**卡通画

中度可信度描述已自动生成** T/CECS xxx-2023

**中国工程建设标准化协会标准**

**产业园项目全过程工程咨询标准**

Engineering Consulting Standard for The Whole Process of Industrial Park

（征求意见稿）

**202X-XX-XX发布 202X-XX-XX实施**

**XXX出版社**

**中国工程建设协会标准**

**产业园项目全过程工程咨询标准**

Engineering Consulting Standard for The Whole Process Of Industrial Park

T/CECS ×××-202×

主编单位：华东建筑设计研究院有限公司

批准部门：中国工程建设标准化协会

施行日期：202×年××月××日

XXX出版社

202×　北京

**前 言**

根据中国工程建设标准化协会《关于印发﹤2021年第二批协会标准制订、修订计划﹥的通知》（建标协工管函[2021]016号）的要求，编制组经深入调查研究，认真总结经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本规程。

本标准共分11章，主要内容包括：1.总则；2.术语 ；3.基本规定；4.投资决策咨询管理；5.产业规划咨询管理；6.项目策划咨询管理；7.勘察设计咨询管理；8.招标采购咨询管理；9.施工阶段咨询管理；10.运营维护咨询管理；11.改造更新咨询管理。

本标准由中国工程建设标准化协会工程管理专业委员会负责归口管理，由华东建筑设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中，如有意见或建议，请反馈给华东建筑设计研究院有限公司（地址：上海市黄浦区中山南路1799号世博滨江大厦北座，邮政编码：200011）。

**主编单位**：华东建筑设计研究院有限公司

**参编单位：**

**主要起草人：**

**主要审查人：**

**目次**

[1总则 1](#_Toc125034715)

[2术语 2](#_Toc125034716)

[3基本规定 4](#_Toc125034717)

[4 投资决策咨询管理 5](#_Toc125034718)

[4.1一般规定 5](#_Toc125034719)

[4.2项目投资决策咨询管理的原则和依据 5](#_Toc125034720)

[4.3项目投资决策咨询的分类 6](#_Toc125034721)

[4.4 项目投资决策咨询的主要任务 6](#_Toc125034722)

[4.5 项目投资决策咨询的过程跟踪 7](#_Toc125034723)

[5产业规划咨询管理 8](#_Toc125034725)

[5.1 一般规定 8](#_Toc125034726)

[5.2 产业规划咨询工作内容 8](#_Toc125034727)

[5.3 产业规划咨询实施过程要求 9](#_Toc125034728)

[5.4 产业规划咨询工作流程 10](#_Toc125034729)

[6项目策划咨询管理 12](#_Toc125034731)

[6.1 一般规定 12](#_Toc125034732)

[6.2 项目策划咨询工作组织 12](#_Toc125034733)

[6.3 项目策划咨询工作流程 13](#_Toc125034734)

[6.4 项目策划咨询工作要求 14](#_Toc125034735)

[7 勘察设计咨询管理 16](#_Toc125034737)

[7.1一般规定 16](#_Toc125034738)

[7.2工程勘察管理 16](#_Toc125034739)

[7.3工程设计管理 17](#_Toc125034740)

[7.4勘察设计过程跟踪 18](#_Toc125034741)

[8 招标采购咨询管理 19](#_Toc125034743)

[8.1 一般规定 19](#_Toc125034744)

[8.2 招标采购管理 19](#_Toc125034745)

[8.3 招标采购管理过程跟踪 19](#_Toc125034746)

[9 施工阶段咨询管理 21](#_Toc125034748)

[9.1一般规定 21](#_Toc125034749)

[9.2 施工阶段咨询管理工作内容 21](#_Toc125034750)

[9.3 施工阶段咨询管理过程跟踪 21](#_Toc125034751)

[10 运营维护咨询管理 23](#_Toc125034753)

[10.1一般规定 23](#_Toc125034754)

[10.2 运营维护咨询管理工作内容 23](#_Toc125034755)

[10.3 运营维护咨询管理工作流程 24](#_Toc125034756)

[11 改造更新咨询管理 2](#_Toc125034758)8

[11.1一般规定 2](#_Toc125034759)8

[11.2改造更新咨询的分类 2](#_Toc125034760)8

[11.3改造更新咨询的主要任务 2](#_Toc125034761)8

[11.4改造更新咨询的工作流程 2](#_Toc125034762)9

[用词说明](#_Toc125034758) 30

[附：条文说明](#_Toc125034758) 31

**Contents**

[1 General provisions 1](#_Toc125034715)

[2 Terms 2](#_Toc125034716)

[3 Basic requirements 4](#_Toc125034717)

[4 Investment decision consulting management 5](#_Toc125034718)

[4.1 General requirements 5](#_Toc125034719)

[4.2 Principles and basis of project investment decision consultation management 5](#_Toc125034720)

[4.3 Classification of project investment decision consultation 6](#_Toc125034721)

[4.4 Main tasks of project investment decision consultation 6](#_Toc125034722)

[4.5 Process tracking of project investment decision consultation 7](#_Toc125034723)

[5 Industrial planning consulting management 8](#_Toc125034725)

[5.1 General requirements 8](#_Toc125034726)

[5.2 Work contents of industrial planningconsulatation 8](#_Toc125034727)

[5.3 Requirements for the implementation process of industrial planningconsultation 9](#_Toc125034728)

[5.4 Workflow of industrial planning consultation 10](#_Toc125034729)

[6 Project planning consulting management 12](#_Toc125034731)

[6.1 General requirements 12](#_Toc125034732)

[6.2 Work organization of project planning consultation 12](#_Toc125034733)

[6.3 Workflow of project planning consultation 13](#_Toc125034734)

[6.4 Work requirements for project planning consultation 14](#_Toc125034735)

[7 Survey and design consulting management 16](#_Toc125034737)

[7.1 General requirements 16](#_Toc125034738)

[7.2 Management of Geotechnical investigation and Surveying 16](#_Toc125034739)

[7.3 Management of project design 17](#_Toc125034740)

[7.4 Process tracking of survey and design 18](#_Toc125034741)

[8 Bidding procurement consulting management 19](#_Toc125034743)

[8.1 General requirements 19](#_Toc125034744)

[8.2 Management of bidding procurement 19](#_Toc125034745)

[8.3 Bidding procurement management process tracking 19](#_Toc125034746)

[9 Consulting management in construction stage 21](#_Toc125034748)

[9.1 General requirements 21](#_Toc125034749)

[9.2 Management of consultation in construction stage 21](#_Toc125034750)

[9.3 Process tracking of consulting management in construction stage 21](#_Toc125034751)

[10 Operation and maintenance consulting management 23](#_Toc125034753)

[10.1 General requirements 23](#_Toc125034754)

[10.2 Work planning for comprehensive consultation of operation and maintenance management 23](#_Toc125034755)

[10.3 Work content of comprehensive consultation on operation and maintenance management 24](#_Toc125034756)

[11 Renovation and renewal consulting management 2](#_Toc125034758)8

[11.1 General requirements 2](#_Toc125034759)8

[11.2 Classification of renovation and renewal consultation 2](#_Toc125034760)8

[11.3 Main tasks of reconstruction and renewal consultation 2](#_Toc125034761)8

[11.4 Work flow of transformation and renewal consultation 2](#_Toc125034762)9

Explanation of wording 30

Addition: Explanation of Provision 31

**1总则**

**1.0.1** 为规范产业园项目全过程工程咨询程序和行为，明确工作范围和要求，提升产业园项目全过程工程咨询水平，促进建筑行业的发展，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于对新建、扩建、改建产业园项目全过程工程咨询成果编制与成果认定等技术工作的管理活动。

**1.0.3** 本标准为推荐性标准。产业园项目全过程工程咨询除符合本标准外，尚应按照国家或地方现行的相关标准、管理办法或要求实施。

**2术语**

**2.0.1 产业园** industrial park

是指政府或企业为实现特定产业发展目标，在一定面积的土地上聚集若干具有一定技术经济关联的企业或产业部门，执行特定标准和限制条件的特殊区位环境。

**2.0.2 产业园项目全过程工程咨询** whole process of industrial park

在产业园项目的投资决策阶段、工程建设阶段、运营维护阶段，咨询人为委托人提供综合性、跨阶段、一体化的工程咨询服务。

**2.0.3** **产业规划咨询** industrial planning consulting

是指以特定区域为规划单元，综合运用各种理论分析工具，从当地实际状况出发，充分考虑未来发展态势，围绕规划单元内的产业发展定位、产业体系、产业结构、产业链、空间布局等方面，提供科学、公正、可行的智力服务，供委托人决策。

**2.0.4 项目策划** project planning

把项目的建设意图转换成定义明确、系统清晰、目标具体的具有可操作性的项目策划文件的活动过程。

**2.0.5 产业图谱** industry map

产业图谱是指依据产业经济理论，以产业上、中、下游的产业关系为基础，构建起整个产业链中各细分产业的现状情况和规划情况，并运用数字化手段，形成可视化、动态化的产业的数据体系。

**2.0.6 产业园生命周期** life cycle of industrial park

产业园同其他社会产品一样，存在着生命周期。按照产品使用周期划分方法，产业园生命周期包括投入期、成长期、成熟期、衰退期。产业园生命周期的时间跨度和发展高度因园区功能定位、经营能力、区域经济发展速度的不同而不同。

**2.0.7 产业园改造更新**renovation of industrial park

当产业园开始迈入衰退期，入驻企业生产经营情况开始恶化时，需要重新调整产业规划。可采用改造更新、产业升级等手段，具体包括土地改性、整体改造和局部提升等措施。

**2.0.8 产业升级**industrial upgrade

产业升级主要是指产业结构的改善和产业素质与效率的提高。产业结构的改善表现为产业劳动生产率的提高和产业比例关系的优化；产业素质与效率的提高表现为生产要素的优化组合、技术水平和管理水平以及产品质量的提高。

**2.0.9 委托人**client

产业园项目权益所有者或合法代表者，通过合同形式明确委托对象、委托事项及相关规则的当事人或取得当事人资格的合法继承人。

**2.1.0 咨询人**consultant

接受委托人的委托，承担产业园项目全过程工程咨询的当事人或取得当事人资格的合法继承人。

**2.1.1 总咨询师**chief consultant

开展产业园全过程工程咨询的项目组织机构的总负责人。

**3基本规定**

**3.0.1** 产业园项目全过程工程咨询活动，应当遵循独立公正、科学决策、综合效益最大化、可持续发展的原则，合理分担风险，满足节约能源、生态环保的要求，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

**3.0.2** 委托人应与咨询人签订产业园项目全过程工程咨询服务合同。合同中应明确服务范围、服务目标、服务内容、服务期限和酬金、成果形式，以及双方义务、违约责任等条款。

**3.0.3** 产业园项目全过程工程咨询是建设项目全过程工程咨询的一个子类别。根据产业园项目的特殊要求和项目的具体情况，产业园项目全过程工程咨询的服务内容应包括项目决策咨询、产业规划咨询、项目策划咨询、勘察设计咨询、招标采购咨询、施工阶段咨询、运营维护咨询、改造更新咨询的一项或多项咨询服务。

**4 投资决策咨询管理**

**4.1一般规定**

**4.1.1**产业园项目投资决策咨询是指在产业园项目规划前期，通过对外部环境和内部条件的充分梳理，确定产业园发展定位、规划布局的咨询工作。

**4.1.2** 项目决策咨询管理涉及评估咨询、投资咨询、可行性研究、财务咨询等，咨询人应根据委托人要求成立专业的项目决策咨询管理团队，咨询人应委派一名具有相应职业资格和业务能力的专业人员担任全过程工程咨询项目负责人，并在与委托人签订的全过程工程咨询合同中予以明确。

