



# 广东省工程造价改革试点项目

## 进展与启示

2022年 6月



## 目 录

- 一、试点项目的改革思路 and 任务介绍
- 二、全省试点项目进展情况
- 三、改革探索的收获
- 四、启示



# 前言

当前造价管理存在的主要问题是什么

房地产为何要花大力气控制成本

工程造价管理的初心和使命是什么

工程造价改革带来的影响有哪些

未来造价该怎么走

## 住房和城乡建设部办公厅文件

建办标〔2020〕38号

### 住房和城乡建设部办公厅关于印发 工程造价改革工作方案的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，进一步推进工程造价市场化改革，决定在全国房地产开发项目，以及北京市、浙江省、湖北省、广东省、广西壮族自治区有条件的国有资金投资的房屋建筑、市政公用工程项目进行工程造价改革试点。现将《工程造价改革工作方案》印发你们，请切实加强组织领导，按照工作方案制订改革措施，积极推进改革试点工作。试点过程中遇到的问题及时与我部联系。

## 广东省住房和城乡建设厅

粤建市函〔2021〕502号

### 广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省工程造价改革试点工作实施方案的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关单位：

按照《住房和城乡建设部办公厅关于印发工程造价改革工作方案的通知》（建办标〔2020〕38号）的工作安排，为做好我省工程造价改革实施工作，我厅制定了《广东省工程造价改革试点工作实施方案》，现印发给你们，请按照执行。执行过程中遇到困难和问题，请径与省建设工程标准定额站联系。

特此通知。



（联系人：卢立明，联系电话：020-83305480，传真：020-83301583，邮箱：zjt\_biaodingzhangaige@gd.gov.cn）

公开方式：主动公开

抄送：省发展改革委、财政厅、审计厅。

# 一、试点项目的改革思路 and 任务介绍



## 广东省住房和城乡建设厅

粤建标函〔2021〕587号

### 广东省住房和城乡建设厅关于明确工程造价改革试点项目选择等事项的函

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省工程造价改革试点工作实施方案的通知》（粤建市函〔2021〕502号）有关安排，为统一、规范各市工程造价改革试点项目及改革任务的选取工作，现将有关事项明确如下：

一、关于试点项目的选择。应从有利于落实改革任务的角度，优先选择建安造价在10亿元人民币以内、工期两年左右、功能需求明确、结构形式简单、施工技术成熟、市场价格透明的房地产开发项目或国有资金投资的房屋市政工程项目，如商住楼、保障房、教学楼、市政道路等。请各地级以上市住房城乡建设主管部门组织指导申报项目试点的建设单位填写《工程造价改革试点项目申报表》（附件1），并汇总形成本市《工程造价改革试点项目汇总表》（附件2）。

二、关于试点项目改革任务的确定。为使改革取得成效，各地级以上市住房城乡建设主管部门应指导建设单位，根据项目所

## 广东省住房和城乡建设厅

粤建标函〔2021〕659号

### 广东省住房和城乡建设厅关于公布广东省工程造价改革第一批试点项目的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省工程造价改革试点工作实施方案的通知》（粤建市函〔2021〕502号）的工作部署，经工程项目建设单位自主申报、市住房城乡建设主管部门推荐，我厅审核确定广东省中医院中医药传承创新工程等28个项目为广东省工程造价改革第一批试点项目名单附后，现予以公布。

请各试点项目所在地市、县（区）住房城乡建设主管部门以及试点项目建设单位高度重视此项工作，各级住房城乡建设主管部门要加强指导，帮助试点项目建设单位进一步完善试点工作方案并扎实推进工作，确保试点项目取得成功经验。

附件：广东省工程造价改革第一批试点项目名单

## 广东省住房和城乡建设厅

粤建标函〔2022〕142号

### 广东省住房和城乡建设厅关于公布广东省工程造价改革第二批试点项目名单与报送工作进展情况的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省工程造价改革试点工作实施方案的通知》（粤建市函〔2021〕502号）的工作部署，经工程项目建设单位自主申报、市住房城乡建设主管部门推荐，我厅审核确定广州市第八人民医院三期工程等31个项目为广东省工程造价改革第二批试点项目（详见附件1），现予以公布。

请各试点项目所在地市、县（区）住房城乡建设主管部门以及试点项目建设单位和代建单位高度重视此项工作，各级住房城乡建设主管部门要加强指导，支持试点项目建设单位和代建单位进一步完善试点工作方案并扎实推进工作，确保试点项目取得成功经验。同时，为及时掌握试点改革任务进展情况，请各试点项目（包括第一批）建设单位于每季度最末月的25日前向我厅报

