

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2023〕7号

关于完善本市旧住房更新改造工程招投标 最高投标限价编制要求的通知

各区住宅修缮管理部门、相关单位：

为进一步强化本市住宅修缮工程精细化管理，加强国有资金使用规范性，根据《上海市建设工程招标投标管理办法》《上海市住宅修缮工程管理办法》《建设工程工程量清单计价规范》《上海市建设工程工程量清单计价应用规则》等相关文件，现就完善本市住宅修缮工程造价管理，明确最高投标限价编制要求如下：

一、使用国有资金的住宅修缮工程项目应当施行工程量清单招标，招标人应当编制最高投标限价。

二、最高投标限价的组成包含分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金。

三、使用公共财政补助资金的项目，最高投标限价的编制按照以下规定计价：

（一）分部分项工程费和单价措施费的组价推荐使用2016年

《上海市房屋建筑工程养护维修预算定额（第一册 房屋修缮工程）》结合其他专业定额进行编制；对于定额中的工料机消耗量部分不建议调整；对定额或清单中缺项的应在组价时按照项目特征组价，并提供综合单价分析表。

（二）企业管理费和利润、安全文明施工措施费的计取应按照《关于明确〈上海市住宅修缮工程施工招标投标办法〉相关事项的通知》（沪住修缮〔2021〕2号）规定的区间范围计算执行，其他措施费的计算应结合修缮项目特征在《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知》（沪建市管〔2016〕42号）规定的区间范围计算执行。

（三）其他项目费按照招标文件规定计算：暂列金额应按照招标工程量清单中列出的金额填写；暂估价中的材料、工程设备单价应按照招标工程量清单中列出的单价计入综合单价；暂估价中的专业工程金额应按照招标工程量清单中列出的金额填写；计日工应按照招标工程量清单中列出的项目根据工程特点和有关计价依据，确定综合单价计算；总承包服务费应根据招标工程量清单列出的内容和要求估算。

（四）规费部分应按照《关于调整本市建设工程造价中社会保险费率的通知》（沪建市管〔2019〕24号）计算执行。

（五）税金应按照《关于调整本市建设工程计价依据增值税税率等有关事项的通知》（沪建市管〔2019〕19号）计算执行。

（六）人工单价的取值，根据项目招标文件编制的时点对应“建设工程人材机价格信息”中区间下限值。

（七）机械价格的取值，根据项目招标文件编制的时点对应“建设工程人材机价格信息”中的信息价；缺项部分的按照市场价格计算。

(八) 材料价格由上海市住宅修缮工程质量事务中心(以下简称“市修缮中心”),根据“建设工程人材机价格信息”,结合修缮工程实际情况,统一材料类别编码、名称、规格、等级和计量单位,建立住宅修缮工程材料信息库,并设定“常用材料维护价格”(除税价)。

(九) 综合单价中应包括拟定的招标文件中要求投标人承担的风险费用,拟定的招标文件没有明确的,应提请招标人明确其风险范围和内容。

四、纳入市级专项补助的住宅修缮工程项目,招标人在“上海市住宅修缮工程招投标电子化交易平台”上传招标文件时,系统将自动比对最高投标限价文件,对于超出“工料机表”中材料总价0.5%且超过“常用材料维护价格”的材料,由市修缮中心复核确认。

五、住宅修缮工程材料信息库实行动态调整;新增材料,根据当月信息价或通过专家评审及信息源单位等方式确定材料市场价。

本通知自2023年4月2日起施行。



上海市住宅修缮工程质量事务中心

2023年3月17日

抄送: 各区住房保障房屋管理局

上海市住宅修缮工程质量事务中心办公室

2023年3月17日印发