

2024 版清单最高投标限价编制要点与实务分析

吕春霞

江苏广和工程咨询有限公司 江苏 南通 226009

【摘要】：2024 版建设工程工程量清单计价标准的出台，重新塑造了最高投标限价的编制思路和计价方式，从根本上冲破了以前依靠定额来计价的情况，促使工程造价控制朝着市场化的方向、精细化的方向、规范化的方向转变。本文根据新版清单标准核心变革内容，对最高投标限价的编制依据、核心流程和技术要点进行梳理，结合工程实务总结出编制过程中存在的问题并提出相应的优化措施，为国有投资项目限价编制、招投造价控制提供操作性建议，促进工程计价工作适应市场化改革的要求。

【关键词】：清单计价标准；最高投标限价；计价改革；风险管控；造价实务

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.038

1 引言

最高投标限价是国有投资工程招投标控制的主要造价依据，是防止围标串标、控制工程投资、规范市场报价的重要手段。长期以来，国内工程限价编制大多依靠传统的政府定额和官方造价信息价，计价模式固化，与市场化施工成本、行业竞争行情相脱离，容易出现限价过高造成投资浪费、限价过低引发招标失败的情况。2024 版清单计价标准冲破了定额计价的旧框子，确立起市场化计价的主要准则，就限价编制的根据挑选、费用包含、风险控制、成果公示等给出新的要求。正确把握新版标准的编制要点，解决实务编制中的问题，是目前造价人员的主要工作。

2 2024 版清单标准限价编制核心变革

新版清单标准最根本的变化就是将限价编制由定额依赖转变为市场导向，取消了政府定额作为限价编制的强制性依据，以市场真实造价数据、同类工程成交价格、现场施工条件为编制基础，彻底改变了传统静态计价的弊端。新版标准对编制规则进行细化，规定限价必须包含分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金等全部内容，各项费用要划分清楚、计取规范。同时加强了限价成果公示的要求，除了要公布总限价金额外，还要对分项的费用明细进行公示，保证招投标过程的公开、公正。新标准重视综合单价应包含合理的施工风险费用，要求编制人员根据项目地域、工期、施工工艺等各方面因素来科学预估风险，避免因风险考虑不足造成造价偏差。

3 2024 版清单最高投标限价编制核心要点

3.1 夯实编制基础，完善核心编制依据

合规完善的编制依据为限价的准确性打下基础，实务中要将政策、技术、市场三个主要的依据综合起来使用。政策依据以 2024 版清单计价标准和各省市配套实施细则为依托，严格

按照国有投资工程限价编制的强制性规定执行，不得简化编制程序。技术依据包括经过施工图审查机构审查通过的施工图纸、完整的工程量清单、地勘资料、现场施工条件说明等，保证清单项目特征、施工范围、工艺要求描述准确，为精确组价打下基础。市场依照抛弃单个官方信息价的做法，把重点放在同类已完工项目结算数据、市场实地询价、行业造价数据库动态数据之上，并将区域建材价格变动、人工薪酬标准、机械租赁行情纳入考量范畴里。

3.2 精准核算工程量，把控清单编制精度

工程量计算的偏差属于造成限价失真的主要原因之一。新版清单标准统一了各个专业工程量计算规则，编制人员要严格按照对应专业的计量标准来计算工程量，不能有经验化估算的行为。编制时应保证清单项目的完整性，防止出现遗漏或者错误，对项目的施工内容、材质标准、工艺要求做详细的说明，使清单内容与施工图纸和现场实际施工情况一致。同时要做好工程量复核工作，采用分层、分项、分专业交叉复核的方式，消除计量误差，从源头上控制限价偏差。

3.3 市场化组价，优化综合单价编制

综合单价编制属于限价编制的主要部分，也是新版标准改革的主要内容。实务中不能全盘照搬定额，要根据项目的施工工艺、施工方案、市场价格来实行市场化组价。人工单价以项目所在地建筑市场一线施工人工工资水平为基础，结合工期、施工难易程度等进行相应调整。材料价格分为主材和辅材，主材用多渠道市场询价的平均值作为基准，既考虑价格的及时性又考虑价格的稳定性，辅材按照区域常规计价标准进行参照。机械台班价格根据现场施工机械配置方案，考虑机械进出场、租赁、运维等全过程成本。

