

服务进度

一、服务进度方案

1. 积极收集工程发包、实施阶段所有与工程造价有关的记录、合同、会议纪要等，并提请委托单位于资料形成后二日内及时提供，并做出资料交接记录。
2. 召集项目有关建设单位、施工单位负责人、经办人，共同进行财政投资项目审前会商，通过会商中应明确编制中的有关事项。
3. 有针对地到施工现场对项目进行现场勘察，并采取必要的技术手段和措施，发现问题及时与项目单位进行沟通，并向委托人汇报。
4. 建立财政投资项目编制档案和台帐，并随时与委托单位沟通汇报。
5. 充分运用电子计算机和应用软件技术，提高编制质量和时效。
6. 对编制范围内的委托项目实施独立、客观、公正的工作，确保编制项目结果优质、高效、真实、可靠。
7. 保证配备最优秀的项目经理和选派最富有经验的高级造价人员参加编制工作。
8. 做好项目编制前的准备工作，组织编制项目工作小组成员认真查看所提供资料，并进行详细分析，提出所发现的各种问题，做好编制计划，积极与委托人和项目建设单位沟通，尽量多掌握当时施工现场的情况，在编制过程中不放过每一处细节，有理有据的进行每一步的编制工作。

9. 实行三级复核制度。在每个审核阶段中，作为项目经理的主审为第一复核人，部门经理为第二复核人，在出具正式的评审报告前，由公司质量控制小组做最后复核。

10. 为了保证我们的编制人员时刻保持质量、信誉第一的思想，我们制定了不定期的抽审制度，对即便已完成阶段项目进行不定期抽审，对抽审中存在的质量问题，责任人又做不出合理的解释，我们将根据问题的大小，做出警告、通报批评、留用察看直至开除处分，以严肃纪律，警示大家。

11. 通过已建立的部门经理责任制，项目负责人责任制、造价工程师责任制、业务助理责任制编制清单拦标价的工作质量。

二、进度、审核控制措施

沈阳市基本建设工程预决算审核中心工程造价咨询服务必须复核、确定项目工程预算审核、工程结算审核等投资控制目标，根据项目具体情况作进一步细化、分解及修改并提出项目实施过程中分部分项工程造价控制目标，并对各目标进行控制。包括项目工程预算控制审核、工程结算审核控制等。

一、基本要求

(1) 项目工程预算审核、工程结算审核由于接受委托的咨询阶段不同，可分为项目的工程造价咨询或某一阶段、若干阶段的造价咨询。

(2) 项目工程预算审核、工程结算审核由于接受委托的责任、权利、义务不同，可分为不同的造价咨询工作模式。

(3) 承接全项目工程预算审核、工程结算审核项目阶段、服务内容、范围、深度或参与程度、责任、权利、义务应在造价咨询合同中详细约定、全面履行，尤其是有控制目标的全过程造价咨询项目，应主动要求和配合设计人员使用方案比选、优化设计、限额设计等方法促使项目工程预算审核、工程结算审核达到控制目标。

(4) 对承诺了委托人进行风险管理、信息管理的项目，受托人应按照承诺建立风险管理、信息管理制度。

(5) 受托人应建立与合同委托内容相应的质量管理体系，各阶段工程造价咨询成果文件质量应符合相关文件的要求。

二、项目工程预算审核、工程结算审核各目标控制要点

(1) 编制项目详细工作大纲（或称为规划、方案），其内容应与咨询合同一致，基本内容包括项目概况、咨询服务范围、工作组织、工作进度计划、人员安排、实施方案、质量管理等。

