

全过程造价咨询服务技术方案

目 录

第一节 本项目概况.....	3
第二节 本项目咨询工作计划方案.....	3
(一) 工作内容	3
(二) 工作依据	4
第三节 全过程跟踪审价目标及原则.....	6
(一) 全过程跟踪审价目标	6
(二) 全过程跟踪审价原则	6
第四节 全过程跟踪审价工作计划方案.....	8
(一) 源头控制	8
(二) 动态控制	8
第五节 跟踪审价的主要方案.....	9
(一) 投资控制措施	9
(二) 工程施工阶段投资控制方法	10
(三) 本项目全过程造价控制具体实施方案.....	12

目录

第二部分、技术方案	1
第一节 本项目概况	2
第二节 本项目咨询工作计划方案.....	3
(一) 工作内容	3
(二) 工作依据	3
第三节 全过程跟踪审价目标及原则.....	5
(一) 全过程跟踪审价目标	5
(二) 全过程跟踪审价原则	5
第四节 全过程跟踪审价工作计划方案.....	7
(一) 源头控制	7
(二) 动态控制	7
第五节 跟踪审价的主要方案	8
(一) 投资控制措施	8
(二) 工程施工阶段投资控制方法.....	9
(三) 本项目全过程造价控制具体实施方案.....	11
第六节 全过程跟踪审价审核流程	34
图 1: 全过程跟踪审价服务总体流程图	34
图 2: 全过程跟踪审价服务实施流程图	34
图 3: 全过程跟踪审价服务技术措施图	35
图 4: 全过程跟踪审价服务各方职责关系图.....	36
图 5: 工程月(季、年)付款流程图.....	37
图 6: 材料、设备审核流程图	37
图 7: 索赔处理流程图.....	38
图 8: 反索赔处理流程图.....	39
发现承包商违约行为	39
项目部计算反索赔费用, 拟订反索赔初稿.....	39
参与反索赔谈判	39
形成反索赔处理决定	39

图 9：设计及变更审核流程图	40
图 10：现场签证审核流程图	41
图 11：工程结算审核流程图	42
第二章 服务人员组织结构形式及权利和责任	43
第一节 组织架构	43
第二节 服务人员职责	44
第三节工程造价控制及咨询人员的工作守则	48
第三章 本项目难点、重点分析及建议	49
第四章 投标人的质量、进度保证措施控制措施	59
第一节 投标人的质量保证措施	59
第二节 投标人的进度保证措施	67
工作各服务阶段履约时限	67
第五章 廉政方面的控制及措施	69
（一）廉政方面的控制及措施	69
（二）保密措施	73
（三）我公司职业道德保证守则	74
第六章 对业主或项目管理的合理化建议	76
1、确保充分了解工程项目的概况	76
2、落实科学规范的审核步骤与程序	76
3、注意审核工作的方式与方法	76
4、积极配合业主应对上级主管部门或上级稽查相关部门的稽查、巡查、检查	76
5、对业主或项目管理的合理化建议	77
第七章 便利化服务措施	80
（1）便利化服务网点情况	80
（二）提供便利化服务的相关措施及承诺	81

第一节 本项目概况

工程名称：*****全过程造价咨询服务

基本概况：*****

项目内容：*****。

服务期限：*****。

第二节 本项目咨询工作计划方案

（一）工作内容

*****全过程造价咨询服务招标内容为：*****等。

具体服务内容（包括但不限于）为：

- 1、制定造价控制的实施流程，对承包人报送的工程预算进行审核，确定造价控制目标；
- 2、根据施工承包合同、进度计划, 编制用款计划书；
- 3、参与造价控制有关的工程会议；
- 4、负责对承包人报送的每月(期)完成进度款月报表进行审核，并提出当月(期)付款建议书；
- 5、承发包方提出索赔时，凭据合同和有关法律、法规，提供咨询意见；
- 6、协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整造价控制目标，并向业主提供造价控制动态分析报告；
- 7、完工结算审核：通过现场踏勘、计量复核等手段，对工程量、工程要素价格及各类项目费用进行审核确定，出具工程完工结算审核报告；
- 8、会同业主办理工程完（竣）工结算或合同清算工作，提供完整的结算报告及各项费用汇总表；
- 9、需配合做好相关审价工作，以及其他有关施工阶段跟踪审价的事宜，并提供与造价控制相关的人工、材料、设备等造价信息和其他咨询服务；
- 10、其他有关全过程工程造价控制的事宜；
- 11、服务期满后还需配合做好相关审价工作。

