

## 合同价款管理文件

在房地产商和承包商的关系中，房地产商期望最低的建造成本。其往往采用“合理低价中标”的招标方式选择承包商。而承包商在投标过程中，如何避免高价不中标及低于成本价而承担亏损风险，如何把握“合理低价中标”是保证承包商利润实现和规避风险的关键。下面通过合同形式、招标方式、实例分析几方面进行说明。

### 1. 房地产商和承包商的合同约定形式。

**1.1 固定总价合同。**合同工程价款为合同总价。即完成合同约定的全部工程内容的合同总价。这种合同承包商要考虑承担项目的全部风险。一般适用于风险不大，技术要求不太复杂、工期在一年以内、设计施工图纸齐全、工程要求十分明确的项目。

**1.2 可调价总价合同。**与固定总价合同有相同之处，即合同工程价款为合同总价。所不同的是在合同条款中双方商定：如果在执行合同的过程中由于通货膨胀引起的主要建筑材料成本增加达到某一限度，或由于房地产商的原因出现设计变更、工程签证、工期拖延等，合同总价应相应调整。这样房地产商承担了通货膨胀等不可预见的费用因素的风险，承包商承担其他风险。一般适用于工期较长（一年以上）、施工技术复杂的项目。

**1.3 工程量清单单价合同。**房地产商在招标文件中根据施工图纸确定工程量，承包商根据招标文件的条件及工程量确定单价。合同单价固定，不允许改变。若出现实际完成的工程量与招标文件的工程量差异超出合同约定界限时，可以按合同约定进行调整。这种合同房地产商和承包商共同承担风险，是现在工程量清单计价方式下常见的合同形式。

**1.4 固定单价合同。**合同以单方造价的形式约定合同价款。即承包商根据合同约定的承包范围做出的工程总造价除以工程建筑面积得到的单方造价。这种合同计算方式简单，承包商承担全部风险，是房地产商规避风险的一种合同形式。

### 2. 房地产商的招标方式。

**2.1 编制标底。**承包商报价在其规定的范围内则为有效报价。承包商有效报价的算术平均值乘以修正系数（通常为 95%）为“合理价”，接近“合理价”者

即为中标承包商。标底不参与评标。

**2.2 不编制标底。**以承包商报价的算术平均值乘以修正系数（通常为 95%）为“合理价”，接近“合理价”下限者即为中标承包商。

**2.3** 以编制的标底作为“合理价”，接近“合理价”下限者即为中标承包商。

**2.4** 以垫资进行前期工程施工为条件，确定首选中标承包商。房地产商多采用此种方式，以减少其资金的压力。

### **3. 下面通过实例说明承包商如何确定投标报价**

**3.1 投标** 2007 年 6 月河北省石家庄市的某承包商拟对某房地产开发公司在山西寿阳开发建设的某工程进行投标。承包范围为设计施工图纸所包含的土建、水暖、电气工程。承包方式为固定单价合同，即单方造价包干的承包方式，包含材料上涨因素及其他不可预见的风险因素。由于房地产商追求利润最大化，其对成本和工期的控制近于苛刻。因而承包商对于投标报价的把握尤为关键，投标报价是工程项目盈亏的底线，如何确定投标报价是摆在承包商面前的首要任务。

#### **3.2 工程概况**

该工程建设地点在山西寿阳县，四栋住宅楼，结构形式及建筑面积等均相同。砖混结构，每栋住宅楼建筑面积 5518 平方米，总建筑面积 22072 平方米。地下一层，地上七层，六、七层为带阁楼跃层。建筑外立面为面砖，内装修天棚、内墙及楼地面均为毛面，外门窗及分户防盗门房地产商自理（不包含在预算造价内）。房地产商已做完桩基的地基处理工作，机械大开挖已完成，承包商只负责凿桩头及桩间挖土的工作。基础形式为带型基础，基础垫层为 C10，其余混凝土均为 C25。屋面为坡屋面铺水泥瓦，SBS 高聚物改性沥青卷材防水，聚苯乙烯泡沫塑料板保温 50mm 厚。电气工程包含照明、电视、电话部分，配电箱只计安装费，箱体由房地产商自理。电视电话部分承包商只预埋管、盒。采暖工程中设计采用地暖，给排水部分包含冷热水。

#### **3.3 投标报价的确定**

首先，进行现场踏勘，进行施工方案的优选，编制施工组织设计文件。施工地点在山西省寿阳，应考虑远地施工对报价的影响。并对当地的气候环境、地质勘测资料、材料市场价格等情况进行摸底。施工方案对报价是否符合工程实际有

至关重要的影响。

第二，研究招标文件和施工图纸，进行工程量的计算。工程量计算的依据是设计施工图纸、建筑工程质量验收规范、03G101 图集、05J 建筑构造做法图集系列及河北省现行造价文件、信息。在计算过程中，应把握计算准确、项目齐全、不丢项漏项和重复。工程量计算的准确与否，关系到工程的利润。是承包商确定投标报价的依据。

第三，进行工程量的计价。计价的依据是 2003 年河北省土建及安装基价。取费按房地产商要求，费用、利润、规费、施工组织措施费按三类工程的 50% 计取。

第四，进行主要材料调价。主要材料房地产商进行了限价。如钢材 3650 元/t，水泥 325# 236 元/t，水泥 425# 256 元/t，石子 29 元/t，中砂 16 元/t，机砖 150 元/千块。其他材料根据山西省寿阳县市场价进行调整。人工费的调整按《河北省建设厅关于调整现行河北省建设工程计价依据中人工单价的通知》（冀建质[2006] 431 号）（2006 年 9 月 14 日印发）执行。

第五，进行施工图预算的汇总。以一栋住宅楼为计算依据，其他三栋与之相同。

#### 4. 对承包商投标报价提出几点建议

工程招投标制度，是确定承包商的有效途径，是承包商承接工程任务的渠道。因此，投标报价的准确与否，直接关系到承包商是否中标，中标后获得利润的大小。有经验的承包商除了具备技术过硬、管理能力强等素质外，还应在投标报价中注意以下几点：

**4.1 熟悉承包方式及合同条件。**不同的承包方式适应于不同特点的工程项目和需求多样化的业主。合同是现代工程项目各方主体维持关系、平衡利益的纽带，不同行业、不同地区习惯采用不同的合同条件，不同的合同条件采用不同的报价方式、计价规范和风险分担原则，对于变更和索赔采取不同的处理方式。因此，承包方式及合同条件对工程项目的实施过程影响非常大，亦直接影响投标报价。

**4.2 调查研究工程项目实施的环境。**包括社会经济、自然气候条件，交通运输状况，人工、材料、机械设备供给情况，工程分包条件等因素。这些资料是提高投标报价准确性的重要依据。也是编制科学合理的施工组织设计文件的基础。

**4.3 具备一定的风险意识。**美国人韦氏（Webster）给出的关于“风险”的定义，“风险是遭受损失的一种可能性。”在工程项目中，损失可能有各种不同的后果形式，如通货膨胀引起的工料价格的上涨，质量不合格的返工、费用的增加或工期的拖延等。加强工程项目的风险意识，是承包商规避风险的重要保证。

## **5. 结语**

承包商面对竞争日趋激烈的建筑市场，必须准确运用行业计量准则、施工技术、市场信息等进行投标报价，尽可能提高中标率，降低施工亏损风险。