

工程造价审计质量控制保障措施

目 录

第一节 造价确定和控制的重点、难点分析.....	2
第二节 造价控制的指导思想、控制的阶段性目标和总目标7	
第三节 实现阶段性控制目标的工程造价控制的措施.....	9
第四节 实现工程总目标的主要措施及偏差纠正措施.....	22
第五节 咨询过程审核程序保障措施.....	24
一、做好工作前期准备	24
二、 审核质量保障措施	29
（一）建立质量管理组织体系.....	29
（二）质量职责与分工.....	29
三、质量保障措施	32
（一）造价咨询人员要求.....	33
（二）项目造价咨询的复核稽查（三级复核制）	33
（三）造价咨询报告的质量控制.....	35
（四）造价咨询业务总结与回访.....	36
四、重大问题请示报告和处理.....	36
（一）工作效率保障措施.....	36
（二）咨询服务纪律保障措施.....	37
第六节 服务措施质量保证措施.....	38
图 CCPM 质量管理体系	40
第七节 审核服务的质量控制措施.....	44

第八节 相关建议	47
一、建议强化工程跟踪咨询，保证审核质量.....	47
二、建议工程结决算审核要抓住重点、突破难点、确保 基建项目咨询质量	48

第二节 造价确定和控制的重点、难点分析

工程全过程造价控制，就是在投资决策阶段、设计阶段、建设项目发包阶段、建设实施阶段和竣工结算阶段，事先主动进行工程相关经济指标的预算、估算，积极参与项目建设的全过程，正确处理技术先进与经济合理两者间的对立统一关系，把控制工程造价观念渗透到各项设计和施工技术措施之中，为领导层在投资决策、设计和施工等过程中做好经济参谋，保证项目管理目标的实现，提高工程投资效益。

房地产项目的造价控制关键环节是决策阶段和设计阶段，但是在项目施工阶段，由于施工各方交叉作业，施工工艺、施工环境、施工进度不断变化且相互制约，施工阶段的造价管理极易出现偏差，造价控制难度最大。

工程造价在各阶段的控制重点主要在以下几方面。

一、投资决策阶段

本阶段主要取决于领导的经验与战略眼光，相关职能部门所能起的作用相对有限，但工程造价部可以配合财务部或前期筹建部等相关部门尽可能准确地计算出包含土地成本、前期规费、工程造价、资金成本及管理费用(含建设单位管理费、设计费、监理费等)等可能发生的工程建设项目全过程费用，做好项目经济评价，主动发挥“经济参谋”的作用，让决策层事先了解完成该项目需策划的资金规模、估算投入、产出、经济效益，为决策层做好正确的投资决策服务。

二、设计阶段

在项目作出投资决策后，控制造价的关键在于设计，这也是工程造价控制的重点。

据有关资料分析，设计费一般占建设工程全寿命费用的1%左右，但对工程造价的影响度占75%以上。目前的实际情况是：设计单位及个人对工程质量负有明确而重大的责任。而设计保守(在功能不影响的前提下)，既可减少工作量，又避免被迫追究其责任。

因此较易产生设计保守从而造成了投资浪费的情况。

建议可采用限额设计。与设计单位签订限额设计责任书。

工程造价部具体工作：

①由工程造价部短时间内对每个设计方案作出经济估算及评价，在此基础上理推选最佳的设计方案。

②确定设计方案后，由造价部根据相关资料(之前我们将尽可能地收集当地的造价相关资料，如以前曾做过的同类项目的经济指标)，提出合理的限额设计指标，供公司与设计单位确定设计限额时参考。

③工程造价部参与图纸会审的工作。并对不影响功能而降低造价的，提出合理化建议。

④同时由于种种原因，还存在着边设计边施工的现象，甚至施工因质量较毛糙，从而导致设计更改、联系单较多，造成工程造价人为失控的现象，工程造价部全过程针对性地加以监控。

三、建设项目发包阶段

可能会出现的情况：

所选单位并非真正的最低报价单位或选中报价低于成本价而希望今后在施工过程中通过各种手段、方法取得弥补的单位。(容易引起扯皮而影响工期及造价失控)

