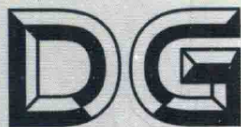


上海市工程建设规范



DG/TJ 08-1202-2017  
J 10810-2017

# 建设工程造价咨询标准

Code of practice for project cost consultants

2017-11-22 发布

2018-04-01 实施

上海市住房和城乡建设管理委员会 发布

上海市工程建设规范

# 建设工程造价咨询标准

Code of practice for project cost consultants

DG/TJ 08—1202—2017

J 10810—2017

主编单位：上海市建筑建材业市场管理总站

上海市建设工程咨询行业协会

批准部门：上海市住房和城乡建设管理委员会

施行日期：2018年4月1日

同济大学出版社

2018 上海

## 图书在版编目(CIP)数据

建设工程造价咨询标准/上海市建筑建材业市场管理总站,上海市建设工程咨询行业协会主编.--上海:同济大学出版社,2018.1

ISBN 978-7-5608-7526-2

I. ①建… II. ①上… ②上… III. ①建筑造价管理—标准—中国 IV. ①TU723.3-65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 292419 号

## 建设工程造价咨询标准

上海市建筑建材业市场管理总站  
上海市建设工程咨询行业协会 主编

策划编辑 张平官

责任编辑 朱勇

责任校对 徐春莲

封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 [www.tongjipress.com.cn](http://www.tongjipress.com.cn)

(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 浦江求真印务有限公司

开 本 889mm×1194mm 1/32

印 张 7.125

字 数 192000

版 次 2018 年 1 月第 1 版 2018 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-7526-2

定 价 60.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建标定〔2017〕1018号

---

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于批准《建设工程造价咨询标准》 为上海市工程建设规范的通知

各有关单位：

经审核，现批准上海市建筑建材业市场管理总站、上海市建设工程咨询行业协会主编的《建设工程造价咨询标准》为上海市工程建设规范，统一编号为 DG/TJ 08—1202—2017，自 2018 年 4 月 1 日起实施，原《建设工程造价咨询规范》(DG/TJ 08—1202—2011)同时废止。

本规范由上海市住房和城乡建设管理委员会负责管理，上海市建筑建材业市场管理总站负责解释。

特此通知。

上海市住房和城乡建设管理委员会

二〇一七年十一月二十二日

## 前 言

根据国家住房和城乡建设部标准定额司《关于统一变更工程建设标准特征名的通知》(建标标函〔2017〕40号)的要求,现将《建设工程造价咨询规范》名称改为《建设工程造价咨询标准》。本标准根据上海市住房和城乡建设管理委员会《关于印发〈2016年上海市工程建设规范编制计划〉的通知》(沪建管〔2015〕871号)要求,由上海市建筑建材业市场管理总站、上海市建设工程咨询行业协会为主编单位,会同本市部分建设工程造价咨询企业共同修编完成。

《上海市工程建设规范〈建设工程造价咨询规范〉DG/TJ 08-1202-2011》(以下简称“工程造价咨询规范”)2011年修编颁布后,在本市建设工程造价行业广泛推行,促进了本市建设工程造价行业管理科学化、规范化,对建设工程造价行业的发展起到了有力的促进作用。

近年来,国家住房和城乡建设部陆续颁布的国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013、《建设工程造价咨询规范》GB/T 51095-2015以及国家财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),对规范建设工程发、承包双方的计价行为活动及建设工程造价咨询成果文件质量的提高提出了新的要求,同时根据持续推进工程造价改革,健全工程造价管理治理体系的要求,原“工程造价咨询规范”在条文内容等方面已显出部分滞后,为此,本标准以有关法律、法规、规章、规范性文件和标准为依据,结合本市建设工

程造价咨询服务活动的实践,在原“工程造价咨询规范”的基础上  
修编而成。本标准将进一步规范本市建设工程造价咨询活动的  
行为,提高建设工程造价咨询成果的质量,促进建设工程造价咨  
询业的持续发展。

