

南通市建设工程造价管理处

通建价〔2025〕65号

关于印发《南通市建设工程项目工程总承包计价管理导则》的通知

各有关单位：

为进一步指导我市建设工程项目工程总承包计价活动，依据《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）、《江苏省住房和城乡建设厅关于推进房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包发展的实施意见》（苏建规字〔2020〕5号）和《江苏省住房和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）等有关规定，制定和印发了《南通市建设工程项目工程总承包计价管理导则》，实施过程中如遇问题，请及时向我处反馈。

联系人：叶子杰 联系电话：0513-59001653

南通市建设工程造价管理处

2025年12月10日



南通市建设工程项目工程总承包 计价管理导则

第一章 总则

第一条 为规范我市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包计价活动，提升工程建设质量和效益，根据相关法律法规，制定本导则。

第二条 我市行政区域内，国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和市政基础设施项目，采用工程总承包方式的，其项目的项目清单和最高投标限价编制以及投标报价编制、合同价款确定与调整、价款结算等计价活动适用本导则。

第三条 本导则所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

第四条 工程总承包活动应当遵循合法、公平、诚实守信的原则，合理分担风险，保证工程质量和安全，节约能源，保护生态环境，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

第五条 建设单位发包人以施工图为依据进行工程计量和计价的建设工程项目应采用施工总承包方式。

第六条 建设单位发包人宜根据建设项目的特点、自身管理能力和实际需要风险控制能力选择工程总承包模式。工程总承包包括（但不限于）下列模式：

(一) 设计采购施工总承包 (EPC) ;

(二) 设计施工总承包 (DB) 。

第七条 具有下列情形时, 建设单位发包人不宜采用设计采购施工总承包 (EPC), 可采用设计施工总承包 (DB) :

(一) 投标人没有足够的时间或信息仔细审核建设单位发包人要求, 或没有足够的时间或信息进行设计、风险评估和估价;

(二) 施工涉及实质性地下工程或投标人无法检查的其他区域的工程;

(三) 建设单位发包人要密切监督或控制承包人的工作, 或审查大部分施工图纸。

第二章 前期工作

第八条 建设单位发包人应当根据项目情况和自身管理能力等, 合理选择工程建设组织实施和计价方式。 .

第九条 建设单位发包人应当在发包前完成项目审批、核准或者备案程序。采用工程总承包方式的企业投资项目, 应当在核准或者备案后进行工程总承包项目发包。采用工程总承包方式的政府投资项目, 原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包; 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。

建设单位发包人应当根据建设项目特点、实际需要和风险控制选择恰当的阶段进行工程总承包的发包。建设单位发包人确定建设项目工程总承包发包阶段后，可按下列规定选择工程总承包模式：

1.可行性研究报告批准后发包的，宜采用设计采购施工总承包（EPC）模式；

2.方案设计批准后发包的，可采用设计采购施工总承包（EPC）或设计施工总承包（DB）模式；

3.初步设计批准后发包的，宜采用设计施工总承包（DB）模式。

第三章 招标文件

第十条 建设单位发包人依法采用招标或者直接发包等方式选择工程总承包单位。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。

第十一条 建设单位发包人应当根据招标项目的特点和需要编制工程总承包项目招标文件，主要包括以下内容：

1.投标人须知；

2.评标办法和标准；

3.拟签订合同的主要条款；

4.建设单位发包人要求，列明项目的目标、范围、设计和其他技术标准，包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质

量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收等的明确要求；

5.建设单位提供的资料和条件，包括发包前完成的水文地质、工程地质、地形等勘察资料，以及可行性研究报告、方案设计文件或者初步设计文件等；

6.投标文件格式；

7.要求投标人提交的其他材料。

建设单位发包人可以在招标文件中提出对履约担保的要求，依法要求投标文件载明拟分包的内容；对于设有最高投标限价的，应当明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。招标文件中的合同条款推荐使用由住房和城乡建设部会同有关部门制定的工程总承包合同示范文本。

第十二条 工程总承包建设项目招标文件中应明确和编制在工程总承包合同中称为《发包人要求》的文件，说明建设单位发包人对建设项目的建造目标的，文件中应列明工程总承包项目承包内的目标、范围、功能需求、设计与其他技术标准。《发包人要求》包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期等以及检验、试验、验收、试运行（如有）等具体要求。

