

建设项目承包合同计价方式分析

刘 鹏

(重庆大学 建设管理与房地产学院, 重庆 400045)

摘要:在建设工程项目中,承包合同规定了业主和承包商之间权利和义务,是双方最高的行为准则,一切工程活动都是为了实现和履行合同中各项条款,而计价方式作为承包合同的重要组成部分,决定了大部分工程风险在业主和承包商之间的分配方式。本文介绍了当前国际工程项目中使用较多的几种合同计价方式,分析了各自的优缺点以及在各种计价方式下工程风险在业主和承包商之间的分配方式。最后指出业主应根据具体项目的特点,结合自身的情况,灵活选择合同计价方式,并积极就合同计价方式进行创新。

关键词:业主;承包商;工程承包;合同计价方式;工程风险分配

中图分类号:TU723.1

文献标识码:A

文章编号:1006-7329(2004)03-0103-03

Analysis of the Type of Contract Price in Construction Projects

LIU Peng

(College of Construction Management and Real Estate, Chongqing University, Chongqing 400045, P. R. China)

Abstract: In the construction projects, the contract, which is the most important behavior norm, determines the rights and responsibilities of client and contractor. All engineering activities aim at implementing and carrying out the articles of the contract. However, as the key component of the contract, the type of contract price determines the distribution mode of most of the engineering risk between client and contractor. In this paper, the most popular types of contract price used in the international construction projects are introduced. The advantages and disadvantages of each type and the distribution mode of the engineering risk between client and contractor are analyzed. At the end, some advice are given to the clients that they should choose the proper type of contract price and have innovation according to the characteristics of certain project and the situation of themselves.

Keywords: client; contractor; engineering contract; type of contract price; distribution of engineering risk

工程承包合同是建设项目的实施过程中的指导性文件,项目业主和承包商必须对承包合同的各项条款有深刻的理解。由于承包合同的计价方式决定了大部分工程风险在业主和承包商之间的分配方式,因此,合同双方必须清楚的了解,在不同计价方式下自己所承担的风险,并采取必要的措施来预防或补偿这些风险。建设工程项目承包合同按其计价方式可以分为基于价格(Price - based)和基于成本(Cost - based)的合同,其中基于价格的合同常见的有固定总价合同和单价合同,基于成本的合同则有成本加酬金合同和目标成本合同,分述如下。

1 基于价格的合同(Price - based Contracts)

在这种类型的合同中,采用的价格是在工程实施之前确定的,业主所承担的风险较小,而承包商则必须承担实际成本大于合同价格的风险。这就要求承包商在工程建设过程中积极地进行成本控制,经

* 收稿日期:2003-12-18

作者简介:刘 鹏(1979-),男,四川成都市人,硕士生,主要从事建筑经济与管理研究。

济地使用各种资源。基于价格的合同中最常采用的是固定总价合同和单价合同,这两种合同也因为具体项目承包合同中所采用的支付条款不同而有所差异。

1.1 固定总价合同(Fixed Lump Sum Contracts)

这种合同中,合同总价是在工程实施之前就确定了的,而且固定不变,除了设计有重大变更,一般不允许调整合同价格。在实际工程中,固定总价合同往往以分期付款的方式支付,每期款项的支付以承包商完成既定的工程内容为前提,从这个意义上讲,固定总价合同又是履约合同。在国际工程承包中,这种合同的使用范围在不断扩大,一些大型的交钥匙工程和一些工业项目都采用固定总价合同的形式。有些项目中,业主在招标时只提供项目的初步设计文件,但同时要求承包商以固定总价合同承包,由于初步设计文件无法提供比较准确的工程范围及工程量清单,承包商必须承担全部工程量和价格的风险,因此,报价中不可预见风险费用可能很高。同时,承包商报价时必须考虑工期期间物价变化以及工程量变更带来的影响。设计-建造合同/EPC合同即属于固定总价合同。

这种合同的优点是业主风险小,工程中双方结算方式比较简单,缺点是当出现工程变更时,业主和承包商在变更后是否应该对合同总价和工期进行调整,或者调整的程度这些问题上容易产生纠纷。

1.2 单价合同(Unit Price Contracts)

这种类型的合同使用最广泛。在这种合同中,承包商仅按合同规定承担报价的风险,而且主要是对所报单价的正确性和适宜性承担风险,合同总价只是一个参考,而不是固定不变的。而业主则要承担工程量变更的风险。这种合同风险分配比较合理,能调动承包商和业主双方的管理积极性。国际上常用的 FIDIC 土木工程施工合同和我国的建设工程施工合同都属于这种类型。单价合同又可以分为固定单价合同和可调单价合同。

1) 固定单价合同(Fixed Unit Price Contracts)

这类合同最典型的就是 FIDIC 土木工程施工合同,它强调量价分离,即工程量和单价分开,使用过程中量变价不变。投标时承包商报的不是总价,而是单价,单价乘以业主认可的工程量后才汇总出工程的总价,而这个总价是理念上的东西,或者说只是为业主和咨询工程师在比较各承包商标价的高低时提供的一个总的大致参考值,实际上承包商拿回的总收入是在履约过程中通过验工计价得出的。通常所说的“不平衡报价”就是利用 FIDIC 土木工程施工合同在报价时是“固定单价合同”,而在实施时是“复测合同”的特点,在总标价不变的前提下,将 BOQ 单中那些工程量有可能增加的项目的单价调整得略高于正常水平,而工程量可能减少的项目的单价则略低于正常水平。这样多进少出,最终承包商能获得较好得收益。