2、招投标文件、合同文件等不够严密、明确，在今后结算时造

成扯皮或给施工单位钻孔子。

工程造价部的工作重点：

①参与施工招、投标文件的编制及招投标的组织管理。

②编制合适的施工预算标底(或工程量清单)。

③详细分析各投标单位的投标书。详细列出各投标书中存在的明显低于市场价、漏项或标书中不明确内容。在询标时明确优惠条件及今后结算口径，并详细了解投标单位漏项及明显低于市场价项目的弥补方式或消化途径(否则，可能成为造价控制的隐患)。在此基础上推荐真正低价并可行的中标单位。

上述工作本应由招标时的评标专家组评审完成，但目前的专家组均未能真正发挥其评审作用，且通常在如此短时间内对每个投标报价作出正确合理的评价也不现实。

④参与招标答疑时尽可能明确今后可能采取的一些控制措施，如甲供材料、分包项目及相应的经济责任，减少索赔隐患。

⑤参与合同谈判与施工合同经济条款的起草，避免由于合同未明确或不严密等原因而造成造价失控或扯皮现象。

⑥图纸会审，是指在招标完成并确定施工承包单位后，由开发商组织，承包商、设计、监理等单位参加的最大范围的设计交底及图纸审查会议。主要目的是在正式施工前从施工及监理的角度审核施工图纸，及时发现错误和不合理因素，减少施工过程中的洽商变更及承包商的施工索赔，解决施工隐患。开发商的施工管理人员应以图纸会审为基础，在施工阶段控制工程变更的产生，使工程造价控制的主动权掌握在开发背背山手中，为造价控制的稳定性提供保证。

四、施工阶段

可能会出现的情况：

- 1、设计变更偏多，一般而言变更越多造价越不易控制。
- 2、无价材料价格签证偏高，依据不明造价越不易控制。
- 3、隐蔽工程验收不到位，甚至存在弄虚作假现象。
- 4、监理单位监管不力，甚至与施工方共同作弊。
- 5、联系单的签证存在不明确、内容界限超合同、甚至不真实的情况。

工程造价部的工作重点：与实际有较大差距。

①从造价角度帮助承发包双方进行施工组织总设计的合理优化，选择技术上可行、经济上合理的施工方案进行施工。

②当施工过程中出现各种变化，如地质条件的变化、材料的代换、工程量的增减、设计的变更等，造价工程师应根据实际发生的变化，充分深入施工现场，争取第一手资料(隐蔽工程资料、实际施工记录等)，包括联系单上的签署意见，为日后的索赔处理、结算决算提供依据。(建议：造价部对所有联系单进行经济分析并签署意见(并附相关计算稿)。公司管理层应明确未经造价人员签署意见前，项目经理不得签署肯定意见。)

③参与无价材料的市场考察，并提出建议供项目部或公司参考。

④为业主制定合理的资金使用计划。既要保证工程建设有足够的资金，不致因资金不足或资金提供不及时而影响工程建设进度；又要做到尽可能不占用过多的资金，减少利息支出，降低资金筹措的难度。

⑤为业主做好承包商月报资料的复核。既能使承包商正常工作，又要防止工程款付过头。

五、指定分包是造价管理的难点

指定分包的产生主要有以下几方面的原因：一是专业技术的要求二是施工图纸的不完善，造成总包招标时无法并入其施工承包范围；三是为维系某些单位或人的关系利益，人为的分割部分工程内容，进行指定分包。

从造价控制的角度来看，只有第一种情况才是指定分包形成的理由，而图纸的不完善可以看成是相关的工作不到位，为维系关系户而进行的指定分包，基本上不但不能节省工程造价，还会增加相应的费用，不利于造价管理。

在专业技术允许的情况下，开发商应尽量把项目的建设内容都交由总承包商施工，即使无法避免指定分包商时，也要让指定分包纳入总包管理，给总包方充分的权力来实施指定分的工程施工管理，比如分包商进度款的支付必须由总包签字等。

另外，总分包施工内容的划分必须明确、清晰、易于操作，特别是相互衔接的工作。各施工单位之间是相互制约，相互合作的关系，要清楚自己该为对方做什么，也要清楚对方该为自己做什么。指定分包的增加，肯定会凭空增加一些衔接的工作序，如果在双方的承包合同中没有很明确的条款约定，就会引起总分包对开发商的索赔。

