

江苏省住房和城乡建设厅

苏建函价〔2021〕630号

省住房和城乡建设厅关于2021年 江苏省造价咨询企业、注册造价师业务活动 “双随机”检查情况通报

各设区市住房城乡建设局（委）、各造价咨询企业：

为进一步规范工程造价咨询企业的执业行为，提高咨询成果质量，加强资质取消后对造价咨询企业的事中事后监管，根据《省住房城乡建设厅关于开展2021年江苏省工程招标代理机构、造价咨询企业及注册造价师业务活动双随机抽查工作的通知》（苏建函招〔2021〕567号）、《关于开展2021年度江苏省造价咨询企业及注册造价师业务活动“双随机”抽查有关事项的通知》（苏建价函〔2021〕76号）文件，省造价总站组织开展了“双随机”实地检查，现将检查情况通报如下：

一、总体情况

按照“双随机”抽查工作要求，在“江苏省住房城乡建设行政执法平台”企业名录库中，进行了两轮随机抽取造价咨询企业，对第一轮抽取中没有填报业绩的15家企业直接通报（详见附件

1)，对两轮抽取中填报业绩的共 50 家企业（约占全省造价咨询企业总数的 5%）实地检查。在“江苏省工程造价咨询行业双随机抽查执法检查人员、辅助检查人员名录库”中随机抽取现场检查的执法人员和专家 48 人。现场检查过程中，专家随机抽取被检企业 2020 年 10 月 1 日—2021 年 9 月 30 日期间出具报告的两个咨询成果档案材料，所抽项目类型以发承包阶段的工程量清单和最高投标限价编审及竣工阶段的工程结算审核为主、投资主体以国有投资为主、投资额以 500 万以上为主。检查主要内容为从业人员资格、社保缴纳、造价咨询企业的咨询成果档案、咨询成果质量以及企业管理制度建设等方面，按照新修订的检查评分表进行逐项对照打分。

现场检查结果表明，除江苏锦和项目管理有限公司在评价期存在 1 名“挂证”人员外，其他各受检企业从业人员资格符合要求，合同签订完备、社保缴纳齐全，继续教育基本能按时完成；建立了符合行业要求的人事、财务、档案、质量控制等制度；多数企业能够按照国家和省有关规章、规范、标准、规程要求开展造价咨询业务，工程造价咨询业务操作程序规范，能按三级质量控制流程实施。

绝大多数企业的成果编制（审核）依据运用适当，计价程序、取费标准基本正确，对工程质量安全相关费用的计取符合行业规定或当地造价管理机构的要求，500 万元以上的咨询项目大多附有咨询效果评价意见表，没有发现重大质量缺陷。

本次现场检查的 50 家企业中，其中良好 20 家，合格 29 家，不合格 1 家（详见附件 2）。

二、存在问题

本次抽查受检企业覆盖大中型企业及小型、新成立公司，公司管理水平高低不一，专职专业人员业务能力参差不齐，企业业绩差距较大。如有的企业无标的额 500 万以上项目，有的企业注册造价师人数远低于平均水平，部分企业承接的项目与造价相关，但未有成体系的成果文件；部分新成立的、主要做招标代理造价咨询的企业未按要求进行项目网上填报，也没有按照《江苏省造价咨询业务指导规程》进行归档。主要表现在以下几个方面：

（一）业务合同签订不严谨，内容不完整

部分政府投资工程未采用造价咨询合同示范文本，工程竣工结算审核业务以跟踪审计合同代替造价咨询合同；合同填写不完整、费用和服务条款约定不清晰，质量标准和违约责任内容遗漏，不标注项目负责人，执业章混用，委托人及咨询人仅盖章未签字，合同中的项目负责人与咨询成果报告项目负责人不一致；没有合同管理台账、合同编号混乱，与省监管系统中填报的信息不符。

（二）内部质量控制不严格、流程不规范

部分项目报告扉页不签字、不加盖执业印章，三级流程复核程序流于形式、意见内容不详细，有的企业抽查的两个项目三级流程控制单意见雷同且均为电脑打印，有的企业三级复核日期逻辑关系不合理，如报告书已出具，复核流程还未走完；个别造价

