**中直安惠职工住宅工程工程全过程造价咨询单位**

**技术服务要求**

中共中央直属机关工程建设服务中心，拟通过公开招标方式选择具有工程造价咨询企业甲级资质的单位，承担中直安惠职工住宅（小关北里43号）项目（以下简称“小关项目”）的工程造价咨询服务。本项目不接受联合体投标。

**1、招标范围、内容**

项目位于朝阳区小关北里43号，占地81亩。规划总建筑面积约21万平方米（地上约13万平方米，地下约8万平方米）。建设资金来自工程建设中心自筹及中央预算内投资，建安工程费约10.83亿元。

接受招标人的委托，根据国家有关法律、法规以及中直机关有关造价咨询、财务、工程建设等方面的规定，结合行业内的实际情况，完成项目主体工程及配套工程的工程量清单编制、招标控制价编制及施工过程造价管理工作。

主要工作内容包含但不仅限于：

（1）工程量清单和招标控制价编制。包括主体工程及市政配套、园林绿化等相关工程。以及采购预算编制和市场询价、投标报价分析等工作。不含土石方及基坑支护部分的清单及控制价编制工作。

（2）施工过程造价管理。一是以施工单位投标报价为基础做好施工过程中的投资控制；二是现场工程量计量及工程款支付审核；三是对涉合同价款调整的洽商及索赔等进行审核分析，提出咨询意见；四是基于施工单位的BIM模型，进行造价控制；五是其他服务，包括合同文本起草，进度计划和资金计划编制等相关咨询服务。本次拟采购造价咨询单位的服务范围和费用，不含应由项目跟踪审计单位完成的工程预算审查、结算审查，以及竣工决算工作等。

**2、服务规范**

投标人的咨询过程要根据招标人提供的资料，依据建设主管部门颁布的工程计价标准和相关规定以及招标人有关文件和要求，客观公正地对受托项目进行服务，并出具有法律效力的工程造价咨询结果文件。

结果文件主要包括：工程量清单、招标控制价、清标报告及施工过程造价管理咨询审计意见等。

**3、工作标准**

3.1工程量清单编制原则

(1)客观、科学、合理的原则，就是要求工程量清单计价量准价实，工程量清单的编制要实事求是、全面准确。

(2)符合国家有关法律、法规及标准规范的规定。主要指：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国价格法》、《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程预算定额》以及直接或间接涉及工程造价的工程质量、环境保护及安全等方面的工程建设强制性标准规范。

3.2工程量清单编制标准

(1)满足工程施工招投标的需要，能够对工程造价进行合理确定和有效控制。

(2)编制工程量清单要做到四统一，即统一项目编码、统一工程量计算规则、统一计量单位、统一项目名称。

(3)有利于规范建筑市场的计价行为。仔细核算工程量，保证清单内容准确、完整、科学、合理。

3.3工程量清单编制依据

(1)招标文件规定的相关内容。

(2)设计施工图。

(3)施工现场的情况。

(4)《建设工程工程量清单计价规范》等相关规范。

3.4工程量清单编制要求

(1)完整、严谨，应避免漏项或错项。工程量清单分为分部分项工程量清单、措施项目工程量清单以及其它项目工程量清单。分部分项工程量清单，是拟建工程的全部分项实体工程名称和相应相量；措施项目清单是为完成分项实体工程而必须采取的一些措施性工作；其它项目清单主要体现招标人提出的一些与拟建工程有关的特殊要求，这些特殊要求所需的费用金额计入报价之中。

(2)在工程量清单招投标活动中，工程量清单是对招投标人具有约束力的重要文件，是招投标活动的依据。

(3)工程量清单应反映拟建工程的全部工程内容及为实现这些工程内容而进行的其他工作。

编制工程量清单要求做到合规、全面、准确，编标与审标、审价是不同阶段、不同概念、不同性质的工作内容。

3.5招标控制价的编制

(1)招标控制价的组成：分部分项工程量清单计价、措施项目清单计价、其他项目清单计价、规费、税金。

(2)招标控制价编制的原则：遵循市场形成价格的原则；体现公开、公平、公正的原则；风险合理分担原则；完全一致原则；在发改委核定的投资范围之内。

(3)招标控制价是业主为了掌握工程造价，控制工程投资的基础数据，并以此为依据评出各投标单位工程报价准确与否。结合市场供求状况，综合考虑工程投资、通常情况下的施工组织和施工方法、工期的质量要求、必要的技术措施及合同实施过程中可能发生的风险因素后，合理确定全费用价格。

