



# ► 建设工程法律资讯

CONSTRUCTION LAW INFORMATION

2026年3月刊 (总第八十七期)

深圳市律师协会建设工程法律专业委员会

---



# 目录

## CONTENTS

一、建工委简介 .....	3
二、行业动态 .....	6
(一) 从快从严打击招标投标违法行为——住房城乡建设主管部门查处南海区大沥镇某产业园项目弄虚作假骗取中标案6	
(二) 广州市住房和城乡建设局关于印发强化住宅设计消防安全保障若干措施的通知 .....	8
三、造价争议案例 .....	11
(一) 变更引起费用增加的计价争议 .....	11
(二) 预算审定工程量的计价争议 .....	13
(三) 补充协议单价能否作为结算依据的争议 .....	15

## ▶ 一、建工委简介

根据深圳市律师协会第十一届理事会第一次会议决定，深圳市律师协会设立多个专业委员会，建设工程法律专业委员会（简称“建工委”）是其中之一。

建工委致力于提高深圳律师建设工程法律的业务素质和服务水平，拓展建设工程法律业务新领域，开发建设工程法律服务新产品，制定建设工程法律实务操作指引，积极配合人大、政府等机关有关建设工程方面立法、制定规范性文件的征求意见工作等。

### 建工委共 50 名委员：

主任：	闵三军	广东铁骑山律师事务所
副主任：	夏世友	广东卓建律师事务所
	崔立忠	北京大成（深圳）律师事务所
	张方硕	广东广和律师事务所
秘书长：	钟燕蔚	广东铁骑山律师事务所
副秘书长：	冯诗昌	广东卓建律师事务所
	刘廷彦	北京大成（深圳）律师事务所
主任助理：	郭海虎	广东深展律师事务所
	聂红璐	上海中联（前海）律师事务所
	林起遂	广东普罗米修律师事务所
委员：	丁义平	北京大成（深圳）律师事务所
	王志强	广东卓建律师事务所
	王继来	广东金卓越（深圳）律师事务所
	王琼	广东普罗米修（宝安）律师事务所
	王智	广东广和律师事务所
	韦明春	泰和泰（深圳）律师事务所

朱述行	广东卓建（龙岗）律师事务所
朱哲	上海市锦天城（深圳）律师事务所
向淑娴	北京市道可特（深圳）律师事务所
刘义	广东联建律师事务所
刘春	广东君言律师事务所
刘奎荣	广东深大地律师事务所
孙童伟	北京市中闻（深圳）律师事务所
李凯	北京市炜衡（深圳）律师事务所
李征	上海市君悦（深圳）律师事务所
李洋美	广东连越（深圳）律师事务所
吴冬雪	上海市建纬（深圳）律师事务所
沈玉华	广东广和律师事务所
张金成	广东普罗米修（福田）律师事务所
张学聘	广东连越（深圳）律师事务所
张蕾	北京德和衡（深圳）律师事务所
林志强	广东宝城律师事务所
罗晓亭	北京大成（深圳）律师事务所
岳艳鹏	北京德恒（深圳）律师事务所
郑煌威	北京市京师（深圳）律师事务所
项昭亮	广东广和律师事务所
宫波	广东竹石律师事务所
姚润楷	国浩律师（深圳）事务所
秦文涛	北京市京师（深圳）律师事务所
黄明顺	广东一米律师事务所
黄璐	北京大成（深圳）律师事务所
梁宝文	广东金地律师事务所
彭晓辉	上海市锦天城（深圳）律师事务所

覃玉琳	广东博商律师事务所
程志	北京市京师（深圳）律师事务所
程新纬	广东铁骑山律师事务所
赖昕平	广东广深律师事务所
赖湘平	上海市锦天城（深圳）律师事务所
雷霆	广东联建（盐田）律师事务所
陈嘉康	广东金地律师事务所



## ▶ 二、行业动态

### （一）从快从严打击招标投标违法行为——住房城乡建设主管部门查处南海区大沥镇某产业园项目弄虚作假骗取中标案

#### 一、案情回顾

2025年6月，南海区大沥镇“某产业园区项目监理”招标中，广东省某有限公司被公示为第一中标候选人。梁某是广东省某有限公司负责该项目的投标负责人。随后招标人收到对中标候选人公示的异议，经招标人查询，发现广东省某有限公司拟派驻项目负责人的职称证书无相关有效信息。招标人径向政数部门报告核查情况。2025年7月，政数部门向住房城乡建设主管部门移交上述违法线索。

2025年9月，经住房城乡建设主管部门核实，未查询到广东省某有限公司拟派驻项目负责人詹某的《中级专业技术职务资格证书》相关信息，广东省某有限公司、梁某在投标文件中提供虚假的业绩证明文件，该公司及个人行为已构成以其他方式弄虚作假骗取中标。

