

2020天津市建设工程计价办法

宣贯材料

一、编制依据

为规范天津市建设工程造价计价行为,合理确定和有效控制建设工程造价,根据《天津市建筑市场管理条例》、《天津市建设工程造价管理办法》和现行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013的有关规定,结合本市实际制定本办法。

二、适用范围

本办法适用于天津市行政区域内的建筑工程、装饰装修工程、安装工程、市政工程、给水及燃气管道工程、地铁及隧道工程、仿古建筑及园林工程、人防工程、房屋修缮工程的建设工程计价活动。

三、编制原则

(一) 计价办法的编制应体现客观、公正、公平的原则。工程计价活动既反映工程建设投资,又体现工程建设交易活动公正、公平性。

(二) 与建筑市场实际相结合,以规范计价活动、市场竞争形成价格的原则制定。

(三) 计价活动应符合国家和本市的有关法律、行政法规以及相关标准、规范的规定。

四、主要变化情况

(一) 在工程价款调解章节中增加因大气污染防治等政策性停工所产生的工期及费用的调整要求;

6.2.2 因承包人原因导致工期延误的,延误期间增加的费用由承包人承担;因发包人原因导致工期延误的,延误期间增加的费用由发包人承担;因大气污染防治等政策性停工所产生的费用,应由发承包双方签证确认,合理分摊,工期相应顺延。

(二) 体现客观公正的原则,增加不可抗力相关条款;

计价办法增加“6.8 不可抗力”内容。

《中华人民共和国民法典》第一百八十条中对不可抗力的解释是指不能预见,不能避免且不能克服的客观情况,本节新增不可抗力发生后的损失承担以及不可抗力解除后复工的工期及费用承担的要求。

6.8.1 因不可抗力事件导致的人员伤亡、财产损失及其费用增加,发承包双方应按照合同约定的调整方法调整合同价款,合同中未约定或约定不明的,发承包双方应按国家或本市有关规定,

订立补充合同或协议,调整合同价款。

6.8.2 不可抗力解除后复工的,若不能按期竣工,应合理延长工期。发包人要求赶工的,赶工费用应由发包人承担。

3. 价格风险中增加物价异常变化对工程价款造成的影响;

6.7.2 物价异常变化对工程价款造成的影响,应由发承包双方合理分摊并在合同中约定,合同中约定不明确或约定不明确的,发承包双方应结合工程实际,签订补充合同或协议。

五、重点条款

1.0.7 建设工程计价包括工程量清单计价和施工图预算计价两种方式。工程量清单计价是依据现行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013 确定的综合单价法,施工图预算计价是依据各专业预算基价确定的工料单价法。

【条款释义】本条规定了建设工程计价的两种计价方式。

工程计价包括工程量清单计价和施工图预算计价。工程量清单计价是依据《建设工程工程量清单计价规范》确定的综合单价法;施工图预算计价是依据各专业预算基价确定的工料单价法。

1.0.8 使用国有资金投资的建设工程发承包,必须采用工程量清单计价;非国有资金投资的建设工程、依法不招标的建设工程,可采用工程量清单计价,亦可采用施工图预算计价,但同一建设工程不得同时采用两种计价方式。

【条款释义】本条规定了国有资金投资的工程建设项目必须采用工程量清单计价。

国有资金投资的工程项目,不分工程建设项目规模,均必须采用工程量清单计价。对于非国有资金投资的建设工程、依法不招标的建设工程,是否采用工程量清单方式计价由项目业主自主确定,可采用工程量清单计价,亦可采用施工图预算计价,但同一工程不能同时采用两种计价方式。

1.0.9 招标控制价及投标报价中的安全文明施工费、规费、利润中的施工装备费和税金应按照各专业预算基价规定计取,并应包括在工程价款总价中。

【条款释义】本条规定了安全文明施工费、规费、利润中的施工装备费和税金的计价原则。

根据国家有关法律、法规的规定,安全生产、文明施工的管理与要求越来越高,按照财政部、国家安监总局的规定,安全费用标准不予竞争。因此,本办法规定措施项目清单中的安全文明施工费应按各专业预算基价中的规定计价,招标人不得要求投标人对该项费用进行让利,投标人也不得将该项费用参与市场竞争。

我国目前建筑市场存在过度竞争,办法中规定保障税金和规费等为不可竞争的费用做法是很有必要的。根据建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》(建标[2013]44号)的规定,规费是指按国家法律、法规规定,由省级政府和省级有关权力部门规定必须缴纳或计取的费用。税金是指国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市维护建设税、教育费附加以及

地方教育附加。该两项费用均为工程造价的组成部分,但其费用内容和计取标准均不是发、承包人自主确定的,更不是市场竞争决定的,而是由国家或省级、行业建设行政主管部门依据国家税法 and 有关法律、法规以及省级政府或省级有关权力部门的规定确定。因此,本条规定了在工程造价计价中,规费和税金应按国家或省级、行业建设行政主管部门的有关规定计算,并不得作为竞争性费用。

2.1.2 招标工程量清单必须作为招标文件的组成部分,其准确性和完整性应由招标人负责。

【条款释义】本条规定了工程量清单是招标文件的组成部分及其编制责任。

采用工程量清单方式招标发包,工程量清单必须作为招标文件的组成部分,招标人应将工程量清单连同招标文件的其他内容一并发(或发售)给投标人。招标人对编制的工程量清单的准确性和完整性负责。投标人依据工程量清单进行投标报价,对工程量清单不负有核实的义务,更不具有修改和调整的权力。工程量清单作为投标人报价的共同平台,其准确性——数量不算错,其完整性——不缺项漏项,均应由招标人负责,如招标人委托工程造价咨询人编制,责任仍应由招标人承担。

