

《施工单位项目管理课程》-工程质量、工期、建设工程款三个方面的常规管理

【培训目的】本部分主要针对施工单位在工程施工过程中常见的建设工程质量、工期以及工程价款等问题进行讨论与分析，针对这些常见问题提出处理的方法和法律依据，旨在提高施工单位的管理水平。

【培训时间】1天

【培训对象】

一、工程项目管理全流程实践——从招投标到竣工验收

- 1.“投标专用章”等其他印章能否代替“投标单位公章”
- 2.如中标候选人造假，是废标还是顺延
- 3.外省施工单位未按规定办当地建筑市场进入许可手续，中标后所签施工合同是否有效
- 4.投标保函必须由基本账户的开户银行开具吗
- 5.因同一日期异地投标多家招标工程，同时要资质证书等原件，怎么办
- 6.投标文件法人代表授权书和投标函等签署日期出现笔误，怎么处理
- 7.中标人签订合同时被要求降价，怎么办
- 8.如备案合同与标后合同、标前合同发生矛盾，怎么处理
- 9.招标人与中标人签订合同后，是否可以通过补充协议对合同进行变更
- 10.新成立的公司参加投标，没有招标文件要求的近3年财务报表，怎么处理
- 11.投标方在中标后发现清单漏项或缺项，应如何调整
- 12.发包人代表拒不签收过程文件，承包人怎么办
- 13.发包人拖延提供图纸，可否顺延工期
- 14.采用工程量清单计价时，钢筋搭接量应否单独计量
- 15.因防台防汛而拆除脚手架等，造成的损失由谁承担
- 16.发包人确认后又修改结算书，承包人怎么办
- 17.施工单位是否负担项目经理以项目部名义拖欠的款项
- 18.分包人工地瘫痪时，总承包人怎么办
- 19.承包方签合同时“附加工程”与“额外工程”混为一谈，应怎么处理
- 20.施工图纸替换招标图纸时，承包方怎么办
- 21.合同图纸遗漏的项目怎样结算
- 22.施工期间物价大涨，应否调增价款
- 23.无资质监理人的工程签证是否有效

- 24.怎样签收对自己明显不利的工程文件
- 25.发包人向分包人直接支付工程款，总承包人怎么办
- 26.停工期间库存材料损坏可否索赔
- 27.经批准的施工方案不当，后果应由谁承担
- 28.承包商将《合同意向书》误认为合同，应该怎样处理
- 29.因施工需要将回填土外运，是否需要计量
- 30.发包人可否推翻监理工程师签证
- 31.施工合同终止后，包干风险费等如何结算
- 32.发包人因价格过高否认签证，承包人怎么办
- 33.设计人发来的细节图纸是否构成设计变更
- 34.按合同约定结算，还是按实结算
- 35.结算拖延期间是否可计息结算
- 36.由于地质条件导致施工方案改变而增加的费用怎样结算
- 37.发包人被吊销营业执照后，承包人怎样索要工程款
- 38.怎样运用情势变更原则破解建设工程施工合同在履行过程中遇到的人工费、材料费大幅上涨这道难题
- 39.施工单位如何应对发包人拖延结算的法律风险
- 40.建设工程中途停建、缓建，损失如何补偿
- 41.建设工程开工时间如何认定
- 42.建设工程施工合同履行过程中形成的债权可否转让
- 43.未签劳动合同的工人在施工现场受伤，怎样获赔
- 44.建设工程内部承包合同的效力怎样把握
- 45.发包人未付工程款，承包人可否不交付工程
- 46.设计单位进行结构设计时依据的地质材料存在问题，导致工程发生质量问题，怎样处理
- 47.承包商有无停建工程的保修义务
- 48.混凝土大梁出现裂缝，怎么追究供应人责任
- 49.未经验收使用工程出现质量问题，承包方怎么办
- 50.承包商未收到保修通知，是否要承担修复费
- 51.承包商向“解决建设领域拖欠工程款工作领导小组”寻求救济，是否导致时效中断
- 52.公安部物证鉴定中心能否接受法院委托进行建设工程司法鉴定
- 53.承包商如何充分运用工程价款优先受偿权

