# **全过程造价咨询服务**需求书

一、项目概况

工程名称：广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目全过程造价咨询服务

项目规模：项目总用地面积15133.60㎡，可建设用地面积14971.16㎡，容积率≤2.75，建筑密度≤45%，绿地率≥25%，计算容积率建筑面积约41240.13㎡，总建筑面积约63077.63㎡，其中：地下建筑面积约12694.00㎡，住宅面积约25567.98㎡，建筑限高≤130米，层数暂定为40层。采用装配式建筑，装配率不低于50%。其中：北地块一期含住宅（31层、100米）、商服配套、一层地下室（2104.29平方米）；南地块二期含住宅（40层、130米）、商服配套、扩建小学、道路、两层地下室（8286.79平方米）。该项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及发包人选定方案为准，发包人有权根据评审意见进行调整，承包人应无条件给予支持。

二、工作内容

| **序号** | **阶段** | **服务内容** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| 1 | 概算  阶段 | 负责审核设计概算，按甲方要求提交概算审核成果文件；  负责提交材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议；  跟进概算审核过程对数、结果确认等工作，及时反馈意见，按时保质完成概算审核；  根据批准的概算，负责分解项目各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标。 |
| 2 | 预算  阶段 | 负责编制/审核施工图、货物、服务等预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按甲方要求提交预算编审成果文件；  负责提交材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议。  负责对中标承建（服务）单位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，出具工程量清单复核报告；  负责对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供甲方参考；协助完成EPC项目补充合同的签订工作；  协助各项招标、采购其他工作。 |
| 3 | 施工  阶段 | 负责主材单价、综合单价、设计变更预算、工程签证预算和合同变更价款等的编制或审核；  参与材料设备看样定板及并对相关资料审核；  负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核所有合同的工程量与支付，向甲方发出付款建议（避免超付）；  负责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；  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；  负责定期召开造价控制会议，每月底前提交投资控制报告，含项目整体结算价预估分析、人工机械主材设备价格造价影响分析、按甲方要求提交动态成本偏差分析（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议）；  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；  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， 维护甲方的合法权益。 |
| 4 | 结（决）算阶段 | 负责编制结算编审计划，建立结算台账；  负责收集和整理结算依据资料，负责组织过程结算；  根据甲方的结算编审指引等相关制度审核本项目各类（施工、货物、服务等）合同结算书，及时完成对数，根据各方确认意见出具结算审核报告；  收集项目完整造价资料，根据甲方要求编制建造成本分析报告，并与当地同类项目各类经济指标进行对比分析；整理并移交造价相关归档资料；  配合甲方决算工作。 |
| 5 | 其他 | 负责按甲方要求编制或审核各类造价管理文件；  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；  负责组织相关造价控制会议，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（费用综合考虑在投标报价中）；  根据甲方要求，配合甲方完成其他造价管理工作，如投资匡算、培训等；  负责施工、货物、服务合同的计量支付审核；  按要求配合项目审计工作；  根据甲方需求，配合甲方完成各阶段的目标成本编制工作，施工阶段按季度编制动态成本报告，并及时对成本异常情况及时提交成本预警报告；  按照甲方的各项管理制度及规定开展投资控制、成本管理工作，并满足甲方相关制度要求；  根据设计方案编（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；  负责为BIM信息模型提供造价信息数据（如有）；  根据甲方的要求对招标图、施工图、竣工图及其他图纸的核对，并提供相应核对报告；  甲方安排的其他造价管理工作。 |

三、工作要求

**（一）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。概算金额应低于可研报告目标成本金额（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，要合理体现业主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造价工程师编制、技术负责人审核、项目负责人或指挥长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不低于注册二级造价工程师执业资格，工程造价咨询成果文件的审核人、审定人应具有不低于一级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定代表人签字并加盖公章。

（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、施工图预算、货物、服务类预算、变更签证预算、主材及综合单价、合同结算、造价测算等各阶段各类造价文件的编（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：封面、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2家）、审核意见落实情况说明和修改对比表。具体要求以乙方工程造价相关管理制度要求为准。

