

# 《建设工程造价管理专项实务》

## 【课程背景】

本课程拟站在施工单位的角度，分别从项目前期利润点分析要点、设计单位的沟通、经营策划、合同解读级运用、方案签证洽商、结算级跟踪审计等方面对施工单位的造价、现场管理等可能存在合同潜在的纠纷、影响施工企业利润的角度进行讨论与分析，结合项目各阶段经营经典案例进行讨论与分析。

## 【课程收益】

- 1.掌握项目前期利润点分析要点；
- 2.理解设计单位的经营沟通理念和方法；
- 3.掌握施工单位的工程经营策划技巧，了解可能存在的合同纠纷；
- 4.从造价构成的角度详细对施工合同进行解读，并针对可能存在的纠纷运用技巧；
- 5.合同履行过程中存在的方案签证洽商的编写技巧及纠纷的应对技巧；
- 6.掌握结算相关资料的收集整理及可能存在的纠纷要点；
- 7.掌握跟踪审计的沟通技巧及纠纷的规避。

【课程对象】 施工单位造价、管理等相关人员

【课程时间】 1天

## 【课程大纲】

### 第一部分 项目前期利润点分析要点

#### 一、大家来说说施工单位的利润从哪里来？

**【思考问题 1】**按正常的工程造价计算，一个[工程造价](#)去掉必要材料费、机械费、工人工资、管理人员的工资及必要的税费，剩余的不会超过总造价的10%。而目前一般的工程投标时均让利10%左右。那么施工单位的利润到底是哪里来的呢？

很多人说：靠加强管理？但实际情况是80%以上的工程管理费乱，材料、人工浪费严重。

是靠偷工减料吗？又有多个监管部门（质量监督、质量检测、工程监理）在监管。

## 二、利润都去哪儿了？项目亏损原因和浪费现象

1.工期

2.材料（钢筋、混凝土、模板等）

3.机械设备

4.场地空间

5.现场签证

6.意外事故

7.人事、管理（人事费用、项目部管理、现场管理、部门合作）

## 项目亏损的 11 大主观原因

- 1.无成本控制目标或干脆不执行
- 2.材料、构配件制度不全理（超额采购、人为操纵价格、质量不达标、收发制度形同虚设、不按定额发料）
- 3.承包措施不配套
- 4.分包工程存在漏洞
- 5.严重的质量问题
- 6.施工设备利用率不高
- 7.施工安排不合理
- 8.安全事故较多
- 9.间接费控制不力
- 10.财务管理混乱（没有完整的财务管理制度；资金管理混乱；债权债务的确认不准确，结算不及时；收入、成本的计算不准确；会计基础工作差）
- 11.合同管理混乱

## 三、施工单位提高利润的 8 大绝招

- 1、合理加大工程量，增加现场经济签证
- 2、转变签发主体，提高签证可信度

- 3、细化签证内容，固定签证成果
- 4、利用施工单位设计的最佳机会
- 5、让设计单位改变工法
- 6、增加高价值项目，减少低价值项目
- 7、变附加工作为强制要求
- 8、提高混凝土强度等级，合理转嫁费用

### 从合同角度对项目前期利润点进行分析

**讨论问题 1** 合同无效，实际施工人是否有权获取企业间接费

**讨论问题 2** 建筑安装工程费的组成及实际施工人权利主张

**讨论问题 3** 合同解除后，利益损失举证责任

**讨论问题 4** 合同价款中虽约定预备费，但预备费并非当然属于承包人所有

## 第二部分 设计单位的经营沟通理念和方法

**【举例】** 施工单位出具的竣工图设计院是否有义务配合？

**【思考问题 2】** BIM 技术的引入是否会有效提高施工单位与设计单位的沟通与

交流？

**要点：**

- (1) 以某项目为例，介绍预算 BIM 在全过程预算数据管理中的应用。
- (2) 对 BIM 技术进行进一步的维护，并利用预算 BIM 数据的内容及时准确的调用分析。
- (3) 施工 BIM 基于预算 BIM 创建完成后根据现场的实际情况调整维护。
- (4) BIM 技术如何创造利润是通过对项目的精细化管理来实现的。

