

附件 1

中国建设工程造价管理协会  
团体标准项目建议书

标准中文名称	《建设工程前期阶段工程量清单分类及计算标准 (房屋建筑工程)》		
制定/修订	<input checked="" type="checkbox"/> 制定 <input type="checkbox"/> 修订	被修订的团体标准 编号	无
对应国家标准或 行业标准情况	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无	对应国家标 准或行业标准编号	无
项目提出单位	广东省工程造价协会		
计划编制周期	18 个月		
标准立项目的及意义，并分析其可行性与必要性：  一、标准立项目的及意义  为贯彻落实住房和城乡建设部《工程造价改革工作方案》（建办标〔2020〕38号）等工程造价改革的工作要求，完善我国工程造价管理改革需求的建设工程全过程多层次工程量清单计量计价模式，有效解决建设工程前期阶段（估算、概算）和实施阶段（预算、结算）等各阶段数据不畅通、清单颗粒度不匹配、价格不反映真实市场、合同履行争议多等问题，从建设工程项目立项决策至工程竣工全过程的清单设置贯穿起来，源头上把造价数据从分阶段碎片化转变为全过程连通应用，进一步弱化定额依赖，实现清单计量、市场询价、自主报价、竞争定价的市场化目标，研究制定《建设工程前期阶段工程量清单分类及计算标准（房屋建筑工程）》（以下简称“本标准”），对深入推进工程造价市场形成机制、补充完善建设工程计量计价体系具有重			

要的意义。

**1、统一清单规则，填补标准空白：**当前工程造价领域广泛使用的工程量清单标准主要适用于施工图预算和招投标及实施阶段的单一层级，难以满足工程项目投资估算、设计概算等前期计量计价和工程全过程咨询、投资全过程管控的需求，也满足不了工程项目决策至实施的全过程造价管理需要，不利于发挥项目全过程投资管控的作用。研究制定本标准，打通工程项目前期阶段的估概算工程量清单计量计价与实施阶段的预结算工程量清单计量计价的连接，使项目决策、工程管理、市场交易、以及合同管理深度融合，建立一套建设工程项目拆分或分解结构，如专业工程→单项工程→单位工程→分部工程→分项工程的多层级标准化模块清单项目设置及计算标准，统一规范多层级清单的分类原则、编码规则、特征信息和数据格式，覆盖工程前期阶段的估算、概算和实施阶段的预算、结算等所涉及的清单项目，满足各阶段造价的应用，填补全流程工程量清单计量计价标准的空白（本标准只制定房屋建筑工程前期的清单列项和计算规则，与实施阶段的国标清单衔接，目前国标工程量清单按分部分项工程列项）。

**2、衔接“24版国标清单计算计价标准”：**新版建设工程工程量清单计算计价标准是全国工程造价领域最基础、最核心的管理依据和技术规则，从价格的形成机制、造价的管控机制上，进行了突破性创新，为工程造价管理工作提供了遵循。但24版工程量清单计算计价标准只适用于招投标及实施阶段的应用，不能完全满足项目的投资决策、

设计管理等需求。另外，24版工程量清单计算计价标准也急需配套的市场化数据。研究制定本标准可望解决房屋建筑工程工程量清单市场化造价数据与贯穿建设项目全过程计价标准及全链条数据的应用，构建起覆盖投资估算、设计概算、施工图预算、招投标计价至工程竣工结算的全过程计价管理框架。本标准将致力于实现房屋建筑工程前期阶段与实施阶段清单项目及造价数据的有效衔接与格式统一，补充“24版国标清单计算计价标准”未包括的前期阶段工程量清单规则，进一步完善工程造价管理机制，切实提升建设工程投资管控的科学性与精准度。

**3、促进全过程造价计价与精细化成本管理：**本标准构建的规范化多层次清单分类及计算规则，将有助于项目建设单位和政府部门在房屋建筑工程项目前期估概算的规范计量计价，也与实施阶段预结算的纵向贯通对比分析，可助于实现设计优化、限额设计、过程成本动态管理及精准管控等目标，有效提升项目投资效益。

**4、助力造价数据积累与应用：**标准化的多层次清单是构建规范化造价数据库的基础。本标准可推动各建设责任主体保护和形成结构化的历史数据，特别是为建设单位、造价咨询企业分析整理自有且庞大的历史造价案例数据，活化形成可直接计价的造价指标数据库，为类似项目的快速计价、造价指标分析、人工智能应用提供高质量数据源，有效解决目前市场化最高投标限价的编制等难题。