#### 二、处罚结果

广东省某有限公司及梁某的上述行为，违反了《中华人民共和国招标投标法》第三十三条“投标人不得以其他方式弄虚作假，骗取中标”的规定。鉴于其违法事实清楚、证据确凿，根据《中

《中华人民共和国招标投标法》第五十四条及《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）（2020年版）》B101.54“一般”裁量档次的规定，2025年12月，住房城乡建设主管部门决定作出行政处罚：对广东省某有限公司按中标项目金额的5.5%予以罚款，对招标责任人梁某按单位罚款金额的5.5%予以罚款。

### 三、案例启示

在投标文件中提供虚假材料、弄虚作假骗取中标，是《招标投标法》等法律法规明令禁止的违法行为，严重扰乱了公平竞争的招投标市场秩序。一是破坏诚信体系，损害市场公平。弄虚作假行为使不具备真实履约能力的企业可能中标，挤占了诚信守法企业的市场机会，破坏了行业信赖基础。二是架空资质审查，埋下履约风险。通过虚假材料满足招标要求，使得实际进场的人员或团队能力与合同约定不符，无法保证工程质量和监理水平，为项目后续管理留下隐患。三是面临法律严惩，承担失信后果。此类违法行为一经查实，涉事企业及个人不仅将受到罚款等行政处罚，其违法行为纳入建筑市场诚信管理。

接下来，住房城乡建设主管部门将持续深化招标投标领域系统整治，加大监管与查处力度，对弄虚作假等各类违法违规行为“零容忍”，坚决做到发现一起、查处一起，切实维护公开、公平、公正的建筑市场秩序。

## **（二）广州市住房和城乡建设局关于印发强化住宅设计消防安全保障若干措施的通知**

各区建设局、市建设工程质量监督站、各建设单位、设计单位、施工图审查机构、相关行业协会：

近期，全国多地发生住宅火灾事故，造成严重人员伤亡和财产损失。为深刻汲取事故教训，切实提升我市新建住宅设计标准提升消防安全水平，保障人民群众生命财产安全，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

### **一、提高思想认识，强化主体责任**

住宅消防设计是保障住宅消防安全的第一道防线，关乎居民生命财产安全和社会稳定。各级住建部门要充分认识到消防设计的重要性，切实履行监管职责，加强消防设计审查审批，把消防安全纳入勘察设计质量检查的重点内容，及时发现勘察设计质量问题并督促责任单位进行整改，涉及行政处罚的应按规定进行处罚。建设单位应强化主体责任，严禁擅自降低消防设计标准，鼓励采取提高消防安全的各项技术措施，在竣工验收前开展消防设施设备检测，确保达到设计预期目标；设计单位做好与建设单位、施工单位的沟通对接和技术交底，严格遵守消防设计有关规定、工程建设强制性标准以及本通知所要求的加强性措施。

### **二、提升设计标准，严控工程质量**

我市住宅消防设计应满足国家、省、市相关规定以及工程建设消防强制性标准要求，同时应满足以下要求：

## （一）总平面和平面布局

1.消防车登高操作场地与建筑间距（除转角等特殊部位外）原则上均不应小于5米。

2.消防车道应穿越消防车登高操作场地。

3.建筑高度不大于50米的，各段消防车登高操作场地的长度和宽度分别不应小于15米和10米；建筑高度大于50米的，各段消防车登高操作场地的长度和宽度均不应小于20米和10米。

4.地下室内，除仅为车库服务的设备用房外，车库（含车道）与消防设备用房应分设防火分区。当地下室占地面积不大于5000平方米时，车库（含车道）可与消防设备用房设于同一防火分区内，但防火分区面积、设施设备等设置均应从严要求；防火分区内消防设备用房与车库区域应设置防火分隔，且消防设备用房应至少有一个不需要经过车库区域的人员疏散通道。

## （二）安全疏散

楼梯间在首层采用疏散走道或扩大前室通向室外的，走道两侧或扩大前室内不应设置变、配电房门（包括强电井的门），确需设置的，应增设疏散走道及甲级防火门。

## （三）消防设施

1.建筑高度大于54m的住宅建筑，消防应急广播功放按N+1冗余设计，单台广播功率放大器失效不应导致整个广播系统失效，确保紧急状况下消防应急广播功放快速工作，进行有效预警和疏散指引。

