

宁波市建筑市场管理服务总站文件

市建管〔2023〕25号

关于规范我市建设工程招标文件计价条款和 造价咨询成果文件编制工作的通知

各建设、监理、造价咨询、招标代理等有关单位：

近年来，我市建筑业持续高质量发展，2022年，全市完成建筑业总产值3426.11亿元，建筑业增加值占全市地区生产总值（GDP）的4.7%，建筑业发展态势持续向好。但是，随着行业的快速扩张，部分招标文件和造价咨询成果文件也出现了一些问题和错误，存在不公平、不合理的计价条款，对我市建筑市场健康发展造成了不利影响。根据《浙江省住房和城乡建设厅关于发挥标准造价作用助推建筑业做优做强的指导意见》（浙建建〔2023〕7号）和《浙江省建设工程造价咨询成果质量评价导则（试行）》（浙建站计〔2023〕1号）要求，为进一步规范我市建设工程计价市场行为，聚焦久拖不办、久办难结、以办代拖等建筑工程结算“难点”“痛点”“堵点”问题，从源头上遏制工程造价纠纷，

维护发承包双方合法权益，现就规范我市建设工程招标文件计价条款和造价咨询成果文件编制的常见问题及工作要求通知如下。

1. 造价咨询企业（招标代理机构）在编制招标文件和造价咨询成果文件时，要依据统一的示范文本和现行计价依据、清单规范、计价规则等，按照项目实际情况和适当预期，编制与之相匹配、客观公平、规范合理的招标文件计价条款和造价咨询成果文件，尤其要避免错误失误、表述不清、前后矛盾等问题。

2. 招标文件中的计价条款应清晰明了，避免因术语不规范、界限不清引起理解歧义。约定建材调差范围时，可参照我市建筑安装材料市场信息价分类规定。

3. 计价条款要具备一定的前瞻性。应明确针对设计变更、设计延后、图纸二次深化、不平衡报价等问题的解决方法，对于无信息价材料要结合工程实际合理确定调差方法。

4. 招标文件中不应出现有失公平或违反国家清单规范和省计价规则相关规定的计价条款；造价咨询成果文件编制中要在编制说明、成果报告、工程量清单编制、招标控制价计价、工程结算等方面避免各种错误发生。具体问题详见附件。

5. 造价咨询企业（招标代理机构）要始终秉承公平、合理、客观的原则编制招标文件和造价咨询成果文件，如遇建设单位等参建方提出不合理要求时，有义务及时指出、建议纠正，并做好

解释工作。

希望各有关单位对附件所列问题引起高度重视，组织员工对照学习，进一步提升员工执业技能，避免类似问题发生，提高我市招标文件计价条款和造价咨询成果文件编审质量。我站将在工程造价咨询企业执业行为检查和造价咨询成果文件质量检查中针对性抽检，被查企业检查结果、配合情况等将作为咨询企业年度综合考评、企业评优评先和信用管理等的重要依据。