**4.1.3** 总咨询师应根据决策咨询合同和委托人的具体需求制定决策咨询工作计划，工作计划内容应包括：决策咨询目标、决策咨询成果文件、决策咨询工作时间进度安排及相应人员配置。

**4.2项目投资决策咨询管理的原则和依据**

**4.2.1** 产业园项目投资决策咨询管理应遵循科学决策、民主决策、效益（效果）最大化、风险责任、可持续发展的原则。

**4.2.2** 项目决策投资咨询管理的依据应包括下列内容：

**1** 国家、行业和项目所在地有关项目投资决策方面的法律、法规和标准等。

**2** 全过程工程咨询合同和全过程工程咨询规划大纲。

**3** 与项目投资决策有关的成果文件及相关批复文件。

**4** 项目所在地的国民经济和社会发展规划、项目所在地的国土空间总体规划、控制性详细规划、专项规划等。

**5** 项目委托人基本情况和发展规划。

**6** 委托人对项目投资决策的工作分解设想要求。

**7** 委托人对项目的建设规模、建设内容、投资规模、投资收益等方面的要求，对项目投资决策咨询的进度、费用、质量等目标的控制要求。

**8** 项目建设环境、自然环境、政治环境、市场环境、政策环境等。

**9** 类似建设项目的相关投资决策咨询经验。

**4.3项目投资决策咨询的分类**

**4.3.1** 产业园投资决策咨询包括项目规划咨询、投资机会研究咨询、项目建议书、可行性研究报告、项目评估。委托人可根据需求委托一项或多项咨询工作。

**1** 对于企业投资项目，企业可根据自身需要编制项目建议书，或编制可行性研究报告。

**2** 企业投资建设属于政府核准目录范围内的项目，应按照规定向核准机关提交项目申请书。

**3** 企业为获得政府资金支持、财政专项资金（简称专项资金）支持、国际金融组织或者外国政府贷款还应编制资金申请报告。

**4.3.2** 项目规划咨询、投资机会研究咨询可作为委托人内部决策依据，项目建议书、可行性研究报告、项目评估作为提供给政府的审批文件。在项目建议书审批后、可行性研究报告报批前应开展建设项目用地预审与选址意见、建设资金审查，并取得相应批复文件。对可能存在重大社会风险的建设项目应进行社会风险评估。

**4.4 项目投资决策咨询的主要任务**

**4.4.1** 项目规划咨询的工作任务是依据国家、地方有关政策，充分考虑内外部发展环境，从当地实际状况出发，合理确定园区的发展定位，对园区产业结构、空间布局、土地利用、基础设施、环境保护、安全防灾、园区管理等进行总体安排，以指导园区建设和园区产业健康、快速发展。

**4.4.2** 项目投资机会研究是进行项目初步可行性研究前的准备性调查研究，是为寻求有价值的投资机会而对项目的有关背景、投资条件、市场状况等进行初步调查研究和分析预测。

**4.4.3** 项目建议书（或项目初步可行性研究）是政府投资项目立项的重要依据，主要论证项目建设的必要性，并对主要建设内容、拟建地点、拟建规模、投资匡算、资金筹措以及社会效益和经济效益等进行初步分析。

**4.4.4** 项目可行性研究是投资决策综合性咨询服务的核心内容，研究重点主要包括分析项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况，提供多种建设方案并分析其优劣，提出项目建设必要性、可行性和合理性的研究结论。咨询人根据投资人的委托，分析论述影响项目落地、实施、运营的各项因素，支撑投资人内部决策；同时可行性研究报告是政府投资项目审批决策的重要依据。

**4.4.5** 项目评估是在对投资项目进行可行性研究的基础上，根据有关法律、法规、政策，从企业整体的角度对拟[投资建设项目](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=7763400&ss_c=ssc.citiao.link)的计划、设计、实施方案进行全面的[技术经济论证](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=10951391)和评价，从而确定投资项目的可行性和未来发展前景。主要内容包括投资必要性的评估、建设条件评估、技术评估、投资经济效益评估、国民经济效益评估等内容。

**4.5 项目投资决策咨询的过程跟踪**

**4.5.1** 咨询人在咨询活动开展前应编制工作计划提交委托人审核，工作计划应明确前期投资策划的服务范围、工作重点、深度要求、完成时间和质量要求。

**4.5.2** 咨询人宜在咨询活动开展前建立管理制度，规范的流程、科学的方法，把控系统的资源。项目前期投资决策的管理职责主要有：

**1** 分析、确定项目在决策阶段的管理内容与范围；

**2** 协调、研究、形成决策阶段的工作流程并明确责任；

**3** 检查、监督前期投资策划的管理过程；

**4** 履行受托责任与义务，确保前期投资决策工作的顺利进行；

**5** 检查、监督前期投资策划阶段的报建报批等。

**4.5.3** 如果委托人需要对非咨询人提供的咨询成果进行第三方评估，可另行组织第三方或单独委托咨询人组织评审会，对项目决策咨询成果进行第三方评价，形成《评审报告》，作为相关部门审批提供依据。

**5产业规划咨询管理**

**5.1 一般规定**

**5.1.1**产业规划咨询应以产业园区所属区域的上级行政区及国家的经济社会发展规划纲要和行业发展规划为指导依据，对产业园区所属产业的发展基础、发展环境、发展趋势等进行系统研究，依托科学、前瞻的理论研究和客观、详实的实践数据，对特定区域的产业进行战略性、全局性、综合性部署，提出明确的发展目标、发展路径和重点任务。

**5.1.2**咨询人根据产业规划咨询合同要求组建咨询团队，团队成员包括但不仅限于经济、技术、社会、环境、管理等专业，并委派一名专业人员担任规划环节总负责人，综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学和管理方法，提交符合委托要求的咨询成果。

**5.1.3**产业规划咨询工作开始前，总咨询师应组织各领域专业人员，根据咨询合同要求和咨询服务需求编制工作方案，并报送委托人。工作方案内容应包括：咨询工作任务目标，咨询工作依据，咨询工作组织架构、人员配置及工作分工，咨询工作进度安排，交付的成果和形式。

**5.2 产业规划咨询工作内容**

**5.2.1** 产业规划咨询应先系统分析国家和地方的经济社会发展规划纲要、行业规划目标重点任务，同时系统梳理产业所涉及领域的政策要求，初步形成产业鼓励类及禁止类领域方向。

**5.2.2** 从横向分析产业现状，深入研究项目所在地的发展基础条件、产业特征、存在问题、技术发展趋势和未来发展方向，结合规划区域的特征条件，初步明确产业发展方向或发展重点领域，为提出产业定位提供基础。

**5.2.3** 从纵向分析产业的上下游，描绘产业图谱，并结合产业图谱，初步提出支撑区域产业发展方向的上下游产业发展需求和配套需求，为配套产业方案提供基础。

**5.2.4**在系统分析和深入研究的基础上，提出产业规划方案，产业规划方案一般主要包括以下内容：

**1** 发展条件分析。重点分析园区的产业基础、外部发展环境、区域及行业的发展趋势、园区发展的优势、劣势、机遇和挑战。

**2** 总体思路与目标。明确园区产业发展的指导思想、基本原则和总体目标及细化指标。

**3** 产业发展定位与方向。明确园区的产业定位，提出产业的发展方向和具体要求，并提出“禁止”类的范围。

**4** 空间布局。描绘规划的总体布局图，包括提出园区的空间布局要求、产业核心区的空间结构和规划指标要求、配套服务区的空间结构和规划指标要求、园区的基础设施布局。

**5** 重点任务和项目，围绕目标定位和发展方向，系统提出核心区、配套服务区、数字化建设和基础设施的建设任务和项目。

**6** 要素资源平衡与支撑，围绕任务和项目的要素资源量，提出资金、土地、能耗和环境空间的需求和配套要求。

**7** 保障措施。提出组织体系、政策体系、宣传体系和数字治理体系方面相应保障措施。

**5.3 产业规划咨询实施过程要求**

**5.3.1**产业规划应综合考虑区城的经济基础和发展潜力，针对产业发展痛点，从区域特有的比较优势出发，因地制宜，对主产业、配套产业和基础设施等重大布局作出合理安排，制定符合区域产业发展实际、彰显区域产业特征的发展方向和发展策略；统筹园区与所属区域的产业发展与城乡发展、土地利用、环境保护和生态建设、基础设施和配套社会设施布局等各项政策规划的关系，统筹园区近期建设与远期运营发展的关系，协调园区内产业核心区与产业配套区之间的关系，协调各分区之间的关系。

**5.3.2**产业规划应按照供需平衡、结构优化、集约高效的原则进行产业和产业链设计。产业规划应明确功能分区，提出区域空间的发展导向和管制要求，突出空间的引导力和约束力。一方面要加强“鼓励”，明确鼓励领域和方向，把鼓励发展战略重点、各项生产和建设布局落实到具体的空间。另一方面要加强“禁止”，明确禁止进入的负面清单，提出禁止开发和准入的各项内容。

**5.3.3**提高资源利用效率，促进各类资源的合理利用和优化配置，促进资源优势转化为经济优势。

**5.3.4**产业规划须充分考虑区域的资源环境承载力，要严格保护水土和生物多样性资源，开发建设活动应避让重要生态功能保护区及生态敏感区。要注重资源集约节约利用，加强生态建设与环境保护，促进产业经济、社会与环境协调发展。

**5.4 产业规划咨询工作流程**

**5.4.1**现场踏勘，收集分析产业现状基础资料。资料清单内容包括但不限于：委托所属区域的发展现状、区域布局、产业现状、相关政策及发展规划等，所在区域上级行政区域的基本情况、发展规划、产业发展规划、区域内的特殊行业政策。

**5.4.2**研究政策法规、论证资源条件和环境影响。围绕产业所属领域涉及的法律法规和政策文件进行系统梳理，掌握法律法规禁止类或限制类的条件情况。围绕产业发展所需的能源资源、环境容量、基础设施配套条件和自然资源，收集相关数据资料。

**5.4.3**研究对标案例。结合所属区域的产业发展特征，按照“相似性、竞争性”原则选择对标对象。系统梳理对标对象的发展经验教训，形成产业规划发展启示，为规划方案提出现实基础。

**5.4.4**在上述系统分析的基础上，结合所属产业的国内外发展现状和发展趋势，提出产业定位、产业发展目标、主产业和配套产业的发展方向，并提出分领域分阶段的规划指标。

**5.4.5**按照产业发展总体目标，结合区域的空间情况，提出产业布局安排，明确主产业功能区和配套产业功能区的边界范围和规划控制指标，提出配套基础设施空间布局分布。

**5.4.6**在规划目标的基础上，明确投资方向，结合规划实现的外部条件、政策法规和风险因素，提出较为清晰的投资备选项目，形成规划项目库，并根据条件确定行业和地区的布局和重点，对重点项目应提出投资机会的研究报告及重点项目建设时序建议。

**5.4.7**围绕产业发展目标和投资项目安排，对支撑产业发展的综合交通与物流系统、供水、排污、供电（供气）、数字基础设施、社会配套设施等重要基础设施的供给能力目标、空间布局和时间安排提出任务建议。

**5.4.8**经过各专业咨询人员的系统研究后，总咨询师牵头负责并形成规划初步成果。规划成果初步形成后，应邀请委托人和相关专家对规划成果进行评审。评审后按照意见修改成果，并提交委托人最终确认，形成最终实施方案成果文件。

**6项目策划咨询管理**

**6.1 一般规定**

**6.1.1** 项目策划咨询是在调查分析有关信息基础上，根据项目的资源、目标、要求和工作条件等，对项目推进落实进行全面的构思和安排，选择并制定合理可行的建设方案，并结合条件变化对方案进行及时修改完善。

**6.1.2** 咨询人应与委托人确定责任分工、收集相关资料、制订策划大纲和工作流程，按照合同规定开展项目策划咨询工作。

**6.1.3** 咨询人在前期策划阶段应针对性地解决委托人在项目建设前期阶段需要决策的主要问题，明确项目建设目标、了解主管部门意图、明确工程基础条件、提出项目技术标准，为工程建设提供科学决策依据。

**6.1.4** 在项目策划咨询阶段，咨询工作一般包括以下环节：深化策划大纲、收集基础资料、提出概念方案、进行建设策划、组织专项研究、制订修建性规划、编制设计任务书等。

**6.2 项目策划咨询工作组织**

**6.2.1** 咨询人应发挥综合技术专业优势，协助委托人组织、选择和委托专项研究单位开展评估策划工作，项目实施过程应按项目策划工作要求，组织人员和资源，实施具体措施，完成项目策划工作中确定的内容。

**6.2.2** 建设地块控制性详细规划或用地条件中规定的用地红线、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施等规定应作为强制性内容，必要时应当提供相关专项评估和专业工程策划。

