

# 深圳市龙岗区住房和建设局

---

## 龙岗区住房和建设局关于建设工程全过程工程咨询服务招标有关事项的通知

各有关单位:

为贯彻落实《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),进一步完善工程建设组织模式,提升工程建设质量和效益,推进我区政府投资、国有资金投资建设项目采用全过程工程咨询方式,现就有关事项明确如下:

### 一、关于全过程工程咨询定义

本通知所称全过程工程咨询指在项目投资决策、建设实施、运营管理过程中,为建设单位提供的涉及经济、技术、管理、法律等各有关方面的综合性、跨阶段、一体化的咨询服务。可以是跨阶段咨询服务组合,也可以同一阶段不同类型咨询服务组合。

### 二、关于全过程工程咨询服务形式

全过程工程咨询可分为“1+N+X”和一体化两种服务形式。

#### (一)“1+N+X”形式

由一家具备设计、监理、造价咨询等至少一项资质的咨询单位承担全过程项目管理及一项或多项咨询服务。其中,“1”是指“全过程工程项目管理”(必选项);“N”是工程设计、监理、造价咨询三项主要咨询业务(以下简称“主项”)之一项及以上(必选项);“X”是其他专项咨询业务,如投资决策综合咨询、工程勘察、招标采购、建筑节能与绿色建筑咨询、BIM咨询等(可选

---

项)。

## (二) 一体化形式

由一家具有项目相适应的全过程工程咨询能力和经验的咨询单位承担项目的全部咨询工作,实现综合性、跨阶段和一体化、一站式咨询服务。

## 三、关于全过程工程咨询服务内容

### (一) 全过程工程项目管理

包括项目策划管理、项目建设手续报批报建、项目参建各方的总体组织协调管理、勘察管理、设计管理、合同管理、进度管理、投资管理、招标采购管理、质量管理、安全生产管理、信息管理、风险管理、绿色节能环保管理、收尾管理、项目后评价、运维运营管理等。

### (二) 各阶段咨询服务内容

1、投资决策阶段包括但不限于投资策划咨询、可行性研究、建设项目选址论证、环境影响评价、节能评估、防洪影响评价、水土保持评价、社会稳定风险评估、地质灾害危险性评估、交通影响评价、安全风险评估、政府和社会资本合作 (PPP) 咨询等。

2、建设实施阶段包括但不限于: 工程勘察、工程设计、工程招标采购咨询、工程监理、施工项目管理服务。

### 3、工程专项咨询

工程专项咨询指可以在投资决策阶段或建设实施阶段提供的咨询服务,有的还可在运营维护阶段提供,其包括但不限于:项目融资咨询、信息技术咨询、工程造价咨询、风险管理咨询、建筑节能与绿色建筑咨询、工程保险咨询、BIM 咨询、运营维护

咨询、项目后评价咨询等。

#### 四、关于全过程工程咨询招标前置条件

依法应当招标的，项目立项后可启动全过程工程咨询招标。

#### 五、关于全过程工程咨询招标名称格式

(一) 采用“1+N+X”形式的，名称格式为“项目名称+全过程工程咨询+项目管理+主项资质”，如：XXX工程全过程工程咨询（项目管理、设计、监理）。

(二) 采用一体化形式的，名称格式为“项目名称+全过程工程咨询”，如：XXX工程全过程工程咨询。

#### 六、关于全过程工程咨询投标人条件设置

##### (一) 投标人资质

1、采用“1+N+X”形式的，投标人应当具有与工程规模及委托内容相适应的“主项”资质；要求多项资质的应允许联合体投标，同时联合体牵头单位应承担全过程工程项目管理职责并具备至少一项的“主项”资质。

2、采用一体化形式的，投标人应当具有全过程工程咨询管理能力和经验，即：近三年内承担过1项与招标工程类别相同、在建或竣工的建设工程全过程工程咨询服务业绩（经验）（合同服务内容至少包含项目可行性研究、设计、监理、造价咨询四项专业服务中三项）（若为联合体实施的，须为牵头单位）。证明材料为合同，若为在建项目，还可提供建设单位证明；若为竣工项目，还需提供施工许可证、竣工验收证明。