指定分包应越少越好。不论是总包还是分包中，当相互间的利益发生冲突时，都会为各自的利益而争取，很可能造成互相推诿，而增大开发商的协调难度，从而影响施工效率，影响工程造价的控制力度。同时，分包单位的增加，产生了错综复杂的合同界面，人为地加重了合同管理的难度，给工程造价控制造成更加不利的局面。

六、竣工结算阶段

结算阶段主要工作是数据的汇总和确认。

工程造价部的工作重点：

①做好工程造价结算审核，施工结算编制工作。

②做好建设项目后评估工作，在竣工结算审核的基础上，将项目的有关造价资料及分析结果汇总并建立数据库，为后续工程提供参考。也可作为公司考核项目部绩效的依据。会同项目各部门总结并找出本项目工程造价控制过程中存在的经验、教训，提出今后工作中的改进方案。便于今后加强管理。

第二节 造价控制的指导思想、控制的阶段性目标和总目标

建设项目全过程投资控制是针对整个建设项目目标系统所实施的控制活动的一个重要组成部分。投资控制工作是一项贯穿于项目实施各个阶段，由项目参与各方协同完成，涉及技术、经济、组织和合同等方面内容的系统。它包括三个步骤：即确定目标标准、检查实施状态、纠正偏差。全过程控制分为三个阶段：即事前控制、事中控制、事后控制。三个阶段应以事前控制为主，即在项目投入阶段就开始，这样可以起到事半功倍的效果。控制的状态是动态的，工程造价在整个施工过程中处于不确定状态，如设计变更、材料价格涨跌、工资标准、机械使用、费率等的变化必然会影响到造价的变动。只有竣工决算后才能最终确定工程的实际造价。工程造价的有效控制，是以合理确定为基础，有效控制为核心。工程造价的控制是贯穿于项目建设全过程的控制，就是在投资决策阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段和竣工结算阶段，把建设工程造价控制在批准的造价限额以内，随时纠正发生的偏差，以保证项目管理目标的实现，以求在各个建设项目中能合理使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和社会效益。

首先，要设置好各阶段工程造价的控制目标，使其成为一个有机联系的整体，各阶段目标相互制约、相互补充，前者控制后者，后者补充前者，共同组成工程造价控制的目标系统。目标设置既要有先进性又要有实现的可能性，目标水平不能太低，也不可太高，要能激发执行者的进取心和充分发挥其工作能力，否则工程造价控制将成为一纸空文。

其次，在工程造价全过程控制中，必须重点突出。工程造价的控制是一个系统工程，涉及到方方面面。工程造价的控制要立足于事先控制，即主动控制，也就是说，工程造价控制，不仅要反映投资决策，反映设计、发包和施工，更要主动地编制投资决策，影响设计、发包和施工，主动地控制工程造价。。

一、招标阶段投资控制目标

通过对招标文件、工程量清单、标底价格水平的审核和清标工作，将标底额度控制在批复的概算建安工程造价范围内。

二、施工阶段的投资控制目标

根据批复的投资概算制定工程的投资控制目标值，分解各分项目投资控制目标，通过施工阶段实施过程的审核，使各分项目的造价控制在目标值内。将合同履行情况及投资目标控制情况，定期向甲方相关部门提供造价控制动态分析报告。

三、竣工结算阶段投资控制目标

批复的初步设计概算建安投资额×批复的基本预备费费率为建安工程造价的最高控制额。审定后的工程竣工结算不超过批复的初步设计概算建安工程投资额。

四、竣工决算阶段投资控制目标

批复的初步设计概算为工程投资的最高控制额。经审核的工程竣工决算最终确定的全部工程投资，不突破批复的初步设计概算总额。

第三节 实现阶段性控制目标的工程造价控制的措施

一、决策阶段工程造价的控制

工程造价的确定与控制贯穿于项目建设全过程，但决策阶段各项技术经济决策，对该项目的工程造价有得大影响，特别是建设标准水平的确定、建设地点的选择、工艺的评选、设备选用等，直接关系到工程造价的高低。据有关资料统计，在项目建设各大阶段中，投资决策阶段影响工程造价的程度最高，即达到 80-90%。因此，正确的决策是控制工程造价的前提，决策阶段项目决策的内容是决定工程造价的基础，直接影响着决策阶段之后的各个建设阶段工程造价的确定与控制是否科学、合理的问题。

