

ICS 01.100.109

CCS P00/09

# T/EJCCSE

## 中国商业股份制企业经济联合会团体标准

T/EJCCSE XXX—2025

### 工程造价全过程动态分析管理规范

Engineering Cost Estimation Full Process Dynamic Analysis  
Management Specification

(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。

2025 - XX - XX 发布

2025 - XX - XX 实施

中国商业股份制企业经济联合会 发布

# 目 次

1	范围 .....	1
2	规范性引用文件 .....	1
3	术语和定义 .....	1
4	总体要求 .....	1
4.1	服务流程 .....	1
4.2	市场化要求 .....	2
4.3	信息化要求 .....	2
4.4	数据化要求 .....	3
4.5	法制化要求 .....	3
5	全过程动态分析管理要求 .....	4
5.1	项目实施阶段 .....	4
5.2	施工实施阶段 .....	11
5.3	竣工阶段 .....	17
5.4	运营阶段 .....	20
6	服务评价与改进 .....	21
6.1	满意度调查 .....	21
6.2	定期采集客户反馈 .....	21
6.3	满意度测评 .....	21
6.4	服务质量提升 .....	21
6.5	建立客户档案 .....	21
6.6	员工培训 .....	21
6.7	汇总和报告 .....	21
6.8	改进机制 .....	21

## 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。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利，本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由中国商业股份制企业经济联合会提出并归口。

本文件起草单位：天阳建设管理有限公司、安吉县审计综合服务中心、耀华建设管理有限公司、杭州萧山城市建设发展有限公司、浙江中瑞工程管理有限公司钱塘新区分公司、浙江耀信工程咨询有限公司衢州分公司、杭州华瑞新洲工程造价咨询有限公司、杭州品联建设项目管理有限公司、杭州博望建设工程招标投标代理有限公司、杭州铭成装饰工程有限公司、杭州永信工程造价审计招标代理有限公司、浙江耀华建设集团有限公司、上海隧道工程有限公司浙江分公司、浙江经济建设投资咨询中心有限公司、中冠工程管理咨询有限公司萧山分公司、浙江天瑞项目管理有限公司、杭州中泽工程管理咨询有限公司。

本文件主要起草人：张高峰、张杭挽、王海南、徐文丽、严成勇、薛金江、林峰、俞彩娣、杨凌、史冬、杜艳、梁华峰、陶帅、尧钟斌、叶婷婷、罗贤强、魏海峰。

# 工程造价全过程动态分析管理规范

## 1 范围

本文件规定了工程造价全过程动态分析管理规范（以下简称规范）的总体要求、流程及全过程动态分析管理的要求、服务评价与改进等。

本文件适用于工程造价全过程的动态分析管理。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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/T 50500-2024 建设工程工程量清单计价标准