(2) 在履行项目工程预算审核、工程结算审核造价咨询业务过程中的各项咨询业务应符合咨询合同和相关文件对各种咨询业务的要求和规定。

(3) 在履行全过程造价咨询业务过程中的各项咨询依据文件的收集应符合咨询合同和相关文件对各种咨询业务的要求和规定。

(4) 在履行项目工程预算审核、工程结算审核造价咨询业务合同过程中的各项咨询业务工作应符合咨询合同和相关文件对各阶段、

各种咨询业务的要求和规定，同时按合同约定做好过程控制中的各项工作。

（5）当咨询合同含有对施工招标策划的约定时，在实施过程中应明确以下问题，然后计价：①承发包方式的选择；②招标工程范围的界定；③标段的划分；④合同价方式的选择；⑤总包与分包的合同关系；⑥计价方式的选择；⑦招标控制价的编制要求；⑧对投标报价的约定。

（6）当咨询合同含有草拟工程施工招标文件及合同条款的约定时，在实施过程中应明确下列问题，然后开展计价活动：①预付工程款的数额、支付时限及抵扣方式；②工程量与支付工程进度款的方式、数额及时间；③工程价款的调整因素、方法、程序及支付时间；④索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间；⑤发生工程价款纠纷的解决方式和时间；⑥承担风险的内容、范围以及超出约定范围和幅度的调整办法；⑦工程竣工价款结算编制与核对、支付及时间；⑧工程质量保证（保修）金的数额、预扣方式及时间；⑨与履行合同、支付款项有关的其他内容等。

（7）当咨询合同含有草拟招标文件和施工合同的约定时，在实施过程中招标文件和施工合同应当选用国家发布或允许使用的范本，根据项目特点、项目规模、项目管理模式、承发包方式、合同价方式、工程计价方式等因素进行综合编制、调整、约定。

（8）拟定招标文件和合同条款时应当遵循如下程序：准备工作、文本选用、文件编制、文件评审及成果文件提交等。

(9) 当咨询合同含有对投标报价分析的约定时，在实施过程中应依据招标文件、招标控制价、投标文件及工程计价有关规定进行投标报价分析。

(10) 对投标报价分析一般应包括错漏项分析，计算错误分析，不平衡报价分析，综合单价的合理性分析，措施费用分析，安全文明措施费用、规费、税金等不可竞争费用的审核。

(11) 招标工程量清单未依据设计施工图纸计算，当咨询合同含有调整工程量清单的约定时，应在施工图纸发出后，按施工图纸核实清单项目并计算工程数量，经合同双方确认后调整合同有关条款和价款。

(12) 当咨询合同含有对工程预付款计算或审核的约定时，工程预付款拨付的时间和金额应按照发承包双方的合同约定计算并执行，合同中无约定的宜执行政府主管部门的相关规定。

(13) 对已支付的工程预付款，应按照建设工程施工承发包合同约定在工程进度款中进行抵扣。

(14) 当咨询合同含有对工程进度款支付计算、审核或拨付的约定时，在实施过程中应按建设工程施工承发包合同协议条款约定的时间及方法完成造价咨询及管理工作并建立相应的支付管理台账。

(15) 工程进度款应采用国家或行业允许的规定和表式计算或审核，内容包括：①本周期已完成工程的价款；②累积已完成的工程价款；③累计已支付的工程价款；④本周期已完成计日工金额；⑤应增加和扣减的变更金额；⑥应增加和扣减的索赔金额；⑦应抵扣的工程

预付款；⑧扣减的质量保证金；⑨根据合同应增加和扣减的其他金额；⑩本付款周期实际应支付的工程价款。

（16）在审核与确定本期应支付的进度款金额时，应注意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。

（17）在审核与确定本期应支付的进度款金额时，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，应按施工承包合同约定处理。

（18）当咨询合同含有对工程变更审查的约定时，在实施过程中应及时对工程变更费用的有效性、完整性、合理性和准确性进行审查。

（19）当咨询合同含有对索赔进行审查的约定时，在实施过程中应依据建设工程施工发承包合同的约定和国家的相关规定处理工程索赔，注意索赔理由的正当性、证据的有效性和时效性。

