

T

武汉建筑业协会团体标准

T/WHCIA-1003-2023

全过程工程咨询服务管理标准

The Management Standard for Whole-process Engineering Consulting Services

2024-06-28 发布

2024-07-01 实施

武汉建筑业协会

发布

前 言

为贯彻国家、湖北省和武汉市关于推进全过程工程咨询服务发展的相关要求，以提高工程质量、节约工程造价、缩短建设工期、适应市场需要为目的，根据《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）、《省发改委 省住建厅关于加强全过程工程咨询服务工作指导的通知》（鄂发改投资〔2021〕419号）、《湖北省房屋建筑和市政工程全过程工程咨询服务导则（试行）》（鄂建文〔2022〕41号）、《关于加快推进我市全过程工程咨询服务的通知》（武城建〔2021〕22号）和有关法律法规、标准规范文件，依托中国建筑业协会发布的《全过程工程咨询服务管理标准》（T/CCIAT 0024），在借鉴吸收国际国内有关全过程项目管理与工程咨询较为成熟经验的基础上，结合武汉市实际，编制本标准。

本标准的主要技术内容是：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 项目投资决策综合性咨询服务；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 项目运营维护阶段的咨询服务；11 全过程工程咨询服务的数字化管理。

本标准适用于房屋建筑和市政工程项目全过程或某一阶段工程咨询服务的规范与管理。本标准由武汉建筑业协会负责解释及修订。执行过程中如有意见或建议，请寄送武汉建筑业协会（地址：武汉市汉阳设计广场一栋11层；邮编：430051）。

本标准主编单位：中南建筑设计院股份有限公司

本标准参编单位：湖北省工程咨询股份有限公司

中德华建（北京）国际工程技术有限公司

中信建筑设计研究总院有限公司

武汉市汉阳市政建设集团有限公司

湖北省成套招标股份有限公司

中南勘察设计院集团有限公司

创领智控科技有限公司

本标准主要起草人员：祝晓明 方 钢 刘钰丹 乐红利 罗淑兵 王 月 朱 炜

朱志峰 鲁 巍 朱 靖 宁文峰 蔡国沛 刘庆丰 刘 葳

汪建新 鲁冬训 吴进波 陈 瑞 朱 丹 朱成煜 邵 金

张宇杰 吴东升 王保东 潘 珺 马 郢 张 杨 邓 涛

谢 伟 邓小琴 陈金琳 王心远

本标准主要审查人员：方 俊 江 畅 周应娥 吴 斌 程正江 宋榜慈

目 次

前 言.....	I
1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基本规定.....	3
3.1 一般规定.....	3
3.2 服务范围与服务内容.....	3
3.3 组织形式.....	3
4 全过程工程咨询服务管理策划.....	5
4.1 一般规定.....	5
4.2 全过程工程咨询服务工作大纲.....	5
4.3 专业咨询实施方案.....	5
4.4 全过程工程项目管理.....	7
5 项目投资决策综合性咨询服务.....	13
5.1 一般规定.....	13
5.2 项目策划.....	13
5.3 项目建议书.....	13
5.4 可行性研究报告.....	13
5.5 项目投资融资与财务方案.....	15
5.6 投资决策阶段专项咨询.....	15
6 勘察设计阶段的咨询服务.....	16
6.1 一般规定.....	16
6.2 工程勘察.....	16
6.3 工程设计.....	17
6.4 造价管理.....	17
7 招标采购阶段的咨询服务.....	19
7.1 一般规定.....	19
7.2 招标采购策划.....	19
7.3 招标采购文件编制.....	19
7.4 过程管理.....	19
7.5 合同条款策划.....	20
7.6 工程量清单.....	20
7.7 最高投标限价.....	20
8 工程施工阶段的咨询服务.....	21
8.1 一般规定.....	21
8.2 进度控制.....	21
8.3 质量控制.....	21
8.4 造价控制.....	22
8.5 信息管理.....	23
8.6 合同管理.....	23
8.7 安全文明施工与绿色施工管理.....	23
8.8 项目协调.....	24
9 竣工验收阶段的咨询服务.....	25
9.1 一般规定.....	25
9.2 竣工验收.....	25
9.3 竣工结算.....	25
9.4 竣工移交.....	26
9.5 竣工决算.....	27
9.6 项目保修.....	27
10 项目运营维护阶段的咨询服务.....	28

10.1 一般规定	28
10.2 项目后评价	28
10.3 项目绩效评价	28
10.4 设施管理	29
10.5 资产管理	29
11 全过程工程咨询服务的数字化管理	31
11.1 一般规定	31
11.2 数字化管理的规划	31
11.3 数字化管理的实施	31
附：条文说明	33

1 总 则

1.0.1 为提升武汉市全过程工程咨询服务质量，促进武汉市全过程工程咨询业务健康发展，结合武汉市实际，编制本标准。

1.0.2 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、材、机等核心资源，满足成本、质量、进度、安全、环境等项目目标。

1.0.3 全过程工程咨询服务提倡集成化管理，提高全过程项目管理统筹协调组织能力和运行效率，提升项目建设质量效益。同时，鼓励咨询人根据委托人需求提供多种形式的全过程工程咨询服务。

1.0.4 本标准适用于武汉市内政府投资或以国有资金投资为主的房屋建筑和市政工程项目的全过程咨询服务。非国有投资项目和其他公共事业领域投资项目可参照执行。

1.0.5 武汉市全过程工程咨询服务除应符合本标准外，还应符合国家、湖北省和武汉市其他现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 全过程工程咨询 **whole process engineering consulting**

对建设项目投资决策、工程建设和运营的全生命周期提供包含涉及组织、管理、经济和技术等各有关方面的局部或整体解决方案的智力服务活动。

2.0.2 全过程工程咨询服务 **whole process engineering consulting service**

在建设项目全生命周期内，为委托人提供涉及技术、经济、组织和全过程工程项目管理在内的整体或局部解决方案的智力性综合服务。包含但不限于全过程工程项目管理、招标代理、勘察、设计、监理、造价等全过程一体化或多种服务组合的技术与管理活动。

2.0.3 全过程工程项目管理 **whole process engineering project management**

运用系统的理论和方法，对建设项目从投资决策、工程建设和运营的全生命周期进行计划、组织、指挥、协调和控制的活动，简称项目管理。

2.0.4 委托人 **client**

委托全过程工程咨询服务的主体单位，包括但不限于项目建设单位、投资单位或使用单位。主要履行提出建设规划、提供建设用地和建设资金的责任。

2.0.5 咨询人 **consultant**

具备相关资质和能力，并结合委托人的实际需求与合同要求，承担建设项目全过程工程咨询服务的咨询机构。提供全过程工程咨询服务的独立法人或“1+N”联合体。

2.0.6 “1+N” 联合体 **“1+N” consortium**

“1”为全过程工程项目管理，为必选项，“N”为投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价等专业咨询和其他工程咨询中的多项组合，联合体牵头单位必须履行全过程工程项目管理责任，牵头单位类别和成员单位数量由委托人根据建设项目特点和项目建设目标在招标文件中明确。

2.0.7 投资决策综合性咨询 **comprehensive consultation on investment decisions**

咨询人在项目前期决策阶段接受委托人委托，提供包含但不限于项目策划、融资咨询、项目建议书、可行性研究报告及建设条件符合性评价等有关投资决策依据性资料的咨询服务。

2.0.8 运营维护咨询 **operation and maintenance consulting**

咨询人在项目运营维护阶段接受委托人委托，提供包含但不限于项目绩效评价、项目后评价、运营管理策划、资产管理等确保项目具备预期的使用性能可靠度和保值增值的咨询服务。

2.0.9 承包人 **contractor**

与委托人签订工程总承包合同或施工总承包合同的单位。特殊情况下，也可能是与委托人签订专业承包合同的单位。本标准中承包人包括总承包商、材料及设备供应商、分包商。

2.0.10 咨询项目负责人 **consulting project director**

由咨询人根据全过程工程咨询合同约定任命，具备相应资格和能力，在授权范围内代表咨询人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团队日常管理工作的管理人员。

2.0.11 专业咨询负责人 **professional consulting manager**

由咨询人根据全过程工程咨询合同约定任命的，具有履行相应专业咨询责任的执业资格或能力，在咨询项目负责人的管理协调下，承担全过程工程咨询服务中的专业咨询服务工作的人员。

2.0.12 咨询工程师 **professional consulting engineer**

具备相应的资质或能力，在各专业咨询负责人的领导下，承担全过程工程咨询服务中各专业咨询任务的人员。

2.0.13 工程项目数字化管理 **digital management of engineering projects**

对建设项目全生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。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 委托人应在委托全过程工程咨询服务单位前，识别项目需求与范围，根据自身服务能力、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 全过程工程咨询服务应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、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。由多家咨询单位组成联合体实施的，应当签订联合体协议，明确联合体牵头单位及各成员单位的权利、责任和义务。

3.1.3 咨询人提供的咨询成果文件上应当加盖咨询人公章，对于有资质和（或）执业资格要求的咨询服务内容（如勘察设计文件等）还应按照现行法律法规相关规定加盖相应的资质印章和（或）执业资格印章。

3.1.4 咨询人应根据咨询服务合同的约定，切实履行合同约定的各项义务，承担相应责任，对咨询服务成果的真实性、有效性和科学性负责。

3.1.5 咨询人不得违反合同约定转让应由其完成的咨询服务工作。

3.2 服务范围与服务内容

3.2.1 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。主要包括以下内容：

1 全过程工程项目管理：策划管理、项目报批报建报验、勘察管理、设计管理、合同管理、进度管理、造价管理、招标采购管理、组织协调管理、质量管理、安全文明施工和绿色施工管理、信息管理、风险管理、收尾管理、后评价与运营维护管理等。

2 投资决策综合性咨询：项目策划、投融资咨询、项目建议书、可行性研究报告以及城市设计及用地控制论证、环境影响评价、节能和绿色建筑、安全评价、社会稳定风险评价、交通影响评价、防洪影响评价、水土保持方案、水资源论证、建设工程文物保护等。

3 招标代理：招标策划、招标文件编制、招标过程实施、合同条款策划、协助合同签订等。

4 工程勘察：岩土工程可行性研究勘察、初步勘察和详细勘察、岩土工程设计与咨询、岩土工程检测与监测、工程测量、管线探测等。

5 工程设计：方案设计、初步设计、施工图设计、专项设计、设计顾问、设计审查咨询等。

6 工程监理：根据法律法规、标准规范、勘察设计文件及施工合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、投资进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责。

7 造价咨询：围绕投资总额开展市场调研、投资估算编审、设计概算编审、方案的经济比选、设计造价优化建议、工程量清单和控制价编审、施工阶段全过程工程造价控制、资金使用计划、工程价款支付、工程结算编审、竣工决算编审等。

8 运营维护咨询：项目绩效评价、项目后评价、运营维护管理策划、资产管理咨询等。

9 数字化管理：BIM 运用策划、工程全生命周期 BIM 模型的建立与维护升级、BIM 模型与项目造价控制管理、BIM 数字资产的交付与维护等。

10 其他工程咨询服务。如：建筑节能及绿色建筑咨询、风险管理咨询、工程保险咨询、PPP 咨询等（不包含第三方检测服务）。

3.2.2 根据全过程工程咨询合同约定，咨询人可独立或以联合体形式提供建设项目所需的投资决策综合性咨询、工程建设全过程咨询和其他工程咨询服务，也可结合工程项目建设实际提供菜单式咨询服务，即“1+N”模式。

