

增城开发区宁西家园配套市政道路项目勘察设
计施工总承包

造价控制方案

广州城祥投资发展有限公司

二〇二三年 10 月



目录

一、工程概况.....	1
二、各阶段造价控制原则.....	2
三、设计阶段造价控制.....	4
四、施工阶段造价控制.....	6
五、结算阶段造价控制.....	9
六、合同价款支付.....	11
七、概（预）算编制依据及主要材料定价方式.....	13

增城开发区宁西家园配套市政道路项目勘察设 计施工总承包造价控制方案

一、工程概况

道路全长约为 0.252km。道路红线宽为 30m，采用城市次干路标准设计，设计速度 40km/h，双向四车道。建设内容包括：道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、燃气工程、电力工程、通信工程、照明工程以及绿化工程。

二、各阶段造价控制原则

（一）纳入招标范围的内容包括：勘察费、设计费、建安工程费用、场地准备及临时设施费以及按上述费用之和的 5%计取预备费（投标阶段不作竞争）等总承包费用。总承包费用属承包人可支配费用。预备费属发包人可支配费用。

（二）招标控制价：工程总承包应实行限额设计和施工，招标控制价即为项目的合同最高限额，不得突破。以可行性研究报告批准的估算投资额对应的工程勘察费（下浮 20%）、工程设计费（下浮 20%）、建安工程费用（下浮 3%）作为招标控制价。

根据《增城开发区宁西家园项目可行性研究报告》，本次工程总承包（EPC）招标控制价为 1678.194 万元（其中：设计费最高投标限价为 44.97 万元；勘察费最高投标限价为 9.83 万元；建安工程费最高投标限价为 1535.8 万元）、场地准备及临时设

施费 7.68 万元、以建安工程费、场地准备和临时设施费、勘察费、设计费四项费用之和的 5% 计取预备费 79.914 万元（暂定 5%，最终根据概算预备费率确定，且投标阶段不作竞争）。

（三）中标价：中标人在投标时对招标控制价的勘察费、设计费、建安工程费、场地准备和临时设施费报投标下浮率，预备费不下浮直接按控制价金额填入。合同结算价须按照投标下浮率执行。

中标价为签约暂定合同价，并作为限额设计的依据。

（四）概算造价：概算由承包人负责编制，不另外计取编制费用。承包人编制概算后，由发包人或发包人委托有资质的造价咨询单位审核，审核完成后按相关程序进行评审。

工程总概算原则上不得超过可研报告估算总投资，工程总承包可支配范围的费用不得突破评审概算中的对应费用。若因发包人原因导致概算超出可研报告估算总投资，或项目实施过程由于不可预见原因或发包人原因超概算的，则按照有关程序相关规定办理立项调整手续或概算调整手续。

（五）预算造价（如有）：发包人有权要求承包人在施工图审查及概算审核完成后编制施工图预算，预算造价原则上须按经审核概算的建安工程费、场地准备及临时设施费两项费用结合合同下浮率（固定下浮率 3%+投标中标下浮率____%）计算，其中的不可竞争费用（如“绿色施工安全防护措施费”），编制预算造价时不执行投标下浮率。预算造价由承包人按国家、省、市有

关预算编制规范和合同规定进行编制，不另外计算编制费用，预算编制费不在概算中开项。承包人编制预算后，由发包人或发包人委托有资质的造价咨询单位审核。

若在审定概算中存在①以暂估价开项的费用；②需单独进行专项施工图设计并经相关部门批准同意方可实施的专项工程，以暂估价开列的费用。承包人在编制预算造价时须确定上述暂估价项目的具体预算清单和价格，且其预算价格原则上不得高于审定概算中的暂估价，由发包人或发包人委托有资质的造价咨询单位审核后纳入项目预算造价。若经审核概算中没有的单价或开项则按有关计价依据开项组价（经监理单位及造价咨询单位审核）并结合合同下浮率下浮，由发包人或发包人委托有资质的造价咨询单位审核后纳入项目预算造价。

预算造价不得超过概算中建安工程费、场地准备及临时设施费下浮后的造价。发包人要求编制预算造价的，应在合同条款中约定预算造价编制、审核的具体要求，以及在合同实施过程中的使用方式。

（六）结算造价：除合同约定情况外，勘察费结算价、设计费结算价、建安工程费结算价、场地准备及临时设施费结算价不得超出经评审概算中的勘察费、设计费、建安工程费、场地准备及临时设施费下浮后的造价。在合同执行过程中，由于不可预见原因或发包人原因导致工程变更引起合同价款增加的，则按照有关程序相关规定办理工程变更手续。