##### (二) 人员资格

1、咨询项目总负责人应当取得工程建设类注册执业资格且

具有工程类或工程经济类高级职称。

2、投标人条件涉及工程勘察、设计、监理或造价咨询等资质要求的，咨询业务相关的勘察负责人、设计负责人、总监理工程师或造价咨询负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格。

(三)同一项目的全过程工程咨询单位不得与工程总承包单位、施工企业、材料设备供应单位之间有任何利害关系(如有相互持股、控股、参股、隶属、子公司等关联或存在利益关系等)。

## 七、关于酬金计取

(一)建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度，咨询服务的范围、内容和期限等确定服务酬金，可按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取，也可按人工成本加酬金方式计取。

1、各项专业咨询(包括决策咨询、工程勘察、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、运营维护、BIM咨询等)服务酬金，可依据现行收费依据或市场收费惯例计取。

2、“全过程工程项目管理”完成从项目投资决策、建设实施至运营维护服务内容的，“全过程工程项目管理”服务酬金原则上按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)中的项目建设管理费总额控制数费率表执行；只完成部分管理服务内容的，根据管理内容、管理工作性质等，可按项目建设管理费总额控制数的一定比例计取，也可采用其它方式确定，但应当以项目建设管理费总额控制。

(二)依法应当招标的，鼓励采用投标人自主报价确定中标价。

(三) 提倡“优质优价、优质优先”，建设单位可在招标文件和工程咨询服务合同中约定优质优价奖励条款。

## 八、关于对全过程工程咨询单位择优

(一) 全过程工程咨询单位应当具有全过程工程咨询服务相适应的能力，具有良好的社会信誉，综合实力强，在技术、经济、管理、法律等方面有丰富经验。

(二) 建设单位通过对投标人的综合实力、项目业绩、社会信誉、专业人员力量等方面进行综合考量，择优选择一家咨询单位（或联合体）开展全过程工程咨询服务。

综合实力方面可考虑：资质等级，从事主项资质业务年限，企业规模，财务状况，办公场所建筑面积，纳税情况，专家团队实力，咨询单位主持或参与制定行业标准、技术规范的情况，三大管理体系（质量、环境、职业健康）认证情况，近三年内参与工程未发生重大质量、安全事故等。

业绩方面可考虑：同类工程咨询业绩，应用工程技术和经济评价系统软件开展咨询服务的相关业绩，如：运用信息化管理系统及大数据管理系统完成工程咨询成果文件编制和经济评价的业绩，运用 BIM 等现代信息技术提供服务保障的业绩。

社会信誉方面可考虑：信用记录，履约评价，荣誉（国家级、省级、市级）等。

人员方面可考虑：咨询项目总负责人的同类业绩（经验），专业咨询项目负责人的同类业绩（经验），拟投入专业技术人员情况（资格、职称、数量）等。

(三) 招标人应根据定标工作规则，结合招标工程所需的全

过程服务范围和内容，制定全过程工程咨询招标工程定标方案。可划分择优因素优先或重要级别，采用综合考量或逐轮淘汰等择优方法，同时定标操作细则应具有指导和可操作性。

## 九、关于全过程工程咨询的合同格式及分包

(一)建设单位应与全过程工程咨询服务单位签订全过程工程咨询服务合同，合同格式应采用国家、广东省或深圳市公布的全过程工程咨询服务合同示范文本。

(二)全过程工程咨询服务单位应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，按照合同约定或经建设单位同意，可将自有资质许可范围外的咨询业务依法依规择优委托给具有相应资质或能力的其他咨询单位实施。对于以暂估价形式包括在合同范围内的咨询服务，属于依法必须进行的项目范围且达到国家规定规模标准的，应通过招标确定。全过程工程咨询服务单位应对被委托单位的委托业务负总责。

