

<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

图书基本信息

书名：<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

13位ISBN编号：9787508386294

10位ISBN编号：7508386299

出版时间：2009-5

出版时间：中国电力出版社

作者：苗曙光

页数：355

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

前言

人常说“谋事在人，成事在天”，我今天却要反过来说，建设项目竣工结算却是“谋事靠天，成事在人”。

这个“天”是指什么？

当然是指客观事实——建立在法律证据（工程资料等）基础上的事实（可能并非真正的事实，这里存在着博弈风险的问题）。

一份工程结算，假设A或A团队负责结算，得出竣工结算总额为1000万元，假设又换B或B团队做同样的事情，你认为B的结算额仍是1000万元吗？

相信许多业内人士都很明白，这绝对不会相同，新的结果只能是或多或少，这就是工程造价作为一门科学的同时又带有艺术性的一面。

现在的竣工结算程序，只是到了最终要结算的时刻，甲乙双方才想起这件事来，乙方匆忙提交结算书报甲方审核，结算没有全过程筹划，只是当作做一件事情终了的工作。

其实，这时大多木已成舟，结算筹划的空间已经很小了。

事实上，会投标是徒弟，会结算才是师父，许多超额利润或投资就是在甲乙双方不经意间付之东流。

市场经济条件下，甲乙双方是博弈的两端，甲方技高一筹就能大幅节省投资，乙方技高一筹就能谋得超额利润。

结算中先机一步，谋得超额利润靠的是什么？

是实力，是自己、是团队的实力，靠的是竣工结算筹划的思想。

没有事前筹划，先机一步的思想，在这场市场经济的博弈中你只能是输家。

<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

内容概要

本书详尽介绍了建设工程项目结算的编制方法、审核方法，提出了竣工结算筹划的理念，并讲述了工作实战中的冲突化解策略。

书中详尽地、多角度围绕工程结算进行了阐述，并对定额计价与工程量清单计价两种计价模式下结算编审与筹划方法均作了较详尽的介绍。

本书可供施工单位、建设单位、造价咨询单位、审计单位、财政投资评审部门等单位造价人员、工程管理人员工作中参考，也可供大中专院校师生学习参考。

<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

书籍目录

前言编制篇	第1章 工程结算编制的基本方法	1.1 工程结算的基本知识	1.1.1 工程结算的分类
	1.1.2 工程合同类型与结算法价方式的关系	1.1.3 竣工结算的编制依据	1.2 工程结算的编制依据
	1.2.1 合同	1.2.2 书证	1.2.3 物证
	1.2.4 权威资料	1.2.5 编制要求	
	1.3 编制程序	1.3.1 准备阶段	1.3.2 编制阶段
	1.3.3 定稿阶段	1.4 编制方法	
	1.4.1 遵从合同	1.4.2 定额计价	1.4.3 工程量清单计价
	1.5 成果文件形式	1.5.1 成果文件形式	1.5.2 相关表式
	1.5.3 成果文件实例	1.6 甲方供料结算	1.6.1 甲供材料一般流转程序
	1.6.2 定额计价模式下甲供材的结算方式	1.6.3 工程量清单计价模式下甲供材的结算方式	
第2章 工程签证的艺术	2.1 工程签证的分类	2.1.1 工程签证的构成要件	2.1.2 签证的一般分类
	2.1.3 设计修改变更通知单	2.1.4 工程联系单	2.1.5 现场经济签证
	2.2 各种形式变更、签证、索赔间关系	2.2.1 设计变更、洽商、签证、技术核定单、工程联系单、索赔的关系	2.2.2 洽商
	2.2.3 技术核定单	2.2.4 索赔	2.3 签证的艺术
	2.3.1 签证形式选择的艺术	2.3.2 乙方填写工程签证的技巧	2.3.3 甲方签批工程签证的技巧
	2.3.4 中介方审核签证的技巧	第3章 工程结算审查的基本方法	3.1 结算编制依据的审查
	3.1.1 合同	3.1.2 书证	3.1.3 物证
	3.1.4 权威资料	3.2 审查程序	3.2.1 准备阶段
	3.2.2 审查阶段	3.2.3 审定阶段	3.3 审查方法
	3.3.1 审查文件组成	3.3.2 审查内容	3.3.3 审查方法
	3.4 成果文件形式	3.4.1 成果文件形式	3.4.2 相关表式
