

附件1:

内蒙古自治区  
工程建设全过程咨询服务导则  
(试 行)

内蒙古自治区工程建设协会  
二〇一九年八月

# 目 录

1 总则	3
2 术语	4
3 服务范围和内容	5
4 服务形式	6
5 基本规定	6
6 附录	7
附录 1：内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务清单	8
附录 2：内蒙古自治区建设项目管理服务内容	11
附录 3：内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务计费方法	16

# 1 总则

1.1 为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号）、《国家发展改革委 住房和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）和《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（内建工〔2018〕544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，推进内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务健康发展，特制定本导则。

1.2 本导则依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及现行的建设项目招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等相关法律法规编制。

1.3 工程建设全过程咨询服务应树立建设项目集成化服务的理念，注重建设项目实施阶段的可靠、安全和高效率运行，资源节约、费用优化，实现建设项目实施阶段价值最大化。

1.4 工程建设全过程咨询服务应坚持以实现建设项目目标为宗旨，提高建设项目工程质量，确保安全生产，推进绿色建设和环境保护，促进科技进步和管理创新，提升建设项目综合效益。

1.5 以客户需求为导向，开展工程建设全过程咨询服务。整合建设项目的项目管理、工程勘察、工程设计、招标采购咨询、造价咨询、工

程监理、维护咨询、BIM 咨询等咨询服务，形成具有连续性、系统性、集成化的工程建设全过程咨询服务体系，提高工程建设效率。

1.6 本导则仅适用于房屋建筑工程和市政公用工程。

## 2 术语

### 2.1 工程建设全过程咨询

是指采用多种形式，为项目施工准备阶段、施工阶段和运维阶段提供部分或整体工程咨询服务，包括项目管理、工程勘察、工程设计、招标采购咨询、造价咨询、工程监理、运营维护咨询以及 BIM 咨询等服务。

### 2.2 工程建设全过程咨询项目负责人

是指由工程建设全过程咨询企业法定代表人书面授权，履行合同、主持工程建设全过程咨询服务机构工作的负责人。

工程建设全过程咨询项目负责人应具备建筑师、结构工程师、其他勘察设计类工程师、造价工程师、监理工程师、建造师等一项或多项国家注册类执业资格且具有工程类或工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。

### 2.3 专业咨询项目负责人

是指由专业咨询企业委派，具备相应资格和能力、主持相应专业咨询服务工作的负责人。

专业咨询项目负责人应具备建筑师、结构工程师、其他勘察设计类工程师、造价工程师、监理工程师、建造师等一项或多项国家注册类执

业资格或具有工程类或工程经济类中、高级职称，并具有类似工作经验。

工程建设全过程咨询服务中承担工程勘察、设计、监理或造价咨询服务的专业咨询项目负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格。

### 3 服务范围和内容

3.1 工程建设全过程咨询服务范围包括施工准备、施工、运维三个阶段。

3.2 工程建设全过程咨询服务内容包括：

3.2.1 项目管理：主要包括合同管理、组织协调管理、勘察管理、设计管理、投资管理、进度管理、招标采购管理、质量管理、安全生产管理、信息管理、风险管理、收尾管理和运营维护管理。

3.2.2 专业咨询服务包括：

1. 工程勘察；
2. 工程设计；
3. 招标采购咨询；
4. 造价咨询；
5. 工程监理；
6. 运营维护咨询；
7. BIM 咨询；
8. 其它专业咨询。

## 4 服务形式

工程建设全过程咨询有“1+N”、一体化服务和联合体三种服务形式。

### 4.1 “1+N”形式

由一家具备勘察、设计、监理、造价等至少一项资质的咨询企业承担建设项目管理及一项或多项专业咨询服务。

“1”是指项目管理，服务范围包括施工准备、施工、运维三个阶段中的一个或多个阶段，由建设单位自主确定。

“N”是指专业咨询服务的一项或多项。

### 4.2 一体化形式

鼓励由一家咨询企业承担招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等工程建设全过程咨询服务，减少由多家企业承担的专项服务，避免工程建设全过程咨询碎片化，咨询企业应具备国家法律法规要求的相应资质。

### 4.3 联合体形式

由两家或两家以上咨询企业组成联合体承担工程建设全过程咨询服务，联合体咨询企业应具备国家法律法规要求的相应资质。

## 5 基本规定

5.1 委托人应与咨询企业签订咨询服务合同，工程建设全过程咨询服务合同和专业咨询服务合同的内容、格式详见《内蒙古自治区工程建

设全过程咨询服务合同》(试行)和住房和城乡建设部下发的专业咨询服务合同示范文本。

5.2 咨询企业应按照咨询服务合同的约定完成工程建设全过程咨询服务工作,工程建设全过程咨询的服务范围和-content应执行《内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务清单》和《内蒙古自治区建设项目管理服务内容》,必要时可根据建设单位需求进行调整。

5.3 工程建设全过程咨询服务费应根据建设项目的规模、复杂程度、服务范围和-content等因素在咨询服务合同中明确约定。工程建设全过程咨询服务计费模式和方法详见《内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务计费方法》。

