

《工程审计、计价、合同与营改增简介》



主讲：李跃水

qq: 594938421



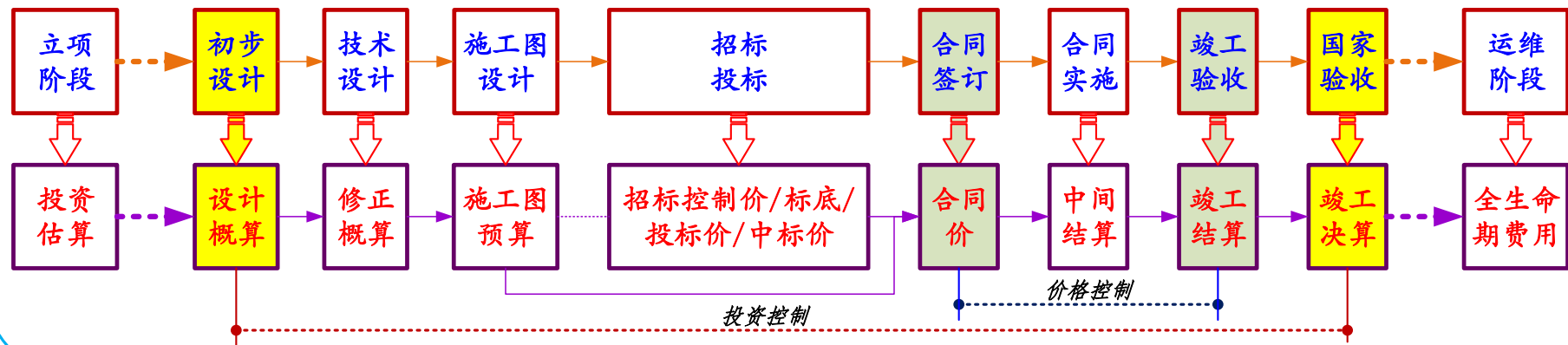
内容简介

- 专题一：工程审计的定位与抓手
- 专题二：工程计价、合同管理
- 专题三：营改增对计价、合同的影响简介

● 工程审计的定位与抓手

工程造价管理与审计的对象：“两个层次”

我国工程造价管理与控制体系图



◆ 《审计法》（2006）第22条：“审计机关对政府投资和以政府投资为主的建设项目的预算执行情况和决算，进行审计监督。”

◆ “设计概算超过投资估算10%，必须重新报批可行性研究报告或修改初步设计。”（行业或地方规定）

◆ 《中央预算内直接投资项目概算管理暂行办法》（2015）：第3条“除项目建设期价格大幅上涨、政策调整、地质条件发生重大变化和自然灾害等不可抗力因素外，经核定的概算不得突破。”~~~第19条“向国家发展改革委申请概算调增幅度超过原核定概算百分之十及以上的，国家发展改革委原则上先商请审计机关进行审计。”

◆ 《建设工程量清单计价规范》（2013）5.1.5 招标控制价超过批准的概算时，招标人应将其报原概算审批部门审核。

八、加强审计制度规范化建设

.....

三是严格规范审计行为。要严格依法在法定职责范围内开展审计监督工作，特别是市县审计机关要规范投资审计行为，不得超越审计权限介入与审计无关的项目审批和管理环节，坚决杜绝“以审代结（算）”和“以审代补（偿）”的做法。

全面退出各类与审计法定职责无关的、可能影响依法独立进行审计监督的议事协调机构或工作。

中华人民共和国审计署文件

审办发〔2016〕4号

审计署关于印发2016年地方 审计机关重点抓好的十项工作的通知

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团审计厅（局）：

现将《审计署关于2016年地方审计机关重点抓好的十项工作》印发给你们，请结合本地区、本单位实际贯彻落实。

审计署

2016年1月5日

（此件我署主动公开）

全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会

法工备函〔2017〕22号

关于对地方性法规中以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据有关规定提出的审查建议的复函

中国建筑业协会：

你会2015年5月提出的对地方性法规中以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据有关规定进行审查的建议收悉。我们对有关审计的地方性法规进行了梳理，并依照立法法第九十九条第二款的规定对审查建议提出的问题进行了研究，征求了全国人大财经委、全国人大常委会预工委、国务院法制办、财政部、住房城乡建设部、审计署、国资委、最高人民法院等单位的意见，并赴地方进行了调研，听取了部分地方人大法制工作机构、政府有关部门、人民法院和建筑施工企业、律师、学者等方面的意见。在充分调研和征求

意见的基础上，我们研究认为，地方性法规中直接以审计结果作为竣工结算依据和应当在招标文件中载明或者在合同中约定以审计结果作为竣工结算依据的规定，限制了民事权利，超越了地方立法权限，应当予以纠正。

我们已经将全国人大常委会法工委《对地方性法规中以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据有关规定的研究意见》印送各省、自治区、直辖市人大常委会。目前，有关地方人大常委会正在对地方性法规中的相关规定自行清理、纠正，我们将持续予以跟踪。

感谢你们对国家立法和监督工作的关心和支持。
特此函复。

全国人大常委会
法制工作委员会
法规备案审查室
2017年6月5日

审计署关于印发重大公共工程项目跟踪审计指南的通知

2015 年 7 月 29 日 审投发〔2015〕43 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团审计厅（局），署机关各单位、各特派员办事处、各派出审计局：

为进一步推进审计工作法治化、规范化，贯彻落实审计法律法规和国家审计准则，审计署于 2011 年制定《国家审计指南开发方案》，全面部署国家审计指南体系的开发构建工作。经 2015 年 1 月 7 日审计署国家审计指南专家委员会会议审议，该体系中的《重大公共工程项目跟踪审计指南》已经开发完成，现予印发（另行成册）。

国家审计指南系列丛书

重大公共工程项目跟踪审计指南

审计署固定资产投资审计司编写组

2015年5月28日审计署官微【声音】：“个别审计机关和审计人员在地方基建投资项目审计过程中，参与基建项目管理，参与设置拦标价等问题。”（审计署办公厅）

“审计机关应当在职权范围内行使审计监督职责，独立发表跟踪审计意见。审计人员应保持独立性和职业谨慎，不得参与重大公共工程项目的管理活动。审计人员在实施跟踪审计过程中，不得参与下列与项目建设管理、决策有关的活动：

1) 参加与项目建设管理、决策活动有关的会议并发表意见；2) 受邀担任项目工程发包、物资采购等评标活动的专家；3) 在项目隐蔽工程记录、设计变更、工程款项支付等文件上签字确认；4) 对项目概算、预算、招标控制价进行审核；5) 与项目有关的其他管理、决策活动。

采取驻场跟踪审计实施方式的，审计组不受项目建设单位或项目建设指挥部领导。”

造价管理与审计抓手：“真实、合规、有效”

【审计实例：多结算价款】 5条高速公路竣工财务决算草案审计结果公告（2013年第17-21号）显示：在工程价款结算方面，5个高速公路项目都存在多结算工程价款的问题，总计金额高达3亿多元。~~~中国石油天然气集团公司2012年度财务收支审计结果公告（2014年第15号）：2009年至2012年，所属吉林油田分公司下属新木采油厂和松原采气厂对施工监管不到位，其安全生产科与民营施工方套用较高标准的土方工程定额，多支付工程款155.25万元。——**结算不规范、不严格现象普遍存在！**

【审计实例：“真实不合规”的少报漏报】 2010年“×××工程跟踪审计结果公告”：某土建工程的招标文件及合同中明确，施工单位应随实际地质条件对施工过程中围岩开挖及支护类型作调整，但合同总金额不变。合同执行过程中，建设单位按实际地质变化，多支付给施工单位围岩支护费用3038.81万元。

【审计案例：“真实不合规”的重复计价】 某工程在闹市区施工，开工后甲方要求乙方及时在施工现场砌围墙封闭，在行人路旁搭设安全挡板并设警示牌，乙方因此计算各种费用30万元，监理人员和甲方的签证意见——“情况属实，按实结算”，如何结算？

计价事项

计价数量

计价价格



审计
揭露、抵
御、预防



【司法判例：“价格亏本”（“合规不真实”）】：“承包商认为按照合同约定的固定价格结算工程价款不但不能赚得利润，而且做完工程后会赔本。单纯从合同理论角度来讲，承包商在投标或签订合同时，对其中存在的风险应该是完全知晓的，后果也应当由其自己承担。因此，本案如果判决驳回承包商的诉讼请求也是没有错误的。但是从和谐社会的角度考虑，毕竟业主方是受益者，使用公平原则来调整双方当事人之间的利益是必要的，避免出现利益失衡的情况。”（1324—662）——《民事审判指导与参考·2007年（总第29辑）》

【案例：亏本价该得到补偿吗？】 波兰一条横穿于土豆田之间的50公里普通公路，难倒了中国的一家大型建筑公司——中国中铁的子公司中国海外工程公司(下称中海外)。

- 2009年9月28日签订（设计施工总承包）合同，合同总价4.47亿美元，总工期32个月，业主预算约10亿美元。
- 中海外采用了标准的“中国打法”——先报低价再通过变更将价格慢慢抬上去，而波兰方面则始终强调“以合同为准”，因为欧盟规定禁止对公共采购合同进行调整。
- 2011年6月13日被解约。如果坚持做完，估计亏损3.94亿美元(约合25.45亿元人民币)。如果施工停止，波兰业主开出了2.71亿美元(约合17.51亿元人民币)的赔偿要求和罚单。
- “十分重要的是，当时中国公司向公路管理局出具了总计约16.66亿美元的总收入证明，及其在世界各地的成功经验。”波兰公路管理局法律科主任雅克布·特罗什斯基向记者表示，“中海外当时做出了许多承诺，又有足够的资金作为担保。我们没有理由不相信中国公司不能完成区区50公里的高速公路。”

