

四川省住房和城乡建设厅关于四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包合同计价的指导意见

川建行规（2022）12号

各市（州）住房城乡建设行政主管部门，各有关单位：

推行工程总承包，是贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，深入推动工程建设组织实施方式改革的重要举措。进一步规范工程总承包合同计价行为，合理确定工程总承包合同价格形式是确保真正实现设计、采购、施工等各阶段工作深度融合的重要内容，有利于优化资源配置，提升劳动生产效率；有利于确保质量和工期，提高工程建设质量和效益，推动工程总承包市场健康发展。为进一步完善我省建设工程计价体系，规范我省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价活动，现提出如下指导意见。

一、合理确定工程总承包合同价格形式

（一）工程总承包项目原则上采用总价合同或者总价与单价组合式合同，以单位指标报价的可视为总价合同。总价与单价组合式合同中的单价部分通常用于项目中建设场地地质地理环境特征、岩土工程条件不明或发包人要求不明确等有较大调整风险的分部工程项目。总价与单价组合式合同中总价部分占比原则上应超过合同价的50%。

（二）招标文件和合同中对价格风险的分担应参照《四川省住房和城乡建设厅关于建设工程合同中价格风险约定和价格调整的指导意见》（川建造价发〔2021〕302号）执行。

二、工程总承包费用项目组成

（一）工程总承包费用项目包括工程费用、工程总承包其他费和工程总承包预备费（暂列金额）。

（二）工程费用包括建设项目总投资中的建筑工程费、设备购置费、安装工程费、暂估费用。建筑工程费是指用于建筑物、构筑物、桥涵、道路等土木工程建设而发生的全部费用，包括除本指导意见中的安装工程费以外的通用安装工程。设备购置费是指需要采购或自制设备和为生产准备的达到固定资产标准的工具、器具的费用，不包括应列入建筑工程费的建筑设备的价值。安装工程费是指用于设备购置费中对应的设备、工器具、交通运输设备、生产家具等的组装和安装，以及配套工程安装而发生的全部费用。暂估费用包含暂估价工程、货物。

（三）工程总承包其他费一般包括设计费、暂估价工程服务费、土地及占道使用补偿费、场地准备及临时设施费、检验检测及试运转费、工程保险费和其他专项费等。设计费是指发包人按照合同约定支付给承包人用于完成建设项目设计所发生的费用，包括初步设计费、施工图设计费、竣工图编制费和专项设计费。暂估价工程服务费是指承包人对依法招标的暂估价工程进行招投标管理、总承包管理和协调，或者提供相应配合服务所需的费用。土地及占道使用补偿费是指发包人按照合同约定支付给承包人在建设期间因需要而用于租用土地使用权或临时占用道路而发生的费用以及用于土地复垦、植被或道路恢复等的费用。场地准备及临时设施费是指建设项目为达到工程开工条件所发生的场地平整、对建设场地遗留的有碍施工建设的设施进行拆除清理的费用，发包人按照合同约定支付给承包人用于服务于总承包而未列入建筑安装工程费的临时水、电、路、讯、气等工程和临时仓

库、生活设施等建（构）筑物的一次建造、维修、一次拆除的摊销或租赁费用，以及铁路、码头、货场的租赁等费用。检验检测及试运转费是指发包人按照合同约定支付给承包人用于未列入建筑安装工程费的工程检测、设备检验、联合试车、联合试运转、试运行及其他检验检测的费用，根据相关文件规定，不含由发包人委托的检验检测费用。工程保险费是指发包人按照合同约定支付给承包人在项目建设期内对建筑工程、安装工程、机械设备和人身安全进行投保而发生的费用，包括建设工程设计责任险、建筑工程一切险、安装工程一切险等，不包括已列入建筑安装工程费中的施工企业的人员、财产、车辆保险费。其他专项费是指发包人按照合同约定支付给承包人在项目建设期内，用于本工程的专利及专有技术使用、引进技术和引进设备其他费、苗木迁移、测绘等发生的费用。

（四）工程总承包预备费（暂列金额）是指发包人为工程总承包项目预备并在合同中约定的用于项目建设期内不可预见的以及市场价格变化等而增加的，发生时按照合同约定支付给承包人的费用。包括基本预备费和价差预备费。基本预备费是指由于工程实施中不可预见的工程变更及洽商、一般自然灾害处理、地下障碍物处理、超规超限设备运输等可能增加的费用。价差预备费是指为在建设期内利率、汇率或价格等因素变化而预留的可能增加的费用。

