

# 杭州市城乡建设委员会

杭建市发〔2021〕55号

## 关于印发《杭州市房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目计价办法（暂行）》的通知

各区、县（市）建设局，各有关单位：

为进一步加强我市房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目的计价管理，有效解决在工程价款确定、工程计价管控及竣工结算等方面中出现的各类计价问题，现结合我市实际，现制定《杭州市房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目计价办法》（暂行）（以下简称本办法），请认真贯彻执行。

杭州市城乡建设委员会

2021年3月10日

# 杭州市房屋建筑和市政基础设施 工程总承包项目计价办法（暂行）

## 一、总则

**第一条** 本办法所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程项目设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

**第二条** 本市行政区域内，国有资金的房屋建筑和市政基础设施项目，采用工程总承包方式的，其项目清单和招标控制价编制以及投标报价编制、合同价款确定与调整、价款结算等计价活动适用本办法。非国有资金投资项目可参照执行。

**第三条** 采用工程总承包方式的政府投资项目、国有资金占控股的项目，除法律、法规另有规定外，原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包。

## 二、合同的价格构成

**第四条** 工程总承包项目合同的价格，由设计费、设备购置费、建筑安装工程费、暂估价、暂列金额和工程总承包其他费构成，上述价格均为含税的完全费用。

**第五条** 设计费指根据设计任务书要求或《发包人要求》，

完成建设项目设计服务工作所需的费用。根据不同设计阶段可分为方案设计费、初步设计费、施工图设计费等。

**第六条** 设备购置费指为建设项目购置或者自制达到固定资产标准，且构成永久工程的机电设备、仪器装置、运载工具及其他类似设备和装置的购置费用。

**第七条** 建筑安装工程费指完成建设项目的建筑及安装工程、验收交付、质量缺陷保修所需的费用，不包括设备购置费用。

**第八条** 暂估价指由发包人在项目清单中给定的，用于支付必然发生但暂时不能确定价格的专业服务、材料、设备、专业工程的金额。

**第九条** 暂列金额指由发包人在项目清单中给定的，用于在签订合同时尚未确定或不可预见变更的设计、施工及其所需材料、工程设备、服务等金额，包括标化工地暂列金额和优质工程暂列金额和以计日工支付的金额。

**第十条** 工程总承包其他费包括总承包管理费、工程建设其他费和其他费用三部分。

(一) 总承包管理费：指因工程总承包所增加的各类专业或专项工程设计及施工的组织、协调，及项目报批报建、整体验收移交等过程中所需增加的管理性质的费用。

(二) 工程建设其他费。指项目建设过程中需由工程总承包单位实施，且列入我省现行建设工程其他费用定额“工程建设其

他费”中的相关费用，包括工程勘察费、工程保险费、场地准备及临时设施费、节能评估费、环境影响评价费、联合试运转费等，不包括建设单位应当委托并支付的第三方质量检测、监测监控等费用。

（三）其他费用。指项目建设过程中需由工程总承包单位实施，但前述费用中未包括的费用，如BIM技术应用、重大项目图审费、管线迁改、苗木迁移及临时租地、占道等费用，其中管线迁改（除雨污水管外）也可根据项目实际，列入暂估价中。

### **三、项目清单、招标控制价和投标报价编制**

**第十一条** 工程总承包项目清单作为招标文件的组成部分，应根据本办法有关规定并结合建设项目特点，参照本办法附件相应格式进行编制。

**第十二条** 工程总承包项目招标应设置招标控制价作为最高限价，招标控制价应按照项目估算或初步设计概算的编制方法及要求进行编制，并根据招标项目的具体条件和招标时的建设市场行情确定合理的浮动比例。

招标控制价中的各项费用组成应与招标文件中承包人所需承担的工作内容相一致。

**第十三条** 招标控制价各项费用的确定，如现行计价依据和政策文件有明确规定的，按相关规定执行；对相关政策文件已明确实施市场调节价的各类费用，招标人应参考同期类似项目收费

情况并结合市场因素，合理确定费用标准；未明确的，可按以下规定执行：

（一）暂估价：根据项目实际设置，具体数量和金额由招标人报项目所属建设行政主管部门批准后给定。

（二）暂列金额：具体金额由招标人给定。其中，标化工地和优质工程暂列金额根据我省建设工程计价规则有关规定按等级对应费率计算，其余费用根据项目实际设置。暂列金额不高于设计费、设备购置费、建筑安装工程费之和的5%确定。