- 54.在工程款索赔中，承包人如何防范诉讼时效风险
- 55.转包合同无效后，工程款如何结算
- 56.应当如何妥善处理单方停工及中途退场
- 57.如何准确认定和处理“黑白合同”
- 58.爆破施工时，如何正确履行告知义务
- 59.施工单位怎么处理垫资工程
- 60.施工单位承包“三边工程”，如何避免工期延误罚款
- 61.施工单位如何依法要求退还质保金
- 62.政府审计部门的审计结果可否作为工程款结算依据
- 63.甲方供应材料的风险，承包人应如何防范
- 64.租赁起重机械的风险，承包人应如何防范
- 65.发包人要求提前进场的风险，承包人应如何防范
- 66.施工过程中发现文物的风险，承包人应如何防范
- 67.不及时进行中间验收的风险，承包人应如何防范
- 68.发包人资信不良和支付能力欠缺的风险，承包人应如何防范

二、专题实务（质量、工期、工程价款、变更及索赔等）

（一）建设工程质量专题

- 01.承包人是否对建设工程质量缺陷存在过错如何认定？
- 02.承包人未经发包人同意单方办理竣工验收手续是否有效？
- 03.建设方未将施工图纸送审后因特殊地质影响工程质量的，责任应如何承担？
- 04.建设工程竣工验收合格后在质保期内出现问题，用于减损的合理费用如何承担？
- 05.建设工程施工合同无效的工程质量是否予以保修？
- 06.施工合同约定工程保修期限低于法定最低期限的条款是否有效？承包人要求返还质量保修金的，如何处理？
- 07.发包人主张工程质量不符合合同约定的，其主张以何种方式提起？
- 08.施工合同约定的工程质量标准与国家强制性标准不一致的是否有效？
- 09.验收合格但尚未交付的建筑工程因自然灾害毁损产生修复费用的风险如何负担？
- 10.擅自使用未经竣工验收的工程是否当然排除工程保修期内的保修责任？

（二）建设工程工期专题

- 01.建设工程的开工日期如何确定？
- 02.建设工程工期的顺延如何认定？

03.建设工程的竣工日期如何认定？

04.承包人工期延长是否承担责任需要考量哪些因素？

05.施工合同无效，能否直接参照合同约定工期计算相关损失？

06.任意压缩工期对建设工程施工合同的效力有何影响？

07.发包人收到承包人竣工结算文件后，在约定期限内不予答复，是否视为认可竣工结算文件？

08.当事人对停工时间未作约定或未达成协议的，停工损失和停工时间应如何确定？

(三) 建设工程价款专题

01.当事人应以何种合同文本作为结算工程价款的依据？

02.工程变更导致工程量发生重大变化，应否参照签订原合同时建设行政主管部门发布的工程定额标准或工程量清单计价方法结算？

03.财政评审中心出具的审核结论能否作为建设工程合同的结算依据？

04.如当事人已通过协议对工程价款结算进行了约定，审计机关所作出的审计报告能否影响结算结果？

05.承包方非法转包建设工程，工程完工后请求依照合同结算工程款的应否予以支持？

06.建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格的，发包人 or 承包人请求参照合同约定支付工程价款的，如何处理？

07.发包人无正当理由拒绝结算工程款的，欠付工程款利息的起算点如何确定？

08.建设工程合同仅约定支付违约金的，承包人是否有权要求发包人在承担违约金责任之外支付欠付工程款的利息？

09.固定总价合同履行中，承包人未完成工程施工的，工程价款如何确定？

10.固定总价合同履行中，当事人以工程发生设计变更为由要求对工程价款予以调整的，如何处理？

11.当事人在诉讼前已就工程价款的结算达成协议，一方要求重新结算应否予以支持？

12.固定价合同履行过程中，主要建筑材料价格发生重大变化，当事人要求对工程价款予以调整的应如何处理？

(四) 建设工程索赔、造价、变更专题

1.安全文明施工费具体包含哪些内容？化工厂一些特殊的防护用品(防割手套、防化服等)要求是否要另外计费？

2.某公司要求在搭设完成的脚手架上也必须全程佩戴安全带，请问因此带来的降效在造价是如何考虑？

3.定额中有些内容是明显低于市场价，工程过程中这种低价定额如果增加很多，施工单位会提出来重新认价，这种情况有没有相关的依据？

4.因为土质较差，因此会造成基坑开挖等难度增加，施工单位经常因此要求签证，该如何避免此类情况？

5.检修工程与安装工程，如何取费比较合适。(不用的造价软件，取费有些不一样。)

