**吉林省房屋建筑和市政基础设施工程**

**全过程咨询服务导则**

**（试行）**

**Guidelines for whole-process consulting services for housing construction**

**and municipal infrastructure projects in Jilin province**

**(Trial implementation)**

主编单位：吉林省工程建设全过程咨询协会

吉林省建苑设计集团有限公司

批准部门：吉林省住房和城乡建设厅

施行日期：2025年7月11日

2025•长春

前 言

按照吉林省住房和城乡建设厅工作部署，吉林省工程建设全过程咨询协会从培育发展我省全过程工程咨询产业出发，组建吉林省房屋建筑和市政基础设施工程全过程咨询服务导则编制组，系统开展导则编制工作。导则编制组经广泛调查研究，认真总结省内全过程工程咨询实践经验，借鉴国内外有关先进标准和经验做法，并在广泛征求意见的基础上，编制本导则。

本导则的编制依据是：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和《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）、《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）、《吉林省推进房屋建筑和市政基础设施工程全过程咨询服务的实施意见》（吉建联发〔2021〕16号）等政策规定，以及现行建设项目投资、勘察、设计、监理、造价、招标代理、项目管理等相关法律法规、规章及标准。

本导则共11 章。主要内容包括：1总则、2术语、3基本规定、4全过程工程咨询服务机构与人员职责、5全过程工程咨询策划与统筹管理、6投资决策阶段咨询、7勘察设计阶段咨询、8招标采购阶段咨询、9工程施工阶段咨询、10竣工验收阶段咨询、11运营维护阶段咨询及有关附录。

本导则由吉林省住房和城乡建设厅组织编制并实施监督管理，吉林省工程建设全过程咨询协会负责做好导则编制修订、宣传培训、成果评价、具体内容技术解释等相关工作。各单位在执行过程中总结实践经验，积累工作资料，随时将有关意见和建议反馈至吉林省住房和城乡建设厅、吉林省工程建设全过程咨询协会，经导则编制组修订后报请吉林省住房和城乡建设厅审核、颁布实施。

**主 编 单 位：**吉林省工程建设全过程咨询协会

吉林省建苑设计集团有限公司

**参 编 单 位：**中国市政工程东北设计研究总院有限公司

吉林建大联创工程建设全过程咨询集团公司

吉林梦溪工程管理有限公司

长春建业集团股份有限公司

吉林省华兴建设投资集团有限公司

长春市市政工程设计研究院有限责任公司

吉林省天泰建筑工程项目管理有限公司

吉林省吉林轻工业设计院有限公司

长春市唯实建设工程项目管理有限公司

吉林智晟项目管理有限公司

吉林瑞德工程项目管理有限公司

吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司

吉林建筑大学设计研究院有限责任公司

吉林省建筑科学研究设计院

吉林省建筑材料工业设计研究院

吉林省吉规城市建筑设计有限责任公司

吉林省东南工程管理咨询有限公司

吉林省中翼工程咨询有限公司

吉林省机电研究设计院

吉林省百利邦项目管理咨询有限公司

**主要起草人员：**谭敬胜 郭 巍 张宇桁 李少杰 孙兆银

**参与起草人员：**王桂秋 赵晓璐 林春明 殷维河 刘德强 李有志

冯艳萍 王庆国 阴发盛 宋美珠 李铁英 张 泳

赵秋华 张 雨 卞子奇 隋诚义 郭 成 于 宁

孙 婷 陈威铭 王 亮 胡春江 咸虹宇 吴 昊

王奡飞 宋 操 庞海泉 刘闫丰 徐庆鸿 孙其锋

丁 明 衣建全 褚 毅 姚 冰 徐 凯 成颖铭

田 林 纪海波 张吉庆

**主要审查人员：**杜奎亮 周 毅 许 超 孙彦波 关铁利 柳大江

刘 洋 王 莹 陈禹希

目 次

[1 总 则 1](#_Toc9526)

[2 术 语 2](#_Toc6128)

[3 基本规定 3](#_Toc4027)

[3.1 全过程工程咨询实施要求 3](#_Toc23360)

[3.2 全过程工程咨询服务模式 3](#_Toc7012)

[3.3 全过程工程咨询服务内容 4](#_Toc26450)

[3.4 全过程工程咨询单位资格和条件 5](#_Toc16684)

[3.5 全过程工程咨询委托方式 6](#_Toc4766)

[3.6 全过程工程咨询评标办法 6](#_Toc31096)

[3.7 全过程工程咨询计费模式 7](#_Toc2762)

[4 全过程工程咨询服务机构与各方职责 8](#_Toc16092)

[4.1 项目咨询部设置与职责 8](#_Toc32127)

[4.2 总咨询师职责 8](#_Toc14399)

[4.3 专业咨询工程师职责 9](#_Toc20086)

[4.4 建设单位职责 9](#_Toc31000)

[5 全过程工程咨询策划与统筹管理 10](#_Toc12109)

[5.1 一般规定 10](#_Toc12428)

[5.2 策划与统筹管理的主要内容 10](#_Toc11946)

[5.3 全过程工程咨询服务工作大纲 12](#_Toc9840)

[5.4 专业咨询服务实施细则 13](#_Toc16812)

[5.5 全过程工程咨询管理制度 14](#_Toc7557)

[5.6 报批报建 14](#_Toc8640)

[5.7 数字化咨询服务 16](#_Toc11367)

[6 投资决策阶段咨询 18](#_Toc27226)

[6.1 项目管理 1](#_Toc27388)8

[6.2 项目策划 1](#_Toc32024)8

[6.3 项目建议书 19](#_Toc111)

[6.4 概念方案 19](#_Toc10329)

[6.5 项目可行性研究报告 19](#_Toc15868)

[6.6 项目投资估算 2](#_Toc11100)0

[6.7 咨询服务控制要点 20](#_Toc5396)

[7 勘察设计阶段咨询 22](#_Toc19537)

[7.1 项目管理 22](#_Toc27553)

[7.2 初步勘察 22](#_Toc6153)

[7.3 方案设计 22](#_Toc10103)

[7.4 初步设计 23](#_Toc24624)

[7.5 详细勘察 23](#_Toc21037)

[7.6 施工图设计 24](#_Toc29739)

[7.7 投资造价管理 24](#_Toc254)

[7.8 咨询服务控制要点 25](#_Toc12819)

[8 招标采购阶段咨询 26](#_Toc18521)

[8.1 项目管理 26](#_Toc14440)

[8.2 招标文件 26](#_Toc330)

[8.3 工程量清单及最高投标限价 27](#_Toc1641)

[8.4 合同文件 27](#_Toc5865)

[8.5 咨询服务控制要点 28](#_Toc2111)

[9 工程施工阶段咨询 29](#_Toc1129)

[9.1 项目管理 29](#_Toc13653)

[9.2 施工准备 29](#_Toc12419)

[9.3 施工过程中勘察设计咨询 30](#_Toc23186)

[9.4 工程主要设备、材料采购管理 30](#_Toc31053)

[9.5 工程质量控制 30](#_Toc14165)

[9.6 工程造价控制 31](#_Toc7105)

[9.7 工程进度控制 31](#_Toc2914)

[9.8 安全生产管理 32](#_Toc15485)

[9.9 工程变更、索赔及合同争议处理 33](#_Toc25890)

[9.10 工程文件资料管理 34](#_Toc17285)

[9.11 咨询服务控制要点 34](#_Toc15067)

[10 竣工验收阶段咨询 35](#_Toc2827)

[10.1 项目管理 35](#_Toc28375)

[10.2 竣工验收 35](#_Toc8589)

[10.3 竣工结算 36](#_Toc7568)

[10.4 保修期管理 37](#_Toc8646)

[10.5 咨询服务控制要点 37](#_Toc20052)

[11 运营维护阶段咨询 38](#_Toc30535)

[11.1 项目后评价 38](#_Toc8711)

[11.2 项目绩效评价 39](#_Toc23728)

[11.3 设施管理 40](#_Toc14565)

[11.4 资产管理 40](#_Toc2278)

[11.5 咨询服务控制要点 41](#_Toc3960)

[附录A 全过程工程咨询服务清单 42](#_Toc27315)

[附录B 全过程工程咨询服务计费标准 49](#_Toc21535)

# 1 总 则

1.0.1 为加快构建具有吉林特色的全过程工程咨询政策标准体系和服务体系，规范全过程工程咨询服务行为，提升全过程工程咨询服务品质，提高工程项目投资效益、建设质量和运营效率，推动全过程工程咨询产业转型升级和高质量发展，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于吉林省房屋建筑和市政基础设施工程的全过程工程咨询服务活动。其他专业领域的全过程工程咨询服务可参照执行。

1.0.3 建设工程全过程咨询服务除应符合本导则外，尚应符合现行有关法律法规及标准的规定，同时应积极响应国家及地方政策导向，推动行业创新与发展。

# 2 术 语

2.0.1 全过程工程咨询

工程咨询单位采用项目管理和投资咨询、勘察、设计、监理、造价、招标代理、运营维护咨询等多种服务方式组合，为建设单位在项目投资决策、工程建设、运营维护阶段提供技术、经济、组织、管理等方面的综合性、跨阶段、一体化智力服务活动。

2.0.2 全过程工程项目管理

运用系统的理论和方法，对建设工程项目进行的计划、组织、指挥、协调和控制等专业化活动。

2.0.3 全过程工程专业咨询

全过程工程咨询服务中由全过程工程咨询单位所提供的投资决策综合性咨询和勘察、设计、监理、造价、招标采购、运营维护、建筑信息模型技术应用以及数字化技术服务等专业咨询工作。

2.0.4 全过程工程咨询单位

指为建设项目提供全过程工程咨询服务、具有综合服务能力及与工程规模相适应资质的独立法人单位或联合体。

2.0.5 全过程工程咨询项目负责人（以下称总咨询师）

指由全过程工程咨询单位法定代表人书面授权，具有履行合同的相关资格和能力、主持全过程工程咨询服务机构工作的负责人。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（业绩）。