GB/T 51095-2015 建设工程造价咨询规范

## 3 术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

## 4 总体要求

### 4.1 服务流程

#### 4.1.1 项目接洽

与客户进行初步沟通，了解项目基本情况和需求。

#### 4.1.2 协议签订

确定服务范围、收费标准等，签订咨询服务协议。

#### 4.1.3 资料收集

收集项目相关的图纸、文件、定额等资料。

#### 4.1.4 现场勘查

对项目现场进行实地勘察，了解实际情况。

#### 4.1.5 工程量计算

依据图纸和规范计算项目的工程量。

#### 4.1.6 定额套用

根据项目特点，选用合适的定额进行计价。

#### 4.1.7 费用测算

包括人工费、材料费、机械费等各项费用的测算。

#### 4.1.8 编制报告

汇总分析数据，编制详细的造价咨询报告。

#### 4.1.9 沟通与协调

与客户就报告内容进行沟通，解答疑问，协调各方意见。

#### 4.1.10 报告提交

将最终版报告提交给客户。

#### 4.1.11 跟踪服务

在项目实施过程中提供必要的跟踪服务，协助解决相关问题。

### 4.2 市场化要求

4.2.1 深入了解行业动态和市场趋势，包括政策法规变化、技术发展等。

4.2.2 分析竞争对手的优势和劣势，制定差异化的竞争策略。

4.2.3 研究客户需求和偏好，为个性化服务提供依据。

4.2.4 关注新兴市场和潜在业务领域，提前布局。

4.2.5 以客户需求为中心，提供个性化、专业化的服务。

4.2.6 建立健全客户服务体系，及时响应客户需求。

4.2.7 关注客户满意度，不断改进服务质量。

4.2.8 与客户建立长期合作关系，提高客户忠诚度。

4.2.9 深入了解客户业务，为客户提供全方位的解决方案。

### 4.3 信息化要求

4.3.1 建立统一的数据标准，确保数据的一致性和可比性。

4.3.2 构建涵盖工程造价全过程的信息化平台，实现信息共享和协同工作。

4.3.3 建立丰富准确的工程造价数据库，为决策提供有力支持。

4.3.4 实现工程造价文档的电子化管理，提高工作效率和管理水平。

4.3.5 推广建筑信息模型 BIM 技术，提高工程造价的准确性和效率。

4.3.6 利用大数据技术进行数据挖掘和分析，为行业发展提供决策依据。

4.3.7 借助互联网平台提供更加便捷、高效的工程造价服务。

4.3.8 加强信息安全管理，保护企业和客户的信息安全。

4.3.9 支持员工远程办公的信息化手段，提高工作的灵活性和应对突发情况的能力。

4.3.10 开发移动端应用程序，方便工程造价人员随时随地进行工作。

4.3.11 通过智能化技术为工程造价决策提供科学依据。

4.3.12 确保数据的实时性和准确性，满足市场化的需求。

4.3.13 加强信息化人才的培养，提高行业整体信息化水平。

#### 4.4 数据化要求

##### 4.4.1 数据采集与分析

规定数据采集的范围、精度和频率。

##### 4.4.2 数据安全保障措施

采取加密技术、访问控制等。

##### 4.4.3 数据安全性

符合数据存储、传输和使用过程中的安全标准要求。

##### 4.4.4 数据保密性

加强对敏感数据的保护。

##### 4.4.5 数据质量控制

确保数据的准确性和可靠性。

##### 4.4.6 数据共享与交互

制定数据共享与交互的标准和流程。

##### 4.4.7 数据管理体系

建立健全数据管理制度和体系。

##### 4.4.8 数据备份与恢复

规定数据备份的频率和恢复策略。

##### 4.4.9 数据合规性

遵守相关法律法规和行业标准的要求。

##### 4.4.10 人员培训与管理

应对数据处理人员进行专业素养和安全意识培训。

#### 4.5 法制化要求

4.5.1 遵守建筑法、合同法等法律法规，合法取得相应资质，遵守行业规范和职业道德。

4.5.2 合同订立、履行符合法律要求，合法合规经营。

4.5.3 遵循相关收费标准，合理收费。

4.5.4 防范法律风险，做好知识产权保护，避免侵权行为。

- 4.5.5 防范数据泄露，确保数据安全与保密。
- 4.5.6 建立应对机制处理法律纠纷。
- 4.5.7 定期进行内部审查，定期评估法律风险。

## 5 全过程动态分析管理要求

### 5.1 项目实施阶段

#### 5.1.1 项目策划阶段

##### 5.1.1.1 投资估算

5.1.1.1.1 工程造价咨询服务单位负责投资估算书的编制工作，并应配合参加投资估算、评估和答疑等服务。经审核通过的投资估算书，可作为投资估算咨询服务的阶段性成果。

5.1.1.1.2 应重点对建设项目的固定资产投资、流动资金和项目建设期贷款利息进行估算。并对建设项目概算编制依据、编制方法、投资分析、主要技术、经济指标、投资估算总表等内容进行分析。

5.1.1.1.3 投资估算书的编制应符合 GB/T 51095-2015 的相关要求。并应注意下列事项：

- a) 与项目建议书和可行性研究报告的编写深度相适应；
- b) 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；
- c) 合理利用资源，实现效益提高最高。

##### 5.1.1.2 经济评价

5.1.1.2.1 应依据委托合同的要求对建设项目进行经济评价。评价项目包括财务评价、盈利能力分析、清偿能力分析风险分析。一般性项目的经济评价无特定要求时，仅需进行财务评价。

5.1.1.2.2 财务评价应遵循下列工作程序：

- a) 收集、整理和计算有关财务评价基础数据与参数等资料；
- b) 估算各期现金流量；
- c) 编制基本财务报表；
- d) 进行财务评价指标的计算与分析；
- e) 进行不确定性分析和风险分析；
- f) 编写项目财务评价的最终结论。

##### 5.1.1.2.3 盈利能力分析

应通过编制全部现金流量表、自有资金现金流量表和损益表等基本财务报表计算财务内部收益率、财务净现值、投资回收期、投资收益率等指标，并进行定量判断。

##### 5.1.1.2.4 清偿能力分析

应通过编制资金来源与运用表、资产负债表等基本财务报表，计算借款偿还期、资产负债率、流动比率、速动比率等指标，并进行定量判断。

#### 5.1.1.2.5 风险分析

应通过风险识别、风险评估、风险评价与风险应对等进行定性与定量分析。

### 5.1.2 勘察阶段

5.1.2.1 应明确勘察工作的负责人，界定管理职责与分工，制定项目勘察管理制度，确定项目勘察工作流程，配备相应资源。

5.1.2.2 应在勘察实施阶段做好勘察见证管理工作，对重点点位进行勘察与测试等现场检查。

5.1.2.3 应做好勘察文件的编审工作，要求如下：

- a) 满足勘察任务书的要求及合同约定；
- b) 满足勘察文件编制深度规定的要求；
- c) 对勘察文件进行内部审查，确保勘察成果的真实性、准确性；
- d) 勘察文件资料应齐全；
- e) 工程概述表述应清晰，无遗漏，包括工程项目、地点、类型、规模或采用的基础形式等。

### 5.1.3 设计阶段

5.1.3.1 设计阶段工程造价服务应包括下列内容：

- a) 设计概算的编制、审核与调整；
- b) 施工图预算的编制与审核；
- c) 限额设计的造价咨询；
- d) 采用 BIM 技术进行碰撞检查和设计方案优化。