【审计实例：“水分”能挤吗？】老师您好，中标材料价严重离谱，结算的时候能调整吗？

【审计实例】某市政道路的招标，当时在做招标清单和控制价时，土方是考虑全部利用不外运，所以在招标清单项目特征中写了**场内运输**，并没有特意的告知投标人。投标人在投标报价时套用定额，套用的是考虑土方外运的定额，每立方价格比不考虑土方外运的定额价格要高5元多，现在要开始第一期计量计价，我们想要按照不考虑外运的定额重新组价，不知是否合理？

【审计案例：“价格水分”（“合规不真实”）】李老师您好，这是一个国有企业公司的一个安置房项目，采用EPC总承包，合同总价为42亿元，其中含风险包干费2千万（材料价格变化风险、技术性设计变更风险，工地[现场条件]变更风险等，不含政策性人工费调整风险、安全文明施工费和规费等风险）。合同约定，最终结算价款=合同包干价+包干范围外调整价款。

我市规定国有企业工程项目的竣工结算，经业主单位审核后，需报送市审计局审计或备案；但现在这个审核我们不知道怎么做？如果我们审核同意按照包干总价给的话，怕给多了，而且审计局也不同意；如果按照审计局提出的工程量清单计价按实结算模式，综合单价确认起来很困难，而且承包商也不愿意。**我们拿到评审中心去评审，人家不给评审。**

【延伸思考】固定总价或单价合同，价格是否可以变动？——变更增减内容？原合同价中的“高估冒算”甚至“无中生有”？

中国建筑业协会认为：“如果通过审计发现确有对工程结算款高估冒算行为，甚至行贿受贿等犯罪行为，完全可以适用民法通则、合同法等民事法律规定中的撤销、无效等有关条款，或按照相关法律移交法院审理。强制性地将第三方做出的审计结果作为平等主体之间的民事合同双方的最终结算依据，不仅不合理，也没有现行法律的支持。”

【“干货”要增吗？】承包方送审造价中有漏算少算，审计方可“主动核增”吗？

《13清规》6.2.7 工程量清单中投标人没有填入单价或价格的子目，其费用视为已包含在已标价工程量清单中其他项目的单价和合价之中。



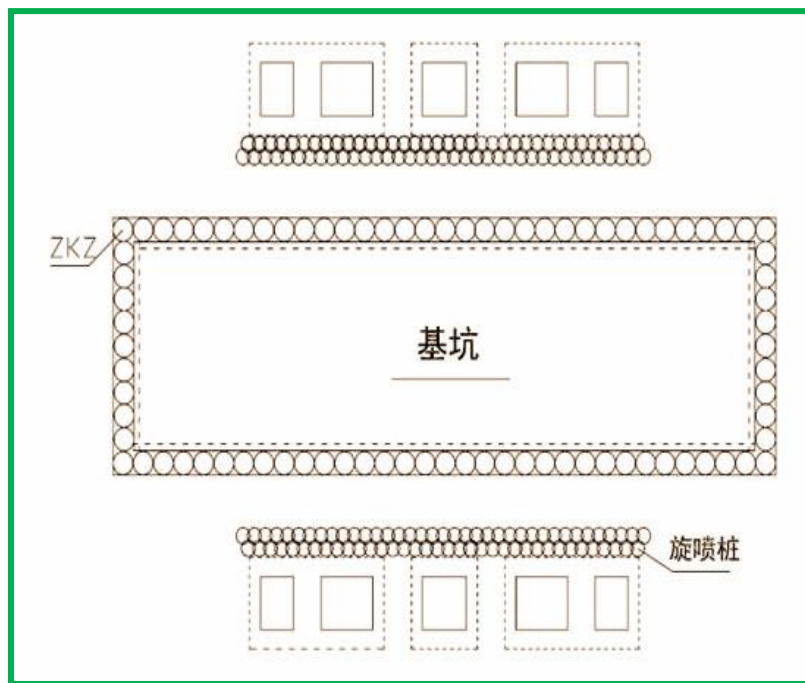
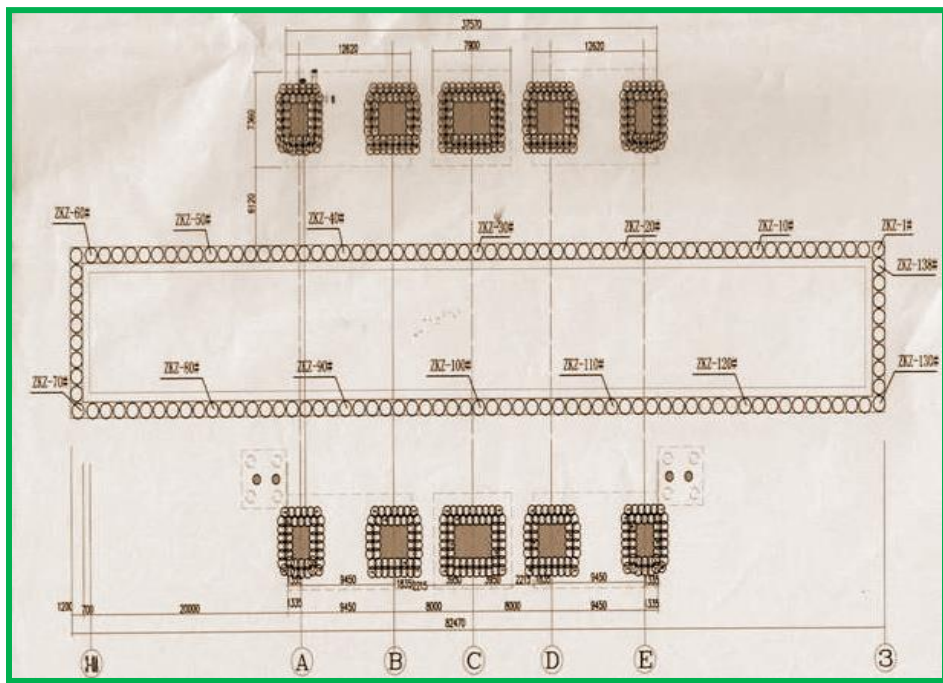
【最高人民法院（2007）民一终字第81号判决书】“业主尚欠承包商工程款298万元，但因承包商仅主张267万元，属当事人对自身实体权利的处分，故应以承包商主张的数额为准，业主应向承包商支付余欠工程款267万元。”

Ⓐ《建设项目审计处理暂行规定》（审投发〔1996〕105号）第十四条：工程价款结算中多计少计的工程款应予调整。《政府投资项目审计规定》（审投发〔2010〕173号）第八条：审计机关对审计发现的多计工程价款等问题，应当责令建设单位与设计、施工、监理、供货等单位据实结算。

【思考：造价审计是“对账”吗？】审计方应针对有疑问的部分（即审计方怀疑的“水分”），要求“被审计方”解释澄清（如价格），或要求和“被审计方”进行核对（如工程量）。

【审计实例：“不真实不合规”】某标段（临近已有建筑的）承台保护以施工单位专题方案的形式提出，并经过业主、监理的审批。被批准的维护方案是对承台四周进行旋喷桩保护（示意图显示的是对立柱进行保护，旋喷桩必须打穿承台？）。

常规的做法是在承台的临基坑开挖侧打支护桩形成一排止水帷幕，而非对承台四周进行封闭保护。审计方对该方案的真实性提出严重质疑，最终事实证明审计的判断是正确的。……“多算造价300万”



【案例：“真实合规不有效”】 某工程结算审计，送审（送交审核）造价1000万元，业主建设管理部门的初审结论950万元，送审计机构审计核减为900万元。问：审计认为“合理结算”为多少呢？“合理结算”就是“合理投资”吗？

《政府投资项目审计规定》（审投发〔2010〕173号）第七条 审计机关在真实性、合法性审计的基础上，应当更加注重检查和评价政府投资项目的绩效，逐步做到所有审计的政府重点投资项目都开展绩效审计。

【审计实例：有无必要变更？】 某地铁工程的风水电**图纸交底会**上，由于施工图上标注风管吊杆的固定可采用传统的膨胀螺栓或者新式的自切底锚栓，施工单位问到底采用哪种，设计代表表示两种都行，自切底锚栓更好，并提议让业主来定。

