

ICS 93. 010
CCS P 00

T/CNAEC

团 体 标 准

T/CNAEC 0601—2024

T/CNAEC 0601—2024

全过程工程咨询服务指南 (建筑与城乡规划领域)

Guide of whole process consulting services
of architecture and urban & rural planning

团体标准
全过程工程咨询服务指南
(建筑与城乡规划领域)

Guide of whole process consulting services
of architecture and urban & rural planning
T/CNAEC 0601—2024

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)
各地新华书店、建筑书店经销
北京红光制版公司制版
印刷厂印刷

*

开本: 965毫米×1270毫米 1/16 印张: 1½ 字数: 40千字
2024年4月第一版 2024年4月第一次印刷

定价: 30.00元

统一书号: 15112·42457

版权所有 翻印必究

如有质量问题, 可寄本社读者服务中心退换

电话: (010) 58337283 (邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>



1 5 1 1 2 4 2 4 5 7

2024-01-16 发布

2024-05-01 实施

中国工程咨询协会 发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总体原则和要求	3
5 基本规定	3
6 投资决策阶段的服务内容	5
7 工程设计咨询阶段的服务内容	7
8 工程招标采购阶段的服务内容	10
9 工程实施阶段的服务内容	11
10 运营维护阶段的服务内容	12
11 酬金计取	13
12 服务合同及保险	14
附录 A（规范性）各细分阶段的全过程咨询基本咨询服务和附加咨询服务	16
参考文献	19

前 言

为明确全过程工程咨询服务标准，全面提升全过程工程咨询服务质量，根据《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）等相关文件，制定本文件。

本文件根据中国工程咨询协会标准制定计划，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专利的责任。

本文件由中国工程咨询协会提出并归口。

本文件起草单位：北京市建筑设计研究院股份有限公司、中国中元国际工程有限公司、中咨工程管理咨询有限公司、中冶建筑研究总院有限公司、中冶京诚工程技术有限公司、中国中轻国际工程有限公司、清华大学建筑设计研究院有限公司。

本文件主要起草人：叶依谦、刘卫纲、陈震宇、闫志升、董博浩、侯丽娟、寇九贵、澹台恒华、于跃、蔡昭昀、刘战军、孔维婧、刘晓晖。

全过程工程咨询服务指南

(建筑与城乡规划领域)

1 范围

本文件规定了建筑与城乡规划领域全过程工程咨询服务的服务阶段、服务内容、组织模式、服务报酬、服务合同及保险等。

本文件适用于建筑与城乡规划领域各类新建、改建和扩建项目的全过程工程咨询服务。

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，注明日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注明日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 50319—2013 建设工程监理规范

GB/T 51095—2015 建设工程造价咨询规范

GB 55017—2021 工程勘察咨询通用规范

GB/T 50326—2017 建设工程项目管理规范

中南建筑设计院. 建筑工程设计咨询文件编制深度规定 [M]. 北京: 中国建材工业出版社, 2017.

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

工程咨询 engineering consultation

遵循独立、公正、科学的原则，运用多学科知识和经验，以现代科学技术和方法为政府部门、项目建设单位及其他各类客户提供社会经济建设和工程项目决策与实施的智力服务。

[来源：国家发展改革委 2017 年第 9 号令，第二条，有修改]

3.2

全过程工程咨询 whole process engineering consulting

简称全咨，工程咨询单位接受委托，在建设项目的全生命周期内，提供的综合性、跨阶段、一体化的工程咨询服务的总称。

3.3

全过程工程咨询单位 whole process engineering consultant

简称全咨单位，具备与工程规模及委托内容相适应的资质和能力，承担建设项目全过程工程咨询服务的工程咨询单位。全咨单位应为一具有综合能力的工程咨询单位，也可为具有不同能力的

工程咨询单位联合体。

注：全过程工程咨询服务中，工程咨询单位相关的资质主要包括：工程咨询单位资信等级、工程勘察咨询资质、工程设计咨询资质、工程监理资质等。

3.4

单项咨询服务 specialized consulting service

由全过程工程咨询单位提供的、贯穿建设项目全过程的单一咨询服务内容的统称，主要包括统筹管理、投资决策、勘察、设计、监理、造价、运营维护等咨询服务类型。单项咨询服务是构成全过程工程咨询的服务单元。

3.5

统筹管理 integration and coordination

为达到项目投资决策的科学性、合理性、合规性，为实现项目预期的质量、成本、进度、安全等总体目标，在项目的各阶段，针对各单项咨询服务、各相关方，由全过程工程咨询单位提供的策划、组织、协调和控制的咨询服务，是全过程工程咨询的核心服务内容。

3.6

全过程工程咨询服务模式 whole process engineering service mode

根据项目建设组织模式和建设单位要求，全过程工程咨询单位提供的工程咨询服务内容及其组合方式、相关方责任关系的总称。

3.7

全过程工程咨询组织模式 whole process engineering organization mode

指在全过程工程咨询服务过程中，工程咨询单位的组织架构模式。全过程工程咨询的常见组织模式有：

- a) 由一家工程咨询单位提供全过程工程咨询服务；
- b) 由一家工程咨询单位为牵头方组成的联合体提供全过程工程咨询服务。

3.8

全过程工程咨询项目负责人 chief consultant

具备相应资质和能力，由全过程工程咨询单位委派，在授权范围内全面负责履行全过程工程咨询服务合同、主持全过程工程咨询服务工作的人员。项目负责人应当取得工程咨询、工程建设类执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。

3.9

全过程工程咨询单项咨询负责人 specialized consulting services leader

具备相应资质和能力，在全过程工程咨询项目负责人的管理协调下，主持全过程工程咨询单项咨询服务工作的人员。单项咨询负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格。

