

工程建设项目中的合同管理对造价控制的作用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/474/2021_2022__E5_B7_A5_E7_A8_8B_E5_BB_BA_E8_c67_474018.htm

工程建设项目合同: 双方(或数方)当事人关于建设项目事宜依法订立的有关权利、义务和责任的协议。该类合同包含:用地协议,代理合同,勘察、设计合同,审图合同,监理合同,施工合同,材料、设备供应合同等等。其中内容最复杂、标的最大的要数施工合同,施工合同是发包人和承包人为完成商定的建安工程,明确相互权利、义务和责任关系的合同。下面就发包人(业主)如何对施工合同进行管理以达到控制工程主要造价进行论述。施工合同是工程建设项目的主要合同,是工程建设质量、进度、投资三方面控制的主要依据。一个完整、科学、合理的施工合同具体内容均体现在与工程造价有关的信息,包括:合同文件的组成与解释顺序,具体、明确的工程实施范围,工程数量,总造价的组成,计费方式及费率,浮动率,工程款的支付方式,工程的变更、签证等规定,工程结算、工期、质量的约定,检测、检验费,索赔、风险责任,保险,甲供材料和设备,分包工程等等。上述各项内容应在合同签订前予以全部、合理、科学地明确(涉及承包人自报项目除外),以便各投标单位有针对性地报价,使中标造价尽可能接近竣工后的实际造价。所以施工合同的管理必须从施工招标开始。

1 合同签订前的管理 由于施工合同中包含上述诸多信息,所以加强合同签订前管理是非常必要的。其主要任务是如何确定涉及上述内容的合同条款,以及在什么时机向承包人明确这些条款。

1.1 目前国家出台了施工合同示范文本,其中专用条款的内容是由合同订立各方协商确定 为了

使每一个投标单位都能接受相应的合同条款,就要在发放招标文件时,将科学、合理的合同条款纳入其中,这项工作对业主来说,招标前的工作量是巨大的,但在实施过程中的受益也是非常大的。招标文件中未列入的工程信息越多,工程造价就越难控制,工程项目建设过程中的麻烦越大,因此业主要聘请高素质的代理机构来协助完成招标工作。主要工作内容应包括:(1)最接近实施施工图的工程量清单,包括对其中主要材料单价的确定及其方式、程序、时间。(2)工程造价的确定方式,即计价方式。(3)施工合同包含的工程实施范围。(4)工程预付款的支付比例、计算基数、起扣点的规定,以及工程进度款的支付方式。(5)施工图纸的确定,设计变更程序及规定。(6)设计图纸或工程清单以外的工程计费方式,费率及费率的调整规定。(7)投标浮动率的适用范围。(8)提前或延迟竣工时间的奖罚条款。(9)质量优劣的奖罚条款。(10)检测、检验。(11)工程索赔。(12)违约责任、风险责任,包括不可抗力因素造成的损失处理。(13)工程保险。(14)甲供材料和设备清单。(15)分包工程,以及总包收取的配合管理法。(16)工程变更、工程签证等规定。(17)工程履约保证金或履约银行保函数额和支付时间。

1.2 工程变更及签证是一个复杂的问题,也是工程造价难以控制的主要所在。在实际施工中笔者曾碰到一项工程施工合同造价为100多万元,结算时则达到400多万元,其中300多万元为不可预见的工程变更签证。所以对工程变更的签证管理非常重要,根据笔者的经验应从以下几个方面对工程变更及签证进行管理。(1)明确工程变更、签证的管理程序,各个环节各负其责分别把关,相互制约。事前审方案,事中计量,事后按规定计算。(2)管理各项变更内容,工程变更涉及诸多方面,主要包括: 业主对功能标准的变更。 现

场地地质条件等不可预见因素的变化。由于业主原因工程总进度计划的变更。业主要求施工方案的变更。由于审图或国家标准的改变而引起设计变更。不可抗力的变更。业主不能及时提供施工场地,技术资料的变更。以及其他非承包人原因造成的变更。如果在上述变更发生前就从组织上、技术上、经济上做好应对准备,则可将变更所发生的工程造价达到有效的控制。

2 合同实施中的管理

根据施工合同的特点,一般工程项目实施时间都比较长,少则几个月,多则一年甚至几年,实施的时间越长变化会越大,管理的难度越大。如果管理不好,工程造价难以控制,甚至不可收拾。合同实施中涉及工程造价变化的主要因素为工程质量、工期、工程付款、工程变更、材料、设备价格的异常变化、竣工结算、风险、索赔等。这些因素量大面广,之间关系又是相辅相成的,其中工程变更的合同管理如1.2所述在各环节把好关,有些因素在合同中可以具体明确规定,下面择几项予以解剖分析。