5.1.3.2 设计概算按委托内容分为建设项目的设计概算、单项工程设计概算、单位工程设计概算及调整概算。设计概算的编制、审核与调整应符合以下要求：

- a) 设计概算的建设项目总投资应有建设投资、建设期利息、固定资产投资方向、调节税及流动资金组成。其中，建设投资应包括工程费用、工程建设其他费用和预备费。其中，工程费用应由建筑工程费、设备购置费、安装工程费组成；
- b) 设计概算的编制依据、编制方法、成果文件的格式和质量要求应符合 GB/T 51095-2015 的要求；
- c) 工程造价咨询企业接受委托对建设项目设计概算进行审核时，应审核建设项目总概算、单项工程综合概算、单位工程概算的准确性及提出相关的合理化建议；
- d) 设计概算的审核可采用对比分析法、主要问题复合发、查询核实发、分析整理法、联合会审法等方法。并应依据工程造价管理机构发布的计价依据及有关资料。分别审核编制依据、编制方法、编制内容及各项费用；

- e) 在编制和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与建议；
- f) 应根据经批准的建设项目设计概算，参照项目招标策划，将设计概算值分解到各标段中，作为各招标标段的参考造价控制目标；
- g) 应根据建设项目设计概算、已确定的项目实施计划和招标策划，编制建设项目资金使用计算计划书；
- h) 编制设计概算时应延续已批准的建设项目投资估算编制范围、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。发现投资估算存在偏差，应在设计概算与编制与审核时予以修正和说明。

#### 5.1.3.3 设计概算的编制依据包括下列内容：

- a) 国家、行业和地方有关法律、法规和有关规定；
- b) 经批准的建设项目可行性研究报告和设计任务书，或初步设计项目一览表；
- c) 省级造价管理机构发布的概算定额、概算费用编制规定及相关要求类似建设项目的概算、概预算价格和技术经济指标等；
- d) 工程勘察文件应满足编制要求的各专业经过校审并签字的初步设计图纸、文字说明和主要设备表、常规的施工组织设计，项目所在地自然条件、施工条件和社会条件等；
- e) 建设项目资金筹措方案；
- f) 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供应方式及供应价格建设项目的技术复杂程度、新技术、新材料、新工艺以及专利使用情况等。

#### 5.1.3.4 施工图预算的编制与审核

5.1.3.4.1 按照委托合同的要求，根据已批准的建设项目设计概算的编制范围、工程内容、确定的标准进行编制。施工图预算值应控制在已批准的设计概算范围内，与设计概算存在偏差时，应在施工图预算书中予以说明。需调整概算的，应告知委托人并报原审批部门批准。

#### 5.1.3.4.2 施工图预算的编制依据为以下内容：

- a) 国家、行业和地方有关规定；
- b) 工程造价管理机构发布的预算定额、综合定额；
- c) 施工图设计文件及相关标准图集和规范；
- d) 项目相关文件、合同、协议等；
- e) 工程所在地的人工、材料、设备、施工机械、市场价格；
- f) 拟定或常规的施工组织设计，即项目的管理模式、发包模式及施工条件；
- g) 施工图预算的编制依据、编制方法、成果文件的格式和质量要求应符合现行建设工程造价咨询规范的要求。

#### 5.1.3.4.3 施工图预算审核的内容应包括以下：

- a) 编制范围、计算规则、工程量、计价依据，还包括人工、材料、机械和设备要素、预算价格及费率计取等；
- b) 施工图预算的编制人、编制人或审核人应提供施工图预算编制或审核报告，将施工图预算与对应的设计概算的分项费用进行比较和分析，并应根据工程项目特点与预算。在项目，计算和分析整个建设项目各单项工程和单位工程的主要技术经济指标。

#### 5.1.3.5 限额设计的造价咨询

5.1.3.5.1 限额设计分为技术指标和造价指标。技术指标是保证设计成果的经济性而制定的技术上不应突破的限制值。造价指标是为满足投资或造价的要求限定的成本限定值、限制值。

#### 5.1.3.5.2 限额设计方案可按如下步骤进行优化：

- a) 熟悉和理解各设计方案；
- b) 根据比选的范围和内容，确定合理的分析经济评价体系，根据各设计方案调整投资估算，分析和比选各设计经济指方案经济指标；
- c) 综合各设计方案的功能、标准、技术进度和经济等要素，编制造价分析比较报告，提出推荐优化意见和建议，或根据价值工程分析要求提供相关的技术经济分析结果。

5.1.3.5.3 工程造价咨询企业应按确定的设计方案，制定投资控制总目标和分项目标，作为限额设计的要求和主要依据，并协同设计单位，进一步对建设项目的功能标准和各单项工程单位工程分部，分项工程的主要技术经济指标进行分解和分析。确定各分部分项工程。分、部分项工程合理可行的限额设计指标。

5.1.3.5.4 实施限额设计的全过程造价咨询应根据工程设计阶段进展的情况，即是比对投资限额并做出相应的调整，从而实现限额设计的动态控制。

#### 5.1.3.5.5 可采取以下措施进行造价控制：

- a) 依据工程造价数据库，以指标参数减核查工程标底，对工程预算偏离指标参数进行分项检查，编制并提交分析报告；
- b) 签订具有法律约束力的严谨施工合同；
- c) 编制造价控制计划和详细的工作流程图，配备高素质复合型造价监理工程师。