附件：招标文件计价条款和造价咨询成果文件常见问题

宁波市建筑市场管理服务总站

2023年6月14日



附件

招标文件计价条款和造价咨询成果文件常见问题

问题类别	常见错误
一、招标文件计价条款	“发包人提供的工程量清单漏项、错误不予调整合同价款”、“因非承包人原因工期延误引起的费用，承包人不得向发包人索赔”、“按项包干的项目无具体工作内容描述”、“措施费用未单列项和费用，而要求承包人在报价中自行考虑且不予调整”、“专项检测和见证取样检测费用由承包方承担”、“人工、建材等市场价格波动一律不予调整（注：指工期较长项目）”、“工程量清单（招标控制价）未包含，但要求投标人自行考虑相关费用”、“工程量清单特征中未描述（注：指清单规范要求描述而未描述）但在设计图纸中已明确的工作内容视作已包含在投标人相应的综合单价内”、“政策性文件一律不作调整”“包括但不限于”、“只减不增、只罚不奖”，等等。
二、造价咨询成果文件	（一）工程量清单编制 工程量清单项目未按国标清单规范进行划分的，如：挖土、运土和渣土处置，块料楼地面、垫层和面层，等不应单列清单项而单列的；消声器等支架已含在相应设备内不应单列清单项目的；等等。工程量清单项目特征描述不全或有误的，如：以详见某某图纸或图集替代应描述部分的；成品格栅天棚铝方通未明确具体的厚度、轻钢龙骨规格及间距；景观照明庭院灯、配电箱接地未描述的；等等。工程量清单项目名称、项目编码、计量单位等不符合清单规范要求的，如：钢板桩支撑、砼环梁、墙面变形缝、道路模板等编码、格式、名称不规范；等等。工程量清单项目存在漏项、错项等问题，如：湿土排水、施工电梯安拆、大型机械进退场、夜间施工增加费、地下室脚手架和垂直运输费等措施费漏项；等等。清单工程量计算问题，如：不同檐高的垂直运输、超高施工增加、综合脚手架重复计算，相关联的工程量互不对应；等等。清单项目特征已描述而招标控制价未编制在内之类的问题应特别予以重视，避免发生。

	(二) 招标控制价 计价	1. 定额套用问题 定额漏项，如：素土夯实、水泥搅拌桩涌土、灌注桩钢护筒、碎卵石层成孔增加费、信息点链接调试漏项；等等。定额错误，如：水泥搅拌桩等产生的涌土、浮浆、泥浆固化未按相应土体类别套用定额；室外电气埋地管套用市政定额有误，应套用安装定额；麦冬栽植定额套用错误，应套用地被定额；等等。重复套用，如：铝合金窗、塑钢窗、金属卷帘门、防火门等信息价为成品价格（含制作安装），不应再套安装定额；等等。未按规定调整、换算，如：抹灰遍数及厚度未换算；石材等块料墙面粘结剂厚度与定额不同时，未按定额规定调整；苗木定额主材消耗量未按规定调整；等等。 2. 工程量计算问题 防水卷材定额工程量漏计附加层；地面和墙面防水材料不同时，工程量未计算上翻部分；综合脚手架、垂直运输工程量未计算增加面积；满堂脚手架工程量与天棚水平投影面积不符；电力排管的现浇混凝土模板、管座模板重复计算；道路工程路床（槽）整形定额工程量未按规定计算加宽值；乔灌木工程量未考虑损耗率；等等。 3. 要素价格问题 无信息价材料未提供询价记录或报验、确认资料；不同专业存在相同材料不同单价；定牌定价材料无相应的编制说明，套价时与建设单位提供的定价不一致；商品混凝土添加外加剂定价时直接按现拌混凝土定额说明扣除水泥用量；特种腻子材料按普通腻子定价；等等。 4. 取费规范性问题 优质工程增加费未按计价规则和文件规定计取；二次搬运费编制说明中明确计取，实际组价中部分专业未计；行车、行人干扰增加费漏计；材料暂估价在费用表中未单列；PC率未按定额综合解释计算及用于取费；等等。
	(三) 结算 计价	施工期遇政策性调价文件出台时未按规定划分时段进行调整，未按定额人工费加定额机械费为基数取费补差；工程量减少超过合同清单工程量15%时综合单价的确定、材料设备品牌参数变更及非承包方原因引起的工期延误、延迟开工、工程停工、赶工等未按合同约定和计价规则进行价款调整；各专业人工调差标准不统一；确定材料调差周期（月份）时小数部分不应四舍五入，

		应直接进位取整；机械人工和超高施工人工增加费未补差；税率政策调整时未按规定及合同条款计税；等等。
	(四) 编制说明及其他	编制范围说明不详；工程概况缺少实质性内容；清单编制依据不规范；清单编制说明与合同条款、招标控制价说明不一致；有筋混凝土、金属门窗、金属构件拆除是否考虑回收未作说明；审核报告中审核依据不完整，缺审核范围、核增减主要原因等；现场勘察记录不全或不规范；等等。