位测试数量。

②勘探实施：包括水文地质调查。

③资料整理：包括勘察纲要、勘察记录、土工试验成果、图表等。

④报告编制。

⑤报告审查：报告送审、审查后修改，通过复审后出版。

### (3) 详细勘察

应按单体建筑物或建筑群详细核验岩土工程资料和设计、施工所需的岩土参数；对建筑地基作出岩土工程评价，对地基类型、基础形式、地基处理、基坑支护、工程降水和不良地质作用的防治等提出建议。

1) 主要包括下列内容:

①复核提供的附有坐标和地形的建筑总平面图,场区的地面整平标高,建筑物的性质、规模、荷载、结构特点、基础形式、埋置深度,地基允许变形等资料。

②对不良地质作用的类型、成因、分布范围、发展趋势、危害程度、整治方案等提出建议。

③核查建筑物范围内岩土层的类型、深度、分布、工程特性,分析地基的稳定性、均匀性,并提出对承载力取值的建议。

④对需进行沉降计算的建筑物,分析地基变形计算参数与预测建筑物变形特征趋势的合理性。

⑤分析埋藏的河道、沟浜、墓穴、防空洞、孤石等对工程不利的埋藏物对工程的影响。

⑥分析地下水的埋藏条件、地下水位及其变化幅度对工程和环境的影响;抗浮水位对工程的影响。

⑦分析冻结深度对工程的影响。

⑧分析水和土对建筑物的腐蚀性的影响。

⑨分析场地和地基的地震效应。

⑩对基础方案提出建议。

⑪对基坑开挖、支护和降水设计提出建议。

2) 详勘程序

确认勘察纲要-勘探实施-资料整理-报告编制-报告审查

①确认勘察纲要:

a 勘探点布置。

b 确定勘探点间距。

c 确定勘探孔深度。

d 确定取样、原位测试孔数量,每层取样、原位测试数量。

②勘探实施;包括水文地质调查、土工试验。

③资料整理:包括勘察纲要、勘察记录、土工试验成果、图表等。

④报告编制。

⑤报告审查:报告送审、审查后修改,通过复审后出版。

(4) 勘察报告的编制

勘察文件是勘察工作的成果性文件,需要充分利用相关的工程地质资料,做到内容齐全、论据充足、重点突出。此外,勘察文件应正确评价建筑场地条件、地基岩土条件和特殊问题,为工程设计和施工提供合理适用的建议

工程勘察单位应按照国家 and 省市制定的工程勘察标准、技术规范和有关政策文件,精心编制和审查工程勘察文件,应做好以下几个方面内容:

- 1) 勘察文件是否满足勘察任务书委托要求及合同约定;
- 2) 勘察文件是否满足勘察文件编制深度规定的要求;
- 3) 组织专家对勘察文件进行内部审查, 确保勘察成果的真实性、准确性, 将问题及时反馈至勘察文件编制人员, 并跟踪落实修改情况;
- 4) 检查勘察文件资料是否齐全。有无缺少实验资料、测量成果表、勘察工作量统计表和勘探点(转孔)平面位置图、柱状图、岩芯照片等;
- 5) 工程概述是否表述清晰, 有无遗漏, 包括: 工程项目、地点、类型、规模、荷载、拟采用的基础形式等各方面;
- 6) 勘察成果是否满足设计要求。

#### 4.2.2.3 工程设计与服务

建筑工程一般应分为方案设计、初步设计和施工图设计三个阶段; 对于技术要求相对简单的民用建筑工程, 当有关主管部门在初步设计阶段没有审查要求, 且合同中没有做初步设计的约定时, 可在方案设计审批后直接进入施工图设计。

各阶段设计文件必须符合《建筑工程设计文件编制深度规定》的设计文件编制深度的基本要求。

##### (1) 方案设计

方案设计文件包括以下内容:

- 1) 设计说明书, 包括各专业设计说明以及投资估算等内容; 对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防等设计的专业, 其设计说明应有相应的专门内容;
- 2) 总平面图以及相关建筑设计图纸;
- 3) 设计委托或设计合同中规定的透视图、鸟瞰图、模型等。

##### (2) 初步设计

初步设计文件包括以下内容:

- 1) 设计说明书, 包括设计总说明、各专业设计说明。对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等, 其设计说明应有相应的专项内容;
- 2) 有关专业的设计图纸;
- 3) 主要设备或材料表;
- 4) 工程概算书;
- 5) 有关专业计算书(计算书不属于必须交付的设计文件, 但应按《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016版)相关条款的要求编制)。

##### (3) 施工图设计

施工图设计文件包括以下内容

- 1) 合同要求所涉及的所有专业的设计图纸(含图纸目录、说明和必要的设备、材料表)以及图纸总封面; 对于涉及建筑节能设计的专业, 其设计说明应有建筑节能设计的

专项内容；涉及装配式建筑设计的专业，其设计说明及图纸应有装配式建筑专项设计内容；

2) 合同要求的工程预算书；

3) 各专业计算书。计算书不属于必须交付的设计文件，但应按《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）相关条款的要求编制并归档保存。

(4) 专项设计

1) 建筑幕墙设计

包括建筑幕墙中的玻璃幕墙、金属幕墙、石材幕墙等工程的设计。

幕墙设计文件包括设计说明书、设计图纸、计算书，其编排顺序为：封面、扉面、目录、设计说明书、设计图纸、计算书。

2) 基坑与边坡工程设计

基坑支护设计文件应包括设计说明、设计施工图纸和计算书。

3) 建筑智能化设计

智能化专项设计根据需要可分为方案设计、初步设计、施工图设计及深化设计四个阶段。

方案设计、初步设计和施工图设计阶段应在智能化工程施工招标之前完成，深化设计应在智能化工程施工招标之后完成；建筑智能化除火灾自动报警及火灾应急广播两个系统外均包含在专项设计范围内。

由于建筑智能化系统关系到建筑的使用功能，未来管理的模式及应用水平，建筑智能化与各专业紧密关联（如：机房位置及面积的确定，电量及供电位置的确定，机电设备的监控方案等），应与建筑设计同期进行设计，并保持进度一致。

智能化专项设计文件应能满足预算专业编制各设计阶段预算文件的要求，满足智能化专业招标的要求。

4) 特殊生产工艺设计

对于医疗、工厂、信息系统工程、集成电路工程、环境污染防治等具有特殊生产工艺的项目设计，需要针对相关工艺进行研究分析，在设计过程中融入工艺带来的特殊要求，以保证设计方案的合理适用。必要时需与相关的专业咨询机构合作完成。

5) 装配式混凝土建筑工程设计

装配式建筑工程设计文件的编制深度必须符合国家有关法律法规和现行工程建设标准的规定，其中工程建设强制性标准必须严格执行。

装配式建筑工程设计文件应满足数字化审图相关公式要求。

装配式建筑工程设计一般分为方案设计、初步设计（总体设计）和施工图设计三个阶段，对于技术要求相对简单的民用建筑工程，经有关主管部门同意，且合同中未有做初步设计（总体设计）的约定，可在方案设计审批后直接进入施工图设计。

各阶段设计文件编制深度应接以下原则进行：

- ①方案设计文件，应满足编制初步设计（总体设计）文件的需要。
- ②初步设计（总体设计）文件，应满足编制施工图设计文件的需要。
- ③施工图设计文件，应满足深化设计、设备材料采购、非标准设备制作和施工的需要。

在设计中宜正确选用国家、行业和地方建筑标准设计，并在设计文件的图纸目录或施工图设计说明中注明所应用图集的名称。

#### （5）设计服务

- 1) 设计交底和图纸会审
- 2) 现场重大施工方案的合理化建议
- 3) 设计变更管理
- 4) 施工现场技术服务工作

#### 4.2.2.4 造价咨询

造价咨询服务是指咨询单位接受委托方的委托，运用工程造价的专业技能，为建设项目投资决策和建设实施全过程或若干阶段的工程计价和工程造价管理提供的服务。

造价咨询业务范围包括下列内容：

- 1 投资估算的编制与审核；
- 2 经济评价的编制与审核；
- 3 设计概算的编制、审核与调整；
- 4 施工图预算的编制与审核；
- 5 工程量清单的编制与审核；
- 6 最高投标限价的编制与审核；
- 7 工程结算的编制与审核；
- 8 工程竣工决算的编制与审核；
- 9 全过程工程造价管理咨询；
- 10 工程造价鉴定；
- 11 方案比选、限额设计、优化设计的造价咨询；
- 12 合同管理咨询；
- 13 建设项目后评价；
- 14 工程造价信息咨询服务；
- 15 其他工程造价咨询工作。

#### （1）投资估算编制

1) 投资估算的建设项目总投资应由建设投资、建设期利息、固定资产投资方向调节税和流动资金组成。建设投资应包括工程费用、工程建设其他费用和预备费。工程费用应包括建筑工程费、设备购置费、安装工程费。预备费应包括基本预备费和价差预备费。建设期利息应包括支付金融机构的贷款利息和为筹集资金而发生的融资费用。

2) 投资估算应依据建设项目的特征、设计文件和相应的工程造价计价依据或资料对建设项目总投资及其构成进行编制，并应对主要技术经济指标进行分析。

3) 投资估算的编制应符合国家、行业和地方有关规定。

4) 投资估算成果文件的编制应包括投资估算书封面、签署页、目录、编制说明、投资估算汇总表、单项工程投资估算表等。

#### (2) 设计概算编制和审核

1) 项目设计概算总投资应包括建设投资、建设期利息、固定资产投资方向调节税及流动资金。

2) 编审设计概算时，应延续已批准的项目投资估算范围、工程内容和工程标准，并将设计概算控制在已经批准的投资估算范围内。如发现投资估算存在偏差，应在设计概算编审时予以修正和说明。

3) 全过程工程咨询单位应根据经批准的建设项目设计概算，参照项目招标策划，将设计概算值分解到各标段中，作为各标段招标时的参考造价控制目标。

4) 对设计概算进行审核时，应审核建设项目总概算、单项工程综合概算、单位工程该算的准确性，并向委托人提供审核意见及建议。

5) 编制或审核设计概算时，应比较并分析设计概算费用与对应的投资估算费用组成，提出相应的比较分析意见和建议。

6) 设计概算文件应包括封面、签署页、目录、编制说明、总概算表、其他费用表、综合概算表、单位工程概算表等。

#### (3) 参与限额设计

1) 限额设计是指按照批准的可行性研究报告中投资估算限额进行初步设计，按照批准的初步设计概算进行施工图设计，按照施工图预算造价编制施工图设计中各专业设计文件的过程。

2) 限额设计强调技术与经济的统一，需要工程设计单位与造价咨询单位密切配合。设计人员进行设计时，应基于建设工程全寿命期，充分考虑工程造价的影响因素，比较方案，优化设计；造价管理专业人员要及时进行投资估算，在设计过程中协助工程设计人员进行技术经济分析和论证。

#### (4) 设计方案评价与优化

1) 在项目初步设计阶段可采用合理有效的经济评价指标体系和分析方法对单项工程或单位工程设计进行多方案经济比选，编制优化设计的方案经济比选报告。

2) 全过程工程咨询单位应根据经济比选优化后的设计成果编制设计概算，并依次按照项目、单项工程、单位工程、分部分项工程或专业工程进行分解作为深化设计限额。当超过限额时应提出修改设计或相关建设标准的建议，同时修正相应的工程造价至限额以内。

3) 设计方案优化应综合考虑工程质量、造价、工期、安全和环保五大目标之间的最佳匹配, 基于全要素造价管理进行优化, 在保证工程质量和安全、保护环境的基础上, 追求全生命周期成本最低的设计方案。

#### (5) 施工图预算编制和审核

1) 施工图预算的编制, 应根据已批准的项目设计概算的编制范围、工程内容、确定的标准进行编审, 将施工图预算值控制在已批准的设计概算范围内, 与设计概算存在偏差时, 应在施工图预算中予以说明, 需调整概算的应告知委托人并报原审批部门核准。

2) 施工图预算的编审依据、编审方法、成果文件的格式和质量应符合现行的施工图预算相关标准规范规程的要求。

3) 施工图预算审核, 依据工程造价管理机构发布的计价依据及有关资料, 审核施工图预算的编制依据、编制方法、编制内容及各项费用, 并向委托人提供审核意见与建议。

4) 施工图预算审核的方法有全面审核法、标准审核法、分组计算审核法、对比审核法、筛选审核法、重点审核法、分解对比审核法等。

5) 施工图预算成果文件应包括施工图预算封面、签署页及目录、编制说明、单位工程施工图预算汇总表、单位工程施工图预算表、补充单位估价表等。

#### (6) 工程量清单编制及招标控制价

##### 1) 工程量清单编制

①项目工程量清单应依据相关工程量清单计量标准编制。全部使用国有资金投资或者以国有资金投资为主的项目, 应当采用工程量清单计价和行业相关规程规定。非国有资金投资的项目, 鼓励采用工程量清单计价。

②造价咨询单位按照现行的国家《建设工程工程量清单计价规范》编制工程量清单时, 如遇现行计算规范未规定的项目, 可按补充项目进行编制。

③审核工程量清单时, 注意审核图纸说明和各项选用规范是否符合技术要求, 并审核工程量清单中对主要设备的型号、规格、品牌等要求是否符合要求, 重点关注界面划分, 是否有漏项或是对造价有重大影响的子目等。

##### 2) 招标控制价

①国有资金投资的建设工程招标, 委托人必须编制招标控制价。

②招标控制价应由具有编制能力的委托人或受其委托具有相应资质的工程造价咨询单位编制和复核。

③工程造价咨询单位接受委托人委托编制招标控制价, 不得再就同一工程接受投标人委托编制投标报价。

④招标控制价应按以下规定编制, 不应上调或下浮。

a. 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额和计价办法;

b. 建设工程设计文件及相关资料;

c. 拟定的招标文件及招标工程量清单;

- d.与建设项目相关的标准、规范、技术资料;
- e.施工现场情况、工程特点及常规施工方案;
- f.工程造价管理机构发布的工程造价信息,当工程造价信息没有发布时,参照市场价;
- g.其他的相关资料。

⑤当招标控制价超过批准的概算时,委托人应将其报原概算审批部门审核。

⑥委托人应在发布招标文件时公布招标控制价,同时应将招标控制价及有关资料报送工程所在地或有该工程管辖权的行业管理部门工程造价管理机构备查。

#### (7) 参与、管控项目投资风险

造价咨询单位要有能力、并且积极参与项目投资风险的管控工作,对有可能产生的风险作出提前预警,做出风险预测,提醒委托人做好迎接风险的准备,并尽可能协助委托人规避风险。

#### (8) 拟定合同文本,协助合同谈判

造价咨询单位应根据项目实际情况,依据现行的合同示范文本,科学合理拟订项目合同条款。

#### (9) 编制项目资金使用计划

1) 全过程工程咨询单位应根据合同约定及项目实施计划编制项目资金使用计划,并根据项目目标段的变化、施工组织设计的调整、建设单位资信状况等适时进行调整。

2) 对经批准的概算或目标成本占比较大的合同,当合同金额与目标成本发生较大偏差时,应实时调整资金使用计划。

3) 依据项目结构分解方式的不同,资金使用计划的编制方法常见的有按工程造价构成编制,按工程项目组成编制和按工程进度编制。

#### (10) 竣工结算的编制和审核

1) 竣工结算按委托内容可分为建设项目的竣工结算、单项工程竣工结算及单位工程竣工结算。

2) 竣工结算文件应包括封面、签署页、目录、编制说明、竣工结算汇总表、单项工程竣工结算汇总表、单位工程竣工结算汇总表等。

3) 竣工结算的编制应符合国家、行业和地方有关规定。

4) 竣工结算审核应采用全面审核法。除委托咨询合同另有约定外,不得采用重点审核法、抽样审核法或类比审核法等其他方法。

5) 咨询单位在竣工结算审核过程中,发现工程图纸、工程签证等与事实不符时,应由发承包双方书面澄清事实,并应据实进行调整,如未能取得书面澄清,咨询单位应进行判断,并就相关问题写入竣工结算审核报告。

6) 在竣工结算审核要解决下列问题:

- ① 施工合同中约定不明的事宜、缺陷的弥补,需澄清的问题;
- ② 需进一步约定的事项以及审核过程中的确认、明确的事宜;

③发包人或承包人对竣工结算审核意见有异议的事项；

7) 工程造价咨询企业完成竣工结算的审核，其结论应由发包人、承包人、咨询单位共同签认。

#### 4.2.2.5 招标代理

##### (1) 招标策划

招标策划工作的重点内容有：项目资料收集、投资人需求分析、标段划分、招标方式选择、合同策划、时间安排等。充分做好这些重点工作的策划、计划、组织、控制的研究分析，并采取有针对性的预防措施，减少招标工作实施过程中的失误和被动局面，保证招投标质量。

1) 招标代理单位依据有关法律法规、项目可行性研究报告、招标代理合同及有关文件等组织招标策划，招标策划应包括下列内容：招标采购模式及合同模式的选择，标段划分，总承包与专业分包之间、各专业分包之间、各标段之间的界面划分，拟采用的合同范本等。

2) 招标策划应考虑项目的类型、规模及复杂程度、进度要求、投资人的参与程度、市场竞争状况、相关风险等因素。

3) 招标策划应在项目招标采购阶段开始之前完成。对于投资规模大、建设期长、对于社会经济影响深远的项目，宜从项目决策阶段开始。

4) 招标策划应遵循有利于充分竞争、控制造价、满足项目建设进度要求以及招投标工作顺利有序的原则进行。

5) 招标策划应经过相关部门审核，并经投资人批准后实施。必要时，招标策划应按规定进行变更。

6) 应建立招标采购管理制度，确定招标采购流程和实施方式，规定管理与控制的程序和方法。

##### (2) 招标文件的编制

1) 编制招标文件阶段主要工作包括招标文件编制、招标文件发售、招标文件的澄清或者修改、组织现场踏勘、收取投标保证金等相关工作。

2) 编制招标文件过程中，项目管理、工程设计、造价咨询等相关服务工作团队要及时提供招标项目技术、经济特征和实际需要，为评标办法、合同条款、技术标准等的确定提供依据。

##### (3) 招标组织

1) 招标组织阶段的主要工作包括发布招标（资格预审）公告，组织答疑和澄清，组织开标、评标工作，协助编制评标报告，发送中标通知书，协助合同谈判和签订等。

2) 评标委员会组成人员应根据相关要求在国家有关部门或者省级政府有关部门组建的综合性评标专家库中，采用随机抽取的方式确定。评标委员会名单在中标结果确定前应予以保密。

#### (4) 清标

1) 招标代理单位可针对项目的需要,在开标后、评标前,对投标报价等进行清标分析,对需要清标的项目编制清标报告。

2) 清标报告应包括清标报告封面、清标报告的签署页、清标报告编制说明、清标报告正文及相关附件。清标报告正文宜阐述清标的内容、清标的范围、清标的方法、清标的结果和主要问题等。

#### 4.2.2.6 工程监理

##### (1) 监理规划及监理实施细则

###### 1) 监理规划

监理规划应结合工程实际情况,明确项目监理机构的工作目标,确定具体的监理工作制度、内容、程序、方法和措施。监理规划可在签订建设工程监理合同及收到工程设计文件后由总监理工程师组织编制,并应在召开第一次工地会议前报送建设单位。

监理规划应包括下列主要内容:

- ①工程概况。
- ②监理工作的范围、内容、目标。
- ③监理工作依据。
- ④监理组织形式、人员配备及进退场计划、监理人员岗位职责。
- ⑤监理工作制度。
- ⑥工程质量控制。
- ⑦工程造价控制。
- ⑧工程进度控制。
- ⑨安全生产管理的监理工作。
- ⑩合同与信息的管理。
- ⑪组织协调。
- ⑫监理工作设施。

###### 2) 监理实施细则

监理实施细则应符合监理规划的要求,并应具有可操作性。对专业性较强、危险性较大的分部分项工程,项目监理机构应编制监理实施细则。监理实施细则应在相应工程施工开始前由专业监理工程师编制,并应报总监理工程师审批。

监理实施细则应包括下列主要内容:

- ①专业工程特点。
- ②监理工作流程。
- ③监理工作要点。
- ④监理工作方法及措施。

##### (2) 工程进度、造价、质量控制及安全生产监理

## 1) 进度控制

①根据项目总进度计划要求，结合工程实际情况，制订进度控制计划，并经全过程工程咨询单位、委托人和施工单位确认后执行。

②审查施工单位提出的进度计划和组织措施，协调施工单位、供货商、设计人以及委托人等之间的关系，为确保工期创造条件。

③在施工单位的进度计划实施过程中，应结合工程进展情况，按施工合同要求进行进度监督，审查施工单位提出的进度调整计划。

④协助全过程工程咨询单位、委托人按期完成场地“三通一平”，及时移交施工场地；按期办理项目有关专业工程的报批手续。

⑤催促设计人按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件。

⑥专业监理工程师对施工单位在工程款支付报审表中提交的工程量和支付金额进行复核，确定实际完成的工程量，提出到期应支付给施工单位的金额，并提出相应的支持性材料。

⑦提请委托人按施工承包合同规定及时向施工单位支付预付款。

⑧按规定及时计量，为工程进度款的支付签署进度、计量方面的认证意见。

⑨定期检查工程进度，比较计划进度和实际进度，分析发生差异原因，提出意见，建议相关单位采取措施。当工程实际进度无法满足计划进度时，对于确非施工单位原因造成的进度损失，可对施工单位提交的备忘录(包括影响时间、原因、程度等)予以审查后提交委托人处理。

⑩组织现场协调会，协调各专业工程、子项工程进度。

①每月向全过程工程咨询单位（委托人）报送监理月报，反映工程进度的动态情况。

②对施工单位进度完成情况提出考核意见。

③建立工程进度台账，核对工程形象进度，定期向全过程工程咨询单位和建设单位报告工程执行情况、工程进度以及存在的问题。

## 2) 造价控制

①根据工程特点、施工合同、工程设计文件及经过批准的施工组织设计对工程进行风险分析，制定工程造价目标控制方案，提出防范性对策。

②编制施工阶段资金使用计划，并按规定的程序和方法进行工程计量、签发工程款支付证书。

③审查施工单位提交的工程变更申请，力求减少变更费用。

④及时掌握国家调价动态，合理调整合同价款。

⑤及时收集、整理工程施工和监理有关资料，协调处理费用索赔事件。

⑥及时统计实际完成工程量，进行实际投资与计划投资的动态比较，并定期向建设单位报告工程投资动态情况。

⑦审核施工单位提交的竣工结算书，签发竣工结算款支付证书。

### 3) 质量控制

①建设工程监理实行总监理工程师负责制。监理单位应公平、独立、诚信、科学地开展建设工程监理与相关服务活动。

②监理人员应牢固树立“百年大计，质量第一”的质量意识，坚持“预防为主、防检结合”的方针，依据有关标准、规范和设计文件，通过见证、巡视、旁站、抽查和平行检验等手段进行各工序的质量监督检查，对工程质量严格把关。

③遵守国家、行业现行的规程、规范、技术标准以及设备合同规定的技术标准。在签订合同后，如遇国内的规程、规范、技术标准作了重大修改或颁发了新的规程、规范、技术标准，则应遵守新的规程、规范、技术标准。

④监理单位要编制项目监理规划和监理实施细则，按监理规划和实施细则实施监理活动。

⑤项目监理单位应根据工程项目类别、规模、技术复杂程度、工程项目所在地的环境条件，按委托监理合同的约定，配备满足监理工作需要的常规检测设备和工具。

⑥审查施工单位及分包单位的资质；监督检查施工单位质量保证体系及安全技术措施，完善治理管理程序及制度。

⑦当承包单位对已批准的施工组织设计（方案）进行调整、补充或变动时，应经专业监理工程师审查，并应由总监理工程师签署。

⑧专业监理工程师应要求承包单位报送关键部位、关键工序的施工工艺和确保工程质量的措施，审核同意后予以签认。

⑨当承包单位采用新材料、新工艺、新技术、新设备时，专业监理工程师应要求承包单位报送相应的施工工艺措施和证明材料，组织专题论证，经审定后予以签认。

⑩专业监理工程师应对承包商的试验室进行考核，确保满足项目相关试验要求。

⑪专业监理工程师应对承包单位报送的拟进场工程材料、构配件和设备的工程材料/构配件/设备报审表及其质量证明资料进行审核，并对进场的实物按照委托监理合同约定或有关工程质量管理文件规定的比例采用平行检验或见证取样方式进行抽检。

⑫对检查、检测、验收的分部分项工程和隐蔽工程按有关质量评定标准做出质量评定；对施工单位的质量完成情况提出奖惩意见。

⑬发布监理通知、停工警告令、停工令等，监督检查施工单位的质量实施过程。

⑭积极协助全过程工程咨询单位做好工程质量事故的处理工作。

⑮检查和确认到底现场的材料、构件和设备的质量，并应查验试验和化验报告单，有权禁止不符合质量要求的材料和设备进入工地和投入使用。

⑯监督施工单位严格按照施工规范和设计要求进行施工；严格执行施工合同。

⑰针对工程关键部位、关键工序，监理单位应提前编制旁站方案，并对施工过程实施旁站监理。

### 4) 安全生产监理

①监理工程师应根据法律法规、工程建设强制性标准，履行建设工程安全生产管理的监理职责，并应将安全生产管理的监理工作内容、方法和措施纳入监理规划及监理实施细则。

②建立安全生产管理体系，制定管理制度，配备安全管理人员。

③严格审查施工单位提出的安全生产措施，并监督施工单位切实实施，加强安全生产、健康和环境保护工作，预防安全事故的发生。

④严格控制现场总平面布置，督促施工单位做到场地平整，道路坚实，排水设施齐全，材料设备堆放整齐。

⑤审查各类施工组织设计时，同时审查文明施工、健康、安全施工等措施，措施不落实，不能开工。

⑥监督检查施工单位落实文明施工和健康安全施工方面的措施。

⑦监理人员每天进行安全检查，发现问题及时督促施工单位改正，并按时组织进行文明、安全专项检查，及时发现查明事故隐患，纠正违章行为，提出改进措施。

⑧在环保方面，监理机构应审查施工单位制定的污水处理与排放、废料及有害物质堆放与处理、减少粉尘噪音等环保措施，监督检查其组织落实情况。

⑨对施工单位违反健康、安全、环境规定的现象或存在事故隐患，应及时通知并督促施工单位纠正，并应视情节轻重，采用口头通知、发送监理通知、发布停工警告、停工令等措施强制施工单位进行处理或提交委托人、地方主管部门处理。

⑩监督施工单位安全文明施工措施费的使用以及安全措施到位情况，不符合要求的及时提出整改意见。

⑪一旦发生安全事故，监理人应积极协助委托人和有关政府部门对事故进行调查、分析和处理。

⑫监理单位应建立危大工程安全管理档案，监理单位应结合危大工程专项施工方案编制监理实施细则，并对危大工程施工实施专项巡视检查。需要验收的危大工程，监理单位应当参与或组织相关人员进行验收。

### (3) 工程合同管理

#### 1) 合同管理原则

①建立工程合同实施的保证体系，保证合同实施过程中一切日常事务有序进行，使全部合同事件处于可预料和可控制状态。

②监督施工单位及其分包人按承包合同施工，并做好各分合同的协调。

③对合同实施情况进行跟踪。

④协助全过程工程咨询单位进行合同变更管理。协助评估和审核合同变更的必要性、可行性、变更方案以及对工期和费用的影响，协助委托人与施工单位协商、签订补充合同或协议；监督施工单位执行补充合同或协议。

#### 2) 合同管理措施

### ①工程变更的管理

对工程任何形式、质量、数量和内容上的变动，应根据合同文件的规定进行审核，与建设单位、全过程工程咨询单位、施工单位协商后确定变更工程的费用，经审批后发布工程变更通知。

### ②索赔管理

对施工单位提出的延期与费用索赔的申请，依据合同规定的程序进行审查，确认是否符合有关规定，证据是否充足，计算方法和合同依据是否正确，并查询有关监理记录作为审查依据，对确系理由充分的申请审签后报全过程工程咨询单位及建设单位审批。应用施工索赔与反索赔原理在平时工作中应注重收集反索赔素材，从而有效进行索赔管理。

### ③争议与仲裁，违约的处理

严格按照合同的规定在公正的立场处理此类事宜。

### ④分包的管理

本着保证工程质量、控制工程费用和工期的原则，对总包施工单位提出的分包申请按合同的规定进行严格审查，包括审查分包人的资格、分包工程项目内容、工程数量和金额、工期、施工单位与分包人的合同责任等，经建设单位、全过程工程咨询单位同意后才能进行分包的批准，对已分包的工程，及分包人视作总包施工单位的一部分进行质量、进度和费用的控制及合同管理工作。

## （4）工程信息管理

### 1) 工程信息管理原则

①要设置专职资料员或档案管理人员，在工程开工至验收时，全过程参与对合同范围内的工程施工文件管理和归档。

②存档的文件、材料应按照自然形成、保持历史联系的原则，并按立卷要求特征及文件内容进行科学分类、立卷和编目编号。

③归档的文件内容必须真实、准确、清晰、图表整洁，签字盖章手续完备。

④应运用计算机信息处理技术，进行项目信息收集、汇总、处理、传输与应用，进行信息沟通与协调，形成档案资料。

⑤应督促各专业人员收集与工程相关的各类资料，整理、归档各类资料，为后期竣工移交资料做好准备，避免后期移交资料时出现资料丢失、遗失、不全的情况。

⑥建立并完善项目的影像资料，要求可全方位记录本工程建设过程，以可视直观的影像反映监理工作的内容、过程情况及工作成效。

### 2) 工程信息包括的主要内容

①勘察设计文件、建设工程监理合同及其他合同文件。

②监理规划、监理实施细则。

③设计交底和图纸会审会议纪要。

- ④施工组织设计、（专项）施工方案、施工进度计划报审文件资料。
- ⑤分包单位资格报审文件资料。
- ⑥施工控制测量成果报验文件资料。
- ⑦总监理工程师任命书，工程开工令、暂停令、复工令，工程开工或复工报审文件资料。
- ⑧工程材料、构配件、设备报验文件资料。
- ⑨见证取样和平行检验文件资料。
- ⑩工程质量检查报验资料及工程有关验收资料。
- ⑪工程变更、费用索赔及工程延期文件资料。
- ⑫工程计量、工程款支付文件资料。
- ⑬监理通知单、工作联系单与监理报告。
- ⑭第一次工地会议、监理例会、专题会议等会议纪要。
- ⑮监理月报、监理日志、旁站记录。
- ⑯工程质量或生产安全事故处理文件资料。
- ⑰工程质量评估报告及竣工验收监理文件资料。
- ⑱监理工作总结。

#### （5）协调工程建设相关方关系

##### 1) 组织协调措施

- ①建立会议机制，通过会议做好协调。
- ②及时发现问题，做好有针对性地协调工作。
- ③建立互信，保持良好的互动关系。

##### 2) 组织协调工作内容

- ①项目监理单位内部的协调
- ②与建设单位关系的协调
- ③与施工单位的协调
- ④与设计单位的协调
- ⑤与政府部门及其他单位的协调

#### （6）设备采购与设备监造

##### 1) 设备采购

①采用招标方式进行设备采购时，应协助建设单位、全过程工程咨询单位按有关规定组织设备采购招标。采用其他方式进行设备采购时，应协助建设单位、全过程工程咨询单位进行询价。

②应协助建设单位、全过程工程咨询单位进行设备采购合同谈判，并应协助签订设备采购合同。

##### 2) 设备监造

①应审查设备制造的检验计划和检验要求，并应确认各阶段的检验时间、内容、方法、标准，以及检测手段、检测设备和仪器。

②应审查设备制造的原材料、外购配套件、元器件、标准件，以及坯料的质量证明文件及检验报告，并应审查设备制造单位提交的报验资料，符合规定时应予以签认。

③应对设备制造过程进行监督和检查，对主要及关键零部件的制造工序应进行抽检。

④应要求设备制造单位按批准的检验计划和检验要求进行设备制造过程的检验工作，并应做好检验记录。

⑤应检查和监督设备的装配过程。

⑥在设备制造过程中如需要对设备的原设计进行变更时，应审查设计变更，并应协调处理因变更引起的费用和工期调整，同时应报建设单位、全过程工程咨询单位批准。

⑦应参加设备整机性能检测、调试和出厂验收，符合要求后应予以签认。

⑧在设备运往现场前，应检查设备制造单位对待运设备采取的防护和包装措施，并应检查是否符合运输、装卸、储存、安装的要求，以及随机文件、装箱单和附件是否齐全。

⑨设备运到现场后，应参加设备制造单位按合同约定与接收单位的交接工作。

⑩应按设备制造合同的约定审查设备制造单位提交的付款申请，提出审查意见，并签发支付证书。

⑪应审查设备制造单位提出的索赔文件，提出意见后报建设单位、全过程工程咨询单位，并与建设单位、全过程工程咨询单位及设备制造单位协商一致后签署意见。

⑫应审查设备制造单位报送的设备制造结算文件，提出审查意见，报建设单位、全过程工程咨询单位。

## （7）竣工验收管理

### 1) 工程验收策划

①协助做好工程验收的策划工作，编制验收工作计划。

②施工单位在工程完成后，监理工程师要对工程质量进行全面检查，确认工程质量符合法律、法规和工程建设强制性标准规定，符合设计文件及合同要求。

③对已完工程进行工程质量评估，并及时提供分部、单位工程质量评估报告及监理工作总结。

### 2) 参与单位工程预验收，提出质量评估意见

①根据规范和强制性标准条文对施工单位报送的完工工程的实物质量进行竣工预验收、竣工资料审查，并对存在的问题整改的结果进行复验合格的基础上，向建设单位提出竣工验收的建议。

②对竣工工程质量进行检查并核定合格质量等级，提出工程质量评估报告。督促和检查施工单位及时整理竣工文件和验收资料，受理单位工程竣工验收报告，并提出意见。

### 3) 参与专项验收

工程完工后，由建设单位向项目所在地环境保护、安全生产、消防、劳动保护及城建档案馆等政府主管部门申请专项验收。监理单位应参与专项验收工作。

#### 4) 参与技术验收

按合同约定参与项目技术验收工作。

#### 5) 参与单位工程验收

参加建设单位组织的竣工验收，并提供相关监理资料。对验收中提出的整改问题，监理单位应要求施工单位进行整改。工程质量符合要求，由总监理工程师会同参加验收的各方签署竣工验收报告。

#### 6) 参与试生产

按合同约定参与项目试生产工作。

#### 7) 竣工资料收集与整理

①对项目监理活动中形成的文件进行收集、整理，向建设单位移交。

②配合完成项目档案专项验收工作。

### 4.2.2.7 项目管理

#### (1) 施工准备

##### 1) 项目总控计划

①项目总控计划的编制要求：

a.要涵盖项目全过程：从立项开始至项目竣工移交结束；

b.要涵盖项目全专业：涵盖项目全部工作范围，达到合约交付要求；

c.要涵盖项目管理全职能：各业务口的工作计划、资源计划；

d.要合理的工作结构分解；

e.要包括每一项工作任务的持续时间与开完工时间；

f.各任务之间清晰的逻辑关系；

g.要反映出各项任务的制约条件

h.要体现施工的总体部署思路

i.要明确关键日期与里程碑节点

②项目总控计划的管理

对于总控计划的管理，是对计划的实际实施控制，管理过程需要参建各方的配合。通过对计划的反馈与预警机制，对计划进行考核，从而使计划得以更好的实施，将实践控制在计划当中。

通过资源聚合，对外部供方资源和内部能力资源进行系统管理与配置；统筹建设，合理设置项目目标和建设节奏；适时调整，根据外部多变的政策环境适时调整项目节奏。从而实现在全过程工程咨询单位项目负责人统筹下的协同建设，做到做事目标明确、重点明确、标准明确，更有效，更聚焦。

#### 2) 施工组织设计的管理

①全过程工程咨询单位应要求施工单位在进场前编制《施工组织设计》；

②施工单位编制《施工组织设计》（含施工方案）报监理单位、全过程工程咨询单位审核；

③《施工组织设计》的内容应包括以下内容：

a.施工单位项目组织架构；

b.施工顺序及施工方法；

c.施工机具配置及其布置；

d.安全施工措施和安全预案、文明施工管理要求；

e.施工进度计划及保证措施；

f.施工质量计划及保证措施；

g.施工资源计划（含资金计划）；

h.施工现场平面布置（含配合销售对现场的布置要求）；

i.施工临时用水用电措施等。

④专项施工方案编制与审批

a.全过程工程咨询单位根据工程项目情况，确定需要编制专项施工方案的范围和参加专项施工论证会的单位、部门和人员，并组织召开重大和疑难项目的专项施工方案论证会或评审会，其中重大和疑难项目的评审会建设单位、设计单位、施工单位和监理单位必须参加，另聘请外部专家参与；

b.施工单位根据论证会意见修订专项施工方案，编制《施工组织设计/施工方案审批表》报监理单位和全过程工程咨询单位审定；

c.必要时全过程工程咨询单位再次组织建设单位、设计单位、施工单位、监理单位进行重大和疑难项目专项施工方案评审，或召开专家评审会。施工单位根据评审意见修改专项施工方案，经监理单位和全过程工程咨询单位批准后实施。

3) 项目三通一平

①全过程工程咨询单位推荐三通一平工程承包商，建设单位确定项目场地三通一平工程承包商；

②全过程工程咨询单位按照现场临建三通一平(水、电、道路和场地平整)要求组织三通一平工程承包商进行施工；

③全过程工程咨询单位办理三通一平相关手续；

④三通一平完毕后，全过程工程咨询单位组织三通一平工程承包商及总包单位共同进行现场地形、标高测量，由三通一平单位出具测量成果，双方签字认可。

4) 项目开工准备

①项目开工现场准备

a.全过程工程咨询单位负责组织监理单位和施工单位进场，并按照现场施工管理的规定，向监理单位和施工单位进行现场情况交底；

b.全过程工程咨询单位提出要求，由总包施工单位绘制项目现场施工总平面布置图，并组织监理公司进行评审，评审通过后组织实施；

c.全过程工程咨询单位应明确现场施工临建设施标准，要满足建设单位需求，做为监督检查施工单位执行情况的标准；

d.全过程工程咨询单位审核总承包商提交的现场临建施工组织设计，对其施工总平面布置、现场临水临电布置、现场机具设备配置的合理性和经济性进行检查；

e.全过程工程咨询单位负责检查总承包商现场准备情况，保证其满足建设单位现场CI形象要求及施工合同相关条款要求。

## ②项目开工技术准备

a.全过程工程咨询单位向监理单位进行合同交底；

b.全过程工程咨询单位组织首次工地会议,并办理场地移交手续；

c.全过程工程咨询单位监督监理单位审查总包施工单位提交的测量放线控制成果和保护措施；

## 5) 对总包单位组织机构的管理制度

①总包单位项目班子机构健全，人员配备应符合投标文件和合同规定。

②项目经理和技术负责人应经项目管理部（甲方）考察认可。

③主要施工管理人员应按规定持证上岗，并注重其现场管理能力。

## （2）勘察管理

勘察管理主要包括：勘察任务书编制、勘察方案确认、勘察文件审核、审查后版的勘察文件接收和下发。

### 1) 勘察任务书的编制

①全过程工程咨询单位应组织编制勘察任务书。

②勘察任务书是大中型基础工程项目、限额以上技术改造项目进行投资决策和转入实施阶段的法定文件，项目可行性研究报告完成后应编制勘察任务书。

③全过程工程咨询单位要明确勘察管理的负责人，界定管理职责与分工，制定项目勘察的管理制度，确定项目勘察阶段工作流程，配备相应资源。

④全过程工程咨询单位应组织专业工程师审核勘察实施方案，经委托人同意后组织项目的勘察工作。

⑤在拟定勘察任务书时，应把地基、基础与上部结构作为互相影响的整体，并在调查研究场地工程地质资料的基础上，拟定勘察任务书。

⑥勘察任务书要包含项目的意图、提交勘察文件的内容要求、现场及室内的测试项目以及勘察技术要求等。

### 2) 勘察文件审核

勘察文件审核应做好以下工作：

①勘察文件是否满足勘察任务书委托要求及合同约定；

②勘察文件是否满足《房屋建筑和市政基础设施工程勘察文件编制深度规定》（2010年版）规定的要求；

③勘察成果是否真实、准确；

④检查勘察文件资料是否齐全；

⑤工程概述是否表述清晰、无遗漏，包括：工程项目、地点、类型、规模、荷载、拟采用的基础形式等各方面；

⑥勘察文件是否满足设计要求。

### （3）设计管理

设计管理是项目全过程管理中的重要组成内容，是整体项目能够顺利建设并达到预期目标的前提，也是项目投资、进度控制的基础和重要环节。

#### 1) 组织设计单位招标

组织设计单位招标是指全过程工程咨询单位协助建设单位，编制和发布设计任务招标公告，预审设计单位资质，并通过满足国家、地方有关规定要求的招标方式，公开透明的择优选择设计单位。

#### 2) 编制设计任务书

全过程工程咨询单位根据项目可行性研究报告，编审设计任务书，对拟建项目的投资规模、工程内容、经济技术指标、质量要求、建设进度等做出清晰界定，明确表达设计意图、明确表达设计功能和要求的目的。

设计任务书一般应包括以下几方面内容：

①设计项目名称、建设地点。

②批准设计项目的文号、协议书文号及其有关内容。

③设计项目的用地情况，包括建设用地范围地形、场地内原有建筑物、构筑物、要求保留的树木及文物古迹的拆除和保留情况等。还应说明场地周围道路及建筑等环境情况。

④工程所在地区的气象、地理条件、建设场地的工程地质条件。

⑤水、电、气、燃料等能源供应情况，公共设施和交通运输条件。

⑥用地、环保、卫生、消防、人防、抗震等要求和依据资料。

⑦工程设计的规模和项目组成。

⑧项目的使用要求或生产工艺要求。

⑨项目的设计标准及限额设计指标。

⑩建筑造型及建筑室内外装修方面要求。

#### 3) 限额设计管理

①全过程工程咨询单位要协助建设单位确定项目限额设计指标。

②项目限额设计指标按照批准的可行性报告和投资估算进行编制，在保证使用功能的前提下，保证工程总投资额不被突破。

③全过程工程咨询单位应组织编审设计概算、施工图预算，并将设计概算、施工图预算控制在已经批准的投资估算或设计概算范围内。

#### 4) 设计阶段质量、成本、进度过程控制

设计阶段质量、成本、进度过程控制主要是针对方案设计、初步设计、施工图设计等设计进行管理。

##### ①设计质量管理

设计质量管理主要是对设计单位设计服务活动及其提交的设计文件的控制。

a. 全过程工程咨询单位应根据咨询服务合同的约定进行设计质量管理工作，并建立相应的设计质量管理制度，确定设计质量管理目标。

b. 全过程工程咨询单位应建立设计管理团队进行设计质量管理；

c. 做好设计任务书的编制，设计任务书中要明确设计内容和设计深度要求；

d. 做好各阶段设计成果文件的评审，并将评审意见及时反馈给设计单位，跟踪设计单位按评审意见进行设计修改；

e. 委托建设主管部门认定的施工图审查机构做好施工图审查。

##### ②设计成本管理

a. 对总投资进行分解、编制成本控制分解目标报建设单位审批，作为限额设计目标；

b. 对设计方案进行技术经济分析评价和优化；

c. 对初步设计、施工图提出优化设计建议，确保限额设计目标实现；

d. 对新技术、新工艺、新材料的应用进行论证；

e. 编制各类设计成本控制报告，进行设计成本分析和制定相关控制措施；

f. 严格控制设计变更、工程洽商等事项的发生；

g. 审核招标文件和合同文件中有关造价的条款；

##### ③设计进度管理

a. 做好设计专项计划的编制，报建设单位审核批准后执行；

b. 设计专项计划要明确责任人，并拟订保证计划的具体措施；分解设计计划，明确各专业之间的设计条件互提时间、出图交付时间、审图时间、修改时间等配；

c. 建立设计计划控制流程，保证设计计划完成；

d. 按照设计计划完成设计成果评审工作；

e. 加强设计过程的协调配合，及时解决设计中需明确和解决的问题，充分为设计创造条件。

f. 建立设计管理例会和专题协调会议制度；

#### 5) 设计成果文件评审

①组织召开设计评审会；

②审核设计文件的合法合规性；

③审核设计文件是否满足设计任务书的要求；

- ④审核设计文件是否完整，是否达到设计深度要求；
- ⑤审核设计文件是否符合现行国家及地方标准、规范、规定的要求；
- ⑥审核设计文件是否满足限额设计的要求；

#### 6) 组织图纸会审和设计交底

设计交底与图纸会审是保证工程质量的前提，也是保证工程顺利施工的重要环节。施工图设计文件由施工图审查机构及各相关部门审查合格后，全过程工程咨询单位应组织各相关单位进行图纸会审，召开图纸会审会议，并形成会审意见，全过程工程咨询单位负责在设计交底前将会审意见发至设计单位。

