

# 《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（6小时）

## 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