#### 5.1.4 发承包阶段

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

#### 5.1.4.2 在发承包阶段开展相关工作前应收集或要求委托人提供的资料如下：

- a) 经批准的设计方案；
- b) 建设场地、地质资料以及现场环境、施工条件；
- c) 初步设计文件；

- d) 相应建设资金或建设资金来源落实材料；
- e) 满足招标文件要求的设计文件，包括图纸和文字说明、编制期有关人工、机械、材料市场价格，同期的有关设备、构配件、成品或半成品市场价格，运输、仓储等费用，施工设备租赁价格等；
- f) 工程主要材料、设备采购供应标准；
- g) 采用的工程技术规范、标准或要求；
- h) 与工程计量、计价相关的技术、经济规范、规程、标准及政府主管部门发布的有关规定等。

#### 5.1.4.3 发承包阶段的工作内容如下：

- a) 招标策划；
- b) 参与招标文件的拟定与审核；
- c) 工程量清单编制与审核；
- d) 最高控制限价编制与审核；
- e) 投标报价编制；
- f) 完善合同条款。

#### 5.1.4.4 招标策划服务的工作内容如以下：

- a) 发承包模式的选择；
- b) 总承包与专业分包之间、各专业分包之间、各标段之间发承包范围的界定；
- c) 采用的合同形式和合同范本；
- d) 采用的计价方式；
- e) 采用的主要材料和设备的供应及采购方式；
- f) 发包人和各承包人或经济或各承包人之间的合同关系及其各自的职责范围。

#### 5.1.4.5 招标策划发承包模式

5.1.4.5.1 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。并应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。并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等要求确定合同形式。

5.1.4.5.2 发包人与总承包人签订总承包合同应经发包人批准，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，发包人可与专业工程承包人签订合同。

5.1.4.5.3 对于因专业工程承包人的过失而造成的任何损失应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，并应在施工中协作配合。

5.1.4.5.4 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。

5.1.4.5.5 招标文件的相关条款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。招标文件的拟定与审核应包含以下内容：

- a) 合同计价方式的选择；
- b) 主要材料、设备的供应和采购方式；
- c) 所预付工程款的数额、支付时间及抵扣方式；
- d) 安全文明施工措施费的支付计划、使用要求等；
- e) 工程计量与工程支付工程进度款的方式、数额及时间；
- f) 工程价款的调整因素、方法、程序、支付及时间即施工索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间；
- g) 承担计价风险的内容范围及超出约定内容范围的调整方法；
- h) 工程竣工结算价款的编制与核对，支付及时间，借合同解除的价款结算与支付方式；
- i) 工程质量保证金的数额、预留方式及时间；
- j) 违约责任及发生工程价款争议的解决方法及时间；
- k) 与履行合同、支付价款有关的其他事项等。

5.1.4.5.6 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，综合单价包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费、税金和一定范围的风险。最高投标限价的编制与审核应依据以下规范和文件：

- a) 建设工程工程量清单计价规范（GB/T 50500-2024）；
- b) 经批准的设计概算；
- c) 国家、行业、省、市建设行政部、管理部门儿发布的工程定额、工程计价办法和有相关规定；
- d) 建设工程设计文件及相关资料；
- e) 拟定的招标文件及招标工程量清单；
- f) 与建设项目相关的规范、标准、技术资料。即施工现场情况、工程特点及常规施工方案；
- g) 工程造价管理部门发布的造价信息或市场价格信息等。

5.1.4.5.7 工程量清单的编制范围及内容、计量与计价依据及原则要求、主要材料及设备采购供应方式及定价原则、综合单价包含的内容描述、其他项目费用以及相关描述应与招标文件保持一致。工程量清单编制与审核应依据以下规范和文件：

- a) 建设工程工程量清单计价规范；
- b) 工程图纸和设计文件及相关的标准、规范、技术资料等；
- c) 已经拟定的招标文件及补充文件等；

d) 施工现场情况。地勘水文资料。工程特点及常规施工方案等。

### 5.1.5 投标报价编制

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项目工程工程项目。

投标报价的编制依据如下：

- a) 建设工程工程量清单计价规范及相关专业工程的工程量计算规范；
- b) 建设行政部门发布的计价办法和相关规定；
- c) 企业定额或建设行政管理部门发布的工程工程定额；
- d) 招标文件、招标工程量清单及补充文件、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) 企业工程指标指数和价格信息、市场价格信息。其他相关资料等。

### 5.1.6 招标答疑

5.1.6.1 工程造价咨询企业应协助委托人对投标人提出的与招标项目工程造价相关的疑问进行答疑或作出书面答复。工程造价咨询企业参与的招标答疑必须受招标文件的约束，确需超出招标文件约定的，应事先征得委托人同意。

5.1.6.2 工程造价咨询企业进行招标答疑时，应对招标工程量清单及最高投标限价的缺陷部分进行调整和补充，并发放书面补充招标文件。

### 5.1.7 清标

5.1.7.1 工程造价咨询企业对承接的清标工作负有保密义务。清标工作应在开标后到评标前进行。清标工作应包括下列内容：

- a) 对招标文件的实质性响应；
- b) 检查投标报价的完整性，列明存在的错项、漏项、缺项；
- c) 分部分项工程量清单项目综合单价的合理性分析；
- d) 措施项目清单的完整性和合理性分析以及其中不可竞争性费用正确性分析分析分布，分项工程量清单综合单价组成的合理性，判断并列非合理报价和严重不平衡报价及占股价正确性复核；
- e) 总价与合价的算术性复核及修正建议，分析优惠让利或备选报价及投标人自拟商务条款；
- f) 其他应分析和澄清的问题。