3.10

基本咨询服务 basic consulting services

在全过程工程咨询服务的各阶段，与关键环节、核心任务相关的咨询服务为基本咨询服务。

3.11

附加咨询服务 additional consulting services

在全过程工程咨询的各阶段，除基本咨询服务之外的咨询服务。

4 总体原则和要求

4.1 总体原则

全过程工程咨询服务应严格遵循国家现行法律法规、相关服务标准与技术标准。

4.2 总体要求

在固定资产投资项目决策、工程建设、运营维护过程中，全过程工程咨询服务应满足建设单位对咨询服务综合性、跨阶段、一体化的需求。

5 基本规定

5.1 一般要求

5.1.1 从建筑工程全生命周期的角度，全过程工程咨询由投资决策咨询、工程建设咨询、运营维护咨询三个基本阶段组成。

5.1.2 在基本阶段的基础上，全过程工程咨询可划分为五个细分阶段，详见表1。

表1 全过程工程咨询基本和细分阶段

基本阶段	细分阶段
投资决策咨询阶段	投资策划阶段
	项目咨询阶段
工程建设咨询阶段	工程设计咨询阶段
	工程招标采购阶段
	工程实施阶段
运营维护咨询阶段	运营维护阶段

5.1.3 投资决策咨询服务的基本要求：

- a) 全过程工程咨询单位应提供贯穿投资决策阶段的综合性、一体化的工程咨询服务；
- b) 全过程工程咨询单位应与项目各相关方保持密切协同，确保咨询成果科学合理；
- c) 投资决策阶段的可行性研究方案应具备技术与经济的可实施性。

5.1.4 工程建设咨询服务的基本要求：

- a) 全过程工程咨询单位应提供贯穿工程建设各细分阶段的综合性、一体化的工程咨询服务；
- b) 全过程工程咨询单位应与项目各相关方保持密切协同，落实投资决策阶段咨询成果要求，按计划推进工程建设直至竣工交付。

5.1.5 运营维护咨询的基本要求：

项目交付后，全过程工程咨询单位提供的与运营维护相关的咨询服务，应与委托单位单独约定。

5.2 服务内容

5.2.1 全过程工程咨询服务由基本咨询服务和附加咨询服务组成。全过程工程咨询单位应根据建设单位要求和项目特征，确定各细分阶段的咨询服务内容，具体内容详见附录 A。

5.2.2 单项咨询服务应在全过程工程咨询的各细分阶段，保持技术、经济、管理等方面的整体性和连续性。

5.3 服务模式

5.3.1 全过程工程咨询的服务模式应根据工程建设组织模式（发包模式）确定。

5.3.2 全过程工程咨询服务单位应在提供各细分阶段的基本咨询服务基础上，根据建设单位要求和项目特征确定附加咨询服务内容，形成组合叠加式的全过程工程咨询服务模式。

5.3.3 在全过程工程咨询服务模式下，全过程工程咨询单位、建设单位、施工单位构成工程项目的相关方。全过程工程咨询单位承担与工程咨询服务内容相对应的责任。

5.3.4 当项目的部分工程咨询服务由建设单位另行委托咨询单位提供时，全过程工程咨询服务应提供相应的统筹管理服务，以确保工程咨询服务的整体性和协调性。

5.3.5 建设单位委托全过程工程咨询业务，应与工程咨询单位签订全过程工程咨询服务合同（详见 12 服务合同及保险）。

5.4 组织模式

5.4.1 全过程工程咨询服务宜由一家具有相应资质和能力的工程咨询单位独立提供，也可由若干家具有相应资质和能力的工程咨询单位以联合体式提供。提供全过程咨询服务的联合体，应明确联合体的牵头单位及联合体内部各咨询单位的权利、责任和义务。

5.4.2 全过程工程咨询业务中的勘察、设计、监理、造价等单项咨询业务，应在全过程工程咨询项目负责人的统筹管理下，由全过程工程咨询单项咨询负责人承担相应的技术和管理责任。

5.4.3 全过程工程咨询项目负责人的职责包括：

a) 主持组建全过程工程咨询项目服务团队，明确组织架构，明确岗位职责、管理制度，对全过程工程咨询项目负总体责任；

b) 组织编制全过程咨询服务大纲，明确咨询工作流程、成果要求，审核各单项咨询服务实施方案；

c) 统筹、协调、管理全过程工程咨询服务及其服务团队，监督检查工作进展及工作执行情况，参与项目咨询服务中的重大决策；

d) 执行授权范围内咨询服务的任务分解、责权分配和资源使用；

e) 审核全过程咨询服务成果文件，组织评价咨询工作绩效。

5.4.4 全过程工程咨询单项咨询负责人的职责包括：

a) 主持单项咨询服务工作，参与编制全过程咨询服务大纲，组织编制单项咨询服务实施方案；

b) 根据服务大纲、分工和工作计划，组织实施单项咨询服务工作，编制单项咨询服务成果文件，对单项咨询服务承担相关法律法规、规范规定的技术和管理责任；

c) 审核单项咨询服务工作成果，并向咨询项目负责人报告。

6 投资决策阶段的服务内容

6.1 统筹管理

I 基本咨询服务

6.1.1 全过程工程咨询单位应在投资决策阶段针对项目策划、可行性研究等各单项工程咨询服务及其服务团队、各工程相关方，提供组织、统筹、协调和管理的服务，实现项目质量、成本、进度的总体控制目标。

6.1.2 全过程工程咨询单位应协助建设单位，办理或取得规划设计条件、建设用地手续，提供与报批相关的咨询服务，取得相关部门对投资决策阶段咨询成果的批准文件，包括但不限于（具体文件应根据当地政府主管部门的要求进行相应调整）：