1.1 编制投资估算的必要性

投资估算是基本建设前期工作中的重要环节之一。是决策性的文件，它是研究、分析建设项目的经济效果的重要依据。在可靠性研究报告批准后，估算就作为设计任务下达的投资限额，对初步设计概算起控制作用，并作为奖金筹措及向银行贷款的依据。因此，在经济工作中应该实事求是的反映设计内容，反映建设地区的经济状况，从估算开始就要正确完整地反映工程项目的建设投资。

1.2 投资估算必须是设计的真实反映

在投资估算中，应该实事求是的反映设计内容，这就要求设计人员从工程规模和项目内容上真实反映设计意图。主要工艺要进行多方案比较，方案要优化，设计方案不仅技术上可行，而且经济上更应合理。所以工程经济人员从建设方案的优选开始，就应该渗透到设计的全过程中去，按照工程造价管理的原则，合理预测投资估算中各种动态因素的变化，尽可能打足投资不留缺口，这是编制投资估算工作的关键，也是下阶段的重要依据。

工程估算是项目决策的工具，是承包商加强成本控制的依据。在决策阶段，工程造价控制的内容，一是合理确定项目的建设规模和建设水平，投资者是否有足够的财务能力支付项目建设费用，人力、设备是否能达到设计中的要求；二是合理选择项目建设地点，地点好的房地产便于销售，资金回收快，有利于企业的发展；三是进行可行性研究，编制投资估价，工程估价是制定投资计划、控制投资的有效工具，又是筹集建设资金、加强成本控制和评价投资效益的依据。为做好这几方面的工作，房地产企业投入了大量的人力、财力和物力，对建设产品的市场容量、市场前景以及经济效益分析等各方面作深入的调研和正确的评价，编制的投资估算力求准确，充分考虑建设期间可能出现的各种因素对工程造价的影响，使投资估算真正起到控制项目投资的作用。

二、设计阶段工程造价的控制

工程设计是建设项目进行全面规划和具体描述实施意图的过程，是工程建设的灵魂，是处理技术与经济关系的关键性环节，是确定与控制工程造价的重点阶段。合理的设计是控制工程造价的关键。有资料分析表明，影响项目投资最大的阶段，是设计阶段。在初步设计阶段，影响项目投资的可能性为 75%-95%；因为初步设计阶段建筑物的结构形式、外观设计、平面布置及装修标准全部应确定；在技术设计阶段，对工程造价的影响只占工程总造价的 35%-75%；在施工图设计阶段，影响项目投资的可能性为 5%-35%。很显然，项目投资控制的关键在于施工前的设计阶段。设计费一般只相当于建设工程全寿命费用的 1%以下，但正是这小于 1%的费用，对工程造价的影响度却占 75%。因此，在设计阶段应从六个方面开展工作。

2.1 优化设计方案，有效控制工程造价

设计质量和规范是否达到国家规定、功能是否满足使用要求，不仅关系到建设项目一次性投资的多少，而且在建成交付使用后影响项目的经济效益。国外专家指出，虽然设计费用占工程总投资的比例很小，不到 1%，但它对工程造价的影响程度达到 75%。很显然，搞好工程设计阶段的造价控制是有效控制工程造价的关键，重施工、轻设计的观念必须克服，控制工程费用应从设计抓起。因此，建设单位在审查设计单位的设计时，要重视设计方案的优化，利用各种指标对厂区总平面图设计、工业建筑的空间平面设计进行分析比较，这两方面的设计不仅对工程造价产生重大影响，而且对施工及投产后的生产、经营都有重大影响。在选择工艺技术方案时，应从我国的实际出发，以提高投资效益为前提，积极而稳妥地采用先进的技术方案和成熟的新技术、新工艺。一般来说，先进的技术方案劳动生产率高、产

质量好，但是所需的投资较大，因此，要认真进行经济分析，根据我国国情和企业的经济实力，确定先进适用、经济合理、切实可行的工艺技术方案。在工业建设项目中，设备投资约占建设投资的40%-50%，在设备设计与造型过程中应尽量采用标准化、通用化和系列化生产的设备，尽量立足国内，对于需要进口的设备应注意与工艺流程相适应和与有关设备配套，不要重复引进。

2.2、实行前期阶段的监理制度

应该说这是一种较为客观公正的方法。通过设计监理的监督，使设计趋于合理，造价控制在限额范围内。反过来，也促使设计单位改善管理，优化结构，提高水平，真正做到“量体裁衣”。