三、项目清单及招标控制价（最高投标限价）编制

项目清单及招标控制价（最高投标限价）应由发包人或发包人委托具有相应工程造价咨询能力的单位编制。

（一）项目清单编制

1.项目清单是指发包人提供的载明工程总承包项目工程费用、工程总承包其他费和工程总承包预备费（暂列金额）的名称和其他要求承包人填报内容的项目明细。

2.项目清单依据发包人要求和本指导意见，按照不同发承包阶段的发包范围和内容，确定工程总承包费用项目。总价合同或者总价与单价组合式合同中的总价部分，可参照现行建设工程计价、计量规范（标准）编制；总价与单价组合式合同中的单价部分，依据现行建设工程计价、计量规范（标准）及其相关配套政策文件编制。

3.总价合同或者总价与单价组合式合同中的总价部分，项目清单列出的任何数量，不得将其视为要求承包人实施的工程的实际或准确的工作量。

4.项目清单价格宜采用全费用综合单价。全费用综合单价包括人工费、材料和工程设备费、施工机械使用费、措施项目费（清单单列的安全文明施工费及其他措施项目除外）、管理费、利润、规费、税金以及约定范围内的风险费用。

5.工程总承包费用中的税金是指根据国家规定应纳增值税及其在此基础上计算的附加税，发包人应在招标文件中明确编制招标控制价的计税方式，发包人对投标人投标报价计税方式有要求的，应在招标文件和合同中明确。

（二）招标控制价（最高投标限价）编制

招标控制价（最高投标限价）应参照国家、省住房城乡建设主管部门颁发的有关计价依据、相关工程造价数据库、造价指数指标和市场价格信息等，结合项目实际情况合理确定。安全文明施工费应按有关计价依据编制，不得作为竞争性费用。政府投资项目招标控制价（最高投标限价）不得高于批复的投资概算中对应项目的概算总额。招标人应在招标文件中公布招标控制价（最高投标限价）的全部内容（清单项目价格组成除外）。

1.工程费用根据水文地质、工程地质、地形等勘察资料、可行性研究报告、方案设计文件、初步设计文件、发包人要求等文件结合项目实际情况合理确定。

2.工程总承包其他费根据建设项目在完成初步设计审批后或取得建设工程规划许可证，或通过自然资源主管部门设计方案审定后发包的不同要求和工作范围计列。设计费根据工程总承包项目发包阶段、设计深度和工程特点，参照同类或类似项目的设计费，按市场调节价编制。暂估价工程服务费按依法招标的暂估价工程估算造价的3%~5%计算。土地及占道使用补偿费根据工程情况计列。场地准备及临时设施费根据工程情况计列，不包括已列入工程费用中的施工企业临时设施费。检验检测及试运转费根据工程情况计列。工程保险费根据工程情况计列。其他专项费根据工程情况计列。

3.工程总承包预备费（暂列金额）根据不同阶段的发包内容，参照现行的投资估算或设计概算编制方法计列，应扣除发包人计列的预备费。

四、投标报价编制

（一）总价合同、总价与单价组合式合同中的总价部分，投标人应依据招标文件、发包人要求、项目清单、澄清或修改、可行性研究报告及方案设计或初步设计、本企业积累的同类或类似工程的价格，按照发包人给定的项目清单格式和要求自主报价，形成价格清单，但不得低于项目成本。

价格清单是指构成合同文件组成部分的由承包人按发包人要求或发包人提供的项目清单格式和要求填写并标明价格的项目报价明细。

（二）总价与单价组合式合同中的单价部分，投标人须按发包人提供的工程量清单填报，应符合招标文件及现行建设工程计价、计量规范（标准）及相关配套政策文件规定。

（三）投标人在投标报价中的安全文明施工费应按招标人在招标文件中公布的安全文明施工费金额填报。

（四）发包人对投标人投标报价计税方式有要求的，投标人应按发包人要求执行；发包人无要求的，投标人应将应纳税金计入项目清单价格，汇入投标总价。

五、合同价款调整与支付

(一) 工程总承包项目采用总价合同或总价与单价组合式合同，除合同约定可以调整的情形外，合同总价或总价与单价组合式合同中的总价部分不予调整。

(二) 工程费用调整

1. 总价合同、总价与单价组合式合同中的总价部分调整的情形主要是：(1) 由于发包人原因产生的工程费用变化；(2) 主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；(3) 因国家法律法规与政策性规定变化引起的合同价格变化；(4) 不可预见工程地质条件变化造成工程费用变化；(5) 不可抗力造成的工程费用变化。具体调整范围和调整方法应由双方在合同中约定。

