

# 房地产项目开发中工程量清单计价模式下的风险管控策略与索赔案例研究

覃革新

广州工建工程咨询有限公司，广东省广州市，510000；

**摘要：**本文以房地产项目开发为研究对象，研究了工程量清单计价模式下的风险管控策略与索赔管理，并结合具体案例进行分析。首先，本文阐述了工程量清单计价模式的概念及应用现状，其次，对工程量清单计价模式下的风险类型及特征进行分类，并分析了风险对房地产项目成本与进度的影响；然后，文章从风险识别、预防、分担、合同管理、信息化等方面提出了风险管控策略；最后，本文结合具体案例对房地产项目开发中工程量清单计价模式下的索赔机制与流程进行了分析；最后，文章针对实际案例提出了索赔管理优化建议，以提高房地产项目开发中的索赔管理水平。

**关键词：**房地产项目开发；工程量清单；计价模式；风险管控策略；索赔案例

**DOI：**10.64216/3080-1508.25.09.087

## 引言

随着我国房地产行业的发展，房地产项目开发的工程造价管理也越来越受到人们的重视，尤其是在工程量清单计价模式下，该模式能够为建设单位提供更为准确、合理的工程造价，从而提高项目管理水平。但由于工程量清单计价模式本身具有较高的风险性，一旦在实施过程中出现问题，可能会导致项目投资增加、工期延长、合同违约等后果。因此，为有效降低房地产项目开发中的风险，减少索赔事件的发生，有必要对工程量清单计价模式下的风险管控策略与索赔案例进行研究。本文在阐述了工程量清单计价模式及其应用现状的基础上，分析了其在房地产项目开发中的应用风险<sup>[1]</sup>。

## 1 工程量清单计价模式及其在房地产项目中的应用

工程量清单计价模式是指以施工图纸和招标文件为基础，以施工方案和施工技术为依据，对工程项目进行综合工程量的计算与计价。其主要内容包括工程量清单、综合单价以及费用构成等，其主要特点在于“量”与“价”的分离，即“量”的部分由建设单位根据市场供求情况自主报价，而“价”则由各投标单位根据自身情况自主报价。但由于工程量清单计价模式本身具有较高的风险性，一旦在实施过程中出现问题，建设单位将难以及时获取工程造价信息，从而增加项目风险。因此，为了保证工程项目顺利实施、有效控制投资，有必要对工程量清单计价模式进行研究。

## 2 计价模式在实际项目中的应用现状

工程量清单计价模式在房地产项目中的应用还不够成熟，建设单位普遍存在工程量清单编制不规范、招

标文件内容不详细等问题，进而增加了工程造价控制的难度。此外，由于建设单位在项目管理方面的经验不足，其对工程量清单计价模式的应用也存在一定的局限性。例如，建设单位缺乏相应的项目管理经验，难以准确把握工程量清单编制中的风险点，同时由于缺乏对工程量清单计价模式的深入研究，无法准确把握市场动态，进而导致投资控制不到位。因此，在实际项目开发过程中应结合项目实际情况，制定针对性较强的风险管控策略，以保证工程造价能够科学合理<sup>[2]</sup>。

## 3 工程量清单计价模式下的风险分析

### 3.1 风险类型与特征分类

根据风险管理的一般规律，房地产项目开发的风险可分为两类：一类是由建设单位（或业主）引起的，是客观存在的、客观存在于房地产项目开发过程中的风险；另一类是由房地产项目开发企业自己引起的，是主观存在于房地产项目开发过程中的风险。结合《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）和《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建市〔2013〕89号）中有关风险分类标准，将工程量清单计价模式下的风险分为技术风险、合同风险、经济风险和管理风险四大类。其中，技术风险指工程建设项目本身存在的技术上的不确定性；

### 3.2 主要风险来源及成因分析

主要风险来源包括以下几个方面：其一，建设单位在编制工程量清单时，未对清单中的工程量计算规则进行明确，导致投标单位在投标时无法准确判断工程量清单中的风险点；其二，建设单位在编制招标文件时，未

充分考虑工程的风险因素,导致招标文件中存在较多不合理条款;其三,建设单位在施工过程中,由于未根据项目实际情况制定合理的施工方案,导致工程质量不达标;其四,建设单位在合同签订过程中,未严格执行合同约定的风险转移机制等。此外,由于房地产项目开发周期较长、投资规模较大、涉及的专业领域较多等原因导致房地产项目开发过程中存在一定的管理风险<sup>[3]</sup>。