（二）工作依据

开展全过程工程造价控制工作必须遵照国家有关法规及规章，以施工合同组成文件及施工过程中形成的各种技术、经济文档为依据，主要包括国家有关法律法规、部门规章制度、行业管理准则、建设单位委托书，技术经济指标、建设过程中形成的报告、批复、设计、结算、预决算及协议、合同等。包括但不限于以下：

开展造价咨询服务工作必须遵照国家有关法规及规章，以施工合同组成文件及施工过程中形成的各种技术、经济文档为依据，主要包括国家有关法律法规、部门规章制度、行业管理准则、建设单位委托书，技术经济指标、建设过程中形成的报告、批复、设计、结算、预决算及协议、合同等。

1. 国家及地方现行同工程造价咨询服务相关的法律、法规及财政、审计等主管部门相关的规章、政策、文件等；

2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、*****省建设工程计价依据（2018版）等。

3. 与建设项目有关的业务规范和经济技术标准、经济效益及社会效益评价标准或指标；

4. 项目立项批复文件、可行性研究报告及批复文件；

5. 现行的*****省计价依据；*****省建筑工程概预算定额、*****省市政工程概预算定额、*****省安装工程概预算定额、*****省园林绿化及仿古建筑工程预算定额等

6. 建设工程委托造价咨询服务合同；

7. 招、投标文件、合同协议书、施工图等；

8. 工程施工过程中设计变更联系单、经建设单位和监理工程师签认的工程变更报告单、各项往来信件、指令、信函、通知、答复、会议纪要、施工组织设计、施工进度计划、施工及监理月报、隐藏及其他工程验收报告、技术鉴定报告、材料采购、验收、使用等方面的凭证、工程地质勘察资料等；

9. 关于增值税调整后我省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知（*建建〔2019〕92号）等省、市有关文件等

10*****省、*****市有关影响工程造价、工期的文件、规定等。

第三节 全过程跟踪审价目标及原则

（一）全过程跟踪审价目标

我公司将以本项目批准的初步设计概算作为全过程跟踪审价目标，建立起覆盖本项目全部范围的全过程跟踪审价管理体系，开展全过程跟踪审价工作，将工程建设成本控制在本项目批准的初步设计总概算之内。具体分阶段目标如下：

1、工程施工阶段：按施工图预算及中标价为目标控制工程建安造价；

2、完（竣）工结算审核阶段：严格控制合同外费用，使最终工程投资控制在批准概算投资范围内。

（二）全过程跟踪审价原则

1、服从项目总体目标

工程项目建设管理目标包括进度、质量和投资，全过程跟踪审价必须紧紧围绕以上管理目标的实现开展工作，其目标和管理目标是一致的，没有冲突。

2、全过程造价控制与服务并重

作为全过程跟踪审价单位要注意妥善把握全过程造价控制与服务并重的原则，进一步提高服务意识和服务水平；要加强与建设单位、监理单位、施工单位等的沟通、协调，及时提出隐蔽工程、设计变更、工程索赔、材料价差和资金使用管理等合理化书面建议和咨询意见，促进房建建设项目节约投资，杜绝和减少违纪违规资金问题发生。

3、以投资效益管理为中心

全过程跟踪审价的主要目标是控制投资，因此，在全过程跟踪审价时应紧紧围绕这个中心开展工作，把握投资的控制情况。同时，应用价值工程理论，对施工方案提出合理化建议，以最大限度地发挥投资效益。

4、坚持独立性

全过程跟踪审价重要职能的发挥需要一定的独立性，独立性原则是全过程跟踪审价的“生命线”。跟踪审价服务人员应坚持客观、公正、独立发表审价意见，不受被审价对象干扰，严把监督关；但全过程跟踪审价只是项目管理中增加的一个重要管理内容，全过程跟踪审价不能代替其它各部门的项目管理，其作用是为管理决策提供依据和参考意见。因此，全过程跟踪审价在开展工作时还应遵循适时、适度管理的原则，抓重点环节的监督和管理，选择合适的时机进行事前监督，减少事后监督。

