**CECS**

**T/CECS XXX-2021**

**中国工程建设标准化协会团体标准**

**建设项目前期策划及规划咨询管理标准**

Programming and Planning Advisory Management Standard for Construction Project

**（征求意见稿）**

**2021—XX—XX 发布 2021—XX—XX 实施**

**中国工程建设标准化协会 发布**

**前 言**

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2019年第二批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字[2019]22号）的要求，标准编制组经过深入调查研究，总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分十章，包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.前期策划及规划咨询机构资格及人员职责；5.前期策划的服务要求；6.前期策划的服务内容；7.前期策划的过程管理；8.规划咨询的服务要求；9.规划咨询的服务内容；10.规划咨询的过程管理。

本标准由中国工程建设标准化协会负责管理，由同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司负责标准内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至XXX（地址：XXX；邮政编码：XXX），以供修订时参考。

本标准主编单位：

本标准参编单位：

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

**目 录**

[1 总则 1](#_Toc69227110)

[2 术语 2](#_Toc69227111)

[3 基本规定 6](#_Toc69227112)

[3.1 一般规定 6](#_Toc69227113)

[3.2 前期策划及规划咨询的采购 6](#_Toc69227114)

[3.3 前期策划及规划咨询的服务范围 7](#_Toc69227115)

[4 前期策划及规划咨询机构资格及人员职责 8](#_Toc69227116)

[4.1一般规定 8](#_Toc69227117)

[4.2前期策划及规划咨询机构资格 8](#_Toc69227118)

[4.3 前期策划及规划咨询人员职责 9](#_Toc69227119)

[5 前期策划的服务要求 11](#_Toc69227120)

[5.1一般规定 11](#_Toc69227121)

[5.2 前期策划的分类 11](#_Toc69227122)

[5.3 前期策划的主要任务 11](#_Toc69227123)

[5.4 前期策划的任务书 12](#_Toc69227124)

[5.5 前期策划的遵循原则 12](#_Toc69227125)

[5.6 前期策划的编制依据 12](#_Toc69227126)

[6 前期策划的服务内容 14](#_Toc69227127)

[6.1 一般规定 14](#_Toc69227128)

[6.2 前期策划的成果内容与形式 14](#_Toc69227129)

[7 前期策划的过程管理 16](#_Toc69227130)

[7.1 一般规定 16](#_Toc69227131)

[7.2 前期策划的过程跟踪 16](#_Toc69227132)

[7.3 前期策划的成果验收 17](#_Toc69227133)

[8 规划咨询的服务要求 18](#_Toc69227134)

[8.1一般规定 18](#_Toc69227135)

[8.2 规划咨询的分类 18](#_Toc69227136)

[8.3 规划咨询的主要任务 18](#_Toc69227137)

[8.4 规划咨询的任务书 19](#_Toc69227138)

[8.5 规划咨询的遵循原则 19](#_Toc69227139)

[8.6 规划咨询的编制依据 19](#_Toc69227140)

[9 规划咨询的服务内容 21](#_Toc69227141)

[9.1 一般规定 21](#_Toc69227142)

[9.2 规划咨询的成果内容与形式 21](#_Toc69227143)

[10 规划咨询的过程管理 24](#_Toc69227144)

[10.1 一般规定 24](#_Toc69227145)

[10.2 规划咨询的过程跟踪 24](#_Toc69227146)

[10.3 规划咨询的成果验收 25](#_Toc69227147)

[本标准用词说明 26](#_Toc69227148)

Contents

[1 General provisions 1](#_Toc69227110)

[2 Terminology 2](#_Toc69227111)

[3 Basic provisions 6](#_Toc69227112)

[3.1 General provisions 6](#_Toc69227113)

[3.2 Procurement of programming and planning advisory 6](#_Toc69227114)

[3.3 Service scope of programming and planning advisory 7](#_Toc69227115)

[4 Organizational qualifications and personnel responsibilities of programming and planning advisory 8](#_Toc69227116)

[4.1 General provisions 8](#_Toc69227117)

[4.2 Organizational qualifications of programming and planning advisory 8](#_Toc69227118)

[4.3 Personnel responsibilities of programming and planning advisory 9](#_Toc69227119)

[5 Service requirements of programming 11](#_Toc69227120)

[5.1 General provisions 11](#_Toc69227121)

[5.2 Classifications of programming 11](#_Toc69227122)

[5.3 Primary tasks of programming 11](#_Toc69227123)

[5.4 Assignments of programming 12](#_Toc69227124)

[5.5 Principles of programming 12](#_Toc69227125)

[5.6 Compilation foundations of programming 12](#_Toc69227126)

[6 Service contents of programming 14](#_Toc69227127)

[6.1 General provisions 14](#_Toc69227128)

[6.2 Deliverable contents and forms of programming 14](#_Toc69227129)

[7 Process management of programming 16](#_Toc69227130)

[7.1 General provisions 16](#_Toc69227131)

[7.2 Process tracking of programming 16](#_Toc69227132)

[7.3 Acceptance inspection of programming deliverables 17](#_Toc69227133)

[8 Service requirements of planning advisory 18](#_Toc69227134)

[8.1 General provisions 18](#_Toc69227135)

[8.2 Classifications of planning advisory 18](#_Toc69227136)

[8.3 Primary tasks of planning advisory 18](#_Toc69227137)

[8.4 Assignments of planning advisory 19](#_Toc69227138)

[8.5 Principles of planning advisory 19](#_Toc69227139)

[8.6 Compilation foundations of planning advisory 19](#_Toc69227140)

[9 Service contents of planning advisory 21](#_Toc69227141)

[9.1 General provisions 21](#_Toc69227142)

[9.2 Deliverable contents and forms of planning advisory 21](#_Toc69227143)

[10 Process management of planning advisory 24](#_Toc69227144)

[10.1 General provisions 24](#_Toc69227145)

[10.2 Process tracking of planning advisory 24](#_Toc69227146)

[10.3 Acceptance inspection of planning advisory deliverables 25](#_Toc69227147)

[Words used in this standard 26](#_Toc69227148)

1 总则

**1.0.1** 为规范建设项目前期策划及规划咨询管理程序和行为，明确前期策划及规划咨询的工作范围和要求，提升建设项目前期策划及规划咨询管理水平，促进建筑行业的发展，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于对建设项目前期策划及规划咨询成果编制与成果认定等技术工作的管理活动。

**1.0.3** 建设项目前期策划及规划咨询管理活动 应当遵循合法、公平、诚实、守信的原则，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。

**1.0.4** 本标准为推荐性标准。建设项目前期策划及规划咨询管理除符合本标准外，尚应按照国家或地方现行的对建设项目全过程工程咨询管理、建设工程项目管理、建设项目相关规划的管理办法或要求实施。同时不得违反项目实施期间国家或地方颁布的法规。

2 术语

**2.0.1 建设项目 Construction Project**

建设项目是指包含决策和实施（策划、设计、施工、运营等）的一系列全部或部分程序，且具有完整的系统、为完成项目目标的相互关联的受控活动总和。

**2.0.2 建设项目前期阶段Pre-construction Phase of Construction Project**

建设项目前期阶段是指从项目建设意图产生至设计要求文件提出为止的项目阶段。

**2.0.3 前期策划 Programming**

前期策划是在建设项目前期阶段，为委托方明确项目建设意图、征求上级主管部门意见、开展项目融资推广、进行工程建设和招商运营提供科学指导，将项目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书面文件，为项目决策提供依据的活动。

**2.0.4 规划咨询 Planning Advisory**

规划咨询是在建设项目全过程中，为了辅助决策和建设实施，通过分析研究、专家论证、公众征询等方式，对建设项目相关的规划领域，提供前期决策、实施顾问或实施后评估的咨询服务。