《发包人要求》的编写和审核应由工程设计、工程管理、工程造价等相关专业承担；建设单位发包人应做好充分的前期工作，自行组织编写和审核时，宜通过有关决策审批后确认；当建设单位发包人自身专业能力不足时，应聘请专业咨询单位承担

编写和审核工作。

《发包人要求》应满足工程建设成果交付要求和最高投标限价、投标报价等相关成果文件编写和审查的深度及质量要求。

《发包人要求》应明确招标图纸和其他基础资料中未明确的功能、品质、技术参数等对工程质量或工程造价影响较大的内容。

《发包人要求》应作为工程总承包合同价款的计价核心和依据，建设单位发包人没有编制《发包人要求》或编制的《发包人要求》不能实现工程建设的目标时，不宜采用工程总承包模式。

第十三条 工程总承包中，建设单位发包人应根据采用的工程总承包模式以及发承包依据的基础条件，按照权责对等和平衡风险分担的原则，在招标文件中明确计价的风险范围，建设单位发包人承担的主要风险一般包括：

（一）建设单位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。即可行性研究报告批准或方案设计后发包，建设单位发包人要求和方案设计发生变更；初步设计后发包，建设单位发包人要求和初步设计发生变更；

（二）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；

（三）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；

（四）不可预见的地质条件、地下掩埋物等变化造成的工程费用和工期的变化；

（五）不可抗力所造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由发承包双方根据采用的工程总承包模式在专用合同条件中约定。

第十四条 建设单位发包人采用工程总承包模式时，应根据发包内容，在招标文件中按照下列规定作为建设项目控制投资的目标：

（一）在可行性研究报告批准或方案设计后，按照投资估算中与发包内容对应的总金额作为投资控制目标；

（二）在初步设计批准后，按照设计概算中与发包内容对应的总金额作为投资控制目标。

第十五条 工程总承包建设项目招标文件中应明确合同基准日及基准价，便于依据合同约定对物价及法律、政策变化发生时进行合同价款的调整。除招标文件或合同另有约定外，招标工程的合同基准日为投标文件递交截止日期前的第 28 天，非招标工程的合同基准日为合同签订日前 28 天。该日期应作为承包人在投标期内确定投标总价中各类价格的日期，以及执行物价变化价款调整、法律法规及政策性变化价款调整的价格基准日。

基准价为投标截止日前 28 天（非招标工程为合同签订日前 28 天）的市场价格，基准价来源可为建设单位发包人确定最高投标限价时所采用的市场价格，或工程造价管理机构发布的当季（月）度信息价，或同类工程项目、同期（前 1 个月内）同条件、工程项目所在地交易中心公布的招标中标价，但均应代表投标截止日前 28 天（非招标工程为合同签订日前 28 天）的市场价

格水平；招标人应在招标文件中明确基准价采用的价格来源、发布机构和具体季（月）等信息，并将之作为工程总承包中编制最高投标限价、投标报价、施工图预算、竣工结算价款调整等的依据。

第十六条 建设单位发包人应在招标文件中明确工程总承包计量规则和计价方法。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，包括总价合同、单价合同、其他合同价格形式。

合同价格形式为总价合同即签约合同价包干形式，招标文件应明确除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不予调整，但合同当事人另有约定的除外。

合同价格形式为总价合同即施工图预算包干形式，招标文件应明确施工图预算的编制依据和编制方法、施工图预算包干的范围以及从签约合同价到竣工结算价（合同价格）的价款调整方式。

第十七条 工程总承包建设项目招标文件中应明确与《发包人要求》相对应的工程总承包费用项目组成。工程总承包费用项目组成如下：工程设计费、建安工程费、设备购置费、工程总承包其他费、暂列金额。

（一）工程设计费包括编制工程勘察、方案设计文件、初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、竣工图文件等服务所需的费用；

（二）建安工程费包括完成建设项目发生的工程施工、验收

交付、质量缺陷保修所需的费用。不包括应列入设备购置费的设备价值；

(三)设备购置费包括为建设项目购置或者自制达到固定资产标准的各种国产或者进口设备及备品备件、工具、器具、家具的购置费用；

(四)工程总承包其他费包括工程总承包管理费、试运行服务费和其他费用；

1.工程总承包管理费包括因工程总承包增加的工作人员工资及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费(含软件)、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费、保险费、税金和其他管理性质的费用等。不包括建安工程费中的管理费。