2.设置集中报警系统或控制中心报警系统的住宅建筑，前室及楼梯间的常闭防火门应设置防火门监控系统。

3.54m以上的一类高层住宅应设置火灾自动报警系统，住宅套内应设置火灾探测器并接入火灾自动报警系统。

4.住宅建筑消防应急照明和疏散指示标志的供电，应每隔50米高度至少设置一个自动切换装置。

### 三、严格设计审查，规范变更管理

施工图审查机构和消防审查单位应严格按照规定开展施工图联合审查。施工单位应按照经审查通过的施工图纸进行施工，不得擅自降低消防标准。

### 四、鼓励性措施

鼓励建设单位采取提高消防安全的以下加强措施：住宅建筑套内配置灭火器、过滤呼吸器、手电筒等应急设备；住宅建筑阳台等位置设置垂直逃生通道或高楼逃生缓降器等应急逃生设施；建筑高度大于54m的住宅建筑，住宅套内设置自动喷水灭火系统等。

本通知自印发之日起施行。各单位在执行过程中遇到的问题，请及时向市住房城乡建设局反馈。

广州市住房和城乡建设局

2026年3月6日

### ▶ 三、造价争议案例

案例来源于广东省建设工程标准定额站官网

#### (一) 变更引起费用增加的计价争议

某隧道工程，2019年3月签订的施工合同显示，资金来源为财政资金，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司负责承建，合同价格形式为总价合同，采用工程量清单计价方式。合同履行时发生计价争议。

##### 一、争议事项

本工程预算综合单价依据《广东省城市轨道交通工程综合定额(2018)》(以下简称“2018城轨定额”)组价确定，并编制招标清单。招标文件17.11承包风险中明确，本项目征地拆迁工作未完全落实，存在一定的风险；招标所附合同专用条款96.2承包风险第13条约定，控制噪声、扬尘、交通污染等费用计列在包干措施费内；合同专用条款68.3变更计价规定，变更引起造价确定原则为按预算编制原则计算其造价，其中“措施项目费只计取以费率方式计算的措施项目费，以其他方式计算的措施项目费均不再计取”。项目实施期间，由于拆迁影响，主线盾构泥水筛分系统在招标时所选的场地理位置不具备施工条件，需重新选址；因未采取隔音措施，现场实测噪声值为70~95分贝，未能满足相关标准要求，为了减少对附近小区噪声、振动影响，需增加减振降噪措施，相关设计变更审批流程已完成。发承包双方就该设计变更引

起增加的费用计价产生争议。

## 二、双方观点

发包人认为，依据招标清单编制原则，本项目安全文明施工清单子目已包含“噪音与振动控制”的相关费用，且根据合同专用条款68.3变更计价规定“措施项目费只计取以费率方式计算的措施项目费，以其他方式计算的措施项目费均不再计取”，故该变更增加的其他费用均不予计取。

承包人认为，本项目盾构泥水筛分系统因拆迁影响重新选址，并增加减振降噪措施，已经会议确定并同意以设计变更形式纳入项目总投资。该设计变更与原合同条件相比已经发生重大变化，属于重大方案调整，已超出一个有经验的承包人在投标时所能预见及承受的风险。预算综合单价组价依据为2018城轨定额，虽然其绿色施工安全防护措施费用标准中，“防尘降噪绿色施工防护棚”属于按子目计算的措施费用，不属于以费率计取的措施项目内容，但是合同及招标文件中关于单价措施费不予调整的约定仅适用于原合同范围内的工作内容，故设计变更增加的费用应以单价措施形式纳入项目总投资。

## 三、我站观点

本工程全段地处市区，沿线建筑密集，招标文件已明确本项目征地拆迁未完全落实，存在一定的风险；合同专用条款约定控制噪声、扬尘、交通污染等费用计列在包干措施费内。承包人在投标报价时应充分考虑减振降噪的费用以及未来因噪声振动等

因素引起措施费用增加的风险。此外，本工程采用总价合同模式，合同总价在约定的范围内不作调整。本次设计变更引起盾构泥水筛分系统选址变化，但前后选址相距较近并均在本项目施工范围内；且项目实施期间工程所在地《城市区域环境措施标准》未发生变化，发包人也未提高隔音减振的要求，来函也未反映降噪减振措施方案发生变化，故盾构泥水筛分系统的降噪减振设计变更增加的费用应视为包含在总价合同内，不予另行计取。

（本案例素材来源于粤标定复函〔2025〕97号文。）

## （二）预算审定工程量的计价争议

某产业园工程，2023年10月签订的工程总承包合同显示，资金来源为企业资金，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司与某设计公司组成的联合体负责承建，合同价格形式为单价合同，采用工程量清单计价方式。预算编审时发生计价争议。

### 一、争议事项

本工程综合单价依据《广东省建设工程计价依据（2018）》编制的施工图预算组价确定。合同专用条款第8.5.3条约定“施工图预算经发包人授权委托的第三方造价咨询人审定并经发包人审批通过后，签订《建筑安装工程费修订合同价补充协议》（以下简称‘补充协议’），修订合同价格”；第8.5.4条约定“建筑安装工程费结算价= 补充协议中的综合单价×分部分项工程审