**6.2.3** 产业园项目在策划阶段应进行建设详细策划，具体内容如下：

**1** 根据建设条件分析和相关专项评估提出总平面布局方案；

**2** 建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计；

**3** 对园区建筑进行日照分析，制订竖向规划设计；

**4** 根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；

**5** 结合市政设施基础条件，提出市政工程管线规划设计和管线综合；

**6** 估算土方量、工程量、拆迁量和总造价，进行综合技术经济论证。

**6.2.4** 项目策划咨询工作应编制项目设计任务书，相关专项评估和专业设计策划是设计任务书确定的前提基础。

**6.2.5** 委托人可根据项目需要组织召开座谈会、意见征询会、专家论证会，收集项目信息，协调各方意见，与相关方就策划咨询工作中的重点内容和问题进行充分沟通。

**6.2.6** 咨询人须协助委托人保存策划工作过程中形成的各项资料，包括但不限于调研访谈记录、会议纪要、影像资料、书面材料等，可利用专业性工具建立项目库和知识库，加强信息和知识管理。

**6.3 项目策划咨询工作流程**

**6.3.1** 项目策划咨询工作应遵循下列程序：明确项目权属范围，识别各种资源要素，了解管理部门要求，确定建设技术标准，研究工程实施方法，进行工作分解深化，拟定项目管理设想等，进行项目建设各个过程策划研究。

**6.3.2** 项目策划咨询大纲一般应明确下列内容：项目策划咨询工作的服务目标、策划范围、工作内容、组织模式与过程管理机制；以及项目策划咨询工作成果的形式、验收、评价与管理。

**6.3.3** 在项目策划咨询服务开始前，咨询人应明确项目实施目标，调查工程基本条件，了解管理部门要求，收集相关资料信息，组织专业人员验证基础资料、文件和信息的准确性，基础资料调查成果宜提交委托人确认。

**6.3.4** 咨询人应充分了解委托人的需求、设想与意图，协助委托人梳理出项目定位、主要功能和建筑风格，组织、选择和委托设计单位开展概念策划方案设计，并组织专家对概念策划方案进行研究和论证。

**6.3.5** 建设规划策划以具体的建设项目需求为依据，通过说明书加图纸以形象的方式将策划范围内的道路、广场、绿地、建筑物、景观等要素表现出来。具有直观、形象的特点。

**6.3.6** 项目策划咨询工作应依照有关法律法规要求，对项目进行相关专项的评估或评价，可以包括：环境影响评价、交通影响评价、健康卫生评价、地质灾害评估、日照分析、节能评估等政府审批的前置条件。

**6.3.7** 应根据项目技术特点提前谋划研究专项设计策划内容。专项设计策划研究内容可以包括绿色技术设计、人防工程设计、基坑围护设计、室内装修设计、园林景观设计、幕墙深化设计、消防深化设计、装配式专项、智能化专项、BIM专项咨询以及其他专项设计策划研究内容。

**6.3.8** 咨询人编制设计任务书应当明确建设项目任务需求，结合策划设计概念方案、相关专项设计研究成果，落实建设规划内容，制定主要建筑功能面积一览表和主要经济技术指标表等。

**6.4 项目策划咨询工作要求**

**6.4.1** 项目策划咨询工作须符合以下条件：

**1** 依据工程可行、经济合理、科学谋划、实事求是的原则；

**2** 符合国家或地方相关法律法规、标准、技术规范及规程；

**3** 符合项目所在地相关的各类规划及产业政策等。

**6.4.2** 产业园区布局规划策划要求：

**1** 科学功能分区，合理确定生产、办公、生活服务设施等区域，各项设施的布置应紧凑，人行交通与货运交通应明确便捷且互不干扰；

**2** 在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，建筑物等设施可采取多层布置，提高土地利用效益，建筑物外型宜简洁明快；

**3** 厂区及功能分区用地宜规整，应充分利用地形、地势、工程和水文地质条件，合理布置建筑物和有关设施，尽量减少土方工程量和基础工程费用。

**6.4.3** 产业园区生活配套设施策划要求：

**1** 在远离生活区无污染的工业用地内，如满足一定用地规模且满足功能分区、消防及环境要求，根据用地条件经报城乡规划行政主管部门同意后，可在单位用地范围内建设少量值班宿舍；

**2** 生产管理用房应布置在便于生产管理、环境洁净、污染影响较小、靠近主要人流出入口对外交通联系方便的地段，后勤设施应集中设置，具备一定规模服务能力，且位于污染源上风向。

**6.4.4** 产业园市政配套设施策划要求：

**1** 用地及周边地段应有足够的供水、供电、供气、污水处理、电话服务等公用工程设施以及存放与处理废物等设施；

**2** 项目策划咨询工作成果结论应满足国家和项目所在地环境保护规划要求，达到减量化、无害化和资源化的要求。

**6.4.5** 产业园区绿地景观系统策划要求：

**1** 产业园内出入口和生活区等重要地段应当进行环境景观设计，配套设施、小品、雕塑应与周围的环境设计相一致；

**2** 工业用地绿化建设应符合当地绿化管理条例和环境保护要求，绿化景观系统应保证具有促进空气流通的通风廊；

**6.4.6** 产业园区道路交通系统策划要求：

**1** 道路规划应按照功能分区布局，根据地形地貌、环境条件、用地规模及工业门类运行方式，选择经济、便捷的道路系统和断面形式；

**2** 道路系统与区外道路连接便捷，宜构建环形连通路网，与城市交通性主干道或跨境公路、铁路、港口等交通设施有顺畅的交通联系；

**3** 道路布置满足生产、运输、安装、检修、消防及环境卫生的要求，道路交通与竖向设计相协调，有利于场地及道路的排水；

**4** 道路设计宽度断面应综合考虑交通、日照通风、地下工程管线埋设、防灾等的要求，并与区内主要建筑物轴线平行或垂直。

**7 勘察设计咨询管理**

**7.1一般规定**

**7.1.1** 咨询人依据合同约定、《项目建议书》、《项目可行性研究报告》、《项目策划报告》、《设计任务书》等开展工程勘察设计管理服务。

**7.1.2** 产业园项目委托人应明确设计输入、设计实施、设计输出、设计评审、设计验证、设计变更等设计重要过程的要求及方法。

**7.1.3** 咨询人开展工程勘察设计管理时，应组建相应的管理团队，建立覆盖全过程的勘察设计管理制度，明确责任人，界定工作范围、职责与分工。

**7.1.4** 咨询人应协助委托人对工程勘察设计活动及其成果应进行全过程统筹、监督、管理，项目工程勘察设计成果应有总咨询师签署的审核意见。

**7.1.5** 咨询人应协助委托人，基于产业园整体、全生命周期开展设计管理服务工作，从产业园整体效益出发保障产业园完成既定规划目标。

**7.1.6** 咨询人应协助委托人建立产业园分批次后评估反馈机制，依据前批次产业园开发项目数据动态调整、迭代优化后批次产业园项目策划参数，同时最大限度的反馈、协助主管部门优化上位规划。

**7.2工程勘察管理**

**7.2.1** 咨询人应协助委托人收集并整理工程勘察输入性资料，及时解决与输入性资料有关的问题，并提供给勘察单位签收。

**7.2.2** 咨询人应根据项目进度总体要求、勘察设计咨询管理目标与工作内容，组织审核勘察工作方案及进度计划，并将审核通过的勘察工作方案及进度计划报送委托人确认。

**7.2.3** 咨询人在工程勘察实施过程中敦促勘察单位对过程中形成的成果文件进行收集、整理、编辑、汇总、评审、提交成果文件。

**7.2.4** 咨询人应协助委托人对勘察单位各阶段工作质量进行动态监控，及时预警。协助委托人组织专家进行相关技术评审，及时调整和优化咨询成果，确保工程勘察设计咨询成果政策的合规性、技术的合理性和具有较高效费比。

**7.2.5** 咨询人应协助委托人督促勘察单位按时完成内审后提交勘察成果文件；组织对成果文件内部专家评审，并向委托人提供评审报告，必要时可组织内外部专家联合技术论证；协助委托人督促勘察单位依据评审意见对勘察工作进行补充完善，再提交具有相应资质的第三方审查机构，审查合格后应加盖审图专用章形成最终成果文件。

**7.3工程设计管理**

**7.3.1** 咨询人应配合委托人进行产业策划，梳理设计范围，产业园项目设计基本要求；落实项目组织形式、组织机构及职责分工，落实资源的配置，划分设计界面。对设计所需要的资源和费用估算进行梳理。

**7.3.2** 咨询人应协助委托人收集并整理工程设计输入性资料，列明资料清单，并提供给设计单位签收，做好各阶段设计输入资料的接收、发送记录，及时解决与输入资料有关的问题。

**7.3.3** 咨询人应根据项目策划咨询阶段的《项目策划报告》、《设计任务书》等输入性资料，组织编制工程设计各阶段的设计任务书，报送委托人审批后，下达设计单位作为设计工作的主要依据。

**7.3.4** 咨询人应组织编制或审核设计单位编制的设计工作方案及进度计划，并将审核通过的设计工作方案及进度计划报送委托人确认，当工作方案和进度计划发生变更时，应按原程序重新报送委托人确认。

**7.3.5** 咨询人应依据合同约定审核设计成果，提供审核建议，并报委托人同意后执行。

**7.3.6** 对于片区较大的产业园项目，设计周期较长，且不同地块可能涉及多个不同的设计单位，咨询人宜：

**1** 协助委托人在设计阶段编制设计阶段图纸、变更管理规则；

**2** 协助委托人、勘察单位、主体设计院等单位在初步设计阶段做好通用单元（断面）的标准化设计，并在优化后固化标准化单元（断面）的工程造价；

**3** 协助委托人、勘察单位、主体设计院等单位在施工图设计阶段协助委托人编制初步设计、施工设计阶段各专业单方限额设计控制指标、各专业设计指引等。保障各项措施在各地块切实落地、确保各地块设计手法一致，工程造价可控。

**7.3.7** 对于片区较大的产业园项目，咨询人在设计管控过程中，应协助设计单位：

**1** 充分发掘委托人需求，针对在产业园中的孵化型、研发型、生产型等企业，在产业园建筑空间划分、设备系统设计、餐厨卫设计、电梯设计等方面做好设计预留，设计需要适应产业园一定时期内的动态发展。

**2** 做好园区能源管控，预留好碳达峰、碳中和路径，绿色、低碳建筑版块进行产业园版块整体设计。

**7.3.8** 对于片区较大的产业园项目，咨询人在设计管控过程中，应协助委托人做好各地块的分级弹性目标设计。当前序地块因不可抗力需要缩减生产规模时，有序调整后续地块产业目标，采用预留二次开发接口等方式，有计划降低个别地块投资、规避后期改造拆改费用，确保产业园项目在保障效益的同时不超概算。

**7.4勘察设计过程跟踪**

**7.4.1** 咨询人的管理职责包括设计招标管理、设计进度管理、设计质量管理、设计成本管理和设计变更管理等。咨询人应制定相应工作细则、工作计划，合理划分设计任务，编制或审核设计任务书，参与合同谈判，跟踪设计过程，审查和验收设计成果，审查处理设计变更，报批报建等。