（三）总承包管理费：根据项目实际，按《浙江省建设工程其他费用定额》（2018版）中项目建设管理费的一定比例计取。

（四）BIM技术应用费：参照《浙江省建筑信息模型（BIM）技术推广应用费用计价参考依据》（浙建建〔2017〕91号）计取。

（五）重大项目图审费用：城市轨道交通工程及隧道类工程按有关文件计取相应的施工图审查费用。

（六）管线迁改、苗木迁移、临时租地、占道等其他费用：根据工程实际，结合市场价格调研等因素综合计取。

**第十四条** 工程总承包项目的投标报价依据招标文件以及招标人提供的工程总承包项目清单、设计文件等，并结合工程特点、市场因素及企业自身情况进行编制。安全文明施工基本费不得低于投标报价中建筑安装工程费一定比例的计算值，其中总价合同形式的房屋建筑工程总承包项目，安全文明施工基本费暂按建筑安装工程费的1.5%，市政工程总承包项目暂按1.2%。

#### 四、合同价款的确定与调整

**第十五条** 工程总承包合同宜采用总价合同，但因工程项目特殊、条件复杂等因素难以确定项目总价的，也可采用单价合同或成本加酬金的其他价格合同形式。

**第十六条** 工程总承包项目采用总价合同的，除合同约定可以调整的情形外，合同总价不予调整。合同约定调整的情形主要包括以下内容：

（一）主要工程材料、设备、人工价格与编制期信息价（指投标截止日前 28 天所在月份对应的省、市造价管理机构发布的信息价格）相比，波动幅度超过合同约定风险幅度的部分；

（二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格和工期的变化；

（三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；

（四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；

（五）不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体调整范围和调整方法由双方在合同中约定。采用工程总承包的政府投资项目，调整后的合同总价原则上不得超过经核定的投资概算。

**第十七条** 主要工程材料、设备、人工价格等市场要素价格调整方式及价差计算方法参照我市建设主管部门颁发的现行规范性文件有关规定执行。对采用总价合同的，其用于调差的人工及

主要工程材料的消耗量，可参照同类项目的造价指标数据，在招标文件中事先予以约定，结算时按照合同约定的造价指标指数进行结算。

**第十八条** 对因非承包方原因导致的建筑面积、道路面积、桥梁面积、隧道断面、长度等设计规模发生变化而与初步设计不符引起的变更，应在招标文件中事先明确偏离的范围及计算方法。

**第十九条** 因建设单位原因产生的工程费用调整，按照合同约定的计价方法调整执行；合同无类似价格可参考时，可按下列方法确定：

（一）设计费、总承包管理费：工程调整部分的建设规模或工程造价，超过招标时总建设规模或总造价的5%以上时，其超出5%以上部分可由发承包双方协商确定。

（二）设备购置费：按双方共同以询价或招标方式确定后的价格计入。

（三）建筑安装工程费：按现行计价依据规定的方法计算，同时考虑让利幅度。

让利幅度 =  $1 - \frac{\text{投标价中建筑安装工程费}}{\text{最高投标限价中建筑安装工程费}}$

**第二十条** 鼓励工程总承包企业积极对合同中发包人要求及原设计文件提出合理化建议，书面合理化建议经采纳并构成变更时，其价款调整按合同中“变更”条款的有关约定执行。发包人应在招标文件中就合理化建议的实施降低了合同价格、缩短了

工期或者提高了工程经济效益的情形约定一定比例的奖励。

**第二十一条** 工程总承包项目实行限额设计，在满足合同约定及发包人要求的前提下，对承包人通过采用设计优化、先进施工技术及管理方式节约的费用，在满足合同约定及发包人要求的前提下，承包人有权进行自主调配。

**第二十二条** 以暂估价形式包括在总承包范围内的专业工程、设备和主材，除达到国家规定的范围要求和规模标准而应当依法进行招标外，可采用询价、竞争性谈判等方式确定其价格。上述专业工程、设备和主材根据合同约定，由发包人和承包人联合招标，承包人签订合同的，专业发包工程管理费、材料采购管理费和设备采购管理费招标人应在招标文件附表 5-1 “工程总承包专项服务费计价表”中明确相应的费率，结算時計取相应的费用。

