



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、工程量清单及其编制方法
- 二、最高投标限价
- 三、基于工程量清单的投标报价
- 四、工程承包合同计价方式与要求



第三节 施工发承包阶段工程计价

一、工程量清单及其编制方法

工程量清单是指建设工程文件中载明**项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程数量**等的明细清单。

依照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），**使用财政资金或国有资金**投资的建设工程，**应**按国家及行业工程量计算标准编制工程量清单，**采用工程量清单计价**；**非使用财政资金或国有投资**的建设工程，**宜**按国家及行业工程量计算标准编制工程量清单，采用工程量清单计价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（一）工程量清单项目的计价方式★★★★

依据《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），工程量清单中的清单项目价款有以下三种计价方式：

（1）单价计价。

单价计价是指工程量清单中以工程数量乘以相应的综合单价进行价款计算的计价方式。

工程量清单的清单项目综合单价及合价应为**不含增值税的税前全费用价格**，由**人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、利润**等组成，包括相应清单项目约定或合理范围的**风险费**，以及不可或缺的**辅助工作所需的费用**。



第三节 施工发承包阶段工程计价

其中,工程量清单项目约定或合理范围的风险费是指招标文件或合同中约定的风险费用或投标人应该考虑的合同风险因素可能造成的费用。

不可或缺的辅助工作所需费用是指在完成工程量清单项目过程中必须进行的辅助性活动所产生的费用,这部分费用也应包含在相应清单项目的综合单价中,如墙面模板清单项目的综合单价中不仅要计算模板制作与安拆的费用,也应考虑在模板安装前需要进行施工测量放线等辅助工作的费用。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(2) 总价计价。

总价计价是指工程量清单中以项为单位采用总价进行价款计算的计价方式。

(3) 费率计价。

费率计价是指工程量清单中以计费基础乘以相应费率进行价款计算的计价方式。

对于不宜采用单价计价、总价计价方式的清单项目,可采用费率计价等其他计价方式,并应在招标文件和合同文件中对其计价要求、价款调整规则等予以说明。



第三节 施工发承包阶段工程计价

项目	计价方式
分部分项工程项目清单计价	宜采用单价计价方式
措施项目清单计价	宜采用总价计价方式
其他项目清单中的专业工程暂估价	可采用总价计价方式计价, 以项计算其价格
暂列金额、总承包服务费	可采用费率或总价计价方式计价, 以其计费基础乘以费率; 或以项计算清单项目价格
计日工	可采用单价计价方式计价
增值税	可采用费率(税率)计价方式计价



第三节 施工发承包阶段工程计价

(二) 招标工程量清单编制★★★★★

招标工程量清单应按**分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、增值税**分别编制。

1. 分部分项工程项目清单编制

(1) 单价合同工程的分部分项工程项目清单编制。

①单价合同的工程量清单,应依据招标图纸、技术标准规范、相关工程国家及行业工程量计算标准及补充的工程量计算规则,确定分部分项工程**项目清单及其项目特征,并计算其工程数量**。清单项目按项计量编制的,应在其计量单位中以项表示。



第三节 施工发承包阶段工程计价

②如招标工程需要,可参考同类工程的设计图纸等资料在招标工程量清单中合理列出招标图纸没反映、但施工中可能会发生的清单项目及其项目特征,并**结合招标工程及参考同类工程资料**确定暂定工程数量。

分部分项工程项目清单工程数量为暂定工程量的,在合同履行中**应按发包人提供的实际施工图纸、合同约定国家及行业工程量计算标准及补充的工程量计算规则重新计量确定。**

但以项计价的分部分项工程项目清单应按总价计价的规定计算。



第三节 施工发承包阶段工程计价

③采用单价合同的工程,其分部分项工程项目清单的准确性、完整性应**由发包人负责**。若分部分项工程项目清单存在缺陷,应由发包人承担相关清单缺陷责任,并按相关规定进行调整。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(2) 总价合同工程的分部分项工程项目清单编制。

①总价合同的工程量清单,应依据招标图纸、技术标准规范、相关工程国家及行业工程量计算标准及补充的工程量计算规则,确定分部分项工程项目清单及其项目特征,并计算其工程数量。

②对于按照图纸及技术标准规范能确定项目特征、但不能准确计算工程数量的项目可按暂定数量编制,并在其项目特征中说明为暂定工程量。



第三节 施工发承包阶段工程计价

③采用总价合同的工程,已标价分部分项工程项目清单的准确性、完整性应**由承包人负责**。若分部分项工程项目清单存在缺陷,**承包人应承担工程量清单缺陷的补充完善责任**。