（20）对索赔申请报告，应在收到后的规定时间内，根据承发包合同约定予以审核，或要求申请人进一步补充索赔理由和证据。

（21）对于索赔工作应加强主动控制，积极与各方联系与沟通，采用合理的索赔计算方法，尽力避免事态扩大或费用增加。

（22）当咨询合同含有对投资和造价进行偏差分析或调整的约定时，在实施过程中应按咨询合同，依据施工进度计划，编制工程进度款资金使用计划，并与工程实际完成进度款进行对比分析，分析偏差及产生的原因，为委托人提供偏差调整和资金筹措建议：①根据施工过程的随机因素与风险因素产生的已完工程实际投资与已完工程计

划投资的差值确定投资偏差；②根据施工过程的随机因素与风险因素产生的拟完工程计划投资与已完工程计划投资的差值确定进度偏差；③分析投资偏差和进度偏差产生的原因，提出合理的组织措施、经济措施和技术措施，为调整资金筹措和使用计划、进度计划，进行偏差控制与纠正提供可靠依据。

(23) 全过程造价咨询业务中的各项咨询业务工作成果文件内容应符合相关文件对各阶段、各种咨询业务的要求和规定，并符合合同约定。

(24) 相关文件或其他规范对各阶段、各种咨询业务成果文件格式有要求和规定的，从其规定。相关文件未列出成果文件格式的，鼓励创新设计，但造价咨询企业内部的审核管理、签署及盖章应在成果文件中有显著表示。

三、投资后评价要点

(1) 项目投资后评价（以下简称后评价）是在项目建设完成并投入使用或运营一定时间后，对照项目可行性研究报告及审批文件的投资及相关内容，与项目建成后所达到的实际效果进行对比分析，找出差距及原因，总结经验教训，提出相应对策建议，以不断提高投资决策水平和投资效益的文件。

(2) 按时点划分，后评价可分为事后评价和中间评价。事后评价是指对已完工项目进行全面系统的评价；中间评价是指从项目开工到竣工验收前的阶段性评价。

(3) 根据需要，后评价也可以是针对项目建设某一问题进行的

专题评价。

(4) 在签订咨询合同时，应明确后评价的形式为项目自我总结评价报告还是有权部门或项目投资人委托提交的后评价报告。

(5) 签约后应对照项目可行性研究报告及审批文件的投资及相关内容，进行现场调查和资料收集。

(6) 收集后评价的依据，主要包括：①项目建议书、可行性研究报告、评估报告及其批复文件；②初步设计、施工图设计；③概算调整及其批准文件；④招投标文件(书)；⑤历年投资计划；⑥经有权部门审核批准的项目预算；⑦承包合同及采购合同；⑧工程结算及审批文件等有关资料；⑨有关的财务核算制度、办法、报表；⑩项目运营情况及其他有关资料。

(7) 后评价的主要内容包括项目概况、项目实施过程投资分析、对比、总结与评价，在受委托的情况下后评价还可包括项目实施过程总结与评价、项目效果和效益评价、项目目标评价、项目建设的主要经验教训和相关建议。