- 附件：1. 《全过程工程咨询服务清单》（供参考）  
2. 《建设项目管理服务内容》（供参考）

龙岗区住房和城乡建设局

2020年9月28日

（联系人：刘津蓉；电话：28589882）



附件 1

## 全过程工程咨询服务清单

服务内容	项目投资决策阶段	建设实施阶段				运营维护阶段
		施工准备阶段		工程施工阶段	竣工验收阶段	
		勘察设计阶段	招标采购阶段			
全过程工程项目管理	项目策划管理、项目建设手续报批报建、项目参建各方的总体组织协调管理、勘察管理、设计管理、合同管理、进度管理、投资管理、招标采购管理、质量管理、安全生产管理、信息管理、风险管理、绿色节能环保管理、收尾管理、项目后评价、运维运营管理等。					
投资决策综合性咨询	1、投资决策咨询 2、可行性研究 3、建设项目选址论证 4、环境影响评价 5、节能评估 6、防洪影响评价 7、水土保持评价 8、社会稳定风险评估 9、地质灾害危险性评估 10、交通影响评价 11、安全风险评估 12、政府和社会资本合作 (PPP) 咨询 13、建筑节能与绿色建筑咨询	/	/	/	/	/



服务内容	项目投资决策阶段	建设实施阶段				运营维护阶段
		施工准备阶段		工程施工阶段	竣工验收阶段	
		勘察设计阶段	招标采购阶段			
工程勘察		1、勘察方案编制、审查 2、初步勘察 3、详细勘察 4、勘察报告编制、审查	/	补充勘察	参与项目地基与基础分部工程和单位工程验收	/
工程设计	/	1、方案设计及优化、审查 2、初步设计及优化、审查 3、施工图、深化设计及优化、审查 4、施工图设计技术审查	提出技术规范书	1、设计交底和图纸会审 2、重大施工方案的合理化建议 3、设计变更管理 4、施工技术服务工作 5、地基验槽、基础分部验收、主体结构验收	1、参与专项验收 2、参与单位工程验收	/
招标采购 咨询	编制招标方案，编制招标文件（含工程量清单、招标控制价、最高投标限价、合同条款等），办理招标备案申请，组织招标文件答疑和澄清，组织开标、评标工作，协助招标人定标，发放中标通知书，协助合同谈判和签订等。					
造价咨询	1、投资估算编制、审核 2、项目经济评价报告编制、审核	1、设计概算编制、审核 2、参与限额设计 3、参与造价测算 4、施工图预算编制、审核 5、参与、管控项目投资风险	1. 工程量清单编制、审核 2、招标控制价编制 3、制定项目合约规划 4、拟定合同文本，协助合同谈判 5、编制项目资金使用计划	1、合同价款咨询 2、造价风险分析及建议 3、审核工程预付款和进度款 4、变更、签证及索赔管理 5、材料设备的询价、核价 6、审核工程结算 7、项目动态造价分析	1、竣工结算审核 2、工程技术经济指标分析 3、竣工决算报告编制、审核 4、配合竣工结算审计	项目维护与更新 造价管控

服务内容	项目投资决策阶段	建设实施阶段			运营维护阶段	
		施工准备阶段		工程施工阶段		竣工验收阶段
		勘察设计阶段	招标采购阶段			
工程监理	/	/	/	1、编制项目监理规划和监理实施细则 2、进度控制 3、质量控制 4、履行安全生产法定职责 5、合同管理 6、信息管理 7、协调工程建设相关方关系	1、工程验收策划 2、组织单位工程预验收，提出质量评估意见 3、参与专项验收 4、参与技术验收 5、参与单位工程验收 6、参与试生产 7、竣工资料收集与整理	工程质量缺陷管理
运营维护咨询	/	/	/	/	/	1、设施管理 2、资产管理 3、物业管理
BIM 咨询	1、采用 BIM 使方案与财务分析工具集成 2、修改相应参数，实时获得项目各方案投资收益指标	1、编制 BIM 实施规划 2、编制 BIM 模型深度标准 3、编制 BIM 协同平台操作手册 4、制定 BIM 考核办法 5、参与设计 BIM 模型审核工作 6、投资控制	1、采用 BIM 进行自动化算量及错漏处理 2、基于 BIM 的快速询价	1、审核 BIM 进度计划和 BIM 模型 2、参与设计 BIM 模型复核工作 3、审核重点施工方案模拟 4、参与三维技术交底 5、基于 BIM 平台的质量、安全、进度、成本管理 6、BIM 模型辅助变更管理 7、BIM 模型更新维护	1、采用 BIM 进行竣工结算审核 2、项目 BIM 工作总结	采用 BIM 进行运营信息的管理、修改、查询、调用工作

