

河南省工程建设监理行业团体标准

全过程工程咨询操作指南

(征求意见稿)

2022 年 11 月

前 言

根据河南省建设监理协会《关于公布 2020 年第二批河南省建设监理协会团体标准编制计划的通知》（豫建监协[2020]35 号）的要求，标准编制组经广泛调研、充分讨论并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分 11 章，包括：总则、术语、基本规定、全过程工程咨询策划、投资决策阶段咨询服务、勘察与设计阶段咨询服务、建设工程准备阶段咨询服务、建设工程施工阶段咨询服务、建设工程竣工验收阶段咨询服务、生产准备阶段咨询服务、运营维护阶段咨询服务等。

本标准由河南省建设监理协会负责管理，国机中兴工程咨询有限公司负责具体技术内容的解释。请各单位在执行过程中，总结实践经验，积累资料，执行过程中随时有意见或建议，请寄送国机中兴工程咨询有限公司（地址：河南省郑州市中原区中原西路 126 号，邮编：450007，E-mail: guojizhongxing@163.com）。

本标准主编单位：

本标准参编单位：

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

目 录

目 录	1
1 总 则	3
2 术 语	4
3 基本规定	5
3.1 一般规定	5
3.2 服务范围与内容	5
4 全过程工程咨询策划	7
4.1 一般规定	7
4.2 项目咨询机构组建及岗位职责	7
4.3 全过程工程咨询项目总体策划	11
4.4 全过程工程咨询规划	12
4.5 各阶段（专业）咨询实施方案	13
5 投资决策阶段咨询服务	14
5.1 一般规定	14
5.2 投资决策咨询策划	14
5.3 项目策划	14
5.4 项目建议书	15
5.5 项目可行性研究报告	15
5.6 投资估算与经济评价咨询	15
5.7 项目申请报告	15
5.8 投资决策阶段 BIM 技术应用管理	16
6 勘察、设计阶段咨询服务	17
6.1 一般规定	17
6.2 编制全过程咨询勘察、设计咨询实施方案	17
6.3 编制勘察任务书	17
6.4 审查勘察报告	18
6.5 编制设计任务书	20
6.6 工程各阶段设计咨询服务	21
6.7 审查各阶段设计成果	22
6.8 勘察设计阶段 BIM 技术应用管理	29
6.9 设计阶段造价咨询服务	30
6.10 勘察、设计阶段报批报建咨询服务	30
附录 6-1：勘察任务书	31
附录 6-2：勘察报告审查记录表	32
附录 6-3：全过程工程咨询设计任务书	33
附录 6-4：设计更改任务书	35
7 建设工程准备阶段咨询服务	36
7.1 一般规定	36
7.2 招标采购文件咨询	36
7.3 工程量清单及招标控制价审核	36
7.4 合同审查	36

7.5 开工准备阶段咨询	36
7.6 招标采购 BIM 技术应用管理	38
7.7 建设工程准备阶段报批建咨询服务	39
8 建设工程施工阶段咨询服务	40
8.1 一般规定	40
8.2 质量控制管理	40
8.3 进度控制管理	40
8.4 安全文明施工管理	41
8.5 施工阶段的协调管理	41
8.6 施工阶段的造价咨询	41
8.7 施工阶段 BIM 技术应用管理	42
9 建设工程竣工验收阶段咨询服务	44
9.1 一般规定	44
9.2 竣工验收	44
9.3 项目保修管理	45
9.4 竣工备案	45
9.5 竣工移交	46
9.6 竣工结算审核	49
9.7 竣工阶段 BIM 技术应用管理	50
9.8 竣工决算咨询	50
9.9 竣工阶段报批报建咨询服务	51
10 生产准备阶段咨询服务	52
10.1 一般规定	52
10.2 生产准备阶段咨询服务	52
11 运营维护阶段咨询服务	53
11.1 一般规定	53
11.2 项目后评价	53
11.3 项目绩效评价	53
11.4 设施管理	53
11.5 资产管理	54
11.6 运营维护阶段 BIM 技术应用管理	54
条文说明	57

1 总 则

1.0.1 根据《发展改革委住房与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），对建设项目管理模式体制深化改革，完善建设项目管理模式，进一步提高建设效率、投资效益、社会效益、项目管理水平和运营效率，全力推行建设项目全过程工程咨询服务。为规范建设项目全过程工程咨询的管理活动，有力保障建设项目全过程工程咨询服务质量，并为全过程工程咨询活动的开展提供技术支持和引导，保证全过程工程咨询高质量发展，特制定本标准。

1.0.2 本标准适用于河南省新建、改建和扩建等建设项目的全过程工程咨询服务。

1.0.3 建设项目各阶段实施全过程工程咨询的应用中，在遵守本标准的同时，还应符合国家建设工程行业中现行的相关标准、准则与规范的规定。

2 术 语

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

全过程工程咨询是指对建设项目全生命周期提供全过程工程项目管理以及前期投资咨询、项目策划、可行性研究、招标代理、工程勘察设计、工程建设实施、造价咨询、运行维护咨询、BIM 咨询等全部或部分专业咨询服务。

2.0.2 委托人 the principal

投资建设单位，即建设项目权益所有者、投资主体或其合法投资人，通过合同形式明确委托对象、委托事项及相关规则的当事人，亦为建设单位。

2.0.3 咨询人 the consultant

接受委托人的委托，承担被委托项目的全过程工程咨询的当事人或取得该当事人资格的工程咨询主体单位。

2.0.4 承包人 the contractor

被委托人所接受并为之签订合同具有相应能力和承包资格的主体单位，亦为承包单位。

2.0.5 项目咨询机构 project consulting department

咨询人派驻工程现场负责履行全过程工程咨询合同的组织机构。

2.0.6 总咨询师 chief consulting engineer

由咨询单位法定代表人书面任命授权委派的，具有与全过程工程咨询业务范围相匹配的能力，负责履行全过程工程咨询合同的项目咨询机构负责人。

2.0.7 专业咨询工程师 professional consulting engineer

由总咨询师授权，在全过程工程咨询服务阶段，负责某一专业的咨询工程师。

2.0.8 全过程工程咨询服务规划 planning for whole process engineering consulting

为实现建设项目全过程工程咨询的总体服务目标，由总咨询师组织各专业咨询工程师编制的指导全过程工程咨询服务工作的纲领性文件。

2.0.9 全过程工程咨询实施方案 specialty implementation plan of whole process engineering consultation

根据全过程工程咨询服务规划，由专业咨询工程师编制，总咨询师批准实施的专业性操作文件。

3 基本规定

3.1 一般规定

- 3.1.1. 咨询人应根据全过程工程咨询合同约定,为委托人提供全过程的整体解决方案、专业化的咨询服务。
- 3.1.2. 全过程工程咨询服务可由一家具有相应资质和综合能力的咨询单位独立实施,也可由多家咨询单位组成联合体共同实施。联合体应当明确牵头单位及成员单位的权利、义务和责任。
- 3.1.3. 全过程工程咨询服务以全过程项目管理为主线,同时具有投资决策、勘察、设计、监理、造价、招标采购、运营维护等专项咨询服务能力。
- 3.1.4. 咨询人应对其全过程工程咨询管理服务成果的数据真实性、有效性和科学性负责,按照全过程工程咨询合同约定的各项义务进行履职。
- 3.1.5. 咨询人根据项目实际情况,宜采用数字化协同管理平台,以实现目标、效益、行动协同的“管理一体化”。
- 3.1.6. 委托人应与咨询人签订书面全过程工程咨询管理服务合同。

3.2 服务范围与内容

- 3.2.1. 全过程工程咨询服务范围宜覆盖建设项目的投资决策、勘察与设计、建设工程准备、建设工程施工、建设工程竣工验收、生产准备、运营维护等阶段的咨询服务。
- 3.2.2. 各阶段的全过程工程咨询主要服务内容:
 1. 投资决策阶段包括投资决策咨询服务规划、项目策划、项目建议书、项目可行性研究报告、投资估算、项目申请报告、BIM技术应用等。
 2. 勘察设计阶段包括编制勘察及设计咨询实施方案、编制勘察任务书、审查勘察报告、编制设计任务书、工程各阶段设计咨询服务、审查各阶段设计成果、设计阶段造价咨询服务、BIM咨询服务等。
 3. 建设工程准备阶段包括建设工程项目报批报建、合同规划、招标策划、招标文件审查、工程量清单编制、合同审核、开工准备咨询服务等。
 4. 建设工程施工阶段包括质量控制管理、进度控制管理、安全文明施工管理、

施工阶段协调管理、投资控制管理、BIM 咨询服务、施工阶段造价咨询、施工阶段设计咨询服务等。

5. 建设工程竣工验收阶段包括编制竣工验收计划、专项验收、竣工预验收、竣工验收、项目保修管理、竣工备案、竣工移交、竣工结算审核、竣工决算咨询、竣工 BIM 咨询服务等。

6. 生产准备阶段包括生产设备或办公家具安装方案审查、生产准备，协助委托人进行物业人员与技术人员培训方案审查。

7. 运营维护阶段包括项目运维、绩效评价、设施管理、资产管理等。

3.2.3. 全过程咨询单位应根据项目管理需要使用 BIM 技术，提高项目的管理水平。项目 BIM 技术应用管理工作由全过程工程咨询项目机构下设的 BIM 咨询部负责，采用多方参与的方式共同推进 BIM 技术在项目中的应用实施。BIM 咨询部负责全过程工程咨询项目的 BIM 全过程应用管理和实施。

4 全过程工程咨询策划

4.1 一般规定

4.1.1 项目咨询机构应根据全过程工程咨询服务合同约定,进行全过程工程咨询策划。

4.1.2 全过程工程咨询策划应包括下列内容:

1. 项目咨询机构的组建,制定各部门岗位职责。
2. 建设功能策划、项目投资目标分解策划、项目总体建设管理模式策划、项目进度总控制计划、招标采购策划。
3. 编制全过程工程咨询服务规划,用以指导全过程工程咨询工作开展。
4. 编制全过程工程咨询实施方案,用以指导专业咨询工作实施。

4.2 项目咨询机构组建及岗位职责

4.2.1. 项目咨询机构组建

项目咨询机构由总咨询师根据全过程工程咨询合同约定策划、组建,并根据工作需要设置各专业咨询部门,同时制定咨询人员进退场计划。

4.2.2. 岗位职责

1. 总咨询师职责

- (1) 全面负责项目咨询机构的管理,履行全过程工程咨询服务合同。
- (2) 确定项目咨询机构的组织架构,资源配置、人员调配,制定相关决策机制、管理制度、工作流程等,并组织实施。
- (3) 确定各咨询部门负责人及专业咨询工程师,明确各岗位分工及职责。
- (4) 组织编制全过程工程咨询服务规划。
- (5) 审批各专业咨询管理实施方案。
- (6) 检查、考核项目咨询机构工作人员的工作。
- (7) 统筹协调和管理全过程工程咨询项目各专项咨询服务工作,检查和监督工作计划的执行情况。
- (8) 组织召开全过程工程咨询项目管理会议。

- (9) 审核签署全过程工程咨询成果文件。
- (10) 协调处理全过程工程咨询项目重要事项。
- (11) 组织编写全过程工程咨询月报、工作总结，组织整理全过程工程咨询文件资料。

2. 投资决策咨询部职责

- (1) 在总咨询师的领导下，全面负责全过程工程咨询项目的投资决策阶段咨询管理工作。
- (2) 依据合同约定，确定投资决策阶段咨询工作服务范围，进行投资决策阶段工作分解，编制投资决策阶段工作清单，明确岗位配置及专业技术需求。
- (3) 参与编制全过程咨询服务规划，组织编制投资决策阶段咨询工作方案，报总咨询师批准后组织实施。
- (4) 编制投资策划、项目策划、可行性研究、决策阶段专项报批等各项咨询工作计划、相关标准及咨询任务分配，组织实施咨询服务工作。
- (5) 根据咨询内容及有关规定，协助委托人选择专业咨询单位并签订专项咨询合同。
- (6) 协助委托人做好投资决策阶段专项咨询服务专业对接，督促专业咨询方全面履行咨询合同。对相关单位提交的咨询成果文件进行审核，组织编写成果文件审核报告，督促完善直至满足专项咨询成果需求。
- (7) 根据咨询工作需要，发起专项咨询会议，形成会议纪要或决议及时组织实施。
- (8) 定期向总咨询师报告本专业咨询工作进展计划完成情况，参与阶段性咨询报告的汇总整理。
- (9) 组织全过程工程咨询项目投资决策咨询管理相关资料的整理、归档。
- (10) 完成总咨询师交办的其他工作

3. 招标采购部职责

- (1) 在总咨询师的领导下，负责全过程工程咨询项目的招标采购咨询工作。
- (2) 参与编写全过程咨询服务规划，编写招标采购咨询实施方案。

- (3) 协助委托人进行招标采购策划，负责项目招标采购方案的编制，协助建设单位办理招标采购方案审批、核准、备案手续。
- (4) 组织编写或审查资格预审文件（如进行资格预审的）、招标采购文件、答疑澄清文件，按规定进行报批。
- (5) 组织或协助委托人开标、评标，协助委托人进行履约能力审查（如有）、定标，组织或督促编写提交招标采购工作书面报告。
- (6) 协助委托人进行合同谈判、签订、备案。
- (7) 招标采购相关资料的收集整理。
- (8) 完成总咨询师交办的其他工作。

4. 勘察、设计咨询部职责

- (1) 在总咨询师的领导下，负责全过程工程咨询项勘察、设计部分的咨询管理工作，编写全过程工程咨询服务规划的勘察、设计部分及勘察、设计咨询管理实施方案。
- (2) 组织编写勘察任务书，审查勘察报告。
- (3) 协助委托人确定前期设计策划，编制各阶段设计任务书，明确设计内容，根据项目建设周期确定各阶段设计进度。
- (4) 督促、检查设计单位完成方案设计工作，审查设计方案并提出优化意见。
- (5) 督促、检查设计单位完成初步设计工作，组织评审初步设计文件，提出评审意见，督促设计单位按照评审意见完善初步设计。
- (6) 组织施工图审查工作，提出图纸审核及优化意见，督促设计单位为施工现场提供及时高效的技术服务。
- (7) 参加设计交底和图纸会审，协助建设方进行施工现场的技术协调和专项论证；
- (8) 协助委托人进行工程材料设备选型并提供技术服务；
- (9) 审核、处理设计变更、工程洽商等技术问题；
- (10) 参加阶段验收及项目竣工验收；
- (11) 参与编写全过程工程咨询项目月报及工作总结。