- a) 工程项目选址意见书的审查和批复文件；
- b) 项目建议书的审查和批复文件；
- c) 项目可行性研究报告的审查和批复文件；
- d) 项目核准文件的审查和备案文件；
- e) 建设项目用地手续文件；
- f) 项目规划设计条件（规划意见书）；
- g) 其他相关评估审查。

6.1.3 当项目的部分工程咨询服务由建设单位另行委托的咨询单位提供时，全过程工程咨询单位应提供相应的统筹管理服务，以确保工程咨询服务的整体性和协调性。

6.1.4 全过程工程咨询单位应根据建设单位委托和授权，提供其他相关的统筹管理服务。

II 附加咨询服务

6.1.5 全过程工程咨询单位协助建设单位，组织投资决策阶段各项咨询成果的评审、审查和论证工作。

6.1.6 全过程工程咨询服务大纲应包括下列内容：

- a) 项目概况；
- b) 工作范围与工作内容；
- c) 工作目标；
- d) 组织模式与管理措施；
- e) 各细分阶段的咨询服务大纲。

6.2 全咨策划

I 基本咨询服务

6.2.1 全过程工程咨询服务单位应提供全过程工程咨询策划服务，与建设单位协商确定与全过程工程咨询服务相关的基本内容和原则，为开展全过程工程咨询提供依据和指导。

6.2.2 全过程工程咨询单位应在全过程工程咨询服务大纲的基础上编制单项咨询实施方案，对单项咨询的工作依据、流程、重难点、服务措施等内容做出规定，指导单项咨询服务工作。具体内容可根据项目情况进行调整，一般应包括下列内容：

- a) 工作范围；
- b) 工作内容；
- c) 工作目标；
- d) 编制依据；

- e) 工作流程；
- f) 组织方案；
- g) 重点、难点及薄弱环节分析；
- h) 服务措施。

6.2.3 编制项目进度计划。

6.2.4 全过程工程咨询单位应提供与项目招标采购相关的策划咨询服务，一般应包括项目特点分析、招标管理、合同划分、采购预算、采购计划和采购方式等。

6.3 投资决策研究

I 基本咨询服务

6.3.1 在投资决策阶段，全过程工程咨询单位应提供与项目投资决策相关的咨询服务。政府投资项目应按照规定编制项目建议书、可行性研究报告；企业投资项目应按照规定和投资方要求，在可行性研究报告的基础上编制项目申请报告。

6.3.2 项目建议书是政府投资项目立项的重要依据。全过程工程咨询单位应重点论证项目的必要性和可能性，对项目建设的必要性及初步产出方案、建设地点和要素保障情况、项目建设方案、项目初步运营方案、项目初步财务方案、项目初步影响效果评价、项目风险和管控方案、其他相关需分析论证的内容进行初步分析论证，提出研究结论和建议。项目建议书由正文和相关资料附件组成，其编制格式、内容和深度应符合政府及行业主管部门规定的要求。

6.3.3 可行性研究报告是政府投资项目审批决策的重要依据。全过程工程咨询单位应围绕项目建设必要性、方案可行性及风险可控性三大目标开展系统、专业、深入论证。开展项目论证时，需要重点把握“七个维度”，其中，项目建设必要性应从需求可靠性维度研究得出结论，项目方案可行性应从要素保障性、工程可行性、运营有效性、财务合理性和影响持续性等五个维度进行研究论证，项目风险可控性应通过各类风险管控方案维度研究得出结论。可行性研究报告由正文和相关资料附件组成，编制格式、内容和深度应符合政府及行业主管部门规定的要求。可行性研究报告的主要内容包括（需根据相关管理部门的要求相应调整确定）下列内容：

- a) 项目概况；
- b) 项目建设背景和必要性；
- c) 需求分析与项目任务；
- d) 建设条件与要素保障；
- e) 项目建设方案；
- f) 项目运营方案；
- g) 项目融资与财务方案；
- h) 项目影响效果专题分析；
- i) 项目风险管控方案；
- j) 研究结论及建议；
- k) 附表、附图和附件。

6.3.4 项目申请报告是政府有关部门对企业投资项目进行核准的重要依据。重点分析企业投资项目可能产生的外部影响和公共利益影响，对项目需求及产出方案、项目建设方案及运营方案、项目投资估算及财务可持续性评价、项目资源利用和环境影响效果评价、项目经济和社会影响效果评价、项目风险管控方案、其他相关需分析论证的内容进行初步分析论证，提出研究结论和建议。项目申请报告的内容、编制格式、内容和深度应符合政府及行业主管部门规定的要求。

6.3.5 全过程工程咨询服务单位应采用投资决策综合性咨询的方式，统筹提供对与政府主管部门审批或备案相关的、与项目投资决策相关的专项技术咨询服务，确保可行性研究论证的完整性、科

学性。专项技术咨询服务应符合相关国家、地方、行业技术标准，满足政府主管部门的审批备案要求，包括但不限于下列内容：

- a) 环境影响评价；
- b) 交通影响评价；
- c) 节能评估；
- d) 洪水影响评价；
- e) 水土保持方案；
- f) 水资源论证；
- g) 安全评价；
- h) 社会稳定风险评价；
- i) 地质灾害危险性评估；
- j) 文物影响评估；
- k) 压覆重要矿产资源评估；
- l) 其他必要的专项技术咨询。

6.3.6 全过程工程咨询单位应在研究比选的基础上，编制项目的建设方案（规划与建筑实施方案），其深度应满足建设单位决策和相关主管部门审批的要求。可行性研究阶段的建设方案应具备技术、经济、建设周期的合理性和可实施性，应作为后续工程设计咨询及造价控制的依据。