2.试运行服务费用包括工程总承包企业派驻具有相应资格和经验的试运行指导人员，并提供所需要的其它临时辅助设备、设施、工具和器具及相应的准备工作所发生的费用。

3.工程总承包其他费用，例如：

(1)土地租用、占道及补偿费。承包人在建设期间因需要而用于租用土地使用权或临时占用道路而发生的费用以及用于土地复垦、植被或道路恢复等的费用。

(2)临时设施费。承包人用于未列入建安工程费的临时水、电、路、讯、气等工程和临时仓库、生活设施等建(构)筑物的

建造、维修、拆除的摊销或租赁费用，以及铁路码头租赁等费用。

(3) 系统集成费。建设单位发包人按照合同约定支付给承包人用于建设项目通过结构化的综合布线系统，采用集成技术，将各个分离的设备、功能和信息数据等集成到相互关联、统一协调、实际可用的系统中的费用。

(4) 工程保险费。承包人在项目建设期内对建筑工程、安装工程、机械设备和人身安全进行投保而发生的费用。包括建设工程设计责任险、建筑安装工程一切险、人身意外伤害险等，不包括已列入建安工程费中的施工企业的人员、财产、车辆保险费。

(5) 研究试验费。建设单位发包人按照合同约定支付给承包人用于为建设项目提供研究或验证设计数据、资料进行必要的研究实验以及按照设计规定在建设过程中必须进行实验、验证所需的费用。

(6) 检验检测及试运转费。建设单位发包人按照合同约定支付给承包人用于未列入建筑安装工程数的工程检测、设备检验、联合试车、联合试运转、负荷联合试车、试运行及其他检验检测的费用。

(7) 代办服务费。建设单位发包人按照合同约定支付给承包人在项目建设期内，用于代办工程报建报批以及与建设、供电、规划、消防、水务、城管等部门相关的技术与审批工作等而发生的费用。

(8) 其他专项费。建设单位发包人按照合同约定支付给承

包人在项目建设期内，用于本工程的专利及专有技术使用、引进技术和引进设备其他费、工程技术经济等咨询费、苗木迁移、测绘等发生的费用。

(五)建设单位发包人为项目预备的用于项目建设期内不可预见的费用以及市场价格变化的调整按暂列金额计列。

1.工程总承包为可调总价合同，已签约合同价中的暂列金额应由建设单位发包人掌握使用，建设单位发包人按照合同约定支付后，暂列金额如有余额应归建设单位发包人所有；

2.工程总承包为固定总价合同（含暂列金额），暂列金额可作为风险包干费用，在合同专用条件中约定，暂列金额归承包人所有。

第十八条 工程总承包建设项目招标文件中应明确工程变更是工程总承包合同实施中，由建设单位发包人提出或由承包人提出，经建设单位发包人批准对发包人要求所做的改变；以及方案设计后发包的，建设单位发包人对方案设计所做的改变；初步设计后发包的，建设单位发包人对初步设计所做的改变；施工图预算包干后，建设单位发包人对施工图所做的改变，施工图设计缺陷除外。

第四章 项目清单

第十九条 工程总承包建设项目招标文件中应明确项目清单的组成内容及作用。工程总承包项目中的项目清单是建设单位发

包人提供的载明工程总承包项目各类组成费用的名称和其他要求承包人填报内容的项目明细，建设单位发包人应根据《发包人要求》中的发包范围、工作内容等合理确定工程总承包项目清单，并作为招标文件的一部分。同时在招标文件中应明确项目清单中的价格组成明细是否作为工程竣工价款结算的依据。

第二十条 建设单位发包人应在建设项目总承包发包时对工程总承包费用项目编制项目清单（见附件1），项目清单可根据不同的发承包阶段，分为可行性研究或方案设计后清单、初步设计后清单。

第二十一条 工程（勘察）设计费项目清单应根据招标所处不同设计阶段的发包范围，结合工程特点，详细列明设计范围、设计深度，并依据发包内容列项见（附件2）。

第二十二条 工程总承包项目在完成投资决策审批后发包的，建安工程费项目清单可按照现行的投资估算方法列项；在初步设计后发包的，建安工程费项目清单可按照现行的设计概算方法列项（见附件3）。

第二十三条 初步设计达到一定深度后发包的工程总承包项目，可按照下列规定按工程量清单模式编制项目清单：

（一）工程量能较准确确定的专业工程，应编制体现工程量的分部分项工程项目清单；工程量难以确定但有类似建造做法的专业工程，宜编制不体现工程量的分部分项工程项目清单；工程量难以确定且无类似建造做法的专业工程，招标人可只提供分部

