



工程造价大讲堂

青岛市工程计价管理
(2025年)

青岛市建筑工程管理服务中心

2026年3月



第二部分 发承包计价通用规定

第一章 施工总承包计价规则



推行“清单计量、市场询价、自主报价、竞争定价”

市场化计价方式

第二部分 发承包计价通用规定

工程造价改革的目标，是坚持**市场化、国际化、信息化、法治化**的工作原则，建立与社会主义市场经济体制相适应、具有中国特色的全过程工程造价管理制度体系。政府放管有度，与市场建立合理分工、有机结合的良性关系，企业创新与竞争的活力得到充分激发，**清单计量、市场询价、自主报价、竞争定价的计价模式**普遍推行，工程造价得到合理确定和有效管控。



第二部分 发承包计价通用规定

市场化计价重要文件：

1. 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）
2. 山东省《〈建设工程工程量清单计价标准〉实施指引》
3. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2025年）
4. 青岛市住房和城乡建设局关于转发《山东省住房和城乡建设厅关于发布建设工程造价计价依据的通知》的通知



目录

01

一般规定

02

计价风险

03

工程量清单编制

04

最高投标限价编制

05

投标报价编制



目录

06

投标报价澄清与说明

07

合同工程量

08

合同价款调整

09

工程结算与支付

10

合同价款争议的解决



Part 01

一般规定



一般规定 (P20)

1. 本章适用于建设工程施工发承包及实施阶段的计价活动。其他的计价活动可参照应用。建设工程施工发承包及实施阶段的计价活动,除应符合本章规定外,尚应符合国家、省、市现行计价计量相关标准、规定。



一般规定 (P20)

2. 建设工程的计价活动应遵循**客观公正、平等自愿、诚实守信、法定优先、有约从约**的原则。

相关文件：

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》（法释〔2023〕13号）第16条

《中华人民共和国民法典》第510、511条



一般规定 (P20)

4. 工程量清单应按分部分项工程项目清单、措施项目清单、其他项目清单、增值税分别编制及计价。



一般规定 (P20)

6. 工程量清单的清单项目综合单价及合价应为不含增值税的税前全费用价格,由人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、利润等组成,包括相应清单项目约定或合理范围的风险费,以及不可或缺的辅助工作所需的费用。



一般规定 (P21)

8. 采用单价合同的工程,分部分项工程项目清单的**准确性、完整性**应由发包人负责;采用总价合同的工程,已标价分部分项工程项目清单的**准确性、完整性**应由承包人负责。建设工程无论是采用单价合同或总价合同,按项编制的措施项目清单的**完整性及准确性**均应由承包人负责。



一般规定 (P21)

9. 工程量计算除依据有关规定外，还应依据以下文件：

- (1) 经审定通过的施工设计图纸及其说明；
- (2) 有关技术标准；
- (3) 其他有关技术经济文件。



Part 02

计价风险



计价风险 (P24)

5. 合同未约定因物价变化应予调整价款的清单项目，当市场物价异常波动超出合同约定幅度，或合同未约定物价波动幅度，但市场物价异常波动且有经验的承包人不能预见的，发承包双方可按本节第4条的规定调整受异常波动物价变化影响的相关清单项目价款，费用可由发承包双方合理分摊。



计价风险

相关文件：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》（法释〔2023〕13号）第32条：

合同成立后，因政策调整或者市场供求关系异常变动等原因导致价格发生当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的涨跌，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，人民法院应当认定合同的基础条件发生了民法典第五百三十三条第一款规定的“重大变化”。**但是，合同涉及市场属性活跃、长期以来价格波动较大的大宗商品以及股票、期货等风险投资型金融产品的除外。**

合同的基础条件发生了民法典第五百三十三条第一款规定的重大变化，当事人请求变更合同的，人民法院不得解除合同；当事人一方请求变更合同，对方请求解除合同的，或者当事人一方请求解除合同，对方请求变更合同的，人民法院应当结合案件的实际情况，根据公平原则判决变更或者解除合同。

人民法院依据民法典第五百三十三条的规定判决变更或者解除合同的，应当综合考虑合同基础条件发生重大变化的时间、当事人重新协商的情况以及因合同变更或者解除给当事人造成的损失等因素，在判项中明确合同变更或者解除的时间。

当事人事先约定排除民法典第五百三十三条适用的，人民法院应当认定该约定无效。



Part 03

工程量清单编制



5. 分部分项工程项目清单编制要求：

(6) 涉及危大工程的分部分项工程项目清单应单独编列，并在项目特征中明确工程部位及特殊要求。

(7) 发包人提供专项方案及设计图纸（如基坑降水）并要求承包人按图施工的措施项目，应在分部分项工程项目清单中单独编列小节。列项时，优先使用 24 系列清单标准的既有分部分项工程项目，缺项时，按要求进行补充。