6.3.7 全过程工程咨询单位应根据建设方案编制项目投资估算文件，应符合现行国家标准的相关要求。全过程工程咨询单位应配合参加投资估算评估和答疑等服务。

6.3.8 全过程工程咨询单位应根据项目情况，提供与特殊功能或工艺相关的顾问咨询服务。

II 附加咨询服务

6.3.9 全过程工程咨询单位宜根据建设单位要求，提供与城市规划及咨询、城市设计及咨询、园区规划及咨询等相关的咨询服务。

6.3.10 全过程工程咨询单位宜根据建设单位要求提供项目投融资咨询，包括但不限于全面进行市场分析与预测、投资回报分析、融资分析、财务分析、风险分析（商务风险、技术风险、利润风险）、综合评价等。

6.3.11 根据建设单位要求和项目需求，编制《项目策划报告》，一般应包括下列内容：

- a) 市场研究；
- b) 项目定位；
- c) 管理策划；
- d) 技术策划；
- e) 投资策划；
- f) 运营策划；
- g) 风险策划。

6.3.12 全过程工程咨询单位应根据项目需求，协助建设单位编制设计任务书。设计任务书应明确项目概况、相关规划设计条件、设计依据等信息，应对项目的建设规模、建设内容、经济技术指标、设计标准、总投资规模、建设进度等提出具体要求。

7 工程设计咨询阶段的服务内容

7.1 统筹管理

I 基本咨询服务

7.1.1 全过程工程咨询单位应在工程设计咨询阶段针对工程勘察咨询、工程设计咨询等各单项工

程咨询服务及其服务团队、各工程相关方，提供组织、统筹、协调和管理的服务，实现项目质量、成本、进度的总体控制目标。

7.1.2 当项目的部分工程咨询服务由建设单位另行委托的咨询单位提供时，全过程工程咨询单位应提供相应的统筹管理服务，提供相关审核咨询意见，以确保工程咨询服务的整体性和协调性。

7.1.3 全过程工程咨询单位应协助建设单位，根据建设单位需求和可行性研究阶段的批复文件，在方案设计启动前对投资决策阶段编制的设计任务书进行必要的修订深化，编制工程勘察咨询设计任务书。

7.1.4 全过程工程咨询单位应协助建设单位，在工程设计咨询开始前取得项目规划设计条件、市政条件和其他相关设计条件，提供与报批报建相关的咨询服务，取得相关部门对方案设计阶段相关咨询（设计）成果的批准文件。

7.1.5 全过程工程咨询单位应协助建设单位，在初步设计、施工图阶段提供报批报建相关的咨询服务，取得相关部门对相关咨询（设计）成果的批准文件。包括但不限于：

- a) 完成交通、园林、人防、文物保护、消防等专项申报，取得相关批准文件；
- b) 完成水资源利用评价、环境影响评价等相关申报（备案）工作；
- c) 参加上级主管部门组织的初步设计及概算的评审，取得相关批准文件；
- d) 完成绿色建筑、装配式建筑、海绵城市等专项申报，取得相关批准文件或备案文件；
- e) 配合建设单位取得建筑工程规划许可证；
- f) 完成政府主管部门必要的施工图审查程序，取得相关批准文件。

7.1.6 全过程工程咨询单位应根据建设单位委托和授权，提供合同管理、风险管理等其他相关的统筹管理服务。

II 附加咨询服务

7.1.7 全过程工程咨询单位应协助建设单位，组织对岩土勘察、工程测量、勘探测试等工程勘察咨询成果的评审，提供评估报告文件。

7.1.8 全过程工程咨询单位协助建设单位组织方案设计评审，必要时组织专家评审会进行评选和优选。

7.1.9 全过程工程咨询单位协助建设单位组织初步设计评审，对初步设计成果的合理性、合规性、经济性进行审查，实现初步设计成果体现方案设计意图、符合可研批复文件的要求。

7.1.10 全过程工程咨询单位协助建设单位组织施工图设计评审，对施工图设计成果的合理性、合规性、经济性、安全性进行审查。

7.1.11 全过程工程咨询单位协助建设单位或其他造价咨询单位，提供或参与与投资控制相关的造价咨询服务，实现施工图设计成果符合批复初步设计概算的要求。

7.2 工程勘察咨询

I 基本咨询服务

7.2.1 全过程工程咨询单位应提供岩土工程相关的工程勘察咨询服务，提供相关勘察报告或咨询评估报告，其内容、深度应符合现行国家、地方标准要求。

7.2.2 岩土工程相关的工程勘察咨询服务应包括下列内容：

- a) 岩土工程勘察咨询；
- b) 岩土工程检测监测。

7.2.3 全过程工程咨询单位应于工程设计咨询启动前提供勘察成果，满足作为方案设计和工程设计咨询输入条件的要求。

II 附加咨询服务

7.2.4 全过程工程咨询单位宜根据建设单位委托和项目需要，提供工程测量、工程检测、工程鉴

定、勘探测试等技术咨询服务，并提供相应的测量、测试报告。

7.3 工程设计咨询

7.3.1 全过程工程咨询单位依据批准的可行性研究阶段咨询成果和设计任务书，收集设计条件，编制建筑设计方案文件，其内容、深度应符合现行的国家、地方标准要求，满足建设单位和政府主管部门组织的审查或报批报审要求。

7.3.2 全过程工程咨询单位根据方案设计文件编制投资估算文件，投资估算应符合批复的可行性研究阶段的相关咨询成果和批准文件。

7.3.3 全过程工程咨询单位依据经批准的方案设计成果和上级主管机构的批复文件，编制建筑主体的初步设计文件，其内容、深度应符合现行的国家、地方标准要求，满足政府部门或相关单位组织的审查以及投资概算编制的要求。

