

中国建筑业协会团体标准

T/CCIAT \*\*\*\*-2020

全过程工程咨询服务管理标准

**The Management Standard**

**for Whole Process Engineering Consulting Service**

(征求意见稿)

2020-\*\*-\*\*发布

2020-\*\*-\*\*实施

中国建筑业协会发布

# 前 言

本标准是根据《国务院关于印发深化标准化工作改革方案的通知》(国发〔2015〕13号)和《住房和城乡建设部办公厅关于培育和发展工程建设团体标准的意见》(建办标〔2016〕57号)的文件精神及《中国建筑业协会团体标准管理办法(试行)》(建协〔2017〕14号),由北京中建工程顾问有限公司、哈尔滨工业大学会同有关单位共同编制。

本标准在编制过程中,编制组经广泛调查研究,认真总结实践经验,根据全过程工程咨询工作的实际需要,形成征求意见稿。

本标准共分11章,主要技术内容包括:1 总则、2 术语、3 基本规定、4 全过程工程咨询服务管理策划、5 项目决策阶段的咨询服务、6 勘察设计阶段的咨询服务、7 招标采购阶段的咨询服务、8 工程施工阶段的咨询服务、9 竣工验收阶段的咨询服务、10 项目运营阶段的咨询服务、11 全过程咨询服务的数字化管理。

本标准由北京中建工程顾问有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议,请寄送北京中建工程顾问有限公司(地址:北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座8层;邮政编码:100044),以供修订时参考。

本标准主编单位:北京中建工程顾问有限公司  
哈尔滨工业大学

本标准参编单位:

本标准主要起草人员:

本标准主要审查人员:

# 目 录

前 言 .....	I
1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基本规定.....	4
3.1 一般规定.....	4
3.2 全过程工程咨询的招标.....	4
3.3 全过程工程咨询的服务范围.....	5
3.4 全过程工程咨询的组织.....	5
4 全过程工程咨询服务管理策划.....	7
4.1 一般规定.....	7
4.2 全过程工程咨询服务任务书.....	7
4.3 专业咨询实施方案.....	7
5 项目决策阶段的咨询服务.....	9
5.1 一般规定.....	9
5.2 项目策划.....	9
5.3 项目建议书的编制.....	9
5.4 可行性研究报告的编制.....	10
5.5 项目决策阶段的投资估算.....	11
6 勘察设计阶段的咨询服务.....	12
6.1 一般规定.....	12
6.2 项目勘察咨询服务.....	12
6.3 工程设计咨询服务.....	13
6.4 设计阶段造价管理.....	14
7 招标采购阶段的咨询服务.....	15
7.1 一般规定.....	15
7.2 招标采购策划.....	15
7.3 招标采购相关文件的编制与审核.....	15
7.4 招标采购过程管理的咨询服务.....	16
7.5 合同条款策划.....	16
8 工程施工阶段的咨询服务.....	18
8.1 一般规定.....	18
8.2 工程施工阶段勘察设计咨询服务.....	18
8.3 进度控制.....	18
8.4 质量控制.....	19
8.5 安全文明施工与绿色施工.....	19

8.6	造价控制.....	20
8.7	工程监理.....	20
9	竣工验收阶段的咨询服务.....	22
9.1	一般规定.....	22
9.2	项目竣工验收咨询服务.....	22
9.3	项目竣工结算咨询服务.....	22
9.4	项目竣工移交咨询服务.....	23
9.5	项目竣工决算咨询服务.....	23
9.6	项目保修咨询服务.....	25
10	项目运营维护阶段的咨询服务.....	26
10.1	一般规定.....	26
10.2	项目后评价咨询服务.....	26
10.3	项目绩效评价咨询服务.....	26
10.4	设施管理咨询服务.....	27
10.5	资产管理咨询服务.....	27
11	全过程工程咨询服务的数字化管理.....	29
11.1	一般规定.....	29
11.2	数字化管理的规划.....	29
11.3	数字化管理的实施.....	29
	本标准用词说明.....	31
	条文说明.....	32
	制订说明	33
	1 总 则	34
	3 基本规定.....	35
	3.3 全过程工程咨询的服务范围.....	35
	3.4 全过程工程咨询的组织.....	35
	4 全过程工程咨询服务管理策划.....	35
	4.1 一般规定.....	35
	5 项目决策阶段的咨询服务.....	35
	5.1 一般规定.....	35
	5.2 项目策划.....	35
	5.3 项目建议书的编制.....	35
	5.4 可行性研究报告的编制.....	36
	5.5 项目决策阶段的投资估算.....	37
	6 勘察设计阶段的咨询服务.....	37
	6.1 一般规定.....	37
	6.2 项目勘察咨询服务.....	38
	6.3 工程设计咨询服务.....	38
	7 招标采购阶段的咨询服务.....	40

7.1	一般规定 .....	40
7.2	招标采购策划 .....	41
7.3	招标采购相关文件的编制与审核 .....	41
8	工程施工阶段的咨询服务 .....	42
8.5	安全文明施工与绿色施工 .....	42
9	竣工验收阶段的咨询服务 .....	43
9.2	项目竣工验收咨询服务 .....	43
9.3	项目竣工结算咨询服务 .....	43
9.5	项目竣工决算咨询服务 .....	43
10	项目运营阶段的咨询服务 .....	43
10.2	项目后评价咨询服务 .....	43
10.4	设施管理咨询服务 .....	44
11	全过程咨询服务的数字化管理 .....	44
11.3	数字化管理的实施 .....	44

# Contents

Introduction.....	I
1 General provisions .....	1
2 Terminology .....	2
3 Basic provisions .....	4
3.1 General provisions .....	4
3.2 Bidding for whole process engineering consultation .....	4
3.3 Service scope of whole process engineering consultation .....	5
3.4 Organization of whole process engineering consultation.....	5
4 Management plan of the whole process engineering consulting service .....	7
4.1 General provisions .....	7
4.2 Whole process engineering consulting service assignment.....	7
4.3 Implementation plan of professional consultation .....	7
5 Consulting services in the decision-making stage of the project .....	9
5.1 General provisions.....	9
5.2 Project planning .....	9
5.3 Preparation of project proposal .....	9
5.4 Preparation of feasibility study report.....	10
5.5 Investment estimation in the decision-making stage of the project .....	11
6 Consulting services in the survey and design stage .....	12
6.1 General provisions .....	12
6.2 Project survey and consulting services.....	12
6.3 Engineering design consulting service.....	13
6.4 Cost management in design stage .....	14
7 Consulting services in the bidding and procurement stage .....	15
7.1 General provisions .....	15
7.2 Bidding procurement planning.....	15
7.3 Preparation and review of documents related to bidding and purchasing.....	15
7.4 Consulting services for bidding and procurement process management .....	16
7.5 Contract term planning.....	16
8 Consulting services in the construction phase of the project .....	18
8.1 General provisions .....	18
8.2 Survey, design and consulting services in the construction phase .....	18
8.3 Progress control.....	18
8.4 Quality control .....	19

8.5	Safe and civilized construction and green construction .....	19
8.6	Cost control .....	20
8.7	Project supervision .....	20
9	Consulting services at the completion acceptance stage .....	22
9.1	General provisions .....	22
9.2	Consulting service for project completion acceptance .....	22
9.3	Project completion settlement consulting service .....	22
9.4	Consulting service for project completion and handover .....	23
9.5	Consulting service for final accounts of project completion .....	23
9.6	Project warranty consulting service .....	25
10	Consulting services in the operation and maintenance phase of the project .....	26
10.1	General provisions .....	26
10.2	Post project evaluation and consulting services .....	26
10.3	Implementation of digital management .....	26
10.4	Facility management consulting services .....	27
10.5	Asset management consulting services .....	27
11	Digital management of whole process engineering consulting service .....	29
11.1	General provisions .....	29
11.2	Digital management planning .....	29
11.3	Implementation of digital management .....	29
	Words used in this standard .....	31
	Explanation .....	32
	Explanation of the criterion .....	33
	1 General provisions .....	34
	3 Basic provisions .....	35
	3.3 Service scope of whole process engineering consultation .....	35
	3.4 Organization of whole process engineering consultation .....	35
	4 Management plan of the whole process engineering consulting service .....	35
	4.1 General provisions .....	35
	5 Consulting services in the decision-making stage of the project .....	35
	5.1 General provisions .....	35
	5.2 Project planning .....	35
	5.3 Preparation of project proposal .....	35
	5.4 Preparation of feasibility study report .....	36
	5.5 Investment estimation in the decision-making stage of the project .....	37
	6 Consulting services in the survey and design stage .....	37
	6.1 General provisions .....	37
	6.2 Project survey and consulting services .....	38
	6.3 Engineering design consulting service .....	38

7	Consulting services in the bidding and procurement stage .....	40
7.1	General provisions .....	40
7.2	Bidding procurement planning .....	41
7.3	Preparation and review of documents related to bidding and purchasing .....	41
8	Consulting services in the construction phase of the project .....	42
8.5	Safe and civilized construction and green construction.....	42
9	Consulting services at the completion acceptance stage .....	43
9.2	Consulting service for project completion acceptance .....	43
9.3	Project completion settlement consulting service.....	43
9.5	Consulting service for final accounts of project completion .....	43
10	Consulting services in the operation and maintenance phase of the project .....	43
10.2	Post project evaluation and consulting services .....	43
10.4	Facility management consulting services .....	44
11	Digital management of whole process engineering consulting service.....	44
11.3	Implementation of digital management .....	44

# 1 总 则

**1.01** 为贯彻国家投融资体制改革，提升全过程工程咨询服务质量，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《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》，制定本标准。

**1.02** 本标准适用于建设项目全过程工程咨询服务的规范与管理。

**1.03** 全过程工程咨询服务应覆盖建设项目的全生命周期，统筹人、财、机、材料等核心资源调度，满足成本、质量、进度、安全、环境等项目目标。

**1.04** 全过程工程咨询服务应严格遵循国家的法律法规和相关标准，体现经济效益和社会效益的统一。

## 2 术 语

### 2.01 建设项目 Construction Project

按一个总体设计组织施工，建成后具有完整的系统，可以独立地形成生产能力或者使用价值的建设工程。一般以单项工程或数个单项工程所构成的总和作为一个建设项目。

### 2.02 全过程工程咨询 Whole Process Engineering Consulting

对建设项目的策划和决策以及实施和运营的全生命周期提供包含设计和规划在内的涉及组织、管理、经济和技术等各有关方面的解决方案及项目管理服务。

### 2.03 全过程工程咨询服务 Whole Process Engineering Consulting Service

对建设项目全生命周期提供的组织、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、BIM 咨询及其他咨询等全部或部分专业咨询服务。

### 2.04 发包人（业主）Employer (Owner)

与受托承担全过程工程咨询服务任务的咨询机构签订合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

### 2.05 全过程工程咨询服务单位 Whole Process Engineering Consulting Service Unit

具备相关资质和能力，承担建设项目全过程工程咨询服务的咨询机构。可以是独立咨询机构或联合体。

### 2.06 总咨询师 Chief Consultant

具备相应资质和能力，由全过程工程咨询服务单位委派，在授权范围内全面负责履行全过程工程咨询服务合同、主持全过程工程咨询服务工作的人员。

### 2.07 专业咨询工程师 Professional consulting engineer

具备相应资质和能力，在总咨询师的领导下，承担全过程工程咨询服务中的专业咨询任务的咨询工程师。

### 2.08 投资人 Investor

投入现金购买某种资产以期望获取利益或利润的自然人和法人，包括公司股东、债权人和利益相关者。

### 2.09 承包人 Contractor

有时也称承包单位。被投资人接受的具有承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。本标准中承包人包括总承包商、材料及设备供应商、分包商。