**1** 咨询人应根据产业园项目特点策划项目设计质量、投资、进度目标,编制控制计划和实施措施,拟定控制要点等。

**2** 组织勘察设计相关的科研、外部协作、评价审核及谈判等管理工作。

**3** 组织设计招标或竞赛（征集）、设计方案评选，进行设计方案修改优化、扩初及施工图设计、设计变更管理等。

**4** 咨询人应协助委托人进行组织协调工作，包括签订设计合同，与设计院沟通对接;政府主管部门意见征询，送审报批;组织设计交底，组织施工、设计、造价等相关单位进行图纸会审。

**7.4.2** 勘察设计管理工作的工作目标包括进度目标、质量目标、投资目标、专项目标等。产业园项目需重视低碳、环保、可再生等绿色建筑技术在项目中的应用，注重新技术、新材料、新工艺、新产品的应用与推广。

**7.4.3** 产业园勘察设计管理应尽量减少变更次数，以减少时间和人力财力方面的浪费。产生变更后，受损方可按合同及有关索赔规定向责任方进行索赔。

**7.4.4**咨询人应确定勘察设计全过程应归档资料及成果的主要内容、清单、标准与流程。按照工程进度收集、整理各类技术资料（纸质和电子资料），按类存放完整归档。

**8 招标采购咨询管理**

**8.1 一般规定**

**8.1.1**咨询人应按照咨询合同约定对产业园项目招标采购咨询活动及成果进行全过程动态管理，协助委托人优选承包单位或供应商。

**8.1.2** 咨询人应按咨询合同约定及工作需要，组建项目招标采购管理机构并配置相应资格和能力的专业管理人员，负责对产业园项目招标采购活动进行全过程统筹管理。

**8.1.3** 产业园项目招标采购一般包括勘察设计及监理招标采购、工程施工招标采购和材料设备采购等的一项或多项采购工作。

**8.2 招标采购管理的工作内容**

**8.2.1** 产业园项目招标采购咨询管理包括招标采购策划、招标采购准备、招标采购实施、合同签订及招标采购后评价等阶段的过程和成果管理工作。

**8.2.2** 在招标采购策划管理中，咨询人应协助委托人从产业政策、产能规划、产品结构或服务类型、投产或运营计划、项目类型、规模及复杂程度、资金来源、项目承包方式、材料设备供应方式、项目内外部条件、项目建设目标、市场竞争状况等方面对产业园项目的特征及需求等前期基础资料进行收集、整理和综合分析，提出招标采购策划方案编制要求，作为招标采购策划方案编制依据报委托人批准后实施。

**8.2.3** 在招标采购准备管理中，咨询人可协助委托人根据产业园项目实际需要对潜在投标人的资质、信誉、财务水平、服务能力及服务质量等情况进行考察，对招标采购工作提出明确要求；咨询人可协助委托人收集产业园项目的生产技术要求、设备参数等资料，组织相关技术人员对技术要求、设备参数进行审核，对关键工艺、成套生产线、大型设备和进口设备可组织专家论证，对能耗或运行费较高的生产线及设备可开展全寿命周期论证，提出调整或优化要求，确定最终方案作为招标采购文件编制依据。

**8.3 招标采购管理过程跟踪**

**8.3.1** 招标采购管理包括制定管理标准、督导纠偏、沟通管理、档案管理等。

**8.3.2** 咨询人应建立产业园项目招标采购咨询管理制度及管理流程，有效组织和落实工作任务，做好过程管理台帐，对招标采购咨询工作的执行情况进行全程动态监控和管理。咨询人应制定产业园项目招标采购管理计划，动态跟踪计划执行情况并及时调整。

**8.3.3** 咨询人应根据招标采购咨询管理计划，对产业园项目招标采购咨询各阶段主要工作节点、主要工作内容进行重点关注和检查，动态纠偏。

**8.3.4** 咨询人应组织制定产业园项目招标采购沟通管理计划，按既定沟通方案及时沟通，积极协调处置新情况或新问题，结合实际适时调整沟通计划和沟通方案。

**8.3.5** 咨询人应及时组织对招标采购活动中形成的过程文件、成果文件进行准确、完整收集、整理并存档，应组织按国家有关规定和委托人要求及时向委托人、招标行政监督管理部门报送相关资料。

**9 施工阶段咨询管理**

**9.1一般规定**

**9.1.1** 咨询人应根据产业园区全过程工程咨询服务合同对项目进行投资、进度、质量、安全等方面的管理，负责施工阶段的监督、协调及管理。在项目实施过程中对项目目标进行动态跟踪和控制，确保实现预期的质量、进度、成本、安全生产、文明施工管理等目标。

**9.1.2** 总咨询师应对接参建单位，明确工作职责分工和业务关系。组织制定项目管理制度，明确管理程序、规范管理、落实参建单位责任，严格按照合同约定，做好施工期间的咨询管理工作。

**9.2 施工阶段咨询管理工作内容**

**9.2.1** 施工阶段咨询管理主要包括质量管理、进度管理、造价管理、合同管理、安全生产与环境保护管理、信息管理等。

**9.2.2** 进度管理中，重点审查施工进度计划中主要工程项目是否合理无遗漏，能够满足产业园项目分批投入、试运、分批动用的需要，阶段性施工进度计划是否满足总进度控制目标的要求；施工的顺序安排、各单位工程的施工开始时间和结束时间是否符合施工工艺要求。

**9.2.3** 造价管理中，需要依据项目施工合同及其他相关文件，在满足工程质量、进度和安全要求的前提下，综合考虑产业园项目荷载、层高、使用功能需求等特点，合理确定目标造价，使工程实际造价不超过目标造价。

**9.3 施工阶段咨询管理过程跟踪**

**9.3.1** 施工阶段咨询管理应依据产业园区全过程工程咨询管理合同约定，对合同中涉及的项目管理、工程监理和工程造价咨询等活动进行策划、执行、监督和控制，明确对总包单位和分包单位的管理要求。通过施工项目目标管理的动态控制，确保实现施工阶段的质量、进度、成本、安全生产、文明施工管理等预期建设目标。

**9.3.2** 咨询人应建立施工阶段组织管理协调体系，协调好各参建单位及外部单位的关系；主持各种工程管理会议，保证各参建单位沟通顺畅。

**9.3.3** 全过程工程咨询管理涉及项目管理、监理和造价咨询业务的，应在项目总咨询师的管理及协调下，分别实行项目管理师、总监理工程师、工程造价总咨询师负责制。

**9.3.4** 总咨询师负责对各参建单位进行过程跟踪、检查协调和督促、研究和处理、绩效评价等工作。

**10 运营维护咨询管理**

**10.1一般规定**

**10.1.1** 咨询人应根据合同约定及工作实际需要，组建产业园全过程工程咨询项目运维部，统筹项目运营维护阶段的相关管理工作。

**10.1.2** 项目运维部宜在产业园项目投资决策阶段、工程建设准备阶段、工程建设阶段提前介入相关工作，进行项目运营维护的方案策划。

**10.1.3** 项目运维部应根据咨询人的授权范围、期限和内容，对项目运营维护阶段的咨询服务和管理服务进行策划、执行、监督和控制，保证产业园设施的正常运行和项目资产保值增值，充分发挥产业园项目的投资效益。

**10.1.4** 产业园项目运营维护咨询管理一般包括项目后评价、空间管理、客户关系管理、设施运行和维护管理、能耗管理、环境、健康和安全管理等专项咨询业务中的一项或多项。

**10.1.5** 运营维护咨询管理可采用多种组织模式，如咨询人具有相应资信、资质条件与项目运营维护能力时宜优先由咨询人实施；也可由咨询人协助委托人委托一家或多家具备相应资格条件的项目运营维护咨询单位共同实施，其中联合体成员中牵头单位应对服务成果承担总体责任，联合体成员应依据分工承担相应责任。

**10.2 运营维护咨询工作内容**

**10.2.1** 项目后评价的工作内容包括项目目标评价、项目实施过程评价、项目效益评价、项目影响评价、项目可持续性评价。

**10.2.2** 空间管理是运营维护管理中，为使拥有的空间得以有效而经济的利益采取的行动。在产业园项目中空间管理重点体现在对园区内企业工作空间管理。工作空间管理的工作内容包括工作空间需求预测、工作空间配置、工作空间搬迁。

**10.2.3** 客户关系管理的主要内容包括客户关系的建立，客户关系的维护，以及客户满意度调查。

**10.2.4** 产业园设施运行和维护管理的对象主要包括建筑物本体、设备系统、办公设备及家具、办公设备及家具和外部配套系统。

**10.2.5** 建筑能耗管理目标包括保障建筑功能和环境要求、避免能源浪费、通过技术升级提高能源效率。建筑能耗管理主要工作内容包括：使用阶段建筑能源分析、使用阶段建筑能耗管理。

**10.2.6** 环境、健康和安全（EHS）管理的工作内容包括环境管理，即依据国家的环境政策、法律法规和其他标准，协调经济发展和环境保护之间的关系，限制人损害环境的活动，实现可持续发展；健康与安全管理，即通过采取一定的措施（如改善生活环境、采取预防事故发生的相关措施）来保护人的生命安全与身心健康。

**10.2.7** 应急管理工作内容包括应急准备、监测与预警、应急处置与救援、事后恢复与重建。

**10.2.8** 物业管理的工作内容包括对房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

**10.2.9** 数字化管理的工作内容包括数据采集、数据价值挖掘、决策制定、实施跟踪、效果量化等。

**10.3 运营维护咨询工作流程**

**10.3.1** 运营维护咨询工作流程应包括运营维护策划、项目后评价。

**10.3.2** 项目运维部应编制产业园项目运营维护咨询任务书、产业园项目运营维护实施规划，经总咨询师审核，报委托人批准后实施。项目运维部应配合产业园项目全咨管理部编制产业园项目总结报告。

**10.3.3** 咨询人应当按照相关要求，根据业内应遵循的评价方法、工作流程、质量保证要求和执业行为规范，开展项目后评价工作。在听取委托人、使用人和公众等各方面的意见后编制项目后评价报告。项目后评价的主要依据包括：

**1** 国家及地方对投资建设项目管理的相关法律、法规、规章及规定；

**2** 地方城市总体规划、行业发展规划和专项建设规划；

**3** 项目立项相关审批、核准、备案文件，如项目建议书、可行性研究报告、项目的请报告、项目资金申请报告、节能评估报告及相关评估报告等；

**4** 项目招投标文件与主要合同；

**5** 主要投资控制报告：概算（调整）报告、预算报告、结算报告、财务决算报告、审计报告及相关批复文件等；

**6** 主要工程建设文件：方案设计、初步设计、施工图及竣工图、监理报告、竣工验收报告；

**7** 项目建设实施的其他相关文件。

**10.3.4** 项目后评价的工作程序包括拟定项目后评价计划，成立后评估小组；收集资料；现场调查、进行数据分析研究结论归纳与报告拟定；后评价报告内部审核；根据沟通评审意见修改；后评价报告上报与审批。具体工作流程如图所示：

**表10.3.4 项目后评价工作流程**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 开展评估 | 委托人 | 咨询人 | 项目各参与单位 |
| 第一步  接受委托 | 委托人评价  沟通调整  出席参加  委托审核 | 通过  未通过  跟踪服务  提交  正式后评价报告  出具  后评价报告初稿  内部审核报告  出具  初步后评价报告  初步评价与沟通  现场调查、  调研与沟通  制定后评价组方案，  明确后评价所需资料  接受委托  成立后评价小组 | 沟通调整  沟通调整  沟通，  补充相关资料  提供后评价  所需相关资料 |
| 第二步  项目资料收集 |
| 第三步  组织  后评价工作 |
| 第四步  报告初稿编制  及内审 |
| 第五步  出具提交  后评价报告 |