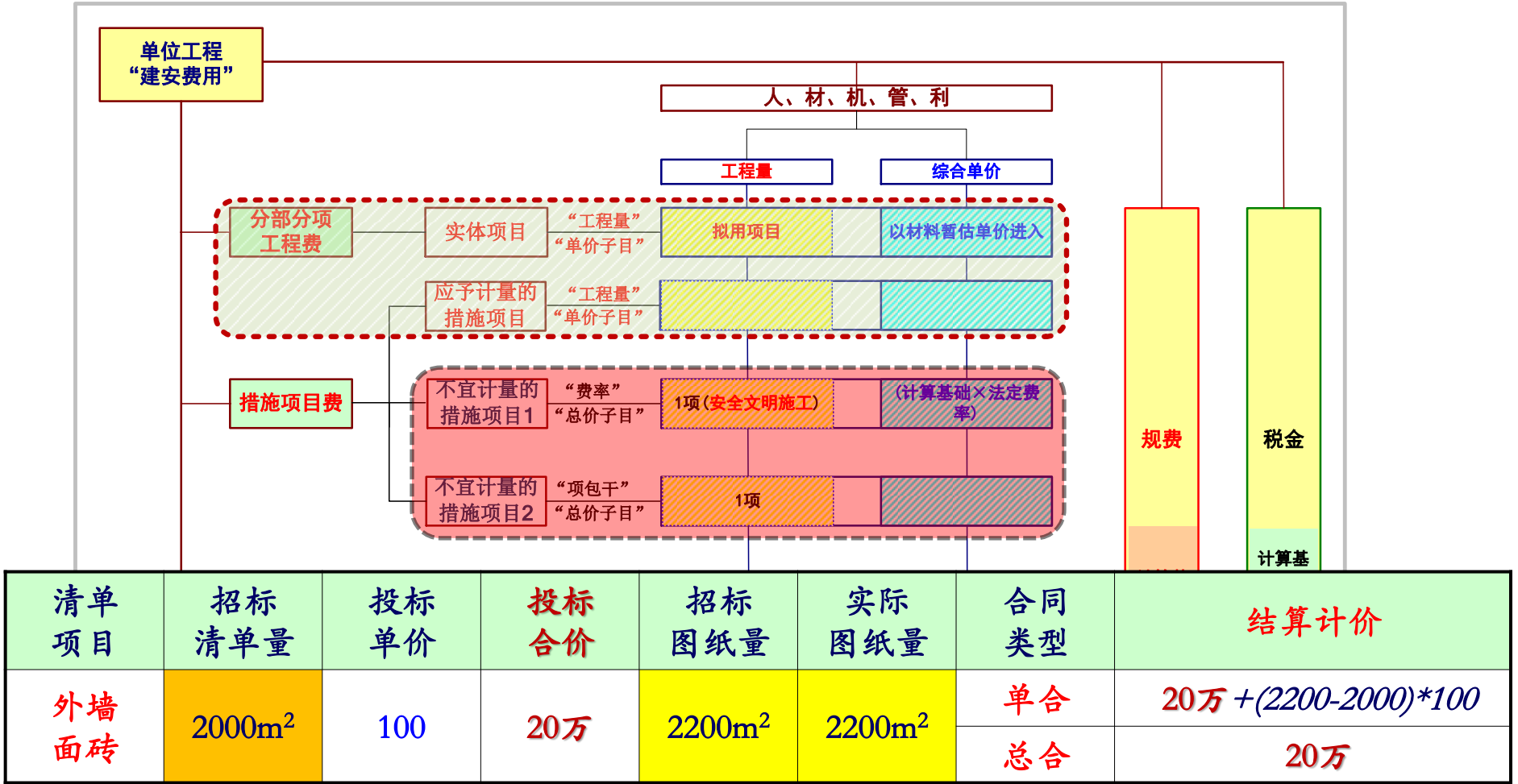
审计意见：针对这种情况，审计提出原来招标图上仅标注膨胀螺栓，除非设计认为原膨胀螺栓不满足要求，否则没有必要改变原招标图设计。

最终决策：**图纸交底会**上采纳了审计的意见，避免了此项单价的合同变更。

● 专题二：工程计价、合同管理与审计

一、招标计价范围约定与结算价款调整

1、招标清单缺漏的价款补偿分析





拓展思考：招标计价包干范围如何有效设计？

【审计实例：清单增项】某工程竣工时发现清单项铝板吊顶在图纸上没有，铝板吊顶也没有施工，请问这部分铝板吊顶费用在审计时能不能被扣掉？

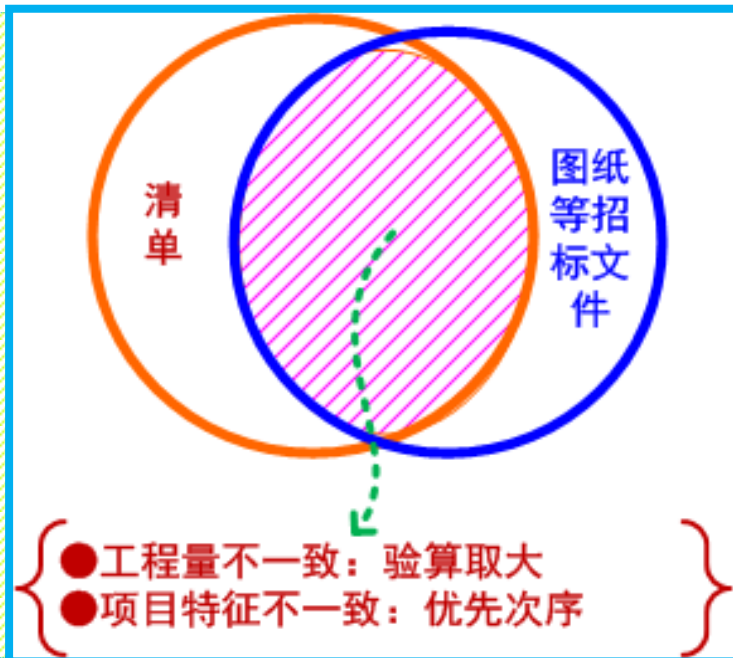
（07九部委56号令）“本工程量清单应与招标文件中的投标人须知、专用合同条款、通用合同条款、技术标准和要求、图纸等一起阅读和理解。”

（2010房招范本）“即使按照图纸和招标范围的约定并不存在的子目，只要在招标人提供的分部分项工程量清单中已经列明，投标人都需要对其报价，并纳入投标总价的计算。”

（13清规编制说明）“因为从某种角度来看，总价合同的金额也看作是一个大的总价项目，只不过是包含的内容更多，范围更广而已。”

【思考借鉴】“图纸与技术标准和要求之间有矛盾或者不一致的，以其中要求较严格的标准为准。”

（13清规）9.4.2 若设计图纸与招标清单的特征描述不一致，应按实际施工的项目特征调整合同价款。……一定是清单优先吗？



二、合同价格的风险范围与结算价款调整

12 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

1. 单价合同。

综合单价包含的风险范围：_____

风险费用的计算办法

(13清规) 3.4.1 建设工程发承包，必须在招标文件、合同中明确计价中的风险内容及其范围，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及范围。