3.3 组织形式

3.3.1 咨询人应依据合同约定的服务范围和管理目标，确定全过程工程咨询服务的流程和制度。

3.3.2 咨询人应针对建设项目实际要求，建立有效的组织协调管理体系，对合同约定的咨询服务内容实施全过程的管理与控制。

3.3.3 全过程工程咨询的服务形式宜采用“1+N”模式。

3.3.4 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，按要求配备专业咨询工程师和必要的管理人员，做到专业配套，数量满足咨询业务的需求。

3.3.5 全过程工程咨询服务团队成员应满足下列要求：

1 全过程工程咨询项目负责人应当取得法律法规规定的相应执业资格(工程建设类或工程咨询类)，且具有工程类或工程经济类高级专业技术职务，并具有类似工程项目咨询和管理经验。

2 全过程工程咨询服务中承担投资咨询、勘察、设计、监理、造价业务的专业咨询负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格；承担招标代理及其它业务的专业咨询负责人，应具有中级及以上专业技术职务。

3 全过程工程项目管理负责人宜由全过程工程咨询项目负责人兼任。

3.3.6 咨询项目负责人应履行下列职责：

1 组织制定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标准等，报委托人批准后组织实施。

2 组织编制全过程工程咨询服务工作大纲，审定专业技术咨询服务实施细则及咨询工作计划。

3 确定全过程工程咨询项目部人员及岗位职责，选定专业咨询负责人，明确专业咨询负责人的职责。

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 参与重大事项决策，在授权范围内决定工程咨询任务分解和资源使用。

6 参与或配合各专业咨询服务成果质量事故的调查和处理。

7 参与调解委托人与承包人的有关争议。

8 依据全过程工程咨询服务合同约定，定期向委托人报告有关咨询工作实施情况及重要信息。

9 委托人授予的其他权责。

3.3.7 专业咨询负责人应履行下列职责：

1 参与全过程工程咨询服务工作大纲的编制，负责专业咨询实施方案的编制。

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，并及时向咨询项目负责人汇报工作。

3 完成咨询项目负责人安排的其他咨询服务工作。

3.3.8 咨询工程师应履行下列职责：

1 参与编制专业咨询实施方案。

2 按工作计划、任务分配和现行法律法规、标准规范、质量要求等，完成专业技术咨询工作，对所承担的任务和出具的成果负责，并向专业咨询负责人报告工作。

3 完成专业咨询负责人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 咨询人应依据全过程工程咨询服务合同约定，在委托人授权范围、内容和期限内代表委托人实现对建设项目的全过程总控管理，配合委托人对政府建设主管部门、第三方审查和审计机构等相关人员的全过程沟通协调，通过提供高质量咨询服务，实现建设项目的各项管理目标，全面提升项目的投资效益、建设质量和运营效率。

4.1.2 咨询人应依据全过程工程咨询服务合同所约定的服务内容和期限，结合项目特点、建设规模、复杂程度及环境因素等，选派具有相应执业资格且具有高级职称的专业人员担任咨询项目负责人，由咨询项目负责人确定服务组织形式和服务人员构成，组建项目全过程工程咨询管理部，并经委托人批准后实施。

4.1.3 全过程工程咨询管理服务应实行咨询项目负责人负责制。

4.1.4 咨询人应根据委托人和全过程工程咨询服务合同的要求，编制全过程工程咨询服务管理策划纲领性文件，用以指导全过程工程咨询工作的开展。当实际情况或条件发生重大变化时，全过程工程咨询服务管理策划文件应按要求修改和完善，并提交委托人。

4.2 全过程工程咨询服务工作大纲

4.2.1 全过程工程咨询服务工作大纲应根据全过程工程咨询服务合同进行编制，并应满足下列要求：

- 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工作大纲应包括下列内容：

- 1 项目概况。
- 2 服务范围和内容。
- 3 管理目标。
- 4 组织模式与管理措施。
- 5 项目投资决策综合性咨询服务。
- 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工作大纲应由全过程工程咨询服务单位技术负责人审批。

4.2.4 全过程工程咨询服务工作大纲应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工作大纲要求进行编制，并应满足下列要求：

- 1 对全过程工程咨询服务工作大纲的相应内容进行细化，满足全过程工程咨询服务目标的实际需要。
- 2 结合单项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遵循下列步骤：

- 1 了解相关方的要求。
- 2 分析项目具体特点和环境条件。
- 3 熟悉相关的法规和文件。
- 4 实施编制活动。
- 5 履行报批手续。

4.3.3 专业咨询实施方案主要编制依据：

- 1 适用的法律法规及相关标准等。
- 2 建设项目管理纲要。

- 3 已批准的全过程工程咨询服务方案。
 - 4 相关的设计文件和技术资料。
 - 5 已批准的建设项目相关方策划文件。
- 4.3.4** 专业咨询实施方案应包括下列内容：
- 1 明确专业咨询服务需求和工作范围。
 - 2 相关专业咨询特点，分析专业咨询实施条件。
 - 3 确定专业咨询服务目标。
 - 4 确定编制依据，明确工作内容。
 - 5 制定工作流程和组织方案。
 - 6 分析重点、难点及薄弱环节。
 - 7 制定专业咨询工作方法和措施。
 - 8 报送审批。
- 4.3.5** 专业工程咨询服务相关工作开始前，应由专业咨询工程师负责编制实施方案，经咨询项目负责人批准后实施。
- 4.3.6** 专业咨询实施方案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。

4.4 全过程工程项目管理

4.4.1 一般规定：

1 全过程工程项目管理宜贯穿项目的全过程，主要包括策划管理、项目报批报建报验、勘察管理、设计管理、合同管理、进度管理、造价管理、招标采购管理、组织协调管理、质量管理、安全文明施工和绿色施工管理、信息管理、风险管理、收尾管理、后评价与运营维护管理等。

2 全过程工程项目管理应结合建设项目特征，运用系统理论与方法，进行项目目标控制。

3 全过程工程项目管理的范围、制度和责任应符合现行国家标准《建设工程项目管理规范》（GB/T 50326）的规定。

4 全过程工程项目管理的服务内容应在全过程工程咨询合同中明确。

5 咨询人应坚持持续改进的原则，不断完善各项管理制度及资源配置。

4.4.2 策划管理：

1 应建立策划管理的管理制度，确定项目管理策划的管理职责、实施程序和控制要求。

2 项目策划应适于具体项目具体情况，并遵循全面、可行、持续改进的原则，对项目目标发挥预控作用。

3 项目策划内容应包括组织策划、管理策划、技术策划、投资策划、招标（采购）策划、合同策划、进度策划、质量策划、信息策划和风险策划等，咨询人应根据项目具体情况，编制相应成果文件。

4 项目策划成果文件应经咨询人技术负责人审批后，报送委托人。

5 项目组织策划应包括项目管理的组织结构、任务分工、管理职能分工和 workflow 策划等。

6 项目管理策划应包括项目决策、实施、运营阶段的管理方案，重点为实施阶段管理策划。

7 项目技术策划应包括对项目技术方案和关键、重难点技术进行分析和论证，并明确技术标准、规范的应用，必要时还应组织对相应标准、规范进行调整或编制。

8 项目投资策划应根据项目实际编制，包括融资/贷款方案、建设期年度资金计划、建设期月度资金计划和运维期资金计划等。

9 项目招标（采购）策划应包括项目特点分析、招标管理、合同划分、采购预算、采购计划、采购方式等。

10 项目合同策划应包括合同结构设计、合同要素构成（界面、范围、价款、违约责任）、合同评审和合同变更等。

11 项目进度策划应包括里程碑计划、总进度计划、年进度计划及关键节点、纠偏方案，进度计划宜采用现代化信息技术编制，可根据合同约定采用数字化进行进度模拟。

12 项目质量策划应包括质量控制关键点、难点及方案、质量管理责任人，并编制质量控制文件。

13 项目信息策划应包括信息平台、收发管理、档案内容、编码体系、归档与安全、移交方案等。

14 项目风险策划应包括投资风险、技术风险、管理风险和 environment 风险等，并对风险进行识别、评估、应对和监控。

4.4.3 报批报建报验：

1 报批报建报验工作应及时、准确，满足建设项目的需要。

2 咨询人应依据合同约定，协助委托人依法完成建设项目的报批报建报验工作。

3 应根据介入项目时间，负责合同期内报批报建报验工作，并建立工作制度。

4 制定报批报建报验方案，明确项目所需报批项、办理流程、办理部门、办理周期和所需资料等。

5 咨询人应统筹负责建设项目报批报建报验成果文件的归档、存储和使用工作。

6 报批报建报验工作应包括不限于下列项目：

(1) 立项用地规划阶段：立项报批、用地报批、资金申请等。

(2) 建设与施工许可阶段：方案报批、初步设计报批、施工图审查、施工许可报批等。

(3) 中间与竣工验收阶段：基槽验收、中间结构验收、综合验收、竣工备案和城建档

案移交等。

4.4.4 勘察管理：

- 1 勘察管理的工作应包括审核勘察任务书、监督管理勘察作业和审查勘察成果文件等。
- 2 咨询人应对工程勘察实施方案进行审核，包括勘察孔类型、数量、布置、试验方法、内容、勘察设备、人员、勘察进程等。
- 3 咨询人应在勘察实施过程中进行勘察见证管理工作。
- 4 咨询人应跟进勘察成果文件编制情况，对勘察成果文件内容完整性、真实性、符合性进行审查。
- 5 项目实施过程中，咨询人应查看、验证地质条件与勘察成果文件的吻合性，不一致时应负责组织相关单位商讨相应处理方案。
- 6 咨询人应对岩土工程设计、监测、治理方案进行审核。

4.4.5 设计管理：

- 1 设计管理工作应符合国家经济、社会发展规划、城乡规划和产业政策的要求。
- 2 设计管理应包括设计任务书、审核方案设计、初步设计和施工图设计成果等内容。
- 3 咨询人应根据项目总进度计划，确定各设计阶段设计周期。
- 4 咨询人应跟进设计进度，确保设计进度满足报建、招标、采购、施工等要求。
- 5 咨询人应根据具体项目提出有关节能环保、建筑功能、空间利用、平面布局、造价优化、质量通病防治、项目文化等建议，提升项目品质。
- 6 咨询人应编制设计任务书，对建设项目的投资规模、工程内容、经济技术指标、质量要求、建设进度等作出规定。
- 7 咨询人应对设计成果文件的质量和深度进行审核，确保设计成果文件满足标准、规范、设计意图、施工质量等要求。
- 8 咨询人应在工程施工前组织施工图审查工作，确保施工图设计资料对施工的正确指导，避免或减少后期变更。
- 9 咨询人应在施工过程中预先审阅施工图设计资料，在施工前进行相关调整和优化，避免影响施工进度和工程返工。
- 10 咨询人对设计变更的必要性、技术性、经济性等进行审核，尽可能降低设计变更对项目功能、工期、造价的影响。
- 11 咨询人应协助委托人收集、归档、储存设计相关资料，并组织对竣工图进行审核。