7.3.4 全过程工程咨询单位根据初步设计文件编制初步设计概算，概算应符合批复的可行性研究阶段的相关咨询成果和批准文件。

7.3.5 全过程工程咨询单位依据批准的初步设计成果和上级主管机构的批复文件，编制建筑主体的施工图设计文件，其内容、深度应符合现行的国家、地方标准要求，应满足施工招标投标、材料订货、主要设备加工和现场施工的要求。

7.3.6 全过程工程咨询单位应根据施工图文件编制施工图预算文件，施工图预算应符合经批准的可行性研究阶段投资估算和初步设计概算。

7.3.7 全过程工程咨询单位在方案设计、初步设计、施工图设计阶段提供下列相关设计咨询服务，其内容、深度应符合相关的国家、地方标准，满足与相应设计阶段主体建筑的设计进行技术配合的要求，满足编制投资估算和设计概算、编制施工图预算与工程量清单的要求。包括但不限于下列内容：

- a) 室内设计；
- b) 景观设计；
- c) 夜景照明设计；
- d) 标识设计；
- e) 绿色建筑咨询；
- f) 海绵城市；
- g) 幕墙工艺设计咨询；
- h) 厨房工艺设计咨询；
- i) 装配式建筑设计与咨询服务；
- j) BIM 技术应用服务；
- k) 岩土工程设计咨询（地基处理、基坑工程、边坡支护等）；
- l) 电梯流量计算咨询；
- m) 其他必要的专业（专项）设计；
- n) 其他特殊功能或工艺相关的顾问咨询服务。

7.3.8 全过程工程咨询单位依据合同要求，编制与设计阶段和设计咨询范围相对应的技术规格书。

7.3.9 全过程工程咨询单位依据合同要求，提供与设计咨询范围相对应的材料样板与材料清单。

8 工程招标采购阶段的服务内容

8.1 统筹管理

I 基本咨询服务

8.1.1 全过程工程咨询单位应在工程招标采购阶段提供针对招标采购等各单项工程咨询服务及其服务团队、各工程相关方，提供组织、统筹、协调和管理的服务，严格遵循“公开、公平、公正、诚实信用”原则，保障建设单位的合法权益，提高建设项目经济效益，保证建设项目成本、进度及质量的总体控制目标。

8.1.2 当项目的部分工程咨询服务由建设单位另行委托的招标代理单位提供时，全过程工程咨询单位应提供相应的统筹管理服务，以确保工程招标采购阶段咨询服务的整体性和合法性。

8.1.3 全过程工程咨询单位应协助建设单位，独立或统筹管理建设单位另行委托的招标代理单位办理相关工程招标采购手续，完成招标文件、招标流程、招标结果等相关文件的政府备案手续。协助其他相关方办理与本项目有关的招标采购手续。

8.1.4 全过程工程咨询单位应协助建设单位，在工程开工前取得施工许可、临水临电、临建等行政许可文件，完成相关报批程序。

8.1.5 全过程工程咨询单位应根据建设单位委托和授权，在工程招标采购阶段提供合同管理、风险管理等其他相关的统筹管理服务。

II 附加咨询服务

8.1.6 全过程工程咨询单位宜提供与投资控制相关的造价咨询服务。

8.2 招标采购咨询

I 基本咨询服务

8.2.1 全过程工程咨询单位应提供工程招标采购有关的服务，主要包括工程以及与工程建设有关的设备、材料采购及服务等内容。

8.2.2 全过程工程咨询单位应在投资决策阶段有关招标采购策划咨询的基础上，确定招标采购策略，根据招标采购金额选择招标采购方式，选择适宜的合同种类和合同条件，确定各方责任和风险等。

8.2.3 全过程工程咨询单位应提供编制招标采购文件或资格预审文件、工程量清单、招标控制价、合同示范文本等工程咨询服务。

8.2.4 全过程工程咨询单位应协助建设单位组织工程招标采购流程，一般包括组织资格预审文件、招标采购文件的审核，招标采购文件报建备案，组织招标采购信息（招标公告、投标邀请书或资格预审）的发布，组织现场踏勘，组织答疑和澄清，收取投标保证金，组织开标、评标、定标，招标投标备案等相关工作。

8.2.5 全过程工程咨询单位应协助建设单位完成工程招标采购清标工作，编制清标报告。

8.2.6 全过程工程咨询单位应协助建设单位与拟中标施工方进行合同谈判，协助建设单位签署相关工程合同。

II 附加咨询服务

8.2.7 全过程工程咨询单位宜提供与招标算量相关的 BIM 技术应用服务。

8.3 工程设计咨询

8.3.1 全过程工程咨询单位应在招标采购阶段，配合相关单位完成招标采购流程，提供工程设计

咨询相关的招标答疑和图纸澄清等技术配合服务。

8.4 工程勘察咨询

8.4.1 全过程工程咨询单位应在招标采购阶段，配合相关单位完成招标采购流程，提供工程勘察咨询相关的招标答疑和图纸澄清等技术配合服务。

9 工程实施阶段的服务内容

9.1 统筹管理

I 基本咨询服务

9.1.1 全过程工程咨询单位应在工程实施阶段针对工程勘察咨询、工程设计咨询、工程监理、工程造价等各单项工程咨询服务及其服务团队，建设单位、施工单位等各工程相关方，提供组织、统筹、协调和管理的服务，实现对项目质量、成本、进度的总体控制目标。

