

关于调整“北京市建设工程造价咨询服务参考费用

及费用指数”后的解释和自律管理

京价协[2015]011号

根据《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》（建市[2014]92号）（简称若干意见）、《北京市工程造价咨询行业自律公约》（简称自律公约）的规定。北京市建设工程造价管理协会（简称京价协）于2011年发布的《关于公布北京市建设工程造价咨询参考费用及费用指数的说明》（简称参考费用及指数）至今已五年了，经过工程造价咨询市场对“参考费用及指数”的运用，参考费用获得了参与工程造价咨询各方主体的认可，有效的遏制了不合理的竞争行为。近年来北京市的物价均有上涨，特别是人工工资上涨幅度较大。因此，京价协经研究决定调整“参考费用及指数”。

一、调整“参考费用及指数”的依据

本次调整是在2011年“参考费用及指数”的基础上，根据本市工程造价咨询市场变化的情况，京价协跟踪了北京市工程造价咨询单位会员实际完成的各种类型的造价咨询服务所需要的人工费、软件使用费、办公场所费用、管理费、利润、税金等项目数据，结合北京市公布的社会平均工资，以及参考相关省市公布的工程造价咨询服务费用标准，京价协采用科学的方法综合测算后调整了“参考费用及指数”。本次测算的数据均来源于工程造价咨询单位会员。

二、调整后的“参考费用及指数”使用的解释

《北京市建设工程造价咨询参考费用》（见附件一）计算方法：

（一）采用差额定率分档累进方法计算工程造价咨询费用

例如：

某工程建筑安装工程造价为6000万元，计算工程量清单编制费用如下：

$200 \text{ 万元} \times 3.2\% = 0.64 \text{ 万元}$

$(500 - 200) \times 2.7\% = 0.81 \text{ 万元}$

$(2000 - 500) \times 2.4\% = 3.6 \text{ 万元}$

$(6000 - 2000) \times 2.1\% = 8.4 \text{ 万元}$

合计费用 = $0.64 + 0.81 + 3.6 + 8.4 = 13.45 \text{ 万元}$

（二）对于小型咨询项目或专项工程造价咨询服务项目，采用上述办法不便计算的，可以参照《工程造价咨询日参考费用》（见附件二）由委托方与被委托方约定；

（三）对于工程结算审核的效益费用，建议谁受益，谁付费，费用由委托方负责将受益的第三方费用收取后与本方的费用一并支付给被委托方。

（四）通过对北京市建设工程造价咨询市场的跟踪测算，对《北京市建设工程造价咨询费用指数》（见附件三）做了相应调整，费用指数反映北京市建设工程造价咨询费用的变动及变动幅度。

三、注意事项

(一) 被委托方应遵守国家法规和行业行为准则，按照《建设工程造价咨询合同（示范文本）》与委托方签订咨询服务合同，明确服务内容、支付方式，并按照业务规程提供质量合格的服务；

(二) 委托方应按合同约定及时向工程造价咨询企业提供开展咨询业务所必须的工作条件和资料；

(三) 被委托方提交的工程造价咨询成果文件达不到合同规定工作内容、目的和要求的，应负责修改完善，委托方不另支付咨询费用；

(四) 工程造价咨询合同履行过程中，由委托方或被委托方自身失误造成对方损失的，应按合同相应条款予以赔偿；

(五) 涉外工程造价咨询业务，如有特殊要求的，被委托方可与委托方参照国外有关收费办法或按本次调整后“参考费用及指数”与委托方协商确定服务费用。

四、本“参考费用及指数”实行行业自律管理

住房和城乡建设部下发的“若干意见”第五条二十三款规定“鼓励行业协会研究制定非政府投资工程咨询服务类收费行业参考价，抵制恶意低价、不合理低价竞争行为，维护行业发展利益”；以及京价协组织签订的“自律公约”第十条“签约企业应当按照国家或行业制定的工程造价咨询收费标准收取咨询服务费用，工程造价咨询服务费价格应当在《建设工程造价咨询合同》中约定。不得恶意压低服务费价格进行不正当竞争。不损害其他企业和咨询行业的合法权益”的规定。按照“若干意见”要求和“自律公约”规定，本次修改的“参考费用及指数”实行行业自律管理。

(一) 京价协对北京市工程造价咨询服务收费市场的跟踪调研时，发现工程造价咨询服务成本随市场的变化在不断的变动。因此，京价协决定每年5月份之前，各工程造价咨询单位会员应向京价协报送经测算的《北京市建设工程造价专业人员人工成本参数》（见附件四）、《北京市建设工程造价咨询企业经营管理成本参数》（见附件五），京价协将所报的数据作为跟踪市场调整“参考费用及指数”的重要依据。要求数据真实可靠，并对所填报的数据负责；

