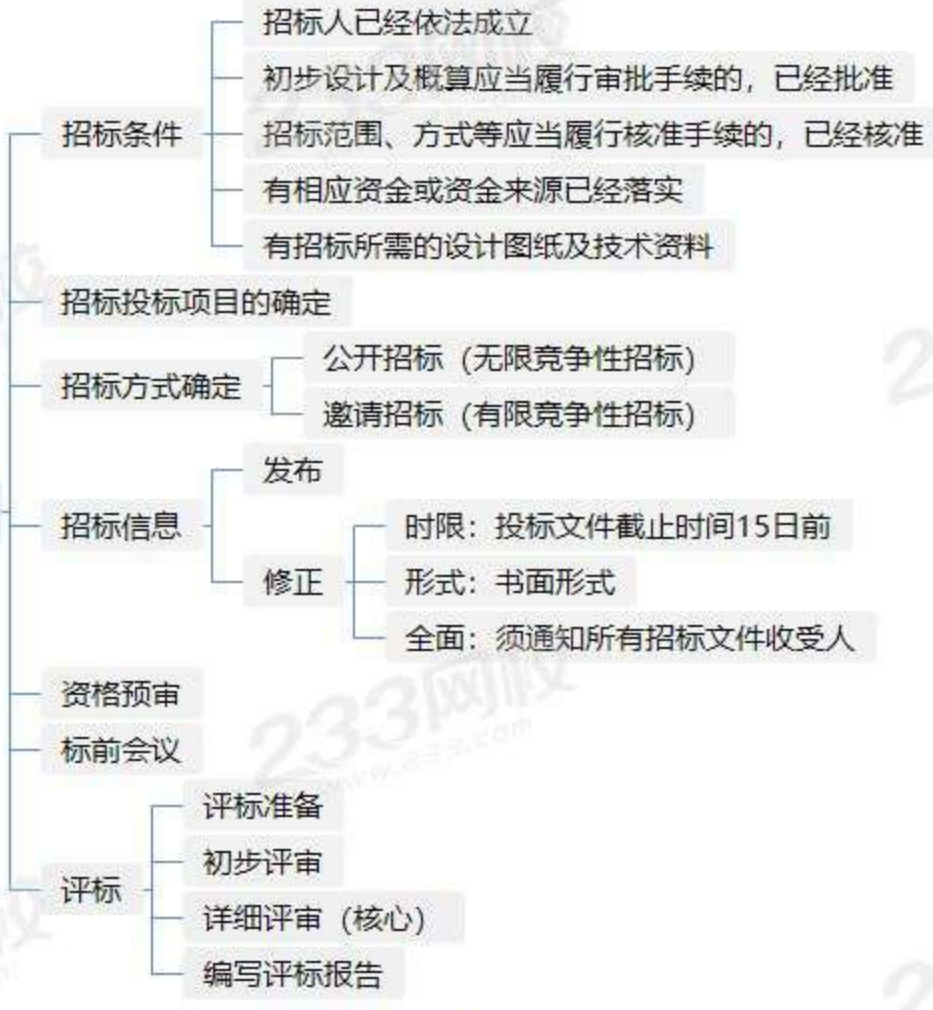


# 施工发承包模式

## 施工发承包



## 施工招标



## 施工投标



## 施工总包与分包



施工合同与物资采购合同

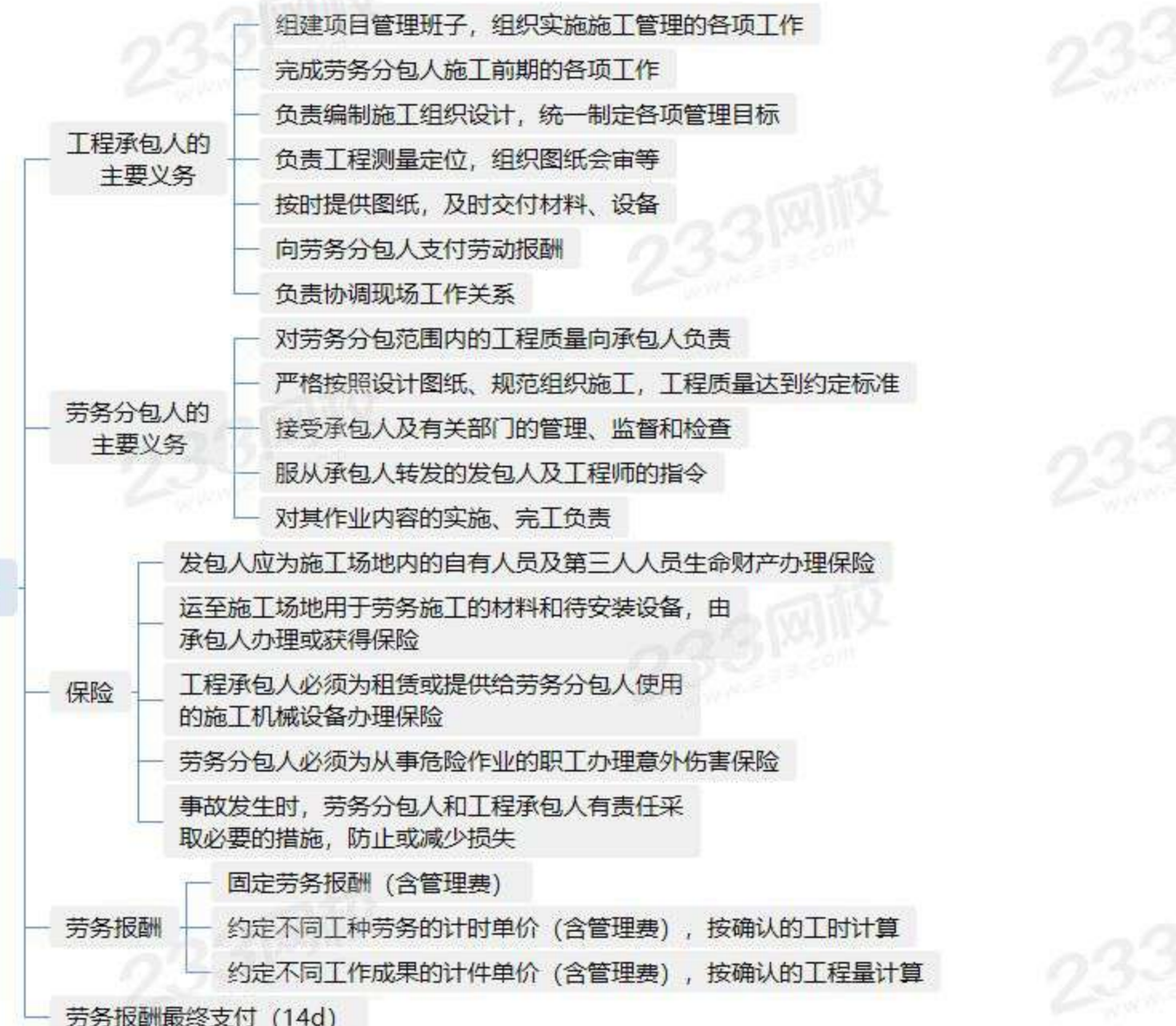
施工承包合同



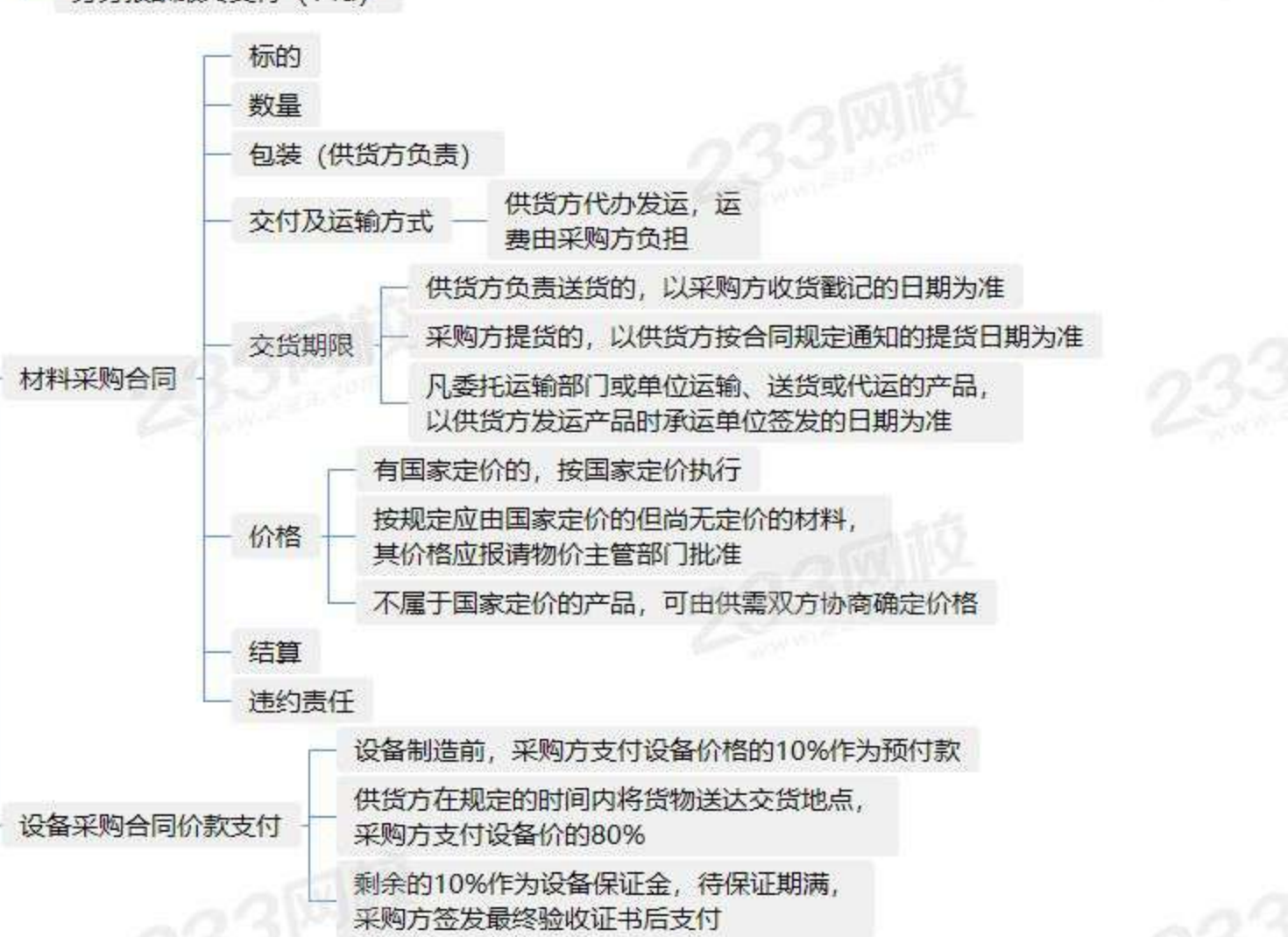
施工专业分包合同



施工劳务分包合同



物资采购合同



# 施工合同计价方式

## 单价合同

### 固定单价合同

- 单价不调整, 承包商存在一定风险
- 适用工期短、工程量变化不大的项目

### 变动单价合同

- 可以约定: 工程量变化达到约定幅度、通货膨胀达到一定水平或者国家政策发生变化时, 调整单价
- 承包商风险相对较小

## 总价合同

### 固定总价

#### 特点

- 总价一次包死, 固定不变
- 承包商承担全部的工作量和价格的风险
- 对业主而言, 对投资控制有利
- 承包商承担较大风险, 业主风险较小
- 工程变更和不可预见的困难常引起纠纷
- 可以约定: 变更超过一定幅度可以对合同价格调整
- 报价中不可避免地要增加一笔较高的不可预见风险费
- 承包商的风险: 价格风险、工程量风险