2.0.6 全过程工程咨询专项咨询负责人（以下称专业咨询工程师）

指具备相应资格和能力，在总咨询师管理协调下，开展全过程工程咨询服务的相关专业咨询人员。专业咨询工程师应具有国家规定的相应执业资格。

# 3 基本规定

## 3.1 全过程工程咨询实施要求

3.1.1 房屋建筑和市政基础设施工程项目鼓励采用全过程工程咨询服务模式；政府投资、国有资金投资项目带头推行全过程工程咨询服务模式。

3.1.2 坚持以全过程工程咨询项目为载体，推动全过程工程咨询服务标准化、集成化、数字化转型升级，建立全省统一的“专家库”、“企业信用库”和全过程工程咨询综合服务平台，构建符合省情的全过程工程咨询发展体系，为政府和部门、建设单位投资决策和项目高质量发展提供强有力支撑。

3.1.3 强化社会组织决策咨询服务功能，鼓励和支持开展工程项目勘察设计优化、施工方案优化、质量安全缺陷预防与治理等全方位技术咨询服务，提高项目投资效益、建设效率和质量。

3.1.4 强化全过程工程咨询人才队伍建设，促进传统单一专业咨询向全过程工程咨询转型，加快建设具有新理念、新思想、创新型、复合型的高素质人才队伍。

## 3.2 全过程工程咨询服务模式

3.2.1 发展“以项目管理服务为基础，其他各专业咨询服务内容相组合”的全过程工程咨询模式。即采用“1+N”菜单式服务模式，“1”为项目管理，是必选项，服务内容可以涵盖工程建设全过程，也可以与“N”相对应。“N”为专业咨询服务，是可选项，包括投资决策咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价等。原则上N大于等于2，且N至少应包含设计或监理。

3.2.2 建设单位应根据需求和项目特点，最大程度保证全过程工程咨询的完整性，合理确定专业咨询服务内容和服务周期。在“1+N”菜单式服务模式中最大化N的数量，减少零星分包，避免传统碎片化咨询服务的弊端。

3.2.3 全过程工程咨询单位应树立以“提升工程品质、创造服务价值”为核心的全过程工程咨询服务理念，全面提升“全牌照、一体化”综合服务能力，以“集成化、系统化”为核心的全过程工程咨询服务手段，建设具有全过程工程咨询服务特色的管理体系及标准。

## 3.3 全过程工程咨询服务内容

3.3.1 建设项目全过程工程咨询可划分为项目投资决策阶段、勘察设计阶段、招标采购阶段、工程施工阶段、竣工验收阶段、运营维护阶段。

3.3.2 项目投资决策阶段服务内容包括：项目策划管理、建设条件评价（评估）、概念方案设计（含规划设计）、项目建议书、初步勘察（如有）、项目可行性研究报告、初步设计（如有）、项目申请报告编制等相关咨询服务。

3.3.3 勘察设计阶段服务内容包括：勘察管理、测绘管理、设计管理、报批报建管理、初步勘察、详细勘察、方案设计、初步设计（含设计概算）、设计方案经济比选与优化、施工图设计、施工图审查、施工图预算等相关咨询服务。

3.3.4 招标采购阶段服务内容包括：招标采购管理、合同管理、招标策划、招标文件编审、工程量清单编审、最高投标限价编审、合同条款编审、招投标过程管理等相关咨询服务。

3.3.5 工程施工阶段服务内容包括：进度管理、质量管理、合同管理、造价管理、信息管理、勘察设计现场配合管理、安全和文明施工管理、技术咨询、建筑信息模型咨询、报批报建、工程变更、索赔等相关咨询服务。

3.3.6 竣工验收阶段服务内容包括：竣工策划、竣工验收、竣工资料管理、竣工结算、工程移交、质量缺陷期管理等相关咨询服务。

3.3.7 运营维护阶段服务内容包括：项目后评价、绩效管理评价、设施管理、资产管理等。

3.3.8 具体服务内容以双方合同签订内容为准，并应符合下列规定：

1 咨询服务合同应明确服务成果的交付标准、时间节点及双方的权利义务，确保服务质量和效率；

2 建设项目全过程工程咨询服务应以项目交付使用、完成联合验收或完成结算审核为咨询服务完成节点。

3 运营维护阶段的服务内容应根据建设单位不同需求提供咨询服务，并依据咨询服务的具体需求、复杂程度以及咨询服务周期经双方协商另行签订咨询服务合同。

## 3.4 全过程工程咨询单位资格和条件

3.4.1 全过程工程咨询服务应当由一家具有综合能力的咨询单位实施，也可由多家具有投资咨询、勘察、设计、监理、造价、招标代理、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。

3.4.2 全过程工程咨询单位应满足以下资格条件：

1 具备与工程规模及委托内容相适应的工程咨询（资信）、勘察、设计、监理资质之一；

2 具有与项目规模、复杂程度相匹配的全过程工程咨询能力和经验。包括能够制订先进、可行、详细的全过程工程咨询方案，鼓励采用新型咨询和管理技术，提高咨询服务水平和项目价值；

3 具有与项目相适应的全过程工程咨询管理部门和技术管理人员；

4 具有健全的全过程工程咨询管理流程和管理制度。包括业务手册、技术管理和质量控制制度、技术档案管理及财务管理等制度，确保服务流程标准化；

5 具有良好的信用记录。包括：全过程工程咨询单位、总咨询师和主要专业咨询工程师等单位和人员信用记录。

3.4.3 由多家咨询单位联合实施全过程工程咨询时，联合体牵头单位应负责全过程项目管理工作，并委派项目总咨询师，同时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。各联合体组成单位应当以书面协议的形式明确牵头单位及各单位的权利、义务和责任。联合体牵头单位根据与委托人合同约定对服务成果承担总体责任，其他联合体成员承担相应责任。

3.4.4 全过程工程咨询服务单位不得与同一项目的工程总承包单位、施工企业以及建筑材料、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。

3.4.5 建设单位委托具有相应工程勘察、设计、监理资质的单位开展全过程工程咨询服务的，除法律法规另有规定外，可不再另行委托勘察、设计、监理单位。

3.4.6 全过程工程咨询单位应守法诚信经营、团结合作，遵循公平竞争的原则，禁止采用不合理报价等不正当手段排挤、损害其他咨询单位，维护工程咨询行业声誉。

3.4.7 全过程工程咨询单位应当按照咨询服务内容，配备满足工作所需的办公设备、质量检查设备、现场检测设备和工器具等。对于建设单位提供的办公、交通、通信等设施设备，全过程工程咨询单位应当妥善使用和保管，并应按项目全过程工程咨询服务合同约定时间移交建设单位。

## 3.5 全过程工程咨询委托方式

3.5.1 工程建设全过程咨询服务属于依法必须招标的，原则上在取得立项批复（或备案）后委托；其他项目若在投资决策环节委托的，原则上在项目发起环节实施。当全过程工程咨询包括投资决策咨询服务，且项目暂未完成立项工作的，即可在项目立项前委托全过程工程咨询服务单位。

3.5.2 全过程工程咨询服务中有任何一项需要依法招标的，应当采用招标方式选择全过程工程咨询服务单位。依法不需招标的项目可以直接委托符合条件的全过程工程咨询服务单位实施。

3.5.3 鼓励建设单位委托一家“全牌照、一体化”咨询单位实施全过程工程咨询服务。

## 3.6 全过程工程咨询评标办法

3.6.1 全过程工程咨询服务采取招标方式的，应采用综合评估法。招标单位应当根据项目特点以及投标单位拟从事该项目的方案、报价、相关业绩、人员构成、新技术运用（如建筑信息模型技术）等因素确定评标标准。加大技术标分值，降低商务标分值，商务标分值不得超过30%。

3.6.2 采用联合体形式投标的，初步评审业绩以牵头单位完成的类似工程业绩为准；详细评审业绩以拟承担各专业咨询服务的咨询单位完成的业绩为准。

3.6.3 对于近三年独立完成或牵头完成全过程工程咨询业务的单位应当给予加分；对于采用建筑信息模型及数字化平台集成管理等新技术的，应当给予加分；“全牌照”咨询单位与联合体咨询单位得分相同时，优先选择“全牌照”咨询单位；同一集团所属企业组成联合体视为一家“全牌照”企业。

## 3.7 全过程工程咨询计费模式

3.7.1 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建设单位管理费、投资咨询、勘察、设计、监理、造价、招标代理、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。

3.7.2 全过程工程咨询服务酬金可按项目管理酬金叠加各专业咨询服务酬金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。全过程工程咨询服务由一家单位提供的，不再计取统筹管理费用；全过程工程咨询服务由联合体实施的，牵头单位可计取统筹管理费用，取费标准可参照监理取费标准适当上浮，费用计入项目估算中。

3.7.3 鼓励全过程工程咨询单位委托第三方独立咨询机构，通过优化设计方案节约工程投资。鼓励投资者或建设单位根据咨询服务节约投资额的10%～20%对咨询单位予以奖励，在全过程工程咨询服务合同中明确优化范围、成果要求、核定及支付方式等内容。

# 4 全过程工程咨询服务机构与各方职责

## 4.1 项目咨询部设置与职责

4.1.1 全过程工程咨询单位应根据国家有关政策规定和全过程工程咨询合同约定的服务内容、服务期限，以及项目特点、规模、技术复杂程度、环境等因素，组建全过程工程咨询项目咨询部。全过程工程咨询单位应书面授权委托项目总咨询师，实行总咨询师负责制。

4.1.2 项目咨询部由总咨询师、专业咨询工程师和相关人员组成，人员数量应当满足国家和省有关规定。其中总咨询师应根据全过程工程咨询单位的授权范围和工作内容，认真履行管理职责，对项目全过程工程咨询进行全面的协调和管理，并承担相应责任。专业咨询工程师应根据项目需求设置岗位和职责，承担相应责任。

4.1.3 发展和使用创新型、复合型人才，项目咨询部成员在能力满足要求情况下允许兼职，提高管理效率。根据项目特点、项目规模和复杂程度，专业咨询工程师在取得相应工程建设类注册执业资格的情况下，可以兼任项目设计负责人、项目管理负责人、总监理工程师等岗位之一。

4.1.4 项目咨询部应以满足建设项目全过程工程咨询的需求为目标配备专业管理人员，建立定期沟通机制，确保项目咨询部人员之间信息畅通和协同工作。

4.1.5 全过程工程咨询服务工作全部完成或全过程工程咨询服务合同终止时，项目咨询部同步撤销。

## 4.2 总咨询师职责

4.2.1 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、工作流程以及相关表格和成果文件模板等，并组织实施。