5. 工程管理部职责

- (1) 在总咨询师的领导下, 全面负责全过程工程咨询项目施工阶段的项目管理工作。
- (2) 参与编写全过程工程咨询服务规划, 编写工程施工管理咨询实施方案。
- (3) 协助委托人进行绿化及各类管线的迁改, 临时用水、用电的报装审批。
- (4) 负责场内三通一平验收及场地移交。
- (5) 对各参建单位施工活动进行管理 (质量、进度、安全、协调), 审核并签署相关文件。
- (6) 编制工程项目管理文件, 收集整理项目管理相关资料。
- (7) 协助委托人组织专项验收和竣工验收, 负责验收活动过程中与政府职能部门的联络及各类往来书面资料。
- (8) 负责工程验收备案、实体移交及验收资料移交等工作。
- (9) 负责保修阶段的服务工作及产生的相关资料的收集整理
- (10) 完成与本咨询机构其他部门的配合工作。

6. 造价咨询部职责

- (1) 在总咨询师的领导下, 全面负责全过程工程咨询项目的造价咨询管理工作。
- (2) 执行公司各项管理和规章制度, 建立健全全过程工程咨询项目造价咨询部各项规章制度。
- (3) 收集国家及行业最新的有关工程造价的政策、文件和标准, 掌握工程造价及合同变化情况信息, 实施工程造价动态管理。
- (4) 统筹协调和管理全过程工程咨询项目造价咨询管理工作, 组织编写造价咨询管理实施方案。
- (5) 组织编写全过程工程咨询项目概算投资目标分解。
- (6) 负责全过程工程咨询项目造价文件 (概算、预算) 的审核, 对工程实施过程中的投资控制状况进行评审。
- (7) 审核全过程工程咨询项目设计变更、工程洽商、现场签证费用, 审核进度款支付。
- (8) 组织编写全过程工程咨询项目造价咨询管理专题报告, 参与编写全过

程工程咨询工作总结。

(9)组织全过程工程咨询项目造价咨询管理相关资料的整理、归档。

(10)完成总咨询师交办的其它工作

7. BIM 咨询部职责

(1)在总咨询师的领导下,负责全过程工程咨询项目 BIM 技术应用的咨询管理工作。

(2)建立健全全过程工程咨询项目 BIM 咨询部的规章制度,明确岗位分工。

(3)参与编制全过程工程咨询服务规划,组织编写 BIM 咨询管理实施方案,报总咨询师批准后组织实施。

(4)负责全过程工程咨询项目的 BIM 应用策划,向 BIM 应用相关方(设计单位、BIM 专项技术咨询单位、承包单位)下达 BIM 应用相关要求。

(5)对相关单位提交的 BIM 成果文件进行审核,组织编写 BIM 成果文件审核报告,并对其科学性、有效性、规范性负责。

(6)处理 BIM 应用中存在的问题,重大问题及时向总咨询师汇报。

(7)根据需要,组织召开全过程工程咨询项目 BIM 专题会议,安排人员参加全过程工程咨询项目相关会议。

(8)编写 BIM 咨询管理专题报告,参与编写全过程工程咨询月报、工作总结。

(9)负责全过程工程咨询项目 BIM 咨询管理相关资料的整理、归档。

(10)完成总咨询师安排的其他工作。

4.3 全过程工程咨询项目总体策划

4.3.1.项目咨询机构应根据委托人和项目需要,结合建设项目的使用功能、建设规模、建设标准、设计寿命、项目性质等要素,进行多方案策划,并运用价值工程、全寿命周期成本等方法进行分析,提出优选方案及改进建议,同时兼顾项目近期与远期的功能要求和建设规模,实现项目可持续发展。

4.3.2.项目建设功能确定后,项目咨询机构应对项目投资目标分解并编制项

目投资分解控制汇总表，并报委托人批准实施。

- 4.3.3. 项目总体建设管理模式策划应在充分调研分析和征求建设单位的意见的基础上进行。

项目总体建设、管理模式策划流程

1. 明确咨询项目的规模、范围、内容及项目目标；
2. 对项目进行结构分解（WBS），依照项目、单体项目、分解到项目任务，明确项目建设、管理决策内容；
3. 综合分析内外部各种因素，选择工程项目建设模式（平行发包模式、工程总承包模式、施工总承包模式等）；

- 4.3.4. 项目总体建设管理组织模式确定后，项目咨询机构应编制项目建设进度总控制计划，分析研究投资决策、勘察设计、建设工程准备、建设工程实施、竣工验收、生产准备、运营维护等阶段相互关联、相互影响项目进展的主要因素，并列入进度总控计划。

- 4.3.5. 招标采购策划包括招标采购范围，招标采购方式及组织形式，招标采购总进度计划等内容。

4.4 全过程工程咨询规划

全过程工程咨询服务规划应在签订全过程工程咨询合同后，根据经委托人认可的项目建设进度总控制计划，由总咨询师组织编写并根据合同约定报送委托人。

全过程工程咨询服务规划由总咨询师组织专业咨询师编制，经单位技术负责人审批并加盖单位公章。

全过程工程咨询服务规划应包括下列内容：

1. 项目概况；
2. 咨询的范围和内容；
3. 服务目标；
4. 服务依据；
5. 项目组织机构形式；
6. 人员配备计划；

7. 人员岗位职责；
8. 专业咨询方案编制计划；
9. 工作程序；
10. 工作制度；
11. 设施配备。

4.5 各阶段（专业）咨询实施方案

全过程工程咨询项目各专业工作实施前，由专业咨询工程师负责编制全过程工程咨询实施方案，经总咨询师签字批准，加盖咨询机构印章。应包括下列内容：

1. 工作范围；
2. 工作内容；
3. 工作目标；
4. 编制依据；
5. 工作流程；
6. 重点、难点分析；
7. 专业实施方案；
8. 服务措施。

5 投资决策阶段咨询服务

5.1 一般规定

- 5.1.1. 项目决策阶段的咨询服务，宜在委托人具有投资意向时介入。
- 5.1.2. 咨询人应按照合同的要求，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研，开展审核项目建议书、可行性研究报告、投资估算、融资策划等咨询服务。
- 5.1.3. 项目咨询机构在项目决策阶段的工作内容，一般包括项目策划报告、项目建议书、项目可行性研究报告等相关报告的审核以及报送审批工作。
- 5.1.4. 项目咨询机构宜采用投资决策综合性咨询的方式。
- 5.1.5. 投资决策咨询策划应根据合同约定及项目的规模和特点，编制《投资决策咨询实施方案》。

5.2 投资决策咨询策划

- 5.2.1. 投资决策咨询一般包括咨询服务策划、咨询过程、参与咨询成果评审、协助委托人报批咨询成果等。
- 5.2.2. 项目咨询机构应编制投资决策咨询实施方案，由总咨询师批准后实施。
- 5.2.3. 投资决策咨询实施方案主要内容一般包括：
 1. 项目概况。
 2. 工作范围、内容及依据。
 3. 组织架构及人员分工。
 4. 工作流程。
 5. 咨询工作要点。
 6. 咨询工作方法及措施。

5.3 项目策划

- 5.3.1. 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咨询意见。

2.应在项目规划、可行性研究、方案设计等阶段之前进行。

3.应编制项目策划咨询报告。

5.3.2.项目咨询机构应审核项目策划报告。

5.3.3.项目咨询机构应参与项目策划报告评审。

5.4 项目建议书

5.4.1.项目咨询机构应明确项目建议书编制范围、组织、流程、重点、成果要求、进度要求和质量要求。

5.4.2.项目咨询机构应审核项目建议书，参加项目建议书评审。

5.5 项目可行性研究报告

5.5.1.项目咨询机构应明确可行性研究报告编制范围、组织、流程、重点、成果要求、进度要求和质量要求。

5.5.2.项目咨询机构应审核可行性研究报告，参加可行性研究报告评审。

5.6 投资估算与经济评价咨询

5.6.1.项目咨询机构应审核投资估算和经济评价，重点审核投资估算编制依据、主要经济技术指标、投资分析、设计方案比选，以及经济评价收益成本及财务指标计算等内容。

5.6.2.项目咨询机构应编制并提交审核报告，参加投资估算评估和答疑。

5.7 项目申请报告

5.7.1.企业投资建设应报政府核准的项目时，一般在可行性研究的基础上，向项目核准机关报送项目申请报告。

5.7.2.根据项目不同情况，应报政府核准的项目分别实行核准管理或备案管理。对关系国家安全、设计重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理，其他项目实行备案管理。

5.7.3.项目咨询机构应审核项目申请报告，参加项目申请报告评审。

5.8 投资决策阶段 BIM 技术应用管理

- 5.8.1. 在项目投资决策阶段，项目咨询机构宜在投资决策咨询服务中应用 BIM 技术，提升项目投资决策的科学性。投资决策咨询中的可行性研究报告及各项专项评估报告可应用 BIM 技术辅助编制。
- 5.8.2. 项目投资决策阶段创建的 BIM 模型，应根据项目全生命周期的 BIM 应用策划作出规划，以实现 BIM 模型在后续环节中的充分利用。应建立项目概念方案模型，并基于模型运用各类分析软件，为投资决策阶段的各项评估提供数据支持。
- 5.8.3. 投资决策 BIM 应用范围宜包括项目场址比选、概念方案模型构建及比选、项目技术经济指标分析、建设条件分析、管道拆迁及绿化迁移模拟、周边交通影响风险因素分析、能耗分析、地质灾害危险性评估、投资收益比选等。
- 5.8.4. 宜利用 BIM 模型的工程信息数据根据项目实体交付物的实际情况进行模型分解，表达出工程实体建造过程的逻辑关系。

6 勘察、设计阶段咨询服务

6.1 一般规定

- 6.1.1. 全过程工程咨询服务单位应具备与项目相匹配的勘察、设计资质，并拥有相应注册资质的专业咨询工程师，专业咨询工程师在总咨询师领导下，从事项目勘察、设计咨询服务工作。
- 6.1.2. 勘察、设计阶段咨询服务内容：
 1. 编写勘察、设计咨询实施方案；
 2. 编制勘察任务书；
 3. 审查勘察报告；
 4. 编制设计任务书；
 5. 工程各阶段设计咨询；
 6. 审查各阶段设计成果。

6.2 编制全过程咨询勘察、设计咨询实施方案

- 6.2.1. 项目咨询机构应编制勘察咨询实施方案，实施方案应明确勘察咨询工作内容，工作程序和工作方法，明确质量控制要点，保证勘察工作顺利进行。
- 6.2.2. 项目咨询机构应编制设计咨询实施方案。内容涵盖项目方案阶段，初步设计阶段，施工图设计阶段及施工阶段的设计咨询服务。设计咨询实施方案明确设计咨询工作内容，工作程序和工作方法，明确质量控制要点，保证设计工作顺利进行。

6.3 编制勘察任务书

- 6.3.1. 项目咨询机构应编制勘察任务书。编制勘察任务书时应充分调查研究场地工程地质资料，把地基、基础与上部结构作为互相影响的整体统一考虑。勘察任务书见附录 6-1
- 6.3.2. 勘察任务书编制流程

