**深圳市全过程工程咨询服务导则**

**（征求意见稿）**

目录

[1 总则 1](#_Toc31120)

[2 术语 1](#_Toc22976)

[3 基本规定 3](#_Toc32294)

[3.1 一般规定 3](#_Toc28037)

[3.2 组织管理 6](#_Toc18269)

[3.3 质量管理 6](#_Toc18663)

[3.4 风险管理 7](#_Toc16965)

[3.5 信息管理 7](#_Toc6821)

[3.6 档案管理 7](#_Toc18635)

[4 全过程工程咨询单位及项目机构组织 8](#_Toc19069)

[4.1 全过程工程咨询单位条件 8](#_Toc19241)

[4.2 全过程工程咨询项目负责人的条件 8](#_Toc31056)

[4.3 全过程工程咨询单位选择方式 9](#_Toc23048)

[4.4 全过程工程咨询服务机构 9](#_Toc17222)

[4.5 全过程工程咨询人员职责 11](#_Toc16015)

[4.6 全过程工程咨询单位权利 12](#_Toc23580)

[4.7 全过程工程咨询设施 12](#_Toc30696)

[5. 全过程工程咨询服务策划 13](#_Toc7957)

[5.1 一般规定 13](#_Toc29199)

[5.2 全过程工程咨询服务规划 13](#_Toc14100)

[5.3 全过程工程咨询管理制度 14](#_Toc10203)

[5.4 专业咨询服务实施细则 14](#_Toc26863)

[6 项目决策阶段 15](#_Toc12971)

[6.1 项目管理 15](#_Toc6398)

[6.2 项目建议书 15](#_Toc7197)

[6.3 项目可行性研究报告 15](#_Toc11885)

[6.4 项目投资估算 16](#_Toc10921)

[6.5 BIM技术应用 16](#_Toc18912)

[6.6 咨询成果及质量要求 16](#_Toc26668)

[6.7 投资人职责 17](#_Toc12898)

[7 勘察设计阶段 18](#_Toc22942)

[7.1 项目管理 18](#_Toc12994)

[7.2 勘察任务书 18](#_Toc22911)

[7.3 工程勘察 18](#_Toc12990)

[7.4 设计任务书 19](#_Toc21196)

[7.5 方案设计 19](#_Toc29364)

[7.6 初步设计 20](#_Toc18549)

[7.7 设计概算 20](#_Toc17842)

[7.8 设计方案经济比选与优化 20](#_Toc13741)

[7.9 施工图设计 21](#_Toc17683)

[7.10 施工图预算 21](#_Toc30092)

[7.11 BIM技术应用 22](#_Toc4629)

[7.12 咨询成果及质量要求 22](#_Toc5328)

[7.13 投资人职责 22](#_Toc7433)

[8 招标采购阶段 22](#_Toc18131)

[8.1 项目管理 23](#_Toc26375)

[8.2 招标策划 23](#_Toc16100)

[8.3 招标文件 23](#_Toc6739)

[8.4 工程量清单 24](#_Toc31138)

[8.5 最高投标限价 24](#_Toc30420)

[8.6 招标过程管理 24](#_Toc7699)

[8.7 BIM技术应用 25](#_Toc15175)

[8.8 咨询成果及质量要求 25](#_Toc7304)

[8.9 投资人职责 25](#_Toc14619)

[9 工程施工阶段 26](#_Toc8593)

[9.1 项目管理 26](#_Toc28693)

[9.2 项目现场的勘察设计咨询 26](#_Toc25989)

[9.3 工程质量、投资、进度控制及安全生产管理 26](#_Toc14383)

[9.4 工程变更、索赔及施工合同争议处理 27](#_Toc25972)

[9.5 工程文件资料管理 28](#_Toc29517)

[9.6 安全文明施工与环境保护 28](#_Toc14457)

[9.7 BIM技术应用 28](#_Toc19901)

[9.8 咨询成果及质量要求 29](#_Toc3270)

[9.9 投资人职责 29](#_Toc2977)

[10 竣工验收阶段 30](#_Toc29149)

[10.1 项目管理 30](#_Toc4783)

[10.2 竣工验收 30](#_Toc472)

[10.3 竣工结算 31](#_Toc6893)

[10.4 竣工资料管理 31](#_Toc18865)

[10.5 竣工移交 31](#_Toc1617)

[10.6 竣工决算 32](#_Toc4314)

[10.7 保修期管理 32](#_Toc7796)

[10.8 BIM技术应用 33](#_Toc25269)

[10.9 咨询成果及质量要求 33](#_Toc12466)

[10.10 投资人职责 34](#_Toc4265)

[11 运营维护阶段 34](#_Toc1132)

[11.1 项目管理 34](#_Toc23004)

[11.2 项目后评价 34](#_Toc17486)

[11.3 项目绩效评价 35](#_Toc3560)

[11.4 设施管理 36](#_Toc31422)

[11.5 资产管理 36](#_Toc27134)

[11.6 BIM技术应用 36](#_Toc745)

[11.7 咨询成果及质量要求 37](#_Toc11346)

[11.8 投资人职责 37](#_Toc6919)

[12 法律责任 37](#_Toc30669)

[附录A 全过程工程咨询服务清单 39](#_Toc27070)

[附录B：全过程工程咨询服务计费方法 49](#_Toc1820)

[附录C 全过程工程咨询项目负责人任命书 51](#_Toc15525)

[附录D 全过程工程咨询主要管理制度 52](#_Toc11169)

**1 总则**

1.0.1 为贯彻党的十九大精神，积极落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号）、《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）和深圳市住建局《关于推进深圳市全过程工程咨询服务发展的实施意见》，规范深圳市工程建设领域建设项目全过程工程咨询活动，进一步完善工程建设组织模式，推进全过程工程咨询服务发展，提升工程建设质量和效益，维护投资人合法权益，推动我市工程咨询行业转型升级，加快与国际工程咨询模式接轨，培育具有国际竞争力的工程咨询企业，推动工程咨询行业“走出去”，为实现“一带一路”战略服务，制定本导则。

1.0.2 本导则依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》，以及现行的建设项目投资、勘察、设计、监理、造价、招投标等相关的法律、法规、规章和标准、规范等编制。

1.0.3 本导则适用于深圳市新建、扩建、改建等工程建设领域建设项目的投资人选择、评价与考核全过程工程咨询服务以及全过程工程咨询服务及成果管理。对建设项目全过程工程咨询成果质量的监督检查，可以依据本导则。

1.0.4 开展全过程工程咨询活动除应遵循本导则外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

**2 术语**

2.0.1 建设项目

建设项目是指按一个总体规划或设计进行建设的，以建筑物或构筑物为目标产出物，需要支付一定的费用、按照一定的程序、在一定的时间内完成，并应符合相关质量要求，由一个或若干个互有内在联系的单项工程组成的工程总和。简称为项目。

2.0.2 全过程工程咨询

是指对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的工程咨询服务，可包括项目的全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等专业咨询服务。全过程工程咨询服务可采用多种组织方式，由投资人授权一家单位负责或牵头，为项目从决策至运营持续提供局部或整体解决方案以及管理服务。

2.0.3 全过程工程咨询单位

是指建设项目全过程工程咨询服务的提供方。全过程工程咨询单位可以是独立咨询单位或联合体。

2.0.4 投资人

是指投入[现金](https://baike.baidu.com/item/ç°é" \t "_blank)购买某种资产以期望获取利益或利润的自然人和法人，包括公司[股东](https://baike.baidu.com/item/è¡ä¸" \t "_blank)、[债权人](https://baike.baidu.com/item/åºæäºº" \t "_blank)和[利益](https://baike.baidu.com/item/å©ç" \t "_blank)相关者。本导则主要以固定资产投资为主，是指由投资人建造和购置固定资产的经济活动。本导则所指的投资人包括政府、企业、个人、混合经济体（含PPP）等。

2.0.5 承包人

是指被[投资人](https://baike.baidu.com/item/ååäºº/9659585" \t "_blank)接受的具有工程施工承包主体资格的当事人，及其合法继承人。承包人有时也称承包单位、施工企业（《建筑法》）、施工人（《合同法》）。本导则中承包人包括材料及设备供应商、分包商。

2.0.6 产权人

是指建设项目的所有权人。

2.0.7 运营人

是指建设项目中受投资人或产权人委托的使用人、经营人。

2.0.8 全过程工程咨询项目负责人

是指由全过程工程咨询单位法定代表人书面授权，具有相关资格和能力履行合同、主持全过程工程咨询服务机构工作的负责人。全过程工程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类或工程经济类高级职称，并具有同类工程经验（业绩）。

