

T/CCPITBSC

团 体 标 准

T/CCPITBSC XXXX—XXXX

既有建筑改造工程造价管理规范

Management specifications for renovation projects costs of existing buildings

（征求意见稿）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

中国国际贸易促进委员会建设行业分会 发 布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本要求	1
4.1 组织管理	1
4.2 质量管理	2
4.3 进度管理	2
4.4 信息管理	2
4.5 档案管理	2
5 职责要求	2
5.1 职责分工	3
5.2 人员要求	3
6 决策阶段造价管理	3
7 设计阶段造价管理	5
8 招投标阶段造价管理	6
9 实施阶段造价管理	7
10 竣工阶段造价管理	9
11 工程造价鉴定	9

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国国际贸易促进委员会建设行业分会提出。

本文件由中国国际贸易促进委员会建设行业分会归口。

本文件起草单位：众安集团有限公司、深圳市福田区投资控股有限公司、中汇工程咨询有限公司、深圳市天海建设科技集团有限公司、深圳市栋森工程项目管理有限公司、浙江天钊工程管理咨询有限公司、深圳市锦得东建筑工程有限公司、浙江城建联合装饰工程有限公司、江苏省设备成套股份有限公司、嘉兴市妇幼保健院(嘉兴市妇幼保健计划生育服务中心、嘉兴市市立三一医院)、深圳市合创建设工程顾问有限公司、杭州国明工程造价咨询有限公司、南通市海门区财政局、江苏国瑞工程造价咨询有限公司、江苏沙家浜建筑有限公司、江西省德育建设有限公司、新疆华锋达建设工程有限公司、新疆西北建业建设工程有限公司、新疆中嘉杨建设工程有限公司。

本文件主要起草人：叶兰芳、孙明阳、姜成梁、陈妙华、吴千千、许颖瑾、林宏亮、金华英、黄旭、李建跃、彭喜、应孙彬、郭志祥、姜雪羨、张晨、彭建辉、白海锋、李照雨、殷宁。

既有建筑改造工程造价管理规范

1 范围

本文件规定了既有建筑改造工程造价管理的基本要求、职责要求、决策阶段造价管理、设计阶段造价管理、招投标阶段造价管理、实施阶段造价管理、竣工阶段造价管理、工程造价鉴定。

本文件适用于民用建筑改造工程造价管理工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 50500 建设工程工程量清单计价标准

GB/T 51095 建设工程造价咨询规范

3 术语和定义

GB/T 51095界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

工程造价 project costs

建设项目的预计或实际发生的全部工程建设费用。

3.2

工程造价管理 project cost management

综合运用管理学、经济学和工程技术等方面的知识与技能，对工程造价进行预测、计划、控制、核算、分析和评价等的工作过程。

3.3

工程计量 measurement of quantities

建设单位和施工单位双方根据合同约定，对施工单位完成合同工程的数量进行计算和确认。

3.4

原始凭证 original voucher

证明工程量实际完成情况并作为价款结算依据的最初书面记录。

3.5

设计变更 design change

设计单位依据建设单位要求对原设计内容进行修改、完善和优化。设计变更以图纸或设计变更通知单的形式发出。

3.6

全过程咨询 consultancy of whole construction process

受委托方委托，工程造价咨询机构应用工程造价管理的知识与技术，为实现建设项目决策、设计、招投标、施工、竣工等各个阶段的工程造价管理目标而提供的服务。

4 基本要求

4.1 组织管理

4.1.1 实施既有建筑改造工程造价管理的项目，项目启动前应组建项目造价管理组织，指定项目负责人，配备满足项目需要的造价专业人员。

4.1.2 项目造价管理组织的形式和规模，可根据建设项目的内容、规模、工期、工程特点、技术复杂程度和内外环境等因素确定。

4.1.3 项目造价管理组织应根据项目特点制定有针对性的项目造价管理制度。

4.1.4 由多个组织机构或造价专业团队共同完成既有建筑改造工程造价管理工作的，应确定牵头单位，并明确各单位的权利、义务、责任和工作界面。

4.1.5 既有建筑改造工程造价管理活动应制定有效的内部组织管理办法，建立外部组织协调体系与流程，并应符合下列规定：

- a) 内部组织管理体系：承担造价项目的管理模式、现场管理和非现场管理的协调方式，项目负责人和各专业负责人的职责；
- b) 外部组织协调体系与流程：依据项目造价管理制度，确定项目各参与方的协调联系人员及联络方式，在明确工程项目各参与方权利与义务的前提下，协调建设项目各参与方的关系，促进项目的顺利实施。