招标工程量清单编制

- 《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住建部令第37号）
- 《住房和城乡建设部办公厅关于实施〈危险性较大的分部分项工程安全管理规定〉有关问题的通知》（建办质〔2018〕31号）
 - 关于危大工程范围
 - 附件1：危险性较大的分部分项工程范围
 - 附件2：超过一定规模的危险性较大的分部分项工程范围



工程量清单编制 (P28)

6. 措施项目清单编制要求:

(5) 涉及危大工程的措施项目应单独编列，并在工作内容中明确完成危大工程的相关特殊措施要求。



工程量清单编制 (P28)

❖ 建筑垃圾减量、运输、利用、处置费用：

发包人应按照《国务院办公厅转发住房城乡建设部<关于进一步加强城市建筑垃圾治理的意见>的通知》（国办函〔2025〕57号）、《国务院关于印发<固体废物综合治理行动计划>的通知》（国发〔2025〕14号）以及我省有关规定，将建筑垃圾（工程渣土、工程泥浆、工程垃圾、拆除垃圾、装修垃圾）减量、运输、利用、处置所需费用列入工程造价，在工程招标和施工设计中明确减量要求和措施。招标人、投标人需结合项目实际及具体实施内容，按照要求编制相关清单项，计取相关费用。



Part 04

最高投标限价编制



最高投标限价编制 (P30)

1. 最高投标限价编制应符合下列要求：

(3) 国家、省、市清单计价、计量相关规定，以及根据工程需要补充的工程量计算规则；

(7) 工程价格信息及造价资讯、工程造价数据及指数；

7. 分部分项工程项目清单编制要求：

(3) 编制分部分项工程项目清单的综合单价时，可采取下列方式：

①**参照类似工程法**。参考近期同类工程价格信息和造价资讯中相同或类似项目的综合单价，结合招标工程实际，合理调整差异因素后形成综合单价。差异因素主要包括建设时期、建设地点、建设规模、交付标准、信息或资讯类型、采用计算标准、项目工作内容、材料供应方式等。



最高投标限价编制 (P31)

7. 分部分项工程项目清单编制要求：

(3) 编制分部分项工程项目清单的综合单价时，可采取下列方式：

②工料分析法。根据各清单项目的项目特征、工作内容及必要的辅助工作，分析人工、主要材料、主要施工机具的用量；根据编制期市场价格，结合招标清单中的材料暂估价、招标文件中的基准价等规定，确定人工费、材料费、施工机具使用费；根据当地建筑企业平均水平确定管理费及利润；根据招标文件中明确的承包人承担风险内容及范围，结合市场价格走势及其他风险发生概率考虑一定风险。



工程量清单编制 (P28)

❖ 市场化计价方法（参考资料）：

1. 历史数据法
2. 工料机组价法
3. 询价法
4. 指标法
5. 价格指数法
6. 参考定额法
7. 其他方法

分部分项工程项目清单综合单价分析表

工程名称：某商业综合体工程

项目编号	011102003001	项目名称	块料楼地面		计量单位	m ²	
项目特征	1. 找平层厚度、材料种类及强度等级：20mm C25 细石混凝土 2. 结合层厚度、材料种类及强度等级：20mm 1:3 水泥砂浆 3. 面层材料品种、规格：600mm*600mm 米色光面瓷砖(TL-01) 4. 勾缝材料种类：白水泥 5. 其他：满足招标图纸及技术规范需求（参图纸 1F-3P-02）						
序号	费用项目	单位	数量	计算基础 (元)	费率 (%)	单价 (元)	合价 (元)
1	人工费	元					32.23
2	材料费	元					130.45
2.1	地砖	m ²	1.04			102	106.08
2.2	其他材料	项	1			24.37	24.37
3	施工机具使用费	元					0.78
4	直接费小计 (1+2+3)	-	-	-			163.46
5	管理费	-	-	163.46	2.5%		4.09
6	利润	-	-	163.46	2.6%		4.25
综合单价							171.79





Part 05

投标报价编制



投标报价编制 (P35)

3. 投标人应在接收招标文件后的规定时间内，对招标文件计划工期的可行性、招标工程量清单的完整性和准确性、最高投标限价的合理性进行复核。经复核对以上内容存在疑问或异议的，可按招标文件规定以书面形式提请招标人澄清。



投标报价编制 (P35)

