吉林省住房和城乡建设厅文件

吉建造〔2026〕7号

吉林省住房和城乡建设厅关于印发《吉林省住宅专项维修工程计价指南（试行）》的通知

各市（州）建委（住房城乡建设局），长白山管委会住房城乡建设局，梅河口市住房城乡建设局，各有关单位：

为规范全省住宅专项维修工程的计价行为，我厅组织编制了《吉林省住宅专项维修工程计价指南（试行）》，现印发给你们。本指南自2026年10月1日起施行。

附件：吉林省住宅专项维修工程计价指南（试行）

吉林省住房和城乡建设厅

2026年9月28日

附件

吉林省住宅专项维修工程计价指南(试行)

第一章　总则

第一条【编制目的】　为规范本省住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造工程(以下简称住宅专项维修工程)的计价行为，合理确定工程造价，提高住宅专项维修资金使用效益，维护业主和相关主体的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第 165 号)、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(住房和城乡建设部令第 16 号）等法律法规、规章，结合《吉林省住宅专项维修资金管理办法》(吉建联发〔2022〕48 号)和本省实际，制定本指南。

第二条【适用范围】　本省行政区域内使用住宅专项维修资金实施的住宅专项维修工程，其维修预算编制、施工发承包价格确定、工程变更价款调整、工程结算等计价活动，适用本指南。

第三条【计价原则】　住宅专项维修工程计价遵循下列原则:

（一）合法合规、公开透明;

（二）客观公正、诚实信用;

（三）必要合理、经济适用。

第四条【计价行为要求】 任何单位和个人在住宅专项维修工程计价中，不得虚增工程量、抬高单价、重复计取费用或者将同一维修工程进行拆分计价，不得出具虚假的计价成果文件。

工程造价咨询企业接受委托承担住宅专项维修工程造价咨询业务的，工程造价咨询活动及其成果文件的管理应符合《建设工程造价咨询规范》(GB/T 51095—2015)和国家现行有关标准的规定，并对成果文件的真实性、准确性负责。

第五条【指南性质】 本指南供维修资金使用申请人、业主委员会(物业管理委员会)、物业服务人、施工单位、工程造价咨询企业等相关主体，在编制和审核维修预算、确定施工发承包价格、调整工程变更价款、编制和审核工程结算时参照使用，不作为强制性计价依据。

法律法规、规章和本省住宅专项维修资金管理规定另有规定，或者合同另有约定的，从其规定或者约定。

第二章 有关用语

第六条【住宅专项维修工程】 本指南所称住宅专项维修工程，是指住宅共用部位、共用设施设备保修期满后，使用住宅专项维修资金实施的维修、更新和改造工程。

第七条【住宅共用部位】 本指南所称住宅共用部位，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包

括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

第八条【共用设施设备】 本指南所称共用设施设备，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第九条【发包人和承包人】 本指南所称发包人，是指在住宅专项维修工程施工发承包中发包工程的一方，包括维修资金使用申请人、业主委员会(物业管理委员会)、物业服务人等；本指南所称承包人，是指承接住宅专项维修工程施工任务、与发包人订立施工合同的一方，一般为施工单位。

第三章 计价依据

住宅专项维修工程计价可依据下列文件确定。

第十条【计价计量标准】 《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T 50500—2024)及配套工程量计算标准，其中涉及住宅专项维修工程的，主要有《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》(GB/T 50854—2024)、《通用安装工程工程量计算标准》(GB/T 50856—2024)、《市政工程工程量计算标准》(GB/T 50857—2024)、《园林绿化工程工程量计算标准》(GB/T 50858—2024)；

第十一条【省级实施意见】 《关于执行〈建设工程工程量清单计价标准〉及配套工程量计算标准的实施意见》(吉建造〔2025〕9号，施行日期经吉建造〔2025〕10号调整为2026年3月1日)；

第十二条【计价定额】 2024版吉林省建设工程计价定额，包括《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD—JZ—2024)、《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD—ZS—2024)、《吉林省安装工程计价定额》(JLJD—AZ—2024)、《吉林省市政工程计价定额》(JLJD—SZ—2024)、《吉林省园林工程计价定额》(JLJD—YL—2024)、《吉林省建设工程施工机具定额》(JLJD—JJ—2024)、《吉林省建设项目其他费用定额》(JLJD—QT—2024)；

第十三条【定额动态调整文件】 省住房城乡建设主管部门发布的建设工程定额动态调整文件；

第十四条【价格信息】 省住房城乡建设主管部门发布的建设工程价格信息。

人工单价、材料及设备价格、施工机具台班单价，按编制期确定。可优先采用省住房城乡建设主管部门发布的编制期建设工程价格信息；价格信息未发布的，参照工程所在地同期市场价格确定。