4.2.2 组织编制全过程工程咨询服务大纲，专业咨询服务实施细则以及管理制度。

4.2.3 确定全过程工程咨询服务机构人员及其岗位职责，特别是明确各专业咨询服务的负责人及其职责。

4.2.4 组织编制全过程工程咨询项目总控计划。

4.2.5 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。

4.2.6 组织对项目全过程各阶段的重大决策，在授权范围内安排任务和调配资源。

4.2.7 审核确认全过程工程咨询成果文件，并在其确认的相关咨询成果文件上签章。

4.2.8 参与全过程工程咨询服务项目质量事故的调查和处理。

4.2.9 全过程工程咨询单位授予的其他工作职责。

## 4.3 专业咨询工程师职责

4.3.1 参与编制全过程工程咨询服务大纲，负责编制专业咨询服务实施细则。

4.3.2 按工作计划、任务分配和现行法律法规、质量要求等，完成所负责的专业咨询服务工作，并对所承担的任务和出具的成果负责。

4.3.3 完成总咨询师安排的其他咨询服务工作。

## 4.4 建设单位职责

4.4.1 建设单位应当为全过程工程咨询单位履行合同提供必要条件，全方位支持全过程工程咨询服务机构开展工作，并建立协调沟通机制。

4.4.2 建设单位应当与全过程工程咨询单位签订全过程工程咨询合同，合同中明确约定委托双方的权利义务、咨询服务范围和内容、咨询服务要求和成果、成果质量与进度计划、全过程工程咨询服务费用与支付方式、变更和服务费用调整、违约责任与争议处理等内容。

4.4.3 建设单位应当为全过程工程咨询单位提供详实的基础信息及相关资料。并在项目报批报建过程中，积极支持、配合全过程工程咨询单位完成从项目立项审批到竣工验收备案的相关手续办理工作。

4.4.4建设单位应当依据全过程工程咨询合同约定，按时支付咨询费用。

4.4.5当建设单位委托多个专业咨询单位共同承担大型或复杂建设项目的相应工程咨询业务时，建设单位应当书面授权全过程工程咨询单位对其他咨询单位进行统一协调和管理工作。

# 5 全过程工程咨询策划与统筹管理

## 5.1 一般规定

5.1.1 全过程工程咨询策划和统筹管理是确保项目顺利实施、提升服务质量和效率的关键，是项目全过程工程咨询工作的核心任务。

5.1.2 策划与统筹管理的目标包括功能目标、投资目标、技术目标、进度目标、社会目标、生态目标等，是工程总体策划、可行性研究、设计、施工、运行管理的依据，应该贯穿策划、设计、施工、运维等项目全生命周期。

5.1.3 项目咨询部应在项目实施前期，根据全过程工程咨询服务合同，以实现项目目标为目的，开展项目总体策划及专业策划，策划文件包括全过程工程咨询服务大纲、专业咨询服务实施细则及管理制度等。

5.1.4 全过程工程咨询策划应结合项目进展，遵循全面、可行和持续改进的原则，实行动态调整，对项目目标发挥预控作用。

5.1.5 项目咨询部须建立以建设单位为核心、项目管理为主导、专项咨询单位和各承包单位为执行层的统筹管理体系。全过程工程咨询由多家联合体实施时，须明确牵头单位的统筹职责及各成员分工，建立联合体内部考核机制。

## 5.2 策划与统筹管理的主要内容

5.2.1 全过程工程咨询总体策划应包含的内容：

1 组建组织机构，明确工作范围和总体目标，明确各成员的职责和权限，确保项目管理的有效实施；

2 编制项目总进度计划；

3 项目工作分解，确定相关管控重难点及应对措施；

4 编制全过程工程咨询服务工作大纲，指导全过程管理工作；

5 编制专业咨询服务实施细则，指导项目专项咨询工作；

6 策划全过程工程咨询服务工作大纲及专业咨询服务实施细则各项内容的实施途径。

5.2.2 项目投资策划应包括建设方案经济比选、确定最优建设方案、制定投资控制总体目标、项目各阶段投资目标及计划分解、项目实施各阶段投资管理等。项目投资控制应当贯穿投资决策和工程建设全过程。

5.2.3 项目组织策划应包括全过程工程咨询管理的组织结构、任务分工、工作流程策划等。

5.2.4 项目技术策划应包括对项目技术方案和功能方案合理性的分析和论证、重难点技术方案的对比和论证，项目技术方案对项目投资目标和工期目标的影响分析，新技术新材料的应用分析等。

5.2.5 项目招标采购策划应根据建设单位需求，从投资决策阶段到项目施工各阶段的招标采购计划的制定、招标采购模式的选择、招标采购活动的管理等。

5.2.6 项目合同策划应包括合同划分、合同范本选择、合同核心条款讨论、合同风险法律咨询、合同评审和合同变更制度的建立等。

5.2.7 项目报批报建策划是项目决策和实施阶段顺利推进的基本保证。包括项目建设审批整个流程的推演和梳理，报批报建工作计划的制定，项目建设报批的关键点和重难点的明确，项目相关资料的准备以及明确各阶段的工作内容、责任人员和完成时限，确保报批报建有序进行。

5.2.8 项目进度策划是项目进度目标实现的基础。包括总进度计划、关键节点计划、月进度计划的制定，进度跟踪及预警机制、进度纠偏方案等内容，应结合劳动力投入计划、材料进场计划、报批报建计划统筹考虑。

5.2.9 项目质量策划应结合项目特点开展，分析质量管理重点，制定质量管理目标，建立项目质量管理体系，编制质量管理计划和质量控制文件。

5.2.10 项目安全管理策划应建立安全第一、预防为主、综合治理的方针，确定安全生产管理目标，建立项目安全生产责任制度，健全职业健康安全管理体系。

5.2.11 项目风险策划应包括组织风险、经济与管理风险、工程环境风险、技术风险和廉政风险等，并对风险进行识别、评估、应对和监控。

5.2.12 项目数字化策划应满足全过程工程咨询服务管理要求，包括数字化信息平台、沟通渠道建设、收发文及报表记录、竣工档案移交方案、运营维护方案等。

5.2.13 统筹管理主要措施包括：通过统一各阶段目标，实现目标整合；通过优化人力、资金配置，实现资源协调；通过标准化跨专业协作，实现流程优化；通过数字化平台管理，实现信息共享；通过动态监控与预案，实现风险预控；通过协调多方需求，实现利益平衡，确保项目高效推进。

## 5.3 全过程工程咨询服务工作大纲

5.3.1 全过程工程咨询服务工作大纲应具有全局性、系统性、集成性和服务性，并应满足以下要求：

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；

3 明确项目各阶段全过程工程咨询服务实施措施。

5.3.2 全过程工程咨询服务工作大纲编制依据：

1 项目文件、相关法律法规和标准；

2 全过程工程咨询服务合同；

3 既往类似项目经验资料；

4 项目实施条件调查资料。

5.3.3 全过程工程咨询服务工作大纲应包含的内容：

1 项目概况；

2 编制依据；

3 服务范围和内容；

4 管理目标；

5 全过程工程咨询管理机构组织模式；

6 投资、技术、招标（采购）、合同、进度、质量、安全、信息和风险、竣工验收与移交、数字化管理和组织协调等管理措施；

7 项目决策阶段的咨询服务；

8 勘察设计阶段的咨询服务；

9 招标采购阶段的咨询服务；

10 工程施工阶段的咨询服务；

11 竣工验收阶段的咨询服务；

12 运营维护阶段的咨询服务（如有）；

13 全过程工程咨询服务的数字化管理。

5.3.4 全过程工程咨询服务工作大纲经全过程工程咨询服务单位技术负责人审批后，报送建设单位。

## 5.4 专业咨询服务实施细则

5.4.1 专业咨询服务实施细则应具有系统性、实用性和落地性，应结合不同类型建设项目的特点，充分利用既往项目经验，可操作性强，规范化程度高。

5.4.2 专业咨询服务实施细则的主要编制依据：

1 适用的法律法规及相关标准等；

2 已批准的全过程工程咨询服务工作大纲；

3 全过程工程咨询服务合同及招投标文件；

4 相关的设计文件和技术资料。

5.4.3 专业咨询服务实施细则应包括的主要内容：

1 专业咨询特点；

2 工程概况；

3 工作范围；

4 工作内容；

5 工作目标；

6 专业咨询的重点、难点分析；

7 专业咨询工作流程；

8 专业咨询工作方法和措施。

5.4.4 专业咨询服务实施细则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，经总咨询师批准实施。

## 5.5 全过程工程咨询管理制度

5.5.1 全过程工程咨询单位应根据全过程工程咨询服务合同要求，并结合建设项目特点，编制有针对性的全过程工程咨询管理制度，规范全过程工程咨询单位内部以及全过程工程咨询单位与建设单位、相关承包人之间的管理接口和工作流程。

5.5.2 全过程工程咨询主要管理制度包括：

1 报批报建管理制度；

2 招投标及采购管理制度；

3 合同管理制度；

4 进度管理制度；

5 造价（投资控制）管理制度；

6 技术管理制度；

7 质量管理制度；

8 安全与文明施工管理制度；

9 建设协调管理制度；

10 档案管理制度；

11 建筑信息模型管理制度；

12 信息及数字化管理制度。

5.5.3 各项全过程工程咨询管理制度应在全过程工程咨询管理机构内部及与项目有关的各承包人之间进行交底并形成记录，并应在项目各阶段实施过程中严格执行。

## 5.6 报批报建

5.6.1 报批报建贯穿于整个项目建设周期，建设单位可以授权全过程工程咨询单位办理项目实施过程中的立项、用地、规划、环保、节能、人防、建设、消防、市政接驳、竣工验收等相关报建手续的办理，全过程工程咨询单位应确保项目符合国家和地方相关领域的法律法规，取得从投资决策到竣工验收各阶段的报建成果文件。

5.6.2 建设单位授权全过程工程咨询单位办理报批报建手续的，项目全过程工程咨询合同应明确报批报建工作的职责范围，并注明其他参见单位需要配合报批报建管理的工作内容。若全过程工程服务内容中未包括报批报建相关咨询业务，报批报建工作应由建设单位或其他参建单位自行办理。