2.0.9 专业咨询工程师

是指具备相应资格和能力、在全过程工程咨询项目负责人管理协调下，开展全过程工程咨询服务的相关专业咨询的专业人士。专业咨询工程师主要包括但不限于以下专业人士：注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册造价工程师、注册监理工程师、注册建造师、咨询工程师（投资）等及相关执业人员。

2.0.10 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、协调和控制等活动，简称项目管理。

2.0.11 专业咨询

全过程工程咨询服务中由专业咨询工程师所提供的项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等专业咨询工作。

**3 基本规定**

**3.1 一般规定**

3.1.1 项目全过程工程咨询可划分为项目决策、勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收、运营维护六个阶段。

3.1.2 全过程工程咨询单位可承担的项目全过程工程咨询工作内容包括：

1项目决策阶段包括但不限于：项目策划管理、项目报批管理、机会研究、策划咨询、规划咨询、项目建议书、可行性研究、投资估算、方案比选等；

2勘察设计阶段包括但不限于：勘察管理、设计管理、初步勘察、方案设计、初步设计、设计概算、详细勘察、设计方案经济比选与优化、施工图设计、施工图预算等；

3招标采购阶段包括但不限于：合同管理、招标采购管理、招标策划、市场调查、招标文件（含工程量清单、投标限价）编审、合同条款策划、招投标过程管理等；

4工程施工阶段包括但不限于：投资管理、进度管理、质量管理、安全生产管理、工程质量、造价、进度控制，勘察及设计现场配合管理，安全生产管理，工程变更、索赔及合同争议处理，技术咨询，工程文件资料管理，安全文明施工与环境保护管理等；

5竣工验收阶段包括但不限于：收尾管理、竣工策划、竣工验收、竣工资料管理、竣工结算、竣工移交、竣工决算、质量缺陷期管理等；

6运营维护阶段包括但不限于：项目后评价、运营管理、项目绩效评价、设施管理、资产管理等；

3.1.3 投资人应将全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等各专业咨询业务，整合委托给一家具有国家现行法律规定的，与工程规模及委托内容相适应的资质条件或能力的全过程工程咨询单位（或联合体）承担。如为联合体，应明确牵头单位，且全过程工程咨询项目负责人应由牵头单位派出；全过程咨询服务单位应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，全过程工程咨询服务单位按照合同约定或经建设单位同意，应将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规直接择优委托给具有相应资质或能力的单位，全过程工程咨询服务单位应对转委托单位的业务负总责。全过程工程咨询服务单位可在投标文件中明确或明确3家拟遴选单位。投资人选择具有相应工程勘察、设计、监理或造价咨询资质的单位开展全过程工程咨询服务的，除法律法规另有规定外，可不再另行委托勘察、设计、监理或造价咨询单位。

投资人也可按菜单模式将项目的全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等各专业咨询业务的一项或多项作委托给多家咨询单位分别承担，投资人与各咨询单位分别签订委托合同，但应明确承担全过程工程项目管理业务的单位为统筹单位，由其负责项目各专业咨询的管理、协调与服务，同时投资人应明确统筹单位和其他各咨询单位的权利、义务和责任。

3.1.4 投资人可在项目发起至项目开工前选择全过程工程咨询单位，对建设项目进行咨询服务。

3.1.5 投资人选择全过程工程咨询单位时，应考虑成功的咨询服务要靠完全合格的人员花费足够的时间才能实现。投资人不宜强制降低咨询费用，以至于全过程工程咨询单位不能支付指派合格人员工作足够时间的费用。投资人可对全过程工程咨询单位在完成各项咨询目标后，实现的节约成本或提高功能的增值服务价值给予奖励，具体奖励标准由双方在合同中予以约定。

3.1.6 投资人和全过程工程咨询单位应建立一种公平、合理、信任的关系。全过程工程咨询单位在咨询服务过程中必须提出合理、客观的意见，采取符合建设项目最好结果和投资人最大利益、维护相关方合法权益的咨询服务行动。投资人应对全过程工程咨询单位的咨询服务工作给予充分的信任与支持，同时全过程工程咨询单位应保持高度的责任感与专业水平提供服务，双方建立良好的工作环境和工作模式。

3.1.7 全过程工程咨询单位可根据投资人的委托，独立承担项目全过程全部专业咨询服务，全面整合项目建设过程中所需的全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等咨询服务业务；也可提供菜单式服务，即“1+N”模式，“1”是指全过程工程项目管理（必选项），“N”包括但不限于：投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等专业咨询（可选项），可参考附录A《全过程工程咨询服务清单》

全过程工程咨询单位或造价咨询单位接受投资人委托开展全过程投资跟踪审计工作的，不能诋毁同行，不能恶意核减工程造价，应恪守执业操守，合法合规公正合理开展工作。

3.1.8 投资人应与全过程工程咨询单位签订全过程工程咨询合同，合同中应明确约定委托双方的权利义务、咨询服务范围、内容、成果文件表现形式，成果质量与工期目标，全过程工程咨询服务酬金（或计费方式）、变更程序等内容。

3.1.9当投资人委托多个专业咨询机构共同承担大型或复杂建设项目的相应工程咨询业务时，投资人应明确全过程工程咨询单位作为咨询业务主要承担单位，并应由其负责全过程工程项目管理，包括总体规划、统一标准、阶段部署、资料汇总等综合性工作；其他咨询单位应分别按合同约定负责其所承担的专业咨询工作并由全过程工程咨询单位统一协调和管理。

3.1.10 投资人应根据全过程工程咨询的服务范围、内容和期限等，并结合项目规模和复杂程度（自然环境因素、社会因素、投资人要求等）等要素合理确定服务酬金，在项目全过程工程咨询合同中明确约定并按时支付。本导则建议全过程工程咨询服务酬金采取“1+N”叠加计费模式，具体计费方法详见附录B《全过程工程咨询服务计费方法》。全过程工程咨询服务收费，应在工程概算中列支。建议推行全过程工程咨询制度下的职业责任保险，建立单位、团队与个人保险相互补充机制。

3.1.11 全过程工程咨询单位承担项目全过程工程咨询业务应树立文化为本、绿色为先、集约发展、价值创新的咨询服务原则，发挥全过程工程咨询项目负责人在项目管理中的核心作用。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，应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。

3.1.12 全过程工程咨询单位应按全过程工程咨询合同要求出具相应的成果文件，并应在成果文件或需要其确认的相关文件上签章，承担合同主体责任。全过程工程咨询项目负责人、专业咨询工程师应在其完成或需要其确认的相应成果文件上签章，承担相应责任。

3.1.13 全过程工程咨询单位以及承担全过程工程咨询业务的全过程工程咨询项目负责人、专业咨询工程师，不得同时接受具有利害关系的双方或多方委托进行同一项目、同一阶段的全过程工程咨询业务。

3.1.14 承担建设项目全过程工程咨询业务的机构应按照合同要求，对合同中涉及的咨询服务内容实施全过程和全方位的管理与控制。

**3.2 组织管理**

3.2.1 对于大型或复杂建设项目，全过程工程咨询单位应根据合同约定和项目情况，编制全过程工程咨询工作大纲。工作大纲应包括项目概况、咨询业务范围及内容、全过程工程咨询的总体思路、项目组织架构、工作进度、人员安排、质量管理、风险管理、信息管理、档案管理、重点和难点分析、客户回访和评价等内容。

3.2.2 全过程工程咨询单位应针对建设项目建立有效的内部组织管理和外部管理组织协调体系。

3.2.3 全过程工程咨询单位应按照合同要求编制工作进度计划。其中咨询成果文件提交时间应参照行业相关标准、满足建设项目总体进度要求，并与项目总体进度相协调。

**3.3 质量管理**

3.3.1 全过程工程咨询单位应针对全过程工程咨询业务特点，建立完善的内部质量管理体系，并通过流程控制、机构标准等措施保证咨询成果文件质量。

3.3.2 全过程工程咨询单位提交的各类成果文件编制完成后，应由专业咨询工程师审核和全过程工程咨询项目负责人审定。

3.3.3 全过程工程咨询单位应核对投资人提供的全过程工程咨询相关资料，及时向投资人反映相关资料存在的缺陷，并要求投资人对其补充和完善。投资人无正当理由不得拒绝提供全过程工程咨询单位所要求的相关资料。

