

深圳市住房和建设局

深建函〔2018〕2615号

深圳市住房和建设局关于征求《深圳市建设工程造价管理规定（修订稿）》意见的函

各相关单位：

随着深圳市经济建设快速发展，工程建设投资规模大幅度提升，工程计价市场化进程加快，工程造价管理出现了许多新情况、新问题。为适应新情况新变化，贯彻落实国务院保障简政放权、放管结合、优化服务改革和工程建设项目审批制度改革试点的文件精神，并结合全国人大法工委提出的对地方性法规以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据进行清理，以及我市法制办关于“放管服”改革涉及本市法规规章清理的要求，《深圳市建设工程造价管理规定》修订工作已列入我局2018年立法计划（预备类）。在充分研究工程造价行业法律法规，多次组织调研和座谈活动的基础上，我局对2012年发布的《深圳市建设工程造价管理规定》进行了修订，并对修订的《深圳市建设工程造价管理规定》进行了论证和完善。现向各单位征集修订意见及建议，请于8月24日前以书面或电子邮件形式反馈我局，如无意见也请书面反馈。

此函。

- 附件： 1. 《深圳市建设工程造价管理规定（修订稿）》
2. 关于《深圳市建设工程造价管理规定（修订稿）》
的说明



（联系人：马宇明，联系电话：83785419，13266824093
电子邮箱：szcost_sjk@szjs.gov.cn）

深圳市建设工程造价管理规定

(修订稿)

第一章 总则

第一条 为进一步完善市场决定工程造价机制，规范建设工程造价活动，合理确定和有效控制工程造价，提高投资效益，维护工程建设各方的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内建设工程造价活动的监督管理。

本规定所称建设工程造价活动，包括建设工程造价的确定与控制，以及与之相关的合同管理、工期管理、造价咨询等活动。

第三条 国有资金和集体所有资金投资建设工程的造价确定与控制适用本规定，其他资金投资建设工程的造价确定与控制可以参照执行。

本规定所称国有资金投资工程，是指利用市本级预算内资金和其他财政性资金以及利用公共资源融资所进行的固定资产投资建设工程（以下简称政府投资工程），以及国有企业自筹资金控股或者占主导地位投资建设工程（以下简称非财政性国有资金投资工程）。

第四条 市建设行政主管部门负责对全市建设工程造价活动进行监督管理。市建设行政主管部门所属的市建设工程造价管理机构（以下简称市造价管理机构）具体实施建设工程造价活动的监管工作。

区政府（含新区管理机构）建设行政主管部门及其所属的造价管理机构（以下简称区造价管理机构）按照市政府规定的项目管理权限对建设工程造价活动进行监督管理。

发改、财政、交通、水务、审计、监察等部门按照职责分工对建设工程造价活动进行管理和监督。

第五条 当事人或者其他利害关系人认为建设工程造价活动违反本规定的，有权依法向建设行政主管部门或者造价管理机构投诉。

建设行政主管部门和造价管理机构应当按照有关规定及时处理各项投诉。

第二章 计价标准与价格信息

第六条 市建设行政主管部门应当遵循技术先进、经济合理、安全适用、节能环保的原则，运用调查统计、分析测算等方法按规定程序编制和发布计价标准，并根据国家规定、施工技术发展和市场变化情况适时进行调整补充。

可通过购买服务等多种方式，充分发挥企业、科研单位、社团组织等社会力量在工程定额编制中的基础作用，提高定额编制科学性、及时性。

鼓励建设工程施工企业编制企业定额，市建设行政主管部门应当给予技术支持。

第七条 建设工程计价标准主要包括：

- （一）计价规程，包括估算、概算、预算、结算、决算编制规程等；
- （二）工程量清单计价规范、工程量计算规范以及其他专业规范、补充规范；
- （三）消耗量定额；
- （四）工期定额。

第八条 建设工程造价活动各参与主体应当将计价标准作为合理确定和

有效控制建设工程造价的依据。

第九条 市建设行政主管部门应当建立计价标准数据库，制定造价成果电子文件数据交换规范，推动行业开展建设工程标准化数据信息存储、交换和应用。

工程计价、评标软件应当符合造价成果电子文件数据交换规范要求。

第十条 市建设行政主管部门应当及时、准确发布以下价格信息，根据市场情况适时调整价格信息发布模式：

- (一) 人工、材料、机械台班价格信息；
- (二) 价格指数；
- (三) 造价指标。

第十一条 价格信息是确定招标控制价的依据，并作为其他造价成果文件编制和人工、材料价格调差的参考。

应当招标的建设工程，其中未经招标竞价的材料、设备的价格确定，应根据市建设行政主管部门制定的询价采购相关规定执行。

第十二条 市建设行政主管部门可以根据编制计价标准以及发布价格信息的需要，采集施工消耗量数据、造价成果文件、市场交易价格以及其他工程技术经济资料，有关单位应当予以配合。市建设行政主管部门应当为提供资料的单位和个人保守秘密。