**10.3.5** 工作空间管包括工作空间需求预测、工作空间配置、工作空间搬迁。

工作空间需求预测的工作流程包括了解企业工作空间需求变化；调查企业发展计划与人力配置计划；了解不同员工的工作状态；制定需求计划，财务、人力资源等部门进行相关决策。

完成工作空间需求预测后，应制定工作空间配置计划。工作空间配置需要考虑工作空间面积、工作空间配置标准、工作空间人体尺度等指标。

**10.3.6** 能耗管理包括使用阶段建筑能源分析、使用阶段建筑能源管理。使用阶段建筑能源分析包括：数据标准化、能源消耗概况分析和能源使用指数分析。

使用阶段建筑能耗管理是控制长期能源消耗的关键，具体工作流程包括精细管理与深度运维、系统运行调试、持续改进、再调试与效果验证。

**10.3.7** 环境、健康和安全（EHS）管理包括对产业园项目的EHS策划、EHS实施、EHS审核和改进。

**10.3.8** 应急管理的工作流程包括预防准备、监测预警、处置救援、恢复重建。

**10.3.9** 数字化管理工作流程包括制定产业园数字化管理的顶层设计、制定产业园数字化管理的系统架构、制定数字管理系统的核心功能模块、数字化运营管理。

**11 改造更新咨询管理**

**11.1一般规定**

**11.1.1**当产业园生命周期迈入衰退期，为提高园区土地使用价值和自身使用性能，满足新的使用功能需求，遵循安全性、经济性、可行性和整体性的原则，应考虑对产业园进行合理的改造更新，从而延续土地或产业园的使用价值。

**11.1.2** 产业园改造更新项目咨询管理，包括在改造更新项目的投资决策阶段、工程建设准备阶段、工程建设阶段和项目运营维护阶段，咨询人应为委托人提供涉及技术、经济、组织和管理在内的整体或局部的服务活动。

**11.1.3** 委托人应在委托咨询管理服务前，确定服务范围、服务内容、服务标准和服务要求。

**11.1.4** 咨询人受托后，梳理改造更新咨询的分类，明确改造更新咨询的主要任务，确定改造更新咨询工作流程，完成改造更新咨询成果要求。

**11.2 改造更新咨询的分类**

**11.2.1** 土地改性。对低效闲置、列入征迁计划的产业园通过货币安置或产权置换，腾退出土地；根据国土空间规划对土地改性，提升土地价值。

**11.2.2** 存量片区整体改造。对在生命周期内的老旧厂区、低效产业园进行整体改造更新，实现建筑提升、空间重构和产业升级。

**11.2.3** 现状局部提升。符合产业发展导向、尚有发展前景的产业园，对不利于产业发展的局部空间和局部功能进行改造提升，满足使用需求。

**11.3 改造更新咨询的主要任务**

**11.3.1** 产业园整体评估。从产业政策，产业市场前景和经济社会效益，节能和环保，产业园建筑和配套设施的质量、功能和外观方面对产业园进行评估，确定产业园改造更新类型。

**11.3.2** 投资决策咨询。在产业园整体评估的基础上，研究市场、技术、效益、节能与环保等要素，并结合产业政策和相关规划，对产业园改造更新进行分析研究和论证，提出产业园改造更新的必要性、可行性和合理性，明确改造更新方向和目标，为委托人提供有价值的投资决策依据和建议。

**11.3.3** 产业提升咨询。对产业园现状产业进行评价，依据产业发展现状、发展前景和产业政策，确定产业发展方向，一是产业整治清退，二是现状产业改造升级，三是产业优化转型；根据产业发展方向制订产业发展规划、产业招商策划和产业基金募集计划等，对园区产业改造提升做出宏观的、方向性的咨询。

**11.3.4** 工程改造咨询。对产业园建筑和配套设施进行评价，确定工程改造的范围，一是整体改造，二是局部提升；根据工程改造范围和改造内容制定工程改造规划，进行工程勘察、方案设计、初步设计和施工图设计；为产业园工程改造提供相应的技术咨询和工程改造管理服务。

**11.3.5** 招标采购咨询。咨询人应按照相关法律法规要求，在委托权限范围内开展工程监理、工程施工招标代理及材料设备采购管理咨询工作，协助委托人优选中标单位；咨询人受托负责材料设备采购管理时，应根据法律法规及委托人要求采用直接采购、询价采购或招标采购方式，采购品质优良、价格合理的材料设备，并应保证所采购的材料设备供应满足产业发展和工程建设需求。

**11.3.6** 监理与施工管理服务。在工程施工阶段，咨询人受托从事工程监理或施工项目管理服务活动，也可从事工程监理和项目管理一体化服务活动。

**11.3.7** 项目运营维护咨询管理。咨询人受托对产业园改造更新项目进行运营维护阶段的咨询服务和管理服务。

**11.4 改造更新咨询的工作流程**

**11.4.1** 现状调查评估阶段。咨询人对产业园进行整体评估，评估现状产业发展情况、存量片区和既有建筑的质量、功能、外观等，识别诊断现状存在问题，确定产业园产业发展方向和改造更新类型。

**11.4.2** 分析研究阶段。咨询人分析研究产业园改造更新的背景、必要性、可行性、相关政策法规和案例，根据分析研究结果，确定改造更新的目标。

**11.4.3** 方案编制阶段。咨询人根据前期分析研究结果，制定产业园改造更新全过程咨询人案，方案内容包括但不限于：产业园现状评估、产业园改造更新必要性和可行性、产业园改造更新类型、产业园改造更新规划、产业园改造更新投资估算及资金筹措、产业园改造更新财务分析、产业园改造更新效益评价等。

**11.4.4** 方案征求意见和论证阶段。方案编制完成后，咨询人应征求委托人、利益相关方及相关部门意见，并进行专家论证。

**11.4.5** 提交成果阶段。咨询人根据收集的意见对方案修改完善后，经总咨询师审核，报委托人批准后提交产业园改造更新咨询成果。

**用 词 说 明**

为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

**1** 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

**2** 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

**3** 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

**4** 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

中国工程建设标准化协会标准

产业园项目全过程工程咨询标准

T/CECS xxx－2023

条 文 说 明

**制 定 说 明**

本标准《产业园项目全过程工程咨询标准》制定过程中，编制组开展了纵向课题研究、项目调研、国内外相关标准及技术资料的检索，并对产业园项目发展趋势，当前阶段主要的开发和运营模式等内容进行系统调研，确定本标准的适用边界以及后续得可操作性，为标准的编制提供了可靠的软、硬件基础，将有效保障标准质量水平。

为便于广大技术和管理人员在使用本标准《产业园项目全过程工程咨询标准》时能正确理解和执行条款规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条款规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项等进行了说明。本条文说明不具备与标准正文及附录同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

**目次**

[2术语 35](#_Toc28494)

[3基本规定 36](#_Toc7575)

[4 投资决策咨询管理 37](#_Toc8911)

[4.1一般规定 37](#_Toc4320)

[4.4 项目投资决策咨询的主要任务 37](#_Toc949)

[4.5 项目投资决策咨询的过程跟踪 37](#_Toc949)

[5产业规划咨询管理 41](#_Toc4491)

[5.1 一般规定 41](#_Toc7351)

[5.2 产业规划咨询工作内容 41](#_Toc26139)

[5.3 产业规划咨询实施过程要求 42](#_Toc28263)

[6项目策划咨询管理 43](#_Toc30857)

[6.1 一般规定 43](#_Toc16326)

[6.2 项目策划咨询工作组织 43](#_Toc3345)

[6.3 项目策划咨询工作流程 43](#_Toc86)

[6.4 项目策划咨询工作要求 44](#_Toc2181)

[7 勘察设计咨询管理 46](#_Toc2551)

[7.1一般规定 46](#_Toc7925)

[7.2工程勘察管理 4](#_Toc125034739)7

[7.3工程设计管理 47](#_Toc31486)

[7.4勘察设计过程跟踪 47](#_Toc17033)

[8 招标采购咨询管理 49](#_Toc16130)

[8.1 一般规定 49](#_Toc27779)

[8.2 招标采购管理 49](#_Toc29234)

[9 施工阶段咨询管理 5](#_Toc125034748)1

[9.2 施工阶段咨询管理工作内容 5](#_Toc125034750)1

[9.3 施工阶段咨询管理过程跟踪 5](#_Toc125034751)3

[10 运营维护咨询管理 55](#_Toc534)

[10.1一般规定 55](#_Toc25567)

[10.2 运营维护咨询工作内容 55](#_Toc10165)

[10.3 运营维护咨询工作流程 55](#_Toc16)

[11 改造更新咨询管理 57](#_Toc11546)

[11.1一般规定 57](#_Toc24220)

[11.2 改造更新咨询的分类 57](#_Toc20321)

[11.3 改造更新咨询的主要任务 58](#_Toc8101)

[11.4 改造更新咨询的工作流程 59](#_Toc28626)

**2术语**

**2.0.5** 产业园生命周期分为投入期、成长期、成熟期、衰退期四个阶段。投入期从园区建设开始，伴随招商工作，到部分企业入驻园区。成长期时，招商工作成为重中之重，大量企业入驻园区，形成规模化的生产经营并呈现强劲的发展势头；园区建设完成，公共服务逐渐展开和深入。成熟期园区可利用的载体空间趋于饱和，各项服务工作日臻完善，企业的生产经营趋向稳定，企业品牌和园区品牌逐步创立，园区和大部分企业经营状况良好。衰退期时，园区中一些企业的生产经营不能适应外部环境的变化和需要，下滑趋势日益明显，园区也显露出设施老旧、产业老化、 服务老套的问题，很多企业需要技术创新和经营创新实现产业升级和再次创业，以进入一个新的发展期。

**2.0.7** 产业升级必须依靠技术进步，把高投入、高消耗、高污染、低产出、低质量、低效益产业转为低投入、低消耗、低污染、高产出、高质量、高效益产业。

**3基本规定**

**3.0.2** 产业园项目全过程工程咨询业务咨询人可以是一个具备专业能力的工程咨询单位，也可由若干个具备专业能力的工程咨询单位组成的联合体。对于符合项目要求且具备相关资信、资质等级和服务能力的咨询人，可采用多种服务组合方式，提供产业园建设项目全过程工程咨询服务、管理和专项咨询服务，以综合视角参与建设项目全过程，提高项目的决策、实施、运营和管理水平。投资决策咨询管理、产业规划咨询管理、项目策划咨询管理的咨询人可以是配有国家注册咨询师的专业咨询单位；勘察设计咨询管理、招标采购咨询管理、施工阶段咨询管理的咨询人可以是具有资质的勘察设计单位、监理单位等专业咨询单位；运营维护咨询管理的咨询人可以是配有物业管理团队的专业物业管理单位或咨询单位。

**4 投资决策咨询管理**

**4.1一般规定**

**4.1.1** 产业园项目相比于其他项目更重视前期定制化与后期园区运营。前期需根据不同企业的需求进行规划设计，后期需对园区招商、REITs基金进行运营。产业园项目投资决策咨询宜采用综合性咨询人式，统筹考虑影响项目可行性的各种因素。投资决策综合性咨询在投资决策环节，就投资项目的市场、技术、经济、生态环境、能源、资源、安全等影响可行性的要素，结合国家、地区、领域、行业、产业发展规划及相关重大专项建设规划、产业政策、技术标准及相关审批要求进行分析研究和论证，为委托人提供综合性、一体化、便利化的咨询服务。

**4.4 项目投资决策咨询的主要任务**

**4.4.1** 项目规划包括产业发展规划、企业发展规划和园区发展规划。本标准提到的项目规划是指园区发展规划。园区发展规划的重点主要包括以下内容：分析园区所在地区的基本情况，综合评价园区的发展条件；确定园区性质和发展目标，确定园区产业发展方向以及结构，划定园区范围；提出规划期内园区用地发展规模，确定园区建设和发展用地的空间布局和功能分区；确定园区对外交通系统的布局，确定园区主、次干道系统的走向、断面、主要交叉口形式，确定主要广场、停车场的位置和规模；综合协调并确定园区供水、排水、防洪、供电、通讯、燃气、供热、消防、环卫等设施的发展目标和总体布局；确定园区绿地系统的发展目标和总体布局；确定园区环境保护目标，提出防治污染措施；确定综合防灾规划的目标和总体布局；估算园区基础设施投资及技术经济指标，提出规划实施步骤、措施和方法的建议。

政府投资项目必须按照程序要求编制和报批项目建议书和可行性研究报告，其内容和深度参照国家现行的相关规定。其他投资项目应参照行业、地区、国家或国际组织有关规定或规范，根据项目性质及建设地点等具体情况编制。

项目规划咨询成果的编制内容宜包括总论，规划分析，发展形势，规划指导思想、规划原则和发展目标，产业发展规划，总体布局规划，搬迁安置及生活基地规划，交通运输系统规划，公用设施规划，节能规划，环境保护规划，安全防灾规划，规划效果分析，规划实施保障措施，规划附图等内容。

项目投资机会研究报告的编制内容宜包括项目概况，市场调研，项目建设的必要性和可行性研究，项目产品的市场、建设内容、生产技术和设备及重要技术经济指标的分析，项目初步财务方案（包括投资匡算、资金来源和经济效益等），项目初步影响效果评价（包括资源利用与节能减排、环境和生态影响分析、经济和社会影响评价等），项目风险分析，研究结论和建议等内容。