5、严格遵照合同

无论是计量，还是支付，在合同文件中都有明确规定，全过程跟踪审价人员在进行审价时，须全面理解合同条件、技术规范、设计图纸和工程量清单等合同文件的各组成部分。技术规范的每一章节都有计量支付的规定，详细说明了各工程细目的内容及要求，对哪些内容不单独计量和支付，其价值如何分摊，都具体作了规定。工程量清单中的单价是施工单位按招标文件的要求和合同条件的规定填报的，是支付的单价依据，全过程跟踪审价人员必须严格遵守合同中的有关规定来进行审价，使每一项工程的跟踪审价服务都符合合同要求。

6、公正、公平

全过程跟踪审价人员应保持公正的立场和恪守公正的原则，在全过程跟踪审价工作中正确地使用权力，准确地审核，实事求是地处理好建设单位与施工单位之间的有关纠纷，合理地确定工程费用。特别是当施工过程中发生工程变更、工程索赔和各种特殊风险时，就更要求全过程跟踪审价人员公正而独立地作出判断。因此，跟踪审价服务人员在跟踪审价服务中，必须认真负责，以实事求是的精神和客观公正的态度做好每一项工作，确保建设单位与施工单位之间的对等、公平。唯有公正，才能分清建设单位和施工单位各自的权利和责任，才能准确地协调好双方之间的利益关系。

7、时效性

全过程跟踪审价具有明确的时间要求，时效性强。因此，全过程跟踪审价人员一定要按时完成审核工作。

8、程序性

为了保证全过程跟踪审价工作准确、真实和合法，应规定严格的审价程序。这

些程序规定了各项工程细目和各项工程费用进行全过程跟踪审价的条件、办法以及审核、审批的环节，是从合同上、组织上和技术上对审价加以管理，以确保准确和公正。因此，全过程跟踪审价必须遵守规定的程序，通过按程序办事来提高数据的准确性、真实性和合法性，以保证全过程跟踪审价准确、合理。

第四节 全过程跟踪审价工作计划方案

我公司对全过程跟踪审价总的工作计划方案是必须抓住两个重点，即：“**源头控制**”（**事先控制**）及“**动态控制**”。

（一）源头控制

工程跟踪审价主要通过审核工程预算来实施源头控制。工程预算是在施工图设计完成后、工程开工前,根据已审定的施工图纸,在施工方案或施工组织设计已确定的前提下,按照目前我省房建工程的计价依据、相关行业的预算定额及费用标准、材料预算价格等有关规定,逐项计算工程量,套用相应定额、费用,确定单位工程造价的技术经济文件,是建设单位实行经济核算和进行成本管理的依据,也是跟踪审价服务的目标。工程预算准确性直接关系到整个工程的投资,跟踪审价服务人员要及时分析施工图设计质量,对预算进行审核并同概算投资进行分析对比,反馈造价信息,主动地影响设计,优化设计,通过“源头控制”将工程建设成本控制在本项目批准的初步设计总概算范围之内。

（二）动态控制

过程投资控制区别于竣工结算审价的最大特点就在于——动态控制,即过程跟踪审价服务。工程项目的实施阶段是建筑物实体形成阶段,是人力、物力、财力消耗的主要阶段。特别是本工程涉及构筑物多、工程量大,涉及面广,影响因素多,施工周期长,政策性变化大,材料设备价格,市场供求波动大等等要提高建设管理质量,控制工程造价,发挥投资效益,就要在工程实施阶段加强对工程项目建设的全方位、全过程的动态跟踪审价服务。由于房建建设工程的复杂性,影响因素的多变性的特点,工程实施阶段往往会出现一些意想不到的费用,仅靠事后审价是根本无法进行控制的。

动态控制要做到严把签证关,严格控制工程变更,尽量减少变更费用,审核评估相关索赔等。同时对工程付款进度进行控制负责,防止工程款超付。要对工程造价的概算、预算、承包合同价、结算价实行“**一体化**”管理,改变过去分段管理的状况。加强对工程造价的主动控制,强化全过程的动态管理和监督,对进一步提高建设工程项目投资效益具有很重要的意义。