**2.0.5 委托方 Employer**

委托方是指与受托承接前期策划及规划咨询服务工作的咨询方签订合同协议书的当事人或组织，及取得该当事人或组织资格的合法继承人或组织。

**2.0.6 咨询方 Consultant**

咨询方是指能够为委托方提供前期策划及规划咨询服务的独立法人单位或其联合体，也可以是为委托方提供某一专项咨询服务的独立法人单位或其联合体。

**2.0.7 前期策划及规划咨询管理 Programming and Planning Advisory Management**

前期策划及规划咨询管理是对建设项目前期策划及规划咨询工作进行的计划、组织、指挥、协调和控制等活动。

**2.0.8 咨询项目负责人** **Consulting Project Principal**

咨询项目负责人是指具有与前期策划及规划咨询业务相适应的业绩、资质和能力，负责履行咨询合同的咨询方项目负责人。

**2.0.9 专业咨询人员** **Professional Consultant**

专业咨询人员是指具备相应资质和能力，在咨询项目负责人的领导下，承担前期策划及规划咨询服务中专业咨询任务的咨询顾问人员。

**2.0.10 基础数据调查与分析 Environmental Investigation and Analysis**

基础数据调查与分析作为建设项目前期策划的基础，是需要充分获取与建设项目相关的一切基础数据，并进行整理、提炼的活动。

**2.0.11 项目产业策划 Project Industry Programming**

项目产业策划是根据建设项目基础数据的分析，结合委托方的项目意图，对项目拟承载产业的方向、产业发展目标、产业设置和标准进行确定和论证的活动。

**2.0.12 项目功能策划 Project Function Programming**

项目功能策划作为建设项目前期策划的核心，是明确项目定义、进行项目目标论证和功能设置、确定项目规模的活动。

**2.0.13 项目经济策划 Project Economy Programming**

项目经济策划作为建设项目前期策划的重要组成部分，是在项目功能策划的基础上，对项目的投融资和财务状况进行分析和预测，降低项目投资风险的过程。

**2.0.14 设计要求文件 Design Requirement Document**

设计要求文件是指由咨询方编制的项目建设大纲，向受托设计单位明确拟建建设项目的设计内容及要求的文件。

**2.0.15 空间准入条件研究与规划选址论证 Research on Space Admittance Conditions and Demonstration of Planning Site Selection**

空间准入条件研究与规划选址论证是指对于需分析空间落位可行性的建设项目，根据项目情况及其对用地、交通、环境的要求，结合上位和相关规划、 拟选址地块的条件，研究项目与拟选址地块空间准入条件的匹配度、提供规划选址建议的过程。

**2.0.16用途管制与建设项目功能设置研究 Research on Land Use Control and Function Setting of Construction Project**

用途管制与建设项目功能设置研究是指依据相关法规、规划，明确建设项目用途管制条件并对功能设置提出建议的研究过程。

**2.0.17规划设计条件解读与方案论证 Planning/Design Conditions Interpretation and Planning Demonstration**

规划设计条件解读与方案论证是指依据建设项目上位和相关规划、项目所在地建设条件，梳理并分析项目规划设计要求，并通过多种方式论证项目规划布局方案和技术经济指标的过程。

**2.0.18规划方案审查与验证 Verification of Planning**

规划方案审查与验证是指依据相关法律法规、技术标准与规范、上位和相关规划、项目所在地建设与规划设计条件，审查建设项目规划方案，验证实施方案是否符合要求的过程。

**2.0.19 规划实施后评估 Post-implementation Evaluation of Planning**

规划实施后评估是指对已实施的项目规划，对其编制程序的合法与合规性、实施结果的符合性、实施结果的作用与影响进行评估的过程。

3 基本规定

3.1 一般规定

**3.1.1**委托方从有项目建设意向开始，即可通过咨询方提供的服务建议书，识别项目需求与服务范围，确定咨询服务内容与目标。

**3.1.2** 前期策划及规划咨询业务委托方和咨询方应签订咨询服务合同。咨询方应在此基础上确定具体的服务流程和实施模式。

**3.1.3** 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方，可采用多种服务组合方式，在前期策划及规划咨询的基础上，参与建设项目的各个环节，提供全过程工程咨询管理和专项咨询服务，以综合视角参与建设项目全过程，提高项目的决策和管理水平。

