

ICS 91.040

CCS P 30

T/EJCCCSE

团 体 标 准

T/EJCCCSE ***—2024

大型公共建筑工程造价咨询服务 规范

Code for cost consulting services for large public
building project

(征求意见稿)

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

2024-**-**发布

2024-**-**实施

中国商业股份制企业经济联合会 发布

目 次

前 言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	2
3 术语和定义	3
4 总则	5
5 基本规定	6
6 决策阶段	7
7 设计阶段	10
8 发承包阶段	13
9 实施阶段	15
10 竣工阶段	17
参考文献	20

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由中国商业股份制企业经济联合会提出并归口。

本文件主要起草单位：*

本文件参与起草单位：*

本文件主要起草人：*

本文件主要审查人：*

1 范围

本文件规定了大型公共建筑工程造价咨询服务的内容，规定了决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段及竣工阶段造价咨询服务的相关要求。

本文件适用于大型公共建筑工程造价咨询活动及其咨询成果的监督管理。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50500 建设工程工程量清单计价规范

GB/T 51095 建设工程造价咨询规范

GB/T 51262 建设工程造价鉴定规范

GB/T 505313 建设工程计价设备材料划分标准

GB/T 50875 工程造价术语标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 大型公共建筑 large public building

单体建筑面积在 2 万平方米及以上的公共建筑。按照主要使用功能的不同，公共建筑一般分为以下几类：办公建筑，商场建筑，宾馆饭店建筑，文化教育建筑，医疗卫生建筑，体育馆类，综合建筑，其他建筑。

3.2 建设项目 construction project

按一个总体规划或设计进行建设的，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，也可以称为基本建设项目。

3.3 工程造价 construction cost

工程项目在建设阶段预计或实际支出的建造费用。

3.4 工程造价咨询 construction cost consultation

工程造价咨询企业接受委托方的委托，运用工程造价的专业技能，为建设项目决策、设计、发承包、实施、竣工等各个阶段工程计价和工程造价管理提供的服务。

3.5 工程费用 construction cost

建设期内直接用于工程建造、设备购置及其安装的建设投资。

3.6 建筑工程费 cost of construction engineering

指建筑物、构筑物及与其配套的线路、管道等的建造、装饰费用。

3.7 安装工程费 cost of installation engineering

指设备、工艺设施及其附属物的组合、装配、调试等费用。

3.8 估算 investment estimate

又称为投资估算，是指以方案设计或可行性研究文件为依据，按照规定的程序、方法和依据，对拟建项目所需总投资、目标成本及其构成进行的预测和估计。

3.9 概算 budgetary estimate

又称为设计概算，是指以初步设计文件为依据，按照规定的程序、方法和依据，对建设项目总投资、目标成本及其构成进行的概略计算。

3.10 预算 working drawing budget

又称为施工图预算，是指以施工图设计文件为依据，按照规定的程序、方法和依据，在工程施工前对工程项目的工程费用、目标成本进行的预测与计算。

3.11 工程量清单 bills of quantities

载明建设工程分部分项工程项目、措施项目、其他项目的名称和相应数量以及规费项目和税金项目等内容的明细清单。

4 总则

- 4.1 为保证大型公共建筑工程的造价咨询业务活动，提高建设项目工程造价咨询服务的质量，制定本文件。
- 4.2 大型公共建筑工程造价咨询应坚持合法、独立、客观、公正和诚实信用的原则。
- 4.3 工程造价咨询企业应按委托咨询合同约定出具成果文件，在成果文件上加盖工程造价咨询企业公章和执业印章，并承担相应的法律责任。工程造价咨询专业人员应在各自完成的成果文件上签字并加盖执业印章，承担相应责任。
- 4.4 工程造价咨询企业不得分别接受利益或利害关系或多方委托进行同一项目、同一阶段的工程造价咨询业务。
- 4.5 大型公共建筑工程造价咨询服务活动行为及其咨询成果文件，除应符合本文件的规定外，尚应符合现行国家有关标准及法律法规的规定。