6.造价成果偏差限额：

（1）投资估算审核：造价偏差率±16%以内；

（2）概算审核：造价偏差率±6%以内；

（3）施工图预算编制或审核、招标控制价编制、工程量清单复核：造价偏差率±4%以内；

（4）合同结算审核：造价偏差率±4%以内；

注：偏差率=（送审金额-审定金额）/送审金额×100%

**（二）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2个工作日内向委托人提出资料补充要求。因资料不完整但造价咨询服务机构未能及时提出而造成编审进度延误，应由造价咨询服务机构负责。

2.各项任务的工作时间要求。

2.1各类造价服务工作任务的工作时限要求（以下天数指日历天数）

（1）统一要求：电子版成果文件由项目负责人发送甲方指定的工作邮箱；送审稿和审定稿纸质版成果文件完成对数及确认后5天内提交，无需对数的收到甲方通知后2天内提交，同步发送与纸质版一致的审定稿电子版；除特别说明外，纸质版成果文件应提交一式三份。

（2）设计概算审核、施工图预算编（审）、货物或服务类预算编（审）：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额1000万元（含本数）以内的10天，金额1000万元（不含本数）-3000万元（含本数）的15天，金额3000万元（不含本数）-2亿元（含本数）的20天，金额2亿元（不含本数）以上的25天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天。特殊、紧急项目需缩减送审稿完成时间的，以甲方具体要求为准。

（3）服务类合同招标控制价、工程量清单等的编制或审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额500万元（含本数）以内的3天，金额500万元（不含本数）以上的7天，特殊情况经批准后延长时间不超过5天。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以甲方具体要求为准。

（4）招标文件（含澄清答疑）审核：自收到资料起2天内出具审核说明电子版。

（5）工程量清单复核报告：自收到中标人投标文件起，15天内提交审核报告送审稿电子版，提交送审稿电子版后30天内完成与中标人的对数及确认。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以甲方具体要求为准。

（6）主材单价、综合单价审核：自收到资料起，完成时间为：同批次主材1-5个5天，6-10个10天，11个以上15天；同批次综合单价1-15个3天，16个以上10天；特殊情况经批准后延长时间不超过10天；争议问题由乙方项目指挥长或法定代表人主持专题会议解决。

（7）设计变更预算、工程签证预算、合同变更费用编制或审核：自收到资料起，完成时间为：金额200万元（含本数）以内的5天，200万元（不含本数）以上的10天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天；争议问题由乙方项目指挥长或法定代表人主持专题会议解决。

（8）造价测算、材料设备看样定板会签：自收到资料起5天内完成。

（9）施工、货物、服务等合同计量支付审核：自收到完整资料起5天内完成。

（10）施工及货物合同结算审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额1000万元（含本数）以内的10天，金额1000万元（不含本数）-3000万元（含本数）的15天，金额3000万元（不含本数）-2亿元（含本数）的20天，金额2亿元（不含本数）以上的25天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天。特殊、紧急项目需缩减送审稿完成时间的，以甲方具体要求为准。

（11）服务类合同结算审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额500万元（含本数）以内的3天，金额500万元（不含本数）以上的7天，特殊情况经批准后延长时间不超过5天。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以甲方具体要求为准。

2.2以上工作期限为正常的工作期限，特急项目的工作期限由甲方根据实际情况确定，但最短不少于1天；其他咨询服务工作由甲方视具体情况确定；对于甲方提出的疑问，乙方应在24小时内给予答复。

**（三）人员要求**

1.咨询人提交的各标段造价咨询专业服务人员应满足或优于下表：

**造价咨询服务人员配备要求表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位人员 | 职称和资格要求 | 证明资料 | 人数要求 |
| 1 | 项目指挥长 | 由乙方现任公司副总经理、总工程师或以上行政职务人员担任，在乙方任该职满半年或以上。 | 任职证明 | 1名 |
| 2 | 项目负责人 | 与招标公告要求一致 | 按资格审查要求提供 | 1名 |
| 3 | 土建专业造价负责人 | 注册一级造价工程师（土木建筑工程专业），工程相关专业，10年或以上工作经验，工程相关专业副高或以上职称。 | 职称证、造价师注册证书、毕业证 | 1名 |
| 4 | 土建专业造价人员 | 注册二级（或以上）造价工程师（土木建筑工程专业），工程相关专业，8年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。 | 职称证、造价师注册证书、毕业证 | 不少于  3名 |
| 5 | 机电安装专业负责人 | 注册一级造价工程师（安装工程专业），工程相关专业，10年或以上工作经验，工程相关专业副高或以上职称。 | 职称证、一级造价师注册证书、毕业证 | 1名 |
| 6 | 机电安装专业造价人员 | 注册二级（或以上）造价工程师（安装工程专业），工程相关专业，8年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。 | 职称证、造价师注册证书、毕业证 | 不少于  2名 |
| 7 | 驻场人员 | 注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业，根据甲方要求），工程相关专业，5年或以上工作经验。 | 造价师注册证书、毕业证 | 2名 |
| 8 | 资料员、信息联络员 | 工程相关专业，3年或以上工作经验。 | 毕业证 | 1名 |

