**技术服务需求**

**一、项目简介**

北京华文学院阜外校区学生公寓楼位于北京市西城区阜成门外大街39号，于1997年建成，建筑层数为地下二层、地上九层，总建筑面积17223.70m2，本次装修工程涉及的建筑面积14049.03 m2，工程建设投资3082.76万元，建设工期167天。

由于大楼建成初期是执行20年前的建筑规范标准，标准低、使用功能不全、设备设施陈旧。为了提升学院的整体形象，执行现行国家有关公共安全标准规范、提高本楼安全标准和留学生入住标准，需要对本楼升级改造和装修，给留学生创造一个安全、功能完善、环境良好的生活、学习环境。

本着投资少，合理使用，实惠大方的原则，同时为改善入住学生的住宿环境，对本工程进行装修改造后可达到现代化多功能学生公寓大楼的标准要求。

**二、装修改造工程内容**

1.装修改造内容包括1-6层室内装修工程、电气工程、给排水工程、通风空调工程等全部改造工程；

2. 智能弱电工程：地下二层至地上六层信息网络、有线电视电话、监控系统、背景音乐广播系统、教室扩音系统、会议系统、舞台灯光系统等全部改造工程；

3. 消防工程：地下二层至地上六层全部消防系统改造工程；

4．更换屋顶太阳能生活热水系统；

5. 室内家具、厨房设备、健身器材等采购、安装。

三、**咨询服务内容**

负责从项目现阶段开始至工程竣工验收整个过程中对全部经济活动的真实性、合法性和效益性所进行的事前、事中、事后造价咨询服务，即进行建设项目全过程造价控制。具体内容如下：

**（一）设计阶段**

1. 根据批复的项目投资概算，参与设计调整，确保工程设计符合成本效益。按照建设单位要求的时间及其他要求审核调整后的预算（含设计图纸修改）、调整意见及合理化建议；

2. 参与涉及造价的工作和相关会议;

3.提供材料选样和材料的造价审核意见；

4. 向建设单位提供综合性成本建议，包括提出一些设计变更建议，保证在批准的限额内进行设计。

**（二）招投标阶段**

1.根据施工图编制工程量清单和招标控制价；

2.审核招标文件：审核经济标部分，分析、审查及汇总标书报价内容，核对单价和总标价的计算，负责标后经济标部分的澄清；

3.负责对该项目的各类合同文件的审核工作，包括施工合同、服务合同和物资采购合同。提出合同文件的审核意见。

**（三）施工阶段**

1.根据合同和项目实施的实际情况，对各参建单位的工程预付款、进度款付款情况进行审核，参与形象进度验收，对形象进度拨款进行控制，杜绝出现超付工程款现象。

2、对变更洽商和索赔费用等相关投资控制工作进行全面认真审核，提出审核意见。协助建设单位及时审核因设计变更、现场签证和经济洽商等发生的费用，相应调整预算控制目标，协助建设单位与承包商进行以上工作的谈判，并最终达成一致意见。

3、对暂定金额、材料设备暂估价、专业工程暂估价的报价提出审核意见，对涉及该项目的主要设备和材料进行市场询价，对暂估价材料和设备进行审核与确认，合理确定工程造价；

4、参与施工现场工程例会、图纸会审及与现场工程实物计量及与投资控制有关的专题会，参与有关工程造价和合同条款的工程会议；

**（四）结算阶段**

负责该项目全部总包及各分包合同工程结算审计工作，出具各方签认的竣工结算审计报告。

**（五）决算阶段**

1.编制竣工决算报告，配合建设单位完成项目竣工财务决算、审计等有关工作；

2.负责收集和整理项目全过程的造价资料，项目结束后，全部档案经整理后交付建设单位。

**（六）其他服务：**

1.对本工程全过程投资控制提供咨询服务，并按照建设单位的要求出具相应的管理建议或咨询报告。负责项目建设过程中的有关工程造价方面的法律咨询和相关事宜的处置工作。

2.向建设单位提供国家和北京市的与造价咨询业务有关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务；

3.向建设单位提供涉及委托工程项目的金额、材料、设备等造价信息；

4.其它工程造价相关咨询。

四、服务要求

㈠服务期限从中标之日起至工程决算审计最终完成为止，中标人不得因工期延长而要求追加费用。

㈡本项目所指的工程造价咨询服务的工作方式为紧密型，中标人根据招标文件要求组建咨询服务项目组，中标人的项目负责人应常驻工地现场提供服务，协助建设单位控制工程成本，指导和解决现场及时计量、工程造价及变更费用增减等问题。