(1) 合同价款中包括的风险范围：

① 法律、行政法规和国家有关政策性调整；①——是否合适？

② 工程造价部门公布的价格调整；

② ③——市场价格波动风险

③ 材料价格风险；

(13合同范本) 通11.1 市场价格波动引起的调整

除合同专用条款另有约定外，市场价格波动超过当事人约定的范围合同价格应当调整。

(13合同范本) 专11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价款的约定：是或否；

因市场价格波动调整合同价款，采用以下第_____种方式调整。

(13清规) 3.4.3 由于市场价格波动影响合同价款的，应由发承包双方合理分摊。

• **(13清规) 9.8.2 承包人采购材料和工程设备(“材设”)的，应在合同中约定“材设”价格变化的范围和幅度；当没有约定，且“材设”单价变化超过5%时，超过部分的价格应按本规范附录A的方法计算调整。**

~~~<13合同范本>同

• **(13清规) 3.4.2 省级或行业建设主管部门发布的人工费调整由发包人承担，但承包人对人工费或人工单价的报价高于发布的除外。~~~<13合同范本>同**

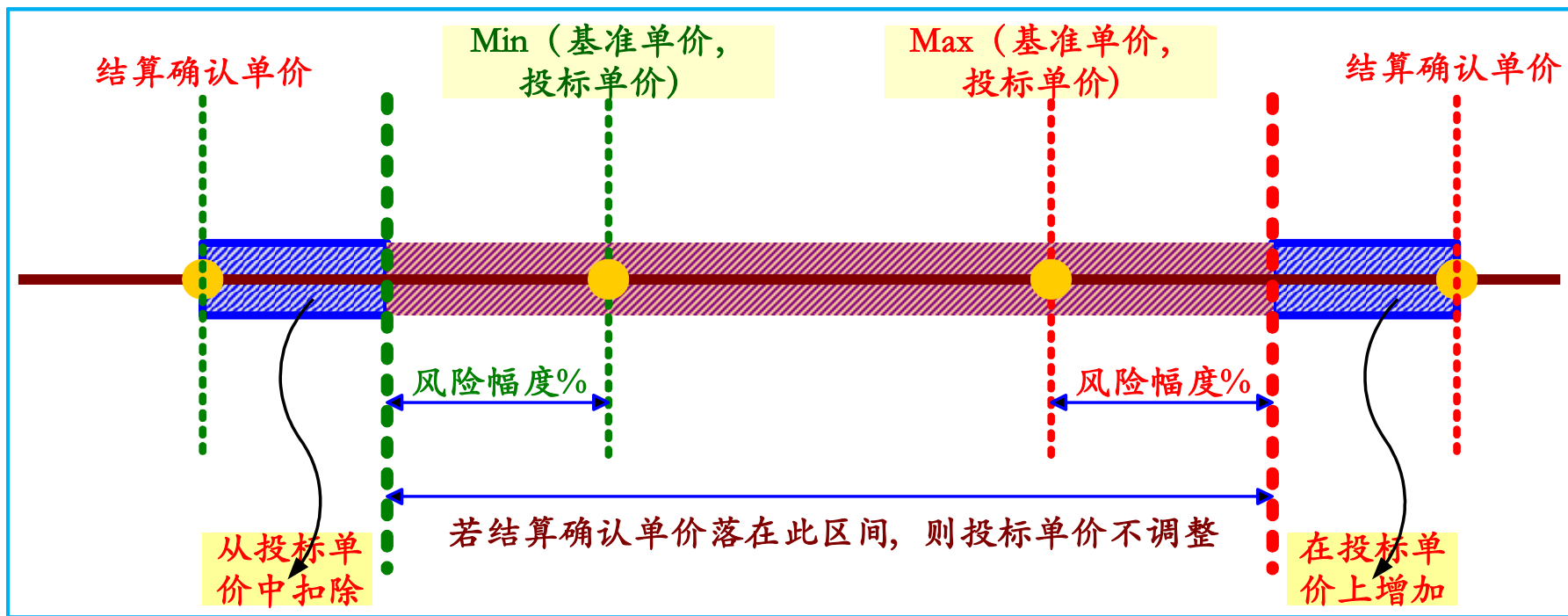
• **(13清规) A.2.4 施工机械台班单价或施工机械使用费发生变化超过省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构规定的范围时，按规定调整合同价格。~~~<13合同范本>同**

✓<13合同文本>条文释义：按相关部门发布的机械台班单价或机械使用费系数进行调整机械费。

✓(13清规) 3.4.2~3.4.4条文说明：施工机械使用费的风险可控制在10%以内，超过者予以调整。



## ● 风险幅度约定与价差调整



**(13清规) 附录A.2.3** 1) 承包人投标报价中材料单价低于基准价: 施工期间材料单价涨幅以基准单价为基础超过合同约定风险幅度值, 或材料单价跌幅以投标报价为基础超过合同约定的风险幅度值时, 其超过部分按实调整; 2) 承包人投标报价中材料单价高于基准价: 施工期间材料单价跌幅以基准单价为基础超过合同约定风险幅度值, 或材料单价涨幅以投标报价为基础超过合同约定的风险幅度值时, 其超过部分按实调整。

**(13清规) 附录L.2 “承包人提供主要材料各工程设备一览表(适用于造价信息差额调整法)”** 招标人应优先采用工程造价管理机构发布的单价作为基准单价, 未发布的, 通过市场调查确定其基准单价。

## ● “固定”了市场风险的单价就一定能被“固定”吗？

【判例：市场风险约定】 武汉绕城公路建设指挥部与中铁八局集团第二工程公司合同纠纷上诉案（最高人民法院[2007]民一终字第81号民事判决书）

●合同约定：“在施工工期内不进行价格调整，投标报价时应将此因素考虑在内。”

●最高院判决：材料价格上涨导致的差价损失幅度尚难达到情事变更原则所要消除的当事人之间权利义务显失平衡的严重程度，涨幅5%不能作为认定“异动”的标准。

《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》（法发〔2009〕40号）“商业风险属于从事商业活动的固有风险，诸如尚未达到异常变动程度的供求关系变化、价格涨跌等。”

## ● “法规文件变化”能被包干在合同风险里吗？

《13清规》 9.2.1 招标工程以投标截止日前28天、非招标工程以合同签订前28天为基准日，其后因国家的法律、法规、规章和政策发生变化引起工程造价增减变化的，发承包双方应按照省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构据此发布的规定调整合同价款。

<13合同范本>11.2 基准日期后，法律变化导致承包人在合同履行过程中所需要的费用发生除“11.1 市场价格波动引起的调整”约定以外的增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中扣减。

【实例：后继法规变化】1994年7月16日，黄河小浪底水利枢纽工程国际招标合同签订，1994年9月小浪底工程正式开工，1997年10月成功实现大河截流，2001年底顺利完工，耗资400多亿元。《中华人民共和国劳动法》于1994年7月5日通过，并于1995年1月1日起施行。劳动法的实施，主要表现在两个方面：一是改变了工作时间；二是提高了加班工资标准。承包商先提出工期索赔，后得到2000多万元费用补偿。

<13合同文本> 11.2条文释义：实践中有很多项目施工合同中约定，如发生任何法律变化，合同价格不可调整。该类合同条款实际在“法律变化”这个要素上已经变成绝对风险固定条款，这是有失公允的。

(1) 合同价款中包括的风险范围：

① 法律、行政法规和国家有关政策性调整；……法规政策风险

【学员来信：“不可竞争性费用”属“按规执行”】某项目实施后期，郑州市政府发布“郑政文(2012)73号《关于征收价格调节基金的通知》”，要求按承揽工程造价的0.25%计征价格调节基金，原合同约定固定总价，双方争议咨询当地定额办但未获明确答复，如何处理？——如营改增带来造价的变化见后文阐述

《13清规》9.2.1编制说明：“国务院或国家发改委、财政部、省级人民政府或省级财政、物价主管部门在授权范围内，通常以政策文件的方式制定或调整行政事业性收费项目或费率，这些行政事业性收费进入工程造价，当然也应该对合同价款进行调整。”

【审计实例】石方开挖投标单价36元/m<sup>3</sup>，开挖方式采用爆破开挖；而工程实际实施过程中，采用水磨钻开挖，水磨钻的单价450元/m<sup>3</sup>。投标时报价258万元，结算时670万元。问：审计时如何确定单价？施工方案改变带来造价增加谁承担？有没有相关的计价政策和规范？~~~若投标时环保部门规定不允许采用爆破方法，施工时允许，业主可以要求变更施工方案吗？若可以的话，此项措施费可以调减吗？

## 广州市建设委员会文件

穗建筑〔2006〕369号

### 关于采取措施做好建筑工地 防暑工作的通知

(一) 日最高气温达到39℃以上时，当日应停止作业；

问：停工损失谁承担？



【司法判例：属“指导参考”的法规文件】“合同当事人自愿将含有结算标准和依据的地方政府文件内容转化为合同内容，如文件内容不违反法律、行政法规的强制性规定，不能因文件被撤销、失效而否定合同相关条款的效力。当事人请求据实结算的，不应支持。”（《民事审判指导与参考》，2008年第4集，总第36集）

《13合同范本释义》：“该类文件通常属规章以下的行政规范性文件，存在法律适用层级问题，且通过行政手段调整解决施工合同当事人之间的权利义务关系，终非市场经济和合同自由原则的体现。”

【《14江苏计价定额》总说明：如何执行定额？】本定额适用于江苏省行政区域范围内建筑与装饰工程。国有资金投资的工程，应执行本定额。本定额是建设工程编制（与审核）设计概算、施工图预算、最高投标限价（招标控制价）的依据；本定额是确定投标价、审核工程结算的指导；也可作为企业内部核算和制定企业定额的参考。

【思考：“解释或认定”的约束力】（13清规）13.2.3 发承包双方或一方在收到工程造价管理机构书面解释或认定后，仍可按照合同约定的争议解决方式提请仲裁或诉讼。



## ● 如何合理分配合同风险？

(1) 合同价款中包括的风险范围：

④ 一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；

⑤ 因发包人原因或重大设计变更造成停工引起的机械停置费、人员误工费等；

⑥ 招标文件与合同中约定的责任和风险

“无法合理预见的风险”



Civil Engineers at the heart of society,  
delivering sustainable development  
through knowledge, skills and professional expertise.

*The ICE Conditions of Contract, which have been in use for over fifty years, were designed to standardise the duties of contractors, employers and engineers and **to distribute the risks inherent in civil engineering to those best able to manage them.***

**(13清规) 3.4.2~3.4.4条文说明：**根据我国工程建设的特点，投标人应完全承担的风险是技术风险和管理风险，如管理费和利润；应有限度承担的是市场风险，如材料价格、施工机械使用费等的风险；应完全不承担的是法律、法规、规章和政策变化的风险。

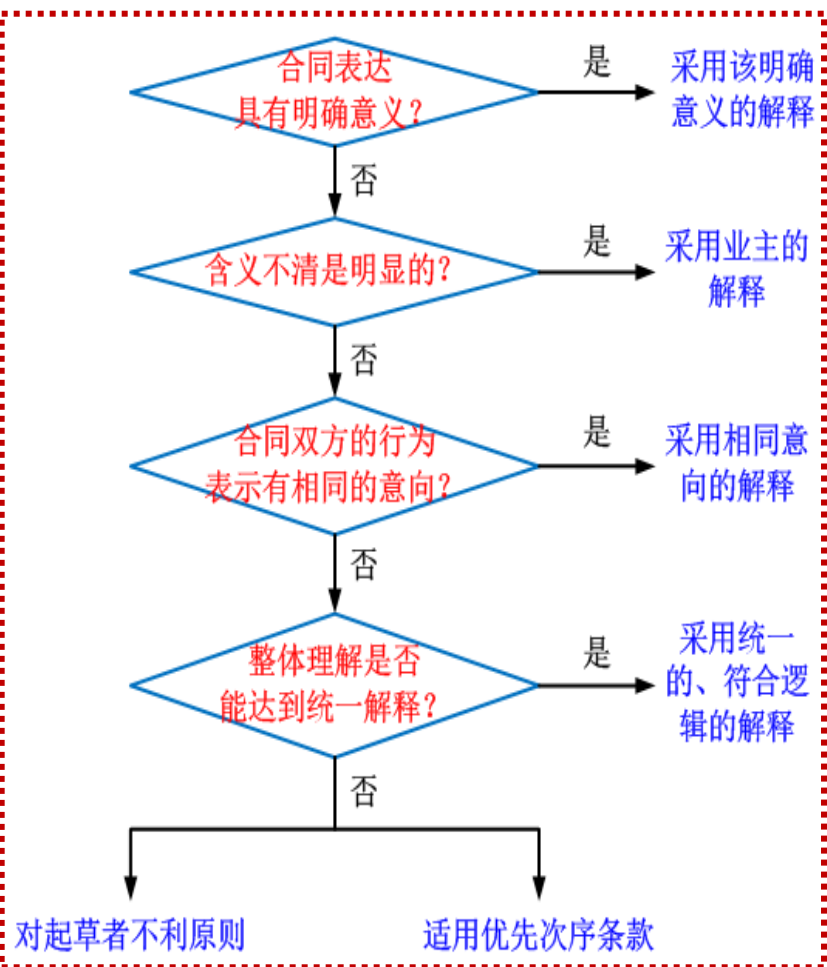
【实例】某合同条款：措施项目费均包干不调。措施费包括但不限于以下内容：夜间施工增加费，甲供及乙供材料和设备的场内二次搬运费，冬雨季施工增加费，地上、地下设施、建筑物的临时保护设施费，已完工程及设备保护费，临时设施费，赶工措施费，地下管线的保护费用，各级政府相关管理部门对施工现场进行的有关建筑工程安全防护、文明施工的各种检查而发生的费用，工程用水加压措施费，高压线防护措施费，特殊条件下施工增加费，住宅分户验收费等。

以上措施费项目不论承包人在投标报价中是否单独列支或报价，均认为已包含在合同价中且包干使用，结算时与分部分项工程量变化、设计变更、现场签证等无关，不因任何因素而调整。

【“13清单规范贯彻意见”苏建价〔2014〕448号】因工程变更造成施工方案变更，引起措施项目发生变化时，措施项目费的调整，合同有约定的，按合同执行。合同中没有约定的按下列原则调整……。~~~呵呵，合同约定了——不调整，咋办？

【实践】责权利严重不平衡的合同条款，双方也同意了，最后能算数吗？会造成合同履行的困难重重！

**三、 招标投标计价约定不一致，不确定，不全面与结算争议**



**(13清规) 7.2.1** 发承包双方应在合同条款中对下列事项进行约定：预付工程款的数额、支付时间及抵扣方式；安全文明施工措施的支付计划，使用要求等；工程计量与支付工程进度款的方式、数额及时间；工程质量保证（保修）金的数额、预扣方式及时间；承担计价风险的内容、范围以及超出约定内容、范围的调整办法；**工程价款的调整因素、方法**、程序、支付及时间；工程竣工价款结算编制与核对、支付及时间；违约责任以及发生工程价款争议的解决方法及时间；施工索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间；与履行合同、支付价款有关的其他事项等。

**(13清规) 7.2.2** 合同中**没有**按照本规范第7.2.1条的要求**约定或约定不明**的，若发承包双方在合同履行中发生争议由双方协商确定；**协商不能达成一致的，按本规范的规定执行。**~~条文说明：双方争议达不成一致时，本规范作为行业惯例供仲裁或诉讼机构参考。

# 1、计价约定不一致

【审计实例】某招标文件合同专用条款中前款约定“除设计变更外结算价即为合同价”，后款约定“人材机调差按政府造价管理部门发布的调价文件执行”，如何处理？

## 二、工程承包范围

承包范围：招标人提供的[ ]有限公司总行第二办公区装修工程施工图及工程量清单所示范围所含全部内容

## 五、合同形式

本合同采用按执行固定拦标清单单价核算，工程量按设计施工图纸据实结算合同形式。

【审计实例】某招标文件合同专用条款的补充条款中第2条约定“招标人要求投标人对项目经理及项目管理班子人员到位率承诺不得低于90%，以承诺到位率考核为准：项目经理每缺勤1天罚人民币1000元”，第10条约定“本工程의 合同履行担保为合同的10%，其中项目经理履约担保占15%，项目经理实行一贯制，不得中途调换，要求到位率达到85%，每少一天罚5000元”，两条约定互相矛盾，应该以哪条为准？



## 1.5 合同文件的优先顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 投标函及其附录（如果有）；
- (4) 专用合同条款及其附件；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 图纸；
- (8) 已标价工程量清单或预算书；
- (9) 其他合同文件

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件的组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

**4.1.2 招标工程量清单必须作为招标文件的组成部分，其准确性和完整性由招标人负责。**

**9.4.1 发包人在招标清单中对项目特征的描述，应被认为是准确的和全面的，并且与实际施工要求相符合。**

**9.4.2 若设计图纸与招标清单的特征描述不一致，应按实际施工的项目特征调整合同价款。** (13清规)

## 2、计价约定不确定、不全面

### 【实例：合同语言“策略化、模糊化”倾向】

A某勘察报告（属招标文件）：“碎石粒径14~16mm，**偶有**粒径达20mm”——打桩中遇粒径达20mm，双方对“**偶有**”的解释产生争议。

B某合同专用条款：“钢结构深化设计完成后施工前，**适当**支付钢结构材料备料款”

C某现场签证：“挖运土石方1000m<sup>3</sup>”——土方还是石方？或者是土、石方各占多少？人工开挖还是机械开挖？挖出的土石方如何处理？运距是多少？上述这些内容均没有明确。

【实例：计价约定不完善】 招标合同文件约定变更新增内容按下浮率=（1-投标总价/招标控制价）×100%确定单价，结算时双方对下浮率的理解产生争议，原因是：

“这个工程特殊，是特殊情况下的产物，暂估价和暂列金额占了总价的70%，严格说来是一次不成功的招标，不具备招标条件，由于上层急功近利，匆匆上马了。具体情况是，控制价5.5、报价5、暂估价3.5。按招标文件算下来，降幅9%；按常规扣减后，降幅是25%。两者差很远。”