本标准主要内容包括:1 总则;2 术语;3 基本规定;4 决策阶  
段;5 设计阶段;6 发承包阶段;7 施工阶段;8 竣工阶段;9 工程造  
价鉴证。

各有关单位和从业人员在使用本标准过程时,若有意见和建议,  
请及时函告上海市建筑建材业市场管理总站(地址:上海市小  
木桥路 683 号;邮编:200032;E-mail: bzglk@shjjw.gov.cn),以供  
修编时参考。

**主 编 单 位:**上海市建筑建材业市场管理总站

上海市建设工程咨询行业协会

**参 编 单 位:**上海第一测量师事务所有限公司

上海华瑞建设经济咨询有限公司

上海建经投资咨询有限公司

上海建科造价咨询有限公司

上海联合工程监理造价咨询有限公司

上海正弘建设工程顾问有限公司

上海中世建设咨询有限公司

万隆建设工程咨询集团有限公司

上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司

上海沪港建设咨询有限公司

上海申元工程投资咨询有限公司

**主要起草人:**孙晓东 徐逢治 杨宏巍 张东海

(以下按姓氏笔画排序)

马 军 王应龙 王建忠 朱 坚 刘伟敏

许 奇 何 溪 陈晓宇 施小芹 顾晓辉  
夏 宁 夏祥群 郭辰健 陶圣洁 蒋宏彦  
主要审查人:朱盛波 王伟庆 王槐庭 乐嘉栋 朱晓敏  
张 纯 张栋良 李兆荣 陈国华 袁 野

上海市建筑建材业市场管理总站

2017 年 9 月

# 目 次

1	总 则 .....	1
2	术 语 .....	2
3	基本规定 .....	5
3.1	业务范围 .....	5
3.2	一般规定 .....	6
3.3	组织管理 .....	6
3.4	质量管理 .....	7
3.5	档案管理 .....	7
3.6	职业道德和保密 .....	8
3.7	信息管理 .....	9
4	决策阶段 .....	10
4.1	一般规定 .....	10
4.2	投资估算 .....	10
4.3	经济评价 .....	13
5	设计阶段 .....	15
5.1	一般规定 .....	15
5.2	项目资金计划 .....	16
5.3	设计方案比选和优化 .....	17
5.4	设计概算 .....	18
5.5	施工图预算 .....	20
6	发承包阶段 .....	22
6.1	一般规定 .....	22
6.2	招标策划 .....	23
6.3	招标文件 .....	24



6.4	工程量清单	25
6.5	最高投标限价及标底	26
6.6	招标答疑	28
6.7	回标分析	28
6.8	发承包合同	29
6.9	投标报价	29
7	施工阶段	32
7.1	一般规定	32
7.2	工程造价目标控制	33
7.3	项目资金使用计划	34
7.4	合同管理	35
7.5	工程计量及工程价款支付	35
7.6	询价与核价	36
7.7	工程变更、工程签证与索赔	37
7.8	分阶段结算、专业分包结算、合同中止结算	38
8	竣工阶段	39
8.1	一般规定	39
8.2	工程竣工结算编制	40
8.3	工程竣工结算审核	41
8.4	工程竣工决算编制或审核	43
8.5	项目后评价或绩效评价	45
9	工程造价鉴证	46
9.1	一般规定	46
9.2	准备工作	47
9.3	鉴证工作实施	48
9.4	成果文件	49
附录 A	决策阶段表格式样	51
附录 B	设计阶段表格式样	55
附录 C	发承包阶段表格式样	90

附录 D 施工阶段表格式样 .....	138
附录 E 竣工阶段表格式样 .....	144
附录 F 工程造价鉴证表格式样 .....	164
本标准用词说明 .....	166
引用标准名录 .....	167
条文说明 .....	169