项目建议书的编制内容宜包括项目概况和申报单位，项目建设必要性及初步产出方案，建设地点和要素保障情况，项目建设方案（包括建设内容、建设规模、工程技术等方案设想），项目初步运营方案（包括运营模式、运营机构设置等），项目初步财务方案（包括投资匡算、资金来源和经济效益等），项目初步影响效果评价（包括资源利用与节能减排、环境和生态影响分析、经济和社会影响评价等），项目风险管控方案，研究结论和建议等内容。

可行性研究报告的编制内容宜包括项目概况、项目建设背景和必要性、需求分析与项目任务、建设条件与要素保障、项目建设方案、项目运营方案、项目融资与财务方案、项目影响效果专题分析、项目风险管控方案、研究结论与建议、附表、附图和附件等内容。

项目申请书主要基于可行性研究的成果，重点分析企业投资项目可能产生的外部影响和公共利益影响。项目申请书的编制内容宜包括项目概况和申报单位、项目需求及产出方案、项目建设方案及运营方案、项目投资估算及财务可持续性评价、项目资源利用和环境影响效果评价、项目经济和社会影响效果评价、项目风险管控方案、研究结论与建议、附表、附图和附件等内容。

资金申请报告根据资金来源和性质不同，主要包括财政补贴性资金支持项目资金申请报告、高技术产业化项目资金申请报告、国际金融组织贷款项目资金申请报告。财政补贴性资金支持项目资金申请报告的编制内容宜包括概述、项目政策符合性分析、项目融资分析、项目资金使用计划、项目财务分析和经济分析、项目的清偿能力分析、项目主要风险及其防范措施、结论与建议、附表和附件等内容。高技术产业化项目资金申请报告的编制宜包括总论、项目技术成果的先进性分析、项目实施方案分析、项目预期效益分析、项目支撑条件分析等内容。国际金融组织贷款项目资金申请报告的编制内容宜包括项目概况、项目前期准备工作进展情况、国外贷款来源及条件、贷款使用方案及类别；土建及设备材料采购计划、经济分析及财务评价结论、贷款偿还及风险防范、附件等内容。

项目评估报告的编制内容宜包括申报单位及项目概况评估，发展规划、产业政策和行业准入评估，资源开发及综合利用评估，节能方案评估，建设用地、征地拆迁及移民安置评估，环境和生态影响评估，经济影响评估，社会影响评估，主要风险及应对措施评估，主要结论和建议等内容。

**4.4.2** 项目投资机会研究的重点主要包括以下内容：鉴别和初选各种投资机会，初步分析自然资源条件、市场需求预测、项目开发模式选择、项目实施的环境等；研究其他类似经济背景的国家或地区的经验教训；初步分析相关投资政策法规、技术设备的可能来源、生产前后延伸的可能、合理的经济规模、产业政策、各生产要素来源及成本；初步评价投资机会的财务、经济及社会影响，论证投资方向是否可行。

**4.4.3** 项目建议书编制的依据主要包括国家或地方现行的相关法律法规、政策及标准，国家及项目所在地经济社会发展规划，相关行业发展规划及专项规划，相关行业、市场调研信息及论证资料，工程咨询合同，委托人技术及投资需求等。项目建议书侧重于分析项目建设必要性、可能性，并提出初步建设方案。项目建议书是判断项目是否有生命力，是否值得投入更多的人力和资金而开展的研究。

**4.4.4** 项目可行性研究编制依据主要包括国家或地方现行的相关法律法规、政策及标准；国家及工程所在地经济社会发展规划、相关行业发展规划及专项规划；相关行业、市场调研信息及论证资料。

**4.5 项目投资决策咨询的过程跟踪**

**4.5.2** 项目前期决策过程中宜实行严格的质量管理责任制，建立项目经理责任制和成果质量评审制。咨询人应针对产业园项目建立起一套严谨、科学的工作质量保证体系，从作业标准、作业程序、作业方法到策划成果的质量评审与考核形成完整的制度规范。成果质量评审宜组织外部评审，包括委托人组织的评审和委托外审。

咨询人宜对前期投资决策工作基础数据进行收集、分析，并发出适当管理指令。收集的基础数据包括：前期决策咨询策划工作进度、策划内容完成数量、策划工作基本资料及完成时间情况。

咨询人宜督促并检查项目的前期决策咨询工作。包括但不限于所涉及的外部联系，沟通与协调、跟进工作进度，及时反馈和处理，确保工作顺利进行。

**5产业规划咨询管理**

**5.1 一般规定**

**5.1.1** 产业规划是指导产业园产业发展的指导性文件，应充分考虑现有基础条件、发展环境和未来趋势，前瞻性规划，为产业落地指明方向、提出要求，以指导产业园建设运营，实现区域的经济社会增长目标。

产业园产业规划实行属地管理，由属地政府授权或者委托产业园区管理委员会依法实施，本级产业发展相关主管部门，包括发改、经信、农业、水利、生态环境、住房建设、科技、市场监管、财政、金融等，对规划的制定、实施和评估进行指导。

**5.1.2** 产业园的产业规划涉及多个专业领域，开展咨询工作时，应建立多个专业人员组成的咨询团队，一般应由经验丰富的且具有高级职称及以上的人员担任总咨询师，统筹协调各专业人员，完成咨询任务。

**5.2 产业规划咨询工作内容**

**5.2.1** 编制产业规划时，必须清晰提出产业发展禁止类和鼓励类的准入条件。禁止类即是产业园发展负面清单，鼓励类即是产业园优先发展领域。

产业规划咨询成果的内容和要求是提出的产业发展定位要符合上位规划和相关政策要求；产业框架结构要体现所属区域实际且具有前瞻性、战略性；产业发展思路清晰可行，产业链协同发展明确；外部条件需求完整、具体、明确；产业空间布局符合产业发展特征和城市规划要求；产业发展时序布局合理、操作性强；规划备选项目有明确的建设内容及规模、建设地点、建设时间、总投资和资金来源、建议的实施主体（或招商对象）等内容。

产业规划咨询成果的指标和要求是指标体系一般包括产业发展指标、空间发展指标、绿色发展指标和创新发展指标等一级指标，其中产业发展指标中应包括产业规模、主导产业规模、配套产业规模等；空间发展指标中应包括工业、市政、研发等各类用地的规模或比例；绿色发展指标中应包括排污量、能耗及其他资源使用量和交通运输量等；创新发展指标中应包括专利数量、研发投入、数字设施投入等。同时各属性用地的指标与比例要合理，产业载体形式与功能指标协调。

**5.2.4** 在实际编制产业规划方案时，咨询人可根据具体产业特色和委托人要求，做适当调整优化，同时应在产业规划方案中，应附上产业规划空间布局图、基础设施布局图等。

**5.3 产业规划咨询实施过程要求**

**5.3.1** 产业规划必须与产业园区所属区域的城乡规划、土地利用规划、生态保护规划等和相关政策衔接好，以保证规划实施时能符合规划政策要求。产业规划必须突出区域产业特色，强调以产业园作为区域产业发展的重大平台支撑力量，以实现区域产城融合发展，因此要处理好产业园与区域之间的协调发展、和谐发展共享发展。

**5.3.4** 产业发展需要能源、环境、土地等多种资源保障支撑。编制产业规划时，需结合区域的资源环境要素供给能力，提出适合发展的产业，并提出产业发展的适度规模目标，以保证产业规划实施落地性。

**6项目策划咨询管理**

**6.1 一般规定**

**6.1.2** 委托人对项目策划咨询服务全过程进行管理监督，对咨询人的项目策划阶段性成果进行审核，并提出修改完善建议，咨询人应对委托人提出的建议进行论证研究。

**6.1.4** 项目策划咨询服务应坚持“独立公正、全面专业、综合效益最优”等原则，项目策划咨询工作的内容应针对项目的实际情况具有可操作性，通过实施策划内容，对项目目标的实现具有积极作用。

**6.2 项目策划咨询工作组织**

**6.2.2** 咨询人应按照合同约定要求，提交各个阶段的项目策划咨询工作成果，经委托人验收后，方可开展下一环节工作。相关专项评估和专业设计策划是指由于项目个性化、功能化、技术等方面的要求，需就某一系统或某一局部开展专门研究。

**6.2.4** 相关专项评估应当按照管理部门要求，确定建设项目评估的对象范围、指标体系和管理程序，评估成果提交委托人审查或政府部门审批；专业工程策划是为项目策划更加科学合理，针对建设项目的标准应用、工艺设计、成本控制等特殊要求，委托专业机构提前进行技术研究。

**6.2.6** 咨询人组织项目策划咨询成果的评审和验收，项目策划咨询报告的编制格式、内容和深度应达到规定要求，并协助委托人按照国家、地方和行业相关规定完成报批工作。

**6.3 项目策划咨询工作流程**

**6.3.1** 项目策划咨询工作宜包括分析确定项目策划咨询工作的内容与范围；检查、监督、评价项目策划咨询工作过程；协调、研究、形成项目策划咨询成果；履行其他确保项目策划咨询工作规定责任。

**6.3.2** 项目策划咨询大纲依据全过程工程咨询大纲要求，由咨询人负责结合项目策划任务需求编制。项目策划咨询大纲可用以指导项目策划咨询工作开展。

**6.3.8** 项目设计任务书是指导项目管理工作纲领性文件，应当经建设单位批准确认用以指导项目设计工作开展。

**6.4 项目策划咨询工作要求**

**6.4.1** 项目策划咨询工作内容建议满足下列规定：

**1** 项目策划咨询工作应包括完成项目的全部内容，并与各相关方的工作协调一致，项目实施过程中宜进行跟踪检查和必要的策划调整；

**2** 结合保证工程质量和降低项目成本的要求，结合项目资源进行多方案比较，项目安排应形成建设总进度计划并采用可视化图表表达；

**3** 项目策划咨询结束后，宜编写项目策划咨询工作总结文件。

项目策划咨询成果内容应定义明确、目标清晰且具有可操作性，能够成为项目开展的依据，每项成果内容应有对应的分析过程、策划目标和较为明确的结论或建议，最后应汇编为项目策划报告书。

项目策划咨询成果文件的表达应清晰、规范，具体要求如下：

**1** 策划报告包括但不限于策划原则和总体构思、各项专业工程策划、市政管网综合规划、用地面积、建筑面积、建筑密度、容积率、绿地率等重要经济技术指标和建设规划策划说明；

**2** 园区现状调查报告包括分析园区的地形、道路、绿化、管线及建筑的范围、性质、层数、质量等；

**3** 项目建设规划策划应当明确规划建筑、绿地、配套设施、道路广场、停车场地、河湖水面边界等；

**4** 道路交通策划报告应当提出道路红线位置、纵横断面，道路交叉点坐标和标高、停车场地范围等；

**5** 竖向规划策划报告应该说明道路交叉点变坡点控制高程，室外地坪规划标高以及排水坡向坡度等；

**6** 综合工程管网策划报告应规定各类市政公用设施管线的平面位置、管径、标高，及相关设施位置等；

**7** 表达策划设计意图的分析图、效果图、鸟瞰图或实体模型。

在相关专项评估和专业设计策划工作中，咨询人应负责与总体设计衔接，统筹协调各专项研究质量进度，组织专家团队审查验收各专项研究成果，将相关成果结论，汇总、整理纳入项目建设条件中。

设计任务书一般由正文和附件组成，正文包括但不限于项目概况、建设条件、设计依据、规划要求、成果形式和工作进度等；附件包括但不限于基础资料汇编、前期策划成果、专项研究结论等。

项目策划咨询成果应报送委托人审定，咨询人向委托人提交项目策划咨询成果后，委托人应组织项目策划咨询成果验收。验收方式可采用自主验收、专家评审、第三方评估等。

委托人修改项目策划咨询成果应取得原咨询人认可，不应随意修改项目策划咨询成果，当实际情况或条件发生重大变化时，项目策划咨询成果相应调整，必要时咨询人可重新报送委托人审定。若委托人自行修改项目策划咨询成果，则原咨询人不承担相应责任。