**3.1.4** 前期策划及规划咨询服务应坚持“独立公正、科学决策、综合效益最大化、可持续发展”的原则。

3.2 前期策划及规划咨询的采购

**3.2.1** 委托方可对咨询方的资信或资质等级、专业技术人员、项目业绩、履约评价、社会信誉、诚实守信等情况进行综合评价，并对综合评价结果进行排名，优选咨询方。

**3.2.2** 委托方应与咨询方书面签订前期策划及规划咨询服务合同，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。

**3.2.3** 前期策划及规划咨询业务宜由一家具有专业能力的咨询方承担，也可由若干家具有专业能力的咨询方以联合体形式承担。

**3.2.4** 前期策划及规划咨询业务以联合体方式承担的，应在联合体各方共同与委托方签订的咨询服务合同中，明确联合体牵头单位及联合体各方咨询项目负责人。

**3.2.5** 承接前期策划及规划咨询业务的咨询方，不得违反合同约定转让或分包应由其完成的咨询服务工作。

3.3 前期策划及规划咨询的服务范围

**3.3.1** 前期策划及规划咨询是建设项目全过程工程咨询的重要组成部分，以技术咨询服务为主。

**3.3.2** 前期策划的服务内容包括基础数据调查与分析、项目产业策划、项目功能策划、项目经济策划以及设计要求文件编制。

**3.3.3** 规划咨询的服务内容包括空间准入条件研究与规划选址论证、用途管制与项目功能设置研究、规划设计条件解读与方案论证、规划方案审查与验证以及规划实施后评估等。

4 前期策划及规划咨询机构资格及人员职责

4.1一般规定

**4.1.1** 咨询方应组建前期策划及规划咨询的咨询服务团队，并在与委托方签订的咨询服务合同中明确项目负责人。

**4.1.2**咨询服务团队应配备数量适宜、专业配套的专业咨询人员和其他管理人员，其资质和能力应满足前期策划及规划咨询服务工作需求。

**4.1.3** 咨询项目负责人应根据咨询服务合同要求及项目特点，组织编制咨询服务工作计划，制定咨询服务工作准则，明确咨询服务工作流程，明晰咨询方内部、咨询方与委托方及其他利益相关方之间的管理接口关系。

**4.1.4** 咨询项目负责人应在咨询服务工作开始前，组织相关专业咨询人员依咨询服务工作计划进行工作安排。

**4.1.5**咨询项目负责人应在其确认的咨询成果文件上签章，对咨询成果的质量负责。

**4.1.6** 前期策划及规划咨询成果文件经咨询方审定、加盖咨询方公章后报送委托方，咨询方应对咨询服务成果承担相应责任。

4.2前期策划及规划咨询机构资格

**4.2.1** 前期策划及规划咨询的咨询方应是具备相应技术能力并具有法人资格的机构。

**4.2.2** 前期策划的咨询方宜在全国投资项目在线审批监管平台上进行备案。咨询方订立的咨询服务合同和开展的前期策划及规划咨询业务，应与备案的专业和服务范围一致。

**4.2.3** 前期策划的咨询方可以是从事投资咨询、招标代理、勘察、设计、造价、监理、项目管理等一项或多项咨询服务的单位。鼓励委托人优先委托具备工程咨询资信评价等级的咨询方开展建设项目前期策划服务。

**4.2.4** 规划咨询的咨询方宜取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。鼓励委托方优先委托具备城乡规划编制单位资质等级的咨询方开展建设项目规划咨询服务。

4.3 前期策划及规划咨询人员职责

**4.3.1** 前期策划及规划咨询服务团队成员应满足以下要求：

（1）咨询项目负责人应取得工程类注册执业资格且具有工程类或工程经济类高级职称，并具有类似项目咨询经验；

（2）专业咨询人员宜取得工程类注册执业资格且具有工程类或工程经济类中级及以上职称，并具有类似项目咨询经验。

（3）鉴于建设项目决策与实施的综合型需求特征，咨询团队成员宜具有多元化的专业服务背景，专业咨询人员专业背景包括但不限于工程咨询、城乡规划、建筑设计等。

**4.3.2**咨询项目负责人应履行下列职责：

（1）依据咨询服务合同约定的咨询服务目标，负责组织编制前期策划及规划咨询的咨询服务工作计划，制定工作准则，明确工作流程，审核专项咨询服务实施细则；

（2）确定咨询服务团队人员及其岗位职责，根据项目需求确定专项咨询服务负责人及其职责；

（3）根据项目进展与咨询工作情况，调配咨询服务团队人员；

（4）统筹、协调和管理项目咨询服务工作，检查和监督工作计划执行情况；

（5）参与项目前期策划及规划咨询相关阶段的重大决策，在授权范围内决定任务分解、利益分配和资源使用；

（6）咨询方或委托方授予的其他权责。

**4.3.3** 专业咨询人员应履行下列职责：

（1）参与编制咨询服务工作计划，必要时，编制所负责专项咨询服务的实施细则；

（2）按工作计划、任务分配和现行法律法规、标准规范、质量要求等，组织完成所负责的专业咨询服务工作，对所承担的任务和出具的成果负责，并向咨询项目负责人报告；

（3）完成咨询项目负责人安排的其他咨询服务工作。

5 前期策划的服务要求

5.1一般规定

**5.1.1** 前期策划包括基础数据调查与分析、项目产业策划、项目功能策划、项目经济策划和设计要求文件等内容。

**5.1.2** 前期策划须针对性地解决委托方在建设项目前期阶段需要决策的主要问题，为委托方明确项目建设意图、征求上级主管部门意见、开展项目融资及推广、进行工程建设和招商运营提供科学决策依据。

**5.1.3** 前期策划应编制前期策划成果文件。

5.2 前期策划的分类

**5.2.1** 按照项目资金来源可分为政府投资项目和非政府投资项目；

**5.2.2** 按照项目是否盈利可分为经营性项目和非经营性项目；

**5.2.3** 按照项目所处行业不同，包括建筑、城乡规划、市政公用工程、综合经济、旅游工程、国土资源、土地整理、新能源等。

5.3 前期策划的主要任务

**5.3.1** 前期策划工作的主要目的是寻找项目机会、确立项目目标、完成项目定义，主要任务如下：

（1）分析项目相关的国家与地方规范、标准法律、法规和产业政策；

（2）明确项目目标和项目定义；

（3）明确项目环保要求；

（4）调查项目周边环境、开发及建设条件；

（5）分析项目机遇与风险；

（6）编制项目投融资方案、完成投资估算及财务评价；

（7）实施项目知识管理；

（8）明确项目管理方式和项目运营模式；

（9）形成前期策划成果文件。

5.4 前期策划的任务书

**5.4.1**任务书是进行前期策划的指导文件，应由委托方组织编制，经咨询方确认后，开展前期策划工作。

**5.4.2** 前期策划的任务书一般应明确下列内容：

（1）建设项目概况；

（2）前期策划的服务范围与内容；

（3）前期策划的服务目标；

（4）前期策划的组织模式与过程管理机制；

（5）前期策划的成果形式、成果验收、成果评价与成果管理。

5.5 前期策划的遵循原则

前期策划成果文件编制应依据多方合作、创新实践、科学谋划、实事求是的指导思想。

**5.5.1** 前期策划应遵循节约土地、水和其他资源的原则。

**5.5.2**前期策划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。

**5.5.3** 前期策划应满足项目用户的需求，明确项目功能定位，节约投资；

**5.5.4** 前期策划采用的技术方案应先进、成熟、可靠。

5.6 前期策划的编制依据

**5.6.1**编制前期策划成果文件，应符合国家或地方相关法律法规、标准、技术规范及规程；

**5.6.2** 编制前期策划成果文件应符合项目所在地相关的各类规划及产业政策等；

**5.6.3** 编制前期策划成果文件应使用符合国家有关规定的基础资料。

**5.6.4** 编制前期策划成果文件应符合所必须的其他依据。

6 前期策划的服务内容

6.1 一般规定

**6.1.1** 前期策划的服务内容以技术咨询为主，服务成果形式宜为一份完整的策划文件或一系列策划文件。

**6.1.2** 前期策划成果文件包括以下内容：基础数据调查与分析、项目产业策划、项目功能策划、项目经济策划以及设计要求文件等。

**6.1.3**咨询方应按照咨询服务合同与编制依据要求编制前期策划成果文件。

6.2 前期策划的成果内容与形式

**6.2.1** 前期策划成果文件一般应具体包含以下内容：

（1）项目背景；

（2）市场调研；

（3）产业策划；

（4）项目定位；

（5）功能策划；

（6）产品策划；

（7）经济性评价；

（8）专项策划；

（9）设计要求文件。

**6.2.2** 前期策划中的项目定位宜包含项目整体定位、建设目标、发展战略、功能定位和客群定位。

**6.2.3** 前期策划中的经济性评价宜包含项目的总投资估算、经济效益和社会效益等。

**6.2.4** 前期策划宜包含案例分析，选择的案例应具有较强的参考价值，可不局限于项目所在地。

**6.2.5** 前期策划宜根据项目规模或需求分区分级开展。

**6.2.6** 根据项目需求，可增加专题研究报告。

**6.2.7** 前期策划成果文件以研究报告为主要形式，根据项目需求，可增加图纸、附表、多媒体文件等。

7 前期策划的过程管理

7.1 一般规定

**7.1.1** 咨询方应与委托方约定责任分工与工作流程，按照约定开展前期策划工作。

**7.1.2** 咨询项目负责人应及时向委托方报告项目进展及相关重要信息。

**7.1.3** 咨询方应按照合同约定，提交各个阶段的服务成果，经委托方验收后，方可开展下一环节工作。

7.2 前期策划的过程跟踪