5 基本规定

5.1 当大型公共建筑建设项目委托方需多个咨询企业分别承担同一项目不同标段或不同阶段的咨询业务时，各咨询企业应按各自的资质承接业务，各负其责。

5.2 当两个以上不同资质等级的咨询企业联合承担同一大型公共建筑工程项目的咨询业务时，联合体各方对造价咨询合同的履行承担连带责任。两个以上不同资质等级的企业实行联合共同开展咨询活动的，应当按照资质等级低的企业业务许可范围承揽咨询业务。

5.3 咨询企业以及咨询人员不准许同时接受同一项目中不同利益方分别委托，为同一项目承担咨询业务。

5.4 承接咨询业务的企业应与委托人签订书面工程造价咨询合同，合同中应明确工程造价咨询服务的委托标的、咨询类别及目的、内容、范围、服务周期、服务酬金及其支付方式、成果文件表现形式和双方责任、权利、义务等要求。

5.5 对国家有权机构或发、承包双方共同委托的未确定计价方法的工程结算审查或鉴定，咨询企业可根据国家法律、法规和建设行政主管部门的规定，以事实为依据，独立选择适用的计价方法。

5.6 咨询企业应按委托合同的要求出具成果文件，成果文件应采用书面形式，有电子文本要求的应提交与书面形式及内容一致的电子版本。咨询企业应在成果文件或需其确认的文件上加盖执业印章，承担合同主体责任。注册造价工程师应在成果文件上对各自完成的工作内容签章，承担相应责任。

5.7 咨询成果文件的内容、格式、深度和精度等要求应符合工程造价咨询合同的要求，以及国家和行业规定。承担咨询业务的项目负责人应负责工程造价咨询档案的管理、整理、移交，档案管理员负责接收、装订立卷、保管、提供查询等工作。项目负责人应在工程造价咨询成果文件出具后 30 日内将完整的档案资料移交档案室，档案管理员应在档案移交 15 日内将档案装订归档，并保证归档后档案的完整、安全。

5.8 大型公共建筑工程造价咨询档案归档材料应按照工程造价咨询业务的准备、实施及终结三个阶段进行分类管理。

5.9 大型公共建筑工程造价咨询档案的保存期不应少于 5 年，且鉴定档案的保存期不少于 8 年。

6 决策阶段

6.1 投资估算编制

6.1.1 投资估算按委托内容可分为建设项目的投资估算、单项工程投资估算、单位工程投资估算。

6.1.2 项目建议书阶段的投资估算可采用生产能力指数法、系数估算法、比例估算法、指标估算法或混合法进行编制；可行性研究阶段、PPP 模式项目识别或准备阶段的投资估算宜采用指标估算法进行编制。

6.1.3 建设项目总投资由建设投资、建设期资金成本、固定资产投资方向调节税及流动资金组成。

6.1.4 编制投资估算应依据建设项目的特征、设计文件和相应的工程造价计价依据或资料对建设项目总投资及其构成进行编制，并应对主要技术经济指标进行分析。

6.1.5 投资估算的编制依据应包括下列内容：

- a) 国家、行业和地方有关规定；
- b) 相应的投资估算指标；
- c) 工程勘察与设计文件；
- d) 类似工程的技术经济指标和参数；
- e) 工程所在地编制同期的人工、材料、机械台班市场价格，以及设备的市场价格和有关费用；
- f) 政府有关部门、金融机构等部门发布的价格指数、利率、汇率、税率，以及工程建设其他费用收费标准等；
- g) 委托单位提供的各类合同或协议及其他技术经济资料。

6.1.6 投资估算编制说明应包括工程概况、编制范围、编制方法、编制依据、主要技术经济指标及投资构成分析、有关参数和率值选定的说明，以及特殊问题说明等。

6.1.7 投资估算编制说明中，投资构成分析应包括下列内容：

- a) 主要单项工程投资占比分析；
- b) 建筑工程费、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用、预备费占建设总投资的比例分析；
- c) 引进设备费用占全部设备费用的比例分析；
- d) 影响投资的主要因素分析；
- e) 与类似工程项目的比较分析。

6.1.8 投资估算汇总表纵向费用应分解到单项工程，并应包括建设工程费、工程建设其他费、资金成本、流动资金等。投资估算汇总表横向应分解到建筑工程费、设备购置费、安装工程费和其他费用。

