



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。**



第三节 施工发承包阶段工程计价

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。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(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。

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,并列出明细表。



第三节 施工发承包阶段工程计价

二、基于工程量清单的投标报价

依据《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），投标人进行投标报价应遵循以下要求：

- （1）投标报价应由**投标人或受其委托的工程造价咨询人编制**。
- （2）**投标人的投标报价不得低于成本价，且不得高于招标人公布的最高投标限价**；投标工期不得超过招标人的计划工期或澄清修正的计划工期。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(3) 投标人的投标总价应与分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、增值税的合价总额一致。

如投标总价与上述合价总额不相符,应在保持投标总价不变的前提下,按规定调整已标价工程量清单。



第三节 施工发承包阶段工程计价

三、工程承包合同计价方式与要求

合同的计价方式有**单价、总价和成本加酬金**三种, 工程合同也可对应分为单价合同、总价合同和成本加酬金合同。

(一) 总价合同★★★★★

采用总价合同的工程, **合同总价应包括按招标文件规定完成合同图纸及合同规范要求的合同工程所需的全部费用。**

总价合同又可分为**固定总价合同和可调总价合同。**



第三节 施工发承包阶段工程计价

(1) 固定总价合同。

固定总价合同是指发承包双方以合同图纸、合同规范为基础协商一个固定的总价,由承包单位一笔包死不能变化的合同形式。

在合同履行过程中,若发包人没有要求变更原定承包内容,承包单位在完成承包任务后,无论实际成本如何,均按签约合同价获得工程款支付。



第三节 施工发承包阶段工程计价

采用固定总价合同形式时, **承包单位承担的风险较大**, 包括实际工程量变化、物价波动、地质条件不利、气候条件恶劣等, 其投标报价中应考虑这些风险因素, 因此报价一般较高。



第三节 施工发承包阶段工程计价

固定总价合同一般适用于下列情形：

- ①招标时已有施工图设计文件，施工任务和发包范围**明确**，合同履行中**不会出现较大设计变更**。
- ②**工程规模较小、工程量较少、技术不太复杂的中小型工程**，或承包工作内容较为简单的工程部位。承包单位可在投标报价时合理地预见工程实施过程中可能遇到的各种风险。
- ③**工期较短（1年以内）**，合同双方可不必考虑市场价格浮动对承包价格的影响。



第三节 施工发承包阶段工程计价

(2) 可调总价合同。

可调总价合同是指在固定总价合同的基础上,规定因合同履行过程中市场价格变动、工程变更及其他工程条件变化而使工程成本增加时,可按合同约定对合同总价进行调整的合同形式。

采用可调总价合同时, **物价波动等风险转移给了发包人**,但承包单位承担的风险依然较大。由于可调总价合同中一般会列明调值条款,所以 **比较适合于工期较长(1年以上)的工程**。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（二）单价合同★★★★★

单价合同是指发承包双方约定以工程量清单、项目特征及其综合单价进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同,在约定的范围内合同单价不做调整。

采用单价合同形式,合同双方之间可以较为合理地分担合同履行过程中的风险。

承包单位在投标时用于报价的清单工程量为估算工程量,工程结算时应对实际完成的工程进行计量,用合同单价乘以实际完成工程量,得出工程结算总价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

因此, 当实际完成工程量与估算工程量有较大出入时, 采用单价合同可以避免建设单位有过多额外支出或承包单位有较大亏损。

单价合同大多用于工期长、技术复杂、实施过程中发生各种不可预见因素较多的大型工程, 以及发包人为缩短工程建设周期而在初步设计完成后就进行招标的工程。



第三节 施工发承包阶段工程计价

依照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），采用单价合同的工程，合同总价应包括按招标文件规定完成合同图纸及合同规范要求的合同工程所需的全部费用。

若工程量清单中的分部分项工程项目清单存在缺陷的，应按照规定调整合同价格。

已标价工程量清单应作为合同文件的组成部分，合同单价可用于合同价格调整的计价。但已标价工程量清单中以项计价的分部分项工程项目清单和措施项目清单，应按总价合同相关规定计价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

（三）成本加酬金合同★★★★★

成本加酬金合同是指发承包双方约定以规定的计量、计价依据确定工程成本, 并加上按约定方式计算的酬金进行合同价款计算、调整和确认的建设工程施工合同。

紧急抢险、救灾或特别复杂的工程宜采用成本加酬金合同。



第三节 施工发承包阶段工程计价

依据《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），采用成本加酬金合同的工程，其合同总价为暂定价，应依据招标文件、合同约定的计价规定和发包人发出的施工图纸、相关工程国家及行业工程量计算标准，按实确定工程项目及其数量，用数量乘以其项目成本单价计算合同工程成本，并按合同约定计算相应酬金及增值税后得出合同总价。