3.3.4 全过程工程咨询成果文件应符合现行国家和行业有关标准规定。如投资人对质量标准要求高于现行国家或行业有关标准规定的，应在全过程工程咨询合同中予以明确。

3.3.5 全过程工程咨询单位应根据工作大纲，定期或不定期对其咨询工作进行回访，听取投资人的评价意见，并结合本机构的质量保证体系进行总结完善。

**3.4 风险管理**

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

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

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

**3.5 信息管理**

3.5.1 全过程工程咨询单位信息管理对象包括相关的专业数据库管理和专业软件管理。全过程工程咨询单位应利用计算机、互联网通信技术及BIM技术将信息管理贯穿咨询服务全过程。

**3.6 档案管理**

3.6.1 全过程工程咨询单位应按照国家现行有关档案管理及标准的规定，建立档案收集制度、统计制度、保密制度、借阅制度、库房管理制度及档案管理人员守则。

全过程工程咨询档案可分为成果文件和过程文件两类。成果文件应包括：全过程工程咨询单位出具的相关专业咨询成果文件。过程文件应包括：编制、审核、审定人员的工作底稿、相关电子文件等。

3.6.2 全过程工程咨询档案的保存期应符合国家和合同等相关规定，且不应少于5年。

3.6.3 全过程工程咨询单位的档案管理工作包括：

1 归档全过程工程咨询成果文件、过程文件和其他文件。

2 组织并指导全过程工程咨询业务过程中所借阅和使用的各类设计文件、施工合同文件、竣工资料等可追朔性资料的文件目录。文件目录应由全过程工程咨询项目负责人审定后归档。

3 记录全过程工程咨询档案的接收、借阅和送还。

**4 全过程工程咨询单位及项目机构组织**

**4.1 全过程工程咨询单位条件**

4.1.1 具有项目相适宜的全过程工程咨询能力和经验，包括但不限于：能够制订详细、先进、可行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。

4.1.2 具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：明确项目的全过程工程咨询项目负责人以及各专业咨询工程师，且建议配合推行专业人员职业责任保险。

4.1.3 具有良好的信用记录，包括但不限于：全过程工程咨询单位、全过程工程咨询项目负责人和主要的专业咨询工程师近三年内无不良信用记录等。

4.1.4 对入选国家、省级或深圳市住房和城乡建设主管部门公布的“全过程工程咨询试点企业名单”或后续新增试点名单的全过程工程咨询单位，应建立相关信用评价体系，对信用程度高的可予优先考虑，不支持选用信用评价差的企业。

**4.2 全过程工程咨询项目负责人的条件**

4.2.1 全过程工程咨询项目负责人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，并具有同类工程经验（业绩）等。

4.2.2 具有良好的职业道德，遵纪守法、廉洁奉公、作风正派、责任心强，执业信用记录良好。

4.2.3 具有承担项目咨询任务相适应的专业技术管理、经济和法律等知识体系。

**4.3 全过程工程咨询单位选择方式**

4.3.1 投资人选择全过程工程咨询单位时，可采用“根据质量选择咨询服务”。鼓励全过程工程咨询单位采用最合适的技术、创新的解决办法和最低的项目周期费用，为投资人提供最好的咨询服务。即投资人选择全过程工程咨询单位时，要以业务能力、管理能力、可用人力、财力资源、业务独立性、费用结构的合理性、业务公正性和质量保证体系为依据。提倡“优质优价、优质优先”，投资人可在招标文件和工程合同中约定优质优价奖励条款。

4.3.2投资人可采用直接委托、竞争性谈判、竞争性磋商、邀请招标、公开招标等方式选择全过程工程咨询单位。公开招标是政府投资项目选择全过程工程咨询单位的主要方式，符合相关法律法规规定的，可以采用邀请招标、竞争性谈判等方式选择全过程工程咨询单位。

4.3.3 投资人应对全过程工程咨询单位的资质能力、专业人员力量、项目业绩、履约评价、社会信誉、咨询质量、遵纪守法、诚实守信、办公场所等情况进行综合评价，并对综合评价结果进行排名，优选全过程工程咨询单位。

4.3.4 投资人在项目发起阶段选择具有相应工程勘察、设计、造价咨询或监理资质的全过程工程咨询单位开展全过程工程咨询服务，可不再另行委托勘察、设计、造价咨询或监理。同一项目的全过程工程咨询服务单位与工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不得有利害关系。

**4.4 全过程工程咨询服务机构**

4.4.1 全过程工程咨询单位应根据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，组建项目全过程工程咨询服务机构。全过程工程咨询单位应书面授权委托项目全过程工程咨询的负责人，即项目的全过程工程咨询项目负责人，并实行全过程工程咨询项目负责人责任制。

4.4.2 全过程工程咨询服务机构由全过程工程咨询项目负责人、专业咨询工程师和行政人员组成，服务机构应根据服务内容配备专业齐全，数量应满足建设项目全过程工程咨询的工作需要。全过程工程咨询项目负责人应根据全过程工程咨询单位的授权范围和内容，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。

4.4.3 全过程工程咨询服务应明确各方主体对项目的质量安全责任，本导则建议如下：

1 全过程工程咨询单位（含联合体）承接项目的全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等全部专业咨询服务的，且同时具备相应的勘察、设计、监理、造价等资质，则勘察、设计、监理、造价等专业咨询工作必须由全过程工程咨询单位（含联合体）实施，全过程工程咨询单位（含联合体）承担相应的工程质量安全等责任。全过程工程咨询项目负责人可同时兼任项目管理负责人、勘察负责人、设计负责人、造价咨询负责人、总监理工程师之一项或两项职务，并承担相应的质量安全等责任。全过程工程咨询项目负责人不兼任项目管理负责人、勘察负责人、设计负责人、造价咨询负责人或总监理工程师的，全过程工程咨询项目负责人应任命具备相应资格的专业咨询工程师担任，由被任命的项目管理负责人、勘察负责人、设计负责人、造价咨询负责人、总监理工程师承担相应的质量安全等直接责任，全过程工程咨询项目负责人承担质量安全等连带管理责任。全过程工程咨询项目负责人向投资人履行质量安全报告责任。

2 全过程工程咨询单位承接项目的全过程工程项目管理、投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购、造价咨询、监理、运营维护咨询以及BIM咨询等全部专业咨询服务的，如全过程工程咨询单位自身不具备勘察、设计或监理等资质，可将项目的勘察、设计或监理等专业咨询业务合法进行分包，承接项目的勘察、设计或监理专业咨询业务的分包单位可以是一家或多家，分包的勘察、设计或监理单位报全过程工程咨询项目负责人批准后任命项目的勘察负责人、设计负责人、总监理工程师。勘察、设计或监理的分包单位以及其任命的勘察负责人、设计负责人、总监理工程师向全过程工程咨询单位和全过程工程咨询项目负责人履行质量安全报告责任，并承担相应的质量安全等直接责任，全过程工程咨询单位和全过程工程咨询项目负责人承担质量安全等连带管理责任。

3 当全过程工程咨询单位采用联合经营方式时，联合经营单位应接受全过程工程咨询牵头单位的管理协调，并对其所提供的专业咨询服务负责。全过程工程咨询牵头单位应向投资人承担项目全过程工程咨询的主要责任，联合经营单位承担附带责任。

4 全过程工程咨询单位根据投资人的委托承接项目的全过程工程项目管理等咨询服务的，但投资人将项目的勘察、设计或监理等专业咨询服务另行委托的，承接该项目的勘察、设计或监理等专业咨询服务的单位（可以是一家或多家）任命项目的勘察负责人、设计负责人或总监理工程师，由投资人批准任命，向投资人履行质量安全报告责任，并承担相应质量安全等直接责任。全过程工程咨询单位不承担投资人另行委托的专业咨询服务的质量安全责任。

4.4.4 投资人应明确全过程工程咨询单位的权利，保障全过程工程咨询的有效实施。

4.4.5 因咨询服务不当而造成的经济损失，提供咨询服务的单位应按照现行相关法律及合同约定承担违约责任。全过程工程咨询不能免除投资人、承包人、产权人、运营人的法律责任和合同义务。