设计与施工等相关单位对图纸会审意见有明确解决方案后，由全过程工程咨询单位组织各相关单位在项目施工前进行设计交底工作，设计单位应对会审意见作出答复，并根据施工图设计文件进行有计划、系统的技术交底，形成设计交底文件及会议纪要，该文件及会议纪要需报委托人认可后，下发各相关单位执行。

#### 7) 协调组织设计单位现场技术服务

设计单位现场技术服务是设计工作的组成部分，设计的现场技术服务是设计单位的关键性服务，发挥着对设计成果补充完善的作用。工程施工阶段，全过程工程咨询单位应督促设计单位派驻现场设计代表，并监督设计单位及时解决现场发生的问题，全过程工程咨询单位负责组织、协调相关单位。

#### 8) 设计变更管理

设计变更是工程施工阶段费用增减的原因之一，全过程工程咨询单位必须重视设计变更管理，对设计变更建立严格的审批制度，防止任意更改设计标准，增加工程投资，切实把投资控制在计划目标范围内。

在施工期间，由于原设计存在设计遗漏、错误以及实际施工需要等，必须进行设计变更的情况，应按设计变更程序出具变更设计，全过程工程咨询单位应完成以下工作：组织专业监理工程师审查施工单位提出的工程变更申请，提出审查意见。对涉及工程设计文件修改的工程变更，全过程工程咨询单位应组织专业设计工程师、施工单位召开论证工程设计文件的修改方案的专题会议。组织专业监理工程师对工程变更费用及工期影响作出评估。组织投资人、施工单位共同协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单。

对于重大变更，全过程工程咨询单位应督促相关单位将设计变更报送施工图审查机构重新审查。审查合格后，需到建设行政主管部门办理重大设计变更审查备案。

#### 9) 材料设备选型定样

- ①组织项目材料设备的市场调研；
- ②组织材料设备供应商提供样品；
- ③编制材料设备目标成本目标；

④编制材料设备选型建议报告，报建设单位审批后初步确定材料样板、设备型号、设备规格等；

⑤组织召开材料设备选型评审会；

⑥编制《材料部品设备选型清单》，报建设单位审批后进行封样；

⑦负责对封样后的材料设备样本进行管理，并按照样本进行材料设备验收。

#### （4）投资控制

##### 1) 合同咨询

###### ①合同分析

###### a.分解合同，并落实责任

将合同责任进行分解，具体落实到全过程工程咨询单位的职能部门与个人，并设置专职合同管理岗位，对履约情况进行管理、分析，加大合同管理力度，提高全员合同管理的意识。

###### b.分析合同风险，制定风险对策

界定和确认工程项目所承担的风险是什么，风险影响程度大小，找到对策和措施去控制风险，规避风险。

###### c.分析合同漏洞，解释争议内容

工程施工的情况是千变万化的，再标准的合同也难免会有漏洞，分析漏洞并加以补充，减少合同双方的纠纷。

###### ②合同交底

加强合同交底工作：全过程工程咨询单位对所有的合同均进行全交底，以会议与书面相结合的形式向项目所有参建员工介绍各个合同的承包范围、各方的责任与义务、合同的主要经济指标，合同存在的风险，履约中应注意的问题，并将合同责任进行分解，具体落实到职能部门与个人。

###### ③合同变更管理

a.合同订立后，因客观条件发生变化需要变更合同内容的，或者施工单位提出变更要求的全过程工程咨询单位应及时与建设单位协商，经同意后方可变更。合同变更应书面对变更内容进行确认，经建设单位签字确认。对合同当事人的权利义务进行重大变更的，应当按照合同订立的有关程序办理审批，另行签订合同或补充合同；

b.合同订立后，施工单位提出把合同的全部或者部分义务转让给第三人的，或者建设单位需要将合同的全部或者部分权利、义务转让给他人的，由全过程工程咨询单位按照合同订立的有关程序办理审批，另行签订合同或者补充合同；

c.法律、法规规定变更、转让合同应当办理批准、登记等手续的，全过程工程咨询单位应当及时办理有关手续。

###### ④合同价款调整

a.工程建设中，全过程工程咨询单位对各参建单位的合同都要及时整理、存档，并根据项目的进度，及时调整合同价款。

b.合同价款的调整主要工作由全过程工程咨询单位来完成，要及时整理、分析相关数据，以便控制、调整项目的整体投资，以期达到项目前期投资目标。

## 2) 施工阶段造价风险分析及建议

项目的投资主要发生在施工阶段。施工阶段工程造价控制最理想的目标是：质量好、工期短、造价低。这三者的关系是相互影响、相互制约的，高质量和短工期都是要付出代价的。因此，施工阶段工程造价控制的目标是：在满足合理质量标准和保证计划工期的前提下，尽可能降低工程造价。施工阶段造价控制及风险控制的影响因素主要有以下几项：

①施工合同的有限签订与现场管理

②施工质量的控制

③施工进度管理对工程造价的影响

④设备的选择和使用

⑤索赔管理

⑥合同条款遗漏、表达有误、合同类型选择不当、承发包模式选择不当、索赔管理不力、合同纠纷等

⑦经济因素、政治法律因素、自然与环境因素

⑧设计变更

## 3) 计算和审核工程预付款和进度款

①计算和审核工程预付款

全过程工程咨询单位应按照施工合同约定的工程预付款比例计算预付款金额，并审核施工单位提出的预付款申请，审核后报建设单位审批，并协助建设单位完成工程预付款的拨付。

②计算和审核工程进度款

全过程工程咨询单位可根据工程施工或采购合同中有关工程计量周期及合同价款支付的约定，计算和审核工程计量报告与合同价款支付申请，根据合同约定确定本期应付工程进度款金额，并向建设单位提交工程预付款支付审核意见。

a.工程进度款的计算：主要涉及两个方面，一是工程量的核实确认。二是单价的确认。

b.工程进度款的支付：在工程量经复核认可后，施工单位应在合同约定的付款期内，提交进度付款申请单，并附相应的支持性证明文件。进度款支付申请一般包括一下的内容：

①本期已实施工程的价款。

②累计已完成的工程价款。

③累计已支付的工程价款。

- ④本周期已完成计日工金额。
- ⑤应增加和扣减的变更金额。
- ⑥应增加和扣减的索赔金额。
- ⑦应抵扣的工程预付款。
- ⑧应扣减的质量保证金。
- ⑨根据合同应增加和扣减的其他金额。
- ⑩本付款周期实际应支付的工程价款。

③建立工程款支付台账，包括：当前累计已付工程款金额、当前累计已付工程款比例、未付工程合同价余额、未付工程合同价比例、预计剩余工程用款金额、预计工程总用款与合同价的差值、产生较大或重大偏差的原因分析等。

#### 4) 变更、签证及索赔管理

①全过程工程咨询单位依据合同约定处理工程变更、索赔及施工合同争议、解除等事宜。

②全过程工程咨询单位收到工程索赔费用申请报告后，应在合同约定的时间内予以审核，并出具工程索赔费用审核报告或要求申请人进一步补充索赔理由和依据。

#### 5) 材料、设备的询价，提供核价建议

①全过程工程咨询单位承担人工、主要材料或新型材料、设备、机械及专业工程等市场价格的咨询工作，并出具相应的价格咨询报告或审核意见。

②对采用工程量清单方式招标的专业工程暂估价、材料设备暂定价，应对后续招标采购和直接采购材料或设备价格提供咨询意见。其中采用招标形式的，应编制或审核专业工程暂估价项目的清单和最高投标限价；对采用直接采购形式的，应通过对三家及以上同等档次并符合要求的材料设备供应商询价、比价，提供审核意见。

#### 6) 施工现场造价管理

- ①加强材料、设备成本控制
- ②严格审核工程款的支付
- ③加强合同管理
- ④严格控制施工中的变更
- ⑤严格审核现场签证

#### 7) 造价动态管理

①全过程工程咨询单位应进行工程造价动态管理，提供造价动态管理报告。动态管理报告应至少以单位工程为单位对比相应概算，并根据项目需求与建设单位商议确定编制周期，编制周期通常以季度、半年度、年度为单位。

②全过程工程咨询单位应与项目各参与方保持联系与沟通，动态掌握影响项目工程造价变化的信息情况。对可能发生的重大工程变更应及时做出对工程造价影响的预测，并应将可能导致工程造价发生重大变化的情况及时告知委托人。

## 8) 工程技术经济指标分析

每个项目在建设完成后，都要对项目的建设过程进行总结，从而对其中使用过的技术、材料、造价进行分析，从而得到该项目的各类经验数据，以便日后其他项目参考使用。

## 9) 竣工结算审核

①工程竣工验收后，施工单位应按照约定的条件向发包人提出竣工结算报告及完整的结算资料，报造价咨询单位审核，经审核后报发包人确认。

②竣工结算审核应采用全面审核法，不得采用重点审核法、抽样审核法或类比审核法等其他方法，合同另有约定的除外。审核依据包括：合同文件、补充协议及相关会议纪要；竣工图和工程变更文件；有关技术资料 and 材料代用核准资料；工程计价文件和工程量清单；双方确认的有关签证和工程索赔资料。

③竣工结算报告应由施工单位实施，全过程工程咨询单位审核，发包人审查，三方共同签署确认，并应作为合同价款支付的依据。

## 10) 竣工决算编制、审核

①造价咨询单位可接受委托承担竣工决算的全部编制工作，也可承担竣工决算中的投资效果分析，交付使用资产表及明细表等报表部分的编制工作。

②竣工决算应综合反映竣工项目从筹建开始至项目竣工交付使用为止的全部建设费用、投资效果以及新增资产价值。

③竣工决算的编制工作一般由注册造价工程师和注册会计师配合完成。

④项目在建设完成达到使用标准后，要对项目进行总体决算审核，以整理出该项目的全部投资。

## 11) 配合竣工结算审计

工程竣工并验收合格后，由造价咨询单位对工程的所有工程造价进行结算审核。在工程结算审核过程中，造价咨询单位要协调施工单位、监理单位、建设单位配合审核工作，其中配合单位以施工单位为主，监理单位和建设单位在必要时提供配合工作。

### (5) 进度控制

#### 1) 建立进度管理体系

①为实现项目的进度目标，全过程工程咨询单位应健全项目管理的组织体系，建立进度管理制度，明确进度管理目标。

②应设立进度管理岗位（计划专员）负责进度控制工作，在项目管理组织上，明确进度管理职责及工作要求。

③应编制项目进度控制的工作流程。

④进度控制的主要工作包括：进度目标的分析和论证、编制进度计划、定期跟踪进度计划的执行情况、采取纠偏措施，以及调整进度计划。

#### 2) 项目总控计划管理

①项目总控计划由全过程工程咨询单位主持编制。此计划为项目最终进度目标，为项目各主要工作及主要分部、分项工程均指出明确的开始、完成时间；反映各工作主要节点。

②全过程工程咨询服务合同签订后，全过程工程咨询单位应组织项目总控计划编制，项目总控计划报经建设单位批准后，作为全过程工程咨询服务计划管理的依据；

③项目总控计划经建设单位批准后，正式向项目参建各方发布，作为项目参建各方的工作依据，无重大变化不轻易进行调整。

④当项目建设过程中出现重大变化或进度计划严重滞后时，全过程工程咨询单位应明确责任方及项目总控计划调整的必要性。

⑤关于项目总控计划编制、协商、审批、发布的工作原则，应在设计、施工等相关合同中予以明确。

⑥全过程工程咨询单位应明确不同层级的进度计划的编制单位，依据合同文件、项目管理文件、资源条件与内外部约束条件组织编制项目进度计划。

⑦全过程工程咨询单位应确保项目总控计划工作界面的合理衔接，满足提高效率和效益的需求。

⑧全过程工程咨询单位应建立工作分解结构，形成项目的 WBS 编码系统，作为进度计划分解结构和进度控制的基础。

⑨编制项目总控计划可使用文字说明、里程碑表、横道计划、网络计划或其他方法。

### 3) 进度计划的动态跟踪及调整

①全过程工程咨询单位应对进度计划实施跟踪检查，进行数据记录与统计，将实际数据与计划目标对照，分析计划执行情况，采取纠偏措施，确保各项计划目标实现。

②全过程工程咨询单位在进度控制上，宜将关键线路上的各项活动过程和主要影响因素作为进度控制的重点。

③全过程工程咨询单位应根据进度管理报告提供的信息，纠正进度计划执行中的偏差，对进度计划进行变更调整。

④当采取措施后仍不能实现原目标时，全过程工程咨询单位应提出变更进度计划建议，并报建设单位审批，审批后及时调整进度计划。

### 4) 施工单位进度计划管控

①合同措施：施工合同是建设单位与施工单位订立的，用来明确责任、权利关系的具有法律效力的协议文件。全过程工程咨询单位根据建设单位授权，依据施工合同要求施工单位在合同工期内完成工程建设任务，合同措施是全过程工程咨询单位进行施工进度控制的重要手段，是确保进度目标实现的有效措施。

②经济措施：无论在什么时候经济杠杆都是行之有效的重要手段之一，工程项目进度控制也不例外。

#### a. 强调工期违约责任

## b.引入奖罚结合的激励机制

③组织措施：组织协调是实现进度控制的有效措施。为有效控制工程项目的进度，必须处理好参建各方工作中存在的问题，建立协调的工作关系，通过明确各方的职责、权利和工作考核标准，充分调动和发挥各方工作的积极性、创造性及潜在能力。

### (6) 质量控制

#### 1) 建立质量管理体系

①全过程工程咨询单位应针对全过程工程咨询业务特点，建立完善项目质量管理体系，并通过流程控制、管理标准等措施保证实现质量目标。

②建设单位、全过程工程咨询单位、施工单位以及其他参建方都应建立起相应的质量管理体系，一个项目的多层次质量管理体系在运行中，除对内主要发挥主动管理的作用外，对外还应该能够起到相互监督和督促的作用。

③全过程工程咨询单位实施质量管理，是通过签订各种合同将有关工作的质量责任分解到涉及参建方，从而实现质量管理目标。质量管理目标是指为达到项目建成使用功能、使用寿命、使用要求而制定的施工质量标准。针对整个项目、各单项工程、单位工程、分部工程、分项工程制定出明确的质量目标，质量目标分为项目总控质量目标及各分部分项工程质量目标。

#### 2) 质量总控目标及分解

①全过程工程咨询单位应对项目进行质量策划，制定质量总控目标；

②进行全过程工程咨询服务质量目标分解；

a.报批报建工作的质量目标；

b.勘察设计工作的质量目标；

c.造价咨询工作的质量目标；

d.招标代理工作的质量目标；

e.工程监理工作的质量目标；

f.项目管理工作的质量目标；

g.其它咨询服务工作目标；

③编制项目质量管理控制措施计划，作为全过程工程咨询服务质量保证和控制的依据。

④检查实施实际情况并与计划目标进行对比，及时纠偏及改进；

⑤编制质量控制情况报告。

#### 3) 制定质量工作程序

全过程工程咨询服务质量管理应按下列程序实施：

①确定质量计划；

②实施质量控制；

③开展质量检查与处置；

④落实质量改进。

#### 4) 施工及材料质量监督

①全过程工程咨询单位应对施工单位人员、机具、材料、方法、环境要素全过程管理，确保工程质量满足质量标准和相关方要求。

②工程开工前，应严格按照开工程序、严格进场材料的报审、严格各项方案措施的落实。

③工程施工过程中，在每道工序完成后，严格检查验收程序的执行。施工单位应进行自检，自检合格后，填报报验申请表交全过程工程咨询单位的专业咨询工程师（监理）检验。检验批、隐蔽验收、分项、分部工程完成后的检查验收，施工单位首先对报检、报验的工程进行自检，填报相应质量验收检查记录资料，确认工程质量符合要求，然后向专业咨询工程师（监理）提交报检申请表并附上自检的相关资料，经现场检查及对相关资料审核后，符合要求予以签认验收；反之，则指令施工单位进行整改或返工处理。只有上一道工序被确认质量合格后，方能进行下道工序施工。

④在施工质量验收过程中，涉及结构安全的试块、试件以及有关材料，应按规定进行见证取样检测；对涉及结构安全和使用功能的重要分部工程，应进行抽样检测。承担试验检测的单位应具有相应资质和资格。对施工过程中出现的质量问题，经过返工整改或加固处理仍不能满足结构安全使用要求的分部、分项工程和构件严禁验收。

#### 5) 审核施工组织设计

对施工单位的施工组织设计审核，主要分几个部分：

①编制及报审程序。（俗称，程序符合性审核）主要看编制人、审核人、审批人是否符合要求。

②质量方面的保障措施。

③安全生产方面的保障措施。

④主要的机械和材料方面的保障措施。

⑤环境方面的保护措施。

（主要做到合理和可操作，质量可靠，安全文明措施有保证，经济合理。）

#### 6) 施工过程质量管控

①全过程工程咨询单位应在质量控制过程中，跟踪、收集、整理实际数据，与质量目标进行比较，分析偏差，采取措施予以纠正和处置，并对处置效果复查。

②全过程工程咨询服务质量管理应坚持缺陷预防的原则，按照策划、实施、检查、处置的循环方式进行系统运作。

③质量控制主要控制过程的输入，设置质量控制点，按质量控制点实施质量控制。

④全过程工程咨询单位应建立有关纠正和预防措施的程序，对质量不合格的情况进行控制。

#### 7) 重大质量事故的处理

重大质量事故，是指造成 10 人以上 30 人以下死亡，或者 50 人以上 100 人以下重伤，或者 5000 万元以上 1 亿元以下直接经济损失的事故。按以下程序处理：

- ①事故调查；
- ②事故原因分析；
- ③制订事故处理方案；
- ④事故处理；
- ⑤事故处理的鉴定验收。

#### （7）职业健康安全与环境管理

##### 1) 建立职业健康安全与环境管理体系

①全过程工程咨询单位应确保项目建立了职业健康安全与环境管理体系，坚持安全第一、预防为主和防治结合的方针，同时确保项目文明施工。

②全过程工程咨询单位应根据有关要求确定安全生产管理方针和目标，建立全过程工程咨询服务安全生产责任制度，改善安全生产条件，实施安全生产标准化建设。

③认真贯彻国家、行业、地方标准规范以及项目制定的安全管理规章制度，加强对施工现场各类人员的管理，杜绝安全事故的发生。

④认真落实安全生产责任制，组织建设单位与各参建单位签订安全责任书，并纳入施工全过程管理。

⑤对各参建方的安全生产资质进行审查。特种作业人员应取得国家有关部门颁发的安全操作合格证。

⑥明确相关过程的安全管理接口，进行设计、采购、施工、试运行过程安全生产的集成管理。

⑦督促、监督设计单位按照国家有关安全规程和技术规范进行工程设计，确保工程的安全性能。

⑧组织对项目危险源和不利环境因素进行辨识与评估，制定对策和控制方案；要求施工单位对危险性较大的分部分项工程编制专项施工方案。

##### 2) 督促施工建设单位相关规章制度的建立与履行

①全过程工程咨询单位应督促施工单位建立健全职业健康安全文明施工的各项制度，包括：职业健康安全文明施工责任制度、安全文明施工技术措施管理制度、职业健康安全文明施工教育制度、设备机械操作运行安全管理制度、职业健康安全文明施工交底制度、职业健康安全文明施工检查制度、职业健康安全文明施工奖罚制度、工伤事故处理制度等。

②应督促施工单位将安全文明施工责任目标分解落实。

③应督促施工单位落实施工现场的职业健康安全安全生产教育制度，检查三级教育的实施，确保上岗作业人员具备执业健康安全安全生产知识。

④监督施工单位的施工人员在作业前得到有效的安全生产技术交底、项目安全生产方案进行控制的措施；应急准备与救援预案等。

⑤督促施工单位建立了安全生产档案，并利用信息技术分析有关数据辅助安全生产管理。

⑥督促施工单位做好施工安全和职业健康技术措施计划的实施工作，保证安全技术措施计划的实现。对职业健康安全事故处理，应坚持事故原因不清楚不放过，事故责任者和人员没有受到教育不放过，事故责任者没有处理不放过，没有制定纠正和预防措施不放过等原则。

### 3) 建立项目职业健康安全与环境管理办法

①应监督施工单位为从事危险作业的人员在现场工作期间办理意外伤害保险。

②应全面掌握施工现场的安全生产情况，对安全生产情况进行考核和奖惩，对安全生产状况进行评估。

③加强对施工现场的安全检查。安全检查的内容主要是查思想、查管理、查制度、查现场、查隐患、查事故处理。

④识别可能的紧急情况和突发过程的风险因素，编制应急准备与响应预案，组织预案演练。

⑤协调建设单位及时支付安全文明施工措施费，监督施工单位安全措施到位。

### 4) 重大安全事故的处理

发生重大安全事故时，在事故应急响应时，应按规定上报上级和地方主管部门，及时成立事故调查组对事故进行分析，查清事故发生原因和责任，进行全员安全教育，采取必要措施防止事故再次发生。

## (8) 风险管理

### 1) 风险管理规划

①全过程工程咨询单位应建立风险管理体系，明确各层次管理人员的风险管理责任，减少项目实施过程中的不确定因素对项目的影

②全过程工程咨询单位应根据自身资质等级、技术能力、人员配置情况，对拟承接的全过程工程咨询业务的服务周期、质量要求、市场状况及收费标准等风险因素进行综合评估，以判断是否承接相关业务。

③全过程工程咨询单位应通过提高咨询人员业务能力、风险意识、法律意识、职业操守等相应措施，防范专业服务风险、职业道德风险和建设单位内部管理风险。

④项目风险管理过程应包括项目实施全过程的风险识别、风险评估、风险响应和风险控制。

⑤全过程工程咨询单位应根据委托要求进行项目全过程工程咨询风险管理，关注项目决策、勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收及运营维护各阶段可能发生的风险，对涉及人为、经济、自然灾害等诸多方面的风险因素进行分析并提出合理化建议。

⑥全过程工程咨询单位应利用已有数据资料和相关专业方法进行风险因素发生的概率估计，根据风险因素发生的概率和损失量，确定风险量，并进行分级。

⑦在整个项目进程中，全过程工程咨询单位应收集和分析与项目风险相关的各种信息，获取风险信号，预测未来的风险并提出预警，纳入项目进展报告。

⑧全过程工程咨询单位应对可能出现的风险因素进行监控，根据需要制定应急计划。

## 2) 风险识别与评估

### ①风险识别

a.确定风险识别目标。

b.明确项目最重要的参与者。

c.收集资料。

(a) 项目合同条款；

(b) 项目假设和制约因素；

(c) 与本项目类似的案例。

d.估计项目风险形式。

e.根据间接或直接的现象将潜在的项目风险识别出来。

### ②风险评估

a.风险因素发生的概率；

b.风险损失量或效益水平的估计；

c.风险等级评估。

## 3) 风险控制与应对

项目建设中的风险控制贯穿于项目管理（进度、成本、质量、合同控制等）的全过程，影响项目实施的最终结果。

①加强风险的预控和预警工作。在项目的实施过程中，要不断地收集和分析各种相关的、动态的消息，以捕捉风险的前奏信号，更好地准备和采取有效的风险对策，化解可能发生的风险。

②在风险发生时，及时采取措施以控制风险的影响，防范风险损失。

③在风险状态下，实施必要应急预案和措施，最大限度保证计划顺利实施。包括迅速恢复生产、按原计划保证完成预定的目标、防止工程中断和成本超支；同时争取获得风险的赔偿，如向保险单位、风险责任者提出索赔，以尽可能减少风险的损失。

## (9) 合同管理

### 1) 建立合同管理体系

①全过程工程咨询单位应建立健全合同管理体系，以实施全面合同管理，确保建设项目有序进行。全面合同管理应做到：

a.建立标准合同管理程序；

b.明确合同相关各方的工作职责、权限和工作流程；

c.明确合同工期、造价、质量、安全等事项的管理流程与时限等。

②建立全过程工程咨询服务合同管理制度，明确合同管理责任，设立专门机构或人员负责合同管理工作，制定合同审批管理流程。

③全过程工程咨询单位应依据合同评审和谈判结果，按程序和规定订立合同；合同订立后应在规定期限内办理备案手续。

④全过程工程咨询单位应建立合同实施保证体系并与其他管理体系协调一致，须建立合同文件沟通方式，编码系统和文档系统。

⑤项目合同的签订应优先选用示范文本，全过程工程咨询单位应根据咨询服务合同内容协助建设单位进行专项咨询、施工合同标准条件逐条进行谈判，并协助建设单位签订相关合同。

⑥在合同签订前，全过程工程咨询单位应对施工单位的资格、资信和履约能力进行审查，确保施工单位满足项目建设需要。

⑦项目合同管理分为合同签订前的管理与合同签订后的管理，包括合同的订立、实施、控制和综合评价等工作。

## 2) 合同评审

对招标文件和合同草案进行评审，确保合同条款完善、明确，正式合同签订前及执行期间，对合同进行评审会签，强调质量一票否决权。

①审核供方的资质、业绩及信誉度；

②审核费用是否合理；

③审核质量与技术条款；

④审核服务与承诺条款；

⑤审核合同价款、付款方式是否明确且符合公司规定；

⑥审核违约责任、质量索赔条款；

⑦审核质量保证及质量保障体系是否满足要求。

## 3) 合同签订

①合同签订前的合同管理包括：招标策划、招标文件的拟定与审核、评标标准的制定、招标答疑、合同条款的拟定与审核、完善合同补充条款以及合同组卷与签订。

②合同订立前应进行合同评审，完成对合同条件的审查、认定和评估工作。以招标方式订立合同时，应对招标文件和投标文件进行审查、认定和评估。

③合同签订后的合同管理包括：合同交底、合同台账管理、合同履行过程动态管理、合同变更与终止管理。

④合同的主要条款应明确规定承接单位应当完成的任务、质量、进度等的要求。

⑤全过程工程咨询单位应注重内、外部关系的协调和合同界面，减少合同界面的漏洞。确保项目上各个合同的起草和签订符合工程总目标的前提，同时也要符合阶段性目标的要求。

#### 4) 合同履行过程管理

①在合同履行期间，全过程工程咨询单位应确保合同相关方严格履行合同条款，同时对相关方的履约情况进行监督、检查，控制和管理合同中止行为。

②全过程工程咨询单位应进行合同跟踪和诊断，及时发现合同执行过程中存在的问题，提出意见和建议，并采取相应措施。

③全过程工程咨询单位应重视合同变更、索赔的管理工作，制定管理程序，落实管理措施。

④合同实施过程中产生争议时，全过程工程咨询单位应及时提出解决争议的方案及措施，并按照委托人最终批准的解决方案具体执行。

⑤合同履行结束即合同终止后，全过程工程咨询单位应及时组织进行合同评价，总结合同签订和执行过程中的经验教训，提出总结报告。

#### (10) 信息管理

信息管理应包括信息的收集、加工、传输、存储、检索、输出和反馈等内容，宜使用计算机进行信息过程管理。全过程工程咨询单位应利用计算机、互联网通信技术及 BIM 技术将信息管理贯穿咨询服务全过程。

全过程工程咨询单位应建立信息管理体系，设立信息与知识管理岗位，配备熟悉全过程工程咨询服务管理业务流程，并经过培训的人员担任信息与知识管理人员，开展全过程工程咨询服务的信息与知识管理工作。

##### 1) 信息的收集与归档

①信息应满足下列要求：

a.时效性和针对性。

b.必要的精度。

c.综合考虑信息成本及信息收益，实现信息效益最大化。

②信息包括全过程工程咨询服务过程中的各种数据、表格、图纸、文字、音像资料等，主要范围包括：

a.工程准备阶段文件：立项文件；建设用地、征地、拆迁文件；勘察、测绘、设计文件；招投标文件；开工审批文件；财务文件；建设、施工、监理单位及负责人。

b.监理文件；

c.施工文件；

d.竣工图；

e.竣工验收文件：工程竣工总结；竣工验收记录；财务文件；声像、微缩、电子档案。

③全过程工程咨询服务管理过程中产生的文件与档案均应进行及时收集、整理，并按项目的统一规定标识，完整存档。

④工程文件的内容及其深度必须符合国家有关工程勘察、设计、施工、监理等方面的技术规范、标准和规程。

⑤全过程工程咨询单位应建立相应的数据库，对信息进行分类、分级存储。项目竣工后应保存和移交完整的项目信息资料。

⑥全过程工程咨询服务文件与档案管理宜应用信息系统，重要项目文件和档案应有纸介质备份。

## 2) 参建各方之间的资料信息传递

全过程工程咨询单位必须协调好与建设单位、设计单位、施工单位、监理单位及政府行政主管部门等各方关系，同时要将项目进度、成本、质量、招投标及合同管理等方面的重大事项及时与参建各方沟通，具体做法如下：

### ①每周、月度工程情况通报协调会议

a.每周召集监理单位、施工单位开一次工程协调会议，邀请建设单位代表参加，通报工程进度、质量、投资及安全等工程实施相关情况；

b.每月开一次工程协调总结性会议，邀请建设单位代表、设计单位代表参加，通报工程进度、质量、投资及安全等工程实施相关情况，征询各方意见。

### ②进度报告

a.每周向建设单位报工程进度报表，包括已完成工程进度、下周预计进度；

b.每月向建设单位汇报月工程进度汇总报表，以及下个月工程计划进度报表，同时征询建设单位意见，及时提出改进措施；

c.在进度计划中标识的里程碑事件完成时，及时汇报建设单位。

### ③工程造价报告

a.每月向建设单位汇报月工程进度情况的同时，总结汇报本月已完成工程投资情况，以及下月预计完成工程投资情况；

b.分析工程进度、造价完成情况，使建设单位及时掌握工程进度、投资的综合信息；

c.涉及影响工程造价概算的变更或其它工程重大变更，及时向建设单位汇报请示，并召集设计单位、监理单位、施工单位商共同协商。

### ④工程质量报告

在每月向建设单位汇报月工程进度的同时，总结说明本月已完成工程质量情况，同时征询建设单位意见，及时提出改进措施。

### ⑤安全情况报告

a.中等及重大安全事故及时采取措施并汇报；

b.轻微安全事故一周之内必须汇报；

c.每月总结已发生的安全事故教训，对正在进行的工序进行安全措施的检查，制定安全措施预案，并在月工程情况报告上阐明。

## (11) 组织协调管理

### 1) 建立协调管理管理体系

①全过程工程咨询单位应针对项目建立有效的项目沟通管理体系，健全管理制度，采用适当的方法和手段与相关各方进行有效沟通与协调。

②项目沟通与协调的对象应是项目所涉及的内部和外部有关组织及个人，包括建设单位和勘察设计、施工、监理、咨询服务等单位以及其他相关组织。

③对于大型或复杂建设项目，全过程工程咨询单位应根据合同约定和项目情况，编制全过程工程咨询工作进度计划。其中咨询成果文件提交时间应参照行业相关标准、满足建设项目总体进度要求，并与项目总体进度相协调。

## 2) 沟通与协调方法

①根据项目的实际需要，预见可能出现的矛盾和问题，制定沟通与协调计划，明确原则、内容、对象、方式、途径、手段和所要达到的目标；

②针对不同阶段出现的矛盾和问题，调整沟通计划；

③运用计算机信息处理技术，进行项目信息收集、汇总、处理、传输与应用，进行信息沟通与协调，形成档案资料；

④沟通与协调的内容应涉及与项目实施有关的信息，包括项目各相关方共享的核心信息、项目内部和项目相关组织产生的有关信息。

## (12) 竣工验收管理

### 1) 收尾管理

全过程工程咨询服务机构应实施下列项目收尾工作：

①编制项目收尾计划；

②提出有关收尾管理要求；

③理顺、终结所涉及的对外关系；

④执行相关标准与规定；

⑤清算合同双方的债权债务。

### 2) 组织竣工验收

当工程项目按设计文件的规定内容和施工图纸的要求全部建成后，便可组织验收。竣工验收是投资成果转入生产或使用的标志，也是全面考核工程建设成果、检验设计和工程质量的重要步骤。

#### ①专项验收

a.专项工程验收是指对建（构）筑物、公共工程、消防、职业卫生、环境保护、档案、防雷、特种设备等方面的验收。

b.专项工程验收以项目专项批复文件及合同为依据，评价项目质量和效果。专项验收的内容和标准，要符合各级建设行政主管部门以及行业的相关规定。

c.专项验收包括消防验收、环保验收、绿化验收、交通验收、防雷验收、档案验收、规划验收及特种设备验收等。

#### ②主体验收

#### a.验收的程序

(a) 检验批和分项工程应该由监理工程师（建设单位项目技术负责人）组织施工单位项目专业质量（技术）负责人等进行验收。

(b) 分部工程应该由总监理工程师（建设单位项目负责人）组织施工单位项目负责人和技术，质量负责人等进行验收。地基与基础，主体结构分部工程的勘察，设计单位项目负责人和施工单位技术，质量负责人等进行验收。

(c) 单位工程完工后，施工单位应自行组织有关人员进行检查评定，并向建设单位提交工程验收报告。

(d) 建设单位接到工程验收报告后，应由全过程工程咨询单位组织施工（含分包）、设计、监理等单位负责人进行单位工程验收。

(e) 单位工程质量验收合格后，建设单位应在规定的时间内（15天）将竣工报告和有关文件，报建设行政管理部门备案。

#### b.验收条件

(a) 主控项目和一般项目的质量经抽样检查合格。

(b) 具有完整的施工操作依据，质量检查记录。

(c) 分项工程所含的检验批均应符合合格质量的规定。

(d) 分部工程（子分部）所含的分项工程均应符合合格质量的规定；

(e) 单位工程（子单位）所含的分部工程（子分部）均应符合合格质量的规定；

#### 3) 竣工资料收集与整理

①工程竣工文件应由全过程工程咨询单位负责收集、整理。

②监理资料应由监理单位负责收集、整理。

③施工资料应由施工单位负责收集、整理。

④竣工图应由全过程工程咨询单位负责组织。

#### 4) 建设工程竣工验收备案

①项目文件的归档整理应符合国家有关标准、法规的规定，移交工程档案应符合有关规定。

②全过程工程咨询单位应协助建设单位自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、消防、环保等部门出具的验收文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

#### (13) 竣工结算、决算与审计

##### 1) 竣工结算审核

①项目竣工结算应由施工单位编制，全过程工程咨询单位审查，报建设单位审批，三方共同签署确认，并应作为合同价款支付的依据。

②项目竣工验收后，施工单位应在约定的期限内向建设单位递交项目竣工结算报告及完整的结算资料，经双方确认并按规定进行竣工结算。

③施工单位应按照项目竣工验收程序办理项目竣工结算并在合同约定的期限内进行项目移交。

④竣工结算审核应采用全面审核法，不得采用重点审核法、抽样审核法或类比审核法等其他方法，合同另有约定的除外。审核依据包括：合同文件、补充协议及相关会议纪要；竣工图和工程变更文件；有关技术资料 and 材料代用核准资料；工程计价文件和工程量清单；双方确认的有关签证和工程索赔资料。

#### 2) 协助编制竣工决算

①全过程工程咨询单位应协助建设单位进行项目竣工决算。

②全过程工程咨询单位可接受委托承担竣工决算的全部编制工作，也可承担竣工决算中的投资效果分析，交付使用资产表及明细表等报表部分的编制工作。

③竣工决算应综合反映竣工项目从筹建开始至项目竣工交付使用为止的全部建设费用、投资效果以及新增资产价值。

④竣工决算的编制工作一般由注册造价工程师和注册会计师配合完成。

#### 3) 配合完成竣工结算的审计工作

全过程工程咨询单位应配合竣工结算审计。工程竣工并验收合格后，由全过程工程咨询单位对工程的所有工程造价进行结算审核。在工程结算审核过程中，全过程咨询公司要协调施工单位、监理单位、建设单位配合审核工作，其中配合单位以施工单位为主，监理单位和建设单位在必要时提供配合工作。

#### 4.2.2.8 绿色建筑咨询

绿色建筑是指在建筑的全生命周期内，最大限度节约资源，节能、节地、节水、节材、保护环境和减少污染，提供健康适用、高效使用，与自然和谐共生的建筑。

绿色建筑是指建筑对环境无害，能充分利用环境自然资源，并且在不破坏环境基本生态平衡条件下建造的一种建筑，又称为可持续发展建筑、生态建筑、回归大自然建筑、节能环保建筑等。

##### (1) 绿色建筑的意义

- 1) 减轻建筑对环境的负荷，即节约能源及资源。
- 2) 提供安全、健康、舒适性良好的生活空间。
- 3) 与自然环境亲和，做到人及建筑与环境的和谐共处、永续发展。

##### (2) 绿色建筑咨询服务模式

- 1) 整体承包：整体承包包含了绿色建筑咨询服务的所有服务。
- 2) 专项服务：装箱服务包含了模拟外包、绿色建筑审核、设计标识申报、申请绿色建筑政府补助几部分。

##### (3) 绿色建筑咨询服务内容

1) 施工准备阶段绿色建筑咨询服务内容包括：

- ①施工单位项目经理及专业负责人培训。

- ②绿色生态技术施工的现场指导。
- ③监督落实绿色施工相关文件的收集和整理。
- ④施工前应进行设计文件中绿色建筑重点内容的专项会审。

#### 2) 施工阶段绿色建筑咨询服务内容包括:

##### ①绿色施工管理

对绿色施工进行总体规划, 指导确定绿色施工的目标, 确定相关的绿色施工措施, 制定绿色施工的组织方案, 并协助项目进行绿色施工, 最终实现绿色施工项目评定。在此过程中, 需对施工单位进行绿色施工的政策、内涵、要求、技术、组织方法及其影响的培训等。

##### ②施工阶段技术管理

绿色建筑主要从外墙、屋面、门窗等方面提高维护结构的热阻值和密闭性, 达到节约建筑物使用能耗的目的。主要包括:

- a.墙体保温施工技术;
- b.门窗安装施工技术;
- c.保温屋面施工技术;
- d.太阳能建筑技术;

#### 4.2.2.9 BIM 咨询

##### (1) BIM 在决策阶段的应用

###### 1) 采用 BIM 使方案与财务分析工具集成

项目建设单位在工程项目的决策阶段要想建立初步的建筑的准确信息模型 (BIM), 可以根据项目方案的不同对适合的方案进行小范围的初选, 然后将方案和财务分析工具在 BIM 的影响下进行集成, 并对所获取的参数进行适当的修改, 以便对项目方案的投资收益指标进行掌握, 进而使项目预测水平在决策阶段得到进步的提高, 为建设单位更好的在工程造价的决策阶段打下良好的基础。

决策阶段是项目筹建过程中的关键环节, 对项目的工程造价影响高达 80%以上。在建设项目的决策阶段, 基于 BIM 技术的全过程工程咨询应用价值主要体现在投资咨询工作中的方案及投资估算比选、功能模拟两个方面。

在项目构思阶段, 由于建设单位缺乏同类项目建设经验, 在建筑规模、成本、建筑功能等方面提出的要求较为宽泛、模糊, 造成概念设计方案频繁变动。

依托 BIM 技术力量搭建 BIM 模型, 给建设单位以可视化手段直观感受概念设计模型, 配以虚拟漫游视频, 提高了方案比选的效果。

###### 2) 修改相应参数, 实时获得项目各方案投资收益指标

基于 BIM 模型快速进行功能分析, 对所有建筑进行人流疏散模拟、对不满足疏散要求的区域及时进行调整。对房间进行光照分析, 确保每间房间的光线充足。

决策阶段需要各方对项目的可行性、合理性以及项目所需要的投资做出科学的、严谨的、切实可行的评估与决策。通过引入 BIM 技术，建立 BIM 数据信息模型，对工程是否可行、项目需要投入的资金进行量化分析，然后经过 BIM 模型的能耗分析等等判断出项目的品质，建立 BIM 数据档案与过往项目做信息对比，以此为参考，为决策阶段提供更科学、更可靠的数据。

## (2) BIM 实施规划编制

1) BIM 项目规划就是要根据建设项目的特点、项目团队的能力、当前的技术发展水平、BIM 实施成本等多个方面综合考虑得到一个对特定建设项目而言性价比最优的方案，从而使项目和项目团队成员清晰理解和沟通实施 BIM 的战略目标；项目参与机构明确在 BIM 实施中的角色和责任；保证 BIM 实施流程符合各个团队成员已有的业务实践和业务流程；提出成功实施每一个计划的 BIM 应用所需要的额外资源、培训和其他能力；对于未来要加入项目的参与方提供一个定义流程的基准；采购部门可以据此确定合同语言保证参与方承担相应的责任；为衡量项目进展情况提供基准线。

2) 为保障一个 BIM 项目的高效和成功实施，相应的实施规划需要包括 BIM 项目的目标、流程、信息交换要求和基础设施系统等四个部分，下图是典型的 BIM 项目实施规划制定程序：

3) BIM 目标：BIM 目标分项目目标和公司目标两类，项目目标包括缩短工期、更高的现场生产效率、通过工厂制造提升质量、为项目运营获取重要信息等；公司目标包括建设单位通过样板项目描述设计、施工、运营之间的信息交换，设计机构获取高效使用数字化设计工具的经验等。

4) BIM 应用：确定目标是进行项目规划的第一步，目标明确以后才能决定要完成一些什么任务（应用）去实现这个目标，这些 BIM 应用包括创建 BIM 设计模型、5D 模拟、成本预算、空间管理等。BIM 规划通过不同的 BIM 应用对该建设项目的利益贡献进行分析和排序，最后确定本规划要实施的 BIM 应用。

5) 设计 BIM 实施流程：BIM 实施流程分整体流程和详细流程两个层面，整体流程确定上述不同 BIM 应用之间的顺序和相互关系，使得所有团队成员都清楚他们的工作流程和其他团队成员工作流程之间的关系；详细流程描述一个或几个参与方完成某一个特定任务（例如能源分析）的流程。