**7.2.1** 委托方在签订咨询服务合同前，应明确向咨询方提出前期策划的服务范围、工作重点、深度要求、完成时间和质量要求。

**7.2.2** 委托方应审核咨询方制订的咨询服务工作计划，审核同意后，咨询方依据咨询服务工作计划开展工作。

**7.2.3** 咨询方应对项目基础数据进行全面、深入的收集和分析，委托方应配合工作及提供便利条件。

**7.2.4** 委托方应按合同提供咨询服务所需要的依据材料。前期策划成果文件开始编制前，咨询方应与委托方共同核对依据材料的完整性和准确性。

**7.2.5**委托方或咨询方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，就前期策划中的重点内容和问题与相关方进行充分沟通。

**7.2.6** 委托方对前期策划咨询服务全过程进行管理监督，对咨询方的前期策划阶段性成果进行审核，并提出修改完善建议，咨询方应对委托方提出的建议进行论证研究。

**7.2.7** 根据项目特点和要求，对需要同步开展规划咨询、可行性研究或方案设计的项目，咨询方可提供前期策划阶段性成果指导项目规划咨询、可行性研究或方案设计。

**7.2.8** 咨询方协助委托方保存前期策划工作过程中形成的各项资料，包括调研访谈记录、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。

**7.2.9** 前期策划成果应根据项目环境和条件的变化，在合同约定的服务周期内，进行论证或调整。

7.3 前期策划的成果验收

**7.3.1** 前期策划成果内容需定义明确、目标清晰且具有可操作性，能够成为项目决策的依据。

**7.3.2** 前期策划成果文件针对每项成果内容应有对应的分析过程和较为明确的结论或建议。

**7.3.3** 前期策划成果文件的格式、内容和深度应按照咨询服务合同的约定达到委托方要求。

**7.3.4** 咨询方向委托方提交前期策划成果文件后，委托方组织前期策划成果的验收，根据合同约定，可采用自主验收、专家评审、第三方评估等方式进行验收。

**7.3.5** 前期策划成果文件的验收评审重点关注项目调查分析是否全面深入、项目定位是否完整清晰、功能要求是否具体全面、资金安排是否充分周密、技术方案是否合理经济。

**7.3.6** 前期策划成果文件经验收评审后，咨询方应根据评审意见进行修改完善，修改后的成果文件提交委托方，经审查后的成果文件由委托方使用和保存。

**7.3.7**委托方修改前期策划成果文件应取得原咨询方认可，不应随意修改前期策划成果文件。委托方若自行修改前期策划成果文件，原咨询方不承担相应责任。

**7.3.8** 前期策划咨询完成后，咨询方宜将工作过程中所形成的技术文件资料进行系统的整理，及时归档保管。

8 规划咨询的服务要求

8.1一般规定

**8.1.1** 规划咨询包括空间准入条件研究与规划选址论证、用途管制与项目功能设置研究、规划设计条件解读与方案论证、规划方案审查与验证、规划实施后评估等内容。

**8.1.2** 规划咨询应根据服务对象与建设目标，以各类规划体系为基础，综合运用各类知识、经验和方法，在建设项目决策、设计、实施、验收、后评估等阶段中，对项目提供规划咨询服务，以利于项目决策与实施。

8.2 规划咨询的分类

**8.2.1** 按照业务类型可分为规划研究、规划评估以及涉规服务。

**8.2.2** 按照项目阶段可分为决策、设计、实施、验收、后评估等阶段的规划咨询。

8.3 规划咨询的主要任务

**8.3.1** 建设项目规划咨询工作的主要目的是通过技术支持、管理协助、顾问咨询的方式辅助项目决策和实施，主要任务如下：

（1） 分析建设项目全过程中与规划相关的问题，明确规划咨询的服务内容和目标；

（2）进行现场踏勘，了解建设项目选址用地内部与周边条件；

（3）在规划咨询工作中，进行方案择优、技术裁量或利益平衡；

（4）编制规划咨询成果文件。

8.4 规划咨询的任务书

**8.4.1** 任务书是进行规划咨询的指导文件，一般应由委托方组织编制，经咨询方确认后，开展规划咨询活动。

**8.4.2** 规划咨询的任务书一般应明确下列内容：

（1）建设项目概况；

（2）规划咨询的服务范围与内容；

（3）规划咨询的服务目标；

（4）规划咨询的组织模式与过程管理机制；

（5）规划咨询的成果形式、成果验收、成果评价与成果管理。

8.5 规划咨询的遵循原则

规划咨询成果文件编制应依据独立、公正、科学的指导思想。

**8.5.1** 规划咨询应坚持生态优先、绿色发展的原则，并遵循节约土地、水和其他资源的原则。

**8.5.2** 规划咨询应尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展工作。

**8.5.3** 规划咨询应坚持社会协同，鼓励公众参与，发挥不同领域专家的作用。

**8.5.4** 规划咨询应在安全健康、经济适用的基础上，满足建设项目用户的美学需求。

**8.5.5** 规划咨询应满足国家和建设项目所在地法律法规、标准规范、上位和相关规划及政策文件要求。

8.6 规划咨询的编制依据

**8.6.1** 编制规划咨询成果文件，应符合国家及地方相关法律、法规；

**8.6.2** 编制规划咨询成果文件应符合相关技术标准与规范；

**8.6.3** 编制规划咨询成果文件应符合项目所在地的上位及相关规划；

**8.6.4** 编制规划咨询成果文件应使用符合要求的项目基础资料；

**8.6.5** 编制规划咨询成果文件应符合规划咨询所必须的其他依据。

**8.6.6** 对于已经完成前期策划的建设项目，规划咨询应参考其成果文件。

9 规划咨询的服务内容

9.1 一般规定

**9.1.1** 规划咨询的服务内容一般以技术咨询为主，服务成果形式一般为一份完整的规划咨询报告文件或一系列规划咨询报告文件。

**9.1.2** 规划咨询成果文件具体可包括空间准入条件研究、规划选址论证、用途管制与项目功能设置研究、规划设计条件解读、规划布局方案与技术经济指标论证、规划方案审查、实施方案的规划条件验证以及规划实施后评估等。

**9.1.3** 咨询方应按照咨询服务合同与编制依据的要求编制规划咨询成果文件。

9.2 规划咨询的成果内容与形式

**9.2.1** 空间准入条件研究宜包含以下内容：

1）建设项目与所在区域发展定位引导的匹配性研究；

2）建设项目与所在区域的产业适宜性研究；

3）建设项目所在区域的空间效益准入条件研究；

4）建设项目所在区域的环境准入条件研究；

5）建设项目所在区域的开发强度准入条件研究；

6）建设项目所在区域的城市设计引导条件研究。

**9.2.2**规划选址论证宜包含以下内容：

1）选址与已有上位或相关规划的符合性分析；

2）选址的合理性分析，如工程建设适宜性分析、设施配套分析、交通影响分析、环境影响分析和项目安全性分析等；

3）建设项目规划土地意见书填报咨询服务。

**9.2.3** 用途管制与建设项目功能设置研究宜包含以下内容：

1）建设项目土地权属边界及所在区域空间要素构成研究；

2）建设项目土地权属边界与管制边界比对；

3）建设项目所在区域各类空间要素利用的限制条件和非限制条件研究，包括利用方向、利用条件、用途转换条件、其他保护要求等；

4）建设项目发展意愿与用途管制条件的比对；

5）基于用途管制的项目功能设置建议，包括主导功能设置、允许功能设置等；

6）建设用地规划许可证申报咨询服务。

**9.2.4**规划设计条件解读宜包含以下内容：

1）规定性条件梳理及影响分析；

2）指导性条件梳理及影响分析。

**9.2.5** 规划布局方案与技术经济指标论证宜包含以下内容：

1）规划布局多方案比较；

2）规划技术经济指标的多方案比较；

3）规划布局方案与技术经济指标深化方向建议；

4）建设工程规划许可证申报咨询服务。

**9.2.6** 规划方案审查宜包含以下内容：

1）程序合法性校审；

2）成果文件完整性校审；

3）规划内容准确性、规范性校审；

4）上位规划主要内容落实情况校审；

5）相关规划衔接合理性校审；

6）现状衔接合理性校审；

7）技术、经济合理性校审；

8）各方意见落实情况校审。

**9.2.7** 实施方案的规划条件验证宜包含以下内容：

1）开工验线，包括核查建筑的平面位置关系、建筑周边相邻间距、建筑物单体长宽等是否与建设工程规划许可证许可内容一致；

2）施工复测及竣工验收，包括主体建筑的总平面位置、层数和高度核查，正负零核查，计容建筑面积核查，出入口核查、室外工程核查、绿地面积及比率核查。

**9.2.8** 规划实施后评估宜包含以下内容：

1）程序性评价，包括项目规划编制、审批、实施程序的合法、合规性评价；

2）符合性评价，包括实施结果与建设目标、管制、限制条件的一致性、有效性比较；

3）社会性评价，包括政府部门、建设单位、专家、实际使用者、居民对实施结果的认知与评价。

**9.2.9** 规划咨询成果文件以研究报告或图纸为主要形式，根据项目需求，可增加附表、多媒体文件等。

10 规划咨询的过程管理

10.1 一般规定

**10.1.1** 咨询方应与委托方约定责任分工与工作流程，按照约定开展规划咨询工作。

**10.1.2** 咨询项目负责人应及时向委托方报告项目进展及相关重要信息。

**10.1.3** 咨询方应按照合同约定，提交各个阶段的服务成果，经委托方验收后，方可开展下一环节工作。

10.2 规划咨询的过程跟踪