4.4.6 全过程工程咨询单位在项目全过程工程咨询合同签订后，应及时将全过程工程咨询项目部的组织形式、人员构成及对全过程工程咨询项目负责人的任命书面通知投资人。

全过程工程咨询项目负责人任命书可按本导则附录C的样式填写。

4.4.7 全过程工程咨询单位调换全过程工程咨询项目负责人时，应征得投资人书面同意；调换专业咨询工程师时，全过程工程咨询项目负责人应书面通知投资人。

**4.5 全过程工程咨询人员职责**

4.5.1 全过程工程咨询项目负责人应履行下列职责：

1 牵头制订项目全过程工程咨询服务的组织架构、专业分工、决策机制、管理制度、工作流程以及相关表格和成果文件模板等，并组织实施。

2 组织编制全过程工程咨询服务规划、咨询目标，核准专业咨询服务实施细则。

3 根据需求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 组织编制全过程工程咨询项目总控计划，并要求各专项工作按总控计划编制专项工作计划。

5 根据工程进展及全过程工程咨询工作情况调配全过程工程咨询服务机构人员。

6 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。

7 参与组织对项目全过程各阶段的重大决策，在授权范围内决定任务分解、利益分配和资源使用。

8 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。

9 参与或配合全过程各专业咨询服务成果质量事故的调查和处理。

10 调解投资人与承包人的有关争议。

11 全过程工程咨询单位或投资人委托授予的其他权责。

4.5.2 专业咨询工程师应履行下列职责：

1 参与编制全过程工程咨询规划，负责编制所负责专业咨询服务的实施细则。

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，完成所负责的专业咨询服务工作，对所承担的任务和出具的成果负责，并向全过程工程咨询项目负责人报告。

3 完成全过程工程咨询项目负责人安排的其他咨询服务工作。

**4.6 全过程工程咨询单位权利**

4.6.1 全过程咨询服务单位应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，全过程工程咨询服务单位按照合同约定或经建设单位同意，应将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规直接择优委托给具有相应资质或能力的单位，全过程工程咨询服务单位应对转委托单位的业务负总责。全过程工程咨询服务单位可在投标文件中明确或明确3家拟遴选单位。

4.6.2全过程工程咨询单位有权按合同约定代表投资人对拟建项目实施全过程项目管理。

4.6.3全过程工程咨询单位具有按合同约定的项目建设有关协作单位的组织协调的主持权，重要协调事项需向投资人报告。

**4.7 全过程工程咨询设施**

4.7.1 全过程工程咨询单位实施全过程工程咨询时，应在项目现场派驻全过程工程咨询服务机构项目部；项目现场的全过程工程咨询工作全部完成或项目全过程工程咨询合同终止时，全过程工程咨询服务机构项目部可撤离项目现场。

4.7.2 投资人应按项目全过程工程咨询合同约定，提供项目全过程工程咨询工作需要的办公、交通、通信、生活等设施。

全过程工程咨询服务机构宜妥善使用和保管投资人提供的设施，并应按项目全过程工程咨询服务合同约定的时间移交投资人。

4.7.3 全过程工程咨询单位宜按项目全过程工程咨询服务合同约定，配备满足全过程工程咨询工作需要的检测设备和工器具等。

**5. 全过程工程咨询服务策划**

**5.1 一般规定**

5.1.1 全过程工程咨询服务策划文件包括全过程工程咨询服务规划、管理制度及专业咨询服务实施细则等。

5.1.2 当实际情况或条件发生重大变化时，全过程工程咨询服务策划文件应按要求修改和完善，并重新履行审批手续

**5.2 全过程工程咨询服务规划**

5.2.1 全过程工程咨询服务规划应根据建设项目管理纲要和全过程工程咨询服务合同的要求，由全过程工程咨询项目负责人组织编制。

5.2.2 全过程工程咨询服务规划应经全过程工程咨询单位审批，并报送投资人。5.2.3 全过程工程咨询服务规划应在全过程工程咨询单位内部进行交底并形成交底记录。

5.2.4 全过程工程咨询服务规划的主要编制依据：

1 适用的法律、法规及相关标准等；

2 建设项目前期资料及勘察、设计文件

3 全过程工程咨询服务合同及建设项目其他合同文件；

4 同类建设项目的相关资料等。

5.2.5 全过程工程咨询服务规划应包括下列主要内容：

1 建设项目概况；

2 编制依据；

3 全过程工程咨询服务范围；

4 全过程工程咨询服务内容；

5 全过程工程咨询服务目标；

6 全过程工程咨询服务组织机构；

7 全过程工程咨询管理制度；

8 全过程工程咨询服务措施；

9 全过程工程咨询服务设施。

**5.3 全过程工程咨询管理制度**

5.3.1 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投资人、相关承包人间的管理接口和工作流程。

5.3.2 全过程工程咨询主要管理制度清单参见附录D。

**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，经全过程工程咨询项目负责人批准实施。专业咨询服务实施细则应结合不同类型建设项目的特点，具有可操作性。

5.4.2 专业咨询服务实施细则实施前，应对相关专业咨询工程师进行交底，并形成交底记录。

5.4.3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 建设项目管理纲要；

3 已批准的全过程工程咨询服务规划；

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。

5.4.4专业咨询服务实施细则应包括下列主要内容：

1相关专业咨询特点；

2 编制依据；

3 工作范围；

4 工作内容；

5 工作目标；

6 相关专业咨询的重点、难点及薄弱环节；

7 相关专业咨询工作流程；

8 相关专业咨询工作方法和措施。

**6 项目决策阶段**

**6.1 项目管理**

6.1.1 全过程工程咨询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，实施程序和控制要求。

6.1.2 全过程工程咨询单位在项目决策阶段项目管理的工作主要有：

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 履行其他措施确保项目决策工作的顺利进行；

5 项目决策阶段的报建报批等。

**6.2 项目建议书**

6.2.1 项目建议书是根据国民经济和社会发展的长远规划、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、投资人的战略等，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。

6.2.2 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 根据项目预测结果，并结合用地规划情况及和同类项目类比的情况，论证提出合理的建设规模；

4 尽可能全面地勾画项目的整体构架。

**6.3 项目可行性研究报告**

6.3.1 项目可行性研究报告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、资金筹措、盈利能力等，从技术、经济、工程等方面进行调查研究和分析比较，并对项目建成以后可能取得的财务、经济效益及社会影响进行预测，从而提出该项目是否值得投资和如何进行建设的咨询意见，为项目决策提供依据。

6.3.2项目的可行性研究报告的编制需要结合项目的实际情况参考国家现行的相关规范和标准。

6.3.3 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、节能评估、安全评价、社会稳定风险评价、地质灾害危险性评估、交通影响评价等报告的编制。

**6.4 项目投资估算**

6.4.1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。

6.4.2 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。

6.4.3 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。

**6.5 BIM技术应用**

6.5.1 项目决策阶段创建的模型应根据项目全生命期的BIM应用策划作出规划，以实现模型及信息在后续环节中的充分利用。

6.5.2 将繁琐的文字、图纸资料、将碎片化与抽象化的需求整合到建筑信息模型文件中。

**6.6 咨询成果及质量要求**

6.6.1 项目建议书重点论证建设项目的必要性，要全面掌握宏观信息，根据项目预测结果并结合用地规划情况及和同类项目类比的情况，论证提出合理的建设规模，尽可能全面地勾画项目的整体构架，减少较大建设内容的遗漏。项目建议书应通过投资主管部门审批。

6.6.2 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、规范等对报告的编制要求，并通过环境保护行政主管部门审批。

6.6.3 节能评估报告应科学全面评估对投资建设项目能源利用情况，须符合《固定资产投资项目节能审查办法》等国家现行的节能法规、标准，并通过投资主管部门审批。

6.6.4 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，为决策者定方案、定项目提供依据。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，确定的融资方案，应能满足项目资金筹措及使用计划对投资数额、时间和币种的要求,并能满足银行等金融机构信贷决策的需要，并通过投资主管部门的审批。

6.6.5 安全评价报告的编制须符合现行的安全预评价标准、规范和导则等的规定及其他相关法律法规的规定，并通过安监部门的审核。

6.6.6 社会稳定风险评价应满足相关法律法规对报告内容、格式和要求，征求相关单位意见，结合内审意见进行编制，形成可行性研究报告的独立篇章，并通过政府或投资主管部门审批。

6.6.7 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》及其他相关法律法规的规定 ，并报水行政主管部门审批。

6.6.8 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》（及其他相关法律法规的规定，并通过具有国土资源系统水文工程环境地质项目评审专家资格的专家对提交的地质灾害危险性评估报告进行的技术评审。

6.6.9 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》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。