4.2 质量管理

4.2.1 开展既有建筑改造工程造价管理活动应建立工作质量管理体系，内容主要包括：各阶段基础资料收集、归纳和整理工作的质量控制；工程造价文件编制、审核和修改的质量控制；工程造价成果文件提交、报审和归档的质量控制以及管理活动的监督等。

4.2.2 既有建筑改造工程造价管理的成果文件应按照“编制、审核、审定”三级质量管理程序完成，一级编制由专业造价工程师完成，二级审核由项目负责人实施，三级审定由企业技术负责人负责，各环节审核时限不应超过 5 个工作日；工程造价成果文件应经一级造价工程师审核和审定并加盖注册造价工程师执业印章。采用数据电文形式的，应当按规定进行电子签章。

4.2.3 项目造价管理组织在完成各阶段造价管理活动后，应对造价管理工作质量进行评价和总结，将存在的问题纳入质量改进计划，并制定相应的改进措施。

4.3 进度管理

4.3.1 应协同监理单位审查各参建单位提交的进度计划和实施方案中涉及的造价内容，督促各参建单位按照经过监理单位审核通过的计划和方案执行。

4.3.2 应提醒建设单位及时启动各项配套计划，将各项进度计划控制在总建设计划、重要节点计划和各承包工程合同工期内。

4.4 信息管理

4.4.1 开展既有建筑改造工程造价管理活动，应建立造价信息化管理制度，依据相关管理需求以及技术标准，建立信息化、集成化、智能化管理系统。

4.4.2 项目造价管理组织宜采用现代信息管理技术建立全过程造价信息化管理系统，实现在同一造价管理平台实施全要素、全生命周期、全参与方造价管理活动的目的。

4.4.3 建设项目在设计、造价、施工、监理、运维等环节宜采用建筑信息模型，实现信息数据互通应用。

4.4.4 在既有建筑改造工程造价管理过程中，项目造价管理组织应及时收集和更新各类造价信息，分析和对比造价信息的变化情况，建立价格信息、指标指数等数据管理系统，实现信息的共享。

4.5 档案管理

4.5.1 相关单位应建立档案管理制度，包括收集、统计、保密、借阅、库房管理的制度及档案管理人员守则。

4.5.2 工程造价档案应分为成果文件和过程文件两类，可根据既有建筑改造工程所属阶段及形成的合同为基础进行分类、整理、归纳和装订，应按决策、设计、招投标、实施、竣工五个阶段分类，每个阶段按合同类型细分，附阶段编号与合同编号进行归档编码。

4.5.3 工程造价档案除以纸质形式存档外，根据需要应以电子文档形式建立电子档案。

5 职责要求

5.1 职责分工

5.1.1 造价管理人员应包括项目负责人、各相应的专业组及现场人员（按咨询合同的约定）。

5.1.2 项目负责人的职责应包括下列内容：

- a) 确定项目造价管理部人员的分工和岗位职责；
- b) 主持制定建筑工程项目施工造价管理实施方案；
- c) 负责项目造价管理部技术、组织、进度、质量内部管理工作；
- d) 负责项目造价管理部工作计划、项目、公文、会议及外部协调工作；
- e) 根据造价管理实施方案，动态掌握项目造价变化情况，负责确定阶段控制目标、风险预测方法，进行偏差分析并确定纠偏措施；
- f) 组织编制造价成果文件说明、目录，审定成果文件；
- g) 负责签发经一级造价工程师审核和审定的造价成果文件。

5.1.3 专业造价工程师的职责应包括下列内容：

- a) 负责本专业造价管理业务实施，组织、指导、检查和监督本专业造价员的工作；
- b) 负责编制本专业造价管理业务实施细则，核查资料使用、计价原则、计价依据、软件使用情况；
- c) 负责本专业工程计量工作，审核工程计量数据和原始凭证；
- d) 组织校核本专业造价成果文件，编制本专业成果文件说明和目录。