(8) 项目概况主要内容包括：项目情况简述、项目目标和目的、建设内容、投资估算、前期审批情况、资金来源及到位情况、实施进度、批准概算及执行情况等；

(9) 项目实施过程总结与评价要涵盖以下各阶段：前期决策阶段、实施准备阶段、建设实施阶段、项目竣工和运营阶段等；

(10) 项目效果和效益评价的主要内容包括：项目总投资及负债状况、项目财务情况、项目经济效益情况，项目投资控制评价、项目

资产及负债结构评价、项目财务指标分析和评价、项目经济效益指标分析和评价、项目财务指标和经济效益指标变化的主要原因等；

（11）项目财务经济效益目标评价的主要内容包括：目标实现程度、差距及原因、持续能力等；

（12）项目建设主要经验教训和相关建议的主要内容包括：项目成功度评价、存在的问题、主要经验教训、相关建议等。

（13）后评价的综合评价方法是逻辑框架法。逻辑框架法是通过投入、产出、直接目的、宏观影响四个层面对项目进行分析和总结的综合评价方法。

（14）后评价可采用的主要分析评价方法是对比法，即根据后评价调查得到的项目实际情况，对照项目立项时所确定的直接目标和宏观目标，以及其它指标，找出偏差和变化，分析原因，得出结论和经验教训。项目后评价的对比法包括前后对比、有无对比和横向对比：
①前后对比法是项目实施前后相关指标的对比，用以直接估量项目实施的相对投资及成效；②有无对比法是指在项目周期内“有项目”（实施项目）相关指标的实际值与“无项目”（不实施项目）相关指标的预测值对比，用以度量项目真实的效益、作用及影响；③横向对比是同一行业内类似项目相关指标的对比，用以评价企业（项目）的绩效或竞争力。

（15）后评价的成果文件，主要包括以下内容：项目概况、项目投资分析、对比、总结与评价，在受委托的情况下后评价成果文件还可包括项目实施过程总结与评价、项目效果和效益评价、项目目标评

(16) 后评价的成果文件一般由封面、签署页、项目地理位置示意图、项目概况、项目投资分析、对比、总结与评价，在受委托的情况下后评价成果文件还可包括实施过程总结与评价、项目效果和效益评价、项目目标评价、项目建设的主要经验教训和相关建议等组成，报告格式参照有权部门或委托部门的相关要求执行。

四、根据经验来看，由于受经济利益的驱使，各施工单位都会在各个环节提高工程价款。因此，在对各目标进行控制时，还要着重注意以下内容：

1、工程量的核查，工程造价是随着工程量的增加而增加，根据设计图纸、定额及工程量计算规则，专业设备材料表、建构筑物 and 总图运输一览表，对已算出的工程量计算表进行审查，主要是审查工程量是否有漏算、重算和错算，审查要抓住重点详细计算和核对，其它分项工程可作一般性审查，审查时要注意计算工程量的尺寸数据来源和计算方法。

2、工程量是工程造价的基础，工程量是指以物理计量单位或自然计量单位表示的各个具体工程细目的数量。工程量是工程造价的基础，它的准确与否直接影响结算的准确性。计算工程量是最繁重、花费时间最长的一个环节，因此，必须在工程量的审核上狠下功夫，才能保证造价咨询的质量。熟练地掌握全国统一的工程量计算规则，准确地核实各分部分项的工程量。工程量的准确度是决定工程造价的前提，因此，必须熟悉和了解定额中的各项说明和计算规则的含义。只

才能保证工程量计算的准确性。施工单位往往通过障碍法手段在构造交接部位重复计算，在工作中如不熟悉计算规则，多算冒算的工程量就难以察觉。

3、一定细心核查施工单位所报的工程造价，注意是否有漏掉的项目，注意是否有该扣除的而没有扣除的情况。

4、注意新增项目的计算有些变更表面看起来是新增的项目，实际上在投标文件中已经包含，这样的项目应不予计量。

5、施工单位在投标文件漏项，在最后结算时仍然要扣除。

6、熟悉定额中各分部分项内容。造价人员首先要熟悉定额每个项目中注明的基价中包括和不包括的项目内容，特别是一些综合定额项目。针对前列项目中已包括的内容重复计算，造价人员如果不熟悉定额内容，就会使其蒙混过关，增加工程造价。

7、熟悉工程项目的资料，熟悉工程设计施工图纸、施工现场地形及工程地质、施工组织设计和施工方案，参加施工图纸会审，全面地搜集隐蔽工程验收的各种记录。这样，才能真正做到核准工程量。