## 附件 2

# 建设工程管理服务内容

序号	服务范围	服务内容	备注
1	策划管理	(1) 策划项目建设目标、组织模式 (2) 建立健全项目管理制度体系 (3) 组织编制项目建议书、可行性研究报告、环境影响评价、节能评估、安全评价、社会稳定风险评价、地质灾害危险性评估、水土保持评价、交通影响评价、绿色建筑评价等报告，并配合业主报送相应的政府各主管部门进行审批	
2	项目报批报建	(1) 工程项目立项 (2) 项目建议书审查 (3) 一般建设工程抗震设防要求备案 (4) 建设项目选址意见书审查 (5) 建设项目用地预审 (6) 绿化用地和节能评估报告审查 (7) 可行性研究报告审批（为政府投资项目） (8) 建设项目核准备案（为企业投资项目）和规划条件核实确认 (9) 建设项目初步设计审查 (10) 项目配套建设手续审查，包括交通和防洪影响评价报告、人防、超限抗震设防、水土保持方案、取水许可、用电许可、用气许可等手续审查 (11) 获取建设用地规划许可证 (12) 建设工程（包括涉及文物保护建设控制地带内的建设工程）设计方案审查 (13) 获取建设工程规划许可证 (14) 环境影响评价报告书（表）审查 (15) 建设工程质量安全监督手续办理 (16) 建设用地批准（分为划拨用地、出让用地）手续办理 (17) 获取建设工程施工许可证 (18) 组织建筑工程竣工联合验收和办理竣工验收备案	
3	组织协调管理	(1) 建立组织管理协调体系 (2) 组织、协调、建立项目各参建单位沟通机制 (3) 协调参建各方及外部单位关系 (4) 主持各种工程管理会议，保证参建各方沟通顺畅 (5) 明确对总包单位和分包单位的管理要求	
4	勘察管理	(1) 协助确定勘察单位 (2) 审查勘察单位资质	

序号	服务范围	服务内容	备注
		(3) 协助编制勘察要求 (勘察任务书) (4) 审查勘察方案 (5) 检查勘察工作质量 (6) 审查勘察报告	
5	设计管理	(1) 决策阶段 ① 协助确定设计单位 ② 审查设计单位资质 ③ 协助编制设计任务书 (2) 方案设计阶段 ① 明确设计范围 ② 划分设计界面 ③ 审查项目设计方案 ④ 督促设计单位完成方案设计任务 (3) 初步设计阶段 ① 督促设计单位完成初步设计任务 ② 配合完成设计概算 ③ 组织评审初步设计内容, 并提出评估意见 (4) 施工图设计阶段 组织施工图审查工作, 并提出图纸优化意见 (5) 施工阶段 ① 督促专业单位为施工现场提供技术服务 ② 组织设计交底和图纸会审 ③ 进行施工现场的技术协调和界面管理 ④ 进行工程材料设备选型和技术管理 ⑤ 审核、处理设计变更、工程洽商、签证的技术问题 ⑥ 根据施工需求组织或实施设计优化工作 ⑦ 组织关键施工部位的设计验收管理 (6) 竣工验收阶段 ① 组织项目竣工验收 ② 要求设计单位对设计文件进行整理和归档 (7) 后评价阶段 ① 组织实施工作总结 ② 对设计管理绩效开展后评价	

序号	服务范围	服务内容	备注
6	合同管理	(1) 策划项目合同总体结构 (2) 协助拟定合同文件 (3) 协助开展合同谈判和合同签订 (4) 监督检查各参建单位合同履行情况 (5) 处理合同纠纷与索赔事宜 (6) 合同中止后开展合同评价, 编制合同总结报告, 移交合同文件	
7	进度管理	(1) 协助分析和论证项目总进度 (2) 编制项目总控计划并下发参建各方 (3) 审核施工总进度计划和年/月/周等阶段性进度计划 (4) 定期比较计划值和实际值, 根据需要采取措施并督促落实 (5) 判断进度偏差影响, 调整和优化项目总控计划 (6) 审批、处理工程停工、复工及工期变更事宜 (7) 协调各参建单位的施工进度矛盾	
8	投资管理	(1) 决策阶段 ①组织审查项目投资估算 ②开展建设项目经济评价 (2) 设计阶段 ①组织审查方案设计估算 ②组织审查设计概算 ③组织审查施工图预算 ④参与限额设计 (3) 招标采购阶段 ①组织审核工程量清单 ②组织审核最高投标限价 ③协助开展清标工作 (4) 施工阶段 ①编制项目资金使用计划并动态调整 ②审核工程计量与合同价款 ③协助进行甲供材料和设备的询价与核价工作 ④审核工程变更、工程索赔和工程签证 ⑤动态管理项目投资工作, 提供分析报告 (5) 竣工阶段 ①组织审核竣工结算 ②开展工程技术经济指标分析 ③组织审核竣工决算报告 ④配合竣工结算审计工作 (6) 后评价阶段	

