

杭州市城乡建设委员会

杭建市发〔2022〕27号

关于印发杭州市房屋建筑和市政基础设施项目 工程总承包项目计价指引的通知

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，根据《浙江省住房和城乡建设厅 浙江省发展和改革委员会 浙江省财政厅关于颁布〈浙江省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（2018版）〉等两部计价依据的通知》（浙建建发〔2021〕58号）规定，结合我市实际，制定《杭州市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包项目计价指引》，现予以印发，自2022年3月10日起施行，请遵照执行。

杭州市城乡建设委员会

2022年2月28日

杭州市房屋建筑和市政基础设施项目工程 总承包项目计价指引

一、总则

1.1 本指引所称工程总承包，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。

1.2 本市行政区域内，国有资金投资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细则。非国有资金投资项目可参照执行。

1.3 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，并采用总价合同。

二、工程总承包费用的构成

2.1 工程总承包费用由工程设计费、设备购置费、建筑安装工程费和工程总承包其他费四部分构成，所有费用均为包含税金的全费用。其中，工程总承包其他费包括工程总承包管理费和工程总承包专项费。设备购置费和建筑安装工程费合计为工程费用，

是工程总承包管理费的计算基数。

2.2 工程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。

2.3 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。

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

2.5 工程总承包其他费是指承包人在项目设计、材料设备采购、工程施工、项目管理中发生的协调、管理、服务费用，以及为配合项目实施发生的专项费用，包括工程总承包管理费和工程总承包专项费。不含已列入建筑安装工程费中的企业管理费和发包人应当委托并支付的第三方质量检测等费用。

2.5.1 工程总承包管理费是指承包人用于支付给工程总承包管理人员的工资、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费，以及组织招标、工程咨询、办理竣工验收等其他管理性质的费用。

2.5.2 工程总承包专项费是指承包人用于项目建设期为配合项目实施可能发生的专项费用。包括工程保险费、场地准备及临时设施费、BIM 技术使用费、管线迁改费、苗木迁移费、联合试运转费、引进技术和引进设备其他费、测绘费、专利及专有技

术使用费等费用，根据工程实际按相关规定编列。

2.5.2.1 工程保险费是指承包人在项目建设期内对建筑工程、安装工程、机电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、建筑安装工程一切险、人身意外伤害险等，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。

2.5.2.2 场地准备及临时设施费是指承包人为建设项目场地准备和搭设临时设施发生的费用。不包括已列入建筑安装工程费用的施工单位临时设施费。

2.5.2.3 BIM 技术使用费是指承包人通过 BIM 技术建立工程项目的三维模型，实现工程设计、施工管理、进度管控、运行维护等活动所发生的费用。

2.5.2.4 管线迁改费是指承包人对工程范围内及周边的给排水、电力、电信、燃气等管线及其附属设施的迁移改动所发生的费用。费用难以预估的，可列暂估价。

2.5.2.5 苗木迁移费是指承包人为工程范围内的树木搬迁所发生的起挖、运输、栽植、养护等费用。费用难以预估的，可列暂估价。

2.5.2.6 联合试运转费是指承包人在工程交付前，按照批准的设计文件规定的工程质量标准和技术要求，进行负荷联合运转所发生的费用。

2.5.2.7 引进技术和引进设备其他费是指承包人用于引进

技术和设备发生的未计入设备费的相关费用。

2.5.2.8 测绘费是指承包人委托具有测绘资格的单位从事测绘活动产生的费用，包括工程测量、基准放样、竣工测绘等工作内容。不包括已列入建筑安装工程费中的工程定位复测费。

2.5.2.9 专利及专有技术使用费是指承包人在项目建设期内取得专利、专有技术、商标以及特许经营使用权发生的费用。

2.5.3 发包人宜在项目招标前完成地质详勘，并在招标时提供详勘资料。发包人对地勘资料的准确性、完整性承担责任。

2.5.4 承包人应按照国家标准规范及《发包人要求》的规定完成工程项目的设计工作，承包人应按双方约定的合同价格进行限额设计。

2.5.5 承包人应在进行施工图设计前，就初步设计文件中的建设规模、建设标准、功能和技术要求等内容进行认真复核。如发现初步设计文件不符合设计规范，或者与《发包人要求》有矛盾的，应及时与发包人进行沟通，需调整并构成变更的，按合同中有关约定处理。

2.5.6 承包人提供的施工图设计应标明符合招标文件和合同约定的主要材料、设备的规格、型号、性能等技术参数，其质量要求必须符合国家规定的标准。

2.5.7 承包人应负责工程设计的组织、协调、进度控制等所有相关设计工作，对所有相关设计文件的正确性、合理性承担责任。

2.5.8 发包人对于工程的技术标准、功能要求高于或严于现

行国家、行业或地方标准，以及初步设计文件中不允许承包人优化调整的内容，应在《发包人要求》中予以明确，《发包人要求》未明确的，承包人在满足《发包人要求》所列内容，符合设计规范和工程验收标准的条件下可进行优化设计，合同总价不因此调整。承包人应提前将优化方案报送发包人；发包人合理时间内回复，未及时回复的，视为认可；发包人否决优化方案的，应给出合理理由。