2.3、积极推行限额设计

建立完整的限额设计管理办法，在设计单位编制设计概算的基础上，应与估算进行比较，把施工图预算的价格限制在设计概算与估算分析出的合理造价之内，坚决杜绝不顾工程造价、随意加大安全系数的低质量设计。控制工程造价，在设计过程中采用限额设计。所谓限额设计就是按照批准的可行性研究报告的投资估算控制初步设计，按照批准的初步设计总概算控制技术设计和施工图设计，同时各专业在保证达到使用功能的前提下，按分配的投资限额控制设计，严格控制不合理变更，保证总投资额不被突破。分解投资和工程量是实行限额设计的有效途径和主要方法，它是将上阶段设计审定的投资额和工程量先分解到各个专业，然后再分解到各单位工程和各分部工程，通过层层分解，实现对投资限额的控制和管理，也同时实现了对设计规范、设计标准、工程数量、与概预算指标等各方面的控制。

2.4、重视多方案比较

日常生活中，顾客购买商品都要货比三家，然后选择自己满意的商品。同样，设计成果的满意与否，并不是一开始就能确定下来，多方案比较是衡量其经济性、实用性、可行性的有效手段。在目前的工程设计界，往往只对重点工程的重点部位进行方案比较，而忽略了其它部位的比较。对于那些政绩工程、长官工程，则连设计单位比较的权利都被剥夺了。在建设资金相对贫乏、投资又相当大的今天，如何从技术上控制造价，确实值得我们设计人员去思考。

2.5、推行价值工程理论的应用

运用价值工程原理 $V=F/C$ ，可采用方式有：①功能增加，成本不变；②功能增加得多，而成本增加得少；③功能不变，成本减少。对建筑工程的功能进行分析和分解，在剔除多余功能的基础上，把建筑工程的材料选择、设备选型与建筑工程的功能和经济寿命联系起来综合考虑，寻求最佳的功能造价比，从而获得最佳设计。

2.6、加强图纸会审工作

加强图纸会审，将工程变更的发生尽量控制在施工之前。在设计阶段，克服设计方案的不足或缺陷，所花费的代价最小，可取得的效果最好。房地产开发企业在设计出图前，应组织总工办、工程部、经营部，对图纸技术的合理性、施工的可行性、工程造价的经济性进行审核，从各个不同角度对设计图纸进行全面的审核管理工作。在施工前尽可能得对施工图纸中的问题，详细的进行会审，对提出的问题在施工前进行变更图纸，做到功能观感造价比最佳。例如可以采取一定的激励措施，对提出问题的人员进行一定比例的奖励，这样既提高相关人员的积极性，又可以降低工程的造价。

初步设计阶段应按照批准的可行性研究阶段的投资估算进行限额设计，控制概算不超过投资估算，主要是对工程的设备、材质的控制。为此，初步设计阶段的限额设计工程量应以可行性研究阶段审定的设计工程量和设备、材质标准为依据，对可行性研究阶段不易确定的某些工程量，可参照设计和通用设计或类似已建工程的实物工程量确定。在初步设计限额中，各专业设计人员要增强工程造价意识，严格按照限额设计所分解的投资额和控制工程量以及保证使用功能的条件下进行设计，力求将工程造价和工程量控制在限额内。为鼓励、促进将工程造价和工程量控制在限额内。为鼓励、促进设计人员做好设计方案选择，要把竞争机制引入设计中，实行设计招标，促进设计人员增强竞争意识，增加危机感和紧迫感，克服和杜绝方案比选中的片面性和局限性以及经验主义。

三、招投标阶段工程造价的控制

招投标阶段工程造价控制的重点是招标文件的编制、工程量清单的审核、投标书的审查、施工单位的选择及施工合同的签订等。

3.1、招标文件是造价控制的关键

招标文件作为整个招投标过程乃至工程项目实施全过程的纲领性文件，它将直接影响工程造价的确定与控制，所以在编制过程中，应力求在文字上表达清楚，同时与工程量清单相互衔接，口径一致，否则如果出现漏洞，就会成为施工单位追加工程款的突破口，从而造成纠纷，引起索赔。例如，暂定价是税前价还是税后价必须表达清楚，等等。