## Contents

1	General provisions .....	1
2	Terms .....	2
3	General requirements .....	5
3.1	Scope of service .....	5
3.2	General .....	6
3.3	Organizational management .....	6
3.4	Quality management .....	7
3.5	Documentation management .....	7
3.6	Professional ethics and confidentiality .....	8
3.7	Information management .....	9
4	Inception phase .....	10
4.1	General .....	10
4.2	Investment cost estimate .....	10
4.3	Economic appraisal .....	13
5	Design phase .....	15
5.1	General .....	15
5.2	Investment cost plan .....	16
5.3	Schematic design comparison and optimization .....	17
5.4	Preliminary cost estimate .....	18
5.5	Construction drawing cost estimate .....	20
6	Tender phase .....	22
6.1	General .....	22
6.2	Tender strategy .....	23
6.3	Tender document .....	24

6.4	Bills of quantities .....	25
6.5	Control price and pre-tender estimate .....	26
6.6	Tender clarifications .....	28
6.7	Tender analysis .....	28
6.8	Contract documents .....	29
6.9	Tendering for contractors .....	29
7	Construction phase .....	32
7.1	General .....	32
7.2	Target construction cost control .....	33
7.3	Cashflow forecasts .....	34
7.4	Contract management .....	35
7.5	Payment valuations .....	35
7.6	Ascertainment of unit rates .....	36
7.7	Variations, confirmations and claims .....	37
7.8	Final accounts by phase, contract package and upon termination .....	38
8	Completion phase .....	39
8.1	General .....	39
8.2	Preparing final accounts .....	40
8.3	Assessing final accounts .....	41
8.4	Preparing or assessing final reports .....	43
8.5	Post-completion review and appraisal .....	45
9	Cost appraisal .....	46
9.1	General .....	46
9.2	Preparatory work .....	47
9.3	Implementation .....	48
9.4	Deliverables .....	49
Appendix A	Sample forms for use at inception phase .....	51
Appendix B	Sample forms for use at design phase .....	55

Appendix C	Sample forms for use at tender phase .....	90
Appendix D	Sample forms for use at construction phase .....	138
Appendix E	Sample forms for use at completion phase .....	144
Appendix F	Sample forms for use at cost appraisal .....	164
Terminology	.....	166
References	.....	167
Supplementary descriptions	.....	169

# 1 总 则

1.0.1 为促进上海现代服务业发展,指导建设工程造价咨询企业及造价从业人员的咨询服务工作,规范建设工程造价咨询服务活动行为,提高建设工程造价咨询成果文件的质量,根据相关法律、法规、规章、规范性文件和标准,特制定本标准。

1.0.2 本标准适用于本市房屋建筑和市政基础设施工程等造价咨询服务活动及其成果文件的质量管理与监督。其他工程造价咨询服务活动及其成果文件,在专业技术要求相同时,可按本标准相关章节执行。

1.0.3 建设工程造价咨询服务活动,应坚持合法、公正、独立、客观和诚信的原则,维护社会公共利益和相关当事人的合法权益。

1.0.4 从事工程造价咨询服务的工程造价咨询企业必须符合国家和本市相关部门有关工程造价咨询的资质规定。

1.0.5 根据国家和行业的相关要求,工程造价咨询服务应实行注册造价工程师负责制。

1.0.6 工程造价咨询企业提供工程造价咨询服务,必须与委托人签订书面的建设工程造价咨询合同。合同中应明确工程造价咨询服务标的、双方的权利、义务、责任和成果文件的表现形式等内容及要求,合同文本应选择国家现行的《建设工程造价咨询合同(示范文本)》。