第三章 工程造价的确定与控制

第十三条 建设工程造价确定与控制应当遵循以下原则：

- (一) 概算控制预算、预算控制结（决）算的原则；
- (二) 决策、设计、建造全过程造价控制的原则；

(三) 决策、设计、建造、使用、维修、拆除等全生命周期成本最优原则。

第十四条 建设单位对建设项目全过程造价确定与控制负责。

设计、监理、造价咨询等单位对其受委托的造价确定与控制工作承担相应的执业责任。

第十五条 建设单位可委托具有相应资质的单位承担造价确定与控制的工作。

鼓励建设单位委托同一家造价咨询单位提供全过程的造价咨询服务。

建设单位自行承担本单位的建设工程造价活动的，应当有 3 名以上注册在本单位的造价工程师。

造价成果文件应当有编制人、复核人和批准人的签名，签章应符合相关规定。

第十六条 编制造价成果文件应当符合下列规定：

(一) 投资估算：根据建设规模、建设标准、建设工期、计价标准、价格信息等编制；

(二) 设计概算：根据初步设计文件、投资估算、计价标准、价格信息等编制；

(三) 施工图预算：根据施工图设计文件、设计概算、施工现场条件、施工工艺、计价标准、价格信息等编制；

(四) 工程量清单：根据设计文件、招标文件、计价标准等编制，对不同设计深度的设计文件可采用多层次工程量清单体系编制工程量清单；

(五) 招标控制价：根据施工图预算或者设计概算、招标文件、计划工期、工程实际、计价标准、价格信息等编制；

(六) 投标报价：根据招标文件要求以及招标人提供的工程量清单，结合施工现场条件、企业的经营管理水平等编制；

(七) 工程变更价款：根据工程变更指令、设计变更以及合同约定的变更价款确定方法、程序和时限等编制；

(八) 竣工结算：根据施工合同、设计文件、工程变更资料、索赔报告等编制。

造价成果文件的编制不得违反工程造价强制性标准。

第十七条 建设单位应当对设计阶段工程造价进行重点控制，避免设计浪费，在工程设计各个阶段进行经济性分析，并在满足功能需要的前提下，充分考虑节能减排、生态环保、项目投入使用后的运营维修成本等因素，实现建设项目全生命周期成本最优。

第十八条 采用工程量清单方式招标的，工程量清单应当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。

第十九条 建设单位应当根据市建设行政主管部门发布的建设工程工期管理办法，结合工程实际，按照工期定额确定合理工期。确需压缩合理工期的，应当经过充分论证，并采取相应措施确保工程质量和安全。

第二十条 在合同履行过程中，用于工程的人工、主要材料市场价格上涨或者下跌超过 5% 时，发承包双方应当按照风险合理分担的原则对合同价款进行调整。合同中另有约定的，从其约定。

