

工程量清单计价 与合同管理

陈丕虎 编

山东省地图出版社

工程量清单计价 与合同管理

陈丕虎 编

山东省地图出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程量清单计价与合同管理/陈丕虎 编著. —济南:
山东省地图出版社,2009.3
ISBN 978-7-80754-244-5

I. 工… II. 陈… III. ①建筑工程—工程造价②建筑工程—经济合同—管理 IV. TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 022542 号

责任编辑:张连杰

工程量清单计价与合同管理

出版发行:山东省地图出版社

社址邮编:济南市二环东路 6090 号,250014

印 刷:山东和平商务有限公司

开 本:880 毫米×1230 毫米 1/32

印 张:7.125

字 数:230 千字

印 数:0001-2000

版 次:2009 年 3 月第 1 版 2009 年 3 月第 1 次印刷

定 价:26.00 元

前 言

实施工程量清单计价模式,并推出与之相适应的工程造价构成,是与发达的市场经济国家接轨的重大举措。是配合招标投标法合理低价中标法,鼓励承包商自主报价,真正彻底地实现工程造价的市场化形成机制的重要手段。同时工程量清单计价有利于规范业主在工程招投标中的计价行业,又有利于规范工程建筑市场的秩序,是贯彻落实招标投标法的重要步骤。要使有限的资金获取最大的收益,就必须对工程投标报价工作进行有效合理的控制,工程量清单计价模式就是很好的解决这一问题的办法。在工程量清单模式未实行以前,我国的工程造价管理实行的是与计划经济相适应的概预算定额管理制度,在很长一段时间内,工程建设概预算定额管理制度曾经对工程造价的确定和控制起过积极有效的作用。但进入市场经济后,我国的政治、经济形势发生了巨大的变化,社会经济环境的变化使概预算定额管理制度与市场经济的发展越来越不相适应。20世纪90年代以来,我国就如何建立符合社会主义市场经济体制的工程造价管理模式展开了积极有益的探索,这个探索的结果就是推行工程量清单计价模式。

合同管理是对建设合同的订立、履行、变更、终止、违约、索赔、争议处理等进行的管理,是建设合同得到有效履行的有力保

证,贯穿于工程建设活动的始终。项目建设的过程,实际上就是合同执行过程。建设合同是项目建设的基本依据之一。加强合同管理是参建各方的重要工作,搞好合同管理不仅促进项目建设,充分发挥项目经济效益的有效途径,也是促进项目管理水平提高的重要手段。因此合同管理是工程建设重之又重的工作,必须引其参建各方的高度重视。

本书系根据笔者多年从事工程项目建设管理的经验和教训,着重介绍工程量计价清单编制方法和合同管理基本手段,适合从事工程项目建设管理、监理、造价控制、招标投标、施工管理等人员使用和借鉴参考。本书共分二篇十二章其中第一篇为工程量计价清单,共分为四章;第二篇为合同管理,共分为八章。由于水平所限,书中难免存在不足之处,敬请广大读者给予批评指正。

著 者

2009 年 1 月

目 录

第一编 工程量清单计价

第一章 概述	(3)
第一节 工程造价专业发展趋势	(3)
第二节 对工程造价专业人员的要求	(7)
第三节 造价专业人员在项目建设各个环节和 部门的作用	(10)
第四节 全过程造价管理	(12)
第二章 投资项目前期工作	(22)
第一节 项目、投资项目与建设项目	(22)
第二节 投资项目周期	(23)
第三节 投资项目前期工作	(24)
第四节 项目评价	(27)
第五节 市场经济下投资项目前期工作的要点	(29)
第六节 投资项目前期工作不同阶段研究内容和 深度的要求	(32)

第三章 工程量清单计价	(47)
第一节 《计价规范》的主要内容	(47)
第二节 工程量清单编制	(49)
第三节 工程量清单计价	(56)
第四节 清单计价与预算定额计价的区别	(64)
第五节 工程量清单报价应注意的问题	(68)
第六节 如何对工程量清单招标进行投标	(69)
第七节 目前推行工程量清单计价工作存在的 主要问题及对策	(71)
第八节 工程量清单报价格式	(76)
第九节 工程量清单计价编制案例	(93)

第二编 合同管理

第一章 项目采购的基本概念	(101)
第一节 总则	(101)
第二节 招标	(103)
第三节 投标	(106)
第四节 开标、评标和中标	(109)
第五节 法律责任	(113)
第六节 附则	(118)
第七节 案例分析	(119)
第二章 合同的基本概念	(125)
第一节 概述	(125)

第二节 《合同法》与建设工程合同	(133)
第三节 买卖合同	(137)
第四节 承揽合同	(142)
第五节 委托合同	(145)
第六节 关注焦点及案例分析	(148)
第三章 合同的总体策划	(155)
第一节 合同总体策划的基本概念	(155)
第二节 业主的合同总体策划	(157)
第三节 承包商的合同总体策划	(161)
第四章 合同管理	(167)
第一节 合同管理的基本概念	(167)
第二节 合同管理的主要内容	(171)
第三节 合同实施控制	(175)
第五章 合同价和效益管理	(178)
第一节 不利的自然条件	(178)
第二节 工程变更	(180)
第三节 工期延长和加速施工	(182)
第四节 物价调整	(184)
第五节 后继立法	(186)
第六节 工程量变化	(186)
第七节 业主的风险	(187)
第八节 合同价调整	(187)
第六章 保险、担保及索赔	(190)
第一节 保险	(190)