6.施工过程中，因为现场受限，导致吊机超限，产生的费用是否需要给签证？

- 7.一般设备安装中已经包含了机械费，如果遇到有些设备安装高度较高，是否需要单独计取起重机械租赁费？如果计取了费用，是否需要把定额子目中相关的起重机械费删除？
- 8.当某项施工因为条件受限（一般出现在改造项目中，比如场地狭小，材料必须纯人工搬运）；这种情况如何计费比较合理？
- 9.场地二次搬运费主要包含哪些内容？如果取费偏离实际情况，该如何调整？
- 10.大件吊装时，可能因为路基情况不好需要进行换填加固，是否该单独计费？
- 11.现场因为施工难度增加费率如何选择费率系数；
- 12.没有合适的定额子母时如何选择其他其他子目进行替代？
- 13.某公司安全管理严格，作业票签发流程冗长，造成每天有效作业时间大约只有 5 小时，这种情况下得降效如何在计费时考虑？
- 14.施工工程延期相关----工期是否必须按照定额的工期进行约定，才算是合理工期？
- 15.工程造价中下浮率的适用问题？业主除当初造价中约定的工作量，额外增加部分，如合同中约定，是否可以按照最初造价时下浮率进行？
- 16.施工机械台班单价，是否应该已包含了安拆费和进出场费？
- 17.费率招标和清单招标的区别，图纸不齐全状况下，哪种更加适用？

专题三 工程结算疑难问题详解

- 1、工程完工后，乙方依据后来变化的施工图做了结算，结算仍然采用清单计价方式，结算价是 1200 万元，另外还有 200 万元的洽商变更（此工程未办理竣工图和竣工验收报告，不少材料和作法变更也无签字）。咨询公司在对此工程审计时依据乙方结算报价与合同价格不符，且结算的综合单价和作法与投标也不尽一致，另外施工图与投标时图纸变化很大，已经不符合招标文件规定的条件了。因此决定以定额计价结算的方式进行审计，将结算施工图全部重算，措施费用也重新计算。得出的审定价格大大低于乙方的结算价。而乙方以有清单中标价为由，坚持以清单方式结算，不同意调整综合单价费用和措施费。双方争执不下，谈判陷入僵局。这种分歧应如何判定？
- 2、清单结算时，材料差价、暂估价调整后、清单子目内容有调整时应如何结算，按合同约定？材料差价、暂估价调整后的价格可以按合同约定执行，但如果是清单项目所包括的内容发生变更，增加或减少应如何处理呢？另外，如果甲方规定变更单项子目价格在某限额之内不予调整，应如何规避风险？同时前述的清单内容变更后的价格是否使用该条款呢？
- 3、清单计价模式招标项目，在办理竣工结算时，有几个方面的问题该如何处理（合同注明按实际完成的工程量结算，即不考虑是否超过清单误差）：(1)工程量出现了增减，可按投标单价计算分部分项工程费；那么原投标价中的措施费是否也要相应调整？(2)直接费或者包括措施费调整后，原投标中的规费是否也要相应调整？(3)税金是否也随之调整？
- 4、招标工程结算中新增项目综合单价的组价，材料价格是按施工单位投标时所报材料价格还是按工程施工过程实际材料价格组价。比如原招标基础为带基，后变更为满堂基础，满堂基础须重新组价？
- 5、工程量清单的工程数量有误引起的工程量的增减,在结算时应怎样解决？
- 6、现在有一个工程，采用清单计价，合同是可调单价合同，决算造价不含甲供材料为 1000 万，另外有 500 万甲供材料，甲方认可给我们 10%采保费，现在要退甲供材料，问题是这 500 万是否记取措施费及规费？另外，那 10%采保费 50 万是否也记取措施费及规费？

7、一建设工程施工合同，根据初步预算的工程总价，劳动保险费应为 18 万余元，但双方在合同中约定以 15 万元包干。后因建设方的资金原因使工程停工且长达 18 个月不能复工。双方在解除合同并对实际完成工程进行结算时，按正常取费标准，只应取 8 万元的劳动保险费。施工方认为，合同签订为“包干使用”，即工程不论增加或减少，都应以 15 万元包干，不再调整。而建设方则认为，原合同劳保费在 18 万元的预算基础上下降到 15 万元，现实际完工的劳动保险费亦应按同等比例下调，应在劳动保险费 8 万元的基础上按比例下调？这类情况应如何处理？

在前述情形下，工程实际结算总价款远远小于合同发包时工程总价，临时设施费按实际完成工程量也被下调。但施工方称，临时设施费在施工前期已按工程规模一次性投入，且因建设方原因使临时设施超过了合同约定的建设工期，临时设施已无多少残值可利用，故临时设施费应按原合同预算金额不变。本人认为施工方的说法有一定道理，不知按行业规则，这类情况应如何处理？