3.4 规范费用计取，完善限价整体构成

措施项目费的编制要区分通用措施和专业措施，不能用固

定的费率来一刀切地计取。根据工程施工组织设计、现场场地条件、安全文明施工要求,准确计算安全文明施工费、夜间施工增加费、二次搬运费等费用,保证措施费足额合规、不重不漏。其他项目费中暂列金额、专业工程暂估价要根据项目建设需要合理确定,严格按照新版标准取值规范执行,不得随意提高或者降低暂估费用。规费、税金按国家及地方现行规定计取,守住合规底线,不得随意更改计费费率。

3.5 规范成果公示,落实合规管控要求

新版清单标准对限价成果的公示提出了完整的要求,国有投资项目在发布招标文件的时候要同步公示最高投标限价总额、编制依据、编制方法,分项公示分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、税金等主要费用,明确安全文明施工费、暂列金额等专项费用明细。完整的成果公示可以给投标人报价提供清晰的依据,有利于招投标监管部门对造价进行核查,防止暗箱操作、不合理报价等行为的发生。

4 新旧清单规范核心实务对比与 2024 版编制要点

4.1 合同计价条款优化对比

2013 版清单合同条款重在统一约束,条款固化性较强,对于计价风险、调价范围、权责划分等的约定比较粗放,合同个性化调整的空间很小,不能适应不同项目施工的特点。2024 版清单很好地尊重了市场契约精神,弱化了强制性的约束性条款,加强了合同自主约定的效力。

新版标准要求最高投标限价的编制要与招标文件合同条款紧密结合,限价编制依据、取费标准、风险计提方式等要在合同条款中予以明确对应,不能出现限价编制与合同约定相脱离的情况。新版标准对暂列金额、暂估价合同约定作出更细的

规定,将暂列金额限定为合同预留专项费用,使用范围也加以限定,防止了以往暂列费用管理混乱、结算超支的现象发生。

4.2 最高投标限价编制核心要点更新

2024 版清单最大的改变就是编制依据的革新。2013 版清单强制要求以省级计价定额、官方造价信息价为编制依据,市场价格只作补充参考。2024 版清单取消了定额和信息价的强制依据属性,把市场价格当作第一计价顺序,工程造价数据、行业指数、市场询价结果都可以作为合法的编制依据,彻底打破了定额计价的局限性。

同时新版标准增加了工期适配性编制的要求,规定最高投标限价要与合理的施工工期相匹配,招标人压缩合理工期的,必须在限价中计取赶工措施费,包括人工机械增量费用、周转材料摊销费用等。工期顺延项目还要加上管理费、现场运维等新的费用。新版限价应单独计算人工、材料、机械价格波动的风险费用,不能把风险费用隐含到综合单价里,使风险费用透明化、精细化管理,解决传统综合单价风险包干模式下权责不清的问题。

5 结论

2024 版清单计价标准的实行,是我国建设工程计价迈入市场化精细化管理的新时代。与 2013 版清单相比,新版标准在最高投标限价编制依据、合同计价规则、风险分担机制、变更调价模式等各方面都有了全方位的优化,很好地解决了传统计价模式僵化、风险失衡、争议频繁的问题。市场化计价改革之下,造价从业人员要准确把握新旧规范的不同之处,更新计价观念,加强市场研判和全过程控制的能力,严格遵守新版限价编制要点,规范合同计价和风险控制程序,促进工程造价行业的高质量、规范化、市场化发展。

参考文献:

- [1] 杨旭.基于最高投标限价的建筑工程编制方案优化设计[J].中国建筑金属结构,2025,24(19):196-198.
- [2] 黄丽玉.初步设计阶段钢结构工程总承包模拟清单最高投标限价的编制研究[J].住宅与房地产,2025,(5):77-79.
- [3] 刘丽芸,时潇,赵明宇,等.建筑专用设备工程最高投标限价编制方法探讨[J].工程造价管理,2023,(6):33-38.