#### 适用情况

- 工程量小、工期短, 工程条件稳定并合理
- 工程设计详细, 图纸完整、清楚
- 工程结构和技术简单, 风险小
- 承包商有充足的时间考察现场、复核工程量
- 合同条件完备

### 变动总价

#### 特点

- 合同价格是以图纸、规范为基础, 按时价进行计算
- 由于通货膨胀、设计变更、工程量变化等所引起的费用变化可以进行调整
- 不利于业主投资控制; 承包商风险相对较小

#### 约定调整合同价款

- 法律、行政法规和国家有关政策变化影响合同价款
- 工程造价管理部门公布的价格调整
- 一周内非承包人原因停水、停电、停气造成的停工累计超过8h
- 双方约定的其他因素

#### 引起价格变化因素

- 劳务工资以及材料费用的上涨
- 其他影响因素, 如运输费、燃料费、电力等价格的变化
- 外汇率的不稳定 (注意: 不是银行利率)
- 国家或者省、市立法的改变引起的工程费用上涨

#### 特点

- 在报价竞争状态下确定项目的总造价, 较早确定工程成本
- 业主的风险较小, 承包人将承担较多的风险
- 评标时易于迅速确定最低报价的投标人
- 在施工进度上能极大地调动承包人的积极性
- 发包单位能更容易、更有把握地对项目进行控制
- 必须完整而明确地规定承包人的工作
- 须将设计和施工方面的变化控制在最小限度内

## 成本加酬金合同

### 适用条件

- 工程特别复杂, 工程技术、结构方案不能预先确定
- 时间特别紧迫, 如抢险、救灾工程

### 形式

- 成本加固定费用合同
- 成本加固定比例费用合同
- 成本加奖金合同
- 最大成本加费用合同

# 施工合同执行过程的管理

## 跟踪与控制

### 跟踪

#### 依据

- 合同、以及依据合同而编制的各种计划文件
- 各种实际工程文件如原始记录、报表、验收报告等
- 管理人员对现场情况的直观了解，如现场巡视等

#### 对象

- 承包任务
  - 工程施工的质量
  - 工程进度
  - 工程数量
  - 成本的增加和减少
- 工程小组或分包人的工程和工作
- 业主和其委托的工程师（监理人）的工作

### 合同实施偏差分析

- 产生偏差的原因分析
- 合同实施偏差的责任分析
- 合同实施趋势分析

### 合同实施偏差处理

- 组织措施（人员、工作流程、计划）
- 技术措施（技术方案）
- 经济措施（增加投入、经济激励措施）
- 合同措施（合同变更、索赔）

## 变更管理

### 工程变更的原因（6类）

### 变更的范围和内容

- 取消合同中任何一项工作，但被取消的工作不能转由发包人或其他人实施
- 改变合同中任何一项工作的质量或其他特性
- 改变合同工程的基线、标高、位置或尺寸
- 改变任何一项工作的施工时间或工艺、顺序
- 为完成工程需要追加的额外工作

### 变更权

没有监理人的变更指示，承包人不得擅自变更

### 变更程序

- 变更的提出
- 变更指示（监理人发出）

### 承包人的合理化建议

### 变更估价（14d）

### 变更估价原则

- 已标价工程量清单中有适用于变更工作的，采用该子目的单价
- 已标价工程量清单中无适用但有类似的，参照类似子目的单价，由监理人商定或确定变更工作的单价
- 已标价工程量清单中无适用或类似子目的单价，可按照成本加利润的原则，由监理人按总监理工程师与合同当事人商定或确定变更工作的单价