3.2、工程量清单是造价控制的核心内容

它是招标人编制标底的依据，是投标人报价的依据，也是工程竣工结算调整的依据。应重点审查工程量清单编制是否符合招标文件和设计图纸的要求，是否按统一的工程量计算规则编制，每一个子目的工作内容与工作要求表述是否准确完整，取费标准是否合理，编制说明是否完善，有无多算、少算或漏项的子目，暂定项目是否合理。

3.3、投标书的审查过程中，价格是关键，是竞争的核心

为实现合理低价中标，在评标之前先形成内部标底，作为判断报价合理性的依据。在具体审查投标单位报价时，将投标单位的报价进行汇总分析，与内部标底进行对比，核查是否有单价过高或过低，特别是重点研究工程量大的项目单价，投标单位常采用不平衡报价法，比如在保持总造价不变的情况下，将可能变更减少或不变的项目的单价降低，将可能变更增加的项目单价增大，这样在竣工结算时，可以达到追加工程款的目的。还应对照施工方案的内容重点审查工程措施费用的项目单价。总之，要对工程总价、各个项目单价组成的要素的合理性进行分析、测算，最终选择最优报价的中标单位。

3.4、中标后，施工合同条款的签订应严谨、细致，尽量减少甲乙双方责任不清，日后扯皮的现象

房地产开发企业应设立建设工程施工合同审阅会签制度，有关的责任人都应熟悉建设工程施工合同条款，了解建筑行业的一般惯例和有关规范，各尽其责。对直接影响工程造价的有关条款，如合同价款调整的条件和方式、三材市场价格的取定方法等，都应有详细的约定。对投标包干的工程由承包方采购的特殊贵重材料和设备要列出规格、品牌、厂家和品质要求清单，还要明确政策性调整是否包含在包干范围之内。

3.5、加强合同管理

合同管理必须是全过程的、系统性的、动态性的。全过程就是由洽谈、草拟、签订、生效开效，直至合同失效为止。我们不仅要重视签订前的管理，更要重视签订后的管理。系统性就是凡涉及合同条款内容的各部门都要一起来管理。动态性就是注重履约全过程的情况变化，特别要掌握对我方不利的变化，及时对合同进行修改、变更、补充或中止和终止。切不可以为签了合同就万事大吉，把合同束之高阁，我们要防止由于合同管理不善而遭到的惩罚。本文围绕近年来建筑施工合同管理实践中暴露出来的常见问题，进行深入分析，并提出治理对策，目的是有针对性地加强建筑施工企业的合同管理，维护企业的合法权益。

①合同签订阶段的问题：

合同签订阶段的问题，常见的有：

a、合同主体不当。合同当事人主体合格，是合同得以有效成立的前提条件之一。而合格的主体，首要条件应当是具有相应的民事权利能力和民事行为能力的合同当事人。这里要防止两种倾向：一是虽然具有上述两种能力，但不是合同当事人，即当事人错位，也是合同主体不当；二是虽然是合同当事人，但却不具有上述两种能力，同样是合同主体不当。

b、合同文字不严谨。不严谨就是不准确，容易发生歧义和误解，导致合同难以履行或引起争议。依法订立的有效的合同，应当体现双方的真实意思。而这种体现只有靠准确明晰的合同文字。可以说，合同讲究咬文嚼字。

c、合同条款挂一漏万。就是说不全面、不完整，有缺陷、有漏洞。常见漏掉的往往是违约责任。有些合同只讲好话，不讲丑话；只

讲正面的，不讲反面的，不懂得签合同应当“先小人后君子”的诀窍，一旦发生违约，在合同中看不到违约如何处理的条款。

d、只有从合同而没主合同。主合同是指能够独立存在的合同，如建筑工程总承包合同等。从合同是指以主合同的存在为前提才能成立的合同，如建筑工程分承包合同及保证合同、抵押合同等。没有主合同的从合同是没有根据的合同，是“无源之水”，而“无源之水”是不存的。

e、违反法律法规签订无效合同。《合同法》第 52 条规定，违反法律、行政法规的强制性规定签订的合同属于无

效合同，而无效合同是不受法律保护的。目前不少建筑企业所签订的合同，有些是以合法形式掩盖非法目的的，实质也是无效合同。

f、境外合同文本的疑问。我国加入 WTO 后，有些合同使用境外文本。由于国情不同、语言文字不同，加上翻译问题，这些合同文本存不少疑问。对这些疑问不能回避，必须在合同上加以澄清，弄清其含义，或堵塞其漏洞，以免造成损失。

