编制说明-《建设工程造价咨询业务管理规程》

1. 编制目的和意义

（1）编制目的

为加强建设工程造价咨询行业管理，明确我省工程造价咨询企业和造价专业人员在承接建设工程各阶段造价咨询业务时应完成的工作内容、质量标准、控制流程、成果文件格式、档案管理、岗位职责等，规范建设工程各阶段造价咨询服务行为，引导造价咨询企业坚持独立、客观、公正和诚实信用的原则，提高行业造价咨询服务水平，特编制本规程。

（2）编制意义

地方标准《建设工程造价咨询业务管理规程》的编制，是落实江苏省工程造价咨询领域“放管服”改革的具体举措，有助于规范市场主体执业行为，为我省建筑业高质量发展和培育“大而强”造价咨询企业提供制度支撑。

2. 任务来源、编制背景及制定信息

（1）立项来源

标准立项文件：《省住房城乡建设厅关于印发2024年度江苏省建设系统科研项目清单的通知》（苏建科〔2024〕139号）

（2）编制背景

2021年5月，国务院印发《关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号），取消工程造价咨询企业甲级、乙级资质的审批。同年6月，住房和城乡建设部办公厅印发《关

于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》（建办标〔2021〕26号），要求“各级住房和城乡建设主管部门要高度重视工程造价咨询企业资质取消后的事中事后监管工作，落实放管结合的要求，健全审管衔接机制，完善工作机制，创新监管手段，加大监管力度，依法履行监管职责。”根据相关工作要求，各级造价管理机构每年都对造价咨询企业和注册造价工程师从事造价咨询业务活动开展“双随机”抽查或专项检查，工程造价咨询各阶段成果文件的编审规程是重要的检查依据。

造价咨询资质取消以来，从事造价咨询活动的企业数量大幅度增长，但执业水平良莠不齐，涌现了各种不规范的执业行为，部分行为甚至引发了严重后果。随着国家相关法律法规、标准规范的更新，工程造价咨询各阶段成果文件的要求不断发生变化，中价协之前出台的工程造价咨询各阶段的成果文件编审规程陆续也相继被修编成为标准。近年来，造价咨询资质取消、住建部积极推行造价市场化改革，工程造价咨询行业发生重大变革，迫切需要结合我省实际编制适应当前行业发展的《建设工程造价咨询业务管理规程》。

3. 制定原则

（1）合法性与合规性

（2）全面性与系统性

（3）实用性与可操作性

（4）前瞻性与发展性

4. 制定工作过程

（1）2024年11月，完成编制立项；

（2）2024 年 12 月 27 日，召开标准初稿启动会，完成《编制工作大纲》审查；

（3）2025 年 1 月至 2025 年 7 月，完成《建设工程造价咨询业务管理规程》（初稿），编制并提交审查；

（4）2025 年 11 月 21 日，召开初稿审查会并完成审查；

（5）2025 年 12 月至 2026 年 1 月，按初稿审查意见修改，形成《建设工程造价咨询业务管理规程》（征求意见稿）；

（6）2026 年 1 月至 2 月，面向社会公开征求意见；

（7）2026 年 3 月，按反馈意见修改，形成《建设工程造价咨询业务管理规程》（送审稿）并提交审查；

（8）2026 年 3 月 26 日，召开送审稿审查会及公平竞争审查会，完成全部审查工作；

（9）2026 年 4 月 15 日，按审查意见修改完善，形成并报送《建设工程造价咨询业务管理规程》（报批稿）。

5. 适用范围及解决的重点问题

（1）适用范围

本次编制的《建设工程造价咨询业务管理规程》适用于江苏省行政区域内建设工程造价咨询业务及其成果文件的管理。

（2）解决的重点问题

本规程重点解决工程造价咨询活动中合同签订不严谨、内容不完整的问题；解决内部质量控制不严格、业务流程不规范的问题；解决档案管理不规范、从业人员风险意识薄弱的问题；解决计价依据掌握不到位、咨询

成果质量存在瑕疵的问题；解决回访制度未有效落实、服务质量难以提升的问题。

6. 主要技术内容以及技术指标确定的依据

（1）主要技术内容

主要内容包括：1.总则；2.术语；3.基本规定（一般规定、流程管理、合同管理、成果质量管理、信息化管理、档案管理）；4.投资估算编审；5.设计概算编审；6.工程量清单及最高投标限价编审；7.投标报价分析；8.工程实施阶段造价咨询；9.工程结算编审；10.工程竣工决算编审；11.全过程造价咨询；12.工程造价鉴定；13.项目绩效评价；14.造价咨询业务活动评价。