# 施工合同的索赔

## 施工合同索赔依据

- 合同文件
- 法律、法规
- 工程建设惯例

## 证据 (14类)

## 索赔证据基本要求

- 真实性
- 及时性
- 全面性
- 关联性
- 有效性

## 构成索赔条件的事件

- 发包人违约给承包人造成时间、费用的损失
- 工程变更造成时间、费用的损失
- 监理对合同文件的歧义解释、技术资料不确切,或不可抗力,造成时间、费用的增加
- 发包人提出提前完工造成承包人的费用增加
- 发包人延误支付期限造成承包人的损失
- 合同规定以外的项目进行检验,且检验合格,或非承包人原因导致项目缺陷的修复所发生的损失或费用
- 非承包人原因导致工程暂时停工
- 物价上涨、法规变化及其他

## 索赔成立的前提条件

- 与合同对照,已造成承包人成本的额外支出,或工期损失
- 不属于承包人的行为责任或风险责任
- 承包人按合同规定的程序和时间提交索赔意向通知和索赔报告

## 索赔程序

### 索赔意向通知和索赔通知 (第一步)

### 索赔资料的准备

#### 准备工作

- 跟踪调查干扰事件
- 划清各方责任,确定索赔根据
- 确定工期索赔和费用索赔值
- 收集证据
- 起早索赔文件

#### 索赔文件

- 总述部分
- 论证部分
- 索赔款项 (或工期) 计算部分
- 证据部分

### 索赔文件的提交 (28天)

### 索赔文件的审核 (48天内答复, 28天内赔付)

### 承包人提出索赔的期限

### 反索赔的基本内容

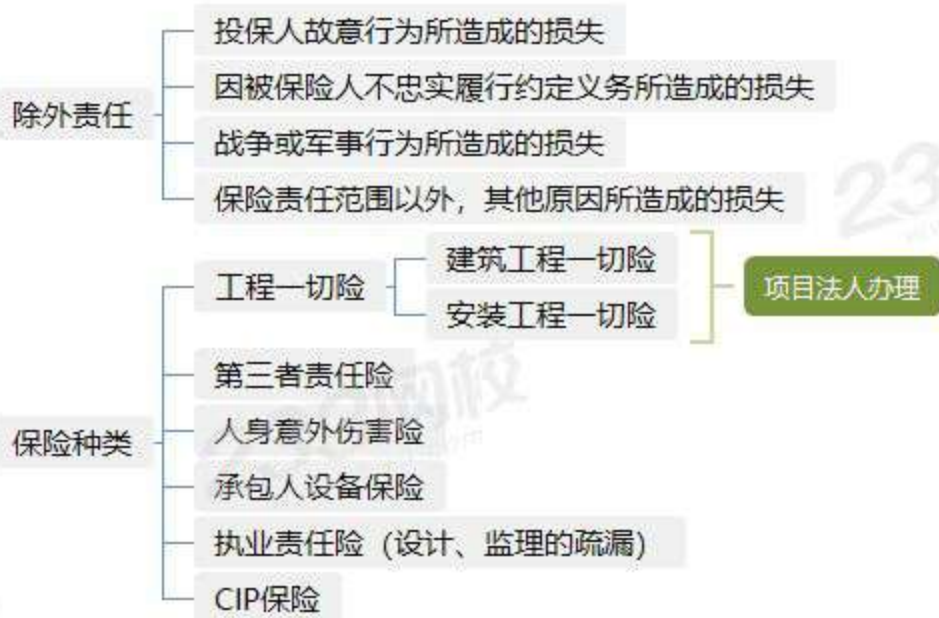
- 防止对方提出索赔
- 反驳对方的索赔要求

建设工程施工合同风险管理、工程保险和工程担保

施工合同风险管理



工程保险



工程担保