8、工程量的核查，还应注意以下两点：

a. 口径必须一致。核查工程量时，应注意审查施工图列出的细目（工程细目所包括的工作内容和范围）与预算定额中的工程细目是否相一致，只有一致才能套用预算定额中的预算单价。

b. 计量单位必须一致。核查工程量时，应注意审查施工图列出的计量单位，是否与预算定额中的计量单位相一致，只有一致才能套用预算定额中的预算单价。

定额子目选（套）用的审计，是审查工程结算选用的定额子目与该工程各分部分项工程特征是否一致，代换是否合理，有无高套、错套、重套的现象。对于一个工程项目应该套用哪一个子目，有时可能产生很大争议，特别是对一些模棱两可的子目单价，施工单位常用的办法是就高不就低地选套子目单价。在工程结算中，同类工程量套入基价高或基价低的定额子目的现象时有发生，因此，造价人员应对定额子目选（套）用是否正确进行认真的审计。对定额子目选（套）用的审计，一要注意看定额子目所包含的工作内容；二要注意看各章节定额的编制说明，熟悉定额中同类工程的子目套用的界限，力求做到公正、合理。

d. 材料价格的取定及材料价差的计算是否正确，对工程造价的影响是很大的，在工程决算审计中不容忽视。重点在：

（a）材料预算价格是否按规定计取；

（b）材料市场价格的取定是否符合当时的市场行情，其中应特别注意：一是当地定额站公布的材料市场预算价格，是否已包含安装费、管理费等费用，若包括，则不应再另外计取任何其他费用；二是建设工程复杂、施工期长，材料的价格随着市场供求情况而波动较大时，造价人员应认真审计材料市场价格的取定，是否按施工阶段或进料情况综合加权平均计算。

e. 取费及执行文件的审计。取费标准是否符合定额及当地主管部门下达的文件规定，其它费用的计算是否符合双方签订的工程合同的有关内容（如工期奖、抢工费、措施费、优良奖等），各种计算方法

f. 对取费及执行文件的核查，会注意以下 7 个方面：(a) 是费用定额与采用的预算定额相配套；(b) 是取费标准的取定与地区分类及工程类别是否相符；(c) 是取费基数是否正确；(d) 是按规定有些签证应放在独立费中的费用，是否放在了定额直接费中取费计算；(e) 是有否不该收取的费率照收；(f) 是其他费用的计列是否有漏项；(g) 是否正确地按国家或地方有关调整文件规定收费。

g. 现场签证的审查，现场签证是在施工全过程中因各种原因产生调整的工程量和材料差价，一般施工单位编制工程结算时往往多计取调增项目的内容，少计或不计取调减项目的内容。因此，对签证项目的审查不可忽视。

h. 现场签证记录是工程结算的依据之一，它在施工过程中是甲乙双方认可的工程实际变更记录，施工图预算未包括，工程承包合同的条款中未直接反映出来的内容等，它没有规律性和一定的形式，编成补充定额或套预算定额，便构成了施工单位进行施工活动的基本内容，而且直接与施工企业成本和费用开支密切相关。加强现场签证的管理，是施工单位和建设单位经济管理工作不可忽视的重要环节。

9、对现场签证，应着重审计以下几点：

(a) 由于有的建设单位驻工地代表对工程结算和有关经济管理的规定不熟悉，有的施工单位有意扭曲预算定额及其有关规定中的词意或界限含义的理解，造成不该签的项目盲目签证。因而，应认真审查工程现场签证的工作内容是否已包括在预算定额内，凡是定额中已

把关，将不符合规定的现场签证费用坚决核减，从而确保工程结算中现场签证费用的真实性。

(b) 现场签证内容、项目要清楚，只有金额，没有工程内容和数量，手续不完备的签证，不能作为工程结算的凭证。

(c) 人工、材料、机械使用量以及单价的确定要甲乙双方协商确定。

(d) 凡现场签证必须具备甲方驻工地代表和施工单位现场负责人双方签字或盖章，口头承诺不能作为结算的依据。

竣工结算是工程造价控制的最后一关，若不能严格把关将会造成不可挽回的损失。这是一项细致具体的工作，计算时要认真、细致、不少算、不漏算。同时要尊重实际，不多算，不高估冒算，不存侥幸心理。编制时，服从道理，保持良好的职业道德与自身信誉。在以上基础上保证“量”与“价”的准确合理，做好工程结算，去虚存实，从而确保委托单位和施工单位的利益。