5.4 工程建设全过程咨询企业、工程建设全过程咨询项目负责人、专业咨询项目负责人及相关咨询人员,不得与本项目的施工单位、材料设备供应商之间有任何利益关系。

5.5 承担工程建设全过程工程咨询的企业应按照合同要求,切实履行合同约定的各项义务,承担相应责任,对咨询服务成果的真实性、有效性和科学性负责。

## 6 附录

## 附录 1：内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务清单

服务内容	工程建设阶段				
	施工准备阶段		工程施工阶段	运维阶段	
	勘察设计阶段	采购阶段		竣工验收阶段	运营维护阶段
项目管理	合同管理、组织协调管理、勘察管理、设计管理、投资管理、进度管理、招标采购管理、质量管理、安全生产管理、信息管理、风险管理、收尾管理和运营维护管理等				
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	参与单位、单项工程验收	/
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	编制招标采购方案，编制招标文件、编制最高投标限价和合同条款、发布招标（资格预审）公告，组织答疑和澄清，组织开标、评标工作，协助编制评标报告，发送中标通知书，协助合同谈判和签订等。				



服务内容	工程建设阶段				
	施工准备阶段		工程施工阶段	运维阶段	
	勘察设计阶段	采购阶段		竣工验收阶段	运营维护阶段
造价咨询	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. 最高投标限价编制、审核 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
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. 履行安全生产监理法定职责 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

服务内容	工程建设阶段				
	施工准备阶段		工程施工阶段	运维阶段	
	勘察设计阶段	采购阶段		竣工验收阶段	运营维护阶段
BIM 咨询	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

## 附录 2：内蒙古自治区建设项目管理服务内容

序号	服务范围	服务内容	备注
1	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	
2	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冲突	
3	勘察管理	(1) 协助确定勘察单位 (2) 审查勘察单位资质 (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	

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

序号	服务范围	服务内容	备注
5	投资管理	(1) 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 (2) 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 (3) 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 (4) 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	招标采购管理	(1) 开展招标策划工作 (2) 协助落实招标采购条件 (3) 组织编制或审核招标采购计划 (4) 组织潜在投标单位的考察管理 (5) 组织编制招标采购前期准备文件 (6) 监督和管理招标采购实施过程 (7) 参与合同谈判和签订工作	
7	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	
8	质量管理	(1) 协助完成施工场地条件准备工作 (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 (3) 组织召开第一次工地会议 (4) 督促施工单位建立质量控制体系，并跟踪执行情况 (5) 审核施工组织设计等文件，参与重大技术方案评审 (6) 协助开展材料（设备）的采购管理和验收工作 (7) 组织开展工程样板评审工作 (8) 开展对重点工序、关键环节的质量检查	

序号	服务范围	服务内容	备注
		(9) 参与处理质量缺陷和质量事故 (10) 参与阶段性验收工作	
9	安全生产管理	(1) 对项目的安全生产管理工作进行策划 (2) 协助提供地下管线资料等有关资料 (3) 督促施工单位建立健全安全保证体系并跟踪执行 (4) 督促施工单位建立安全生产责任制并落实相关职责 (5) 监督检查安全专项施工方案的编审和执行情况 (6) 组织检查和评估安全生产标准化建设实施情况 (7) 审核、监管安全文明措施费专款专用情况 (8) 参与处理安全隐患和安全事故	
10	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	
11	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	
12	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	

序号	服务范围	服务内容	备注
13	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>	

### 附录 3：内蒙古自治区工程建设全过程咨询服务计费方法

为规范工程建设全过程咨询服务收费行为，确保提供优质的全过程工程咨询服务，维护双方的合法权益，促进工程建设全过程咨询服务健康发展，工程建设全过程咨询服务计费采取“项目管理+专业咨询”（即 1+N）叠加计费模式，具体方法如下：

“项目管理服务费”参考费率如附表所示。

专业咨询（包括工程勘察、工程设计、招标采购咨询、造价咨询、工程监理、运营维护咨询、BIM 咨询等）的服务费，各专业咨询服务费率可依据现行收费依据或市场收费惯例执行。

项目管理服务收费实行明码标价，采用差额定率累加递进计费方式，可根据项目难易程度，上下浮动 20%。

附表 项目管理服务费参考费率表

工程总概算 (万元)	费率(%)	算例	
		建设项目工程管理服务费率(万元)	
10000 以下	2.7	10000	$10000 \times 2.7\% = 270$
10001-50000	1.8	50000	$270 + (50000 - 10000) \times 1.8\% = 990$
50001-100000	1.5	100000	$990 + (100000 - 50000) \times 1.5\% = 1740$
100000 以上	0.9	200000	$1740 + (200000 - 100000) \times 0.9\% = 2640$

备注：算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即某项目工程总概算为 X，若 10001-50000，则工程管理服务费率  $270 + (X - 10000) \times 1.8\%$ ，以此类推。