第二节 担保	(195)
第三节 工程索赔	(201)
第七章 项目风险管理	(209)
第一节 概述	(209)
第二节 项目风险管理的过程和方法	(211)
第八章 FIDIC(菲迪克)简介	(215)

第一编 工程量清单计价

第一章 概 述

第一节 工程造价专业发展趋势

一、工程造价管理的发展历史

1、国外

第一阶段:16 世纪到 18 世纪是英国到工程造价管理发展的第一阶段。这个时期,随着设计和施工分离并各自形成一个独立专业以后,工料测量师是在工程设计和工程完工以后才去测量工程量和估算工程造价的。

第二阶段:从 19 世纪初期开始,资本主义国家在工程建设中开始推行招标承包制。形势要求工料测量师在工程设计以后和开工以前就进行测量和估价,根据图纸算出实物工程量并汇编成工程量清单,为招标者制订标底或为投标者作出报价。这个时期通常称为工程造价管理发展的第二阶段。

第三阶段:从 20 世纪 40 年代开始,一个“投资计划和控制制度”在英国等商品发达国家应运而生。工程造价管理的发展进入了第三阶段。

从以上三个阶段不难看出,工程造价专业是随着工程建设的

发展,随着商品经济的发展日益完善的。有以下特点:

- A、从事后算帐发展到事先算帐。
- B、从被动地反映设计和施工发展到能动的影晌设计和施工。
- C、从依附于施工者或建筑师发展成一个独立的专业。

2、国内

工程造价管理可分为以下几个阶段:

(1)1951 年到 1957 年——建立和健全建设工程造价管理制度的阶段。

(2)1958 年到 1965 年——建设工程造价管理工作被削弱的阶段。

(3)1966 年到 1976 年——建设工程造价管理遭到严重破坏的阶段。

(4)1977 年到 1992 年——建设工程造价管理工作恢复、整顿和健全阶段。

(5)1993 年至 2003 年——建设工程造价管理以预算定额计价模式为主的投资控制阶段。

(6)2003 年 7 月 1 日至今——建设工程造价管理为适应国际接轨国家制定了《建设工程工程量清单计价规范》建立了以“政府宏观调控、企业自主报价、市场竞争形成价格”新的计价模式。

二、工程造价管理发展形势

我国加入 WTO 之后,全球经济一体化的趋势将使我国的经济更多地融入世界经济中。从工程建筑市场来观察,更多的国际资本将进入我国的工程建筑市场,从而使我国的工程建筑市场的竞争更加激烈,我国的建筑企业也必然更多地走向世界,在世界建筑市场的激烈竞争中占据我们应有的份额。在这种形势下,我国的工程造价专业不仅要适应社会主义市场经济的需求,还必须

与国际惯例接轨。这就客观上要求我们造价专业更应该了解和掌握国际上通行的工程量计算规则与报价理论。尽快适应目前我国推行的新的工程造价计价模式——工程量清单计价,建立由计划经济向市场经济过渡中提出的“控制量,指导价、竞争费”完全变成清单下的“政府宏观调控,企业自由组价、市场竞争形成价格”的新的计价体系。

随着我国投融资体制及其它各项经济体制改革的不断深入,以及建设工程造价咨询市场的逐步开放,外资工程咨询企业将强势介入内地造价咨询业,外企先进的管理理念、完善的管理制度和优良的服务将使我国的造价咨询业面临更激烈的挑战和竞争。

1、随着投资来源的多样化,对造价专业的要求也随之变化。今后国有资金投资占全国基建总投资的比重会逐步下降,而私人投资比重会相对增加,特别是国外的投资额会增长,因此,造价专业要面对的是不同的服务对象。不同的服务对象对工程造价的确定方式是不尽相同的,除了国有的资金投资或国有资金投资为主的大中型工程项目按建设部的规定必须执行全国统一的《建设工程工程量清单计价规范》外,私人投资的工程项目可能按定额的方式,也可能按国际上常用的 FIDIC 方式或者其它的方式来确定工程造价,这就对工程造价咨询人员提出了更高的要求,不仅要熟悉现有工程造价的管理模式,而且要对国际通行的工程造价的管理模式有更进一步的了解。