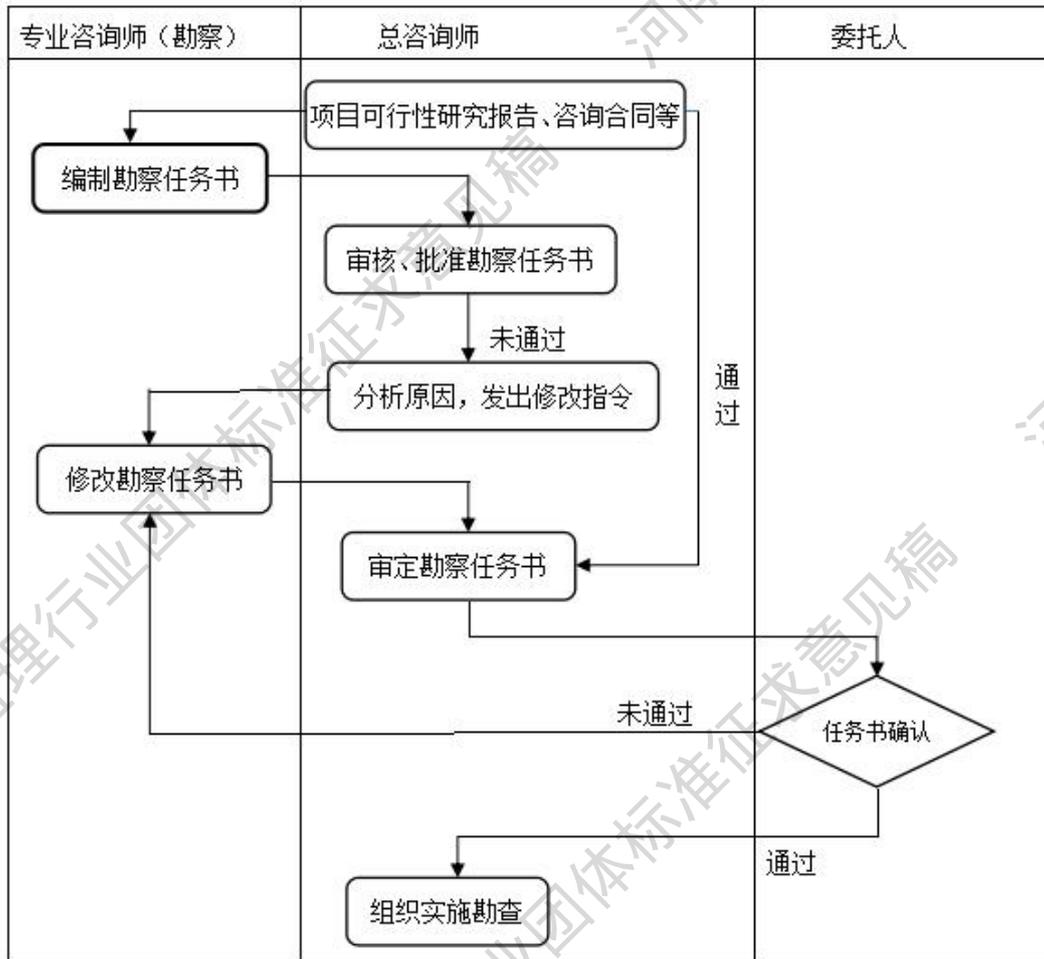


图 1 全过程咨询勘察任务书编制流程

6.4 审查勘察报告

6.4.1. 项目咨询机构应审查勘察报告并提出书面意见，报总咨询师批准后发送至地勘单位，地勘单位逐条回复意见并修改地勘报告后，进行下一步工作。

6.4.2. 勘察报告审查流程

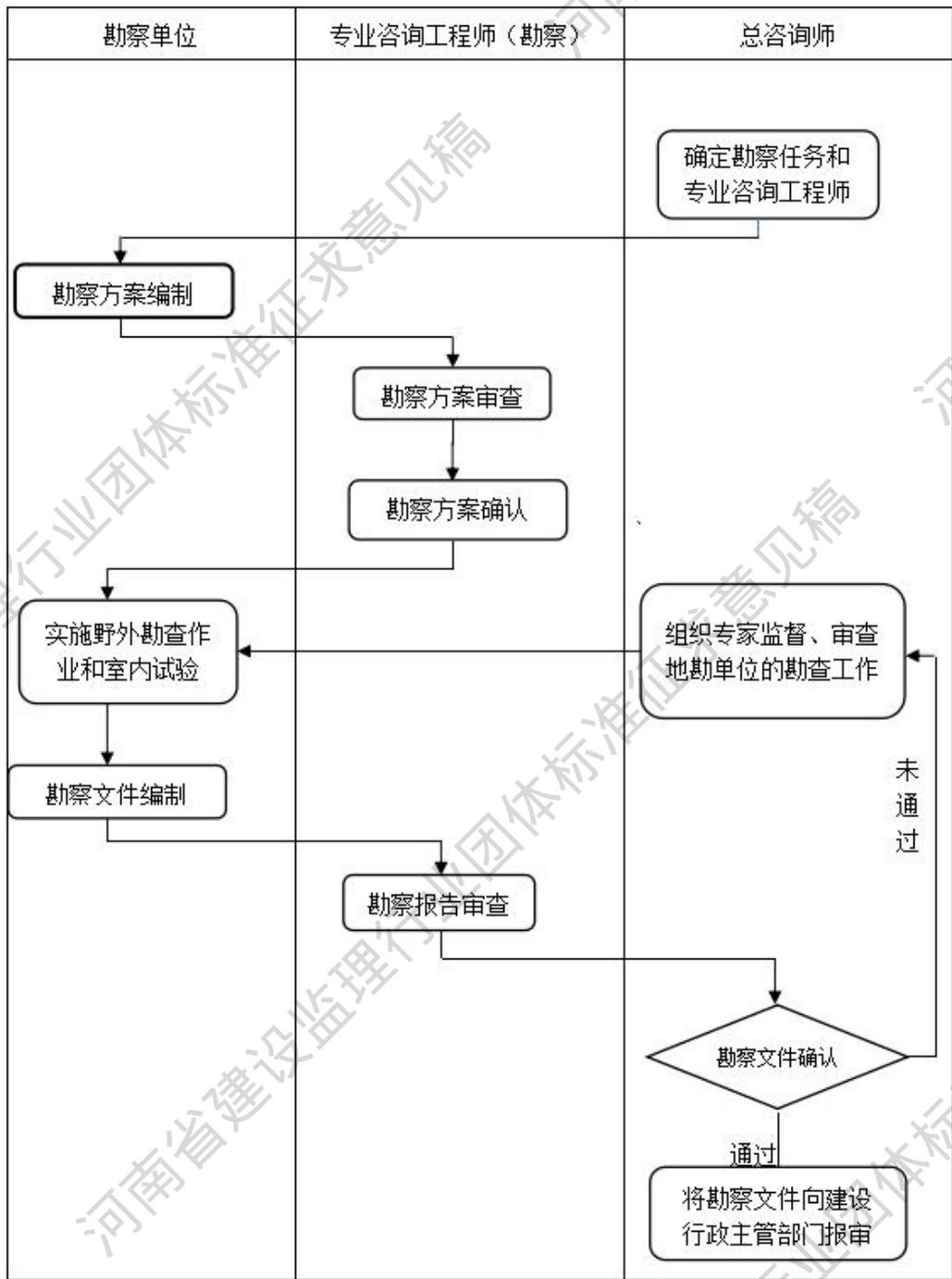


图 2 全过程咨询勘察报告审查流程

6.4.3. 勘察报告审查内容主要包括：勘察报告是否满足勘察任务书委托要求及合同约定；是否满足勘察报告编制深度规定的要求；是否包含地基基础的评价及建议；是否进行基础方案比选；是否包含沉降计算及沉降观测建议；勘察报告资料是否齐全等内容。地勘报告审查要点：

1. 勘察报告应满足勘察任务书委托要求及合同约定；
2. 勘察报告应满足勘察报告编制深度规定的要求；

3. 工程概述应表述清晰，有无遗漏，包括：工程项目、地点、类型、规模、荷载、拟采用的基础形式等各方面；
4. 场地工程地质条件应完整，抗浮设计水位选取应合理；
5. 饱和砂土、粉土的场地液化判别、岩土地震稳定性评价应遗漏；
6. 地基基础的评价及建议，分析论述应合理；
7. 应进行基础方案比选，建议的地基基础方案应合理；
8. 桩基础方案持力层选取应合理，提供的参数、结论、建议不应存在安全隐患；
9. 应包含沉降计算及沉降观测建议；
10. 检查勘察报告资料应齐全，有无缺少实验资料、测量成果表、勘察工作量统计表和勘探点（钻孔）平面位置图、柱状图等。

6.5 编制设计任务书

6.5.1. 项目咨询机构应编制设计任务书，设计任务书编制完成后，报总咨询师批准，经委托人同意后，方可将正式设计任务书发放至设计单位。

项目咨询机构编制设计任务书主要依据：

1. 土地挂牌文件、选址意见书或土地合同；
2. 建设用地规划许可证；
3. 项目设计基础资料，包括用地红线图、市政管线位置、埋深、管径等参数；
4. 上阶段政府报建的批文（如项目建议书或可行性研究报告批复）；
5. 项目投资额；
6. 地勘报告；
7. 环境评估报告；
8. 交通影响评估报告；
9. 能源评估报告；
10. 物业管理设计要点。

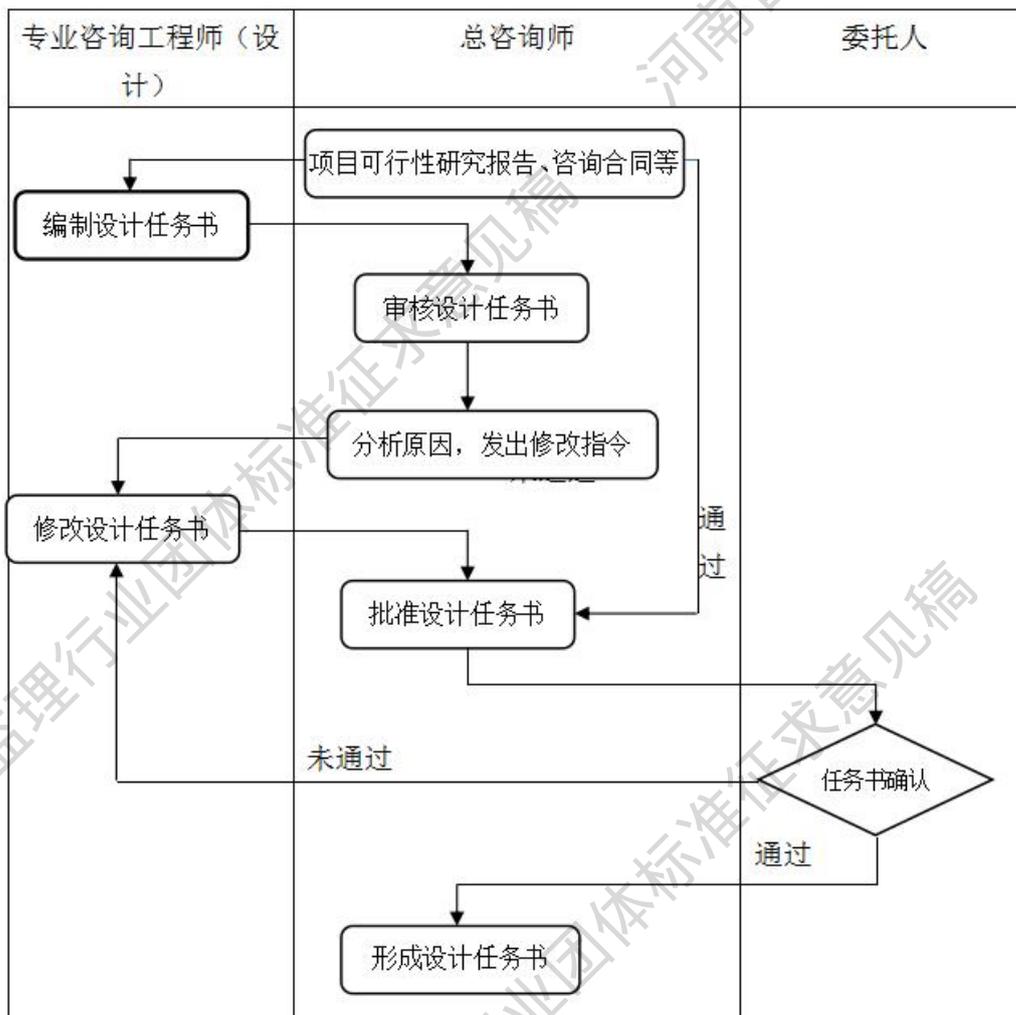


图3 全过程咨询设计任务书编制流程

6.5.2. 设计任务书内容

设计任务书是委托人对工程项目设计提出的具体要求，是工程设计的主要依据。设计任务书分为方案设计任务书、初步设计任务书、施工图设计任务书和专业设计任务书等。设计任务书的主要内容包括项目建设概要、规划设计条件及周边基础条件、项目功能空间的分析与分配、各专业设计要求、造价控制要求等。

6.6 工程各阶段设计咨询服务

6.6.1. 设计咨询服务主要包含设计进度控制，设计质量检查，设计变更控制，参与设计评审等内容。

6.6.2. 施工阶段设计咨询服务主要包含参与图纸会审和设计交底，参与与设计相关的施工的质量跟踪检查，控制工程变更，参与处理工程质量事故，参与重要隐蔽工程、单位、单项工程的中间验收等内容。

6.6.3. 竣工验收阶段设计咨询服务主要包含协同施工、设计单位，参与项目竣工

资料的整理，参加对竣工图的编制、整理、审核、交接、验收，参与项目竣工结算、竣工决算、保修的投资，参与项目竣工验收报告编制和附件整理，回访设计单位等内容。

6.7 审查各阶段设计成果

6.7.1. 项目咨询机构应审查方案文件并提出审查报告，方案设计单位对审查报告中意见逐条回复并修改方案文件后，方可进行方案报批、报建。方案文件审查要点：

1. 是否满足设计任务书、招标文件的要求，是否符合国家规范、标准、技术规程等的要求；
2. 结构设计应合理，可实施；
3. 给排水、暖通、电气方案应符合项目实际需求；
4. 复核设计指标是否满足控规要求。

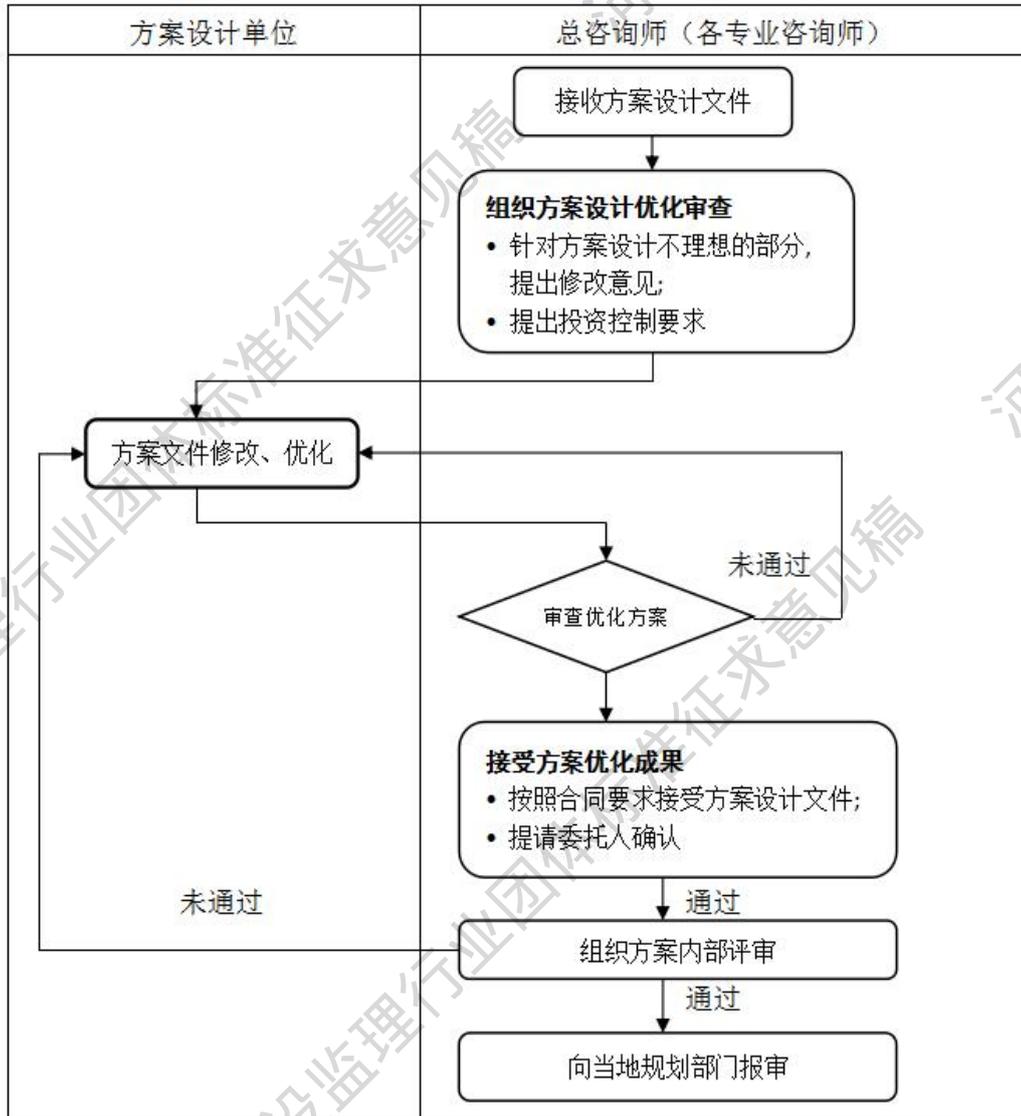


图4 全过程咨询方案审查流程图

6.7.2. 项目咨询机构应审查初步设计文件，应重点审查设计单位是否按照方案设计的审查意见进行了修改，是否达到初步设计的深度要求，是否满足编制施工图设计文件的需要，是否满足消防规范的要求。

