

一级建造辅导之如何完善工程结算一级建造师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022__E4_B8_80_E7_BA_A7_E5_BB_BA_E9_c54_523739.htm

建筑造价计算的准确性是由建筑设计的进度和深度决定的。按造价计算的准确程度，依设计进度可分为投资估算、设计概算和施工图预算三种。投资估算是在项目开发前期对建设投资最粗略的估计，仅可作为编制可行性研究的依据。设计概算是项目在初步设计阶段，根据概算定额编制的、初步确定工程造价的依据。施工图预算是在施工图设计阶段根据施工图反映的工程量按预算定额编制的确定工程预算造价的依据。很显然，施工图预算造价是更准确的合同造价的计算依据，房地产项目的承发包合同应当用施工图预算作为合同造价的决算依据。但是，由于基本建设蓬勃发展，一大批开发项目几乎同步上马，建筑设计不能适应建设项目急剧增多的客观需要；而且开发商看准商机以后都希望尽快看到经济效益，要开发商耐心等待设计施工图完成再开工，几乎是不现实的。因此，很多建筑工程项目不可避免地没有工程概算或预算的情况下，约定一个估算、框算或者人为地以每平方米造价暂估一个不确定的合同造价，先开工上马再说。在建筑工程中边设计、边施工、边修改有其必然性，著名的FIDIC合同条件就是应用于边设计、边施工的背景之下的。问题的关键是要建立完善的合同机制，将各种可能发生的问题都纳入合同的轨道。而长期以来，我国建筑行业所签订的承发包合同，在签约或履约过程中很多没有事先约定确定造价的程序和方法。在这种情况下，当工程竣工进行造价结算时，要么开发商按计划模式

同意实报实销；要么合同双方互相扯皮，酿成纠纷。显然，目前正在履行的建设工程承发包合同潜伏着一个又一个标的巨大的工程造价纠纷。而一旦发生纠纷，或者因为合同造价事先的不确定而没有依据，或者待确定的造价承发包双方互相不认可。处理纠纷的法院或仲裁机构对此也难以直接评判是非。如果将造价争议委托审计单位鉴定，也因为同样的原因，虽旷日持久仍难以确定准确的工程造价。为避免合同造价纠纷，积极的办法就是当事人在设定承发包合同时增加工程造价过程控制的内容，按工程形象进度分阶段进行项决算并确定相应的操作程序，使承发包合同签订时不能确定的工程造价，在合同履行过程中按约定的程序得到确定，从而避免可能出现的造价纠纷。一般认为，针对我国目前的实际情况，设定造价过程控制程序需要增加以下条款：

（1）约定开发商按工程形象进度分段提供施工图的期限和开发商组织分段图纸会审的期限；（2）约定承包商收到分段施工图后提供相应工程预算以及开发商批复同意分段预算的期限；经开发商认可的分段预算是该段工程备料款和进度款的付款依据；（3）约定承包商按经开发商认可的分段施工围组织设计和分段进度计划组织基础、结构、装修阶段施工；合同规定的分阶段进度计划具有决定合同是否继续履行的直接约束力；（4）约定承包商完成分阶段工程并多质量检查符合合同约定条件向开发商递交该形象进度阶段的工程决算的期限，以及开发商审核批准的期限；（5）约定开发商拨付承包商各分阶段预算工程款的比例，以及备料款、进度款、工程量增减值和设计变更签证、新型特殊材料差价的分阶段结算方法；（6）约定全部工程竣工通过验收后承包商

递交工程最终决算造价的期限，以及开发商审核是否同意及提出异议的期限和方法，双方约定经开发商提出异议，承包商作修改、调整后双方能协商一致的，即为工程最终造价；

(7) 约定承发包双方对结算工程最终造价有异议时的委托市价机构审价以及该机构审价对双方均具有约束力，双方均承认该机构审定的即为工程最终造价；

(8) 约定双方自行审核确定的或由约定审价机构审定的最终造价的支付以及与工程保修预留款的互相关系和处理方法；

(9) 约定结算工程最终造价期间与工程交付使用的互相关系及处理方法，实际交付使用和实际结算完毕之间的期限是否计取利息以及计取的方法。

建筑工程承发包合同对事先难以确定的造价设定分阶段预决算和确定工程最终造价的特别约定，与承发包合同的其他条款，例如分阶段工期及质量标准、分阶段备料工程款的支付及调整及竣工交付使用的限制等都有密切的联系，与政府的专业管理和社会的配套服务和中介机构的服务也有直接的关系。以下一些问题，值得建筑合同的当事人注意并在实践中进一步加以完善：

1. 须结合《建设工程施工合同示范文本》的协议条款来设定相应条款。虽然建设部制订的示范文本中没有最终造价的专门规定，但是作为双方特别定的合同内容，法律对此并无限制，而且完全符合契约自由的原则。因此在设定工程最终造价的特别条款时，可结合协议条款的现有内容，把工程最终造价的特别约定增加在补充条款中，使其成为整个合同的组成部分。
2. 如设定一手交楼一手付款方式，要防止工期与确定最终造价的期限脱节。有的工程合同在设定最终造价的特别约定时，规定甲方必须在确定最终造价后付清全部工程款，乙方才把建筑物

交付给甲方使用。如果双方同意这种方式，则实际施工工期还应当包括确定最终造价本身的期限。否则，签订合同未考虑二者的衔接，实际施工期限未包括确定最终造价的时间，会造成确定最终造价本身的期限不计入工期内，最终导致要么工期延长，要么竣工脱期。确定任何一方责任都难免引起纠纷，并且到时无所适从。

3. 须约定有权审定工程造价的单位进行造价审价。按最终造价特别约定，当承发包双方对工程最终造价有异议时，可委托专门机关审价。但是，该审价单位须有与工程造价相适应的审价资质，并有权对工程造价进行审定。要谨防双方事先约定的审价单位没有相应的资质和能力，其审价结论因缺乏相应的行为能力而没有效力，从而使特别约定失去设定的实际意义。

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