### 2.10 产权人 Owner

建设项目的所有权人。

### 2.11 运营人 Operator

建设项目中受投资人或产权人委托的使用人、经营人。

### 2.12 全过程工程项目管理 Whole Process Engineering Project Management

运用系统的理论和方法，对建设项目从前期策划和决策以及项目实施和运营的全生命周期进行计划、组织、指挥、协调和控制的管理活动。

### 2.13 专业咨询 Professional Consulting

全过程工程咨询服务中所提供的投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理等专项业务的咨询工作。

#### **2.14 工程项目策划 Engineering Project Planning**

把项目的建设意图转换成定义明确、系统清晰、目标具体的具有强烈可操作性的项目策划文件的活动过程。

#### **2.15 工程项目数字化管理 Digital Management of Engineering Projects**

对工程项目全寿命周期内产生的多源异构数据进行收集、储存、处理、分析的管理活动。旨在支持项目决策与管理优化。

## 3 基本规定

### 3.1 一般规定

**3.1.1** 发包人应在委托全过程工程咨询单位前，识别项目需求与范围，根据自身服务管理能力、相关方约定及项目目标之间的内在联系，确定全过程工程咨询服务范围及管理目标。

**3.1.2** 发包人可采用招标或直接委托等方式将全过程工程咨询业务委托给一个全过程工程咨询服务单位承担。

**3.1.3** 参与全过程工程咨询投标的全过程工程咨询服务单位采用联合体方式组成时，应明确联合体的牵头单位。

**3.1.4** 参与全过程工程咨询投标的全过程工程咨询服务单位应具备如下一项或多项资质：

- 1 工程咨询资信甲级及以上资质；
- 2 设计甲级及以上资质；
- 3 工程造价咨询甲级及以上资质；
- 4 工程监理甲级及以上资质。

**3.1.5** 发包人委托全过程工程咨询业务，应与被委托方签订全过程工程咨询服务合同。

**3.1.6** 受托承担全过程工程咨询业务的全过程工程咨询服务单位，不得违反合同约定转让应由其完成的咨询服务工作。

### 3.2 全过程工程咨询的招标

**3.2.1** 发包人应根据工程项目的特点和自身需求，明确发包全过程工程咨询的业务范围。

**3.2.2** 发包人委托全过程工程咨询业务可采用招标或直接委托方式，并应符合下列要求：

- 1 国家明文规定的必须进行招标的项目应采用公开招标方式委托；
- 2 其他项目可采用邀请招标方式委托。

**3.2.3** 发包人采用公开招标方式委托全过程工程咨询业务时，其招标活动应遵循如下流程：

- 1 发布招标公告；
- 2 资格预审；
- 3 投标；
- 4 开标；
- 5 清标；
- 6 评标；
- 7 定标；
- 8 公示；
- 9 签约。

**3.2.4** 投资人采用邀请招标方式委托全过程工程咨询业务时，其招标活动应遵循如下流程：

- 1 资格预审；
- 2 发布招标邀请；
- 3 投标；
- 4 开标；
- 5 清标；
- 6 评标；
- 7 定标；
- 8 公示；
- 9 签约。

### 3.3 全过程工程咨询的服务范围

**3.3.1** 全过程工程咨询的服务范围可包含投资决策综合性咨询、工程建设全过程咨询及运营阶段咨询。

**3.3.2** 全过程工程咨询的服务内容应包含全过程工程项目管理服务与专业咨询服务。

1 全过程工程项目管理服务的内容，可包括项目策划管理、投资管理、项目报批、合同管理、档案管理、组织协调管理、勘查管理、设计管理、招标采购管理、进度管理、质量管理、安全文明生产管理、绿色施工管理、工程监理、竣工验收管理、项目后评价与运营维护管理、数字化管理等方面的咨询服务。

2 专业咨询服务的内容，可包括决策阶段咨询、发承包阶段咨询、勘察设计阶段咨询、造价咨询、工程监理、运营阶段咨询、BIM 数字化咨询和其他专业咨询。

**3.3.3** 全过程工程咨询的服务形式宜采用“1+N”模式。

### 3.4 全过程工程咨询的组织

**3.4.1** 全过程工程咨询服务单位应在合同中约定的服务范围和管理目标基础上，确定全过程工程咨询服务的流程和制度。

**3.4.2** 全过程工程咨询单位应针对建设项目实际要求，建立有效的组织管理协调体系，对合同中涉及的咨询服务内容实施全过程和全方位的管理与控制。

**3.4.3** 全过程工程咨询服务单位应根据建设项目的特点、规模、技术复杂程度、环境等因素，按如下要求组建项目全过程工程咨询服务团队：

- 1 书面授权全过程工程咨询服务项目的总咨询师，并实行总咨询师责任制。
- 2 根据项目全过程工程咨询服务的内容配备专业咨询工程师和必要的行政人员，做到专业配套，数量满足咨询业务的需求。

**3.4.4** 全过程工程咨询服务团队成员应满足如下要求：

- 1 总咨询师应取得工程建设类注册执业资格且具有工程类或工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。
- 2 专业咨询工程师应取得工程建设类注册执业资格且具有工程类或工程经济类中级及以上职称，并具有类似工程经验。

**3.4.5** 全过程工程咨询服务项目的总咨询师应履行下列职责：

- 1 牵头制订项目全过程工程咨询服务的组织架构、专业分工、决策机制、管理制度、工作流程及相关成果文件模板等，并组织实施；
- 2 组织编制全过程工程咨询服务任务书、制定全过程工程咨询目标，审批

专业咨询实施方案；

3 确定全过程工程咨询项目部人员及岗位职责，选定专业咨询工程师，明确专业咨询工程师的职责；

4 统筹、协调和管理项目全过程各专业咨询服务工作，检查和监督工作计划执行情况；

5 全过程工程咨询服务单位或发包人委托授予的其他权责。

**3.4.6** 全过程工程咨询项目的专业咨询工程师应履行下列职责：

1 参与编制全过程工程咨询服务任务书，负责编制专业咨询实施方案；

2 按照工作计划、任务分配和现行法律法规、标准规范、质量要求等，完成所负责的专业咨询服务工作，为专业咨询成果负责，并及时向总咨询师汇报工作；

3 完成总咨询师安排的其他咨询服务工作。

## 4 全过程工程咨询服务管理策划

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 全过程工程咨询服务团队应根据全过程工程咨询服务合同,进行全过程工程咨询服务管理策划。

**4.1.2** 全过程工程咨询服务管理策划应包括如下内容:

- 1 编制全过程工程咨询服务任务书,用以指导全过程工程咨询工作的开展;
- 2 编制专业咨询实施方案,用以指导特定的专业咨询工作。

### 4.2 全过程工程咨询服务任务书

**4.2.1** 全过程工程咨询服务任务书应根据全过程工程咨询服务合同进行编制,并应满足如下要求:

- 1 明确全过程工程咨询服务的目标和控制要求;
- 2 明确全过程工程咨询服务的管理职责和实施程序。

**4.2.2** 全过程工程咨询服务任务书应包括以下内容:

- 1 项目概况;
- 2 全过程工程咨询的服务范围和内容;
- 3 全过程工程咨询服务的目标;
- 4 全过程工程咨询的组织模式与管理措施;
- 5 项目决策阶段的咨询服务;
- 6 勘察设计阶段的咨询服务;
- 7 招标采购阶段的咨询服务;
- 8 工程施工阶段的咨询服务;
- 9 竣工验收阶段的咨询服务;
- 10 项目运营阶段的咨询服务;
- 11 全过程项目咨询服务的数字化管理。

**4.2.3** 全过程工程咨询服务任务书编制完成后,应经由全过程工程咨询服务单位技术负责人审批,并报送发包人。

**4.2.4** 全过程工程咨询服务任务书应在全过程工程咨询服务团队内部进行交底并形成交底记录。

### 4.3 专业咨询实施方案

**4.3.1** 专业咨询实施方案应根据全过程工程咨询服务任务书进行编制,并应满足如下要求:

- 1 对全过程工程咨询服务任务书的内容进行全面深化和细化,满足全过程工程咨询服务目标的实际需要。
- 2 专业咨询服务的组织模式和管理措施,与全过程工程咨询服务的组织模式与管理措施协调一致。
- 3 结合特定专业咨询任务的特点,具有可操作性。

**4.3.2** 专业咨询实施方案应包括以下内容:

- 1 专业咨询的工作范围;

- 2 专业咨询的工作内容；
- 3 专业咨询的工作目标；
- 4 专业咨询实施方案的编制依据；
- 5 相关专业咨询工作流程；
- 6 相关专业咨询的组织方案；
- 7 相关专业咨询的重点、难点及薄弱环节分析；
- 8 相关专业咨询的服务措施。

**4.3.3** 专业咨询服务实施方案应在全过程工程咨询服务相关工作开始前，由专业咨询工程师负责编制，并经项目总咨询师批准实施。

## 5 项目决策阶段的咨询服务

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 全过程工程咨询单位应按照建设单位的委托要求,结合当地经济社会发展需要,与项目建设单位充分沟通并进行市场调查,对项目进行融投资策划、项目建议书编制、可行性研究论证、投资估算等咨询服务。

**5.1.2** 全过程工程咨询服务单位在项目决策阶段的工作内容,可包括《项目策划报告》《项目建议书》《项目可行性研究报告》《投资估算书》等相关报告的编制以及报送审批工作。

**5.1.3** 全过程工程咨询服务单位宜在投资人具有投资意向时介入项目的咨询服务。

### 5.2 项目策划

**5.2.1** 项目策划咨询服务应遵循如下要求:

1 有针对性地解决委托人在项目决策阶段需要决策的主要问题,为业主和投资人统一思想、征求上级主管部门意见、开展项目融资推广、指导工程建设和招商运营提供科学决策依据。

2 项目策划应在项目规划、可行性研究、方案设计等阶段之前进行。

3 项目策划咨询服务应编制《项目策划报告》。

**5.2.2** 项目策划报告应包括如下内容:

1 市场研究;

2 项目定位;

3 设计策划;

4 运营策划;

5 经济性评价。

**5.2.3** 项目策划中的市场研究,可采用实地调研、网络调查、问卷调研、访谈等方式,收集相关资料和重要数据。

**5.2.4** 项目策划宜包含案例分析,选择的案例应具有较强的参考价值,可不局限于项目所在地。

**5.2.5** 项目策划宜根据项目需求分级开展。

### 5.3 项目建议书的编制

**5.3.1** 项目建议书作为政府投资项目立项的重要依据,应对项目建设的必要性进行充分论证,并对主要建设内容、拟建地点、拟建规模、投资匡算、资金筹措以及社会效益和经济效益等进行初步分析。

**5.3.2** 项目建议书的编制应满足如下要求:

1 依据建设项目的相关资料进行编制;

2 编制格式、内容和深度达到规定要求;

3 由专业咨询工程师编制,经总咨询师审核、发包人确认后报投资主管部门审批。

**5.3.3** 项目建议书的编制和评估应注意如下事项:

- 1 重点论证项目建设的必要性。
- 2 全面掌握宏观信息，即国家经济和社会发展规划；行业或地区规划、线路周边自然资源等信息。
- 3 根据项目预测结果，并结合用地规划情况及与同类项目类比的情况，论证提出合理的建设规模。
- 4 尽可能全面地勾画项目的整体构架，减少较大建设内容的遗漏。

## 5.4 可行性研究报告的编制

### 5.4.1 可行性研究报告编制应满足如下要求：

1 全过程工程咨询服务单位组织制定项目可行性研究报告编制任务书，明确提出可行性研究报告编制工作的范围、重点、深度要求、完成时间、费用预算和质量要求。

2 可行性研究报告编制工作由其他咨询服务机构承担时，全过程工程咨询服务单位按项目可行性研究报告编制任务书的规定，与被委托单位签订委托合同。

3 全过程工程咨询服务单位应监督可行性研究报告编制单位组建专业齐全、技术资格合格、工作能力匹配、组织有序的团队承担编制任务。

4 全过程工程咨询服务单位根据项目特点和工程进度的总体要求，对可行性研究报告编制团队制定的工作计划和可行性研究报告编制大纲提出意见，并以双方认定的工作计划和编制大纲为依据开展工作。