**10.2.1** 委托方在签订咨询服务合同前，应明确向咨询方提出规划咨询的服务范围、工作重点、深度要求、完成时间和质量要求。

**10.2.2** 委托方应审核咨询方制订的咨询服务工作计划，审核同意后，咨询方依据咨询服务工作计划开展工作。

**10.2.3** 咨询方应对项目环境和条件进行全面、深入的调查和分析，委托方应配合工作及提供便利条件。

**10.2.4** 咨询方宜进行现场探勘，收集用地边界、权属关系与周边建设环境等资料，调查用地条件与周边现状情况。

**10.2.5** 咨询方可走访项目所在地与项目相关的政府行政主管部门，收集或查阅相关规范标准以及管理文件，了解项目开发建设的管控要求以及政府方的发展意向。

**10.2.6** 委托方应按合同提供咨询服务所需要的依据材料。规划咨询成果文件开始编制前，咨询方需与委托方共同核对依据材料的完整性和准确性。

**10.2.7** 委托方或咨询方可根据项目需要组织召开座谈会、意见征询会或专家论证会，收集项目信息，协调各方意见，就规划咨询中的重点内容与问题与相关方进行充分沟通。

**10.2.8** 委托方对规划咨询服务全过程进行管理监督，对咨询方的规划咨询阶段性成果进行审核，并提出修改完善建议，咨询方应对委托方提出的建议进行论证研究。

**10.2.9** 咨询方协助委托方保存规划咨询工作过程中形成的各项资料，包括调研访谈记录、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。

**10.2.10** 规划咨询成果应根据项目环境和条件的变化，在合同约定的服务周期内，进行论证和调整。

10.3 规划咨询的成果验收

**10.3.1** 规划咨询成果文件应有清晰的分析过程与较为明确的结论或建议。

**10.3.2** 规划咨询成果文件的格式、内容和深度应按照咨询服务合同的约定达到委托方要求。

**10.3.3** 咨询方向委托方提交规划咨询成果文件后，委托方组织规划咨询成果的验收，根据合同约定，可采用自主验收、专家评审、第三方评估等方式进行验收。

**10.3.4** 规划咨询成果文件的验收评审重点关注分析逻辑是否清晰、建议策略是否具有可操作性、结论是否能够成为建设项目决策的依据。

**10.3.5** 规划咨询成果文件经验收评审后，咨询方应根据评审意见进行修改完善，修改后的成果文件提交委托方，经审查后的成果文件由委托方使用和保存。

**10.3.6** 委托方不应随意修改规划咨询成果文件。委托方自行修改的规划咨询成果文件未经原咨询方认可，原咨询方不承担相应责任。

**10.3.7** 规划咨询完成后，咨询方宜将工作过程中所形成的技术文件资料进行系统的整理，及时归档保管。

**本标准用词说明**

**1** 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”。

**2** 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中国工程建设标准化协会团体标准

**建设项目前期策划及规划咨询管理标准**

Programming and Planning Advisory Management Standard for Construction Project

**条文说明**

**编制说明**

《建设项目前期策划及规划咨询管理标准》T/CECS XXX-2021，经中国工程建设标准化协会XX年XX月XX日以第XX号公告批准、发布。

本标准编制工作启动以来，标准编制组充分发挥三十余家来自工程咨询、规划设计、建筑设计等多个专业方向的编制组成员，先后组织了多轮研讨会，经充分研究讨论形成本标准。本标准力求反映、落实《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）文件中的核心精神，以建设项目全过程工程咨询理念为依托，结合行业现状，科学确定前期策划与规划咨询的定位、服务范围和内容等。本标准适用于各类建设项目。

为便于大家在使用本标准时能准确理解和执行条文的规定，编制组按照章、节、条的顺序，编制了《建设项目前期策划及规划咨询管理标准》的条文说明，对条文规定的目的、内涵、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。本条文说明不具备与本标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准条文的参考。本标准执行过程中，如有发现条文说明欠妥之处，请将意见或建议反馈给中国工程建设标准化协会。

**目 录**

[1 总则 26](#_Toc69476362)

[2 术语 27](#_Toc69476363)

[3 基本规定 30](#_Toc69476364)

[3.1 一般规定 30](#_Toc69476365)

[3.2 前期策划及规划咨询的采购 30](#_Toc69476366)

[3.3 前期策划及规划咨询的服务范围 30](#_Toc69476367)

[4 前期策划及规划咨询机构资格及人员职责 32](#_Toc69476368)

[4.1一般规定 32](#_Toc69476369)

[4.2前期策划及规划咨询机构资格 32](#_Toc69476370)

[4.3 前期策划及规划咨询人员职责 33](#_Toc69476371)

[5 前期策划的服务要求 34](#_Toc69476372)

[5.1一般规定 34](#_Toc69476373)

[5.2 前期策划的分类 34](#_Toc69476374)

[5.3 前期策划的主要任务 34](#_Toc69476375)

[5.5 前期策划的遵循原则 34](#_Toc69476376)

[5.6 前期策划的编制依据 35](#_Toc69476377)

[6 前期策划的服务内容 37](#_Toc69476378)

[6.1 一般规定 37](#_Toc69476379)

[6.2 前期策划的成果内容与形式 37](#_Toc69476380)

[7 前期策划的过程管理 40](#_Toc69476381)

[7.2 前期策划的过程跟踪 40](#_Toc69476382)

[7.3 前期策划的成果验收 41](#_Toc69476383)

[8 规划咨询的服务要求 42](#_Toc69476384)

[8.1一般规定 42](#_Toc69476385)

[8.2 规划咨询的分类 42](#_Toc69476386)

[8.3 规划咨询的主要任务 42](#_Toc69476387)

[8.5 规划咨询的遵循原则 42](#_Toc69476388)

[8.6 规划咨询的编制依据 43](#_Toc69476389)

[9 规划咨询的服务内容 46](#_Toc69476390)

[9.2 规划咨询的成果内容与形式 46](#_Toc69476391)

[10 规划咨询的过程管理 48](#_Toc69476392)

[10.2 规划咨询的过程跟踪 48](#_Toc69476393)

1 总则

**1.0.1** 我国建筑行业规模日益扩大，随着国家政策条例的逐渐规范和完善，建设项目前期策划及规划咨询行业在工程建设中的作用逐渐显现，受重视程度不断提升。但是，与发达国家相比，中国建设项目前期策划及规划咨询管理行业起步晚、基础薄弱，整体发展水平与经济社会迅速发展的要求不完全适应，制约行业发展的问题比较突出。

推动建设项目前期策划及规划咨询标准化管理是现阶段行业和专业发展的需求，是提高工程建设管理水平、提升行业发展模式、保障工程投资方向和投资效率、规范建筑市场秩序的重要措施；是中国现有投资咨询、勘察、设计、监理、造价、施工等从业企业调整经营结构，谋划转型升级，增强综合实力，加快与国际建设项目管理服务方式接轨，适应社会主义市场经济发展的必然要求；是建设项目绿色发展的现实需要，有益于解决建设项目利益相关方的矛盾，有利于维护良好的生态环境和社会环境；是满足建设项目集约管理、提升价值、提高工程建设管理水平的需求，以保证建设项目获得最大的经济和使用效益。

为更好地提升建设项目前期策划及规划咨询管理的水平和效应，应该推动建设项目前期策划及规划咨询管理的标准化、科学化的管理体系建设。《建设项目前期策划及规划咨询管理标准》的实施不仅将提高咨询企业在实施建设项目前期策划及规划咨询管理的业务能力和服务品质，也将进一步推动建设项目前期策划及规划咨询管理在我国的规范应用。

2 术语

**2.0.1** 在本标准中，建设项目包括最终立项并开展建设活动的建设工程项目，也包括大量经过决策最终未完成立项的项目。

本标准旨在辅助委托方进行项目决策，通过形成策划方案、进行规划咨询等方式，帮助委托方将项目建设意图落地，导向建设工程项目。

**2.0.2** 参考全过程工程咨询和工程项目前期策划的阶段划定，例如，《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规[2019]515号）将项目流程分为项目决策和建设实施两个阶段，《房屋建筑和市政基础设施建设项目全过程工程咨询服务技术标准》（征求意见稿）将项目流程划分为投资决策阶段与建设实施阶段，《项目管理概论》（乐云主编，2008年）将项目流程划分为项目决策阶段和项目实施阶段，项目决策阶段至完成立项为止，项目前期阶段至完成设计要求文件编制为止。

在本标准中，建设项目全过程可分为决策阶段与实施阶段，通常以完成项目立项为分界点，设计要求文件的编写一般为实施阶段的第一项工作。



图1. 建设项目阶段划分示意图

**2.0.3** 在本标准中，前期策划处于建设项目前期阶段，旨在为建设项目决策提供依据、为项目设计提供指导，前期阶段以完成设计要求文件编制为结束点，一般不包括项目实施阶段的策划内容。

对于建设项目，完整前期阶段工作包括编写项目建议书、可行性研究报告、项目申请报告等，针对该部分内容已有管理办法与规定，考虑本标准应弥补现状工作中缺失的规范化指导，因此，在本标准中，前期策划内容不包括用于报批的项目建议书、可行性研究报告、项目申请报告等。

**2.0.7** 前期策划及规划咨询管理具体是指根据建设项目的目标要求，对前期策划及规划咨询工作进行监督与指导，对成果文件进行复核及审查，纠正偏差和错误，提出优化建议，出具相应的咨询意见或管理报告的一系列活动。

**2.0.10** 知识管理阶层图中，将知识分为数据、信息、知识、智慧四个阶层。前期策划及规划咨询中的基础数据调查与分析，主要是收集客观的事实与数字（数据），通过整理形成有组织的信息，并对信息进行提炼，形成可在前期策划及规划咨询中进行利用的知识。

