

# 上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2016〕18号

## 关于本市住宅修缮工程招投标 采用工程量清单计价的通知

各区住宅修缮管理部门、各招投标代理机构、相关单位：

为进一步规范本市住宅修缮工程招投标相关工作，根据《上海市建设工程工程量清单计价应用规则》（沪建管〔2014〕872号，以下简称“应用规则”）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013，以下简称“2013版计价规范”）、《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）等文件要求，结合本市住宅修缮工程的实际情况，现将相关工作要求通知如下：

### 一、工程量清单适用范围

本市住宅修缮建设工程招投标活动中，应执行“2013版计

价规范”和“应用规则”，采用工程量清单计价，招标人必须编制最高投标限价。最高投标限价成果文件是招标文件的组成部分，招标人应在发布招标文件时公布最高投标限价。

## 二、工程量清单编制

（一）采用工程量清单方式招标，工程量清单必须作为招标文件的组成部分，其准确性和完整性由招标人负责。

（二）工程量清单应由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单和增值税组成。

（三）分部分项工程量清单应包括项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量。

（四）分部分项工程量清单应根据“2013版计价规范”和“应用规则”附录及本通知相关规定的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量计算规则进行编制。

（五）分部分项工程量清单的项目编码，应采用十二位阿拉伯数字表示。一至九位应按“2013版计价规范”和“应用规则”附录的规定设置，十至十二位应根据拟建工程的工程量清单项目名称设置，同一招标工程的项目编码不得有重码。

（六）措施项目清单应根据工程现场实际情况，按照“2013版计价规范”和“应用规则”要求，分专业进行编制。投标人可根据工程实际情况结合施工组织设计，对招标人所列的措施项目进行增补。

(七) 其他项目清单包括: 暂列金额、暂估价(包括材料暂估单价、专业工程暂估单价)、计日工、总承包服务费。

(八) 规费项目清单应包括下列内容: 1、社会保险费(按招标文件约定的暂定价报价, 以实际发生费用结算。); 2、住房公积金。

(九) 税金项目清单应包括下列内容: 增值税。

### 三、工程量清单计价

(一) 分部分项工程量清单应采用综合单价计价。综合单价指完成一个规定计量单位的分部分项工程量清单项目或措施清单项目所需的人工费、材料费、施工机械使用费、企业管理费和利润, 以及一定范围内的风险费用。

(二) 招标文件中的工程量清单标明的工程量是投标人投标报价的共同基础, 竣工结算的工程量按发、承包双方在合同中约定应予计量且实际完成的工程量确定。

(三) 规费、增值税和措施项目清单中的安全文明施工费、其他项目中暂列金额与暂估价应按照本市住宅修缮工程相关规定计算, 不得作为竞争性费用。

(四) 采用工程量清单计价的工程, 应在招标文件或合同中明确风险内容及其范围(幅度), 不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定风险内容及其范围(幅度)。

(五) 投标人应按招标人提供的工程量清单填报价格。填

写的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

(六) 投标报价应根据招标文件中的工程量清单和有关要求, 拟建工程施工现场实际情况、施工方案, 按照本市有关规定, 依据投标人企业定额或参照本市现行计价依据和市场价格信息进行编制, 但不得低于成本价。

#### 四、按材料暂估价进行报价材料的规定

根据修缮性质的类别, 下列材料可按材料暂估价进行报价, 按暂估价进行报价的材料(招标人可视项目具体情况设置, 但不得随意增加), 单价、消耗量均不得调整(应按《上海市房屋修缮工程预算定额(2000)》对应的定额子目明确消耗量), 否则按否决标处理。

修缮性质	可按材料暂估价报价的材料
屋面及相关设施改造(平改坡、坡改坡)	涂料、瓦片、卷材
屋面及相关设施改造(平屋面刚性防水处理)、多高层综合整治	涂料、卷材
旧住房成套改造	涂料、卷材
优秀历史建筑修缮、厨卫综合改造、全项目修缮	涂料、卷材、瓷砖、瓦片、瓷盆、座便器

## 五、其他规定

(一) 工程量清单、最高投标限价、投标报价等工程造价文件的编制与核对应分别由招标人、投标人、承包人或受其委托，具有相应资质的工程造价咨询企业、招标代理机构、工程造价专业人员承担。

(二) 工程量清单计价表格、工程量清单上海地区补充项目(含措施项目)按“应用规则”规定执行。

(三) 企业管理费和利润费率、安全防护、文明施工措施费、规费费率、增值税税率按照《关于进一步明确住宅修缮工程安全文明施工费的通知》(沪住修缮〔2015〕9号)、《关于进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》(沪住修缮〔2016〕8号)及本通知相关规定执行。

本通知自2016年12月1日起正式施行。凡2016年12月1日前招标登记的工程建设项目，仍按原规定执行。

特此通知。

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2016年11月14日



---

上海市住宅修缮工程质量事务中心办公室

2016年11月15日印发

---