②合同履约阶段的问题：

a、应变更合同的没有变更。在履约过程中合同变更是正常的事情，问题在于不少负责履约的管理人员缺乏这种及时变更的意识，结果导致了损失。合同变更包括合同内容变更和合同主体的变更两种情形。合同变更的目的是通过对原合同的修改，保障合同更好履行和一定目的的实现。作为承包方的建筑施工企业，更重要是为了维护自己的合法权益。关键在于变更要及时。

b、应当发出的书函(会议纪要)没有发。在履约过程中及时地发出必要的书函，是合同动态管理的需要，是履约的一种手段，也是建筑企业自我保护的一种招数，可惜这一点往往遭到忽视，结果受到惩罚。《建设工程施工合同(示范文本)》，把双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为合同的组成部分。因此必须给予足够的重视。

c、应签证确认的没有办理签证确认。履约过程中的签证是一种正常行为。但有些建筑公司的现场管理人员对此并不重视，当发生纠纷时，也因无法举证而败诉。

d、应当追究的动过了诉讼时效。建筑行业被拖工程款的情况相当严重，有些拖欠没有诉诸法律，但当起诉时才发现已超过了两年的诉讼时效，无法挽回损失。超过了诉讼时效等于放弃债权主张，等于权利人放弃了胜诉权。

e、应当行使的权力没有行使。《合同法》赋予了合同当事人的抗辩权，但大多数建筑公司不会行使。发包方不按合同约定支付工程进度款，建筑公司可以行使抗辩权停工，但却没有行使，怕单方面停工要承担违约责任，结果客观上造成了垫资施工，发包方的欠款数额愈来愈大，问题更难解决。

f、应当重视证据(资料)的法律效力的却没有得到足够的重视。并不是所有书面证据都具有法律效力的。有效的证据，应当是原件的、与事实有关的、有盖章和(或)签名的、有明确内容的、未超过期限的。不具备法律效力的书面证据只是废纸一张。

四、施工阶段工程造价的控制

工程项目的施工阶段是建筑物实体形成阶段，是人力、物力、财力消耗的主要阶段。工程量大，涉及面广，影响因素多，施工周期，政策性变化，材料设备价格，市场供求波动大等等。。要提高建设质量，控制工程造价，发挥投资效益，就要在工程实施阶段加强工程建设的管理和监督职能，从而加强了对工程项目建设的全方位、全过程的造价控制。由于建设工程的复杂性，影响因素的多变性的特点，工程实施阶段往往会出现一些意想不到的费用。

4.1 施工阶段是成本控制的关键。

房地产开发企业在施工阶段对工程造价的控制除了加强合同管

理外，还应重点加强工程施工现场管理，杜绝浪费。

4.2 尽量减少设计变更

在施工过程中，引起设计变更的原因很多，如：工程设计粗糙，使工程实际与发包时提供的图纸不符；当前市场供应的材料规格标准不符合设计要求等等。首先应严禁通过设计变更扩大建设规模，提高设计标准，增加建设内容，一般情况下不允许变更设计，除非不变更会影响项目功能的正常发挥，结构上有影响项目进行下去的情况。其次，认真处理必须发生的设计变更，对于涉及到费用增减的设计变更，必须经设计单位代表、甲方现场代表、总监理工程师共同签字方为有效。

4.3 严格现场签证管理

应建立工程签证管理制度，明确工程、预算等有关部门、有关人员的职权、分工，确保签证的质量，杜绝不实及虚假签证的发生。为了确保工程签证的客观、准确，首先要强调办理工程签证的及时性。一道工序施工完，时间久了，一些细节容易忘记，如果第二道工序又将其覆盖，客观的数据资料就难以甚至无法证实。对签证一般要求自发生之日起14天内办妥。其次，对签证的描述要求客观、准确，并要求隐蔽签证。隐蔽签证时，要以图纸为依据，标明被隐蔽部位、项目和工艺、质量完成的情况，如果被隐蔽部位的工程量在图纸上不确定，还要求标明几何尺寸，并附上简图。施工图以外的现场签证，必须写明时间、地点、事由、几何尺寸或原始数据，不能笼统地签注工程量和工程造价。签证发生后应根据合同规定及时处理，审核应严格执行合同及投标书中的有关规定，经办人员不得随意变通，同时对变更部分要到现场再次检查，防止变更后又变回、却未办手续等现象的出现。