2.4.4 计日工表中的工种、材料、施工机械应根据工程特点和相关规定列项。

【条款释义】本条规定了编制工程量清单时,计日工的编制原则。

计日工指对零星项目或工作采取的一种计价方式,是为了解决现场发生的零星工作的计价而设立的。计日工以完成零星工作所消耗的人工工时、材料数量、机械台班进行计量,并按照计日工表中填报的适用项目的单价进行计价支付。计日工适用的所谓零星工作一般是指合同约定之外的或者因变更而产生的、工程量清单中无相应项目的额外工作,尤其是一些无法事先商定价格的额外工作。计日工为额外工作和变更的计价提供了方便快捷的途径。但是,在以往的实践中,计日工经常被忽略。其中一个主要原因是因为计日工项目的单价水平一般要高于工程量清单项目单价的水平。理论上讲,合理的计日工单价水平一定是高于工程量清单的价格水平,其原因在于计日工往往是用于一些突发性的额外工作,缺少计划性,承包人在调动施工生产资源方面难免不影响已经计划好的工作,生产资源的使用效率也有一定的降低,客观上造成超出常规的额外投入。另一方面,计日工清单往往忽略给出一个暂定的工程量,无法纳入有效的竞争,也是造成计日工单价水平偏高的原因之一。因此,为了获得合理的计日工单价,计日工表中一定要给出暂定数量,并且需要根据经验,尽可能估算一个比较贴近实际的数量。

5.3.1 采用工程量清单方式招标形成的总价合同,其工程量应按照本办法第5.2节的规定计算。

【条款释义】本条规定了采用工程量清单招标形成的总价合同的计量原则。

由于工程量是招标人提供,根据国家工程量清单计价规范中强制性条款规定,工程量必须按照建设工程计价依据规定的工程量计算规则计算。招标工程量清单与合同工程实施中工程量的差异,应予调整。因此,采用工程量清单方式招标形成的总价合同,应按5.2节单价合同计量的规定计量。

5.3.2 采用施工图预算计价方式发包形成的总价合同,除按照工程变更规定的工程量外,总价合同各项目的工程量应为承包人用于结算的最终工程量。

【条款释义】本条规定了采用施工图预算形成的总价合同的计量原则。

由于承包人自行对施工图纸进行计量,因此,除按照工程变更规定的工程量增减外,总价合同各项目的工程量是承包人用于结算的最终工程量。这是与单价合同的最本质区分。

6.2.1 招标工程以投标截止日前28天,非招标工程以合同签订前28天为基准日,其后因国家的法律、法规、规章和政策发生变化引起工程造价增减变化的,发承包双方应按照市建设行政主管部门或其授权的工程造价管理机构据此发布的规定调整工程价款。

【条款释义】本条规定了法律法规发生变化时,合同价款的调整原则。

工程建设过程中,发、承包双方都是国家法律、法规、规章及政策的执行者。因此,在发、承包双方履行合同的过程中,当国家的法律、法规、规章及政策发生变化,工程造价管理机构据此发布的工程造价调整文件,工程价款应当进行调整。

条款中关于规章和政策按照规定,国务院或国家发改委、财政部,省级人民政府或省级财政、物价主管部门在授权范围内,通常以政策文件的方式制定或调整行政事业性收费项目或费率,此类行政事业性收费计入工程造价,合同价款也应进行调整。

6.3.4 当发包人提出的工程变更因非承包人原因删减了合同中的某项约定内容,致使承包人发生的费用、收益不能包括在其他已支付或应支付的项目中,也未包含在所替代的工作中时,承包人应得到合理的费用及利润补偿。

【条款释义】本条规定了因非承包人原因删减合同工作的补偿要求。

本条规定是为维护合同公平,防止某些发包人在签约后擅自取消合同中的工作,转由发包人或其他承包人实施而使本合同工程承包人蒙受损失。如发包人以变更的名义将取消的工作转由自己或其他人实施即构成违约,按照《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定,“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”因此,出现本条规定情形的,发包人应赔偿承包人损失。

6.9.1 发包人要求合同工程提前竣工的,应征得承包人同意后与承包人商定采取加快工程进度的措施,并承担由此增加的提前竣工(赶工补偿)费用。

6.9.2 发承包双方应在合同中约定提前竣工补偿额度,并应作为增加工程价款列入竣工结算文件与结算款一并支付。

【条款释义】条款对提前竣工与赶工补偿做出规定。

《建设工程质量管理条例》第十条规定:“建设工程发包单位不得迫使承包方以低于成本的价格竞标,不得任意压缩合理工期”。

(1)工程实施过程中,发包人要求合同工程提前竣工的,应征得承包人同意后与承包人商定采取加快工程进度的措施,并修订合同工程进度计划。发包人应承担承包人由此增加的提前竣工(赶工补偿)费用。

(2)赶工费用主要包括:

①人工费的增加,例如新增加投入人工的报酬,不经济使用人工的补贴等;

②材料费的增加,例如可能造成不经济使用材料而损耗过大,材料提前交货可能增加的费用、材料运输费的增加等;

③机械费的增加,例如可能增加机械设备投入,不经济的使用机械等。