5.1.4 现场驻场人员的职责应包括下列内容：

- a) 了解建设项目全过程造价管理的相关文件；
- b) 将委托单位的资料（如施工图、设计变更工程指令的计算依据、合同等）负责保管及传递责任，同步建立收发文件台账；
- c) 负责通知设计变更、工程指令的处理；
- d) 负责工程进度款的初步审核；
- e) 过程跟踪中应及时收集各种资料，进行现场取证、拍照等；
- f) 对全过程咨询的日常工作进行系统的整理和归档；
- g) 对委托单位现场管理人员安排的工作按时按质完成；
- h) 对当日工作中的事件，如会议、检查验收、造价相关关键事件、工程量数据、工程变更指令、沟通事项及取证情况等内容以日志的形式记载备查。

5.2 人员要求

5.2.1 造价管理机构人员应具备下列素质：

- a) 符合造价管理要求的能力，能够进行组织协调与沟通；
- b) 相应的工程项目造价管理经验和业绩；
- c) 工程项目造价管理需要的专业技术、经济、管理和法规知识；
- d) 良好的团结协作精神，遵纪守法、爱岗敬业、诚信尽责；
- e) 项目负责人取得工程咨询类、工程建设类注册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；
- f) 专业造价工程师取得相应专业咨询的注册执业资格或具备相应能力，取得工程类或工程经济类中级及以上职称，并具有类似工程经验。

5.2.2 工程项目造价管理机构应组织专业培训、考核。

6 决策阶段造价管理

6.1 项目建议书的编制应符合下列规定：

- a) 所需基础数据参照已有类似项目的资料进行估算或预测；
- b) 技术经济分析论证满足项目初步策划的要求；
- c) 得出可行性研究结论及可行性研究的依据。

6.2 可行性研究报告编制应符合下列规定：

- a) 反映项目可行性研究工作的成果，内容齐全、结论明确、数据准确、论据充分，满足决策者定方案、定项目的要求；
 - b) 选用的主要设备规格、参数满足订货的要求，引进的技术设备满足合同谈判的要求；
 - c) 重大技术、经济方案有两个以上的方案比选；
 - d) 主要工程技术数据满足项目初步设计的要求；
 - e) 融资方案满足银行等金融部门信贷决策的需要；
 - f) 反映出某些方案的重大分歧及未被采纳的理由，以供投资人权衡利弊进行决策；
 - g) 附有评估、决策所需的合同、协议、意向书、政府批件等。
- 6.3 可行性研究报告论证依据应包括项目建议书、可行性研究及投资估算等相关资料。
- 6.4 对可行性研究内容应逐项进行论证和分析，并作出综合评价，可在可行性研究内容基础上进行分析和归纳，重点论证。论证应包括下列内容：
- a) 项目场地、规模、改造方案是否经多方案比较优选；
 - b) 各项内容是否齐全、数据是否准确以及可信程度评价；
 - c) 运用经济评价、效益分析考核指标对投资估算和预计效益进行复核、分析、测评，进行动态、静态、财务、效益分析及对重大项目进行国民经济评价；
 - d) 可行性报告是否经编制单位的行政、技术、经济负责人签字，是否经过多方面专家参与论证，以及专家意见的执行情况等；
 - e) 改造规模的市场预测的准确性。
- 6.5 投资估算应包括下列内容：
- a) 确定项目建设规模、产品方案、工艺技术及设备方案、工程方案及项目实施进度等；
 - b) 估算项目所需资金总额，并拟定改造建设期分年资金使用计划。
- 6.6 投资估算编制和审核依据应包括下列内容：
- a) 项目建议书、建设规模、产品方案、工程项目一览表等；
 - b) 设计方案及主要设备材料表；
 - c) 单位生产能力投资估算指标或技术经济指标；
 - d) 单项工程投资估算指标或技术经济指标；
 - e) 单位工程投资估算指标或技术经济指标；
 - f) 设计参数（指标）；
 - g) 估算指标；
 - h) 类似工程预（结）算资料；
 - i) 当地人工、材料、机械、设备价格；
 - j) 当地历年、历季调价系数及材料价差、价格指数等；
 - k) 现场情况。
- 6.7 改造方案比选符合下列规定：
- a) 项目改造方案比选原则包括下列内容：
 - 1) 项目改造方案比选应协调技术先进性和经济合理性关系，在满足功能和采用合理先进技术条件下，降低投入；
 - 2) 项目改造方案比选应考虑一次性改造投资比选，并考虑项目运营过程中的费用比选，即项目寿命期的总费用比选；
 - 3) 项目改造方案比选应兼顾近期与长远要求，即改造项目功能和规模应根据国家和地区远景发展规划，适当留有发展余地。
 - b) 改造方案比选应包括下列内容：
 - 1) 改造规模、建设场址、产品方案等；
 - 2) 对改造项目已有厂区（或居住小区）总平面布置、主体工艺流程选择、主要设备选型等；
 - 3) 工程设计标准、工业与民用建筑结构形式、建筑安装材料选择等。
 - c) 改造方案比选应采用下列主要方法：
 - 1) 项目改造多方案整体宏观方面比选，可采用投资回收期法、计算费用法、净现值法、净年值法、内部收益率法，并且几种方法可同时使用；