2.5.9 除合同另有约定外，工程建设所需材料和设备由承包人负责采购、运输和保管，并承担相应的责任。

2.5.10 承包人应按合同约定，将各项材料和设备的供货人及品种、技术要求、规格、数量和供货时间等报送发包人批准。承包人应向发包人提交其负责提供的材料和设备的质量证明文件，并满足合同约定的质量标准。承包人应按照招标文件、合同约定以及投标文件承诺的品牌、规格选择材料和设备，若需更换，应提前报发包人核准。

三、项目清单、招标控制价和投标报价编制

3.1 工程总承包项目的招标范围和《发包人要求》应详尽明确，初步设计深度应满足现行设计文件编制深度要求，并符合相关设计规范的规定。

3.2 发包人应组织设计、工程管理、工程造价等相关专业人员进行编写《发包人要求》。《发包人要求》应明确规定建设规模、建

设标准、功能要求以及检验、试运行等具体要求。对于承包人负责提供的有关设备和服务，在《发包人要求》中应明确需提供的专用工具、质保期内备品备件，以及技术培训和售后服务等内容。

3.3 工程总承包项目清单和招标控制价应结合项目特点，由具有编制能力的招标人或受其委托具有相应能力的工程造价咨询企业根据本细则编制，并加盖注册造价工程师执业资格专用章。标准（示范）表式中投标报价编制人和审核人签字盖章不做要求。

3.4 编制与复核项目清单、招标控制价应依据以下内容：

3.4.1 本指引；

3.4.2 《发包人要求》，包括经批准的建设规模、建设标准、功能要求等；

3.4.3 初步设计文件和设计概算；

3.4.4 招标文件其他相关内容；

3.4.5 现行计价依据；

3.4.6 与建设项目有关的标准、规范、技术资料及相关规定。

3.5 工程总承包项目招标应设置招标控制价作为最高投标限价，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，并根据招标项目的具体条件和招标时的建设市场行情合理确定。

3.6 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：

3.6.1 工程设计费：参照《浙江省建设工程其他费用定额（2018版）》，按相应阶段的标准计取。

3.6.2 建筑安装工程费：按2018版《浙江省建设工程计价规则（2018版）》和相应的计价依据编制，采用本省概算定额编制时，不计取扩大系数。

3.6.3 设备购置费：按市场询价计取。费用包括设备原价、运杂费、采购保管费。设备采保费按设备原价的0.2%-0.5%计取。

3.6.4 暂估价：暂估价是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。因初步设计不能明确，且承包人难以风险包干的部分，可按暂估价计列，并在招标文件和合同中明确计量规则和计价方法。编制招标控制价时，依法必须公开招标的项目原则上不应设立暂估价，确需设立暂估价的，暂估价总额一般不超过工程费用的5%。

3.6.5 暂列金额：暂列金额是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，编制招标控制时暂列金额由招标人给定。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要求等级对应费率计算，其余费用根据项目实际设置。暂列金额不高于设备购置费、建筑安装工程费之和的5%确定。

3.6.6 工程总承包管理费：以工程费用为计算基数，按下表费率差额分档累进计取。

工程总承包管理费费率

费用项目	工程费用（万元）	费率（%）
工程总承包 管理费	10000 以内	2.0
	50000 以内	1.8
	100000 以内	1.4
	100000 以上	1.0

3.6.7 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。

3.6.8 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。

3.6.9 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。

3.7 发包人公布招标控制价时，应同时公布包含综合单价分析表的招标控制价的费用构成明细及编制期，招标控制价不视为要求承包人实施的实际或准确的工程量及工作内容，仅作为投标报价参考。

3.8 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，投标人不得修改项目清单的数量和内容，但可根据工程项目的设计和施工组织方案，通过单独

增列清单项目进行调整（包括对招标人提供项目清单的增减）。安全文明施工基本费不得低于投标报价中工程费用 1.5%的计算值。

四、合同价款的确定与调整

4.1 工程总承包项目的变更是指根据合同约定，经指示或批准对《发包人要求》或工程所做的改变。因变更导致的工程价款和工期变化，发承包双方应根据合同约定调整。因变更引起的价款调整，应与工程进度款同期支付。

4.2 因发包人提供的初步设计文件不符合设计规范及相关规定要求而必须修改时，承包人提出书面意见经发包人或工程师确认后，修改导致的费用和工期调整，应按合同中有关约定处理。

4.3 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：

4.3.1 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；

4.3.2 因国家法律法规政策变化引起的合同价格和工期的变化；

4.3.3 不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；

4.3.4 因发包人原因产生的工程费用和工期的变化；

4.3.5 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。

4.4 工程总承包项目采用总价合同的，因市场波动引起的人工、材料、机械价格变化采用抽料补差法或指数法调整，价差部分仅计税金。调整方式可按以下原则选择：

4.4.1 按招标文件明确的固定可调价格要素数量及种类，采用我市建设主管部门颁发的现行规范性文件有关规定进行调整，人工、材料、机械风险幅度可在合同中约定，一般承包人可承担±5%以内风险，超过部分予以调整，固定可调价格要素数量及种类结算时不作调整。