	3.4.3 成果文件实例	第4章 工程资料的效力	4.1 工程资料与证据
	4.1.1 工程资料的分类	4.1.2 据的种类	4.1.3 各类工程资料的证明力强弱
	4.2 取证的禁忌与方法	4.2.1 取证策略的禁忌	4.2.2 取证常用的方法
	第5章 招投标阶段竣工结算的筹划	5.1 招投标阶段竣工结算筹划程序	5.1.1 乙方的筹划程序
	5.1.2 甲方的筹划程序	5.1.3 中介方的筹划程序	5.2 招投标程序中的机会点筹划
	5.2.1 踏勘现场中的机会点	5.2.2 标书答疑中的机会点	5.3 工程量清单的机会点筹划
	5.3.1 分部分项工程量清单的机会点	5.3.2 措施费工程量清单的机会点	5.3.3 其他项目费工程量清单的机会点
	5.4 不平衡报价的实战价值	5.4.1 乙方攻略	5.4.2 甲方对策
第6章 合同签订阶段竣工结算的筹划	6.1 合同签订阶段竣工结算筹划程序	6.1.1 乙方的筹划程序	6.1.2 甲方的筹划程序
	6.1.3 中介方的筹划程序	6.2 合同阶段的竣工结算筹划	6.2.1 合同谈判策略
	6.2.2 合同交底	6.2.3 合同的跟踪	6.3 合同条款竣工结算筹划
	6.3.1 词语定义条款的筹划	6.3.2 双方权利义务条款的筹划	6.3.3 施工组织设计和工期条款的筹划
	6.3.4 质量与检查条款的筹划	6.3.5 安全施工条款的筹划	6.3.6 合同价款与支付条款的筹划
	6.3.7 材料设备供应条款的筹划	6.3.8 工程变更条款的筹划	6.3.9 违约、争议、索赔条款的筹划
	6.3.10 其他条款的筹划	第7章 工程实施阶段竣工结算的筹划	7.1 工程实施阶段竣工结算筹划程序
	7.1.1 乙方的筹划程序	7.1.2 甲方的筹划程序	7.1.3 中介方的筹划程序
	7.2 图纸会审的竣工结算筹划	7.2.1 乙方合理增加工程量的技巧	7.2.2 乙方合理转移风险的技巧
	7.3 施工组织设计的竣工结算筹划	7.3.1 乙方变更施工组织设计增加预算法	7.3.2 甲方对施工组织设计变更的审查
	7.4 工程签证的竣工结算筹划	7.4.1 工程签证常发生的情形	7.4.2 工程量签证
	7.4.3 材料价格签证	7.4.4 综合单价签证	7.5 设计变更的竣工结算筹划
	7.5.1 乙方利用变更创利的方法	7.5.2 甲方对设计变更的控制	7.5.3 中介对设计变更的审核
	7.6 工程索赔的竣工结算筹划	7.6.1 乙方索赔的机会点	7.6.2 甲方索赔审查的筹划
	7.6.3 甲方反索赔的筹划	7.7 工程竣工清理和交接的结算筹划	第8章 竣工结算阶段竣工结算的筹划
	8.1 竣工结算阶段筹划程序	8.1.1 乙方的筹划程序	8.1.2 甲方的筹划程序
	8.1.3 中介方的筹划程序	8.2 乙方快速编制结算的方法	8.2.1 一般项目的结算
	8.2.2 附属、零星项目结算	8.2.3 不规范乙方常用结算灌水手法	8.3 甲方审核工程结算的方法
	8.3.1 甲方审核结算的常用方法	8.3.2 一般工程审核的方法	8.3.3 维修、零星工程的审核方法
	8.3.4 停缓建工程的审核方法	8.3.5 复建工程的审核方法	8.4 结算核对的技巧
	8.4.1 乙方对结算的技巧	8.4.2 中介方审核结算的方法	8.4.3 结算的复审策略
	第9章 公共关系筹划方法	9.1 市	

<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

场众生相	9.1.1 不合格市场参与者众生相	9.1.2 合格市场参与者的标准	9.2 公共关系筹划方法
制衡之术	9.2.1 甲方、乙方的博弈之道	9.2.2 甲方、中介的合作之法	9.2.3 乙方、中介的
第10章 工程结算冲突化解策略	10.1 冲突化解的意义	10.1.1 冲突的定义	
	10.1.2 冲突化解的意义	10.1.3 冲突的起因	10.1.4 冲突的种类
	10.2 冲突化解的策略依据	10.2.1 冲突化解模型	10.2.2 冲突模型应用说明
		10.2.3 解决问题思路实用表格	
	10.3 冲突模型在工程结算中的应用	10.3.1 最佳冲突解决方案的选择	10.3.2 工程造价纠纷化解策略的应用
	10.4 “四步法”分析工程造价纠纷	10.4.1 工程造价纠纷种类	10.4.2 应用“四步法”分解工程造价纠纷附录
		1. 《建设工程价款结算暂行办法》	2. 《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》
		主要参考文献	