2. 总价与单价组合式合同的单价部分，全费用综合单价依据国家现行计价规范（标准）及相关配套政策文件，在合同中明确具体调整方式。

3. 总价合同、总价与单价组合式合同中的总价部分的调整方法主要有价格指数调整法或者价格信息调整法。价格指数调整法是指因主要工程材料、设备、人工价格波动等影响成本变化超出合同约定的范围，根据合同中约定的价格指数、权重和调整方式进行调整的方法。价格信息调整法是指人工费、主要工程材料及设备、施工机械使用费与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度时，按合同中明确的可调整的人工费、主要工程材料及设备、施工机械使用费的基准价、风险系数、单位含量指标、调差计算公式约定进行调整的方法。

(三) 工程总承包其他费根据合同约定调整。

(四) 工程变更

1. 发包人提出的工程变更是指发包人变更合同中“发包人要求”或招标文件发布时提供的经审批的初步设计或取得建设工程规划许可证或通过自然资源主管部门审查后的设计方案，应按照合同约定调整合同价款。

2. 发包人提出的工程变更引起施工方案改变并使措施项目发生变化时，承包人提出调整措施项目费的，应事先将拟实施的方案提交发包人确认，并应详细说明与原方案措施项目相比的变化情况。拟实施的方案经发承包双方确认后执行，价格按合同约定调整。

3. 因非承包人原因，发包人提出的工程变更导致删减了合同中的某项原定工作或工程，致使承包人发生的费用或（和）得到的收益不能被包括在其他已支付或应支付的项目中，也未被包含在任何替代的工作或工程中时，承包人有权提出并应得到合理的费用及利润补偿。

4.设计变更应经发包人审批通过后实施，总价与单价组合式合同中的单价部分，因承包人设计错误造成的设计变更，导致费用增加的，费用不予以调整；导致费用减少的，应按实际予以调减。

5.针对工程总承包项目中的优化设计、深化设计、设计优化按如下方式进行调整：在满足招标文件和合同中“发包人要求”的前提下，承包人进行的优化设计、深化设计及设计优化，其盈亏均由承包人承担；如需要改变“发包人要求”，应以书面形式向发包人提出合理化建议，经发包人认为可以节约成本，提高工程的经济效益或其他利益，经发包人指示变更的，应对承包人合理化建议形成的利益双方协商分享，同时调整合同价款。优化设计是指承包人从满足发包人要求的众多设计方案中选择最佳设计方案的设计方法。深化设计是指承包人对发包人提供的设计文件进行的细化、补充和完善，满足设计的可施工性的要求。设计优化是指承包人对发包人提供的设计文件进行的改善与提高，并从成本的角度对原设计进行排查，剔除其中不合理的成本，是对原设计的再加工。

6.若工程变更引起其他变化，按合同约定执行。

（五）工程总承包项目费用支付

1.工程总承包项目应在合同中合理约定工程总承包项目费用的支付方法和支付比例，其中人工费、安全文明施工费及中小企业款项的支付应符合现行相关政策规定。

2.总价合同、总价与单价组合式合同中的总价部分，可采用里程碑节点比例法支付。发包人应在合同中合理设置里程碑节点及对应支付比例。

3.总价与单价组合式合同中的单价部分，可采用里程碑节点比例法支付或按合同中约定时间办理过程结算支付。

4.以上里程碑形象节点或过程结算间隔时间原则上不应大于二个月。

5.除合同另有约定外，发包人支付承包人预付款的比例按签约合同价（扣除工程总承包预备费（暂列金额））或年度资金计划计算，不得低于10%，不宜高于30%。

六、结算编制与审核

（一）工程总承包项目竣工结算应按照有关计价依据规定和合同约定进行编制和审核，合同工期较长的，应在合同中明确约定过程结算的节点。采用总价合同或者总价与单价组合式合同的工程总承包项目在结算和决算审核时，仅对符合工程总承包合同约定的可调整部分进行审核，对工程总承包项目总价合同、总价与单价组合式合同中按合同约定实施完成的总价部分不再另行开包审核。

(二) 任何部门和单位不得以未进行或者未完成审计为由，拖延办理支付工程款和工程结算。

七、其他

(一) 工程总承包项目清单和计价表应采用统一格式（详见附件）。

(二) 各地在执行本指导意见中出现的疑问，请及时向我厅反映。发承包双方对工程总承包合同存在争议的，可提请各级工程造价管理机构调解，或按合同约定的争议处理方式解决。

本指导意见自2023年1月1日起施行，有效期至2025年6月30日。

附件：

[工程总承包项目清单计价表格组成.doc](#)

四川省住房和城乡建设厅

2022年10月8日