同时从专业的角度对建设资金使用管理进行监督和咨询服务，对每一笔财务支出的真实性、合规性、合法性进行审核，并及时提出意见。促进内部会计控制制度规范化，确保各项规章制度的贯彻执行，实现审价行为由被动审价向主动审价转变、审价介入时间由事后向事前转变、审价效果由事后算账向事前预防转变。

第五节 跟踪审价的主要方案

（一）投资控制措施

1、资金使用的投资控制

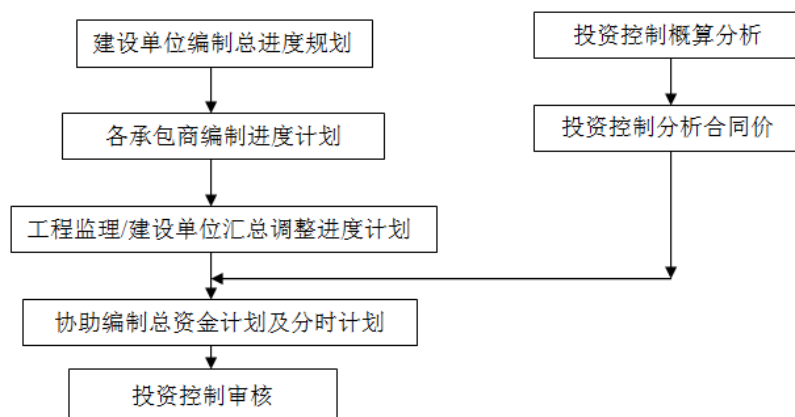
（1）根据批准概算、各类合同价、项目实施进度计划等协助编制和审核总投资使用计划和年、季度资金使用计划，作为筹资和支付的依据。

1) 关于用款申请审核报告：每月施工单位根据本月已完工程量，报工程监理审核后，投资控制二个工作日就工程费用和相关费用审核后，在次月中旬送达项目财务申请款项。

2) 关于超概算费用的专题报告：对于超概算及概算中未列项目造成费用增加部分，每月进行梳理，并对由此产生的资金缺口做专题报告。

3) 关于建设单位管理费年度计划审核报告：每年根据文件有关规定及概算控制范围，审核建设单位用款申请。每年第四季度报次年建设单位管理费使用计划控制数。

4) 每季度出具季报，对本季度的资金情况、工程情况、投资控制情况全面汇总。流程如下：



（2）全程对资金的申请，拨付和使用提出咨询建议并会签，做到正确、及时、

适时到位，确保资金使用的效率和正确、合理、合法性；

(3) 对费用支出的合理性、合法性事先进行监督。依据项目批准的概算和设计规模、标准、审核各类支出，严格制止计划外工程 and 任何不合法支出，控制工程投资；

(4) 加强对建设单位管理费支出的事先审核，严格按基建财务制度有关规定执行，控制在批准概算的额度和相关部门核定的标准范围之内；

(5) 跟踪项目资金的使用，了解用款计划的执行情况及投资完成情况，确保建设资金专户管理、专款专用，防止挪用、挤占和流失建设资金；

(6) 对建设过程中擅自扩大规模，提高标准和不符合规定的支出以及转移、挪用建设资金等情况应予以制止，同时专题向相关部门报告。

2、竣工结算的投资控制

(1) 协助建设单位编制竣工财务决算，并审核其完整性、合法性和真实性。

1) 将工程所发生的全部费用按照国家和***省建设财会制度规定的科目进行分类归纳，剔除不应列入工程成本的费用，准确核算建设项目的实际成本；

2) 加强对甲供工程物资的管理，从采购、验收、入库、领用、节余退库、竣工盘点到节余物资处理等，根据规范的核算要求，保证工程物资的安全和成本的准确，特别在结算过程中，按照合同相关条款要求，予以严格管理审核。