【实例：竣工图编制与计价管理】 某合同约定：“对未在竣工图上反映的图纸会审、设计变更和工程洽商等，其费用的增加部分在结算审核时不予确认。”

## 四、工程量核定与进度款结算

## ● “单价合同”是“单价优先”吗？

【案例】‘清单单价合同’中标后的发现算术错误，结算时能适用‘单价优先’原则（即实际清单工程量×清单综合单价）来处理吗？

| 项目  | 工程量  | 投标单价 | 投标合价   | 合价<br>(评标修正) |
|-----|------|------|--------|--------------|
| ①   | 1000 | 110  | 1.1万   | 11万          |
| 其他项 | ...  | ...  | 500万   | 500万         |
| 总计  |      |      | 501.1万 | 511万         |

【思考】若上例中，进度款按投标单价结算并签发支付证书，竣工结算时能作调整吗？

- （13清规10.3.13、13范本12.4.5）【进度款修正】在对已签发的进度款支付证书进行阶段汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和承包人均有权提出修正申请。经发包人和承包人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。
- （13清规11.2.6）发承包双方在合同工程实施过程中已经确认的工程计量结果和合同价款，在竣工结算办理中应直接进入结算。
- （13范本）12.4.4（3）发包人签发进度款支付证书或临时进度款支付证书，不表明发包人已同意、批准或接受了承包人完成的相应部分的工作。

## ● 按实际工程量结算吗？

| 按“清规”<br>列项 | 序号 | 项目<br>编码     | 项目<br>名称  | 项目<br>特征    | 计量<br>单位       | 清单<br>工程量 | 金 额(元)     |        |
|-------------|----|--------------|-----------|-------------|----------------|-----------|------------|--------|
|             |    |              |           |             |                |           | 清单<br>综合单价 | 合 价    |
|             | 1  | 010101003001 | 挖沟槽<br>土方 | 1.土壤类别：三类土； | m <sup>3</sup> | 6000      | 50         | 300000 |
|             |    |              |           | 2.挖土深度：1.8m |                |           |            |        |
|             |    |              |           | 3.弃土运距：4km  |                |           |            |        |

| 按“定额”<br>列项、组价 | 序号 | 定额<br>编码 | 定额项目<br>名称 | 工作内容 | 定额<br>单位       | 施工<br>工程量 | 金 额(元)     |        |
|----------------|----|----------|------------|------|----------------|-----------|------------|--------|
|                |    |          |            |      |                |           | 定额<br>综合单价 | 合 价    |
|                | 1) | A-24     | 人工挖地槽      |      | m <sup>3</sup> | 25000     | 10         | 250000 |
|                | 2) | A-241    | 外运土方       |      | m <sup>3</sup> | 5000      | 10         | 50000  |
|                | 小计 |          |            |      |                |           |            | 300000 |

【审计实例】 某管道工程土方开挖清单工程量6000 m<sup>3</sup>，实际开挖沟槽工程量25000m<sup>3</sup>。业主和监理均签署“情况属实，按实结算”，承包商送审结算25000×50=125万，“冒算”95万元，中介审价机构未发现被内审机构抽查发现。

【延伸思考】 若上例中由于设计变更增加管道，实际清单工程量为25000 m<sup>3</sup>，按实结算25000×50=125万，是否合理？

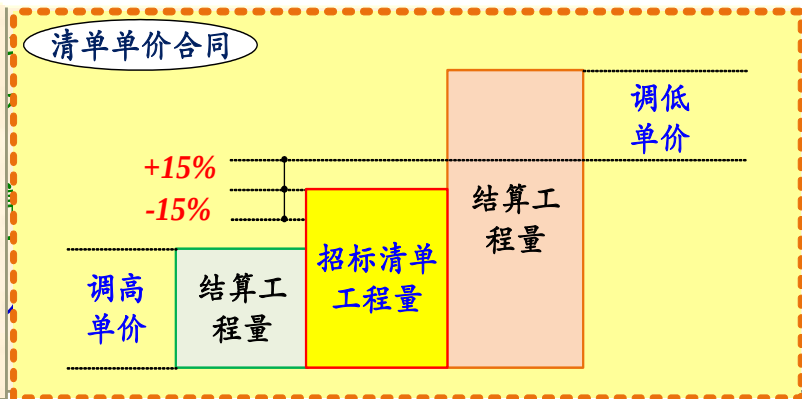


## 五、工程变更结算

# ● 工程量变更

## ✓ 单价合同（包清单）

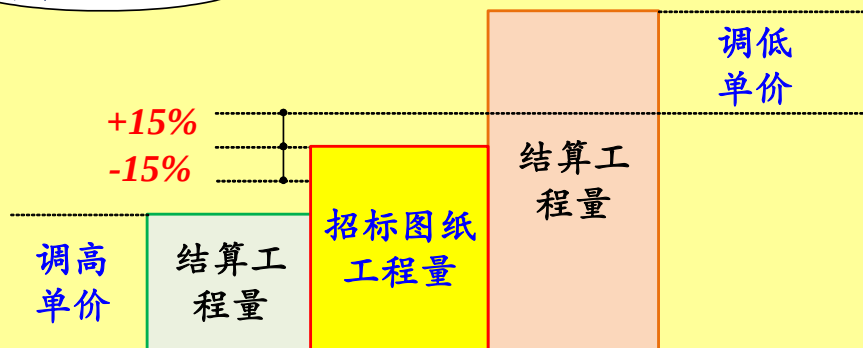
**(13清规) 9.6.2** 对于任一招标工程量清单项目，当因工程量偏差和工程变更等原因导致工程量偏差超过15%，可进行调整。当工程量增加15%以上时，增加部分的工程量的综合单价应予调低；当工程量减少15%以上时，减少后剩余部分的工程量的综合单价应予调高。



| 招标清单量                             | 投标单价             | 投标合价 | 实际图纸量 | 单价合同（包清单）<br>工程量变更增加结算价                                              | 招标图纸量 |
|-----------------------------------|------------------|------|-------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| 4000                              | 100 <sup>△</sup> | 40万  | 8000  | 原合同价 $P_0 + 4000 * 15\% * 100 + (8000 - 1.15 * 4000) * (100 * 0.95)$ | 5000  |
| 1000                              | 1160             | 116万 | 3000  | $P_0 + 1000 * 15\% * 1160 + (3000 - 1.15 * 1000) * P_{v1}$           | 2000  |
| 1000                              | 110              | 1.1万 | 3000  | $P_0 + 1000 * 15\% * 11 + (3000 - 1.15 * 1000) * P_{v2}$             | 2000  |
| 3000                              | ---              | ---  | 5000  | $P_0 + 3000 * 15\% * 0 + (5000 - 1.15 * 3000) * P_{v2}$              | 2000  |
| △ 此处单价100属“正常价格”，若遇到不平衡报价时结算如何处理？ |                  |      |       |                                                                      |       |
| 1000                              | 1160             | 116万 | 0(删)  | $P_0 - 1000 * 15\% * 1160 - 1000 * 85\% * P_{v1}$                    | 2000  |

# ✓ 总价合同（包图纸或包图纸清单）

清单总价合同



## 【《标准施工招标文件》使用指南】

“采用总价合同形式时，工程量清单中的工程量不具备合同约束力，工程量以合同图纸的标示内容为准，工程量以外的其他内容一般均赋予合同约束力，以方便合同变更的计量和计价。”

| 招标清单量 | 投标单价             | 投标合价 | 招标图纸量 | 实际图纸量 | 总价合同（包图纸）<br>工程量变更增加结算价                                                                  |
|-------|------------------|------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4000  | 100 <sup>△</sup> | 40万  | 5000  | 8000  | $P_0 + 5000 \times 15\% \times 100 + (8000 - 1.15 \times 5000) \times (100 \times 0.95)$ |
| 1000  | 1160             | 116万 | 2000  | 3000  | $P_0 + 2000 \times 15\% \times 1160 + (3000 - 1.15 \times 2000) \times P_{v1}$           |
| 1000  | 110              | 1.1万 | 2000  | 3000  | $P_0 + 2000 \times 15\% \times 11 + (3000 - 1.15 \times 2000) \times P_{v2}$             |
| 3000  | ---              | ---  | 2000  | 5000  | $P_0 + 2000 \times 15\% \times 0 + (5000 - 1.15 \times 2000) \times P_{v2}$              |
| 3000  | ---              | ---  | 2000  | 0(删)  | $P_0 - 2000 \times 15\% \times 0 - 2000 \times 85\% \times P_{v2}$                       |

【思考】若是包干Max(招标图纸量, 招标清单量)的总价合同，工程量变更如何结算？

|      |     |     |      |      |                                                                    |
|------|-----|-----|------|------|--------------------------------------------------------------------|
| 3000 | --- | --- | 2000 | 0(删) | $P_0 - 2000 \times 15\% \times 0 - 2000 \times 85\% \times P_{v2}$ |
|------|-----|-----|------|------|--------------------------------------------------------------------|

### ✓ 单价合同（包清单）

**（13清规） 9.3.1 (1):** 已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的，应当采用该项目的单价；但当工程变更导致该清单项目的工程数量发生变化，且工程量偏差超过15%时，该项目单价应按照本规范第9.6.2条的规定调整。

**【案例：原单价是否真的适用？】** 某公路路基工程，单价合同，清单中有粉煤灰垫层300万 $\text{m}^3$ 、70元/ $\text{m}^3$ ，有砂砾垫层20万 $\text{m}^3$ 、65元/ $\text{m}^3$ 。后发生设计变更，原粉煤灰垫层变更为砂砾垫层。

- 发包人认为既有砂砾垫层单价65元/ $\text{m}^3$ 适用于变更项目；
- 承包商认为，20万 $\text{m}^3$ 可以在周边20公里内开采到，300万 $\text{m}^3$ 则要到100公里外去挖山开采，成本完全不一样，故承包商主张的单价130元/ $\text{m}^3$ 。
- 争议价款：300万 $\times (130-65)=1.95$ 亿元。

你认为该如何处理？

(13清规) 9.3.1 (2): 已标价工程量清单中没有适用、但有类似于变更工程项目的, 可在合理范围内参照类似项目的单价。 ~~~ 变更项目(新) VS 类似项目(原)

【案例: “置换差异法”】地沟盖板安装清单项 $100\text{m}^2$ , 综合单价 $600\text{元}/\text{m}^2$ , 其中不锈钢盖板( $1\text{m}\times 1\text{m}$ )投标单价 $500\text{元}/\text{块}$ 、基准单价 $500\text{元}/\text{块}$ 。施工中设计变更为铸铁盖板, 铸铁盖板采购价 $200\text{元}/\text{块}$ (业主确认)。此时, 可仅将铸铁盖板价格替换不锈钢盖板价格, 其余不变。

