

无锡市人民政府令

第 144 号

《无锡市建设工程造价管理办法》已经 2014 年 5 月 19 日市人民政府第 28 次常务会议审议通过，现予公布，自 2014 年 9 月 1 日起施行。

市 长 汪 泉

2014 年 5 月 28 日

无锡市建设工程造价管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强建设工程造价管理,规范与建设工程造价有关的行为,维护工程建设参与各方的合法权益,根据《中华人民共和国建筑法》、《江苏省建筑市场管理条例》、《江苏省建设工程造价管理办法》等规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事建设工程造价活动以及相关的监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称建设工程造价,是指房屋建筑和市政基础设施工程,以及与其配套的相关工程,从筹建到交付使用期间,按照规定应当计入建设项目投资的全部费用。

本办法所称建设工程造价活动包括下列内容:

(一) 投资估算、设计概算、施工图预算、招标控制价、投标报价、竣工结算、工程决算等的编制、审核;

(二) 建设工程实施各阶段的工程造价控制、施工合同价款的确定与调整、工程造价鉴定;

(三) 为计价活动提供的中介服务;

(四) 其他与建设工程造价有关的活动。

第四条 从事建设工程造价活动应当遵循合法、客观公正、诚实信用的原则,不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

第五条 市建设行政主管部门负责本市行政区域内建设工程造价活动的监督管理。

市(县)建设行政主管部门按照管理权限,负责本行政区域内建设工程造价活动的监督管理,具体工作可以委托建设工程造

价管理机构实施。

发展和改革、财政、审计、监察等部门按照各自职责，负责建设工程造价管理的相关工作。

第六条 鼓励和支持建设工程造价行业协会建立健全自律机制，发挥行业指导、服务和协调作用。

第二章 建设工程造价的确定与控制

第七条 建设工程参与各方主体应当将建设工程计价依据作为合理确定和有效控制建设工程造价的主要依据。

建设工程计价依据包括下列内容：

- (一) 工程估算指标、概算指标、概算定额；
- (二) 工程量清单计价规范；
- (三) 计价定额、补充定额、工期定额；
- (四) 费用定额及施工机械台班定额；
- (五) 建设工程造价信息；
- (六) 其他有关建设工程计价的依据。

任何单位和个人不得擅自改变建设工程计价依据。

第八条 市建设行政主管部门应当及时组织编制、修订、发布新材料、新工艺、新结构、新技术的补充定额以及其他相关计价规定，定期发布工程造价指数、指标以及人工、材料、机械台班价格信息。

第九条 建设项目可行性研究阶段应当编制投资估算。

投资估算应当根据建设工程规模、建设工期、标准、功能、主要设备选型和国家、省有关投资估算指标等计价依据，在合理预测建设期的价格、利率、汇率等动态因素基础上进行确定。

第十条 建设项目初步设计阶段应当编制设计概算。

设计概算应当根据初步设计文件、国家和省规定的概算编制办法、概算定额、计价定额以及相应的费用定额等计价依据，在优化设计方案的基础上，结合建设期的设备、材料价格、建设工期和利率、汇率等动态因素进行确定，并控制在经批准的投资估算范围内。

第十一条 建设工程实施阶段应当编制施工图预算。

施工图预算应当根据经审定的施工图、施工方案，按照计价依据以及有关规定，结合市场材料价格、价格指数和必要的风险系数等动态因素进行确定，并控制在经批准的设计概算中的建筑安装工程费用总额内。

第十二条 工程量清单应当根据计价规范、计算规范等计价依据，结合招标文件、经审定的施工图及相关技术资料、施工现场条件、工程具体情况进行编制；招标文件应当包含符合建设工程计价规定的条款。

实行工程量清单计价的建设工程一般采用单价合同；采用总价合同的，工程量清单应当经发承包双方核对后确认。

第十三条 招标控制价是招标人对招标工程限定的最高投标限价。

招标控制价应当根据计价规定编制与复核，并遵守下列规定：

（一）人工、机械台班价格应当按照省建设行政主管部门有关规定计算，材料价格按照市、市（县）建设行政主管部门发布的建设工程造价信息计算；建设工程造价信息中没有的材料价格，应当经过市场询价，并与同期市场平均价格相符。

（二）综合单价应当包含招标文件中划分的应当由投标人承担的风险范围和费用。

(三)安全文明施工费以及规费、税金等不可竞争费用应当按照有关规定计取。

招标人应当将招标控制价以及有关资料报送市、市(县)建设行政主管部门备查。

第十四条 实行招标的建设工程投标价应当根据招标文件、工程量清单、价格变化因素以及有关规定结合施工中可能发生的各种费用自行编制,但不得将安全文明施工费以及规费、税金等作为竞争费用进行报价。