咨询报告书格式不正确，审定单无签发人签字，个别注册造价师未及时办理变更手续。

（三）档案管理不重视，风险规避意识不强

部分企业档案管理制度未体现造价咨询业务特点和要求，未建立完整的档案管理工作流程，归档资料不齐全、内容不完整。如工程量计算书底稿不完整、人工分段调整对应的工程量划分手续不全、扬尘防治污染增加费计算所对应的工作量划分没有履行手续、暂估价材料的认价无核价单等问题，导致部分成果文件计价依据缺失或不完整；抽查中发现部分项目咨询报告书中缺少对工程概况、编制范围、编制（审核）依据、核减成因等重要事项的表述，降低了档案的保存查阅价值，也使企业承担了一定的风险责任。有的企业项目在监管系统或企业项目台帐中有，但无项目档案资料。

（四）计价依据的掌握不到位，成果质量有瑕疵

1.计价程序、工程类别、取费基数错误。预制桩长超过 20m 未达 30m，编制招标控制价时应按二类取费却按三类取费；室外市政、景观取费合在一起，应按市政、园林分别取费；智能化安装项目部分设备按材料计入；改造项目应套用修缮而不是按建筑工程取费；装修工程按土建取费；结算审核时计列未发生的暂列金额。

2.工程量计算存在无工程量计算书、工程量计算书内容不完整、工程量计算方法错误等问题。钢筋按照外皮尺寸计算错误，

应按规定公式计算；非抗震构件弯钩长度按抗震构件计算；卫生间防水工程量和地砖工程量一致；石材、块料楼梯面层清单工程量与定额工程量一致；余方弃置清单工程量计算错误；复杂吊顶天棚的纸面石膏板定额工程量与清单工程量一致，未计算跌级工程量；平整场地定额工程量与清单工程量相同。

3.工程量清单组价明显错误。(1)工程量清单组价与项目特征描述不一致：铲除涂料面清单，项目特征中描述垃圾外运，但组价中未有相应组价；外墙涂料含腻子，又重新套腻子；余方弃置清单，组价未计装车；砌块墙清单项目特征描述采用专用粘合剂，组价按砌筑砂浆计列；打桩机械进退场费计算错误；安装工程给水塑料管未计取管件费。(2)工程量清单组价时定额套用错误：成品石材计取石材磨边加工 45°斜边；安装专业超高部分漏计超高费；路基灰土套用坑槽回填；路基碎石垫层套用人工铺筑；砌块墙套用轻质墙；玻璃幕墙清单另套用 17-157 氟碳喷涂；机械确实挖不到的地方，用人工修边坡、整平的土方工程量应套用人工挖一般土方，而不能套用 1-7 沟槽挖土。

4.人工费计取错误。同一单位工程人工单价计取不一致；人工单价未按合同约定根据工期、完成工程量分段计算调整；装饰、安装专业按土建专业人工单价计取。

5.材料价格计取错误。同一个工程中相同材料价格计取不一致；安装工程辅材价格未按市场价格调整；水电价格未按市场价计取。

6.措施项目费计取错误。非地下室工程计取非夜间施工照明措施费；地下工程计取了分户验收费；建筑工人实名制应计未计；相同专业类别工程总价措施费不相同；大型土石方工程未计取机械进退场费；智慧工地费用应计未计取；部分装饰、安装专业按土建专业措施项目费计取；考评费计取未提供依据；市政工程模板转入了措施费；漏计井架措施费用。

7.规费计取错误。装饰、安装专业规费按土建专业计取；景观排水列入安装工程取费；环境保护税未按规定计列。

8.税率计取问题。税金的计取未考虑营改增和增值税税率调整；税金调差计取错误。

9.咨询报告书、审定单、汇总表、成果内容封面、质量控制流程单等资料日期对应关系存在问题。咨询监管系统网上填报日期与档案资料日期不一致；咨询报告书早于审定单日期；大型项目质量控制流程单三级日期为同一天；控制价封面金额与项目台账金额不一致；质量控制流程单中，专业咨询员签字日期晚于项目负责人日期；评价表日期晚于档案装订日期；审定单中咨询企业未签署日期；成果内容封面、质量控制流程单日期没对应。

10.工程结算审核类问题。（1）合同约定为可调价合同，报告书中结算方式为按实结算；“挖一般土方”变更增加工程量超过15%部分工程量，综合单价未按合同计价让利；（2）施工合同中提及甲供材，但咨询报告书或审定单中均未对甲供材的处理办法作说明；（3）施工合同中约定了工期、质量等奖罚条款，但工