第三节 施工发承包阶段工程计价

相对于总价合同和单价合同,采用成本加酬金合同时,承包单位承担的风险较小。

根据酬金计取方式不同,成本加酬金合同又可分为成本加固定百分比酬金合同、成本加固定酬金合同、成本加浮动酬金合同和目标成本加奖罚合同等四类合同形式。



第三节 施工发承包阶段工程计价

小结：

合同类型		风险	适用
总价合同	固定总价合同	承包单位承担的风险较大	不会出现较大设计变更的，工程规模较小、工程量较少、技术不太复杂的中小型工程，工期较短（1年以内）的
	可调总价合同	物价波动等风险转移给发包人	工期较长（1年以上）的
单价合同		较为合理地分担	工期长、技术复杂、实施过程中发生各种不可预见因素较多的大型工程，以及发包人为缩短工程建设周期而在初步设计完成后就进行招标的工程
成本加酬金合同		承包单位承担的风险较小	紧急抢险、救灾或特别复杂的工程



第四节 施工阶段工程计价

【本节主要内容】

- 一、合同价款调整
- 二、合同价款期中支付
- 三、工程结算与支付



第四节 施工阶段工程计价

一、合同价款调整

依据《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024），合同履行过程中发生下列事项时，发承包双方可按规定调整相关合同价款：**工程量清单缺陷、暂列金额、暂估价、总承包服务费、计日工、物价变化、法律法规及政策性变化、工程变更、新增工程、工程索赔、发承包双方约定的其他调整事项**。经发承包双方确认调整的追加（减）合同价款，应与工程进度款和施工过程结算款同期支付。



第四节 施工阶段工程计价

（一）物价变化★★★★

当发承包双方在工程合同中约定了对因物价变化引起的合同清单中分部分项工程项目清单的人工费、材料费、施工机具使用费中的燃料动力费进行价格调整时, **双方应依据合同约定的市场价格信息来源所发布的合同基准日与调价时间区段相关要素市场价格波动幅度**, 计算调价区段超出合同约定幅度的价差, 据此进行价格调整。



第四节 施工阶段工程计价

(1) 当合同约定调整的人工费、材料费、施工机具使用费中的燃料动力费市场价格波动**超出合同约定幅度时**,可按**价格指数调差法或价格信息调差法**调整合同价格。

若合同未约定幅度或约定不明时,则按市场价格波动幅度**超出5%**作为价格调整条件。



第四节 施工阶段工程计价

(2) 当合同约定调整之外的其他材料费市场价格出现异常变动,且发承包双方在订立合同时无法预见其重大变化时,继续履行合同对于受不利影响的合同一方明显不公平的,发承包双方可遵循风险合理分担原则协商费用分担比例,承担相关部分的增(减)价差或据实调整合同价格。

(3) 除合同另有约定外,承包人履行合同及完成工程所发生的施工耗材费用、中小型工具使用费、措施项目费用、管理费、承包人自身原因产生的费用以及计取的利润等,均不应因物价变化而进行调整。



第四节 施工阶段工程计价

（二）法律法规及政策性变化★★★★

这里所说的法律法规及政策性变化包括**新增**的法律法规及政策性规定、**修改或废止**原有的法律法规及政策性规定, 以及政府对相关法律法规的解释发生了变化。

合同工程实施期间, **在合同基准日后发生**法律法规及政策性变化引起合同价款增减变化和（或）工期延误的, 发承包双方应按合同约定和国家、省级或行业建设主管部门及其授权的工程造价管理机构据此发布的规定调整合同价格和（或）工期。



第四节 施工阶段工程计价

具体调整规则如下：

(1) 因承包人原因引起工期延长, 在工期延长期间出现法律法规及政策性变化的, 合同价格调增的不应予调整, 合同价格调减的应予以调整;

(2) 因发包人原因引起工期延长, 在工期延长期间出现法律法规及政策性变化的, 合同价格调减的不应予调整, 合同价格调增的应予以调整;



第四节 施工阶段工程计价

(3) 因非发承包双方原因导致工期延长, 在工期延长期间出现法律法规及政策性变化的, 合同价格应按实调整 (合同另有约定或法律法规及政策另有规定的除外)。

(4) 法律法规及政策性变化引起合同价格调整的, 其合同总价及合同单价内的管理费及利润不应做调整。

(5) 合同履行过程中, 如遇增值税税率调整的, 新税率实施后的工程计价及所支付的工程价款应按调整后的税率计算增值税, 并按差额调整合同价格。



第四节 施工阶段工程计价

（三）工程索赔★★★★

按索赔主体不同, 索赔可分为承包人索赔和发包人（业主）

索赔；

按索赔目的不同, 索赔可分为工期索赔和费用索赔。



第四节 施工阶段工程计价

1. 工程索赔处理原则

(1) 承包人索赔处理原则。

1) 因发包人的责任原因发生相应索赔事件, 给承包人造成经济损失及费用增加和(或)工期延长的, 承包人除可按规定进行经济损失及费用增加和(或)工期延误索赔外, 还可索赔**利润**。例如, 由于发包人的责任原因引起承包人测量放线错误和工程返工时, 承包人可以提出费用索赔、工期索赔和利润索赔。



第四节 施工阶段工程计价

2) 因发包人的原因引起相应索赔事件, 给承包人造成经济损失和(或)工期延长的, 发包人应合理延长受影响的工期, 并补偿给承包人造成的损失和(或)直接费用, 但不包括利润。例如, 因发包人的原因使工程额外增加检查、检验和试验, 导致承包人直接费用增加时, 承包人可提出费用索赔和工期索赔, 但不应提出利润索赔。