5 可行性研究报告的编制格式、内容和深度应达到规定要求。

6 全过程工程咨询服务单位对可行性研究报告编制实施全程管理监督，在报告初稿形成后，提出修改完善意见。

7 全过程工程咨询服务单位组织可行性研究报告成果的评审和验收，并按照国家、地方和行业的相关规定，完成报审工作。

**5.4.2** 可行性研究报告编制应包括调查收集资料、制定技术路线、编制方案及评价、撰写研究报告、成果验收报审、评审修改完善等工作阶段。

**5.4.3** 可行性研究报告作为政府投资项目审批决策的重要依据，应重点分析项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况，应提供多种建设方案比选，提出项目建设必要性、可行性和合理性的研究结论。

### 5.4.4 可行性研究报告编制应注意如下事项：

1 依据国家、地方、行业的相关规划及重大项目建设计划，符合相关法律、法规和产业政策，符合有关技术标准、规范和审批要求等规定。

2 在调查研究的基础上，按照客观情况进行论证和评价。

3 在对历史、现状资料研究分析的基础上，对未来的市场需求、投资效益或效果进行预测和评估。

4 统筹考虑影响项目可行性的各种因素，做好与单独开展的专项评价评估的协调、衔接，重视方案的比选优化。

5 投资估算、成本测算、财务评价要力争数据精确有效，对利率、汇率的财务指标要有精确的预估，对项目收益率、折现率、收益率、涨价费率等指标要有依据性和前瞻性，确保经济、财务分析有效和实用。

6 全面分析、预测、规避各类风险，提出切实可行、合理有效的风险规避策略及方法。

## 5.5 项目决策阶段的投资估算

**5.5.1** 项目决策阶段的投资估算应满足如下要求：

1 全过程工程咨询服务单位负责投资估算的编制工作，并配合参加投资估算评估和答疑等服务。

2 全过程工程咨询服务单位应以项目建设单位通过的投资估算书作为项目决策阶段投资估算咨询服务的阶段性成果。

**5.5.2** 投资估算书应包括如下内容：

- 1 工程概况；
- 2 编制依据；
- 3 编制方法；
- 4 投资分析；
- 5 主要技术经济指标；
- 6 投资估算总表。

**5.5.3** 项目决策阶段的投资估算应注意如下事项：

- 1 与项目建议书和可行性研究报告的编写深度相适应；
- 2 从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不得弄虚作假；
- 3 合理利用资源，追求效益最高。

## 6 勘察设计阶段的咨询服务

### 6.1 一般规定

**6.1.1** 全过程工程咨询服务单位组织开展勘察设计咨询服务应遵循如下规定：

1 全过程工程咨询服务单位具有与工程规模及业主委托内容相适应的勘察设计资质的，应自行完成自有资质证书许可范围内的勘察设计任务。

2 全过程工程咨询服务单位不具备相应的勘察设计资质，应按照合同约定或经发包人同意，择优委托具有相应资质的单位承担勘察设计任务。

3 组织成立勘察设计咨询项目管理部门，明确管理负责人，界定管理职责与分工，制定项目勘察设计阶段管理制度，确定项目勘察设计管理目标和流程，配备相应资源。

**6.1.2** 项目管理部门开展勘察设计咨询服务管理应遵循如下基本规定：

1 根据项目工程进度管理的总体要求，以及勘察设计管理目标与流程，通过目标分解，制定详细的项目勘察设计咨询工作计划，经总咨询师批准后组织落实。

2 协调配合项目勘察设计工作，对勘察设计的质量、进度、变更等进行管理。

3 适时评估勘察设计工作计划的实施情况，对咨询管理工作进行动态调整。

4 督促勘察设计单位各阶段的工作满足相关规范、规程、标准的要求，满足工程进度的要求，满足勘察设计合同和项目特殊性的要求。

5 管理项目勘察设计阶段的投资。

6 负责项目勘察设计阶段成果的报建报批。

### 6.2 项目勘察咨询服务

**6.2.1** 项目勘察咨询服务应满足如下要求：

1 项目勘察咨询服务应包括工程测量和工程勘察的咨询服务。

2 全过程工程咨询服务单位应按照工程建设各阶段的勘察要求，组建专业团队或委托专业勘察单位开展相应的项目勘察工作。

3 全过程工程咨询服务单位委托专业勘察单位开展相应的项目勘察工作时，应与工程勘察受托方依法签订合同，明确双方的权利和义务。

4 全过程工程咨询服务单位应督促工程勘察专业团队或专业勘察单位按照相关法律、法规的规定，现行工程勘察相关规范、规程、技术标准的要求，以及合同的有关约定开展项目勘察工作。

**6.2.2** 项目勘察阶段咨询服务应包括如下内容：

1 组织编制工程勘察任务书，审定工程勘察工作计划；

2 组织勘察团队或确定勘察单位；

3 核查工程勘察工作方案等文件；

4 监督和管理工程勘察工作；

5 审查工程勘察成果，协调处理勘察成果的修改；

6 签发补勘通知书；

7 验收工程勘察报告，负责组织详细勘察阶段工程勘察报告的报审工作；

8 组织勘察单位与发包人、设计单位、施工单位、监理单位的工作对接和工程勘察文件的解释说明，以及各阶段工程勘察的验收工作。

9 工程项目完成后，检查勘察单位技术档案管理情况，监督原始资料及时归档保存。

**6.2.3** 项目勘察咨询服务应注意如下事项：

1 监督项目现场可能出现的文物保护事项，必要时及时向文物保护单位汇报，并督促工程勘察单位保护现场；

2 控制工程勘察进度；

3 做好勘察工作与设计、施工的协调衔接。

## 6.3 工程设计咨询服务

**6.3.1** 工程设计咨询服务应遵循如下总体要求：

1 工程设计咨询服务应包括方案设计、初步设计和施工图设计三个阶段的咨询服务；市政工程、公路工程、水利工程等其他类型项目，应根据对应的标准划分阶段。

2 全过程工程咨询服务单位应组建专业团队或委托专业设计单位开展相应的工程设计工作。

3 全过程工程咨询服务单位自行承接工程设计时必须具有相应的工程设计资质，负责设计的工程技术人员必须满足相应的执业资格要求，并对其工程设计质量负责。

4 全过程工程咨询服务单位委托专业设计单位开展相应的设计工作时，应与工程设计受托方依法签订合同，明确双方的权利和义务、责任。

5 全过程工程咨询服务单位应督促工程设计专业团队或专业设计单位按照相关法律、法规的规定，现行工程设计相关规范、规程、技术标准的要求，以及合同的有关约定开展项目设计工作。

**6.3.2** 工程设计咨询服务应包括如下内容：

1 设计任务书编制咨询；

2 方案设计咨询、优化及审查；

3 初步设计咨询、优化及审查；

4 施工图设计咨询、优化及审查。

**6.3.3** 方案设计阶段的咨询服务应注意以下事项：

1 以满足投资人的需求为重点，对建筑整体方案提出建议，组织进行评选和优选；

2 应组织专家对设计方案进行分析、优化，在功能、投资等方面提出意见和建议。

**6.3.4** 初步设计阶段的咨询服务应注意以下事项：

1 监督设计深度满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求；

2 将建设规模、建设功能、建设标准、工程投资控制在批复后的可行性研究报告的范围内。

**6.3.5** 施工图设计阶段的咨询服务应注意以下事项：

1 组织施工图设计文件的审查工作。

2 在施工图设计前完成工程勘察文件的审查工作。

3 监督施工图设计文件的盖章、签署符合设计规范要求。

## 6.4 设计阶段造价管理咨询服务

**6.4.1** 设计阶段造价管理咨询服务应遵循如下总体要求：

- 1 根据投资估算情况，对项目定位、功能、建设标准等提出建议；
- 2 根据项目的总体目标确定合理的功能水平。

**6.4.2** 设计阶段造价管理咨询服务应包括如下内容：

- 1 设计概算的编制与组织审核；
- 2 限额设计和设计方案经济比选优化；
- 3 施工图预算的编制与组织审核。

**6.4.3** 设计阶段造价管理咨询服务应注意以下事项：

1 当初步设计概算超出立项批复的投资额时，全过程工程咨询服务单位应向投资人提出是降低建设标准还是减少建设内容或其他决策的建议，必要时需重新立项报批；

- 2 进行设计方案评价与优化时应采用统一的技术经济评价指标体系；
- 3 经审查的施工图预算不能超过设计概算。

## 7 招标采购阶段的咨询服务

### 7.1 一般规定

**7.1.1** 招标采购咨询服务应在取得有关项目建议书、可行性研究报告、立项批文后组织实施。

**7.1.2** 全过程工程咨询服务单位应按照合同约定,自行或委托第三方完成所服务项目的招标采购工作;同时做好组织、协调、审核和流程管理,并接受建设单位和当地招投标管理部门的监督检查;按规定完成招标采购有关审核和备案手续。

**7.1.3** 实施招标采购服务,应按照相关法律、法规组织实施招标或直接委托。

**7.1.4** 招标采购阶段的咨询服务应包括如下内容:

- 1 招标策划;
- 2 合同条款策划;
- 3 招标相关文件的编制与组织审核;
- 4 招标过程管理。

### 7.2 招标采购策划

**7.2.1** 招标采购策划应遵循以下总体要求:

- 1 依据相关法律法规、政策文件、标准规范和工程相关文件开展招标策划工作;
- 2 区分不同招标类别进行充分的研究分析,厘清招标策划重点工作,对可能出现的问题制定出有针对性的预防措施。

**7.2.2** 招标策划应包括如下内容:

- 1 收集招标人对拟建项目的需求信息,编制招标人投资需求分析报告;
- 2 根据拟建项目范围、内容、规模和专业复杂程度等,提出标段划分建议;
- 3 确定拟采用的招标方式;
- 4 选择适宜的合同种类和合同条件,合理合法明确界定各方责任和应承担的风险;
- 5 制定整个项目完整的招标工作计划。

**7.2.3** 招标策划应注重如下事项:

- 1 在对社会资源供需情况深入调研分析的基础上,初步筛选潜在投标人;
- 2 根据招标人的需要,对优先使用的功能、产权明晰的项目优先安排招标和实施;
- 3 与项目审批配套实施,及时向招标人提出项目审批节点时间要求和招标应具备的基本条件;
- 4 充分评估项目建设资金、现场和用地的准备情况。

### 7.3 招标采购相关文件的编制与审核

**7.3.1** 全过程工程咨询服务单位应依据相关法律法规和建设项目工程资料,进行招标采购相关文件的编制与审核工作。

**7.3.2** 招标采购相关文件应区分不同类别的招标内容,进行详细的资料收集,在

充分研究的基础上有针对性地进行编写。

**7.3.3** 招标采购相关文件的编制与审核应包括如下内容：

- 1 资格预审文件的编制与审核；
- 2 招标文件的编制与审核；
- 3 工程量清单的编制与审核；
- 4 标底与招标控制价的编制与审核；
- 5 答疑文件的编制与审核。

**7.3.4** 招标采购相关文件的编制与审核应注意以下事项：

- 1 不得以不合理的条件设置、违法限制或排斥潜在投标人，包括超越法律法规以地区或行业限制或脱离项目实际设置过高的资信、人员、业绩要求等；
- 2 全部资格预审审查因素和标准应详细、明确、集中列出；
- 3 尽可能采用国家或地方标准文件，章节完整，编排有序；
- 4 招标范围及内容和要求应描述清晰、准确、完整，尽可能减少重复；
- 5 对投标、开标、评标、定标的时限、流程、标准应设置合规严谨，对可能出现的废标和扣分情形应清晰明确；
- 6 明确对严重不平衡报价、未满足招标文件规定的质量、工期、人员要求时的处理方法。