程结算时未按约施工合同约定扣除相关罚款，也未在咨询报告中作未扣除理由的说明；（4）咨询报告中对核减（增）额表述事项的成因描述不详细；咨询报告中对工程概况（未说明开竣工时间）、审核范围表述不全；审核依据表述不全（如签证、变更、竣工图等均未表述）；（5）工程结算审定单咨询单位项目负责人未签字，签发人未签字；工程结算审定单缺少咨询单位盖章。

11.工程量清单或招标控制价编制存在的问题。（1）工程量清单中存在项目编码选择错误：垃圾外运清单项目编码按砖砌体拆除列清单；（2）工程量清单编制说明对临时设施费、智慧工地费率及暂列金额未作说明；（3）清单项目计量单位错误、清单项目任意合并、分列、清单漏项：石材零星项目按 m 列清单；石材零星项目清单合并了砖砌地台；吊顶天棚清单内合并了白色无机涂料；屋面刚性防水、卷材防水、涂膜防水合并为同一清单；清单塑料管、塑料管垫层不应分列清单；土石工程漏计余方弃置；（4）项目特征描写不详实：电缆桥架项目特征描述未描述桥架类型、型号、材质；砌块墙清单砌块及砌筑砂浆强度等级未描述；墙面一般抹灰清单项目特征未描述抹水泥砂浆厚度、品种；吊顶天棚清单项目特征未描述吊筋高度；块料墙面安装方式未描述；项目特征仅描述详见图纸未明确具体的图号等。

（五）回访制度不落实

部分企业咨询业务完成后企业虽然对咨询服务都进行了回访，但回访的内容与咨询项目类型不对应，回访没有对咨询活动

真正进行评价和总结，没有达到建立回访制度的目的。有的 500 万以上项目没有咨询效果评价表。

三、下一步工作要求

（一）提高质量意识和诚信意识

各工程造价咨询企业要针对本次检查中存在的问题，认真查找本企业是否存在类似问题，制定整改措施。积极落实有效的内部管理制度，建立可行的内部质量保证体系并严格执行三级复核制度，在咨询资料收集归档、咨询方案制订、工作底稿、校审记录、咨询报告格式等方面做到完整规范，将误差率控制在规定允许的范围之内，提高造价咨询成果质量。做到客观、公正、诚实、守信，严格按照法律法规要求执业。

（二）加强从业人员能力建设

企业要按从事业务配备专业齐全的注册造价师，检查中发现有的企业只有建筑专业的注册造价师，却从事安装专业的造价咨询，违背住建部部令对造价师专业的规定。要加强对企业技术负责人和执业人员的培养与管理，增强风险意识，加强对工程计量、计价相关法规、规范及相关计价依据的学习和掌握，及时参加继续教育，不断提升执业质量和水平，打造企业核心竞争力，锻造职业道德良好、专业素质过硬的员工队伍，谋求企业长久发展。

（三）加强事中事后监管

资质取消后，强化信用建设是造价咨询行业的发展趋势，要深化工程造价咨询企业动态监管，探索建立以信用为核心的监管

制度和差异化监督检查方式，逐步形成工程造价咨询企业和注册造价师守信激励和失信惩戒机制，营造规范有序的工程造价咨询市场环境；各级造价管理机构要加强对新成立的造价咨询企业的业务指导，全方位提升造价咨询企业管理水平和业务质量。

（四）及时准确做好咨询项目网上填报工作

造价咨询企业在出具咨询成果报告 40 天内，需在“江苏工程造价信息网”的监管系统里，按照系统提供的“项目填报说明”进行网上项目填报，填报工作要及时，并保证填报信息的准确性。“江苏工程造价信息网”每月公示企业的业绩，明年还将公示企业所有项目的主要信息，供社会各界监督和择优选择企业。各市造价管理机构要督促做好本市企业尤其是那些新成立的企业网上项目填报的落实工作，确保系统信息的完整性和准确性。

附件：1. “双随机”第一轮抽查中无业绩企业名单

2. 2021 年江苏省造价咨询企业、注册造价师业务活动
“双随机”检查结果

江苏省住房和城乡建设厅

2021 年 12 月 17 日

（此件公开发布）

抄送：住房和城乡建设部标准定额司，中国建设工程造价管理协会。

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2021年12月17日印发

附件1:

“双随机”第一轮抽查中无业绩企业名单

序号	检查对象名称	地区	随机抽查结果
1	江苏天勤工程造价咨询有限公司	南京市	无业绩
2	江苏省鸿源招标代理股份有限公司	南京市	无业绩
3	江苏恒世鑫建设工程咨询有限公司	南京市	无业绩
4	江苏华诚工程管理咨询有限公司	无锡市	无业绩
5	常州嘉德全过程工程咨询有限公司	常州市	无业绩
6	常熟市双正建设工程造价咨询有限公司	苏州市	无业绩
7	江苏宏邦工程管理咨询有限公司	宿迁市	无业绩
8	江苏天健工程管理咨询有限公司	南通市	无业绩
9	南通市东大建设监理有限公司	南通市	无业绩
10	泰州市第一建设工程监理有限公司	泰州市	无业绩
11	江苏天成建设集团有限公司	淮安市	无业绩
12	江苏皇岗建设(集团)有限公司	淮安市	无业绩
13	句容市弘毅建设管理有限公司	镇江市	无业绩
14	连云港越辉工程咨询有限公司	连云港市	无业绩
15	盐城市亨达建设监理咨询有限限责任公司	盐城市	无业绩

附件2:

2021年江苏省造价咨询企业、注册造价师 业务活动“双随机”检查结果

序号	检查对象名称	地区	检查结果
1	江苏汇诚投资咨询管理有限公司	扬州市	良好
2	江苏中正工程项目管理咨询有限公司	南京市	良好
3	江苏海外集团国际工程咨询有限公司	南京市	良好
4	诚信金泰建设管理(苏州)有限公司	苏州市	良好
5	江苏众合工程造价咨询有限公司	徐州市	良好
6	江苏中审方维工程咨询有限公司	南京市	良好
7	江苏华睿工程咨询有限公司	淮安市	良好
8	江苏广信工程咨询有限公司	常州市	良好
9	江苏鸿成工程项目管理有限公司	无锡市	良好
10	江苏东方华星工程造价咨询有限公司	苏州市	良好
11	南通绎缘工程建设咨询有限公司	南通市	良好
12	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	南通市	良好
13	盐城市招标代理有限公司	盐城市	良好
14	徐州宏达房地产评估造价咨询有限公司	徐州市	良好
15	江苏新时代工程项目管理有限公司	连云港市	良好
16	江苏鸿志工程项目管理有限公司	泰州市	良好
17	江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司	盐城市	良好
18	江苏大业工程管理咨询有限公司	宿迁市	良好
19	泰州嘉和建设投资咨询有限公司	泰州市	良好
20	南京新天路建设项目管理有限公司	南京市	良好
21	苏州正源项目管理有限公司	苏州市	合格
22	江苏天泓工程管理有限公司	扬州市	合格
23	江苏天诚工程咨询事务所有限公司	南京市	合格
24	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	常州市	合格
25	江苏新都建设项目管理有限公司	泰州市	合格
26	镇江建科工程管理有限公司	镇江市	合格
27	江苏阳光建设项目管理有限公司	淮安市	合格
28	中规国际咨询有限公司	泰兴市	合格
29	南通赢开工程项目管理有限公司	南通市	合格
30	江苏中达建设投资管理咨询有限公司	南京市	合格
31	江苏安成信工程造价咨询有限公司	常州市	合格
32	江苏正德建设管理有限公司	镇江市	合格

序号	检查对象名称	地区	检查结果
33	无锡惠泽测绘服务有限公司	无锡市	合格
34	昆山新意建设咨询有限公司	昆山市	合格
35	苏州城市建设项目管理有限公司	苏州市	合格
36	江苏通汇工程管理咨询有限公司	无锡市	合格
37	苏州市宇杰工程技术服务咨询有限公司	苏州市	合格
38	宿迁市润阳建设项目管理有限公司	沭阳县	合格
39	江苏智茗元建设管理有限公司	连云港市	合格
40	江苏明鸿项目管理有限公司	连云港市	合格
41	江苏建发建设项目咨询有限公司	南京市	合格
42	江苏锦和项目管理有限公司	淮安市	合格
43	苏州市长诚工程监理咨询有限公司	苏州市	合格
44	中晟全过程工程咨询设计有限公司	南京市	合格
45	江苏顺企工程项目管理有限公司	徐州市	合格
46	江苏晋华工程管理有限公司	盐城市	合格
47	江苏省建筑设计研究院股份有限公司	南京市	合格
48	徐州仁和工程造价咨询有限公司	徐州市	合格
49	江苏富昂建设投资有限公司	宿迁市	合格
50	江苏华淘项目管理有限公司	盐城市	不合格