章节摘录

第1章 工程结算编制的基本方法 本书中出现的以下称呼的含义是：“甲方”指业主、建设单位、招标人，是建筑工程的投资人；“乙方”指承包商、施工单位、投标人，是建筑产品的生产者；“中介（方）”指造价咨询单位，是受雇于业主，尽量将恰当的风险分摊给承包商，从而协助业主将所承受的风险减至最低者。

1.1 工程结算的基本知识 1.1.1 工程结算的分类 工程结算是指建设项目、单项工程、单位工程或专业工程施工已完工、结束、中止，经发包人或有关机构验收合格且点交后，按照施工发承包合同的约定，由承包人在原合同价格基础上编制调整价格并提交发包人审核确认后的过程价格。它是表达该工程最终工程造价和结算工程价款依据的经济文件，包括竣工结算、分阶段结算、专业分包结算和合同中止结算。

另外按财务口径还有竣工决算之说。

(1) 按月结算：即实行按月支付进度款，竣工后清算的办法。

合同工期在两个年度以上的工程，在年终进行工程盘点，办理年度结算。

(2) 竣工结算：建设项目完工并经验收合格后，对所完成的建设项目进行的全面的工程结算。

(3) 分阶段结算：在签订的施工发承包合同中，按工程特征划分为不同阶段实施和结算。

该阶段合同工作内容已完成，经发包人或有关机构中间验收合格后，由承包人在原合同分阶段的价格基础上编制调整价格并提交发包人审核签认的工程价格，它是表达该工程不同阶段造价和工程价款结算依据的工程中间结算文件。

(4) 专业分包结算：在签订的施工发承包合同或由发包人直接签订的分包工程合同中，按工程专业特征分类实施分包和结算。

分包合同工作内容已完成，经总包人、发包人或有关机构对专业内容验收合格后，按照合同的约定，由分包人在原合同价格基础上编制调整价格并提交总包人、发包人审核签认的工程价格，它是表达该专业分包工程造价和工程价款结算依据的工程分包结算文件。

(5) 合同中止结算：工程实施过程中合同中止，对施工承包合同中已完成且经验收合格的工程内容，经发包人、总包人或有关机构点交后，由承包人在原合同价格或合同约定的定价条款，参照有关计价规定编制合同中止价格，提交发包人或总包人审核签认的工程价格。

它是表达该工程合同中止后已完成工程内容的造价和工程价款结算依据的工程经济文件。

(6) 竣工决算：亦称工程决算，是甲方在全部工程或某一期工程完工后编制的，它是反映竣工项目的建设成果和财务情况的总结性文件。

它是办理竣工工程交付使用验收的依据，是交工验收文件的组成部分。

竣工决算包括竣工工程概算表、竣工财务决算表、交付使用财产总表、交付使用财产明细表和文字说明等。

它综合反映建设计划的执行情况，工程的建设成本，新增的生产能力以及定额和技术经济指标的完成情况等。

小型工程项目上的竣工决算，一般只作竣工财务决算表。

1.1.2 工程合同类型与结算法的关系 (1) 工程合同类型。

一般，工程合同分为固定价格合同（固定单价、固定总价）、可调价格合同、成本加酬金合同。

1) 固定总价合同。

适用于合同工期较短、工程量不大而且能够准确计算、风险不大、技术简单的项目。

2) 固定单价合同。

甲乙双方在合同中约定综合单价包含的风险范围和风险费用的计算方法，在约定的风险范围内综合单价不再调整。

风险范围以外的综合单价调整方法在合同中约定。

该合同形式适应范围广，但为避免在计量支付与结算中产生争议，甲方应根据项目特点在招标文件中对工程量清单各分项进行详细的描述，否则极易引起争议。

为便于计量控制及鼓励乙方节约成本。

<<建设项目工程结算编审与筹划指南>>

对于施工中必须采取的措施及不构成工程实体的项目一般采用合同包干。采用单价合同时，招标文件应对不平衡报价加以限制。

3) 可调价格合同。

双方应在合同中约定价格的调整方法，一般常见的风险调整因素有：
 法律、行政法规和国家有关政策变化影响合同价款；
 工程造价管理机构发布的价格调整；
 经批准的设计变更；
 一周内非乙方原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；
 甲方更改经审定批准的施工组织设计（修正错误除外）造成费用增加；
 双方约定的其他因素。

可调价格合同有点类似传统意义上的按实结算制度。

这种按实结算形式常常发生在直接发包的工程上。

由于确定了乙方以后才谈判施工方案和预算造价，乙方必然会狮子开大口提出高价预算书，然后再视情形慢慢回降造价，建设双方经常会因此发生激烈冲突。

甲方内部也会出现矛盾，一方面，工程技术人员既要服从单位领导的发包决定，又要把好施工方案审查关，控制住工程造价，经常感到左右为难；另一方面，有关领导往往不懂业务，经常误解下属维护企业利益的行为，甚至以为下属故意刁难乙方，更难办的是，乙方可能是上级单位领导和关系户推荐过来的，本单位得罪不起。