## 7.4 招标采购过程管理的咨询服务

**7.4.1** 全过程工程咨询服务单位应严格执行有关法律法规和政策规定的程序和内容，流程规范、内容严谨地组织招标采购过程管理工作。

**7.4.2** 招标采购过程管理的咨询服务应包括如下内容：

- 1 组织招标采购信息的发布；
- 2 组织资格预审文件的审核；
- 3 协助招标人进行合同签订的相关工作。

**7.4.3** 招标采购过程管理的咨询服务应注意以下事项：

- 1 确保招投标过程公开公正公平，认真组织答疑和依法依规处理投诉；
- 2 招投标过程的时限应符合招标投标法律法规规定；
- 3 严格按照资格预审文件及招标文件规定和法规标准，进行全部审查因素的审查。

## 7.5 合同条款策划

**7.5.1** 全过程工程咨询服务单位应依据相关的法律法规和项目的实际情况，科学合理地进行合同条款策划工作。

**7.5.2** 合同条款策划应把握如下要点：

- 1 根据不同类型招标采购项目的特点，详尽地描述承包范围以及合同签约双方的责、权、利和义务；
- 2 清晰地约定各类款项的支付条件；
- 3 合理约定服务范围及价格调整的方法；
- 4 清晰地界定违约及索赔的处理方法。

**7.5.3** 合同条款策划应注意以下事项：

- 1 拟定的合同条款应符合合同的基本原则；
- 2 拟定的合同条款应保证项目实施过程的系统性、协调性和可实施性。

3 专用合同条款应尽量以现行各行业标准合同条件为基础编制，约定的内容不得违反法律、行政法规的强制性规定。

4 除“通用合同条款”明确“专用合同条款”可作出另行约定外，“专用合同条款”不得存在与“通用合同条款”强制性规定相抵触的约定。

5 对同一问题的约定，专用合同条款不得存在与招标采购相关文件及其他章节不一致的规定。

## 8 工程施工阶段的咨询服务

### 8.1 一般规定

**8.1.1** 全过程工程咨询服务单位应组建专业团队承担工程施工咨询服务任务，明确工程施工咨询服务的部门和负责人，界定管理职责与分工。

**8.1.2** 工程施工咨询服务部门的负责人，应具有相应执业资格，并具有类似工程的工程咨询经验。

**8.1.3** 工程施工咨询服务部门应制定工程施工阶段咨询服务相应的管理制度，确定工程施工咨询服务的管理目标和流程，配备相应资源。

**8.1.4** 全过程工程咨询服务单位应按合同约定，自行或委托工程监理机构履行工程监理职责。委托工程监理机构履行工程监理职责时，应与工程监理受托方依法签订合同，明确双方的权利和义务。

### 8.2 工程施工阶段勘察设计咨询服务

**8.2.1** 全过程工程咨询服务单位应确保工程施工阶段勘察设计与施工的协调与配合。

**8.2.2** 工程施工阶段勘察设计咨询服务应包括如下内容：

- 1 勘察设计文件的接收、分发和存档管理；
- 2 提供勘察设计的现场咨询服务；
- 3 组织对原设计图纸进行必要的专项设计或深化设计；
- 4 组织设计交底与图纸会审。

**8.2.3** 工程施工阶段勘察设计咨询服务应注意以下事项：

- 1 建立规范的勘察设计资料档案管理制度，确保图纸的使用和图纸的数量满足施工的需要；
- 2 及时响应施工现场提出的技术问题和修改意见；
- 3 专项设计和深化设计应满足原设计的总体要求；
- 4 将设计交底与图纸会审会议纪要及时归档。

### 8.3 进度控制

**8.3.1** 工程施工阶段的进度控制应遵循如下要求：

- 1 按照工程施工合同确定的总工期制订进度控制目标；
- 2 按项目实施过程、专业、阶段或实施周期对进度控制目标进行分解；
- 3 在保证进度控制目标的前提下，遵从各种资源供应条件，遵循合理的施工顺序，保证工程进度实施的连续性和均衡性。

**8.3.2** 工程施工阶段进度控制咨询服务应包括如下内容：

- 1 编制包括工程施工阶段所有工作内容的全过程项目总进度计划，并上报建设单位审定；
- 2 按照经建设单位审定的项目总进度计划及工程施工合同确定的总工期，督促施工单位严格控制工程进度；
- 3 编制年、季、月工程进度计划报告并按期上报给建设单位；
- 4 协调解决影响工程进度控制的关键问题。

- 5 对施工单位提交的工程延期申请进行审查和评估;
- 6 将计划进度与实际进度进行比较, 出现偏差时提出相应的纠正或调整措施, 编制调整后的施工进度计划。

**8.3.3** 工程施工阶段的进度控制应注意以下事项:

- 1 建设项目出现进度问题时, 应及时找出原因, 分析对策并提出解决方案;
- 2 阶段性施工进度计划应与总进度计划目标保持一致;
- 3 以关键线路上的各项活动和主要影响因素作为项目进度控制的重点;
- 4 加强对项目进度有影响的相关方活动的跟踪与协调。

## **8.4 质量控制**

**8.4.1** 工程施工阶段的质量控制应遵循如下要求:

1 全过程工程咨询服务单位应按照工程施工合同确定的质量要求, 制订项目的总体质量目标, 并将其分解为各单项工程、单位工程、分部工程、分项工程的质量目标。

2 全过程工程咨询服务单位通过合同约定, 将有关工作的质量责任分解到相关的参与方。

**8.4.2** 工程施工阶段质量控制咨询服务应包括如下内容:

1 通过设置质量管理组织机构、明确各参建单位质量职责, 建立项目质量保证体系;

2 按照施工实施过程的先后次序, 做好事前质量控制、事中质量控制和事后质量控制;

3 组织工程竣工验收。

**8.4.3** 工程施工阶段的质量控制应注意以下事项:

- 1 质量目标应细化明确到具体的责任人;
- 2 各项工作任务完成后及时编制和完善相应的质量保证文件;
- 3 施工过程中质量验收不合格的, 督促相关责任人按相关规定和要求进行整改;
- 4 质量验收程序规范, 参与主体明确。

## **8.5 安全文明施工与绿色施工**

**8.5.1** 全过程工程咨询服务单位应根据工程项目的具体情况, 组织制订项目的安全文明施工与绿色施工目标, 并督促项目相关参与方实施落实。

**8.5.2** 安全文明施工咨询服务应包括如下内容:

- 1 科学确定创优目标, 推进建筑施工安全监管信息系统建设;
- 2 督促施工单位建立健全施工安全生产管理体系和安全生产责任制度;
- 3 进行安全文明施工的考核和奖惩, 督促施工单位持续改进项目的安全文明施工措施。

**8.5.3** 绿色施工咨询服务应包括如下内容:

- 1 制定绿色施工目标和关键指标;
- 2 组织进行绿色施工总体策划, 推进绿色施工新技术、新材料、新工艺、新设备的应用;
- 3 督促和检查施工单位编制涵盖绿色施工及环境保护、职业健康与安全等内容的绿色施工专项方案;

4 开展绿色施工实施效果考核、评价，督促施工单位持续改进绿色施工措施。

**8.5.4 安全文明施工与绿色施工应注意以下事项：**

- 1 建立健全教育培训制度，确保施工人员进场之前教育培训全覆盖；
- 2 充分保证安全文明施工与绿色施工的资源配置与投入，确保安全文明施工与绿色施工的落实；
- 3 对施工现场进行定期和不定期巡检，加大对现场施工人员安全文明施工与绿色施工执行力度的监督。

## 8.6 造价控制

**8.6.1 全过程工程咨询服务单位应依据项目施工合同及其他相关文件，在满足工程质量和进度要求的前提下，保障工程实际造价不超过预定造价目标。**

**8.6.2 工程施工阶段的造价控制应包括如下内容：**

- 1 根据施工合同约定及项目实施计划编制项目资金使用计划，并根据项目实施情况适时进行调整；
- 2 根据投资人的委托，进行工程造价的动态管理，编制工程造价动态管理报告；
- 3 审核承包人提出的工程计量报告和合同价款支付申请，编制支付工程款的相关文件；
- 4 根据投资人委托，承担人工、材料、设备、机械及专业工程等的市场价格咨询工作，并出具相应的价格咨询报告或审核意见；
- 5 处理工程变更、工程索赔和工程签证的相关事宜；
- 6 组织审核工程合同中结算。

**8.6.3 工程施工阶段造价控制应注意如下事项：**

- 1 编制项目资金使用计划时，近期资金流可以采取较短的计算周期（月或季），中远期的资金流可以适当加大计算周期（季或年）；
- 2 审核工程计量报告与合同价款支付申请时，应重点审核所涉及的增减工程变更金额和增减索赔金额；
- 3 对引起造价较大的工程变更应及时与建设单位沟通；
- 4 规范现场工程签证，及时办理现场签证手续。

## 8.7 工程监理

**8.7.1 全过程工程咨询服务单位应自行或督促工程监理受托方设立驻场监理机构，按照现行的《建设工程监理规范》，遵循事前控制和主动控制原则，制定和实施相应的监理措施，采用旁站、巡视和平行检验等方式对项目实施监理，并及时准确记录监理工作实施情况。**

**8.7.2 工程施工阶段的工程监理应包括如下内容：**

- 1 以施工合同工期为工程进度控制总目标，采用动态控制方法，实施主动控制，注重跟踪检查，使阶段性施工进度计划与总进度计划目标协调一致；
- 2 以施工合同中所约定的合同价款和工程量清单为依据，进行工程量计量并签认应支付的工程款，实施工程造价控制；
- 3 根据相关法律法规、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；