备注：1.上述人员不得兼任，需为咨询人正式员工，须提供投标截止时间前近3个月（2025年4-6月）投标人单位（不含投标人企业的子公司，但包括投标人企业非独立法人的分支机构）为拟投入本项目人员购买的社会保险证明文件扫描件并加盖投标人电子印章。注册造价师证书没有注明专业的，专业以全国建筑市场监督公共服务平台（网址：https://jzsc.mohurd.gov.cn/）为准。工作经验以毕业证为准。注册一级造价工程师资格指根据住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人〔2018〕]67号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77号）取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内，等同于注册一级造价工程师。香港专业人士参与投标的，香港专业人士的备案业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》（粤建规范〔2020〕1号）确定。

2.咨询人在投标文件中配备的人员不得随意更换，确因特殊情况需变动时，应提前书面提出更换人员的原因及更换人员的名单，更换人员应等同于原人员或优于以上且需按合同约定承担违约责任，但因死亡、重大疾病等合法原因导致不能履行职责除外。

3.本项目造价咨询工作必须由上述人员完成。当咨询人工作进度不满足委托人要求时，委托人有权要求咨询人上述人员驻场办公，必要时，需按委托人要求增加或更换相关人员，直至整改完毕。

4.至少派驻一人在项目现场办公。驻场人员须服从委托人的工作安排和管理。驻场人员的相关费用已包含在服务报酬中，其薪资福利费用由咨询人自行承担。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。

5.咨询人所派出的服务本项目的造价咨询专业人员必须勤勉尽责，恪守职业道德，本着热情服务、秉公办事、廉洁自律的原则开展工作。对于出现未按照合同履行职责，或与第三方串通造成经济损失，或不服从工作安排，不满足工作要求，不遵守管理制度，服务态度恶劣，不胜任工作等情形的，咨询人必须在接到委托人通知后3天之内予以撤换，撤换人员应等同于原人员或优于以上且需按合同约定承担违约责任。

6.项目负责人需全面熟悉项目情况，准时参加工程或造价管理会议，施工阶段须每周至少两次到工地现场，全面了解工地现场情况。

7.投标人资质要求：

（1）投标人具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。

（2）投标人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

（3）投标人拟派项目负责人须具备有效的注册一级造价工程师证书，注册执业单位为投标人单位。 注册一级造价工程师资格指根据住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人〔2018〕]67号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77号）取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内，等同于注册一级造价工程师。

（4）资格审查前，投标人须已在广州市住建行业信用管理平台建立了企业信用档案，拟委派的项目负责人为本企业信用档案在册人员。（须提供网页截图）（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台工程造价咨询企业信息录入指引》http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post\_8073925.html）

**（四）其它要求**

1.咨询人须遵守委托人各项规章制度和廉政纪律要求，无条件配合委托人的复核、复审和考核等工作。

2.咨询人必须配备保证完成业务所必须的办公设施、设备及造价工作必须的软件等。

3.咨询人须独立完成造价咨询业务，未经委托人同意不得转让；对有特殊技术要求的咨询项目，需聘请相关专家共同完成咨询业务的，需事先征得委托人同意。未经委托人同意，不得以任何形式向任何单位或个人披露审核项目有关的信息，不得对外提供、泄露审核有关情况。

4.咨询人需为驻场人员购买商业保险，发生人身安全事故，由咨询人承担相应责任。

5.该项目采用产业化建造和BIM技术，工程造价管理须使用相应的软件与之对接，并配合项目开展工作。