## 五、合同价款的支付及结算

**第二十三条** 工程总承包项目合同中各项费用应根据价格清单的费用构成、工程进度安排等合理约定工程预付款、工程进度款的支付比例和支付方法。其中设计费、设备购置费、建筑安装工程费等可按以下规定进行支付。

（一）设计费：通过施工图图审的，支付比例不少于 50%；完成所有专项设计且通过主体结构验收的，支付比例不少于 80%；通过竣工验收并完成各项资料备案手续的，支付比例不少于 95%。



(二) 设备购置费：对采用询价或公开招标方式确定价格的设备，可按承包人签订的采购合同相应节点和金额进行支付，但采购合同涉及款项支付的相关条款需提前报发包人批准。

(三) 建筑安装工程费：根据经审核后的进度款支付申请按月或按节点进行支付，支付比例应不低于已完成工程量的 80%，累计支付金额不高于项目清单中相应分部工程或单位工程投标价格的 90%，其中，发包人应将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户，承包人应按时足额支付农民工工资。

(四) 安全文明施工费：对国有资金投资的建设项目，发包人在开工后 28 天内预付安全文明施工费用不得低于该费用总额的 60%；非国有资金投资项目，不得低于该费用总额的 50%。

(五) 工程总承包其他费：按月或节点进行支付，工程建设其他费和其他费用按照相应事项发生后，在最近一次工程款中进行支付，具体可通过专用合同条款进行约定。

(六) 标化工地增加费、优质工程增加费：视实际获得情况按合同约定支付。

**第二十四条** 发承包双方应加强项目投资的动态管理和监控，发包方支付工程款时，应考虑限额设计实现情况，结合实际完成产值支付，避免超投标价支付风险。工程总承包单位对可能超投标价的调整事项，应及时与发包方沟通。

**第二十五条** 鼓励工程总承包项目推行施工过程结算，施工过程结算周期可按施工形象进度节点划分，做到与工程进度款支

付节点相衔接。对实施施工过程结算的项目推行全过程造价咨询，及时办理工程变更签证和施工过程结算审核。

**第二十六条** 对于采用总价合同的工程总承包项目，在工程结算审核时，重点审核本办法第十六条调整合同价款的有关内容，审核其建设的规模、标准及所用的主要材料、设备等是否符合合同文件的要求。

**第二十七条** 暂估价中对采用参建各方共同参与询价或招标方式确定价格的材料、设备、专业工程和专项服务，结算时应将询价结果或招标结果作为结算依据，同时在结算审核时重点审核承包人就该采购或专业分包合同的履约情况。

## 六、附 则

**第二十八条** 《杭州市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件示范文本》（2019 版）中“工程总承包项目清单及计价表”同步根据本办法做相应调整。

**第二十九条** 若上级规定与本文件不一致的，按上级文件执行。

**第三十条** 本办法自 2021 年 3 月 15 日起实施。

附件：工程总承包项目清单及计价表

附件：

## 工程总承包项目清单及计价表

表 1 工程总承包费用汇总表

工程名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
1	设计费		
2	设备购置费		
3	建筑安装工程费		
3.1	其中：安全文明施工费		
4	暂估价		
5	暂列金额		
6	总承包其他费		
	合计		

表 2 设计费清单及计价表

工程名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
1	设计费		
1.1	方案设计费		
1.2	初步设计费		
1.3	施工图设计费		
	.....		
	合计		