序号	服务范围	服务内容	备注
		分析项目建设投资，提供项目投资评估报告	
9	招标采购管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 开展招标策划工作</li> <li>(2) 协助落实招标采购条件</li> <li>(3) 组织编制或审核招标采购计划</li> <li>(4) 组织对潜在投标单位的考察（若需要）</li> <li>(5) 组织编制招标前期准备文件</li> <li>(6) 监督和管理招标实施过程</li> <li>(7) 参与合同谈判和签订工作</li> </ul>	
10	质量管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 协助完成施工场地条件准备工作</li> <li>(2) 协助进行场地（包括坐标、高程、临电、临水、毗邻建筑物和地下管线等）移交和规划验线</li> <li>(3) 组织召开第一次工地会议</li> <li>(4) 督促施工单位建立质量控制体系，并跟踪执行情况</li> <li>(5) 审核施工组织设计等文件，参与重大技术方案评审</li> <li>(6) 协助开展材料（设备）的采购管理和验收工作</li> <li>(7) 组织开展工程样板评审工作</li> <li>(8) 开展对重点工序、关键环节的质量检查</li> <li>(9) 参与处理质量缺陷和质量事故</li> <li>(10) 参与阶段性验收工作</li> </ul>	
11	安全生产管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 对项目的安全生产管理工作进行策划</li> <li>(2) 协助提供地下管线资料等有关资料</li> <li>(3) 督促施工单位建立健全安全保证体系并跟踪执行</li> <li>(4) 督促施工单位建立安全生产责任制并落实相关职责</li> <li>(5) 监督检查安全专项施工方案的编审和执行情况</li> <li>(6) 组织检查和评估安全生产标准化建设实施情况</li> <li>(7) 审核、监管安全文明措施费专款专用情况</li> <li>(8) 参与处理安全隐患和安全事故</li> </ul>	

序号	服务范围	服务内容	备注
12	信息管理	(1) 合理分类和识别项目信息 (2) 制定信息管理制度并组织实施 (3) 建立项目信息沟通渠道 (4) 完成项目咨询报表和记录 (5) 督促、检查各参建单位做好信息管理 (6) 基于互联网开展信息技术应用（包括大数据等）管理 (7) 收集、整理和分类归档各类项目信息资料、工程档案和相关文件 (8) 完成竣工档案的收集、整理和验收 (9) 组织竣工档案移交工作	
13	风险管理	(1) 风险确定 (2) 风险分析 (3) 风险识别 (4) 风险评价 (5) 风险应对 (6) 未来风险预警 (7) 风险效果评价和改进	
14	收尾管理	(1) 组织各类专项验收，做好项目竣工验收准备 (2) 组织项目竣工验收 (3) 办理项目移交，督促人员撤离 (4) 申请土地核验 (5) 组织办理规定资产权属登记工作 (6) 组织项目保修管理	
15	后评价	(1) 进行现场调查和收集相关资料 (2) 开展项目后评价 (3) 组织编制后评价报告	

序号	服务范围	服务内容	备注
16	运营维护管理	<p>(1) 设施管理</p> <p>①优化空间分配，分摊空间费用</p> <p>②合理配置不动产和办公空间</p> <p>③规范化管理建筑运维</p> <p>④恢复设施功能，保证业务连续性</p> <p>⑤监控固定资产成本和分配，规划人员和资产搬迁</p> <p>⑥提供一站式自助服务门户</p> <p>⑦物业管理</p> <p>⑧做好其他系统与运维系统的数据交换管理</p> <p>(2) 资产管理</p> <p>①做好资产保值和增值</p> <p>②分析和策划运营安全</p> <p>③定期清查和评估建设项目运营资产</p> <p>④规范建设项目招商策划和租赁管理</p>	