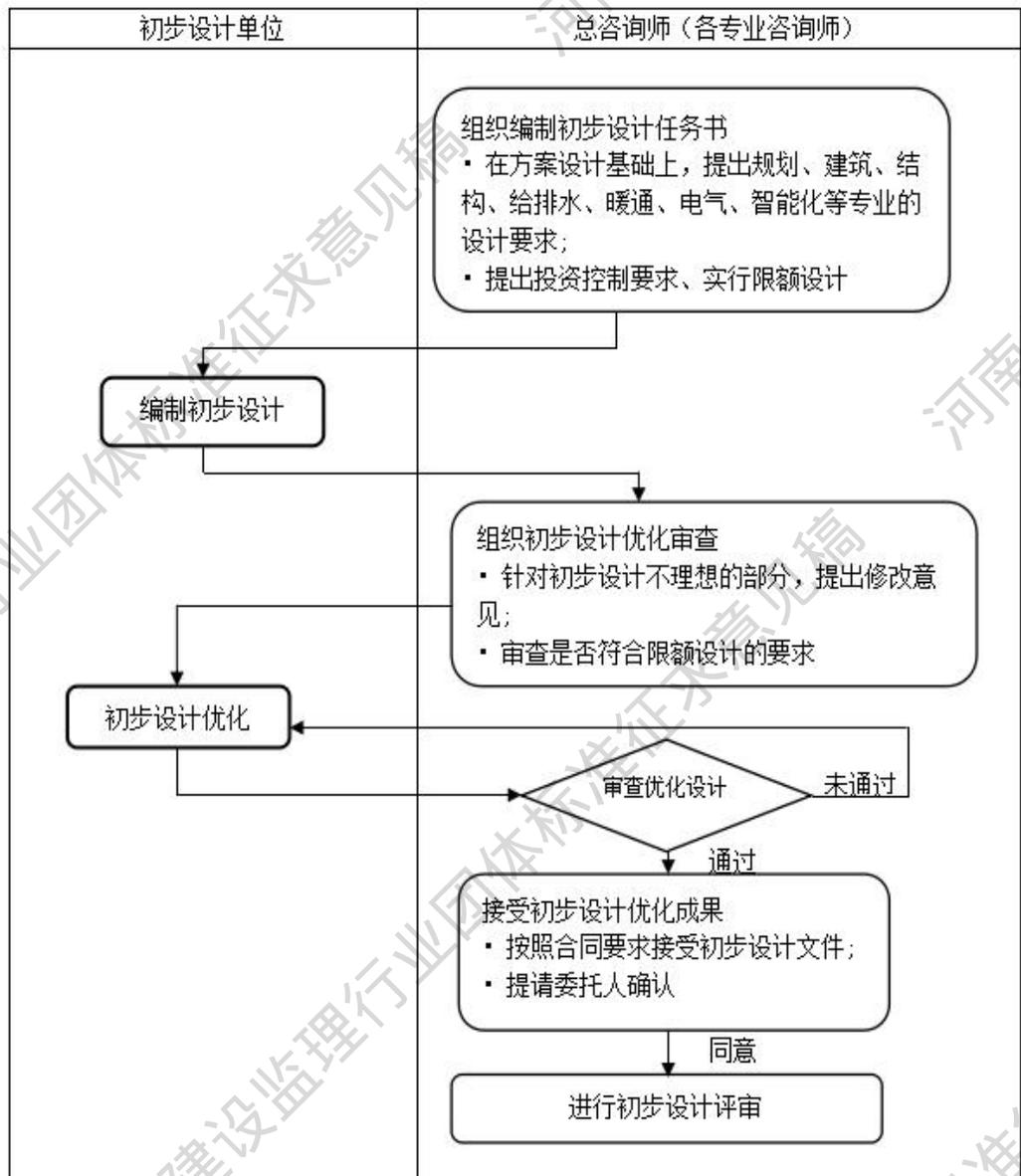


图 5 全过程咨询初步设计文件审查流程图

初步设计审查要点

1. 设计文本部分：

设计内容应满足招标文件、设计任务书要求，应符合立项批复要求，主要规划技术经济指标应满足规划主管部门批复要求；工程概况应与设计相符，人防等其他主管部门批复中的原则问题应在设计说明中体现；消防、绿建、海绵城市等内容应在文本中体现；规划专业的设计说明中应有土方平衡相关内容；建筑物类别、建筑耐火等级、设计使用年限、抗震设防烈度、建筑防水等级等内容应明确；结构设计使用年限、抗震设防烈度、设防类别、抗震等级应正确；

2. 设计图纸部分：

设计图纸应满足招标文件、设计任务书要求，应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的深度要求；

(1) 规划专业：

复核总平面图各项指标、退线等应满足规划部门批复要求，消防登高面、消防扑救场地等应在总平面图中标识，消防车道设计应满足要求，道路标高、各单体正负零标高设置应合适；

(2) 建筑专业：

出入口出道路标高与市政道路标高衔接应合适；建筑间距、防火分区、安全疏散、疏散距离、疏散宽度及防火构造等应满足消防设计规范和消防主管部门的要求；无障碍卫生间、无障碍车位、无障碍通道等无障碍设计应满足规范要求；应有建筑节能初步计算书；

(3) 结构专业：

基础平面图应包含主要基础构件的截面尺寸；楼层结构平面布置图，应注明主要的定位尺寸、主要构件的截面尺寸；伸缩缝、沉降缝、防震缝、施工后浇带应在相应平面图中表示，设置位置及宽度应合理；主要结构材料及构件断面的选取应合理，应与初设文本应一致；

(4) 电气专业：

用电设备负荷分级应合理，供电电源应满足设计要求；供配电系统设计及电器和导体的选择应安全、可靠、技术先进、经济合理、安装运维方便；电气消防系统设计应功能完善、安全可靠、经济合理，消防应急照明和疏散指示系统类型、灯具选型、照度标准及蓄电池电源持续供电时间应满足要求；电气节能和环保产品选用情况；绿色建筑电气设计概况和设计内容；主要电气设备选型应与招标文件相符合，主要设备材料档次、价格应与项目相匹配，应满足建设方要求。系统概算指标应合理。

(5) 智能化专业：

设计范围应明确，设计内容应符合招标文件和委托方的设计要求，不应存在缺项、漏项；智能化各子系统设计应与建筑功能相适应，应具有可扩展性，应经济合理等；主要设备参数、选型应与招标文件相符合；系统概算指标应合理。

(6) 给排水专业：

各系统设置应满足现行规范及节能设计要求，应经济合理；消防水池的设计、位置及容积要求应满足规范要求；消防水泵的选型应满足规范要求和最不利点水压要求；消火栓的布置应满足规范要求；自喷系统中喷头选型、报警阀的设置及末端试水装置应满足规范要求；消防系统中减压设施应满足规范要求；灭火器配置的火灾类别、危险等级及保护距离应满足规范要求；给水系统竖向分区应合理，生活贮水箱的容积及消毒设施应满足规范要求；管材及器具选择应符合规范及委托方要求；系统概算指标应合理。

(7) 暖通专业

平面图应绘制散热器等末端设备位置、供暖干管入口走向及系统编号；应绘制通风、空调、防排烟设备位置，风管走向及主要水管立管位置，风口位置。大型复杂工程应标注主要干管控制标高和管径，管道交叉复杂处应绘制局部剖面；应有主要机房平面布置图，绘制冷（热）源机房主要设备位置、管道走向，标注设备名称或设备编号。主要设备表应包括主要设备的名称、性能参数、数量，并应标注用能设备的能源效率或能效等级等指标，主要设备材料档次、价格应与项目相匹配，应满足建设方要求；