清单缺陷引起的价款变化和工期变化应视为已包含在合同总价内,在合同履行过程中不予以调整。

但分部分项工程项目清单内说明是暂定数量的清单项目及其工程数量,应按单价计价的规定重新计量确定,并对相关清单项目的合同价格及合同总价进行相应调整。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(3) 发包人提供材料的分部分项工程项目清单编制。

存在发包人提供材料、承包人负责安装的清单项目, 发包人应在招标文件中明确发包人提供材料的名称、档次、规格型号、交货方式及地点, 并在招标工程量清单的项目特征中对发包人提供材料予以描述。如

发包人提供材料且材料供应方负责安装, 而承包人不负责安装但提供配合及协调服务时, 分部分项工程项目清单中不应列项 (投标时也不计算其综合单价), 但在其他项目清单中应计算其相应的总承包服务费用。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(4) 存在材料暂估价的清单编制。

工程招标时,可能会遇到暂不能确定设计图纸要求必需使用的材料的标准、规格和价格的情况。这种情况下,发包人应按预估的材料到达施工现场的不含增值税价格,在工程量清单中提供材料暂估价。

存在材料暂估价的清单项目,应在项目特征中明确材料暂估价的金额,并在“材料暂估单价及调整表”中单独列出材料明细项目及其暂估单价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

2. 措施项目清单编制

措施项目清单应依据常规的**施工工艺、顺序及生活、安全、环境保护、临时设施、文明施工**等非工程实体方面的要求进行列项。

其中安全生产措施项目应按国家及省级、行业主管部门的管理要求和招标工程的实际情况列项。**发包人提供设计图纸并要求承包人按图施工的措施项目,应列入分部分项工程项目清单中。**

措施项目清单的项目编码、项目名称、工作内容应按国家及行业工程量计算标准编制。

无论单价合同或总价合同,措施项目清单的准确性与完整性**由投标人负责**,投标人认为需要增加措施项目的,可在措施项目中补充列项及报价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

3. 其他项目清单编制

(1) 暂列金额。暂列金额是指发包人在工程量清单中**暂定并包括在合同总价中,用于招标时尚未能确定或详细说明**的工程、服务和工程实施中可能发生的合同价款调整等所预留的费用。暂列金额应根据工程特点按招标文件的要求列项。

(2) 专业工程暂估价。专业工程暂估价是指发包人在**工程量清单中提供的,在招标时暂不能确定工程具体要求及价格而预估的含增值税的专业工程费用**。

专业工程暂估价应根据招标文件说明的专业工程分类别和(或)分专业列项,并列出明细表,其金额可根据项目情况,结合同类工程的合理价格或概算金额估算。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(3) 计日工。

计日工是指由发包人提出、承包人完成,且不宜按合同约定的计量与计价规则进行计价的零星项目或工作。

编制招标工程量清单时,应在项目特征中说明招标工程实施中可能发生的计日工性质的工种类别、材料及施工机具名称、零星工作项目、拆除修复项目等,并列出每一项目相应的名称、计量单位和合理暂估数量。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(4) 总承包服务费。

总承包服务费应为完成招标文件、合同约定的总承包人承担总承包服务相关合同责任的相应清单项目不含增值税的价格,包括总承包人对发包人提供材料的供货人、专业工程暂估价的专业分包人(承包人实施的除外)和发包人直接发包的专业工程分包人履行管理、协调及配合责任等所需的服务费用。

发包人提供材料与专业分包工程的总承包服务费应分别列项,可按项或费率计量。

按费率计量时,宜以暂估价作为计价基础。

直接发包的专业工程的总承包服务费宜以项计量,根据招标文件中发包人直接发包的各专业工程分别列项,并列明明细表。



第三节 施工发承包阶段工程计价

4. 增值税

工程量清单的清单项目综合单价及合价应为不含增值税的税前全费用价格,清单项目的税金应填写在增值税计价表中。

但其他项目清单中的专业工程暂估价应为含增值税价格,工程量清单的增值税中不应再计取其相应税金。



第三节 施工发承包阶段工程计价

【例题】发包人在工程量清单中提供的,在招标时暂不能确定工程具体要求及价格而预估的含增值税的专业工程费用称为()。

- A. 暂列金额
- B. 专业工程暂估价
- C. 预备费
- D. 流动资金



第三节 施工发承包阶段工程计价

答案：B

解析：专业工程暂估价是指发包人在工程量清单中提供的，在招标时暂不能确定工程具体要求及价格而预估的含增值税的专业工程费用。



第三节 施工发承包阶段工程计价

【多选题】工程量清单中的其他项目清单内容包括（ ）。

- A. 计日工
- B. 增值税
- C. 总承包服务费
- D. 暂列金额
- E. 专业工程暂估价



第三节 施工发承包阶段工程计价

答案：ACDE

解析：其他项目清单应按照规定内容列项：暂列金额、专业工程暂估价、计日工和总承包服务费。