4.4.6 合同管理：

- 1 合同管理工作应贯彻全面履约的原则。
- 2 咨询人应建立健全合同管理体系，并设立专门机构或人员负责合同管理工作。
- 3 咨询人应评审合同文件，有效减少或规避合同签订、履行的相关风险。
- 4 咨询人应做好合同管理工作，促进委托人与项目参建单位签订的合同高效履行。
- 5 咨询人应协助委托人进行合同争议的解决、中止、解除等工作并提供解决方案。
- 6 合同管理的工作应包括合同实施计划、合同实施控制和合同变更管理等。
- 7 合同实施计划应包括合同实施总体安排、分包策划及合同实施保证体系的建立等内容。
- 8 合同实施控制应包括合同交底、合同跟踪与分析 and 索赔管理等工作。
- 9 合同实施前，合同管理负责人应进行合同交底。合同交底应包括合同的主要内容、合同实施的主要风险、合同签订过程中的特殊问题、合同实施计划和合同实施责任分配等内容。
- 10 合同变更管理应包括变更协商、变更处理程序和结果检查等工作。
- 11 合同中止时，咨询人应总结签订和执行过程中的经验教训，提出总结报告。

4.4.7 进度管理：

- 1 进度管理工作应以安全为前提、质量为基础，明确阶段性的目标。
- 2 咨询人应建立项目进度管理制度，制订进度管理目标。
- 3 项目进度管理目标应按项目实施过程、专业、阶段或实施周期进行分解。
- 4 进度管理应符合下列原则：
 - (1) 合同文件约定的工期目标的实现。
 - (2) 工程质量和安全文明施工。
 - (3) 工程进度实施的连续性和均衡性。
- 5 进度管理的工作应包括进度计划编制、实施、检查与调整等。

- 6 咨询人应按下列程序进行进度管理：
- (1) 制订进度计划。
 - (2) 进度计划交底，落实责任。
 - (3) 实施进度计划，跟踪检查，对存在的问题分析原因并纠正偏差，必要时对进度计划进行调整。
 - (4) 编制进度报告。
- 7 进度计划应包括下列内容：
- (1) 编制说明。
 - (2) 进度计划表。
 - (3) 资源需要量及供应平衡表。
- 8 工程进度计划宜包括里程碑计划、总进度计划、年进度计划、季度进度计划、月进度计划和周进度计划。
- 9 编制进度计划应按下列程序进行：
- (1) 确定进度计划的目标、性质和任务。
 - (2) 进行工作分解。
 - (3) 收集编制依据。
 - (4) 确定工作的起止时间及节点时间。
 - (5) 编制进度表及进度说明书。
 - (6) 报有关部门批准。
- 10 实施进度计划应按下列程序进行：
- (1) 跟踪调查、收集实际进度数据。
 - (2) 将实际数据与进度计划进行对比。
 - (3) 分析计划执行的情况，对产生的进度变化，采取措施予以纠正或调整计划。
 - (4) 检查措施的落实情况，将进度计划的变更与相关负责人及时沟通。
- 11 进度计划的检查应包括下列内容：
- (1) 工程量的完成情况。
 - (2) 工作时间的执行情况。
 - (3) 资源使用及与进度的匹配情况。
 - (4) 发现问题的整改情况。
- 12 进度计划的考核应包括下列内容：
- (1) 对进度计划（月、周计划）的执行情况进行逐条检查，检查进度完成情况并留存检查记录。
 - (2) 现场进度与计划进度（月、周计划）不符合时，应及时检查原因并纠偏。
 - (3) 当进度（总进度、月进度、周进度）偏离计划时，应及时分析原因并采取纠偏措施。

4.4.8 造价管理：

- 1 造价管理工作应加强提高投资质量、防范投资风险，提升投资效益，保障项目绩效。
- 2 咨询人应依照合同约定做好建设项目的投资估算、概算和预算的编制或管理工作。
- 3 咨询人应对项目的建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度等进行研究，并估算项目投入的总资金，测算建设期内分年资金的需要量。
- 4 投资估算应作为制定融资方案、经济评价、编制设计概算的依据。
- 5 项目投资估算编审应内容全面、费用构成完整、计算合理，估算项目总投资费用后，必要时对项目进行盈利能力分析、投融资方案比选、债务清偿能力及财务可持续性分析，满足项目决策的不同阶段对经济评价的要求，编审依据、方法应符合现行相关标准的要求。
- 6 咨询人编审的估算、概算和预算应符合相应的编审要求。
- 7 咨询人应根据合同约定实施全过程、全要素、全方位的投资管理。
- 8 咨询人宜借助数字化技术进行建设项目造价管理。

4.4.9 招标采购管理：

- 1 咨询人组织开展招标策划工作。
- 2 咨询人协助落实招标采购条件。
- 3 咨询人组织编制或审核招标采购计划。

- 4 咨询人组织潜在投标单位的考察管理。
- 5 咨询人组织编制招标采购前期准备文件。
- 6 咨询人监督和管理招标采购实施过程。
- 7 咨询人参与合同谈判和签订工作。

4.4.10 组织协调管理：

1 协调管理工作应通过制度建设、完善程序，消除相互之间的沟通障碍与冲突，提高项目运行的效率。

- 2 咨询人应根据项目特点，制定沟通协调制度，进行有效地交流与合作。
- 3 咨询人应根据项目管理需求，搭建通用、高效、协同的交互平台，保障沟通的顺畅。
- 4 咨询人应动态维护沟通渠道的顺畅性，做好沟通障碍管理工作。
- 5 咨询人应根据沟通内容、层级，选择合适的沟通方式，并做好沟通记录。

4.4.11 质量管理：

1 质量管理工作应贯穿建设项目全过程。

2 咨询人应根据项目管理需要，组织建立整个项目的质量管理体系，设立项目质量管理部门，配置质量管理人员。

3 项目质量管理应按照策划、实施、检查、处置的循环过程原理，持续改进。

4 项目质量管理应结合项目特点开展质量策划，进行质量控制，实施质量改进，最终实现项目质量目标。

5 质量策划应分析质量管理重点，制定质量管理目标，编制质量管理计划。

6 质量管理计划应包括下列内容：

- (1) 质量管理目标及分解、质量要求。
- (2) 质量管理体系和管理职责。
- (3) 质量管理与协调程序。
- (4) 质量控制点的设置与管理。
- (5) 质量管理主要措施。
- (6) 质量文件管理。

7 质量控制包括对设计质量、招标（采购）质量、施工质量的控制。咨询人应督促施工单位建立完善自身质量管理体系，以事前、事中控制为主，通过对原材料、施工工艺过程等管理保证工程质量。

8 质量改进包括对事先设置的设计、施工质量控制点进行检查与监测，对质量不符合要求的情况进行持续跟踪，组织分析原因，研究提出包括方案、工序、工艺等在内的改进措施，督促施工单位予以落实，确保最终质量满足合同要求。

9 全过程工程咨询项目负责人应根据合同约定及项目质量目标，制定项目创优计划，并组织实施。

4.4.12 安全文明施工和绿色施工管理：

1 对项目的安全文明施工和绿色施工管理工作进行策划。

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和绿色施工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 监督检查安全和绿色施工专项施工方案的编审和执行情况。

6 组织检查和评估安全文明施工和绿色施工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。

4.4.13 信息管理：

1 信息管理工作应及时、准确和全面。

2 咨询人应建立信息管理体系，及时准确地获得和使用项目所需的信息。

3 项目信息管理应遵循下列程序：

- (1) 确定项目信息管理目标。
- (2) 进行项目信息管理策划。
- (3) 项目信息收集。
- (4) 项目信息处理及运用。

- (5) 项目信息管理评价。
- 4 信息管理的工作应包括信息管理计划、实施和信息安全保障等。
- 5 咨询人宜利用先进技术实现信息管理的先进性、高效性和协同性，主要技术手段包括下列内容：
- (1) 数字化。
 - (2) 云计算。
 - (3) 大数据。
 - (4) 物联网。
 - (5) 移动互联网。
- 6 信息管理计划应以建设项目实施规划中的有关内容为依据，计划内容应包括信息需求分析，信息编码系统，信息流程，信息管理制度以及信息的来源、内容、标准、时间要求和工作程序等内容。
- 7 信息过程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。
- 8 信息计划的实施过程中，应定期检查信息的有效性并不断改进信息管理工作。
- 9 咨询人应做好工程档案的收集、整理、归档、存储和移交工作。
- 10 信息管理应符合现行国家标准《建设工程文件归档整理规范》(GB/T 50328)和武汉市城建档案馆的规定。
- 4.4.14 风险管理：**
- 1 风险管理工作应遵循适度控制、适时控制和适当控制的原则，对项目进行事前、事中、事后的风险控制。
- 2 咨询人应建立风险管理体系，制定风险管理制度，明确风险管理责任，减少项目实施过程不确定因素对项目的影响。
- 3 风险管理制度中应明确建设项目全过程可能存在的风险种类、影响因素、危害损失及防范措施。
- 4 咨询人应根据项目实际情况，制定相应风险管理计划，并随项目推进而持续改进。
- 5 风险管理计划应包括的内容：
- (1) 风险管理内容。
 - (2) 风险管理范围。
 - (3) 可使用的风险管理方法、措施、工具和数据。
 - (4) 风险跟踪的要求。
 - (5) 风险管理的责任和权限。
 - (6) 必须的资源 and 费用预算。
- 6 风险管理制度应包括风险应急预案，明确风险发生后的处理程序和可采取避免或降低风险损失的方案。
- 7 风险管理工作应包括对项目实施过程的风险识别、风险评估、风险响应和风险控制。
- 8 风险识别应遵循下列程序：
- (1) 收集与项目风险有关的信息。
 - (2) 确定风险因素。
 - (3) 编制项目风险识别报告。
- 9 咨询人应对下列内容进行风险评估：
- (1) 风险因素发生的概率。
 - (2) 风险损失量的估计。
 - (3) 风险等级评估。
- 10 风险损失量的估计应包括工期损失、费用损失的估计和对工程的质量、功能、使用效果等方面的影响。
- 11 咨询人应针对项目风险的对策进行风险响应。
- 12 咨询人在风险评估后应出具风险评估报告。
- 4.4.15 收尾管理：**
- 1 咨询人协助委托人组织各类专项验收，做好项目竣工验收准备。
- 2 咨询人协助委托人组织项目竣工验收。

- 3 咨询人协助委托人办理项目移交，督促人员撤离。
 - 4 咨询人协助委托人申请土地核验。
 - 5 咨询人协助委托人组织办理规定资产权属登记工作。
 - 6 咨询人协助委托人组织项目保修管理。
- 4.4.16 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。
- 4.4.17 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。

5 项目投资决策综合性咨询服务

5.1 一般规定

5.1.1 全过程工程咨询服务单位应按照全过程工程咨询服务合同的要求，结合当地经济社会发展需要，与委托人充分沟通并进行市场调查，进行项目策划、投融资咨询、项目建议书编制、可行性研究论证、其他专项咨询等咨询服务。

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》、其他专项咨询等相关报告的编制以及报送审批工作。

5.1.3 项目投资决策综合性咨询服务，宜在委托人具有投资意向时介入。

5.1.4 全过程工程咨询服务单位宜采用投资决策综合性咨询的方式，将城市设计及用地控制论证、环境影响评价、节能和绿色建筑、安全评价、社会稳定风险评价、交通影响评价、防洪影响评价、水土保持方案、水资源论证、建设工程文物保护等其他专项评价中的一个或多个进行统筹论证。

5.2 项目策划

5.2.1 项目策划咨询服务应满足下列要求：

- 1 为委托人的项目决策提供依据和建议。
- 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下列内容：

- 1 市场研究。
- 2 项目定位。
- 3 设计策划。
- 4 运营策划。
- 5 融资模式。
- 6 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、问卷调查、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。

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

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，并对项目的功能定位、主要建设内容和规模、拟建地点、投资估算、资金筹措、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下列要求：

- 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，经咨询项目负责人审核、委托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下列事项：

- 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、项目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 保证项目整体构架完整，避免建设内容遗漏。