乙方也会充分利用甲方内部的分歧，拉上打下，制造矛盾，甚至越级告“御状”，从中浑水摸鱼。

另外，有些直接发包工程的甲方急于开工，不理智的采用了“暂定造价”的施工合同，边开工，边审查施工方案和预算造价，这种“打死狗讲价”的方法根本无法有效控制工程造价。

招投标发包时，乙方一般都采用“低价中标、高价索赔”的策略，首先采用尽可能便宜的施工方案投标，中标后再提出尽可能昂贵的施工方案进行“按实结算”索赔，以填补投标降价的损失。

【实例1—1—1】某基础土方工程，采用可调价格合同，按实结算。

承包人A采用挖基槽方案中标，中标后，A想方设法以种种理由变更投标施工方案，尽可能修改为大开挖方案。

分析：对于一般多层建筑工程，如果采用挖基槽方案，基础土方工程造价通常只占工程总造价的2%左右，由于挖方量少，准备回补的土方一般都可以堆放到现场而无需倒运，但是，如果采用大开挖方案，挖方量将会增加5~10倍，大量的土方将无法堆放在现场，需要运到场外临时堆土点，基础施工完成后再倒运回现场，这样一来，大开挖方案的基础土方工程造价（按定额计价）就可能会比挖基槽方案高出5—15倍，从原来占工程总造价的2%左右上升到10%~30%。

4) 成本加酬金合同。

成本加酬金合同一般在国内不常用，因为这种合同必须在一个非常信用的环境下进行，但目前国内的信用体系还没有完全建立。

对成本加酬金合同而言，要注意成本支出合理性、可靠性依据的收集，有利于工程的顺利结算。

目前成本加酬合同主要适用于抢险救灾项目、风险较大、工期较短、技术简单的项目。

“非典”时间小汤山医院工程建设即采用成本加酬金合同类型，参加施工的单位仅用6天就完成了占地面积60亩，建筑面积2万m²以上，病床1000个，及连接公路的道路一条的主体工程的小汤山医院的建设。

此种合同适合在招标时没法确定实际工作范围或高风险的工程使用。

招标的时间比较短，但造价控制比较困难，而且因乙方不需承受风险，因而失去提高效率及防止浪费的意愿，因而导致工程造价偏高。

(2) 工程结算法式。

目前国内的计价体系分为两种：定额计价、清单计价，虽然国家全力推行工程量清单计价，但在一定时间内，两者仍会长期并存。

(3) 工程合同类型与计价方法的关系。

工程合同类型与结算法式的对应关系如图1—1—1所示。

从图1—1—1中我们可知，合同类型与计价方式不存在一一对应关系，每种合同类型均可选择定额、清单两种不同的计价方式之一，反之，定额、清单任一种计价方式可选取用任一合同类型。

(4) 如何选择清单计价的合同类型 1) 甲乙双方按计价规范签订施工合同时，宜采用固定单

价合同方式，若采用固定总价合同方式，投标人应在开标前复核工程量清单中工程量的准确性，招标人应提供合理的复核时间。

2) 招标人和投标人在开标前，对工程量清单中工程量的准确性不能确认时，应在合同中约定清单中工程量出现差异时的调整办法。

招标人清单所列工程量，不是投标人的风险范围。

因此合同和补充协议要注意，合同如未签，在签约时一定要明确是“单价合同”还是“暂定总价合同”，暂定总价合同要明确可调价条款。

不对清单量负责，这是任何中标人都应该坚持的，最多只是在计量允许误差（如约定 $\pm\%$ ，同意不调；否则利用清单招标后采用固定总价合同（如施工图定额预算包干合同），不给调量，中标人在签约时不接受。

1.1.3 竣工结算的编制依据 为了使竣工结算符合实际情况，避免多算或少算、重复和漏项，结算编制人员必须在施工过程中经常深入现场，了解工程情况，随时了解和掌握工程修改和变更情况，为竣工结算积累和收集必备的原始资料。

常见竣工结算的编制依据主要有以下几个方面：（1）设计单位修改或变更设计的通知单。

（2）甲方有关工程的变更、追加、削减和修改的通知单。

（3）乙方、设计单位、甲方会签的图纸会审记录。

（4）经签证的隐蔽工程检查验收证书。

（5）零部件、加工品的加工订货计划。

（6）其他材料代用、调换及现场决定工程变更等项目的原始记录。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>