**6.7 投资人职责**

6.7.1 投资人向全过程工程咨询单位提供项目资料来源落实材料、初步设想方案等相关资料，供专业工程咨询师编制项目建议书，完成后，投资人对项目建议书中，建设规模、场址选择、投资估算、融资方案等内容进行确认，重点审核项目投资估算，同意后并向投资主管部门申报。

6.7.2专业咨询工程师对建设项目进行可行性研究，投资人对形成的环境影响评价报告、节能评估报告、可行性研究报告、项目安全评价、项目社会稳定性风险评价、水土保持方案、地质灾害危险性评估、交通影响评价等可行性研究成果文件进行确认，同意后报相关主管部门审批。

6.7.3 投资人应及时明确建设项目的功能需求和目标需求。

6.7.4 在全过程工程咨询单位专业咨询工程师编制决策阶段的成果报告过程中，投资人应积极配合，提供相关资料。

**7 勘察设计阶段**

**7.1 项目管理**

7.1.1 全过程工程咨询单位明确勘察设计阶段的负责人，界定管理职责与分工，制定项目的设计阶段管理制度，确定项目设计阶段工作流程，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 设计负责人及其团队的组建管理；

2 限额设计及优化设计管理；

3 设计质量管理；

4 设计进度管理；

5 设计变更管理；

6 设计服务配合协调管理；

7 项目勘察设计阶段投资管理；

8 项目勘察设计阶段的报建报批等。

**7.2 勘察任务书**

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

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

7.2.3 全过程工程咨询单位应对勘察任务书进行审核，审核的主要内容有勘察任务书是否包含项目的意图、设计阶段（初步设计或施工图设计）要求提交勘察文件的内容、现场及室内的测试项目以及勘察技术要求等，同时应包含勘察工作所需要的各种图表资料。

**7.3 工程勘察**

7.3.1 全过程工程咨询单位应组织专业设计工程师编写勘察实施方案，经投资人同意后开展项目的勘察工作。

7.3.2 勘察专业咨询工程师按照现行的《岩土工程勘察规范》等勘察标准、规范和规程实施勘察作业，包括野外作业和室内试验等。

7.3.3 全过程工程咨询单位应全面细致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 检查勘察文件资料应齐全；

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

6 勘察文件应满足设计要求。

**7.4 设计任务书**

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

7.4.2 通过会议、资料等结合相关法律法规、地方规定等分析总结项目对于设计的需求，包括功能要求、进度要求、质量要求、设计深度要求，在此基础上编制设计任务书。

7.4.3 设计任务书的审核主要针对设计成本目标，设计文件的质量、设计规划的进度安排等方面进行。重点审核对设计要求内容的完整性，设计控制目标的合理性，和明确性。

**7.5 方案设计**

7.5.1 项目设计方案应满足投资人的需求和编制初步设计文件的需要，同时需向当地规划部门报审。

7.5.2 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》。

7.5.3 全过程工程咨询单位应组织专家委员对方案设计进行审核，重点审核方案设计依据是否充分、功能需求是否满足、工艺流线是否合理、内容是否完整、文件标识是否齐全规范、深度是否达到相关规定的要求，各专业是否符合《工程建设标准强制性条文》和其他有关规定。

7.5.4 全过程工程咨询单位应组织专家委员对方案设计进行优化，选择科学的方法进行多方案的比选，选择能够充分、合理反映项目设计需求的实施方案。

**7.6 初步设计**

7.6.1方案设计通过投资人及相关行政主管部门审批后，全过程工程咨询单位可组织开展初步设计，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》。对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等，其设计说明应有相应的专项内容。

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

7.6.3 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，主要审查设计文件的深度是否达到要求，是否满足消防规范的要求，是否对主要专业技术方案进行比选，是否满足工艺设备安装要求，是否满足限额设计要求等内容。

**7.7 设计概算**

7.7.1项目设计概算总投资应包括建设投资、建设期利息、固定资产投资方向调节税及流动资金。

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

7.7.3 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现行的设计概算编审相关标准规范规程的要求。

7.7.4 全过程工程咨询单位在编制或审核设计概算时，应比较并分析设计概算费用与对应的投资估算费用组成，提出相应的比较分析意见和建议。

**7.8 设计方案经济比选与优化**

7.8.1 全过程工程咨询单位在项目初步设计阶段可采用合理有效的经济评价指标体系和价值工程、全生命周期成本等分析方法对单项工程或单位工程设计进行多方案经济比选，编制优化设计的方案经济比选报告。

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

7.8.3 优化设计的方案经济比选应包括对范围及内容、依据、方法、相关技术经济指标、结论及建议的优化。

**7.9 施工图设计**

7.9.1 全过程工程咨询单位根据批准的初步设计文件组织施工图设计，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。

7.9.2 施工图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》，对于涉及建筑节能设计的专业，其设计说明应有建筑节能设计的专项内容；涉及装配式建筑设计的专业，其设计说明及图纸应有装配式建筑专项设计内容。

7.9.3 施工图设计阶段，全过程工程咨询单位应对施工图设计文件进行审核。施工图设计审核分为全过程工程咨询单位自行组织的技术性及符合性审核，完成审查后的施工图文件应按建设行政主管部门要求进行备案。

**7.10 施工图预算**

7.10.1 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范围内，与设计概算存在偏差时，应在施工图预算中予以说明，需调整概算的应告知投资人并报原审批部门核准。

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

7.10.3 施工图预算编审报告应将施工图预算与对应设计概算的分项费用进行比较和分析，并应根据项目特点和预算项目，计算和分析整个项目、各单项工程和单位工程的主要技术经济指标。

设计阶段是项目投资控制的关键环节，建议由全过程工程咨询牵头单位协调，工程设计部门和工程造价咨询部门分别编制项目概算、预算，并进行对数复核，以双方对数确定并经审查机构审查通过的造价文件作为项目最终的概算文件、预算文件。

**7.11 BIM技术应用**

7.11.1 在设计阶段，宜将BIM技术用于优化设计方案，提高各专业沟通效率，通过各专业的协同设计提高设计质量。

7.11.2依据方案设计阶段相关要求，完善初步设计阶段的各专业建筑信息模型，并利用各专业建筑信息模型进行设计优化。

7.11.3 为项目建设的批复、核对、分析提供准确的工程项目设计信息，并为施工图设计阶段提供数据基础。

7.11.4 设计阶段的BIM应用，宜结合设计成果交付要求，基于模型形成设计图档，使BIM交付模型与设计图档相一致。

**7.12 咨询成果及质量要求**

7.12.1 勘察任务书及勘察方案等文件的编制满足现行的《岩土工程勘察规范》及其他相关法律法规的要求，并通过投资人的确认。

勘察成果资料中，咨询人应当明示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管道等地下设施的分布情况。

7.12.2 设计任务书、方案设计、初步设计、施工图设计等文件的编制深度应符合现行的《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。

7.12.3 初步设计概算不超过项目可研估算，施工图预算不超过初步设计概算。

**7.13 投资人职责**

7.13.1 投资人应积极配合全过程工程咨询单位完成设计阶段工作，提供与设计工作相关的资料，监督全过程工程咨询单位设计责任人员配备和履职情况。

7.13.2 投资人对全过程工程咨询单位专业咨询工程师编制的勘察任务书和设计任务书进行确认和审核，未通过审核的任务书应要求全过程工程咨询单位重新修改，投资人再次确认和审核，直至通过。

7.13.3 审查方案设计、初步设计及施工图设计等设计文件。对设计文件中涉及的重要的造价信息如概算、预算等进行及时确认。协助全过程工程咨询单位对概预算进行报批。

**8 招标采购阶段**

**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，经投资人确认后实施。

8.1.2 全过程工程咨询单位在招标采购阶段需要管理的内容有：

1 对项目招标采购策划和实施流程进行管理；

2 审核招标条件；

3 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 招标策划**

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

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

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

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

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

**8.3 招标文件**

8.3.1 全过程工程咨询单位按照国家现行的有关规定和标准、规范、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要。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。

8.3.2 招标文件审核的主要内容包括：

1 招标范围是否准确；

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、进度要求是否满足项目要求；

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 所附的合同条款是否满足投资人和项目的目标要求以及现行法律法规、相关规范的规定；

6 评标方法是否符合科学、公平、合理的要求，是否符合项目性质。

**8.4 工程量清单**

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

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

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

**8.5 最高投标限价**

8.5.1 最高投标限价的工程量应依据招标文件发布的工程量清单确定，最高投标限价的单价应采用综合单价，其综合单价应包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费和税金。