注：根据招标文件明确由投标人承担的设计工作范围内容，投标人认为需要增加的费用项可自行添加，并列明该项目的名称及金额。

表 3 设备购置费清单及计价表

工程名称：

序号	项目名称	技术参数 规格型号	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	备注
2	设备购置费						
2.1	工程设备费						
2.1.1	(设备名称)						
	.....						
2.2	必备的备品备件						
2.2.1	(备品备件名称)						
	.....						
	合计						

**注：**招标人应详细列明工程设备的技术参数、规格型号、计量单位、数量，以及所需备品备件的要求。该表内所有列项的工程设备和备品配件清单的完整性和准确性由招标人负责。

表 4 建筑安装工程费清单及计价表

工程名称：

序号	项目名称	工作内容	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	备注
3	建筑安装工程费						
3.1	(单位工程 1)						
3.2	(单位工程 2)						
	.....						
	合 计						

表 5 暂估价清单明细表

工程名称：

序号	项目名称	工作内容 项目特征	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	备注
4	暂估价						
4.1	材料暂估价						
4.1.1	(材料名称)						
	.....						
4.2	设备暂估价						
4.2.1	(设备名称)						
	.....						
4.3	专业工程暂估价						
4.3.1	(专业工程名称)						
	.....						
4.4	专业服务暂估价						
4.4.1	(专业服务名称)						
	.....						
	合 计						

- 注：1. 以暂估价形式包括在总承包范围内的专业工程、设备和主材，应根据合同约定签约方式不同，填写表 5-1 工程总承包专项服务费计价表，计取相应的专业发包工程管理费、材料保管费和设备保管费；  
2. 材料（设备）暂估单价进入项目综合单价。

表 5-1 工程总承包专项服务费计价表

工程名称：

序号	项目名称	计算基数	费率 (%)
1	工程总承包专项服务费		
1.1	由发包人签订合同		
1.1.1	专业发包工程管理费（管理、协调）	专业发包 工程金额	
1.1.2	专业发包工程管理费（管理、协调、配合）		
1.1.3	材料保管费	材料金额	
1.1.4	设备保管费	设备金额	
1.2	由承包人签订合同		
1.2.1	专业发包工程管理费	专业发包工程 金额	
1.2.2	材料采购管理费	材料金额	
1.2.3	设备采购管理费	设备金额	
	合计		

- 注：1. 材料（设备）采购管理费指材料（设备）在采购、保管过程中发生的采购保管费、企业管理费、利润、规费及税金等。
2. 专业发包工程管理费的取费基数按其税前金额确定，不包括相应的销项税；其余取费基数按材料或设备的含税金额确定，包括相应的进项税。



表 6 暂列金额清单明细表

工程名称：

序号	项目名称	暂定金额（元）	备注
5	暂列金额		
5.1	标化工地增加费		
5.2	优质工程增加费		
5.3	计日工		
5.4	其他暂列金额		
	合计		

注：招标人对计日工费内容和数量未作要求的，投标人不需要作出报价。

表 6-1 计日工表

工程名称：

第 页共 页

编号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	合价 (元)
(1)	(2)	(3)	(4)		
一	人工				
1					
2					
3					
人工小计					
二	材料				
1					
2					
3					
材料小计					
三	施工机械				
1					
2					
3					
施工机械小计					
合计					

注：表中 (1) ~ (4) 由招标人按需要提出，其中第 (4) 栏数量为暂定。

表 7 工程总承包其他费清单及计价表

工程名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
6	工程总承包其他费		
6.1	总承包管理费		
6.2	工程建设其他费		
6.2.1	工程勘察费		
6.2.2	工程保险费		
6.2.3	场地准备及临时设施费		
6.2.4	节能评估费		
6.2.5	环境影响评价费		
6.2.6	联合试运转费		
	.....		
6.3	其他费用		
6.3.1	BIM 技术应用费		
6.3.2	重大项目图审费		
6.3.3	管线迁改费		
6.3.4	苗木迁移费		
6.3.5	临时租地、占道费		
	.....		
	合计		

注：根据招标文件的工作内容，投标人认为需要增加的费用项可自行添加，并列明该项目的名称及金额。