6) 制定信息交换要求：定义不同参与方之间的信息交换要求，特别是每一个信息交换的信息创建者和信息接受者之间必须非常清楚信息交换的内容。

确定实施上述 BIM 规划所需要的基础设施：包括交付成果的结构和合同语言、沟通程序、技术架构、质量控制程序等以保证 BIM 模型的质量。

### 7) BIM 规划包含的内容

BIM 规划完成以后应该包含以下内容：

①BIM 目标：在这个建设项目中将要实施的 BIM 应用和主要价值；

## ②BIM 实施流程

### ③BIM 范围：模型中包含的元素和详细程度

④组织的角色和人员安排：其中的一个主要任务是要确定项目不同阶段的 BIM 规划协调员，以及 BIM 成功实施所必须的关键人员；

⑤实施战略/合同：项目的实施战略（例如是设计-建造还是设计-招标-建造等）将影响保证 BIM 成功实施的合同语言；

⑥沟通过程：包括 BIM 模型管理程序（例如命名规则、文件结构、文件权限等）以及典型的会议议程；

### ⑦技术基础设施：BIM 实施需要的硬件、软件和网络基础设施；

### ⑧模型质量控制程序：保证和监控项目参与方都能达到规划定义的要求。

## （3） BIM 模型深度标准编制

### 模型精度等级划分：

以“模型精度等级（LOD-Level of Detail）”来定义 BIM 模型中建筑元素的精度高低。将 LOD 共分为 5 级：

1) LOD100——概念性：示以几何数据，或线条、面积、体积区域等，在项目规划及方案设计时适用。

2) LOD200——近似几何：以 3D 显示通用元素，包括其最大尺寸和用途，在项目初步设计时适用。

3) LOD300——精确几何：以 3D 表达特定元素，具体几何数据的 3D 对象，包含尺寸、容量、连接关系等，在项目全面设计时适用。

4) LOD400——加工制造：即为加工制造图，用以采购、生产及安装；具有精确性特点，在项目深化设计、建设过程中适用。

5) LOD500——建成竣工：建筑部件实际成品，能够全面体现项目的构件及运维情况，在项目使用时适用，并能够与智慧城市联网。

参考上述规定，再比照我国相关制图规范标准，特将传统设计阶段——方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段、施工图深化阶段、运维阶段分别和 LOD100、200、300、400、500 对应。

## （4）编制 BIM 协同平台操作手册

### 1) BIM 模型

基于 BIM 的协同平台可以说是一个项目的模型库。它包含了项目的整体模型，当然也可以是项目中各个专业、各个环节的 BIM 模型。通过基于 BIM 协同平台，项目参与各方可以用过界面对模型进行旋转、隐藏、漫游等操作。建设单位方可以通过平台对项目整体进行全面了解，对细部展开商讨与决策；设计方可以通过平台达成相互之间数据共享，提高设计品质；施工单位运用平台可以打破专业间的数据壁垒，协同施工，提高施工效率；运维方可以对各个专业的设备设施进行详细了解、数据追踪以及保存。

## 2) 施工图纸

在协同平台中, 基于 BIM 的施工图纸也是必备项目之一。它显示了项目中建筑、结构、水暖电等各专业的图纸集编号、名称以及图纸的详细内容。与模型一样, 也可以通过协同平台界面对图纸进行缩放、旋转、隐藏等操作, 而且还可以展现出模型内部构件的信息, 以提高阅读能力。

### (5) 设计 BIM 模型

#### 1) 制定实施计划

##### ①确定模型创建精度

BIM 模型的精细程度是根据美国建筑师学会(AIA- American Institute of Architects )使用的模型详细等级(LOD - Level of Detail)来定义模型中构件的精度, BIM 构件的详细等级共分如下 5 级:

a.100: 概念性

b.200: 近似几何(方案、初设及扩初)

c.300: 精确几何(施工图及深化施工图)

d.400: 加工制造

e.500: 建成竣工

##### ②制定项目实施目标

即本次项目实施 BIM 的最终目的是什么, 打算用于什么方面?

a) 指导施工

b) 达到符合 BIM 模型等级标准的碰撞检测与管线综合

c) 工程算量

d) 可视化

e) 四维施工建造模拟

f) 五维施工建造模拟

##### ③ 划定项目拆分原则

项目可以按楼层拆分、按构件拆分、按区域拆分等拆分方案。

如某城市综合体, 整个项目可划分为三个部分:地库、裙房、塔楼。考虑到项目规模较为庞大, 基于控制数据量的考虑, 建筑、结构、机电三个专业的模型将分别创建。即最终将会产生九个模型, 分别是: 建筑专业的地库、裙房、塔楼模型;结构专业的地库、裙房、塔楼模型;机电专业的地库、裙房、塔楼模型。

##### ④ 配备人员分工

一般对于 BIM 团队人员的任务分配可有两种选择。一是在人员充足的情况下根据项目分配工作, 二是在人员不足的情况根据现有人员配备分配工作。

分配工作时应尽可能考虑完善的专业、工种和岗位配备。包括:土建、机电、算量(造价)、可视化、内装、管理、园林、景观、市政(道路、桥梁)、规划、钢构以及可能存在的深化设计人员。

#### ⑤ 选定协作方式

根据不同项目规模和复杂难易程度来决定各个相同专业和不同专业模型之间的协作方式。

小型项目: 一个土建模型+一个机电模型

中等项目: 一个建筑模型+一个结构模型+一个机电模型

大型项目: 多个建筑模型+多个结构模型+多个机电模型(或机电三专业拆分模型)

超大型项目: 多个建筑模型+多个结构模型+多个暖通模型+多个给排水模型+多个电气模型

#### ⑥ 定制项目样板

分别创建各专业的的项目样板。

其中,机电样板尤为复杂,需要机电三专业,即水、暖、电的工程师须事先分别统计出各自专业在本项目中的管线系统种类与数量以及这些系统管线分布在哪几种类型的图纸中,然后按照这些统计好的信息先创建机电各专业对应的视图种类和架构;然后创建机电各专业的管线系统,其中暖通与给排水专业可以在风管系统和管道系统中分别进行创建,而电气专业则需要对桥架及相关构件分别命名创建;接着设置机电各专业的视图属性与视图样板,最后在过滤器中设置机电各专业的管线系统可见性与着色,完成整个机电样板文件的全部相关准备工作。

#### ⑦ 创建工作集

首先由一人创建建筑的项目样板文件,在该文件中将根据设计院提交的施工图创建相应的轴网与标高,然后基于此创建工作集并添加建筑专业模型的两人员到工作集合中并生成中心文件。

#### ⑧ BIM 工具规划

BIM 实施所需要的工具绝非一个软件能完成的。灵活而适合的将各个专业、各个工种所需的软件整合进来并融入到 BIM 的大框架下是项目能否成功实施 BIM 的关键所在,同时也是 BIM 团队在实施过程中成熟的表现。

由于施工行业 BIM 实施目标中一般包括:工程算量、四维施工建造模拟以及可视化展示等相关目的,所以工具的组合与软件的搭配也应以此为依据来规划和考察并最终付诸采购和应用。

#### ⑨ BIM 模型交付

##### a. 基础模型交付标准

按照“BIM 模型精度标准”要求执行。

##### b. 深化设计及施工过程模型交付标准

**BIM 模型：**BIM 模型的单位和坐标、BIM 模型拆分、符合标准要求，图形显示效果保持与实体楼宇的一致性；BIM 模型文件夹结构、文件命名、文件的存储符合要求；BIM 模型文件交付的格式应为 RVT。

**BIM 模型信息：**BIM 模型信息包括几何信息、技术信息、产品信息、建造信息、维保信息。BIM 模型信息格式及体现方式：

**BIM 工作说明书：**BIM 工作系统简介、BIM 工作模型交付标准、信息精度交付标准、模型交付格式、数据库类型、模型查阅与修改方法等。好

**BIM 工作族库：**依据要求进行建立，族文件交付的格式为 RTE；模型族库文件夹结构符合相关要求。

#### ⑩ BIM 模型复核

BIM 模型审核的对象通常是设计方交付的设计 BIM 模型，或者是由施工方根据设计图纸自行建立的设计模型。根据 CAD 工图纸与模型比对的方法来检查 BIM 模型中柱、梁、墙、板等构件的位置与尺寸、配筋等信息。

#### （6）项目 BIM 培训

包括以下内容：

##### 1) BIM 概述.

##### ① BIM 的由来.

##### ② BIM 的基本概念.

##### ③ BIM 国内外应用现状.

##### 2) 如何认识 BIM.

##### ① 认识 BIM 的三个维度.

##### ② BIM 与相关技术.

##### 3) BIM 的实施环境.

##### ① BIM 与软件.

##### ② BIM 与硬件.

##### ③ BIM 团队.

##### 4) BIM 技术在招投标、设计、施工中的应用.

##### ① 决策阶段.

##### ② 设计阶段.

##### ③ 招标投标阶段.

##### ④ 施工阶段.

#### （7）BIM 应用实施细则编制

针对 BIM 技术在项目管理过程中的 BIM 技术应用而编制。主要包括以下内容：

##### 1 ) 制定目标

##### ① 项目分析

- ② 确定用途
- ③ 平台选择
- 2) 组建团队
  - ① 人员配置
  - ② 硬件配置
  - ③ 岗位职责与任职要求
- 3) 准备阶段
  - ① 确定工作流程
  - ② 制定工作计划
  - ③ 项目样板
- 4) 项目开始
  - ① 总则
  - ② 模型深度标准建立
  - ③ BIM 模型色彩原则
  - ④ 协同原则
  - ⑤ 深化设计
  - ⑥ 进度管理
- 5) 成果交付

BIM 技术在成果交付中由很多种形式，大致可分为以下几种：

- ① 基于 BIM 的各专业图纸（建筑图、电气、暖通、给排水等）。
- ② BIM 模型（综合模型、专业模型）。
- ③ 4D 施工模拟。
- ④ 工程量清单。
- ⑤ 漫游动画。
- ⑥ 虚拟现实文件

（8）基于 BIM 平台的投资、进度、质量、安全管理

1) 投资管理

① 投资决策阶段

BIM 技术能够集成项目方案与财务分析，实时对比各方案的经济收益指标，为建设单位提供有效的投资决策。BIM 模型还能够展示各个项目方案的艺术造型、内部装饰等建筑效果，为投资决策提供一个新的依据。

② 设计阶段

a.BIM 技术直观反映施工过程中的各技术专业碰撞问题，做到事前控制，实现投资的前期控制；

b.由于 BIM 技术的直观性,为施工图设计的各个专业与造价专业之间建立一个沟通协作的平台,因此能够有效实现项目设计阶段的造价控制。

### ③ 招投标阶段

a.利用 BIM 的自动算量功能,计算比较准确的工程量,更好地保证招标控制价,从而降低委托人的风险;

b.评标人可按照 BIM 计算得到的价格,对投标文件的经济部分做出迅速判断,方便确定中标候选人。

### ④ 施工阶段

a.建设单位按照 BIM 技术全程监控施工单位在进度、投资、质量目标上的完成情况,完成项目实施中的工程量复核;

b.建设单位根据 BIM 的三维、参数化实时关注设计与施工的相对应关系,对工程发生的变更、签证、索赔做出正确的判断,达到动态管理的效果。

### ⑤ 竣工阶段

a. BIM 技术平台为竣工结算资料审查提供了便利的数据库,可以审核工程项目周期内的任何时段的数据调用;

b. BIM 技术可以按楼层、分构件快速地标记出工程量差异部位,直接显示双方工程量结算的差异,快速完成工程核算;

c. BIM 技术与政府部门发布的最新取费标准联通,保证竣工结算费用的准确性。

d. 基于 BIM 技术的算量软件在竣工结算审计中可以大幅度提高审计效率,各不同专业可以共用一个模型并实现互导,同时也可使审计人员快速、方便地发现送审工程量计算问题。

e. 在技术层面上 BIM 技术可以让工程项目所有参与各方共用一个统一模型,做到数据透明、标准,数据只有一个出口,一切以 BIM 模型上的数据为准,有效的堵塞工程量造假。

### ⑥ BIM 算量及询价

#### a. 采用 BIM 进行自动化算量及错漏处理

BIM 的自动化算量功能可使工程量计算工作摆脱人为因素的影响,得到更加客观的数据。无论是规则或者不规则构件,均可利用所建立的三维模型进行实体扣减计算。采用 BIM 的自动化算量功能,除了能够迅速准确的计算工程量,还可以有效的防止错项漏项的产生,让招标清单更为准确,减少项目结算中的争议。

#### b. 基于 BIM 的快速询价

建设单位应定制各种类型工程的 BIM 构件相关库,便于在今后建模时可快速引用。构件信息库的建立不仅可以提高建模效率,而且规范了建设单位的 BIM 信息标准。对于大多数造价咨询建设单位而言,询价的主要方式是通过政府信息和厂商询价,但是如此多的价格实务信息多半属于个人积累,如能形成建设单位的共有信息库,不仅方便专业

人员查询应用，也可以节省多次重复询价耗用的大量时间、经济和人工成本，更便于建设单位内部指导价体系的建立，更好地支撑全过程造价管理。

#### ⑦ 资源计划及成本管理

资源及成本计划控制是项目管理中的重要组成部分，基于 BIM 技术的成本控制的基础是建立 5D 建筑信息模型，它是将进度信息和成本信息与三维模型进行关联整合。通过该模型，计算、模拟和优化对应于项目各施工阶段的劳务、材料、设备等的需用量，从而建立劳动力计划、材料需求计划和机械计划等，在此基础上形成项目成本计划，其中材料需求计划的准确性、及时性对于实现精细化成本管理和控制至关重要，它可通过 5D 模型自动提取需求计划，并以此为依据指导采购，避免材料资源堆积和超支。根据形象进度，利用 5D 模型自动计算完成的工程量并向建设单位报量，与分包核算，提高计量工作效率，方便根据总包收入控制支出进行。在施工过程中，及时将分包结算、材料消耗、机械结算在施工过程中周期地对施工实际支出进行统计，将实际成本及时统计和归集，与预算成本、合同收入进行三算对比分析，获得项目超支和盈亏情况，对于超支的成本找出原因，采取针对性的成本控制措施将成本控制在计划成本内，有效实现成本动态分析控制。

#### 2) 进度管理

##### ① 进度优化

比选建筑工程项目进度管理在项目管理中占有重要地位，而进度优化是进度控制的关键。基于 BIM 技术可实现进度计划与工程构件的动态链接，可通过甘特图、网络图及三维动画等多种形式直观表达进度计划和施工过程，为工程项目的施工方、监理方与建设单位等不同参与方直观了解工程项目情况提供便捷的工具。形象直观、动态模拟施工阶段过程和重要环节施工工艺，将多种施工及工艺方案的可实施性进行比较，为最终方案优选决策提供支持。基于 BIM 技术对施工进度可实现精确计划、跟踪和控制，动态地分配各种施工资源和场地，实时跟踪工程项目的实际进度，并通过计划进度与实际进度进行比较，及时分析偏差对工期的影响程度以及产生的原因，采取有效措施，实现对项目进度的控制，保证项目能按时竣工。

##### ② 工作面管理

在施工现场，不同专业在同一区域、同一楼层交叉施工的情况难以避免，对于一些超高层建筑项目，分包单位众多、专业间频繁交叉工作多，不同专业、资源、分包之间的协同和合理工作搭接显得尤为重要。基于 BIM 技术以工作面为关联对象，自动统计任意时间点各专业在同一工作面的所有施工作业，并依据逻辑规则或时间先后，规范项目每天各专业各部门的工作内容，工作出现超期可及时预警。流水段管理可以结合工作面的概念，将整个工程按照施工工艺或工序要求划分为一个可管理的工作面单元，在工作面之间合理安排施工顺序，在这些工作面内部，合理划分进度计划、资源供给、施工流水等，使得基于工作面内外工作协调一致。BIM 技术可提高施工组织协调的有效性，BIM

模型是具有参数化的模型，可以集成工程资源、进度、成本等信息，在进行施工过程的模拟中，实现合理的施工流水划分，并基于模型完成施工的分包管理，为各专业施工方建立良好的工作面协调管理而提供支持和依据。

### ③ 虚拟进度与实际进度比对

利用施工进度管理模型进行可视化施工模拟。检查施工进度计划是否满足约束条件、是否达到最优状况。若不满足，需要进行优化和调整，优化后的计划可作为正式施工进度计划。经项目经理批准后，报建设单位及工程监理审批，用于指导施工项目实施。

另一方面监理工作应该在选用的进度管理软件系统中输入实际进度信息后，通过实际进度与项目计划间的对比分析，发现二者之间的偏差，分析并指出项目中存在的潜在问题。对进度偏差进行调整以及更新目标计划，以达到多方平衡，实现进度管理的最终目的，并生成施工进度控制报告。

### ④ 施工进度的管理

通过将 BIM 与施工进度计划相链接，将空间信息与实践信息整合在模型中，反映整个建筑的施工过程和虚拟形象进度，对项目施工进行精确计划、跟踪和控制，动态分配各种施工资源和场地，实时跟踪工程项目的实际进度，并通过计划进度与实际进度进行比较，随时随地三维可视化监控进度进展，对于施工进度提前或者延误的地方用不同颜色高亮显示，做到及时预警，及时分析偏差对工期的影响程度以及产生的原因，采取有效措施，实现对项目进度的控制，保证项目能按时竣工。优化使用施工资源以及科学的进行场地布置，对整个工程的施工进度、资源和质量进行统一管理和控制，以缩短工期、降低成本、提高质量。

## 3) 质量管理

现场将 BIM 模型与施工作业结果进行比对验证，可以有效地、及时地避免错误的发生。BIM 技术将质量信息挂接到 BIM 模型上，通过模型浏览，让质量问题在各个层面上实现高效流转，促进质量问题的早期处理。

利用 BIM 手段对施工质量进行把控是项目管理重点工作内容，工程项目施工作业过程的质量控制，是在工程项目质量实际形成过程中的事中质量控制。工程项目施工是由一系列相互关联、相互制约的作业过程构成。因此，施工质量控制必须结合 BIM 手段对全部施工作业过程，即各道工序的作业质量进行控制。

① 项目管理方组织召开基于 BIM 的施工技术交底。施工技术交底是施工组织设计和施工方案的具体化，施工技术交底的内容必须具有可行性可操控性。技术交底的内容包括：BIM 模拟范围、施工依据、施工工序模拟、技术标准与要领、与前后工序的关系及其他与安全、进度、成本、环境等目标管理有关的要求和注意事项。

② BIM 施工工序模拟。工序是组成工程项目的基础，由工序组成检验批，由检验批组成分项工程。通过 BIM 施工工序模拟来形成工序质量，再由工序质量形成分项工程质

量等。工序施工的质量控制是施工阶段质量控制的重点，管理方应该利用 BIM 成果，监督指导施工方完成相应的工作，从而确保 BIM 控制质量的关键步骤。

同时，BIM 还给项目管理方对施工现场的质量检查提供了便捷的手段，利用可视化信息终端进行管理。

a. 开工前的检查：主要检查是否具备开工条件，开工后是否能够保持连续正常施工，能否保证工程项目质量。配合 BIM 配置的无人机场地拍摄，施工场地布置模拟对现场情况进行

b. 工序施工前检查：根据 BIM 模型明细表基础施工前材料是否完备，材料堆放是否满足连续施工要求。

c. 工程施工工程检查：按照准确的 BIM 模型对工序的施工工程进行检查监督，确保工序作业严格按照工艺流程、技术要求来做，以保证工程质量。

d. 隐蔽工程检查：使用漫游或剖切命令查看隐蔽工程相应的模型成果，对隐蔽工程进行现场比对核实，经核实后方可进行隐蔽遮盖。

e. 停工后复工检查：因客观因素暂停施工或处理质量事故等暂停施工复工之前，应对 BIM 模型进行重点标注，复工阶段比对实际现场与模型的情况。

f. 工序交接检查：根据 BIM 的施工模拟技术，提前对模型进行分段处理，交接时按照 BIM 模型明确规定的节点来划分交接内容，确保不同的施工班组作业量的精准。

g. 成品保护检查：对已经完成的实际工程量，在信息平台中进行标注，检查成品有无保护措施，核实数量与地点。

h. 材料现场监控：对材料进场实现信息化监控、使用数字化条形码记录施工项目主要材料的进出场情况，并在 BIM 系统上实时显示。

#### 4) 安全管理

BIM 技术在安全管理方面可以从场容场貌、安全防护、安全措施、外脚手架、机械设备等方面建立文明管理方案指导安全文明施工。

在项目中利用 BIM 建立三维模型让管理人员提前对施工面的危险源进行判断，在危险源附近快速地进行防护设施模型的布置，比较直观地将安全死角进行提前排查。将防护设施模型的布置给项目管理人员进行模型和仿真模拟交底，确保现场按照布置模型执行。利用 BIM 提前对灾害发生过程进行模拟，分析灾害发生的原因，制定相应措施避免灾害的再次发生，并编制人员疏散、救援的灾害应急预案。

#### (9) 施工总平面布置优化

随着建筑业的发展，对项目的组织协调要求越来越高，项目周边环境的复杂往往会带来场地狭小、基坑深度大、周边建筑物距离近、绿色施工和安全文明施工要求高等问题，并且加上有时施工现场作业面大，各个分区施工存在高低差，现场复杂多变，容易造成现场施工总平面布置不断变化，且变化的频率越来越高，给项目现场合理布置带来困难。

BIM 技术的出现给施工总平面布置工作提供了一个很好的方式，通过应用工程现场设备设施族资源，在创建好工程场地模型与建筑模型后，将工程周边及现场的实际环境以数据信息的方式挂接到模型中，建立三维的现场场地施工总平面布置，并通过参照工程进度计划，可以形象直观地模拟各个阶段的现场情况，灵活地进行现场平面布置，实现现场平面布置合理、高效。

#### （10）审核重点施工方案模拟及工艺模拟

创建 BIM 模型，参照初步施工方案进行模拟施工，分析和优化施工方案，以及重点难点的可行性进行研讨，从而发现施工中可能出现的问题，在施工前就采取预防措施，直至获得最佳的施工方案，从而降低返工成本，减少资源浪费、施工冲突以及安全问题。

创建各项措施施工模型，形象直观、动态模拟施工阶段过程和重要环节施工工艺，将多种施工及工艺方案的可实施性进行比较，为最终方案优选决策提供支持。

##### 1) 高支模施工模拟

利用 BIM 模型多维度可视化的特性，对施工方案进行模拟。项目各部门可利用 BIM 模型进行讨论，调整方案，最终确定最优的施工方案。精准的模型，也可以作为模板支设样板，引导施工。

##### 2) 脚手架搭设施工模拟

利用 BIM 技术模拟脚手架搭设，调整脚手架的搭设方案，材料用量计算、搭设过程可视化交底等各个环节，为施工过程中的材料、技术、质量、安全提供数据及技术支撑，减少返工，提高了现场施工效率。

##### 3) 复杂钢筋节点施工模拟

对复杂钢筋节点进行精确翻样，可根据项目需要，对复杂节点进行综合优化，保证施工的可行性，提升钢筋绑扎质量。

##### 4) 地下室碰撞检查及管线综合

① 集成各专业的 BIM 模型进行碰撞检查，发现碰撞点后，在模型中，通过三维模型调整，再次综合模型，并可导出二维平面图，生成剖面图，指导现场施工。

② 根据重点部位的结构标高，结合深化后的机电综合排布方案，完成项目建造阶段的各专业（机电、土建结构、装饰装修等）碰撞检查，发现影响实际施工的碰撞点，生成错误报告。

③ 使用三维实体模型创建，对不同专业的模型进行碰撞检查，来识别重叠和相互冲突的图元。

##### 5) 放线方案的优化

通过 BIM 模型的三维可视化，协同结构、安装等相关专业的模型文件，完成方案的优化以及施工图纸的优化调整后，编制安装工程的放线方案，提前预控后续室内外装饰工程的安装情况，将碰撞检查后的标高控制线，风管安装控制线通过空间关系进行导出，并进一步编制和调整放线法的放线位置。

### （11）三维技术交底

利用 BIM 模型庞大的信息数据库，不仅可以快速的提取每一个构件的详细属性，让参与施工的所有人员从根本上了解每一个构件的性质、功能和所发挥的作用，还可以结合施工方案和进度计划，生成 4D 施工模拟，组织参与施工的所有管理人员和作业人员，采用多媒体可视化交底的方式，对施工过程的每一个环节和细节进行详细的讲解，确保参与施工的每一个人都要在施工前对施工的过程认识清晰。

### （12）基于 BM 模型的文档管理

基于 BM 模型的文档管理,将文档等通过手工操作和 BM 模型中相应部位法行链接,对文档的搜索、查找、定位功能,并且所有操作在基于四维 BIM 可视化模型的界面中,充分提高数据检索的直观性,提高相关资料的利用率,当工程结束后,自动形成的完整的信息数据库,为工程管理人员提供快速查询定位。

### （13）BIM 模型辅助变更管理

#### 1) BIM 技术在图纸会审及工程变更中的应用

BIM 技术具有可视化、协调性等特点,利用 BIM 技术构建的三维可视化数字信息模型,可为图纸会审人员提供直观形象的信息交流平台,有助于提前发现并解决图纸中存在的设计缺陷问题,从根源上规避了设计变更产生的风险。特别是碰撞检测可以自动发现解决因各专业人员之间缺乏信息交流而造成的管线碰撞问题,甚至在设计阶段依靠 BIM 技术提供的信息交流平台进行各专业设计的协调,发现并解决设计中存在的问题,有效地防止工程变更带来的不利影响。

在施工阶段,即使发生变更,如果是共享 BIM 模型,用 BIM 进行管理,就可以实现对设计变更的有效管理和动态控制。通过设计模型文件数据关联和远程更新,建筑信息模型随设计变更而即时更新,减少设计师与建设单位、答理、承包商、供应商间的信息传输和交互时间。

#### 2) 工程变更中的文档管理

工程变更实际上是对工程合同的相关内容变更,所有的工程变更文件、资料都是工程合同的重要组成部分。合同是工程项目各参与方义务履行和权利保障的重要依据,各种工程变更文件和资料更是后期结算和索赔的重要依据,所以工程变更产生的各种文档都应进行妥善的文档管理,防止丢失损坏,方便查找。

### （14）BIM 模型更新维护

提供独立运行的三维建筑信息运营平台,支持构件和属性的更新维护,提供分类显示、查询统计、三维漫游等相关应用。

#### ① 竣工复核

三维扫描技术为竣工复核提供准确的数据支持,也是竣工图的参考标准。跟随项目从始至终逐步完善的 BIM 数据库,包含了本项目最全面最精确的原始信息,综合施工阶

段的工程模型、信息和资料形成的模型文件，并与后期的运营维护结合起来，不仅避免运维管理方再次搜集工程信息的二次浪费。

## ② 成果交付运营维护

模型交付前的半年时间左右，物业管理人员进场，逐渐接触 BIM 模型及管理系统。在竣工验收阶段，施工方同物业管理单位的移交工作中，除了现场设备的移交，BIM 模型的交付也是其一。对于物业管理公司而言，BIM 系统最主要就是用于设备维修和应急模拟、处理方面。

### (15) 项目 BIM 工作总结

在实行"BIM"信息化管理模式,建立建筑信息模型中,利用数字技术包括 CAD、可视化、参数化、GIS、精益建造、流程、互联网、移动通讯等表达建设项目几何、物理和功能信息以支持项目生命周期建设、运营、管理决策的技术、方法或者过程。

① 施工过程实现运用 BIM 建立室内外管线模型,并进行三维管线的碰撞检查及提交综合管线节点 3D 图示。应用 BIM 技术进行维管线的碰撞检查,消除硬碰撞、软碰撞,优化工程设计,减少在建筑施工阶段的错误损失。可以利用碰撞优化后的三维管线方案,进行施工交底施工模拟,提高施工质量。

② 实现基于 BIM 的三维虚拟施工通过 BIM 技术结合施工方案施工模拟和现场视频监控,减少建筑质量和安全问题。

## 4.3. 项目运营

### 4.3.1 项目运营阶段的主要咨询服务内容

运营管理策划、运营维护咨询、项目后评价、项目绩效评价等

### 4.3.2 项目运营阶段咨询服务内容的具体工作及要求

#### 4.3.2.1 运营管理策划

##### (1) 运营管理策划报告的编制

项目运营策划是指在工程项目运营前期对项目的经营管理过程进行全方位的构思,通过对项目本身及项目的各种相关资源进行合理分析与统筹安排,使项目在经营使用过程中发挥其最大价值的活动。项目的运营策划不是在项目的运营阶段才开始,项目运营策划的时间越早,对项目的运营越有利。项目的运营策划应该与项目的开发策划、项目的实施策划相结合,才能达到最好的效果。

运营管理策划报告主要包含以下几方面内容:

##### 1) 项目背景分析

项目的背景分析主要包括市场背景分析和政策背景分析。在分析过程中,需要充分观察行业、政策、竞争者、客户、技术等方面的变化和情况,使得项目的发展具有前瞻性。

##### 2) 项目可行性分析

项目可行性分析主要用来阐述项目在各个层面上的可行性与必要性。项目可行性分析对于项目审核通过、获取资金支持、理清项目方向、规划抗风险策略都有着相当重要的作用。

### 3) 项目的运营模式及操作方案

项目的运营模式是根据建设单位的经营宗旨，为实现建设单位所确认的价值定位所采取某一类方式方法的总称，包括建设单位为实现价值定位所规定的业务范围，建设单位在产业链的位置，以及在这样的定位下实现价值的方式和方法。

### 4) 品牌的规划及实施方案

品牌规划其核心在于建立与众不同的品牌识别，为品牌建设设立目标、方向、原则与指导策略，在充分研究市场环境、行业特性、目标消费群、竞争者以及建设单位本身情况的基础上，提炼高度差异化、清晰的、明确的、易感知、有包容性、能触动和感染消费者内心世界的品牌核心价值，并在传播过程中，将其贯穿至整个建设单位的所有经营活动里。

### 5) 项目资源管理及计划

项目资源管理是指为了降低项目成本，而对项目所需的人力、材料、机械、技术、资金等资源所进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。项目资源管理的全过程包括项目资源的计划、配置、控制和处置。

### 6) 机构规划及人员配置

主要是对于组织结构进行设计，并对各部门进行人员设置和规划。

### 7) 市场营销拓展方案

市场营销主要是营销人员针对市场开展经营活动、销售行为的过程。完善的市场营销拓展方案能够促进项目产品和服务的市场占有份额。

### 8) 产品价格定位方案

产品的价格定位是与产品定位紧密相连的，通常分为高价定位、低价定位、市场平均定位三种方案。

### 9) 项目的风险预见及规避

主要通过风险识别、风险分析和风险评价认识工程项目的风险，并以此为基础，合理地使用各种风险应对措施、管理方法、技术和手段对项目的风险实行有效控制，妥善处理风险事件造成的不利后果，以最少的成本保证项目总体目标的实现。

## (2) 设备设施移交

1) 在取得竣工验收备案回执及整改情况处理完毕后，施工单位向建设单位、全过程工程咨询单位提出移交申请，全过程工程咨询单位应组织相关单位的人员共同组成项目移交组，对项目进行初步验收，按照交验标准逐一查看，发现问题后要求施工单位限期整改并跟踪处理结果；

2) 在将遗留问题处理完毕、各系统已具备使用的条件下，方可以办理移交手续；

3) 在施工单位将工程移交的同时, 全过程工程咨询单位应协助建设单位提前组织设备厂商、施工单位完成项目使用及维护手册的编制, 并完成对建设单位或运营单位(一般委托物业公司接收) 相关人员进行培训。

4) 建设单位或运营单位(物业公司) 需要对室内的电气、上下水、灯具、门窗、各设备系统操作等进行全面检查, 发现问题后立即组织施工单位进行整改; 在各项整改工作全完毕后, 将设备设施移交给建设单位或运营单位(物业公司), 设备设施移交过程中要进行签字记录; 在建设单位或运营单位入伙期间, 施工单位可根据合同约定委派专业人员协助建设单位或运营单位熟悉设施设备, 对出现的问题需及时进行处理。

#### 4.3.2.2 运营维护咨询

##### (1) 保修期管理

1) 全过程工程咨询单位应制定工程保修期管理制度。

2) 全过程工程咨询单位应督促施工单位应根据保修合同文件、保修责任期、质量要求、回访安排和有关规定编制保修工作计划, 保修工作计划应包括下列内容:

① 主管保修的部门;

② 执行保修工作的责任者;

③ 保修与回访时间;

④ 保修工作内容。

##### (2) 设施管理

项目建设完成后, 全过程工程咨询单位组织总包施工单位协同各分包单位, 与建设单位或使用单位做资产交接, 并对所有设施提供使用说明书, 并负责给接收单位提供使用培训。

##### (3) 资产管理

项目建设完成并竣工决算完成后, 建设单位要对项目的投资分类, 该计入固定资产, 进行增资。

##### (4) 物业管理

项目建设完成后, 使用方一般会组建或聘用物业公司对项目进行管理和维护。

##### (5) BIM 模型的二次开发应用

采用 BIM 进行运营信息管理工作。

机电设备 (Mechanical, Electrical and Plumbing, MEP) 工程是建筑给排水、采暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能和电梯等专业工程的总称。MEP 系统是一个建筑的主要组成部分, 直接影响到建筑的安全性、运营效率、能源利用以及结构和建筑设计的灵活性等。

建筑信息模型 (Building Information Model, BIM) 技术通过 3D 数字化技术为运维管理提供虚拟模型, 直观形象地展示各个机电设备系统的空间布局和逻辑关系, 并将其相关的所有工程信息电子化和集成化, 对 MEP 系统进行数字化的运维管理。

#### 4.3.2.3 项目后评价与绩效评价

##### (1) 建立项目后评价与绩效评价管理体系

1) 全过程工程咨询单位应制定和实施项目管理后评价和绩效评价制度，规定相关职责和工作程序，采纳项目相关方的合理评价意见。

2) 全过程工程咨询单位应组建满足专业评价要求的工作组，在现场调查和资料收集的基础上，结合项目自我总结评价报告，对照项目可行性研究报告及审批文件的相关内容，对项目进行全面系统地分析评价。必要时参照初步设计文件的相关内容进行对比分析。

3) 全过程工程咨询单位对项目运营阶段的评价和管理过程应公开、公平、公正，评价结果应符合规定的要求。

4) 对项目的后评价及绩效评价应采取适合工程项目特点的评价方法，过程评价与结果评价相配套，定性评价与定量评价相结合。

5) 全过程工程咨询单位在开展项目后评价的过程中，应重视公众参与，广泛听取各方面意见，并在后评价报告中予以客观反映。

6) 项目后评价资料应及时归档和保存。

##### (2) 项目后评价报告的编制

后评价报告编制内容主要包括项目概况、项目过程评价、项目效果评价、项目目标及可持续性评价、项目总结五个部分。

###### 1) 项目概况

项目概况主要是对项目的基本情况、建设内容、实施进度、总投资、运营及效益现状等内容进行概括简述。

###### 2) 项目过程评价

项目过程评价的内容包括：项目决策阶段、设计阶段、招投标阶段、实施阶段、竣工阶段、运营阶段评价

###### 3) 项目效果评价

项目效果评价的内容包括：项目技术水平评价、财务经济效益评价、经营管理评价、环境效益评价、社会效益评价

###### 4) 项目目标及可持续性评价

###### ① 目标及可持续性评价的内容

项目目标及可持续性评价的内容包括：项目目标实现度评价、环境功能的持续性评价、社会效果的持续性评价、经济增长的持续性评价。

###### ② 目标及可持续性评价的评价要点

目标及可持续性评价的评价要点由质量目标、投资（费用）目标、时间目标、职业健康安全目标、各方满意度、与环境相协调、对地区和城市可持续发展、项目自身具有可持续发展等八个一级指标构成。

## 5) 项目总结

通过项目全过程回顾与评价，对实施过程中遇到的问题与困难，以及采用的解决方法进行整理归纳，并在此基础上进行分析，得出启示和对策建议。项目后评价的经验教训和对策建议应从项目、企业、行业、宏观四个层面分别说明，对执行中的项目提出改善对策与建议，对企业投资和运营管理提出完善对策与建议，对国家和行业政策制订层提出改进对策与建议。对策与建议应具有借鉴和指导意义，并具有可操作性

### (3) 项目绩效评价报告的编制

项目绩效评价报告的主要内容通常包括：

#### 1) 项目基本概况

##### ① 项目背景。

项目单位的基本情况介绍，项目的主要内容、历史情况、立项的目的和意义，预算部门确定立项的相关文件依据等。

##### ② 项目实施情况。

项目实际开展情况、项目规模、项目范围、项目所在区域、资金投向等。

##### ③ 资金来源和使用情况。

项目资金拨付的主体、资金拨付流程、资金使用流程等财政资金来源与管理情况，各具体分项资金的预算及实际使用和支出情况等。对经常性项目，还包括历史年度资金的使用情况。

##### ④ 绩效目标及实现程度。

绩效目标，项目执行过程中目标、计划的调整情况，绩效总目标和阶段性目标的完成情况，项目的实际支出情况及财务管理状况等。

#### 2) 绩效评价的组织实施情况

##### ① 绩效评价目的。

##### ② 绩效评价实施过程。

##### ③ 绩效评价人员构成。

##### ④ 数据收集方法。

##### ⑤ 绩效评价的局限性。

#### 3) 绩效评价指标体系、评价标准和评价方法

##### ① 绩效评价指标体系的设定原则及具体内容。

##### ② 绩效评价的具体标准及评价的具体方法。

#### 4) 绩效分析及绩效评价结论

##### ① 项目决策。

项目决策是否符合经济社会发展规划的要求，项目申报和批复程序是否符合相关管理办法，是否根据需要制定相关资金管理办法，资金分配结果是否合理等。

##### ② 项目管理。

资金到位率，资金是否及时到位，资金使用是否合规，资金管理、费用支出等制度是否健全，组织机构是否健全、分工是否明确，项目管理制度是否健全，并得到有效抗行等。

### ③ 项目产出。

项目产出数量、质量、时效是否达到绩效目标，项目产出成本是否按绩效目标控制，项目实施是否产生直接或间接的经济效益、社会效益、环境效益和可持续影响及项目服务对象满意度等。

在对绩效评价指标进行分析和评价时，要充分利用评价工作中所收集的数据，做到定量分析和定性分析相结合。绩效评价指标评分应当依据充分、数据使用合理恰当，确保绩效评价结果的公正性、客观性、合理性。

### 5) 主要经验及做法

绩效评价报告要通过分析各指标的评价结果及项目的整体评价结论，总结项目在立项、决策、实施、管理等方面的经验，为类似项目在以后年度开展积累经验。

### 6) 存在问题及原因分析

绩效评价报告要通过分析各指标的评价结果及项目的整体评价结论，总结项目在立项、决策、实施、管理等方面存在的不足及原因，为相关建议的提出奠定基础。

### 7) 相关建议

绩效评价报告需有针对性地对项目存在的不足提出改进措施和建议。建议或对策应当具有较强的可行性、前瞻性及科学性，有利于促进预算部门及项目实施单位提高绩效管理水平的。

### 8) 绩效评价报告使用限制等其他需要说明的问题

### 9) 评估机构签章

绩效评价报告应当由评估机构加盖公章。

### 10) 相关附件

- ① 主要评价依据。
- ② 实地调研和座谈会相关资料。
- ③ 调查问卷格式及汇总信息。
- ④ 其他支持评价结论的相关资料。
- ⑤ 评估机构资质、资格证明文件。

5. 黑龙江省全过程工程咨询服务招标文件

黑龙江省全过程工程咨询服务

招标文件

(试行)

\_\_\_\_\_ (项目名称) 全过程工程咨询

(招标编号：\_\_\_\_\_)

## 招标文件

招 标 人：\_\_\_\_\_ (盖章)

招标代理机构：\_\_\_\_\_ (盖章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**《全过程工程咨询招标文件试行文本》改动情况表**

招标人（招标代理机构）应参照范本格式编制招标文件。如果改动，范本被删除的内容应标注删除线，新增内容应标注下划线。改动的内容请填在下表中，以便监督机构对招标人（招标代理机构）作出的改动进行评估。

序号	章节、条目	范本原文	拟改动的内容

# 第一章招标公告（适用于公开招标）

\_\_\_\_\_（项目名称）全过程工程咨询  
招标公告

## 1. 招标条件

本招标项目\_\_\_\_\_（项目名称）已由\_\_\_\_\_（企业或政府）同意开展前期工作\_\_\_\_\_（项目审批、核准或备案机关名称）以\_\_\_\_\_（批文名称及编号）批准建设，项目业主为\_\_\_\_\_，建设资金来自\_\_\_\_\_（资金来源），项目出资比例为\_\_\_\_\_，招标人为\_\_\_\_\_。项目已具备招标条件，现对该项目全过程工程咨询进行公开招标。

## 2. 项目概况与招标范围

- 2.1 项目名称：\_\_\_\_\_
- 2.2 建设地点：\_\_\_\_\_
- 2.3 建设规模：\_\_\_\_\_
- 2.4 全过程工程咨询服务期限：总服务期暂定为自签订合同至全过程咨询工作完成。
- 2.5 质量标准：\_\_\_\_\_
- 2.6 招标范围：\_\_\_\_\_
- 2.7 标段划分：\_\_\_\_\_个标段。

## 3. 投标人资格要求

- 3.1 本次招标要求投标人须具备\_\_\_\_\_资质，并在人员、试验检测设备方面具有相应的履约能力。
- 3.2 本次招标\_\_\_\_\_（接受或不接受）联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：\_\_\_\_\_。
- 3.3 投标人拟派项目负责人须具备的资格要求：
- 3.4 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；否则，相关投标均将被否决。

## 4. 招标文件的获取

## 5. 投标文件的递交

## 6. 踏勘现场和答疑安排

6.1 招标人不统一组织踏勘现场。

6.2 投标人提问、质疑以及招标人对招标文件的澄清均通过网上进行。

## 7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在：

黑龙江公共资源交易网”（<http://hljggzyjyw.gov.cn>）；

黑龙江住房和城乡建设信息网（<http://www.hljjs.gov.cn/>）；

## 8.其他

## 9.联系方式

招标人：

地址：

联系人：

电话：

招标代理机构：

地址：

联系人：

电话：

## 第二章投标邀请书（适用于邀请招标）

\_\_\_\_\_（项目名称）全过程工程咨询投标邀请书

\_\_\_\_\_（被邀请单位名称）：

### 1. 招标条件

本招标项目\_\_\_\_\_（项目名称）已由\_\_\_\_\_（企业或政府）同意开展前期工作\_\_\_\_\_（项目审批、核准或备案机关名称）以\_\_\_\_\_（批文名称及编号）批准建设，项目业主为\_\_\_\_\_，建设资金来自\_\_\_\_\_（资金来源），项目出资比例为\_\_\_\_\_，招标人为\_\_\_\_\_。项目已具备招标条件，现对该项目全过程工程咨询进行邀请招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目名称：\_\_\_\_\_