8.5.2 全过程工程咨询单位编制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。

8.5.3 全过程工程咨询单位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对比，出现实质性偏差时应告知投资人并进行相应调整。

8.5.4 最高投标限价的编制与审核应符合现行的的相关标准规范规程等要求。

**8.6 招标过程管理**

8.6.1 全过程工程咨询单位按照《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规规定的程序，遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，完成项目的招标过程管理。

8.6.2全过程工程咨询单位应编制或审核招标进度计划并严格执行。

8.6.3 全过程工程咨询单位应针对项目的需要，组织专业咨询工程师在开标后、定标前，对投标报价进行分析，对需要清标的项目编制清标报告成果文件。清标报告应包括清标报告封面、清标报告的签署页、清标报告编制说明、清标报告正文及相关附件。清标报告正文宜阐述清标的内容、清标的范围、清标的方法、清标的结果和主要问题等。

8.6.4 全过程工程咨询单位须根据项目实际情况，依据现行的合同示范文本，科学合理拟订项目合同条款。

**8.7 BIM技术应用**

8.7.1 基于BIM模型优化成果的施工标段划分，减少各标段之间的工作冲突，消除传统施工过程中，由于工作界面冲突而导致效率低下等问题。

8.7.2 根据BIM模型编制准确的工程量清单，达到清单完整、快速算量、精确算量，有效地避免漏项和错算，最大程度地减少施工阶段因工程量问题而引起的纠纷。

**8.8 咨询成果及质量要求**

8.8.1 招标策划书应满足投资人需求，并符合项目实际情况及满足《中华人民共和国招标投标法》及《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第613号）（2019年修订）等相关法律法规的规定。

8.8.2 招标文件的编制满足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。

8.8.3 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规范》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。

8.8.4 项目的招标采购合同应该体现公平、公正和双方真实意愿反映的特点，其合同条款的额拟定应符合现行的合同范本及其他相关法律法规的规定。

**8.9 投资人职责**

8.9.1 投资人负责监管项目全过程承包人的招标活动，参与项目的服务事项和工程施工的合同谈判、签订、履约。

8.9.2 投资人应明确建设场地的提供时间，及时明确对拟建项目的质量、造价、进度、安全环境管理、风险控制、系统协调性和程序连续性方面的需求信息，为全过程工程咨询单位编制投资人需求分析报告及后续招标工作提供依据。

**9 工程施工阶段**

**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对项目进行投资、进度、质量等方面的管理，建立全面管理的制度、明确职责分工和业务关系。

9.1.2 明确投资控制目标、进度目标、质量目标和安全目标，在实施阶段主要起到监督、协调、管理的作用。

9.1.3 负责项目投资管理的决策，确定项目投资控制的重点难点，确定项目投资控制目标，并对项目的专业造价工程师的工作进行过程和结果的考核。

9.1.4 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。

9.1.5 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。

**9.2 项目现场的勘察设计咨询**

9.2.1全过程工程咨询单位应检查勘察现场及室内试验主要岗位操作人员的资格，及所使用设备、仪器计量的检定情况。

9.2.2 全过程工程咨询单位应检查勘察进度执行情况、审查专业勘察设计工程师提交的勘察费用支付申请表，以及签发勘察费用支付证书，并应报投资人。

**9.3 工程质量、投资、进度控制及安全生产管理**

9.3.1 全过程工程咨询单位应根据全过程工程咨询合同约定，按照现行的《建设工程监理规范》，遵循事前控制和主动控制原则，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，并及时准确记录监理工作实施情况。

9.3.2 全过程工程咨询单位应组织专业监理工程师审查承包人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符合性，符合要求后应予以签认。

9.3.3 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专业监理工程师对承包人在工程款支付报审表中提交的工程量和支付金额进行复核，确定实际完成的工程量，提出到期应支付给承包人的金额，并提出相应的支持性材料。

2全过程工程咨询项目负责人对专业监理工程师的审查意见进行审核，签认后报投资人审批。

3专业监理工程师根据投资人的审批意见，向承包人签发工程款支付证书。

9.3.4 专业监理工程师应审查承包人报审的施工总进度计划和阶段性施工进度计划，提出审查意见，并应由全过程工程咨询单位审核后报投资人。

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

**9.4 工程变更、索赔及施工合同争议处理**

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

9.4.2 全过程工程咨询单位可按下列程序处理承包人提出的工程变更：

1 全过程工程咨询单位组织专业监理工程师审查承包人提出的工程变更申请，提出审查意见。对涉及工程设计文件修改的工程变更，全过程工程咨询单位应组织专业设计工程师、承包人召开论证工程设计文件的修改方案的专题会议。

2 全过程工程咨询单位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。

3 全过程工程咨询单位组织投资人、承包人共同协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单。

4 全过程工程咨询单位根据批准的工程变更文件监督承包人实施工程变更。

9.4.3 全过程工程咨询单位可按下列程序处理承包人提出的费用索赔：

1 受理承包人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 受理承包人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。需要承包人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 与投资人和承包人协商一致后，在发承包合同约定的期限内签发费用索赔报审表，并报投资人。

9.4.4 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磋商；

3 提出处理方案后，由专业监理工程师进行协调；

4 当双方未能达成一致时，专业监理工程师应提出处理合同争议的意见。

**9.5 工程文件资料管理**

[9.5.1](#_7.1.1) 全过程工程咨询单位应建立完善工程文件资料管理制度，宜设专人管理工程文件资料，

[9.5.2](#_7.1.2) 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。

9.5.3 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介质备份。

**9.6 安全文明施工与环境保护**

9.6.1 全过程工程咨询单位组织检查承包人现场质量、安全生产管理体系的建立及运行情况。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，督促施工单位按按国家相关法规落实危大工程专项管理措施。

9.6.2 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。

9.6.3 全过程工程咨询单位应当及时发现并处置安全事故隐患。

9.6.4 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。

**9.7 BIM技术应用**

9.7.1 施工阶段的模型应基于设计阶段交付的模型，并根据BIM施工应用需要，创建形成施工模型、专项施工模型等子模型。

9.7.2 施工总承包方宜负责管理专业分包方的BIM应用，并按照施工组织设计要求整合专业分包施工模型在各个施工阶段的BIM应用。

9.7.3 施工阶段的BIM应用应结合工程实施的需求和不同施工阶段的特点进行。

9.7.4 施工阶段采用BIM技术进行4D施工进度模拟，对比现场实际进度，实施调整施工计划，便于对施工情况进行审核。

9.7.5 通过BIM模型配合传统造价软件进行成本辅助管理，增加项目的可控性，降低造价。

9.7.6 将BIM模型结合手持终端带入施工现场，通过模拟施工单位上报的施工方案、技术交底及运营方案等，对现场施工质量状况进行检查，便于投资人的管理与监督.

9.7.7 根据项目实际情况建立项目协同管理平台，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”

**9.8 咨询成果及质量要求**

9.8.1 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》及相关法律法规的规定。

9.8.2 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。

9.8.3 项目的开工报告、单位或分项工程质量验收签证、过程工序评定报告、单位工程竣工证明等过程文件均需通过投资人的审核。

9.8.4 质量验收记录等施工过程中的资料应满足现行的《建筑工程质量验收统一标准》及其他相关规定的规定。

9.8.5 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、规范、规程及其他相关法律法规的规定。

**9.9 投资人职责**

9.9.1 投资人在工程施工阶段应及时协调、配合、管理全过程工程咨询单位的工作，监督全过程工程咨询单位主要专业责任人员的配备、履职情况及项目的实施情况。

9.9.2 投资人协助全过程工程咨询单位办理项目实施过程中的规划、建设和消防等相关报建手续，加快办理项目相关报建手续。

9.9.3 投资人负责建设资金申请、划拨和监督资金使用情况。

9.9.4 投资人应协助全过程工程咨询单位监督承包人的安全管理、工程质量和施工进度。

**10 竣工验收阶段**

**10.1 项目管理**

10.1.1 全过程工程咨询单位应建立项目竣工阶段管理制度，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 执行相关标准与规定；