4.4.2 根据造价管理机构发布的房建、市政工程综合造价指数，按合同约定的过程结算节点周期或施工工期算术平均计算，风险幅度可在合同中约定，一般承包人可承担±1%以内风险，超过部分予以调整。

4.4.3 在合同中约定人工、主要材料、机械等可调因子占建筑安装工程费的权重，采用造价管理机构发布的人工、材料、机械要素价格指数（或根据信息价计算价格指数）进行调整，人工、材料、机械风险幅度可在合同中约定，一般承包人可承担±5%以内风险，超过部分予以调整。

4.5 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。

4.6 因发包人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：

4.6.1 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。

4.6.2 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。

4.6.3 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 = $1 - \frac{\text{投标价中建筑安装工程费（扣除暂列金额和暂估价总额）}}{\text{最高投标限价中建筑安装工程费（扣除暂列金额和暂估价总额）}}$

4.7 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。合理化建议降低了合同价格的，对节约部分价款，奖励比例一般为 30%-50%，若是降低标准档次的合理化建议，节约的价款双方另行协商确定奖励比例。

4.8 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。

4.9 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，并在合同中约定价格签证程序，承包人应按合同约定的程序报发包人询价、复核、签证，按发包人签证确定的价格调整合同价款。

对于依法必须招标的暂估价项目（总承包范围内的专业工程、设备和材料）应根据合同约定，由发包人和承包人联合招标，按中标金额调整合同价款。

五、合同价款的支付及结算

5.1 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。

5.1.2 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%。

5.1.3 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。

5.1.4 建筑安装工程费：工程预付款应不迟于开工通知载明的开工日期 7 天前支付，支付比例不低于合同约定建筑安装工程费的 10%-30%，对跨年度实施的工程项目，按年度工程计划逐年预付。

发包人应在招标文件或合同中制定拟建工程的资金使用计划表，明确分段支付的节点对应工程造价的权重。发承包双方根据工程进度计划将对应的合同价款分解到月，作为按月支付价款的依据。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%，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 98.5%。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。

5.1.5 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 天内预付的安全文明施工费用不得低于工程费用 1.5%的 60%。其余部分与进度款同期支付。

5.1.6 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。

5.1.7 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。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 对于采用总价合同的工程总承包项目，在工程结算审核（审计）时，固定总价部分不再重新计算工程量和费用，重点审核工程项目的建设规模、标准及所用的主要材料、设备等是否满足《发包人要求》，以及是否符合合同的风险条款约定。

5.5 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

6.1 除本指引已有规定外，其他未明事项按照《浙江省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则》执行。

6.2 本指引自2022年3月10日起施行。

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 工程总承包项目费用汇总表

项目名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
1	工程设计费		
2	设备购置费		
3	建筑安装工程费		
4	工程总承包其他费		
	合计		(1+2+3+4)
	其中：暂列金额合计		
	暂估价合计		
	安全文明施工基本费合计		

编制人：

审核人：

表 2 工程总承包项目工程设计费清单及计价表

项目名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
1.1	施工图设计费		
1.2	深化设计费		
1.3		
		
	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。

编制人：

审核人：

表 3 工程总承包项目设备购置费清单及计价表

项目名称：

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
2.1	工程设备费						
2.1.1	(设备名称 1)						
2.1.2	(设备名称 2)						
						
2.2	必备的备品备件						
2.2.1	(备品备件 1)						
2.2.2	(备品备件 2)						
						
2.3	暂估价						
						
	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。

编制人：

审核人：

表 4 工程总承包项目建筑安装工程费清单及计价表

项目名称：

序号	项目名称	工程内容	单位	规模数量	价格 (元)	备注
3.1	工程费					
3.1.1	(项目工程 1)					
3.1.2	(项目工程 2)					
					
3.2	暂估价					
3.2.1	(暂估价工程 1)					
3.2.1	(暂估价工程 2)					
					
3.3	暂列金额					
3.3.1	标化工地增加费					
3.3.2	优质工程增加费					
					
	合 计					

编制人：

审核人：

表 5 工程总承包其他费清单及计价表

项目名称：

序号	项目名称	金额（元）	备注
4.1	工程总承包管理费		
4.2	工程总承包专项费		
4.2.1	工程保险费		
4.2.2	场地准备及临时设施费		
4.2.3	BIM 技术应用费		
4.2.4	管线迁改费		
4.2.5	苗木迁移费		
4.2.6	联合试运转费		
4.2.7	引进技术和引进设备其他费		
4.2.8	测绘费		
4.2.9	专利及专有技术使用费		
4.2.10		
	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。

编制人：

审核人：