5.4 可行性研究报告

5.4.1 可行性研究报告应重点从项目建设需求的可靠性、要素保障性、经济技术可行性、运营有效性、财务持续性角度，对项目的建设规模和内容、建设方案、运营方案、融资方案、财务方案、外部影响和社会效益等方面开展深入分析研究，应提供多方案比选，提出项目规

划政策符合性、需求及产出方案准确性、建设必要性、要素保障可支撑性、方案可行性和合理性、财务可持续性、风险可控性等的研究结论。更加注重发挥重大战略、重大规划和产业政策的引领作用，将扩大内需、共同富裕、乡村振兴、节能减排、碳达峰碳中和、自主创新、投资建设数字化以及国家安全和应急管理等新需求融入可行性研究中。

5.4.2 可行性研究报告编制应满足下列要求：

1 全过程工程咨询服务单位负责编制项目可行性研究报告任务书，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任务书的规定，与被委托人签订委托合同。

3 全过程工程咨询服务单位监督可行性研究报告编制单位组建专业齐全、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过程管理监督，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或协助完成可行性研究报告成果的评审，并按照国家、地方和行业的相关规定，完成论证和报审工作。

8 可行性研究报告编制包括调查收集资料、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 可行性研究报告编制应注意下列事项：

1 规划政策符合性：依据国家、地方、行业的相关规划及重大项目建设计划，阐述项目与经济社会发展规划、区域规划、专项规划、国土空间规划等重大规划的衔接性，确保项目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 建设必要性：阐述项目建设背景，从存在的问题、重大战略和规划、产业政策、社会经济发展、项目单位履职尽责等层面，论证项目建设必要性和建设时机的适当性。

3 需求及产出方案准确性：在调查项目所涉产品或服务需求现状的基础上，通过对历史、现状资料研究，分析产品或服务的可接受性或市场需求潜力，对未来的市场需求、投资效益或效果进行预测和评估，提出项目功能定位、近期和远期目标、产品或服务的需求总量及结构。

4 要素保障可支撑性：统筹考虑影响项目可行性的各种因素，结合项目需要，做好项目用地、能效水平、环境容量、资源利用等要素的承载力分析，做好与单独开展的专项评价评估的协调、衔接。

5 方案可行性和合理性：通过技术、设备、建设方案的比选，选择与投资决策精度和项目审批深度要求相适应的技术、设备配置、建筑（或市政）工程技术方案。涉及土地征收的项目要提出合理可行的征收补偿方案。具备条件的项目宜提出数字化应用方案。建设管理方案要切实、可行，具有可操作性。

6 运营有效性：项目建成后运营方案的可行性研究要重视运营模式选择和创新，政府投资项目要评价市场化运营的可行性和利益相关方的可接受性，企业投资项目要确定生产经营方案；项目运营需要研究运营组织方案，并制定项目全生命周期关键绩效指标和绩效管理机制，提出绩效管理方案。

7 风险可控性：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。

8 项目投融资与财务方案：

(1) 投资估算：投资估算、成本测算、财务评价数据要精确有效，投资估算应对项目建设和生产运营所需投入的全部资金进行估算，包括建设投资、建设期融资费用和流动资金，说明投资估算编制依据和编制范围，明确建设期内分年度投资计划。

(2) 盈利能力分析：采用合适的评价方法，按行业、项目相关基础数据，估算项目运营期收入、成本费用，进行盈利能力分析，评价项目的可融资性。

(3) 投融资方案：通过比选不同融资方案的融资结构和资金成本，研究融资方案的可

行性，明确资金来源、融资金额、投放时间、筹资风险及筹资成本等关键要素，提出资金闭环的管理方案。对于具备资产盘活条件的基础设施项目，研究项目建成后采取基础设施领域不动产投资信托基金等方式盘活存量资产、实现项目投资回收的可能路径。

(4) 债务清偿能力分析：合理确定利率、汇率的选取时效，明确债务清偿测算依据、还本付息资金来源，计算利息备付率、偿债备付率等指标，评价项目债务清偿能力。

(5) 财务可持续性分析：通过计算项目各年净现金流量和累计盈余资金，评价项目的可持续性；对净现金流量无法维持正常运营的项目，提出现金流接续方案或补贴方案。

5.5 项目投融资与财务方案

5.5.1 项目投融资咨询应以投资机会研究及项目投资决策为基础，根据项目性质、投资需求和预期效益，明确融资具体任务和目标，研究融资渠道和方式，通过选取不同的投资构成、资金平衡方案，进行项目融资决策分析，通过对比不同的融资组合的财务评价指标，评价项目盈利能力、偿债能力和财务持续能力，拟定项目融资方案，判断拟建项目的财务合理性，为项目投资决策、融资决策和财务管理提供依据。

5.5.2 项目决策阶段的投资估算应满足下列要求：

1 投资估算的编制符合现行国家标准《建设工程造价咨询规范》(GB/T 51095-2015)的相关要求。

2 全过程工程咨询服务单位负责投融资与财务方案的编制工作，并配合参加方案评估和答疑等服务。

3 经审核通过的投融资与财务方案作为投资估算咨询服务的阶段性成果。

5.5.3 项目决策阶段的项目投融资与财务方案应注意下列事项：

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，严禁弄虚作假。

3 合理利用资源，实现效益最高。

5.6 投资决策阶段专项咨询

5.6.1 全过程工程咨询服务宜将各专项咨询服务的一个/多个进行纳入可行性研究统筹论证。根据项目的项目类型、建设选址、建设规模、复杂程度、资金来源、建设方式和运营管理方式，在编制项目策划方案、项目建议书、可行性研究报告的同时，满足项目投资决策综合咨询和项目审批的需要，提供城市设计及用地控制论证、环境影响评价、节能和绿色建筑、安全评价、社会稳定风险评价、交通影响评价、防洪影响评价、水土保持方案、水资源论证、建设工程文物保护等专项评价，具体内容及要求详见本导则条文说明。

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满足下列规定：

- 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，应依据合同自行完成自有资质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委托人同意，择优委托具有相应资质的单位承担勘察设计任务。
- 3 全过程工程咨询服务单位委托专业勘察、设计单位开展相应的项目勘察、设计工作时，应与工程勘察、设计受托方依法签订合同，明确双方的权利和义务。
- 4 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，制定勘察设计阶段管理制度，确定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满足下列规定：

- 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，进行目标分解，经咨询项目负责人批准后组织落实。
- 2 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，及时进行动态调整。
- 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 管控工程勘察设计阶段的投资。
- 6 负责勘察设计阶段成果的报建报批。

6.2 工程勘察

6.2.1 工程勘察咨询服务应满足下列要求：

- 1 工程勘察咨询服务应包括岩土工程勘察、岩土工程设计、岩土工程物探测试检测监测、水文地质勘察、岩土工程咨询和工程测量的咨询服务，并与工程设计各阶段和施工过程相对应。
- 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，组建专业团队并明确工程勘察项目负责人或委托专业勘察单位开展相应的工程勘察咨询工作。
- 3 全过程工程咨询服务单位应督促工程勘察专业团队或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工程勘察工作。
- 4 工程勘察咨询服务应满足建设工程规划、选址、设计、岩土治理和施工的需要。

6.2.2 工程勘察阶段咨询服务应包括下列内容：

- 1 组织编制工程勘察任务书及工程勘察工作计划。
- 2 组织勘察团队或协助确定勘察单位。
- 3 组织编写工程勘察实施方案（包括勘察纲要），经委托人同意后组织开展工程项目勘察工作，包括可研、初步勘察、详细勘察和必要的施工勘察。
- 4 监督和管理工程勘察工作。按照勘察实施方案检查勘察工作实施情况，进行质量控制，包括对勘察外业工作实施的规范性进行管控、现场见证、对勘察内业工作成果的质量进行审核、对整体勘察工作进度进行监控。
- 5 组织进行工程勘察成果评审，协调处理勘察成果的修改。
- 6 协助进行勘察文件施工图审查。
- 7 组织勘察单位与委托人、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。
- 8 组织对边坡、基坑工程、地下水控制等专项设计与监测的咨询、论证、审查、并监督实施。
- 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。
- 10 组织验槽（桩），以及参加各阶段的验收会议等后期服务。

6.2.3 工程勘察咨询服务应注意下列事项：

- 1 监督项目现场可能出现的文物保护、地下工程管线、矿藏等事项，必要时向相关部门

汇报，并督促工程勘察单位采取相应措施。

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。

4 对于涉及危大工程的重点部位和重点环节，工程勘察相关内容应符合《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》的有关规定。

6.3 工程设计

6.3.1 工程设计咨询服务应满足下列要求：

1 工程设计咨询服务应符合国家经济规划、社会发展规划、城乡规划和产业政策的要求。一般包括方案设计、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、水利工程等其他专业类型项目，可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或咨询工作。应依据国家、地方现行有关标准等实施，保证相应成果文件的完整性、准确性和符合性。

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。并跟进设计进度，确保项目进度满足后期的招标、采购和施工等要求。

5 全过程工程咨询服务单位应针对不同项目提出具体的建议，包括但不限于节能绿建、海绵城市、装配率、平面布局、空间利用、设计优化、投资控制等方面，预判并减少项目的风险点，提升工程品质和经济效益，满足当地的行业政策要求。

6.3.2 工程设计咨询服务可包括下列内容：

1 设计任务书编制及咨询，对建设项目的建设内容，投资规模、经济技术指标、质量要求和建设进度等做出规定，明确设计依据、成果文件等要求。

2 方案设计、优化及审查咨询。

3 初步设计、优化及审查咨询。

4 施工图设计、优化及审查咨询。

6.3.3 方案设计阶段的咨询服务应注意下列事项：

以满足委托人的需求为重点，对建筑整体方案提出建议，并组织专家进行评选和优选，在功能优化、投资控制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下列事项：

1 确保设计深度满足《建筑工程设计文件编制深度规定》《市政公用工程设计文件编制深度规定》以及其他国家、地方现行有关标准的要求。

2 通过优化建设规模、建设功能、建设标准、工艺方案，将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下列事项：

1 在施工图设计前完成工程勘察文件的审查工作。包括但不限于文件深度是否满足要求、设计参数是否详细、准确、合理。勘察报告应通过专项审查，保证勘察文件对施工图设计指导的准确性。

2 组织施工图设计文件的审查工作，保证各专业图纸的统一性。保证各专业施工图的深度和指导施工的准确度，尽量优化设计，减少后期变更。

3 审查施工图设计文件的合法合规性。是否按照批准的初设进行施工图设计，是否满足国家和地方的工程建设强制性标准以及相关的规范、规定。

6.4 造价管理

6.4.1 在勘察设计阶段，造价工程师负责的主要工作有：设计概算的编制或审核、根据前期审批决策要求拟定项目限额设计指标、对设计文件进行造价测算与经济优化建议、分析项目投资风险，提出管控措施。

6.4.2 勘察设计阶段造价管理应满足下列要求：

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。
 - 3 当设计概算超出立项批复的投资额时，咨询人应向委托人提出决策建议：降低建设标准、优化设计方案或采取其他措施，必要时需重新立项报批。
 - 4 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。
 - 5 经审查的施工图预算不能超过设计概算。
- 6.4.2 勘察设计阶段造价管理应包括下列内容：**
- 1 设计概算的编制与组织审核。
 - 2 限额设计。
 - 3 设计方案经济比选优化。
 - 4 施工图预算的编制与组织审核。
 - 5 根据委托人进度计划，提供资金使用计划。
 - 6 编制施工图预算与设计概算之间的造价比较分析报告。
- 6.4.3 勘察设计阶段造价管理应注意下列事项：**
- 1 设计概算不超过立项批复的投资估算。
 - 2 经审查的施工图预算不超过设计概算。
 - 3 设计方案评价与优化采用统一的经济技术指标体系。
 - 4 在工程造价咨询工作业务中，造价咨询文件管理与编制，需要符合中华人民共和国国家及地方相关建设工程造价咨询规范，规定等要求。

