**广州市白云区潭村城中村改造项目首开区安置地块项目**

**全过程造价咨询服务任务书**

**2025年3月**

# 广州市白云区**潭村城中村改造项目首开区安置地块项目**全过程造价咨询服务任务书

**一、项目概况**

罗冲围片区西临珠江西航道，东邻广州白云站，北承白云湖数字科技城，南接白鹅潭商务区。项目总占地面积22.8平方公里，现状建设总量2641万平方米，现状人口约60万人。项目先行启动松溪、潭村两个片区，涉及改造范围约573公顷，改造后预计新增产业建设面积260万平方米。作为广州市城中村改造四大重点片区之一，罗冲围片区今年将抓紧首开区开工建设，首期潭村改造项目实施，补齐白云站西片配套设施，提升核心枢纽及周边区域产业能级。

广州市白云区潭村城中村改造项目首开区安置地块项目房建部分内容为项目对地块1（AB27150004 地块）和地块2（AB2715016 地块）两个地块的做地红线范围内的安置房、公共服务配套设施等房屋建筑工程。项目总建筑面积301354.26㎡，其中地块1规划用地面积为14116.7㎡，总建筑面积81472.34㎡；计容面积56466.8㎡，不计容面积为25005.54㎡，容积率为4.0；建筑密度28%，绿地率38%；地块1规划总户数504户，规划人数为1613人，设机动车位571个，非机动车位565个。地块2规划用地面积为37863.6㎡，总建筑面积219881.92㎡；计容面积为153347.58㎡，不计容面积为66534.34㎡，容积率为4.5；建筑密度30%，绿地率38%；地块规划总户数1414户，规划人数为4525人，机动车位1532个，非机动车位1517个。

项目市政部分建设内容为市政基础设施包括一条次干路、五条支路。次干路为：石潭东路（白云二线——规划横三路），次干路总长约603m，设计速度为40km/h；支路为：横一路、横二路东（石潭东路——石槎路）、纵八路、纵九路（横二路东——规划横三路）、纵十路（横二路东——规划横三路），支路总长约1311m，设计速度为30km/h。主要建设内容为道路工程、排水工程、给水工程、交通工程、照明工程、电力缆沟、通信工程、绿化景观工程等。