5 清算合同双方在合同范围内的债权债务。

**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，经投资人批准后执行。工程竣工验收计划应包括下列内容：

1 竣工验收工作内容；

2 竣工验收工作原则和要求；

3 竣工验收工作职责分工；

3 竣工验收工作顺序与时间安排。

10.2.2 竣工验收工作按计划完成后，承包人应自行检查，根据规定在全过程工程咨询单位的监理专业咨询工程师组织下进行预验收，合格后向投资人提交竣工验收申请。

10.2.3 竣工验收的条件、要求、组织、程序、标准、文档的整理和移交，必须符合国家有关标准和规定。

10.2.4 投资人接到承包人提交的竣工验收申请后，组织竣工验收，验收合格后全过程工程咨询单位协助投资人编写竣工验收报告书。

10.2.5 竣工验收后，承包人应在合同约定的期限内进行工程移交。

**10.3 竣工结算**

10.3.1 工程竣工验收后，承包人应按照约定的条件向投资人提出竣工结算报告及完整的结算资料，报全过程工程咨询单位审核，经审核后报投资人确认。

10.3.2 竣工结算应由承包人实施，全过程工程咨询单位审核，投资人审查，三方共同确认后支付。

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 有关技术资料和材料代用核准资料；

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。

**10.4 竣工资料管理**

10.4.1 全过程工程咨询单位应组织各参与方将工程文件的形成和积累纳入工程建设管理的各个环节和有关人员的职责范围。

10.4.2 全过程工程咨询单位、承包人等参与方应将本单位形成的工程文件立卷后向投资人移交。

10.4.3 项目实行总承包的，总承包人负责收集、汇总各分包人形成的工程档案，并应及时向投资人移交；各分包人应将本分包形成的工程文件整理、立卷后及时移交总承包人。项目由几个承包人承包的，各承包人负责收集、整理立卷其承包项目的工程文件，并应及时向投资人移交。

10.4.4 城建档案管理机构应对工程文件的立卷归档工作进行监督、检查、指导。在工程竣工验收前，应对工程档案进行预验收，验收合格后，须出具工程档案认可文件。

**10.5 竣工移交**

10.5.1 全过程工程咨询单位在移交前的准备工作有：

1 组织签订工程质量保修书；

2 督促承包人成立清扫小组，对各类建筑垃圾及时进行清理；

3 审核承包人编写的使用维护手册（工程移交前，承包人应编写使用维护手册）；

10.5.2 全过程工程咨询单位组织实物移交并获得移交证书，督促承包人编制主要设备移交清单，包括设备名称、型号、数量、安装地点等信息。

**10.6 竣工决算**

10.6.1 全过程工程咨询单位应协助投资人依据规定编制并实施竣工决算。

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

10.6.2 编制竣工决算应遵循下列程序：

1 收集、整理有关竣工决算依据；

2 清理账务、债务、结算物资；

3 填写竣工决算报表；

4 编写竣工决算说明书；

5 按规定送审。

10.6.3 编制工程竣工决算应具备下列条件：

1 经批准的初步设计所确定的工程内容已完成；

2 单项工程或项目竣工结算已完成；

3 收尾工程投资和预留费用不超过规定的比例；

4 涉及法律诉讼、工程质量纠纷的事项已处理完毕；

5 其他影响工程竣工决算编制的重大问题已解决。

**10.7 保修期管理**

10.7.1 承包人应制定工程保修期管理制度。

10.7.2 全过程工程咨询单位应协助投资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。

10.7.3 承包人在工程保修期内应承担质量保修责任，回收质量保修资金。全过程工程咨询单位对承包人实施的相关服务工作进行监督。

10.7.4 承包人应根据保修合同文件、保修责任期、质量要求、回访安排和有关规定编制保修工作计划，保修工作计划应包括下列内容：

1 主管保修的部门；

2 执行保修工作的责任者；

3 保修与回访时间；

4 保修工作内容。

10.7.5 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。

10.7.6 对投资人或运营人提出的工程质量缺陷，全过程工程咨询单位应安排相关人员进行检查和记录，并应要求承包人予以修复，同时应监督实施，合格后应予以签认。

10.7.7 全过程工程咨询单位应对工程质量缺陷原因进行调查，并应与投资人、承包人协商确定责任归属。对非承包人原因造成的工程质量缺陷，应核实承包人申报的修复工程费用，并应签认工程款支付证书，同时应报投资人。

**10.8 BIM技术应用**

10.8.1 竣工验收时，将竣工验收信息添加到施工过程模型，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。

10.8.2 验收过程借助BIM模型对现场实际施工情况进行校核，譬如管线位置是否满足要求、是否有利于后期检修等。

10.8.3 竣工BIM模型搭建将建设项目的设计、经济、管理等信息融合到一个模型中，便于后期的运维管理单位使用，更好、更快地检索到建设项目的各类信息，为运维管理提供有力保障。

10.8.4 BIM模型进行建筑空间管理，其功能主要包括空间规划、空间分配、人流管理（人流密集场所）等。

10.8.5 利用BIM模型对资产进行信息化管理，辅助投资人进行投资决策和制定短期、长期的管理计划。

10.8.6 将建筑设备自控（BA）系统、消防（FA）系统、安防（SA）系统及其他智能化系统和建筑运维模型结合，形成基于 BIM 技术的建筑运行管理系统和运行管理方案，有利于实施建筑项目信息化维护管理。

10.8.7 利用BIM模型和设施设备及系统模型，制定应急预案，开展模拟演练。10.8.8 利用BIM模型和设施设备及系统模型，结合楼宇计量系统及楼宇相关运行数据，生成按区域、楼层和房间划分的能耗数据，对能耗数据进行分析，发现高耗能位置和原因，并提出针对性的能效管理方案，降低建筑能耗。

**10.9 咨询成果及质量要求**

10.9.1 《工程竣工验收报告》应通过专业监理工程师的审核，并通过相关部门验收机构组织的专家评估验收。

10.9.2 验收组名单及竣工验收签到表、观感评定、竣工验收备案表等竣工验收备案过程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》及相关法律法规的规定。

10.9.3 竣工决算报告、竣工决算说明书的编制，严格按照财政部规定的内容和格式填制工程决算报告；概算明细、项目名称及金额严格按照批准的设计、概算等文件进行填写，一般不允许更改；铁路、码头等建设项目的竣工决算报告，依据部委和行业规定，有特殊要求的，在按照财政部规定编制工程决算报告后，再按照部委和行业规定，编制特殊要求报告；基本报表、其他附表中的数据之间应具有严谨的逻辑关系，注意保持一致。

10.9.4 竣工结算报告的编制应满足现行的与工程结算相关的标准规范规程等的规定。

**10.10 投资人职责**

10.10.1 投资人组织全过程工程咨询单位开展项目竣工验收和申报项目结决算审计及竣工财务决算。

10.10.2 投资人配合全过程工程咨询单位完成资产移交工作。

**11 运营维护阶段**

**11.1 项目管理**

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

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

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

11.1.4 全过程工程咨询单位根据相关规定对项目在运营阶段进行设施和资产管理工作。

**11.2 项目后评价**

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

11.2.2 全过程工程咨询单位应当按照国家发展改革委的要求，根据业内应遵循的评价方法、工作流程、质量保证要求和执业行为规范，独立开展项目后评价工作，按时、保质地完成项目后评价任务，提出合格的项目后评价报告。

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

**11.3 项目绩效评价**

11.3.1 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、各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。

11.3.2 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。

11.3.3 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。

**11.4 设施管理**

11.4.1 设施管理应涵盖并整合流程、服务、活动和设施、实现成本效益、安全和健康的工作场所，并确保提供有效的设施服务。主要的服务内容包括：

1空间管理；

2租赁管理；

3 运维管理；

4 环境与风险管理；

5 家具和设备管理；

6 工作场所管理；

7 物业管理；

8其它系统与运维系统的数据交换管理。

11.4.2 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。

**11.5 资产管理**

11.5.1 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。

11.5.2 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。

**11.6 BIM技术应用**

11.6.1 运维模型宜关联信息应在设计、施工的建设期，具备资产基本信息和建设各阶段资料信息。

11.6.2 运维模型宜在竣工模型基础上，添加资产运维管理信息，实现性能分析评估，资产设施管理，优化建筑运行状态，满足运营管理生产需要。

11.6.3 运维模型宜在竣工模型基础上，实现资产清册、资产日常使用、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。

**11.7 咨询成果及质量要求**

11.7.1 项目后评价报告可参考现行的《中央企业固定资产投资项目后评价工作指南》、《国家发展改革委关于印发中央政府投资项目后评价管理办法和中央政府投资项目后评价报告编制大纲（试行）的通知》等文件以及其他相关法律法规的规定。