3) 对应收应付等债权债务进行全面清理，保证项目成本的确切性；

4) 全面核实预留款项、尾工工程款等费用，准确、恰当地估计预提费用；

5) 对不经过审价的费用严格按照合同规定，审查审批签字流转程序、附件、资料是否齐全；

6) 审核建设单位管理费用是否按照财政批准的总预算、年度预算和开支、标准范围执行。

7) 提交竣工财务决算审核报告，对财务核算管理情况做综合说明；

(2) 配合审计部门进行审计，提供必要的造价咨询投资控制资料，说明实际情况，最后协助通过审计；

(3) 完成工程竣工初审结算服务后，及时提交全过程造价咨询服务成果。

(二) 工程施工阶段投资控制方法

1. 经过招投标程序及合同谈判程序后，根据实际情况重新调整投资控制目标，制定各单位工程、设备、材料及其它费用的详细目标计划，作为工程施工和采购阶段的控制目标；

2. 根据总体进度计划，投资控制内部合理安排各单位工程的分项计划，编制本工程投控工作的程序文件，按规定定期出具报告；

3. 参加造价控制有关工程会议，及时处理相关问题；

4. 严格监督履行施工合同条款，加强验工计价，严格控制工程资金使用；

5. 根据施工承包合同价、施工工程监理确认的进度计划以及工作量，编制工程用款计划书。负责对施工单位上报的每月（期）完成工作量月报进行审核，并提供当月（期）付款建议书，经建设单位认可后作为支付当月（期）进度款的依据；

6. 跟踪概算

编制实际投资与概算和的动态比较分析表和 investment 控制专项分析报告实施措施：

（1）在确定单项控制目标值后，根据合同管理过程中建立的“以合同编号为中心的投资控制情况表”基础上，同时建立以“工程概算项目内容为中心的投资控制情况表”；

（2）表格中形成的“累计形象进度”与“概算”及“目标值”的对照，“累计支付金额”与“概算”及目标值的对照，以及反映的“设计变更造价”及“现场签证造价”，都将随工程建设的进展滚动地反映实际投资与概算的对比情况；

（3）在投资控制的过程中定期或不定期（遇特殊事件影响投资时）地进行分析、预测，对分析、预测后形成的造价结论，及时与概算造价及控制目标进行对比，并反映偏差的量化数据。对发生的偏差进行分析，偏差结果形成节约造价的要及时反映节约因素或总结成功的控制经验，偏差结果导致造价上升时更应重点分析，对已经或可能突破目标控制值或概算数不清的项目内容应重点提示报告；

（4）每月月终时，及时进行投资控制的专业分析，并形成专项报告，专项报告除反映投资控制工作情况和建设资金使用情况外，重点反映概算造价及目标值造价的动态执行情况。

7. 对工程中发生的索赔要求进行审核，向建设单位提供咨询意见。协助建设单位依据合同向违约单位提出反索赔要求；

8. 协助建设单位及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用；并向建设单位

提供造价控制动态分析报告，对工程造价进行动态监控；

9.