最终建设规模及指标以控规批复方案为准。

**二、服务范围**

本项目建设范围，包括首开区地块1和地块2，项目总建筑面积约301354.26㎡。同步建设6条市政道路，规划道路总长约1914m，均为新建道路。（详见附图）



本项目用地地块及市政道路建设范围示意图

**三、服务内容**

全过程造价咨询服务，包括但不限于以下内容：本项目的工程范围所述的一切工程从编审概预算、招标清单、标底、付款、审核变更签证及索赔、竣工结算及保修阶段尾款支付工作、项目后评估等全面全过程造价咨询服务；具体可分为以下阶段服务内容：前期阶段和设计阶段造价咨询、项目招标阶段和施工图预算阶段造价咨询、施工阶段造价咨询、项目竣工结算阶段造价咨询、项目决算阶段造价咨询及委托人要求的本工程其他全过程投资控制服务事项等。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 阶段 | 工作内容 |
| 1 | 前期阶段和设计阶段 | （1）根据委托人提供的资料审核初步设计概算，给出专业意见及合理化建议；根据批准的设计概算，提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标。（2）负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议。（3）负责参加设计方案论证会议、工程图纸会审、变更论证等专题会，提出造价专业意见。（4）根据确定的设计方案编（审）详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析修正工程成本和资金流量预测。（5）负责按委托人要求编（审）各类造价管理文件。（6）负责为BIM信息模型提供造价信息数据。 |
| 2 | 招标阶段和施工图预算阶段 | （1）负责按委托人要求编制招标工程量清单及招标控制价；负责进行市场调查、询价，在委托人指定地点进行工程量、定额、主材的对数等。（2）负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书，编制设备、材料询价或采购清单。（3）负责答疑阶段造价问题的解答。按广州市建设工程造价管理站招标控制价备案要求提供造价文件（含编制说明、招标控制价公布函、招标控制价软件版、EXCEL版、XML版、指标分析表等），负责对投标人提出的工程量清单问题进行回复，并会同招标代理完成招标控制价备案工作。（4）负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总，提出造价控制建议，并形成清标报告。（5）负责对合同方式和可能的风险因素及解决办法等提出合理化建议，以供委托人参考。（6）负责编制和审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算）并与承包商完成对数，按委托人要求提交审核报告，协助完成项目补充合同的签订工作。 |
| 3 | 施工阶段 | （1）负责主材单价、综合单价、变更签证和合同变更等费用的编制或审核；检测监测等工程其他费用编制或审核；图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签。（2）负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核工程量与进度款，向委托人发出付款建议（避免超付），由委托人审定后付款。（3）协助委托人定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审工程变更资料及费用，对合同中有关经济方面的条款正确理解和执行，按照合同变更价款的有关管理规定，对工程变更进行计量和计价；（4）制定项目总体投资资金计划，对每月实际投资和计划投资作分析比较，分析差异的原因，统计分析工程投资情况，定期向委托人汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。（5）负责建立合同台账、支付台账、变更台账（按变更原因分类）、签证台账、动态投资台账。（6）负责定期召开造价控制会议，负责每月底提交投资控制报告，含项目整体结算价预估分析、动态成本（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议）等。（7）负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议。每月底提交人工机械主材设备价格造价影响分析。（8）根据经验主动地、有预见性地提醒委托人节约费用，防范工期索赔，负责协助第三方的合同索赔处理，参加合同变更谈判、处理合同变更，维护委托人的合法权益。 |
| 4 | 结（决）算阶段 | 1. 负责编（审）结算计划，建立结算台账。
2. 根据委托人的要求对施工图纸及竣工图纸进行核对。
3. 竣工结算时，根据委托人的结算程序及相关规定审核总包、各分包工程及材料设备的竣工结算书并提供审核报告，审核报告的结果必须以委托人书面确认为准。
4. 结算后进行资料汇总、提交结算后指标分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，并与当地同类项目各类经济指标进行对比。对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交合同管理及执行情况的专题报告。
5. 参与重要隐蔽工程、分部分项和单位工程的验收。
6. 协助甲方处理与承包人的有关结算纠纷。
7. 配合委托人决算工作。
 |
| 5 | 其他 | （1）负责按委托人要求编（审）各类造价管理文件。（2）负责非招标委托合同的价格审核。（3）参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会，提出造价专业意见；督促落实各阶段、各专业工程造价限额设计量化指标。（4）负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家，视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关，评审的相关费用已包含在合同价款内。（5）配合委托人编（审）详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测。（6）配合委托人完成财政部门项目合同预算、结算评审工作。（7）协助委托人完成审计部门的审计，为项目造价纠纷提供法律支持。（如有）（8）委托人安排的其他造价管理工作。 |

**四、服务要求**

**（一）服务期限**

服务期自本项目合同签订之日起至工程全部竣工结算完毕。驻场人员驻场时间从项目开工开始到项目完成整体竣工验收结束，具体项目开工时间以委托人指令为准，项目整体竣工验收时间以验收报告时间为准，由委托人考勤，未经同意不得离开。因项目建设需要，委托人要求驻场人员延长驻场时间的，双方另行协商。

**（二）项目管理**

咨询人必须针对本项目招标要求，制订具体详细的、可操作性强的项目管理方案，详细列明承诺投入本项目的各专业人员情况。咨询人保证\_3\_名造价工程师驻场，专业为土建类或机电安装类（含工程造价、建筑经济）相关专业，从事造价工作超过3年，委托人有权根据实际情况在造价咨询服务实施的过程中对咨询人的驻场人员进行适当调整（费用不增加）。除因不可抗力、委托人原因等客观影响达不到承诺的要求外，将进行处罚或终止合同。

**（三）质量要求**

1．投资控制目标：项目建设实行全过程限额设计和施工。概算金额应低于项目立项批复的估算金额。在不降低勘察设计任务书、初步设计文件、材料设备技术需求书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积等）的前提下，确保施工图预算不超概算中的建安工程费总额。咨询人根据上述投资控制目标开展造价咨询服务各项工作。