11.7.2 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及规定。

11.7.3 设施管理报告可参考国际设施管理标准文件进行编制。

**11.8 投资人职责**

11.8.1 投资人组织全过程工程咨询单位开展项目后评价的自评工作，并配合评估机构开展项目后评价。

11.8.2 投资人组织全过程工程咨询单位开展项目绩效评价的自评工作，并配合评估机构开展项目绩效评价。

11.8.3 项目进入运营阶段后，投资人对运营人的设施管理、资产管理的工作进行管理、协调和监督。

**12 法律责任**

12.0.1 全过程工程咨询合同当事人应当遵循诚实信用原则，按照合同全面履行自己的义务。全过程工程咨询合同应约定明确的退出机制、相应的处罚赔偿条款和确保咨询项目继续实施的替代机制。投资人和全过程工程咨询单位任何一方不履行咨询合同约定义务或者履行义务不符合约定要求的，可终止咨询合同的执行并承担相应的赔偿责任。

12.0.2 在全过程工程咨询合同履约过程中，全过程工程咨询单位违反法律、行政法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门依法处罚；全过程工程咨询单位的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚；拒不改正、情节严重的，应终止咨询合同的执行，全过程工程咨询单位按合同约定承担相应的赔偿责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

12.0.3 对全过程工程咨询项目负责人及相关专业咨询责任人未尽到职责而给投资人及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

12.0.4 以欺骗、贿赂等不正当手段取得全过程工程咨询资格的，应当依法终止咨询合同的履行，并向社会曝光。投资人、相关行政主管部门及其工作人员不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

12.0.5 全过程工程咨询合同存续期间发生争议的，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行咨询合同义务，保证咨询项目的持续性。争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

**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** | **运营维护阶段** |
| 项目管理 | 项目策划管理、项目报批管理、勘察管理、设计管理、合同管理、招标采购管理、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、收尾管理、后评价、运营维护管理等 | | | | | |
| 投资决策综合性咨询 | 1、项目建议书  2、规划决策  3、环境影响评价  4、节能评估  5、可行性研究  6、安全评价  7、社会稳定风险评价  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 | 初步勘察 | 1、勘察方案编制、审查  2、初步勘察  3、详细勘察  4、勘察报告编制、审查 | / | 补充勘察 | 1、参与项目地基与基础分部工程验收  2、参与单位工程验收、  3、单项工程验收 | / |
| 工程设计 | / | 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 | 提出技术规范书 | 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 | 1、参与项目地基与基础分部工程验收  2、参与单位工程验收  3、参与专项验收  4、参与主体结构验收 | / |
| 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、发布招标（资格预审）公告，组织答疑和澄清，组织开标、评标工作，协助编制评标报告，发送中标通知书，协助合同谈判和签订等。 | | | | | |
| 造价咨询 | 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.招标控制价的编制与审核  3.制定项目合约规划  4.清标  5.拟定合同文本，协助合同谈判  6.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.竣工决算报告的编制或审核  4.配合完成竣工结算的政府审计  5.根据审计结果，对工程的最终结算价款进行审定 | 项目维护与更新造价管控 |
| 工程监理 | / | / | / | 1.建立项目监理规划和实施方案  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 | 工程质量缺陷管理 |
| 运营维护咨询 | / | / | / | / | / | 1、设施管理  2、资产管理  3、物业管理 |
| BIM咨询 | 1、采用BIM使方案与财务分析工具集成  2、修改相应参数，实时获得项目各方案投资收益指标 | 1、编制BIM实施规划  2、编制BIM模型深度标准  3、编制BIM协同平台操作手册  4、制定BIM考核办法  5、参与设计BIM模型审核工作  6、投资控制 | 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、审核BIM进度计划和BIM模型  2、参与设计BIM模型复核工作  3、审核重点施工方案模拟  4、参与三维技术交底  5、基于BIM平台的质量、安全、进度、成本管理  6、BIM模型辅助变更管理  7、BIM模型更新维护 | 1、采用BIM进行竣工结算审核  2、项目BIM工作总结 | 采用BIM 进行运营信息的管理、修改、查询、调用工作 |
| 能效顾问  （适用于采用大型中央空调的建筑项目，确保项目健康、高效、智慧运行） | 1. 能源方案规划及预算评估 2. 能效规划及全生命周期建设运维费用计算 | 1、综合能效EER目标设定及方案（5.0以上）  2、负荷模型计算及  冷热源容量搭配与设计   1. 智慧能效方案及分析报告 2. 建筑内风平衡及新风等舒适型分析报告 | 1、HVAC招标、清标、答疑等报告  2、招标技术标核定，决策支持 | 1、HVAC施工过程管理及巡检报告  2、调适规划及条件准备  3、智慧能效平台安装调试 | 1、专项系统调适技术服务  2、设备性能化调适及指导  3、性能化验收及移交建议书  4、高效运营指导手册 | 1、系统优化运行建议书及运行调适顾问服务；  2、  室内舒适性持续改善建议书；  3、智慧能效平台高效运营培训及回访，确保高效运营，降低HVAC系统运维成本，实现资产增值保值 |

**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、可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、环境影响评价、节能评估、安全评价、社会稳定风险评价、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，并配合业主报送相应的政府各主管部门进行审批 |  |
| 2 | 项目报批管理 | （1）工程项目立项  （2）项目建议书审查  （3）一般建设工程抗震设防要求备案  （4）建设项目选址意见书审查  （5）建设项目用地预审  （6）绿化用地和节能评估报告审查  （7）可行性研究报告审批  （8）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）建设项目初步设计审查  （10）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）获取建设用地规划许可证  （12）建设工程（包括涉及文物保护建设控制地带内的建设工程）设计方案审查  （13）获取建设工程规划许可证  （14）环境影响评价报告书（表）审查  （15）建设工程质量安全监督手续办理  （16）建设用地批准（分为划拨用地、出让用地）手续办理  （17）获取建设工程施工许可证  （18）获取预售许可证（如有必要）  （19）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）检查勘察工作质量  （6）审查勘察报告 |  |
| 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 |  |
| 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）合同中止后开展合同评价，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 |  |
| 7 | 投资管理 | （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 |  |
| 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 |  |
| 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）组织办理规定资产权属登记工作  （6）组织项目保修管理 |  |
| 15 | 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方法**

**全过程工程咨询服务计费方法**

为规范全过程工程咨询服务收费行为，确保优质的全过程工程咨询服务，维护委托双方的合法权益，促进全过程工程咨询服务健康发展，本合同建议全过程工程咨询服务计费采取“1+N”叠加计费模式，具体方法如下：

“1”是指“全过程工程项目管理费”，全过程工程项目管理费等于全过程工程项目管理收费基价\*收费调整系数。全过程工程项目管理收费基价即完成项目决策、勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收、运营维护六个阶段“全过程工程项目管理”的服务内容后投资人应支付的项目管理服务费用。收费调整系数根据根据全过程工程咨询的服务内容和周期，结合项目规模和复杂程度（自然环境因素、社会因素、投资人要求等）等综合考虑。本合同建议的“全过程工程项目管理收费基价”的参考费率如附表所示。

“N”是指项目全过程其他各专业咨询（如投资决策综合性咨询、勘察、设计、招标采购咨询、造价咨询、工程咨询人、运营维护咨询、BIM咨询等）的服务费，其他各专业咨询服务费率可依据传统收费依据或市场收费惯例执行。

**附表 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 |

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即某项目工程总概算为N，若N在10001-50000万元，则全过程工程项目管理费为[300+（N-10000）\*2%]\*收费调整系数，依次类推。

**附录C 全过程工程咨询项目负责人任命书**

工程名称：　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　编号：

|  |
| --- |
| 致：　　　　　　　　　　　　　(投资人)  　　兹任命　　　为我单位　　　　　　　项目全过程工程咨询项目负责人。负责履行建设项目全过程工程咨询合同、主持建设项目全过程工程咨询工作。  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　全过程工程咨询单位(盖章)  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　法定代表人(签字)  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　　月　　日 |

　　注：本表一式三份，全过程工程咨询项目部、投资人、承包人各一份。

**附录D 全过程工程咨询主要管理制度**

（资料性附录）

E.1 安全管理制度

E.2 质量管理制度

E.3 技术管理制度

E.4 建设协调管理制度

E.5 进度管理制度

E.6 造价管理制度

E.7 物资和招投标管理制度

E.8 合同管理制度

E.9 档案管理制度

E.10 信息管理制度

E.11 其他管理制度（包括但不限于：投资决策综合性咨询、勘察、设计、监理、造价、招标采购）