6.7.3. 施工图审查要点

1. 建筑专业：

建筑节能设计、装配式建筑、绿色建筑设计、海绵城市设计内容，其设计说明及图纸应有相应的专项设计内容；

建筑装饰用料标准应合理、先进、经济、美观，特别是外立面应体现了初步设计及方案设计的特色；

总平面设计应充分考虑交通组织、园林景观，竖向设计应合理；

消防设计应符合消防规范，消防疏散通道应具有足够宽度和数量，消防电梯设置应符合要求，消防登高面及消防扑救场地应满足规范要求；

地下室防水、屋面防水、外墙防渗水、卫生间防水、门窗防水等重要位置渗漏的处理应合理；

人防工程的配建应满足人防批文要求及初步设计要求。

2. 结构专业：

结构设计总说明的内容应准确全面，结构构造要求应交代清楚；

基础设计应符合初步设计确定的技术方案；

地基基础设计等级、基础埋置深度、地基承载力计算、地基稳定性验算应合理；

主体结构中的结构布置选型应符合初步设计及其审查意见，楼层结构平面梁、板、墙、柱的标注应全面，配筋应合理；

计算模型应进行必要的简化计算和处理，应符合结构的实际工作情况和现行的工程建设标准；

计算书内容应完整，应经过校审；

3. 给排水专业：

消防水池的设计、位置及容积要求应满足规范要求；

消防水泵的选型应满足规范要求和最不利点水压要求；

灭火器配置的火灾类别、危险等级及保护距离应满足规范要求；

生活贮水箱的容积及消毒设施应满足规范要求；

管材及器具选择应符合规范及委托方要求；

土建留洞和套管预留应和其他设备专业冲突；

管线交叉复杂位置的布置应满足净高要求；

平面图和系统图应一致；

4. 暖通动力专业：

各空调区域的空调方式、空调风系统设置、气流组织设计应合理，其说明应完整；

空调水系统设备配置形式、水系统制式及系统平衡调节手段应合理；

设置通风的区域、通风系统形式、换气次数及通风系统设备选择应合理；

设计施工说明中应有绿色建筑设计、海绵城市设计等专篇；

节能措施：

节能产品的选用应合理，应符合国家相关法规、规范标准及相关主管部门的规定；

空调冷热水系统的输送能效比（ECR、EHR）空调系统的综合制冷性能系数（SCOP）应满足要求；

绿色建筑所采用的措施应满足绿色建筑目标的要求；

5. 电气专业：

设计范围应明确，设计内容应符合招标文件和委托方的设计任务书或设计要求，

应与审批定案的初步设计文件相一致；

应设置变、配、发电系统，若设置，其系统设计应满足国家法律法规及现行标准、规范，应满足供电协议或当地的电力政策和设计要求；

用电设备负荷分级应合理，供电电源应满足设计要求；

用电设备电能计量应满足电力部门要求和委托方内部考核及后期运维需求；

照明设计应满足设计标准，灯具选型应与建筑内装、周围环境相一致，配电和控制回路设计应合理；

电气消防系统设计应功能完善、安全可靠、经济合理；消防应急照明和疏散指示系统类型、灯具选型、照度标准及蓄电池电源持续供电时间应满足要求；

电气节能和环保产品选用应满足节能标准和要求；

绿色建筑电气设计概况和设计内容应与绿色建筑星级标准相一致；

主要电气设备选型应与招标文件相符合。

6. 智能化专业：

图纸应完善，应包含设计说明、主要设备材料表、各子系统系统图、机房布置图、弱电间布置图、复杂设备安装大样图、点表、平面图；

系统架构应合理，各子项应统一；

计算机网络要说明网络架构、网络互联、网络安全等要求；

安防工程要说明系统架构、图像显示、存储时间、供电形式、系统联动及上级联动等；

公共广播兼备应急广播功能时，要注意核对消防相关要求应满足；

建筑设备管理系统控制内容应满足各设备专业对控制工艺的要求；

机房工程要有对其他专业的设计要求；

场区工程各单体进线位置、线缆类型、数量应与对应子项一致，埋管类型、数量应有冗余，通讯路由、人手孔设置要合理；

6.7.4. 项目咨询机构应审查施工图图纸及计算书

施工图设计应满足国家《建筑工程设计文件编制深度的规定（2016版）》（建质函（2016）247号）的要求，同时应满足招标文件、设计任务书中相关要求。

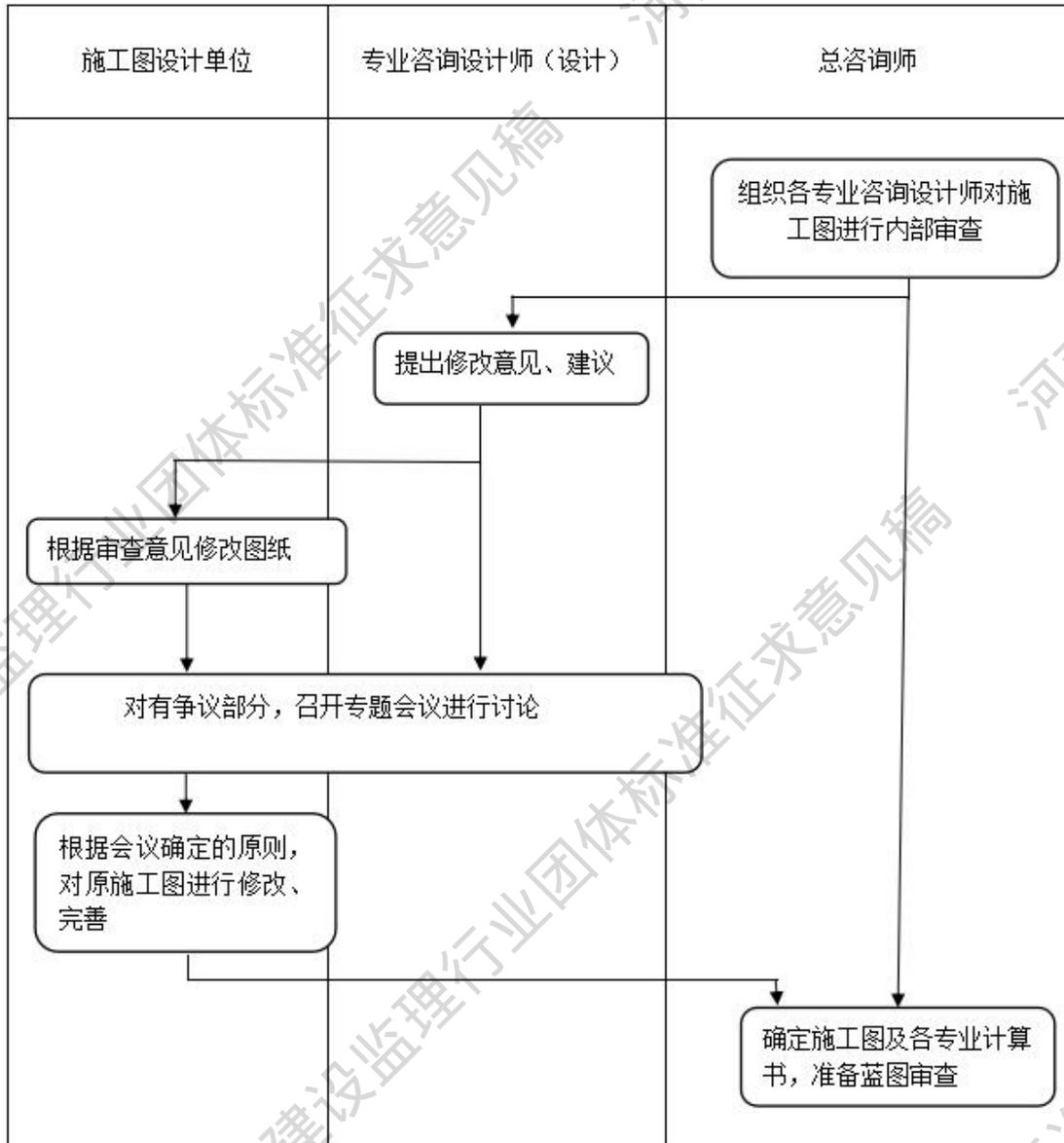


图 6 全过程咨询施工图审查流程

6.8 勘察设计阶段 BIM 技术应用管理

- 6.8.1. 在工程勘察设计阶段，工程咨询机构宜在工程勘察设计咨询服务中应用 BIM 技术。
- 6.8.2. BIM 咨询管理团队应在委托人授权下，协助编制招标及合同文本中有关 BIM 应用的条款。
- 6.8.3. 在项目设计准备阶段，项目 BIM 咨询负责人应组织编制全过程工程咨询项目 BIM 咨询管理方案。
- 6.8.4. 项目咨询机构应审核各参与方编制的 BIM 实施方案，并督促项目所有参与

方共同遵守工作标准和要求开展 BIM 工作。

6.8.5. 项目咨询机构应按方案、初步设计、施工图设计、管线综合深化设计等阶段，审核 BIM 设计单位的 BIM 成果。

6.8.6. 项目咨询机构应组织 BIM 设计单位向项目各相关方进行技术交底。

6.8.7. 项目咨询机构应及时督促 BIM 设计单位根据设计变更修改设计模型。

6.8.8. 应保证 BIM 应用成果顺利移交到下一个工程阶段被复用和深化。

6.8.9. 建立成果共享机制，实现各设计单位之间的设计数据协同；宜采用 BIM 协同平台对各类 BIM 成果文件进行定期归档、管理及备份。

6.9 设计阶段造价咨询服务

6.9.1. 项目咨询机构应进行限额设计咨询，审核设计方案的经济指标，组织设计方案比选与优化，提出比选与优化报告。

6.9.2. 项目咨询机构应在初步设计阶段审核设计概算，重点审核编制依据、编制方法、编制内容、主要经济技术指标及格式等，对主要技术经济指标进行对比分析。

项目咨询机构应编制并提交审核报告，参加设计概算评审和答疑，协助委托人对超过投资估算的项目调整报批。

6.9.3. 项目咨询机构应在施工图设计阶段审核施工图预算，重点审核施工图预算的编制依据、工程量、定额、材料设备价格、取费依据等内容。

项目咨询机构应编制并提交审核报告，参加施工图预算评审和答疑，协助委托人对超过设计概算的项目调整报批。

6.10 勘察、设计阶段报批报建咨询服务

6.10.1. 本阶段咨询服务内容应参照属地工程建设项目审批管理系统中涉及的审批服务事项。

6.10.2. 项目咨询机构应协助委托人或按照授权委托在属地工程建设项目审批管理系统上提交申报材料及申请表，按照规定审批流程办理，并取得结果文书。

附录 6-1：勘察任务书

勘察委托任务书

项目名称：XXXX

项目地点：XXXX

勘察阶段：XXX

编号：

子项名称	建筑尺寸 长 x 宽 (m)	建筑层数或高 度	基础 埋深 (m)	基础类型及尺寸					基底平 均压力 (KPa)	柱网间 距或跨 度 (m)	单柱 荷载 (KN)	结构 类型
				天然地基			人工地基					
				独立基础	条基	筏/箱基	复合地基	桩基				
				(长×宽)	(m)	(m ²)	类型	类型				
XXXX	详平面图	XXX	XXX			✓	✓		XXX	XXX	XXX	XXX
关于勘察察量土工试验的具体要求：												
咨询人：xxxxxxx 公司 总咨询师：XXXXX 专业咨询师：XXXX 电话：XXXXX												

附录 6-2：勘察报告审查记录表

编号：

勘察 审查记录表

审查/检查/验收记录表		编号：	
项目名称		单位名称	
审查人		日期	
审查内容： XX 项目地勘____		符合	不符合
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
审查结论：			
专业咨询师：		总咨询师：	

附录 6-3：全过程工程咨询设计任务书

全过程工程咨询设计任务书

_____项目

编制：专业咨询师 _____

审核：总咨询师 _____

XXXX 公司

年 月 日

设计任务书

- 一 工程概况
- 二 设计依据
- 三 设计条件
- 四 工程建设规模
- 五 设计要求
 - 5.1 项目定位
 - 5.2 总平面布置
 - 5.3 功能需求
 - 5.4 建筑设计要点
 - 5.5 结构设计要点
 - 5.6 机电专业
 - 5.6.1 给水系统
 - 5.6.2 排水系统
 - 5.6.3 暖通空调、人防通风防化、天然气系统
 - 5.6.4 强电系统
 - 5.6.5 智能化系统
 - 5.6.6 建筑项目主要特征表:
 - 5.6.7 内外装修构造做法表。

附录 6-4：设计更改任务书

	设计更改任务书	编号：	
		第 页	共 页
工程名称			
主 送			
抄 送			
更改内容及附图：			
专业咨询师			
总咨询师			
委托方负责人			
年 月 日			

7 建设工程准备阶段咨询服务

7.1 一般规定

7.1.1. 咨询人应设置专门部门承担建设工程准备阶段咨询服务工作，明确建设工程准备阶段咨询服务的部门和负责人，界定管理职责与分工。

7.1.2. 部门负责人应按照全过程咨询服务工作大纲的要求，负责建设工程准备阶段咨询服务过程中涉及合同规划、招标采购、招标文件及合同审查、设计文件等相关工作的协调和管理，并直接向总咨询师负责。

7.1.3. 建设工程准备阶段咨询服务部门应制定相应的管理制度，确定建设工程准备阶段咨询服务的管理目标和流程，配备相应资源。

7.2 招标采购文件咨询

项目咨询机构应根据合同约定，对项目招标采购文件进行审查，重点审查资格、业绩、合同条款等内容，并提交审查报告。

7.3 工程量清单及招标控制价审核

项目咨询机构应根据合同约定，对项目招标工程量清单和招标控制价进行审核，重点审核符合清单计价规范、计量规范、参考定额规定、材料设备价格等，并提交审核报告。

7.4 合同审查

项目咨询机构应对项目合同进行审查，重点审查是否符合招投标文件、合同价格形式、合同价款调整、计量结算以及合同潜在风险等，并提交审核报告，协助委托人进行合同谈判。

7.5 开工准备阶段咨询

项目咨询机构应做好场内迁改管理、三通一平验收与移交、开工报审管理、监理单位准备工作核查等工作。

1. 场内迁改管理

(1) 场内迁改包括建筑物拆除、绿化、燃气、给水、雨污水、通信、电力、热力等

迁改。

(2) 工作流程

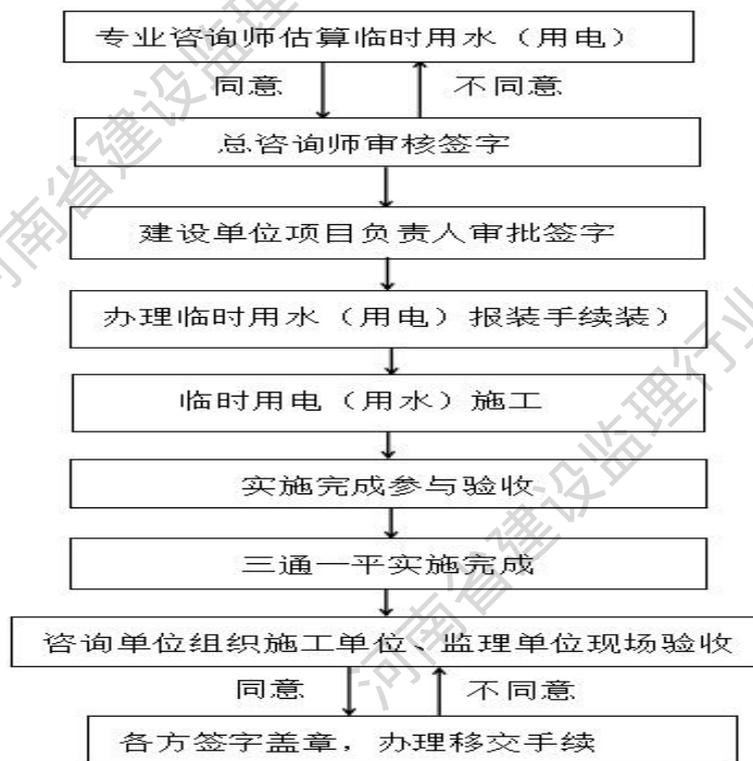


2. 三通一平验收与移交

(1) 临时用水（用电）申请及报装。

(2) 道路开口申请。

(3) 工作流程



3. 项目总咨询师应组织专业咨询师对工程开工报审程序进行核查。

4. 监理单位准备工作核查：

- (1) 项目总咨询师应组织专业咨询师对监理单位准备工作进行核查，核查内容包括：监理单位组织机构及监理工作制度建立健全，监理设施是否满足监理工作需要，监理规划编制审批等。
- (2) 监理单位组织机构应由总监理工程师、总监代表、专业监理工程师、监理员组成，且专业配套、数量满足监理合同及监理工作需要。
- (3) 监理工作制度应制定齐全。
- (4) 项目监理单位应按监理合同约定，配备满足监理工作需要的检测仪器和规范、图集等。

7.6 招标采购 BIM 技术应用管理

- 7.6.1. 在工程招标采购阶段，工程咨询机构宜在招标采购咨询服务中应用 BIM 技术。
- 7.6.2. 在招标采购工作开展前期，应与委托人详细沟通项目需求和招采计划，明确本阶段 BIM 技术的应用目标和范围。
- 7.6.3. 招标采购 BIM 应用范围管理包括招标采购策划、招标采购文件编制和招标采购合同条款策划。
- 7.6.4. 工程咨询机构在做招标采购策划时宜收集委托人对拟建项目的需求信息，依靠设计方案创建和调整设计 BIM 模型，利用 BIM 模型制定整个项目完整的招采计划。
- 7.6.5. 工程咨询机构在做资格预审文件和招标文件的编制时，需明确对 BIM 模型的要求，需充分利用招标采购与信息化结合带来的数据信息。BIM 应用的评分也作为评标的参考依据。
- 7.6.6. 招采策划的 BIM 应用应深入调研需求信息、设计资料和 BIM 模型，使 BIM 模型能反映委托人需求。
- 7.6.7. 招采文件编制的 BIM 应用内容应符合 BIM 国家和地方标准的规定，章节完整。
- 7.6.8. 合同条款策划中拟定的涉及 BIM 应用的条款需符合合同的基本原则，需保证项目实施过程的系统性、协调性和可实施性。
- 7.6.9. 招标采购 BIM 应用成果交付技术要求需符合统一性要求。

7.6.10. 招标采购 BIM 应用成果交付管理要求需满足委托人的管理要求。

7.7 建设工程准备阶段批报建咨询服务

7.7.1. 本阶段咨询服务内容应参照属地工程建设项目审批管理系统中涉及的审批服务事项。

7.7.2. 项目咨询机构应协助委托人或按照授权委托在属地工程建设项目审批管理系统上提交申报材料及申请表，按照规定审批流程办理，并取得结果文书。

8 建设工程施工阶段咨询服务

8.1 一般规定

- 8.1.1. 工程施工阶段的服务内容包括：工程质量、造价、进度控制管理，安全文明施工管理，BIM 技术应用管理，勘察及设计现场配合管理，关键技术咨询等。
- 8.1.2. 应按照本标准 5.2 条内容设置工程管理部，配备负责人和专业咨询师；对人员进行分工，按制定的部门职责、岗位职责各尽其职。
- 8.1.3. 部门负责人应做好与项目咨询机构各部门间的沟通协调。
- 8.1.4. 应对各参建单位履约情况进行检查。