6.1.9 可行性研究阶段、PPP 模式项目识别或准备阶段的投资估算应编制单项工程投资估算表。单项工程投资估算表纵向应分解到主要单位工程，横向应分解到建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

6.1.10 可行性研究阶段、PPP 模式项目识别或准备阶段投资估算中的工程建设其他费用应分项估算。

6.1.11 建筑工程费用应结合拟建项目特点和设计提供的工程量深度，套用专业工程的投资估算指标或类似工程造价资料进行估算。估算指标单价应为报告编制期，包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费、税金在内的全费用综合单价。

6.1.12 设备购置费应按国产标准设备、国产非标准设备、进口设备分别进行估算，并应将设备运杂费、备品备件费、采购保管费计入设备费。

6.1.13 安装工程费可采用以设备费为基数的百分比指标、以设备重量为基数的重量比指标或按相应项目的估算定额指标进行估算。套用的投资估算指标应采用报告编制期的全费用综合单价。

6.1.14 工程建设其他费用应包括建设用地费、前期工程费、勘察设计费、项目配套建设费、项目建设管理费、项目竣工验收费、与生产经营接续的其他费用等。

6.1.15 基本预备费应以建设项目的工程费用和工程建设其他费用（不包括建设用地费）之和为基数，根据设计深度选取一定比例进行估算。

6.1.6 价差预备费是考虑建设前期和建设期的通货膨胀因素，根据国家或行业主管部门的具体规定估算。

6.2 PPP 模式项目物有所值评价

6.2.1 物有所值评价是通过对 PPP 项目全生命周期内政府方净成本的现值（PPP 值）与公共部门比较值（PSC 值）进行定量比较，判断 PPP 模式能否降低项目全生命周期成本，作为项目决策和绩效评价的参考依据。

6.2.2 初始物有所值评价应按照先定量评价后定性评价的顺序进行，定性评价宜聘请专家参与意见。

6.2.3 项目初始物有所值评价资料应包括：项目初步实施方案和实施方案，存量公共资产的历史资料，新建或改扩建项目的可行性研究报告或具有同等工作深度的报告、设计文件等。

6.2.4 中期物有所值定量评价资料主要包括：项目初始物有所值定量评价资料、PPP 项目合同及其风险分配安排、竣工决算报告、绩效监测报告、项目公司财务报表、政府对 PPP

项目的支出报告等。

6.2.5 定量评价应遵循谨慎原则：

- a) 在多个折现率适用的情况下，采用其中的最小值；
- b) 用于测算 PSC 值的各项成本、收益和收入的构成中，如果相关主管部门已发布测算定额或价格标准，或者资产经依法合规确定评估值，成本宜按相应定额、价格或评估值的最小值计算，收益和收入宜按相应定额、价格或评估值的最大值计算；
- c) 用于测算 PPP 值的各项成本、收益和收入的构成中，如果相关主管部门已发布测算定额或价格标准，或者资产经依法合规确定评估值，成本宜按相应定额、价格或评估值的最大值计算，收益和收入宜按相应定额、价格或评估值的最小值计算；
- d) 用于测算 PPP 值的社会资本合理利润率存在区间值时，应采用其中的最大值。

7 设计阶段

7.1 一般规定

7.1.1 咨询企业在设计阶段可接受委托承担下列工作：

- a) 设计概算的编制、审核与调整；
- b) 施工图预算编制与审核。

7.1.2 初步设计提出的投资概算增量不应超过经批准的可行性研究报告中投资估算的10%，当发生需要超过的情况时，应向项目单位明确提请其向投资主管部门或者其他部门报告。经投资主管部门或者其他有权管理部门核定的投资概算是控制政府投资项目总投资的依据，施工图预算应控制在已批准的投资概算范围内。

7.1.3 设计概算和施工图预算审核应与编制保持相同口径，依据工程造价管理机构发布的计价依据及资料，对编制依据、编制方法、编制内容及各项费用进行审核。

7.1.4 设计概算和施工图预算的审核可采用全面审核法、标准审核法、分组计算审核法、对比审核法、重点审核法等。应重点对工程量计算，人、材、机要素价格的确定，定额子目的套用，管理费、利润、规费、税金等计取的正确性、全面性等进行审核。