分项工程项目清单格式,由承包人根据招标文件和《发包人要求》填写费用项目和工程数量;

(二)措施项目清单应结合招标工程(标段)特点,拟建工程的实际情况和完工交付要求,依据经济合理的施工组织设计和专项施工方案,综合技术、安全、文明施工等非实体方面的要求进行编制和审查,以单价或总价计价方式确定,其中安全文明施工费应按国家或省级、行业建设主管部门的规定列项。

第二十四条 设备购置费项目清单应根据拟建工程的实际需求列项,包括项目名称、技术参数(规格型号)、计量单位、数量等内容(见附件4)。

第二十五条 工程总承包其他费项目清单应依据建设项目在发包不同阶段的要求和工作范围,根据《建设单位发包人要求》中的发包范围、工作内容和管理需要进行列项。

第二十六条 工程总承包暂列金额项目清单应根据工程项目具体情况、管理需要以及市场计价格的变化进行列项(见附件5)。

第五章 最高投标限价

第二十七条 最高投标限价应依据拟定的招标文件、发包人要求,宜按下列规定形成:

(一)在可行性研究或方案设计后发包的,建设单位发包人宜采用投资估算中与发包范围一致的估算金额为限额及经济控制指标按照本导则的规定调整后计列。

(二)在初步设计后发包的,建设单位发包人宜采用初步设计概算中与发包范围一致的概算金额为限额及经济控制指标按照本导则的规定调整后计列。

第二十八条 最高投标限价应根据勘察报告、可行性研究报告、方案设计、初步设计等前期文件及《发包人要求》,区分不同的工作内容和服务范围,结合拟定的合同条款编制。工程总承包最高投标限价编制的依据包括:

(一)相关法律、法规及政策。

(二)项目的建设规模、建设标准、功能要求以及发包人要求。

(三)经批准的项目可行性研究报告、方案设计或初步设计文件。

(四)经批复的投资估算、设计概算。

(五)勘察报告。

(六)拟定的招标文件及其补充、答疑纪要等。

(七)与建设项目相关的标准、规范及相关技术资料。

(八)拟定的项目实施方案。

(九)工程总承包项目清单。

(十)国家或省级、行业相关部门颁发的计价办法、造价资讯等。

(十一)项目现场情况、工程特点。

(十二)市场价格。

(十三) 类似工程造价指标及经验数据等。

(十四) 建设主管部门颁发的估算、概算计价办法及工程建设其他费相关计算标准。

(十五) 其他现行相关依据和资料。

第二十九条 工程总承包最高投标限价中的工程(勘察)设计费根据工程总承包项目发包阶段、勘察设计深度和工程特点,应参照工程勘察设计收费有关标准及相关计费参考依据计列;或者参照同类或类似项目勘察设计的费用,按市场调节价编制。也可根据不同阶段发包的勘察、设计工作内容,按投资估算或设计概算中勘察、设计费对应的工程总承包中的勘察、设计工作的部分金额计列。

第三十条 项目在完成投资决策审批后发包的,建安工程费最高投标限价按照现行的投资估算方法计列;在初步设计后发包的,建安工程费最高投标限价按照现行的设计概算方法计列,或参照类似项目并考虑造价指数计列。

第三十一条 初步设计达到一定深度后,可以以工程量清单形式发包的工程总承包项目,建安工程费最高投标限价中的分部分项工程清单项目的单价可参照概算指标等采用指标法计算;或参照同类或类似项目工程造价资讯编制;其中的措施项目对应的实施方案应满足实现质量、安全、进度等管理目标,措施项目费包括可以计量和不可计量两类。可以计量的措施项目费可参照分部分项工程清单项目的方法编制;不可计量的措施项目费的费率

可参照工程造价管理机构发布的费率，也可依据编制单位积累的可靠的同类或类似工程费率计算。其中，安全文明施工费应按有关行政主管部门的计价依据编制。

第三十二条 设备购置费最高投标限价依据拟建工程的实际需求按市场价格计列，区分国产标准设备、国产非标准设备和进口设备分类计算。

第三十三条 工程总承包其他费最高投标限价依据建设项目在发包不同阶段的要求和工作范围，参照类似工程经验数据、工程所在地相关规定和市场价格计列。工程总承包管理等其他费用在投资估算或设计概算中有同类项目费用金额的，可根据发包内容全部或部分计列，没有项目的，参照同类或类似工程的此类费用计列。