**4** 依据施工合同文件进行施工合同管理，处理工程变更、工程延期、索赔及施工合同争议、解除等事宜。

**8.7.3** 工程施工阶段工程监理应注意如下事项：

**1** 建立完善的监理资料管理制度，明确监理资料管理人员，及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递、归档、保存监理资料；

**2** 通过监理例会、专题会议、工作联系单、情况交流等方法协调建设工程合同相关方的关系。

## 9 竣工验收阶段的咨询服务

### 9.1 一般规定

**9.1.1** 竣工验收阶段的咨询服务应包括如下内容：

1 对建设项目从投资决策到实施阶段形成的过程文件、图纸、资料等进行全面收集、整理，协助投资人完成竣工验收、竣工结算、竣工移交、竣工决算等全部工作；

2 组织施工单位将经过验收合格的建设项目及完整资料移交给建设单位。

**9.1.2** 竣工验收阶段的咨询成果文件应包括：

1 竣工验收：验收组名单及竣工验收签到表、竣工验收报告、竣工验收备案表等；

2 竣工结算：竣工结算审核报告及配套明细表；

3 竣工移交：竣工资料清单目录、竣工档案移交记录、建设工程档案合格证；

4 竣工决算：竣工决算编制（或审核）报告及配套明细表。

### 9.2 项目竣工验收咨询服务

**9.2.1** 全过程工程咨询服务单位应提出项目竣工验收的具体思路，配合建设单位完成竣工验收工作。

**9.2.2** 项目竣工验收咨询服务应包括如下内容：

1 接受各承包人提出的验收申请；

2 审查项目竣工验收的实际情况，参加项目预验收；

3 协助发包人组织制定工程项目验收计划并进行审核；

4 按照竣工验收程序协助组织工程相关方进行工程验收。

**9.2.3** 项目竣工验收应注意如下事项：

1 工程项目竣工验收计划应明确项目竣工验收工程的内容、验收单位、验收时间等；

2 工程项目竣工验收通过后，应及时会签竣工验收报告；

3 指定专业咨询工程师编制竣工验收结算文件；

4 组织对竣工验收结算文件的审核；

5 项目竣工资料管理；

6 组织项目竣工移交和备案；

7 编制项目竣工决算报告，协助发包人接受审计部门的审计监督；

8 督促承包人履行在工程质量保修范围和工程质量保修期限内的保修责任。

### 9.3 项目竣工结算咨询服务

**9.3.1** 项目竣工结算应遵循以下要求：

1 竣工结算应在项目完成竣工验收且验收合格后进行；

2 按照合同约定，自行或组织审核承包人编制的竣工结算书。

**9.3.2** 项目竣工结算咨询服务应包括如下内容：

1 收集、整理竣工结算的依据资料，做好送审资料的交接、核实、签收，

对资料缺陷向委托方提出书面意见及要求；

2 计量、计价审核及核对，现场踏勘核实，召开审核会议，澄清问题，提出补充依据性资料和必要的弥补性措施，形成会议纪要；

3 就竣工结算审核结果与承包人、发包人进行沟通，召开协调会议，处理分歧事项，形成竣工结算审核成果文件，提交竣工结算审核报告。

## 9.4 项目竣工移交咨询服务

**9.4.1** 项目竣工移交应遵循如下要求：

- 1 项目移交应在工程竣工备案后进行；
- 2 项目竣工移交包括项目竣工档案移交和项目工程实体移交。

**9.4.2** 项目竣工档案移交咨询服务应包括如下内容：

- 1 与城建档案管理部门签订《建设工程竣工档案移交责任书》；
- 2 协助组织各参与单位参加城建档案管理部门进行的业务指导和技术培训；
- 3 组织项目各参与单位按归档要求对建设项目档案进行收集、整理与汇总；
- 4 向城建档案管理部门提交《建设工程竣工档案预验收申请表》；
- 5 城建档案管理部门对工程档案预验收合格后，组织各参与单位向城建档案管理部门移交建设工程竣工档案。

**9.4.3** 项目工程实体移交咨询服务应包括如下内容：

- 1 依照移交内容编制移交计划，明确各项移交工作的主体、移交时间、移交责任人等事项；
- 2 组织承包人提交房屋竣工验收报告、消防验收文件、电梯验收文件等相关资料；
- 3 协助建设单位向当地建设行政管理部门办理竣工验收备案手续，取得竣工验收备案回执；
- 4 参与工程移交预验收，发现问题后要求承包人限期整改并跟踪处理结果；
- 5 办理工程移交手续，并协助发包人提前组织设备厂商、承包人完成技术培训。

**9.4.4** 项目竣工移交应注意以下事项：

- 1 对竣工档案进行严格审核，保证竣工档案资料的完整性；
- 2 督促承包人按合同约定的时限进行工程竣工移交。

## 9.5 项目竣工决算咨询服务

**9.5.1** 项目竣工决算咨询服务应遵循如下要求：

- 1 竣工决算严格遵守编、审分离的原则，咨询单位不得同时承担同一项目的编制和审核工作；
- 2 项目竣工决算报告的编制遵循一个概算范围内的工程项目，编制一个竣工决算报告的原则；
- 3 项目竣工决算严格按照国家有关法律法规的规定，实事求是、编报及时、数字准确、内容完整；
- 4 在编制项目竣工决算前，完成各项账务处理及财产物资的盘点核实，做到账账、账证、账实、账表相符；
- 5 竣工决算审核划分为审核准备、审核实施、审核完成三个阶段。

**9.5.2** 项目竣工决算编制咨询服务应包括如下内容：

- 1 收集、整理有关项目竣工决算的依据资料；
- 2 对建设项目合同台账进行全面梳理；
- 3 对建设项目的会计账簿（财务明细账）进行全面梳理，核定项目投资额；
- 4 对拟移交的财产物资编制资产清单，逐项进行盘点核实；
- 5 督促建设单位财务部门对债权、债务进行清理，按照合同中约定比例预留工程质量保证金，并进行账务处理；
- 6 对账务上的各项基建项目拨款、借款，与各年度的投资计划进行核对，落实资金来源；
- 7 编制项目竣工决算报表和竣工决算说明书；
- 8 将编写的文字说明和填写的各种报表装订成册，形成完整的项目竣工决算文件，及时上报审批。

**9.5.3 项目竣工决算编制咨询服务应注意如下事项：**

- 1 项目竣工决算报告应在项目竣工验收交付使用后约定的时间内完成；
- 2 项目竣工决算未经审批前，建设单位不应撤销，项目负责人、财务主管人员、工程技术主管人员不应调离。
- 3 建设单位应配合全过程工程咨询服务单位做好项目竣工决算的相关工作。

**9.5.4 项目竣工决算审计咨询服务应包括如下内容：**

- 1 开展审计准备阶段的相关工作。主要包括：
  - 1) 与委托方沟通，了解委托审计目的、审计范围和审计要求；
  - 2) 了解委托审计项目的基本情况，收集和整理相关资料；
  - 3) 对委托审计项目进行现场查勘，了解项目建设节点和完工验收情况，资产验收情况、资产移交情况、尾工工程情况；
  - 4) 初步评价审计风险，制定审计服务方案；
  - 5) 向被审计单位提供审计所需的资料清单。
- 2 开展审计实施阶段的相关工作。主要包括：
  - 1) 召开进点会；
  - 2) 开展现场审计工作，收集审计证据，按规定编制相关的工作底稿；
  - 3) 按照要求的时间和方式及时上报审计工作的进展情况和审计工作中发现的重要问题；
  - 4) 就审计工作中发现的问题与被审计单位进行沟通核实。
- 3 开展审计完成阶段的相关工作。主要包括：
  - 1) 撰写竣工决算审计报告初稿，与委托方、被审计单位进行沟通，处理分歧事项；
  - 2) 形成竣工决算审计报告，经各方签署意见后，出具正式竣工决算审计报告。

**9.5.5 项目竣工决算审计应重点关注以下事项：**

- 1 竣工决算应按规定期限编制完成；
- 2 开工建设时应取得立项批复、施工许可证等；
- 3 招标方式符合相关规定，不得将同一性质的工程合同进行分拆、规避公开招标，中标人不得存在业绩造假情况；
- 4 未签订补充合同不得超合同结算支付，合同审批签章应及时，不得存在倒签现象；合同条款应清晰，合同中应约定扣除质量保证金；
- 5 不得出现超概算和概算调整没有履行报批手续的情况；
- 6 规划设计不精确造成合同违约形成损失，必须履行报批手续；

- 7 工程支出会计核算应明晰，应设置建安投资、设备投资及待摊投资明细科目核算；
- 8 严禁虚开发票套取资金、挤占其他项目或日常经费支出；
- 9 建设单位管理费不得超概算。

## **9.6 项目保修咨询服务**

**9.6.1** 项目保修咨询服务应遵循如下要求：

- 1 项目保修咨询服务工作应在项目竣工验收完成后进行。
- 2 全过程工程咨询服务单位应协助投资人进行项目保修的组织及管理，并实施监督。

**9.6.2** 项目保修咨询服务应包括如下内容：

- 1 协助发包人与承包人签订工程保修期保修合同，确定质量保修范围、期限、责任与费用的计算方法；
- 2 审核承包人制定的项目保修管理制度和保修工作计划；
- 3 执行定期回访制度，编制回访报告；
- 4 出现项目质量缺陷（或设备故障）时，及时开展原因调查，出具书面报告，并应与发包人、承包人协商确定责任归属；
- 5 对承包人原因造成的工程质量缺陷（或设备故障），出具书面函件要求承包人修复，监督实施及验收。
- 6 对非承包人原因造成的工程质量缺陷（或设备故障），对承包人提出的修复费用进行审核，并报发包人确认。

**9.6.3** 项目保修阶段咨询服务，应关注以下事项：

- 1 工程质量缺陷（或设备故障）修复费用审核结果应由发包人、承包人、全过程咨询服务单位共同签认。
- 2 有竣工 BIM 模型时，应在竣工 BIM 模型基础上增加保修信息。

## 10 项目运营维护阶段的咨询服务

### 10.1 一般规定

**10.1.1** 全过程工程咨询服务单位应为发包人提供项目后评价、项目绩效评价、运营维护管理策划、资产管理等方面的咨询服务。

**10.1.2** 运营维护阶段的咨询服务应对建设项目全过程的经验教训进行总结，为后续的建设项目决策提供参考。

**10.1.3** 项目运营维护阶段的咨询服务相关资料、成果应数字化并存档管理。

### 10.2 项目后评价咨询服务

**10.2.1** 项目后评价咨询服务应包括项目自我总结评价报告编制和项目后评价报告编制。

**10.2.2** 全过程工程咨询服务单位项目后评价咨询服务，应遵循如下要求：

- 1 应对所承担的全过程工程咨询项目编制项目自我总结评价报告；
- 2 不得对所承担的全过程工程咨询项目编制项目后评价报告；
- 3 可对未参与过项目前期、建设实施及项目自我总结评价报告编制的项目提供编制项目后评价报告的咨询服务。

**10.2.3** 项目自我评价总结报告应包括如下内容：

- 1 对项目概况进行描述；
- 2 对项目实施过程进行总结；
- 3 对项目实施效果进行评价；
- 4 对项目目标进行评价；
- 5 得出评价结论，总结主要经验教训，提出相关建议。

**10.2.4** 项目后评价报告应包括如下内容：

- 1 对项目概况进行描述；
- 2 对项目全过程进行总结和评价；
- 3 对项目效果和效益进行评价；
- 4 对项目目标和可持续性进行评价；
- 5 给出项目后评价结论，总结主要经验教训；
- 6 提出相关的对策建议。

**10.2.5** 项目后评价咨询服务应注意如下事项：

- 1 依据真实、可靠的建设项目工程资料、运营维护阶段资料和相关文件编制项目自我总结评价报告和项目后评价报告。
- 2 采用定性分析与定量分析相结合的方法开展项目后评价咨询工作。

### 10.3 项目绩效评价咨询服务

**10.3.1** 项目绩效评价咨询服务应遵循如下要求：

- 1 项目全过程咨询单位可根据相关单位的委托，提供项目绩效评价咨询服务。
- 2 项目绩效评价应根据设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评价指标体系、评价标准和评价方法，对财务支出的经济性、效率和效益进行客观、公正

的评价。

3 项目绩效评价咨询服务应以项目绩效评价报告作为最终成果。

**10.3.2** 项目绩效评价报告应包括如下内容：

- 1 项目基本概况；
- 2 项目绩效评价的组织实施情况；
- 3 项目绩效评价的指标体系、评价标准和评价方法；
- 4 项目绩效分析及绩效评价结论；
- 5 项目的主要经验及做法；
- 6 存在问题及原因分析；
- 7 相关建议；
- 8 项目绩效评价报告使用限制等其他需要说明的问题；
- 9 相关附件。

**10.3.3** 项目绩效评价咨询服务应注意如下事项：

- 1 严格执行规定的程序，按照科学可行的要求，采用定量分析与定性分析相结合的方法；
- 2 符合真实、客观、公正的要求，依法公开并接受监督；
- 3 评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

## 10.4 设施管理咨询服务

**10.4.1** 全过程工程咨询服务单位应为受托的项目提供设施管理方案，对项目的设施管理提出工作要求和建议。

**10.4.2** 项目设施管理方案应包括如下内容：

- 1 空间管理；
- 2 租赁管理；
- 3 运维管理；
- 4 环境和风险管理；
- 5 家具和设备管理；
- 6 工作场所管理；
- 7 物业管理；
- 8 绿色运行管理；
- 9 其他系统与运维系统的数据交换管理。

