关于《官厅湖.桃李春风A-3地块（ZZ18-10）项目

建安工程招标文件》的意见

宁波鄞州浡诚中隆一期财务咨询合伙企业（有限合伙）：

根据项目公司河北天骠蓝诚房地产开发有限公司提供的《官厅湖.桃李春风A-3地块（ZZ18-10）项目建安工程招标文件》及其他相关文件资料，我司对文件中相关条款进行监管审核，出具意见如下：

1. 由于项目还在规划设计阶段，项目公司为了尽早开工建设，本项目实行了模拟清单招标方式。模拟工程量清单是依据造价咨询公司按照类似工程图纸编制的。模拟清单的编制需要具备两个基本条件：一是有大量类似项目的工程内容与技术指标；二是施工图设计对于方案（扩初）设计不应有较大的变动，尤其是工艺作法方面。未来可能出现工程实际清单与模拟清单出现较大偏差。另根据《建筑工程造价咨询服务合同》受托方杭州市建设工程管理有限公司未在招标前提供正式的书面造价咨询成果，后期提供的造价咨询成果非合同内约定造价工程师盖章也无签字，可能导致无法为建安工程招标工作提供有效依据。

建议：为了规避模拟清单招标不足之处，在招标答疑环节进行修正和完善，避免在工程实施与结算过程中产生纠纷。造价咨询公司要根据以往类似工程项目编制经验、认真重新复核模拟清单，需要项目公司与受托方协商，提供完整的咨询成果，提供工程预算作为成本控制依据，并要求约定造价工程师盖章签字。后续需要项目公司在施工图完成后、合同签订前，与总包单位完成施工图清单报价确认，避免图纸变更导致的工程清单量变价增，确保综合单价合理，总价在可控范围内。

2、合同履约过程中的控制工程量、确认价格、变更洽商、现场签证等需要明确的认量、认价、变更签证等管理制度，建议项目公司负责部门做成指导手册作为控制依据，作为合同附件。

3、建议以项目公司既定的销售开盘时间为节点考虑工期安排。

4、建议项目完成设计工作后，由发包单位、承包单位、设计单位、监理单位共同讨论设计图纸，并形成统一意见。后期项目公司相关部门要在实际管理工程中所需要做的事情就是对量进行复核，确保施工图纸是完善的，做法是明确的。

5、需要项目公司明确建筑安装的目标成本以及成本控制细则。明确招投标工作组织架构，尽快完善招投标及其他工作流程、标准、建立健全各项成本管理制度。

我司将继续严格按照监管协议内容履行监督管理职责，加强过程控制与工作成果的审核，重点加强市场化、招投标、合同签订、造价控制方面的监督审核工作。保证招投标工作在公开，公平，公正原则下运行。

北京康正国际资产评估有限公司

2018年11月8日