5.6.3 全过程工程咨询单位应结合项目特点，编制报批报建计划，明确报批报建流程及内容，确定重点环节及风险节点，采取的相应措施。

5.6.4 全过程工程咨询单位在决策阶段报批报建的主要工作内容有：

1 向项目投资主管部门申请办理项目建议书审批、项目可行性研究报告审批，取得立项批复文件；

2 向项目规划和自然资源主管部门申请办理并取得《建设项目用地预审与选址意见书》；

3 向项目规划和自然资源主管部门申请办理并取得《建设用地规划许可证》；

4 向项目生态环境主管部门办理建设项目环境影响评价审批。

5.6.5全过程工程咨询单位在勘察设计阶段报批报建的主要工作内容有：

1 向项目规划和自然资源主管部门申请办理并取得《建设工程规划许可证》；

2 办理项目节能审查、生产建设项目水土保持方案审批；

3 向项目投资主管部门申请办理政府投资项目初步设计审批，取得初步设计批复文件；

4 依据住房和城乡建设主管部门的相关规定，协调施工图审查机构对施工图开展审查工作。

5.6.6 全过程工程咨询单位在工程施工及竣工阶段报批报建的主要工作内容有：

1 向项目人防主管部门申请办理应建防空地下室的民用建筑项目报建审批或按相关要求配合缴纳人防易地建设费；

2 向项目住房和城乡建设主管部门申请办理建设工程质量监督备案；

3 向项目住房和城乡建设主管部门申请办理工程安全监督备案；

4 向项目住房和城乡建设主管部门申请办理并取得《建筑工程施工许可证》；

5 向项目规划和自然资源主管部门申请办理建设项目定位验线核准；

6 向相关主管部门申请办理配套市政公用设施竣工验收；

7 协助建设单位组织竣工验收，并取得《建设工程竣工验收报告》；配合建设单位取得《吉林省建设工程竣工验收备案表》；

8 其他报批报建事项。

## 5.7 数字化咨询服务

5.7.1 鼓励和支持全过程工程咨询单位加快数字化转型升级，逐步建立和完善全过程工程咨询数字化管理体系和手段，提升项目数字化管理水平，赋能工程建设效率和质量。

5.7.2 项目投资决策阶段须建立信息模型的应用标准，应适用项目全生命期的信息化技术应用的总体规划，以实现模型及信息在后续环节中的充分利用。建筑信息模型需体现投资决策阶段项目的相关指标信息。

5.7.3 在勘察设计阶段，将信息化技术应用于勘察设计各项实施内容，通过信息化技术辅助勘察设计工作及验证各阶段成果，提升勘察设计各专业协同沟通效率，从而整体提高勘察设计质量。

5.7.4 依据勘察设计阶段深度要求，逐步完善方案设计、初步设计、施工图设计阶段的各专业建筑信息模型，并利用信息化技术进行设计优化。

5.7.5 设计阶段的信息化技术应用，宜结合设计成果交付要求，使建筑信息模型与设计图档相一致。

5.7.6 施工阶段的建筑信息模型应基于设计阶段交付的模型，并根据建筑信息模型施工应用要求，深化或创建施工模型、专项施工模型等子模型。

5.7.7 利用信息化技术对施工标段进行划分，进行施工模拟，优化关键线路，减少各工序之间的工作冲突，提高效率，保障工期。

5.7.8利用施工建筑信息模型平台辅助项目管理，逐步开展施工方案可视化交底，场地合理布置，各参建方协同开展现场质量、安全、进度高效管理，提高工程的施工效率，提高施工工序安排的合理性。

5.7.9 鼓励根据项目实际情况建立项目数字化协同管理平台，全过程工程咨询单位协调组织各参建方进行项目智慧化、信息化建设，以便为后续数字化运营奠定基础。根据项目需求以项目建设期的协同管理平台为基础建立项目运维管理平台，做到“智建、慧管”。

5.7.10 竣工验收时，将竣工验收信息添加到施工模型，并根据项目实际情况进行修正，以保证模型与工程实体的一致性，进而形成竣工模型。

5.7.11 将建设项目的设计、经济、管理等信息融合到竣工模型中，便于后期的运维管理单位检索建设项目的各类信息，为运维管理提供有力保障。

5.7.12 运维模型宜在竣工模型基础上，实现资产清册、日常使用、调拨、更新管理、全寿命期成本统计分析、故障趋势分析、报废评估及资产折旧等资产管理功能。

5.7.13 将建筑设备自控（BA）系统、消防（FA）系统、安防（SA）系统及其他智慧化系统和建筑运维模型结合，形成基于建筑信息模型技术的建筑运行管理方案和管理系统，有利于实施建筑项目信息化维护管理。

5.7.14 通过数据采集、能源分析、碳排放监测、能源调度等手段实现项目能耗管理系统，进而提高能源利用效率，提升管理效能，实现项目节能减排。

# 6 投资决策阶段咨询

**6.1 项目管理**

6.1.1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，对项目进行项目策划、投融资策划、项目建议书编制、可行性研究论证、投资估算等咨询服务。

6.1.2 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。

6.1.3 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。

6.1.4全过程工程咨询服务单位应组织建立项目管理决策的相关制度，确定项目决策阶段的管理职责，实现程序和控制要求。

6.1.5 全过程工程咨询服务单位在项目决策阶段应重点开展以下项目管理工作：

1 分析、确定项目在决策阶段的管理内容与范围；

2 协调、研究、形成决策阶段的工作流程并明确责任；

3 检查、监督、评价项目决策阶段的管理过程；

4 项目决策阶段的报批报建等。

**6.2 项目策划**

6.2.1 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。

6.2.2 项目策划咨询服务根据建设单位要求编制《项目策划报告》，包括如下内容：市场研究、项目定位、设计策划、运营策划、经济性评价等。

## 6.3 项目建议书

6.3.1 项目建议书须根据国民经济和社会发展的中长期规划、行业规划、地区规划及经济建设的方针、任务和技术经济政策等要求，结合资源情况、建设条件等，在广泛调查研究、收集资料、踏勘建设地点、初步分析投资效果的基础上进行编制。

6.3.2 项目建议书编制的要点包括以下内容：

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 根据项目预测分析结果，并结合用地规划情况和同类项目类比情况，论证提出合理的建设规模。

## 6.4 概念方案

6.4.1 项目概念方案应依据建设单位的项目需求及项目预计规模展开，为项目可行性研究报告提供方向和基础。

6.4.2 项目概念方案设计文件应包括项目拟建场址的地理条件、建设规模与建设目标、规划与建筑方案等内容，深度满足可研报告及工程投资估算编制的要求。

6.4.3 全过程工程咨询单位应组织专家对概念方案提出合理化建议，通过科学的方法对多方案进行比选，选择能够充分反映建设单位项目设计需求的方案。

## 6.5 项目可行性研究报告

6.5.1 项目可行性研究报告应通过对项目的市场需求、资源供应、建设规模、工艺路线、设备选型、环境影响等，从技术、经济、工程等方面进行调查研究和分析比较，并对项目建成以后取得的社会效益、经济效益进行分析，从而提出该项目投资必要性和如何进行建设的咨询意见，为项目决策提供依据。

6.5.2 项目可行性研究报告的编制应结合项目实际情况、并依据现行国家文件《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023年版）、《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023年版）及其他国家现行的相关法律法规、标准编写。

6.5.3 根据国家有关法律法规和政策文件的规定，项目可行性研究过程中应根据项目实际情况，编制专项评价报告，如环境影响评价、节能评价、安全评价、社会稳定风险评价、水土保持方案、地质灾害危险性评估、行洪论证、交通影响评价等报告等。

## 6.6 项目投资估算

6.6.1 投资估算是在对建设地块和地质条件，项目的建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目投入总资金，并测算建设期内分年度资金需要量。投资估算作为制定融资方案、进行经济评价，以及编制初步设计概算的依据。

6.6.2 投资估算编审应内容全面、费用构成完整、计算合理，编制深度满足项目决策的不同阶段对经济评价的要求，编审依据、编审方法、成果文件的格式和质量应符合现行的有关规定和标准要求。

6.6.3 经评审批准后的投资估算应作为编制设计概算的限额指标，投资估算中相关技术经济指标和主要消耗量应作为项目设计限额的重要依据。

## 6.7 咨询服务控制要点

6.7.1 项目建议书应充分论证建设项目的必要性，根据用地规划情况以及同类项目类比情况，提出合理的建设规模，减少建设内容的遗漏，并通过投资主管部门组织的审批。

6.7.2 环境影响报告书的编制应满足现行的环境影响评价技术标准要求，并通过生态环境主管部门审批。

6.7.3 节能评估报告应全面评估对投资建设项目能源消耗和利用情况，须符合《固定资产投资项目节能审查办法》(国家发展改革委令2023年第2号)等国家现行的节能法规、标准，并通过投资主管部门审批。

6.7.4 可行性研究报告深度应满足内容齐全、数据准确、论据充分、结论明确的要求，为决策者定项目、定方案提供依据。报告中确定的主要工程技术数据，应能满足项目初步设计的要求。投资估算编制应满足现行的《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）及其他相关法律法规的规定。

6.7.5 社会稳定风险评估应满足现行的《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》(发改投资〔2012〕2492号)及其他相关法律法规的规定，并通过投资主管部门组织的评审，获得《项目社会稳定风险评估报告》等审批文件。

6.7.6 水土保持方案应满足国家现行的《开发建设项目水土保持方案技术规范》（GB50433-2008）及其他相关法律法规的规定，并报水利主管部门审批。

6.7.7 地质灾害危险性评估报告应满足现行的《地质灾害危险性评估规范》（GB∕T40112-2021 ）及其他相关法律法规的规定，并通过自然资源主管部门组织的评审。

6.7.8 交通影响评价应满足现行的《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJT141-2010）及其他相关法律法规的规定，并通过公安交通管理部门组织的评审，获得《建设项目交通影响评价审核意见书》等审批文件。

# 7 勘察设计阶段咨询

## 7.1 项目管理

7.1.1 全过程工程咨询单位应明确勘察设计阶段的咨询负责人，详细界定各参与方的管理职责与分工，制定项目勘察设计阶段管理制度，确定项目勘察设计阶段工作流程和工作计划，配备相应资源。