**10.4.3** 项目设施管理咨询服务应注意如下事项：

- 1 遵循设施管理的理念，提出项目设施管理方案；
- 2 以保证项目的价值实现和项目增值为目标。

## 10.5 资产管理咨询服务

**10.5.1** 项目资产管理咨询服务应遵循如下要求：

- 1 通过对资产和运营的分析，为委托人提供资产管理的依据；
- 2 充分了解各方需求，为资产管理制定清晰的目标，并为委托人提供合理化建议。

**10.5.2** 项目资产管理咨询服务应包括如下内容：

- 1 对资产的保值和增值进行分析；
- 2 对运营安全进行分析和策划；

- 3 对建设项目的运营资产进行清查和评估;
  - 4 对建设项目的招商和租赁管理进行策划。
- 10.5.3** 项目资产管理咨询服务应注意以下事项:
- 1 应厘清项目运营各部门和单位的职责和界面;
  - 2 应对工作流程运转开展全过程管理和闭环控制。

# 11 全过程工程咨询服务的数字化管理

## 11.1 一般规定

**11.1.1** 全过程工程咨询服务中的数字化管理应适用于全过程工程咨询的各个阶段和各个工作环节。

**11.1.2** 全过程工程咨询服务中的数字化管理应确保相应的组织管理、人力资源、IT 环境等满足各阶段的要求。

**11.1.3** 全过程工程咨询服务中的数字化管理系统应充分考虑数字化管理的数据成果在项目全过程各阶段间的有效衔接，确保前一阶段工作对后续工作的支持，确保项目整体数字化管理数据成果的完整、准确、及时传递。

**11.1.4** 全过程工程咨询服务数字化管理的实施内容对象应包括相关的专业数据库管理和专业软件管理。

**11.1.5** 全过程工程咨询服务单位应利用计算机、互联网通信技术及 BIM 技术将信息管理贯穿于工程咨询服务全过程。

**11.1.6** 宜建立统一的数字化管理（云）平台，进行全过程工程咨询服务的实施管理，与各信息子系统互联互通，并应保证项目数字化管理的数据安全可控。

## 11.2 数字化管理的规划

**11.2.1** 全过程工程咨询数字化管理的规划应遵循如下要求：

1 全过程工程咨询数字化管理的规划应作为全过程工程咨询服务规划的组成部分，一同进行整体规划，并与全过程工程咨询服务的目标、深度、进度、质量要求相匹配；

2 全过程工程咨询数字化管理的整体规划，应根据项目类型、规模、复杂程度、合同要求等因素综合确定。

**11.2.2** 全过程工程咨询数字化管理规划应包括如下内容：

- 1 全过程工程咨询数字化管理的目标；
- 2 全过程工程咨询数字化管理的组织体系；
- 3 全过程工程咨询数字化管理的具体实施点；
- 4 全过程工程咨询数字化管理的分工界面；
- 5 全过程工程咨询数字化管理的基本流程；
- 6 全过程工程咨询数字化管理的 IT 条件与需求。

**11.2.3** 制定全过程工程咨询数字化管理规划时应注意如下事项：

- 1 数字化管理如需要拟定项目标准的，应在项目所有供方招标采购前完成；
- 2 数字化管理的落实需要供方实施或参与的，应在招标采购时在招标采购文件中写明项目相关标准，并通过合同方式予以保证；
- 3 应注意区分不同数字化管理平台的功能和使用特点。

## 11.3 数字化管理的实施

**11.3.1** 全过程工程咨询数字化管理的实施应遵循如下要求：

- 1 应提供承担建设项目全过程项目管理的数字化管理支持；
- 2 应提供项目建设过程中所需的投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标

代理、监理、运营维护咨询等专业咨询服务业务的数字化管理支持。

**11.3.2** 全过程工程咨询服务数字化管理实施应包括如下内容：

- 1 数字化管理平台建设；
- 2 数据服务层建设；
- 3 多方参与协同信息共享；
- 4 数字化项目管理；
- 5 数字化管理流程建设；
- 6 数字资产的形成；
- 7 数字化管理人才培养。

**11.3.3** 全过程工程咨询数字化管理应注意以下事项：

1 在建设项目决策、勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收、运营维护等不同阶段，依据相关标准规范和项目具体要求编制全过程工程咨询相应专业的成果文件。

2 以降低项目的管理成本，提高项目收益为目标，总结优化管理流程，建立企业的信息化管理标准。

3 因地制宜，根据自身条件建立数字化管理流程及辅助平台，不要追求大而全。

## 本标准用词说明

1. 为便于在执行本标准条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:
  - (1) 表示很严格,非这样做不可的:  
正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;
  - (2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的:  
正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;
  - (3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的:  
正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;
  - (4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。
2. 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中国建筑业协会团体标准

全过程工程咨询服务管理标准

**The Management Standard**

**for Whole Process Engineering Consulting Service**

（征求意见稿）

条文说明

## 制订说明

本标准编制过程中，编制组针对全过程工程咨询服务管理进行了深入研究和项目调研，对相关实践经验进行了认真总结，在此基础上完成了本标准征求意见稿。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《全过程工程咨询服务管理标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

。

## 1 总 则

**1.01** 本条规定了本标准编制的目的和依据。为贯彻国家投融资体制改革，提升全过程工程咨询服务质量，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《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》，制定本标准。

## 3 基本规定

### 3.3 全过程工程咨询的服务形式与范围

**3.3.3** 本条规定了全过程工程咨询宜采用的服务形式。全过程工程咨询的服务形式宜采用“1+N”模式。“1+N”模式中，“1”指全过程工程项目管理，由一家企业或者两家以上企业组成联合体承担全过程工程咨询项目管理，服务范围包括前期阶段、准备阶段、实施阶段和运营阶段中的一个阶段或多个阶段；“N”指专业咨询服务的一项或多项，可由上述承担全过程工程项目管理的企业或具有咨询、勘查、设计、监理、造价等至少一项资质的咨询企业承担。

### 3.4 全过程工程咨询的组织

**3.4.3** 本条规定了全过程工程咨询服务单位组建项目全过程工程咨询服务团队的要求。其中，总咨询师责任制是指总咨询师根据全过程工程咨询单位的授权范围，履行管理职责，对项目进行全过程的协调和管理并承担相应的职责。

## 4 全过程工程咨询服务管理策划

### 4.1 一般规定

**4.1.2** 本条规定了全过程工程咨询服务管理策划应包括的内容。其中，全过程工程咨询服务任务书是指导项目管理工作的纲领性文件，用以指导全过程工程咨询工作的开展；专业咨询实施方案针对某项特定的专业咨询工作编制的，是对全过程工程咨询服务任务书中涉及的特定专业咨询内容的深化和细化，用以指导特定的专业咨询工作。

## 5 项目决策阶段的咨询服务

### 5.1 一般规定

**5.1.2** 本条规定了全过程工程咨询服务单位在项目决策阶段的工作内容。《项目策划报告》《项目建议书》《项目可行性研究报告》《投资估算书》都是为项目决策提供的依据性文件。

### 5.2 项目策划

**5.2.2** 本条规定了项目策划报告应包括的内容。其中，市场研究包括宏观、区域和微观的市场环境调查与分析；项目定位包括市场细分、目标市场的选择、产品定位等。

**5.2.5** 本条规定项目策划宜根据项目需求分级开展。具体如：宏观层面的（城市片区层级）策划、中观层面的（园区和组团层级）策划、微观层面的（建筑单体层级）策划等。

### 5.3 项目建议书的编制

**5.3.1** 本条规定了项目建议书的作用与主要构成内容。项目建议书所包含的内容，如附表 5.3.1 所示。

附表 5.3.1 项目建议书所包含内容的细化

序号	内容	细化描述
1	总论	项目提出的背景和概况，以及问题与建议
2	市场预测	预测产品在国内、国际市场的市场容量及供需情况，初步选定目标市场、价格走势初步预测，识别有无市场风险
3	资源条件评价	资源可利用量；资源品质情况；资源赋存条件；资源开发价值
4	建设规模与产品方案	初步确定建设规模及理由和主要产品方案
5	场址选择	场址所在地区选择(规划选址)场址初步比选、绘制场址地理位置示意图
6	技术设备工程方案	技术方案、主要设备初步方案和主要建、构筑物初步方案
7	原材料、燃料供应	
8	总图运输与公用辅助工程	列出项目构成、绘制总平面布置图和主要的公用工程方案
9	环境影响评价	环境条件调查、影响环境因素分析、环境保护初步方案
10	组织机构与人力资源配置	估算项目所需人员数量
11	项目实施进度	初步确定建设工期
12	投资估算	初步估算项目投资和流动资金
13	融资方案	资本金和债务资金的需要数额和来源设想
14	财务评价	盈利能力分析；偿债能力分析和非盈利性项目财务评价
15	国民经济评价与社会评价	初步计算国民经济效益和费用、经济内容收益率和以定性描述为主的社会评价
16	风险分析	初步识别主要风险因素和初步分析风险影响程度
17	研究结论与建议	概括提出项目建设的必要性、在哪建、建什么、建多大、何时建、谁来运营、有何风险、有何收益等，提出是否可以进行下一步工作的明确意见和建议，并针对需要进一步研究解决的问题，提出措施建议
18	附图、附表、附件	

## 5.4 可行性研究报告的编制

**5.4.1** 本条规定了项目可行性研究的作用与主要构成内容。项目可行性研究通常应包括如下内容：

- 1 项目兴建的依据、必要性及意义。
- 2 项目的市场预测分析。
- 3 建设方案研究与比选。
  - 1) 项目建设规模与场址选择；
  - 2) 技术方案、设备方案和工程方案研究与比选；
  - 3) 节约能源（节能、节水等）措施；
  - 4) 生态及环境影响评价；
  - 5) 安全、职业卫生及消防等防护配套措施；
  - 6) 项目组织与管理。
- 4 投资估算及融资方案。
- 5 财务评价。
- 6 经济评价。
- 7 风险分析。
- 8 研究结论与建议。
- 9 附图、附表、附件等。

## 5.5 项目决策阶段的投资估算

**5.5.2** 本条规定了投资估算书应包括的内容。投资估算书应包括如下内容：

1 工程概况。包括拟建地点现状、拟建地址的建设条件（地质、交通、公用设施、征地拆迁工作等）、建设内容、建设规模、工程方案比选及推荐的工程方案（附规划图、总平面图、建筑平立剖图、工艺方案流程图等）、主要工程技术指标。

2 编制依据。包括：

1) 项目建议书或可行性研究报告；投资估算指标，概算指标，技术经济指标；

2) 造价指标（包括单项工程和单位工程造价指标）和类似工程造价；

3) 设计参数，包括各种建筑面积指标，能源消耗指标等；

4) 相关定额及其定额单价和当地材料，设备预算价格及市场价格（包括设备，材料价格，专业分包报价等）；

5) 当地建筑工程取费标准，如措施费、企业管理费、规费、利润、税金以及与建设有关的其他费用标准等。

3 编制方法。对编制方法选择进行说明。

4 投资分析。应列出按投资构成划分、按设计专业划分或按生产用途划分的三相投资百分比分析表。

5 主要技术经济指标。如单位产品投资指标等，与已建成或正在建设的类似项目投资做比较分析，并论述其产生差异的原因。

6 投资估算总表。投资估算总表是投资估算的核心内容，主要包括建设项目总投资构成，即从筹建到竣工验收交付使用的全部费用。包括固定资产投资和流动资金两部分。固定资产投资的内容按照费用的性质划分，包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费用、基本预备费、涨价预备费、建设期贷款利息、固定资产投资方向调节税等。固定资产投资可分为静态部分和动态部分。涨价预备费、建设期贷款利息和固定资产投资方向调节税构成动态投资部分，其余部分为静态投资部分。流动资金是指生产经营性项目投产后，用于购买原材料、燃料、支付工资及其他经营费用等所需的周转资金。