5.1.7.2 清标分析应包含总报价，依次向单项工程、单位工程、分部分项工程的项目综合报价，其中需要投标人补充和澄清的问题不应含有暗示性或诱导性词语，清标分析后，还应对需要投标人补充和澄

清的问题逐一列出并纳入分析报告。投标人进行澄清后,工程造价咨询企业应根据招标文件、投标文件、清标报告及投标澄清书面记录,协助评标委员会确定投标报价偏差的性质及合理性。

5.1.7.3 清标完成后应向委托人提供清标报告。清标报告仅供委托人和评标专家评标时参考。清标报告的内容应包括:

- a) 建设工程投标总报价顺序分析表;
- b) 分部分项工程量清单报价分析表;
- c) 措施项目清单报价比较表;
- d) 其他项目清单报价比较表;
- e) 规费、税金、人工主要材料占股价材料对比表;
- f) 投标人需澄清说明补正的事宜,结论与建议

#### 5.1.8 完善合同条款

在发承包阶段合同签订前,工程造价咨询企业应协助委托人完成以下合同条款的完善工作:

- a) 依据招标文件中的合同条款及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;
- b) 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。

### 5.2 施工实施阶段

5.2.1 实施阶段可采用 BIM 技术对施工过程提供咨询服务。接受委托承担的工作如下:

- a) 编制建设项目资金使用计划;
- b) 合同管理;
- c) 工程计量与工程款审核;
- d) 询价与核价;
- e) 工程变更、工程索赔和工程签证的审核;
- f) 分阶段工程结算,专业工程分包结算,合同终止结算的编制与审核;
- g) 工程造价动态管理。

5.2.2 委托人提供的与该阶段工程造价相关的文件和资料应包括:

- a) 设计概算及其批准文件;
- b) 招标文件,施工图纸,工程量清单,招标澄清等文件;
- c) 最高投标限价或施工图预算文件;
- d) 中标人的投标文件;

- e) 评标报告，投标报价分析报告，投标澄清文件等；
- f) 施工总承包合同、施工专业承包合同以及材料设备采购合同等；
- g) 经认可的施工组织设计。

#### 5.2.3 工程造价咨询企业应收集的材料包括：

- a) 建设工程造价咨询相关法律、法规、规章、规范性文件和标准；
- b) 工程造价管理机构发布的有关文件；
- c) 有关工程技术、经济方面的标准等；
- d) 工程造价管理机构发布的工程造价信息或市场价格信息；
- e) 类似项目的各种技术经济指标和参数。

#### 5.2.4 编制建设工程项目资金使用计划

##### 5.2.4.1 建设工程项目资金使用计划的编制应符合以下要求：

- a) 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等；
- b) 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；
- c) 根据由粗到细，由近期及远期逐期调整的原则进行编制；
- d) 支付应符合建设工程工程量清单计价规范及相关专业工程的工程量计算规范的相关规定。

##### 5.2.4.2 建设工程项目资金使用计划编制的具体步骤与方法如下：

- a) 对比与设计阶段编制的项目资金使用计划是否存在较大偏差，如果存在较大偏差，则应分析原因并向委托人提出相关建议；
- b) 资金使用计划应根据项目实施计划编制，并结合已签署的发承包合同适时调整更新。对尚未签署的发承包合同，可参照项目概算或目标成本编制；
- c) 当期项目资金使用计划中对于可相对准确预期的近期资金流，可采用较短的计算周期单位，对于中远期的资金流，可适当增加计算周期单位。对经批准的概算或目标成本占比较大的发承包合同，当合同金额与目标成本发生较大偏差时，应实时调整资金使用计划。

#### 5.2.5 合同管理

##### 5.2.5.1 工程造价咨询单位应协助投资人建立健全合同管理体系，具体应包括以下内容：

- a) 建立标准合同管理程序；
- b) 明确合同相关各方的工作职责、权限和工作流程；
- c) 明确合同、工期、造价、质量、安全等事项的管理流程与时限等。

##### 5.2.5.2 建设工程项目合同签订前的合同管理应包括：

- a) 招标策划；
- b) 招标文件的拟定与审核；
- c) 评标标准的制定；
- d) 招标答疑；
- e) 完善合同补充条款以及合同组卷与签订。

5.2.5.3 建设项目合同订立后，应在规定期限内办理备案手续并实施全面合同管理。具体应包括：

- a) 对各级项目管理人员进行合同交底，对合同的主要内容、工作程序、合同实施的主要风险、合同监听、监签订过程中的特殊问题做出解释和说明；
- b) 合同台账管理；
- c) 合同履行过程的动态管理；
- d) 合同变更的控制与处理；
- e) 协助委托人依据双方签订的合同进行合同终止协商和谈判，完成合同终止结算；
- f) 在合同履行结束后将合同签订和执行过程中的经验教训进行总结。提出合同管理总结报告。总结报告宜包括合同签订、履行、管理、有重大影响合同条款的评价及经验和教训。