- 2) 改造项目本身局部多方案比选，除可采用上述宏观方案比较方法外，可采用价值工程原理或多指标综合评分法比选。

7 设计阶段造价管理

7.1 项目造价管理组织应在方案设计前开展设计限额分解工作，并随设计工作进行细化。

7.2 设计概算编制和审核依据应包括下列内容：

- a) 可行性研究报告和批准的设计任务书；
- b) 工程勘察成果及相关文件；
- c) 初步设计或扩大初步设计图纸及说明书，设备表、材料表等有关资料；
- d) 建设地区工资标准、材料价格和设备价格等资料；
- e) 概算定额、概算指标或预算定额等；
- f) 现行取费标准和费用定额；
- g) 类似工程的概算、预算、结算和技术经济指标；
- h) 主要施工方案；
- i) 国家有关改造工程建设和造价管理的法律、法规和方针政策等。

7.3 改造施工图预算编制和审核依据应包括下列内容：

- a) 工程勘察成果及相关文件；
- b) 经批准及会审的全部施工图设计文件；
- c) 经批准的工程设计概算文件；
- d) 定额和地区单位估价表；
- e) 改造建设工程费用定额；
- f) 地区材料价格信息；
- g) 国家有关工程建设和造价管理的法律、法规和方针政策；
- h) 现行有关设备原价及运杂费率等；
- i) 主要施工方案。

7.4 制定限额设计造价控制目标应包括下列内容：

- a) 根据已批准的可行性研究报告或初步设计批复的投资总额组织实施限额设计；
- b) 限额设计目标确定和投资分配包括下列内容：
 - 1) 根据功能要求以及建设标准对已批准工程项目总投资进行分析，确定与设计有关的建筑安装工程费用作为限额设计目标；
 - 2) 根据已确定的限额设计目标对整个改造工程项目投资分解，对各个单项工程、单位工程、分部分项工程技术经济指标提出造价控制额度，由设计项目总负责人将控制额度分配到各设计专业，并对各设计专业人员进行交底；
 - 3) 发现限额设计目标及造价控制额度不合理时，及时提出调整建议，形成合理的限额设计目标及造价控制额度；
 - 4) 根据限额设计需要，对设计的关键部分、主要专业进行技术经济分析和造价对比；设计方案造价偏离控制值时，设计人员及时调整方案，使各项造价控制分解值都得到落实，最终实现限额设计目标。

7.5 改造设计概算编制符合下列规定：

- a) 设计概算应控制在已批准的可行性研究报告（设计任务书）估算造价内；
- b) 设计概算编制方法应包括概算定额法、概算指标法、类似工程预算法、工料单价法、综合单价法等；
- c) 设计概算编制应包括下列主要步骤（概算定额法）：
 - 1) 列出单位工程中分部分项工程或扩大分部分项工程的项目名称，并计算其工程量；
 - 2) 确定各分部分项工程项目的概算定额单价；
 - 3) 计算分部分项工程的直接工程费、单位工程直接工程费总和；
 - 4) 按照有关固定标准计算措施费、单位工程直接费；
 - 5) 按照规定的取费标准计算间接费、利润和税金；