2.2 建设地点：\_\_\_\_\_

2.3 建设规模：\_\_\_\_\_

2.4 全过程工程咨询服务期限：总服务期暂定为自签订合同至全过程咨询工作完成。

2.5 质量标准：\_\_\_\_\_

2.6 招标内容：\_\_\_\_\_

2.7 标段划分：\_\_\_\_\_个标段。

### 3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备\_\_\_\_\_资质，并在人员、试验检测设备方面具有相应的履约能力。

3.2 本次招标\_\_\_\_\_（接受或不接受）联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

3.3 投标人拟派项目负责人须具备的资格要求：

3.4 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；否则，相关投标均将被否决。

### 4. 招标文件的获取

### 5. 投标文件的递交

### 6. 其他

### 7. 确认

你单位收到本邀请书后，请于年月日时前，以书面形式确认是否参加投标。在本邀请书规定的时间内未表示是否参加投标或明确表示不参加投标的，不得再参加投标。

### 8. 联系方式

招标人：

地址：

联系人：

电话：

招标代理机构：

地址：

联系人：

电话：

### 第三章投标人须知

#### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： 地址： 联系人： 电话：
1.1.3	招标代理机构	名称： 地址： 联系人： 电话：
1.1.4	项目名称	
1.1.5	建设地点	
1.2.1	资金来源	
1.2.2	出资比例	
1.2.3	资金落实情况	
1.3.1	招标内容	
	工程概算	xxxxxx 万元
1.3.2	计划服务期	总服务期暂定为自签订合同至全过程咨询工作完成。20XX年xx月xx日至20xx年x月 xx日。
1.3.3	质量要求	达到国家现行合格标准。
1.3.4	目标要求	
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	资质条件： 财务要求： 信誉要求： 项目负责人资格要求： 其他要求：

1.4.2	是否接受联合体投标	<input type="radio"/> 不接受。 <input type="radio"/> 接受，联合体投标的，应满足下列要求： 本项目接受具有资质的单位作为联合体牵头人。联合体各方须签订联合体投标协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务。联合体中各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一合同段中投标。
1.4.3	限制投标的情形	
1.9.1	踏勘现场	<input type="radio"/> 不组织，由投标人自行踏勘，由此造成的一切后果由投标人自行承担。 <input type="radio"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1.10.1	投标预备会	<input type="radio"/> 不召开 <input type="radio"/> 召开，召开时间： 召开地点：
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	
1.10.3	招标人澄清的时间	
1.11	分包	<input type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许， <input type="checkbox"/> 对分包人的资质要求：
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	
2.2.2	投标截止时间	网上递交投标截止时间：____年__月__日__时__分截止（北京时间）（线上开标前一天）
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	投标截止时间 15 日前
	增值税税金计算方法	按国家相关文件的规定，计算、缴纳增值税税金，投标报价应包括国家规定的增值税税金，中标后提供增值税发票
3.2.1	投标报价	投标人应结合自身经营、管理水平，并充分考虑服务期间的未来风险填报本项目全过程工程咨询服务报价。 本项目采用： <input type="checkbox"/> 固定总价报价 <input type="checkbox"/> 费率报价 <input type="checkbox"/> 其他报价方式
	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，最高投标限价： <u>xxxx</u> 万元，其中管理费限价 <u>xxxxx</u> ；监理费限价 <u>xxxxx</u> 万元；造价咨询费用 <u>xxxx</u> 万元；招标代理费用 <u>xxx</u> 万元。投标总价及各分项报价均不得超过招标控制价，否则按否决投标处理。
3.3.1	投标有效期	日历天（从投标截止之日算起）
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： <input type="checkbox"/> 要求，投标保证金的形式：投标保证金的金额： <input type="checkbox"/> 不要求

3.4.3	投标保证金的退还	
3.4.4	投标保证金不予退还的情形	<p><b>投标人有下列情形之一的，不予退还投标保证金：</b></p> <p>(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；</p> <p>(2) 中标通知书发出后，中标人放弃中标项目的，无正当理由不与招标人签订合同的，在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的，或者拒不提交所要求的履约保证金的；</p> <p>(3) 投标人在投标活动中串通投标、弄虚作假的；</p> <p>(4) 法律法规规定不予退还的其他情形。</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	<input type="radio"/> 不提供 <input type="radio"/> 近_____年或成立至今（成立不足_____年的）
3.5.3	近年类似项目的年份要求	<input type="radio"/> 不提供 <input type="radio"/> 近_____年
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	<input type="radio"/> 不提供 <input type="radio"/> 近_____年
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input type="radio"/> 不允许 <input type="radio"/> 允许
5.1	开标时间和地点	开标时间：XXXX年x月xx日x时xx分 开标地点：xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
5.2	开标程序	
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：_____人,其中招标人代表_____人，专家_____人； 评标专家确定方式：
6.3	评标办法	综合评估法
	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介： 公示期限：_____日
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7.3.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： <input type="checkbox"/> 要求，履约保证金的形式：履约保证金的金额： <input type="checkbox"/> 不要求
9	是否采用电子招标投标	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，具体要求：
10	需要补充的其他内容	

## **1. 总则**

### **1.1 项目概况**

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

### **1.2 资金来源和落实情况**

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

### **1.3 招标范围、计划服务期和质量要求**

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划服务期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.3.4 本标段的目标要求：见投标人须知前附表。

### **1.4 投标人资格要求（适用于已进行资格预审的）**

投标人应是收到招标人发出投标邀请书的单位。

### **1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）**

1.4.1 投标人应具备承担本项目招标范围工作的资质条件、能力和信誉。

- (1) 资质条件：见投标人须知前附表；
- (2) 财务要求：见投标人须知前附表；
- (3) 类似工程业绩要求：见投标人须知前附表；
- (4) 信誉要求：见投标人须知前附表；
- (5) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；
- (6) 其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

#### 1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本工程该标段提供招标代理服务的；
- (3) 为本工程的代建人；
- (4) 与本工程的代建人或该标段招标代理机构同为一个法定代表人的；
- (5) 与本工程的代建人或该标段招标代理机构相互控股或参股的；
- (6) 与本工程的代建人或该标段招标代理机构相互任职或工作的；
- (7) 被责令停业的；
- (8) 被暂停或取消投标资格的；
- (9) 财产被接管或冻结的；
- (10) 在最近三年内有骗取中标或重大安全、质量事故的或因严重违约被解除劳动合同的。
- (11) 在最近三年内发生重大工程质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；
- (12) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (13) 被最高人民法院在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- (14) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的（以检察机关职务犯罪预防部门出具的查询结果为准）；

#### 1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

#### 1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

#### 1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

#### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损

失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

## **1.10 投标预备会**

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

## **1.11 分包**

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性全过程工程咨询服务工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容和资质要求等限制性条件，除投标人须知前附表规定的非主体、非关键性全过程工程咨询服务工作外，其他工作不得分包。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

## **2. 招标文件**

### **2.1 招标文件的组成**

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

### **2.2 招标文件的澄清**

详见投标人须知前附表

### **2.3 招标文件的修改**

详见投标人须知前附表

### **3. 投标文件**

#### **3.1 投标文件的组成**

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明；
- (3) 授权委托书；
- (4) 联合体协议书；
- (5) 项目管理机构；
- (6) 资格审查资料；
- (7) 全过程工程咨询服务实施大纲；
- (8) 概念设计方案；
- (9) 投标保证金凭证；
- (10) 全过程咨询服务报酬清单；
- (11) 投标人须知前附表规定的其它资料；

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件的规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件无须提供联合体协议书。

#### **3.2 投标报价**

3.2.1 投标人应按投标人须知前附表规定的投标报价方式进行报价。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价的，须符合本章第 4.3 款的有关要求。

#### **3.3 投标有效期**

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

#### **3.4 投标保证金**

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件作否决投标处

理。

3.4.3 投标保证金的退还要求详见投标人须知前附表。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保。

(3) 投标人在投标过程中以任何方式进行串标，违规违纪行为导致招标无法顺利进行。

### **3.5 资格审查资料（适用于已进行资格预审的）**

投标人在编制投标文件时，应按新情况更新或补充其在申请资格预审时提供的资料，以证实其各项资格条件仍能继续满足资格预审文件的要求，具备承担本项目招标范围内工作的资质条件、能力和信誉。

### **3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）**

3.5.1 投标人基本情况表”应附投标人营业执照副本、资质证书副本等材料的复印件或扫描件。

3.5.2 近年财务状况”应附经会计师事务所或审计机构出具的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表的复印件或扫描件，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 近年类似项目情况表”：具体要求以投标人须知前附表为准。

3.5.4 近年发生的诉讼及仲裁情况” 不提供。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项至第 3.5.4 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

### **3.6 备选投标方案**

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

### **3.7 投标文件的编制**

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关服务期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

## **4. 投标**

### **4.1 投标文件的密封和标记**

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体

要求见投标人须知前附表。

## 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，应点击“文件验证”确认文件是否完整无损上传。

4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

## 5. 开标

### 5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，所有投标人的法定代表人（单位负责人）或其委托代理人应当准时参加。

## 6. 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人熟悉相关业务代表，以及注册建筑师、主导专业工程师、监理工程师、造价工程师、咨询工程师等有关技术、经济方面的专家组成。评标委员会主任一般由建筑师或主导专业工程师担任。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

## 7. 合同授予

### 7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起 3 日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期

限公示中标候选人，公示期不得少于 3 天。

## **7.2 评标结果异议**

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

## **7.3 中标候选人履约能力审查**

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

## **7.4 定标**

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

## **7.5 中标通知**

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

## **7.6 履约保证金**

7.6.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的 3%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

## **7.7 签订合同**

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.7.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

## **8. 纪律和监督**

### **8.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国

家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

## **8.2 对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

## **8.3 对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

## **8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

## **8.5 投诉**

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

## **9. 是否采用电子招标投标**

## **10. 需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表

附件一：开标记录表  
交易平台自动生成

附件二：问题澄清通知

问题澄清通知

(编号：\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (投标人名称)：

评标委员会对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清、说明或补正：

- 1.
- 2.
- .....

请将上述问题的澄清、说明或补正于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时前递交至  
(详细地址)或传真至\_\_\_\_\_ (传真号码)或通过下载招标文件的电子招标交易平台上传。  
采用传真方式的，应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日时前将原件递交至(详细地址)。

评标委员会授权的招标人或招标代理机构：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件三：问题的澄清

问题的澄清

(编号：\_\_\_\_\_)

评标委员会：

问题澄清通知（编号：\_\_\_\_\_）已收悉，现澄清、说明或补正如下：

- 1.
- 2.
- .....

上述问题澄清、说明或补正，不改变我方投标文件的实质性内容，构成我方投标文件的组成部分。

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件四：中标通知书

中标通知书

\_\_\_\_\_（中标人名称）：

你方于\_\_\_\_\_（投标日期）所递交的\_\_\_\_\_（项目名称）招标的投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：\_\_\_\_\_元。

服务期限：\_\_\_\_\_日历天。

项目负责人：\_\_\_\_\_（姓名）。

请你方在接到本通知书后的日内到\_\_\_\_\_（指定地点）与我方签订合同，并按招标文件第二章“投标人须知”第 7.6 款规定向我方提交履约保证

特此通知。

招标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

年 月 日

附件五：中标结果通知书

中标结果通知书

\_\_\_\_\_（未中标人名称）：

我方已接受\_\_\_\_\_（中标人名称）于\_\_\_\_\_（投标日期）所递交的  
（项目名称）招标的投标文件，确定\_\_\_\_\_（中标人名称）为中标

感谢你单位对招标项目的参与！

招标人：（盖单位章）

年 月 日

## 第四章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致，如为联合体，则联合体各方均需满足。
		签字、盖章要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.7.3 项要求
		投标文件份数	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.7.4 项要求
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的要求和第二章“投标人须知前附表”第 3.7.1 项要求
		报价唯一	只能有一个有效报价，即符合第二章“投标人须知前附表”第 10.2 款要求
		.....	.....
		以上评审有一条不通过，则视为形式评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其投标。	
2.1.2	资格 评审 标准	营业执照	具有有效的营业执照（联合体投标的联合体各方均须提供营业执照）
		资质条件	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		联合体	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.2 项规定
		投标要求	不存在第三章第 3.1.2 项任何一种情形之一
		.....	.....

		以上评审有一条不通过，则视为资格评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其投标。	
2.1.3	响应性评审标准	招标范围	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.1 项规定
		服务期	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.2 项规定
		质量要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.3.1 项规定
		投标报价	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.2.1 项规定
		.....	.....
		以上评审有一条不通过，则视为响应性评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其投标。	
2.1.4	低于成本评审标准	<p>在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，应进行是否低于成本报价的评审，评审标准为：。</p> <p>评标委员会的询问以书面形式进行，投标人对询问的答复、澄清、解释均采用书面形式，但澄清或说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容，并由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字有效。</p> <p>具有以下情况之一的，应认定该投标人以低于成本报价竞争，被判定为低于成本竞争的投标报价，评标委员会应否决其投标：</p> <p>①认为投标人投标报价不可行的；</p> <p>②投标人对评标委员会提出的询问不能说明理由或评标委员会经评审认为其理由不能成立的；</p> <p>③投标人对评标委员会提出的询问拒绝回复，或回复没有法定代表人或其授权的代理人签字的。</p> <p>对于满足低于成本评审标准的投标报价，报价评审组经评审认为其不低于成本的，应当书面说明理由。</p> <p>评标委员会全体成员三分之二以上认为该投标人不能合理说明的，认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标应作否决处理。持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由，拒绝签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意。</p>	

		以上评审不通过，则视为低于成本评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其投标。	
条款号	条款内容		编列内容
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)		<input type="checkbox"/> 企业综合实力：_____分（分值：10-20 分） <input type="checkbox"/> 企业类似业绩：_____分（分值：10-20 分） <input type="checkbox"/> 项目管理人员：_____分（分值：10-20 分） <input type="checkbox"/> 全过程工程咨询服务实施大纲：_____分（分值：20-30 分） <input type="checkbox"/> 概念设计方案：_____分（分值：20-35 分） 投标报价_____分（分值：10-20 分） <input type="checkbox"/> 其他评分因素：_____分（分值：0-6 分）
2.2.2	评标基准价计算方法		采用下列方式： <b>A 方式：</b> 采用所有有效投标报价（经初步评审合格且不低于成本的投标报价；报价有修正的，以修正后的价格为准）中最低报价为评标基准价，计算公式为： $S$ （评标基准价）= $a_{\min}$ ， $a_{\min}$ 为有效的最低投标报价。 <b>B 方式：</b> 采用所有有效投标报价（经初步评审合格且不低于成本的投标报价；报价有修正的，以修正后的价格为准）的算术平均值为评标基准价，计算公式为： $S$ （评标基准价）= $(a_1 + \dots + a_n) / n$ ， $a$ 为有效的投标报价， $n$ 为通过初步评审的投标人数量。 <b>C 方式：</b> （招标人合理设定的其他方式）。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式		<input type="checkbox"/> 偏差率=100% ×  （有效投标报价 - 评标基准价）  / 评标基准价 <input type="checkbox"/> 其他方式：
2.2.4（1）	□企业综合实力评分标准	□资质情况	.....
		□认证情况	.....
		□获奖情况	.....
		□技术创新	.....
		.....	.....
2.2.4（2）	□企业类似业绩评分	□勘察类业绩	.....
		□设计类业绩	.....

	标准	□造价咨询类 业绩	.....	
		□BIM 类业绩	.....	
		□项目管理类 业绩	.....	
		□监理类业绩	.....	
		□招标代理类 业绩	.....	
		.....	.....	
		<p>注：（1）企业类似业绩是指：___，证明材料为___（招标人可选择立项批复、中标通知书、合同协议书、图审报告、竣工验收报告等文件作为证明材料）。企业类似业绩有效的时限为：_____年至今，要求提供多种证明材料的，以_____时间为准，确定投标人提供的业绩是否有效。</p> <p>（2）企业类似业绩的（证明材料）均无法体现出所要求的建设规模或技术指标，则投标人还需提供建设单位盖章确认的其建设规模或技术指标或业绩时间的证明材料，投标人须将此证明材料复印件或扫描件放入投标文件中。</p> <p>（3）所提供业绩须符合企业的资质等级，超越资质等级取得的业绩以及在取得相应资质等级时间以前越级承担（含不具备资质非法承担）的业绩均为无效业绩。</p> <p>评分标准设置原则： 类似工程业绩评分：类似工程业绩可设置加分，类似工程业绩界定应明确规模、类型、时间。</p>		
2.2.4（3）	□项目 管理机构评分 标准	项目负责人	□任职资格	.....
			□类似业绩	.....
			.....	.....
		项目技术总负 责人	□任职资格	.....
			□类似业绩	.....
			.....	.....
		投资负责人	□任职资格	.....
			□类似业绩	.....
			.....	.....
		□设计负责人	□任职资格	.....

		(可选)	<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> 主导专业 负责人(可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> 勘察负责人 (可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> 现场负责人 (可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> 造价负责人 (可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> 监理负责人 (可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
		<input type="checkbox"/> BIM 负责人 (可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....
			<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....
			.....	.....
<input type="checkbox"/> 招标代理负 责人(可选)	<input type="checkbox"/> 任职资格	.....		
	<input type="checkbox"/> 类似业绩	.....		
	.....	.....		
<input type="checkbox"/> 拟派其他 专业技术人员	.....			
<p>注：（1）类似业绩是指：_____，证明材料为_____（招标人可选择中标通知书、合同协议书、竣工验收报告等文件作为证明材料）。类似业绩有效的时限为：_____年至今，要求提供多种证明材料的，以_____时间为准，确定投标人提供的业绩是否有效。</p> <p>（2）类似业绩的（证明材料）均无法体现出所要求的人员、建设规模或技术指标，则投标人还需提供建设单位盖章确认的其人员、建设规模或技术指标</p>				

		或业绩时间的证明材料，投标人须将此证明材料复印件或扫描件放入投标文件中。	
		评分标准设置原则：（1）项目管理机构人员配置评分标准可从职（执）业资格、职称、类似业绩、获奖情况等方面进行设置；（2）进行打分的注册证书所要求的注册专业必须与本项目所属的专业资质类别相关。	
2.2.4（4）	□全过程工程咨询服务实施大纲评分标准	进度管控	对进度管控工作方案的合理性、科学性评分；
		信息管控	对综合信息管控工作方案的合理性、科学性评分；
		安全管控	对安全管控工作方案的合理性、科学性评分；
		质量管控	对质量管控工作方案的合理性、科学性评分；
		技术管理	对技术管理制度的合理性、科学性评分；
		人员管理	对人员岗位设置及职责划分的合理性、科学性评分；
		重点难点分析	对实施全过程工程咨询服务工作的重难点及应对措施的有效性、针对性评分；
		风险管理	对风险管理体系的合理性、科学性评分。
		合同管理	对合同管理制度的合理性、科学性评分；
		投资管理	对投资管控方案、财务管理制度的合理性、科学性评分；
		.....	.....
		评分标准设置原则：	
2.2.4（5）	□概念设计方案	□概念设计方案内容	
		□概念设计方案工作重点、难点分析	
		□合理化建议	

		.....	
		评分标准设置原则：	
2.2.4 (6)	投标报价评分标准	偏差率	以基准价为准，有效投标报价等于基准价的得满分；□有效投标报价低于基准价的，每低 1%扣_____分（评标基准价计算方法为 A 方式时不包含以上方式）；有效投标的评审价高于基准价的，每高 1%扣_____分，中间值用插入法进行计算，小数点后保留两位。 注：每低 1%所扣分值不得高于每高 1%所扣分值。
2.2.4 (7)	□其他评分因素评分标准	.....	
		BIM 技术应用业绩或方案	
		装配式建筑业绩或方案	
		评分标准设置原则： 招标人认为合理的其他评分因素。	
2.3	推荐中标候选人	1、评标委员会按得分由高至低的顺序依次推荐前 1-3 名为中标候选人，并注明排名顺序。 2、采用综合评分法，若投标人得分相同时，_____确定中标人。	
2.4	补充说明	1、评标委员会经评审否决不合格投标后，因有效投标（指经过全部评审而未被否决的投标，下同）不足三个的，须判断投标是否具有竞争性，投标是否具有竞争性应从_____（招标人可设置投标人实力、信誉、技术方案、投标报价等）等方面认定。评标委员会认为明显具有竞争性的，可继续进行下一步评审；认为不具有竞争性的，评标委员会可以否决全部投标。	

注：评标办法前附表内容和评标办法须知不一致的，以评标办法前附表为准。

## 1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，按照本章“评标办法前附表”第 2.3 款要求确定。

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.4 低于成本评审标准：见评标办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

#### 2.2.1 分值构成

- (1) 企业综合实力：见评标办法前附表；
- (2) 企业类似业绩：见评标办法前附表；
- (3) 项目管理机构：见评标办法前附表；
- (4) 全过程工程咨询服务实施大纲：见评标办法前附表；
- (5) 概念设计方案：见评标办法前附表；
- (6) 投标报价：见评标办法前附表；
- (7) 其他评分因素：见评标办法前附表。

#### 2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

#### 2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

#### 2.2.4 评分标准

- (1) □企业综合实力评分标准：见评标办法前附表；
- (2) □企业类似业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (3) □项目管理机构评分标准：见评标办法前附表；
- (4) □全过程工程咨询服务实施大纲评分标准：见评标办法前附表；
- (5) □概念设计方案；
- (6) 投标报价评分标准：见评标办法前附表；
- (7) □其他评分因素评分标准：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交招标文件要求的有关证明和证件的原件，以便

核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，其投标作否决处理：

- (1) 第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

### 3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评分标准对企业综合实力计算出得分 A；
- (2) 按本章第 2.2.4 (2) 目规定的评分标准对企业类似业绩计算出得分 B；
- (3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评分标准对项目管理机构计算出得分 C；
- (4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评分标准对全过程工程咨询服务实施大纲计算出得分 D；
- (5) 按本章第 2.2.4 (5) 目规定的评分标准对投标报价计算出得分 E；
- (6) 按本章第 2.2.4 (6) 目规定的评分标准对其他部分计算出得分 F。

投标人得分=A+B+C+D+E+F。

3.2.2 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，应按照本章“评标办法前附表”第 2.1.4 款进行是否低于成本报价的评审。

### 3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 评标专家在评审过程中，对认为需要投标人澄清、说明或补正的事项，应由评标委员会向投标人发出书面《评标专家向投标人质疑函》（详见附件 1.1）进行询问。投标人的澄清、说明或补正应当采用书面形式，并由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字有效。

3.3.2 如果评标专家对投标人提交的澄清、说明或补正依然存在疑问，评标专家可以进一步要求澄清、说明或补正，投标人应进一步澄清、说明或补正，直至评标专家认为全部疑问得到澄清和说明。

3.3.3 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.4 如果投标人未按要求及时提交《评标专家向投标人质疑函》（详见附件 1.1），其投标报价应予以否决。

### 3.4 招标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会对认为需要招标人对招标文件进行解释、说明的事项，应由评标委员会向招标人发出书面《评标专家向招标人质疑函》（详见附件 1.2）进行

询问。招标人的解释、说明应当采用书面形式，并由招标人的法定代表人或其授权的代理人签字有效。招标人的解释、说明应当合法、公平、公正，并不得改变招标文件的实质性内容。

3.4.2 如果招标人未按要求提交《评标专家向招标人质疑函》，评标专家可拒绝评标或按不利于招标人的方式处理，招标人承担相应责任。

### **3.5 评标结果**

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分高分到低的顺序推荐中标候选人。

3.5.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

## 附表 1：质疑用表

### 1.1 评标专家向投标人质疑函

# 评标专家向投标人质疑函

投标人名称：

编号：

工程名称	
质 疑 问 题	<p>_____（项目名称）_____标段招标评标委员会</p> <p>_____年_____月_____日_____时_____分（北京时间）</p>
澄 清 内 容	<p>投标人法定代表人或其授权代理人：_____（签字）</p> <p>_____年_____月_____日_____时_____分（北京时间）</p>
递 交 方 式 和 时 间	<p>请将上述问题的澄清、说明或者补正于_____年_____月_____日_____时分（北京时间）前递交至_____（详细地址）。</p> <p>注：评标委员会在评标过程中，如要求投标人澄清或说明的，评标委员会要求投标人递交书面澄清或说明的时间距招标人收到评标委员会书面通知的时间不得少于_____分钟。</p> <p>评标委员会认为投标人的澄清或说明不够明确，应再次要求投标人对不明确的内容进行澄清或说明，评标委员会要求投标人再次递交书面澄清或说明的时间距招标人收到评标委员会书面通知的时间不得少于_____分钟。</p>
结 论	<p>评标委员会：_____（签字）</p> <p>_____年_____月_____日_____时_____分（北京时间）</p>

- 注：1.有证明材料须书面附上。  
2.本表空白不够可以另行增加。

## 1.2 评标专家向招标人质疑函

# 评标专家向招标人质疑函

招标人名称：

编号：

工程名称	
质疑问题	<p>_____（项目名称）_____标段招标评标委员会</p> <p>_____年 月 日 时 分（北京时间）</p>
澄清内容	<p>招标人法定代表人或其授权代理人：_____（签字）</p> <p>_____年 月 日 时 分（北京时间）</p>
递交方式和时间	<p>请将上述问题的澄清、说明或者补正于_____年_____月_____日_____时_____分（北京时间）前递交至_____（详细地址）。</p> <p>注：评标委员会在评标过程中，如要求招标人澄清或说明的，评标委员会要求招标人_____人递交书面澄清或说明的时间距招标人收到评标委员会书面通知的时间不得少于分钟。</p> <p>评标委员会认为招标人的澄清或说明不够明确，应再次要求招标人对不明确的内容进行澄清或说明，评标委员会要求招标人再次递交书面澄清或说明的时间距招标人收到评标委员会书面通知的时间不得少_____于分钟。</p>
结论	<p>评标委员会：_____（签字）</p> <p>_____年 月 日 时 分（北京时间）</p>

注：1.有证明材料须书面附上。

2.本表空白不够可以另行增加。

附表 2: 否决投标函

否决投标函

工程名称:

投标人:	
否决原因	评标专家签字:
评标委员会评判意见	评标专家签字:
说明: 将上述问题的澄清于 年 月 日 时前递交至_____。	

附表 3：串通投标行为认定表

串通投标行为认定表

序号	评审内容	投标人 1	投标人 2	投标人 3	投标人 4
结论					

说明：本表为评标报告组成部分，请评标委员会根据投标文件如实填写“无”或“有”，如“有”请说明具体情况。有以上情形之一的，应认定为串通投标。若评标委员会发现投标人在投标过程中有串标、围标行为的，应及时以书面形式向行政监管部门报告。

评标专家签字：

## 第五章合同条款及格式

建议：使用《建设工程咨询服务合同示范文本（征求意见稿）》。

## 第六章 委托人要求

其中咨询服务方案应包括但不限于以下内容（投标人编制投标文件时可参照下列内容及要求）：

- （1）工程项目概况
- （2）咨询服务工作范围
- （3）咨询服务工作内容
- （4）咨询服务工作目标
- （5）咨询服务工作依据
- （6）项目咨询机构的组织形式
- （7）项目咨询机构的人员配备计划
- （8）项目咨询工作方法及措施
- （9）咨询服务管理程序
- （10）咨询服务工作管理制度

### **1 任务纲要：**

对工程施工阶段和保修阶段的质量、进度和投资进行控制，对合同、信息进行管理，并对工程建设过程中有关问题进行协调工作。确保合同目标的实现。

### **2 咨询服务机构的责任：**

咨询人应遵循守法、诚信、公正、科学的准则，经招标人授权，独立开展咨询工作，以保证项目的实施。咨询工作实行项目负责人负责制。项目负责人对外向招标人负责，对内向咨询人负责。

### **3 咨询服务机构的职责：**

咨询服务机构应配备适合本项目的各专业咨询人员，各专业咨询人员的职责分工应明确具体。根据本项目的实际情况和工程特点，咨询人应提出自己的组织管理模式。

## 第七章投标文件格式

（项目名称）

全过程工程咨询

# 投标文件

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 目录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、联合体协议书
- 五、投标保证金
- 六、报酬清单
- 七、项目管理机构
- 八、资格审查资料
- 九、全过程工程咨询服务实施大纲
- 十、概念设计方案
- 十一、其它资料

注：1、上述目录供投标人参考，投标人根据情况可自行对投标文件进行分册，目录可按照具体内容自动生成。

2、投标文件中的“注”仅为更好的为投标人解释投标文件格式，各投标人在编制投标文件时，可自行删除“注”的内容。

3、如投标人没有组成联合体参加投标，删除“四、联合体协议书”，以下章节的序号依次递补。如“五、项目管理机构”变为“四、项目管理机构”，其他的依次类推。

# 一、投标函及投标函附录

## (一) 投标函

\_\_\_\_\_（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）全过程工程咨询服务招标文件的全部内容，愿意以\_\_\_\_\_的投标报价（注：此处应按第二章“投标人须知”前附表第 3.2.1 项的要求列出相应格式），按合同约定提供本项目全过程工程咨询服务，服务期为\_\_\_\_\_，质量达到\_\_\_\_\_。

2. 我方承诺在投标有效期内不撤销投标文件。

3. 如我方中标：

(1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2) 随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保（如有）。

(4) 我方承诺在合同约定的期限内完成全部合同约定的工作内容。

(5) 我方在此声明：我方近三年没有因违法或不诚信行为而被政府或业主宣布取消投标资格的记录。

(6) 我方在此承诺：我方拟派往本项目的所有人员均为我单位（□或我单位控股达到 30% 的子公司）人员（如为联合体，则拟派人员均为联合体各成员单位人员）。其他承诺：我方完全响应招标文件的要求，接受招标文件中的合同条款。

4. \_\_\_\_\_（其他补充说明）。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目负责人		
2	服务期		
3	质量标准		
4	是否接受招标文件中的合同条款	是	
5	投标有效期	天数:_____日历天（从投标截止之日算起）	
6	是否响应招标文件中的技术标准及要求	是	
7	是否响应招标文件中的招标范围	是	
...			

## 二、法定代表人身份证明

单位名称：

单位性质：

地址：

成立时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

经营期限：

姓名：\_\_\_\_\_系\_\_\_\_\_（单位名称）的法定代表人（职务：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_）。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件或扫描件

单位名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：若为联合体投标，需提供所有联合体各方的法定代表人身份证明书。

### 三、授权委托书（一）

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现委托本单位人员\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，在本项目招标、投标、评标、合同签署等活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务（向有关行政监督部门投诉另行授权），其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至第二章“投标人须知”前附表 3.3.1 规定的“投标有效期”结束为止。

代理人无转委托权。

附：（1）法定代表人身份证明原件和法定代表人身份证复印件或扫描件

（2）委托代理人身份证复印件或扫描件

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）\_\_\_\_\_（身份证号）

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）\_\_\_\_\_（身份证号）

联系电话：\_\_\_\_\_（固定电话）\_\_\_\_\_（移动电话）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：法定代表人不亲自投标而委托代理人投标的**独立投标人**适用。

### 三、授权委托书（二）

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（联合体牵头人）的法定代表人，我（姓名）系\_\_\_\_\_（联合体成员一名称）的法定代表人，我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_，……，现共同授权委托（联合体牵头人）的\_\_\_\_\_（委托代理人）为我们所组成投标联合体参加\_\_\_\_\_（项目名称）全过程工程咨询服务投标的委托代理人。委托代理人在本项目招标、投标、评标、合同签署等活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务（向有关行政监督部门投诉另行授权），均为代表本联合体的行为，本联合体将承担委托代理人行为的一切法律责任和后果。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至招标文件约定的“投标有效期”结束为止。  
委托代理人无转委托权。

委托代理人姓名：

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

附：（1）法定代表人身份证明原件和法定代表人身份证复印件或扫描件

（2）委托代理人身份证复印件或扫描件

联合体牵头人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

联合体成员单位一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

……

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：（1）法定代表人不亲自投标而委托代理人投标的联合体投标人适用。其中涉及联合体成员数量的格式内容可根据实际情况可以修改。

（2）授权委托书格式由投标人根据自身情况自行选择，并删除不适用格式。

## 四、联合体协议书

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、\_\_\_\_\_（某成员单位名称）为\_\_\_\_\_（联合体名称）牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：\_\_\_\_\_。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

其他成员一名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

.....

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：1、本协议书为联合体投标时适用，非联合体投标时不需填报。如投标人没有组成联合体参加投标，可删除“四、联合体协议书”，以下章节的序号依次递补。如“五、项目管理机构”变为“四、项目管理机构”，其他的依次类推。

2、其中涉及联合体成员数量的格式内容可根据实际情况可以修改。

## 五、投标保证金

若采用现金或支票，投标人应在此提供汇款凭证的复印件及基本开户证复印件。

## 六、报酬清单

1.报酬清单说明

2.报酬清单

单位：人民币元

序号	报酬分项名称	计算依据、过程和公式	金额（元）	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....	.....			
合计报价				



(二) 主要人员简历表

姓名		年龄		学历	
职称		职务		拟在本合同 任职	
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目		担任职务	发包人及联系电话	

注:

○ (1) 不需提供主要人员参加的类似工程业绩证明材料

○ (1) 类似业绩是指: \_\_\_\_, 证明材料为\_\_\_\_。类似业绩有效的时限为: \_\_\_\_年至今, 要求提供多种证明材料的, 以\_\_时间为准, 确定投标人提供的业绩是否有效。

(2) 类似业绩的合同或中标通知书均无法体现出所要求的人员、建设规模或技术指标, 则投标人还需提供建设单位盖章确认的其人员、建设规模或技术指标或业绩时间的证明材料, 投标人须将此证明材料复印件或扫描件放入投标文件中。

## 八、资格审查资料

### （一）投标人基本情况表

单位名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
企业资质等级						
营业执照号【或统一社会信用代码）】						
注册资金						
开户银行及账号						
经营范围						
备注						

注：（1）投标人（或联合体各成员）应填写此表；

（2）本表后附投标人相应认证情况证明材料复印件或扫描件。

（3）本表后附投标人相应获奖情况证明材料复印件或扫描件。

（4）《国务院关于批转发展改革委等部门法人和其他组织统一社会信用代码制度建设总体方案的通知》（国发〔2015〕33号）、《工商总局等五部门关于贯彻落实<国务院办公厅关于加快推进“五证合一”登记制度改革的意见>的通知》（工商企注字〔2016〕150号）等规定，统一代码设计为18位。在规定的过渡期内，未转换的旧登记证（照）没有统一社会信用代码的，填写原营业执照号码。

## (二) 近年类似工程业绩表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同类型	注：填列设计合同、勘察合同、造价咨询合同或监理合同等。
合同价格	
服务期	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：（1）每个业绩项目须单独填表，宜标明序号。

（2）企业类似业绩是指：\_\_\_，证明材料为\_\_\_。企业类似业绩要求提供多种证明材料的，以\_\_\_时间为准确定投标人提供的企业类似业绩是否有效。

（3）企业类似业绩的（证明材料）均无法体现出所要求的建设规模或技术指标，则投标人还须提供项目业主盖章确认的其建设规模或技术指标或类似工程业绩时间的证明材料，投标人须将此证明材料复印件或扫描件放入投标文件中。

（4）所提供类似工程业绩须符合企业的资质等级，超越资质等级取得的类似工程业绩以及在取得相应资质等级时间以前越级承担（含不具备资质非法承担）的类似工程业绩均无效。

## 九、全过程工程咨询服务实施大纲

投标人应按招标文件要求编制本项目全过程工程咨询服务实施大纲，全过程咨询实施大纲宜包括以下内容：

项目概况

进度管控

信息管控

安全管控

质量控制

技术管理

人员管理

BIM 技术应用

本项目的重点、难点分析及对策

风险管理

合同管理

投资管理

注：格式、内容由投标人根据本招标文件相关部分的要求自行编制。

## 十、概念设计方案

投标人应按招标文件要求编制本项目概念设计方案：

1、概念设计方案应满足地方政府的规划设计条件及要求；

2、对项目用地及周边环境进行功能策划（包括：功能规模配比、位置布局、交通状况、经营模式、技术经济指标、标志性景观、建筑风格构思等）

3、主要成果内容宜包含：

区位现状分析图

市场分析图

功能分区图

项目功能布局示意图

标志性景观及建筑风格控制示意图

道路交通、绿化布置示意图

项目渲染透视图及相关的文字、图标说明

对项目的系统性、合理性、经济性及可操作性的评估

注：格式、内容由投标人根据本招标文件相关部分的要求自行编制。

## 十一、其他材料

投标人认为需提供的其他材料。

## 6. 黑龙江省建设工程咨询服务合同示范文本

# 黑龙江省建设工程咨询服务 合同示范文本 (试行)

# 使用说明

1、本示范文本适用于建设工程中由咨询人向委托人提供阶段性或全过程工程咨询服务的合同签订。

2、本示范文本由协议书、通用条件、专用条件及附录 A、附录 B 组成，通用条件内容不应修改，专用条件可由合同双方依据工程需求进行完善及补充。

3、工程咨询服务具体服务内容宜在附录 A 中明确，或另行签订协议补充。对于专业咨询服务，可依据相关专业咨询服务合同示范文本[如《建设工程监理合同(示范文本)》(GF-2012-0202)、《建设工程招标代理合同(示范文本)》(GF-2005-0215)、《建设工程造价咨询合同(示范文本)》(GF-2015-0212)等]签订专业咨询服务合同作为补充。

4、本示范文本使用时应当注意：

(1) 以□前缀的内容，双方当事人应当协商确定。需要选择的内容，在□中以划√方式标示选定；确定不选择的内容，在□中以划×方式标示删除。

(2) 下划线和附录中空格部分，依据需要填写。确实不需要填写具体内容的，以“/”标示。

(3) 标注于下划线上括号内文字部分为提示性内容，供填写相关内容时参考，合同成稿过程中应删除。

合同编号：

# 建设工程咨询服务合同

工程名称：

委托人：

咨询人：

# 第一部分协议书

委托人（全称）：

咨询人（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，双方就下述建设工程咨询有关事项协商一致，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：\_\_\_\_\_。

4.工程投资：\_\_\_\_\_。

## 二、工程咨询服务范围和内容：

1.工程咨询服务范围：

项目决策阶段

工程建设阶段

项目运营阶段

2.工程咨询服务内容：（工程项目管理）（专业咨询服务）。

工程项目管理：\_\_\_\_\_；

项目决策：\_\_\_\_\_；

报批报建：\_\_\_\_\_；

招标采购：\_\_\_\_\_；

勘察咨询：\_\_\_\_\_；

设计咨询：\_\_\_\_\_；

工程监理：\_\_\_\_\_；

造价咨询：\_\_\_\_\_；

项目运营：\_\_\_\_\_；

其他：（运行维护咨询以及 BIM 咨询）。

具体服务内容在本合同附录 A 中明确。

## 三、工程咨询服务目标

- 1.项目投资控制目标：\_\_\_\_\_；
- 2.项目质量目标：\_\_\_\_\_；
- 3.项目安全目标：\_\_\_\_\_；
- 4.项目工期目标：\_\_\_\_\_；
- 5.其他目标：\_\_\_\_\_。

#### 四、工程咨询服务期限

工程项目管理服务期限为：。

专业咨询服务期限为：

- 项目决策：\_\_\_\_\_；
- 报批报建：\_\_\_\_\_；
- 招标采购：\_\_\_\_\_；
- 勘察咨询：\_\_\_\_\_；
- 设计咨询：\_\_\_\_\_；
- 工程监理：\_\_\_\_\_；
- 造价咨询：\_\_\_\_\_；
- 项目运营：\_\_\_\_\_；
- 其他：\_\_\_\_\_。

#### 五、工程咨询报酬

1、计取方式：

- 暂定总价
- 按费率计取
- 其他方式：\_\_\_\_\_。

2、本合同工程咨询报酬为：\_\_\_\_\_。

其中：

工程项目管理：\_\_\_\_\_。

- 项目决策：\_\_\_\_\_；
- 报批报建：\_\_\_\_\_；
- 招标采购：\_\_\_\_\_；
- 勘察咨询：\_\_\_\_\_；
- 设计咨询：\_\_\_\_\_；

工程监理：\_\_\_\_\_；

造价咨询：\_\_\_\_\_；

项目运营：\_\_\_\_\_；

其他：\_\_\_\_\_。

除上述正常工作报酬外的附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等，在专用条件中约定。

## 六、委托人代表与咨询人项目负责人

### 1、委托人代表：

姓名：\_\_\_\_\_身份证号码\_\_\_\_\_，注册证书类别、专业、注册号\_\_\_\_\_。

### 2、咨询人项目负责人：

姓名：\_\_\_\_\_身份证号码\_\_\_\_\_，注册证书类别、专业、注册号\_\_\_\_\_。

## 七、组成本合同的文件及解释顺序

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.投标文件及其附件（如果有）；

4.专用条件及附录 A；

5.通用条件；

6.附录 B。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议或补充订立的相关专业咨询服务合同均为本合同文件的组成内容。

## 八、双方承诺

1.委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定支付酬金。

2.咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定提供工程咨询服务。

## 九、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 十、签订时间

本合同于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签订。

## 十一、签订地点

本合同在\_\_\_\_\_签订。

## 十二、合同生效

本合同自生效。

## 十三、合同份数

本合同一式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中委托人执\_\_\_\_份，咨询人执\_\_\_\_份。

委托人：（公章）\_\_\_\_\_

咨询人：（公章）\_\_\_\_\_

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）\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

## 第二部分通用条件

### 1. 词语定义、语言

1.1 除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列词语和用语具有本条款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指委托人委托咨询人实施工程咨询的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指委托工程咨询业务的一方及其合法的承继人。

1.1.3 “咨询人”是指提供工程咨询业务和承担工程咨询责任的一方及其合法的承继人。

1.1.4 “工程项目管理”是指咨询人受托提供的全部或部分在工程建设过程中的建设管理活动，包括但不限于对工程策划、规划、设计、采购、施工、竣工、结（决）算、试运行过程及工程范围、质量（安全）、进度、费用、合同、信息等内容进行管理和控制。

1.1.5 “专业咨询服务”是指咨询人受托提供的投资咨询、设计技术咨询、招标代理、造价咨询、工程施工监理等一项或多项专业化咨询服务。

1.1.6 “工程咨询机构”是指由咨询人组建实施具体工程咨询工作的机构。

1.1.7 “项目负责人”是指经委托人同意，由咨询人任命的全面履行本合同的负责人。

1.1.8 “正常工作”是指双方在合同中约定委托的工程咨询工作。

1.1.9 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外的咨询人的工作，包括在专用条件中约定的工程延期增加的工作。

1.1.10 “天”：除特别指明外，均指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为当天 24:00 时。

1.1.11 “参建方”是指承担本工程的勘察、设计、施工、供货、建设管理、专业咨询服务等工作的单位。

1.1.12 “不可抗力”是指委托人和咨询人在订立本合同时不可预见，在履行本合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

### 2. 委托人义务

2.1 委托人应当监督和指导工程的策划和建设实施，并主持工程的竣工验收和移交使用。

2.2 委托人应当按专用条件约定派遣相应的人员，并为工程咨询工作提供房屋、资料、设备条件。

2.3 委托人应当按合同约定的方式、时间、金额向咨询人支付工程咨询费。

2.4 委托人负责资金使用计划的审核与管理，并承担工程建设开支，向所有参建方按合同约定支付款项。

2.5 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表负责与咨询人联系，若委托人更换常驻代表，应当提前通知咨询人。

2.6 委托人应当建立健全决策机制，及时对咨询人的请示和建议作出决定，对工作计划和报告进行批复，决定与批复的合理时限、相应形式在专用条件中约定。委托人在工程建设过程中对参建方的各种实施指令均应当通过咨询人下达。

2.7 委托人应当将授予咨询人的管理权利以及工程咨询机构主要成员的职能分工及时书面通知各参建方。

2.8 委托人负责工程资金筹措、建设相关优惠政策争取、工程建设外部环境协调等，协调工作均以委托人为主完成，咨询人予以配合。

### **3. 咨询人义务**

3.1 咨询人应当按合同约定的工程咨询服务范围及内容为委托人提供建设工程咨询服务。

3.2 咨询人在履行本合同义务期间，应当遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。

3.3 咨询人应当组建能够满足工程咨询服务需要的工程咨询机构，应在合同签订后 7 天内，向委托人报送项目负责人授权书（明确授权范围）、工程咨询机构主要人员名单、工程咨询规划或工程咨询计划。