## 5.2.6 工程量与合同价款审核

5.2.6.1 应对承包人提交的工程量报告进行审查，根据合同的约定，确定本期应付合同价款金额。并向委托人提交工程量审核报告和合同价款支付审核意见。工程量审核报告应包括：

- a) 累计完成的合格分部分项工程费用；
- b) 工程量清单中的措施、项目费用及其他项目费用；
- c) 应付主要材料和设备费用；
- d) 经委托人认可的签证变更或索赔费用；
- e) 供材抵扣款的数额、应抵扣的工程预付款、应扣减的质量保证金等；
- f) 其他费用。

5.2.6.2 应根据工程施工或采购合同中有关的工程量周期、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审核汇总。合同价款支付审核意见应包括下列内容：

- a) 工程合同总价款；
- b) 期初累计已完成的合同价款及其占总价款比例；
- c) 期末累计已实际支付的合同价款及其占总价款比例；
- d) 本期合计完成的合同价款及其占总价款比例；

- e) 本周期合计应扣减的金额及其占总价款比例；
- f) 本周期实际应支付的合同价款及其占总价款比例；
- g) 其他建议及说明。

5.2.6.3 在审核已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。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作量计算和确定应支付金额。

5.2.6.4 在审核与确定本期应付合同价款金额时，应对所咨询的项目建立合同价款支付台账。支付台账的内容应包括已完成合同价款金额、已支付合同价款金额、预付款金额、未支付合同价款金额等。

## 5.2.7 咨询与核价

5.2.7.1 工程造价咨询单位接受委托承担人工、主要材料、设备、机械台班及专业工程等市场价格的查询工作时应根据合同约定、相关工程造价管理机构发布的信息价格以及市场价格信息，确定或调整建筑安装工程的人工费，依据市场调查取得的价格信息，核定主要材料，设备，机械，台班及专业工程等相关价格，并出具相应的价格咨询报告或审查审核意见。

5.2.7.2 对于因工程变更引起已标价工程量清单项目或工程数量变化，相应的核价工作应按照如下规定进行：

- a) 已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的应采用该项目的单价。当工程变更导致清单项目的工程数量发生变化，且工程量偏差超过合同约定的幅度时，应按合同约定调整；
- b) 已标价工程量清单中没有适用但有类似变更工程项目的可在合理范围内参照类似项目价格；
- c) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，应依据合同相关的约定确定变更工程项目的价格。合同没有约定的，则应依据变更工程资料、工程计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的信息价格和承包人报价浮动率，确定变更工程项目的价格，并经发包人确认；
- d) 对采用工程量清单方式招标的专业工程暂估价、材料设备暂定价应对后续招标采购和直接采购材料或设备价格提供咨询意见，编制或审核专业工程占股价项目的清单和最高投标限价。对直接采购材料或设备的应通过对 3 家及以上同等档次并符合要求的材料、设备供应商询价、比价提供审核意见；
- e) 根据国家及行业有关规定、相关职业标准及合同约定，独立进行询价与核价工作。当遇有分歧意见时，应在委托人和意见分歧单位或相关利益方共同参加的前提下进行讨论，并有权保留自己的专业意见，拒绝其他人员无正当理由由修改核价结果的要求，并完成工作过程的记录。

## 5.2.8 工程变更、工程索赔和工程签证审核

5.2.8.1 承担工程变更、工程签证咨询业务时应在工程变更、工程签证确认前对工程变更、工程签证可能引起的费用变化提出建议。并应根据施工合同的约定对有效的工程变更和工程签证进行审核，计算工程变更、工程签证引起的费用变化，并计入当期工程造价。对工程变更、工程签证等签署不明或有异议时，可要求施工单位与建设单位或监理单位进行澄清。

5.2.8.2 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。

#### 5.2.8.3 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的其他相关资料。

5.2.8.4 咨询企业应根据合同约定的方式对工程变更、工程签证的价款进行审核。合同没有约定的应按照建设工程工程量清单计价规范和各专业工程量计算规范实施，对采用工程定额计算的，应按现行工程定额计价规定计算。工程变更和工程签证的审核应包括下列内容：

- a) 变更或签证的必要性、合理性；
- b) 变更或签证方案的可行性；
- c) 工程定额计价的经济性、合法性、合规性、有效性。

5.2.8.5 咨询企业收到工程索赔费用申请报告后，应在施工合同约定的时间内予以审核，并应出具工程索赔费用审核报告，或要求申请人进一步补充索赔理由和依据。工程索赔费用的审核应包括下列内容：

- a) 索赔事项的时效性、程序的有效性和相关手续的完整性；
- b) 索赔理由的真实性和正当性；
- c) 索赔资料的全面性和完整性；
- d) 索赔依据的关联性、索赔工期和索赔费用计算的准确性。

5.2.8.6 咨询企业审核工程索赔费用应在签证单上签署意见或出具报告，报告应包括下列内容：

- a) 索赔事项和要求；
- b) 审核范围和依据；
- c) 审核引证的相关合同条款、相关规范文件；
- d) 索赔费用审核计算方法；
- e) 索赔费用审核计算细目。