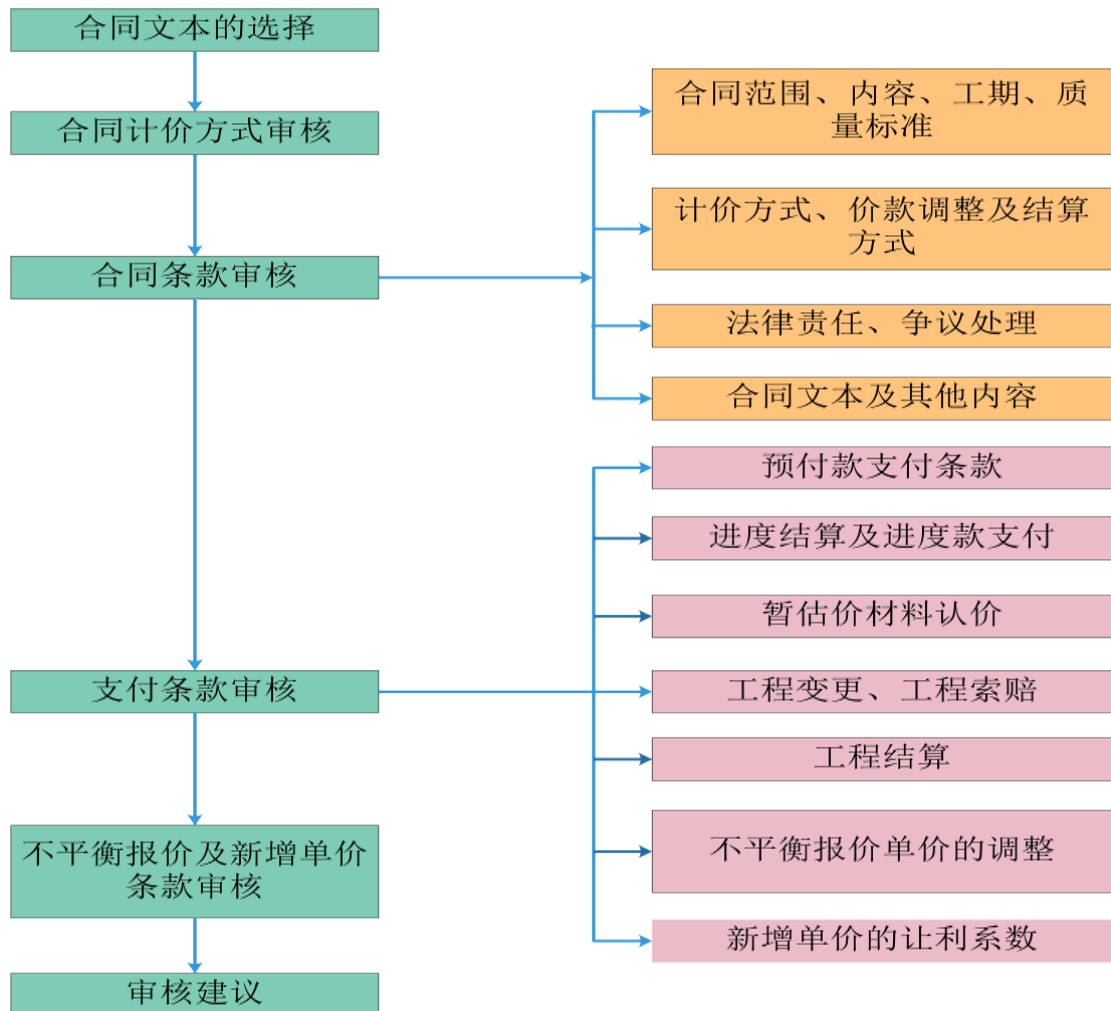
严格控制设计变更和超标准施工、采购行为。对确实因工程所需或市场行情产生的超目标费用增加，先向建设单位做好预警汇报，同时在做好技术经济分析和市场行情调查后，向建设单位做专题汇报，从专业角度向建设单位提出节约投资的方案，在征得委托单位、建设单位批准后，调整目标计划；