第二十一条 建筑物的维修、拆除方案，应当在保证建筑物质量和安全的

前提下，按照全生命周期成本最优和节能减排、生态环保、循环利用的原则进行制定，降低维修、拆除成本，合理延长建筑物使用寿命。

第二十二条 建设项目投入使用 5 年内，有关行政主管部门可以根据需要委托专业机构，对重大建设项目实施全生命周期成本控制的效果进行评估，并提出改进意见和建议。

第四章 工程造价监管

第二十三条 市、区造价管理机构应当按照规范化要求，执行全市统一的程序和标准，履行有关造价监管职责。

第二十四条 政府投资工程造价成果文件的审查，按照相关法律、法规规定执行。

造价管理机构和审计机构、政府投资评审机构应当建立造价成果文件审核、审查结果信息共享制度。

第二十五条 应当招标的建设工程，招标人应当自发出招标文件之日起 5 个工作日内，将招标控制价及相关资料报送造价管理机构备案。

建设单位应当自建设工程竣工结算办理完毕之日起 30 日内，将竣工结算文件及其相关资料报送造价管理机构备案。

建设工程招标控制价、竣工结算备案资料齐全的，造价管理机构应当受理并在 5 个工作日内予以备案，出具备案回执。

备案具体办法由市建设行政主管部门另行制定。

第二十六条 造价管理机构根据工作需要，可以按照有关规定聘请专业机构协助造价审核工作，但不得因此向被审核单位收取费用。

造价咨询单位不得同时接受同一工程项目的造价咨询与协助审核业

务。

第二十七条 造价管理机构应当将备案结果及抽查审核结果在建设行政主管部门公开网站予以公示，依法不予公开的除外。

第二十八条 市建设行政主管部门应当编制和发布建设工程合同示范文本，并根据法律法规和市场变化适时修编，指导建设工程合同管理活动。国有和集体所有资金投资建设工程的发承包双方，应当参照市建设行政主管部门或者其他主管部门编制的合同示范文本订立合同。

第二十九条 非财政性国有和集体所有资金投资建设工程单项设计变更引起合同价款调整超过 50 万元的，建设单位应当在工程设计变更指令发出后 10 个工作日内将工程设计变更报送造价管理机构备案。

造价管理机构根据需要可以对工程设计变更进行现场抽查，有关单位应当予以配合。

第三十条 建设行政主管部门应当对各类造价成果文件、建设工程合同进行定期检查和随机抽查，实行动态监管，依法查处违法、违规行为。有关单位和个人应当予以配合。

审计、交通、水务等部门以及政府投资工程的建设单位，发现工程造价活动中存在违法行为的，应当移送建设行政主管部门依法处理，并提供相关证据材料。

第五章 从业管理

第三十一条 从事建设工程造价咨询活动的单位应当依法取得建设行政主管部门颁发的资质证书，并在资质证书核定的范围内从业。执业人员应当依法取得相应资格证书并注册，在注册范围内执业。

第三十二条 市建设行政主管部门应当利用信息化手段开展工程造价信息监测，建立建设工程项目、从业人员、建设工程造价文件三者结合的诚信管理体系，以及从事工程计价活动的单位和人员的信用档案制度，对违法、违规单位和人员的不良行为记入档案，并按照规定向社会公开。

第三十三条 在本市范围内从业的造价咨询单位应当到市建设行政主管部门办理信用信息登记手续。

工程造价咨询企业在深圳市设立分支机构的，应当在分支机构领取营业执照之日起30日内，到市建设行政主管部门办理信用信息登记手续。

市建设行政主管部门应当对造价咨询单位及其执业人员的资质与资格条件以及执行法律、法规和本规定情况进行定期检查与随机抽查，依法查处违法、违规行为，并按规定记录和公示不良行为。

第三十四条 禁止造价成果文件编制单位从事下列行为：

- (一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法取得、转让资质证书；
- (二) 超越资质证书核定的业务范围承接业务；
- (三) 同时接受招标人和投标人或者两个以上投标人对同一工程项目的咨询业务；
- (四) 转包所承接的咨询业务；
- (五) 故意压低或者抬高工程造价；
- (六) 出具虚假的造价成果文件；
- (七) 以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- (八) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十五条 禁止造价执业人员从事下列行为：

(一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章;

(二) 超越资格类别的执业许可范围从业;

(三) 同时在两个或者两个以上单位执业;

(四) 故意压低或者抬高工程造价;

(五) 签署虚假的造价成果文件;

(六) 在执业中实施商业贿赂, 谋取不正当利益;

(七) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十六条 造价咨询行业协会应当根据法律、法规、规章和章程规定, 制定行业行为准则和服务规范, 建立行业自律机制, 维护会员合法权益, 规范造价咨询单位经营行为, 促进行业健康发展。

第三十七条 建设工程造价成果文件编制单位及其工程造价专业人员应当保证建设工程造价成果文件编制质量, 严格控制质量偏差。

编制投资估算、概算、预算或者招标控制价、竣工结算等建设工程造价成果文件的质量偏差, 分别不得超过按规范编制价格的 20%、10%、5%、5%。

第六章 法律责任

第三十八条 建设行政主管部门、造价管理机构以及其他依法行使建设工程造价监管职能的部门有下列行为之一的, 对主要负责人和其他直接责任人员, 由所在单位、上级行政主管部门或者监察机关依法予以处理; 涉嫌犯罪的, 依法移送司法机关处理:

(一) 未在规定时间内出具备案回执的;

(二) 未将备案结果及抽查审核结果予以公示的;