第十五条【合同及相关资料】 经业主表决通过的实施方案及其确定的费用额度，施工图纸或者施工做法说明、技术方

案，依法签订的施工合同、工程造价咨询合同，以及现场勘查记录、工程量确认单、隐蔽工程影像资料、工程变更确认文件、新增工程补充协议、计日工记录等计量计价所需的资料；

第十六条【其他计价依据】 国家和本省规定的其他计价依据。

第四章 计价模式

发承包双方可根据住宅专项维修工程实际情况协商确定计价模式，采用工程量清单计价或定额计价，并在合同中明确。

第十七条【定额计价模式】 采用定额计价的，按照 2024 版吉林省建设工程计价定额规定的费用组成和计算规则执行。工程造价由分部分项工程费、措施项目费、企业管理费、利润、价差、税金及其他费用组成。

（一）分部分项工程费 = Σ(分项工程量 × 定额基价) + Σ(分项工程量 × 定额未计价材料消耗量 × 编制期材料价格)，其中定额基价由定额人工费、定额材料费、定额机具费组成；

（二）定额未计价材料的材料价格可优先采用省住房城乡建设主管部门发布的编制期建设工程价格信息；价格信息未发布该材料的，按照本指南第十四条【价格信息】执行；

（三）措施项目费、企业管理费、利润和其他费用按 2024 版吉林省建设工程计价定额的规定计取；

（四）价差的计取执行合同约定。价差包括人工价差、材料价差、机具价差，以定额人工费、定额材料费、定额机具费为基数计算价差。价差只计取增值税;

（五）税金(增值税)的计税方法。采用一般计税法，按税前工程造价(不含增值税可抵扣进项税)为基数，按建筑业增值税销项税 9%(税率按规定调整)计取；采用简易计税法，按税前工程造价(含增值税可抵扣进项税)为基数，按增值税征收率 3%计取。

第十八条【定额缺项的处理】 采用定额计价的，定额无对应子目的项目，包括老旧非标设备、特殊构件更换、新型材料等，可按下列方式确定价格:

（一）参照类似定额子目换算;

（二）无法参照类似定额子目换算的，实行市场询价，对三家及以上供应商进行询价，取得的报价单、产品参数或者其他询价记录，作为预算附件存档备查。

第十九条【工程量清单计价模式】 采用工程量清单计价的，按照《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T 50500－2024)和《关于执行〈建设工程工程量清单计价标准〉及配套工程量计算标准的实施意见》(吉建造〔2025〕9 号)的有关规定执行。工程造价由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费和增值税组成:

（一）分部分项工程费。分部分项工程费按工程量清单列示的工程量乘以相应综合单价计算，即分部分项工程费 = Σ(清单工程量 × 综合单价)。综合单价为不含增值税的税前全费用价格，由人工费、材料费、施工机具使用费、管理费和利润等组成，并包括相应清单项目约定或者合理范围的风险费，以及完成符合完工交付要求的必要施工任务和不可或缺辅助工作所需的费用；

（二）措施项目费。措施项目清单宜以“项”为计量单位采用总价计价；其中可以计算工程量的单价措施项目，可按工程量乘以综合单价计算；

（三）其他项目费。包括暂列金额、专业工程暂估价、计日工、总承包服务费以及合同约定的其他项目。暂列金额按工程量清单列示的金额计列；专业工程暂估价按列示的含税金额计列；计日工按列示数量乘以综合单价计算；涉及专业分包或者业主提供材料保管配合的，可按列示的服务内容确定费率或者金额计取总承包服务费；

（四）增值税。以分部分项工程费、措施项目费、其他项目费(专业工程暂估价除外)的合计金额，扣除业主提供材料费后的金额为计税基数，乘以规定的增值税税率计算。专业工程暂估价已含增值税，不再重复计税。

第五章　工程价款调整与结算

第二十条【工程变更和新增工程】 工程实施过程中发生工程变更或者新增工程的，其价款可参照下列方法确定：

（一）工程变更。需调整工程内容、施工做法、材料或者工程数量的，由发包人与承包人共同书面确认，确认内容包括变更原因、变更内容和工程量；涉及费用调整的，一并明确计价方法；

（二）新增工程。超出原合同约定工程范围的新增工程，另行签订补充协议，明确工程内容、计价方式和价款；

（三）工程变更、新增工程的价款，按照合同约定的计价方法确定；合同未约定的，参照本指南确定。其中零星用工、零星机械等无法按工程量清单或者定额计价的，可按计日工计价，计日工宜逐日记录并经双方签认。

第二十一条【工程结算】 工程完工后，承包人按照合同约定向发包人提交工程结算文件，发包人按照合同约定组织审核。工程结算文件的提交、答复及审核期限，按照合同约定执行；合同没有约定的，按照《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第16号）的有关规定执行。

工程结算价款由合同价款、工程变更和新增工程价款调整等构成，按照合同约定的计价方法确定；合同未约定的，参照本指南确定。

第六章 附则

第二十二条【解释机关】 本指南由吉林省住房和城乡建设厅负责解释。

第二十三条【施行日期】 本指南自 2026 年 10 月 1 日起施行，有效期 2 年。

吉林省住房和城乡建设厅办公室　　2026 年 9 月 28 日印发