7.2 设计概算

7.2.1 设计概算按委托内容可分为建设项目的概算、单项工程设计概算、单位工程设计概算及调整概算。

7.2.2 设计概算的建设项目总投资应由建设投资、建设期利息、流动资金组成。建设投资应包括工程费用、工程建设其它费用和预备费。

7.2.3 当只有一个单项工程的建设项目时，应采用二级形式编制设计概算；当包含两个及以上单项工程的建设项目时，应采用三级编制形式。

7.2.4 设计概算应按逐级汇总进行编制，总概算应以综合概算为基础进行编制，综合概算应以建筑工程单位工程概算和设备安装工程单位工程概算为基础进行编制。

7.2.5 总概算表纵向应分解到单项工程费，并应包括工程建设其他费用、预备费、建设期利息等，若为生产经营性项目还应包括流动资金，对铺底流动资金有要求的，应按国家或行业的规定进行估算。总概算表横向应分解到建筑工程费、设备购置费、安装工程费和其它费用。

7.2.6 综合概算表纵向应分解到单项工程，并计算主要单位工程费，横向应分解到建筑工程费、设备购置费及安装工程费。

7.2.7 建筑工程单位工程概算费用由分部分项工程费和措施项目费组成。

7.2.8 建筑工程概算的分部分项工程费应由各子目的工程量乘以各子目的综合单价汇总而成。各子目的工程量应按概算定额或概算指标的分部分项工程项目划分及其工程量计算规则计算。各子目的综合单价宜采用全费用综合单价，包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费和税金。

7.2.9 建筑工程单位工程概算的措施项目费应按下列规定计算：

- a) 可以计量的措施项目费与分部分项工程费的计算方法相同；
- b) 综合计取的措施项目费应以该单位工程的分部分项工程费和可以计量的措施项目费之和为基数乘以相应费率计算。

7.2.10 设备及安装工程单位工程费用由设备费、安装工程费组成，其概算的编制应符合下列规定：

- a) 设备购置费以及未纳入安装工程费的主要材料费，有订货合同的，应按订货合同确定，计算至抵达建设项目工地的入库价；无订货合同的应按类似工程的工程量，结合设备市场价格的实际情况，区分国产标准设备、国产非标设备和进口设备分类计算，并应考虑设备运杂费和备品备件费；
- b) 安装工程费应由分部分项工程费和措施项目费组成；安装工程的分部分项工程费应由各子目的工程量乘以各子目的综合单价汇总而成；各子目的工程量应按概算定额或概算指标的分部分项工程项目划分及其工程量计算规则计算，各子目的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；安装工程各子目综合单价的计算可采用概算定额法和概算指标法。

7.2.11 概算编制人员应根据项目特点和具体情况，计算并分析整个建设项目的费用构成，以及各单项工程和主要单位工程的主要技术经济指标。

7.2.12 在相同口径下，建设项目的扩初设计阶段设计概算（或扩初设计阶段修正概算）的综合误差率应小于 $\pm 8\%$ 。

7.3 施工图预算

7.3.1 施工图预算按委托内容可分为建筑工程施工图预算或安装工程施工图预算。

7.3.2 编制说明应包括工程概况、主要技术经济指标、编制依据、建筑及安装工程费用计算方法及其费用计取的说明及其他说明等。

7.3.3 施工图预算汇总表，应按土建和安装两类单位工程进行汇总，也可按施工单位所承担的各单位工程项目进行汇总，还可按建设项目的各单项工程构成进行汇总。

7.3.4 编制单位工程施工图预算纵向应按照预算定额的定额子目划分，细分到预算定额子目层级；建筑工程施工图预算表横向可分解为序号、定额编号、工程项目（或定额名称）、单位、数量、综合单价、合价等项目；安装工程施工图预算表横向可分解为序号、定额编号、

工程项目（或定额名称）、单位、数量、综合单价、合价、其中主材费等项目。

7.3.5 建筑工程施工图预算费用由分部分项工程费和措施项目费组成。

7.3.6 建筑工程预算的分部分项工程费应由各子目的工程量乘以各子目的综合单价汇总而成。各子目的工程量应按预算定额的项目划分及其工程量计算规则计算。各子目的综合单价宜采用全费用综合单价，包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费和税金。