### **第三部分 经营策划的重要性**

**讨论问题 5** 合同未对工程价款的计价方式明确约定，可以按照履行地市场价格确定

**讨论问题 6** 承包人对计价方式可能导致的亏损风险在签订合同时应已有预见，是其自主作出的商业判断，不得悔改

**讨论问题 7** 合同履行期间，承发包双方对人工费等事项达成一致意见，应当予以认可

**讨论问题 8** 固定价合同，风险范围外工程价款如何调整

### **第四部分 合同的解读及运用技巧（签约合同价款）**

#### **第一节 分部分项工程费**

## 一、人工费

**讨论问题 9** 对于人工费是否调差，应尊重当事人的约定

**讨论问题 10** 承包人未按约定时间及程序向发包人就人工费调差进行申请，是否意味着丧失对人工费调差权利的主张

**讨论问题 11** 专用条款的约定与通用条款的约定冲突时，应当优先适用专门条款的约定

**讨论问题 12** 合同约定的人工费调整文件被发文机关修改，人工费怎么计取

**讨论问题 13** 网刊价存在综合网刊价与市场网刊价之分，在合同约定同期网刊价的情况下，人工费如何调整

## 二、材料、设备费

**讨论问题 14** 价格签证单系承发包双方的合意，不存在法律规定无效情形，应当予以认可

**讨论问题 15** 定额中的材料价应据实调整，按照实际发生的材料价格计入工程造价是惯例

## 三、施工机具使用费

**讨论问题 16** 施工机具使用费的损失计算

#### 四、企业管理费

**讨论问题 17** 实际施工人是否有权获取企业管理费，以及获取多少

**讨论问题 18** 施工单位不具备相应的施工资质，企业管理费如何计取

#### 五、利润

**讨论问题 19** 施工合同无效，利润损失在承发包双方之间如何分担

**讨论问题 20** 施工合同虽然无效，但在工程竣工验收合格的前提下，工程款应

当包括利润在内

**讨论问题 21** 只有建设施工合同有效且承包工程已经完成的情况下，施工方才

有权要求支付利润

**讨论问题 22** 无资质的个人，只计取工程直接费作为工程价款

#### 六、风险费用

**讨论问题 23** 承发包双方在施工合同中对风险范围进行了约定，在约定的风险

范围内不作调整

**讨论问题 24** 投标人在投标时，当采用工程量清单报价时，应根据招标文件要

求，充分考虑工程量变化、人工、材料、机具费用上涨等风险

#### 第二节 措施项目费

## 一、安全文明施工费

**讨论问题 25** 安全文明施工费如何计取属于承发包双方自行约定的范畴

**讨论问题 26** 安全文明施工费、规费等措施项目费是否可以下浮

## 二、夜间施工增加费

**讨论问题 27** 夜间施工费属于可竞争性费用，由当事人自由约定

## 三、冬雨季施工增加费

**讨论问题 28** 合同约定按定额结算工程款，冬雨季施工发生的措施费是否按实

结算

## 四、已完工程及设备的保护费

**讨论问题 29** 是否计取已完工程及设备保护措施费，取决于承发包双方计价依

据的约定

## 五、脚手架费

**讨论问题 30** 总承包人在收取总承包服务费、施工措施费的情况下，应当承担

相应的责任

**讨论问题 31** 发包人直接分包工程，分包工程逾期完工期间产生的脚手架费用

由谁承担

## 六、大型机械设备进出场及安拆费

**讨论问题 32** 施工组织设计、施工方案，是用以证明工程量实际发生的证据材料

**讨论问题 33** 对于固定价合同，承包人为工程项目施工所发生的措施费不再另行计价

### 第三节 其他项目费

#### 一、总承包服务费

**讨论问题 34** 总承包服务费的支付主体

**讨论问题 35** 分包工程所致工期延误，责任由谁承担

**讨论问题 36** 配合费是否属于工程款的范畴

**讨论问题 37** 总承包服务费与总承包配合费是什么关系

#### 二、暂列金额

**讨论问题 38** 固定价合同中，如有暂列金，应当予以明确

#### 三、计日工

**讨论问题 39** 计日工属于合同外的零星工程，一般以签证方式确定价款，也可通过造价鉴定形式确定价款

### 第四节 规费

**讨论问题 40** 规范缴纳主体和计取依据

**讨论问题 41** 规费能否下浮

## 第五节 税金

**讨论问题 42** 甲供材，税金谁承担

## 第五部分：方案签证洽商及履约阶段合同价款调整

