

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

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