- 6) 计算单位工程建筑安装工程费；
- 7) 计算单项工程建筑安装工程费；
- 8) 根据相关取费标准和方法，结合项目实际情况，计算建设工程项目其他费用；
- 9) 计算工程项目总概算造价；
- 10) 组织造价管理工作联席会议，并根据会议决定或调整概算等；
- 11) 完成工程概算文件初稿；
- 12) 复核概算成果文件；
- 13) 签发工程概算成果文件。

7.6 改造施工图预算编制应符合下列规定：

- a) 施工图预算控制在已批准的初步设计概算内；
- b) 施工图预算编制方法主要包括综合单价法和工料单价法；
- c) 施工图预算编制步骤包括下列内容：
 - 1) 搜集各种编制依据资料；
 - 2) 熟悉设计施工图并对其提出调整和修改意见或建议；
 - 3) 依据设计施工图计算工程量；
 - 4) 执行国家、省或行业相关定额或地区单位估价表；
 - 5) 编制工料分析表；
 - 6) 计算其他各项费用并汇总造价；
 - 7) 组织造价管理工作联席会议，并根据会议决定调整预算；
 - 8) 完成工程预算文件初稿；
 - 9) 复核预算成果文件；
 - 10) 签发工程预算成果文件。

8 招投标阶段造价管理

8.1 策划招标方案，参与制定招标文件应符合下列规定：

- a) 确定招标项目标段划分，材料、设备采购方式以及合同计价方法和形式；
- b) 对招标文件工程量清单、计价等内容进行审核；
- c) 依据委托人所提供招标项目采用的技术要求，在招标文件中明确与工程造价有关的施工工艺、材料和设备等适用的规范标准、技术要求和质量等级。

8.2 编制或审核工程量清单应符合下列规定：

- a) 实行工程量清单计价的招标项目，编制或审核工程量清单；
- b) 编制或审核工程量清单的依据包括下列内容：
 - 1) GB/T 50500；
 - 2) 国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额和计价办法；
 - 3) 招投标文件及补充通知、答疑纪要；
 - 4) 施工现场条件、工程地点及常规施工方案。
- c) 工程量清单编制包括下列主要步骤：
 - 1) 熟悉招标文件、设计方案、计价规范和其他相关规定，确定合理的施工方法；
 - 2) 根据施工图纸文件、工程量清单计价规范中的项目名称，结合拟建工程，确定清单项目名称；
 - 3) 根据施工图纸文件，计价规范规定的计算规则、计量单位计算各分部分项清单项目的工程量；
 - 4) 按清单计价规范中规定的项目特征，结合拟建工程的实际描述分部分项工程量清单项目特征；
 - 5) 按规定的统计格式，填写分部分项工程量清单；
 - 6) 根据拟建工程的实际情况列出措施项目清单；
 - 7) 列出其他项目清单，包括暂列金额、暂估价、计日工和总承包服务费等；
 - 8) 列出规费项目清单；

9) 列出税金项目清单。

8.3 编制或审核招标控制价应符合下列规定：

- a) 编制或审核招标控制价的依据包括下列内容：
 - 1) 符合 8.2b) 规定的编制与审核依据；
 - 2) 招标文件中的工程量清单及有关要求；
 - 3) 工程造价管理机构发布的工程造价信息，工程造价信息没有发布的参照市场价；
- b) 招标控制价编制方法主要包括工料单价法和综合单价法。

8.4 参与施工合同谈判，确定合同中有关造价条款应符合下列规定：

- a) 施工合同签订条件包括下列内容：
 - 1) 施工图设计及相关技术资料已批准；
 - 2) 工程项目已经列入年度建设计划；
 - 3) 有能够满足施工需要的设计文件和有关技术资料；
 - 4) 建设资金和主要建设材料、设备来源已经落实；
 - 5) 经招标的工程，中标通知书已下达；
 - 6) 建设单位已取得合法手续，主要包括土地使用证、规划许可证等。
- b) 参与施工合同谈判包括下列内容：
 - 1) 可根据委托人要求，参与施工合同洽商；
 - 2) 负责审核施工合同工程计量、计价、付款、变更费用、索赔费用、结算处理等合同条款；
 - 3) 参与建设单位与施工单位合同谈判的，配合对有关合同中造价控制的条款内容进行解释说明。
- c) 制定施工合同中有关造价条款包括下列内容：
 - 1) 约定合同计价形式；
 - 2) 工程预付款的额度、支付时限及抵扣方式；
 - 3) 工程进度款的支付额度、方式及时限；
 - 4) 工程发生变更时，工程价款的调整或索赔方式以及时限；
 - 5) 发生工程价款纠纷的解决方法和程序；
 - 6) 约定承担风险的范围及幅度以及超出约定范围和幅度的调整办法；
 - 7) 工程竣工结算价款确定、支付方式及时限；
 - 8) 安全文明措施及其他保险费用；
 - 9) 工期提前或延后和质量的奖惩办法；
 - 10) 与履行合同、支付价款相关的担保事项；
 - 11) 对工程造价咨询人在工程造价管理的授权条款。