**2.0.14** 设计要求文件除包括设计任务书外，还可以包括设计导则和技术类标准、设计预验证、部分实施策划等。

**2.0.15**根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]11号）、《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规[2019]2号），工程建设项目审批流程分为立项空间准入条件、用途管制规划许可、施工许可和竣工验收四个阶段。空间准入条件研究与规划选址论证是与立项空间准入条件阶段相对应的规划咨询工作。

针对不同项目类型和需求，空间准入条件研究和规划选址论证的成果可以是对空间准入和规划选址提出明确建议的规划咨询成果文件，也可以是用于报批的建设项目规划选址论证报告。例如，根据《浙江省建设项目选址规划管理办法（试行）》第十条规定，区域性重要的建设项目、环境影响较大的建设项目、需要在城市总体规划（县市域总体规划）确定的规划建设用地范围外进行选址的建设项目、需要对城乡规划进行调整的建设项目等，应当编制建设项目选址论证报告。

**2.0.16**用途管制与建设项目功能设置研究是与用途管制规划许可阶段相对应的规划咨询工作。

根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，国土空间用途管制制度以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。对以国家公园为主体的自然保护地、重要海域和海岛、重要水源地、文物等实行特殊保护制度。

**2.0.19** 规划实施后评估，不同于专注于实施前后技术指标数据验收的竣工规划验收，也不同于侧重法定规划定期评估以进行动态管理的规划实施评估，其在包含规划内容符合性评价、规划程序合规性评价的基础上，囊括其实施结果、实施过程的社会经济性评价，并且可对相关建设项目的影响进行针对性评估。

3 基本规定

3.1 一般规定

**3.1.1** 前期策划及规划咨询业务在委托方有投资意向时即可开展。咨询方基于自身技术优势和业务经验，可帮助委托方识别项目决策与实施阶段可能遇到的问题，帮助明确建设项目各阶段的需求及界定服务范围。

**3.1.3** 《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）中提出“鼓励多种形式的全过程工程咨询服务市场化发展”，其中第一条为“鼓励多种形式全过程工程咨询服务模式”，“除投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询外，咨询单位可根据市场需求，从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度，开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合。鼓励和支持咨询单位创新全过程工程咨询服务模式，为投资者或建设单位提供多样化的服务。”

为深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，破解工程咨询市场供需矛盾，推进全过程工程咨询服务，对于有符合建设项目要求的资信等级、资质等级和能力的咨询方，鼓励其在前期策划及规划咨询的基础上，参与建设项目前期阶段的其他环节，例如，国家或地方规定的立项要求中的项目建议书编制、可行性研究、项目申请或项目评估等，以及用于企业内部立项的投资机会研究等，同时，鼓励其参与建设项目实施阶段的勘察设计、招标采购、工程施工、竣工验收和运营维护等环节的咨询服务。

3.2 前期策划及规划咨询的采购

**3.2.3** 前期策划及规划咨询业务关联性较强，宜由一家符合项目要求的咨询方承担，可统筹兼顾，减少前期阶段决策的沟通成本，提高决策效率。

3.3 前期策划及规划咨询的服务范围

**3.3.1** 广义的工程咨询，既包含管理咨询，也包含技术咨询。

建设项目的前期策划及规划咨询，目标导向为项目决策和指导设计，以技术咨询为主，因此，本标准内容将以技术咨询服务内容为主，兼顾管理咨询服务内容。

4 前期策划及规划咨询机构资格及人员职责

4.1一般规定

**4.1.3** 在实施前期策划及规划咨询服务前，咨询方应编制咨询服务工作计划。咨询服务工作计划应由咨询项目负责人组织编制，工作计划应充分体现咨询服务合同要求及项目特点，具备针对性和可操作性。其中，除了包含咨询服务工作内容、咨询服务团队人员组成、职能分工、进度计划等主要内容外，还应包含咨询服务工作准则、工作流程、咨询方内部、咨询方与委托方及其他利益相关方之间的管理接口关系。

**4.1.4** 前期策划及规划咨询工作涉及面广，不同项目侧重点不同，咨询项目负责人应依照咨询服务工作计划与相关专业咨询人员进行沟通与工作安排。

**4.1.5** 本条文从咨询服务团队层面针对咨询服务成果提出审核方面的要求。

**4.1.6** 本条文规定了咨询服务成果审定及报送方面的要求。

4.2前期策划及规划咨询机构资格

**4.2.2** 根据《工程咨询行业管理办法》，工程咨询单位应当通过全国投资项目在线审批监管平台备案企业基本情况、从事的工程咨询专业和服务范围、备案专业领域的专业技术人员配备情况等信息，详细要求见该管理办法第六条。

**4.2.3** 参考《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）的文件精神，与前期策划处于相似阶段的投资决策综合性咨询服务单位可以是从事投资咨询、招标代理、勘察、设计、造价、监理、项目管理等一项和多项咨询服务的单位。以及，为推进咨询服务市场化进程，将逐步减少投资决策环节和工程建设领域对从业单位和人员实施的资质资格许可事项。因此，本标准中对于前期策划咨询方的资信评价等级不做要求，但为了保证前期策划的服务质量，充分利用咨询服务单位的技术优势，鼓励委托人优先委托具备工程咨询资信评价等级的咨询方开展项目前期策划咨询服务。

**4.2.4** 参考《城乡规划编制单位资质管理规定》的文件精神，从事城乡规划编制的单位，应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。本标准所指规划咨询是非法定城乡规划或国土空间规划，对于咨询方的资质等级不做要求，但为了保证规划咨询的服务质量，充分利用咨询服务单位的技术优势，鼓励委托方优先委托具备城乡规划编制单位资质等级的咨询方开展建设项目规划咨询服务。

4.3 前期策划及规划咨询人员职责

**4.3.1** 根据《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）的文件精神，工程建设全过程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。对于投资决策阶段综合性咨询项目负责人没有提出具体要求，仅提出要充分发挥咨询工程师（投资）的作用。

由于前期策划及规划咨询需要知识面广、经验丰富的咨询服务领导者，其项目负责人和专业咨询人员应具备相应的职业资格和咨询服务能力，保证咨询服务质量，提高咨询服务水平。

本标准所指工程类注册执业资格包括工程咨询（投资）工程师、国土空间规划师、注册建筑师、监理工程师、造价工程师、建造师、勘察设计注册工程师（注册结构工程师、注册土木工程师、注册化工工程师、注册电气工程师、注册公用设备工程师、注册环保工程师）、环境影响评价工程师、注册消防工程师等。

**4.3.2** 本条文规定了咨询项目负责人的职责，主要包括制定咨询服务团队的管理制度、人员组织调配、编制工作计划、审核实施细则，以及代表咨询服务团队与委托方和咨询方进行相关事项的协调处理等。

**4.3.3** 本条文规定了专业咨询人员的职责，主要是服从咨询服务团队整体安排，参与制定工作计划、编制专项咨询实施细则、按照工作计划高质量完成所负责的专业咨询服务工作。

5 前期策划的服务要求

5.1一般规定

**5.1.1** 本条文明确了前期策划包含的内容，其中项目功能策划是前期策划的核心内容。

**5.1.2** 本条文明确了前期策划的服务目标。

5.2 前期策划的分类

**5.2** 前期策划的内容和侧重点，因项目的性质、特点不同有所差别，并具有明显的行业特点。

5.3 前期策划的主要任务

**5.3.1** 本条文明确了前期策划的主要任务，根据建设项目类型的不同，前期策划的侧重点不同，通常应包含本条文所列内容。

5.5 前期策划的遵循原则

**5.5.1** 我国土地、水及大部分矿产资源紧缺，在前期策划阶段应尽可能节约土地、水和相关资源。

**5.5.3**在前期策划阶段应充分了解用户的需求，优化方案，节约投资，提高投资效益。

**5.5.4**若前期策划中建议项目采用先进技术，应注意防范新技术带来的投资风险，尤其是首次使用的新技术可能存在技术风险。如果业主要求选用，要分析存在的问题，并给出对策。

5.6 前期策划的编制依据

**5.6.1**前期策划成果文件应满足行业相关的管理办法或标准要求，如《工程咨询行业管理办法》、《城市用地分类及规划建设用地标准》、《城市居住区规划设计标准》、《城市综合交通体系规划标准》，建筑策划应满足不同行业的设计防火规范/标准、建筑设计抗震规范、防雷设计规范等。