2．咨询人应熟悉并严格按照国家、省、市有关财政、基建、工程造价方面的法律、法规，以及委托人工程造价管理业务制度要求，依据相关合同约定，本着有依有据、合法合规的原则，科学、客观、公正地开展造价咨询工作，要合理体现委托人控制项目投资的要求。

3． 咨询人应建立健全内部控制制度、质量保证体系和档案管理制度，保证工程造价咨询成果文件的质量，对其完整性、真实性、准确性、有效性负责，并负有保密责任。

（1）造价成果文件必须文字表达清晰、装订整齐。

（2）造价成果文件应执行由专业造价师（造价员）编制、技术负责人审核、项目负责人审定的三级审查制度。工程造价咨询成果文件的编制人应具有注册造价工程师执业资格或造价员从业资格，工程造价咨询成果文件的审核人、审定人应具有注册造价工程师执业资格。工程造价咨询成果文件的编制人、审核人、审定人应在工程造价咨询的成果文件上签署执业(或从业)资格专用印章，最终的成果文件需经项目指挥长或法人代表签字并加盖公章。

（3）编制人应甄别或质疑委托人提供的书面资料的有效性、合规性，并应对自身所收集的工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和适用性负责，全面进行工程的计量与计价，按工程造价咨询服务合同的要求，编制工程造价咨询成果文件，并整理好工作过程文件。

（4）审核人应进一步审核委托人提供的书面资料的有效性、合规性，编制人使用工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和有效性，并应对相关工作做一定比例的复核，对错误的部分提出书面的修改和补充意见，修正、完善工程造价咨询成果文件，并整理好自身的工作过程文件和相关文件。

（5）审定人应再次审核委托人提供的书面资料的有效性、合规性，编制人使用工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和有效性，并应依据工程经济指标进行工程造价的合理性分析，对工程造价咨询质量进行整体控制。

（6）咨询人应建立工程造价咨询项目档案（含书面原件、电子文档及软件文档），保证项目资料的完整，不得损坏、遗失项目资料。加强项目档案管理，及时做好已完项目的资料移交和归档工作。

（7）加强信息系统管理，及时建立电子信息台账；保证在委托人信息系统中录入或审核的工程造价相关信息及时、完整。

4． 咨询人应确保本工程初步设计概算文件、施工图预算文件、工程量清单、工程招标控制价的编（审）工作质量，必须做到“开项齐全、数量准确、造价合理”，并满足工程投资控制和相关合同的要求。

5． 咨询人提供的造价成果文件应包括并不限于：编（审）说明、根据委托人要求编（审）的造价文件及其软件版（含计价及图形算量成果文件）、工程量计算书、经济指标分析表、主要设备材料价格表、主要材料设备定价依据文件（含询价文件等，询价单位不得少于3家）、审核意见落实情况说明和修改对比表等。根据委托人要求提供图形算量等成果文件。

**（四）进度要求**

1.咨询人应对委托人提供资料的完整性、严谨性把关，对因范围不清晰、图纸不详导致基本工程量难以计算等情况，应在收到资料3个工作日内向委托人提出资料补充要求。因资料不完整但咨询人未能及时提出而造成编审进度延误，应由咨询人负责。

2 咨询人应严格执行咨询服务时限，保证工作进度。各项任务的工作时间要求详见服务合同内容。

**（五）造价误差率**

咨询人承担编（审）施工图预算、招标控制价、工程量清单咨询人造成的造价误差率控制在3%以内;结算工作咨询人造成的造价误差率控制在1.5%以内；进度款审核、设计变更预算编制或审核的工程量及造价误差率控制在3%以内；概算编制或审核的工程量及造价误差率控制在5%以内。

**五、支付比例： 详见服务合同内容**

**六、保密要求**

中标人必须严格遵守国家、省、市档案保密制度及国家其它相关保密法规，必须采取措施对本项目整理中的档案实体和数据的保密，并保证安全。确保档案信息的安全保密，如有违反，依法追究责任。

**七、其他说明**

任务书仅约束基本服务内容，其他未尽事宜在合同阶段进行细化约束。