- (三) 违法审批、违法处罚或者违法采取行政强制措施的;
- (四) 未依法编制计价标准、发布价格信息的;
- (五) 滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的;
- (六) 其他不履行或者不正确履行法定职责的。

第三十九条 违反本规定第十二条规定, 有关单位拒绝提供相关资料或者提供虚假资料的, 由建设行政主管部门责令限期改正; 逾期未改正的, 处 3 千元罚款。

第四十条 违反本规定第十五条第三款、第二十五条第一、二款、第二十九条第一款规定的, 由建设行政主管部门责令限期改正; 逾期未改正的, 对责任单位处 1 万元以上 3 万元以下罚款, 对主要负责人和直接责任人处以 1 千元以上 3 千元以下罚款。

第四十一条 违反本规定第三十条第一款规定, 有关单位不配合检查的, 由建设行政主管部门责令限期改正; 逾期未改正的, 处 1 万元罚款。

第四十二条 违反本规定第三十四条第(五)项, 第三十五条第(四)项规定, 经审核发现造价成果文件有故意压低或者抬高造价情况的, 由建设行政主管部门责令改正, 并根据压低或者抬高造价(按压低或者抬高造价的绝对值累计计算)占审核造价的比例, 按照下列标准对造价成果文件编制单位进行处罚, 并对造价执业人员处以单位罚款额 10% 的罚款; 涉嫌犯罪的, 依法移送司法机关处理:

- (一) 比例在 5% 以上 10% 以下的, 处 5 万元罚款;
- (二) 比例在 10% 以上 15% 以下的, 处 8 万元罚款;
- (三) 比例在 15% 以上的, 处 10 万元罚款。

建设单位指使造价成果文件编制单位或者造价执业人员压低或者

抬高造价的，对建设单位按前款标准3倍处以罚款。

第四十三条 违反本规定第三十四条第（六）项、第三十五条第（五）项规定，经审核发现有关单位和个人采用虚增工程量、虚设工程项目、阴阳合同等方式出具或者签署虚假造价成果文件的，由建设行政主管部门责令改正，并根据虚假部分造价占审核造价的比例，按照下列标准对造价成果文件编制单位进行处罚，并对造价执业人员处以单位罚款额10%的罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

- （一）比例在15%以下的，处10万元罚款；
- （二）比例在15%以上30%以下的，处20万元罚款；
- （三）比例在30%以上的，处30万元罚款。

建设单位指使造价成果文件编制单位或者造价执业人员出具或者签署虚假造价成果文件的，对建设单位按前款标准3倍处以罚款。

第四十四条 违反本规定第三十七条第二款规定的，由建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，没收违法所得。对责任单位处以5万元以上10万元以下罚款，对主要责任人和直接责任人处以3千元以上5千元以下罚款。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四十五条 违反法律、法规和本规定，除依法进行处罚以外，市建设行政主管部门应当记录和公示其不良行为。

依法应当责令停业整顿、降低资质等级、撤销资质证书、注销执业资格的，市建设行政主管部门应当移送资质证书颁发机关或者执业资格注册机构进行处理。

第七章 附则

第四十六条 本规定所称“以下”含本数，“以上”不含本数。

第四十七条 本规定自 2018 年 X 月 X 日起施行。

附件 2

关于《深圳市建设工程造价管理规定 (修订稿)》的说明

为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，深圳市人民政府办公厅印发了《深圳市建设工程造价管理规定》(以下简称《造价管理规定》)，于 2012 年 7 月 1 日起施行。

近年来，工程造价管理坚持市场化改革方向，完善工程计价体系，转变工程计价方式，维护各方合法权益，取得了明显的成效。但也存在工程计价制度不完善，计价行为不规范，工程计价依据不健全，造价信息质量不高，咨询服务水平不高，市场诚信环境有待改善等问题。随着深圳市经济建设快速发展，工程建设投资规模大幅度提升，工程计价市场化进程加快，工程造价管理出现了许多新情况、新问题。为适应新情况新变化，贯彻落实国务院保障简政放权、放管结合、优化服务改革和工程建设项目审批制度改革试点的文件精神，并结合全国人大法工委提出的对地方性法规以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据进行清理，以及我市法制办关于“放管服”改革涉及本市法规规章清理的要求，我局对 2012 年发布的《造价管理规定》进行了全面修订。在充分研究工程造价行业法律法规，多次组织调研和座谈活动的基础上，对修订的《造价管理规定》