工程造价咨询服务质量

1. 工程预、结算审核服务质量
2. 竣工结算阶段的审核内容服务质量.
3. 合同管理服务质量
4. 工程预结算审计的质量保障措施
5. 工程造价管理流程图
6. 档案资料管理质量

工程造价咨询服务质量

1. 工程预、结算审核服务质量：

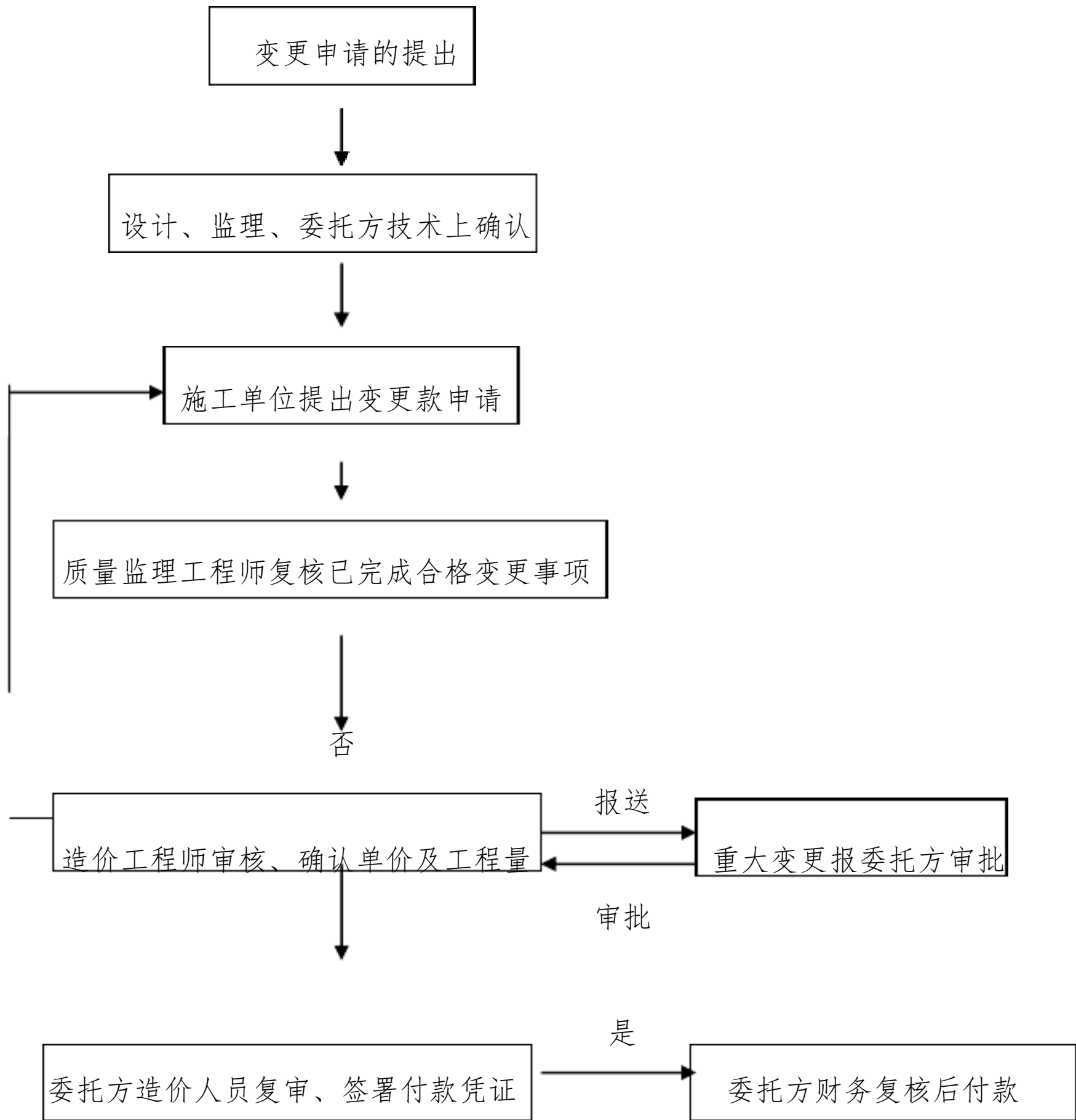
(1) 编制工程预、结算阶段跟踪咨询计划

根据该建设项目的特点，我公司将编制施工阶段造价咨询工作计划，具体内容：现场变更签证的审核及工程变更结算；对材料、设备等的价格进行控制；隐蔽工程跟踪审查；工程索赔的处理；进度款审查及分期结算造价控制；进行合约管理。

(2) 现场变更签证的审核及工程变更结算

在施工期间，尽快计算工程变更事项，并与承建商谈判达成初步协议。如修改工程所涉及的金额极大，应尽快为该项修改的增额进行预算，并将预算提交委托方再作考虑。

工程变更的结算程序于下图：



（3）对材料、设备等的价格进行控制

对建设项目中拟采购的材料、设备，造价工程师应提前告知委托方，以利于留出充裕的时间进行材料、设备采购工作，与此同时提出材料、设备采购方案，向委托方提供专业的采购意见或建议；

对于采用招标方式采购材料、设备的，造价师要协助委托方进行招标工作；

不采用招标采购方式的，造价师要进行市场调查或询价、比价工作，协助委托方进行采购谈判，为委托方提供有关材料、设备市场价格信息，提供有关材料、设备的生产厂家及质量情况；协助委托方确认所需材料、设备的合理价格以保证建设项目顺利的进行。

（4）隐蔽工程跟踪审查

A、收集以下有关隐蔽工程跟踪审查资料：

招标文件：含招标书、设计图纸（须经招标代理机构和建设单位签章确认的招标时发出的设计施工图纸）、合同条款、工程要求的技术规范、投标须知、招标答疑会议纪要、工程量清单、工程预算等文件及附件；