2.1 材料价格市场异常波动的合同管理

材料价格市场异常波动对承发包双方都存在巨大的风险,比如去年上半年至下半年,钢材等主要建材出现了大幅上涨的异常波动。如果承包人的投标书和合同中材料价格是一包到底,风险将由承包人承担,而承包人见材料亏本已成定局,则会想方设法在其他方面挽回损失,甚至不惜降低工程质量,偷工减料,同时寻找一切机会向业主索赔,比如工程进度款、备料款不能及时到位,将导致承包人可购材料不能及时购进,其后因涨价购进材料而增加承包人成本。承包人会抓住业主的小小失误通过索赔又将风险转移给业主,所以业主必须严格按照合同规定操作,避免承包人的额外索赔。在工程建设过程中材料价格发生波动是很正常的,但是材料价格出现异常波动

较为少见,笔者觉得采取如下措施较为适宜。根据工程项目的大小划分:如果工程量较小,工期时间较短,施工图设计已全部完成,可采用固定总价合同方式,然后对工程变更严格控制,切实按合同规定提供相应的施工条件避免引起索赔,风险各自承担。如果工程量较大,而且工期十分紧迫,扩初设计一完成即开始招标的项目可采用综合单价合同,但合同管理和造价控制的难度都要大得多,除按照笔者本文以上论述外再增加几项措施:(1)在合同中明确各方即业主、承包人、投资监理、工程监理、审价、审计等单位在造价管理中的职责、作用和地位。(2)在招标时确定相应主要材料的单价及相关规定。(3)对精装修等未确定的分项目工程在招标文件中以暂估价列入,以后再根据此项造价进行设计、施工。(4)上述各方应及时对未计价材料、设备的询价、定价。

2.2 工程款支付的合同管理

合同支付管理也是一项非常敏感而难度较高的工作。付款不及时或未按规定足额付款,将可能导致承包人的索赔。如果多付、超付,则可能造成难以追回的被动局面,还会引发其他许多问题。因此必须加强合同的支付管理,为此需要做好以下工作:(1)合同签订后应建立工程款支付计划台帐,并与工程的形象进度计划相结合。(2)按照合同支付计划,资金落实到位。(3)按合同的规定支付工程备料款和形象工程进度款以及届时扣减备料款。(4)竣工结算后的工程保修金的扣留以及工程履约保证金或履约银行保函归还或撤销。

2.3 合同中的索赔管理

索赔管理是合同管理的主要内容之一。一些投机承包人往往以低投标价争取中标,而以高索赔来获取企业额外利润,所以索赔管理也是控制工程造价的关键之一。据笔者多年工程管理的经验,索赔管理应做好以下工作:(1)业主对工程项目各阶段的实施应安

排合理的时间,准备工作要充分,如施工招标应在施工图设计完成后以工程量清单为招标依据,明确建造标准,尽可能避免施工中承包人的索赔。(2)按合同规定提交符合要求的施工场地,技术资料和图纸。(3)及时支付工程预付款和进度款。(4)业主督促工程监理完善项目施工中的所有原始记录。(5)业主代表和工程监理应按合同要求对隐蔽工程和分项分部工程进行验收,避免影响施工进度。(6)在施工中出现的问题,如设备选型、装饰材料确定应按合同规定时间及时批复。(7)及时掌握市场材料、设备的价格波动,分析风险责任,研究分解风险责任的对策措施。(8)认真严格审核工程签证和工程索赔报告,根据情况及时进行反索赔。

3 合同后期管理

3.1 工程结算资料

工程结算资料的提供内容:所有竣工图,设计变更,技术核定单,工程签证单,招投标文件,合同书,结算书等。工程结算资料必须经工程监理的审核后报送业主。

3.2 工程结算审价

工程竣工验收后,由承包人提供全套工程结算资料给业主(或业主委托造价咨询单位)进行结算审价,审价时应注意如下问题:(1)所有竣工图、设计变更、技术核定单、签证单等工程结算资料应为原件,复印件无效。(2)结算审价原则不得违反合同规定,事先另有规定的除外。(3)业主督促承包人积极配合审价单位在合理时间内完成审价。(4)工程最终审价报告应作为工程支付结算款的主要依据。

3.3 业主最后根据合同、审价报告支付工程款(切实对照合同的工期、质量标准等要求)

总之,合同管理是控制工程造价的主要和有效的措施,必须加以认真研究,从管理的方法和手段上采取措施,在施工合同全过程中除需要技术人员具体操作外,同时应配备相应的专业人员进行全过程的审计,这样才能使建设项目达到良好的投资效益。

100Test 下载频道开通, 各类

考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com