9 实施阶段造价管理

9.1 编制工程款使用计划包括下列内容：

- a) 工程款使用计划编制依据应包括下列内容：
 - 1) 施工合同及投标报价；
 - 2) 经批准施工组织设计。
- b) 工程款使用计划编制应包括下列内容：
 - 1) 工程造价的总目标值，即工程总造价控制目标；
 - 2) 工程造价的分目标值，即单位工程造价控制目标；
 - 3) 工程造价的明细目标值，即分部、分项造价控制目标；
 - 4) 工程造价的进度目标值，即形象进度、时间节点造价控制目标。

9.2 工程计量与价款支付符合下列规定：

- a) 施工单位应按专用条款约定的时间，提交当月（或节点）工程量完成统计报表、月度（节点）工程价款结算书及总监理工程师审核同意的工程进度款申请书资料；

- b) 造价工程师收到施工单位工程进度款申请书及经现场监理工程师批准的分部或分项工程质量验收合格报告后，应在规定时间内进行工程计量；合同范围内工程量和工程变更工程量应分别计量；
 - c) 造价工程师应根据发承包合同条款完成审核工作，出具工程进度款付款建议书；
 - d) 建设单位应根据合同约定，结合工程进度款付款建议书数额支付进度款；经核定的安全生产措施费、工程变更、索赔、暂估价、甲供材料及预付款应同期支付或抵扣；
 - e) 应根据当月（或节点）应付款情况完成工程款使用计划执行情况表。
- 9.3 工程变更符合下列规定：
- a) 项目造价管理部应对拟变更工程方案进行比选，分析变更对造价影响，提出工程变更造价影响报告；
 - b) 建设单位或监理工程师应根据造价影响报告确定工程变更方案，完善工程变更资料，包括设计变更、工程洽商、技术核定或监理通知；涉及设计变更的，应包括变更图纸；
 - c) 项目造价管理部应收集并核实工程变更资料应包括下列内容：
 - 1) 建设单位发出的工程变更指令；
 - 2) 设计单位提供的变更图纸及说明；
 - 3) 施工单位的变更实施方案；
 - 4) 现场计量资料。
 - d) 项目造价管理部收到工程变更价款报告后，应在收到变更价款报告后 14 d 内按照合同约定、工程计量结果确定工程变更价款；
 - e) 工程变更发生后在规定时间内当事人未提出变更工程价款报告，项目造价管理部应发出造价通知；在造价通知规定时间内仍未提交变更工程价款报告的，该工程变更价款应以造价通知为准；
 - f) 工程变更引发价款申请，项目造价管理部应根据发承包合同约定方式进行计量、计价；发承包合同没有约定的，工程价款确定应按相应规定执行。
- 9.4 工程洽商符合下列规定：
- a) 应明确洽商事项的来源和依据；
 - b) 应根据工程计量结果确定工程结算价款；
 - c) 洽商工程量确认应有明细计算式及图式；
 - d) 建设单位或委托造价人应对已签署的工程洽商记录存档备案，需要时应附影像资料；
 - e) 合同中已约定的，不应以洽商形式出现；
 - f) 已在施工组织方案中审批的，不应作洽商处理。
- 9.5 工程索赔符合下列规定：
- a) 项目造价管理部应按授权或合同约定进行工程索赔处理；
 - b) 项目造价管理部应验证施工单位提交的索赔资料，包括索赔理由及索赔事件发生证据；
 - c) 项目造价管理部收到索赔报告后，应在 14 d 内对索赔费用进行审核，或要求施工单位进一步补充索赔理由和证据；
 - d) 项目造价管理部在处理费用索赔时，应按合同及其组成文件的解释顺序进行，并提出书面审核意见；
 - e) 索赔依据，应包括招投标文件、发承包合同及其附件，施工图、技术规范及施工组织设计的往来函件、会议纪要及备忘录，施工记录、监理日记和工程签证文件。
- 9.6 设备、材料询价与确认符合下列规定：
- a) 所询材料和设备规格、质量、要求、数量应满足工程需要；
 - b) 所询材料和设备价格应满足采购需要，特殊材料、重要材料及设备的询价结果应提供有效依据；
 - c) 价格最终确定应以建设单位书面意见为准。
- 9.7 归档资料应包括下列内容：
- a) 项目勘察、设计、施工招标阶段形成的与造价的各种成果、报告资料；
 - b) 工程资金使用计划报告；