3.4 咨询人委派的工程咨询机构主要人员应相对稳定。咨询人更换主要咨询人员时，应提前 7 天书面通知委托人，除主要咨询人员无法正常履职情形外，还应征得委托人书面同意。对于咨询人主要咨询人员确因患病、与咨询人解除或终止劳动关系、工伤等原因更换的，委托人无正当理由不得拒绝更换。

3.5 咨询人应当按批准或同意的建设规模、建设内容和建设标准组织工程咨询，严格控制工程投资，确保工程质量，按期组织交验实体工程。咨询人不得在工程咨询过程中随意变更建设规模、建设内容和建设标准。如需超出范围变更，应当报委托人同意后遵循建设程序办理相关手续。

3.6 咨询人应当根据工程进度需要，按专用条件约定向委托人提供资金使用计划。

3.7 咨询人在履行合同义务期间，应当按专用条件约定向委托人报告工程咨询工作，提供相应的咨询服务成果文件。

3.8 咨询人应当在工程建成后，及时协助委托人完成验收、竣工资料审核等相关工作。协助委托人组织工程移交使用，配合做好竣工结（决）算审查和工程审计工作。

3.9 咨询人应当在工程建成后，监督相关单位落实工程保修责任。

3.10 咨询人应当建立完整的工程建设档案，在工程咨询任务完成后将工程档案及相关资料等整理汇编，向委托人移交。

3.11 咨询人使用的委托人提供的设施和物品属委托人所有。在工程咨询工作完成或中止时，咨询人应当将其设施和剩余的物品按专用条件约定的时间和方式移交给委托人。

3.12 未征得委托人同意，不得泄露本工程需要保密的技术与经济资料。

3.13 在工程咨询服务范围内，就委托人和其他参建方提出的意见和要求及时提出处理意见。如委托人与其他参建方发生合同争议，咨询人应当协助委托人与其他参建方协商解决。如委托人与其他参建方的合同争议进入仲裁或者诉讼程序，咨询人应当提供必要的证明资料。

3.14 除依法必须由委托人签章的工程文件外，咨询人根据委托人授权应当在相应的工程文件中代表委托人签章或共同签章。具体要求在专用条件中约定。

3.15 咨询人在工程建设过程中负责起草工程建设相关合同文本（委托人自行起草或者委托他人起草的除外），参与合同洽商及审核合同文本，并为委托人提供相应咨询建议。

3.16 未经委托人同意，咨询人不得将建设管理及自有资质范围内的专业咨询服务转委托给第三方实施。法律、法规、规章未禁止转委托的服务事项，经委托人同意，咨询人可以转委托，转委托协议等文件应当向委托人报备，咨询人对转委托服务负全部责任。

#### **4. 委托人权利**

4.1 对咨询人在建设过程中负责起草及参与洽商的工程建设相关合同拥有最终审定权。

4.2 对工程建设过程和咨询人的工作计划、步骤等实施情况进行监督。

4.3 对建设规模、设计标准、设计使用功能等工程建设相关事项进行认定，以及审批工程设计变更。

4.4 决定是否同意咨询人调换项目负责人。

4.5 要求咨询人提交业务范围内的专项报告。

4.6 对咨询人派出的工程咨询机构与工程咨询人员进行审查，并对其工作进行检查和监督，以及要求咨询人更换不称职的工程咨询人员。

4.7 对咨询人提交的咨询成果文件进行审核。

#### **5. 咨询人权利**

5.1 咨询人在委托人委托的工程咨询范围内，享有以下权利：

5.1.1 提出选择参建方的建议。

5.1.2 知晓工程建设资金筹措等相关情况。

5.1.3 就建设规模、设计标准、使用功能要求等工程建设相关事项提出建议。

5.1.4 就工程设计中的技术问题向设计人提出建议；可能提高工程造价、延长工期的建议，应当事先征得委托人的同意。发现工程设计不符合强制性标准或设计合同约定的，有权报告委托人或书面函告设计人要求更正。

5.1.5 向委托人提出设计优化、施工组织优化、建设管理流程优化、制度优化等建议。

5.1.6 代表委托人或与委托人代表共同主持各参建方的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

5.1.7 履行监理义务。征得委托人同意，可发布开工令、停工令、复工令。涉及施工安全或人身健康等紧急情况需要停工的，可以先采取措施，事后及时向委托人报告。

5.1.8 行使监理对工程材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部或分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理或工程咨询机构复工令后才能复工。

5.1.9 行使监理对工程施工进度的检查、监督权，以及在征得委托人同意的情况下，确认工程竣工提前日期或延误期限。

5.1.10 征得委托人同意，在建设相关合同约定的价格范围内对相应进度款项支付进行审核和确认，以及复核和确认相应合同结算价格。未经工程咨询负责人签字确认，委托人不得支付参建方款项。

5.2 按工程咨询合同取得相应报酬及奖励，或参与工程投资节余的提成。

## **6. 违约及赔偿责任**

6.1 咨询人应当履行工程咨询合同约定的义务，对违反合同约定的，委托人可以在工程咨询报酬中扣除相应的违约金，具体违约责任在专用条件中约定。

6.2 因咨询人责任造成工程建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其他经济损失的，咨询人可以向委托人赔偿。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。咨询人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

6.3 委托人应当履行工程咨询合同约定的义务，对违反合同约定或未适当履行合约的，应当承担相应的违约责任，具体违约责任在专用条件中约定。

## **7. 免责与索赔**

7.1 因不可抗力导致工程咨询合同不能全部履行或部分履行，双方均免责，且各自承担其因此而造成的损失、损害，并就相关事项应当积极组织各方协商解决。不可抗力情形及相关处理原则在专用条件中约定。

7.2 咨询人对由于其他参建方违约或过失所影响建设质量、工期而造成委托人的经济损失，不承担直接经济责任。

7.3 委托人和咨询人有权就对方原因造成的损失提出索赔。索赔不能成立的，索赔提出方应当赔偿对方由此引起的费用。

## **8. 合同生效、变更、解除与终止**

8.1 本合同自双方法定代表人签字或者盖公章之日起生效。

8.2 除不可抗力外，由于非咨询人的原因使工程咨询工作受到阻碍或延误，以致发生了工作或延长了持续时间，则咨询人应当将此情况与其可能产生的影响及时通知委托人，完成工程咨询的时间相应延长，增加的工程咨询工作时间、工作内容应当视为附加工作。附加工作报酬的确定方式在专用条件中约定。

8.3 合同履行过程中，遇有与工程有关的法律、政策或者强制性标准发生变化的，双

方应当遵照执行，由此引起工程咨询服务范围及内容、服务期限、酬金变化的，双方应当通过协商解决。

8.4 咨询人未履行全部或部分工程咨询义务且无正当理由时，委托人可发出催告直至解除合同，咨询人应当根据其未履行的程度及委托人的损失承担违约责任。

## 8.5 合同解除

8.5.1 委托人与咨询人协商一致，可以解除合同。

8.5.2 有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同：

(1) 未经委托人同意，咨询人将本合同约定的工程咨询服务工作全部或部分转委托给第三方实施的，委托人可以解除合同；

(2) 咨询人提供的工程咨询服务不符合合同约定的要求，经委托人催告仍不能达到合同约定要求的，委托人可以解除合同；

(3) 委托人未按合同约定支付服务酬金，经咨询人催告后，在 28 天内仍未支付的，咨询人可以解除合同；

(4) 因不可抗力致使合同无法履行，经双方协商一致，可以解除合同；

(5) 因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要，另一方可以提出解除合同。

除上述情形外，双方可以根据委托的服务范围及工作内容，在专用条件中约定解除合同的其他条件。

8.5.3 任何一方提出解除合同的，应当提前 28 天书面通知对方。

8.5.4 合同解除后，委托人应当按照合同约定向咨询人支付已完成部分的咨询服务报酬。

8.6 当咨询人完成本合同约定的全部工作且委托人支付完所有工程咨询报酬（包括正常工作报酬、附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等）后，本合同终止。

## 9. 工程咨询报酬

9.1 工程咨询报酬包括正常工作报酬、附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等，除正常工作报酬在工程咨询合同协议书内明确外，附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等计取条件与方式在专用条件中约定。

9.2 委托人应当按照专用条件约定的方式、时间、分类，分期支付工程咨询报酬。工程咨询报酬的计算调整条件与方式在专用条件中约定。

9.3 如果委托人在规定的支付期限内未支付工程咨询报酬，自规定之日起，还应当咨询人支付逾期付款利息。逾期付款利息的具体计算方式在专用条件中约定。

9.4 支付工程咨询报酬所采用的货币币种、汇率在专用条件中约定。

9.5 如果委托人对咨询人提交的支付通知书中报酬或部分报酬提出异议，应当在收到支付通知书后 7 天内与咨询人协商。

## 10. 争议解决

### 10.1 协商

本合同履行过程中引起的争议，由双方当事人协商解决，双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

### 10.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

### 10.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 11. 其他

11.1 经委托人同意，咨询人外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

11.2 委托人要求咨询人实施的或根据相关规定应当由委托人负责的材料、设备、工程实体检测，所发生的费用由委托人审核后支付。

11.3 咨询人及其工程咨询机构成员在服务期限内不应接受除委托人外的其他本工程利益相关方的任何报酬。

11.4 双方均应当履行保密义务，除法律规定或合同另有约定外，未经对方同意，均不得将对方声明需要保密的资料、信息泄露给第三方。保密事项与期限在专用条件中约定。

11.5 本合同涉及的通知应当采用书面形式，并在送达对方时生效，如采用其他形式的，应当在专用条件中约定。

11.6 咨询人对其编制的文件拥有著作权。咨询人可单独或与他人联合出版有关工程咨询的资料。除专用条件另有约定外，如果咨询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工程咨询的资料，应当征得委托人的同意。

11.7 附加协议条款由双方在专用条件中约定。

### 第三部分专用条件

1.1.12 不可抗力的其他情形还包括：\_\_\_\_\_。

2.5 委托人授权常驻代表的姓名\_\_\_\_\_，授权范围为：\_\_\_\_\_，委托人更换常驻代表应当提前\_\_\_\_\_天通知咨询人。

2.6 委托人对咨询人的请示和建议作出决定，对工作计划和报告进行批复的合理时限、相应形式明确为：\_\_\_\_\_。

3.6 咨询人向委托人提供资金使用计划要求为：\_\_\_\_\_。

3.7 咨询人向委托人报告工程咨询工作及提供相应的咨询服务成果文件要求为：\_\_\_\_\_。

3.11 在工程咨询工作完成或中止时，咨询人移交委托人提供的设施和剩余的物品的时间和方式为：\_\_\_\_\_。

3.14 委托人授权咨询人在工程文件中签章或共同签章的要求为：

\_\_\_\_\_。

6.1 咨询人的具体违约责任：\_\_\_\_\_。

6.2 咨询人向委托人赔偿金额的确定方式：\_\_\_\_\_。

6.3 委托人的具体违约责任：\_\_\_\_\_。

7.1 双方约定不可抗力情形及相关处理原则：\_\_\_\_\_。

8.2 附加工作报酬的确定方式：\_\_\_\_\_。

8.5.2 双方约定解除合同的其他条件：\_\_\_\_\_。

9.1 附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等计取条件与方式分别为：

附加工作报酬：\_\_\_\_\_。

工作奖励：\_\_\_\_\_。

投资节余分成：\_\_\_\_\_。

其他：\_\_\_\_\_。

9.2 委托人同意按以下方式、时间，分类、分期支付工程咨询报酬：

\_\_\_\_\_。

工程咨询报酬的计算调整条件与方式分别为：

工程项目管理：\_\_\_\_\_。

项目决策：\_\_\_\_\_；

报批报建：\_\_\_\_\_；

招标采购：\_\_\_\_\_；

勘察咨询：\_\_\_\_\_；

设计咨询：\_\_\_\_\_；

工程监理：\_\_\_\_\_；

造价咨询：\_\_\_\_\_；

项目运营：\_\_\_\_\_；

其他：\_\_\_\_\_。

9.3 委托人在规定的支付期限内未支付工程咨询报酬所导致的逾期付款利息计算方式约定为：（可参考银行同期贷款利率按拖延支付天数计算）。

9.4 支付工程咨询报酬所采用的货币币种、汇率约定为：\_\_\_\_\_。

10.2 本合同争议进行调解时，可提\_\_\_\_\_交进行调解。

10.3 仲裁或诉讼按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决（只能选择其中一项）：

（1）向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

（2）向有管辖权的人民法院起诉。

11.4 委托人要求的保密事项与期限：\_\_\_\_\_。

咨询人要求的保密事项与期限：\_\_\_\_\_。

11.5 本合同涉及的通知采用书面形式外的其他形式及生效条件为：

\_\_\_\_\_。

11.6 咨询人出版涉及本工程的有关工程咨询的资料约定：\_\_\_\_\_。

11.7 附加协议条款：\_\_\_\_\_。

## 附录 A 工程咨询服务内容

### □A-1 工程项目管理服务

- 项目策划管理：\_\_\_\_\_；
- 报建报批：\_\_\_\_\_；
- 招标采购管理：\_\_\_\_\_；
- 勘察管理：\_\_\_\_\_；
- 设计管理：\_\_\_\_\_；
- 投资管理：\_\_\_\_\_；
- 信息管理：\_\_\_\_\_；
- 合同管理：\_\_\_\_\_；
- 质量管理：\_\_\_\_\_；
- 进度管理：\_\_\_\_\_；
- 安全管理：\_\_\_\_\_；
- 风险管理：\_\_\_\_\_；
- 环境管理：\_\_\_\_\_；
- 参建单位管理：\_\_\_\_\_；
- 验收管理：\_\_\_\_\_；
- 其他管理\_\_\_\_\_。

### □A-2 专业咨询服务

#### A2-1 招标采购服务

- 招标策划：\_\_\_\_\_；
- 招标咨询：\_\_\_\_\_；
- 招标代理：\_\_\_\_\_。

#### A2-2 其他专业咨询服务

序号	服务内容	项目决策阶段	工程建设阶段	项目运营阶段
1	项目决策	<input type="checkbox"/> 策划咨询 <input type="checkbox"/> 投融资分析 <input type="checkbox"/> 项目建议书编制或审核 <input type="checkbox"/> 可行性研究报告编制或审核 <input type="checkbox"/> 环境影响评价 <input type="checkbox"/> 节能评估 <input type="checkbox"/> 安全分险评价 <input type="checkbox"/> 社会稳定风险评估 <input type="checkbox"/> 水土保持、地质灾害、交通影响评价		
2	报建报批	<input type="checkbox"/> 申请立项	<input type="checkbox"/> 《建设工程选址意见书》 <input type="checkbox"/> 《建设用地规划许可证》 <input type="checkbox"/> 《建设工程规划许可证》 <input type="checkbox"/> 环保审批 <input type="checkbox"/> 人防审批 <input type="checkbox"/> 初步设计审批 <input type="checkbox"/> 扩大初步设计审批 <input type="checkbox"/> 消防审批 <input type="checkbox"/> 施工图审查 <input type="checkbox"/> 办理质量安全备案手续 <input type="checkbox"/> 办理施工许可证 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 竣工验收备案
3	勘察咨询	<input type="checkbox"/> 可行性勘察	<input type="checkbox"/> 初步勘察 <input type="checkbox"/> 详细勘察 <input type="checkbox"/> 施工勘察 <input type="checkbox"/> 工程测量 <input type="checkbox"/> 地基处理 <input type="checkbox"/> 地基与基础分部工程验收 <input type="checkbox"/> 子单位工程验收	
4	设计咨询	<input type="checkbox"/> 概念性方案设计	<input type="checkbox"/> 方案设计 <input type="checkbox"/> 初步设计 <input type="checkbox"/> 施工图设计 <input type="checkbox"/> 专项设计（含 BIM）或审核 <input type="checkbox"/> 深化设计或审核 <input type="checkbox"/> 配合招标工作 <input type="checkbox"/> 设计交底和图纸会审 <input type="checkbox"/> 现场重大和关键工序施工方案的合理化建议 <input type="checkbox"/> 现场施工的配合工作 <input type="checkbox"/> 协助设备材料封样及选型 <input type="checkbox"/> 设计变更管理 <input type="checkbox"/> 参与项目验收工作	<input type="checkbox"/> 提供设计意见

5	工程监理		<input type="checkbox"/> 建立项目监理机构 <input type="checkbox"/> 编制及实施监理方案 <input type="checkbox"/> 进度控制 <input type="checkbox"/> 质量控制 <input type="checkbox"/> 投资控制 <input type="checkbox"/> 履行安全法定职责 <input type="checkbox"/> 信息与合同管理 <input type="checkbox"/> 职业健康安全与环境保护管理 <input type="checkbox"/> 协调相关单位间的工作关系	<input type="checkbox"/> 缺陷责任期管理
6	造价咨询	<input type="checkbox"/> 投资估算编制或审核 <input type="checkbox"/> 项目经济评价	<input type="checkbox"/> 项目设计概算的编制或审核 <input type="checkbox"/> 总体设计方案经济分析 <input type="checkbox"/> 专项设计方案经济分析 <input type="checkbox"/> 限额设计造价咨询 <input type="checkbox"/> 设计优化造价咨询 <input type="checkbox"/> 预算编制或审核 <input type="checkbox"/> 工程量清单的编制与审核 <input type="checkbox"/> 招标控制价的编制与审核 <input type="checkbox"/> 清标 <input type="checkbox"/> 编制项目资金使用计划 <input type="checkbox"/> 施工阶段造价风险分析及建议 <input type="checkbox"/> 计算及审核工程预付款和进度款 <input type="checkbox"/> 变更、签证及索赔管理 <input type="checkbox"/> 材料、设备的询价,提供核价建议 <input type="checkbox"/> 参与施工现场造价管理 <input type="checkbox"/> 项目动态造价分析 <input type="checkbox"/> 工程技术经济指标分析 <input type="checkbox"/> 审核及汇总分阶段工程结算 <input type="checkbox"/> 竣工结算审核	<input type="checkbox"/> 运维费用支付审核
7	运行维护	<input type="checkbox"/> 对运维方案的可实施性和运行成本进行分析		<input type="checkbox"/> 总体运营维护策划 <input type="checkbox"/> 招商策划 <input type="checkbox"/> 销售策划 <input type="checkbox"/> 设施管理策划 <input type="checkbox"/> 项目总结
8	BIM 咨询	<input type="checkbox"/> BIM 实施方案策划 <input type="checkbox"/> BIM 实施规划编制	<input type="checkbox"/> 基于 BIM 技术的勘察设计咨询 <input type="checkbox"/> BIM 技术招标采购咨询 <input type="checkbox"/> BIM 技术施工应用及咨询	<input type="checkbox"/> 基于 BIM 技术运维咨询
9	其他			

## 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	派遣时间
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			
2. 生活用房			
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

### 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			
3. 交通工具			
4. 检测和试验设备			

注：以上表格可按需要扩展。

## 7. 全过程工程咨询服务清单

# 全过程工程咨询服务清单 (试行)

## 一、前言

为贯彻党的十九大精神，积极落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号）、《国家发展改革委 住房和城乡建设部关于推进全过程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）进一步完善工程建设组织模式，推进全过程工程咨询服务发展，提升工程建设质量和效益。

依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》，以及现行的建设项目投资、勘察、规划、设计、监理、造价、招投标等相关的法律、法规、规章和标准、规范等编制。

开展全过程工程咨询工作应遵循本指引，并符合国家现行有关标准的规定。

全过程工程咨询是贯穿建设项目全生命周期的服务模式，为项目决策、工程建设和项目运营提供局部或整体解决方案以及管理服务。

## 二、术语

### （一）全过程工程咨询

是指对工程建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的工程咨询服务，包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及BIM咨询等专业咨询服务。全过程咨询服务可采用多种组织方式，由委托人授权一家单位负责或牵头，为项目决策至运营持续提供局部或整体解决方案以及管理服务。

### （二）全过程工程咨询服务

指采用多种组织方式，为项目决策、工程建设和项目运营持续提供局部或整体解决方案。从事工程咨询服务的企业，受委托人委托，在委托人授权范围内对工程建设全过程进行的专业化管理咨询服务活动。

### （三）全过程工程咨询服务机构

是指建设项目全过程咨询的提供方。全过程咨询服务机构应具有国家现行法律规定的与工程规模和委托工作内容相适应的勘察、设计、监理、造价咨询等资质，可以是独立咨询单位或联合体。

### （四）相关方

能够影响决策或活动、受决策或活动影响，或感觉自身受到决策或活动影响的个人或组织。

### （五）全过程工程咨询服务项目负责人

是指由受托的全过程工程咨询服务机构（联合体单位组成的机构需由各联合体单位共同授权）的法定代表人书面授权，全面负责履行合同、主持全过程工程咨询服务机构工作。全过程工程咨询服务总负责人执业资格要求：原则上应当取得工程建设类注册执业资格（如：具有注册造价工程师、注册监理工程师、注册建造师、注册建筑师、注册结构工程师及其他设计注册工程师）或具有工程类、工程经济类高级职称并具有类似工程经验人员承担，如国家有相关规定的从其规定。

#### （六）委托人

是指委托全过程工程咨询服务的一方，及其合法的继承人，即项目建设方、业主或有权限的主管部门。

#### （七）咨询人

是指提供全过程工程咨询服务的一方，即提供全过程工程咨询服务的企业。

#### （八）全过程工程咨询服务范围管理

对合同中约定的全过程工程咨询服务工作范围进行的定义、计划、控制和变更等活动。

项目全过程工程咨询可划分为项目决策、工程建设、项目运营三个阶段。

全过程工程咨询单位可承担的项目全过程工程咨询工作内容包括：

1、全过程工程项目管理：主要包括项目策划管理、报建报批、勘察管理、设计管理、合同管理、投资管理、招标采购管理、施工组织管理、参建单位管理、验收管理以及质量、造价、计划、安全、信息、沟通、风险、人力资源等管理与协调工作。

2、全过程各专业咨询服务：

（1）项目决策阶段包括但不限于：机会研究、策划咨询、规划咨询、项目建议书、可行性研究、投资估算、方案比选等；

（2）勘察设计阶段包括但不限于：初步勘察、方案设计、初步设计、设计概算、详细勘察、设计方案经济比选与优化、施工图设计、施工图预算、BIM 及专项设计等；

（3）招标采购阶段包括但不限于：招标策划、市场调查、招标文件（含工程量清单、投标限价）编审、合同条款策划、招投标过程管理等；

（4）工程施工阶段包括但不限于：工程质量、造价、进度控制，勘察及设计现场配合管理，安全生产管理，工程变更、索赔及合同争议处理，担心技术咨询，工程文件资料管理，安全文明施工与环境保护管理等；

（5）竣工验收阶段包括但不限于：竣工策划、竣工验收、竣工资料管理、竣工结算、竣工移交、竣工决算、质量缺陷期管理等；

（6）运营维护阶段包括但不限于：项目后评价、运营管理、项目绩效评价、设施管理、资产管理等；

（7）BIM 专项咨询内容：BIM 实施策划、BIM 协同平台操作手册编制、BIM 培训、BIM 实施细则、BIM 模型设计、BIM 应用。

### **（九）项目总目标**

工程建设项目总目标是工程建设和运行所要达到的结果状态，它是工程总体方案策划、可行性研究、勘察、设计、施工、运行管理的依据。工程建设项目总目标通常包括功能目标（功能、产品或服务对象定位、工程规模）、技术目标、时间目标、经济目标（总投资、投资回报）、社会目标、生态目标等指标。

### **（十）全过程工程咨询服务责任制**

全过程工程咨询服务机构制定以全过程工程咨询服务项目负责人为主体，确保全过程工程咨询服务目标实现的责任制度。

### **（十一）全过程工程咨询服务目标责任书**

全过程工程咨询服务机构的管理层与全过程工程咨询服务管理团队签订的，明确全过程工程咨询服务机构应达到的成本、质量、工期、安全和环境等管理目标及其承担的责任，并作为项目完成后考核评价依据的文件。

### **（十二）全过程工程咨询服务管理策划**

为达到全过程工程咨询管理目标，在调查、分析有关信息的基础上，遵循一定的程序，对未来(某项)工作进行全面的构思和安排，制定和选择合理可行的执行方案，并根据目标要求和环境变化对方案进行修改、调整的活动。

### **（十三）采购管理**

对项目的前期策划、勘察、设计、施工、监理、造价、供应等产品和服务的获得工作进行计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### **（十四）招标管理**

为实现招标目的，按照招标文件规定的要求对整个招标过程进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### **（十五）合同管理**

对项目合同的编制、订立、履行、变更、索赔、争议处理和终止等管理活动。

### **（十六）设计管理**

对项目设计工作进行计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### **（十七）进度管理**

为实现项目的进度目标而进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### **（十八）质量管理**

为确保项目的质量特性满足要求而进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### **（十九）成本管理**

为实现项目成本目标而进行的预测、计划、控制、核算、分析和考核活动。

### **（二十）安全生产管理**

为使建设项目实施人员和相关人员规避伤害、设备设施不受损及影响健康的风险而进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### （二十一）绿色建造管理

为实施绿色设计、绿色施工、节能减排、保护环境而进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### （二十二）资源管理

对项目所需人力、材料、机具、设备和资金等进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

### （二十三）信息管理

对项目信息的收集、整理、分析、处理、存储、传递和使用等活动。

### （二十四）风险管理

对项目风险进行识别、分析、应对和监控的活动。

### （二十五）收尾管理

对项目总结、资料文件归档、试运行、竣工结算、竣工决算、回访保修等进行的计划、组织、协调和控制等活动。

## 三、各阶段工程咨询服务要点

### （一）决策阶段的咨询要点

决策阶段要根据使用者需求对项目进行可行性研究论证、投资及融资策划。具体咨询工作包括：调查研究、规划设计、方案比选、制定融资方案、编制可行性研究报告、环境影响评估、风险评估、实施策划等等。

决策阶段对于建设项目的影​​响重大，是全过程工程咨询的主要阶段。在这一阶段，工程咨询人员要清楚地认识到使用者直接和潜在的所有需求，通过技术经济分析，将需求转化为设计方案，确定合理的建设规模、测算实现效益最大化的投资额度。

为了实现项目的最优目标，决策阶段建议设计人员和工程造价人员提前介入，了解项目的建设背景，充分领会项目的使用需求，通过前期调研完善设计、优化投资构成，设计人员和工程造价人员还应充分结合，不断优化方案设计，将有效的资源发挥出最大的作用，实现项目投资效益最大化。

### （二）设计阶段的咨询要点

项目的设计阶段是将规划意图进行具体描述的过程，具体咨询工作包括：场地勘察、工程设计、造价咨询等。根据项目的复杂程度，可以进行两个阶段设计或三个阶段设计。设计阶段是把科学技术有效地运用到实际施工中，以实现项目最大经济效益的关键环节。

全过程工程咨询在项目的设计阶段将发挥关键的作用。首先，将决策阶段的方案设计充分落实到工程设计中，实现项目的使用需求。其次，在初步设计完成之后，将由工程造价咨询人员对设计成果进行核算，实现限额设计的同时，提出需要优化的节点。第三，确定设计文件后，工程造价人员要认真按照设计意图对施工过程中的设计变更进行测算，为实施过程中控制投资提供依据，起到设计与施工两个阶段的桥梁与纽带作用。

项目设计阶段的工程咨询是全过程工程咨询的重点，尤其对项目的投资控制、建设

工期、工程质量和使用功能等方面，都起着决定性作用。在我国，由于专业性强、专业覆盖面广，设计企业都有着较为独立的发展空间，为实现全过程工程咨询的优势，建议工程咨询企业以联合经营或并购重组的方式与设计企业强强联合。

### （三）施工阶段的咨询要点

施工阶段是项目的实施阶段，也是项目从无到有的实现过程，具体咨询工作包括：工程招投标（采购）、合同管理、工程监理、造价咨询等。在施工阶段，工程咨询的主要任务是监督、管理、控制。

施工阶段应当准确进行工程量计算，控制工程变更，依据合同督促施工进度，控制施工成本。工程监理的职责主要是控制项目的质量、进度和成本，在全过程工程咨询领域，工程监理更应担负起施工过程中项目管理的作用。

施工阶段工程咨询的一项重要内容是预测可能发生索赔的诱因，并制定有针对性的防范措施，最大限度地减少索赔事件的发生。沟通并处理施工阶段反映出的设计问题，动态控制投资。

### （四）运营阶段的咨询要点

项目全过程咨询的最后一个阶段，也是检验项目是否实现决策目标的关键环节。完成项目的竣工验收工作后，转入项目的试运营阶段，这时项目的使用方已经开始做使用前的准备工作，设备调试、人员培训等。

运营阶段工程咨询的主要任务是检查工程质量是否达到设计要求，复核工程投资是否合理。在投产或投入使用过程中验证项目的建设效果是否达到预期要求。同时与使用者结合并顺利交接。

## 四、全过程工程咨询服务清单

全过程工程咨询服务清单包括，覆盖工程建设各个阶段，咨询服务内容详见附表，用于指导业主根据工程项目的具体情况和自身需求，从清单中选择需要的服务内容和成果，与全过程工程咨询企业谈判协商，签订服务合同。业主和全过程工程咨询企业可以在服务清单之外增加服务项目。全过程工程咨询企业应当根据合同约定的清单提供相应的工程咨询成果。

### 1、项目决策

任务名称	任务内容
1. 规划咨询	前期准备，编写工作大纲
	开展市场/行业调查研究
	项目目标专题论证
	编制总体方案与各专项规划方案
	规划实施、监测及纠偏

	评估反馈
2. 咨询策划	论证项目总体目标
	分析项目资源情况
	策划项目组织模式
	确定项目咨询范围
	进行项目风险评估
3. 投资机会研究	分析投资动机
	鉴别投资机会
	论证投资方向
	具体项目机会论证
4. 概念性方案设计	进行概念性方案设计并配合立项修改
5. 各类投资的申请手续	编制初步可行性研究/项目建议书（政府投资类）
	编制可行性研究（政府投资类）
	填报项目申请报告（企业投资类）
	填报资金申请报告（投资补助、贴息和国外贷款类）
6. 立项所需的相关文件 (行政报批文件、行政许可文件)	建设项目压覆重要矿床审批
	项目环境影响评价报告及批文
	生产建设项目水土保持方案及批文
	节能评估报告及批文
	洪水影响评价报告
	农业灌溉影响意见书
	超限高层建筑过程抗震设防审批
	新建、扩建、改建建设过程避免危害气象探测环境审批
	社会稳定风险评估报告及批文
	水、电、燃气、通讯等功能性需求申请
	职业健康风险评估
	交通评估
	其他

## 2、工程建设

任务名称	任务内容
------	------

1. 工程勘察	勘察方案的编制和审核
	初步勘察
	详细勘察
	勘察报告的编制审核
	提供正式勘察报告
	建立地质 BIM 模型（指导土方量平衡等）
2. 工程设计	完成方案设计，
	建立方案设计 BIM 模型
	方案设计评审、优化
	方案设计报规确认
	完成初步设计
	建立初步设计 BIM 模型
	初步设计评审、优化
	初步设计审查
	完成施工图设计
	建立施工图设计 BIM 模型
	施工图设计评审、优化
	施工图设计技术审查
3. 设计服务	设计交底和图纸会审
	现场重大和关键工序施工方案的合理化建议
	设计变更管理
	现场施工的配合工作
4. BIM 工作	项目人员配置及体系建立
	BIM 实施规划编制
	BIM 模型深度标准编制
	BIM 考核办法制定
	各参与方 BIM 技术要求编制
	各参与方 BIM 工作任务书编制
	BIM 软硬件采购、部署方案
	BIM 协同平台操作手册编制

	项目 BIM 培训
	全过程工程咨询单位 BIM 应用实施细则编制
	设计 BIM 模型审核
	审核施工阶段 BIM 进度计划
	审核施工阶段 BIM 模型
	组织设计 BIM 模型复核
	审核施工总平面布置
	审核重点施工方案及工艺模拟
	协助三维技术交底
	基于 BIM 平台的质量、安全、进度、成本管理
	审核 BIM 辅助变更管理及模型更新维护
5. 造价合约咨询	对专项设计方案进行经济分析
	编制项目设计概算
	确定项目限额设计指标
	对设计文件进行造价测算
	对设计进行经济优化建议
	编制施工图预算
	编制工程量清单及招标控制价
	分析项目投资风险，提出管控措施
	编制项目资金使用计划
	制定项目合约规划
	拟定合同文本，协助合同谈判
5. 工程招标和设备 采购咨询	招标项目资料收集
	编制招标采购方案
	投标单位的资格预审
	招标文件的编制、备案
	招标公告的发布
	组织招标文件答疑和澄清
	组织现场踏勘
	收取投标保证金

	组织开标、评标工作
	编制评标报告报业主确认
	履行中标公示，公布中标结果
	发送中标通知书
	协助合同签订
<b>6. 报建管理</b>	建设项目用地预审
	农用地转用审批
	土地征收审批
	供地方案审批
	建设项目土地使用证
	总平方案报批
	初步设计方案报审
	人防异地建设报批
	抗震设防送审
	民用建筑节能设计审查备案
	施工图审查备案
	规划许可证
	合同备案
	质监及安监备案
	白蚁防治管理
	施工许可证申报
	环境影响评价审批
	污水排入排水管网许可
	报建费缴纳
	施工用水申请及审批
施工用电申请及审批	
<b>7. 施工准备</b>	工程总控一级计划
	施工单位进度计划
	施工总布置方案
	临水临电方案

	技术交底及图纸会审
	工程基点移交
	工程测量
8. 监理服务	编制监理规划及监理实施细则
	工程监理实施过程中对工程质量、造价、进度控制
	工程监理实施过程中对工程变更、索赔及施工合同争议的处理
	监理文件资料管理
	设备采购与设备监造
	按建设工程监理规范要求服务范围执行
	履行建设工程安全生产管理法定职责
	对工程建设相关方进行协调的相关工作内容
9. 投资控制	合同价款咨询（包括合同分析、合同交底、合同变更管理工作）
	施工阶段造价风险分析及建议
	施工阶段清标/预算价清理
	计算及审核工程预付款和进度款
	变更、签证及索赔管理（包括变更测算、签证审核、索赔计算或审核）
	材料、设备的询价，提供核价建议
	参与施工现场造价管理
	项目动态造价分析
	工程技术经济指标分析
	审核及汇总分阶段工程结算
10. 进度控制	建立进度管理体系
	项目总控进度管理
	项目分级计划、阶段性计划
	进度计划的动态跟踪及调整
	施工企业进度计划管控
	项目工期索赔管理
11. . 质量控制	建立质量管理体系
	质量总控目标及分解

	制定质量工作程序
	施工、材料质量监督
	审核施工组织设计
	施工过程质量管控
	现场重大专项方案的审查
	与设计相关技术问题处理
	项目相关质量验收工作
	重大质量事故的处理
<b>12. 职业健康安全 与环境管理</b>	督促施工企业安全、环保与现场文明管理体系的建立
	督促施工企业相关规章制度的建立与履行
	建立项目职业健康安全与环境管理办法
	安全文明施工考评
	各项预防措施的实施情况记录
	重大安全事故的处理
<b>13. 风险管理</b>	风险管理规划
	风险源识别与评估
	风险控制与应对
<b>14. 合同管理</b>	合同评审
	协助签订合同
	组织合同交底
	合同履行过程管理
	合同实施后评价
<b>15. 信息管理</b>	项目相关资料的收集与归档
	参建各方之间的资料信息传递
<b>16. 竣工验收管理</b>	竣工资料收集与整理
	竣工模型创建、审查
	项目 BIM 工作总结
	基础验槽、验收
	主体验收
	弱电检测

	防雷检测
	单机调试和联动调试完成
	消防检测、验收
	环保部门验收
	规划验收
	质检验收
	建设工程竣工验收备案完成
	工程竣工备案工程款支付情况审核表完成
	工程竣工结算备案完成
	建设工程档案预验收意见书取得
	综合竣工验收
	水电气正式供应
17. . 结算、审计	项目结算审核工作
	出具项目结算报告
	配合完成竣工结算的政府审计工作
	根据审计结果，对工程的最终结算价款进行审定

### 3、项目运营

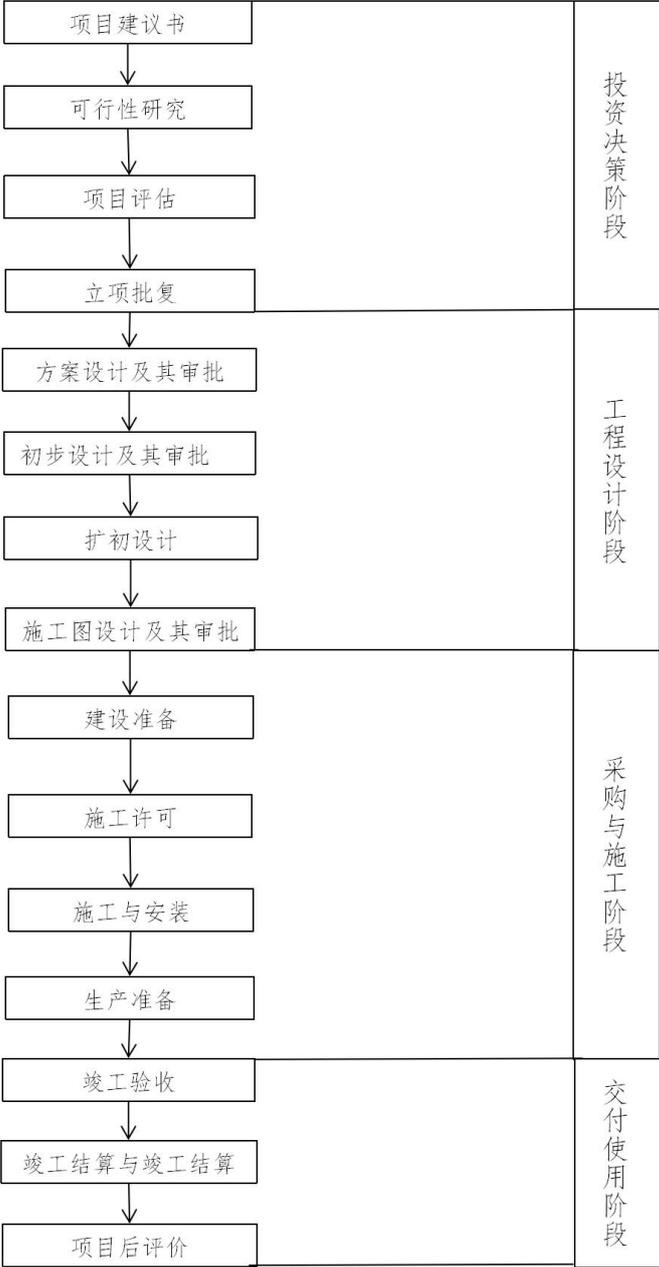
任务名称	任务内容
1. 运营准备咨询	运营管理人员的培训
	质保期管理
	配合运营的系统调试与修正
	设备设施移交
2. 运维咨询	BIM 模型的二次开发应用
	项目的运营维护管理
	运维费用支付审核
	配合运营期绩效考核报告的编制
3. 延续更新咨询	配合项目延续更新
4. 配合后评价	配合项目后评价报告的编制