第十五条 竣工结算应当以施工合同约定的建设工程造价为基础,根据建设工程施工合同、补充协议、变更签证等发承包双方认可的有效文件编制和确定,并按照《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》(以下简称《计价规范》)的规定办理。

任何单位和个人不得违反计价规定和合同约定进行工程结算和审核。

第十六条 建设工程发承包双方在施工合同中应当按照《计价规范》约定合同价条款,并约定发生下列情形时合同价款的调整方法:

(一)法律、法规、规章或者国家有关政策变化影响合同价款的;

(二)建设工程造价管理机构发布价格调整信息的;

(三)经批准变更设计的;

(四)发包方更改经审定批准的施工组织设计造成费用增加的;

(五)双方约定的其他情形。

施工合同履行过程中发生调整合同价款事项的,发承包双方应当按照《计价规范》和合同约定调整合同价款。

第十七条 发包人或者承包人应当自施工合同签订之日起7日内，将合同副本报送工程所在地市、市（县）建设行政主管部门备案。

合同履行过程中，合同约定的工程价款、建设工期、工程质量等实质性内容发生变更的，发包人或者承包人应当将变更的合同或者补充协议按照前款规定报送备案。

第十八条 实际履行的施工合同或者补充协议，与经过备案的施工合同或者补充协议在实质性内容上不一致的，应当以经过备案的施工合同或者补充协议作为工程结算和审核的依据。

第十九条 建设、施工、监理、工程造价咨询等单位应当如实记录涉及建设工程造价的事项，并按照有关规定办理施工期间的变更签证手续。

第二十条 竣工结算文件经发承包双方签字确认的，应当作为工程决算的依据；发包方应当按照竣工结算文件及时支付竣工结算款。

未经一方同意，另一方就已生效的竣工结算文件重复审核的，其结果无效。

第二十一条 发包人应当在竣工结算办理完毕之日起30日内，将竣工结算文件资料报送市、市（县）建设行政主管部门备案。

第二十二条 建设工程投资估算、设计概算、施工图预算、工程量清单、招标控制价、竣工结算，应当由具有相应能力的单位或者委托具有相应资质的中介咨询机构编制、审核。编制、审核人员应当为该单位具有建设工程造价从业资格的人员。

第二十三条 编制、审核设计概算文件的，误差不得超过5%；编制、审核施工图预算和招标控制价文件的，误差不得超

过 3%；审核竣工结算文件的，误差不得超过 2%。

第二十四条 建设工程造价应当按照建设项目全过程分阶段合理确定，按照建设程序有效控制，投资估算控制设计概算，设计概算控制施工图预算，施工图预算控制竣工结算。

第二十五条 建设工程的工程决算应当按照有关决算规定编制。

第二十六条 全部使用国有资金投资或者以国有资金投资为主的建设工程（以下简称国有资金投资建设工程），应当采用工程量清单计价，并不得违反《计价规范》强制性条文的规定。

第二十七条 国有资金投资建设工程的投资估算、设计概算经项目审批部门批准后，不得擅自扩大建设规模、增加建设内容、提高建设标准；确需调整以及因设计变更或者其他原因造成单项工程造价超过规定限额的，应当按照规定办理相关审批手续。