其中代办服务费可根据建设单位发包人委托代办所发生的费用计列；临时用地及占道使用补偿费：根据工程项目实际，参照工程所在地有关部门的规定计列；场地准备及临时设施费：根据工程项目实际，参照工程所在地有关部门的规定计列，也可参照同类或类似工程的临时设施计列，不包括已列入建筑安装工程费中的临时设施费；管线迁改费：根据工程项目实际，结合市场价格等因素综合计取；研究试验费：根据不同阶段的发包内容，参照同类或类似项目的研究试验费计列；工程保险费：根据工程项目实际，按照选择的投保品种，依据保险费率计算；招标文件要求的其他费用可根据工程总承包范围、内容、风险承担等，可

按市场调节价或市场询价法编制。

第三十四条 暂列金额应根据工程项目的复杂程度、环境条件、不同阶段的发包内容、招标文件，合理体现合同中约定的风险，参照现行的投资估算或设计概算相关规定计列。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%。

第三十五条 工程总承包最高投标限价成果文件的编制总说明应包括下列内容：

（一）项目概况和要求：建设规模、建设标准、工程特征、工期要求、质量要求、施工现场情况、自然地理条件、环境保护要求等；

（二）工程建设范围与招标范围；

（三）合同计价方式、合同类型与暂估价范围；

（四）项目清单；

（五）综合单价等价格的编制依据与计算方法；

（六）拟定的施工方案、要求的施工工艺；

（七）工程质量、材料、设备、施工等的特要求；

（八）其他需要说明的问题。

第三十六条 工程总承包按一般计税方式计价时，最高投标限价中工程（勘察）设计费增值税税金应按 6%计取，建安工程费增值税税金应按 9%计取，设备购置费增值税税金应按 13%计取。

第六章 投标报价

第三十七条 建设单位发包人应当依法确定投标人编制工程总承包项目投标文件所需要的合理时间。投标人应依据招标文件、发包人要求、项目清单、补充通知、招标答疑、可行性研究、方案设计或初步设计文件、本企业积累的同类或类似工程的价格自主确定工程总承包投标价格，但不得低于成本。

第三十八条 投标价格中的工程（勘察）设计费、建安工程费、设备购置费、总承包其他费原则上不高于工程总承包最高投标限价中对应部分的费用。

第三十九条 招标文件中未列出具体设备规格型号或数量的，可以由投标人在满足招标要求的情况下自主列项，同时注明所报设备的规格型号和数量。

第四十条 初步设计后发包，建设单位发包人提供的工程费用项目清单仅作为投标人投标报价的参考，投标人应依据发包人要求和初步设计文件、详细勘察等文件按下列规定进行投标报价：

- （一）对项目清单内容可增加或减少；
- （二）对项目应进行细化，原项目下填写投标人认为需要的施工项目和工程数量及单价。

第四十一条 初步设计达到一定深度后，以工程量清单形式发包的工程总承包项目，投标人应根据招标文件的要求结合工程量清单项目特征描述及《发包人要求》中的内容，以及投标技术

文件中拟定的施工方案计算投标报价价格。

第四十二条 由投标人按《发包人要求》及建设单位发包人提供的项目清单格式填写并标明价格的项目价格清单构成合同文件组成部分，价格清单是否作为工程总承包结算依据应根据招标文件及工程总承包合同的约定。

第四十三条 工程总承包投标报价中，暂列金额应按招标文件中列出的费用金额进行报价，投标人不得擅自改动（暂列金额作为风险费用包干除外）。

第四十四条 工程总承包按一般计税方式计价时，投标报价中勘察设计费增值税税金应按 6% 计取，建安工程费增值税税金应按 9% 计取，设备购置费增值税税金应按 13% 计取。

第七章 合同价款调整和结算

第四十五条 发承包双方应在合同中约定下列内容：

- （一）工程费用和工程总承包其他费的总额，结算与支付方式；
- （二）预付款的支付比例或金额、支付时间及抵扣方式；
- （三）期中结算与支付的里程碑节点，进度款的支付比例；
- （四）合同价款的调整因素、方法、程序及支付时间；
- （五）竣工结算编制与核对、价款支付及时间；
- （六）提前竣工的奖励及误期赔偿的计算与支付
- （七）质量保证金的比例或数额、采用方式及缺陷责任期；

(八) 违约责任以及争议解决方法;