8.2 质量控制管理

- 8.2.1. 定期跟踪检查施工单位项目部技术管理体系和质量保证体系的执行情况。
- 8.2.2. 参加对重要的和封样的材料、设备、构配件进场的质量验收工作。
- 8.2.3. 日常对工程施工质量巡视检查，参加地基验槽和分部工程验收。
- 8.2.4. 参与工程质量安全事故的调查处理，对需要返工处理或加固处理的质量缺陷，跟踪检查处理方案的确定、处理过程和处理结果。

8.3 进度控制管理

- 8.3.1. 编制项目《施工阶段总控进度计划》。本计划应体现施工节点计划、专业工程深化设计完成节点计划、专业分包招标和进场节点计划、甲供设备及材料招标和进场节点计划、配套建设计划等。
- 8.3.2. 审查监理单位编制的进度控制措施，并监督其执行。
- 8.3.3. 审核项目各参建单位编制的工作进度计划，并监督其执行。
- 8.3.4. 协助建设单位组织处理停工、复工及工期变更事宜，并提出专业咨询意见报建设单位决策。
- 8.3.5. 每月末对施工进度进行分析总结，对比计划进度和实际进度的偏差，分析偏差产生的原因，提出改进建议，并提供进度总结报告。

8.4 安全文明施工管理

- 8.4.1. 督促施工单位落实安全生产的组织保证体系和安全人员配备，建立健全安全生产责任制，检查其安保体系运行情况。
- 8.4.2. 督促和检查监理单位切实履行建设工程安全生产方面法定及合同约定的监理职责。
- 8.4.3. 对施工现场不定期巡视检查，督促安全文明施工措施的落实。

8.5 施工阶段的协调管理

- 8.5.1. 策划现场用地计划；划分各项目间管理界面。
- 8.5.2. 组织召开工程管理工作会议，协调解决参建各方问题，推进工程进展，并形成会议纪要。
- 8.5.3. 组织咨询管理过程中需要的专家评审会，参加施工单位组织的专家评审会。

8.6 施工阶段的造价咨询

- 8.6.1. 项目咨询机构应根据建设项目特点、合同约定、设计文件和相关造价咨询规范、规程，编制施工阶段造价咨询实施方案。
- 8.6.2. 项目咨询机构应记录、收集施工进度、工程现场异常天气、大型机械进出场、工程会议纪要（文档、图片、视频）等工程计量、计价基础资料，为计量支付、工程索赔、工程结算积累基础资料。
- 8.6.3. 项目咨询机构应根据项目资金状况、发承包合同、施工图预算、项目实施计划以及其他相关文件编制项目资金使用计划。
- 8.6.4. 项目咨询机构应依据合同约定、造价咨询实施方案制定详细的工程变更、工程索赔和现场签证的管控程序。
- 8.6.5. 项目咨询机构根据合同文件对工程变更、工程索赔和现场签证进行审核。
- 8.6.6. 项目咨询机构对暂估价材料、设备、专业工程、新增材料、设备进行市场询价、核价，并出具咨询意见。
- 8.6.7. 项目咨询机构针对不同的设计方案，按照投资限额、工程安全、使用功能、建设工期等因素进行经济比选，从而选出经济效果最优的方案。

- 8.6.8. 项目咨询机构按照发承包合同中有关工程计量周期及合同价款支付时点的约定，审核工程计量报告与进度款支付申请，并向发包人提交工程计量与进度款支付审核意见。
- 8.6.9. 项目咨询机构应实施工程造价动态管理，编制并向委托人递交工程造价动态管理报告。
- 8.6.10 项目咨询机构协助委托人对新增合同、补充协议中的标的、质量、价款等条款进行审核，并参与谈判、签订工作。

8.7 施工阶段BIM技术应用管理

- 8.7.1. 在工程施工阶段，项目咨询机构宜在工程施工管理服务中应用BIM技术。
- 8.7.2. BIM咨询管理团队应协助委托人确定施工阶段BIM实施团队，对团队的BIM应用实施监督及考核，并协助编制招标及合同文本中有关BIM应用的条款。
- 8.7.3. 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。施工阶段BIM应用应以勘察设计阶段BIM应用成果为基础进行深化。施工BIM应用成果，应满足数字化成果转化和移交的要求。
- 8.7.4. BIM咨询管理团队应负责组织施工阶段模型的共享、边界协调和动态管理工作。
- 8.7.5. 在施工阶段，BIM咨询管理团队应在BIM咨询专项实施方案交底以及模型会审、深化设计、进度控制、质量控制、安全控制、造价控制和竣工验收等方面的BIM应用进行管控。
- 8.7.6. BIM咨询管理团队应主持BIM咨询专项实施方案交底工作，主要包括：
1. 应牵头组织工程各参与方进行BIM咨询专项实施方案的宣贯，对施工阶段的BIM应用内容、协同流程、管理制度等进行交底。
 2. 应要求工程各参与方结合项目和企业实际情况，补充、细化BIM咨询专项实施方案内容。
- 8.7.7. BIM咨询管理团队应主持模型会审工作，主要包括：
1. 应在接到施工单位提出的模型会审申请后，组织各参与方召开模型会审会议，并督促各方提交审查意见，出具模型会审报告。

2. 宜将通过会审的 BIM 实施成果统一发布在 BIM 协同平台上。
- 8.7.8. BIM 咨询管理团队应主持深化设计 BIM 应用管理，主要包括：
1. 应针对设计阶段未明确的专项或节点，指定设计牵头方组织各专项 BIM 实施方深化设计，补充或完善设计阶段未确定的模型元素，对深化设计模型的质量、进度等进行管控。
 2. 应组织各专项 BIM 实施方根据现场实际情况和条件，收集相关数据输入深化设计模型。
- 8.7.9. BIM 咨询管理团队应主持施工进度 BIM 应用管理，主要包括：
1. 应组织施工单位建立施工进度计划子模型，开展包括进度计划动态展示等 BIM 应用。辅助委托人和工程监理进行进度计划审批、进度优化、进度预警、进度控制等进度管理工作。
 2. 宜基于 BIM 协同平台进行施工进度 BIM 应用管理。
- 8.7.10. BIM 咨询管理团队应主持施工质量 BIM 应用管理，主要包括：
1. 应组织施工单位建立施工质量管理子模型，开展包括模型会审、图纸模型与工程实体的符合性检查等 BIM 应用。辅助委托人和工程监理进行分部分项质量检查、检验批复核等质量管理工作。
 2. 宜基于 BIM 协同平台、智慧工地系统进行施工质量 BIM 应用管理。
- 8.7.11. BIM 咨询管理团队应主持施工安全 BIM 应用管理，主要包括：
1. 应组织施工单位建立施工安全管理子模型，监督施工单位的三维场地布置、三维安全技术交底等 BIM 应用过程。
 2. 宜基于 BIM 协同平台、智慧工地设备设施等进行施工安全咨询 BIM 应用管理。
- 8.7.12. BIM 咨询管理团队应主持施工造价 BIM 应用管理，主要包括：
1. 应组织施工单位建立施工造价管理子模型，设计变更、造价控制、竣工结算咨询等应应用 BIM 技术。
 2. 宜基于 BIM 协同平台进行施工造价咨询 BIM 应用管理。

9 建设工程竣工验收阶段咨询服务

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工作内容：

1. 协助建设单位收集、整理、汇总竣工资料。
2. 编制竣工验收计划（确定专项验收完成时间节点、预验收完成时间节点、竣工验收完成时间节点）、审查竣工验收条件；协助建设单位完成竣工验收、竣工结算、竣工移交等工作。
3. 项目保修的管理及监督实施。

9.1.2. 竣工验收阶段应形成下列咨询成果文件：

1. 工程档案资料：建设项目从投资决策、设计勘察、实施、竣工验收阶段形成的文字资料、竣工图纸、影像资料等。
2. 竣工验收：竣工验收计划、竣工验收方案、竣工验收报告、竣工验收意见表、竣工验收记录及整改回复、竣工验收备案表等。
3. 竣工结算：竣工结算审核报告。
4. 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、工程实体移交记录。
5. 项目保修：工程保修合同、工程质量缺陷责任及修复费用审核报告。

9.2 竣工验收

9.2.1. 建设工程竣工验收前，项目咨询机构应协助委托人做好人防工程竣工验收、建设工程消防验收、建设工程规划验收、防雷装置竣工验收、住宅项目分户验收、建设工程档案等专项验收工作。

9.2.2. 竣工预验收实施完成后，项目咨询机构应组织审查竣工预验收完成情况及问题整改情况，明确是否达到竣工验收条件。

9.2.3. 预验收及各专项验收通过后，项目咨询机构应协助委托人编制《工程竣工验收方案》。

9.2.4. 项目咨询机构应协助委托人将验收时间、地点及验收组名单书面通知工程质

量监督机构，并协助组织工程相关方进行竣工验收。

9.3 项目保修管理

9.3.1. 保修期服务

项目保修咨询服务工作在项目竣工验收完成后进行，应包括下列内容：

1. 协助委托人与承包人签订工程保修合同，确定质量保修范围、期限、责任与费用的计算方法。
2. 审核承包人制定的项目保修管理制度和保修工作计划。
3. 执行定期回访制度，编制回访报告。
4. 出现工程质量缺陷（或设备故障）时，及时组织相关单位开展调查与原因分析，出具书面报告，并与委托人、承包人协商确定责任归属及修复费用，共同签认。

9.3.2. 保修期满验收

1. 建设工程保修期满时，项目咨询机构应协助委托人组织承包单位、监理单位、使用单位进行工程质量保修期到期验收，并提出咨询意见。
2. 保修期期满验收记录必须由项目各方同时参与，并签字盖章。

9.4 竣工备案

9.4.1. 工作内容

项目咨询机构协助委托人及时向建设项目所在地县级以上建设行政主管部门备案。

9.4.2. 工作流程



9.5 竣工移交

项目竣工移交应满足下列要求：

1. 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。
2. 竣工归档文件的的归档范围及保管期限按《建设工程文件归档规范》

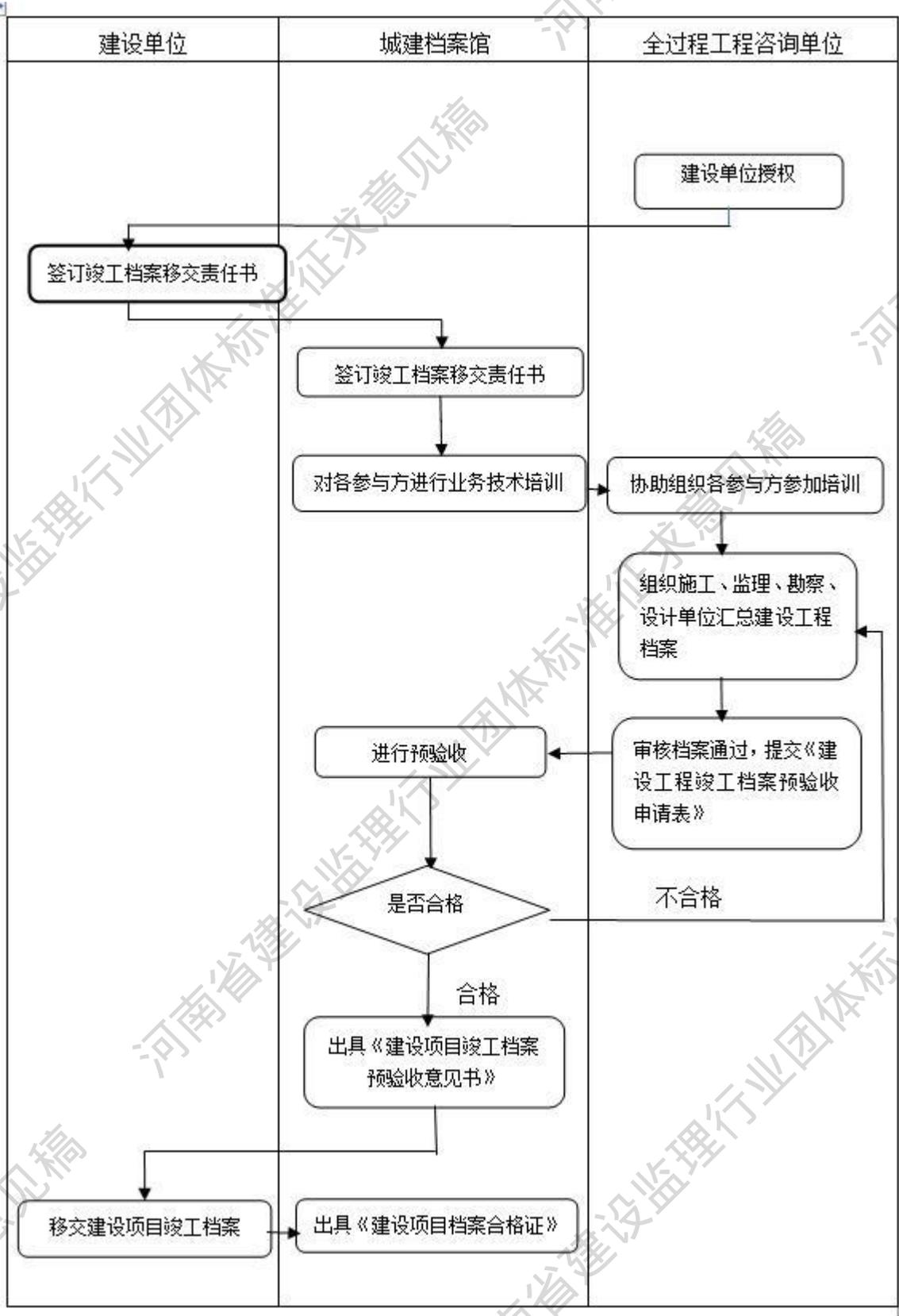
GB/T50328-2014 的规定执行。

9.5.1. 项目竣工档案移交

1. 咨询服务内容：

- (1) 协助委托人与城建档案馆签订《建设工程竣工档案移交责任书》。
- (2) 协助组织各参建单位参加城建档案馆进行的业务指导和技术培训。
- (3) 组织各参建单位按归档要求对建设项目档案进行收集、整理、汇总。
- (4) 向城建档案馆提交《建设工程竣工档案预验收申请表》。
- (5) 城建档案馆对工程档案预验收合格后，组织各参建单位向城建馆移交建设工程竣工档案，取得《建设项目档案合格证》。

