

争议案例分享(424)—商业及宿舍室内部分是否属于公共区域的争议

原创 省标定站 广东省建设工程标准定额站订阅号 2025年12月16日 07:40 广东



商业及宿舍室内部分是否属于公共区域的争议

某产业园工程，资金来源为国有资金，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司负责承建，2020年2月签订的工程总承包合同显示，工程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

本项目1栋楼地上装饰装修工程招标清单分为“1栋楼地上装饰装修工程(非公共区域)”和“1栋楼地上装饰装修工程(公共区域)”两项，后者的项目内容描述为“包括但不限于所有楼层的电梯前室及走廊、大堂、商业、.....宿舍、.....等”。发承包双方对商业和宿舍的室内部分是否属于公共区域产生争议。

二、双方观点

发包人认为，按字面理解，室内部分是公共开放范畴，故公共区域应包含商业及宿舍等业态的室内范围。

承包人认为，公共区域不含商业及宿舍的室内部分。

三、我站观点

从清单分项逻辑分析，“公共区域”与“非公共区域”属于互斥分类体系，商业及宿舍的室内专属空间应归属“非公共区域”范畴。若将公共区域包含商业及宿舍其室内部分，则“非公共区域”清单项将缺乏实质内容，即无工程数量，显然违背招标清单分项的编制初衷。此外，结合投标报价行业惯例来看，公共区域通常特指供群体共同使用的空间环境，而商业、宿舍室内空间具有明确的专属属性，二者在使用功能与权属性质上存在本质差异，价格也因此存在差异，故需要区分报价。综上可判定，公共区域项不包含商业、宿舍等业态的室内空间。

（本案例信息来源于粤标定复函〔2025〕55号文。如有不同观点，欢迎留言分享。）

争议案例 · 目录

上一篇

争议案例分享(423)—“对应项”费用层级的
争议

下一篇

争议案例分享(425)—幕墙防火封堵做法调整
的计价争议

阅读 1735

留言

写留言