### 3.3 风险对房地产项目成本与进度的影响

在房地产项目开发过程中,风险会直接影响工程成本与进度,进而导致工期延长,最终影响整个工程的进度。因此,为了确保项目能够顺利实施,有必要对施工过程中存在的风险进行识别和评估。从施工技术方面来看,主要存在以下几个方面的风险:①施工技术人员的专业能力不足,无法适应新技术的发展;②施工材料的质量不达标;③工程设计变更给房地产项目带来的风险;④工程量清单发生变化所带来的风险。从合同管理方面来看,主要存在以下几个方面的风险:①合同内容不完善;②合同双方权利义务不明确;③合同条款不公平;④合同管理机制不健全。

### 3.4 典型风险案例分析

在某房地产项目开发过程中,由于对图纸理解不充分,导致建筑面积漏算的情况发生。该项目在施工过程中,由于图纸问题多次变更,增加了工程量。在计算工程量时,由于合同中有明确规定,工程量计算按照图纸及清单中的规定执行,但建设单位在实际施工过程中,却出现了与图纸要求不符的情况。由于工程量计算错误造成的损失很大,因此建设单位提出索赔要求。经过对施工现场进行勘查、与施工方沟通后,建设单位向施工方支付了合同价的30%作为补偿,并对设计图纸进行了整改,以减少漏算的面积。在经过一段时间的沟通后,施工方同意了建设单位的索赔要求<sup>[4]</sup>。

## 4 房地产项目工程量清单计价下的风险管控策略

### 4.1 风险识别与评估方法

采用风险分解结构法对清单项目风险进行识别,它是以系统的思想为基础,对复杂的工程问题进行分析、分解,把项目中所有可能存在的风险因素都识别出来。采用项目分解结构法对清单项目风险进行识别,是为了得到清单项目风险的总体分布情况和各个单项工程风险的总体情况。在识别清单项目风险时,要考虑到清单项目风险可能会因工程量变化而变化。如果清单项目中的单项工程发生变更,则该单项工程所包含的工程量也会发生变化。因此,在识别清单项目的风险时要考虑到

每个单项工程对整个清单项目的影响。在进行清单项目风险评估时,可以采用头脑风暴法和德尔菲法等方法。

### 4.2 风险预防与分担机制

在风险识别和评估后,针对清单项目风险制定相应的预防措施,以减少风险损失。在实际操作过程中,应根据项目的具体情况制定合理的预防措施。例如,在招标阶段,建设单位应从以下几个方面进行控制:①明确工程量清单中的风险因素;②针对投标单位的投标策略进行分析,并结合清单项目特点、业主要求等因素选择合适的投标单位;③通过对工程量清单进行复核,来确定招标文件中存在的合理条款;④对招标文件中不合理条款进行修改。同时,应明确双方责任,制定合理的分担机制。在项目实施过程中,应严格执行合同约定的风险分担机制。

### 4.3 合同管理与条款优化

施工合同条款的制定是工程建设过程中非常重要的工作,也是非常复杂的工作,根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规,结合工程量清单计价模式,在合同条款中应注意以下内容:①工期及施工进度计划:发包人应按合同约定提供工期计划,并约定调整办法;②施工现场安全文明施工措施费:发包人应按合同约定支付安全文明施工费;③发包人应承担的风险责任:承包人承担的风险责任包括在合同价格中;④工程量清单偏差调整:工程量清单项目特征描述不清或出现漏、缺、重、错、碰时,承包人应按合同约定调整投标报价;⑤工程质量标准及验收方法:发包人应按合同约定提供质量标准 and 验收方法。

### 4.4 信息化手段在风险管控中的应用

在进行风险管理时,应充分利用信息化手段,通过建立房地产项目开发管理系统来加强对风险的管控。在该系统中,建设单位可以随时掌握工程进展情况,对风险进行合理管控。例如,当项目施工进度缓慢时,可及时调整施工计划;当项目施工进度较快时,可及时调整工程进度计划。此外,在房地产项目开发过程中,还应注意对现场情况的记录。在该系统中,建设单位可将施工现场的情况实时上传至系统中,以便建设单位能够及时掌握施工现场的实际情况。同时,建设单位还可以通过该系统获取项目进展信息和风险信息,并进行风险预警。