此外，设计要求文件应符合以下相关领域的规范/标准：

1）城市用地竖向规划设计、城市工程管线综合规划设计、城市道路绿化规划设计、城市给水工程规划、城市排水工程规划、城市电力规划等城乡规划技术领域；

2）建筑设计防火规范、建筑工程建筑面积计算、民用建筑设计通则、建筑设计抗震、建筑物防雷设计等建筑专业技术领域；

3）住宅、办公建筑、旅馆、商店、宿舍、饮食建筑、中小学校、托儿所、幼儿园、综合医院、体育建筑、物流建筑、交通客运站、车库等专项建筑设计领域。

**5.6.2** 前期策划成果文件应符合项目所在地上位国土空间规划和适用的相关空间规划。现阶段，前期策划可参考的相关空间规划包括现行国土资源规划（土地利用总体规划、土地利用专项规划、矿产资源规划、草原保护建设利用规划、农业发展规划、农产品加工业和食品工业发展规划、林地保护利用规划、水资源规划等）、现行城乡建设规划（城镇村体系规划、城市发展战略规划、城镇总体规划、城镇近期建设规划、城镇控制性详细规划、城镇修建性详细规划、村庄/集镇规划、城镇专项规划、工业园区规划、经济开发区规划等）。

此外，前期策划成果文件应符合项目所在地发展规划（国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展区域规划、国民经济和社会发展专项规划、主体功能区规划、旅游发展规划、产业振兴规划、乡村振兴规划等）、历史文化保护规划（历史街区规划、名城名镇名村规划、历史建筑保护规划、非物质文化遗产保护规划等）、景区规划（风景名胜区规划、农业园区规划、地质公园规划、森林公园规划、湿地公园规划、水利风景区规划、国家公园规划等）、生态环境规划（环境保护规划、水功能区规划、海洋功能区规划、生态功能区规划、生态示范区创建规划、矿山地质环境保护规划、地质灾害防治规划、水土保持规划、防沙治沙规划、饮用水资源保护区规划、水污染防治规划、节水规划、海域污染防治规划、森林防火规划、草原防火规划、湿地保护规划、雨洪控制利用规划、防洪规划、自然保护区规划、重点生态功能区规划等）、基础设施及能源规划（公路网规划、航道发展规划、港口规划/内河航道和港口布局规划、机场规划、水利设施规划、油气管道规划、铁路发展规划、电力发展规划、污水处理规划、物流规划等）。

前期策划成果文件的产业策划部分应考虑是否满足所在地产业结构调整指导目录，选择鼓励类，避免限制类，禁止淘汰类。

**5.6.3** 在前期策划中，收集资料或调研数据应详实、准确、真实。

其中，项目经济策划的依据资料包括：

1）行业类似项目的投资规模、原材料来源、工艺技术、厂址、组织机构和建设进度、工程造价、经济效益等资料；

2）当地材料、设备预算价格及市场价格、相关定额及其定额单价；

3）当地建筑工程取费标准，如措施费、企业管理费、规费、利润、税金以及与建设有关的其他费用标准等；

4）现场情况，如地理位置、地质条件、交通、供水、供电条件等。

6 前期策划的服务内容

6.1 一般规定

**6.1.2** 在本标准中，基础数据调查与分析是前期策划的基础，项目功能策划是前期策划的核心，项目经济策划是前期策划的重要组成部分。

基础数据调查与分析包含建设背景调查和市场调研，项目功能策划包含项目定位、功能策划和产品策划，项目经济策划主要是项目的经济性评价。此外，前期策划可包含专项策划。

6.2 前期策划的成果内容与形式

**6.2.1** 前期策划成果文件各项具体内容如下：

（1）项目背景。包括政策法律背景、社会文化背景、项目建设条件等，政策法律背景指社会制度、政府的方针政策等，社会文化背景指项目所在地人口数量级增长趋势、居民受教育程度和文化水平、所在地风俗习惯和价值观念等，项目建设条件指项目周边自然环境和条件、上位规划要求以及项目实施所需的能源、基础设施、交通条件等。

（2）市场调研。包括宏观经济环境和项目关联市场调研，宏观经济环境指国民收入、国民生产总值和发展趋势等，以及可以通过这些指标反映的国民经济发展水平和发展速度等，项目关联市场调研指项目所在地及周边的相关市场概况、项目开发企业的竞争力分析、区域竞品分析等，以及通过上述研究得出项目的市场定位。

（3）产业策划。一般包括六个环节，即项目拟发展产业概念研究、项目产业市场环境发展现状研究、项目产业市场需求分析、城市社会经济发展趋势研究、项目所在地拟发展产业优劣势分析、项目产业发展规划。产业策划应基于上位和相关规划研究，梳理产业发展方向以及提出发展策略。

（4）项目定位。指在客群需求分析和功能分区的基础上，明确项目的性质、功能设置、总体规模、标准以及预计项目在社会、经济发展中的地位、作用和影响力，对项目进行整体定位。项目定位是前期策划的重点内容。

（5）功能策划。包括项目客群分析、功能定位、面积分配等，客群分析指对潜在用户的活动类型进行分解，归纳出每一类的主导需求，为功能定位提供基础，功能定位指为了满足项目运营活动的需要、满足客群需求，对项目拟将具有的功能、设施和服务等进行界定，面积分配指按照功能需求的类型和其对空间的要求对项目空间进行分析和分类，提出项目的功能分区设想，并进一步对个功能区进行详细的面积分配。功能分区和面积分配可以为项目规划设计提供依据，使规划设计方案更具合理性和可操作性。

（6）产品策划。指根据项目功能策划，提出一系列可实施的重点项目、活动等功能产品方案，将项目拟具有的功能、设施和服务等落到实处。

（7）经济性评价。包括项目投融资方案、总投资估算、财务评价以及项目社会和经济效益评价等，其中，总投资估算是重点内容，主要用来论证项目投资规划的可行性以及为项目财务分析和财务评价提供基础，进而论证项目建设的可行性，一旦项目实施，总投资估算也是投资控制的重要依据。

（8）专项策划。包括技术策划、营销策划、运营策划等，技术策划指技术方案分析和论证、关键技术分析和论证、技术标准和规范的应用和制定等，营销与运营阶段虽处于建设项目实施阶段后，但在建设项目前期阶段应站在建设项目全生命周期角度，进行统筹考虑，对建设项目全过程的经验教训进行总结，避免决策的重大失误。

（9）设计要求文件。一般指设计任务书，内容包含国家文件和规定、城市规划文件、建筑设计规范、市政设施条件、环境资料、业主要求等。除设计任务书外，设计要求文件还可包括设计导则和技术类标准、设计预验证、部分实施策划等。设计要求文件是进行工程设计和其他准备工作的依据，是指导设计工作开展的大纲，也是对拟建项目在规划、建筑、结构、设备等方面所达到的目标的系统描述，是业主对项目功能要求的集中体现。

**6.2.6** 在前期策划的过程中，对影响项目决策或实施的重要事项，若仅凭前期策划报告不能满足决策需要，宜开展专题研究，为项目决策提供补充材料。

**6.2.7** 根据不同建设项目的具体需求，前期策划的成果形式可灵活呈现。前期策划成果文件一般应包括前期策划报告、前期策划汇报文件、设计要求文件、相关附件资料等。

7 前期策划的过程管理

7.2 前期策划的过程跟踪

**7.2.3** 涉及需要委托方或政府相关行政主管部门提供依据材料和建设项目基础资料的，委托方应尽可能的协调各方关系，为咨询方收集资料、调研分析提供便利条件。

**7.2.4** 咨询服务合同中应列出依据材料清单，咨询方在委托方的协助下，应充分收集相关资料信息，对其中重要文件、材料和数据进行确认。依据资料包括但不限于：

（1）委托方的前期研究成果；

（2）委托方对项目的要求、设想与各种意图；

（3）项目所在地的经济投资相关资料；

（4）拟选址用地或项目基地的现状基础资料、相关规划资料；

（5）拟选址用地或项目基地的工程地质条件资料等；

（6）项目批准文件（若有）；

（7）项目相关的调研数据和分析报告等。

咨询方宜到拟选址用地或项目基地进行现场探勘，收集用地边界、权属关系与周边建设环境等资料，调查用地条件与周边现状情况。

咨询方可协助或受委托方所托，走访项目拟选址用地或项目基地所在地政府相关行政主管部门，查阅相关规范标准，收集管理文件和技术规定，了解项目开发建设的管控要求。

**7.2.5** 针对基础数据调查与分析，委托方或咨询方可邀请相关政府行政主管部门、企业或利害关系人，组织座谈会收集项目信息、了解项目环境和条件。

针对项目相关经济、产业、政策、技术等问题，委托方或咨询方可组织专家论证会，邀请相关专家就项目相关问题进行讨论。

**7.2.9** 本条文说明前期策划工作具有一定的时效性。随着项目的开展，前期策划的内容根据项目需要和实际可不断深入和丰富。

7.3 前期策划的成果验收

**7.3.1** 本条文说明对前期策划成果的基本要求。

若前期策划成果文件需与项目建议书、可行性研究报告一同报批或作为招投标的前置文件报请相关部门审查，前期策划成果文件的内容和深度应达到国家和地方相关文件规定要求，咨询方可配合委托方按照国家、地方和行业的相关规定，完成报审工作。

