

徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建发〔2023〕7号

关于进一步加强工程总承包项目造价控制的通知

各县（市）、铜山区、贾汪区、徐州经济技术开发区、徐州高新技术产业开发区住建局，徐州淮海国际港务区自然资源和规划建设部，各有关单位：

为进一步加强工程总承包项目成本控制，防范项目造价失控风险，根据《住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（建市规〔2019〕12号）、《省住房城乡建设厅省发展改革委印发关于推进房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包发展实施意见的通知》（苏建规字〔2020〕5号）和《省住房城乡建设厅关于发布江苏省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价规则（试行）的公告》（〔2020〕第27号）等文件精神，现就国有资金投资建设

的房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目造价控制的有关事项进一步明确如下：

一、规范工程总承包项目的发包

建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度等合理选择建设项目组织实施方式。工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中，有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

企业投资项目采用工程总承包的，应当在完成项目核准或者备案后进行发包。政府投资项目原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包发包。其中，按照国家有关规定简化报批文件和审批程序的政府投资项目，应当在完成相应的投资决策审批后进行工程总承包项目发包。

单独立项且合同估算价在 5000 万元以上的房屋建筑和市政基础设施，2000 万元以上的装饰装修、安装、幕墙，1000 万元以上的园林绿化、智能化工程项目适宜采用工程总承包发包。

未做地质详勘，工程建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、投资限额、工程质量、工程进度等前期条件不明确、不充分的项目不宜采用工程总承包方式。

二、加强工程总承包项目的造价控制

依法必须招标的工程总承包项目应设置最高投标限价，最高投标限价和投标人报价均应充分考虑招标项目的特点，合理确定费用，费用组成中应包括与工程总承包相关的设计、施工、设备、

管理等各项费用。在编制最高投标限价时，暂列金额的设定比例一般为工程设计费、建安工程费、设备购置费三项之和的 5%至 15%，不宜高于 15%。

项目实施期间的费用由发承包双方按工程总承包合同的约定严格控制。根据项目费用计划、工程进度及工程变更情况，采用检查、比较、分析、纠偏等方法和措施，将项目费用控制在项目批准的概算范围内。

三、落实工程总承包项目结算管理要求

企业投资项目的工程总承包宜采用总价合同，政府投资项目的工程总承包应当合理确定合同价格形式。采用总价合同的工程总承包项目，除合同约定可以调整的情况外，合同价款一般不予调整；期中支付、结算审核时仅对合同约定的可调部分进行费用审核，对固定总价包干部分不再审核。采用单价合同的工程总承包项目，项目清单工程量可以调整，项目清单单价除合同约定可以调整的情况外一般不予调整。关于计量支付、合同价款调整的计价方法由发承包双方在工程总承包合同中约定。

不宜采取中标后全部按实结算并按投标下浮比率下浮的合同价结算方式。特殊情况下，采取上述结算方式的，应在招标文件和合同中明确结算金额大于最高投标限价或合同价的，按最高投标限价或合同价办理结算，超出部分由承包人承担。

暂列金额由发包人掌握使用。发包人按照合同约定支付后，暂列金额如有余额归发包人所有。

四、合理划分工程总承包项目风险

建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理,在招标文件、合同中约定公平、合理分担风险。发包人承担的主要风险一般包括:

- 1.发包人提出的建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调整;
- 2.主要工程材料、设备、人工价格和基准期价格相比,波动幅度超过合同约定幅度的部分;
- 3.因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化;
- 4.不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化;
- 5.不可抗力所造成的工程费用和工期的变化。

因工程总承包单位原因产生的设计文件变更、施工技术以及组织管理变化导致的风险由工程总承包单位承担。

五、明晰风险费用结算办法

属于发包人承担的风险造成合同价款调整时,按照合同约定的计价方法调整执行;合同中无相关约定时,费用可以参照下列方法确定:

- 1.工程调整部分的工程设计费可以按原投标工程设计费折算成费率或单价,按投标费率或单价计算;
- 2.工程调整部分的建安工程费可以按现行计价规定方法计算,同时考虑让利幅度。建安工程费调整额在签约合同价中建安工程费 15%以内时,让利幅度可以按签约合同价中建安工程费相

对于最高投标限价中建安工程费的让利幅度计算；建安工程费调整额超过签约合同价中建安工程费 15%以上时，让利幅度由双方当事人协商解决；

3.工程调整部分的设备购置费按经发包人和承包人确认后的设备购置价格计入；

4.工程调整部分的总承包其他费可以对应中标费率或者参照行业收费标准计算。

上述通知要求各县（市）、铜山区、贾汪区、徐州经济技术开发区、徐州高新技术产业开发区、徐州淮海国际港务区住建管理部门参照执行。

徐州市住房和城乡建设局
2023年2月1日



徐州市住房和城乡建设局办公室

2023年2月1日印发