#### 5.2.9 分阶段结算、专业分包结算、合同终止结算

5.2.9.1 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终止结算，确定合同款项和应支付的数额等。

5.2.9.2 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，且应以总承、总包合同承诺的结算计价体系一致。其中分阶段工程结算审核应包括工程预付款和工程进度款支付的结算审核，以及单项工程或单位工程，或规模较大的分部工程或标段工程完成后的结算审核。其中，

经发承包双方签署认可的结算成果应作为终止结算或竣工结算编制与审核的组成部分，无需再对该部分工程内容进行计量计价。但对于已完工程部分有变更或翻修的除外。

**5.2.9.3 合同终止结算**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。其编制与审核应包括下列内容：

- a) 发承包双方确认已完成的分部、分项工程费用；
- b) 发承包双方确认已发生的措施、项目费用及其他费用；
- c) 发承包双方确认的对于招标工程量清单漏项的补偿费用、工程变更、工程签证、工程索赔等费用；
- d) 发承包双方确认的工程索赔费用；
- e) 按照施工合同约定对因市场物价变化引起的人工、材料、机械价格进行调整的费用；
- f) 以按照经批准的工程材料、设备采购计划已进入现场的工程材料、设备费用，以及根据工程材料设备采购合同约定已发生的相关费用；
- g) 现场已发生的管理人员机械费用及临时设施费用；
- h) 发承包双方确认的合同终止、违约赔偿或补偿费用，包括其他承包人及相关关联方的费用。H 规费和税金。

## 5.2.10 工程造价动态管理

**5.2.10.1 工程造价咨询企业**可接受委托进行项目实施阶段的工程造价动态管理，提交动态管理咨询报告，并应与各参与方进行沟通，动态掌握影响项目工程造价变化的信息情况，对于已预测的影响工程造价的风险因素，应及时告知委托人。

**5.2.10.2 工程造价动态管理报告**应至少以单位工程为单位，对比相应概算，并根据项目需要与委托人商议确定编订周期。编制周期通常 1 月、季度、半年度、年度为单位。内容应包括：

- a) 项目批准概算金额；
- b) 投资控制目标值；
- c) 分包合同执行情况及预估合同价款；
- d) 已签合同名称、编号和签约价款；
- e) 已确定的代签合同及其价款；
- f) 占股价的执行情况。即本周期前累计已发生的工程变更和工程签证费用；
- g) 本周期前累计已实际支付的工程价款及占合同总价款比例；
- h) 本周期前累计工程造价与批准概算的差值；
- i) 主要偏差情况及产生较大或重大偏差的原因分析；

- j) 按合同约定的市场价格因素波动对项目造价的影响分析；
- k) 相关说明、意见和建议等。

### 5.3 竣工阶段

#### 5.3.1 竣工阶段的咨询服务应包括下列内容：

- a) 审查项目竣工验收的实际情况，参加项目预验收；
- b) 协助建设单位组织制定工程项目验收计划并进行审核；
- c) 对建设项目从投资结算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，协助建设单位完成竣工验收、竣工结算、竣工移交、竣工结算等全部工作；
- d) 组织施工单位将验收合格的建设项目及完整资料移交给建设单位。

#### 5.3.2 项目竣工验收应注意的事项如下：

- a) 项目竣工验收计划应明确项目竣工验收工程的内容、验收单位、验收时间等；
- b) 工程项目竣工验收通过后，应及时会签竣工验收报告；
- c) 项目竣工资料收集管理；
- d) 配合建设单位组织竣工移交和备案；
- e) 编制项目竣工决算报告，协助建设单位接受审计部门的审计监督。

#### 5.3.3 竣工验收阶段形成的咨询成果文件如下：

- a) 验收组名单及竣工验收签到表、竣工验收报告、竣工验收备案表等；
- b) 竣工结算审核报告及配套明细表；
- c) 竣工决算编制或审核报告或配套明细表。

#### 5.3.4 竣工结算咨询服务应包括下列内容：

- a) 收集整理竣工结算的依据资料。做好送审资料的交接、核实、签收，对资料缺陷向建设单位提出书面意见及要求；
- b) 计量、计价、审核及核对，现场踏勘核实，召开审核会议，澄清问题，提出补充依据性资料和必要的弥补性措施，并形成会议纪要；
- c) 就竣工结算审核结果与承包人、建设单位进行沟通，召开协调会议，处理分歧事项，形成竣工结算审核成果文件，提交竣工结算审核报告；
- d) 按照合同约定自行编制或组织审核承包人编制的竣工结算书。

#### 5.3.5 竣工结算的编制应符合下列规定：

- 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、酬金及有关费用、税费。

#### 5.3.6 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；
- e) 设计变更、工程洽商、工程索赔与工程签证；
- f) 相关会议纪要、现场踏探记录、隐蔽工程验收记录及照片、影像资料等；
- g) 工程材料及设备认价款；
- h) 发承包双方确认追加或核减的合同价款；
- i) 工程造价管理机构发布的计价依据；
- j) 经批准的开工，竣工报告或停工复工报告；
- k) 影响合同价款的其他相关资料。

#### 5.3.7 竣工结算审核的成果文件应包括：

- a) 竣工审核结算审核书封面、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；
- b) 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。