三、设计阶段造价控制

（一）方案设计阶段

前期方案设计阶段对造价影响最为关键，承包人必须在该阶段结合工程中标价对工程的场地竖向设计进行综合比选、优化设计，统筹控制造价。

（二）初步设计阶段

1. 初步设计阶段，承包人在满足项目的《设计任务书》及发包人各项要求的前提下，必须严格控制概算总价不得超过可行性研究报告估算总投资，否则概算将不被批准（特殊情况除外），初步设计需重新优化。

2. 当发生以下特殊情况时：①发包人调整项目规模，场地面积比可研报告增加超过 3%；②物价变化，承包人采购材料和设备的范围或幅度 5%。③发包人的实际需求或标准超出可研和合同要求（按本项目定位标准应有的基本需求和标准即使可研和合同没明确，也不认为是超出可研和合同的要求，最终由发包人组织专家会认定是否超出要求，承包人应无条件接受），即使减少原有的需求或降低标准也导致费用大幅增加。承包人应先对设计方案进行优化，合理降低工程造价，概算编制按以下方式处理：

2.1 经评审概算总承包费用下浮后不超合同对应项目费用，则合同价款将不作调整。

2.2 涉及合同价款调增事项应按有关程序相关规定办理调整手续。

3. 方案设计确定后 5 天内完成初步设计图纸。送审概算图纸原则上达到施工图深度（施工图审查合格后的图纸）。

4. 承包人在初步设计技术评审通过后 8 天内调整并完善概算编制及送发包人审核，由发包人 or 发包人委托有资质的造价咨询单位审核，发包人在收到完整概算送审资料起 7 天内完成初步审核，出具初步审核意见，承包人对初步审核若有异议，则双方进行对数。因承包人概算送审延迟或对数造成概算送审时间延误产生的后果由承包人承担。在概算经初步评审后承包人对初步评审若有异议，则进行对数，对数造成概算最终确定时间延误产生的后果由承包人承担。

5. 经发包人 or 发包人委托的评审机构审核的概算结合投标下浮率后可作为建设单位审核工程进度款的依据和工程结算的基础性资料。

（三）施工图设计阶段

初步设计技术评审通过后 8 天内完成施工图设计供施工图设计文件审查，施工图设计文件经审查发现问题后 3 天内完成补充、修订、完善。

四、施工阶段造价控制

（一）新增工程、设计变更等项目审批原则

1. 工程变更审批实行事前控制、事后监督的动态管理。
2. 工程变更审批应包括技术审核、造价审核、综合审批。

2.1 技术审核是指对工程变更引起的合同工期、质量、进度等要素进行评审，评定工程变更是否满足技术上可行、可靠，不降低工程质量标准，满足使用功能要求和安全储备，对竣工后的使用和管理无不良影响，尽可能满足对工期、施工条件无不良影

响并保证工程连续施工。

2.2 造价审核是指根据合同约定，对工程变更所引起的工程量及价格的增减进行审核，评定工程变更是否增加工程投资及其经济合理性，评估工程变更对合同总价、工程结算价、项目总投资的影响。变更项目的工程量计算规则、合同单价及新增单价计算规则按合同规定执行。

2.3 综合审批是指在技术审核及造价审核的基础上，根据合同约定，综合考虑合同、工程目标等各方面因素，对工程变更进行审批决策。

3. 因承包人原因造成工程变更而发生的费用包括（窝工、返工等）由承包人自行承担。

4. 工程变更在完成申报审批程序（发包人审批同意）后方为有效。

5. 设计变更

项目实施过程发生工程设计变更的，按照发包人规定的审批程序报批。

（二）新增工程、设计变更等项目单价确定原则

1. 已审核的概算或预算分部分项清单内有的项目，按清单的综合单价计算；分部分项清单内没有相同但有类似的项目，参照清单内类似的项目进行换算；分部分项清单内没有类似子目的按合同专用条款中概（预）算编制依据计价报监理人和发包人审核。

2. 承包人应在发包人按照有关程序完成所有新增工程、设计变更事项后，按照发包人确认的工程变更的价款作为限额开展

施工。

（三）合同价款调整方式

1. 由于下列因素出现，影响合同价款调整的，应由发包人承担：

1.1 国家法律、法规、规章、政策，及国家、地方的行业标准、规范发生变化；

1.2 验收时因鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复费用。（发包人监督工程施工过程中发生的监测检验费用，组织竣工验收时发生的工程质量鉴定费用，如开挖和修复隐蔽工程等；）