㈢根据本项目的需要和建设单位要求，中标人应在特定阶段加派项目经理之外的咨询人员赴工地现场或建设单位办公地点，提供造价咨询服务，中标人应积极配合。

㈣中标人应保持造价咨询团队成员的相对稳定性，未经建设单位同意，中标人不能擅自更换项目负责人和项目组成员。若因特殊情况必须更换如上人选，中标人应提前两周将新人选的简历报建设单位确认，必要时建设单位可以面试，待同意后方可开始工作。若项目负责人和项目组成员的服务水平达不到中标人承诺或建设单位要求的，建设单位有权要求中标人更换人员；中标人在接到通知后的两周内应先将新人选的简历提交建设单位确认，至满意为止。

㈤中标人为本项目组建的项目组人员要求：

**\*项目组配备人数的要求：不得少于8人。**

投标人应组成项目组，项目组应由项目负责人、各专业造价工程师组成。各专业人员应具备相应的执业资格和类似的工作经验，配备人员要覆盖本项目涉及的全部专业。

其中：

投标人项目负责人应具有高级职称、注册造价工程师资格，从事相关专业10年以上工作经验，必须全过程跟踪项目进展情况。在工程实施过程中，如果投标人更换项目负责人，必须经招标人书面同意，且该人员必须与原负责人具有同等资历条件。

㈥需确认的文件或事宜，必须以会议纪要或工作联系函的方式（同时辅以电子邮件形式，无电子文档的文件除外）予以确认。

㈦日常业务由甲方认可的项目负责人负责，中标人的所有书面联系函应由项目负责人签字并加盖业务部门公章后方为有效。

㈧中标人要做好保密工作，对工程量清单、招标控制价、招标文件、合同、图纸等信息资料以及出具的各种成果文件要进行严格保密。

**五、咨询服务成果要求及时间**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目阶段** | **咨询成果文件名称** | **前置条件** | **咨询成果要求** | **出具成果时限** | **成果文件要求** |
| **设计阶段** | 方案设计阶段的成本测算文件 | 审核完成的方案图纸 | 根据采购人要求，出具根据方案图纸的详细的成本测算文件,出具技术经济论证及材料设备选型意见，并提出合理的优化方案。用于施工图设计过程中的成本控制。符合采购人成本测算科目划分的基本要求。按采购人要求完成合约规划及招标方案相关工作。 | 方案图具备后6日内 | 纸质文件三份  电子版文件一份 |
| **招投标阶段** | 工程量清单及招标控制价 | 审核完成的施工图纸已具备 | 根据招标文件要求，编制招标工程量清单及招标控制价，内容符合招标备案及招标答疑相关要求并符合北京市招标备案要求。与其他造价咨询单位核对工程量清单及招标控制价，最终核定出发布的工程量清单及招标控制价。 | 审核完成的施工图纸已具备后10个工作日内（并符合招标人的招标要求） | 使用正版软件提供广联达版本、工程量计算底稿；文件套数符合招标人的具体要求 |
| 合同文本建议 | 项目中标人已确定 | 针对拟签订的合同文本提出工作建议，对拟签合同对成本的影响提出具体工作建议。确认拟签约合同文本。对清标过程中的问题在合同中的落实情况落实方法提出具体明确的处理建议。 | 中标通知书发放后3个工作日内。 | 电子版文件一份  纸制函件三份 |
| **施工阶段** | 进度款审批 | 施工单位已上报工程进度款 | 根据已确定的中标工程量清单及施工单位承诺文件，在招标人组织下与施工单位进行核对。 | 施工单位上报核量清单后7个工作日内。 | 审核意见三份 |
| 变更洽商文件审核 | 下发实施的变更洽商单（四方签字） | 根据变更洽商资料、合同文件、补充协议及工程量清单，图纸、市场价格，结合现场实际情况估算变更金额，出具变更洽商费用审批意见，并在招标人组织下完成与施工单位的谈判及核对工作。 | 受招标人委托后费用变更在2个工作日内完成变更费用的编制（重大变更，另行确定），并在招标人要求下及时与施工单位核对。 | 审核意见三份。电子版一份 |
| 材料认价 | 招标人提出认价要求 | 根据合同文件及行业要求，对招标人的询价项目提出明确答复意见，投标人对所出具的咨询成果的真实准确性负责。 | 招标人提出询价要求后3个工作日内。 | 纸质版三份  电子版一份 |
| **结算阶段** | 结算审核结果 | 工程已竣工验收合格，施工单位提交结算资料并经招标人确认后 | 根据施工合同文件及造价咨询合同文件，开展结算审核工作，在招标人的组织下与施工单位进行结算核对。结算最终结果报招标人审批后出具最终结算报告。 | 施工单位上报竣工结算报告后30日内出初审报告。 | 竣工结算审核报告六份。电子版一份 |
| **决算阶段** | 竣工决算报告 | 结算审核已经完成并经招标人人审核确认后 | 根据招标人的要求，依据经审核确认的结算审核报告，配合招标人财务部门完成竣工决算工作。 | 在提供完整的决算资料后，7日内出具决算报告 | 竣工决算报告纸质版三份，电子版一份 |