7 招标采购阶段的咨询服务

7.1 一般规定

7.1.1 招标采购阶段的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,完成所服务项目的招标或非招标采购工作;同时做好组织、协调、审核和流程管理,并接受委托人和当地招标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要求组织公开招标、邀请招标或其他采购方式。

7.1.4 实施招标采购服务,应当符合法律法规及有关规定的要求,应符合有关合同、设计文件所规定的技术、质量和服务标准,应符合进度、安全、环境和成本管理要求。

7.2 招标采购策划

7.2.1 咨询服务机构应依据相关法律法规、政策文件、标准规范和工程相关文件如项目可行性研究报告、工程咨询合同等开展招标采购策划工作。

7.2.2 招标采购策划应包括下列内容:

- 1 招标采购方式的确定;
- 2 招标总进度计划、标段划分。
- 3 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
- 4 拟采用的合同种类和合同条件。

7.2.3 招标策划应考虑拟建项目范围、内容、规模和专业复杂程度、进度要求、委托人的参与程度、市场竞争状况、相关风险等因素。

按不同招标类别区分并进行充分的研究分析,理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。

7.2.4 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、建设周期长、对社会经济影响深远的项目,宜从项目决策阶段开始介入。

7.3 招标采购文件编制

7.3.1 咨询服务机构应结合招标项目的特点和需要,按照现行的规范标准、示范文本及有关规定等组织编审招标/采购文件。招标/采购文件应符合相关法律法规的规定。

7.3.2 招标采购文件的编制应包括下列内容:

- 1 资格预审文件、招标/采购文件、工程量清单、控制价等的编制。
- 2 答疑文件的编制。
- 3 开评标资料的编制
- 4 评标结果、中标通知书的编制。

7.4 过程管理

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 招标采购过程管理应包括下列内容:

- 1 招标采购信息的发布。
- 2 资格预审文件、招标/采购文件的编制。
- 3 组织开标、评标、清标等相关工作。
- 4 协助委托人进行合同签订的相关工作。
- 5 协助履约验收。

7.4.3 招标采购过程管理的咨询服务应注意下列事项:

- 1 确保招标投标过程公开、公正、公平,依法依规处理异议、质疑和投诉。
- 2 招标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/采购文件规定和法规标准,设定资格条件、实质性响应要求和评审因素。

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下列要点：

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下列事项：

1 拟定的合同条款符合合同的基本原则。

2 拟定的合同条款保证项目实施过程的系统性、协调性和可实施性。

3 通用条款及专用合同条款尽量以现行各行业标准合同条款为基础编制，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。

7.6 工程量清单

7.6.1 建设项目具备完善的施工图时，建设项目可按照法律法规的规定编制工程量清单。

7.6.2 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。

7.6.3 咨询服务机构按照现行的国家《建设工程工程量清单计价规范》组织编审工程量清单时，如遇现行计算规范未规定的项目，可按补充项目进行编制。

7.6.4 编审工程量清单时，咨询服务机构应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、规格等是否符合设计要求。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。

7.6.5 工程量清单应经造价咨询负责人审核、咨询项目负责人审批，并经委托人批准后实施。

7.7 最高投标限价

7.7.1 最高投标限价是咨询服务机构根据招标/采购文件规定的招标范围，结合有关规定、投资计划、市场要素价格水平以及合理可行的技术经济实施方案，通过科学计算出合理的最高投标价格。最高投标限价或最高投标限价的计算方法应在招标/采购文件中公布。

7.7.2 咨询服务机构组织编审的最高投标限价应客观反映市场真实价格，不得随意提高或降低。

7.7.3 咨询服务机构应将最高投标限价与对应的单项工程综合概算或单位工程概算进行比对，出现实质性偏差时应暂停招标，并告知委托人进行相应调整，必要时还需向原概算批复部门申请调概。

7.7.4 最高投标限价的编审应符合现行的相关标准、规范、规程等要求。

7.7.5 最高投标限价应经造价咨询负责人审核、项目负责人审批，并经委托人批准后实施。

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阶段咨询服务工作，明确工程施工咨询服务团队和负责人，界定管理职责与分工。

8.1.2 工程施工咨询服务团队的负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格，并具有类似工程的施工管理（或造价咨询、监理）等工作经验。

8.1.3 工程施工咨询服务团队的负责人应按照全过程工程咨询服务工作大纲的要求，负责工程施工过程中涉及勘察、设计、造价、招标采购、监理、施工、运营维护等相关工作的协调和管理，并直接向咨询项目负责人负责。

8.1.4 工程施工咨询服务团队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。

8.1.5 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单位履行工程监理职责。委托工程监理单位履行工程监理职责时，应与工程监理单位依法签订合同，明确双方的权利和义务。

8.2 进度控制

8.2.1 工程施工阶段的进度控制应满足下列要求：

- 1 按照工程施工合同确定的总工期制定进度控制目标。
- 2 按项目实施阶段、专业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，提高工程进度实施的连续性和均衡性。

8.2.2 工程施工阶段进度控制咨询服务应包括下列内容：

- 1 结合工程施工合同确定的总工期及其他相关要求，编制工程施工阶段项目总进度计划及分解计划，并上报委托人审定。
- 2 按照经委托人审定的项目总进度计划及分解计划，检查进度计划执行情况，督促施工单位严格控制工程进度。
- 3 根据需要编制年、季、月、周工程进度计划专项分析报告，并按期上报给委托人。
- 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 对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，组织编制调整后的施工进度计划。
- 7 制定进度管理奖惩制度，经委托人审定及施工单位确认后，在工程施工阶段全面执行。

8.2.3 工程施工阶段的进度控制应注意下列事项：

- 1 建设项目出现进度偏差时，应及时找出原因，分析对策并提出解决方案。
- 2 保证阶段性施工进度计划与总进度计划目标一致。
- 3 以关键线路上的各项任务 and 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。

8.2.4 工程施工阶段的进度控制应注意下列事项：

- 1 建设项目出现进度偏差时，应围绕人、机、料、法、环等因素及时找出原因，分析对策并提出解决方案。
- 2 保证分解施工进度计划与总进度计划目标一致。
- 3 以关键线路上的各项任务 and 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。

8.3 质量控制

8.3.1 工程施工阶段的质量控制应满足下列要求：

- 1 全过程工程咨询服务单位按照工程施工合同确定的质量要求，制定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根据合同约定，分解质量责任。

8.3.2 工程施工阶段质量控制咨询服务应包括下列内容：

- 1 设置质量管理组织机构、明确质量职责，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 组织工程阶段性验收及竣工验收。

8.3.3 工程施工阶段的质量控制应注意下列事项：

- 1 质量目标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时，督促相关责任人按相关规定和要求进行整改，并将发生事由、整改措施、教训总结等形成专项分析报告，上报委托人。
- 4 质量验收程序规范，参与主体明确。

8.4 造价控制

8.4.1 工程造价目标控制：

1 全过程工程咨询服务单位应根据工程质量、工期和风险控制等目标，按批准的设计概算确定本项目造价控制总目标，并根据造价控制总目标，确定项目单项工程、单位工程、分部分项工程等分目标。

2 结合施工合同的签订，分析、分解合同价对应造价控制目标，并对建设项目施工阶段的工程造价实施全过程动态控制工作，编制并提交建设项目全过程工程造价控制动态管理控制分析报告，报告可分月报、季报、年报及专项报告等形式。

8.4.2 项目资金支付计划：

全过程工程咨询服务单位应按确定的造价控制目标并根据相关合同条款、支付时间节点、付款条件、合同价格清单以及批准的工程进度计划编制项目资金支付计划，并根据工程变更、项目实际施工情况、委托人资金情况等定期适时动态调整。

8.4.3 工程计量及工程价款支付：

1 全过程工程咨询服务单位应根据工程施工合同以及工程材料、设备采购等合同中有关工程计量周期、合同价款支付时间节点的约定条款，及时对合同价款的申请进行审核，确定本期应付款金额，并向委托人提交合同价款支付审核意见。还应建立工程计量及价款支付台账，并按合同分类管理。

2 根据委托人要求对工程建设其他费用的支付进行审核，并建立相应支付台账，编制工程建设其他费用合同价款及支付情况表，并对工程建设其他费用进行分类管理。

8.4.4 询价与核价：

1 全过程工程咨询服务单位应根据需要承担人工、主要材料设备或特殊新型材料、机械、设备及专业工程等市场价格的查询，并应出具相应的价格咨询报告或审核意见。

2 对人工、材料、机械、设备等价格，应按合同约定及本市工程造价管理部门发布的建设工程价格信息进行审核，本市工程造价管理部门未发布的建设工程造价信息，应按市场价格进行审核。

8.4.5 工程变更、工程签证与索赔：

1 全过程工程咨询服务单位应对工程合同约定的工程变更、工程签证与索赔进行审核。

2 在工程变更、工程签证与索赔确认前，对可能引起的工程造价的变化提出专业意见，并对满足施工合同约定的有效工程变更、工程签证与索赔进行审核，同时根据合同及相应的计价规范计算工程变更、工程签证与索赔引起的工程造价变化，计入当期工程造价。

3 对工程变更、工程签证与索赔的相关手续及资料进行符合性检查，确保手续及资料的完备性。

8.4.6 分阶段结算、专业分包结算、合同中止结算：

1 全过程工程咨询服务单位在工程施工阶段应根据竣工结算的有关要求，编制或审核分阶段工程结算、专业工程分包结算和合同中止结算，并向委托人提供相应的结算咨询报告。

2 分阶段工程结算、专业工程分包结算的依据、方法、程序与工程竣工结算相同，且应与总包合同承诺的结算法体系一致，总体措施费结算依据合同约定计算。

3 合同中止结算应按合同约定，在明确完成界面的基础上，方法同分阶段工程结算，并将已进场未安装的合格材料及设备费用、已发生的总包管理费用、合同约定的与违约责任人相关的费用等一并纳入结算范围。

8.5 信息管理

8.5.1 工程施工阶段的信息管理应满足下列要求：

- 1 应满足全过程工程咨询服务管理要求，符合现行国家标准《建设工程文件归档整理规范》（GB/T 50328）和武汉市城建档案馆的规定。
- 2 信息格式应统一、规范，便于信息传输与价值交换。
- 3 建立信息管理体系，配备熟悉全过程工程咨询服务管理业务的专业人员。

8.5.2 工程施工阶段信息管理应包括下列内容：

- 1 编制信息管理计划，应包括下列内容：项目信息管理范围、项目信息管理目标、项目信息需求、项目信息管理手段和协调机制、项目信息编码系统、项目信息渠道和管理流程、项目信息资源需求计划、项目信息管理制度与信息变更控制措施。
- 2 实施信息过程管理，包括信息的采集、传输、存储、应用和评价。
- 3 做好工程档案的收集、整理、归档、存储和移交工作。

8.5.3 工程施工阶段的信息管理应注意下列事项：

- 1 信息管理制度应确保信息管理人员以有效的方式进行信息管理，信息变更控制措施应确保信息在变更时进行有效控制。
- 2 全过程工程咨询信息管理宜基于互联网并结合 BIM、云计算、大数据、物联网等先进技术建设和应用。