**7.3.2** 前期策划内容包括基础数据调查与分析、项目产业策划、项目功能策划、项目经济策划和设计要求文件，每项内容对应的成果都应有分析论证过程和较为明确的结论或建议，无法明确给出结论的，应提出比选的策划方案和适用条件。

**7.3.4** 依据项目所在地的要求，部分建设项目的前期策划内容可能需要由政府相关行政主管部门进行审查。以设计要求文件编制为例，在我国部分城市/地区规定，政府主导投资和国有投资的重要公共建筑的设计要求文件工作纳入项目招投标环节，其成果需报请相关部门审查，作为项目招投标的重要前置文件。

第三方应为行业内的专业咨询机构，须回避利害关系。

8 规划咨询的服务要求

8.1一般规定

**8.1.1** 本条文明确了规划咨询包括的五项代表性工作内容，基本覆盖建设项目全过程的规划咨询，针对建设项目特点和需求，委托方可选择某项内容或几项内容组合进行咨询服务采购。

**8.1.2** 本条文明确了规划咨询的技术基础、适用阶段以及咨询目的。各类规划体系包括国土空间规划体系、国家发展规划体系等。

8.2 规划咨询的分类

**8.2** 规划咨询的内容和侧重点，因项目的类型、所处阶段不同而有所差别。

**8.2.1** 本条文中，规划研究指非法定报批的规划编制项目（如概念规划）和专题研究（如规划选址论证报告），规划评估指针对编制完成的规划文件进行评估，涉规服务指除规划研究与规划评估外、建设项目全过程中涉及规划许可与验收等的咨询服务。

8.3 规划咨询的主要任务

**8.3.1** 本条文明确了规划咨询的主要任务，由于建设项目类型的不同，规划咨询的侧重点亦不同，因此，应针对性的选择可满足建设项目需求的规划咨询服务内容，并完成本条文所含任务。

8.5 规划咨询的遵循原则

规划咨询活动应保持独立和公正，不受服务对象或其他方面偏好、意图的干扰。

**8.5.1** 规划咨询的依据、方法和过程应具有科学性，规划咨询的成果应满足生态环保、因地制宜、统筹协调、经济适用、安全美观等要求。

8.6 规划咨询的编制依据

**8.6.1** 编制规划咨询成果文件需要依据技术标准与规范。

技术标准包括《城市规划基础术语标准》(GB/T50280-98)、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《镇规划标准》(GB50188-2007)、《防洪标准》(GB50201-2014)、《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2017)、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）、《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）等。

技术规范包括《城市规划工程地质勘察规范》(CJJ 57-2012)、《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ 75-97)、《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)、《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016)、《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017)、《城市电力规划规范》(GB 50293-2014)、《城市环境卫生设施规划规范》(GB/T50337-2018)、《城市用地竖向规划规范》(CJJ83-2016)、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007)等。

**8.6.2**编制规划咨询成果文件需要依据项目所在地的上位及相关规划。

上位规划包括项目所在地本级及上级行政区划的国土空间规划。现阶段，可参考的相关空间规划包括国土资源规划（土地利用总体规划、土地利用专项规划、矿产资源规划、草原保护建设利用规划、农业发展规划、农产品加工业和食品工业发展规划、林地保护利用规划、水资源规划等）、城乡建设规划（城镇村体系规划、城市发展战略规划、城镇总体规划、城镇近期建设规划、城镇控制性详细规划、城镇修建性详细规划、村庄/集镇规划、城镇专项规划、工业园区规划、经济开发区规划等）。

相关规划包括各级各类发展规划（国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展区域规划、国民经济和社会发展专项规划、主体功能区规划、旅游发展规划、产业振兴规划、乡村振兴规划等）、历史文化保护规划（历史街区规划、名城名镇名村规划、历史建筑保护规划、非物质文化遗产保护规划等）、景区规划（风景名胜区规划、农业园区规划、地质公园规划、森林公园规划、湿地公园规划、水利风景区规划、国家公园规划等）、生态环境规划（环境保护规划、水功能区规划、海洋功能区规划、生态功能区规划、生态示范区创建规划、矿山地质环境保护规划、地质灾害防治规划、水土保持规划、防沙治沙规划、饮用水资源保护区规划、水污染防治规划、节水规划、海域污染防治规划、森林防火规划、草原防火规划、湿地保护规划、雨洪控制利用规划、防洪规划、自然保护区规划、重点生态功能区规划等）、基础设施及能源规划（公路网规划、航道发展规划、港口规划/内河航道和港口布局规划、机场规划、水利设施规划、油气管道规划、铁路发展规划、电力发展规划、污水处理规划、物流规划等）。

**8.6.3**项目基础资料包括项目选址用地及周边的地形地貌、自然资源、生态环境、经济产业、历史文化、土地利用、道路交通、市政设施、公共服务设施等相关资料。

9 规划咨询的服务内容

9.2 规划咨询的成果内容与形式

**9.2.1** 在建设项目前期阶段，咨询方通过研究拟选区域的空间准入条件，可协助委托方选择适建区域。

**9.2.2** 在建设项目前期阶段，根据项目类型和需求，咨询方可协助委托方按照建设项目所在地规划选址程序，向政府规划主管部门申报《规划土地意见书》或提供相关规划选址论证报告。

本条文中“规划土地意见书”指《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发[2020]27号）中的“建设项目用地预审与选址意见书”，即《<自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知>解读》中“规划土地意见书”审批事项中获批的文件。

**9.2.3**咨询方通过研究项目所在地用途管制条件与项目发展需求，可协助委托方分析项目的发展机遇与限制条件以调整项目功能设置，以及协助申报《建设用地规划许可证》。

**9.2.4** （1）规定性条件一般包括以下内容：

1. 开发强度；
2. 建筑密度、绿地率；
3. 建筑控制高度与相邻关系；
4. 交通出入口方位、停车泊位；
5. 需要配置的公共与市政设施；
6. 文物及历史建筑、古树名木、历史环境要素的保护要求；
7. 环境保护要求；
8. 防火、防爆、防洪、防空、防震抗震、防止地质灾害、公共安全要求；
9. 符合无线电收发讯区、微波走廊、高压输电走廊、军事和国家安全设施的相关技术规定。

（2）指导性条件一般包括以下内容：

1. 人口容量；
2. 建筑形式、体量、色彩、风格；
3. 开放空间与景观、地下空间、立体过街通道、用地和建筑与周边人文和自然环境协调等城市设计控制要求。

**9.2.9** 根据不同建设项目的具体需求，规划咨询的成果形式可灵活呈现。规划咨询成果文件一般应包括规划咨询报告、规划咨询汇报文件、相关附件资料等。

10 规划咨询的过程管理

10.2 规划咨询的过程跟踪

**10.2.3** 咨询方应组织进行现场调研，掌握项目所在地的地形地貌、自然资源、生态环境、经济产业、历史文化、土地利用、道路交通、市政设施、公共服务设施等现状条件。

涉及需要委托方或政府相关行政主管部门提供依据材料和建设项目基础资料的，委托方应尽可能的协调各方关系，为咨询方收集资料、调研分析提供便利条件。

**10.2.10**本条文说明规划咨询工作具有一定的时效性。随着项目的开展，规划咨询的内容根据项目需要和实际可不断深入和丰富。