

# 建设项目三次经营全过程精细化管理控制与四大盈利工具实战

## 第一篇 招投标阶段（一次经营）造价精细化管理

### 一、招标中工程量清单编制常见错误及规避对策

- 1.工程量清单编制工作的关键环节和常见错误
- 2.工程量清单编制错漏项的危害、责任承担
- 3.规避措施与方法
- 4.工程量清单编写错误与不完善的补救措施
  - (1) 第一个补救机会——在招投标中解决
  - (2) 第二个补救机会——在施工及结算中解决
- 5.措施项目清单编制注意事项
- 6.其他项目清单编制注意事项
- 7.规费项目清单、税金项目清单的编制

### 二、招标控制价编制的原则及投标人投诉的对策

- 1.《清单计价规范》实施后招标控制价的编制非常敏感
2. 招标控制价编制要重点关注的几个方面
3. 招标人可以规避投标人投诉的路径

### 三、清单计价规范下招标文件与评标方法拟定变化

1. 基于新《规范》的招标文件拟定的几项建议
2. 基于新《规范》的评标办法拟定的几项建议

### 四、暂估材料单价和专业工程暂估价的招标建议

- 1.问题由来
- 2.新《规范》的规定
- 3.操作难题
- 4.规范做法建议
5. 规范做法建议
6. 具体约定应体现的原则

### 五、清单招标中投标人投标报价策略及注意事项

- 1.投标报价编制的基本原则
2. 投标报价编制的关键点
3. 新《计价规范》下投标报价的关键（综合单价组价——关键因素）

4. 建筑市场的竞争日趋激烈，投标人在低报价的情况下如何获得最大的利润？

核心问题之一：定额消耗量与价格的确定

核心问题之二—建筑市场的竞争日趋激烈，投标人在低报价的情况下如何获得最大的利润？

5.清单计价模式下，投标报价策略与技巧的应用

- (1) 承包商投标前的准备工作
- (2) 总承包服务费报价的案例
- (3) 不平衡报价技巧的应用
- (4) 《清单规范》中“投标文件效力高于招标文件”的策略应用

6.清单计价规范下招投标阶段投标人注意事项

- (1) 关于清单工程量的复核
- (2) 关于清单特征描述的复核
- (3) 关于针对措施项目费用报价是对用施工方案的制定
- (4) 中标之后清单项目遗漏问题的处理

7. 承包商投标报价的计算

8. 新《计价规范》下编制投标报价的案例

六、清单计价规范下招投标阶段发包人注意事项

1. 提高清单编制人员的素质
2. 编制高质量的工程量清单
3. 合理确定招标控制价
4. 确定科学的评标方法
5. 加强对投标文件的审查管理

七、清单计价规范下招投标阶段评标流程及要点

1. 工程量清单评标流程
2. 评标中投标报价构成的合理性评审
  - (1) 综合单价的合理性评审
  - (2) 措施费、其他项目费的合理性评审
  - (3) 规费、税金的合理性评审
3. 清单计价模式下评标工作的要点

## 第二篇 施工阶段（二次经营）造价精细化管理

### 一、工程量清单计价规范下合同价款的约定

#### 1.合同类型的选择

- (1) 新《规范》对合同类型的规定
- (2) 新《规范》对合同类型的应用理解
- (3) 新《清单规范》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.新《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) 新《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.新《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) 新《规范》下预付款支付的操作

#### 3.工程量

#### 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、新计价规范下的竣工结算及计价争议处理

1、新《规范》下竣工结算的依据

2、新《规范》下竣工结算的编制规则

3.新《规范》对于甲乙双方办理竣工竣工结算的相关规定

4.新《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) 新《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.新《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）

工程变更案例（二）

## 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

## 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

## 第三篇 竣工结算阶段(三次经营)关键环节精细化操作

- 一、竣工结算的编制流程和方法
- 二、《规范》下的竣工结算价款支付程序
- 三、竣工结算互不签认的处理
- 四、质量纠纷导致竣工结算纠纷的处理
- 五、最终结清的流程
- 六、承包商在办理竣工结算时注意事项