7.3.7 各子目综合单价的计算可通过预算定额及其配套的费用定额确定。其中人工费、材料费、机械费应依据相应的预算定额子目的人材机要素消耗量，以及报告编制期人材机的市场价格等因素确定；管理费、利润、规费、税金等应依据预算定额配套的费用定额或取费标准，并依据报告编制期拟建项目的实际情况、市场水平等因素确定。编制建筑工程预算时应同时编制综合单价分析表。

7.3.8 建筑工程预算的措施项目费应按下列规定计算：

- a) 可以计量的措施项目费与分部分项工程费的计算方法相同；
- b) 综合计取的措施项目费应以该单位工程的分部分项工程费和可以计量的措施项目费之和为基数乘以相应费率计算。

7.3.9 安装工程预算的安装工程费应由分部分项工程费和措施项目费组成：

- a) 安装工程的分部分项工程费应由各子目的工程量乘以各子目的综合单价汇总而成；
- b) 各子目的工程量应按预算定额项目划分及其工程量计算规则计算，各子目的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。

7.3.10 编制施工图预算时，对预算定额中缺项的子目，应依据预算定额的编制的原则和方法编制补充单位估价表。

7.3.11 相同口径下，在同一成果文件中，施工图预算的综合误差率应小于 $\pm 5\%$ 。

8 发承包阶段

8.1 一般规定

8.1.1 工程造价咨询企业可接受委托,参与招投标过程中的投标报价的合规性、合理性分析以及招标答疑等工作。

8.1.2 在发承包阶段合同签订前,工程造价咨询企业可依据招标文件的原则,拟订中标人的投标文件,对不明确的问题应在合同补充条款中进行明确。

8.2 招标策划

8.2.1 根据招标人的要求及项目具体特点,发承包模式可按项目总承包、平行发包、施工总承包等模式选择。

8.2.2 根据招标人的要求及项目具体特点,在招标策划时应确定发包人与各承包人或各承包人之间的合同关系,及其各自的职责范围:

- a) 发包人与总承包人签订总承包合同,经发包人批准,总承包人与分包人签订分包合同;发包人自行发包专业工程的,由发包人与专业工程承包人签订合同;
- b) 除合同约定外,对于因专业工程承包人的过失而造成的任何损失,由专业工程承包人承担;总承包人对整个工程施工进行统一协调管理,专业工程承包人应接受总承包人的管理,在施工中协作配合。

8.2.3 总承包与专业分包之间、各专业分包之间业务范围应界定清楚。

8.2.4 在招标策划时应根据设计文件深度、风险分摊、发承包模式以及招标人内部管理要求等因素,确定合同形式。

8.2.5 在招标策划时应根据工程性质和资金来源,确定工程应采用的工程计价方式。全部使用国有资金投资或者以国有资金投资为主的工程,应采用工程量清单计价;非国有资金投资的工程,宜采用工程量清单计价。

8.2.6 主要材料和设备宜包含在总承包范围内进行采购。

8.3 参与招标文件的拟订与审核

8.3.1 工程造价咨询企业可接受委托,参与招标文件的拟订与审核。

8.3.2 工程造价咨询企业在编制或审核招标文件的相关条款时,应与招标文件的整体要求相符合、与相关的技术规范和标准或要求相一致。

8.4 投标报价编制

8.4.1 投标报价编制按委托要求可分为施工总承包项目和专业分包工程项目。

8.4.2 投标报价的编制依据:

- a) 《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500、相关专业工程的工程量计算规范；
- b) 建设行政主管部门发布的计价办法和相关规定；
- c) 企业定额或建设行政主管部门发布的工程定额；
- d) 招标文件、招标工程量清单及其补充文件、答疑纪要；
- e) 建设工程设计文件及相关资料；
- f) 施工现场情况、工程特点及施工组织设计或施工方案；
- g) 建设项目相关的规范、标准、技术资料；
- h) 市场价格信息；
- i) 其他相关资料。

8.4.3 投标报价的工程量应依据招标文件发布的工程量清单确定；综合单价应根据招标文件和招标工程量清单项目中的特征描述和工程内容确定，且应包括由投标人承担的风险范围及其费用。