2. 工作流程：



9.5.2. 项目工程实体移交

1. 咨询服务工作内容：

- (1) 组织各参建单位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

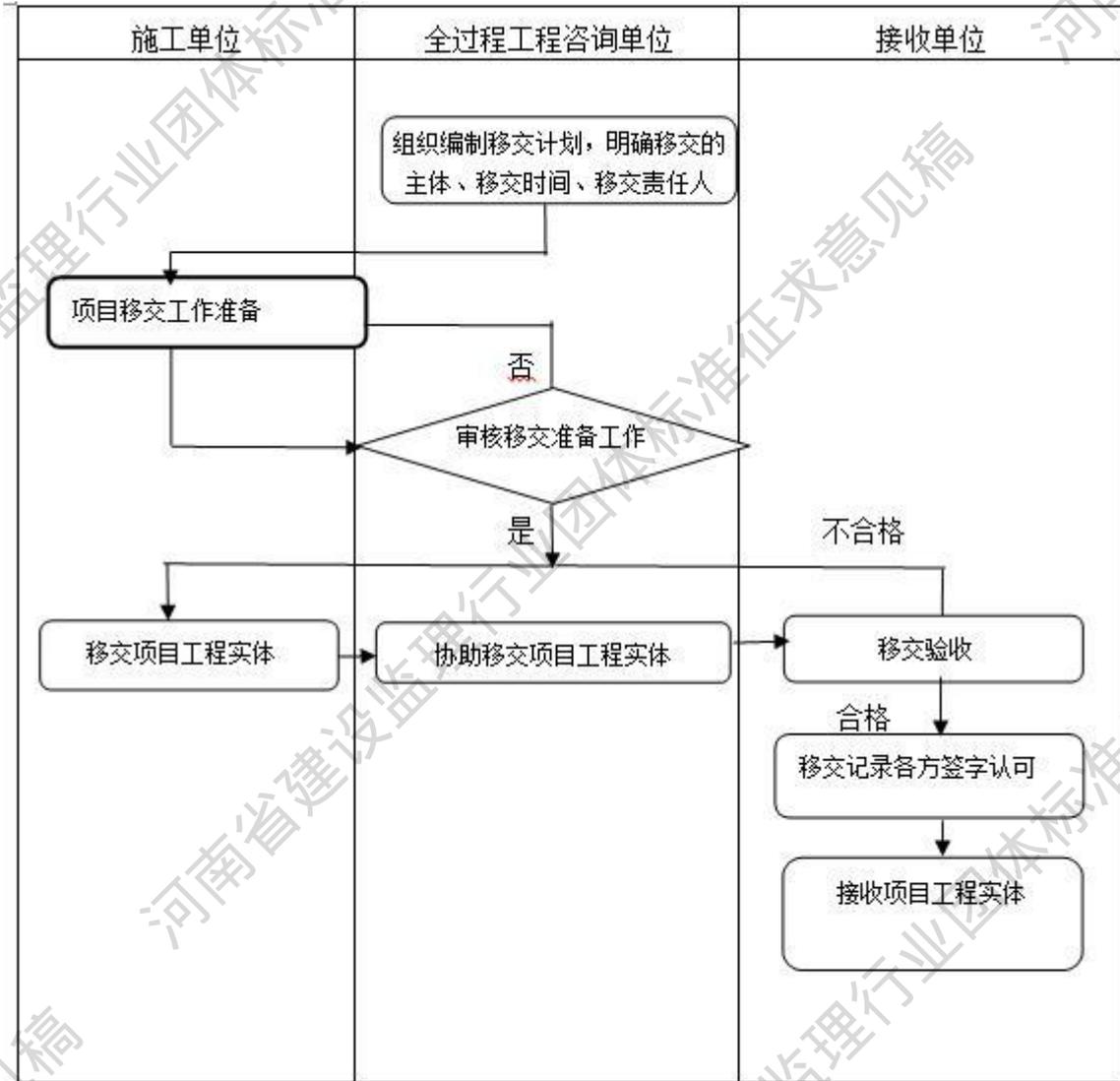
时间、移交责任人等事项。

(2) 组织建设单位、施工单位、接收单位等相关单位的人员共同组成项目移交组。

(3) 对于移交过程存在的遗留问题，建立问题台账，及时督促施工单位进行完善，达到移交标准。

(4) 移交完成应组织各方签字认可，移交记录需各方保存予以备查。

2. 工作流程



9.6 竣工结算审核

9.6.1. 项目咨询机构审核竣工结算应按准备、审核和审定三个阶段进行，并实行编制人、审核人和审定人分别署名盖章确认的审核签署制度。

9.6.2. 项目咨询机构收集竣工结算相关资料，并审核结算资料的完整性、真实性、

合规性。

- 9.6.3. 项目咨询机构按照发承包合同约定的结算方法进行结算审核，根据不同的发承包合同类型，采用不同的审核方法。
- 9.6.4. 项目咨询机构根据合同文件约定，进行计量、计价审核。
- 9.6.5. 项目咨询机构组织结算审核会议，协商解决合同约定的不明事宜、结算争议问题，并形成会议纪要。
- 9.6.6. 项目咨询机构在合同约定期限内完成竣工结算审核工作，并向委托人递交完整的工程结算审核报告。合同未约定或约定不明的，可以依据政府相关文件规定的结算期限内完成结算审核工作。
- 9.6.7. 竣工结算审核报告应包括工程概况、审核范围、审核原则、审核依据、审核方法、审核程序、主要问题及处理情况、审核结果及有关建议等。

9.7 竣工阶段 BIM 技术应用管理

- 9.7.1. BIM 咨询管理负责人应组织竣工验收的 BIM 应用实施。竣工验收时，项目咨询机构应督促相关方将设计、经济、管理、竣工验收等信息添加到施工过程模型，形成竣工模型。
- 9.7.2. 项目咨询机构协助委托人在工程竣工后组织成果验收，宜基于 BIM 协同平台进行竣工验收管理。
- 9.7.3. 竣工模型应满足各关联方的合约要求，模型数据与图纸、文档等保持一致，并符合国家现行标准的规定。

9.8 竣工决算咨询

- 9.8.1. 项目咨询机构按照合同约定和有关规定，编制工程竣工决算方案。
- 9.8.2. 竣工决算编制咨询主要包括下列内容：
 1. 收集、整理完整有效的编制依据资料；
 2. 核对项目账目，清理各项财务、债务和结余物资；

3. 填写项目竣工决算报表，编制工程竣工决算说明书；
4. 形成完整的项目竣工决算文件并按合同约定时限上报审批；
5. 竣工决算编制中的过程文件和成果文件应形成纸质资料和电子档案。

9.9 竣工阶段报批报建咨询服务

- 9.9.1. 本阶段咨询服务内容应参照属地工程建设项目审批管理系统中涉及的审批服务事项。
- 9.9.2. 项目咨询机构应协助委托人或按照授权委托在属地工程建设项目审批管理系统上提交申报材料及申请表，按照规定审批流程办理，并取得结果文书。

10 生产准备阶段咨询服务

10.1 一般规定

10.1.1. 项目咨询机构应按照全过程工程咨询服务规划的要求，开展生产准备阶段的咨询服务工作。

10.1.2. 项目咨询机构应制定管理制度，确定咨询服务目标和流程。

10.2 生产准备阶段咨询服务

10.2.1. 协助委托人制定生产人员招聘、培训及到岗计划及生产物资招标采购计划。

10.2.2. 协助委托人制定办公家具、设备设施等招标采购计划。

10.2.3. 协助委托人确定物业公司。

11 运营维护阶段咨询服务

11.1 一般规定

11.11.1. 项目咨询机构根据合同应对运营维护阶段提供项目后评价、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。

11.11.2. 项目维护阶段咨询服务的相关资料、咨询成果存档管理。

11.2 项目后评价

11.2.1. 项目后评价工作应在项目竣工验收并投入使用一年后、三年内进行实施。

11.2.2. 项目咨询机构应协助委托人收集内部相关部门及人员编写的项目自我评价报告。

11.2.3. 项目咨询机构应协助委托人收集项目审批文件、项目实施文件、项目结算和竣工财务决算报告及相关资料。

11.2.4. 项目咨询机构应协助委托人出具后评价报告，主要包括项目的综合评价、结论和问题、经验教训、建议措施等。

11.3 项目绩效评价

11.3.1. 项目绩效评价咨询服务应满足下列要求：

1. 根据委托合同，项目咨询机构应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、合理的绩效指标评价体系、评价标准和评价方法，对财务支出的经济性、效率和效益进行客观、公正的评价。
3. 项目绩效评价报告为最终成果。

11.3.2. 项目绩效评价咨询服务应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。坚持真实、客观、公正的工作原则。

11.4 设施管理

11.4.1. 项目咨询机构依据合同编制项目设施管理咨询实施方案。

11.4.2. 项目设施管理咨询实施方案应包括下列内容：

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。根据业务开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设施进展标准化管理。
4. 环境和风险管理。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。监控固定资产本钱和分配，计算折旧，规划人员和资产搬迁。
6. 工作场所管理。共享办公空间管理，合理、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。建立物业管理部门，根据工程规模大小配备其功能及人员数量，建立规章制度，进行物业维护、翻修、装潢等工作。
8. 绿色运行管理。实施监控运营能耗情况，收集能耗源资料，分析出占比较重的能耗源，建立台账，动态监控及管理，有效进行节能管理。
9. 其他系统与运维系统的数据交换管理。运维管理系统中的部门、员工、供货商、采购订单等数据和流程与建设单位或工程法人单位的协同平台交互。

11.5 资产管理

11.5.1. 资产管理咨询应符合以下要求：

1. 通过对资产和运营的分析，为委托人提供资产管理的依据。
2. 制定资产管理目标，为委托人提供合理化建议。

11.5.2. 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。
2. 运营安全分析和策划。
3. 建设项目运营资产的清查和评估。
4. 建设项目招商和租赁管理策划。

11.6 运营维护阶段 BIM 技术应用管理

11.6.1. 项目咨询机构应根据合同在运营维护阶段咨询服务中应用 BIM 技术。

11.6.2. BIM 咨询管理部门应协助委托人进行运营维护 BIM 应用策划工作。

- 11.6.3. 运营维护咨询 BIM 应用范围宜包括：运营维护建筑信息模型构建与管理、运营维护综合信息管理平台建设和维护、运营维护 BIM 应用管理等。
- 11.6.4. 运营维护管理平台的功能宜包括：基于 BIM 模型的数据分析、物联网、移动通信、GIS、VR、人工智能、大数据等技术集成应用，实现设施设备管理、资产管理和空间管理等业务管理，并支持与第三方平台的数据对接，满足智慧城市建设和管理的要求。
- 11.6.5. 项目咨询机构宜基于 BIM 应用建立由运营维护各相关单位共同参与的运营维护协同机制。
- 11.6.6. 运营维护建筑信息模型，宜在竣工模型基础上创建，应前置运营维护 BIM 应用对模型和数据的需求。项目咨询机构应协助委托人将验收合格资料、相关设施设备资料与竣工模型关联，建立运维初始化模型。
- 11.6.7. 运营维护建筑信息模型宜按照专业、区域和业务管理需求等不同分类进行区分，宜按照统一规范的命名规则进行命名，支持模型与多源数据间的数据绑定与数据交互。
- 11.6.8. 运营维护建筑信息模型应与运营维护管理平台系统兼容，满足包括设施设备管理、资产管理、维修保养维护管理、安全管理、运行管理和绿色运行管理等多方面的运营维护需求。
- 11.6.9. 运营维护建筑信息模型应满足各关联方的合约要求，模型数据与图纸、文档等保持一致并及时存储和更新，并符合国家现行标准的规定。
- 11.6.10. 项目咨询机构宜根据全过程工程咨询任务协同委托人、物业单位和其他相关单位对运营维护建筑信息模型与建筑实体的一致性、模型信息完整性、模型内元素关联关系完整性等进行验收；对运营维护管理平台的适用性、兼容性、可拓展性、安全性和功能应用的有效性等进行验收。
- 11.6.11. 运营维护 BIM 应用成果应由项目咨询机构依据合同要求，配合委托人和相关方实施验收，验收无误后进行整体交付。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

河南省工程建设监理行业团体标准

全过程工程咨询操作指南

条文说明

(征求意见稿)

2022年11月

目 录

目 录	58
3 基本规定	59
3.2 服务范围与内容	59
4 全过程工程咨询策划	59
4.3 全过程工程咨询项目总体策划	59
5 投资决策阶段咨询服务	60
5.1 一般规定	60
5.3 项目策划	60
5.4 项目建议书	61
5.5 项目可行性研究报告	61
5.6 投资估算与经济评价咨询	62
5.7 项目申请报告	62
6 勘察、设计阶段咨询服务	62
6.3 编制勘察任务书	63
6.5 编制设计任务书	63
6.9 设计阶段造价咨询服务	64
6.10 勘察、设计阶段报批报建咨询服务	64
7 建设工程准备阶段咨询服务	65
7.2 招标采购文件咨询	65
7.3 工程量清单及招标控制价审核	65
7.4 合同审查	65
7.7 建设工程准备阶段报批报建咨询服务	65
8 建设工程施工阶段咨询服务	65
8.6 施工阶段的造价咨询	65
9 建设工程竣工验收阶段咨询服务	66
9.6 竣工结算审核	66
9.9 竣工阶段报批报建咨询服务	67

3 基本规定

3.2 服务范围与内容

3.2.3. 本条规定了 BIM 技术用可视的数字模型把项目可研、设计、建造和运营全过程串联起来，充分利用 BIM 的可共享性及可管理性等特性，为项目全过程咨询管理的各项业务提供完整管理闭环，提升项目综合管理能力和管理效率。

4 全过程工程咨询策划

4.3 全过程工程咨询项目总体策划

4.3.3. 本条规定了内外部各种因素，主要包括：

1. 项目的复杂性和对项目的进度、质量、投资等方面的要求；
2. 投资、融资有关各方对项目的特殊要求；
3. 法律、法规、部门规章以及项目所在地政府的要求；
4. 项目管理者 and 参与者对该项目建设管理模式的认知和熟悉程度；
5. 项目的风险分担，即项目各方承担风险的能力和管理风险的水平；
6. 项目实施所在地建设市场的适应性，在市场上能否找到合格的实施单位。

