

# 房建、水利项目变更索赔及二次经营全过程精细化管理控制

## 一、合同价款的约定

### 1.合同类型的选择

- (1) 《工程量清单计价规范》对合同类型的规定
- (2) 《工程量清单计价规范》对合同类型的应用理解
- (3) 《工程量清单计价规范》对总价合同的选择影响（实例一、实例二）

### 2.合同价款约定内容和事项

### 3《工程量清单计价规范》对合同价款约定是市场涨价风险的规定

- (1) 问题由来
- (2) 《工程量清单计价规范》的规定
- (3) 划分原则
- (4) 合同对于材料涨价风险未明确（约定）时的处理方法

### 4.《工程量清单计价规范》下承包人合同谈判及专用条款约定中应注意的问题

## 二、新计价规范下建设单位加强合同管理建议

### 1 建立强有力的合同管理组织机构

### 2 建立有效地合同跟踪机制

## 三、《工程量清单计价规范》下的工程价款支付

### 1．施工阶段工程价款的构成

### 2．工程预付款的支付

- (1) 工程预付款概念及其法律性质
- (2) 《工程量清单计价规范》下预付款支付的操作

### 3. 工程计量

### 4.进度款支付

- (1) 进度款支付的程序
- (2) 进度款支付的申请内容及表格
- (3) 工程进度款支付时间及比例要求
- (4) 发、承包人把握好何时才能适当停工的时间点

### 5.承包人在工程计量与价款支付方面的注意事项

- (1) 合同外价款的支付
- (2) 进度款计算基数和支付额度

#### 6. 发包人加强对工程计量与价款支付控制的对策

- (1) 建立于承包人的信息共享系统
- (2) 业主可以改变工作方式，采用电子办公，缩短业务审批周期，提高工作效率

### 四、新计价规范《工程量清单计价规范》下的竣工结算及计价争议处理

1. 《工程量清单计价规范》下竣工结算的依据
2. 《工程量清单计价规范》下竣工结算的编制规则
3. 《工程量清单计价规范》对于甲乙双方办理竣工结算的相关规定
4. 《工程量清单计价规范》对于工程计价争议处理的相关规定

#### 5. 承包商在办理竣工结算时的注意事项

- (1) 结算时间的把握
- (2) 竣工结算审核主体的把握

#### 6. 发包人对竣工结算关键控制点——结算审核

- (1) 发包人对竣工结算审核与审计的协调
- (2) 《工程量清单计价规范》对工程结算审核期限的规定
- (3) 结算审查的内容、方法

#### 7. 《工程量清单计价规范》下保修金的结算

### 五、价款调整控制工具操作要领

引例一：苏通大桥高价结算案例

引例二：国家大剧院高价结算案例

1. 《计价规范》关于价款调整的具体规定和操作要领
2. 确认工程价款调整的程序
3. 价款调整重点一材料价差调整
  - (1) 材料价差调整的关键环节
  - (2) 材料价差调整策略
  - (3) 材料价差的调整方法
4. 建设单位在工程价款调整中的应对策略

5. 建设单位审核工程价款调整时的注意事项

6. 承包商价款调整的管理策略

## 六、 工程变更控制工具操作要领

1. 工程变更、现场签证对业主控制高价结算以及承包商盈利的意义

2. 工程变更原因分析

3. 工程变更价款的计算与确定

4. 工程变更的分类及其分析

5. 工程变更发生后的处理流程

6. 工程变更与工程索赔的关系

(1) 工程变更与工程索赔的区别与联系

(2) 工程变更与现场签证的区别与联系

7. 业主对工程变更的控制

(1) 业主对工程变更的控制策略

(2) 业主对工程变更的控制方法

(3) 业主对工程变更的签发原则

(4) 业主加强工程变更管理的基本思路及措施

8. 承包商工程变更处理策略

承包商如何创造变更条件变中求利？

### 工程变更案例（一）

某施工单位(乙方)与某建设单位(甲方)签订了某项工业建筑的地基强夯处理工程，包括开挖土方、填方、点夯、满夯等。由于工程量无法准确确定，按照施工合同规定，依照施工图预算方式计价，乙方必须严格按照施工图及施工合同规定的内容及技术要求施工。工程量由造价工程师负责计量

### 工程变更案例（二）

不平衡报价与工程变更的配合

## 七、 现场签证控制工具操作要领

1. 现场签证的含义及对造价控制的意义

2. 现场签证的主要内容

3. 现场签证遇到的问题及处理方式

4. 常见的现场签证项目

- 5.现场签证的核心签证工程量与签证单价
- 6.甲乙双方处理现场签证的注意事项
- 7.业主对于现场签证的签发原则
- 8.承包商加强签证管理的八个具体问题
- 9.新《规范》中规定的索赔与签证样表
- 10.现场签证案例分析

水利工程围堰计日工现场签证案例。

## **八、施工索赔控制工具操作要领**

- 1.索赔的含义及其性质
- 2.索赔的原因
- 3.索赔及反索赔的首要关键问题—索赔成立的三个要件，缺一不可
- 4.索赔的分类
- 5.索赔的目的及计算方法
- 6.费用索赔的构成
- 7.常见的承包商索赔的类型
- 8.常见的发包商索赔的类型
- 9.新《清单规范》对工程索赔程序的规定
- 10.工期索赔分析处理与计算
- 11.费用索赔分析与计算
- 12.新《规范》中规定的索赔与签证样表
- 13.承包商索赔在各阶段的配合
- 14.业主应对承包商工程索赔的策略
- 15.索赔管理的主要内容

案例分析一

案例分析二

案例分析三

案例分析四

案例分析五