8.6 合同管理

8.6.1 全过程工程咨询服务单位应建立健全合同管理制度，明确合同管理责任，并设立专门部门或人员负责合同管理工作。

8.6.2 工程施工阶段的合同管理应包括下列内容：

- 1 编制合同实施计划，包括合同实施总体安排、分包策划及合同实施保证体系的建立。
- 2 组织拟定或评审各类合同文件，有效减少或规避合同签订和履行的相关风险。
- 3 做好合同交底、合同跟踪与分析 and 索赔管理。
- 4 协助委托人进行合同争议的解决、中止和解除等工作，并提供解决方案。
- 5 合同履行完毕、中止或解除后，及时总结合同签订及履行中的经验教训，提出总结报告并提交委托人。

8.6.3 工程施工阶段的合同管理应注意下列事项：

- 1 应协助委托人依据合同评审和谈判结果，按程序和规定订立合同，合同订立后及时完成资料归档。
- 2 重视合同实施前的合同交底工作，合同交底应包括合同的主要内容、合同实施的主要风险、合同签订过程中的特殊问题、合同实施计划和合同实施责任分配等内容。

8.7 安全文明施工与绿色施工管理

8.7.1 全过程工程咨询服务单位应根据工程项目的具体情况，组织制定项目的安全文明施工与绿色施工目标，并督促落实。

8.7.2 安全文明施工咨询服务应包括下列内容：

- 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落实安全生产责任制度。
- 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。

8.7.3 绿色施工咨询服务应包括下列内容：

- 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。

8.7.4 安全文明施工与绿色施工应注意下列事项：

- 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。

8.8 项目协调

8.8.1 项目协调工作应通过制度建设、完善程序来消除相互之间的沟通障碍与冲突,提高项目运行的效率。

8.8.2 全过程工程咨询服务单位应根据项目特点制订沟通协调制度,进行有效地交流与合作。

8.8.3 全过程工程咨询服务单位应根据项目管理需求,搭建通用、高效、协同的交互平台,保障沟通的顺畅。

8.8.4 全过程工程咨询服务单位应根据沟通内容、层级,选择合适的沟通方式,并做好沟通记录。

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下列内容：

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，协助委托人完成竣工验收（含行政主管部门专项验收）、竣工结算、竣工移交、竣工决算、竣工备案等全部工作。

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委托人。

9.1.2 竣工验收阶段应包括下列咨询成果文件：

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、行政主管部门验收文件等。

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。

5 项目保修：工程保修期保修合同、工程质量缺陷修复费用审核结果。

9.2 竣工验收

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方案，配合委托人完成竣工验收工作。

9.2.2 项目竣工验收咨询服务应包括下列内容：

1 接收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 协助委托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。

5 按照规划、消防、园林等相关行政主管部门规定，及时申报并组织行政主管部门的专项规划验收工作。

9.2.3 项目竣工验收应注意下列事项：

1 工程项目竣工验收计划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，及时会签竣工验收报告。

3 项目竣工资料管理。

4 协助委托人组织竣工移交和备案。

9.3 竣工结算

9.3.1 全过程工程咨询企业应依据咨询服务合同约定的工作范围、工作内容、工作时限及质量要求完成竣工结算的编制或审核。

9.3.2 工程造价咨询企业在编制或审核竣工结算时，应按合同约定的工程价款的确定方式、方法、调整等内容进行竣工结算；当合同中没有约定或约定不明确的，应按合同约定的计价原则以及相应本市建设行政管理部门发布的工程计价依据及规定，以及本市工程造价管理部门发布的建设工程造价信息及市场价格信息等进行竣工结算。

9.3.3 工程竣工结算审核步骤：

1 收集、整理竣工结算审核项目的审核依据资料，做好送审资料的交验、核实、签收工作，并应对资料等缺陷提出书面意见及要求。

2 现场踏勘核实，召开审核会议澄清问题并形成会议纪要，提出补充依据性资料，完成初步审核意见。

3 竣工结算初步审核意见与委托人及承包人进行沟通，召开协调会议，处理分歧事项，形成竣工结算审核成果文件，签认《建设工程结算价确认单》，提交竣工结算审核咨询报告等。

9.3.4 在竣工结算审核过程中，发现工程图纸、工程变更、工程签证等与事实不符时，应由要求签字各方书面澄清事实，并应据实进行调整，如未能取得书面澄清，应进行判断并就相关问题写入竣工结算审核咨询报告。

9.3.5 工程竣工结算审核应收集资料如下：

- 1 竣工结算送审文件。
- 2 甲供的材料、设备明细表。
- 3 概、预算文件。
- 4 工程竣工图纸。
- 5 招、投标文件。
- 6 工程变更。
- 7 合同文件。
- 8 会议纪要及其他相关文件。
- 9 工程勘察成果文件。
- 10 索赔和工程签证单。
- 11 批准认可的施工组织设计。
- 12 发包人付款明细表。
- 13 涉及造价的隐蔽验收记录。
- 14 开、竣工报告。
- 15 相关法律法规及规范标准。
- 16 市场价格信息。
- 17 政府发布的相关规定。
- 18 现场踏勘复验记录。
- 19 武汉市建设工程价格信息。
- 20 工程结算相关会议纪要。

9.3.6 工程造价咨询企业应出具工程竣工结算审核的成果文件，内容和形式如下：

- 1 封面，包括工程名称，编制单位名称，编制日期。
- 2 签署页，包括工程名称及报告编制人、审核人、审定人等签署栏。
- 3 目录。
- 4 工程竣工结算审核报告，主要包括工程概况及特征、审核范围、审核原则、审核方法、审核依据、审核程序、主要问题及处理情况、审核结果、有关建议及应予以说明的其他必要事项。
- 5 《确认表》。
- 6 工程竣工结算审核表格，主要包括竣工结算审核汇总对比表，单项工程竣工结算审核汇总对比表，单位工程竣工结算审核汇总对比表，分部分项工程和单价措施项目清单与计价审核对比表，总价措施项目清单与计价审核对比表，其他项目清单与计价审核汇总对比表等。

9.4 竣工移交

9.4.1 项目竣工移交应满足下列要求：

- 1 项目移交在工程竣工验收合格后进行。
- 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下列内容：

- 1 协助委托人与武汉市城建档案馆签订《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，协助委托人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下列内容：

- 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 协助委托人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，并协助委托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下列事项：

- 1 对竣工档案进行严格审核，保证竣工档案资料的完整性和有效性。
- 2 督促承包人按合同约定的时限进行工程竣工移交。
- 3 向委托人移交的竣工档案资料，至少应包括工程检测资料及竣工图。
- 4 竣工档案移交工作应符合现行国家标准《建设工程文件归档规范》（GB/T50328）和武汉市城建档案馆的规定。
- 5 建设项目实体移交应符合现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300）的规定。

9.5 竣工决算

9.5.1 全过程工程咨询企业承担工程竣工决算编制或审核时，应符合国家有关工程竣工决算的管理规定，并应具备相应资质资信和能力、人员资格等要求，并与会计人员配合完成咨询服务。

9.5.2 编制项目竣工财务决算前，咨询人应协助委托人应当完成各项账务处理及财产物资的盘查核实，做到账账、账证、账实、账表相符，并逐项盘点核实、填列各种材料、设备、工具、器具等清单并妥善保管，应变价处理的库存设备、材料以及应处理的自用固定资产要公开变价处理。

9.5.3 项目竣工财务决算的编制依据主要包括：国家有关法律法规；经批准的可行性研究报告、初步设计、概算及概算调整文件；招标文件及招标投标书，咨询服务、施工、设备采购等合同，政府采购审批文件、采购合同；历年下达的项目年度财政资金投资计划、预算；工程结算资料；有关的会计及财务管理资料；其他有关资料。

9.5.4 项目竣工财务决算的内容主要包括：项目竣工财务决算报表、竣工财务决算说明书、竣工财务决（结）算审核情况及相关资料。

9.6 项目保修

9.6.1 项目保修咨询服务应满足下列要求：

- 1 项目保修咨询服务工作在项目竣工验收完成后进行。
- 2 全过程工程咨询服务单位协助委托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下列内容：

- 1 协助委托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，保修工作计划应包括主管保修的部门、执行保修工作的责任者、保修时间、保修工作内容等。
- 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，并与委托人、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，并报委托人确认。
- 7 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。

9.6.3 项目保修阶段咨询服务，应注意下列事项：

- 1 工程质量缺陷（或设备故障）修复费用审核结果由委托人、承包人、全过程工程咨询服务单位共同签认。
- 2 有竣工 BIM 模型时，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 项目竣工交付后，全过程工程咨询服务单位应为委托人提供项目后评价、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，保证项目具备预期的使用性能可靠度和保值增值，充分发挥建设项目的投资效益。

10.1.2 运营维护阶段的咨询服务应根据项目建设过程和运营情况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 项目运营维护阶段咨询服务的相关资料、成果应数字化并存档管理。档案管理应符合现行国家标准《建设工程文件归档整理规范》（GB/T 50328）和武汉市城建档案馆的规定。

10.2 项目后评价

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，应满足下列要求：

1 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下列内容：

1 项目概况。

2 项目实施过程总结。

3 项目实施效果评价。

4 项目目标评价。

5 评价结论、主要经验教训和相关建议。

10.2.4 项目后评价报告应包括下列内容：

1 项目概况。

2 项目全过程总结和评价。

3 项目效果和效益评价。

4 项目目标和可持续性评价。

5 项目后评价结论、主要经验教训。

6 相关的对策建议。

10.2.5 项目后评价咨询服务应注意下列事项：

1 依据真实、可靠的建设项目工程资料、运营维护阶段资料，将项目建成投产后的实际效果对照项目可行性研究报告、初步设计文件、相关审批文件进行对比分析，全面系统地编制项目自我总结评价报告和项目后评价报告。

2 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开展项目后评价咨询工作。

3 在开展项目后评价的过程中，应重视公众参与，广泛听取、采纳各方合理评价意见，并在后评价报告中予以客观反映。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 项目后评价资料应及时归档和保存。

10.3 项目绩效评价

10.3.1 项目绩效评价咨询服务应满足下列要求：

1 项目全过程工程咨询服务单位可根据委托合同，提供项目绩效评价咨询服务。

2 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 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下列内容：

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下列事项：

- 1 建立绩效评价指标体系，加强绩效评价指标体系设计、实施、分析与应用研究。
- 2 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。
- 3 符合真实、客观、公正的要求，依法公开并接受监督。
- 4 评价结果清晰反映支出和产出绩效之间的紧密对应关系。
- 5 项目绩效评价资料应及时归档和保存。

10.4 设施管理

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专业化、精细化、集约化、智能化、信息化、定制化等工作要求和建议。

10.4.2 项目设施管理方案应包括下列内容：

- 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。包括但不限于办公、消防、安保、网络通讯、楼宇控制等智能建筑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下列事项：

- 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。
- 3 通过对设备设施的正确使用、保养与维修，使之保持最佳运行状态，延长使用寿命，降低物业管理成本。充分发挥设备设施的使用功能，从而为委托人或项目法人单位和用人提供一个舒适、安全的环境，最大限度地满足委托人或项目法人单位和用人利益。

10.5 资产管理

10.5.1 项目资产管理咨询服务应满足下列要求：

- 1 通过对资产和运营的科学分析和量化，对委托人提出的问题进行总结，协助委托人制定切实可行的运营方案，为下一步资产管理提供依据。
- 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。
- 3 通过协调并优化资产管理系统，以最大限度地提高资金的价值和利益相关方期望的满意度。