明确项目咨询管理模式（全过程工程咨询服务模式明确后，其咨询管理模式基本确定，如需其他相关咨询方，要进一步明确）；

根据选择的工程项目建设模式和咨询管理模式，确定工程项目的总体组织框架和项目各参与方的职责、义务、风险责任，明确各参与方角色和合同关系，明确组织工作流程等。

4.3.4. 本条规定了项目进度总控制计划文件，编审应遵循下列程序：

1. 总咨询师组织各部门及专业咨询师进行编制并汇签后；

2. 总咨询师签字后报建设单位批准后实施。

项目进度总控制计划包括编制说明和项目进度总控制计划图。

3. 编制说明主要包括：编制依据、资源要求、外部约束条件、风险分析及控制措施。

4. 项目进度总控制计划图可选择采用单代号网络图、双代号网络图、时标网络计划或横道图。

当项目建设过程中出现重大变化或进度计划严重滞后时，由全过程工程咨询项目机构进行合同履行评价，提出调整建议，报建设单位批准后实施。

4.3.5. 本条规定了根据项目前述总体策划，与委托人充分沟通，确定建设内容中自行实施还是发包委托外部实施，以及合同的实施范围，根据相关规定确定项目各合同的招标采购方式以及组织形式，在此基础上编制招标采购进度计划。

5 投资决策阶段咨询服务

5.1 一般规定

5.1.4 本条规定了投资决策综合性咨询宜将环境影响评价、节能评估、安全评价、社会稳定风险评价、地质灾害危险性评价、交通影响评价等专项评价、评估一并纳入可行性研究统筹论证，减少分散专项评价评估，避免可行性研究论证碎片化。

5.3 项目策划

5.3.1. 本条规定了项目策划咨询服务的要求。

项目策划是建设单位完成投资机会研究、具有明确的投资意向的基础上，对拟建项目建设目标进行法律法规、行业发展、产业政策、上位规划、区域条件、市场预测、同类项目案例的系统分析，结合项目行业、区域、文化、资源、生态等具体特点，对项目产业选择、功能定位、基本构成和建设规模进行初步策划，进行项目建设实施、运营初步策划，形成投资匡算和经济效益分析，协助建设单位明确项目建设目的，确立整体建设目标体系，为项目决策提供依据。

项目策划是项目决策核心内容的形成过程，是后续投资决策工作的论证核心，是可行性研究和工程设计的前提，应达到相应深度并形成具体成果。

5.3.2. 本条规定了项目策划报告的主要内容一般包括：项目概况及主要策划成果简述、策划工作依据及流程、需求分析及建设目的概述、项目市场研究、项目定位、概念方案策划、建设方案策划、运营策划、经济性评价、研究结论等。

5.3.3. 本条规定了项目策划报告评审包括编制单位自我评审、项目咨询机构评审、委托方评审。总咨询师会同委托方相关人员，按照评审流程和要求，组织相关评审会议，编制单位根据评审意见修改完善项目策划报告后将最终成果报送委托方。

5.4 项目建议书

5.4.1. 本条规定了项目咨询机构应编制项目建议书编制任务书，明确项目建议书编制范围、组织、流程、重点、成果要求、进度要求和质量要求。

项目建议书一般包括总论、项目背景及建设的必要性、项目需求分析及规模定位、项目选址和建设条件、初步建设方案、环境影响评价、项目组织机构与人力资源配置、项目实施计划、投资估算与资金筹措、财务评价、经济评价、社会评价、风险分析、研究结论和建议、附件、附图、附表等。

5.4.2. 本条规定了总咨询师应组织审核项目建议书，形成审核报告，编制单位根据审核报告修改完善项目建议书，委托方将完善后的项目建议书报主管部门审批。

项目建议书的审核要点主要有：背景资料、项目建设的必要性、项目选址及建设条件、初步建设方案、项目实施计划、投资估算与资金筹措、财务评价等。

5.5 项目可行性研究报告

5.5.1. 本条规定了项目咨询机构应编制项目可行性研究报告编制任务书，明确可行性研究报告编制范围、组织、流程、重点、成果要求、进度要求和质量要求。

项目可行性研究报告一般包括下列内容：总论、编制依据、项目背景分析、项目需求分析、项目建设的必要性、市场分析、建设方案研究与比选、投资估算及融资方案、财务评价、经济评价、社会评价、风险分析、研究结论与建议、附件、附图、附表等。

5.5.2. 本条规定了总咨询师应组织审核项目可行性研究报告，形成审核报告，编制单位根据审核报告修改完善项目可行性研究报告，委托方将完善后的项目可行性研究报告报主管部门审批。

项目可行性研究报告审核要点：

1. 依据国家、地方、行业的相关规划及重大项目建设计划，符合相关法律、法规和产业政策，符合有关技术标准、规范和审批要求等规定。
2. 在调查研究的基础上，按照客观情况进行论证和评价。
3. 在对历史、现状资料研究分析的基础上，对未来的市场需求、投资效益或效果进行预测和评估。
4. 统筹考虑影响项目可行性的各种因素，做好与单独开展的专项评价评估的协调、衔接，以及方案的比选优化。
5. 投资估算、成本测算、财务评价数据要精确有效，利率、汇率要精确预估，项目收益率、折现率、涨价费率等指标要局域依据性和前瞻性，确保经济、财务分析有效和实用。
6. 全面分析、预测、规避各类风险，提出切实可行、合理有效的风险规避策略及方法。

5.6 投资估算与经济评价咨询

5.6.1. 本条规定了审核投资估算是否按照《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095）、《建设项目投资估算编审规程》（ECA/GC1）等规范标准编制，从文件格式、编制说明、投资估算分析、总投资估算表、单项工程估算表、主要技术经济指标等内容和费用构成等方面进行审核。

审核经济评价的方法与参数如基准收益率是否符合有关文件的规定，有关指数、利率、税率、市场调研等是否正确，资金来源是否符合项目实际情况，收益成本和基本财务报表及评价指标计算是否正确。

5.6.2. 本条规定了项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。参加审批部门组织的评审会、审核估算编制单位提交的答疑修改等。

5.7 项目申请报告

5.7.2. 本条规定了项目申请报告核准管理或备案管理的不同情况。

实行核准管理的具体项目以及核准机关、核限，由国务院颁布的《政府核准的投资项目目录》确定。法律、行政法规和国务院对项目核准的范围、权限有专门规定

的，从其规定。《政府核准的投资项目目录》由国务院投资主管部门会同有关部门研究提出，报国务院批准后实施，并根据情况适时调整。未经国务院批准，各部门、各地区不得擅自调整《政府核准的投资项目目录》确定的核准范围和权限。

5.7.3. 总咨询师应组织审核项目申请报告，形成审核报告，编制单位根据审核报告修改完善项目申请报告，委托方将完善后的项目申请报告报主管部门审批。

项目申请报告审核要点：

1. 项目申请报告的作用是从政府公共管理的角度回答项目建设的外部性、公共性事项，包括维护经济安全、合理开发利用资源、保护生态环境、优化重大生产力布局、保障公共利益、防止出现垄断等情况，为核准机关对项目进行核准提供依据。
2. 项目申请报告应重点分析项目资源利用情况以及对生态环境的影响、项目对经济和社会的影响。
3. 项目申请报告通常应包括下列内容：编制依据，申请单位及项目情况，发展规划、产业政策和行业准入分析，项目必要性和可行性，项目定位，资源开发及综合利用方案设计，项目方案分析，建设用地、征地拆迁及移民安置方案设计，环境和生态影响分析，经济影响分析，社会影响分析，主要风险及应对措施分析，附图、附表、附件等。

6 勘察、设计阶段咨询服务

6.3 编制勘察任务书

6.3.1 本条规定了了勘察任务书由项目咨询机构编制，主要依据为：

1. 项目建议书及可行性研究等批复文件；
2. 全过程工程咨询委托合同；
3. 工程建设强制性标准；
4. 国家规定的建设工程勘察、设计深度要求；
5. 《建设工程勘察设计管理条例》
6. 《岩土工程勘察规范》GB 50021
7. 《建设工程勘察质量管理办法》

6.5 编制设计任务书

6.5.2 本条规定了设计任务书内容：

1. 项目建设概要，主要介绍项目背景，设计周期，建设地点，建设内容及规模，投资额度及资金筹措等。
2. 规划设计条件及周边基础条件，主要介绍项目规划设计条件，选址范围，用地性质和面积，气候条件，工程地质地貌，水资源条件，交通条件，市政管线位置、埋深、管径、压力等。
3. 项目功能空间的分析与分配，主要介绍项目功能定位、运营要求，主要功能面积分配，楼层数，建筑高度，建筑类别等。
4. 各专业设计要求，主要介绍结构形式、基础形式，采暖通风与空气调节方案，冷热源方案，供水方案，排水方案，供电方案，智能化设计方案等。
5. 造价控制要求，主要介绍项目总投资控制目标，限额设计内容。

6.9 设计阶段造价咨询服务

6.9.1 本条规定了项目咨询机构应在保证各工程使用功能、建设标准、工程规模的前提下，编制设计限额目标，组织对设计方案进行比选与优化。

6.9.2 本条规定了设计概算应符合《建设项目设计概算编审规程》（ECA/GC2）、《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC 7）等标准。项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。参加项目的评审会、审核概算编制单位提交的答疑修改等。

6.9.3 本条规定了施工图预算应符合《建设项目施工图预算编审规程》（ECA/GC5）、《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC 7）等标准。项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。参加审批部门组织的评审会、审核施工图预算编制单位提交的答疑修改等。

6.10 勘察、设计阶段报批报建咨询服务

6.10.1 本条规定了本阶段咨询服务应包括：政府投资项目初步设计审批、建筑类建设工程规划许可、协议出让国有建设用地使用权用地批复、国有建设用地使用权首次登记（划拨）、国有建设用地使用权首次登记（出让）等内容。

7 建设工程准备阶段咨询服务

7.2 招标采购文件咨询

本条规定了项目咨询机构应审查招标文件的各部分主要内容，重点对资格、业绩的要求是否符合相关法律法规要求，审核合同的计量、计价、调价、结算约定，质量、安全及进度目标及违约责任等内容。项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。

7.3 工程量清单及招标控制价审核

本条规定了项目咨询机构应审核内容、编制依据、拟定的施工方案、组价取费原则，是否符合清单规范，人材机的价格来源等。项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。

7.4 合同审查

本条规定了项目咨询机构应审核合同的计量、计价、调价、结算约定，质量、安全及进度目标及违约责任等内容，审核合同主要条款是否与招标投标文件一致。项目投资（造价）专业负责人组织审核，编制审核报告，报总咨询师审批。

7.7 建设工程准备阶段批报建咨询服务

7.7.1 本条规定了本阶段咨询服务应包括：防空地下室建设审查批准、建设工程消防设计审查、电力用户报装、自来水用户新装报装申请、供热用户报装、燃气用户报装、联合审图（含人防、消防）、市重点建设项目开工报告批准、质量监督手续办理、建筑工程施工许可核准等。

8 建设工程施工阶段咨询服务

8.6 施工阶段的造价咨询

8.6.3 本条规定了编制资金使用计划，可以明确、合理地确定投资控制目标值，能够及时保障工程计量与结算。同时据此筹集资金，减少资金占用和利息支出，提高投

资效益。

根据项目标段的变化、施工组织设计的调整、项目资金状况适时调整项目资金使用计划。

8.6.6 本条规定了项目咨询机构可以通过网上询价平台、电话询价、市场询价以及同类工程对比询价等多种方式进行询价，通过整理、综合对比、筛选后，出具核价意见。

8.6.9 本条规定了工程造价动态管理报告编制周期通常以季度、半年度为单位。主要包括下列内容：

1. 项目批准概算金额；
2. 投资控制目标值；
3. 已签合同名称和签约合同价款；
4. 暂估价的执行情况；
5. 本期前累计已发生的工程变更和现场签证费用；
6. 本期前累计已实际支付的工程价款及合同总价比例；
7. 本期前累计工程造价与投资控制目标值的差值；
8. 主要投资偏差情况及产生较大（或重大）投资偏差的原因分析；
9. 按合同约定的市场价格因素波动对项目造价的影响分析；
10. 其他必要的说明、建议等。

9 建设工程竣工验收阶段咨询服务

9.6 竣工结算审核

9.6.2 本条规定了竣工结算相关资料主要包含下列内容：

1. 发承包合同、专业分包合同及补充协议，有关材料、设备采购合同；

2. 招标文件、投标文件；
3. 工程施工图或竣工图、经批准的施工组织设计、图纸会审、设计变更、现场签证以及工程索赔等；
4. 工程材料、设备认价单；
5. 有关隐蔽工程记录、工程进度证明以及必要的会议纪要；
6. 工程验收合格相关证明文件；
7. 经批准的开工、竣工报告；
8. 竣工结算审核的其他相关资料。

9.6.3 本条规定了

1. 采用总价合同结算时，应审核与合同约定结算编制方法一致性，按照合同约定可以调整的内容，在合同价基础上对调整的设计变更、现场签证及工程索赔等合同约定可以调整的内容进行审核。
2. 采用单价合同结算时，应审核按照竣工图以内的各个分部分项工程量计算的准确性，依据合同约定的方式审核分部分项价格，并对设计变更、施工措施、现场签证以及工程索赔等调整内容进行审核。
3. 采用成本价加酬金合同结算时，应依据合同约定的方法审核各个分部分项工程以及设计变更、施工措施、现场签证等内容的工程成本，并审核酬金及有关税费的取定。

9.9 竣工阶段报批报建咨询服务

9.9.1 本条规定了本阶段咨询服务应包括：建设工程竣工验收消防备案、建设工程消防验收、供暖竣工验收、燃气工程竣工验收、用电竣工验收、用水竣工验收、人民防空工程竣工验收备案、建设工程规划核实、建设工程档案验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、城镇排水与污水处理设施竣工验收备案、生产建设项目水土保持方案审批、涉及国家安全事项的建设项目审批（工程竣工验收阶段）等。