

施工合同新增加工程项目的计价问题

案例背景：某项目采用《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017版）》，单价合同形式。

“技术标准和要求专用部分”载明：

“2.1 承包范围

2.1.1 承包人自行施工范围

本工程承包人自行施工的工程范围：“地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能及室外工程等施工图纸范围内的全部工程。”

招标图纸设计说明中关于装修的描述：“公共部位（走廊、电梯厅、洗手间、公共活动室等）精装，办公室内精装”。

实际施工过程中，监理人发出变更指示：“增加办公室精装修工程”。由粗装的毛坯交房改为精装修交房，增加精装修估算金额约**1000万元**。

一、争议问题

增加的精装修工程中，某些与原清单一样的项目，如：轻钢龙骨石膏板隔墙，如何计价？

二、市场主体观点

1. 可以重新组价。承包人认为已按照合同要求完成了合同约定的施工图纸范围内的全部工程任务，达到验收条件，非承包人原因新增的工程内容超出原合同权利义务，有权不执行，如要执行，需重新组价，并应计取管理费和利润。

2. 不可以重新组价。发包人认为此种情况属于合同中变

更的范围第 15.1.1 (5) 目“为完成工程需要追加的额外工作”，新增项目的组价原则应按照第 15.4 款“变更的估价原则”执行。

三、案例分析

该项目采用《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017 版）》，工程原本是精装毛坯交房，实施过程中改为精装修交房。为解决案例中争议，需解决以下几个问题：首先，要确定增加的精装修工程是否满足直接发包？其次，发包人是否可以另行发包？最后，增加的精装修工程如何合理计价？

1. 本案例增加的精装修工程不满足直接发包情形。

案例中增加办公室精装修工程，由粗装的毛坯交房改为精装修交房，不是普通装修变更为高级装修，属于追加工程，且增加精装修估算金额达 1000 万元。

按照《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委 30 号令 2013 年 4 月修订）第十二条依法必须进行施工招标的工程建设项目有下列情形之一的，可以不进行施工招标中第五款“在建工程追加的附属小型工程或者主体加层工程，原中标人仍具备承包能力，并且其他人承担将影响施工或者功能配套要求”。案例中增加的精装修工程，按照市场主体反映情况“承包人认为已按照合同要求完成了合同约定的施工图纸范围内的全部工程任务，达到验收条件”，因此，此时增加的精装修工程并不满足直接发包的条件。且按照《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第 16 号令）属于依法必须招标的项目包括：“施工单项合同估算价在 400

万元人民币以上”，应通过招投标程序确定承包人和合同金额。

2. 发包人另行发包又面临支解工程和无证施工的两难。

增加的精装修工程原本可以在该项目履行完成后，单独招标发包，但由于发包人调整项目设计，精装修实施时间发生变化，此时若发包人在项目竣工移交前将此部分精装修工程另行发包，将面临两难境地：一是竣工验收前，另行发包构成支解工程；二是另行发包的装饰装修工程可能被认定为无证施工。

3. 增加的精装修工程应采用招标方式定价，为满足现行法律规定，可借助变更条款作“变通”处理，先以追加工程方式纳入总承包范围，再以暂估价专业分包方式通过招标定价。

实际工程中，后追加工程如何定价涉及到公平问题，由于此类追加工程的变更，一般涉及金额较大、工程量较大，往往已超出了常识可预见的范围，对合同价格的影响可能要触发价格调整。如果交由承包人自行施工，仍按合同中“变更的估价原则”定价，价格低则造成定价争议，承包人实施无积极性；价格高则造成发包人投资增加。因此，采用“变通”的做法，借助合同条款第15条“变更”，先将追加的工程以暂估专业工程纳入总承包范围，属于依法必须招标的，遵循“应招即招”的原则，通过招标方式定价相对公平。该部分的招标费用及总承包管理费由发包人支付。

4. 当新增工程规模小时，单独招标发包不符合物有所值原则，可以直接交由总承包人实施，按15.4款“变更的估

价原则”定价。

新增工程如何计价也不能一概而论，当新增工程规模小，既未达到依法必须招标的规模标准，也不足以吸引足够的投标人投标时，则无法通过招投标竞争择优的作用实现效益最大化。这不仅要考虑发包人的建造费用控制，还要平衡工程招投标的社会耗散成本控制。工程招投标的社会耗散成本包括：招标代理费、建设工程交易服务费、招标文件费用、投标单位投标费用等。此时直接交由总承包人实施，按 15.4 款“变更的估价原则”定价相对合理。

5. 其他特殊情形，建议发承包双方依据合同约定，依法合规确定新增项目的组价原则。

四、小结

1. 本案例增加的精装修工程不满足直接发包情形。
2. 发包人另行发包又面临支解工程和无证施工的两难。
3. 为满足现行法律规定，可借助变更条款作“变通”处理，先以追加工程方式纳入总承包范围，再以暂估价专业分包方式通过招标定价。

4. 当新增工程规模小时，单独招标发包不符合物有所值原则，可以直接交由总承包人实施，按 15.4 款“变更的估价原则”定价。

5. 其他特殊情形，建议发承包双方依据合同约定，依法合规确定新增项目的组价原则。

综上所述，案例中增加的精装修工程中，某些与原清单

一样的项目，如：轻钢龙骨石膏板隔墙，要以新增工程整体的计价原则来确定，可以采用“变通”的处理方式，先以追加工程方式纳入总承包范围，再以暂估价专业分包方式通过招标定价。

声明：以上解释限于案例情形，基于《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本(2017版)》，仅供参考。