10.5.2 项目资产管理咨询服务应包括下列内容：

- 1 资产保值和增值分析，降低资产持有风险，增加现金流量。
- 2 建设项目资产运营风险的分析、评价、控制与管理。
- 3 建设项目运营资产的监督、检查和考核，按项目战略计划及时评估，进行资产重新定位。
- 4 建设项目招商和租赁管理策划，维持良好租户组合，适时调整租赁期限和合同内容，应对市场风险。
- 5 建设项目资产管理的其他服务。

10.5.3 项目资产管理咨询服务应注意下列事项：

- 1 理清项目运营各部门和单位的职责和界面。
- 2 对工作流程运转开展全过程管理和闭环控制。
- 3 建立和完善资产管理的制度体系。
- 4 开展资产管理信息化建设。

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 数字化管理应贯穿工程咨询项目的全过程，包括投资估算、设计概算、施工图预算、合同价确定、工程计量与支付及竣工结（决）算，并应用于工程造价的编制、审核及成本分析等各个环节。

11.1.2 全过程工程咨询服务中的数字化管理应充分考虑数据成果在项目全过程各阶段间的有效衔接，确保项目整体数据成果的完整、准确、及时传递。

11.1.3 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。

11.1.4 数字化管理的实施内容应包括工程数据库建立、工程咨询软件使用及数字化管理（云）平台的建设。

11.1.5 全过程工程咨询服务宜建立统一的数字化管理（云）平台，与各信息子系统互联互通，并应保证项目的数据安全可控。

11.1.6 全过程工程咨询服务应利用数字化手段，结合市场造价信息资料和项目各阶段积累的工程数据建立数据库，工程数据库内容包括政策法规、工程全阶段 BIM 数据、工程计价定额、市场价格、工程造价指标数据库、建筑市场动态情况等。

11.1.7 在项目建设各阶段全过程工程咨询服务工程咨询软件包括：BIM 软件、材价信息（数据）管理软件，工程项目估算、概算、预（结）算编审软件，招投标管理软件，施工阶段全过程造价监控软件等。

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作为全过程工程咨询服务工作大纲的组成部分，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。

11.2.2 全过程工程咨询数字化管理规划应包括下列内容：

- 1 目标。
- 2 组织体系。
- 3 具体实施点。
- 4 分工界面。
- 5 基本流程。
- 6 IT 条件与需求。

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

11.2.4 制定全过程工程咨询数字化管理规划时应注意下列事项：

- 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满足下列要求：

- 1 提供承担建设项目全过程项目管理的数字化管理支持。
- 2 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下列内容：

- 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下列事项:

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。

11.3.4 数字化管理平台应对项目建设全过程中数据进行收集和分析,实现建筑全生命期各参与方在同一多维建筑信息模型基础上的数据共享,对项目进行优化、协同与管理。

11.3.5 咨询人负责指导、审核参建单位编制所承接项目的 BIM 实施方案,保障各参建单位职责界面清晰。

11.3.6 咨询人应在项目推进中不断完善 BIM 总实施方案,并根据 BIM 应用情况编制 BIM 实施细则。

11.3.7 咨询人应组织对各参建方提交的数字化成果进行审核,确保成果的正确性、准确性,实现图模一致、物模一致。

11.3.8 咨询人宜根据参建单位 BIM 实施情况,定期组织 BIM 实施专项培训。

武汉建筑业协会团体标准

武汉市全过程工程咨询服务管理标准

T/WHCIA-1003-2023

条文说明

目 次

1 总 则.....	35
3 基本规定.....	36
3.2 服务范围与服务内容.....	36
3.3 组织形式.....	45
4 全过程工程咨询服务管理策划.....	46
4.1 一般规定.....	46
5 项目投资决策综合阶段的咨询服务.....	47
5.1 一般规定.....	47
5.2 项目策划.....	47
5.3 项目建议书.....	47
5.4 可行性研究报告.....	47
5.5 项目投融资与财务方案.....	48
5.6 投资决策阶段专项咨询.....	48
6 勘察设计阶段的咨询服务.....	50
6.1 一般规定.....	50
6.2 工程勘察.....	50
6.3 工程设计.....	51
6.4 造价管理.....	52
7 招标采购阶段的咨询服务.....	53
7.1 一般规定.....	53
7.2 招标采购策划.....	53
7.5 合同条款策划.....	53
8 工程施工阶段的咨询服务.....	54
8.7 安全文明施工与绿色施工.....	54
9 竣工验收阶段的咨询服务.....	55
9.2 竣工验收.....	55
9.3 竣工结算.....	55
10 项目运营维护阶段的咨询服务.....	56
10.2 项目后评价.....	56
10.4 设施管理.....	56
11 全过程工程咨询服务的数字化管理.....	57
11.3 数字化管理的实施.....	57

1 总 则

1.0.1 本条规定了本标准编制的目的和依据。为贯彻国家关于深化投融资体制改革的相关要求，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，依据《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）、《省发改委省住建厅关于加强全过程工程咨询服务工作指导的通知》（鄂发改投资〔2021〕419号）和有关法律法规、标准规范文件，结合我市实际，编制本标准。

3 基本规定

3.2 服务范围与服务内容

3.2.1 本条规定了全过程工程咨询的服务内容。详细内容可参见全过程工程咨询服务清单（表1）、全过程项目管理服务内容清单（表2）。

表1 全过程工程咨询服务清单

服务内容	投资决策阶段	工程建设阶段				运营阶段
		勘察设计阶段	招标采购阶段	工程施工阶段	竣工验收阶段	
全过程工程项目管理	策划管理、项目报批报建报验、勘察管理、设计管理、合同管理、进度管理、造价管理、招标采购管理、组织协调管理、质量管理、安全文明施工和绿色施工管理、信息管理、风险管理、收尾管理、后评价与运营维护管理等					
项目投资决策综合性咨询	1 项目策划 2 投融资咨询 3 项目建议书 4 可行性研究报告 5 其他专项咨询等	节能和绿色建筑	—	—	—	—
工程勘察	1 初步勘察 2 文物勘察	1 勘察方案审查 2 初步勘察、现场见证、实施 3 详细勘察 4 勘察报告编制、施工图审查	参与招标文件答疑和澄清	1 施工勘察 2 参加地基验槽 3 参与地基与主体分部工程验收	参加单位工程竣工验收	—

续表 1

服务内容	投资决策阶段	工程建设阶段				运营阶段
		勘察设计阶段	招标采购阶段	工程施工阶段	竣工验收阶段	
工程设计	<ol style="list-style-type: none"> 1 配合投资决策开展方案设计及优化、评审 2 初步设计及优化、评审 	<ol style="list-style-type: none"> 1 方案设计及优化、审查 2 初步设计及优化、审查 3 施工图、深化设计及优化、审查 4 施工图设计技术审查 	参与招标文件答疑和澄清	<ol style="list-style-type: none"> 1 设计交底和图纸会审 2 重大施工方案的合理化建议 3 设计变更管理 4 施工技术服务工作 5 地基验槽、基础分部验收、主体结构验收 	<ol style="list-style-type: none"> 1 参与专项验收 2 参与单位工程验收 	—
招标采购咨询	招标采购策划、编制招标采购文件、发布招标（资格预审）公告，组织答疑和澄清，组织开标、评标、清标工作，合同条款策划、编制工程量清单、编制最高投标限价，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					
造价咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1 投资估算编制、审核 2 项目经济评价报告编制、审核 	<ol style="list-style-type: none"> 1 设计概算编制、审核 2 参与限额设计 3 参与造价测算 4 施工图预算编制、审核 5 参与、管控项目投资风险 	<ol style="list-style-type: none"> 1 工程量清单编制、审核 2 最高投标限价编制、审核 3 制定项目合约规划 4 拟定合同文本，协助合同谈判 5 编制项目投资总控计划 6 编制项目资金使用计划 	<ol style="list-style-type: none"> 1 合同价款咨询 2 造价风险分析及建议 3 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、核价 6 审核工程结算 7 项目动态造价分析 	<ol style="list-style-type: none"> 1 竣工结算审核 2 工程技术经济指标分析 3 竣工决算报告编制、审核 4 配合竣工结算审计 	项目维护与更新造价管控

续表 1

服务内容	投资决策阶段	工程建设阶段				运营阶段
		勘察设计阶段	招标采购阶段	工程施工阶段	竣工验收阶段	
工程监理	—	—	—	1 编制项目监理规划和监理实施细则 2 进度控制 3 质量控制 4 造价控制 5 履行安全生产监理法定职责 6 信息管理 7 合同管理 8 项目协调	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 参与技术验收 5 参与单位工程验收 6 参与试生产 7 竣工资料收集与整理 8 工程质量缺陷管理	
运营维护咨询	—	—	—	—	—	1 项目后评价 2 项目绩效评价 3 设施管理 4 资产管理
数字化咨询	采用 BIM 使方案与财务分析工具集成	1 采用 BIM 进行自动化算量、投资咨询 2 建立维护设计 BIM 模型	1 采用 BIM 进行自动化算量及错漏处理 2 基于 BIM 的快速询价	1 采用 BIM 进行投资、禁 毒、材料、设备等多维信 息管理及流程优化 2 基于 BIM 的设计优化 与变更处理	采用 BIM 的竣工项目 投资控制与审核	采用 BIM 进行 运营信息的管 理、修改、查询、 调用工作

表2 全过程工程项目管理服务内容

序号	服务范围	服务内容	备注
1	策划管理	(1) 策划项目建设目标、组织模式 (2) 项目策划包括组织策划、管理策划、技术策划、投资策划、招标（采购）策划、合同策划、进度策划、质量策划、信息策划和风险策划等	
2	项目报批 报建报验	(1) 协助工程项目立项 (2) 协助项目建议书审查 (3) 协助一般建设工程抗震设防要求备案 (4) 协助建设项目选址意见书审查 (5) 协助办理建设项目用地预审 (6) 协助绿化用地和节能评估报告审查 (7) 协助可行性研究报告审批 (8) 协助建设项目核准备案（分为企业投资项目、外商投资项目）和规划条件核实确认 (9) 协助建设项目初步设计审查 (10) 协助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 (11) 协助办理建设用地规划许可证 (12) 协助建设工程（包括涉及文物保护单位建设控制地带内的建设工程）设计方案审查 (13) 协助办理建设工程规划许可证 (14) 协助环境影响评价报告书（表）审查 (15) 协助建设工程质量安全监督手续办理 (16) 协助建设用地批准（分为划拨用地、出让用地）手续办理 (17) 协助办理建设工程施工许可证 (18) 协助办理预售许可证（如有必要） (19) 协助组织建筑工程竣工验收和办理竣工验收备案和城建档案移交等	

续表 2

序号	服务范围	服务内容	备注
3	勘察管理	(1) 审核勘察任务书、监督管理勘察作业 (2) 组织编制勘察实施方案(包括勘察纲要) (3) 审查勘察方案 (4) 见证现场工作、检查勘察工作质量 (5) 协助审查勘察报告 (6) 组织对边坡、基坑工程、地下水控制等专项设计与监测的咨询、审查、审核 (7) 做好勘察设计、施工协调工作 (8) 组织相关验收工作	
4	设计管理	(1) 决策阶段: ①协助确定设计单位; ②审查设计单位资质; ③协助编制设计任务书 (2) 方案设计阶段: ①明确设计范围; ②划分设计界面; ③审查项目设计方案; ④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	