10. 提供涉及委托咨询工程项目的人工、材料、设备等造价信息和与造价控制相关的其他咨询服务。

(三) 本项目全过程造价控制具体实施方案

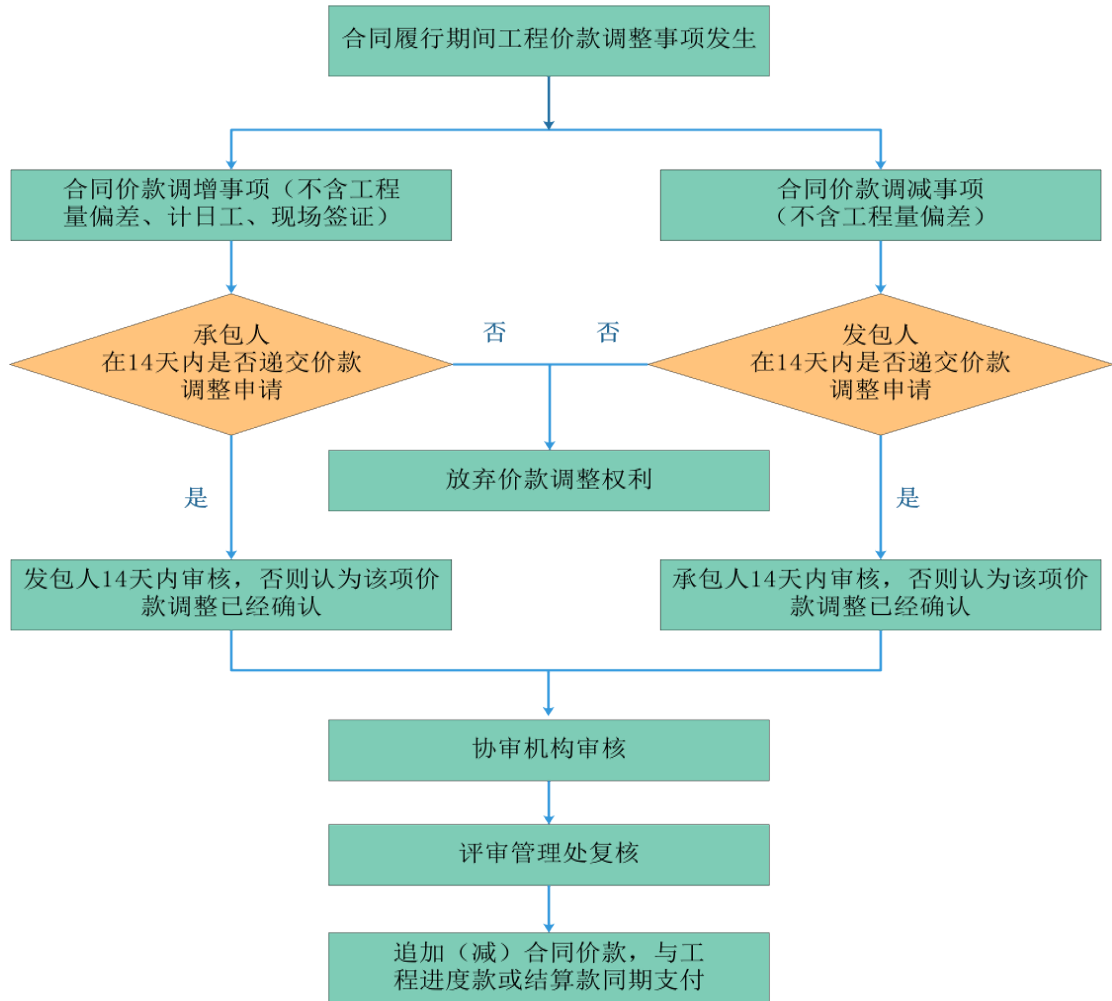
1、合同的审核

(1) 合同审核的流程



合同审核流程

(2) 合同价调整流程



合同价款调整流程

(3) 合同风险点控制

1) 尽可能使用标准合同文本

工程合同是当事人双方或数方确定各自权利和义务关系的协议，具有法律约束力，工程合同属于经济合同的范畴，受经济和刑法法则的约束。

由于合同条款不明确、事项不具体、内容有歧义，比如对于新增综合单价的编制原则、项目的结算方式、价款调整方式、项目规费计取、措施费的计取、变更的确认流程、付款方式等问题约定不明确，导致结算时存在较大的争议，发挥不了合同应有的约束作用。

2) 合同条款与招标文件一致

按照《招标投标法实施条例》规定，项目中标后招标人和中标人应按照招标文件和中标人的投标文件订立合同，合同的主要条款与招标文件、中标人的投标文件的内容应保持一致。建设单位通过招投标选定施工单位、签订中标合同，对招标文件明确的结算方式、付款方式、价款调整方式进行重新约定，这无疑增加了合同的风险。

如招标文件注明使用“固定单价合同”，但在施工合同中却改成了“据实结算”，使得招标报价下浮率归于零；有的合同专用条款里约定为固定总价合同，而补充条款里又约定结算方式为中标价加增减变更，合同的条款与条款之间相互矛盾或前后不一；有的包干工程，往往对包干范围和调整方式等没有明确规定，给工程结算留下了隐患。

3) 合同审核的重点

合同的审核涉及计价依据、价款调整方式、措施费项目结算方式、项目规费计取、变更确认流程、付款方式等方面。合同审核的重点包括：

➤ 合同的计价依据

近几年工程计价依据变化较大，先是营改增，紧接着就是*****省新定额的执行，最近*****省在全省房建和市政项目中全面推行施工过程结算。

➤ 价款的调整方式

对于清单计价模式，一般都是单价确定，工程量据实调整，可以按下列方法进行调整。

由于施工图设计变更、工程量清单有误或项目特征表述与设计不符、以及其他非承包人原因导致的工程量清单项目、工程量发生变化所影响的工程价款，除合同另有约定外，应按下列方法进行调整。