7.1.2 全过程工程咨询单位在勘察设计阶段项目管理的主要工作内容有：

1 限额设计及优化设计管理；

2 勘察、设计质量管理；

3 勘察、设计进度管理；

4 设计服务配合协调管理；

5 项目勘察设计阶段投资造价管理；

6 项目勘察设计阶段报批报建等。

## 7.2 初步勘察

7.2.1 全过程工程咨询单位应组织勘察负责人及结构专业工程师编写勘察任务书及勘察实施方案，经总咨询师审核、报建设单位同意后开展项目的初步勘察工作。

7.2.2 勘察负责人按照现行的《岩土工程勘察规范》（GB50021-2001）等勘察标准实施初步勘察作业。

7.2.3 全过程工程咨询单位应组织好初步勘察工作的开展及成果的取得，为方案设计和初步设计提供依据。

## 7.3 方案设计

7.3.1 项目设计方案应依据批复的项目立项文件及投资估算展开，深度满足编制初步设计文件及向相关部门报审的要求。

7.3.2 项目方案设计成果文件的内容、深度等应符合现行的《建设工程设计文件编制深度规定》（2016版）及《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013版）。

7.3.3 全过程工程咨询单位应对方案设计进行审核，重点审核方案设计、功能需求、工艺流程的合理性，内容的完整性，同时各专业方案应符合《工程建设标准强制性条文》和其他有关规定。

## 7.4 初步设计

7.4.1 方案设计通过建设单位及相关行政主管部门审批后，全过程工程咨询单位协助建设单位组织开展初步设计的编制和评审。初步设计文件的内容、深度等应符合现行的《建设工程设计文件编制深度规定》（2016版）及《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013版）。对于建筑节能、环保、绿色建筑、海绵城市、消防、人防、装配式建筑等，其设计说明应有相应的专项内容。

7.4.2 对于技术要求相对简单的民用建筑工程，当有关行政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，在方案设计审批后直接进入施工图设计。

7.4.3 全过程工程咨询单位应组织对项目初步设计文件进行审查与优化，主要审查内容包括：设计文件的深度、相关部门对项目的要求、各专业技术方案的对比分析、工艺设备安装要求，限额设计的要求等内容。

7.4.4 初步设计概算应延续已批准的项目投资估算范围、工程内容和工程标准，并将初步设计概算控制在已经批准的投资估算范围内。

7.4.5 初步设计概算的编审依据、编审方法、成果文件的格式和质量应符合《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）、《建设项目设计概算编审规范》（T/CCEAS 005-2023）及其他相关标准。

## 7.5 详细勘察

7.5.1 勘察负责人依据已审批后的勘察任务书及勘察实施方案，按照现行的《岩土工程勘察规范》（GB50021-2001）等勘察标准实施勘察作业，包括野外作业和室内试验等。

7.5.2 全过程工程咨询单位应做好工程勘察文件的编制与审查，为设计和施工提供准确的依据。勘察文件应重点做好以下几个方面内容：

1 勘察文件应满足勘察任务书委托要求及合同约定；

2 勘察文件应满足勘察文件编制深度规定的要求；

3 对勘察文件进行内部审查，确保勘察成果的真实性、准确性；

4 勘察文件资料应齐全；

5 勘察文件应满足设计要求。

## 7.6 施工图设计

7.6.1 全过程工程咨询单位根据批准的初步设计文件或经建设单位确定的方案组织施工图设计，其成果文件应能满足施工招标、施工安装、材料设备订货、非标设备制作、加工及编制施工图预算的要求。

7.6.2 全过程工程咨询单位应根据项目总进度计划，确定施工图设计的设计周期。同时应跟进设计进度，确保设计进度满足报建、招标、采购和施工等要求。

7.6.3 施工图设计成果文件的内容、深度等应符合现行的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）、《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013版），对于涉及建筑节能、绿色建筑、海绵城市、消防、人防、装配式建筑设计的专业，其设计说明应有相对应的专项设计内容。

## 7.7 投资造价管理

7.7.1 工程勘察设计阶段造价管理咨询服务应包括如下内容：

1 初步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；

4 根据项目进度计划，编制资金使用计划。

7.7.2 全过程工程咨询单位编审初步设计概算，应根据已批准的项目投资估算情况，对项目定位、功能、建设标准等提出建议。当初步设计概算超出投资估算规定额度时，全过程工程咨询单位应组织初步设计团队和概算编制团队对初步设计概算与投资估算进行对比分析，提出优化设计或相关建设标准的建议，修正相应的工程造价至限额以内。

7.7.3 全过程工程咨询单位编审施工图预算，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以内。

7.7.4 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要求。

7.7.5 施工图预算编审报告应包括施工图预算与对应设计概算的分项费用比较分析报告，整个项目、各单项工程和单位工程的主要技术经济指标。

## 7.8 咨询服务控制要点

7.8.1 勘察任务书及勘察报告等文件的编制满足现行的《岩土工程勘察规范》（GB50021-2001）及其他相关法律法规的要求。勘察成果资料中应当注明工程项目场地范围内既有地铁、隧道、城市地下燃气管道和给水、排水管道等地下设施的分布情况。

7.8.2 方案设计文件编制深度应符合现行的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）及其他相关法律法规的规定，并已经过相关部门及建设单位的审核确认。

7.8.3 初步设计文件编制深度应符合现行的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）及其他相关法律法规的规定，并取得投资主管部门的批复，满足建设单位的使用需求。

7.8.4 初步设计概算涵盖初步设计文件的全部内容，并控制在合理区间。

7.8.5 施工图设计文件编制深度应符合现行的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）及其他相关法律法规的规定，通过施工图审查机构审查并取得施工图设计文件审查合格备案书、消防审查合格书、防空地下室政策性复核意见书等，满足限额设计要求。建筑节能、绿色建筑、海绵城市、消防、人防、装配式建筑等专项设计满足项目所在地行政主管部门的规定。

7.8.6 施工图预算编制范围应与初步设计概算对应，涵盖施工图设计文件的全部内容，不存在缺项漏项，满足建设单位要求以及财政部门对项目投资建设的相关规定。

# 8 招标采购阶段咨询

## 8.1 项目管理

8.1.1 全过程工程咨询单位应参与或组织建立招标采购管理制度，确定项目各阶段招标采购流程和实施方式，规定管理与控制的程序和方法，经建设单位确认后实施。

8.1.2 全过程工程咨询单位在招标采购阶段管理的内容有：

1 对项目招标采购策划和实施流程进行管理；

2 针对项目的复杂程度和建设单位需求组织招标策划，内容包括标段划分、招标采购模式、各标段之间的界面划分，拟采用的合同范本等；

3 按照行业主管部门规定和建设单位要求编制招标计划；

4 审核招标条件；

5 审核招标公告、招标文件。

8.1.3 招投标工作应符合有关合同、设计文件所规定的技术、质量和服务标准，符合进度、安全、环境和成本管理要求，全过程工程咨询单位应确保实施过程符合法律法规及地方管理规定等要求。

## 8.2 招标文件

8.2.1 全过程工程咨询单位按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及国家有关规定和标准、示范文本等编制或审核招标文件时，应结合招标项目的特点和需求。招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价的要求和评标标准等所有实质性要求和条件，以及拟签订合同的主要条款。

8.2.2 招标文件审核的主要内容包括：

1 招标范围的准确性；

2 投标人的资格要求是否符合相关法规规定、项目本身的特点和需求；

3 技术与质量标准、技术要求、建造标准及材料品质、进度要求是否满足项目需求；

4 招投标活动的进度安排是否满足整体项目进度计划要求；

5 所附合同条款是否满足项目的目标要求以及现行法律法规、相关标准的规定；

6 评标方法是否科学、公平、合理。

## 8.3 工程量清单及最高投标限价

8.3.1 全过程工程咨询单位应依据招标标段划分、招标文件、招标设计文件、建设单位相关要求及相关法律法规要求等，组织编制工程量清单及最高投标限价。

8.3.2 招标文件中工程量清单及最高投标限价编制的内容、依据、要求和表格形式等应符合现行的《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）的有关规定及当地工程造价管理机构发布的相关计价依据、标准，编制质量应符合《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC7-2012）。

## 8.4 合同文件

8.4.1 全过程工程咨询单位依据项目特点、建设单位需求及有关法律法规、设计文件、招标文件等内容起草合同文件。

8.4.2 全过程工程咨询单位依据现行的合同示范文本进行合同编审，主要内容包括：

1 承包范围；

2 合同形式；

3 进度要求及进度保障性条款；

4 合同价款及支付条款约定，合同价款调整条件；

5 违约责任划分及处理方式；

6 争议解决的处理方式。

8.4.3 全过程工程咨询单位要充分理解建设单位的项目需求，帮助建设单位控制项目风险，合同内容合理合规。

8.4.4 全过程工程咨询单位组织建设单位、中标单位进行合同文件内容的协商谈判，达成一致性意见后组织双方签订合同。

## 8.5 咨询服务控制要点

8.5.1 招标策划方案应满足建设单位需求，并符合项目实际情况及符合《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等相关法律法规的规定。

8.5.2 招标文件的编制应符合国家现行的招标文件示范文本及其他相关国家法律法规的规定。

8.5.3 工程量清单及最高投标限价应与招标范围一致，设计文件中未体现的措施项目应按拟定的方案合理计入措施费用。应结合招标文件及施工合同拟定条款，按照风险分摊的原则，在招标工程量清单中，做好对应的特征描述。

8.5.4 招标文件中工程量清单及招标控制价编制的内容、依据、要求和表格形式等应符合现行的《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）的有关规定及当地工程造价管理机构发布的相关计价依据、标准。

8.5.5 合同文件内容应体现公平、公正和双方真实意愿反映的特点，其合同条款拟定应符合现行的合同范本及其他相关法律法规的规定。

# 9 工程施工阶段咨询

## 9.1 项目管理

9.1.1 全过程工程咨询单位根据全过程工程咨询合同及建设工程施工合同（或工程总承包合同）对项目进行投资、进度、质量、安全等方面的管理，制定全面管理制度、明确职责分工和业务关系。