### 一、法律法规变化

**讨论问题 43** 承发包双方未对建设主管部门发布的文件明确约定情况下，应按文件规定执行

**讨论问题 44** 招标范围适用时效认定

### 二、工程变更

**讨论问题 45** 合同无效，且工程存在设计变更，工程价款如何结算

### 三、项目特征不符

**讨论问题 46** 发包人是否就工程项目特征进行描述，由谁承担举证责任

**讨论问题 47** 缺少项目特征描述，无法依据清单进行工程款结算

### 四、工程量清单缺项

**讨论问题 48** 工程量清单与施工图对比存在漏项漏量，责任由谁承担

## 五、工程量偏差

**讨论问题 49** 招标人（发包人）应当对工程量清单的准确性和完整性负责

## 六、计日工

**讨论问题 50** 零星工程属于合同外实施项目，以签证形式确认

## 七、物价变化

**讨论问题 51** 材料差价如何确定

**讨论问题 52** 施工期间材料价格涨跌是否调整，主要取决于施工合同的约定

## 八、暂估价

**讨论问题 53** 暂估价专业工程分包人逾期完工，发包人能否据此抗辩工程款的支付

## 九、赶工补偿

**讨论问题 54** 赶工费的承担主体

**讨论问题 55** 承包人应发包人要求赶工，产生的赶工费由发包人承担

## 十、误期赔偿

**讨论问题 56** 承包人未按约定工期竣工，应当承担逾期竣工违约责任

## 十一、索赔

**讨论问题 57** 承包人应按照合同约定提起索赔，否则将承担败诉的风险

## 十二、现场签证

**讨论问题 58** 监理单位具有确认增加施工项目等的职能，其在施工工程中具有特殊的地位

## 十三、暂列金额

**讨论问题 59** 已签约合同价中的暂列金额应由发包人掌握使用

## 第六部分 结算相关资料的收集整理要点

### 第一节 工程价款期中支付

#### 一、预付款支付

**讨论问题 60** 承包人未按合同约定向发包人提起逾期支付预付款损失，则丧失相应的权利

**讨论问题 61** 未按时支付预付款，应当承担相应的责任

#### 二、进度款支付

**讨论问题 62** 逾期支付进度款，应承担相应的责任

### 第二节 竣工结算

#### 一、以物抵债

**讨论问题 63** 债的更改一般需有当事人明确消灭旧债的合意，否则，当事人于

债务清偿期届满后达成的以物抵债协议，性质一般应为新债清偿

## 二、送审价条款

**讨论问题 64** 承包人是否按约向发包人递交了完整的竣工结算资料以及发包人

是否在约定期限内进行审核回复，是送审价得以确定的关键

**讨论问题 65** 以“送审价”为准结算工程款的运用

## 第三节 合同解除工程价款结算

### 一、合同解除后工程款结算

**讨论问题 66** 固定总价施工合同解除后，已完工程价款如何结算

**讨论问题 67** 合同解除后工程款支付及违约责任的承担

### 二、合同解除后损失赔偿

**讨论问题 68** 合同解除后，损失赔偿如何确定

### 三、预期利益损失

**讨论问题 69** 法院以鉴定报告为依据，直接确认承包人的可得利益

**讨论问题 70** 投标报价函中的利润率，能作为可得利益损失的计算依据

### 四、工程质量举证责任

**讨论问题 71** 合同解除后，工程质量举证责任如何分配

**讨论问题 72** 质量问题是抗辩还是反诉，取决于工程是否验收合格

## 第四节 合同无效工程价款结算

### 一、合同无效情形及工程价款如何结算

**讨论问题 73** 施工合同无效，承发包双方都有权利选择参照合同约定结算工程价款

### 二、合同无效损失分担

**讨论问题 74** 当事人按过错程度分担因合同无效所造成的损失

**讨论问题 75** 根据双方过错、施工进度等具体情形，平衡双方利益，法院居中自由裁量各方应承担的损失

**讨论问题 76** 规费、利润和管理费作为损失，根据过错程度在承发包双方之间分担

### 三、竣工验收是否为支付工程款的前提

**讨论问题 77** 标的物因违法不可能竣工验收时，发包人不能以竣工作为支付工程款的前提予以抗辩拒付工程款

## 第六部分 跟踪审计的沟通技巧

**讨论问题 78** 只有合同明确约定以审计结论作为结算依据，才能将审计结论作为结算依据

**讨论问题 79** 审计计价依据与合同约定不符，审计结论不得作为工程款结算依

据