1.0.7 工程造价咨询企业及造价从业人员,对所承接的工程造价咨询项目涉及有利益关联的,应当主动回避。

1.0.8 工程造价咨询服务活动行为及其咨询成果文件除应符合本标准外,尚应符合我国其他相关法律、法规、规章、规范性文件和标准的有关规定,以及工程合同的约定。

## 2 术 语

### 2.0.1 工程造价咨询 project cost consultation

工程造价咨询企业接受委托人的委托,运用工程造价的专业技能,为建设项目决策、设计、发承包、施工、竣工等各个阶段工程计价和工程造价管理提供的咨询服务。

### 2.0.2 咨询人 cost consultant

取得工程造价咨询资质等级证书,接受委托从事建设工程造价咨询活动的企业。

### 2.0.3 工程造价 project cost

工程造价是指工程项目在建设期预计或实际支出的建设费用。

### 2.0.4 工程造价咨询成果文件 project cost consultation deliverables

工程造价咨询企业承担工程造价咨询业务时,为委托人出具的反映各阶段工程造价确定与控制,以及工程造价咨询服务等成果文件。

### 2.0.5 资金计划 investment cost plan

以货币形式反映项目建设期内资金投入水平情况的总体安排。

### 2.0.6 建设管理费 client management overhead cost

建设单位为组织完成工程项目建设,在建设期内发生的各类管理性费用。

### 2.0.7 投资估算 investment cost estimate

以方案设计或可行性研究文件为依据,按照规定的程序、方法和依据,对拟建项目所需总投资及其构成进行的预测和估计。

#### 2.0.8 设计概算 preliminary cost estimate

以初步设计文件为依据,按照规定的程序、方法和依据,对建设项目总投资及其构成进行的概略计算。

#### 2.0.9 施工图预算 construction drawing cost estimate

以施工图设计文件为依据,按照规定的程序、方法和依据,在工程施工前对工程项目的工程费用进行的预测与计算。

#### 2.0.10 工程量清单 bills of quantities

建设工程文件中载明各分部、分项工程名称、单位、特征和工程数量等的明细表。

#### 2.0.11 最高投标限价 control price

根据国家或省级建设行政主管部门颁发的有关计价依据和办法,依据拟定的招标文件和招标工程量清单,结合工程具体情况发布的招标工程的最高投标限价。

#### 2.0.12 标底 pre-tender estimate

招标人对招标项目所计算的一个期望交易价格。

#### 2.0.13 投标价 tender price

投标人投标时响应招标文件要求所报出的在已标价工程量清单中标明的总价。

#### 2.0.14 工程变更 variations

合同实施过程中由发包人提出或由承包人提出经发包人批准的对合同工程的工作内容、工程数量、质量要求、施工顺序与时间、施工条件、施工工艺或其他特征及合同条件等的改变。

#### 2.0.15 工程索赔 claims

工程承包合同履行中,当事人一方因非己方的原因而遭受经济损失或工期延误,按照合同约定或法律规定,应由对方承担责任,而向对方提出工期和(或)费用补偿要求的行为。

#### 2.0.16 工程签证 confirmations

发包人代表(或其授权的监理人、工程造价咨询人)与承包人代表就施工过程中涉及的责任事件所作的签认证明。



### **2.0.17 工程结算** Ascertainment of project cost

发、承包双方根据国家有关法律、法规、规章、规范性文件和标准规定及合同约定,对合同工程实施中、终止时、已完工后的工程项目进行的合同价款计算、调整和确认。

### **2.0.18 竣工结算** final account

发、承包双方根据国家有关法律、法规、规章、规范性文件和标准规定及合同约定,在承包人完成合同约定的全部工作后,对最终工程价款的调整和确定。

### **2.0.19 竣工决算** final report

建设项目全部建成后,由建设单位以实物量和货币指标为计量单位,编制综合反映建设项目从筹建到竣工投产为止的全部建设费用、建设成果和财务状况的总结性文件。

### **2.0.20 全过程造价咨询** full cost and contract consultancy

受委托人委托,工程造价咨询企业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、发承包、施工、竣工等各个阶段的工程造价管理目标而提供的咨询服务。

### **2.0.21 工程造价鉴证** cost appraisal

根据相关法律、法规、规章、规范性文件和标准规定及工程合同约定,依照工程造价咨询服务活动的规则、程序和方法,对工程造价作出的鉴定或认证。