# 一、试点项目的改革思路 and 任务介绍



## 试点项目改革任务表

序号	建设阶段	改革任务	任务内容	任务选项	改革目标	具体做法
1	决策阶段	改革投资估算编制方法	探索以项目规模、功能、标准、需求为特征描述的工程量清单计量计价规则，以及在满足可研深度的图纸、资料基础上，应用历史数据和市场询价方式确定估算的方式方法。	可选	编制合理估算的方法	
2		编制投资控制分解书	结合项目特点与造价管控要求，根据拟定的功能需求、投资策划方案合理分解总投资及制定各项费用控制方案，并做全过程动态管理。	必选	投资风险管理的	
3	设计阶段	探索目标成本确定的相关规则	编制总投资目标成本及工程费用目标成本，并按造价管理体系、拟定的标段划分方案以及责任部门进行分解。	可选	细化投资风险管理的	
4		实施限额设计	制定限额设计分配表，利用类似工程造价指标，在设计阶段做经济、技术和建造标准方案对比，明确限额设计方案并实施层层控制。	必选	设计风险管理的	
5		改革概算编制方法	探索以项目规模、功能、标准、需求为特征描述的工程量清单计量计价规则，以及在满足初步设计深度的图纸、资料基础上，应用历史数据和市场询价方式确定概算的方式方法	可选	编制合理概算的编制方法	
6		制定设计与计价相适应的方法	收集整理当前设计深度未能满足计价需要的问题，提出促进两者相融合的方法。	可选	设计与造价指标如何结合	

# 一、试点项目的改革思路和任务介绍



序号	建设阶段	改革任务	任务内容	任务选项	改革目标	具体做法
7	发承包阶段	改革最高投标限价的编制方法	探索不用定额，采用类似工程数据和市场询价，或者以投资估算，或者以设计概算确定最高投标限价，并完善与其配套的招标文件。	必选	确定合理的中标价	
8		探索清标的相关规则	通过对投标文件的响应性、符合性、完整性、合理性、算术性错误、投标偏差等进行检查和质询的清标工作，完善清标的相关规则。	可选	中标价风险管理	
9		探索回标的相关规则	对比分析各投标单位的回标报价，完善回标的相关规则。	可选	中标价风险管理	
10		探索市场询价的相关规则	通过市场询价方式确定材料设备价格，完善市场询价的相关规则。	可选	材料价格风险管理	
11		探索评判报价合理性的相关规则	选择评判标准，对各投标单位报价合理性进行评价，研究制定评价报价合理性的相关规则。	可选	中标价风险管理	
12		完善施工合同条款	细化合同条款，研究与市场化造价管理相适应的合同管理方法。	可选	项目实施风险管理	

# 一、试点项目的改革思路和任务介绍



序号	建设阶段	改革任务	任务内容	任务选项	改革目标	具体做法
13	施工阶段	完善施工过程结算相关规则	实施过程结算，完善过程结算合同签订和操作规程。	必选	提升项目管理效能	
14		实施合同动态管理	建立合同档案及合同管理台账，实施合同履行过程的动态管理，推行人工费用与其他工程款分账管理，填写合同执行情况月报表，定期通报合同实施情况及存在问题。	可选	风险动态管理，提升项目管理效能	
15	竣工阶段	探索造价管理绩效评价方法	总结造价管理过程中存在的问题与教训、经验与成果，开展对造价管理质量及造价控制效果等的评价，研究制定造价管理绩效评价方法。	可选	提升项目管理效能	
16		探索造价指标分析与整理的方法	分析和整理造价数据，探索满足造价市场化管理的指标编制方法。	必选	提升项目管理效能	