(九) 与合同履行有关的其他事项。

第四十六条 企业投资的工程总承包项目宜采用总价合同;政府投资的工程总承包项目应当合理确定合同价格形式,包括总价合同、单价合同、其他合同价格形式,并应在合同中完善相应的合同价格调整和结算方式相关条文。

第四十七条 工程总承包项目采用以《发包人要求》为包干范围和依据的总价合同形式时,除合同约定可以调整的情况外,合同价款一般不予调整,合同应约定以下价款调整内容和方法:

(一) 基准日期后,因法律发生变化引起合同价款和(或)工期发生变化的,应按合同约定调整合同价款和工期;

(二) 因承包人原因导致工期延误的,工期应不予顺延,合同价款调增的应不予调整,合同价款调减的应予以调整,因建设单位发包人原因导致工期延误的,工期应顺延,合同价款调增的应予以调整,合同价款调减的应不予调整;

(三) 因建设单位发包人变更《发包人要求》或初步设计文件等,导致承包人施工图设计修改并造成成本、工期增加的,应按照合同约定调整合同价款、工期,并应由承包人提出新的价格、工期报建设单位发包人确认后调整;

建设单位发包人提出的工程变更引起施工方案改变并使措施项目发生变化时,承包人提出调整措施项目费,应事先将拟实施的方案提交建设单位发包人确认,并应详细说明与原方案措施

项目相比的变化情况，拟实施的方案经发承包双方确认后执行，并应根据合同约定确定措施项目费调整。

(四) 市场价格波动超出总承包合同约定的范围，发承包双方宜将人工、主要材料及其他认为应根据市场价格调整的项目列出价格指数权重表，并用指数调差法调整其费用；

(五) 因不可抗力事件导致的人员伤亡、财产损失及其费用增加和(或)工期延误，发承包双方应按下列原则分别承担并调整合同价款和工期：

1. 合同工程本身的损害、因工程损害导致第三方人员伤亡和财产损失以及运至施工场地的材料和工程设备的损害，由建设单位发包人承担；

2. 建设单位发包人、承包人的人员伤亡和其他财产损失各自承担；

3. 承包人的施工机械设备损坏及周转材料的损失，由承包人承担；

4. 导致承包人停工的费用损失由发承包双方合理分担。停工期间，承包人应建设单位发包人要求照管工程的人员费用由建设单位发包人承担；

5. 工程所需清理、修复费用由建设单位发包人承担。但因承包人原因导致工期延误后发生不可抗力，不免除承包人的违约责任。

6. 不可抗力解除后复工的，若不能按期竣工，应合理延长工

期。建设单位发包人提出要求赶工的，赶工费用应由建设单位发包人承担。

(六) 承包人按照建设单位发包人通知完成合同以外的零星项目、非承包人责任事件等工作的，建设单位发包人应及时以书面形式向承包人发出指令，并提供所需的相关资料；承包人在收到指令后，应及时向建设单位发包人提出工程签证要求。经建设单位发包人同意后实施并根据合同约定计算其费用；

(七) 当合同一方向另一方提出索赔时，应有正当的索赔理由和有效证据，并应根据合同的相关约定计算索赔费用；

(八) 总承包人所未完成《发包人要求》内的工作内容，或擅自降低《发包人要求》规模、范围、标准等，合同价款应做相应调整。

第四十八条 工程总承包项目采用以《发包人要求》为包干范围和依据的总价合同形式时，属于建设单位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，合同价款可以参照下列方法调整：

(一) 工程调整部分的工程（勘察）设计费可以按原投标工程（勘察）设计费折算成费率或单价，按投标费率或单价计算；

(二) 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；

（三）工程调整部分的设备购置费按经建设单位发包人和承包人确认后的设备购置价格计入；

（四）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。

第四十九条 工程总承包项目采用以《发包人要求》为包干范围和依据的总价合同形式时，暂列金额应由建设单位发包人掌握使用，办理竣工价款结算时，法律发生变化、工程变更、市场价格波动、不可抗力事件、工程签证和索赔等费用应在暂列金额中列支，建设单位发包人按照合同约定支付后，暂列金额如有余额归建设单位发包人所有（暂列金额作为风险费用包干除外）。

第五十条 工程总承包项目采用以《发包人要求》为包干范围和依据的总价合同形式时，根据合同约定计算其合同调整价款之后，其合同竣工结算价款原则上不应超过合同约定的建设项目投资控制目标及其分项组成。