这种合同的优点是对业主和承包商而言风险分配比较合理,能调动双方进行成本控制和经济地使用各种资源的积极性。而缺点则是业主在合同签订前必须作大量的准备工作以明确工程的范围(主要是 BOQ 的准备工作),而且在工程实施过程中,业主需要聘请工程师、工料测量师来管理工程,以确定实际所完成得工程量。

2) 可调单价合同(Adjustable Unit Price Contracts)

可调单价合同与固定单价合同具有类似的优缺点,两者最大的区别是在可调单价合同中,承包商投标时所报的单价不是固定不变的,在合同双方商定的一定时期内,劳动力成本和材料价格可以根据物价指数的变动进行调整。可调单价合同中,工程量变更的风险仍然由业主承担,但对单价的处理更灵活,即由物价指数变动带来的价格风险不是由业主或是承包商中的某一方单独承担,而是通过调整单价的方式由业主和承包商共同承担。

2 基于成本的合同(Cost-based Contracts)

在这种类型的合同中,合同的价格在工程实施之前往往是无法确定的,必须要等到工程实施完成之后,由实际的工程成本来决定,业主要承担工程成本的风险,而承包商所承担的风险与基于价格的合同相比要小的多。因此,如果采用这种基于成本的合同,为了保证承包商经济地使用各种资源,业主对承

包商的管理和监督工作就要多很多。基于成本的合同中最常采用的是成本补偿合同和目标成本合同。

2.1 成本补偿合同(Cost - reimbursable Contracts)

成本补偿合同通常又称为成本加酬金合同,在这种合同中,工程最终的合同价格按照承包商的实际成本加上固定数量或一定比例的酬金来计算,这些酬金包括了承包商融资的成本、管理费用以及利润。这里所说的实际成本是指所有经业主验收认可后的工程成本。这种合同最大的特点是,签订合同时不是确定具体的合同价格,而是确定酬金的数量或比例。

这种合同的优点:对业主而言,他在对工程进行变更时,不存在变更对合同价格的影响问题,承包商也会适时地执行业主的意图而不会引发纠纷。对承包商而言,他对工程实际成本不承担任何风险,只要能经济地使用各种资源,避免不必要的支出,如材料的浪费,就可以保证盈利。

这种合同的缺点:对业主而言,他承担了所有的工程成本风险,由于承包商不对工程成本负责,也就没有进行成本控制的积极性,而且,如果采用的是成本加固定比例的酬金计算的话,可能会导致承包商在施工工程中尽量增加工程成本来增加酬金的数量,这不仅对业主是十分不利,同时也会损害工程的整体效益。因此,业主在工程实施过程中必须加强对承包商的监督和指导,参与工程方案的选择和决策,保证其有效地使用各种资源以节约成本。而对承包商而言,由于基本上不承担什么风险,他所获得的酬金一般都比较低。

这种合同存在较大的缺陷,其使用范围有严格的限制,在英国,这类合同一般只在研究、开发性的项目,维修项目,拆除项目和抢险项目中使用。国际上常用的代理型 CM 承包(CM/Agency)模式中,CM 承包商与业主之间的合同就属于这种成本补偿合同,即代理型 CM 承包商的取费是固定的酬金加管理费用(代理型 CM 承包商的成本)。

2.2 目标成本合同(Target - incentive Contracts)

目标成本合同是在成本补偿合同的基础上发展起来的,即在工程项目实施之前,由业主和承包商达成协议,确定该项目的目标成本,这个目标成本可以是总价的形式,也可以是基于 BOQ 清单的单价形式。如果最终承包商的成本低于这个目标成本,那么节约的部分由业主和承包商按之前确定的比例分享。如果实际成本高于这个目标成本,业主也会给予承包一定的补偿,但补偿的数额少于承包商增加的成本。

这种计价方式的优点在于承包商不用承担过多的工程成本风险,并且能够调动承包商进行成本控制和有效使用资源的积极性。缺点是在项目实施工程中,工程变更对目标成本的影响问题可能会造成双方的纠纷。这种计价方式使用于在合同签订时工程范围没有完全界定或预测风险比较大的项目。

值得一提的是,非代理型 CM(CM/Non - Agency)承包模式下合同的计价方式就是采用这种目标成本的模式。在非代理型 CM(CM/Non - Agency)承包模式下,业主要求 CM 经理提出保证最大工程费用(GMP:Guaranteed Maximum Price),以保证业主的投资控制,如最后工程结算超过 GMP,则由 CM 公司赔偿,如低于 GMP,则节约的投资归业主所有,或者是由业主和 CM 商按约定的比例进行分配。GMP 价格实际上应属于一种目标成本,这种类型的合同有利于调动业主和承包商双方进行成本控制的积极性。

以上是几种基本的合同计价方式,每种方式都有其优缺点和适用范围,在实际的工程项目承包中,业主应根据项目具体的情况并结合自身的实力,在充分了解各种计价方式的基础上,合理选择合同计价方式和支付条款,并积极地就合同计价方式进行创新,从而有效地控制风险,使项目顺利实施。

参考文献:

- [1] Stephen Wearne. Civil Engineering Contracts[M]. London: London Thomac Telford Ltd. 1989[UK].
- [2] 成虎. 工程项目管理[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001.
- [3] 建设部 107 号令. 建设工程施工发包与承包计价管理办法[Z]. 2001.