5. 投标人对招标工程量清单、最高投标限价的完整性、合理性提出疑问或异议，经招标人澄清后，投标人可根据自身情况，对措施项目清单（按项计量）进行补充完善及报价，采用总价合同形式的，还可对分部分项工程项目清单进行补充完善并报价。

投标人对补充完善的已标价工程量清单的完整性及准确性负责。投标人自行补充的清单项目应置于各单位工程的分部分项工程项目清单计价表及措施项目清单计价表的末尾，以TB001为初始编号，依次排列。



Part 06

投标报价澄清与说明



投标报价澄清与说明 (P37)

1. 招标工程进行投标报价澄清或说明的,澄清或说明应在工程开标后至定标前进行,可按下列规定进行:



Part 07

合同工程计量



9.工程变更计量:

(2) 采用**单价合同**的工程变更,应按发包人颁发或确认的变更指令及实际施工图纸重新计算分部分项工程清单项目及工程量,并与**已纠正工程量清单缺陷的工程量清单项目及其工程量**进行比较,确定增减变更项目及其工程量。



投标报价澄清与说明 (P43)

9.工程变更计量:

(3) 采用总价合同的工程变更,应按发包人颁发或确认的变更指令及实际施工图纸与合同图纸进行比较,差异部分的分部分项工程项目清单即为工程变更项目,应按本条第1款的规定计算变更项目及其工程量。

投标报价澄清与说明 (P43)

9.工程变更计量:

(4) 由于工程变更引起的措施项目变化,应按发包人批准的承包人专为工程变更拟定的实施方案或实际发生内容,计算其因工程变更而需要增加投入的施工管理人员,增加搭设的临时设施及其他增加的施工措施工程(工作)量;工程变更引起合同工期变化的,应依据发包人批准的工期延长或缩短的时间按国家清单计价标准8.9.4条的规定计算调整,作为国家清单计价标准第8.9节规定计算变更工程价格的依据。



Part 08

合同价款调整



合同价款调整 (P45)

合同履行过程发生下列事项,发承包双方应当按照合同约定调整合同价款;合同未有约定或约定不明的,可按国家清单计价标准第7章、第8章和省清单计价指引第5章的相关规定调整相关合同价款:



合同价款调整 (P45)

- ❖ (1) 工程量清单缺陷;
- ❖ (2) 暂列金额;
- ❖ (3) 暂估价;
- ❖ (4) 总承包服务费;
- ❖ (5) 计日工;
- ❖ (6) 物价变化;
- ❖ (7) 法律法规及政策性变化;
- ❖ (8) 工程变更;
- ❖ (9) 新增工程;
- ❖ (10) 工程索赔;
- ❖ (11) 发承包双方约定的其他调整事项。



Part 09

工程结算与支付



工程结算与支付 (P46)

4. 分部分项工程项目（含按分部分项工程列项的措施项目）编制要求：

清单缺陷引起合同清单已有项目工程量增加的，工程量增加在15%以内的部分，按合同单价（有修正的按修正后综合单价）进行计价；工程量增加超出15%的部分，可按合同约定或协商确定，在合同单价（有修正的按修正后综合单价）基础上合理下调。

清单缺陷引起合同清单已有项目工程量减少的，按合同约定执行；合同没有约定的，发承包双方可协商按省清单计价指引相关规定执行。



工程结算与支付 (P46)

11. 市场价格波动幅度超出合同约定风险幅度的，应对合同约定调价项目（人工费、材料费及机上燃油动力费）超出风险幅度部分的价格进行调整。合同未约定风险幅度的，可按5%执行。合同未对价格风险进行约定或约定不具体的，调整的范围可限定于主要材料。主要材料是指用量较大、占工程造价比例较高，单种材料合价占合同价比例在1%及以上的材料。



12. 工程变更编制要求:

(1) 工程变更涉及分部分项工程项目的, 按国家清单计价标准中 7.4.1、7.4.2、7.4.3 条规定进行计量, 参照省清单计价指引 5.2.2 条第 2 款进行计价。衡量变更工程量是否超出合同清单工程量的 15% 时, 以单项变更进行测算, 不以多项变更合并测算。



Part 10

合同价款争议的解决



投标报价澄清与说明 (P51)

2.工程发生相关争议事项时,发承包双方可按合同约定及下列争议解决方式处理:

- (1) 委托争议评审委员会(或机构)进行评审;
- (2) 委托具有调解能力的调解人(或机构)进行调解;
- (3) 仲裁或诉讼。



关于在全省房屋市政工程领域推行 无争议价款结算支付的意见 (P194)

(鲁建管管字〔2025〕7号)



谢谢大家