### 4.5 风险应对与动态调整措施

在工程量清单计价模式下,风险管理的关键是对风险进行识别,并制定相应的风险应对措施。在《建设工

程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)中规定了发承包双方应在合同中约定风险分担原则,即“当事人在签订合同时,应充分考虑风险因素,合理分担风险”。因此,承包方应当结合合同中约定的风险分担原则,确定如何应对合同中无法预见的风险因素。其次,应根据合同的实际履行情况,动态调整和完善风险应对措施。最后,由于市场变化较大,且房地产项目建设周期较长,在实际的施工过程中很难完全避免各种变化因素的影响。

## 5 工程量清单计价模式下的索赔管理与案例研究

### 5.1 索赔机制与流程分析

房地产项目的索赔管理工作要依据索赔机制及流程来进行。在项目开发中,按照合同文件,承包商应严格按照合同规定进行索赔,在双方没有明确的约定时,承包人应争取自身的权利。但是,索赔是一个复杂的过程,承包商应该提前对工程风险做好预判,并将风险管控的策略与措施融入索赔工作中。承包商在实施索赔时应遵守合同文件中规定的程序。首先要确定索赔的事件;其次要收集相关证据;然后进行分析和计算;最后根据合同文件规定的程序处理索赔事件。承包商在施工过程中需要不断完善自己的风险管控策略,加强自身管理能力,减少索赔事件发生。

### 5.2 索赔类型与证据管理

索赔是一种经济补偿的手段,一般索赔分为两种:一种是施工单位对业主进行索赔;另一种是承包商对业主进行索赔。对于施工单位进行的索赔,施工单位要注重证据的管理,包括现场照片、会议纪要、往来函件等文件资料,并收集相关证据;而对于承包商进行的索赔,则要注意收集相关证据,包括设计变更通知、招标文件、工程量清单资料。其中,索赔证据主要包括:1)施工图纸;2)竣工图纸;3)现场照片;4)会议纪要;5)往来函件等文件资料。索赔证据材料必须真实有效,符合法律规定。项目经理要根据不同的情况选择适当的证据材料,并及时提交给业主<sup>[5]</sup>。

### 5.3 典型索赔案例分析

案例一:某住宅小区景观绿化工程,实际施工过程中因业主原因,项目内的一座桥被拆除。施工单位根据工程量清单计价模式下,原招标文件中关于桥体拆除的相关约定,向建设单位提出索赔,最终索赔金额为428

万元。案例二:某市政道路工程,由于工期延误导致工程变更,增加了工程量和工程费用。最终索赔金额为165.5万元。案例三:某商业综合体项目,原招标文件中未包含混凝土泵送费用,建设单位向施工单位提出索赔。案例四:某市政工程,因建设单位未及时提供设计变更图纸和工程量清单等资料导致施工单位无法施工。

### 5.4 索赔争议处理与风险防范

如发生索赔争议,应本着实事求是的原则,对于工程造价的调整和确定应严格执行国家有关法律、法规及相关规定,对于双方已达成一致意见的部分应按双方认可的合同条款进行执行。当发生索赔争议时,应认真听取争议双方的陈述和理由,并对争议情况进行详细记录。在此基础上,要及时做出正确判断,确定索赔金额是否合理。然后,要与对方友好协商解决问题,如果双方无法达成一致意见时,应及时提交建设工程施工合同仲裁委员会仲裁解决。发生索赔争议时,要认真研究合同条款和有关法律法规规定,避免不必要的损失。

## 6 结语

在工程量清单计价模式下,建设单位与施工单位都存在着一定的风险,且风险的产生与工程项目自身特点和合同约定有着密切关系。因此,建设单位和施工单位应结合具体情况,对工程风险进行识别与评估,并制定相应的预防措施。此外,在风险发生后,应建立健全的风险管控体系,完善合同管理制度。同时,应加强项目管理人员和施工人员对工程量清单计价模式下的风险管控策略的了解。最后,在索赔工作中,应积极寻找相关证据材料,并做好证据管理工作。在索赔工作完成后,应认真分析合同条款和有关法律法规规定,并根据实际情况及时处理索赔争议。

### 参考文献

- [1]郑静颖. 房地产合作项目成本控制研究[D]. 浙江大学, 2022.
- [2]阎俊爱, 荆树伟, 张素姣. 建筑工程计量与计价[M]. 化学工业出版社: 202007: 194.
- [3]朱溢镭, 吕春兰, 温艳芳. 安装工程BIM造价应用[M]. 化学工业出版社: 201903: 324.
- [4]庞金维. 大型房地产开发项目的成本最优化控制[J]. 江西建材, 2015, (04): 247.
- [5]王丽萍. 房地产开发企业建安成本控制的研究[D]. 中国社会科学院研究生院, 2014.