9.1.2 明确并细化投资控制、进度控制、质量控制和安全控制的具体目标和措施，在实施阶段主要起到监督、协调、管理的作用。

9.1.3 编制项目施工总控计划，组织建立项目进度管理制度，明确进度管理程序、规范进度管理职责及工作要求。

9.1.4 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。

9.1.5 安全控制应督促施工单位（工程总承包单位或施工总承包单位，以下统称“施工单位”）建立完善安全生产及文明施工管理体系及安全事故应急预案。

## 9.2 施工准备

9.2.1 全过程工程咨询单位根据勘察单位提供的成果文件，配合建设单位完成项目场地平整、地下管线排迁及障碍物拆除工作。

9.2.2 全过程工程咨询单位配合建设单位完成项目施工用水电管线的接入和相关手续办理。

9.2.3 全过程工程咨询单位依据现行建设行政管理的法律法规及地方标准对施工单位提报的施工组织设计审核并提出修改意见，督促施工单位按修正后的施工组织设计中的安全文明施工方案和场地布置方案完成施工前准备。

9.2.4 全过程工程咨询单位督促施工单位依据现行建设行政管理的法律法规及地方标准完成农民工工资保障及工伤保险等保障施工工人权益的措施。

## 9.3 施工过程中勘察设计咨询

9.3.1 全过程工程咨询单位应组织建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位查看和验证地质条件与勘察成果文件的吻合性，不一致时应现场组织商讨对应处理方案。

9.3.2 全过程工程咨询单位应组织建设单位、设计单位、施工单位、监理单位不定期召开工程造价（投资控制）分析会。

9.3.3 全过程工程咨询单位在建设单位的授权监督下，组织设计单位、施工单位、监理单位对单位工程及专项工程设计文件进行图纸会审及技术交底。

9.3.4 全过程工程咨询单位应对设计变更的必要性、技术性、经济性等进行审核，进而减少设计变更对项目功能、工期、造价的影响。

## 9.4 工程主要设备、材料采购管理

9.4.1 全过程工程咨询单位应督促、监督施工单位编制工程材料与设备的需求计划和使用计划，并对重要的材料和设备封板封样。

9.4.2 全过程工程咨询单位应督促、监督施工单位，确保材料和设备供应单位选择、采购供应合同订立、出厂或进场验收、储存管理、使用管理及不合格品处置等符合规定要求。

## 9.5 工程质量控制

9.5.1 全过程工程咨询单位应依据项目实际情况制定全过程工程咨询服务质量管理和质量管理绩效考核制度，通过对人员、机具、材料、方法、环境要素的全过程管理，确保工程质量满足质量标准和相关要求。

9.5.2 全过程工程咨询单位应根据全过程工程咨询合同约定，组织工程总监理工程师和专业监理工程师按照现行的《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013），遵循事前控制和主动控制原则，坚持预防为主的原则，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，要求施工单位严格按照样板施工，并及时准确记录监理工作实施情况。

9.5.3 全过程工程咨询单位应组织总监理工程师和相关专业监理工程师审查施工单位报审的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的一致性，符合要求后应予以签认。

9.5.4全过程工程咨询单位应定期对项目质量状况进行检查、分析，明确质量状况，针对现场出现的质量问题督促施工单位及时纠正、改进，并依照相关法律法规和工程承包合同条款做出相应处理。

## 9.6 工程造价控制

9.6.1 全过程工程咨询单位应根据项目总体进度计划向建设单位提供施工阶段的资金使用计划。

9.6.2 全过程工程咨询单位应按下列程序进行工程计量和付款签证：

1 全过程工程咨询单位应组织监理工程师、造价工程师根据合同约定的履约情况进行评审，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、相应的支持性材料进行复核，确定实际完成的工程量，提出到期应支付工程款；

2 总监理工程师、造价负责人对监理工程师、造价工程师的审查意见进行审核，经总咨询师签认后报建设单位审批；

3 总咨询师会同总监理工程师根据建设单位的审批意见，向施工单位签发工程款支付证书。

9.6.3 全过程工程咨询单位应实施项目全过程投资动态管理，对实施过程中出现的设计变更和签证以及其他引起投资变化的内容都应及时测算，并评估对总投资的影响，还应组织相关人员论证其必要性和合理性，组织建设单位、设计单位、施工单位不定期召开工程造价（投资控制）分析会，对影响投资的因素及时预警，采取纠偏措施。

## 9.7 工程进度控制

9.7.1 全过程工程咨询单位应对施工单位提报的项目总体进度计划进行审核，分析项目进度保障重难点，经与施工单位沟通协调后，将修改调整后的总体进度计划作为进度控制依据。

9.7.2 工程施工阶段全过程工程咨询单位应按以下步骤进行项目进度控制：

1 熟悉进度计划的目标、顺序、步骤、数量、时间和技术要求；

2 实施跟踪检查，进行数据记录与统计；

3 将实际数据与计划目标对照，分析计划执行情况；

4 采取纠偏措施，确保各项计划目标实现。

9.7.3 当施工实际进度与总体进度计划有较大偏差时，应按以下步骤进行进度变更管理：

1 全过程工程咨询单位应要求施工单位提供纠正进度计划措施，并监督执行情况。

2 当采取措施后仍不能实现原目标时，总咨询师应组织各施工单位变更进度计划，并向建设单位汇报讨论，获得建设单位批准后实施。

3 应同步调整相关资源供应计划，并与相关方进行沟通。

4 变更计划的实施应与全过程工程咨询服务管理规定及相关合同要求一致。

## 9.8 安全生产管理

9.8.1 全过程工程咨询单位组织检查施工单位现场质量、安全生产管理体系的建立及运行情况。

9.8.2 全过程工程咨询单位应建立安全风险管理制度及应急管理体系，督促施工单位按照国家相关法规落实危大工程专项管理措施。

9.8.3 全过程工程咨询单位参与或配合工程质量安全事故的调查和处理。

9.8.4 全过程工程咨询单位应及时发现并督促施工单位处置安全事故隐患，并进行跟踪、检查。

9.8.5 全过程工程咨询单位应督促施工单位落实各类公共事件应急预案及相应的处理工作。

9.8.6 全过程工程咨询单位应建立项目环境保护管理制度，确定环境保护管理的目标，明确管理内容和考核要求，实施环境影响评价，配置相关资源，落实环境保护措施。

## 9.9 工程变更、索赔及合同争议处理

9.9.1 全过程工程咨询单位应依据全过程工程咨询合同及建筑工程施工合同约定处理工程变更、索赔及施工合同争议、解除等事宜。

9.9.2 全过程工程咨询单位按下列程序处理施工单位提出的工程变更：

1 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；

2 对涉及工程设计文件修改的工程变更，应组织专业设计工程师、施工单位、监理单位召开论证工程设计文件的修改方案的专题会议；

3 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；

4 组织建设单位、施工单位、监理单位协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单；

5 根据批准的工程变更文件监督施工单位实施工程变更。

9.9.3 全过程工程咨询单位按下列程序处理施工单位提出的费用索赔：

1 受理施工单位在发承包合同约定的期限内提交的费用索赔意向通知书；

2 收集与索赔有关的资料；

3 受理施工单位在发承包合同约定的期限内提交的费用索赔报审表；

4 审查费用索赔报审表。需要施工单位进一步提交详细资料时，应在发承包合同约定的期限内发出通知；

5 与建设单位和施工单位协商一致后，在发承包合同约定的期限内签发费用索赔报审表，并报建设单位；

6 对于使用财政资金的项目，须将费用索赔意向通知书及费用索赔报审表等材料按要求上报财政部门或建设单位上级行政主管部门。

9.9.4 全过程工程咨询单位处理发承包合同争议时应进行下列工作：

1 了解合同争议情况；

2 及时与合同争议双方进行协调磋商；

3 提出处理方案后，由总咨询师进行协调；

4 当双方未能达成一致时，全过程工程咨询单位应提出处理合同争议的意见。

## 9.10 工程文件资料管理

9.10.1 全过程工程咨询单位应建立完善工程文件资料管理制度，安排专人管理工程文件资料。

9.10.2 全过程工程咨询单位应及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递工程文件资料，并按项目的统一规定标识，完整存档。

9.10.3 全过程工程咨询单位宜采用信息技术进行工程文件资料管理，重要项目文件和档案应有纸质版资料备份。

## 9.11 咨询服务控制要点

9.11.1 工程施工阶段的相关会议纪要及施工档案整理应符合现行的《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）及相关法律法规的规定。

9.11.2 工程施工阶段对项目的专项设计应符合现行的《建筑工程设计文件编制深度规定》及其他相关法律法规的规定。

9.11.3 项目的开工报告、停工报告、复工报告、单位工程质量验收记录、工程竣工证明等过程文件均需通过建设单位的审核。

9.11.4 质量验收记录等施工过程中的资料应满足现行的《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）及其他相关规定。

9.11.5资金使用计划、工程计量与工程款审核、询价与核价、工程变更、工程索赔和工程签证审核、合同期中结算、终止结算审核、工程造价动态管理等成本控制成果文件应符合现行的工程造价管理标准及其他相关法律法规的规定。

# 10 竣工验收阶段咨询

## 10.1 项目管理

10.1.1 全过程工程咨询单位应建立健全项目竣工阶段管理制度和流程，明确项目竣工阶段管理的职责和工作程序。

10.1.2 全过程工程咨询单位应实施下列项目竣工阶段工作：

1 编制项目竣工阶段计划；

2 提出有关竣工阶段管理要求；

3 理顺、终结所涉及的对外关系；

4 协助建设单位收集、归档和储存设计相关资料，并组织对竣工图进行审核；

5 执行相关标准与规定；

6 协助建设单位完成竣工结算，协调建设单位与施工单位按合同条款履约。

## 10.2 竣工验收

10.2.1 全过程工程咨询单位应编制工程竣工验收计划，经建设单位批准后执行。工程竣工验收计划应包括下列内容：

1 竣工验收工作内容和工作原则；

2 竣工验收工作职责分工；

3 竣工验收工作程序与时间安排。

10.2.2 专项验收随工程进度同步进行，由施工单位发起，专业咨询工程师和专业监理工程师负责，确保各项专业工程质量符合设计要求和相关工程验收标准。专项验收具体操作流程如下：