8.5 清标

8.5.1 清标工作应在开标后到评标前进行。

8.5.2 招标人设有最高投标限价招标的项目，实行合理范围低价中标时，应通过检查确认报价不低于成本。

8.5.3 清标分析一般应由总报价依次向单项工程、单位工程、分部分项工程的项目综合单价、工料单价逐级展开。

8.6 完善合同条款

8.6.1 在发承包阶段合同签订前，工程造价咨询企业可协助委托人依据招标文件中的合同条款，结合中标人的投标文件，对投标文件中与招标文件不一致且未违背实质性条款的内容在合同补充条款中进行明确。

8.6.2 工程造价咨询企业可协助委托人，根据招标文件的要求，对施工总承包与专业分包工程的管理、服务、协调和配合等工作内容在合同补充条款中进行明确。

9 实施阶段

9.1 编制项目资金使用计划

9.1.1 应按确定的造价控制目标，并根据相关合同条款、工程款、结算款支付时间、付款条件以及批准的施工组织设计编制项目资金使用计划。

9.1.2 项目资金使用计划应根据工程量变化、工期、建设单位资金情况等及时调整。

9.2 合同管理

9.2.1 合同管理主要内容应包括：

- a) 合同交底；
- b) 合同台账管理；
- c) 合同履行过程动态管理；
- d) 合同变更、中止管理。

9.2.2 合同交底应以书面形式明确关键环节、管理制度、工作流程及相关权限等内容。

9.2.3 工程项目应建立合同管理台账。

9.2.4 合同中止履行时，工程造价咨询企业应协助委托人依据双方签订的合同进行合同中止协商和谈判，完成合同中止结算。

9.3 工程计量与合同价款审核

9.3.1 工程造价咨询企业应根据工程施工或采购合同中有关的工程计量周期、时间及合同价款支付时间等约定，定期对合同履行过程中的工程计量、计价、付款、已审批的工程变更费用、签证费用、索赔费用的增减情况进行汇总。

9.3.2 应对承包人提交的工程计量报告进行审核，根据合同约定确定本期应付合同价款金额，并向委托人提交工程计量审核报告和合同价款支付审核意见。

9.3.3 在审核与确定本期应付合同价款金额时，若发现工程量清单中出现漏项、工程量计算偏差以及工程变更引起工程量的增减，应按承包人在履行合同义务过程中完成的实际工程量计算和确定应支付金额。

9.3.4 在审核与确定本期应付合同价款金额时，应按照合同条款的约定，做好工程预付款、计日工、变更和索赔款项的同期支付。

9.3.5 应对所咨询的项目建立合同价款支付台账。支付台账应按施工合同分类建立，其内容应包括已完合同价款金额、已支付合同价款金额、预付款金额、未支付合同价款金额等。

9.4 工程变更、工程索赔和工程签证审核

9.4.1 工程变更资料应包括：

- a) 发包人或授权代表签发的工程变更指令；
- b) 设计人提供的变更图纸及说明；
- c) 承包人要求变更的，经发包人或授权代表认可的实施方案；
- d) 现场签证；
- e) 其他相关资料。

9.4.2 工程签证资料应包括下列内容：

- a) 签证发生的日期、事由及原因；
- b) 附图、影像资料及计算公式等；
- c) 签证确认手续及日期；
- d) 其他相关资料。

9.5 分阶段结算、专业分包结算、合同中止结算

9.5.1 根据咨询合同约定，在工程的实施阶段可按照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，确定合同款项和应支付的数额等。

9.5.2 分阶段工程结算、专业工程分包结算的依据、方法、程序应与工程竣工结算相同，且应与总包合同承诺的结算计价体系一致。

9.5.3 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，并应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。