(二) 北京市工程造价咨询单位会员在承揽造价咨询业务时，需结合工程造价咨询服务范围及质量要求，依据“参考费用及指数”，合理报价，不得低于工程项目服务成本价；

不管采取任何方式收取费用，均不得低于工程项目服务成本价竞争。

(三) 工程造价咨询企业非京价协单位会员的，不得使用或参考“参考费用及指数”收取工程造价咨询服务费用，且不接收所报的“人工和经营成本”数据；

(四) 京价协将建立举报机制，工程造价咨询单位会员在承揽咨询业务时恶意压价、低于工程项目服务成本价竞标，扰乱工程造价咨询市场。任何单位和个人均有义务举报，京价协接到举报后将组织专家进行核实，经核实举报的事实成立、属实，按“自律公约”第四章惩戒与奖励 第二十二、第二十三、第二十四条规定进行惩戒。并记入企业信用档案。

五、调整后的“参考费用”于2015年7月15日（包括15日）执行。

北京市建设工程造价咨询参考费用

序号	咨询项目名称		工作内容	费用基数	划分差额定率分档累进方法						测算时未包括的内容
					≤200 万元	200-500 万元	500-2000 万元	2000-10000 万元	10000-50000 万元	≥50000 万元	
1	工程概算编制		依据初步设计文件计算工程量,套用概算定额,编制工程概算	建设项目总投资	2.5%	2%	1.8%	1.5%	1.3%	1.2%	
2	工程量清单编制		依据施工图设计、工程量清单计算规范计算工程量,按工程量清单计价规范编制工程量清单,包括工程量和特征描述	建筑安装工程造价	3.2%	2.7%	2.4%	2.1%	1.9%	1.6%	
3	清单预算编制		依据发布的工程量清单编制清单预算	建筑安装工程造价	2.7%	2.1%	1.9%	1.7%	1.4%	1.3%	不含清单编制
4	定额预算编制		依据施工图设计计算工程量,套用预算定额,编制工程预算	建筑安装工程造价	4%	3.5%	3%	2.5%	2%	1.5%	
5.1	工程结算 审查	(1)基本费用	依据发承包合同,进行工程量价调整,确定工程结算金额	建筑安装工程造价	4.5%	4%	3.5%	3%	2.5%	2%	
		(2)效益费用		核减额 +核增额	5至10%						
5.2	工程结算审查			建筑安装工程造价	8%	7%	6%	5%	4%	3%	
6	工程实施阶段全过程造价控制		编制工程量清单、清单预算编制、施工过程造价管理、进行工程结算审查	建筑安装工程造价	18%	15%	13%	11%	9.5%	8%	
7	工程造价纠纷鉴证		对纠纷项目的工程造价以及由此延伸而引起的经济问题,进行鉴别和判断并提供鉴定意见	鉴证标的额	12.8%	10.7%	8.6%	6.4%	5.4%	4.3%	
8	竣工决算编制		依据工程结算成果文件和财务资料编制竣工决算	建设项目总投资	2%	1.8%	1.5%	1.3%	1.2%	1.0%	不含财务决算

- 说明:
1. 工程主材和工程设备无论是否计入工程造价,均应计入取费基数;
 2. 工程结算审查项目 5.1、5.2 两种计费方式,由甲乙双方自行选择;其中 5.1 的计费方式按(1)+(2)计算,效益费用应由受益人支付;
 3. 工程实施阶段全过程造价控制,不包括中标价的审核、图纸改版导致重新计量等工作,发生时咨询费用由甲乙双方协商确定;其他咨询项目若发生此类情况,参照执行;
 4. 单独委托的装饰工程、安装工程和修缮工程应在上述费用的基础上乘以 1.2 的系数;
 5. 工程概算、工程量清单、清单预算、定额预算、竣工决算的审核费用应在上述费用的基础上乘以 0.9 的系数;
 6. 每单咨询合同按上述费用计算不足 3000 元时,按 3000-3500 元计取咨询费用;
 7. 凡要求计算钢筋精细计量的,按钢筋重量以 14-16 元/吨,另计费用;
 8. 建设项目前期工作的咨询费用,包括建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或者可行性研究报告,以及其它与建设项目前期工作有关的咨询服务费用参考市场行情由甲乙双方协商确定;
 9. 工程设计阶段的前期造价控制,如配合设计方案比选、优化设计、限额设计等,根据咨询工作内容和工作量,咨询费用由甲乙双方协商确定;
 10. 此表格费率上下浮动幅度为 20%。