9.1.2 当项目的部分工程咨询服务由建设单位另行委托的咨询单位提供时，全过程工程咨询单位应提供相应的统筹管理、审核服务，以确保工程咨询服务的整体性和协调性。

9.1.3 全过程工程咨询单位应协助建设单位组织竣工验收、竣工移交工作，配合相关单位完成竣工结算、竣工决算的手续，提供相关的工程咨询服务。

9.1.4 全过程工程咨询单位应协助建设单位，提供与报批报验相关的咨询服务，取得与工程验收相关的批准文件、备案文件。包括但不限于：

- a) 建设工程规划验收；
- b) 建设工程消防验收；
- c) 人防工程竣工验收；
- d) 工程竣工验收；
- e) 水土保持设施验收；
- f) 工程竣工环保验收；
- h) 其他与项目相关的验收；
- g) 不动产权证书。

9.1.5 全过程工程咨询单位应根据建设单位委托和授权，在工程实施阶段提供合同管理、风险管理、安全生产管理等其他相关的统筹管理服务。

II 附加咨询服务

9.1.6 全过程工程咨询单位宜协助建设单位或其他造价咨询单位，提供或参与与投资控制相关的造价咨询服务，保障在满足工程质量、安全生产和进度要求的前提下，实现工程实际造价不超过预定的造价控制目标。包括但不限于：

- a) 施工图预算、设计变更、工程洽商的审核；
- b) 工程结算的编制与审核；
- c) 工程竣工决算的编制与审核；
- d) 全过程工程造价管理咨询；
- e) 其他工程造价咨询工作。

9.1.7 全过程工程咨询单位编制或组织编制竣工图。

9.2 工程勘察咨询

I 基本咨询服务

9.2.1 全过程工程咨询单位应参加地基验槽，参与地基与主体分部的工程验收，签署相关验收

文件。

9.2.2 全过程工程咨询单位应参加工程竣工验收，签署相关的验收文件。

II 附加咨询服务

9.2.3 根据施工现场情况，进行必要的岩土工程咨询或岩土设计。

9.3 工程设计咨询

9.3.1 全过程工程咨询单位应提供技术交底、施工现场指导、现场技术配合等工程实施阶段的技术咨询服务。

9.3.2 全过程工程咨询单位应审核（批准）总包方、专业分包商的（深化）设计文件，确认（签署）工程总包方、专业分包商、供应商提供的材料、设备、施工工艺的技术规格和样本。

9.3.3 全过程工程咨询单位应根据工程实施的技术、经济、进度等要求，提出设计变更，签认工程洽商。

9.3.4 全过程工程咨询单位应参加单项工程和单位工程验收，签署相关验收文件。

9.3.5 全过程工程咨询单位应参与工程竣工验收，签署相关验收文件。

9.3.6 全过程工程咨询单位宜根据工程设计咨询文件和技术要求，编制建筑使用说明书。

9.4 工程监理

9.4.1 全过程工程咨询单位应在工程实施阶段，编制监理规划及监理实施细则。

9.4.2 全过程工程咨询单位应依据法律法规、工程建设标准、工程勘察咨询设计文件及合同，在工程实施阶段提供工程质量控制、工程造价控制、工程进度控制，对合同和信息进行管理，并履行建设工程安全生产管理法定职责等的工程咨询服务。

9.4.3 全过程工程咨询单位应在工程实施阶段，提供对工程变更、索赔及施工合同争议的处理等工程咨询服务。

9.4.4 全过程工程咨询单位应提供与设备采购、设备监造相关的工程咨询服务。

10 运营维护阶段的服务内容

10.1 统筹管理

I 基本咨询服务

10.1.1 全过程工程咨询单位应在运营维护阶段针对运营与维护等各单项工程咨询服务及其服务团队、各工程相关方，提供统筹、协调服务，确保项目正常运行。

10.1.2 全过程工程咨询单位应在运营维护阶段提供与报批相关的咨询服务，协助建设单位完成相关的认证、批准手续。包括但不限于：

a) 与绿色建筑认证评估、报审、备案等流程相关的报批咨询服务，协助建设单位完成绿色建筑认证全过程服务；

b) 与项目的运营、维护、改造相关的报批咨询服务。

10.1.3 全过程工程咨询单位应根据建设单位委托和授权，提供其他与运营维护相关的统筹管理服务。

II 附加咨询服务

10.1.4 项目正常运行一定周期后，全过程工程咨询单位应根据建设过程和运营情况提供建设项目的后评价服务，编制后评价报告。建设项目的后评价咨询服务应与项目策划阶段的咨询服务形成闭环。后评价报告应主要包括下列内容：

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

10.2 运行与维护

I 基本咨询服务

- 10.2.1 全过程工程咨询单位应在项目竣工交付后，协助建设单位进行项目试运营相关工作。
- 10.2.2 全过程工程咨询单位在运营维护阶段提供缺陷评估及保修期检查服务，对于过程中发现的问题，及时监督工程修补整改。

II 附加咨询服务

- 10.2.3 全过程工程咨询单位宜提供与项目运营相关的咨询服务，可包括下列内容：
 - a) 运营管理策划；
 - b) 招商策划；
 - c) 销售策划。
- 10.2.4 全过程工程咨询单位宜提供数字化运营专项咨询服务。
- 10.2.5 全过程工程咨询服务单位宜提供项目的设施管理与资产管理等方面的咨询服务。
- 10.2.6 根据建设单位委托要求，全过程工程咨询单位宜提供与使用功能和设备设施的更新、改造相关的技术咨询服务。
- 10.2.7 全过程工程咨询单位应在运营维护阶段对建筑维护、结构维护及设备设施维护等提出咨询意见。
- 10.2.8 全过程咨询单位应在运营维护阶段进行建筑能耗优化咨询，定期对建筑能耗进行记录分析，优化系统运行。
- 10.2.9 根据建设单位委托要求，全过程工程咨询单位宜提供项目商业宣传与推介、物业租赁与招商、人员培训与聘用、设备维护与更新等运营与维护实施服务。
- 10.2.10 运营咨询单位提供筹备开业顾问工作，包括编制运营手册、备品备件计划及设备定期检验及更新计划。