## 8. 全过程工程咨询流程图

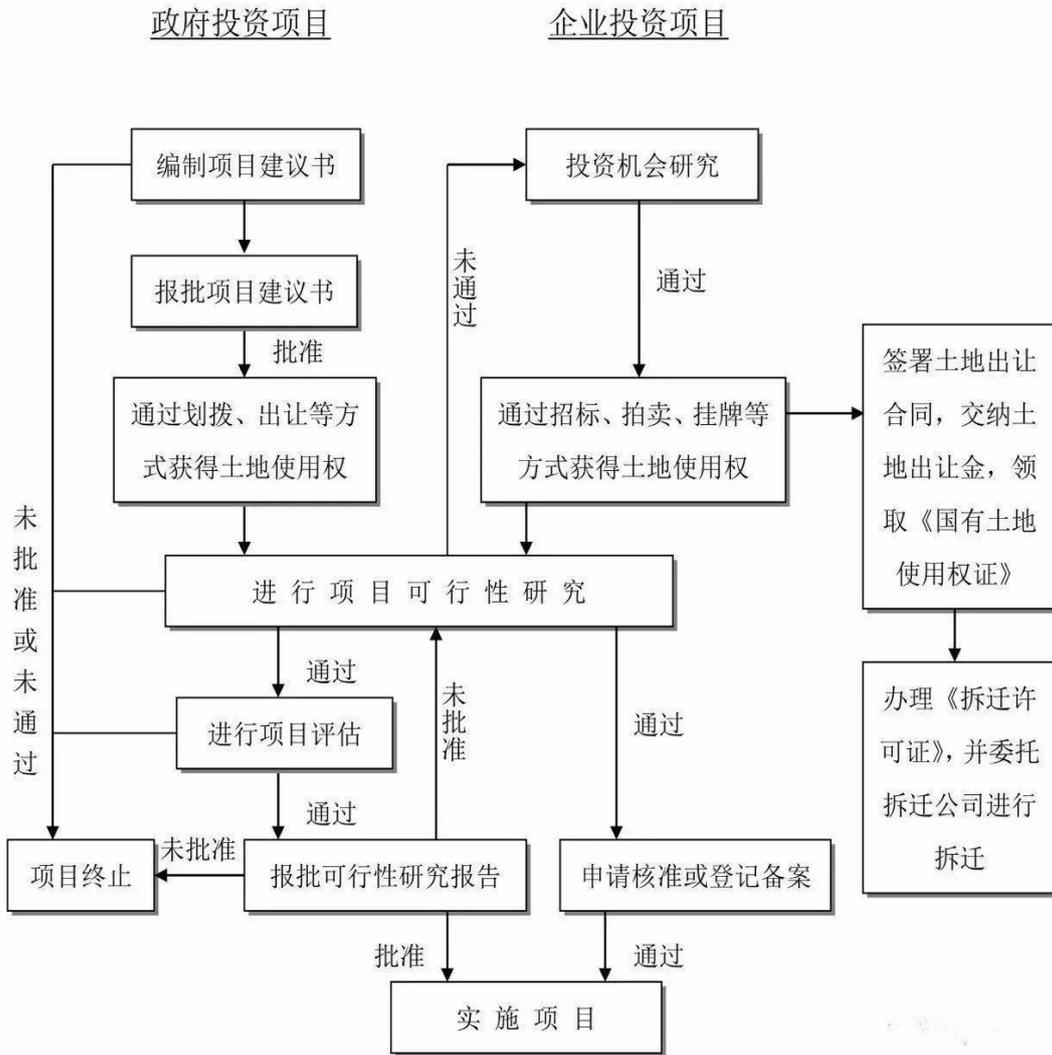
# 全过程工程咨询流程图

# 一、工程建设项目前期工作流程

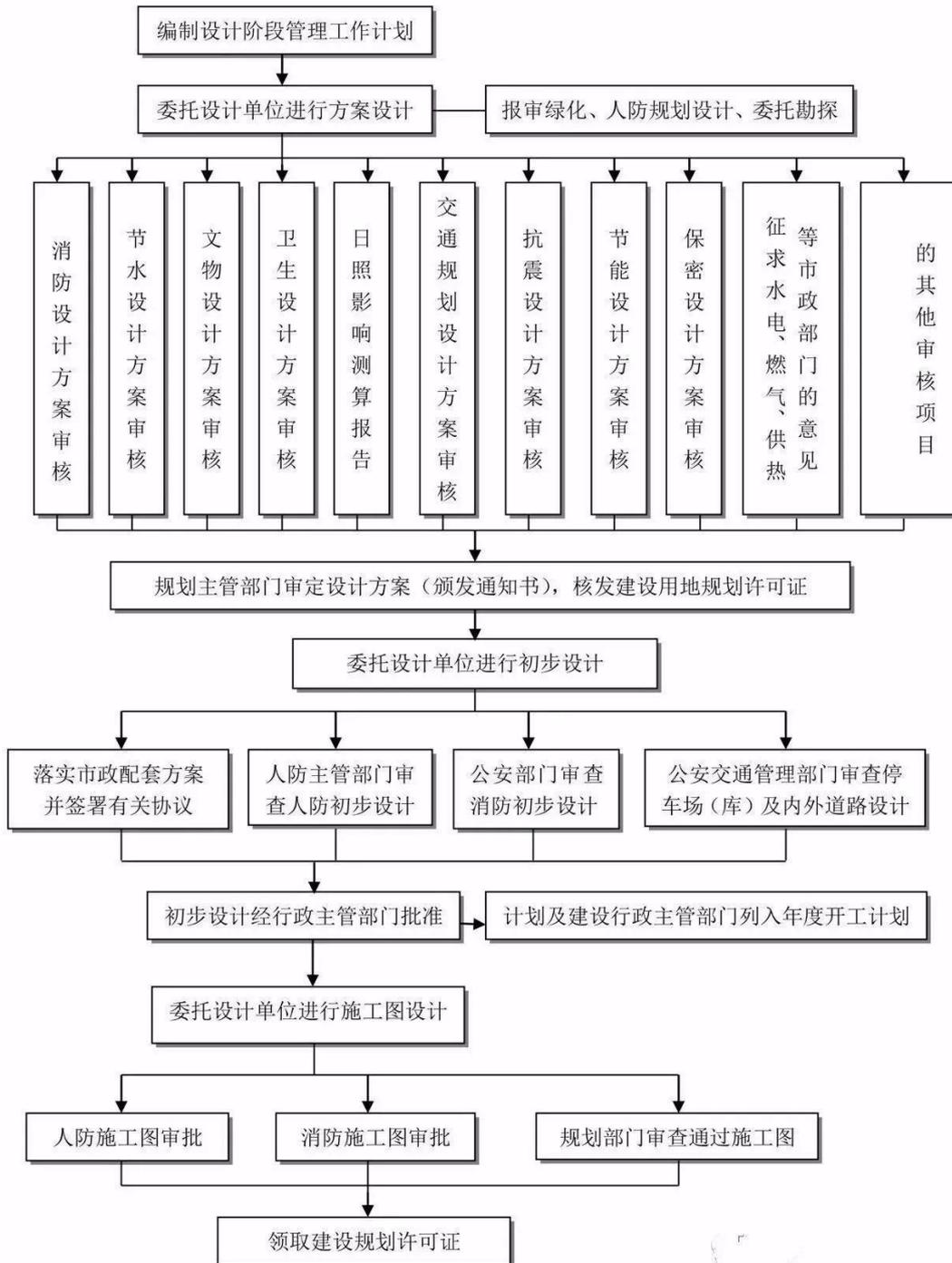
## 1.1 工程建设项目基本流程



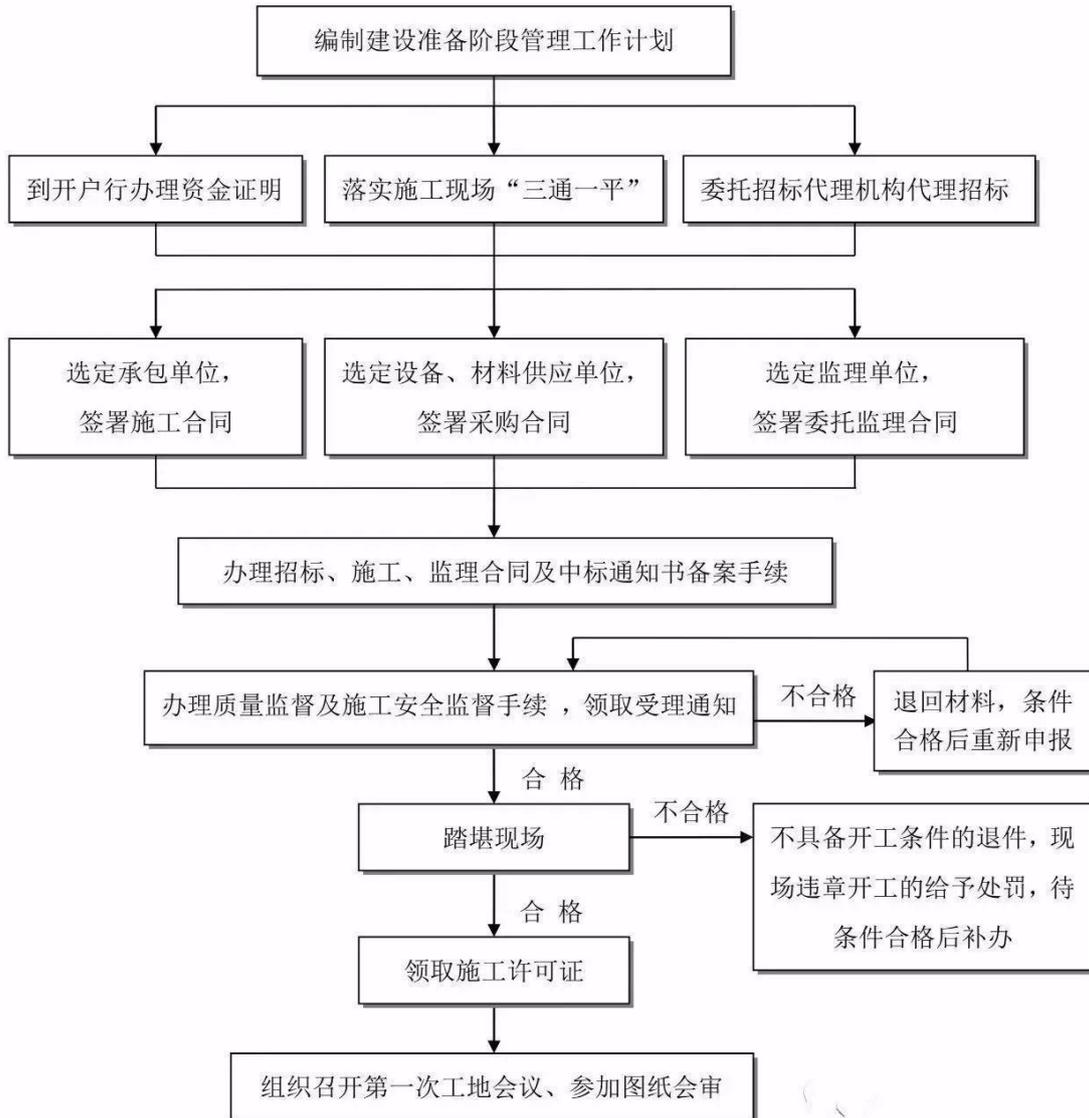
## 1.2 工程建设项目投资决策（建议书、可研）流程



### 1.3 工程建设项目设计阶段工作流程

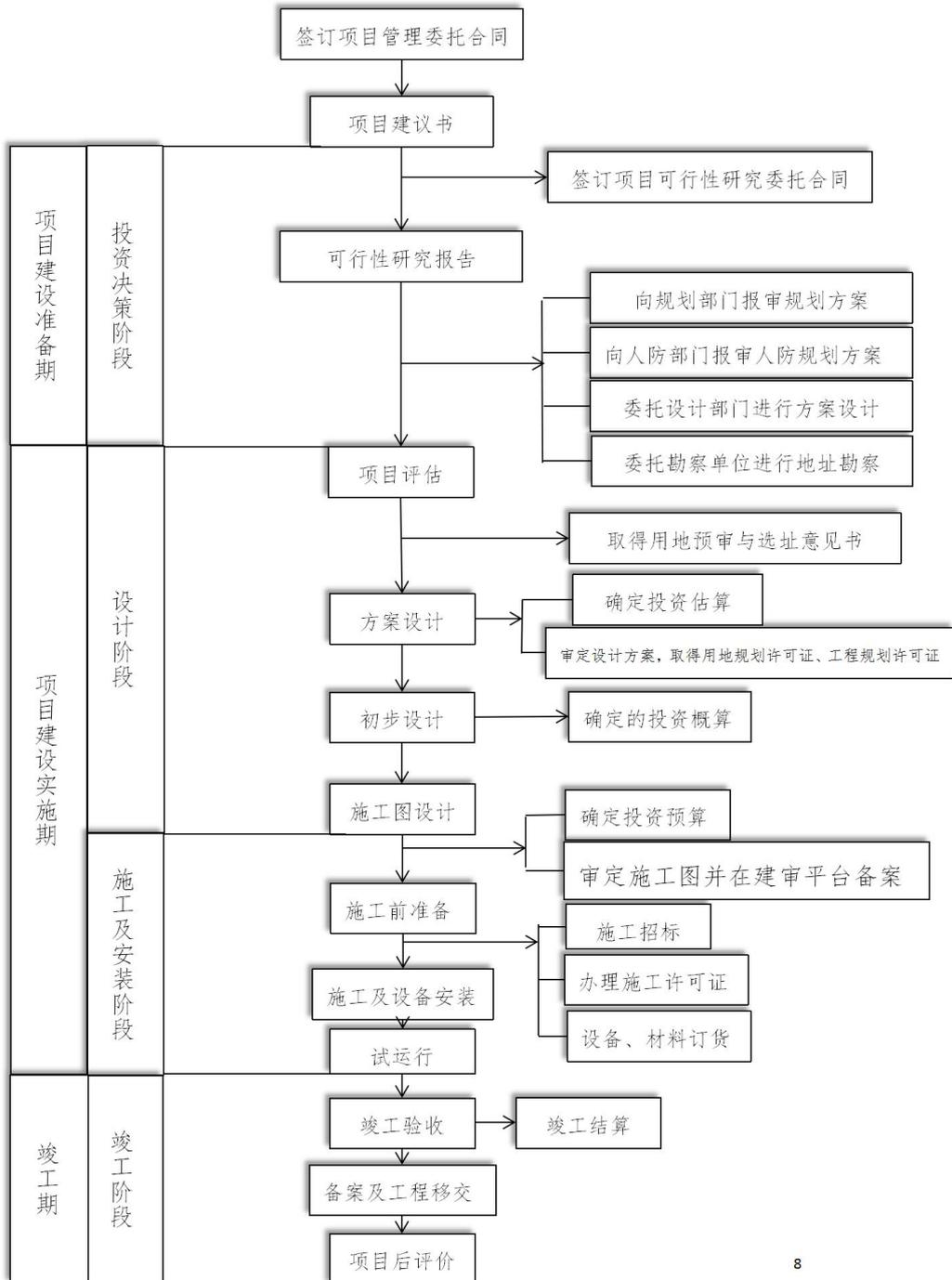


#### 1.4 工程建设项目准备阶段工作流程

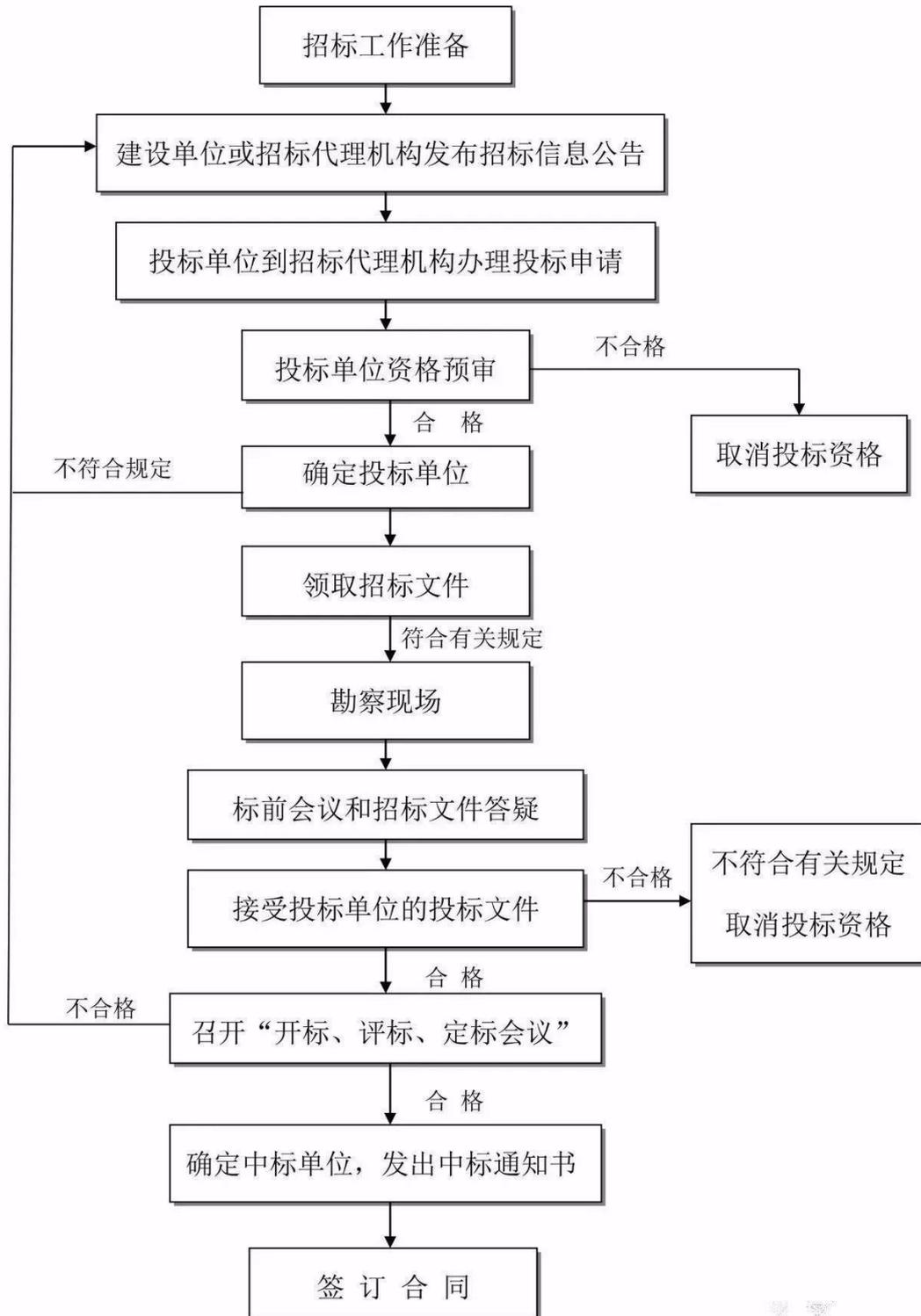


## 二、工程建设项目管理流程

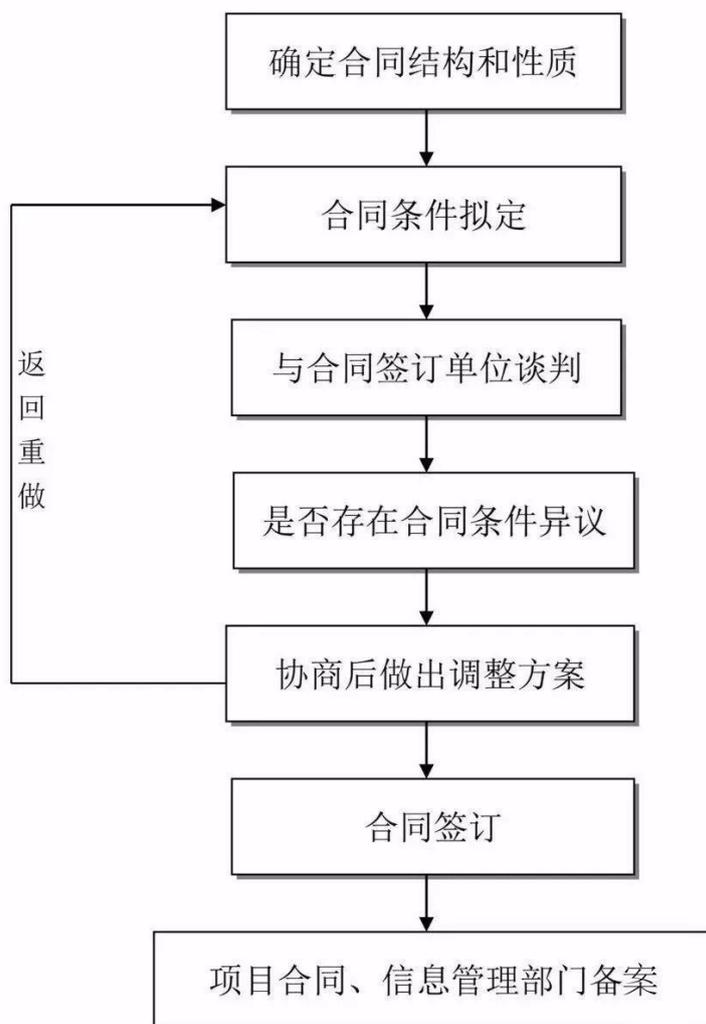
### 2.1 工程建设项目管理基本流程



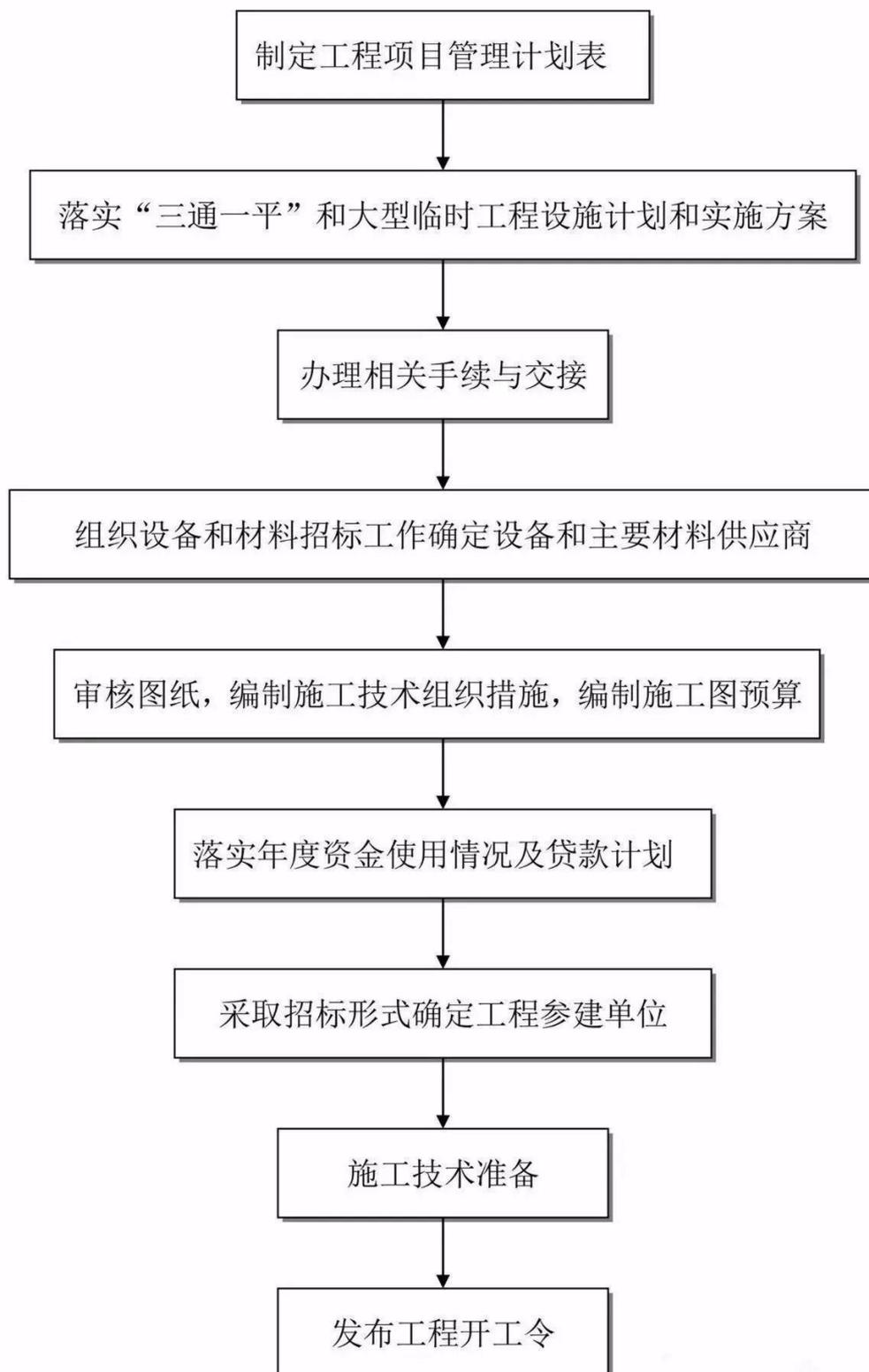
## 2.2 招投标基本流程



### 2.3 合同签订流程

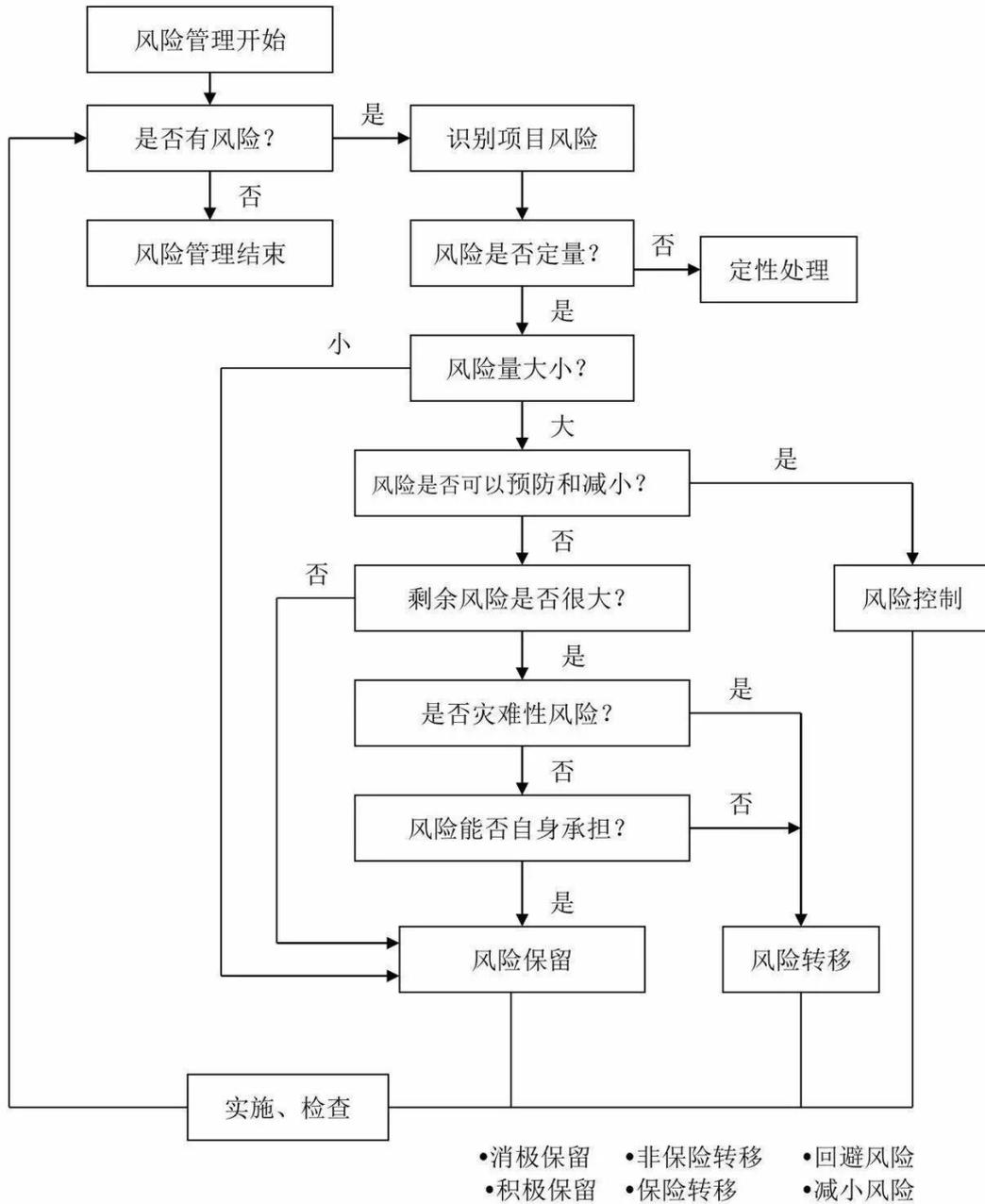


## 2.4 施工准备流程

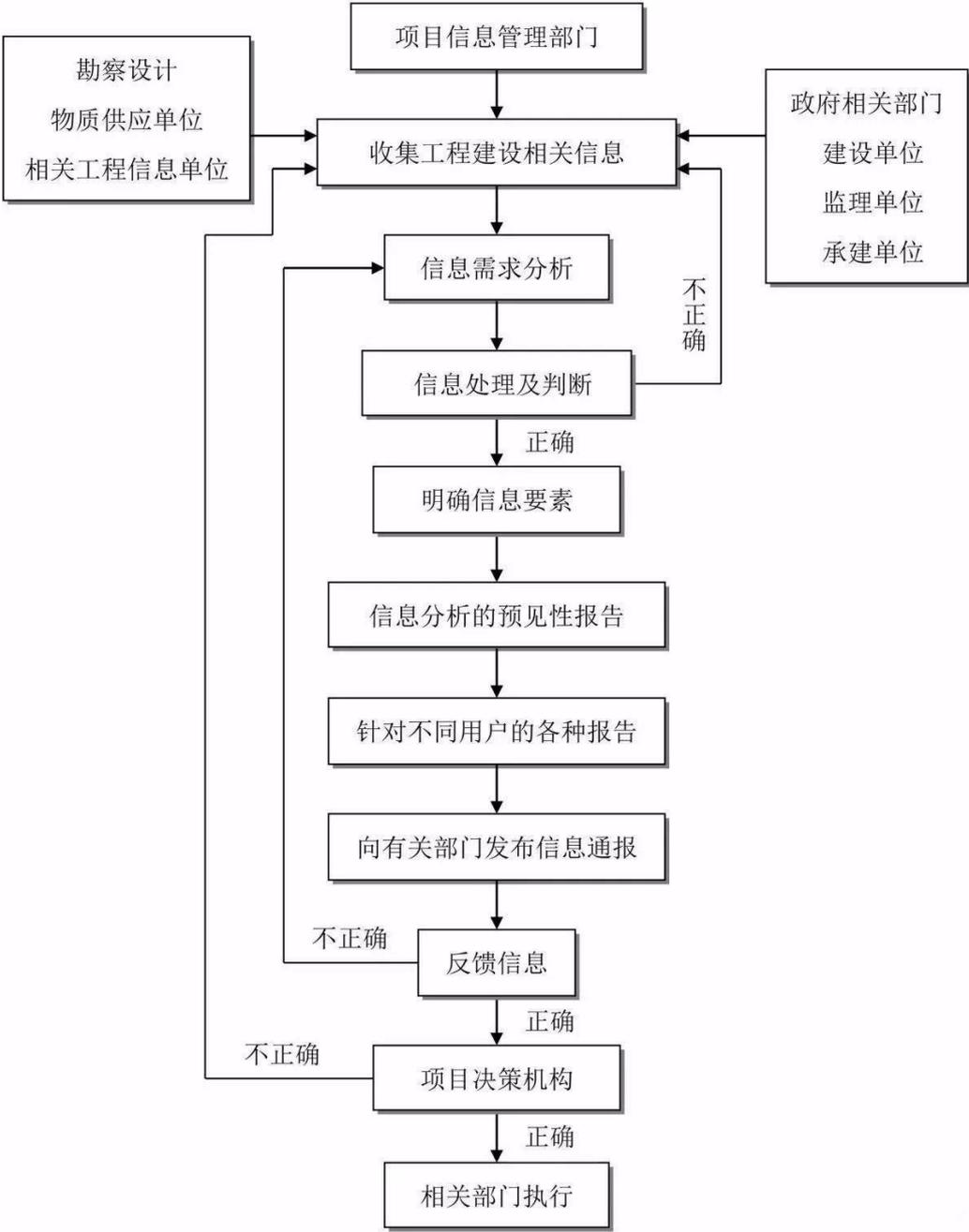


### 三、项目风险管理与信息管理流程

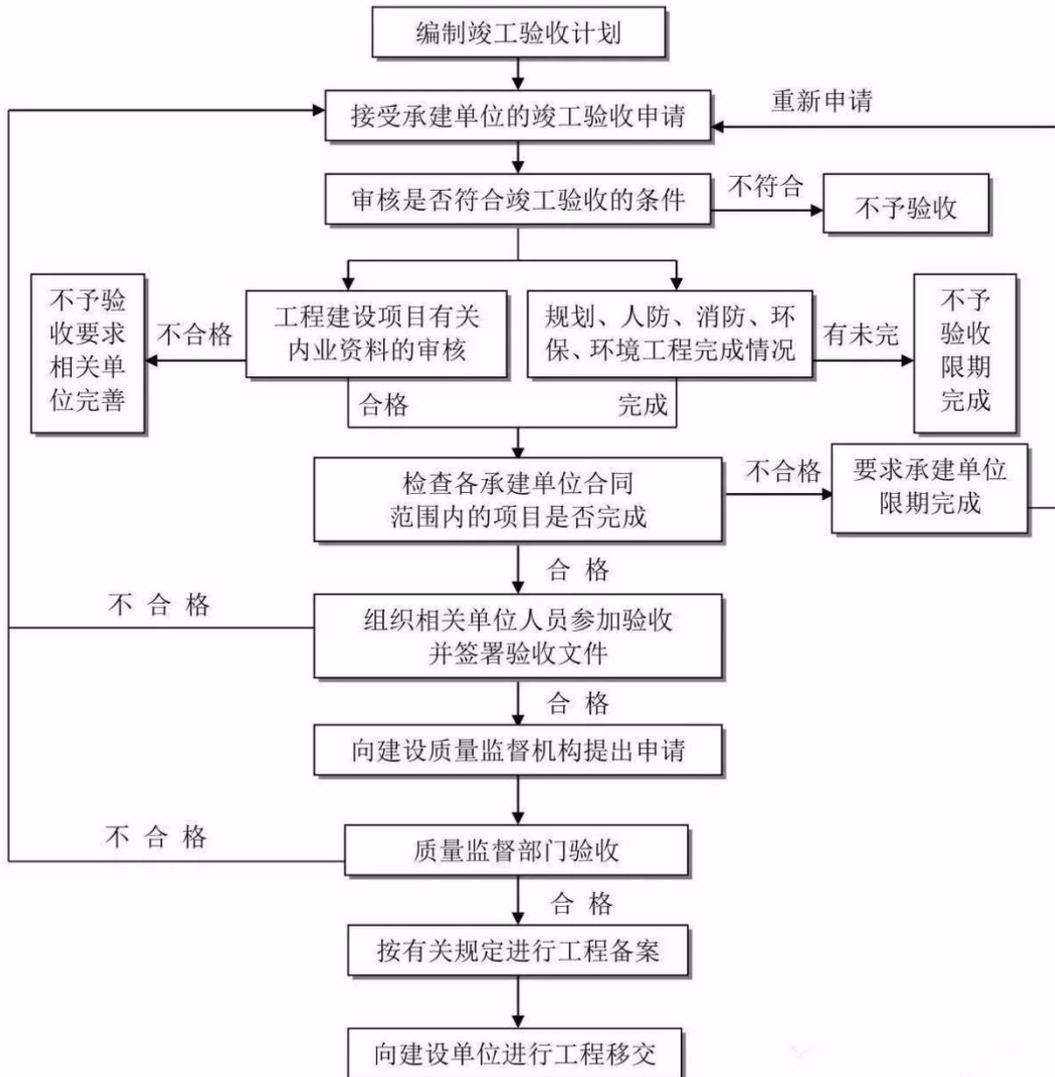
#### 3.1 项目风险管理流程



### 3.2 项目信息管理流程

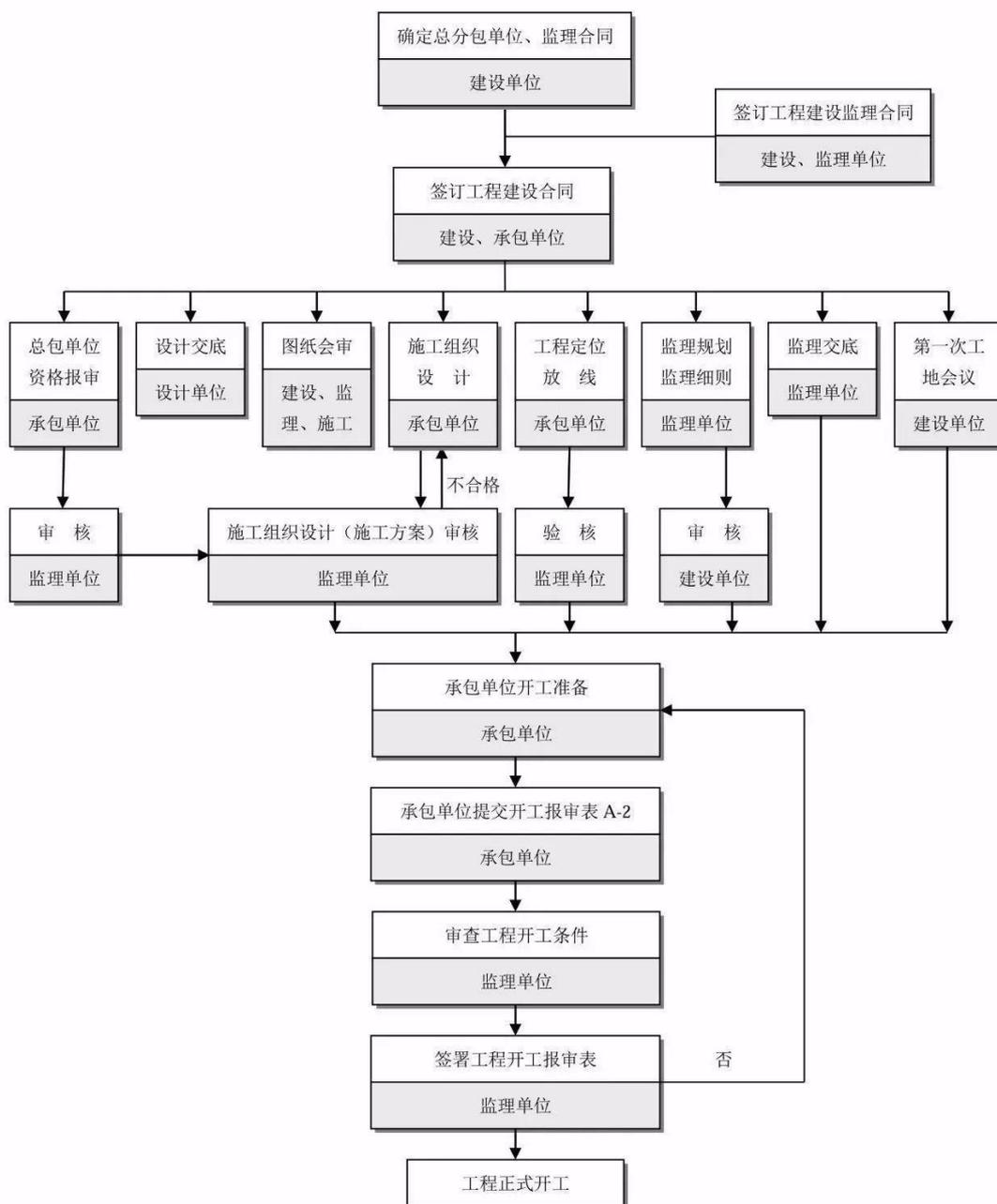


### 3.3 竣工验收流程

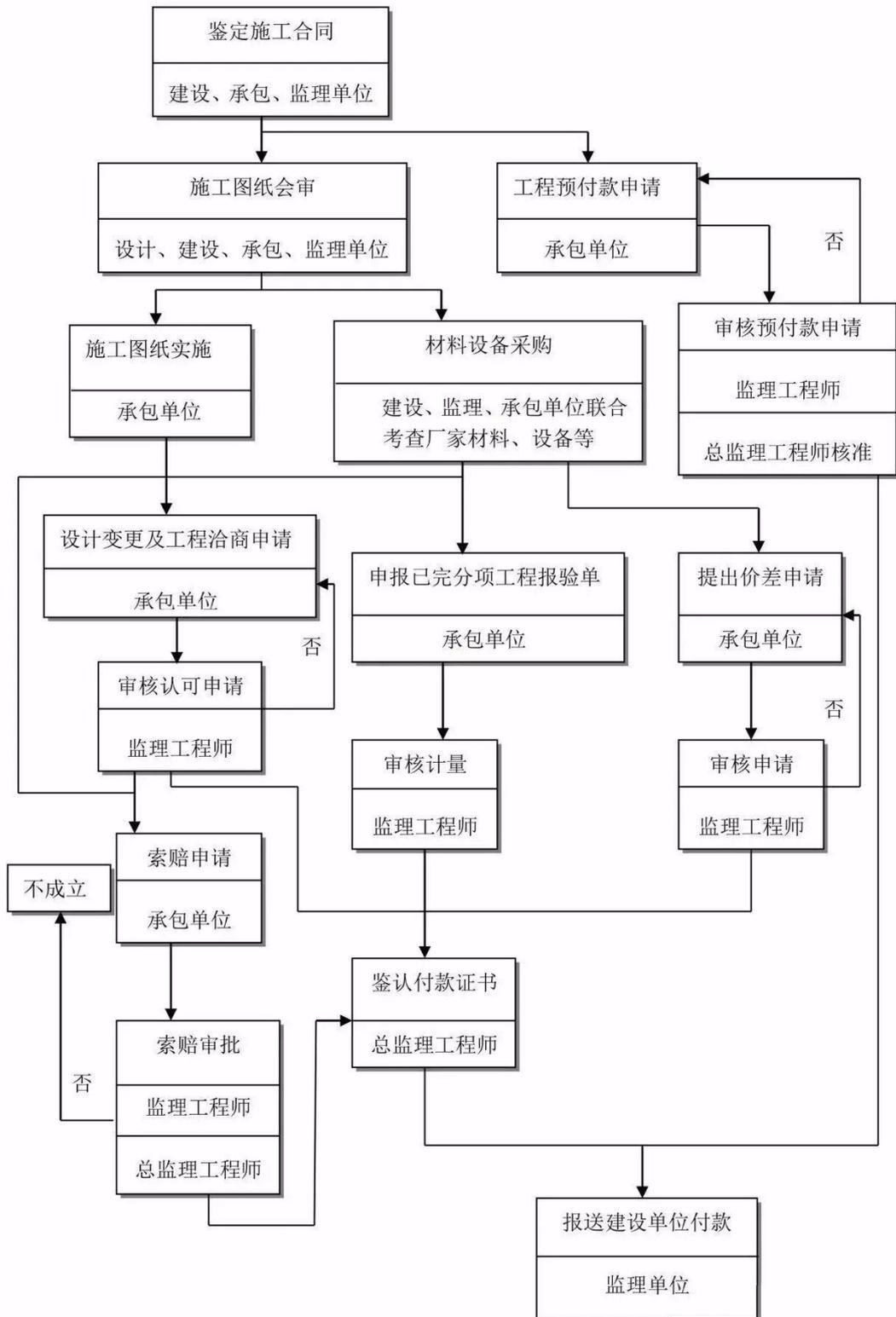




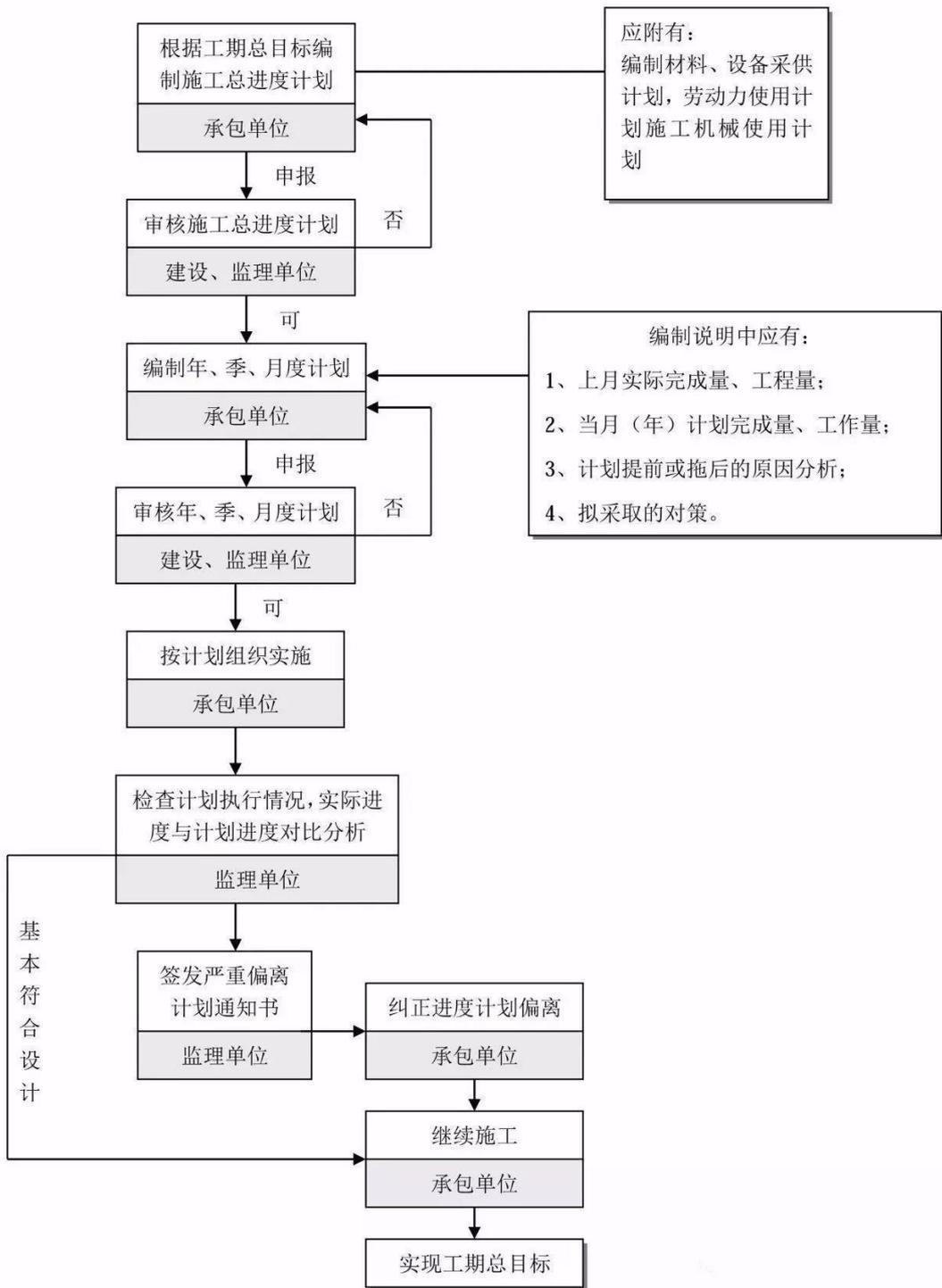
## 4.2 施工准备阶段监理工作流程



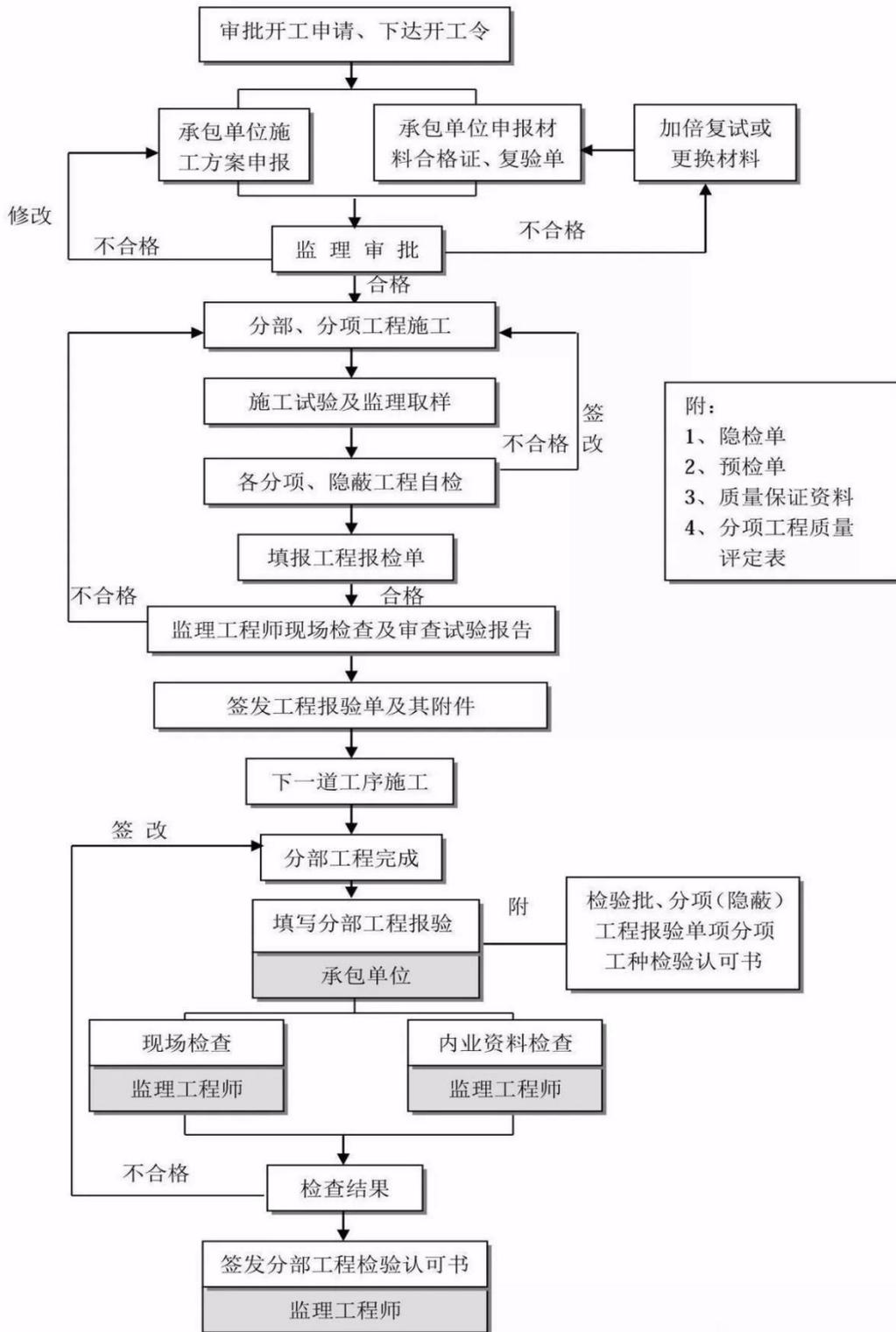
### 4.3 施工阶段工程投资控制流程



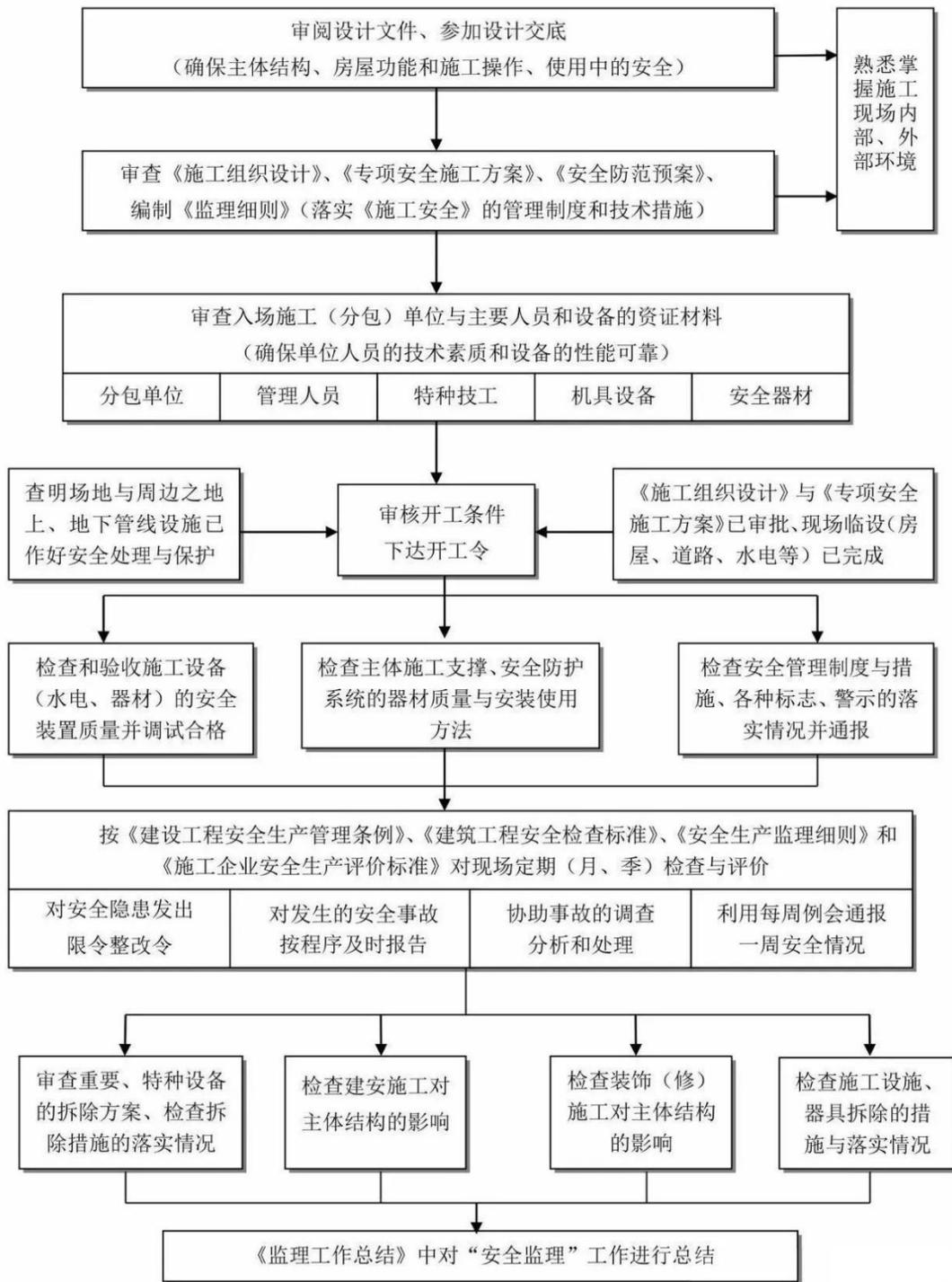
#### 4.4 施工阶段工程进度控制流程



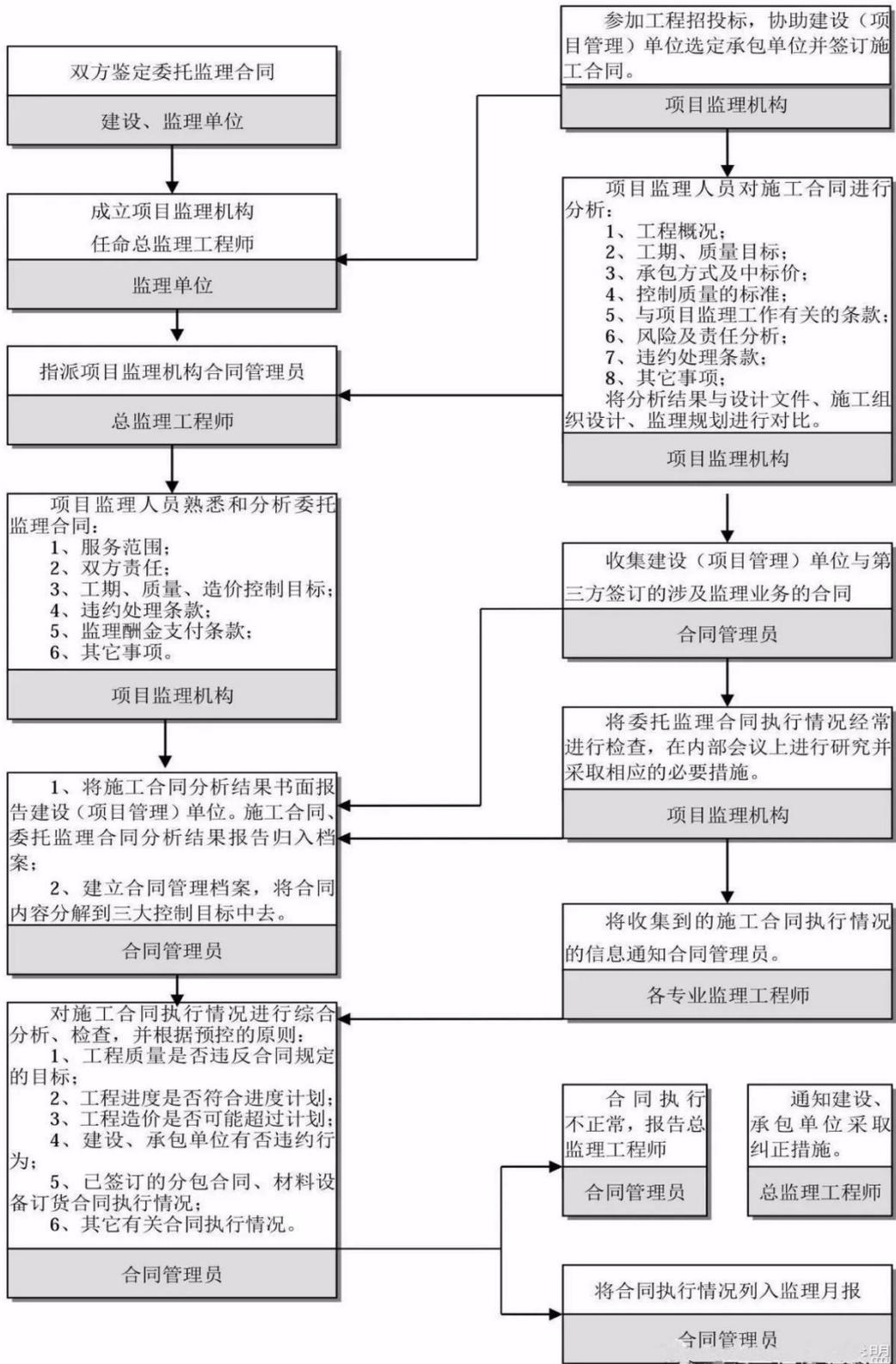
#### 4.5 施工阶段工程质量控制流程



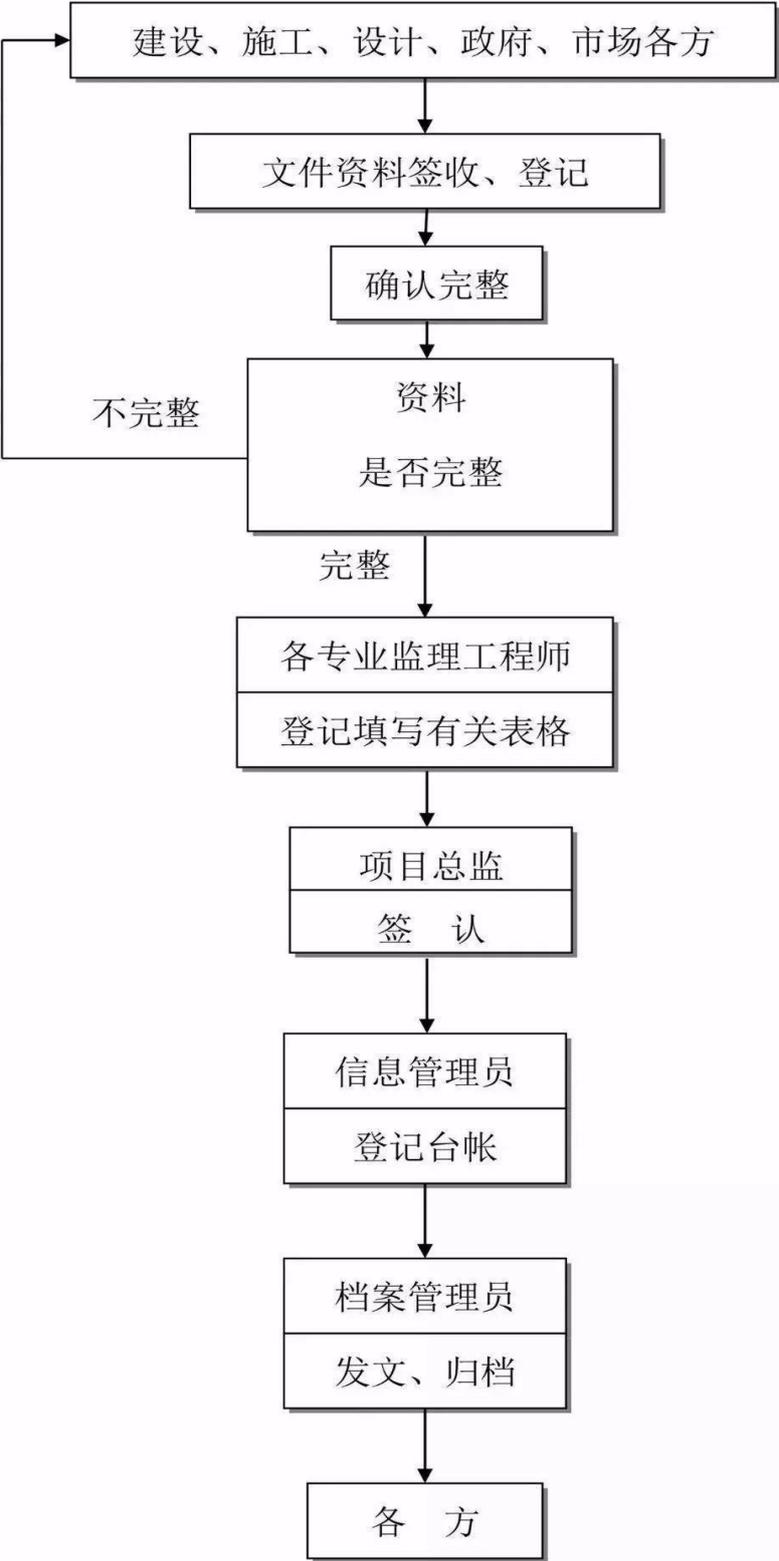
#### 4.6 施工阶段安全监理控制流程



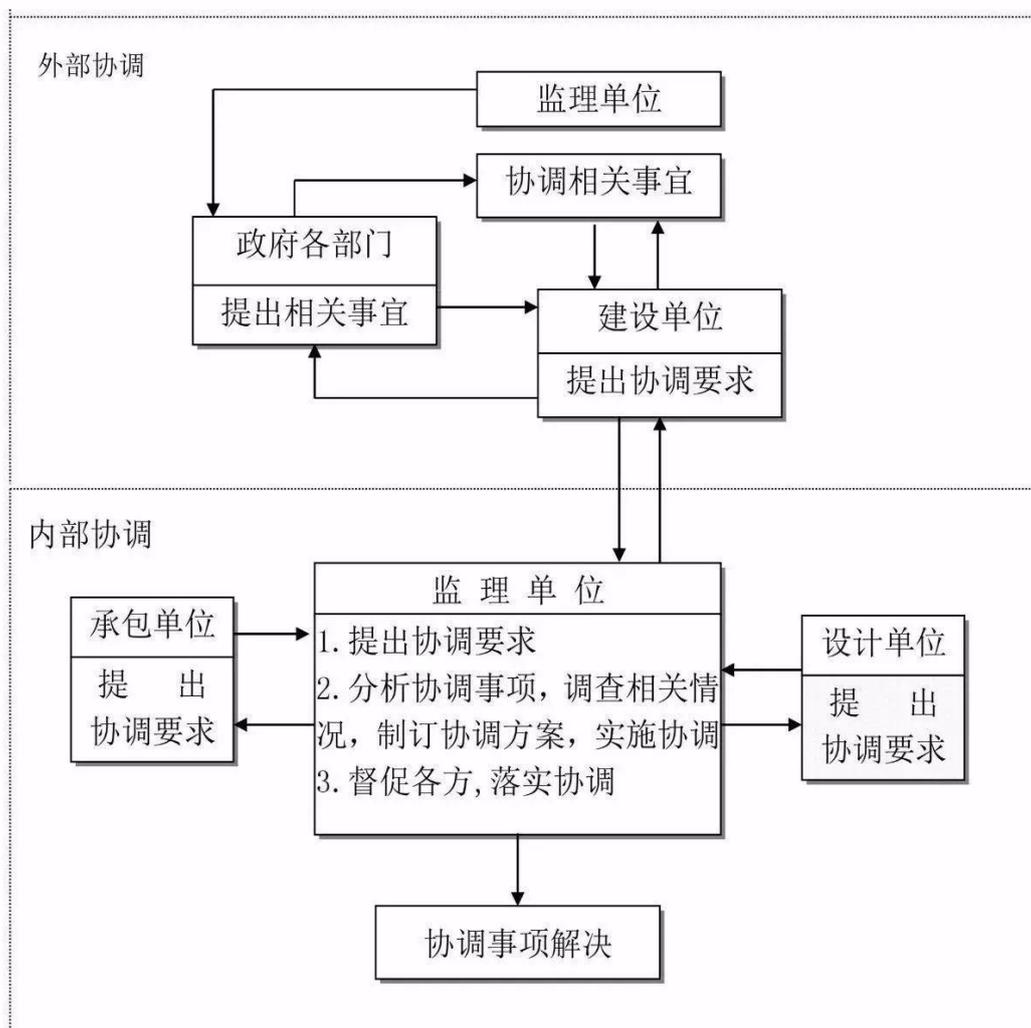
#### 4.7 合同管理控制流程



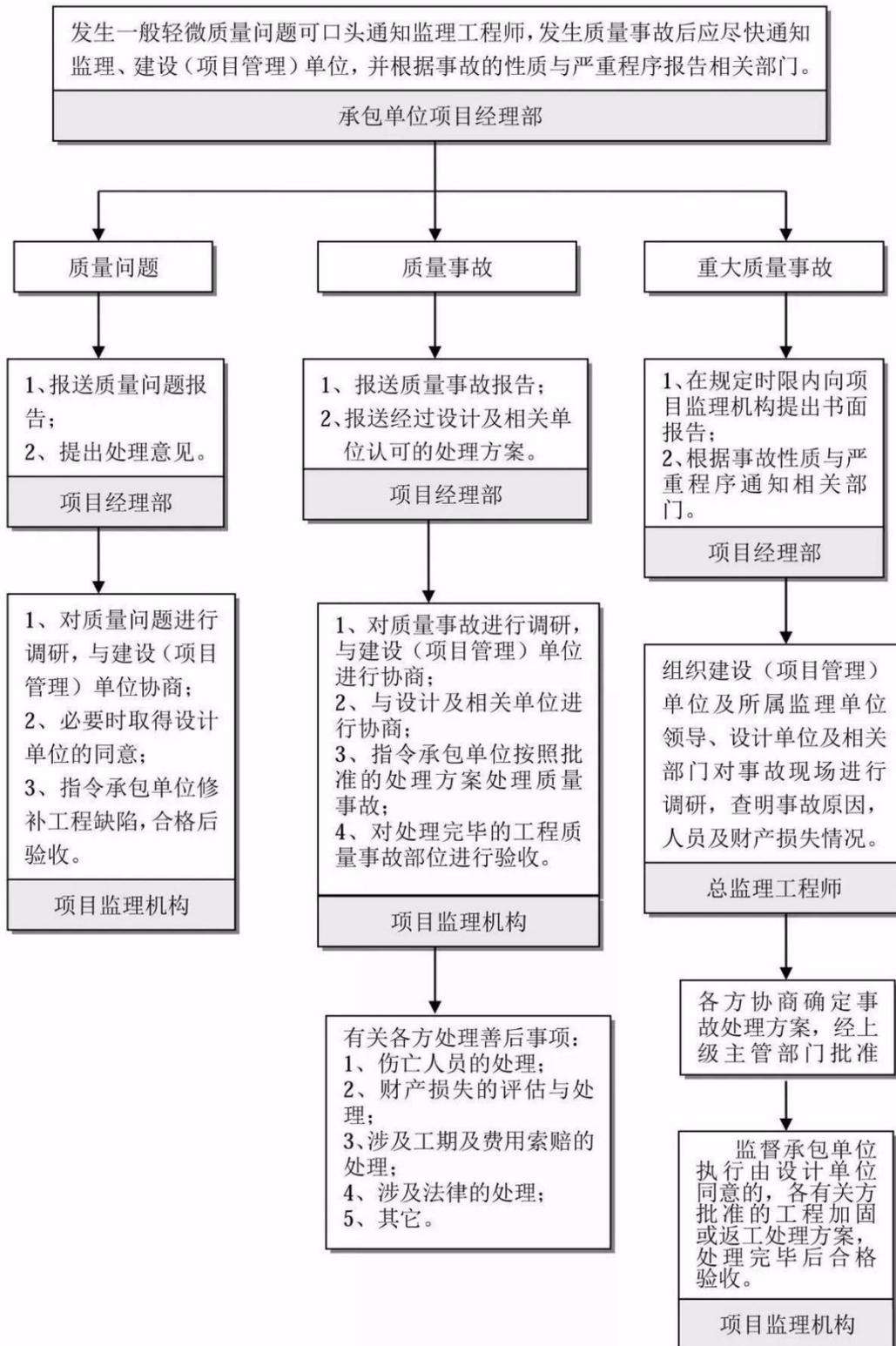
4.8 信息管理控制流程



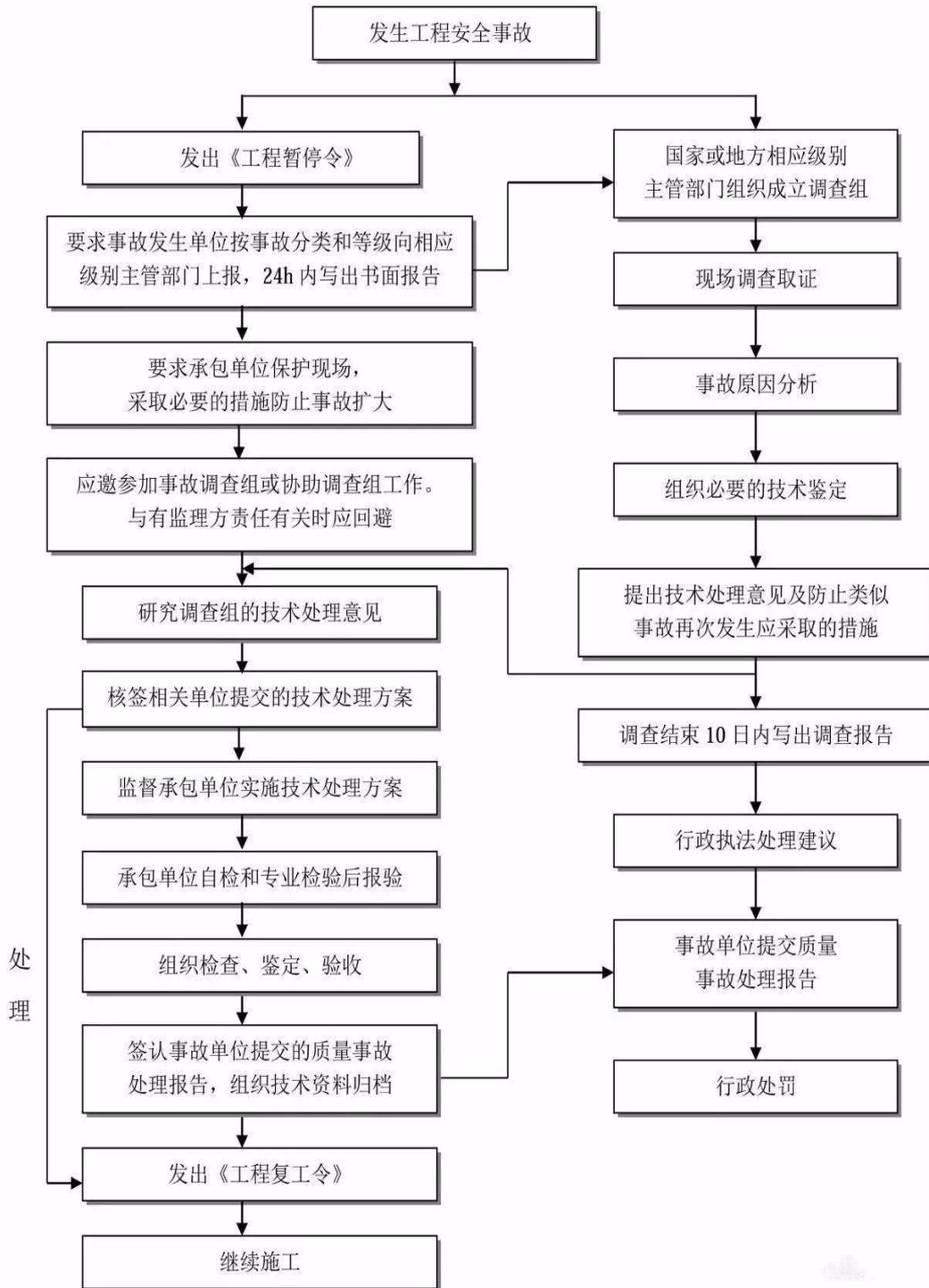
#### 4.9 组织协调控制流程



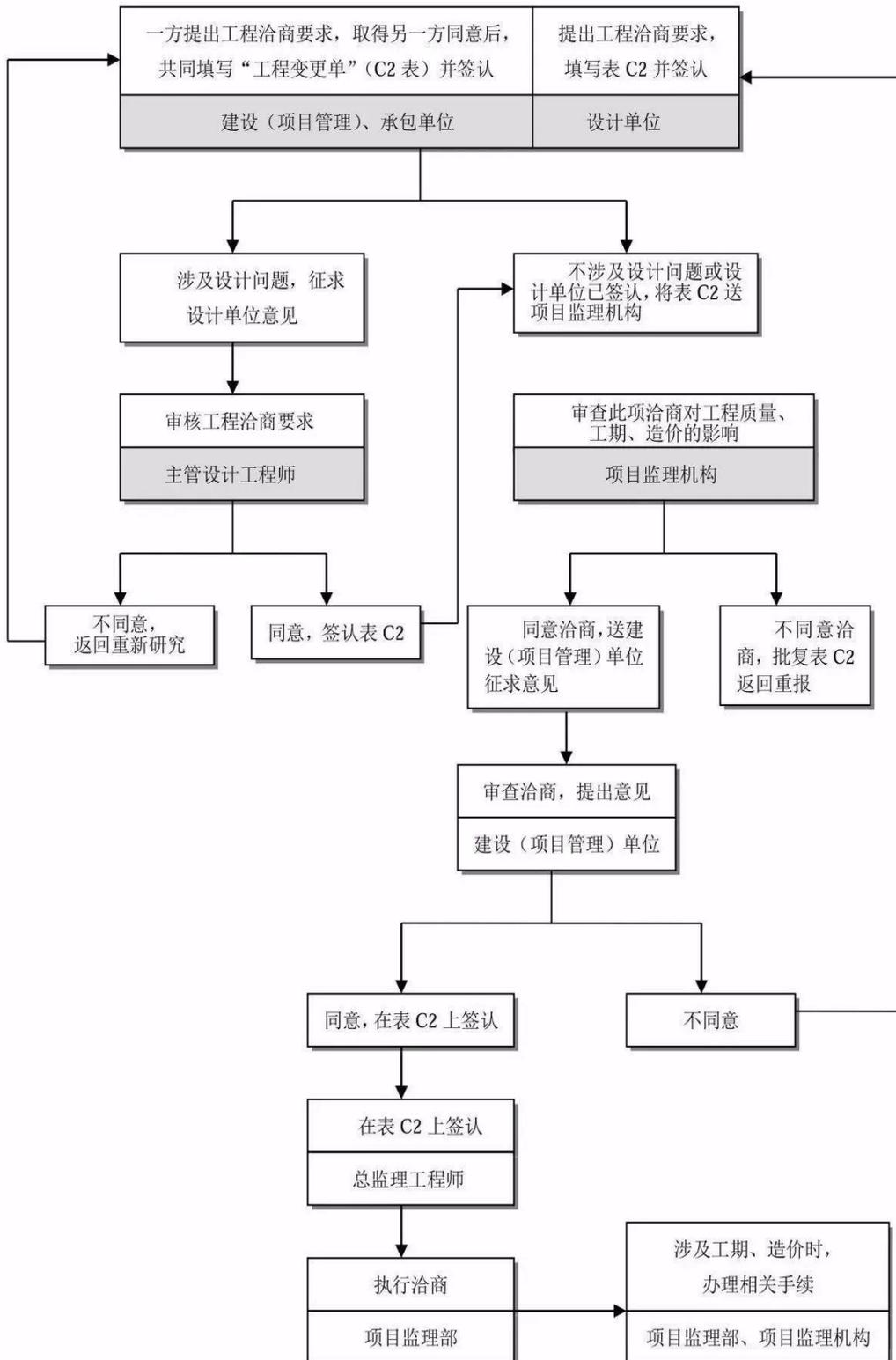
#### 4.10 工程质量问题及工程质量事故处理流程



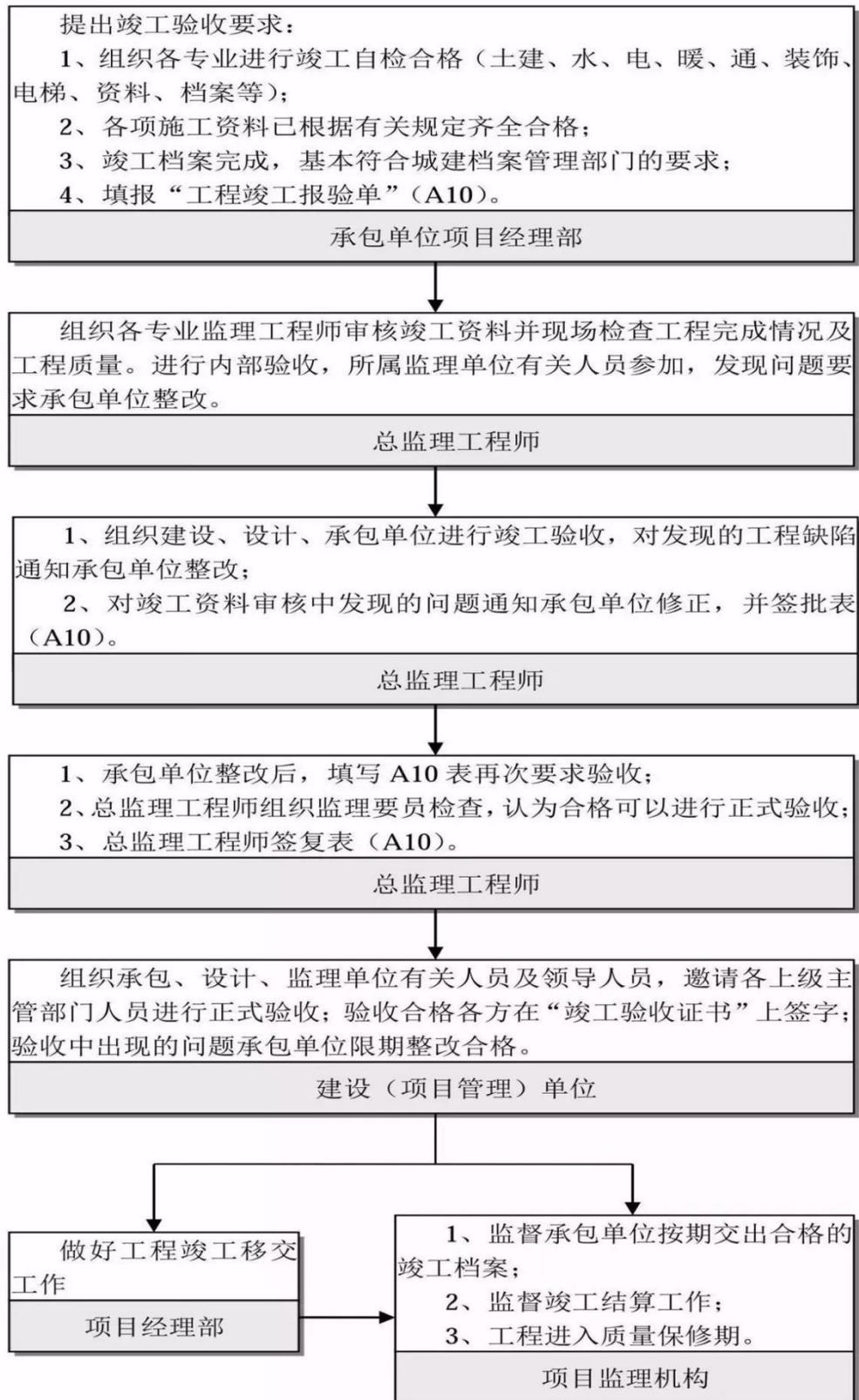
#### 4.11 工程安全事故处理流程



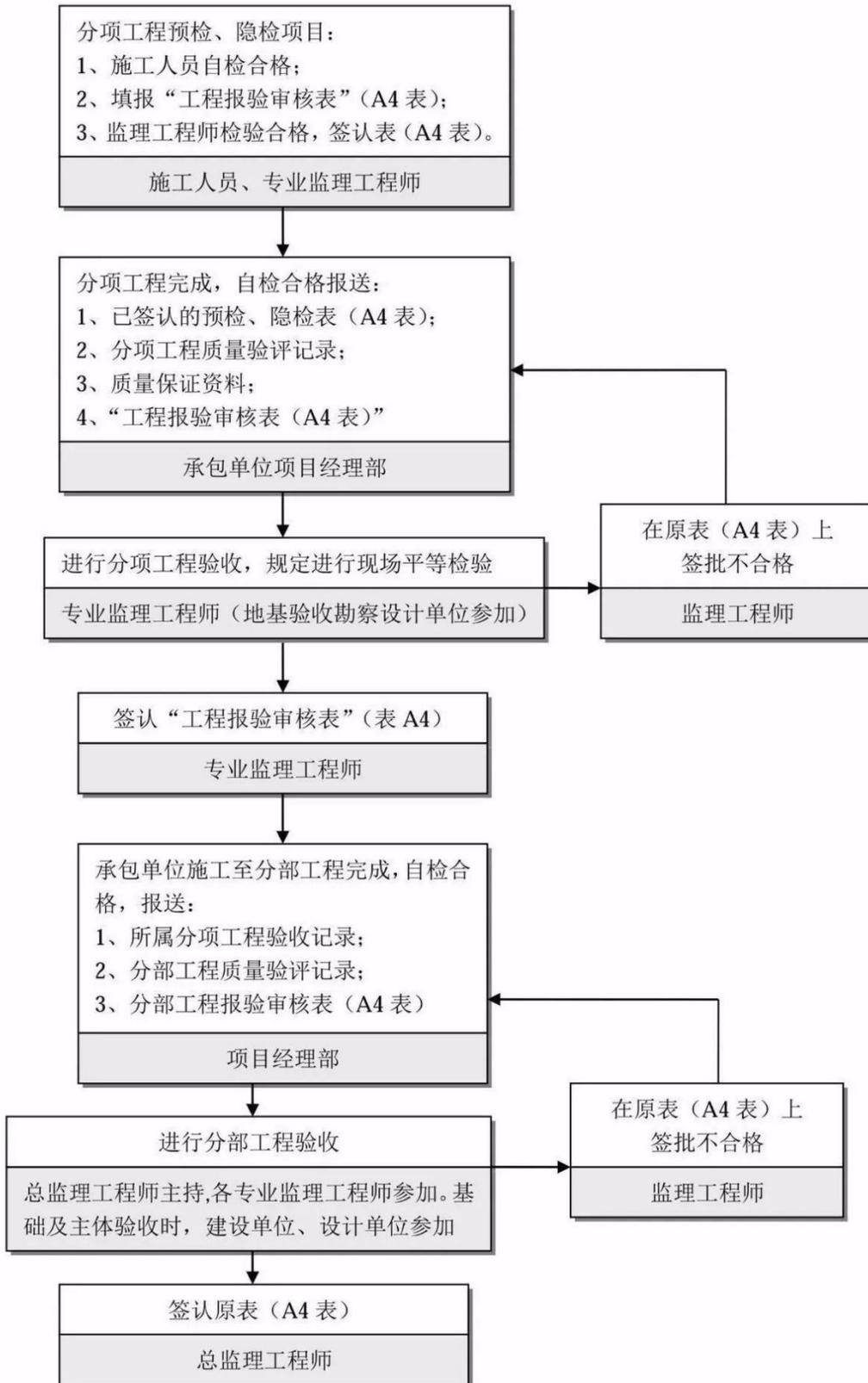
#### 4.12 工程洽商控制及签证工作流程



#### 4.13 工程竣工验收控制流程



#### 4.14 保修阶段监理工作流程



## 9. 全过程工程咨询服务费计费方法与取费标准（参考）

# 全过程工程咨询服务费计费方法与取费标准 (参考)

## 第一章全过程工程咨询服务

全过程工程咨询可划分为项目决策、工程建设和项目运营三个阶段。其中，项目决策包括前期咨询、各类评估评价报告等相关报告的编制以及报送审批；工程建设包括项目管理、监理、招标代理、勘察、设计、造价等专业化的咨询服务；项目运营包括项目后评价、项目绩效评价等。全过程工程咨询企业可以提供项目决策、工程建设和项目运营三个阶段咨询服务，工程建设阶段服务事项应全部由全过程工程咨询企业完成。

全过程工程咨询服务酬金可在项目投资中列支，也可根据所包含的具体服务事项，通过项目投资中列支的投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等费用进行支付。全过程工程咨询服务酬金在项目投资中列支的，所对应的单项咨询服务费用不再列支。投资者或建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度，咨询服务的范围、内容和期限等与咨询单位在合同中约定服务酬金。

全咨取费参考标准包含以下内容：

一、项目决策阶段咨询				
1、前期咨询	2、环评	3、节能	4 稳评	5、水土保持
6、防洪	7、交评	8、安全		
二、建设实施阶段咨询				
1、项目管理	2、监理	3、勘察	4、设计	5、造价咨询