#### 5.3.8 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。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、现场勘查记录、隐蔽工程验收记录及照片、影像资料等；
- e) 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。九竣工结算审核的其他相关资料。

5.3.9 竣工结算审核过程中，工程造价咨询企业应组织发承包相关各方召开专业会商会议。并形成会议纪要。审核过程中发现工程图纸、工程签证等与事实不符时，应由发包，发承包双方书面澄清事实，并应据实进行调整。如未能取代书面澄清，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。竣工结算审核应明确以下问题：

- a) 竣工结算成果文件的真实性、准确性、完整性及时效性；
- b) 项目概算的执行情况；
- c) 编制依据是否准确，完整，工程量计算是否符合规定的计算规则是否正确；
- d) 计价方式和定额选套是否合规，选用是否恰当，工程取费是否执行相关计算基础和费率标准；
- e) 税金、规费的计算基数和费率是否符合规定；
- f) 加工材料、设备的购置数量、规格等是否与设计文件一致。材料价格是否按照合同约定的方式进行调整。
- g) 结算内容与竣工图纸，现场签证的内容是否一致，工程量是否准确；
- h) 项目实施过程中发生的重大设计变更和现场签证及索赔是否合理。

5.3.10 竣工决算审计准备阶段的相关工作应包括：

- a) 与建设单位沟通了解委托审计目的、审计范围和审计要求；
- b) 了解委托审计项目的基本情况，收集和整理相关资料；
- c) 对委托审计项目进行现场查勘，了解项目建设节点和完工验收情况，资产验收情况，资产移交情况；
- d) 初步评价审计风险，制定审计服务方案；
- e) 向被审计单位提供审计所需的资料清单。

5.3.11 竣工决算审计实施阶段的相关工作应包括：

- a) 召开庆典会；
- b) 开展现场审计工作，收集审计证据，按规定编制相关的工作底稿，按照要求的时间和方式，及时上报审计工作的进展情况和审计工作中发现的重要问题；
- c) 就审计工作中发现的问题与被审计单位进行沟通核实。

5.3.12 竣工决算审计完成阶段的相关工作主要包括：

- a) 撰写竣工决算审计报告初稿；
- b) 与建设单位、被审计单位进行沟通，处理分歧事项，形成竣工决算审计报告；
- c) 经各方签署意见后出具正式竣工结算审计报告。

### 5.3.13 竣工决算审计应重点关注下列事项：

- a) 竣工结算应按规定期限编制完成；
- b) 开工建设时应取的立项批复及施工许可证等；
- c) 招标方式符合相关规定，不得将同一性质的工程合同进行分拆，规避公开招标，中标人不得存在业绩造假情况；
- d) 未签订补充合同不得超合同结算支付；
- e) 合同审批签章应及时，不得存在倒签现象；
- f) 合同条款应清晰，合同中用约定扣除质量保证金；
- g) 不得出现超概算和概算调整没有履行报批手续的情况；
- h) 规划设计不精确，造成合同违规，形成损失。形成损失必须履行报批手续；
- i) 工程支出会计核算应明晰，应设置建安投资，设备投资及待摊投资明细科目核算；
- j) 严禁虚开发票套取资金，挤占其他项目或日常经费开支；
- k) 建设单位管理费不得超概算。

## 5.4 运营阶段

### 5.4.1 项目实施后评价

项目后评价指对竣工项目的目的、执行过程、效益、作用和影响所进行的系统的、客观的分析。应做好项目后评价咨询服务、项目绩效评价报告、项目自我总结评价报告、项目后评价报告的编制。

### 5.4.2 项目后评价咨询服务要求如下：

- a) 对所承担的工程造价咨询项目，编制项目自我总结评价报告；
- b) 参加过同一项目前期建设实施工作或编写自我总结评价报告的工程造价咨询企业，不得承担该项目的后评价任务。

### 5.4.3 项目绩效评价报告应包括下列内容：

- a) 项目基本概况；
- b) 项目绩效评价的组织实施情况；
- c) 项目绩效评价的指标体系、评价标准和评价方法；
- d) 项目绩效分析及绩效评价结论；
- e) 项目的主要经验及做法；
- f) 存在问题及原因分析及相关建议；
- g) 项目绩效评价报告使用限制等其他需要说明的问题。

5.4.4 项目后评价报告应包括下列内容：

- a) 项目概况；
- b) 项目全过程总结和评价；
- c) 项目效果和效益评价；
- d) 项目目标和可持续性评价；
- e) 项目后评价结论，主要经验教训；
- f) 相关的对策建议。

6 服务评价与改进

6.1 满意度调查

设计涵盖服务质量、专业水平、沟通效率等方面的详细问卷。

6.2 定期采集客户反馈

确定采集频率，通过电话回访、在线调查等方式进行。

6.3 满意度测评

制定满意度测评标准和指标，进行量化分析。并依据反馈和测评结果，优化服务流程，找出存在问题并加以改进。

6.4 服务质量提升

针对具体问题制定并实施提升服务质量的具体措施。

6.5 建立客户档案

记录客户信息和服务历史，以便跟踪和分析。

6.6 员工培训

定期为员工提供培训，提高其服务意识和专业技能。

6.7 汇总和报告

定期汇总和分析数据生成报告。

6.8 改进机制

建立持续改进机制，确保服务能够不断提升。