8、如果总包方把防水工程大包给别人，且对方有单价明细（是材料费+人工费）并由甲方签字认可。故我方结算时按甲方认可单价装入结算，但是审计方只同意调整主材费用，不同意调整定额含量和人工费用。原则是 2001 定额市场价、定额量。请问这种情况应如何结算？

9、机械大开挖的工程，合同既没有约定，甲方也没有特殊要求，施工单位采取了挡土墙及砂袋护坡，是否应计入结算造价？

10、我在实际工作第一次用清单结算，请教各位大侠综合单价可以因为材料价格或者实际情况的变化改变吗？在合同中如果没有约束时，能改变多少？比如：土方开挖过程中，运距的增加或者使用的设备的改变，综合单价能变吗？如果能变需要履行什么手续？

材料价格的变化很大，投标时石头的单价为 65 元，由于工程工期较长，石头出厂价变为 110 元，可以改变综合单价吗？或者怎么结算才能让双方都比较合适？

11、招标工程的中标价在竣工决算时，工程量变更，能否对投标书部分重新计算，还是只计算变更部分？投标书中的材料价格在竣工决算时能否调整？（签订的是可调价格合同）

12、工程合同签的是固定总价合同，综合单价是按花岗岩砂浆铺设计算的，洽商为改用进口微晶石粘接剂铺设，结算时施工单位将原工程量也加大了，请问诸位同行，工程量的变化允许么？

13、总价包死的合同，施工单位竣工结算时怎么报结算资料？

14、在现行的法律法规中，对于工程造价结算有没有这样的规定：如果工程一经招投标，在工程结算时，必须按投标价+签证+变更的形式计算，如果双方在结算方式中约定按实际完成工程量决算，能否对招标报价中遗漏的工程量项目进行追加。

15、施工挖孔桩土方工程项目，包工不包料，其中合同规定土方按实计算，遇到塌方时另行计算，现在甲方代表和监理因为对甲方不满，随意签证，造成土方数量、塌方数量增加很多，请问作为甲方该怎么结算？

16、关于甲供材在结算中应该怎么退还，一直有争议，想请教一下？

17、我公司最近有一个工程竣工，正在进行最后结算工作，此工程的承包价很低，而且有近三分之一的工程量属于甲供材和甲方分包工程，合同约定工程结算时按 01 定额及相关取费后下调 10% 执行，而本工程的洽商核减量很大，（甲方工程师在签证时注明，由于一些洽商是我方提出的，不再计入经济变更内，而核减的确计入）如果按合同约定核减部分也按此规定执行，我们的损失较大，我认为本工程的合同价本来很低，而且有很大一部分是甲供或甲方分包项目，此部分基本是一个固定数，而做为核减，只能是甲方分包及甲供材之外我们的实际工作量，所以我认为核减部分不能按此合同执行，请给以明示。

18、我现在做的一个结算工程是采用工程量清单招标的，发包方在招标时提供的工程量与竣工实际工程量有出入时，按当地部门的规定，应该是多列部分不予扣除，按相应清单量的中标价结算；漏项和少列部分应按建设行政主管部门颁发的计价依据及指导价结算。我现在遇到问题是我们的中标的预算书中配电箱安装子目报价太低，主要是预算中配电箱报价过低造成，按规定不能调整。但如果是有些配电箱漏算（甲方发

包时的工程量中)我是应按中标预算书中的类似配电箱的子目综合单价报结算,还是按实际的设备价格计入子目,按新的综合单价结算?

19、合同中约定结算依据为施工图预算,设计变更及现场签证。该工程在办理结算时施工单位提出隐蔽资料可作为结算依据,行吗?

20、今年电缆、电线的价格上涨幅度太大了,我在结算时要求甲方给我们调整价差,但甲方不给我们调整,甲方说这在合同中已约定,包括了风险系数。请问这样的风险也太大了,不知可以要求甲方给我们调整。另外,不知道关于铜的上涨是不是有什么文件规定,上涨在多少到多少范围内不予调整,上涨在多少到多少范围内需在合同中有约定但任可以调整。而且,我用什么方法才能让甲方给我调整差价。

21、工程量清单描述与施工图纸不符,且施工中有现场签证,在固定总价情况下,结算价格是否可调整。

22、工程招标文件和合同规定,结算按当地公报信息价计算主材价格,但在施工中双方签证了主材价格,明显高于当地公报信息价,且监理单位也签字认可,作为审计部门应如何处理?

23、工程招标文件和合同规定,结算按当地公报信息价计算主材价格,但在施工中双方签订了补充协议,结算的主材价格为当地公报信息价加运输费用,且议定二次运输费用,运输费用和二次运输费用明显高于市场价,作为审计部门应如何处理?