6、招标代理				
三、运营维护阶段咨询				
1、绩效评价	2、后评价			
四、专项咨询				
1、PPP 咨询	2、BIM 咨询	3、法律咨询	4、财务咨询	5、资产评估
五、其他				
1、项目管理费	2、代建管理费	3、统筹管理费		

## 第二章全咨服务取费方法及参考标准

工程建设全过程工程咨询服务酬金的两种取费方式：1、叠加法：按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取；2、成本加酬金法：按人工成本加酬金方式计取。鼓励投资者或建设单位根据咨询服务节约的投资额对咨询单位给予奖励。

根据项目的建设特点和建设单位的实际需要，全咨单位可开展“1+N”菜单式工程建设全过程咨询服务模式，其中“1”是项目管理咨询，为必选项，贯穿于项目实施阶段的始终，“N”为监理、招标代理、勘察、设计、造价咨询等专业技术咨询和其他工程专项咨询中的一项或多项，且至少有一项是有资质要求的专业技术咨询业务。

全过程工程咨询服务酬金可采取“1+N”叠加后增加统筹管理费计费模式。“1”是

指项目管理费，即完成勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收阶段项目管理的服务内容后，委托单位应支付的项目管理服务费用。“N”是指专业或专项咨询（如监理、招标代理、勘察、设计、造价咨询等专业技术咨询及BIM咨询等其他工程专项咨询）的服务费，各咨询服务费率可依据传统收费标准或市场收费惯例执行。

## 一、项目决策阶段咨询

### 1、投资决策咨询

投资决策咨询包括编制项目建议书、编制可行性研究报告、评估项目建议书、评估可行性研究报告等，取费可参考《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号），通知提出了投资额在3000万元以上的建设项目前期工作咨询收费标准，而投资额3000万元以下的建设项目由各省自行制定，如湖北省制定了相应的地方标准——《省物价局关于制定估算投资额3000万元以下建设项目前期工作咨询收费标准的通知》（鄂价房服〔2001〕107号），具体收费标准根据估算投资额在收费标准相对应的区间内用插入法计算。

按建设项目估算投资额分档收费标准 （单位：万元）						
序号	项目	0.3~1 亿元	1~5 亿元	5~10 亿元	10~50 亿元	50 亿元以 上
1	编制项目建议书	6~14	14~37	37~55	55~100	10~125
2	编制可行性研究报告	12~28	28~75	75~100	110~200	200~250
3	评估项目建议书	4~8	8~12	12~15	15~17	17~20
4	评估可行性研究报告	5~10	10~15	15~20	20~25	25~35
注： 1、建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。 2、建设项目的具体收费标准，根据估算投资额在相对应的区间内用插入法计算。 3、根据行业特点和各行业内部不同类别工程的复杂程度，计算咨询费用时可分别乘以行业调整系数和工程复杂程序调整系数。						

按建设项目估算投资额分档收费标准 （单位：万元）						
序号	项目	0.3~1 亿 元	1~5 亿元	5~10 亿元	10~50 亿 元	50 亿元以 上
1	编制项目建议书	6~14	14~37	37~55	55~100	10~125
2	编制可行性研究报告	12~28	28~75	75~100	110~200	200~250
3	评估项目建议书	4~8	8~12	12~15	15~17	17~20
4	评估可行性研究报告	5~10	10~15	15~20	20~25	25~35
注： 1、建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。 2、建设项目的具体收费标准，根据估算投资额在相对应的区间内用插入法计算。 3、根据行业特点和各行业内部不同类别工程的复杂程度，计算咨询费用时可分别乘以行业调整系数和工程复杂程序调整系数。						

湖北省 3000 万元以下建设项目估算投资额分档收费标准（单位：万元）

序号	项目	≤1000	1000~3000（含）
1	编制项目建议书	1.5~2.0	2.0~6.0
2	编制可行性研究报告	2.0~5.0	5.0~12.0
3	评估项目建议书	1.0~1.5	1.5~4.0
4	评估可行性研究报告	1.4~2.0	2.0~5.0

序号	行业类别	调整系数
1	市政	0.7
2	建筑	0.8

工程复杂程度调整系数：0.7~1.2，由工程咨询机构与委托单位根据各类工程情况协商确定。

## 2、建设条件单项咨询

### （1）环境影响评价

环境影响咨询取费可参考《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格〔2002〕125号），以估算投资额为计费基数，根据建设项目不同的性质和内容，采取按估算投资额分档定额方式计费。