第四节 施工阶段工程计价

3) 除合同约定发包人购买工程一切险及第三者责任险和（或）合同另有约定外,因不可抗力事件引起的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等的工程索赔,发承包双方应遵循细分原则分别承担相应损失及费用。

4) 除另有规定者外,因发生具有不可抗力性质的例外事件（如动乱和暴动等类似事件）引起工期延误的,受影响的工期应相应顺延,发承包双方应各自承担相应的损失。



第四节 施工阶段工程计价

(2) 发包人索赔的处理原则。

因承包人原因发生相应的索赔事件,引起工期延误和(或)给发包人造成经济损失的,发包人可根据工期受影响延误的时间和(或)经济损失,提出一项或多项索赔,补偿方式包括:**延长质量缺陷保修期限;要求承包人支付受影响发生的额外费用;要求承包人支付误期赔偿费;要求承包人按合同约定支付违约金。**



第四节 施工阶段工程计价

2. 索赔费用的计算

索赔费用的组成要素可涉及人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、延迟付款利息和利润等。

索赔费用的计算方法分为分项法、总费用法和修正总费用法等。



第四节 施工阶段工程计价

(1) 分项法。

分项法是指按每个索赔事件所引起的费用损失项目分别计算索赔金额的一种方法。在实践中,绝大多数工程索赔采用该方法。

(2) 总费用法。

采用这种方法计算索赔金额,往往包含许多不合理因素。因此,只有当多个索赔事件混杂在一起,难以准确地进行分项记录和资料收集,不易计算出具体费用损失时,才会采用总费用法计算索赔金额。



第四节 施工阶段工程计价

(3) 修正总费用法。

具体修正方法是将计算索赔款时段和工作项目限定于受影响的部分, 并对投标报价费用重新进行核算。按修正总费用法计算索赔金额的公式为:

索赔金额=某项工作调整后的实际总费用-该项工作报价费用



第四节 施工阶段工程计价

二、合同价款期中支付

合同价款期中支付包括**预付款、安全生产措施费以及进度款**等的支付。



第四节 施工阶段工程计价

(一) 预付款★★★★

预付款是指发包人按照合同约定, 在工程**开工前**预先支付给承包人用于为履行合同而预先采购材料、租赁或采购相关施工机具、搭设现场临时设施、组织施工人员进场等必要费用的款项。

发包人向承包人支付预付款**不应收取利息**。

预付款应按合同约定在履行过程中扣回。



第四节 施工阶段工程计价

（二）安全生产措施费★★★

安全生产措施费是承包人按照国家、行业及地方主管部门等有关**安全生产**的要求,进行及完成工程所发生的保证施工生产安全所采用的措施而发生的费用。

安全生产措施费应列入措施项目清单。

为保证工程初期能有足够资金用于购买安全防护用品、设置安全设施、进行安全培训,发包人应在工程**开工后28天内**向承包人预付一部分安全生产措施费,预付金额不低于安全生产措施费总额的**50%**,其余部分应按照提前安排的原则进行分解,并与工程进度款同期支付。



第四节 施工阶段工程计价

三、工程结算与支付

工程结算和支付是指发承包双方根据有关法律法规规定和合同约定在合同工程实施中、解除时和竣工后进行的合同价款计算、调整、确认和支付活动,包括**施工过程结算、合同解除结算、竣工结算及工程保修结清**等。

(一) 施工过程结算★★★

施工过程结算款的支付比例应在合同中约定,不应低于当期施工过程结算款总额的80%。



第四节 施工阶段工程计价

（二）竣工结算★★★★

工程竣工结算时,发承包双方应对施工过程结算文件的**措施项目费用和总承包服务费重新计算确定,施工过程结算中列支的措施项目费用和总承包服务费不应作为工程竣工结算的依据。**

工程竣工结算价款确认后,承包人应根据竣工结算文件向发包人提交竣工结算价款支付申请。**发包人实际应支付的竣工结算款金额等于工程竣工结算价款总额扣除累计已实际支付的金额和应预留的质量保证金（已提供其他工程质量保证方式的除外）的余额。**



第四节 施工阶段工程计价

（三）工程保修与结清★★★★

发包人应按合同约定质量保证的方式预留质量保证金, 累计预留的质量保证金或以担保保函替代保证金的保函金额不得超过工程结算总价的**3%**。

**承包人已经提供履约担保的, 在工程项目竣工前发包人不
应预留质量保证金。**

**采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的,
发包人不得再预留质量保证金。**



第四节 施工阶段工程计价

缺陷责任期终止后, 承包人应在约定时间内向发包人提交最终结清申请书和相关证明材料, 列明预留的质量保证金或担保保函、缺陷责任期内发生的修复费用及最终结清款。

预留的质量保证金或担保保函不足以扣减缺陷责任期内发生的应由承包人承担的修复费用的, **承包人应承担不足部分的补偿责任。**

谢谢 观看

THANK YOU