~~~如何替换? 6万→3万

- 结算价 $P = 6\text{万} + 100 \times (600 - 1 \times 500 + 1 \times 200)$ (新) - 100×600 (原) = 3万
- 结算价 $P = 6\text{万} + \text{铸铁} - \text{不锈钢} = 6\text{万} + 100 \times 1 \times 200 - 100 \times 1 \times 500 = 3\text{万}$

思考: 上例中被“置换”的500是投标单价OR 基准单价? 若案例中不锈钢盖板投标单价为 $5\text{元}/\text{块}$, 清单综合单价 $105\text{元}/\text{m}^2$, 其余情况不变, 那可以按【 $1.05\text{万} + 100 \times (105 - 1 \times 5 + 1 \times 200)$ (新) - 100×105 (原) = 3万 】或【 $1.05\text{万} + 100 \times 1 \times 200 - 100 \times 1 \times 5 = 3\text{万}$ 】结算吗? 1.05万→3万

- 结算价 $P = 1.05\text{万} + 100 \times (105 - 1 \times 500 + 1 \times 200)$ (新) - 100×105 (原) = -1.95万
- 结算价 $P = 1.05\text{万} + 100 \times 1 \times 200 - 100 \times 1 \times 500 = -1.95\text{万}$

再思考: 若采用投标报价策略——“把综合单价中人机费(消耗量或/和单价)高报, 材料费(单价)低报!”, 如上例中综合单价 $600 = 595 + 1 \times 5$, 可以按【 $6\text{万} + 100 \times (600 - 1 \times 5 + 1 \times 200)$ (新) - 100×600 (原) = 7.95万 】或【 $6\text{万} + 100 \times 1 \times 200 - 100 \times 1 \times 5 = 7.95\text{万}$ 】结算吗? 6万→7.95万

(13清规) 9.3.1 (3) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，由承包人根据变更工程资料、计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的信息价格和承包人报价浮动率提出变更工程项目的单价，报发包人确认后调整。承包人报价浮动率可按下列公式计算：