1.3 概算送评审后发包人原因造成变更；

1.4 应由发包人承担的工程签证；

1.5 合同约定发生调整合同款的特殊情况；

1.6 其它合同约定由发包人承担的合同价款调整情形。

2. 调价依据和调价方式

2.1 参照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）的规定，按照合同约定的事项调整合同价款。调价基准时期为递交投标文件截止日期前 28 天对应的月份价时期。

2.2 施工期间的人、材、机费用的调整以增城区住建局每月发布的信息价为准（若增城区住建局发布的同期《建设工程地方材料税前综合价格表》中没有的，则按同期《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》）对照调价基准时期的上述价格文件，当涨落超过本合同条款约定的承包人风险幅度时，超出部分全部

按实调整（含规费及税金，并下浮）（承包人每季度或每月需将上季度或上月完成的工作量进度报监理人及发包人确认作为调价依据）。其中：材料价格风险幅度为±5%，机械台班费风险幅度为±10%；人工价格调整按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）的3.4.2款“省级或行业建设主管部门发布的人工费调整，但承包人对人工费或人工单价的报价高于发布的除外”执行。

五、结算阶段造价控制

（一）本工程采用经审核概算的工程量清单结合合同下浮率后的综合单价包干（合同约定调整的除外，如施工期间人工价格、材料价格、机械台班费变动超出约定范围），若经审核概算中没有的单价或开项则按有关计价依据开项组价（经监理单位及造价咨询单位审核）并结合合同下浮率下浮，工程量按经施工图审查确认的施工图及合同约定的应由发包人承担工程变更按实结算。措施费、其它项目清单费以经审核概算的费率结合合同下浮率按实结算，有单价的措施费、其它项目清单费项目经审核概算结合合同下浮率后的综合单价包干，工程量按实结算。

（二）预备费为承包人不可支配费用，由发包人支配使用，主要用于以下方面：

1. 国家法律、法规、规章、政策，及国家、地方的行业标准、规范发生变化；

2. 按合同约定的政府行政主管部门发布的人、材、机费用的变化；用于一般自然灾害所造成的损失和预防自然灾害采取措

施所发生的费用；

3. 验收时因鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复费用。（发包人监督工程施工过程中发生的监测检验费用，组织竣工验收时发生的工程质量鉴定费用，如开挖和修复隐蔽工程等；）

4. 概算送评审后发包人原因造成变更；

5. 应由发包人承担的工程签证；

6. 合同约定发生调整合同款的特殊情况；

7. 其它合同约定由发包人承担的合同价款调整情形。

（三）综合单价按评审后概算工程量清单结合合同下浮率后的综合单价（包含措施费中的综合单价）。

（四）执行增城区《建设工程地方材料税前综合价格表》及《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》的主要材料价格，除材料变动超出合同约定的范围需调整材料价差外，结算材料单价不作调整。

（五）使用增城区《建设工程地方材料税前综合价格表》及《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》以外的主要材料单价结算方式如下：

1. 使用材料在概算审核时已有推荐品牌，且实际使用品牌为概算审核时的推荐品牌，材料概算审核价即为最终结算价，结算不作调整；

2. 使用材料在概算评审时已有推荐品牌，但实际批准使用品牌非概算评审时推荐品牌表中的品牌，结算时价差按实际价格

调整，调增时在预备费中支付；

3. 使用材料在概算审核时没有推荐品牌，材料概算审核价即为结算送审价，最终以相关部门结算为准。

(六) 工程结算造价以发包人或发包人委托有资质的造价咨询单位以本合同为依据审核结算结果为准。

(七) 除合同约定情况外，勘察费、设计费不得超出评审概算中的勘察费、和费用调整手续。

合同约定使用预备费的合同价款调整的情况，也不得超出概算经评审下浮后勘察费、设计费、建安工程费、场地准备及临时设施费的 5 %对应属发包人可支配的预备费。

六、合同价款支付

(一) 工程施工进度款支付

1) 工程概算未经评审通过前，以合同约定的计价方式并考虑合同下浮率为支付依据，工程款支付按每月实际完成工程量的 50% 支付，工程进度款累计不超过暂定合同价的 40% (预付款按合同条款规定的时间和比例扣回)；。

2) 未完成施工图预算及审核的工程款支付，进度款支付比例不应超 80% (含预付款)。

3) 完成概算评审后，工程进度款按实际完成工程量每个月结算一次拨付，承包人应在每月 20 日向监理工程师报送此月内 (上月 21 日至本月 20 日) 实际完成的工程数量、应付的进度款和质量自检等表格，经监理工程师签证后，连同该月的监理报表于 25 日前送交发包人代表复核，于次月 30 日前支付工程进度款。