建设项目环境影响咨询收费标准（单位：万元）

序号	估算投资额	0.3 亿元以下	0.3~2 亿元	2~10 亿元	10~50 亿元	50 ~ 100 亿元	100 亿元以上
1	编制环境影响报告书（含大纲）	5-6	6-15	15-35	35-75	75-110	110 以上
2	编制环境影响报告表	1-2	2-4	4-7	7 以上		
3	评估编制环境报告书（含大纲）	0.8-1.5	1.5-3	3-7	7-9	9-13	13 以上
4	评估编制环境影响报告表	0.5-0.8	0.8-1.5	1.5-2	2 以上		

注：

- 1、表中数字下限为不含，上限为包含；
- 2、估算投资额为项目建议书或可行性研究报告中的估算投资额；
- 3、咨询服务项目收费标准根据估算投资额在对应区间内插入法计算；
- 4、以本表收费标准为基础，按建设项目行业特点和所在区域的环境敏感程度，乘以调整系数，确定咨询服务收费基准价。

序号	行业类别	调整系数
1	市政	1.0
2	建筑	0.6

环境影响评价大纲、报告书编制收费环境敏感度调整系数		
序号	环境敏感程度	调整系数
1	一般	0.8
2	敏感	1.2

## (2) 节能评估

节能评估咨询取费可参考地方收费标准，如上海市地方标准——《上海市固定资产投资节能评审费用和政府投资项目节能评估文件编制费用支付标准的通知》（沪发改环资〔2012〕043号）。

政府投资项目节能评估文件编制费用支付标准						
序号	工程费用分档（亿元）	费率（%）	评审费用算例（万元）			
			节能评估报告书	工程费用	节能评估报告书	节能评估报告表
1	1(含)以下			10000	6	4
2	1-5(含)	0.0175	0.01	50000	$6+(50000-10000)\times 0.0175=13$	$4+(50000-10000)\times 0.0100\%=8$
3	5-10(含)	0.014	0.008	100000	$13+(100000-50000)\times 0.0140\%=20$	$8+(100000-50000)\times 0.0080\%=12$
4	10以上			200000	20	12

## (3) 社会稳定风险评估

社会稳定风险评估咨询取费可参考地方收费标准，如上海市地方标准——《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行标准》（沪发改投〔2012〕130号），以估算总投资额为计费基数，根据建设项目不同的性质、内容和所处区域，采取按估算投资额分档定额计费。

编制建设项目社会稳定风险评估报告的基数收费标准				
序号	总投资 (亿元)	费率 (%)	报告编制费用算例(万元)	
			总投资	费用计算
1	1(含)以下	—	10000	6
2	1—5(含)	0.02500	50000	6+(50000-10000)×0.02500%=16
3	5—10(含)	0.01800	100000	16+(10000-50000)×0.01800%=50
4	10—50(含)	0.00625	500000	25+(500000-100000)×0.00625%=50
5	50以上	—	—	50

注：每一档编制费用实行累计计算，公式为：编制费用=本档最低编制费用+（工程投资额-本档最低工程投资额）×费率。

评价建设项目社会稳定风险评估报告的基准收费标准				
序号	总投资 (亿元)	费率 (%)	报告编制费用算例(万元)	
			总投资	费用计算
1	1(含)以下	—	10000	4
2	1—5(含)	0.0150	50000	4+(50000-10000)×0.0150%=10
3	5—10(含)	0.0100	100000	10+(10000-50000)×0.01%=15
4	10—50(含)	0.0025	500000	15+(500000-100000)×0.0025%=25
5	50以上	—	—	25

注：每一档编制费用实行累计计算，公式为：编制费用=本档最低编制费用+（工程投资额-本档最低工程投资额）×费率。

社会稳定风险敏感程度调整系数		
序号	项目社会稳定风险敏感程度	调整系数
1	项目规划方案或环境影响评价公示后，项目前期已发生群众集体上访等群体性事件的项目	1.2
2	项目规划方案或环境影响评价尚未公示，项目社会稳定风险尚不确定的项目	1.0
3	项目规划方案或环境影响评价已公示，未发现重大社会稳定风险隐患的项目	0.8

按照上述调整系数对建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费进行调整后，编制建设项目社会稳定风险评估报告的收费低于6万元的，按6万元计取，高于50万元的按50万元计取；评价建设项目社会稳定风险评估报告的收费低于4万元的，按4万元计取，高于25万元的，按25万元计取。

#### (4) 水土保持咨询

水土保持咨询服务取费可参考《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》（保监〔2005〕22号），其中可行性研究阶段的开发建设项目水土保持方案编制费可参考下表标准计列。

水土保持方案编制费计列标准
---------------

主体工程土建投资（亿元）	0.5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
水土保持方案编制费（万元）	30	52	72	82	95	104	116	119	132	156	171
主体工程土建投资（亿元）		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
水土保持方案编制费（万元）		185	200	220	230	245	259	270	290	320	350

### （5）防洪评价

防洪评价咨询取费可参考地方收费标准，如湖南省地方标准——《湖南省物价局、湖南省水利厅关于公布水利系统服务性收费项目和标准的通知》（湘价服〔2013〕134号），具体如下：

序号	收费项目	收费标准		服务内容	备注
		单项涉河工程土建投资（亿元）	编制费（万元）		
1	涉河工程防洪评价报告编制	0.1 及以下	15	1、提供收集工程资料、图件和其他有关水文、气象、地质等资料。 2、进行现场查勘、调查，并提供照片录像。 3、河道演变分析、防洪评价计算、防洪综合评价、防洪影响处理工程设计。 4、提供达到国家法律、法规合共技术规范要求的防洪评价报告书。 5、工程所涉河流集雨面积小于 5km <sup>2</sup> 的作防洪说明。	1、根据《防洪法》，“建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水等工程设施。其可行性研究报告按照国家规定的基本建设程序报请批准前，其中的工程建设方案应当有关水行政主管部门根据前述防洪要求审查同意。前期工程设施需要占用河道、湖泊空间或者穿越河床的，建设单位应当经有关水行政主管部门对该工程设施建设位置和界限审查批准后，方可依法办理开工手续；安排施工时，应当按照水行政主管部门审查批准的位置和界限进行”。 2、防洪评价报告书按以下系数修正：（1）涉长江、湘、资、沅、干流河道 1.3；（2）涉敏感支流及主要一级支流 1.2；（3）涉一般一级支流 1.1；（4）涉其它河流 1.0。 本费用不包含专家评审、数学模型、模型试验、地形测量、工程检测检测费。
2		0.1-0.5(含,下同)	20		
3		0.5-1.0	25		
4		1.0-2.0	30		
5		2.0-3.0	35		
6		3.0-4.0	40		
7		4.0-5.0	50		
8		5.0-8.0	55		
9		8.0-10.0	60		
10		10 及以上	按 0.6‰ 计例		
11	防洪说明报告书为没项目	8 万元			

### （6）交通影响评价

交通影响评价咨询取费可参考中国城市规划设计研究院编制的《建设项目交通影响评价报告收费标准》，具体如下：

收费标准			
序号	规模 (建筑总面积: 万平方米)	单价 (元/平方米)	收费基数 (万元)
1	≤5.0	2	10
2	5.0-20.0	2	10
3	20.0-100	1.5	40
4	100-200	1	150
5	>200	0.8	200

说明:大型居住区、大型会议中心、体育活动中、商业中心、大型停车场(室)等收费应取1.5~1.8系数。

### (7) 安全评价

安全评价可参考地方收费标准,如湖北省地方收费标准——《省物价局、省安全生产监督管理局关于安全评价服务收费有关问题的通知》(鄂价工服〔2016〕56号)

相关说明:安全预评价的总投资额为可行性研究报告中的估算总投资额,不包括土地征用费和流动资金;安全验收评价的总投资额为实际总投资额。安全评价服务收费采用插值法计算确定。插值法计算公式如下:评价费用=(评价费用上限-评价费用下限)×(总投资额-投资区间下限)/(投资区间上限-投资区间下限)+评价费用下限本收费标准不含专家评审费和检测检验费用。

## 二、建设实施阶段咨询

### 1、项目管理

项目管理费可参考《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建〔2016〕504号)中的项目建设管理费计取。

项目建设管理费总额控制数费率表 (单位:万元)				
序号	工程总概算	费率 (%)	算例	
			工程总概算	项目建设管理费
1	1000 以下	2.0	1000	1000×2.0%=20
2	1001—5000	1.5	5000	20+(5000-1000)×1.5%=80
3	5001—10000	1.2	10000	80+(10000-5000)×1.2%=140
4	10001—50000	1.0	50000	140+(50000-10000)×1.0%=540
5	50001—100000	0.8	100000	540+(100000-50000)×0.8%=940
6	100000 以上	0.4	200000	940+(200000-100000)×0.4%=1340

深圳市南山区发展改革局发布的《南山区政府投资项目代建制管理办法》提供地方项目管理费参考,具体如下:

政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表(单位:万元)

序号	工程总概算	费率 (%)	算例	
			工程总概算	代建管理费
1	50000 以下	3.0	50000	50000x3%=1500
2	50001-100000	2.5	100000	1500+(100000-50000)x2.5%=2750
3	100001-200000	2.0	200000	2750+(200000-100000)x2%=4750
4	200001 以上	1.5	300000	4750+(300000-200000)x1.5%=6250
5	其他特殊项目	一事一议	—	如费率超出本表范围,由委托单位提出并报区政府审批
备注: 计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数, 即设一项目工程总概算为 X, 若 50001≤X≤100000, 则项目代建管理费为 1500+(X-50000)x2.5%, 以此类推。				

## 2、工程监理

工程监理取费可参考《国家发改委建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格〔2007〕670号), 施工监理服务收费按照下列公式计算:

(1) 施工监理服务收费=施工监理服务收费基准价×(1±浮动幅度值) (2) 施工监理服务收费基准价=施工监理服务基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×高程调整系数。

序号	计费额	收费基价
1	500	16.5
2	1000	30.1
3	3000	78.1
4	5000	120.8
5	8000	181
6	10000	218.6
7	20000	393.4
8	40000	708.2
9	60000	991.4
10	80000	1255.8
11	100000	1507
12	200000	2712.5
13	400000	4882.6
14	600000	6835.6
15	800000	8658.4
16	1000000	10390.1

注：计费额大于 1000000 万元的，以计费额乘以 1.039% 的收费率计算收费基价。其他未包含的其收费由双方协商议定。

工程复杂程度调整系数		
序号	工程复杂程度	调整系数
1	一般（Ⅰ级）	0.85
2	较复杂（Ⅱ级）	1.1
3	复杂（Ⅲ级）	1.15

监理高程调整系数		
序号	海拔高程	调整系数
1	2001m 以下	1.0
2	2001~3000m	1.1
3	3001~35000m	1.2
4	3501~4000m	1.3
5	海拔高程 4001m 以上的，高程调整系数由发包人和监理人协商确定	

也可参考地方收费标准，湖北省建设监理协会《关于印发〈建设工程监理与相关服务费计费规则〉的通知》（鄂建监协〔2015〕7号），按综合费率法计算的工程监理费=计费额×综合费率×工程复杂程度调整系数。计费额是指工程概算投资额中的建筑安装工程费、设备与工器具购置费和联合试运转费之和。

工程监理综合费率表		
序号	计费额（万元）	综合费率（%）
1	=500	4.0
2	1000	3.8
3	3000	3.6
4	5000	3.4
5	8000	3.2
6	10000	3.0
7	20000	2.75
8	40000	2.5
9	60000	2.25
10	80000	2.0
11	100000	1.8
12	200000	1.6
13	400000	1.5
14	600000	1.3
15	800000	1.2
16	≥1000000	1.0

注：计费额处于两个数值区间的，采用直线内插法计算。

工程复杂程度调整系数表			
序号	工程类别	工程特征	工程难度调整系数
1	房屋	普通工业厂房和物流、储备仓库工程	0.9
2		普通住宅和住宅小区工程	1.0

3	建 筑 工 程	综合商业用房	1.1	
4		按四星级及以上标准建设的酒店（含精装修）	1.15	
5		综合性医院	1.15	
6		地下四层及以上或基坑深度=18m	1.2	
7		100m≤建筑高度<200m	1.2	
8		大跨度钢结构建筑（体育场馆、文化场馆、会展中心等）	1.25	
9		200m≤建筑高度<300m	1.3	
10		建筑高度=300m	1.35	
11		古建筑维修：古遗址修复；文物古迹维护	1.4	
12		市 政 基 础 施 工 工 程	园林工程；城市贯彻	0.9
13			直径<1m的管道工程	0.9
14	直径≥1m的管道工程：<3m <sup>3</sup> /S泵站；<5万吨/日的给水		1.0	
15	垃圾中转站：垃圾填埋工程		1.0	
16	中低压燃气工程		1.0	
17	普通道路工程：人行天桥		1.0	
18	长度<1000m隧道工程		1.1	
19	高压燃气管网：液化储气站		1.15	
20	城市快速路：分离式立交桥；任性地下通道		1.15	
21	互通式立交桥；地下通道；城市轻轨		1.2	
22	单孔跨径≥100m的桥梁		1.2	
23	埋深≥5m管道工程；顶管工程；≥3m <sup>3</sup> /S泵站，≥5万吨/日的给水厂或污水厂工程		1.2	
24	垃圾焚烧工程		1.2	
25	1000m≤长度<3000m的隧道工程：隧道工程：跨度≥12m的隧道工程		1.2	
26	单孔跨径≥200m的桥梁		1.3	
27	长度≥3000m隧道工程：连拱隧道；浅埋暗挖隧道；城市地铁		1.3	
28	海（江）底排污管道：海水取排水、淡化及处理工程		1.3	
注：其中不具备本表特征的工程项目，工程难度系数按 1:00 计算； 当工程特征适用两个以上难度系数时，取其中最大值。				

### 3、工程勘察

工程勘察取费可参考《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号），收费标准分为通用工程勘察收费标准和专业工程勘察收费标准。通用工程勘察收费标准适用于工程测量、岩土工程勘察、岩土工程设计与检测监测、水文地质勘察、工程水文气象勘察、工程物探、室内试验等工程勘察的收费。专业工程勘察收费标准分别适用于煤炭、水利水电、电力、长输管道、铁路、公路、通信、海洋工程等工程勘察的收费。同时工程勘察取费可参考《市政工程投资估算编制办法》（中华人民共和国建设部建标〔2007〕164号），按工程费用的0.8%~1.1%计列。

### 4、工程设计

工程设计取费可参考《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号），采取按照建设项目单项工程概算投资额分档定额计费方法计算收费。

工程设计收费基价表

单位：万元		
序号	计费额	收费基价
1	50	2.7
2	100	4.9
3	200	9.0
4	500	20.9
5	1,000	38.8
6	3,000	103.8
7	5,000	163.9
8	8,000	249.6
9	10,000	304.8
10	20,000	566.8
11	40,000	1,054.0
12	60,000	1,515.2
13	80,000	1,960.1
14	100,000	2,393.4
15	200,000	4,450.8
16	400,000	8,276.7
17	600,000	11,897.5
18	800,000	15,391.4
19	1,000,000	18,793.8
20	2,000,000	34,948.9
注：计费额>2,000,000 万元的，以计费额乘以 1.6%的收费率计算收费基价。		

### 5、造价咨询

造价咨询服务取费可参考我省收费标准，黑龙江省物价监督管理局黑龙江省住房和城乡建设厅关于印发《黑龙江省工程造价咨询服务收费管理办法》的通知（黑价联〔2013〕39号）。

序号	收费项目		收费基数	分档累进计算标准费率(‰)							工作内容		
				≤500万元	500-1000(含1000)万元	1000-3000(含3000)万元	3000-5000(含5000)万元	5000万元-1亿元(含1亿)	1亿元-5亿元(含5亿)	>5亿元			
1	A 投资决策阶段	投资估算编审		总投资	0.5	0.5	0.4	0.3	0.3	0.2	0.1	依据可行性研究拟定的建设方案,编制或审核投资估算,出具投资估算或可行性经济评价报告。	
2	B 设计阶段	定额计价	设计概算编制		工程造价	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0	1.0	0.9	根据委托方提供的可行性研究报告、设计工程量等相关资料。按照项目涉及的概算指标或定额,进行计价,出具的造价成果文件包括工程概算书及咨询报告。
3			设计概算审核		工程造价	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.1	1.0	根据委托方提供的可行性研究报告、设计工程量、报审的概算等相关资料,按照项目涉及的概算指标或定额,进行计价审核,出具的造价成果文件包括工程概算书及咨询报告。
4	C 招投标阶段(交易阶段)	定额计价	施工图预算、招标控制价、招标标底、投标报价编制		基本收费 工程造价	4.1	3.9	3.5	3.4	3.3	3.2	3.1	根据施工图以及相关规范计算工程量、材料设备询价、套用定额、费用计算等进行计价,必要时可以现场勘查,出具施工图预算、招标控制价、招标标底及咨询报告等造价成果文件。

5	C 招 投 标 阶 段 ( 交 易 阶 段)	定额 计 价	施工图预算、 招标控制价、 招标标底、投 标报价审核	基本 收 费	送 审 工 程 造 价	4.2	4.0	3.6	3.5	3.4	3.3	3.2	根据施工图以及相关规范,对工程量计算、材料设备询价、套用定额、费用计算、计价方法、计价过程等进行审查、复核,必要时可以现场勘查。出具审核后的施工图预算、招标控制价、招标标底、工程审核报告等相应造价成果文件。
				效 益 收 费	核 减 金 额 与 核 增 金 额	30							
6		清 单 计 价	施工图预算、 招标控制价、 招标标底、投 标报价编制	基本 收 费	工 程 造 价	5.3	5.1	4.6	4.4	4.3	4.2	4.0	根据委托方提供的施工图纸等相关资料,依据相关规范,计算工程量、套相应的清单编号、材料设备询价、计算综合单价和总价、计算费用规费税金等,必要时可以现场勘查,按工程量清单计价格式出具相应的施工图预算、招标控制价、招标标底及咨询报告等相应造价成果文件。
7			施工图预算、 招标控制价、 招标标底、投 标报价审核	基本 收 费	送 审 工 程 造 价	5.4	5.2	4.7	4.5	4.4	4.3	4.1	根据委托人提供的施工图预算(或招标控制价、投标价、标底)施工图纸等相关资料等,依据工程量清单计价规范等相关计价依据,对计算工程量、套相应的清单编号、材料设备询价、计算综合单价和总价、计算费用规费税金等进行审查复核,必要时可以现场勘查,按工程量清单计价格式出具施工图预算(或招标控制价、标底)及审核报告等相应造价成果文件。

8	D 施工阶段	施工阶段全过程造价控制	基本收费	工程造价	10.0	9.0	8.0	6.5	5.0	4.0	工程预付款支付:按施工合同和进度核定预付款;工程计量支付:审核施工单位报送的已完工作量月报表,并提供当月付款建议书;工程变更:协助委托方审核因设计变更、现场签证等发生的费用;工程索赔:承发包双方提出工程索赔时,为委托方提供咨询意见;偏差调整:根据施工进度计划编制工程用款计划书及实际情况进行投资偏差分析和投资计划调整建议书;并按进度出具相应的造价成果文件。	
9	E 竣工结、决算阶段	竣工结算编制	基本收费	工程造价	4.3	4.0	3.8	3.5	3.4	3.3	3.2	根据施工合同、竣工图纸、竣工资料等进行工程量计算和价款调整;建设工程项目由多个单项工程或单位工程构成的,应将各单项工程或单位工程竣工结算汇总,编制相应的工程结算书,并撰写编制说明;实行分阶段结算的工程,应将各阶段工程结算汇总,编制工程结算书,并撰写编制说明;实行专业分包结算的工程,应将各专业分包工程结算汇总在相应的单项工程或单位工程结算内,并撰写编制说明;工程结算编制应采用书面形式和审核单位认可的电子文件格式;保证结算资料完整性。出具相应的造价成果文件。

10	E 竣工结、决算阶段	竣工结算审核	基本收费	送审工程造价	4.5	4.2	4.0	3.7	3.6	3.5	3.4	根据委托方提供的施工合同、竣工图纸、竣工资料、招标文件、投标文件及竣工结算书等相关资料,按施工合同约定的计价标准或计价方法进行审查;对工程结算内多计、重列的项目应予以扣减,对少计、漏项的项目应予以调增;工程结算与竣工图纸或事实不符的内容,应按实调整。审核时发现工程结算与竣工图纸或与事实内容不符时,应约请各方履行确认手续;由总承包人分包的工程结算,其内容与总承包合同主要条款不相符的,应按总承包合同约定的原则进行审查;工程结算审核文件应采用书面形式和电子文件;出具相应的造价成果文件。
			效益收费	核减金额与核增金额	80							
11	钢筋及预埋件计算		计算吨数	12 元/吨							钢筋(铁件)用量计算、审核:按施工图纸、相关标准计算或审核各种规格钢筋(铁件)重量,出具相应的造价成果文件。	
12	工时收费(元/人·小时)			注册造价师: 350      高级职称造价员: 260 中级(初级)职称造价员: 150							以上“收费项目”不包含部分按工时收费项目。必要时出具相应的造价成果文件。	

## 黑龙江省工程造价咨询服务收费标准计算办法

1. 基本收费按单项工程造价作为收费基数。
2. 工程主材应计入收费基数；设备费如果计入工程造价，应并入收费基数。
3. 概算编制、审核咨询，需要计算工程量时，按施工图预算相应标准计算咨询收费。
4. 施工阶段全过程造价控制，不论采用定额计价还是清单计价，均按相应标准执行。若因设计变更、现场签证、索赔等发生的核增金额、核减金额，按核增金额、核减金额的 8%收取效益酬金。

5. 附件一所列收费标准是按分档累进计算。按此标准收费不足 2000 元的，按 2000 元收费。

6. 咨询收费计算公式：咨询收费=∑基本收费×调整系数+装饰工程增加收费+效益收费+钢筋计算费

7. 调整系数：?维修、改建、扩建、技术改造等工程按相应收费标准乘以 1.2 系数。?单独编制清单、单独审核清单，按相应标准乘以 0.7 系数。?仅审核中标价以外部分的工程，基本收费按中标价以外的工程价款作为计费基数，费率按相应标准乘以 2.8 系数；?对材料费咨询时，可参照结算造价标准计算方式，其中基本收费乘以 1.6 系数。

8. 对预算、结算的编制或审核咨询时，装饰工程增加收费=装饰工程造价×1.2‰

9. 钢筋及预埋铁件的咨询收费，按附件一标准另行计费。

10. 造价咨询服务收费示例：某新建单项工程，委托造价咨询企业进行竣工结算审核，该工程送审工程造价为 5600 万元（其中高级装饰工程 700 万元），钢筋 400 吨，核增金额 5 万元，核减金额 300 万元。造价咨询收费计算如下：

A) 基本费用（分段计费）：

500 万元×4.5‰=22500 元

(1000-500) 万元×4.2‰=21000 元

(3000-1000) 万元×4.0‰=80000 元

(5000-3000) 万元×3.7‰=74000 元

(5600-5000) 万元×3.6‰=21600 元

B) 装饰工程增加收费：700×1.2‰=8400 元

C) 效益收费：300 万元×8‰+5 万元×8‰=244000 元

D) 钢筋计算：400 吨×12 元/吨=4800 元

E) 咨询收费=∑基本收费×调整系数+装饰工程增加收费+效益收费+钢筋计算费  
= (22500+21000+80000+74000+21600)+8400+244000+4800=476300 元

## 6、招标代理

招标代理服务取费可参考《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号），采用差额定率累进计费方式。

招标代理服务收费标准				
序号	中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标
		费率		
1	100 以下	1.50%	1.50%	1.00%
2	100-500	1.1%	0.8%	0.7%
3	500-1000	0.8%	0.45%	0.55%
4	1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%
5	5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%
6	10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%
7	100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%

注：按本表费率计算的收费为招标代理服务全过程的收费基准价格，单独提供编制招标文件（有标底的含标底）服务的，可按规定标准的 30% 计收。  
 招标代理服务收费按差额定率累进法计算。例如：某工程招标代理业务中标金额为 2000 万元，计算招标代理服务收费额如下：  
 100 万元×1.0%=1.0 万元  
 (500-100) 万元×0.7%=2.8 万元  
 (1000-500) 万元×0.55%=2.75 万元  
 (2000-1000) 万元×0.35%=3.5 万元  
 合计收费=1+2.8+2.75+3.5=10.05（万元）

## 三、运营维护阶段咨询

### 1、绩效评价

全咨单位参与预算绩效管理服务取费可参考地方收费标准，如湖北省地方标准——《湖北省财政厅关于印发〈湖北省第三方机构参与预算绩效管理工作暂行办法〉的通知》（鄂财绩规〔2014〕3号），绩效运行跟踪监控和绩效评价全部委托服务采用计件收费方式的，以绩效运行跟踪监控或评价对象的资金规模为计费依据。

付费额一般应考虑绩效运行跟踪监控或评价对象的资金总额、付费率、难度系数等因素。计算公式为：付费额=基本付费额×（1+难度系数）。基本付费额以收费标准为基准价，按差额定率累进方法计算。基本付费额计算公式为：基本付费额=∑分段资金总额×付费率。难度系数主要根据委托项目的难易程度确定，由委托方与第三方机构在签订委托协议时，根据实际情况确定。

计件费用标准			
序号	计费依据	差额定率累进计费	费率
1	绩效运行跟踪监控或评价对象的资金规模	100 万元（含）以下	8‰
2		100-1000 万元（含）	4‰
3		1000-5000 万元（含）	1.5‰
4		5000-10000 万元（含）	0.8‰
5		10000 万元以上	0.12‰

注：资金适用单位为独家的委托项目，难度系数为-0.2；资金使用单位涉及多个县级以上行政区的，每多一个行政区难度系数加 0.1，最多加 0.5

## 2、后评价

项目后评价咨询服务取费可参考《国家发展改革委关于印发中央政府投资项目后评价管理办法和中央政府投资项目后评价报告编制大纲（试行）的通知》（发改投资〔2014〕2129号），根据该文件，后评价咨询服务取费标准按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）关于编制可行性研究报告的有关规定执行。

## 四、专项咨询

### 1、PPP项目咨询

PPP项目咨询服务取费可参考地方收费标准，如广东省工程咨询协会《关于印发PPP项目咨询服务收费参考（试行）的通知》（粤咨协〔2016〕28号）、四川省推进政府和社会资本合作研究会《关于印发四川省PPP项目咨询服务收费标准的通知》（川政资研发〔2018〕2号）。

PPP项目主要咨询服务内容包括：项目建议书、可行性研究报告，初步实施方案、物有所值评价报告、财政承受能力论证报告、实施方案，PPP项目合同咨询、项目招标采购代理、中期评估、建设期或运营期绩效考核细化服务方案，建议参照项目投资规模进行收费，具体如下：

序号	投资区间	编制项目建议书、可研报告	编制初步实施方案（含产出说明）	编制物有所值评价报告	编制财政承受能力论证报告	编制实施方案	PPP项目合同咨询	PPP项目招标采购或采购代理	编制中期评估报告	建设期或运营期绩效考核细化服务方案
1	一亿元以下	按照国家相关标准	11	17	14	28	24	按照国家相关标准	14	22
2	1—5亿元（含）		11-24	17-22	14-18.5	28-60	24-36		14-30	22-48
3	5-10亿元（含）		24-35	22-33	18.5-27.8	66-88	34-48		30-44	48-70
4	10-50亿元（含）		35-64	33-60	27.5-50	88-160	48-72		44-80	70-128
5	50亿元以上		64-80	60-75	50-62.5	160-200	72-108		80-100	128-160

## 2、BIM咨询

BIM 咨询服务取费可参考上海、浙江、广东、湖南、吉林等地方收费标准，如广东省地方标准——《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省建筑信息模型（BIM）技术应用费用计列参考依据〉的通知》（粤建科〔2018〕136号），具体如下：

费用计价说明：

（1）建筑信息模型（BIM）技术应用费用=计价基础×单价或费率。

（2）工业与民用建筑工程，当建筑面积少于2万平方米时，按2万平方米作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用；市政道路工程、轨道交通工程、地下综合管廊工程的造价少于1亿元时，按1亿元作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用；园林景观工程的造价少于1000万元时，按1000万元作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用。

（3）建筑信息模型（BIM）技术应用费用不含聘请建筑信息模型（BIM）技术应用的咨询顾问；如需聘请，则可增加10%作为建筑信息模型（BIM）技术应用的咨询顾问费用。

（4）因工程复杂程度、规模差异和材料设备标准高低造成应用难易程度不同，建筑信息模型（BIM）技术应用费用可上下浮动20%。费用基价表：

**工业与民用建筑工程费用基价表**

计价编号	内容	计价基础	计价单价(元/平方米)			
			单项工程应用	单独的土建工程应用	单独的机电安装工程应用	单独的室内装饰装修工程应用
			A	B	C	D
1-1	设计施工运维三阶段应用	建筑面积	35.00	17.50	24.50	21.00
1-2	单阶段应用					
1-2-1	设计阶段应用	建筑面积	17.50	8.75	12.25	10.50
1-2-2	施工阶段应用	建筑面积	19.25	9.63	13.48	11.55
1-2-3	运维阶段应用	建筑面积	15.75	7.88	11.03	9.45
1-3	两阶段联合应用					
1-3-1	设计与施工联合应用	建筑面积	31.24	15.62	21.87	18.74

计价编号	内容	计价基础	计价单价(元/平方米)			
			单项工程应用	单独的土建工程应用	单独的机电安装工程应用	单独的室内装饰装修工程应用
			A	B	C	D
1-3-2	施工与运维联合应用	建筑面积	29.75	14.88	20.83	17.85

市政道路工程费用基价表

计价编号	内容	计价基础	计价费率 (%)					
			单项工程应用	单独的路基路面工程应用	单独的桥涵工程应用	单独的隧道工程应用	单独的管线或机电安装工程应用	单独的交通设施工程应用
			A	B	C	D	E	F
2-1	设计施工运维三阶段应用	建安造价	0.450%	0.225%	0.608%	0.495%	1.125%	0.495%
2-2	单阶段应用							
2-2-1	设计应用	建安造价	0.400%	0.320%	1.000%	0.400%	0.320%	1.000%
2-2-2	施工应用	建安造价	0.440%	0.352%	1.100%	0.440%	0.352%	1.100%
2-2-3	运维应用	建安造价	0.360%	0.288%	0.900%	0.360%	0.288%	0.900%
2-3	两阶段联合应用							
2-3-1	设计与施工联合应用	建安造价	0.714%	0.571%	1.785%	0.714%	0.571%	1.785%

计价编号	内容	计价基础	计价费率 (%)					
			单项工程应用	单独的路基路面工程应用	单独的桥涵工程应用	单独的隧道工程应用	单独的管线或机电安装工程应用	单独的交通设施工程应用
			A	B	C	D	E	F
2-3-2	施工与运维联合应用	建安造价	0.680%	0.544%	1.700%	0.680%	0.544%	1.700%

轨道交通工程费用基价表

计价编号	内容	计价基础	计价费率 (%)					
			单项工程应用	单独的区间土建工程应用	单独的车辆段工程应用	单独的地车站(含附属)土建工程应用	单独的轨道工程应用	单独的机电安装或装修工程应用
			A	B	C	D	E	F
3-1	设计施工 运维三阶段应用	建安造价	0.350%	0.105%	0.438%	0.630%	0.105%	0.875%
3-2	单阶段应用							
3-2-1	设计应用	建安造价	0.175%	0.053%	0.219%	0.315%	0.053%	0.438%
3-2-2	施工应用	建安造价	0.193%	0.058%	0.241%	0.347%	0.058%	0.481%
3-2-3	运维应用	建安造价	0.158%	0.047%	0.197%	0.284%	0.047%	0.394%
3-3	两阶段联合应用							
3-3-1	设计与施工联合应用	建安造价	0.312%	0.094%	0.391%	0.562%	0.094%	0.781%
3-3-2	施工与运维联合应用	建安造价	0.298%	0.089%	0.372%	0.536%	0.089%	0.744%

**综合管廊工程费用基价表**

计价编号	内容	计价基础	计价费率 (%)		
			单项工程应用	单独的土建工程应用	单独的机电安装工程应用
			A	B	C
4-1	设计施工运维三阶段应用	建安造价	0.400%	0.080%	0.720%
4-2	单阶段应用				
4-2-1	设计应用	建安造价	0.200%	0.040%	0.360%
4-2-2	施工应用	建安造价	0.220%	0.044%	0.396%
4-2-3	运维应用	建安造价	0.180%	0.036%	0.324%
4-3	两阶段联合应用				
4-3-1	设计与施工联合应用	建安造价	0.357%	0.071%	0.643%
4-3-2	施工与运维联合应用	建安造价	0.340%	0.068%	0.612%

**园林景观工程费用基价表**

计价编号	内容	计价基础	计价费率 (%)		
			单项工程应用	单独的硬景和绿化工程应用	单独的机电工程应用
			A	B	C
5-1	设计施工运维三阶段应用	建安造价	0.800%	0.640%	2.000%
5-2	单阶段应用				
5-2-1	设计应用	建安造价	0.400%	0.320%	1.000%
5-2-2	施工应用	建安造价	0.440%	0.352%	1.100%
5-2-3	运维应用	建安造价	0.360%	0.288%	0.900%
5-3	两阶段联合应用				
5-3-1	设计与施工联合应用	建安造价	0.714%	0.571%	1.785%
5-3-2	施工与运维联合应用	建安造价	0.680%	0.544%	1.700%

### 3、法律咨询

法律咨询服务取费可参考地方收费标准，如湖北省地方标准——《湖北省物价局、湖北省司法厅关于印发〈湖北省律师服务收费管理实施办法（暂行）〉的通知》（鄂价房服〔2006〕258号），具体如下：

湖北省法律咨询服务收费标准
---------------

一、 计件及按桥的比例 收费标准	(一)办理 刑事诉讼 案件	<p>1.一般刑事犯罪案件</p> <p>(1) 侦查阶段：1000~5000 元/件；</p> <p>(2) 审查起诉阶段：1000~5000 元/件；</p> <p>(3) 一审阶段：1000~10000 元/件。</p> <p>2.经济类犯罪、共同犯罪案件</p> <p>(1) 侦查阶段：1000~10000 元/件；</p> <p>(2) 审查起诉阶段：1000~10000 元/件；</p> <p>(3) 一审阶段：1500~15000 元/件。</p> <p>担任被害人和刑事自诉案件代理人的，参照办理刑事案件的标准执行。办理涉及国家安全罪、涉黑涉毒犯罪、贪污贿赂犯罪以及其他重大复杂疑难案件，律师事务所可以与委托人协商增加收费数额，但最高不得超过本收费标准规定上限的 5 倍。</p>														
	(二)代理 民事诉讼 案件	<p>1.不涉及财产关系的：600~8000 元/件；</p> <p>2.涉及财产关系的除收取 600~8000 元/件外，还应按下列比例另行分段累计收费：</p> <table border="0"> <tr> <td>争议标的</td> <td>收费标准</td> </tr> <tr> <td>100,000 元以下</td> <td>免收；</td> </tr> <tr> <td>100,001 至 1,000,000 元</td> <td>1~5%；</td> </tr> <tr> <td>1,000,001 至 5,000,000 元</td> <td>0.5~3%；</td> </tr> <tr> <td>5,000,001 至 10,000,000 元</td> <td>0.3~2%；</td> </tr> <tr> <td>10,000,001 元至 50,000,000 元</td> <td>0.2~1.5%；</td> </tr> <tr> <td>50,000,000 以上部分</td> <td>0.1~1%。</td> </tr> </table>	争议标的	收费标准	100,000 元以下	免收；	100,001 至 1,000,000 元	1~5%；	1,000,001 至 5,000,000 元	0.5~3%；	5,000,001 至 10,000,000 元	0.3~2%；	10,000,001 元至 50,000,000 元	0.2~1.5%；	50,000,000 以上部分	0.1~1%。
	争议标的	收费标准														
	100,000 元以下	免收；														
	100,001 至 1,000,000 元	1~5%；														
1,000,001 至 5,000,000 元	0.5~3%；															
5,000,001 至 10,000,000 元	0.3~2%；															
10,000,001 元至 50,000,000 元	0.2~1.5%；															
50,000,000 以上部分	0.1~1%。															
(三)代理 行政案件	<p>1.不涉及财产关系的：500—8000 元/件；</p> <p>2.涉及财产关系的，除收取 500—8000 元/件外，还应按民事诉讼案件中涉及财产关系案件的收费标准收费。</p>															
(四)代理 各类诉讼 案件的申 诉	<p>1.不涉及财产关系的：500—8000 元/件。</p> <p>2.涉及财产关系的，除收取 500—8000 元/件外，还应按民事诉讼案件中涉及财产关系案件的收费标准收费。</p>															
(五)上述 各项收费 标准,为诉 讼案件一 审的收费 标准。	<p>未曾代理一审，直接代理二审、重审、再审或案件执行参照一审收费标准收取。曾经代理一审，再代理二审、重审、再审或案件执行的按一审标准 50%收取。</p>															
二、可风险代理的 民事案件政府指 导价标准	<p>最高收费金额不得高于收费协议约定标的额的 30%。</p>															
三、计时收费政府 指导价标准	<p>计时收费为 100—2000 元/小时。</p>															
<p>四、国务院或省政府确定的贫困地区，除风险代理按本标准规定执行，其它仍执行鄂价法规[2002]147号文件规定标准。</p>																

#### 4、财务咨询

会计师事务所服务可参考地方收费标准，如湖北省地方标准——《湖北省物价局省财政厅关于印发〈湖北省会计师事务所服务收费管理实施办法〉的通知》（鄂价规〔2010〕265号），具体如下：

收费项目	计费依据	差额定率累进计费	费率	备注	
1、验资	资本总额	30万元（含）以下	5‰	起收点 2000元	
		30—100万元（含）	3‰		
		100—300万元（含）	0.7‰		
		300—500万元（含）	0.3‰		
		500—1000万元（含）	0.2‰		
		1000万元以上（含）	0.1‰		
2、年度财务报表审计	资产总额	100万元以下（含）	3‰	起收点 3000元	
		100—500万元（含）	0.75‰		
		500—1000万元（含）	0.4‰		
		1000—5000万元（含）	0.15‰		
		5000—1亿元（含）	0.12‰		
		1亿—10亿元（含）	0.1‰		
		10亿—50亿元（含）	0.09‰		
		50亿—100亿元（含）	0.05‰		
	100亿元以上	0.04‰			
3、改制、清算、清产核资等专项审计，按资产总额5‰收费，起收点5000元					
4、经济责任、离任审计	资产总额		3年以内	3-6年	6年以上
		100万元以下（含）	10000元	14000元	18000元
		100-500万元（含）	0.5‰		
		500-1000万元（含）	0.4‰		
		1000-5000万元（含）	0.1‰		
		5000-1亿万元（含）	0.04‰		
		1亿元以上的按增加额的0.02‰累计计算			
5、内部控制鉴证按年度财务报表审计收费标准收取					
6、基本建设工程决算审核业务建设项目竣工财务决算审计或跟踪审计分别按项目投资总额的3‰收取					
7、涉税鉴证按鄂价房服〔2009〕361号文件规定执行					
8、企业绩效评价按资产总额或营业收入的1‰收取，起收点为10000元					
9、外汇收支业务情况表审核按外汇资产的0.5‰收取，起收点为2000元					
10、高新技术企业认定专项审计按高新技术企业收入的1‰收取，起收点为5000元					
11 预算支出（财政支出）绩效审计按预算支出总额的3‰收取，起收点为5000元					
12、非盈利机构报表审计按年度报表审计收费标准的70%收取					
13、司法会计鉴定按诉讼标的或鉴定标的两者中较小值的3‰收取					
14、证券、期货、金融相关业务收费标准					
(1) 上市公司年报	资产总额	1亿元以下（含）	2‰		起收点 20000元
		1-3亿元（含）	0.65‰		
		3-5亿元（含）	0.55‰		
		5-7亿元（含）	0.5‰		
		7-10亿元（含）	0.45‰		

		10 亿元以上	0.3‰	
(2) 前次募集资金使用情况的专项报告按审计资产总额的 1‰收取, 起收点为 50000 元				
(3) 上市公司关联交易的专项说明按关联方资金占用交易金额的 1‰收取, 起收点为 50000 元				
(4) 内部控制鉴证业务按资产总额 1‰收取, 起收点为 50000 元				
(5) 预测性财务信息的审核业务按审计年营业收入总额的 1‰收取, 起收点为 50000 元				

## 5、资产评估

资产评估服务收费标准可参考《国家发展改革委、财政部关于发布〈资产评估收费管理办法〉的通知（发改价格〔2009〕2914 号）》、《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》（中评协〔2009〕199 号）。

### 资产评估服务收费标准

档次	计费额度（万元）	差额计费率‰
1	100 以下（含 100）	9-15
2	100 以上~1000（含 1000）	3.75-6.25
3	1000 以上~5000（含 5000）	1.2-2
4	5000 以上~10000（含 10000）	0.75-1.25
5	10000 以上~100000（含 100000）	0.15-0.25
6	100000 以上	0.1-0.2

湖北省资产评估服务也可参考湖北省地方标准——《湖北省物价局湖北省财政厅关于印发〈湖北省资产评估服务收费管理实施办法〉的通知》（鄂价工服规〔2011〕24 号）。

#### (1) 一般评估业务收费标准

档次	计费额度（万元）	差额计费率‰
1	100 以下（含 100）	7.5
2	100 以上~1000（含 1000）	4.00
3	1000 以上~5000（含 5000）	1.20
4	5000 以上~10000（含 10000）	0.75
5	10000 以上~100000（含 100000）	0.12
6	100000 以上	0.10

单项资产评估收费起收点为 2000 元。不足 2000 元按 2000 元收取。

#### (2) 特殊评估业务收费标准

证券、期货、金融相关评估业务、以诉讼、仲裁为目的的评估业务、以无形资产为评估对象的评估业务为特殊评估业务, 收费标准可上浮 40%, 起收点为 10000 元。

## 第三章说明

关于项目管理费、代建管理费、统筹管理费之间的关系说明如下:

### 1、项目管理费

根据《关于印发〈建设工程项目管理试行办法〉的通知》（建市〔2004〕200号），建设工程项目管理是指从事工程项目管理的企业，受工程项目业主方委托，对工程建设全过程或分阶段进行专业化管理和服务活动。工程项目管理服务收费应当根据受委托工程项目规模、范围、内容、深度和复杂程度等，由业主方与项目管理企业在委托项目管理合同中约定。

项目管理费可参考《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）以及深圳市南山区发展改革局《南山区政府投资项目代建制管理办法》计取。

### 2、代建管理费

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），“代建制”是指通过招标等方式，选择专业化的项目管理单位负责建设实施，严格控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交给使用单位。

根据《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号），政府设立（或授权）、政府招标产生的代建制项目，代建管理费由同级财政部门根据代建内容和要求，按照不高于本规定项目建设管理费标准核定，计入项目建设成本。实行代建制管理的项目，一般不得同时列支代建管理费和项目建设管理费，确需同时发生的，两项费用之和不得高于本规定的项目建设管理费限额。

### 3、统筹管理费

根据《国家发展改革委住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号），全过程工程咨询服务酬金可按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取。

需要说明的是，若全过程工程咨询服务机构只由一家单位组成，则不需要考虑统筹管理费；若全过程工程咨询服务机构由多家单位组成联合体，则联合体牵头单位可考虑统筹管理费，统筹管理系数按0.1-0.3考虑。