**5.5.3** 本条规定了项目决策阶段的投资估算应注意的事项。其中：

1 与项目建议书和可行性研究报告的编写深度相适应。项目建议书阶段，应编制建设项目总估算书，包括建安工程费的单项工程投资估算、工程建设其他费用估算、预备费的基本预备费和涨价预备费估算、投资方向调节税及建设期贷款利息的估算。可行性研究报告阶段，应编制出建设项目总估算书、单项工程投资估算。主要项目应分别编制每个单项工程的投资估算；对于附属项目和次要项目可简化编制一个单项工程的投资估算（其中包括土建、水、暖、通、电等）；对于其他费用也应按单项费用编制；预备费应分别列出基本预备费和涨价预备费；对于应缴投资方向调节税的建设项目，还应计算投资方向调节税及建设期贷款利息。

## 6 勘察设计阶段的咨询服务

### 6.1 一般规定

**6.1.1** 本条规定了全过程工程咨询服务单位在组织开展勘察设计工作时应遵循的规定。其中：按照《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）文件的相关要求，全过程工程咨询服务单位具有与工程规模及业主委托内容相适应的勘察设计资质条件的，应自行完成自有资质证书许可范围内的勘察设计任务。

## 6.2 项目勘察咨询服务

**6.2.1** 本条规定了项目勘察咨询服务应满足的要求。其中：

1 项目勘察咨询服务应包括工程测量和工程勘察的咨询服务。

工程测量包括现场实地测量、测绘地形图、现场定位测量、工程检测和工程监测等。项目工程勘察包括可行性研究勘察、初步勘察、详细勘察三个阶段，并可根据施工阶段的需要进行施工勘察。其中，可行性研究勘察重点是对拟建场地的稳定性和工程建设的适宜性做出评价；初步勘察是在可行性研究勘察基础上，初步查明拟建场地的岩土工程条件，提出初步设计所需的建议及岩土参数；详细勘察是在初步勘察的基础上，为设计和施工提供所需的岩土参数及有关的结论和建议；场地条件复杂或有特殊要求的工程，宜进行施工勘察。

**6.2.2** 本条规定了项目工程勘察阶段咨询服务应包括的内容。

1 组织编制工程勘察任务书，审定工程勘察工作计划。工程勘察任务书内容包含工程名称、项目概况、拟建设地点、勘察范围、勘察具体内容和要求、提交勘察成果内容和时间等。

2 组织勘察团队或确定勘察单位。全过程工程咨询服务单位不具备相应的工程勘察资质的，依据合同或经发包人同意，可依据《建设工程勘察设计管理条例》，通过招标发包或者直接发包方式，择优确定工程勘察单位，签订工程勘察合同，并监督组建专业的勘察工作团队。

3 核查工程勘察工作方案等文件。审查工程勘察工作方案是否满足合同和勘察任务书的规定和要求，审查勘察工作方案的合理性和有效性，审查勘察工作进度计划等。

4 监督和管理工程勘察工作。对工程勘察质量和勘察方案执行情况进行监督检查，督促勘察单位完成约定的工作内容。根据勘察进度，按照合同约定，签发勘察费用。

5 审查工程勘察成果，协调处理勘察成果的修改。必要时，应组织专家对各阶段的勘察成果进行技术论证或技术审查，并形成勘察成果评估报告。工程勘察成果要资料齐全、真实准确、内容和深度满足建设工程规划、选址、设计、岩土治理和施工的需要。

6 签发补勘通知书。设计、施工中若需要某种勘察报告和勘察任务书中未涉及的勘察内容，应另行商定补勘要求和费用，签发补充勘察任务通知书。

7 验收工程勘察报告，负责组织详细勘察阶段工程勘察报告的报审工作；

8 组织勘察单位与发包人、设计单位、施工单位、监理单位的工作对接和工程勘察文件的解释说明，以及各阶段工程勘察的验收工作。

9 工程项目完成后，检查勘察单位技术档案管理情况，监督原始资料及时归档保存。

## 6.3 工程设计咨询服务

**6.3.2** 本条规定了工程设计咨询服务应包括的内容。

1 设计任务书编制咨询。设计任务书要对拟建项目的投资规模、工程建设内容、经济技术指标、质量要求、建设进度等提出要求。设计任务书主要内容如下：

- 1) 项目名称、建设地点;
- 2) 项目的批文、协议书;
- 3) 项目建设的依据和目的;
- 4) 建筑造型及室内外装修要求;
- 5) 项目建设规模及产品方案;
- 6) 原材料、燃料动力、供水供电、交通运输条件;
- 7) 征地情况和建设条件;
- 8) 生产技术、工艺、主要设备选型、建设标准及相应的技术指标;
- 9) 项目的构成及工程量估算;
- 10) 环保、城乡规划、抗震、防洪、文物保护等要求和对应的措施方案;
- 11) 组织机构、劳动定员和培训;
- 12) 建设工期和实施进度;
- 13) 投资估算、资金筹措和财务分析;
- 14) 经济和社会效益。

2 方案设计咨询、优化及审查。组织专家对方案设计文件进行审查与优化、监督设计单位在规定时间内完成专家意见修改,并向有关部门进行设计方案报审等。方案设计包括方案设计文件编制、方案设计文件审查与优化、方案设计报审等。方案设计文件编制的主要设计文件有:方案设计说明书和相关设计图纸,见《建筑工程设计文件编制深度规定》。审查和优化的内容主要有以下几点:

- 1) 是否响应招标文件要求,是否符合国家规范、标准、技术规程等的要求;
- 2) 是否符合美观、实用及便于实施的要求;
- 3) 总平面的布置是否合理;
- 4) 景观设计是否合理;
- 5) 平面、立面、剖面设计情况;
- 6) 结构设计是否合理,可实施;
- 7) 基础设施配套是否合理、齐全;
- 8) 新材料、新工艺、新技术的运用;
- 9) 设计指标是否合理。

方案设计报审是指经投资人确认的方案向当地主管部门报审。报审前的准备工作主要包括如下内容:

- 1) 检查复核方案设计图纸是否符合规范要求,图纸是否签章签名;
- 2) 检查图纸文件是否齐全;
- 3) 办理《建筑工程设计方案审核意见单》,申请《建筑工程规划许可证》。

3 初步设计咨询、优化及审查。监督设计单位完成初步设计文件编制、组织专家进行初步设计文件审查与优化。初步设计文件编制的主要设计文件,在设计深度上应符合已审定的方案设计内容,以确定土地使用范围,准备主要设备及材料,可以作为施工图设计的依据和施工准备,并作为审批项目投资的依据。初步设计文件审查与优化是组织专家对初步设计进行审查,主要审查选材是否经济、做法是否合理、关键节点是否详细,图纸是否齐全等,并形成专家审查意见,提交设计公司修改完善。初步设计经内部审查合格后,还需按照当地建设行政主管部门的有关规定,将初步设计文件报送建设行政主管部门审查。初步设计审查的主要内容如下:

- 1) 是否按照方案设计的审查意见进行了修改;
- 2) 是否达到初步设计深度要求、是否满足编制施工图设计文件的需要;

3) 是否满足消防规范要求;

4) 建筑专业: 建筑面积等经济技术指标相比可研阶段是否有大的变化, 建筑功能分隔是否得到深化, 总平面、平面、立面、剖面设计是否符合深度要求, 装修标准确定;

5) 结构专业: 结构体系选择是否合理, 基础形式是否合理, 结构平面布置和设计是否符合深度要求;

6) 设备专业: 系统设计是否合理; 主要设备选型是否明确、合理;

7) 重大技术方案是否安全、可靠;

8) 新材料、新工艺、新技术是否使用、可靠;

9) 设计概算编制是否满足要求, 是否控制在可研批复的投资范围内。

4 施工图设计咨询、优化及审查。监督设计单位完成施工图设计文件编制、组织专家对施工图设计文件审查及优化。根据批准的初步设计编制和交付的施工图设计文件, 应满足施工招标、施工安装、材料设备订货、非标准设备制造、加工及编制施工图预算的要求。施工图设计完成后及报送行政审查前, 应先组织内部审查, 并召开专题会议讨论, 对审查意见进行汇总, 由设计公司修改、完善, 最后形成正式施工图。施工图设计审查的主要内容如下:

1) 建筑专业: 建筑面积是否符合政府主管部门批准的规模和设计任务书的要求, 特别是计入容积率的面积是否核算准确; 建筑装饰用料标准是否合理、先进、经济、美观, 特别是外立面是否体现了方案设计特色, 内装修标准是否符合投资人的意图; 总平面设计是否充分考虑了交通组织、园林景观, 竖向设计是否合理; 平面、立面、剖面、详图是否表达清楚; 门窗表是否与平面图对应, 数量有无差错; 消防设计是否符合消防规范, 包括防火分区是否超过规定面积, 防火分隔是否达到耐火时限, 消防疏散通道是否满足数量和宽度要求, 消防电梯设置是否符合要求; 建筑物各部位防水防渗处理是否合理; 楼地面做法是否满足要求。

2) 结构专业: 结构设计总说明是否完整、准确全面, 结构构造要求是否说明清楚; 基础设计是否符合初步设计确定的技术方案; 结构布置和选型是否符合初步设计和审查意见; 结构设计是否满足施工要求; 各项经济技术指标、重要的节点处理等问题是否合理; 专业之间矛盾是否解决; 基坑开挖和支护方案是否合理。

3) 机电专业: 系统是否按照初步设计的审查意见进行布置; 与建筑结构是否存在矛盾之处; 消防设计是否满足消防规范的要求; 给水管供水量及管道走向、管径是否满足最不利点供水压力需要, 是否满足美观需要; 排水管的走向及布置是否合理; 管材及器具选择是否符合规范及投资人要求; 水、电、煤、消防等设备、管线安装位置设计是否合理、美观且与建筑结构图纸不相矛盾; 室内电器布置是否合理、规范, 强、弱电室内外接口是否满足电话局、供电局设计要求; 用电设计容量和供电方式是否符合供电局规定的要求。完成内部组织的施工图审查后, 及时组织政府施工图审查, 并取得施工图审查合格证书。

## 7 招标采购阶段的咨询服务

### 7.1 一般规定

**7.1.3** 实施招标采购服务, 应按照相关法律、法规组织实施招标或直接委托。相关法律、法规包括《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、财政部《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购非

招标采购方式管理办法》、国务院《关于进一步规范招标投标活动的若干意见》、国家发改委或其他有关部门发布的《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》《招标公告发布暂行办法》《工程建设项目自行招标试行办法》《国家重大建设项目招标投标监督暂行办法》《工程建设项目勘察设计招标投标办法》《工程建设项目货物招标投标办法》《工程建设项目施工招标投标办法》《建筑工程设计招标投标管理办法》《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》和各地方法规文件有关行业或工程、专业的《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》等。一般应同时满足国家和项目所在地有关的招标采购的法律规章、制度文件和流程规定。

## 7.2 招标采购策划

**7.2.1** 本条规定了招标采购策划应遵循的总体要求。其中：

2 区分不同招标类别进行充分的研究分析，厘清招标策划重点工作，对可能出现的问题制定出有针对性的预防措施。这里的不同招标类别包括施工类、货物设备采购类、勘察设计检测监理服务类等。

## 7.3 招标采购相关文件的编制与审核

**7.3.2** 招标采购相关文件应区分不同类别的招标内容，进行详细的资料收集，在研究充分的基础上有针对性地进行编写。

1 施工类招标采购相关文件编制与审核要点

(1) 建设地点、规模、招标范围、标段划分、工期应明确，标段划分、工期确定应合理；

(2) 对投标人类似业绩的要求应合法、公平、合理。不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇；

