



第三节

施工发承包阶段工程计价



第三节 施工发承包阶段工程计价

【本节主要内容】

- 一、工程量清单
- 二、招标控制价
- 三、投标报价
- 四、施工合同计价方式及合同价款



第三节 施工发承包阶段工程计价

一、工程量清单

工程量清单是载明建设工程分部分项工程项目、措施项目和其他项目的名称和相应数量等内容的明细清单。

工程量清单计价应采用综合单价法。



第三节 施工发承包阶段工程计价

综合单价是指完成一个规定清单项目所需的人工费、材料和工程设备费、施工机具使用费和企业管理费、利润以及一定范围内的风险费。

无论是分部分项工程项目、措施项目，还是其他项目，其综合单价的组成内容均包括除规费、税金以外的所有金额。

招标工程量清单应以单位（项）工程为单位编制，由分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单和税金项目清单组成。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（一）分部分项工程项目清单

分部分项工程项目清单应载明项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量。

（二）措施项目清单

措施项目是指为完成工程项目施工，发生于该工程施工准备和施工过程中的技术、生活、安全、环境保护等方面的项目。



第三节 施工发承包阶段工程计价

措施项目清单必须根据相关工程现行国家计量规范的规定编制，应根据拟建工程的实际情况列项。

措施项目可划分为两类：

①总价措施项目，如文明施工和安全防护、临时设施等，以“项”计价；

②单价措施项目，如脚手架、施工降水工程等，以“量”计价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（三）其他项目清单

其他项目清单是指除分部分项工程项目清单、措施项目清单所包含的内容以外，因**招标人的特殊要求**而发生的与**拟建工程有关**的其他费用项目和相应数量的清单。

其他项目清单应按照下列内容列项：



第三节 施工发承包阶段工程计价

(1) 暂列金额

暂列金额是招标人在工程量清单中**暂定并包括在合同价款中**的一笔款项。

它是施工合同签订时**尚未确定**或者**不可预见**的所需材料、设备、服务采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的合同价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。

(2) 暂估价

暂估价是招标人在工程量清单中提供的用于支付**必然发生但暂时不能确定价格**的材料、工程设备的单价及专业工程的金额，包括材料暂估单价、工程设备暂估单价、专业工程暂估价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(3) 计日工

计日工是指在施工过程中，承包人完成发包人提出的工程合同范围以外的零星项目或工作，按合同中约定的单价进行计价的一种协议方式。

所谓零星工作，一般是指合同约定之外的或者因变更而产生的、工程量清单中没有相应项目的额外工作，尤其是那些不允许事先商定价格的额外工作。

(4) 总承包服务费

总承包服务费是指总承包人为配合协调发包人进行专业工程发包，对发包人自行采购的材料、工程设备等进行保管以及施工现场管理、竣工资料汇总整理等服务所需的费用。



第三节 施工发承包阶段工程计价

二、招标控制价

招标控制价是指招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，以及拟定的招标文件和招标工程量清单，结合工程具体情况编制的招标工程的**最高投标限价**。

《招标投标法实施条例》规定，招标人设有最高投标限价的，应当在招标文件中**明确最高投标限价**或者最高投标限价的**计算方法**。



第三节 施工发承包阶段工程计价

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）规定，国有资金投资的工程建设项目应实行工程量清单招标，招标人必须编制**招标控制价**。

招标控制价按照计价规范的规定编制，**不应上调或下浮**。

招标控制价由**分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金**组成。



第三节 施工发承包阶段工程计价

三、投标报价

（一）投标报价的基本原则

- （1）投标价应由**投标人**或受其委托具有相应能力的**工程造价咨询人**编制。
- （2）投标价应由**投标人**自主确定，但**不得低于成本**。
- （3）投标人必须按**招标工程量清单**填报价格，项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与**招标工程量清单**一致。
- （4）投标价**不能高于**招标人设定的**招标控制价**，否则投标将作为**废标**处理。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（二）投标报价的编制方法

1. 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表中综合单价的确定

分部分项工程和措施项目中的单价项目，应依据**招标文件**及**招标工程量清单**中的项目特征描述确定综合单价计算。



第三节 施工发承包阶段工程计价

当招标文件描述的项目特征与设计图纸不符时，投标人应以招标文件描述的项目特征来确定综合单价。

招标工程量清单中提供了暂估单价的材料和工程设备，按暂估单价计入综合单价。

投标报价的综合单价应包括招标文件中划分的应由投标人承担的风险范围及其费用。

招标文件中没有明确的，应提请招标人明确。

在施工过程中，当风险内容及其范围（幅度）在招标文件规定的范围（幅度）内时，综合单价不得改变，合同价款不作调整。



第三节 施工发承包阶段工程计价

2. 总价措施项目清单与计价表中的总价项目金额确定

措施项目中的总价项目金额应根据招标文件中的措施项目清单及投标时拟定的施工组织设计或施工方案自主确定。

但其中的**安全文明施工费**必须按照国家或省级、行业建设主管部门的规定计算，**不得作为竞争性费用**。



第三节 施工发承包阶段工程计价

3. 其他项目清单与计价表、规费与税金项目计价表的编制
投标人应按如下规定对其他项目进行报价。

(1) 暂列金额应按招标工程量清单中列出的金额填写，不得变动。

(2) 暂估价中的材料、工程设备暂估价应按招标工程量清单中列出的单价计入综合单价，专业工程暂估价应按招标工程量清单中列出的金额填写，均不得变动或更改。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(3) 计日工应按招标工程量清单中列出的项目和数量，自主确定综合单价并计算计日工金额。

(4) 总承包服务费应依据招标人在招标文件中列出的分包专业工程内容和供应材料、设备情况，按照招标人提出的协调、配合与服务要求，以及施工现场管理需要自主确定。

在投标报价时，规费和税金应按照国家或省级、行业建设主管部门的有关规定计算。



第三节 施工发承包阶段工程计价

四、 施工合同计价方式及合同价款

合同类型	适用	内容
单价合同	实行工程量清单计价的工程	综合单价
总价合同	工期较短、建设规模较小、技术难度较低，且施工图设计已审查完备的	除工程变更外，其工程量不予调整
成本加酬金合同	紧急抢险、救灾以及施工技术特别复杂的	承包人不承担任何价格变化的风险