4.4 严格审核工程施工图预算

根据施工图设计的进度计划和现场施工的实际进度，及时核定施工图预算。对于预算超出相应概算的施工图设计部分，要加以详细分析，找出原因，并及时与项目负责人通气，调整或修正控制目标，对工程造价实施动态控制。

4.5 择优确定专业分包单位，防止少数垄断性行业任意抬价

在工程建设中，有些特殊专业工种不得不委托专业施工单位承担，如变配电所安装工程、通讯工程、绿化工程等，而这些行业往往又带有一定的垄断性质。如：每个建设项目的变配电系统必须由供电部门所属的三产负责从设备采购到安装高度的总承包。而且价格是一口价。在这些项目中，首先应该尊重供电部门的“规定”，由他们总承包变配电系统，另一方面要求允许另一家供货商参与竞争，最后终于取得了较好的效果，设备采购价比借贷电局原先指定厂商的报价降了20%左右。

4.6 深入现场，收集和掌握施工有关资料

在工程施工过程，审价人员和费用控制人员经常深入施工现场，对照图纸察看施工情况，有时与监理、总承包方及施工人员进行座谈，了解、收集工程的有关资料，及时掌握现场施工动态；协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整控制目标，并为最终的工程总结算提供依据和做好必要的准备工作。

五、竣工结算阶段工程造价的控制

建设项目竣工决算是指所有建设项目竣工后，建设单位按照国家有关规定在新建、改建和扩建工程建设项目竣工验收阶段编制的竣工决算报告。竣工决算是以实物数量和货币指标为计量单位，综合反映竣工项目从筹建开始到项目竣工交付使用为止的全部建设费用、建设

成果和财务情况的总结性文件，是竣工验收报告的重要组成部分，竣工决算是正确核定新增固定资产价值，考核分析投资效果，建立健全经济责任制的依据，是反映建设项目实际造价和投资效果的文件。

5.1、建设项目竣工决算的作用

①建设项目竣工决算是综合、全面地反映竣工项目建设成果及财务情况的总结性文件。

②建设项目竣工决算是办理交付使用资产的依据，也是竣工验收报告的重要组成部分。

③建设项目竣工决算是分析和检查设计概算的执行情况，考核投资效果的依据。

5.2、工程造价比较分析有以下内容：

①主要实物工程量

②主要材料消耗量

③考核建设单位管理费，建筑及安装工程其他直接费，现场经费和间接费的取费标准。

5.3、竣工决算的编制依据：

①可行性研究报告、投资估算书、初步设计或扩大初步设计、修正总概算及其批复文件

②设计变更记录、施工记录或施工签证单及其他施工发生的费用记录

③经批准的施工图预算或标底造价、承包合同、工程结算等有关资料

④历年基建计划、历年财务决算及批复文件

⑤设备、材料调价文件和调价记录

⑥其他有关资料

2.3.5.4、竣工决算的编制要求

①按照规定组织竣工验收，保证竣工决算的及时性。

②积累、整理竣工项目资料，保证竣工决算的完整性。

③清理、核对各项目资料，保证竣工决算的正确性。

5.5、竣工决算的编制步骤

①收集、整理和分析有关依据资料；

②清理各项财务、债务和结余物资 ；

③填写竣工决算报表 ；

④编制建设工程竣工决算说明；

⑤做好工程造价对比分析 ；

⑥清理、装订好竣工图；

⑦上报主管部门审查 。

竣工结算是控制工程造价的核心。工程结算时应坚持以现行的工程造价管理规定为依据，按照甲乙双方在施工合同中的约定，根据竣工图结合隐蔽签证、现场签证和设计变更进行审核计算，审查是否按图纸及合同规定全部完成工作，认真核实每一项工程变更是否真正实施，该增的增，该减的减，实事求是。实行工程结算复审制度和工程尾款会签制度，确保工程结算质量。

第四节 实现工程总目标的主要措施及偏差纠正措施

一、实现工程总目标的主要措施

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/795144040343011133>