定工程量+措施项目费+其他项目费±经审定的可计入项目结算的变更±物价涨落事件调差+税金”。现发承包双方对“分部分项工程审定工程量”的理解产生争议。

## 二、双方观点

发包人认为，本工程为工程总承包项目，若发包人没有提出需求改变或额外增加内容，结算中“分部分项审定的工程量”即为施工图预算的审定工程量，因发包人要求提升需求或额外增加内容产生的变更，也应在结算价“经审定的可计入项目结算的变更”中计算，因此“分部分项工程审定工程量”应为施工图预算的审定工程量。

承包人认为，经发包人审定的施工图预算，仅用于签订补充协议和确定综合单价，合同并未约定按预算审定工程量包干，因此“分部分项工程审定工程量”不应界定为施工图预算的审定工程量。

## 三、我站观点

本工程为单价合同，发承包双方根据合同约定，以经审定的施工图预算签订补充协议、修订合同价格并确定合同单价。结合专用条款第8.5.4条建筑安装工程费结算价的计算公式，本工程结算价计算原则是以补充协议单价×工程量。因本工程合同价格形式为单价合同，工程数量的确定应界定为按合同约定的允许计量的分部分项工程量，如果预算工程量存在偏差的，结算时应予调整；如果预算工程量符合约定计量规则的，结算时则不需调整。

(本案例信息来源于粤标定复函〔2025〕96号文。)

### (三) 补充协议单价能否作为结算依据的争议

某水环境综合整治工程，2018年3月签订的施工合同显示，资金来源为财政资金，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司负责承建，合同价格形式为单价合同，采用工程量清单计价方式。竣工结算时发生计价争议。

#### 一、争议事项

本工程由建设单位委托代建单位以发包人身份组织招标，采用费率投标方式，招标文件及施工合同约定“合同单价依据发包人审核的预算单价按中标下浮率下浮后确定”；合同补充条款第二条第2款约定“承包人必须无条件接受经发包人审核的预算书，并承担工程量清单中的项目名称所描述的项目特征不全或不准确的风险”；第二条第6款约定“合同单价和总价均需接受审计部门的审计，并以审计部门的审计结论为准”。实施过程中，发承包双方依据发包人审核的预算确定了合同单价与合同总价，并签订补充协议。结算时，建设单位与发承包双方就补充协议确定的合同单价能否作为结算依据产生计价争议。

#### 二、双方观点

建设单位认为，本工程未编制招标工程量清单，合同约定合同单价和总价以审计结论为准。施工图预算虽经发包人委托的第

三方造价咨询单位审核，但未经审计部门审定，故依据预算确定的合同单价不得作为结算依据。目前，审计部门已发现施工图预算及合同单价存在错误，由此导致结算单价偏高的应予以调整，并以审计结论作为结算依据。

发包人认为，补充协议中的合同单价与合同总价由建设单位委托的咨询单位编制，并经发包人委托的另一家咨询单位审核确定并形成合同清单、合同单价和合同总价。审计部门在结算阶段重新调整合同单价，与合同补充条款第二条第2款约定不符，违背了双方约定的风险分担原则，且未体现合同意思自治和契约精神，应以补充协议的合同单价作为结算依据。

承包人认为，发承包双方已通过签订补充协议确定了合同清单和合同单价，承包人也已经按合同约定，无条件接受了发包人审定的预算，并承担了相应风险。现结算阶段，审计部门以部分合同单价与施工合同约定的定额计价标准工艺不符、与现场实际施工逻辑不符或未按设计图纸编制清单计价等为由对合同单价进行调减，有违合同缔约时双方真实意思表示，故应按补充协议的合同单价进行结算。

### 三、我站观点

来函资料显示，发承包双方均认为合同单价和合同总价是双方依据合同约定、按照发包人审定的预算组价确定，并签订了补充协议，应作为结算依据。但施工合同明确约定施工图预算、合同单价及合同总价需经过有权审计的部门审定，并非以发承包双

方共同确定的结果作为结算依据。不过施工图预算及合同单价完全可以在施工前或履约中报送审计部门审定，因此发承包双方应厘清未能及时提交审计部门审定的责任，由此导致一方利益受损的，可向责任方索赔。虽然发承包双方在履约过程中对合同单价和合同总价达成一致意见并签订补充协议，但双方均应知晓预算和结算的最终审定权在审计部门，并非双方签订补充协议即可，故发承包双方应提交相关凭据回应审计部门质疑，建设单位及审计部门也应对其认为错误之处提出有力凭据予以证明。各方应秉承专业精神，遵循客观公正、诚实守信、法定优先、有约从约原则推进工程结算。

（本案例信息来源于粤标定复函〔2025〕95号文。）