本规程立足江苏省工程建设市场特点、造价咨询行业发展现状与属地监管实际，在国家、行业现有标准基础上补齐管理短板、细化执业细则，为全省建设工程造价咨询执业行为确立标准化、规范化工作底线。其中，基本规定方面，统一行业通用执业准则，规范业务流程、合同管理、成果质量、信息化应用及档案归档管理要求；造价咨询服务方面，明确项目各阶段造价编审、工程实施阶段造价咨询、全过程造价咨询、工程造价鉴定、项目绩效评价等业务的执业标准；监督评价方面，建立造价咨询业务活动评价机制，针对咨询单位开展上述各类造价咨询业务的履职行为、服务质量与成果水平实施评价，构建 “业务实施、监督评价” 的闭环管理体系。

（2）标准编制的依据

本规程主要依据下列国家标准和行业标准进行编制：建设部《工程建设标准编写规定》（建标〔2008〕182 号）《江苏省工程建设地方标准管

理办法》（苏建科〔2006〕363 号）《江苏省工程建设标准编制工作规则》（苏建标〔2011〕6 号）《建设工程工程量清单计价标准》《工程造价术语标准》《建设工程造价咨询规范》《建设工程造价鉴定规范》。

与国家标准、行业标准不同之处（细化或提升）以及主要理由：本规程以上述国家、行业相关标准为编制基础，结合江苏省工程建设造价咨询行业实践进一步细化提升。现行造价相关国标、行标多为专项技术规范，重点规定计价规则与单项业务通用要求，尚未形成覆盖工程全生命周期造价咨询一体化管理框架，缺少业务流程管控、信息化与档案管理、咨询服务评价等管理类内容。本规程构建涵盖投资估算至竣工决算、全过程造价咨询、工程造价鉴定的完整业务体系，补充流程、合同、成果质量、信息化、档案管理相关要求，新增投标报价分析、项目绩效评价、造价咨询业务活动评价内容，形成业务实施、过程管控、事后评价闭环管理体系。上位标准条文偏原则性，实操指引不足，各专项标准之间缺乏有效衔接，难以满足江苏省行业监管及全过程造价咨询发展需要。本规程在不违反上位标准规定的基础上，形成契合江苏市场实际的操作细则，统一行业执业尺度，规范市场从业行为，提升造价成果质量与行业监管效能。

7. 先进性和创新点

（1）新增核心管理模块，完善管理体系

在基本规定章节中，增设流程管理、合同管理、信息化管理三大核心管理模块，同时单独设置“造价咨询业务活动评价”独立章节，并补充具体打分内容，构建了全方位、全流程的管理体系。流程管理明确造价咨询全流程操作规范与衔接要求，解决业务流程混乱、衔接不畅等行业问题；

合同管理细化合同签订、履行、归档等全环节要求，对标《建设工程造价咨询合同（示范文本）》，防范合同纠纷，维护双方合法权益；信息化管理顺应行业数字化转型，明确信息化应用标准，推动业务电子化、智能化升级，提升工作效率与管理精细化水平；造价咨询业务活动评价及评分细则，建立科学量化的评价机制，有效规范企业、注册造价师执业行为，提升服务质量。

（2）优化章节设置，提升体系科学性

优化章节体系设置，将施工图预算编审与工程量清单及最高投标限价编审合并为“工程量清单及最高投标限价编审”一章，凸显内容的关联性和体系的科学性。二者编制依据、计算方法高度契合，合并后实现内容有机融合，精简章节、避免重复，便于从业人员统筹开展工作，提升业务衔接效率，契合行业市场化改革中“计量—计价”规则统一的发展趋势，进一步增强规程的实用性与系统性。

（3）转变编写导向，强化管理属性

突出管理导向，强化规程管理属性。对投资估算编审至项目绩效评价等核心业务章节，统一围绕编审（鉴定）内容、依据、程序与方法、成果文件四大核心编制，构建标准化、规范化管理框架。既明确各环节工作要求与实施标准，又引导造价咨询企业从实操执行向精细化、规范化管理转型，全面提升业务质量与管理水平，契合行业对造价咨询服务专业化、规范化的更高要求。