投标文件：含技术标、经济标、投标承诺等文件；

施工合同：含建设单位与施工单位的工程承发包合同、经建设单位确认的施工单位与第三方签订的分包合同、合同附件等；

图纸会审记录：图纸会审记录须有参加会审单位人员签字、设计变更、现场签证、经批准的施工组织设计、隐蔽工程验收记录；

B、根据隐蔽工程有关资料审核工程量

因隐蔽工程的特殊性，隐蔽工程的工程量应在隐蔽工程完成经设计、监理、委托方签认后隐蔽前确定。当造价师预料所能收集到的资料有可能不能准确、全面反映隐蔽工程情况时，根据工程实际情况，造价师应在隐蔽工程实施前做好准备工作并提醒委托方通知项目建设各方做好有关确认隐蔽工程量的准备工作，以便于及时、准确地确认隐蔽工程工程量，必要时可进行现场测量，并经相关各方书面签认，避免发生因工程隐蔽后各方对工程量确认的分歧，以保证建设项目顺利进行，保证隐蔽工程量及时、准确、完整。

C、确定相关项目单价

对于已有项目单价按原单价执行；对于新发生项目单价，必须在隐蔽工程实施前确定，以利于严格控制造价。

(5) 工程索赔的处理

造价工程师对索赔报告的审查应该有理有据，审定过程应全面参阅合同文件中所有有关条款及有关法规文件，客观地、实事求是地肯定或否定索赔要求，不能草率，否则有可能导致合同争端升级。造价工程师处理索赔应从以下几方面进行审查论证：

A、审查论证索赔证据是否合理

索赔理由是否与合同条款、有关法规文件相抵触，论述索赔理由是否有理有据，具有说服力，索赔依据是否充分合理。

划分责任范围，各负其责。索赔事项发生是承包商责任？委托方自身责任？双方责任？第三方责任？同时，索赔事项发生时承包商是否采取有效措施，制止事态扩大，以防造成更大损失。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/265342013340011312>