## 二、标准立项可行性与必要性

24 版《建设工程工程量清单计价标准》的发布实施是我国市场经济模式下工程造价管理改革的重要里程碑，是规范建筑市场经济秩序的重要举措，是对统一计价规则、规范市场行为及市场模式的重大转变。本标准借鉴 24 版清单标准的市场化编制思路，补充房屋建筑工程项目前期阶段的工程量清单项目设置及计算规则，可解决建设各阶段清单计价规则衔接不畅、造价数据积累困难、市场化价格形成机制不健全以及对传统定额的依赖等难题，以满足工程项目造价管控和行业发展的需求。

**1、本标准研究具有扎实基础：**住房和城乡建设部发布工程造价改革工作方案以来，行业深入研究造价改革落地的措施，广东省工程造价协会在造价改革试点项目中借鉴国际做法和房地产行业的成本管控经验，探索建设项目实施全过程造价管控，通过多层次清单设置贯穿全过程造价数据的应用，积累了项目实践的宝贵经验，总结形成了工程项目前期造价有效管控的方法。

**2、本标准制定技术条件基本成熟：**相关国家标准（如 24 版工程量清单计价标准、数据交换标准）及信息技术（如云数据库、BIM），以及广东、湖北、广西、浙江、山东等多地的实践探索等，为前期阶段多层次清单的标准化及数据的应用提供了理论依据和技术支撑。

**3、本标准制定有行业数据支撑：**行业造价管理部门、财政部门、建设单位、施工单位、造价咨询企业等拥有大量历史项目案例及造价数据，本标准可在其基础上深入研究并提炼应用，强化房屋建筑工程

前期阶段与实施阶段清单项目设置及造价数据的贯通，以提升行业标准化水平。

**4、本标准制定具备有力组织保障：**中国建设工程造价管理协会拥有大量的标准规范和课题成果可参考借鉴，也可调动全国行业资源配合本标准研究制定，广东省工程造价协会通过总结工程造价改革试点经验和对国际通行工程量清单计价模式的深入研究，有条件牵头组织行业内资深专家、企业技术骨干、科研院校学者等共同成立研究编制组，保障本标准编制工作的顺利实施。

标准主要内容及适用范围：

主要内容包括总则；术语；基本规定；建设工程分类标准及估算、概算层级清单设置；估、概算层级工程量清单计算规则；估、概算层级工程量清单计价规则；附件。适用于房屋建筑工程等各类新建、改建、扩建、更新改造建设项目，在工程建设全过程造价管理使用。

国内外相关标准的情况说明：

### 一、国内情况

我国现有的 GB/T 50500 系列《建设工程工程量清单计价、计算标准》是国家推荐标准，规定了工程项目实施阶段清单计量计价的基本原则和通用格式。工程量清单按照专业工程进行清单项目划分，依据清单计价标准、计算标准进行编制，在统一的计算规则下，发包人根据施工图纸计算出工程项目的工程量清单工程量，承包人以此进行报价，主要适应于项目招投标及实施阶段，尚未对估、概算等多层级、结构化清单体系做出详细规定。住建部发布的《建筑工程造价数据交

换标准》（JGJ/T 448）侧重于数据交换格式。目前，专门针对建设工程前期阶段多层次清单项目设置的技术标准在国家和行业层面尚属空白。

## 二、国外情况

目前国际上工程量清单计算规则应用广泛、认可度高的是由英国皇家测量师学会 RICS 和英国建筑业雇主联合会制定并发布的《建筑工程标准计量规则》（SMM）和（NRM）及（ICMS）。该规则根据材料特性、施工工艺、施工部位等进行分类和列项，为编制工程量清单提供了一套统一的和普遍接受的工程量计算规则，是编制工程量清单的重要依据。《建筑工程标准计量规则》（SMM）划分为开办费、完整的建筑、拆除、改建、翻建、场地工程等项目后再细化清单，并明确相应的计算规则和工作内容。新的测量规则（NRM）系列分为三个部分：（1）NRM 1：基本建设工程的成本估算和基本成本计划，考虑建设项目的投资成本；（2）NRM 2：建筑工程的详细测量，形成工程量清单及定价文件；（3）NRM 3：建筑维护工程的成本估算和基本成本计划，建筑项目全生命周期的成本组成。该测量规则系列覆盖建筑项目各环节，包括建筑工程项目所涉及的建造、维护、修理和更新的成本等整个生命周期。ICMS 考虑了生命周期成本的成本分类：初始成本加上更新、运营、维护和期末成本。初始成本的基本成本分类可以与 NRM 1 结合使用，整个生命周期成本可以与 NRM 3 结合使用。

国际工程量清单计价模式相对较完善，本标准可研究和借鉴其经

验。

随着建筑市场组织（分工、分段、分包等）形式、交易形式、合约形式的复杂、多样与产业链条的伸长，使得清单的多层级、多特征、多功能成为发展的可能，未来工程量清单计价将更加多功能、多变化、多特征、多层次。综上所述，制定本标准，可有效对接现有国标工程量清单，填补“多层级清单”具体编制方法的空白，具有重要的创新性和实用性。