招标工程：承包人报价浮动率 $L = (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\%$

非招标工程：承包人报价浮动率 $L = (1 - \text{报价} / \text{施工图预算}) \times 100\%$

【审计实例：招标控制价口径】“变更后项目与已标价工程量清单项目不同或相类似项目，由承包人按招标控制价编制依据、编制方法、口径（其中人工、材料、机械及费用计取标准均按招标控制价中计算标准），计算综合单价，乘以投标总报价与招标控制价下降幅度（即结算综合单价=按招标控制价编制口径计算的综合单价×投标总报价/招标控制价）编制变更项目的综合单价，报发包人审核后确定。”

TA：一般我们公司是聘请审计中介编制预算价之后，再下浮8%—12%，作为我们的招标控制价。但是，变更后的项目与清单中不同或相类似，如果按照上述条款执行的话，上述的下浮比率就由施工单位赚取了，也因为这个原因，我们工程变更得特别多。我们现在想控制一下这块，想问一下老师，这块在合同中能够以什么样的条款约束呢？

我：那你们合同中所说的“招标控制价编制口径”，具体是什么？

TA：我们是在中介编制的预算价格，再下浮之后的控制价，招标的时候施工单位知道的就是一个总价。招标控制价口径现在看来很虚，他们实际上就是按照信息价或者市场价计算的吧。

(13清规) 9.3.1 (4) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目，且工程造价管理机构发布的信息价格缺价的，由承包人根据变更工程资料、计量规则、计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价，报发包人确认后调整。

学：阀门认价，有些特别贵，一两万一个，施工单位提出要在发票的基础上上浮一些点给他。

我：为啥？

学：因为按合同约定变更部分得下浮十几个点，若认价以后再下浮，认一个亏一个，所以提出要上浮。

变更合同价款；③合同中没有适用或类似于变更工程价格，由承包人套用 2014 年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》及其相应的取费标准、材料价格按《南京工程造价管理》同期信息价（或市场询价）计算出预算价格，然后按中标价与（招标文件中公布的）最高控制价之间的优惠比例同比例下浮执行（不含甲供材料价及甲控乙供材）。

【审计实践：总价下浮比例过大】 中标价格很低，后变更内容很多、差异很大，合同也未明确约定变更部分按总价下浮率同比例下浮，结算时双方产生争议。

《FIDIC指南》：当变更的计价内容合同中无相关的单价或价格时，承包商会在新单价的确定过程中，尽可能寻找对自己有利的依据，向业主或工程师游说实施变更工作的难度和特殊性。在此情况下，业主或工程师有充分的理由参照合同中的管理费和利润的总体费率水平来确定新的单价(Star Rate)，除非该工作确有其特殊性，且承包商提供证据。

✓ 总价合同（包图纸或包图纸清单）

【审计实例】道路工程，固定总价，包干图纸。施工图上高压钠路灯画了80套，施工图设计说明上文字表述为75套，招标清单编制说明上文字表述为75套，但清单内为33套。施工单位按清单内33套报价，每套路灯综合单价4200元，其中高压钠路灯材料投标单价是450元。施工过程中业主要求把原设计的高压钠灯换成LED灯，结算时用市场询价的LED灯单价3200元替换原设计高压钠灯的单价450元，即结算价=原合同价+3200×80-450×33，请问这样结算合理吗？

| 清单项目 | 招标清单量 | 投标单价 | 投标合价 | 招标图纸量 | 变更单价 | 实际图纸量 | 合同类型 | 变更计价 |
|------|-------|-------|------|--------------------|-------|-------|------|--|
| 路灯 | 33套 | A_0 | B | 80套(75) | A_1 | 80套 | 总合 | $P_0+80*(A_1-A_0)$ |
| | 33套 | | | 80套(75) | | | 单合 | $P_0+33*(A_1-A_0)+33*15\%*A_1+(80-1.15*33)*A_0*0.95$ |

注：1) 假设高压钠灯投标时基准单价600元/块，结算期采购价600元/块 (双方达成一致)；2) P_0 为原合同总价；3) $A_1=A_0+1*(3200-600)=4200+2600=6800$ (“置换差异法”)

| 清单项目 | 招标清单量 | 投标单价 | 投标合价 | 招标图纸量 | 变更单价 | 实际图纸量 | 合同类型 | 变更计价 |
|------|------------------------------|------|------|------------------------------|------|--------------------|------|-------------------------------------|
| 外墙面砖 | 2000m ² | 80 | 16万 | 1800m² | 100 | 1800m ² | 单合 | $P_0+2000*(100-80)-(2000-1800)*100$ |
| | 2000m² | | | 1800m ² | | | 总合 | $P_0+1800*(100-80)$ |

● 工程措施方案变更

【案例：施工措施方案变更是否给予补偿？】某工程土方开挖，承包商的投标方案及开工报批方案中均采用放坡方式开挖，施工过程中承包商拟变更为挡土墙方式开挖，并将开挖方式变更方案报监理和业主批准，业主和监理单位在变更方案上签字认可。结算时，承包商以“施工方案变更已征得建设单位及监理的同意”为由，要求业主补偿因开挖方式变更带来的价款增加。您认为呢？

【思考：业主对施工方案变更的签认意味着什么？】若施工方案变更责任由承包人承担，签认仅仅意味着技术上认可，但既不承担技术决策责任，也不承担费用补偿责任。

【案例：施工措施方案变更与优化】某工程土方项清单工程量按GB50854-2013中工作面和放坡的规定计算得出，施工前承包商报批方案中提出土质条件不好应增大放坡系数，并获得发包人认可。但实际施工时，承包商不但没有提高放坡系数，反而以低于计价规范规定的放坡系数进行开挖施工（水按：这其实形成施工方案变更但并未事前报批）。结算时，承包商主张按前述施工前获批的开挖方案计算，业主坚持按实际开挖方案计算。承包商的理由是，实际开挖方案是其对原报批方案的优化，节约应该归其享有。您认为承包商的理由成立吗？〔GB50854-2013：因工作面和放坡增加的工程量如并入各土方(清单)工程量中，办理工程结算时，按经发包人认可的施工组织设计规定计算。〕

【案例：施工措施方案优化带来的节约归谁享有？】“一种原始的交通工具——骡子和马，最近出现在现代化都市深圳的建设工地上。深圳市的一项供电工程，需要在海拔300多米的山上作业。如果按常规施工，就必须先用机械劈山修路，再运输材料上山。这样不仅会拉长工期，而且势必破坏山体和植被，造成水土流失。于是深圳人请来了广西的骡子和矮马，将一筐筐石料驮上山顶，既省却了筑路，又保护生态。”

XX新机场工程招投标疑被操纵 回应望不要报道

2015年02月14日 华夏时报

招标文件：“鉴于本工程的特殊性……且可能有白海豚出没，故建议投标人应尽量采用先进、安全、环保的除礁施工工艺。”

一般此类清礁操作，以炸礁最为简单，但考虑到对海洋环境及生态的破坏，各投标方都承诺采用由绞吸船挖岩疏浚为主、炸礁为辅的施工工艺。NJ长航局之所以胜出，主因是其承诺租赁目前世界上绞吸功率最大的比利时船机“达达昂尼”号。

NJ长航局在中标4个多月后提出的一份新的施工方案：“原计划安排由绞岩挖泥船施工为主，现调整为水下炸礁施工为主。”变更后的施工方案炸礁量占总量的89%，这意味着，在招投标过程中一度标榜保护生态和环境、以绞吸为主的这项工程，最终突然变更为“一炸了之”。

中标公示信息证实，NJ长航局的投标总价为6.82亿、工期为345天，而排名在后的另两家中标候选人是6.89亿、455天和7.11亿、455天。

记者致电XX市招投标办、XX路桥集团，未获直接回应，相关部门负责人仅表示，这是省、市一号工程，希望不要公开报道。

六、工程签证与索赔结算

“现场签证” = “事实签证” + “补偿签证”

得到对方确认的“补偿签证” + 未得到对方确认的“补偿签证”（“中国特色”的索赔，需通过诉讼或仲裁途径来解决的“争议”） = “普遍意义上”的索赔

现场签证的具体表现形式：

- 1) 承包人对发包人的口头指令要求书面签证确认；**
- 2) 承包人对发包人指令提出资源需求签证确认；**
- 3) 合同（清单）中已有但施工中发现与其不符，如土方类别不同、出现流砂等，承包人应及时提出签证确认，包括事实确认和补偿（价款和工期）确认；**
- 4) 发包人未按合同约定提供场地、材料、设备，或者停水、停电等造成停工的，承包人应及时提出签证确认，包括事实确认和补偿（价款和工期）确认；**
- 5) 某些资源价格的签证确认；**
- 6) 其他由于合同条件变化需要签证确认事项。**