国有资金投资建设工程的设计概算经批准后，应当报送市、市（县）建设行政主管部门备案。

政府财政性资金投资建设项目，应当按照规定接受财政部门的监督。

第三章 建设工程造价咨询企业和从业人员管理

第二十八条 从事建设工程造价咨询服务的企业（以下简称咨询企业），应当依法取得相应的资质，并在资质等级许可的范围内执业。

从事建设工程造价咨询服务的人员（以下简称从业人员），应当依法取得相应的资格，并在资格证书规定范围内执业。

第二十九条 咨询企业承接建设工程造价咨询业务的，应当参照建设工程造价咨询合同的示范文本与委托人订立书面合同。

委托或者承接国有资金投资建设工程造价咨询业务的，应当按照规定选取咨询企业或者承接咨询业务。具体办法由市建设行政主管部门制定。

第三十条 咨询企业从事建设工程造价活动的，应当遵守下列规定：

（一）依法开展咨询业务，出具真实、准确的建设工程造价成果文件；

（二）依法对所承接的咨询项目进行登记，建立编审制度和档案管理制度，执行工程建设标准、规范和计价依据；

（三）提供真实、准确、完整的执业活动信息；

（四）自咨询合同签订之日起 30 日内报送市、市（县）建设行政主管部门备案。

第三十一条 咨询企业从事建设工程造价活动不得有下列行为：

（一）将本单位从业人员借用给其他单位从事建设工程造价活动；

（二）在建设工程造价成果文件上使用非本项目从业人员的执业印章或者专用章；

（三）故意压低或者抬高建设工程造价；

（四）出具虚假建设工程造价成果文件；

（五）以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

（六）法律法规禁止的其他行为。

第三十二条 咨询企业应当对出具的建设工程造价成果负责。因自身过错造成委托人经济损失的，应当依法予以赔偿；合同另有约定的，从其约定。

第三十三条 从业人员从事建设工程造价活动不得有下列

行为：

- (一) 故意压低或者抬高建设工程造价；
- (二) 违反规定签署建设工程造价成果文件；
- (三) 超越资格证书规定范围从业；
- (四) 法律法规禁止的其他行为。

第三十四条 外市咨询企业进入本市行政区域内从事建设工程造价咨询业务的，应当自咨询合同签订之日起 30 日内到市建设行政主管部门办理备案手续。

第四章 监督检查

第三十五条 市、市（县）建设行政主管部门应当通过备案审查、专项检查、受理投诉举报等方式，对建设工程造价活动进行监督管理，及时纠正违反建设工程造价管理规定的行为。

市、市（县）建设行政主管部门应当履行职责，简化手续，加强建设工程造价活动的行政指导和服务。

第三十六条 市建设行政主管部门应当建立咨询企业和从业人员信用档案，并向社会公布。

咨询企业和从业人员应当向市建设行政主管部门提供真实、准确、完整的信用档案信息。

咨询企业和从业人员受到行政处罚或者被投诉举报经查实处理的，应当作为不良记录记入信用档案。

任何单位和个人均有权查阅咨询企业和从业人员的信用档案。

第三十七条 市、市（县）建设行政主管部门应当对国有资金投资建设工程实施中有关建设工程造价活动进行检查，依法对违反规定的行为进行查处并通报相关部门。

第三十八条 发承包双方对建设工程造价事项有争议，经协商不能达成一致的，可以申请提交市、市（县）建设工程造价争议调解机构调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第三十九条 发包人或者承包人对咨询企业出具的建设工程造价成果文件有异议的，可以由市、市（县）建设行政主管部门组织专家进行鉴定。

第五章 法律责任

第四十条 违反本办法规定，建设工程造价成果文件编制、审核单位有下列情形之一的，由工程所在地的市、市（县）建设行政主管部门给予警告，责令限期改正，处以 5000 元以上 3 万元以下罚款：

（一）违反本办法第十二条第一款规定，招标文件中未包含符合计价规定条款的；

（二）违反本办法第十三条第三款规定，未按照规定提供资料的；

（三）违反本办法第十五条第二款规定，未按照计价规定进行工程结算和审核的；

（四）违反本办法第二十三条规定，误差超过规定范围的；

（五）违反本办法第二十六条规定，未执行《计价规范》强制性条文的。

第四十一条 发包人或者承包人违反本办法第二十二条规定的，由工程所在地的市、市（县）建设行政主管部门责令限期改正，处以 5000 元以上 3 万元以下罚款。

第四十二条 违反本办法第二十九条第二款规定，委托或者承接国有资金投资建设工程造价咨询业务未按照规定选取咨询

企业或者承接咨询业务的，由工程所在地的市、市（县）建设行政主管部门责令限期改正，处以 5000 元以上 2 万元以下罚款。

第四十三条 违反本办法规定，咨询企业有下列情形之一的，由市、市（县）建设行政主管部门给予警告、责令限期改正，处以 5000 元以上 2 万元以下罚款：

（一）违反本办法第三十一条第（一）项至第（五）项规定从事建设工程造价活动的；

（二）违反本办法第三十四条规定，未按照规定办理备案手续的。

依照前款规定给予单位处罚的，可以同时直接责任人员和单位直接负责的主管人员给予警告，处以 1000 元罚款。

第四十四条 违反本办法规定，法律、法规、规章另有处罚规定的，从其规定。

第四十五条 违反本办法规定，有关行政管理部门、机构、单位及其工作人员在建设工程造价活动以及相关监督管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级行政主管部门、监察机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十六条 本办法自 2014 年 9 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，无锡军分区，市各人民团体。

无锡市人民政府办公室

2014 年 5 月 29 日印发