8. 重大分歧意见的处理过程和依据

未出现

9. 与相关标准（国标、行标、地标）的关系

分析国标、行标和其他地区地标基础上，制定江苏省统一建设工程造价咨询业务管理规程，适用于我省行政区域内建设工程造价咨询业务及其成果文件的管理。

10. 推广实施建议

（1）加强宣贯培训，确保全员知晓掌握

由各级行业主管部门牵头，联合造价协会开展培训，结合实操案例提升培训效果，将业务管理规程纳入注册造价师继续教育课程，同时企业也要结合工作实际加强对员工的培训。

（2）推动企业落地执行，规范业务管理行为

督促各造价咨询企业结合新编规程要求，修订完善内部各项管理制度，细化操作细则、明确岗位职责，同时选取优质企业作为试点，总结可复制经验，引领全行业规范执行。

（3）加大监督检查力度，保障规程有效落实

将规程执行情况纳入日常及“双随机”检查，重点核查业务开展合规性，对违规企业依法依规处理，同时畅通投诉举报渠道，形成多元监管格局，保障规程严肃性和权威性。

（4）建立长效更新机制，适应行业发展需求

建立规程长效更新机制，定期收集各方反馈，结合行业政策、技术发展情况修订完善条款，加强区域交流借鉴，确保规程贴合行业发展实际、保持适用性。

编制、发布《江苏省建设工程造价咨询业务管理规程》，进一步指导

和规范造价咨询企业管理和注册造价师执业行为，提升造价咨询在工程建设各阶段的服务水平和成果文件质量，减少工作偏差，做好投资有效控制，推动我省建设工程造价咨询行业服务的科学化、标准化、规范化，保障建筑业高质量发展。通过落实上述推广举措，规程推广实施后预期综合效益显著。社会效益方面能够统一全省造价咨询执业尺度，规范市场从业行为，减少造价争议纠纷，提升工程造价成果质量，完善行业监管体系，推动造价咨询行业良性有序发展；经济效益方面有利于强化工程建设全过程投资管控，防范投资失控风险，节约工程建设资金，提升项目投资效益；生态效益上可依托规程信息化、档案标准化相关要求推进造价资料数字化管理，减少纸质文件使用，助力绿色低碳办公。同时实施过程中也存在一定现实制约：部分咨询企业内部管理制度转型调整需要周期，从业人员标准学习掌握存在差异，市场主体执行意愿参差不齐，行业监管配套核查手段有待持续完善，且随着工程建设模式、计价政策不断更新，规程条款也需持续动态适配。

11. 起草单位和起草人员信息及分工

（1）起草单位

主编单位：江苏天衡工程咨询管理有限公司

江苏省建设工程造价管理总站

参编单位：江苏苏亚金诚工程管理咨询有限公司

江苏建威建设管理有限公司

南京华弘工程造价咨询房地产估价有限公司

中天嘉诚（江苏）工程咨询有限公司

正中国际项目管理集团有限公司

江苏唯诚建设咨询有限公司

（2）起草人员信息及分工

序号	姓名	所学专业	现从事专业	职称/职务	工作单位	承担工作
1	王越	工业与民用建筑	造价咨询	工程师/总经理	江苏天衡工程咨询管理有限公司	负责人
2	林国峰	市政工程	造价管理	正高/站长	江苏省建设工程造价管理总站	负责人
3	孙璐	工业与民用建筑	造价管理	高工/副主任	江苏省建设工程招标投标办公室	研究人员
4	朱虹	工业与民用建筑	造价咨询	高工/技术负责人	江苏苏亚金诚工程管理咨询有限公司	研究人员
5	费正英	工业与民用建筑	造价咨询	高工/总工	江苏建威建设管理有限公司	研究人员
6	丁卢云	工程管理	造价咨询	高工/副总经理	江苏天衡工程咨询管理有限公司	研究人员
7	张雪宁	工业与民用建筑	造价咨询	正高/总经理	南京华弘工程造价咨询房地产估价有限公司	研究人员
8	周帮荣	建筑工程	造价咨询	高工/技术负责人	中天嘉诚（江苏）工程咨询有限公司	研究人员
9	李彤	热能工程	造价咨询	高工/副总经理	江苏天衡工程咨询管理有限公司	研究人员
10	蒯建华	工业与民用建筑	造价咨询	高工/总工	正中国际项目管理集团有限公司	研究人员
11	刘欣书	工程管理	造价咨询	高工/总经理	江苏唯诚建设咨询有限公司	研究人员
12	钱鑫	建筑工程	造价管理	正高/副站长	江苏省建设工程造价管理总站	研究人员
13	毛薇	会计学	造价管理	三级调研员	江苏省建设工程造价管理总站	研究人员
14	朱婷	工程管理	造价管理	副主任	江苏省住房和城乡建	研究人员

					设厅稽查办公室	
15	肖荣强	工程管理	造价管理	二级主任科员	江苏省建设工程造价管理总站	研究人员
16	邱艳	建筑工程	造价管理	高工/科长	苏州市工程造价管理处	研究人员
17	陈艳	工程造价管理	造价管理	高工/科长	扬州市建设工程管理中心	研究人员
18	胡小红	机电工程	造价咨询	高工/副总经理	江苏天衡工程咨询管理有限公司	研究人员
19	陈潇阳	工程管理	科技管理	助理工程师	江苏省住建厅科技发展中心	研究人员