07 《标准施工招标文件》 索赔补偿内容条款

| 条款 | 主要内容 | 可补偿内容 | | |
|--------|------------------------------|-------|----|----|
| | | 工期 | 费用 | 利润 |
| 11.0.1 | 施工过程中发现文物、古迹遗迹、化石、钱币 | ✓ | ✓ | |
| 4.11.2 | 承包人遇到不利物质条件 | ✓ | ✓ | |
| 5.2.4 | 发包人要求向承包人提前交付材料和工程设备 | | ✓ | |
| 5.2.6 | 甲供材料设备不合格 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 8.3 | 发包人提供基准资料错误导致返工或造成工程损失 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 11.3 | 发包人原因造成工期延误 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 11.4 | 异常恶劣的气候条件 | ✓ | | |
| 11.6 | 发包人要求提前竣工 | | ✓ | |
| 12.2 | 发包人引起的暂停停工 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 12.4.2 | 发包人造成暂停施工后无法按时复工 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 13.1.3 | 发包人造成工程质量达不到合同约定验收标准的 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 13.5.3 | 监理人对隐蔽工程重新检查，结果符合合同要求 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 16.2 | 法律变化引起的价格调整 (或工期延误) | ✓ | ✓ | |
| 18.4.2 | 发包人在全部工程竣工前使用已接收的单位工程导致承包人损失 | ✓ | ✓ | ✓ |
| 18.6.2 | 发包人导致试运行失败的 | | ✓ | ✓ |
| 19.2 | 发包人原因导致工程缺陷和损失 | | ✓ | ✓ |
| 21.3.1 | 不可抗力 | ✓ | | |

七、工程竣工结算

(13清规) 9.1.1 以下事项 (但不限于) 发生, 发承包双方应当按照合同约定调整合同价款: 1) 法律法规变化; 2) 工程变更; 3) 项目特征描述不符; 4) 工程量清单缺项; 5) 工程量偏差; 6) 计日工; 7) 物价变化; 8) 暂估价; 9) 不可抗力; 10) 提前竣工 (赶工补偿); 11) 误期赔偿; 12) 索赔; 13) 现场签证; 14) 暂列金额; 15) 发承包双方约定的其他调整事项。

(13清规) 9.1.2~9.1.3 【合同价款调整时效】

- 出现合同价款调增事项 (不含工程量偏差、计日工、现场签证、索赔), 承包人在14天内未提交合同价款调增报告的, 视为承包人对该事项不存在调整价款;
- 出现合同价款调减事项 (不含工程量偏差、索赔), 发包人在14天内未提交合同价款调减报告的, 视为发包人对该事项不存在调整价款。

(13清规) 11.1.1 工程完工后, 发承包双方必须在合同约定时间内办理工程竣工结算。~~~【要点说明】 合
同中没有约定或约定不清的, 应按本规范相关规定实施。本规范将“应”改为“必须”, 用词更加严格。

(13清规) 11.3.2~11.3.4 发包人应在收到承包人竣工结算文件后28天内核对 (完毕), 若无异议, 7天内签字确认, 竣工结算办理完毕; **若有异议, 有异议部分协商或争议处理**, 无异议部分办理 **不完全竣工结算**。28天内不核对竣工结算或未提出核对意见的, 应视为承包人提交的竣工结算文件已被发包人认可, 竣工结算办理完毕。——**28+7?**

呵呵, 上述关于价款调整时效的规定, 对合同管理水平要求不低啊! —— **【国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见 (国办发〔2017〕19号)】** “未完成竣工结算的项目, 有关部门不予办理产权登记。”

● 专题三：营改增对计价、合同的影响简介

营业税

| | | |
|--------------------------------|--------------------|---|
| 税
前
造
价 P_1
1085 | 营
税 T_1
34 | 城
教
地
附
$F_1=12\%T_1$
=4 |
|--------------------------------|--------------------|---|

$$T_1 = (P_1 + T_1 + 0.12T_1) \times 3\% \rightarrow$$

$$T_1 = P_1 \times 3.1\% = 1085 \times 3.1\% = 34$$

$$F_1 = T_1 \times 12\% = 34 \times 12\% = 4$$

$$T_1 + F_1 = 34 + 4 = 38$$

$$T_1 + F_1 = 1.12T_1 = 1.12 \times P_1 \times 3.1\% \\ = P_1 \times 3.48\% = 38$$

$$P = 1123$$

$$T_1 = P \times 3\% = 1123 \times 3\% = 34$$

$$F_1 = T_1 \times 12\% = 34 \times 12\% = 4$$

$$T_1 + F_1 = 34 + 4 = 38$$

$$P = 1085 + 38 = 1123$$

简易计税

财税〔2016〕36号文附件1第34条 简易计税方法的应纳税额=销售额
(不包括其应纳税额)×增值税征收率3%，不得抵扣进项税额。

| | | |
|--------------------------------|--------------------|---|
| 税
前
造
价 P_1
1085 | 增
税 T^1
33 | 城
教
地
附
$F^1=12\%T^1$
=4 |
|--------------------------------|--------------------|---|

$$T^1 = P_1 \times 3\% = 1085 \times 3\% = 33$$

$$F^1 = T^1 \times 12\% = 33 \times 12\% = 4$$

$$T^1 + F^1 = 33 + 4 = 37$$

$$T^1 + F^1 = 1.12T^1 = 1.12 \times P_1 \times 3\% \\ = P_1 \times 3.36\% = 37$$

$$P = 1122$$

$$T^1 = [P / (1 + 3.36\%)] \times 3\% \\ = 1085 \times 3\% = 33$$

$$F^1 = T^1 \times 12\% = 33 \times 12\% = 4$$

$$T^1 + F^1 = 33 + 4 = 37$$

$$P = 1085 + 37 = 1122$$

一般计税

| | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|
| 税
前
造
价 P_1
1085 | 增
税 T
=? | 城
教
地
附
$F=12\%T$ |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|

如何计算增
值税 T ?

思考：工程造价=税前造价* (1+11%)，3%→11%，造价提高了？

税前造价 P_1
1085

增税 T
=?

城教地
 $F=$
 $12\%T$

如何计算增
值税 T ?

除税造价 P_0
1000

进税 T_0
85

增税 T
25

城教地
附加
 $F=3$

$$\begin{aligned} T &= T_s - T_0 = P_0 \times 11\% - T_0 \\ &= 1000 \times 11\% - 85 = 25 \\ F &= 12\%T = 25 \times 12\% = 3 \\ P &= 1085 + 25 + 3 = 1113 \end{aligned}$$

$P=1113$

设定除税造价的
50%能获17%进税

销项税
 $T_s = P_0 \times 11\% = 110$

2016年2月19日（建办标[2016]4号）：“工程造价=税前工程造价 $\times$ （1+11%）。税前工程造价为“人材机管利”与规费之和，各费用项目均以不包含增值税可抵扣进项税额的价格计算。”

除税造价 P_0
1000

销项税
 $T_s = P_0 \times 11\% = 110$

城教地
附加
 $F=3$

$$\begin{aligned} P &= P_0 + T_s + F = P_0(1+11\%) + F \\ &= 1000(1+11\%) + 3 = 1113 \end{aligned}$$

$P=1113$

2016年4月13日（建标造[2016]49号）“附加税费
纳入企业管理费中。”

$F=3$
纳入 P_0
中

除税造价 P_0
1000

进税 T_0
85

增税 T
25

$$\begin{aligned} T &= P_0' \times 11\% - T_0 \\ &= 1003 \times 11\% - 85 = 25 \\ P &= 3 + 1085 + 25 = 1113 \end{aligned}$$

$P=1113$

$$\begin{aligned} T &= T_s - T_0 = 110 - 85 = 25 \\ T &= 12\%T = 25 \times 12\% = 3 \end{aligned}$$

$$F + P_0 = P_0' = 1003$$

$F=3$
纳入 P_0
中

除税造价 P_0
1000

销项税
 $T_s = P_0' \times 11\% = 110$

$$\begin{aligned} P &= P_0' + T_s = P_0'(1+11\%) \\ &= 1003(1+11\%) = 1113 \end{aligned}$$

$P=1113$

$$\begin{aligned} T_s &= [P/(1+11\%)] \times 11\% \\ &= [1113/(1+11\%)] \times 11\% \\ &= 1003 \times 11\% = 110 \end{aligned}$$

一
般
计
税

《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）：

- **【“新项目”和“老项目”】**“建筑工程老项目，是指：(1)《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；(2)未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。”
- **一般纳税人**为建筑工程**“新项目”**提供的建筑服务，除清包工工程、甲供工程**可**采用简易计税方法外，其他应采用一般计税方法。
 - ✓ 清包工，是指施工方不采购建筑工程所需的材料或只采购辅助材料，并收取人工费、管理费或者其他费用的建筑服务。
 - ✓ 甲供工程，是指全部或部分设备、材料、动力由工程发包方自行采购的建筑工程。
- **一般纳税人**为建筑工程**“老项目”**提供的建筑服务，**可以**选择适用简易计税方法。

《关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2017年第11号）：

“一般纳税人销售电梯的同时提供安装服务，其安装服务可以按甲供工程选择适用简易计税方法计税。纳税人对安装运行后的电梯提供的维护保养服务，按照“其他现代服务”缴纳增值税。”

《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）：

“建筑工程总承包单位为房屋建筑的地基与基础、主体结构提供工程服务，建设单位自行采购全部或部分钢材、混凝土、砌体材料、预制构件的，适用简易计税方法计税。

地基与基础、主体结构的范围，按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）附录B《建筑工程的分部工程、分项工程划分》中的“地基与基础”“主体结构”分部工程的范围执行。”

A high-angle photograph of a crowded pedestrian bridge covered in a layer of snow. The bridge spans a wide, calm river. On the left bank, there are snow-laden evergreen trees. On the right bank, there are bare trees and some snow-covered shrubs. The bridge is filled with people, many of whom are holding open umbrellas in various colors including blue, yellow, orange, pink, and purple. The scene suggests a winter day with light snowfall or a recent snow event. The text "Thank You !" is superimposed in the center of the image in a blue, outlined font.

Thank You !