10 竣工阶段

10.1 竣工结算编制

10.1.1 竣工结算按委托内容可分为建设项目竣工结算、单项工程竣工结算及单位工程竣工结算。

10.1.2 竣工结算文件应包括封面、签署页、目录、编制说明、竣工结算汇总表、单项工程竣工结算汇总表、单位工程竣工结算汇总表等。

10.1.3 竣工结算编制说明应包括工程概况、编制范围、编制依据、编制方法、工程计量、计价及人工、材料、设备等的价格和费率取定的说明，及应予说明的其他事项。

10.1.4 竣工结算编制依据应包括下列内容：

- a) 相关法律、法规和规范性文件；
- b) 施工合同、专业分包合同、补充合同及有关材料、设备采购合同；
- c) 招标文件、投标文件；
- d) 工程施工图纸、工程竣工图纸、地质勘察报告、经批准的施工组织设计、设计变更、工程洽商、工程索赔与工程签证、相关会议纪要、现场踏勘记录、隐蔽工程验收记录及照片影像资料等；
- e) 工程材料及设备认价单；
- f) 发承包双方确认追加或核减的合同价款；
- g) 工程造价管理机构发布的计价依据；
- h) 经批准的开工、竣工报告或停工、复工报告；
- i) 影响合同价款的其他相关资料。

10.1.5 竣工结算应按施工合同类型采用相应的编制方法，并应符合下列规定：

- a) 采用总价合同的，应在合同总价基础上，对合同约定能调整的内容及超过合同约定范围的风险因素进行调整；
- b) 采用单价合同的，在合同约定风险范围内的综合单价应固定不变，并按合同约定进行计量，且应按实际完成的工程量进行计量；
- c) 采用成本加酬金合同的，应按合同约定的方法，计算工程成本、酬金及有关税费。

10.2 竣工结算审核

10.2.1 竣工结算审核的成果文件应包括竣工结算审核书封面、签署页、竣工结算审核报告、竣工结算审定签署表、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等。

10.2.2 竣工结算审核报告应包括工程概况、审核范围、审核原则、审核方法、审核依据、审核要求、审核程序、主要问题及处理情况、审核结果及有关建议等。

10.2.3 竣工结算审核应做好审核依据资料的交验、核实、签收工作。

10.2.4 竣工结算审核依据应包括下列内容：

- a) 影响合同价款的法律、法规和规范性文件；
- b) 施工合同、专业分包合同及补充合同，有关材料、设备采购合同；
- c) 招标文件、投标文件；
- d) 工程施工图纸、工程竣工图纸、地质勘察报告、经批准的施工组织设计、设计变更、工程洽商、工程索赔与工程签证、相关会议纪要、现场踏勘记录、隐蔽工程验收记录及照片影像资料等；
- e) 工程材料及设备批价单；
- f) 发承包双方确认追加或核减的工程价款；
- g) 工程造价管理机构发布的计价依据；
- h) 经批准的开工、竣工验收报告或停工、复工报告；
- i) 竣工结算审核的其他相关资料。

10.2.5 竣工结算审核应采用全面审核法。除委托咨询合同另有约定外，不得采用重点审核法、抽样审核法或类比审核法等其他方法。

10.2.6 工程造价咨询企业在竣工结算审核过程中，发现工程图纸、工程签证等与事实不符时，应由发承包双方书面澄清事实，并应据实进行调整，如未能取得书面澄清，工程造价咨询企业应进行判断，把相关问题写入竣工结算审核报告。

10.2.7 在竣工结算审核过程中，工程造价咨询企业、发承包双方、相关各方，宜召开专业会商会议，并形成会议纪要。

10.2.8 在形成结算审核定案表以后，仍然存在发承包双方无法达成一致意见的问题时，工程造价咨询企业应要求双方采用争议评审的方式解决。

10.2.9 审核结论应由发包人、承包人、工程造价咨询企业共同签认。在当事人既不签认审核结论，又不提请争议评审时，工程造价咨询企业可提交竣工结算审核报告，并承担相应责任。

10.3 竣工决算编制

10.3.1 工程造价咨询企业可接受委托承担竣工决算的编制工作，也可承担竣工决算中的投资效果分析等编制工作。

10.3.2 工程造价咨询企业承担竣工决算编制工作，除应具备相应工程造价咨询资质和能力、人员资格和质量管理等要求外，还应符合国家有关竣工决算的其他规定。

10.3.3 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。

10.3.4 工程竣工决算的编制应包括封面、说明、基本建设项目竣工财务决算报表等内容。

参考文献

- [1] GB 50500 建设工程工程量清单计价规范
- [2] GB/T 51095 建设工程造价咨询规范
- [3] GB/T 51262 建设工程造价鉴定规范
- [4] GB/T 505313 建设工程计价设备材料划分标准
- [5] GB/T 50875 工程造价术语标准