➤ 新增综合单价的原则

《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，定额执行*****省相关配套定额，人、材、机价格及取费标准执行投标报价时的水平，承包方采购变更工程中新出现的材料，须会同建设单位、管理单位、施工单位、监理单位、审核单位共同考察或依法招标确认单价。经共同会签确认，作为变更工程价款结算的依据。否则，结算时材料价格由发包方自行确认，由此造成的责任由承包方自行承担。

分部分项工程量清单多余项目或设计变更减少了，原有分部分项工程量清单项

目，应调减的价款。

调减价款=Σ（多余项目原有价款+设计变更减少的项目原有价款）

分部分项工程量清单有误而调增的工程量，或设计变更引起分部分项工程量清单工程量增加，应调增的价款。

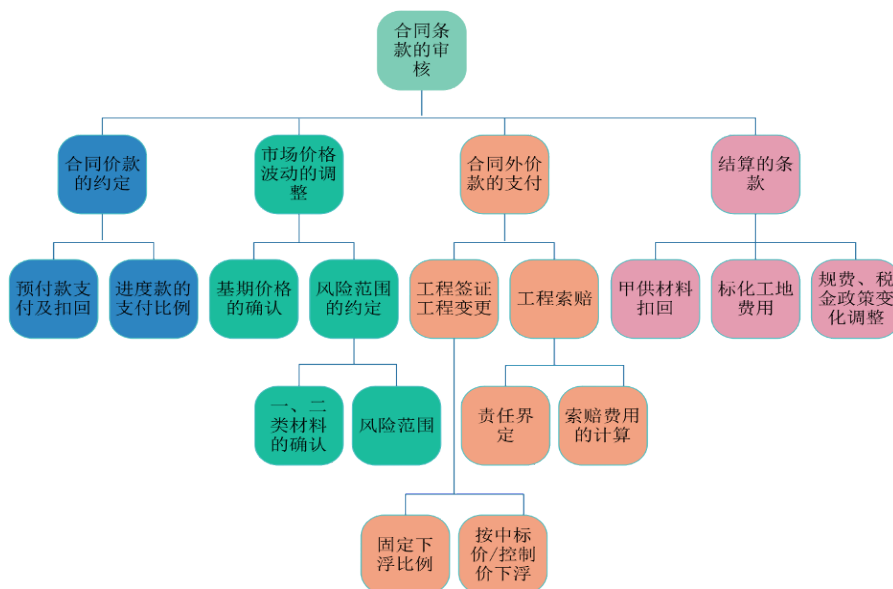
调增价款=Σ [某清单项目调增工程量（合同约定幅度以内部分）×相应原综合单价]+Σ [某清单项目调增工程量（合同约定幅度以外部分）×核准的相应新编综合单价]

分部分项工程工程量清单有误而调减的工程量或设计变更引起分部分项工程工程量清单工程量减少，应调减的价款。

调减价款=Σ（某清单项目调减工程量×相应原综合单价）

由于国家政策原因，价格波动较大，为合理分担风险，保证建设项目顺利实施，按照规定主要材料超过风险范围时可以调整价格，具体调整方式如下：工程可调材料种类仅限于合同约定部分，其他材料不做调整；材料价格调整的基准价为工程开标前 28 天温州市发布的《工程造价信息》载明的价格；在施工时，根据《工程造价信息》，当可调价材料涨幅或跌幅超过 5%或 10%范围以外时，超出部分据实调整材料价差；材料价格调整时，需由施工单位或者建设单位提出，建设单位、施工单位、监理单位、协审单位共同定价，报评审管理处复核后作为调整依据，对于施工期价格波动较大的，可采用分月定价、分段计量、加权平均的方式定价。

➤ 合同的审核精细化管理



把工程量清单不准确不完善可能引起的变更、现场洽商签证，以及合同履行期间人工、材料、机械市场价格的变化等引起合同价格的各种变化，争取用相应的预防措施和解决方法用合同专用条款加以约定。

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/317046023142006060>