进行了论证和完善。现将有关情况说明如下：

一、修订的必要性说明

（一）适应上位法律法规以及相关政策的出台给市造价管理工作开展带来变化的需要

现距《造价管理规定》实施已有 6 年，《造价管理规定》中一些内容已无法适应工程建设形势发展，不能有效解决相关问题。同时，《造价管理规定》中一些条款与 2014 年发布的《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）以及《住房城乡建设部关于进一步推进工程造价管理改革的指导意见》（建标〔2014〕142 号）部分内容冲突或者不相适应，需要予以修改。

根据全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会提出的关于对地方性法规以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据有关规定进行清理的要求，我市国有企业投资工程造价审核工作中存在相同情形，应参照清理。同时，结合国务院关于开展工程建设项目审批制度改革试点通知，我局自 2018 年 8 月 1 日起取消建设工程合同备案事项，因此对造价管理规定合同备案相关条款进行修改和调整。

（二）适应“十三五”规划对新发展态势下各项工作开展带来变化的需要

国家、省出台的“十三五规划”及深圳市建筑行业的多项十三五专项规划对于“绿色建筑”、“建筑工业化”以及“建筑信息化”等新政策、新技术以及新措施均提出了应用要求和规划目标。作为建筑行业重要的环节之一，造价行业也需要相应

的调整管理规定和监管措施，以应对在十三五规划中所鼓励的绿色建筑、建筑工业化等建设行业上下游采用新技术给造价管理工作带来的挑战。

（三）为推进政府职能转变，探索非财政性国有投资造价监管模式转变的需要

为了贯彻落实十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》精神，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，完善由市场决定工程造价机制，有必要探索对非财政性国有资金投资工程造价监管模式的转变，以提高监管效率。

二、修订的主要内容

（一）关于计价标准与价格信息

计价标准作为预测、评估、计算、确定和控制工程造价的程序、方法、格式及基础数据，在工程造价活动中发挥着巨大的作用。在现有《深圳市建设工程造价管理规定》的基础上，此次《造价管理规定》的修订进一步明确了计价标准、价格信息的编制与发布的科学性与及时性，根据《建设工程定额管理办法》（建标〔2015〕230号）的指示精神，明确各主管部门可通过购买服务等多种方式，充分发挥企业、科研单位、社团组织等社会力量在工程定额编制中的基础作用；及时对新材料、新工艺、新技术进行计价应用研究，根据市场需求，适时调整价格信息发布模式，并明确未经招标竞价的材料设备的询价采购途径。

（二）关于造价的确定与控制

工期管理是建设项目管理的重要组成部分，直接影响到工程项目的质量、安全及投资效益。当前，工期管理存在诸如工期确定缺乏科学性和合理性，发包人随意压缩工期，承包人故意拖延工期，合同工期不能落实等问题。此次修订的《造价管理规定》明确了建设单位应当根据建设工程工期管理办法，结合工程实际，按照市建设行政主管部门发布的工期定额确定合理工期。确需在合理工期基础上压缩工期的，必须经过充分论证，并采取相应措施，增加技术措施费用，确保工程质量安全。

（三）关于造价监管和建立备案抽查监督制度

为保障工程造价监管“放管服”改革工作放管结合、放而不乱，拟建立备案抽查监督制度，建立以信用为核心的新型市场监管机制。工程造价主管机构从备案的招标控制价和竣工结算中抽取一定数量的项目进行详细全面审核。对于抽查过程中发现造价咨询企业和个人有不良行为的，记录不良行为；有违法、违规行为的，依法查处违法、违规行为；情节严重的，则建议资质管理部门清出市场。将违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况作为企业和个人的不良行为信用信息纳入工程造价行业诚信评价并向社会公布。通过对工程造价行业诚信评价结果的具体应用，规范建筑市场计价活动参与各方的执业行为，鼓励诚信守法，惩戒失信违法，促进工程造价行业健康发展。

（四）关于工程造价从业管理

本《造价管理规定》修订探索对工程造价行业建立诚信管理体系的从业管理方式。新增建设主管部门应当建立建设工程项目、建设工程造价文件、从事工程计价活动的单位及人员三者结合的诚信管理体系，以及前述单位及人员的信用档案制度，对违法、违规单位和人员的不良行为记入档案，并按照规定向社会公开的相关条款。同时加强造价咨询企业跨市设立分支机构管理的信用信息登记手续。新增工程造价咨询企业在深圳市设立分支机构的，应当在分支机构领取营业执照之日起 30 日内，将相关资料报送市建设行政主管部门的规定。