第五十一条 工程总承包项目采用以施工图预算为包干范围和依据的总价合同形式时，合同应约定以下价款调整内容和方法：

（一）总承包人应在合同约定期限内完成施工图的设计工作，并由建设单位发包人及时审查施工图是否符合《发包人要求》，以及施工图设计及施工方案等是否经济合理等，并由承发包双方以书面形式确定施工图纸，将之作为项目实施及施工图预算包干

的依据。建设单位发包人如无技术能力审查时，应委托第三方进行审查后确认；

(二)发承包双方应在总承包合同中明确由总承包人在一定期限内编制施工图预算，并经建设单位发包人审核确认后作为施工图预算包干的依据；

(三)发承包双方应在工程总承包合同中明确计算施工图预算时，其人工和材料等价格的计算应以合同基准日期的市场价格为准；

(四)发承包双方应在工程总承包合同中明确施工图预算编制依据和方法等，编制施工图预算应以相应现行计价标准和方法为准，其人工、材料价格应由发承包双方共同确认；

(五)发承包双方应以书面形式确定施工图预算包干费用，除合同约定可以调整的情况外，施工图预算包干费用一般不予调整，但不应超过中标价中的相应费用，若超过时，结算价款应以中标价中的相应费用为准，同时合同应约定以下价款调整内容和方法：

1.基准日期后，因法律发生变化引起合同价款和（或）工期发生变化的，应按合同约定另行计取费用；

2.因建设单位发包人变更《发包人要求》、初步设计文件和发承包双方已经确认的施工图等，导致承包人施工图设计修改并造成成本、工期增加的，应按照合同约定在施工图预算包干费用基础上另行计取其费用，并应由承包人提出新的价格、工期报建

设单位发包人确认后计取；

3.市场价格波动超出总承包合同约定的范围，发承包双方宜将人工、主要材料及其他认为应根据市场价格调整的项目列出价格指数权重表等，并采用指数调差法或信息价法另行计取其费用；

4.因不可抗力事件导致的人员伤亡、财产损失及其费用增加和（或）工期延误，发承包双方应按第四十六条原则分别承担并另行计取其费用和工期：

5.承包人按照建设单位发包人通知完成合同以外的零星项目、非承包人责任事件等工作的，建设单位发包人应及时以书面形式向承包人发出指令，并应提供所需的相关资料；承包人在收到指令后，应及时向建设单位发包人提出工程签证要求。经建设单位建设单位发包人同意后实施并根据合同约定另行计算其费用；

6.当合同一方向另一方提出索赔时，应有正当的索赔理由承有效证据，并应根据合同的相关约定计算索赔费用；

7.总承包人所未完成《发包人要求》及施工图内的工作内容，或擅自降低《建设单位发包人要求》及施工图规模、范围、标准等，施工图预算包干费用应做相应调整。

第五十二条 工程总承包项目采用以施工图预算为包干范围和依据的总价合同形式时，其竣工合同价款中，施工图预算包干费用应在建安工程费中计列，暂列金额应由建设单位发包人掌握使用，法律发生变化、建设单位工程变更、市场价格波动、不可

抗力事件、工程签证和索赔等费用应在暂列金额中列支，建设单位发包人按照合同约定支付后，暂列金额如有余额归建设单位发包人所有（暂列金额作为风险费用包干除外）。

第五十三条 工程总承包项目采用以施工图预算为包干范围和依据的总价合同形式时，其工程（勘察）设计费、设备购置费、工程总承包其他费等按合同约定另行结算。

第五十四条 工程总承包项目采用以施工图预算为包干范围和依据的总价合同形式时，根据合同约定计算其合同调整价款之后，其合同竣工结算价款原则上不应超过合同约定的建设项目投资控制目标及其分项组成。

第五十五条 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、合同价款调整等的计价方法由发承包双方在工程总承包合同中约定。

第五十六条 采用单价合同的工程总承包项目，其合同竣工结算价款原则上不应超过合同约定的建设项目投资控制目标及其分项组成。

第五十七条 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 and 措施，将项目费用控制在项目批准的投资控制限额范围内。

第五十八条 非国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和

市政基础设施项目，其计价工作可参照本导则实施。

第五十九条 本导则由南通市建设工程造价管理处负责解释。

第六十条 本导则自发布之日起实施，实施过程中如遇国家、省有关政策调整的，则按国家、省相关意见执行。