11 酬金计取

- 11.1 全过程工程咨询服务的酬金计取应以体现咨询服务在投资决策、工程建设、运营维护阶段的服务价值为基本原则。
- 11.2 全过程工程咨询单位应根据工程项目的规模和复杂程度、咨询服务范围、内容和期限、计取方式、工程投资等因素，基于相关国家、地方、行业标准并与建设单位协商确定服务酬金。
- 11.3 全过程工程咨询的酬金计取，应在分别计算各单项咨询服务酬金的基础上，采用叠加计算的模式计取。
- 11.4 单项咨询的酬金计取宜采取工程投资比例计费、人工时计费等多元化酬金计取方式。基本咨询服务宜按工程造价比率法计算服务酬金，计费比率宜参照现行相关标准；附加咨询服务、小规模零星咨询或变更、其他按工程造价比率计费不明确的工程咨询服务，宜按照人工时法计算服务酬金。

注：人工时计费标准根据工程规模、工程咨询服务内容、地方价格水平等因素与建设单位协商确定。

11.5 统筹管理服务是全过程工程咨询的核心服务内容，其服务酬金宜按照工程投资比例法计取。

注：1. 统筹管理的服务酬金根据项目投资规模、服务范围与内容等因素综合确定，宜按项目建安成本的1%~3%计取。

2. 根据服务阶段和服务内容，分阶段计算。

11.6 全过程工程咨询的服务酬金应在投资决策阶段的投资估算、工程设计咨询阶段的初步设计概算中明确列支。全过程工程咨询服务酬金在项目投资中列支的，所对应的单项咨询服务费用不再单独列支。

11.7 鼓励投资者或建设单位根据咨询服务节约的投资额对咨询单位予以奖励。其额度由双方协商确定。

12 服务合同及保险

12.1 服务合同

12.1.1 全过程工程咨询单位应与建设单位签订服务合同，明确服务内容、双方的责任义务、服务成果和进度要求、费用计取和支付、知识产权归属、违约责任等，以保障合同双方的合法权益。

12.1.2 全过程工程咨询单位应对合同范围内的咨询服务承担相应的责任。全过程工程咨询单位对其直接完成的咨询服务和提供的服务成果的科学性、完整性、准确性负直接责任，对其提供的监督、管理、协调类的咨询服务承担管理责任，但不免除建设单位所承担的决策责任。服务合同中，建设单位与工程咨询单位应对直接责任、管理责任以及涉及的赔偿额度予以合理约定。赔偿额度宜以咨询服务酬金总额为上限。

12.1.3 全过程工程咨询单位需对部分工程咨询服务进行分包时，应按照合同约定或经建设单位书面同意，依法依规择优选择分包单位。全过程工程咨询单位按照服务合同约定就分包服务内容对建设单位负总责，分包单位按分包合同约定对全过程工程咨询单位负责。

12.1.4 当全过程工程咨询服务由咨询单位联合体提供时，牵头单位对咨询服务内容承担总体责任。联合体各单位应在签订合同协议书前向建设单位提交联合体协议，并在其中约定联合体的牵头单位和各成员单位的工作分工、权利、义务、责任，经建设单位确认后作为合同附件。联合体各单位应根据法律规定和合同约定向建设单位承担相应责任，并在专用合同条件中明确联合体各单位为履行合同应向建设单位承担责任的方式。专用合同条件中没有约定的，联合体各单位应向建设单位承担连带责任。

12.1.5 服务合同中，建设单位宜以特别委托条款的方式，明确委托授权全过程工程咨询单位作为建设单位的代表，在服务合同履行过程中，代表建设单位履行对建设单位和施工单位另行直接委托的工程咨询单位的统筹管理、管理职能。相应地，建设单位应在与承包单位签订的承包合同、与另行直接委托的工程咨询服务合同中，明确对全过程工程咨询单位的委托授权事宜。

12.1.6 全过程咨询服务的酬金应依据相关收费标准，根据服务内容经合同双方协商同意，并在合同中应明确其计取方式及支付方式。酬金的计取方式可参考第10章，酬金的支付方式应以全过程咨询服务成果的交付和审查为前提，结合项目阶段、工作量及责任比例综合确定。

12.2 保险

12.2.1 为强化服务合同双方责任的承担能力，保障双方权力的行使，服务合同双方宜在合同中约定各自应提供的担保和应购买的保险。

12.2.2 全过程工程咨询单位宜购买职业责任保险。职业责任保险的内容应与全过程工程咨询的服务内容完全对应，应承担由于全过程工程咨询方的疏忽或过失所造成的建设单位的损失以及第三者

人身伤亡、财产损失、保险事故处理费用的赔偿责任。保险额度应由双方协商确定，宜尽可能覆盖全过程工程咨询单位对建设单位的违约罚款额度的上限，同时合理考虑第三者赔偿额度。

12.2.3 建设单位宜提供全过程工程咨询单位服务酬金的支付担保。支付担保可以以银行保函、履约保证金、担保公司担保等多种形式提供，支付担保的额度应能完全覆盖服务酬金总额。

12.2.4 除合同专用条件另有约定外，担保费用和保险费用由合同各方自行承担，不在服务合同中另行计取。

附 录 A
(规范性)