每月进度款只付应付款的 80%（预付款按专用条款 84.4 条规定的时间和比例扣回）。

4) 待工程完工，支付至预算审定后修正合同价的 80%。

5) 安全防护、文明施工措施费用按广州市现行有关规定计量支付。

6) 经联合竣工验收合格，发包人累计支付至预算审定后修正合同价的 90%。

7) 价差按当月施工工程量在结算时一并调整，完成结算后，支付至结算价款的 97%，发包人己支付的累计金额大于本合同结算价的 97%的，承包人应在工程结算定审之日起 15 个日历天内向发包人返还多收的款项；否则，发包人有权向承包人追索，承包人除应足额返还多收的款项外，还应每天按多收款项总金额的 2‰向发包人支付违约金。

8) 本合同项下的设计费支付按发包人相关支付制度、程序执行。

（二）勘察费进度款支付

（1）工程勘察费酬金暂以中标价作为工程勘察费酬金的暂定金额； $\text{工程勘察费结算价} = \text{勘察收费基准价} \times (1 - 20\%) \times (1 - \text{中标下浮率})$ 。（2）本合同约定的勘察费为完成本合同约定的所有勘察工作内容及要求的全部费用，包括收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要，进行勘探、取样、试验、测试、检测、监测等勘察作业，编制工程勘察文件、解决设计或施工中的工程勘察技术问题，参加工程测量交桩、购买有关资料、勘察文件的

修改、实施勘察过程中发生的相关工作（包括障碍物拆除、开挖、地下管线的修复等）、勘察过程中发生的用材以及加工、勘察作业机具的进退场及现场搬运等服务，以及综合考虑不同自然条件下、不同作业内容、不同复杂程度及高温勘察等一切因素下的勘探作业的费用。

（3）承包人提交符合本合同约定的全部勘察成果文件并通过发包人或发包人委托的第三方审查，且实际承包人实施勘察工作的实物工程量得到发包人及发包人委托的第三方确认后，承包人按合同要求提交申请支付的文件资料，报发包人审核合格后十日内发包人支付至实际勘察费的 80%，竣工验收后发包人支付至实际勘察费的 90%，本合同勘察结算资料报送有权结算终审部门或发包人委托的第三方审定本合同勘察费结算金额后，发包人支付勘察费尾款。

（三）设计费进度款支付

设计费酬金暂以中标价作为设计酬金的暂定金额；结算时以项目实际工程结算建安费用作为设计服务收费的计费额，按照国家发展计划委员会、建设部发布的《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）下浮 20%计算出基本设计费，并执行投标下浮率作为设计费结算合同价。

方案设计费：方案设计和方案深化设计完成并经发包人确认，提交完整支付申请资料后 15 个工作日内，支付至暂定合同价的 20%；

初步设计费：初步设计完成并通过专家评审及通过概算审

核,提交完整支付申请资料后 15 个工作日内,支付至批复概算中设计费用的 30%;

施工图设计费:通过施工图审查并取得施工图审查合格证,且提交完整的支付申请资料后 15 个工作日内,支付至批复概算中设计费用的 40%;

主体工程验收:结构主体工程验收合格,且提交完整的支付申请资料后 20 个工作日内,支付至批复概算中设计费用的 60%;

竣工验收:工程竣工验收合格,且提交完整的支付申请资料后 20 个工作日内,支付至批复概算中设计费用的 90%;

结算完成:工程结算审核工作完成后支付至结算设计费的 100%。

说明:

1. 提交各阶段设计文件的同时支付各阶段设计费。
2. 设计各阶段工作量比例按照《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订版)相关规定。
3. 本合同履行后,定金抵作设计费。

七、概(预)算编制依据及主要材料定价方式

(一) 执行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(二) 执行《广东省建设工程概算编制办法》(2014)、《广州市建设项目设计概算编审指引》(2017 年版);《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》《广东省市政工程综合定

额（2018）》《广东省通用安装工程综合定额（2018）》《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》及国家、省、市行政主管部门最新发布的有关计价文件规定；

（三）人、材、机费用执行监理单位发出的开工通知对应月度增城区住房和建设局发布最新的《建设工程地方材料综合价格表》，若增城区住房和建设局发布的同期《建设工程地方材料税前综合价格表》中没有的材料设备、机械，则执行《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》。

（四）概算编制时，基本设计费以建安费为计费基数。工程建设其它费用计费依据执行《广东省建设工程概算编制办法》

（2014）、《广州市建设项目设计概算编审指引》（2017年版）及国家、省、市行政主管部门最新发布的有关计价文件规定。