**6.4.6** 产业园区竖向规划建议：工业用地及其配套仓储用地最小坡度为0.2%，最大坡度为10%，当自然地形坡度大于8%，地面连接形式宜选用台地式，台地之间应用生态挡土墙或护坡连接；用地自然坡度小于5%时宜规划为平坡式；用地自然坡度大于8%时宜规划为台阶式；用地自然坡度为5%-8%时，宜结合地形适当进行工程处理混合式布局。

**7 勘察设计咨询管理**

**7.1一般规定**

**7.1.3** 工程勘察设计咨询，主要用来明确工程勘察设计阶段咨询服务的内容、程序和成果。在工程勘察设计阶段提供咨询服务时，工程咨询人有三种角色：一是直接为委托人提供工程勘察设计技术咨询；二是专门协助委托人实施勘察设计管理，工程勘察设计技术咨询业务由其他具有相应资质和能力的工程咨询类单位来完成；三是同时提供工程勘察设计技术咨询和协助委托人实施勘察设计管理两类业务。

**7.1.6** 产业园项目的设计处于策划、实际施工这两个阶段之间，但使用后评估反馈的信息会受制于设计程序前期策划和上位规划。设计阶段需要做好向下游管理的同时，做好向上游对策划阶段进行优化、对规划阶段进行反馈，才能较为系统的解决由于上位规划不合理，限制产业园项目孵化功能的问题。

**7.2工程勘察管理**

**7.2.1** 咨询人应依据法律法规、标准规范、产业政策、上位规划、合同约定等提供相应咨询成果。咨询成果文件上应当加盖工程咨询单位公章和总咨询师执业专用章。

咨询人根据合同约定编制或审核工程勘察任务书及工程勘察工作计划，组织场地勘察并编制勘察报告，工程勘察报告应真实、准确、满足深度要求及任务书要求。勘察报告可作为初步设计和施工图设计的依据。

**7.2.5** 对于片区较大的产业园项目，咨询人应协助委托人、勘察单位在初勘阶段做好勘察统筹。后续开发地块初勘宜结合初始开发地块的初勘同步进行，同步摸排产业园片区的地质情况，锁定土方工程、支护工程、基础工程、地下室工程、市政道路、主要设施设备埋管等方面工程的造价，以便于甲方判断项目投资，避免后期实施过程中超概算。

**7.3工程设计管理**

**7.3.5** 咨询人应依据政府批文及产业园产业策划等编制或审核设计任务书并组织方案设计。方案设计成果包括各专业设计说明以及投资估算；总平面图以及相关建筑设计图纸；设计委托或设计合同中规定的透视图、鸟瞰图、模型等。对于涉及节能、环保、绿色建筑、人防、装配式等设计的，应有相应的专项设计说明。

咨询人应组织初步设计。初步设计成果包括各专业设计说明、各专业的设计图纸、 主要设备或材料表、工程概算书、有关专业计算书。咨询人应配合委托人完成初步设计成果的审核验收及初步设计文件报批手续。涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等，应有相应的专项设计说明。

咨询人应组织施工图设计。施工图设计成果包括满足施工要求的所有专业设计图纸、节能设计（如有）、绿建设计（如有）、装配式设计（如有）、合同要求的工程预算书、各专业计算书。咨询人还应配合委托人完成施工图的审查和备案工作。

**7.3.5** 工程勘察设计单项咨询成果文件应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》和《市政公用工程设计文件编制深度规定》等规定的深度要求。方案、初步设计、施工图设计、二次深化设计文件应环环相扣，图纸及其流程文件应充分闭环，为施工、验收、运营打好基础。

**7.3.6** 涵盖固化标准化单元（断面）的工程，如：土方工程的作业方式、常用深度支护工程标准断面设计选型、基础工程在轴力设计区间内的主要设计选型、纯地下室工程的主要结构形式及选型、建筑主要室内室外构造措施、设备的主要选型方案、市政道路的主要标准断面、主要设备埋管的标准断面等。

**7.3.7** 产业园全过程工程咨询应在设计之初的预期内对建筑建造资源及全生命周期资源的有效利用进行预判，理性回归人本需求与产业园项目可持续发展，做到可持续性设计。

**7.3.8** 预留二次开发接口，如二次开发施工图纸同步出具但不实施，接口设计应实施落地性强、拆改费用低，同时该地块首次开发子项可单独完成闭环投产。

**7.4勘察设计过程跟踪**

**7.4.1** 咨询人需在设计合同中明确质量、进度及限额设计条款，明确各方工作界面，并严格履行合同约定。

**1** 咨询人应负责协调委托人和设计单位，确定设计方案投资估算与可研报告相匹配并满足产业园使用功能（或生产工艺要求）；严格按照项目概算批复的建设规模、标准组织施工图设计，与委托人共同确定主要材料、设备的样板，协调设计进度满足总进度计划要求。

**2** 若项目采用新工艺、新材料、新产品，咨询人应组织有关专家论证，并组织编写专项报告。

**4** 咨询人协助委托人进行设计招标、签订合同，向设计院提交设计各阶段所需的依据性文件、政府批文、工程设计基础资料、外部协作单位的供应协议、技术条件等工程数据。

**7.4.2** 进度目标是以项目总体进度目标为依据，通过分析项目规模、专业内容、设计流程，分解出项目各阶段的工期目标。

在方案设计阶段，质量目标主要表现为满足项目用地与规划条件，以及满足产业功能。初步设计及施工图阶段的质量目标主要是设计的合理性、经济性、安全性。

投资目标以项目立项文件为依据。设计阶段应在分解后的投资预算基础上组织限额设计，指导材料的采购与设备选型，保证总体投资目标可控。

产业园项目勘察设计管理的其他专项目标包括BIM管理工作目标、绿色建筑目标、海绵城市目标等政府政策指向目标。在项目设计方案基本稳定后，由专项承包单位进行相关专项设计。

**7.4.3** 委托人变更工程内容、规模、功能、条件、服务范围、服务内容、服务期等，应当向咨询人提供书面要求，咨询人在不违反法律规定以及技术标准强制性规定的前提下应当按照委托人要求进行变更，必要时调整委托合同。咨询人应根据工程特点，分析设计变更可能出现的方面，使变更尽量控制在施工图出图之前。发生变更后按照设计方或委托人原因两种表格填写设计变更单，并计算出变更费用及分析对投资的影响，然后报有关部门审批。严格执行设计变更的审批程序，并从变更的合理性和经济性等各个方面把关确认后，方可下发实施。

**7.4.4** 图纸文字材料、影视照片材料是判定工程质量、竣工备案和责任界定的重要依据，所以管理工程技术资料是勘察设计管理的重要内容，勘察设计全过程资料及档案包括设计背景资料、设计管理文件、勘察设计成果文件、政府批文等。

**8 招标采购咨询管理**

**8.1 一般规定**

**8.1.1**咨询人应根据全过程工程咨询合同约定的服务范围为委托人提供相应招标采购咨询管理服务，提供的管理服务应满足《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等法律、法规、部门规章及地方有关规定并应符合咨询合同约定。

当招标采购管理由第三方承担时，咨询人应合理确定招标采购管理机构的管理职责及工作分工。招标采购管理机构应根据招标采购咨询管理制度及管理计划对招标采购咨询团队的服务工作进行管理。

**8.2 招标采购管理**

**8.2.2** 招标采购策划阶段的咨询管理成果一般包括招标采购策划方案编制要求、招标采购策划方案审核意见等。咨询人重点审核产业园项目招标采购策划方案的合法性、合规性及合理性，主要审核内容包括：招标采购范围、标段划分、招标时序安排、界面划分、供方资格条件、项目质量、造价、进度及风险管理目标、招标采购方式、发包模式及合同类型、拟采用的合同范本、招标采购工作目标及计划、招标采购实施措施等。

招标时序安排应考虑到产业上游设施与产业下游设施、主要主要和辅助设施及配套设施之间、建筑与工艺设备之间、主辅设备之间的前后时序关系。

界面划分重点考虑投资建设与生产运营之间、总承包与专业分包之间、各专业分包之间及各标段之间的界面。

**8.2.3** 招标采购准备阶段的咨询管理成果一般包括供方资格审查或考察报告、市场调研报告、技术规格书、设备选型表，对资格预审文件、招标采购文件的审核意见等。

招标文件审核应注意以下要点：

**1** 招标文件的内容应满足国家有关法律法规、国家强制性标准、国家安全、卫生、环保及质量要求等规定，并满足委托人要求；

**2** 标段或标包划分应合理，不得以不合理标段或工期限制或排斥潜在投标人；

**3** 明确规定具体、详细的使用和技术要求，不得指定或标明特定投标人或产品；

**4** 招标文件内容应完整无遗漏，文字编排严密，语义表达准确。

合同条款审核应注意以下要点：

**1** 合同范围、数量、质量、履行期限、履行地点及方式、价款应准确描述，合同缔约方之间的权利、责任及义务应详细描述；

**2** 合同价格形式及价格调整方法应合理确定；

**3** 合同款项支付条件、违约责任及争议解决方式应明确；

**4** 合同条款不得违反法律法规的强制性规定。

**9 施工阶段咨询管理**

**9.2 施工阶段咨询管理工作内容**

**9.2.1** 产业园项目施工阶段咨询管理成果应按照国家有关标准或规定执行。

**1** 质量管理一般包括：设计产业园建设项目全过程质量控制体系，遵循动态管理原则、质量与效益相统一原则、各要素协调原则；建立对各参建单位的质量考核管理制度，明确相关方质量责任和质量管理工作流程；使用智慧工地管理平台，重点针对劳务、材料、验收过程加强管理；从原材料进场到对已形成的工程实体质量进行检验的全过程进行控制；督促参建单位按规定组织隐蔽工程、分部分项工程中间验收，对验收合格的给予签认;对验收不合格的拒绝签认；督促施工单位在指定的时间内及时处理工程质量缺陷、质量事故，整改后重新报验；参加由建设单位组织的竣工验收，对验收中提出的整改问题，督促施工单位及时整改。工程质量符合要求的，全过程工程咨询总咨询师应在工程竣工验收报告中签署意见；工程竣工预验收合格后，编写工程质量评估报告，并经全过程咨询总咨询师审核签字后报建设单位。

施工阶段的质量控制手段主要有审批、检查、检测、测量等方法，应根据产业园区项目的不同施工特点和要求，采用旁站、巡视、平行检测等形式对工程质量进行全方位、全过程的监控。

**2** 进度管理一般包括：

审查施工单位报审的施工总进度计划和阶段性施工进度计划，提出审查意见，并应由咨询项目总咨询师审核后报建设单位。施工进度计划审查包括下列基本内容:施工进度计划是否符合施工合同中工期的约定；施工的顺序安排、各单位工程的施工开始时间和结束时间是是否考虑了气候对施工进度的影响，对各种资源的需求是否做到尽可能均衡；施工单位安排的劳动力、材料、机具设备等资源供应计划是否能保证进度计划的实现；进度计划中的关键路线是否合理，关键路线上的施工安排能否得到保障，进度计划是否符合建设单位提供的资金、施工图纸、施工场地、物资等施工条件。

实施工程进度的动态管理，定期地收集现场施工进度信息，将实际进度与计划进度进行比较，对出现的偏差做原因分析，提出纠偏措施并加以落实，以保证最终工期目标的实现。

发现实际进度严重滞后于计划进度且影响合同工期时，应及时签发通知单，组织有关责任方召开专题会议，落实纠偏、补救措施。并向建设单位报告工期延误风险。

**3** 造价管理一般包括：协助建设单位合理安排资金使用，加强资金管理，严格按计划办事；协助建设单位进行资金使用成本分析，采取措施防范资金风险；根据施工合同约定及项目实施计划编制项目资金使用计划，并根据项目实施情况适时进行调整；进行工程造价的动态管理，组织编制和审核工程造价动态管理报告；审核承包人提出的工程计量报告和合同价款支付申请，编制支付工程价款的相关文件；承担人工、 材料、设备、机械及专业工程等的市场价格咨询工作，并出具相应的价格咨询报告或审核意见；处理工程变更、工程索赔和工程签证的相关事项；组织审核工程合同期中的过程结算。