# 一、试点项目的改革思路和任务介绍

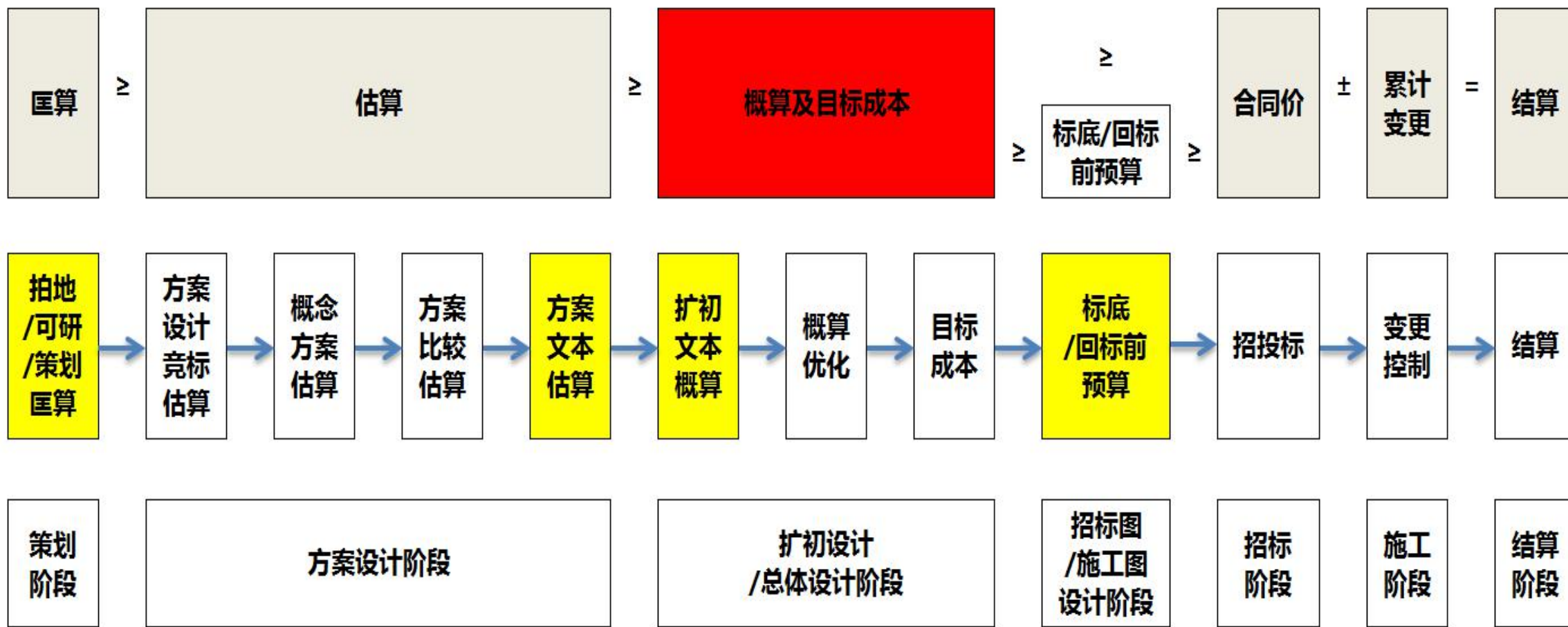


序号	建设阶段	改革任务	任务内容	任务选项	改革目标	具体做法
17	其他	实施全过程造价管理（咨询）	按照《广东省建设项目全过程造价管理规范》DBJ/T 15-153-2019 相关规定，实施以目标成本管控为核心的全过程造价管理模式，可以是发（承）包方内部组成部门协同实施，也可以委托咨询企业实施。	可选	管理风险，提升效能	
18		探索建立工程造价咨询企业信用与执业人员信用挂钩制度	坚持政府主导、企业自治、行业自律、社会监督，压实咨询企业主体责任，强化个人执业资格管理，充分发挥信用监管基础性作用，建立企业信用与执业人员信用挂钩机制，依法依规实施失信惩戒，提高工程造价咨询企业和执业人员的诚信意识。	可选	管理风险，提升效能	
19		推行工程造价咨询成果质量终身责任制	按照“谁编制、谁负责，谁审批，谁负责”，切实履行监管职责，强化全过程质量监管，建立健全严重违法责任企业及相关人员行业禁入制度。	可选	管理风险，提升效能	
20		推广职业保险制度	咨询企业和执业人员购买职业保险制度，保障项目投资效益，建设各方可对因造价成果质量导致的不利影响或损失可以通过理赔申请、认定执行，从而建立健全第三方监管机制。	必选	管理风险，提升效能	

# 全过程造价控制系统



工程项目造价匡算、估算、概算、回标前预算以及施工过程中  
造价控制与建设阶段的关系图



## 二、全省试点项目进展情况



截至目前，已有两批次共59个项目纳入我省工程造价改革试点。

从地域分布来看，试点项目基本覆盖全省（汕尾市未申请试点项目）：深圳市13个，佛山市10个，东莞市8个，广州市4个，珠海、惠州、中山、肇庆均为3个，其他地市均为1个。

从资金属性来看，财政投资项目26个，以学校、医院、市政道路等公共建筑为主；国有投资14个，社会投资19个，均以民用住宅为主。

从项目申报所处阶段来看，处于决策阶段的6个、设计阶段的14个、发承包阶段的17个、施工阶段的22个。

从所选的改革任务来看，被选择最多的前三项改革任务，分别为改革最高投标限价的编制方法、探索造价指标分析与整理的方法和完善施工过程结算相关规则。

## 二、全省试点项目进展情况



- (一) 实施全过程造价管理模式，风险管控能力明显增强
- (二) 改进计量计价规则，企业自主报价更贴合实际
- (三) 大力推广施工过程结算，结算周期大幅缩短
- (四) 明确材料询价规则，市场定价机制取得突破
- (五) 改革最高投标限价编制办法，中标价合理性显著提升

## 三、改革探索的收获



### （一）形成行业交易习惯的清单计价标准

项目划分原则、全费用单价、量价风险、总价合同、限价方案投标方案、合同价格调整、支付分解比例、甲供料用量

### （二）修订我省施工合同示范文本

一个中心、两个总结、三个借鉴、四个聚焦

### （三）推广价格指数调差法

权重、基准价、价差与计算基础

### （四）拓宽咨询服务范围

月报、限额设计、询价报告、投标分析、建立供应链

## 四、 启示



当前造价管理存在的主要问题是什么

房地产为何要花大力气控制成本

工程造价管理的初心和使命是什么

工程造价改革带来的影响有哪些

未来造价该怎么走

## 四、 启示



### 实施“1+1+6”工作部署

坚守工程造价合理确定、有效控制的初心

发挥工程造价在防范工程风险、提升管理效能的作用

提升行管部门服务效能

实施全过程造价管理模式

完善清单计量规则

健全市场定价机制

强化合同管理能力

塑造咨询企业新优势

# THANKS

感谢您的聆听