1 监理工程师组织专项验收并详细记录验收结果，对发现的问题要求施工单位及时整改，直至满足验收标准；

2 专项验收合格后，出具专项（分部）验收报告，并作为竣工验收的重要依据之一。

10.2.3 工程预验收应在工程竣工前进行，目的是对工程的完成情况进行初步检查，确保工程质量和安全符合设计要求和相关标准。工程预验收的具体操作流程如下：

1 施工单位完成工程施工后，向全过程工程咨询单位递交工程预验收申请。全过程工程咨询单位审查通过后，再向建设单位递交工程预验收申请，由监理单位组织建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、进行联合预验收；对不合格地方提出整改要求，整改后再次验收，直至通过工程预验收；

2 工程预验收合格后，应出具工程预验收报告，并作为工程竣工验收的重要依据之一。

10.2.4 竣工验收在工程预验收通过后进行，由建设单位向质量监督管理部门递交工程竣工验收申请，并组织（也可由全过程工程咨询单位代其组织）勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位参加。其目的是进一步确保工程项目的整体质量和安全，以及各项功能的正常运行。

10.2.5 联合验收是指在竣工验收的基础上，由建设单位组织（也可由全过程工程咨询单位代其组织）勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等参建各方和政府相关部门共同参与的验收活动。联合验收的具体操作流程如下：

1 联合验收包括规划、土地、质量监督、消防、人防、环境评价、防雷检测、房产测绘、竣工验收备案、城建档案验收等验收事项，实行一次性现场联合验收，统一出具验收意见；

2 建设单位在市（区、县）政务大厅窗口或线上平台选择所要申报的验收事项；

3 各部门同步进行资料审查，如资料不合格则退件处理，需建设单位修改后重新提交，直至各部门资料审核全部通过后，由建设单位预约现场验收时间；

4 由牵头主管部门会同有关部门组织联合验收。牵头主管部门负责汇总各部门意见，由各部门出具相应的验收合格成果性文件。

## 10.3 竣工结算

10.3.1 工程竣工验收后，施工单位应按照约定的条件向建设单位提出竣工结算报告及完整的结算资料，经全过程工程咨询单位审核后，报建设单位确认。

10.3.2 竣工结算应由全过程工程咨询单位组织施工单位编制结算文件，并提交建设单位审核，经财政主管部门或造价咨询机构审查，三方共同确认竣工结算金额后支付工程款。

10.3.3 竣工结算依据应包括下列内容：

1 合同文件、补充协议及相关会议纪要；

2 竣工图和工程变更文件；

3 有关技术资料；

4 工程计价文件和工程量清单；

5 双方确认的有关签证和工程索赔资料等。

## 10.4 保修期管理

10.4.1 施工单位应制定工程保修期管理制度。

10.4.2 全过程工程咨询单位应协助建设、施工单位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。

10.4.3 施工单位在工程保修期内应承担质量保修责任。全过程工程咨询单位按照全过程工程咨询合同约定，配合建设单位对施工单位实施的相关服务工作进行监督。

10.4.4 承担工程保修阶段的服务工作时，全过程工程咨询单位应定期回访。

## 10.5 咨询服务控制要点

10.5.1 竣工验收形成的成果文件应满足现行的《建设工程质量管理条例》、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）及相关法律法规的规定。

10.5.2 竣工结算报告的编制应满足现行工程结算相关政策和标准。

# 11 运营维护阶段咨询

## 11.1 项目后评价

11.1.1 项目后评价应在项目竣工验收并正式交付使用后，根据项目实际运营情况和后评价目标需求进行。全过程工程咨询单位应按照全过程工程咨询服务合同约定组建专业评价工作组，在现场调查和资料收集的基础上，对照项目可行性研究报告及审批文件等相关内容，对项目进行全面系统分析评价，必要时应参照初步设计文件的相关内容进行对比分析。

11.1.2 全过程工程咨询单位应对项目后评价进行策划，制定项目后评价专项咨询服务方案，包括项目后评价计划、咨询服务机构与人员、后评价模型和方法、评价指标体系、风险控制和质量保证要求等，规定相关职责和工作程序。

11.1.3 项目后评价工作主要由策划、信息收集、汇总和处理，分析与评价、编制后评价文件和结果反馈与应用等部分构成，并可视项目规模、利益相关方要求、评价目的等因素删减或重复开展某些阶段的工作，直至获得合理全面的结论，总结主要经验教训，提出相关建议。

11.1.4 项目后评价应根据项目具体情况确定后评价工作内容，包括项目目标评价、项目过程评价、项目效益评价和项目可持续性评价等方面，每个方面的具体评价内容根据要求增加或简化。项目后评价报告应包括如下内容：

1 项目概况。包括项目概况、决策要点、主要建设内容、实施周期、资金到位及使用、项目运行及效益现状；

2 项目目标评价；

3 项目实施过程的总结与评价。包括项目前期决策、项目准备、项目实施、项目运营阶段的总结与评价；

4 项目效果和效益评价。包括技术水平、经济效益、运营管理等评价；

5 项目环境和社会效益评价；

6 项目可持续性评价；

7 项目后评价结论、主要经验教训及建议。

11.1.5 全过程工程咨询单位开展项目后评价工作应依据真实、可靠的建设项目工程资料、运营维护阶段资料和相关文件，采用过程与结果评价相配套、定性分析与定量分析相结合的方法，重视公众参与，广泛听取各方面的意见，按时、保质编制项目自评价报告或项目后评价报告。

## 11.2 项目绩效评价

11.2.1 绩效评价应当遵循以下基本原则：

1 科学规范原则。绩效评价应当严格执行规定的程序，按照科学可行的要求， 采用定量与定性分析相结合的方法；

2 公正公开原则。绩效评价应当符合真实、客观、公正的要求，依法公开并接受监督；

3 分级分类原则。绩效评价由各级财政部门、预算部门根据评价对象的特点分类组织实施；

4 绩效相关原则。绩效评价应当针对具体支出及其产出绩效进行，评价结果应当清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。

11.2.2 绩效目标应当包括以下主要内容：

1 预期产出。包括提供的公共产品和服务的数量；

2 预期效果。包括经济效益、社会效益、环境效益和可持续影响等；

3 服务对象或项目受益人满意程度；

4 达到预期产出所需要的成本资源；

5 衡量预期产出、预期效果和服务对象满意程度的绩效指标。

11.2.3 绩效评价工作一般按照以下程序进行：

1 确定绩效评价对象；

2 下达绩效评价通知；

3 确定绩效评价工作人员；

4 制订绩效评价工作方案；

5 收集绩效评价相关资料；

6 对资料进行审查核实；

7 综合分析并形成评价结论；

8 撰写与提交评价报告；

9 建立绩效评价档案。

## 11.3 设施管理

11.3.1 设施管理应按照全过程工程咨询服务合同约定，具体制定管理方案。主要内容包括：

1 空间管理；

2 运维管理；

3 环境与风险管理；

4 设备设施管理；

5 工作场所管理；

6 相关系统的数据交换管理等。

11.3.2 设施管理使项目增值的具体途径包括价值管理和全生命周期成本管理等。

11.3.3 全过程工程咨询单位应组织制定建设项目设施使用及运行维护规定、公共设施设备的操作规程、保养计划等规章制度，明确分工和岗位职责，并建立基础设施运行情况监测机制。

## **11.4** **资产管理**

11.4.1 资产管理涉及内容包括协调和优化规划、资产选择、采集（开发）、利用、服务（维修）和最终处置（或更新）相应的资产和资产系统，其目的是最大限度地提高资金的价值和利益相关方期望的满意度。

11.4.2 资产管理的工作内容包括：

1 资产的保值和增值；

2 运营安全分析和策划；

3 项目的运营资产清查和评估；

4 项目的招商策划和租赁管理。

## 11.5 咨询服务控制要点

11.5.1 项目后评价报告参考现行的《项目后评价实施指南》（GB/T 30339-2013）、《中央企业固定资产投资项目后评价工作指南》（国发[2004]20号）、《关于印发中央政府投资项目后评价管理办法(试行)的通知》(发改投资[2008]2959号)、《国家发展改革委关于印发<国家发展改革委重大项目后评价管理办法>的通知》（发改评督规〔2024〕1103号）等文件以及其他相关法律法规的规定。

11.5.2 绩效评价报告应满足预算管理制度、资金及财务管理办法、经财政部门批准的预算方案或调整方案等国家相关规定，以及各级政府或财政部门关于财政支出绩效评价的管理办法等规定。

**附录A 全过程工程咨询服务清单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **服务内容** | **工程项目全过程** | | | | | | | | |
| **项目决策阶段** | | **勘察设计阶段** | **招标采购阶段** | | **工程施工阶段** | | **竣工验收阶段** | |
| 项目管理 | 项目策划管理、项目报批报建管理、策划咨询、勘察管理、设计管理、合同管理、招标采购管理、招标策划、投资管理、进度管理、质量管理、安全生产管理、信息管理、风险管理、组织协调管理、竣工移交管理、项目后评价、运营维护管理等。 | | | | | | | | |
| 投资决策咨询 | 1.项目建议书  2.项目策划报告  3.环境影响评价  4.节能评价  5.可行性研究  6.安全评价  7.社会稳定风险评估  8.水土保持评价  9.地质灾害危险性评估  10.交通影响评价 | | 绿色建筑评价 | / | | / | | / | |
| 工程勘察 |  | | 1.初步勘察  2.详细勘察  3.勘察报告编制、审查 | / | | 1.参与项目地基与基础分部工程验收  2.补充勘察 | | 1.参与主体结构验收  2.竣工验收 | |
| 工程设计 | 概念方案（含规划设计） | | 1.方案设计及优化  2.初步设计及优化  3.施工图、深化设计及优化  4.施工图设计审查 | 提出技术规范书 | | 1.设计交底和图纸会审  2.重大施工方案合理化建议  3.参与项目地基与基础分部工程验收  4.设计变更管理  5.施工技术服务工作  6.地基验槽、主体结构验收 | | 1.参与单位工程验收  2.参与专项验收  3.竣工验收 | |
| 招标采购咨询 | 编制招标采购方案，编制招标文件、编制工程量清单、编制最高投标限价和合同条款策划、招投标过程管理，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。 | | | | | | | | |
| **服务内容** | | **工程项目全过程** | | | | | | |
| **项目决策阶段** | **勘察设计阶段** | | **招标采购阶段** | | **工程施工阶段** | **竣工验收阶段** |
| 造价管理  （投资控制） | | 1.投资估算编制与审核  2.项目经济评价报告编制与审核 | 1.设计概算的编制与审核  2.确定项目限额设计指标  3.对设计文件进行造价测算与经济优化建议  4.施工图预算的编制与审核  5.分析项目投资风险，提出管控措施 | | 1.工程量清单的编制与审核  2.最高投标限价的编制与审核  3.制定项目合同规划  4.拟定合同文本，协助合同谈判  5.编制项目资金使用计划 | | 1.合同价款咨询（包括合同分析、合同交底、合同变更管理工作）  2.施工阶段造价风险分析及建议  3.计算及审核工程预付款和进度款  4.变更、签证及索赔管理  5.材料、设备的询价，提供核价建议  6.施工现场造价管理  7.项目动态造价分析  8.审核及汇总分阶段工程结算 | 1.竣工结算审核  2.工程技术经济指标分析  3.竣工结算报告的编制或审核  4.配合完成竣工结算的政府财政评审 |
| 工程监理 | | / | / | | / | | 1.建立项目监理规划和实施细则  2.进度管理  3.质量管理  4.职业健康安全与环境管理  5.工程变更、索赔及施工合同争议处理  6.信息和合同管理  7.协调有关单位之间的工作关系 | 1.工程验收策划  2.组织单位工程预验收，提出质量评估意见  3.参与专项验收  4.参与竣工验收  5.参与试生产  6.竣工资料收集与整理  7.工程质量缺陷管理 |