**4** 合同管理一般包括：根据产业园区项目总体合同体系，结合项目实际情况，建立合同管理制度，编制合同实施计划，明确合同管理工作责任，确保合同订立和履行过程的合规性；构建产业园区项目工程各参建单位共同工作的合同管理信息平台，进行合同动态管理和分析；参与合同洽商评审，协助合同签订，进行履约管理，协助处理合同争议；按照规定进行合同索赔的管理工作，分析可能发生索赔的原因，制定防范性对策，减少索赔事件，代表建设单位处理有关合同索赔事宜；进行项目施工合同管理评价，总结合同订立和履行过程中的经验和教训，提交工作总结；

**5** 安全生产与环境保护管理一般包括：督促及管理各参建单位建立健全产业园区项目安全生产管理体系和安全责任制，制定严格的施工现场安全管理制度、安全操作规程，进行全员安全技术交底、安全教育培训，开展安全生产标准化建设；督促参建单位制定安全事故应急处置办法，识别可能的紧急情况和突发的风险因素，编制应急预案；定期组织检查施工现场安全文明施工情况，发现事故隐患督促相关单位及时排查，提出和落实整改措施；参与或配合工程质量安全事故的调查和处理；督促参建单位建立健全产业园区项目施工环境保护管理制度和管理体系，明确管理内容和考核要求，实施环境影响评价，落实环境保护措施，确保环境保护目标的实现；督促参建单位制定产业园区项目的绿色施工实施方案、绿色施工制度及检查评价标准，在施工过程中严格遵照执行。

**6** 信息管理一般包括：利用计算机、互联网信息技术将信息管理贯穿于施工文件资料管理全过程，做好数据台账管理及相关事项记录；督促各参建单位建立完善的工程文件资料管理制度，将项目相关信息资料及时录入项目管理信息平台，重要项目文件和档案应有纸质版备份；按照合同约定及职责，及时、准确、完整地收集、整理、编制、传递工程文件资料，做好施工阶段相关文档资料的收集与整理存档工作。

**7** 产业园项目施工阶段咨询管理成果还应满足产业园咨询管理成果要求。产业园项目施工阶段咨询管理成果应纳入到全咨信息化协同管理平台。全过程工程咨询人应对咨询项目实施有效的项目管理，对其承担施工阶段各类工程咨询项目的基础资料进行收集、归纳和整理，分类汇总并按规定组卷，形成工程档案。

**9.2.3** 产业园项目施工阶段工程造价咨询服务成果文件主要包括：工程计量、工程款支付审核报告；合同价款调整、合同风险管理报告；工程变更造价测算报告书；索赔处理、签证审核报告；询价与核价报告和审核意见；施工方案优化建议、各方案对应工程投资造价的编制与比选报告；项目全过程投资造价控制动态管理分析报表和报告等。

**9.3 施工阶段咨询管理过程跟踪**

**9.3.1** 产业园项目施工阶段工程监理咨询服务成果文件主要包括监理规划、监理实施细则；设计交底和图纸会审会议纪要；施工组织设计、(专项)施工方案、施工进度计划报审文件资料；分包单位资格报审文件资料；施工控制测量成果报验文件资料；总监理工程师任命书，工程开工令、暂停令、复工令，工程开工或复工报审文件资料；工程材料、构配件、设备报验文件资料；见证取样和平行检验文件资料；工程质量检查报验资料及工程有关验收资料；工程变更、费用索赔及工程延期文件资料；工程计量、工程款支付文件资料；监理通知单、工作联系单与监理报告；第一次工地会议、监理例会、专题会议等会议纪要；监理月报、监理日志、旁站记录；工程质量或生产安全事故处理文件资料；工程质量评估报告及竣工验收监理文件资料；监理工作总结。

**10 运营维护咨询管理**

**10.1一般规定**

**10.1.1** 运营维护阶段是指工程项目的交付物投入生产或运营，不断产生效益的过程。

**10.2 运营维护咨询工作内容**

**10.2.1** 项目后评价是指在项目已经完成并运行一段时间后，对项目的目的、执行过程、效益、作用和影响进行系统的、客观的分析和总结的一种技术经济活动。其目的是通过对项目的预期目的与实际使用情况加以对比，收集反馈信息，以便为将来同类项目的设计和决策提供可靠的客观依据。

运营维护咨询应按照国家有关标准或规定执行，并纳入产业园项目全咨管理部的数字化协同管理平台。宜建立数字化运行维护管理平台，从产业园设施的空间地理信息管理、巡检管理、设备运行状态管理、能耗管理、监控管理、应急管理等方面为委托人提供咨询服务。

项目运维部总咨询师应依据产业园项目运营维护的管理策划相关成果编制运营维护咨询实施方案，实施方案一般包括以下内容：设置项目运维部和产业园派驻机构的明确分工；明确项目运营维护咨询服务范围；制定项目运营维护咨询机构管理制度；制定项目运维巡检和应急事件处理方案；制定项目运维环境危险因素识别控制方案；制定项目运维劳动保护安全卫生实施方案；制定项目运维消防实施方案；制定项目运维运营保险方案；明确移交方案；其他合同约定的咨询事项。

**10.3 运营维护咨询工作流程**

**10.3.5** 工作空间需求预测方法包括：

分类总加：由组织各部门统计空间需求分类总价，得到组织空间需求。

对比分析：根据与本组织相近、发展相似的其他组织空间指标，测算空间需求。

指标推算：结合组织战略目标以及组织空间配置标准，按业务量和组织规模测算组织空间需求。

**10.3.6** 精细管理与深度运维：减少建筑能源费用支出，保障系统健康，实现基础能源管理的合理控制。

系统运行调试：持续跟进系统真实需求，如空调水系统每年需根据建筑空间布局的变化情况做出调整。

持续改进：随着新技术和设备成本降低，在确保经济性的前提下减少建筑能源管理费用，按计划采用新技术或设备对既有建筑进行改造和升级。

再调试与效果验证：新技术和设备需要进行不断的调试以达到预期节能效果，通过测试、记录和数据分析，验证新投入设备、系统的高效性、舒适性。

**10.3.9** 制定产业园数字化管理的顶层设计，是从整体出发，分析产业园项目运营维护各层次问题，围绕全局目标合理分配资源，达成产业园整体目标的实现。

制定产业园数字化管理的系统架构，是在通用信息基础上实现各个自动化信息系统的组合，并在建设项目维护的全生命周期内进行优化管理，从而实现产业园数字化管理的目标。

制定数字管理系统的核心功能模块，产业园数字管理系统包含五大核心功能：资产管理和运营管理、空间管理、项目管理、不动产管理、能源管理。

数字化运营管理，包括数据收集，数据价值挖掘，决策驱动。数据收集是通过人工和数据采集工具，如传感器、摄像头等收集产业园各板块在运营过程中产生的数据。数据价值挖掘是制定有针对性的运营计划或战略决策，提升数据共享能力，实现数据价值最大化。数据的收集、管理和分析是产业园数字化管理的核心目标。通过决策的执行→反馈→修正，不断地运动和循环往复，深化产业园运营管理中对数据驱动决策的认识，使决策方案始终保持其可靠性与正确性。

**11 改造更新咨询管理**

**11.1一般规定**

**11.1.1** 为实现资源效益的最大化，应充分考虑对旧产业园的合理化利用与改造更新，以达到产业复兴、经济增长和土地高效利用的目的。

**11.1.2** 为产业园改造更新项目从整体上控制成本、保证进度、降低风险，最终帮助委托人达成项目目标，产业园改造更新需要全过程工程咨询服务。

**11.1.3** 产业园改造更新全过程工程咨询服务范围广泛，委托人应根据项目和自身具体情况，统筹考虑合理确定全过程工程咨询服务范围、服务内容、服务标准和服务要求。

**11.1.4** 咨询人应根据自身条件和能力合理承接产业园改造更新全过程工程咨询业务，既要立足于对项目的全过程、全方面进行掌握和管理，又要立足于向委托人提供全面、充分、可靠的决策支撑。

产业园改造更新咨询应按照国家有关标准、规定和工程咨询合同约定执行。咨询人应依据国家相关政策法规和前期资料，进行分析研究和论证，编制初步咨询成果，初步咨询成果应征求委托人、利益相关方及相关部门意见，并进行专家论证，经过修改完善后，经总咨询师审核，报委托人批准后提交改造更新咨询成果。

产业园改造更新咨询成果内容一般包括但不限于产业园产业发展、存量片区和既有建筑的质量、功能、外观等现状情况评估；产业园改造更新的背景、必要性及可行性分析；产业园相关政策法规研究；产业园改造更新的目标；产业园改造更新案例分析；产业园改造更新全过程咨询人案；产业园改造更新实施计划；资金测算和效益分析；实施保障措施。

**11.2 改造更新咨询的分类**

**11.2.1** 产业类型不符合产业政策、或产业项目附加值低、或即将超过生命周期的产业园，依据国土空间规划可以进行土地改性，变更工业用地、物流仓储用地为其他性质用地。

**11.2.2** 对仍在生命周期内，但产业需要升级或转型，因产业的发展需要对建筑进行改造、空间环境进行重构、基础设施和相关配套设施进行完善、工艺流程进行优化的产业园，实行整体改造更新。整体改造更新分为延续和转型两类，通过建筑改造、设施完善、产业升级，延续产业园正常的生产；通过建筑提升、环境重构、设施配套，导入新的产业类型，实现产业园转型发展。

**11.2.3** 因产业工艺流程需要局部调整、完善，或产业园的部分建筑、基础设施、产业配套设施和局部空间环境无法满足生产需求，要对产业园进行局部改造更新。

**11.3 改造更新咨询的主要任务**

**11.3.1** 从产业发展和载体设施两方面对产业园进行整体评估，摸清产业园产业发展现状及存在的问题、产业园载体设施现状及存在的问题，掌握产业园发展的障碍和发展前景，针对现状及发展前景确定产业园改造更新的类型、范围。

**11.3.2** 以整体评估为基础，结合产业政策、相关规划、投资条件、市场状况等开展投资决策咨询，多方面、多方案进行论证，对产业园改造更新进行可行性研究。产业园改造更新可行性研究内容和深度应达到可行性研究报告、建设条件单项咨询相应的规定要求。

**11.3.3** 对产业发展现状与市场发展前景进行分析，在国家和省市产业政策的指引下，结合产业园产业发展现状和存在问题，为产业园的产业升级或产业转型做出规划，确定升级产业或转型产业的发展定位、发展目标、发展路径、发展策略、产业链和产业集群、主导产业和产业布局等内容。针对产业规划进行产业与配套项目深度包装，制定产业招商方案。同时对产业基金需求进行诊断，提出募集资金计划，为委托人提供产业基金配套咨询服务。

**11.3.4** 依据产业园整体评估和产业改造提升规划确定工程改造咨询的范围和内容，按照工程勘察设计咨询服务的要求为委托人提供工程改造咨询服务。

**11.3.5** 对于须依法招标选定产业园改造更新监理单位、施工单位的，咨询人可接受委托人委托开展工程监理、施工招标代理工作。此外，咨询人还可接受委托人委托进行材料设备采购管理工作。

**11.3.6** 在产业园改造更新工程施工阶段，咨询人可有三种角色：一种是只承担工程监理任务，不承担项目管理服务；一种是只承担项目管理服务，由第三方工程监理单位承担监理任务；还有一种是为委托人提供工程监理与项目管理一体化服务。

**11.4 改造更新咨询的工作流程**

**11.4.1** 结合产业园改造更新咨询的内容和要求，有针对性地调查和掌握产业园现状情况，并进行科学评估。现状调查资料应真实、可靠。

**11.4.2** 产业园改造更新目标应充分体现高质量发展理念，符合相关政策法规和区域产业发展定位，有利于提升园区的亩均效益和绿色低碳循环发展水平。

**11.4.3** 产业园改造更新咨询人案应满足下列要求：

**1** 应符合前期阶段咨询成果文件及委托人要求；

**2** 符合国家及地方相关政策法规；

**3** 可提供多种咨询人案供委托人比选；

**4** 具有可操作性。

**11.4.4** 咨询人应采取线上、线下等多种方式充分征求委托人、利益相关方及相关部门意见和组织专家论证，并说明意见采纳情况及理由。

**11.4.5** 委托人可视情况自行审查或聘请专家审查改造更新咨询成果，也可委托第三方咨询机构审查改造更新咨询成果。