2、外资咨询单位的介入,使国内造价咨询业面临着重新洗牌的局面。

3、政府的相关部门根据新的市场经济条件修订相关的法律条文如建设工程招标投标法、合同法等,使造价咨询企业的运作空间更大。

通过咨询单位和政府的共同努力,使造价咨询业在新的市场

经济环境下快速健康地发展,逐步形成规模经济,做大做强,从而在面对国际竞争时增添一份信心与勇气。

4、另外,强制工程保险制度将为造价人员进行工程保险界提供机会。随着改革的不断深化,不久将要在全国工程建设领域强制实行工程保险和工程担保制度。工程保险即将成为财产保险市场中与机动车辆险并驾齐驱的第二大险种,工程保险界需要大量工程保险人才。工程保险由于需要了解工程计量与工程计价的知识,才能处理好理赔事务,因此我们可以把工程保险构建在工程造价管理和风险分析基础之上。每个造价人员都有深厚的工程计量与计价基础,在继续教育方案中,风险分析课程又是必修课之一,所以造价人员在 21 世纪初进入工程保险界必然趋势,这也是符合国际保险界和测量师行业惯例的。造价人员可以在未来的工程保险界直接由保险人聘用,或者充当保险中介,或者为业主提供风险分析与风险防范服务。他们的工程内容包括:

对工程风险进行辨识、评价、计算风险度,并确定保险对策;在风险评价的基础上,计算保险费率,提出保险人与保险人满意的保险费率;安排保险合同,谈判合同条款;对工程进行风险管理、风险培训、风险控制等;出险后,确定损失部位及程度,对受损工程定损,计量计价,确定赔偿额。造价人员进入工程保险领域后,将为他们提供大显身手的极佳舞台。

三、工程造价管理体制改革的最终目标

长期以来,我国发承包计价、定价是以工程预算定额作为主要依据的。1992 年为了适应建设市场改革的要求,针对工程预算定额编制和使用中存在的问题,建设部提出了“控制量、指导价、竞争费”的改革措施,将工程预算定额中的人工、材料、机械台班的消耗量和相应的单价分离,这一措施在我国实行市场经济初期

起到了积极的作用。但随着建设市场化进程的发展,这种做法难以改变工程预算定额中国家指令性的状况,不能准确地反映各个企业的实际消耗量,不能全面地体现企业技术装备水平、管理水平和劳动生产率。为了适应目前工程招投标竞争由市场形成工程造价的需要,对现行工程计价方法和工程预算定额进行改革已势在必行。实行国际通行的工程量清单计价能够反映出工程的个别成本,有利于企业自主报价和公平竞争

工程造价管理最终将进入市场化的阶段,政府将行使协调,监督的职能:①通过完善招标制度,规范工程承发包和勘察设计招标投标行为,建立统一,开放有序的建筑市场体系。②社会咨询机构成为一个独立的行业,公正地开展咨询业务,实施全过程的咨询服务。③在统一工程量计量规则的消耗量定额的基础上,在国家宏观调控的前提下,建立以市场形成价格为主的价格机制,企业依据政府和社会咨询机构提供的市场价格信息和造价指数自报价。

第二节 对工程造价专业人员的要求

随着我国建设工程的工程招标投标制度、工程合同管理制度、建设监理制度、项目法人制度等基本建设制度的完善和运行,建设项目投资与融资、项目可行性研究、工程量清单计价、建设工程项目的审计、索赔、鉴定等新业务的出现。以及我国加入 WTO 后建筑市场全面开放所面临国外建筑业的竞争压力,我国需要一批精通建设工程项目经济评价和分析、工程造价计量与计价,既懂建设工程技术又懂经济管理和法律知识的工程造价人才。因而,社会发展的需要和市场竞争对人才的需求,提出了加速培养具有综合素质的工程造价人才的迫切要求。

一、我国建设领域对工程造价人员素质的需求

改革开放以前,我国长期实行的计划经济,政府是国家主要建设工程的投资者,建设工程项目的价格更多的是作为价值的尺度,而无实质性的市场价格和市场竞争,工程项目的质量高低、投资规模、建设进度等都由国家大包大揽。工程概预算是从前苏联引进的制度,概预算编制的依据是“量价合一”的工程定额。当时在工程建设领域中由于重技术轻经济,概预算人员只能消极、被动的反映设计成果的经济价值,所以工程概预算人员的专业地位不高,也没有实行专业执业制度,更谈不上有专门的培养体系。

随着我国社会主义市场经济的迅速发展,实现了建设项目的投资主体多元化,国家已不再是唯一的投资主体。投资人与承包商追求不同经济利益的局面已经形成,工程项目投资的社会效益特别是经济效益日益突出,在建筑产品的价格上更体现市场性、竞争性。因而,产生了对建设工程项目的投资分析、可行性研究及经济评价、工程量清单计价、工程招标与标底编制及审核、投标报价及投标策略分析、合同管理及索赔、工程结算、工程竣工结算审核、工程造价鉴定等一系列的工程造价的专业活动。这些专业的技术工作,已不是原有的工程概预算人员所能胜任的,他们的文化程度、知识结构、专业水平已与其相关甚远。为保证建设领域发展的需要,规范工程造价人员的管理,自1997年我国实行了造价工程师执业制度,按国际惯例,实行工程造价行业准入制,工程造价已初步形成了独立的专门学科。

通过造价专业人员为建设提供全过程工程造价的确定、控制和管理,使建设工程技术与经济管理密切结合,达到人力、物力和建设资金最有效的利用,使既定的工程造价限额得到控制,并取得投资效益的最大化。造价专业人员对于合理地确定和有