续表 2

序号	服务范围	服务内容	备注
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行情况 (5) 处理合同纠纷与索赔事宜 (6) 合同中止后开展合同评价, 编制合同总结报告, 移交合同文件	如项目有文物勘察, 则有文物勘察管理
6	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	
7	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) 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组织审核竣工决算报告; ④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	

续表 2

序号	服务范围	服务内容	备注
8	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) 组织潜在投标单位的考察管理 (5) 组织编制招标采购前期准备文件 (6) 监督和管理招标采购实施过程 (7) 参与合同谈判和签订工作	
9	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	
10	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) 组织召开第一次工地会议 (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	

续表 2

序号	服务范围	服务内容	备注
11	安全文明施工和绿色施工管理	(1) 对项目的安全文明施工和绿色施工管理工作进行策划 (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和绿色施工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) 监督检查安全和绿色施工专项施工方案的编审和执行情况 (6) 组织检查和评估安全文明施工和绿色施工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	
12	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	
13	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	

续表 2

序号	服务范围	服务内容	备注
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) 组织办理规定资产权属登记工作 (6) 组织项目保修管理	
15	后评价管理	(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	

3.3 组织形式

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，服务范围包括投资决策阶段、工程建设阶段、运营阶段中的一个阶段或多个阶段；“N”指专业咨询的一项或多项，可由上述承担全过程工程项目管理的企业或具有勘察、设计、监理、造价等至少一项资格的咨询企业承担。

3.3.4 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，咨询项目负责人责任制是指咨询项目负责人根据全过程工程咨询服务单位的授权范围，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。

3.3.5 本条规定了全过程工程咨询服务团队成员应满足的要求。

1 当采用分阶段咨询时，咨询项目负责人宜具有该阶段主要专业咨询注册执业资格。如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。

4 全过程工程咨询服务管理策划

4.1 一般规定

4.1.4 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工作大纲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；专业咨询实施方案是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工作大纲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 项目投资决策综合阶段的咨询服务

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》等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

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，如表3所示。

表3 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	功能定位	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、初步预测价格走势，识别有无市场风险；评价资源利用量，资源品质情况，资源赋存条件，资源开发价值等条件
3	建设规模与产品方案	初步确定建设规模及理由，列出项目构成、绘制总平面布置图，明确主要产品方案、技术方案、主要设备初步方案和主要建、构筑物、公用工程初步方案
4	拟建地点	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
5	投资估算	初步估算项目建设投资和流动资金
6	资金筹措	资本金和债务资金的需要数额和来源设想
7	社会效益	识别项目主要社会影响因素和主要利益相关者，评价项目预期社会成效及社会责任
8	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

5.4 可行性研究报告

5.4.2 本条规定了项目可行性研究编制的主要要求。

5 项目可行性研究通常应包括下列内容：

- (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 项目投融资与财务方案

5.5.2 本条规定了投资估算的要求。其投资估算书应包括下列内容：

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，经济技术指标；
- (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 主要经济技术指标。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。

5.6 投资决策阶段专项咨询

根据工程项目特点，咨询人可提供涉及可行性研究报告审批或项目核准相关的评估、评价等其他单项咨询服务。

1 城市设计及用地控制论证：论证应符合国家法律法规、标准和相关政策，符合城乡用地、规划、空间资源合理配置和利用；符合自然和历史文化遗产保护要求；符合涉及敏感因素的安全隔离、卫生防护和其他保护要求。工程咨询方对报告的科学性、真实性、可行性负责。

2 环境影响评价：应当依据环境保护等相关法律法规的规定，全面掌握有关环境影响评

价标准和技术规范等，开展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，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，并进行技术、经济论证，对项目建设是否符合国家产业政策，项目所在地总体规划和生态保护规划，污染型项目要符合园区规划环境影响评价要求进行分析论证。对项目实施环境监测的建议、污染物排放总量控制、“三线一单”及相关规划及选址给出合理性建议，并做出环境影响评价结论等。

3 节能和绿色建筑：根据节能法规、标准，对项目的能源利用是否科学合理进行分析评估，并编制节能评估文件或填写节能登记表；根据相关政策规定，确定项目绿色建筑星级等级，按照绿色建筑评价指标体系逐条明确技术要点，评价各评价条文得分，确保评定结果达标。

4 安全评价：应用安全系统工程原理和方法，辨识与分析工程、系统、生产经营活动中的危险、有害因素，预测发生事故或造成职业危害的可能性和严重程度，提出科学、合理、可行的安全对策措施建议，作出评价结论。主要内容包括项目前期准备、辨识与分析危险及有害因素、划分评价单元、定性、定量评价、提出安全对策措施建议、作出评价结论等。

5 社会稳定风险评估：对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学地预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。

6 交通影响评价：主要内容包括现状及规划分析、交通需求预测、交通影响程度评价、静态交通评价、平面布局优化与交通组织、交通改善措施与相关建议等。

7 防洪影响评价：主要内容包括涉水构筑物设计等级及方案、施工方案、征地和移民情况、河道基本情况、区域防洪基本情况等项目基本情况分析、相关水利规划及符合性、评价范围、技术路线及评价内容、项目涉河工程建设方案、施工方案与河道相互关系、项目防洪影响分析计算、防洪综合评价及工程影响防治措施与工程量估算。

8 水土保持方案：主要内容包括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，水土保持方案投资估算与效益分析等。

9 水资源论证：主要内容包括拟建项目概况、基坑工程施工降水水资源论证等级和范围、地下水资源及开发利用状况分析、施工降水论证、施工降水影响和退水影响论证、其他事项等。

10 建设工程文物保护：应当依据文物保护等相关法律法规的规定，全面掌握拟建项目建设地点、工程规划和设计方案、文物保护单位的具体情况，开展建设工程对文物可能产生破坏或影响的评估。主要内容包括项目概况、涉及文物保护单位概况、项目与文物保护单位的关系、项目对文物保护单位的影响分析、评估结论等。

11 本条文说明中未涉及的项目专项咨询服务内容，需按照国家、省市地方有关规定执行。

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 工程勘察

6.2.1 本条规定了工程勘察咨询服务应满足的要求。其中：

1 工程勘察咨询服务应包括岩土工程勘察、岩土工程设计、岩土工程物探测试检测监测、水文地质勘察、岩土工程咨询和工程测量的咨询服务，并与工程设计各阶段和施工过程相对应。

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作出评价；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，主要针对地基类型、持力层、基础类型选择、基坑或边坡及周边构筑物防护、地基土加固、不良地质治理等岩土工程工作的经济、安全、工期等方面的分析论证，提供设计方案及意见建议等；场地条件复杂或有特殊要求的工程，宜进行施工勘察。

岩土工程设计主要是地基处理设计、基坑设计、边坡设计等针对与构筑物紧密关联的土体的相关治理措施。

岩土工程物探测试检测监测包括工程钻探、工程物探、测试和室内试验以及基坑工程与边坡稳定性监测等。

水文地质勘察主要查明地下水在建筑物施工和使用阶段可能产生的变化，为正确进行基础、桩基及支护桩等的设计和施工提供依据。

岩土工程咨询主要指岩土工程风险评估和施工阶段咨询。岩土工程风险评估是对项目实施过程中可能涉及到的岩土工程风险进行评估，包括但不限于工程地质风险、水文地质风险、岩土设计风险、测试监测风险、岩土工程施工风险、抗浮设防水位建议值等的评估咨询，并提供风险评估报告或风险管控报告。施工阶段咨询是在施工阶段结合场地工程地质和水文地质的特点，协助委托人审查方案合理性、优化施工方案，以及对地基基础施工中出现异常情况及技术问题的技术支持和咨询服务。

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。

6.2.2 本条规定了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，依据合同或经委托人同意，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，按照合同类型及约定，签发或支付勘察费用。

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 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。

7 组织勘察单位与委托人、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。

- 8 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。
- 9 组织对边坡、基坑工程、地下水对工程建设的影响进行专项设计与监测。
- 10 组织验槽（桩），以及参加各阶段的验收会议等后期服务。

6.3 工程设计

6.3.2 本条规定了工程设计咨询服务应包括的内容。

1 设计任务书编制及咨询。设计任务书包括下列主要内容：

- (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、优化及审查咨询。组织专家对方案设计文件进行审查与优化、督促设计单位在规定时间内完成专家意见修改，以及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》。

审查和优化主要包括下列内容：

- (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、实用及具有可实施性的要求。
- (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委托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下列内容：

- (1) 检查复核方案设计图纸是否符合上位规划及现行规范要求，图纸是否签章签名。
- (2) 检查图纸文件是否齐全。
- (3) 申请办理《建筑工程设计方案审核意见单》的其他材料。

3 初步设计、优化及审查咨询。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，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、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。初步设计审查主要应包括下列内容：

- (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) 是否满足国家和地方规范、标准和技术规程等。
- (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，装修标准是否确定。

(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、新技术是否实用、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、优化及审查咨询。督促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，由设计单位修改、完善，最后形成正式施工图。施工图设计审查主要包括以下内容：

(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委托人的意图；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委托人要求；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，及时组织图审单位施工图审查，并取得施工图审查合格证书。

6.4 造价管理

6.4.3 勘察阶段造价管理咨询服务应注意下列事项：

1 当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委托人提出决策建议，必要时需重新立项报批。

7 招标采购阶段的咨询服务

7.1 一般规定

7.1.3 相关法律法规包括但不限于《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》、国家发展改革委与其他有关部门联合发布的《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》《招标公告和公示信息发布管理办法》《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》和湖北省、武汉市地方性法规文件等。

7.2 招标采购策划

7.2.3 本条规定了招标采购策划应遵循的总体要求。其中：

不同招标类别是指施工类、货物设备采购类、勘察设计检测监理服务类等。

7.5 合同条款策划

7.5.2 本条规定了合同条款策划的要点。

2 各类款项支付的条件一般包括支付节点、计量计价标准、支付的方式和时限，支付比例、抵扣方式、造价风险和幅度、价款争议的解决方法等，款项支付条件约定应合法合规，不得缺漏或中标后协商。

3 设置人工、材料、设备数量、价格、服务范围内容变化情形及调整方法，明确变更签证价款的结算和支付条件。

7.5.3 本条规定了合同条款策划的注意事项。

1 合同的基本原则为平等、自愿、公平、诚信。

8 工程施工阶段的咨询服务

8.7 安全文明施工与绿色施工

8.7.1 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。

8.7.2 本条规定了安全文明施工咨询服务应包括的内容。其中，科学确定创优目标，推进建筑施工安全监管信息系统建设尤其重要，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，协助委托人做好安全文明管理，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。

8.7.3 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。

8.7.4 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，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 竣工验收

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下列条件：

- (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 竣工结算

9.3.1 本条规定了项目竣工结算应满足的要求。其中：

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委托人、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 4 规定的时限要求。

表 4 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

10 项目运营维护阶段的咨询服务

10.2 项目后评价

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

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 全过程工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工程咨询服务业务内容为导向，具体建设要求包括：

(1) 可灵活设置全过程工程咨询服务管理的组织结构、工作流程、工作内容，实现全过程咨询工程服务工作指引和实施指导、技术人员引导操作。

(2) 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) 过程资料可通过驻场人员用移动端、监控设备等方式快速采集，并与现场监测数据完成同步及集成，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全过程工程咨询服务项目各参与方的需求，形成数据看板，配置定制化的项目看板，展示项目进展情况，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) 可通过集成即时通讯工具方式实现即时沟通，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。可实现预设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。应将整个建设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进行存储、备份，通过数据积累，为其他同类全过程工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，满足全过程工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。