各细分阶段的全过程工程咨询基本咨询服务和附加咨询服务

表 A.1 规定了各细分阶段的全过程工程咨询基本咨询服务和附加咨询服务。

表 A.1 各细分阶段的全过程工程咨询基本咨询服务和附加咨询服务

细分阶段	单项咨询 (全咨服务包)	基本咨询服务	附加咨询服务
投资决策阶段	统筹管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 总体控制； 2. 报批； 3. 其他相关的统筹管理服务 	组织投资决策阶段各项咨询成果的评审、审查和论证工作
	全咨策划	<ol style="list-style-type: none"> 1. 编制全过程咨询服务大纲； 2. 编制单项咨询实施方案； 3. 项目进度计划； 4. 招标采购咨询策划 	—
	投资决策研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 编制项目建议书； 2. 编制可行性研究报告； 3. 编制项目申请报告； 4. 审批相关技术咨询和技术评估服务； 5. 编制建设方案； 6. 编制投资估算； 7. 特殊功能、工艺咨询 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 城市规划及咨询、城市设计及咨询、园区规划及咨询； 2. 项目投资（投融资）决策咨询； 3. 编制项目策划报告； 4. 协助建设单位编制设计任务书
工程设计咨询阶段	统筹管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 总体控制； 2. 编制工程勘察咨询、工程设计咨询任务书； 3. 报批报建； 4. 其他相关的统筹管理服务 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 协助建设单位组织方案设计评审； 2. 协助建设单位组织初步设计评审； 3. 协助建设单位组织施工图设计评审； 4. 协助建设单位组织工程勘察咨询成果评审，提供评估报告； 5. 提供与投资控制相关的造价咨询服务
	工程勘察咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 岩土工程勘察咨询； 2. 岩土工程检测监测 	提供工程测量、工程检测、工程鉴定、勘探测试、岩土工程咨询等技术咨询服务
	工程设计咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 编制建筑主体设计方案； 2. 编制方案设计投资估算； 3. 编制建筑主体的初步设计文件； 4. 编制初步设计概算； 5. 编制建筑主体的施工图设计文件； 6. 编制施工图预算文件； 7. 相关设计咨询服务； 8. 编制技术规格书； 9. 提供样板材料及材料清单 	—

续表 A.1

细分阶段	单项咨询 (全咨服务包)	基本咨询服务	附加咨询服务
工程招标采购阶段	统筹管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 总体控制； 2. 协助办理工程招标采购手续； 3. 报批报建； 4. 其他相关的统筹管理服务 	提供与投资控制相关的造价咨询服务
	工程招标采购咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程以及与工程建设有关的设备、材料采购及服务； 2. 确定招标采购策略，选择招标采购方式，选择适宜的合同种类和合同条件、确定各方责任和风险； 3. 编制招标采购文件、工程量清单、投标控制价、合同示范文本等； 4. 协助组织工程招标采购流程； 5. 协助完成工程招标采购清标工作，编制清标报告； 6. 协助进行合同谈判，协助签署相关工程合同 	提供基于 BIM 技术应用的招标算量服务
	工程设计咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合招标； 2. 对工程设计咨询文件进行答疑、澄清 	—
工程实施阶段	统筹管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 总体控制； 2. 提供竣工移交阶段相关文件； 3. 报批报建报验； 4. 其他相关的统筹管理服务 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供与投资控制相关的造价咨询服务； 2. 编制或组织编制竣工图
	工程勘察咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 参加地基验槽； 2. 参与地基与主体分部工程验收 	岩土工程咨询
	工程设计咨询	<ol style="list-style-type: none"> 1. 技术交底、施工现场指导、现场技术配合； 2. 审核（批准）深化设计文件，确认材料、设备的技术规格和样本； 3. 提出设计变更； 4. 参与单项工程和单位工程验收，签署相关验收文件； 5. 参与工程竣工验收，签署相关验收文件； 6. 编制建筑使用说明书 	—
	工程监理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 编制监理规划及监理实施细则； 2. 提供对工程质量控制、工程造价控制、工程进度控制、安全生产监督管理等工程咨询服务； 3. 提供对工程变更、索赔及施工合同争议的处理等工程咨询服务； 4. 提供与设备采购与设备监造相关的工程咨询服务 	—

续表 A.1

细分阶段	单项咨询 (全咨服务包)	基本咨询服务	附加咨询服务
运营 维护 阶段	统筹管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 协调管理； 2. 报批； 3. 其他相关的统筹管理服务 	项目后评价
	运行与维护	<ol style="list-style-type: none"> 1. 协助项目试运行； 2. 提供缺陷评估及运营维护期咨询、检查服务，监督工程修补整改，设计咨询 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供项目运营相关的咨询服务； 2. 提供数字化运营专项咨询； 3. 提供项目的设施管理与资产管理等方面的咨询服务； 4. 提供与使用功能和设备设施的更新、改造相关的技术咨询服务； 5. 项目商业宣传与推介、物业租赁与招商、人员培训与聘用、设备维护与更新等运营与维护实施服务； 6. 对建筑维护、结构维护及设备设施维护等提出咨询意见； 7. 建筑能耗优化咨询

参 考 文 献

- [1] 中华人民共和国国务院令 第 712 号 2019 政府投资条例.
- [2] 中华人民共和国国务院令 第 673 号 2016 企业投资项目核准和备案管理条例.
- [3] 发改投资规〔2019〕515 号 2019 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.
- [4] 发改投资〔2017〕684 号 2017 国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知.
- [5] 国家发展改革委 2017 年第 9 号令 2017 工程咨询行业管理办法.
- [6] 发改投资〔2014〕2129 号 2014 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.
- [7] 国家发展改革委 2014 年第 7 号令 2014 中央预算内直接投资项目管理办法.
- [8] T/CECS 1030—2022 建设项目全过程工程咨询标准.
- [9] TICCIAT 0024—2020 全过程工程咨询服务管理标准.
- [10] 《投资项目可行性研究指南》编写组. 投资项目可行性研究指南（试用版）[M]. 北京：中国电力出版社，2002.