**附录A.1 全过程工程项目管理服务清单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务范围** | **服务内容** | **备注** |
| 1 | 项目策划管理 | （1）策划项目建设目标、组织模式  （2）建立健全项目管理制度体系  （3）组织编制项目建议书、项目策划报告、可行性研究报告、资金申请报告、环境影响评价、节能评价、安全评价、社会稳定风险评估、地质灾害危险性评估、水土保持评价、交通影响评价、绿色建筑评价等报告，并配合建设单位报送相应的政府主管部门进行审批 |  |
| 2 | 项目报批管理 | （1）项目建议书（可行性研究报告）  （2）一般建设工程抗震设防要求备案  （3）建设项目选址意见书及用地预审  （4）绿化用地和节能评估报告审查  （5）项目审批、核准、备案  （6）建设项目初步设计审批  （7）项目配套建设手续审查，包括交通和防洪影响评价报告、人防、超限抗震设防、水土保持方案、取水许可、用电许可、用气许可等手续审查  （8）获取建设用地规划许可证  （9）建设工程设计方案审查  （10）获取建设工程规划许可证  （11）环境影响评价报告书（表）审查  （12）建设工程质量安全监督手续办理  （13）建设用地批准（分为划拨用地、出让用地）手续办理  （14）获取建筑工程施工许可证  （15）组织建筑工程竣工联合验收和办理竣工验收备案 |  |
| 3 | 勘察管理 | （1）协助确定勘察单位  （2）审查勘察单位资质  （3）协助编制勘察要求（勘察任务书）  （4）审查勘察方案  （5）检查初勘和详勘工作质量  （6）审查勘察报告 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务范围** | **服务内容** | **备注** |
| 4 | 设计管理 | （1）决策阶段  ①协助确定概念方案（含规划设计）设计单位  ②审查项目概念方案  ③协助编制设计任务书  （2）方案设计阶段  ①协助确定设计单位  ②明确设计范围  ③划分设计界面  ④审查项目设计方案  ⑤督促设计单位完成方案设计任务  （3）初步设计阶段  ①督促设计单位完成初步设计任务  ②配合完成设计概算  ③组织评审初步设计内容，并提出评估意见  （4）施工图设计阶段  组织施工图审查工作，并提出图纸优化意见  （5）施工阶段  ①督促专业单位为施工现场提供技术服务  ②组织设计交底和图纸会审  ③进行施工现场的技术协调和界面管理  ④进行工程材料设备选型和技术管理  ⑤审核、处理设计变更、工程洽商、签证的技术问题  ⑥根据施工需求组织或实施设计优化工作  ⑦组织关键施工部位的设计验收管理  （6）竣工验收阶段  ①组织项目竣工验收  ②要求设计单位对设计文件进行整理和归档  （7）后评价阶段  ①组织实施工作总结  ②对设计管理绩效开展后评价 |  |
| 5 | 合同管理 | （1）策划项目合同总体结构  （2）协助拟定合同文件  （3）协助开展合同谈判和合同签订  （4）监督检查各参建单位合同履约情况  （5）处理合同纠纷与索赔事宜  （6）合同终止后开展合同评价，编制合同总结报告，移交合同文件 |  |
| 6 | 招标采购管理 | （1）开展招标策划工作  （2）协助落实招标采购条件  （3）组织编制或审核招标采购计划  （4）组织编制招标采购前期准备文件  （5）监督和管理招标采购实施过程  （6）参与合同谈判和签订工作 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务范围** | **服务内容** | **备注** |
| 7 | 投资、造价管理 | （1）决策阶段  ①组织审查项目投资估算  ②开展建设项目经济评价  （2）设计阶段  ①组织审查方案设计估算  ②组织审查设计概算  ③组织审查施工图预算  ④参与限额设计  （3）招标采购阶段  ①组织审核工程量清单  ②组织审核最高投标限价  ③协助开展清标工作  ④拟定合同文本，协助合同谈判  （4）施工阶段  ①编制项目资金使用计划并动态调整  ②审核工程计量与合同价款  ③协助进行甲供材料和设备的询价与核价工作  ④审核工程变更、工程索赔和工程签证  ⑤动态管理项目投资工作，提供分析报告  （5）竣工阶段  ①组织审核竣工结算  ②开展工程技术经济指标分析  ③配合竣工结算审计工作  （6）后评价阶段  分析项目建设投资，提供项目投资评估报告 |  |
| 8 | 进度管理 | （1）协助分析和论证项目总进度  （2）编制项目总控计划并下发参建各方  （3）审核施工总进度计划和年/月/周等阶段性进度计划  （4）定期比较计划值和实际值，根据需要采取措施并督促落实  （5）判断进度偏差影响，调整和优化项目总控计划  （6）审批、处理工程停工、复工及工期变更事宜  （7）协调各参建单位的施工进度矛盾 |  |
| 9 | 质量管理 | （1）协助完成施工场地条件准备工作  （2）协助进行场地（包括坐标、高程、临电、临水、毗邻建筑物和地下管线等）移交和规划验线  （3）组织召开工地会议  （4）督促施工单位建立质量控制体系，并跟踪执行情况  （5）审核施工组织设计等文件，参与重大技术方案评审  （6）协助开展材料（设备）的采购管理和验收工作  （7）组织开展工程样板评审工作  （8）开展对重点工序、关键环节的质量检查  （9）参与处理质量缺陷和质量事故  （10）参与阶段性验收工作 |  |
| **序号** | **服务范围** | **服务内容** | **备注** |
| 10 | 安全生产管理 | （1）对项目的安全生产管理工作进行策划  （2）协助提供地下管线资料等有关资料  （3）督促施工单位建立健全安全保证体系并跟踪执行  （4）督促施工单位建立安全生产责任制并落实相关职  责  （5）监督检查安全专项施工方案的编审和执行情况  （6）组织检查和评估安全生产标准化建设实施情况  （7）审核、监管安全文明措施费专款专用情况  （8）参与处理安全隐患和安全事故 |  |
| 11 | 信息管理 | （1）合理分类和识别项目信息  （2）制定信息管理制度并组织实施  （3）建立项目信息沟通渠道  （4）完成项目咨询报表和记录  （5）督促、检查各参建单位做好信息管理  （6）基于互联网开展信息技术应用（包括大数据等）  管理  （7）收集、整理和分类归档各类项目信息资料、工程档案和相关文件  （8）完成竣工档案的收集、整理和验收  （9）组织竣工档案移交工作 |  |
| 12 | 风险管理 | （1）风险确定  （2）风险分析  （3）风险识别  （4）风险评价  （5）风险应对  （6）未来风险预警  （7）风险效果评价和改进 |  |
| 13 | 组织协调管理 | （1）建立组织管理协调体系  （2）组织、协调、建立项目各参建单位沟通机制  （3）协调参建各方及外部单位关系  （4）主持各种工程管理会议，保证参建各方沟通顺畅  （5）明确对总包单位和分包单位的管理要求 |  |
| 14 | 收尾管理 | （1）组织各类专项验收，做好项目竣工验收准备  （2）组织项目竣工验收  （3）办理项目移交，督促人员撤离  （4）申请土地核验  （5）组织办理固定资产权属登记工作  （6）组织项目保修管理 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务范围** | **服务内容** | **备注** |
| 15 | 项目后评价 | （1）进行现场调查和收集相关资料  （2）开展项目后评价  （3）组织编制后评价报告 |  |
| 16 | 运营维护管理 | （1）设施管理  ①优化空间分配，分摊空间费用  ②合理配置不动产和办公空间  ③规范化管理建筑运维  ④恢复设施功能，保证业务连续性  ⑤监控固定资产成本和分配，规划人员和资产搬迁  ⑥提供一站式自助服务门户  ⑦物业管理  ⑧做好其他系统与运维系统的数据交换管理  （2）资产管理  ①做好资产保值和增值  ②分析和策划运营安全  ③定期清查和评估建设项目运营资产  ④规范建设项目招商策划和租赁管理 |  |

# 附录B **全过程工程咨询服务计费标准**

一、项目管理费

参照吉林省勘察设计协会发布的《吉林省工程勘察设计收费导则》（2022版）中的项目建设管理费计取。参见下表：

**全过程工程项目管理收费基价参考费率表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程总概算  （单位：万元） | 费率（%） | 算例 | |
| 全过程工程项目管理收费基价 | |
| 10000以下 | 3 | 10000 | 10000×3%=300 |
| 10001-50000 | 2 | 50000 | 300+(50000-10000)×2%=1100 |
| 50001-100000 | 1.6 | 100000 | 1100+(100000-50000)×1.6%=1900 |
| 100000以上 | 1 | 200000 | 1900+(200000-100000)×1%=2900 |

1. 其他专业咨询服务费

参照国家和省相应取费标准文件执行。