(3) 对联合体投标的要求应合法、完整；

(4) 招标文件发售的时间应合法、合理。财务、信誉要求应合理；

(5) 购买招标文件所要求提供的资料及证明文件应符合相关要求；

(6) 招标文件的出售售价应只收取工本费，不得虚高盈利，电子招标或电子文档应免费提供；

(7) 投标文件递交的截止时间和地点应明确且符合相关规定；

(8) 发布招标公告的媒介应是指定媒介，并符合国家有关招标公告发布规定：使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的招标项目，贷款方、资金提供方对招标公告的发布另有规定的，适用其规定；

(9) 招标人及招标采购组织机构的联系方式应填写完整；

(10) 项目经理（建造师）级别、专业的要求应合法；应明确建造师应具有安全生产考核合格证；应明确拟投入本项目的建造师参加本项目投标时没有在其他未完工项目担任项目经理，中标后至完工前也不得在其他项目担任项目经理；

(11) 技术负责人资格要求应合理；

(12) 招标人书面澄清的内容、时间应合法、公平、合理；

(13) 关于分包的约定应合法、合理；

(14) 投标有效期的约定应适当；

(15) 评标委员会组建的相关约定、中标候选人的确定及排序应合法、合规。

2 货物设备类招标采购相关文件编制与审核要点

(1) 区分纯货物、工程建设相关材料设备、是否需要带施工资质等类型；

(2) 技术性能、参数、型号、规格、数量、供货时间要求等描述应准确；

- (3) 对投标人的生产安装资格、能力要求应合法、无歧义；
- (4) 投标人资质条件、业绩、能力和信誉的要求应合规；
- (5) 招标采购方式应合规，尽量采购本国货物，不得歧视和排斥国货。

### 3 服务类招标文件编制与审核要点

(1) 服务范围、内容、期限和深度、人员、工器具装备等要求等描述应准确；

(2) 报价要求设置合理；

(3) 投标人资质条件、业绩、能力和信誉的要求应合规；

(4) 招标采购方式应合规，注意区分资格预审和二审、二阶段招标、联合体。

**7.3.4** 本条规定了招标采购相关文件的编制与审核应注意的事项。其中：

3 尽可能采用国家或地方标准文件，章节完整，编排有序。

(1) 施工招标文件应包括以下内容：招标公告（投标邀请书）、投标人须知（含前附表）、评标办法（含前附表）、合同条款及格式、工程量清单、图纸、技术标准和要求、投标文件格式等。

(2) 勘察招标文件应包括以下内容：招标公告（投标邀请书）；投标人须知（含前附表）；评标办法（含前附表）；合同条款及格式；勘察设计依据、标准和要求；投标文件格式。

(3) 监理招标文件应包括以下内容：投标邀请书；投标人须知；投标文件格式；技术规格、参数及其他要求；评标标准和方法；合同主要条款。

(4) 工程建设相关的设备材料采购招标文件应包括以下内容：投标邀请书，投标人须知，投标文件格式，技术规格、参数及其他要求，评标标准和方法，合同主要条款。

## 8 工程施工阶段的咨询服务

### 8.5 安全文明施工与绿色施工

**8.5.1** 本条规定了全过程工程咨询服务单位在安全文明施工与绿色施工中的职责。全过程工程咨询服务单位应组织制定项目安全文明施工与绿色施工总体目标，督促及管理各施工单位根据总体目标确定管理方针和具体目标，督促各相关方建立相关责任制度，健全管理体系，实施标准化建设。通过动态管理持续改进安全与绿色施工条件。

**8.5.2** 本条规定了安全文明施工咨询服务应包括的内容。其中：

1 科学确定创优目标，推进建筑施工安全监管信息系统建设。全过程工程咨询服务单位应以信息管理为支撑，组织协调为手段，协助委托方做好安全文明管理，保证工程项目严格落实工程质量安全手册制度，提高施工现场安全管理标准化、规范化水平，提升施工现场作业人员的安全素质和操作技能。推进建筑施工安全监管信息系统建设，提升工程建设的信息化监管能力。

**8.5.3** 本条规定了绿色施工咨询服务应包括的内容。绿色施工在策划、采购、实施等过程中均应遵循绿色理念和原则。全过程工程咨询服务单位应在咨询过程中对设定绿色施工目标和指标要求、策划确定最佳方案、制定对策和细化分解要求、过程测量与监督、绿色施工效果检查、绿色施工做法标准化、总结提升等主要内容做好组织和督促。

**8.5.4** 本条规定了安全文明施工与绿色施工应注意的事项。安全文明施工与绿色

施工高质量推进，需要通过科学管理和技术进步，由相关方协同实施，需要从“提高认识、强化激励、建章立制、系统推进、技术先行、管理保证”等方面系统推动，除制度化和标准化要求外，对于现场施工人员素质提升、现场资源充分保障、动态管理也是关键要素，对于执行效果也至关重要。

## 9 竣工验收阶段的咨询服务

### 9.2 项目竣工验收咨询服务

**9.2.2** 本条规定了项目竣工验收咨询服务应包括的内容。其中：

2 审查项目竣工验收的实际情况，参加项目预验收。建设工程竣工验收应当具备以下条件：

- 1) 完成建设工程设计和施工合同约定的各项内容；
- 2) 有完整的技术档案和施工管理资料；
- 3) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验合格报告；
- 4) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；
- 5) 有施工单位签署的工程保修书。

### 9.3 项目竣工结算咨询服务

**9.3.1** 本条规定了项目竣工结算应遵循的要求。其中：

2 按照合同约定，自行审核或组织审核承包人编制的竣工结算书。竣工结算审核结果应由发包人、承包人、全过程工程咨询服务单位三方共同签署确认，作为工程结算价款支付的依据。全过程工程咨询服务单位应按咨询合同约定的工作时限完成竣工结算审核工作，合同未作约定或约定不明的，按照表 9.3.1 规定的时限要求。

表 9.3.1 竣工结算审核工作的时限要求

序号	工程竣工结算报告金额 (万元)	审核时限要求
1	500 以下	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 20 天
2	500~2000	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 30 天
3	2000~5000	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 45 天
4	5000 以上	从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 60 天

### 9.5 项目竣工决算咨询服务

**9.5.3** 本条规定了项目竣工决算编制咨询服务应注意的事项。其中：

1 项目竣工决算报告应在项目竣工验收交付使用后约定的时间内完成。项目竣工决算报告应在项目竣工验收交付使用后 3 个月内完成，并报主管部门审核。特殊情况确需延长时间的，总投资在 3000 万元以下的项目延长不得超过 2 个月，总投资 3000 万元（含）以上的项目延长不得超过 6 个月。

## 10 项目运营阶段的咨询服务

### 10.2 项目后评价咨询服务

**10.2.3** 本条规定了项目自我评价总结报告应包括的内容。

- 1 对项目概况进行描述，包括项目目标、建设内容、投资估算、前期审批情况、资金来源及到位情况、实施进度、批准概算及执行情况等；
- 2 对项目实施过程进行总结，包括前期准备、建设实施、项目运行等；
- 3 对项目效果进行评价，包括技术水平、财务及经济效益、社会效益、资源利用效率、环境影响、可持续能力等；
- 4 对项目目标进行评价，包括目标实现程度、差距及原因等。
- 5 得出评价结论，总结主要经验教训，提出相关建议。

**10.2.5** 本条规定了项目后评价咨询服务应注意的事项。

1 依据真实、可靠的建设项目工程资料、运营维护阶段资料和相关文件编制项目自我总结评价报告和项目后评价报告。结合项目后评价内容和要求，有针对性地收集和掌握相关依据，是开展项目后评价咨询的重要环节，所以需特别注意项目后评价咨询依据的准确性和可靠性。

2 采用定性分析与定量分析相结合的方法开展项目后评价咨询工作。具体方法主要包括：逻辑框架法、调查法、对比法、专家打分法、综合指标体系评价法、项目成功度评价法。具体项目的后评价方法应根据项目特点和后评价的要求，选择一种或多种方法对项目进行综合评价。

## **10.4 设施管理咨询服务**

**10.4.2** 本条规定了项目设施管理方案应包括的内容。

- 1 空间管理：优化空间分配、分析空间利用率、分摊空间费用；
- 2 租赁管理：根据业务发展合理配置不动产和办公空间；
- 3 运维管理：通过应需维护、定期维护流程对建筑运维进行规范化；
- 4 环境与风险管理：在发生灾难和紧急情况时确保业务连续性，加快设施功能恢复；
- 5 家具和设备管理：监控固定资产成本和分配，计算折旧，规划人员和资产的搬迁；
- 6 工作场所管理：包括服务台，为公共服务请求提供一站式自助服务门户，降低行政成本；预定管理，帮助员工或客户查找并预定空间、设备或其他任何资源；共享办公空间管理，有效安排多人共享一个工位，减少空间成本支出；
- 7 物业管理：以项目管理的方式管理物业的重要维护、翻修、装修工作。
- 8 绿色运行管理：从绿色发展的视角研究企业运行的过程，主要包括绿色运行环境、绿色运行战略的选择、绿色产品的开发与设计、企业绿色供应链管理、绿色知识产权管理等；
- 9 其他系统与运维系统的数据交换管理：运维管理系统中心的部门、员工、供应商、采购订单等数据和流程与业主的企业资源计划或协同工作平台交互。

# **11 全过程咨询服务的数字化管理**

## **11.3 数字化管理的实施**

**11.3.2** 本条规定了全过程工程咨询服务数字化管理实施应包括的内容。

1 数字化管理平台建设。数字化管理平台建设应以全过程咨询服务业务内容为导向，具体建设要求包括：

- 1) 可灵活设置或默认固化全过程咨询服务管理的组织结构、工作流程、工

作内容，实现全过程咨询服务工作指引和实施指导、技术人员引导操作；

2) 可提供菜单式服务，即“1+N”模式，模块化灵活设置，适应各种全过程咨询服务组合；

3) 可灵活配置咨询方案，与 BIM 模型既可深度链接协同配置，亦可实现无 BIM 模型下的咨询信息集成。

2 数据服务层建设。具体建设要求包括：

1) 过程资料收集与分类可通过驻场人员用移动端、监控设备等方式快速采集项目施工现场情况，实施现场监控完成咨询同步及信息集成，形成过程资料，并对收集资料分类上传至数字化管理平台；

2) 数据统计分析处理应满足按全过程咨询服务项目各参与方的需求，形成数据看板，配置多模块定制化的项目看板，迅速了解项目进展情况，为各参与方提供数据支撑。

3 多方参与协同信息共享。具体建设要求包括：

1) 可通过协同圈等一系列方式实现即时沟通，高效协同；

2) 对协同过程交流及信息传递系统留痕存档，各阶段交流信息留痕记录存储，基于统一端口沟通，形成可追溯的信息化资料。

4 数字化项目管理。可实现项目策划管理、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、进度计划、安全、信息、沟通、风险、人力资源等管理与协调工作的数字化管理。

5 数字化管理流程建设。可实现自主 workflow 引擎，固化流程和自定义流程相结合，关联项目各参与方，规范化及流程化各方的信息协同。

6 数字资产的形成。应将整个工程项目过程的全部资料形成完整的电子档案，作为企业的数字资产在云端或本地服务器进行存储、备份，通过数据积累，完善工作内容设置及固化表单，形成项目模板，为其他同类全过程咨询服务项目提供参考和数据支撑。

7 数字化管理人才培养。具体建设要求包括：

1) 培养专门的系统运营维护团队，对系统进行日常运行维护，以保障业务的平稳运行；

2) 培养组建项目信息人才综合性管理团队，满足全过程咨询对信息化统一管理的要求，并快速复制、推广到其他在建或新开建项目的管理工作，更好地支撑各参与方的业务运营。