3.6实施阶段造价管理

(1)造价管理的实时跟踪，包括但不限于概算执行情况、合同签订和执行情况、已付款和待付款情况、投资控制预警等。编制资金使用计划，每月出具投资台账、建立并即时更新合同台账，每季度或按建设单位要求，出具包含前述内容的造价咨询报告。

(2)现场工程量计量及工程款支付审核。对现场工程量进行计量、签认，预估发生费用。核对工程量及相应工程造价，审核工程进度款。按建设单位要求进行询价工作。基于施工单位BIM模型进行完善，进行工程计量以及工程款支付审核。

(3)对合同价款调整（包括变更、签证、洽商、索赔等），按照建设单位要求进行经济分析，完成相应文件的编制、审核和调整工作。

(4)工程实施阶段造价控制，包括但不限于工程实施阶段的决策咨询建议，施工单位有无按合同、图纸和委托人要求施工（审查施工单位有无擅自变更投标承诺或封样的材料及设备品牌规格型号等），分包单位的招投标是否合法合规和有无损害建设单位利益等，提出合理化建议。

(5)协助建设单位起草、审核合同文本及相关造价专业文案工作。

(6)项目小组指派一名工程师，于每周的工作日期间驻场。

(7)本次拟采购造价咨询单位的服务范围和费用，不含应由项目跟踪审计单位完成的工程预算审查、结算审查，以及竣工决算工作等。

(8)项目负责人每周驻场时间不少于2个工作日（含参加监理例会时间）。

**4、组织方案**

投标人编制可行有效的整体组织方案，并提出合理建议。组织方案必须包括以下内容：

(1)项目组织机构及专业人员配置情况。

(2)现场组织协调、沟通能力的保证。

(3)工作流程、目标、原则和质量标准。

(4)保证服务质量的控制措施。

**5、人员要求**

\*(1) 投标单位应成立项目小组，项目小组要不少于10人。

(2)投标单位应配备1名项目负责人，须具备注册造价工程师执业资格及高级职称，2016年1月1日至今至少有2项住宅项目业绩（工程量清单编制、招标控制价编制或全过程造价咨询服务）或承担合同金额在200万元以上的全过程造价咨询服务工作。

(3)合理配备各专业的从业人员以满足项目需求，并提供拟派人员情况的说明及相应的资格证明。

(4) 造价咨询单位造价咨询团队应保持稳定，咨询团队应按本合同约定认真开展工作。

\*(5) 投标单位应派专人驻场，且驻场人员须具备中级工程师及以上职称。

(6) 驻场人员负责项目沟通联系工作，并能及时响应。

(7) 有专人负责项目沟通联系工作，并能及时响应。

**6、响应时间**

(1)投标人须在接受本业务委托起2日内向招标人提交项目组人员组织结构、工作组织计划方案、人员名单。

(2)项目组人员需相对稳定，不得随意调整，如个别人员确需调整，须招标人审核同意。

**7、工作时限**

(1)投标人应提前提出完成本项服务所需资料清单并在工作开始前进行清点、确认，如存在招标人提供的工程造价资料不全等影响咨询工作进度的事宜，投标人应在接受工程造价资料的2个工作日内提出。

(2) 投标人自签字确认资料交接清单之日起20个日历天内提交完整的主体工程工程量清单和招标控制价编制成果文件（含全套文件的电子文档），由招标人指定代表签字确认。

投标人自接到招标人委托资料10个日历天内提交完整的配套工程工程量清单和招标控制价编制成果文件（含全套文件的电子文档），由招标人指定代表签字确认。

**8、业务规范**

未经招标人同意，受托业务不得分包、转包给投标人以外的单位和人员。

**9、咨询质量**

投标人应对其出具的工程造价咨询结果文件内容的真实性、合法性、准确性负责。

**10、保密条款**

投标人须对执行业务过程中知悉的招标人工作秘密严加保密，不得将其知悉的工作秘密和招标人及设计院等相关单位提供的一切资料对外泄露，否则承担相应的法律责任。

**11、工作回避**

为确保造价咨询工作的独立性，需与项目管理、工程监理等技术服务工作存在一定的工作回避。投标人在投标前需予以充分考虑，不得另行承揽以上技术服务工作，如违反工作回避要求，一经发现，招标人有权中止与中标人的合同委托关系，并保留进一步索赔的权利。