- c) 发承包合同，包括施工总包合同、专业分包合同以及建设单位提供或指定的材料、设备供货合同；
- d) 工程进度款支付与核准表；
- e) 工程变更与现场签证计量报告；
- f) 工程费用索赔审核报告；
- g) 成本分析与调整报告。

10 竣工阶段造价管理

10.1 竣工结算编制符合下列规定：

- a) 工程竣工结算应以竣工资料为基础，按合同约定进行工程计量和价款调整；
- b) 建设工程项目由多个单项工程或单位工程构成的，应将各单项工程或单位工程竣工结算汇总，编制相应的工程结算书，并撰写编制说明；
- c) 实行分阶段结算的工程，应将各阶段工程结算汇总，编制工程结算书，并撰写编制说明；
- d) 实行专业分包结算的工程，应将各专业分包工程结算汇总在相应的单项工程或单位工程结算内，并撰写编制说明；
- e) 工程结算编制应采用书面形式；
- f) 工程结算应按工程结算编制程序进行编制，做到程序化、规范化，结算资料完整归档。

10.2 竣工结算审核符合下列规定：

- a) 应审核结算文件与有关结算资料的完整性和符合性；
- b) 应按施工合同约定的计价标准或计价方法进行审核；
- c) 对施工合同未作约定或约定不明的，应参照当地建设行政主管部门发布的计价标准进行审核；
- d) 对工程结算内多计、重列的项目应予以扣减，对少计、漏项的项目应予以调增；
- e) 工程结算与竣工图纸或事实不符的内容，应按实调整；审核时发现工程结算与竣工图纸或与事实内容不符时，应约请各方履行确认手续；
- f) 由总承包单位分包的工程结算，其内容与总承包合同主要条款不相符的，应按总承包合同约定的原则进行审核；
- g) 工程结算审核文件应采用书面形式。

10.3 竣工决算报告应包括下列内容：

- a) 封面、签署页、目录；
- b) 竣工决算报告；
- c) 改造项目概况表；
- d) 改造项目竣工财务决算表；
- e) 改造项目交付使用资产总表；
- f) 改造项目交付使用资产明细表；
- g) 竣工决算费用汇总表—合同格式；
- h) 竣工决算费用汇总表—费用格式；
- i) 概、预、决算执行情况对比表。

11 工程造价鉴定

11.1 工程造价鉴定除应按照规定执行常规的编制、审核、审定制度之外，还应由2人及以上鉴定人组成合议组，鉴定人应具备注册造价工程师资格或中级以上专业技术职称，并与鉴定项目无利害关系。合议组在讨论的基础上，以表决方式确定鉴定意见，讨论中的不同意见，应如实记录。

11.2 鉴定人应根据合同约定的计价原则和方法进行鉴定。如因证据所限，无法采用合同约定的计价原则和方法的，应按照与合同约定相近的原则，选择工程量清单计价方法、施工图预算、概算、估算的顺序进行鉴定。

11.3 有下列情形之一的，鉴定机构应进行补充鉴定：

- a) 委托人增加新的鉴定要求的；
- b) 委托人发现委托的鉴定事项有遗漏的；

- c) 委托人就同一委托鉴定事项又提供或者补充新的证据材料的；
 - d) 鉴定人通过出庭作证，或自行发现有缺陷的；
 - e) 其他需要补充鉴定的情形。
-