

从施工单位视角看建设工程造价司法鉴定的风险管控

——基于两个实际项目的复盘

罗 茜

成都建工第八建筑工程有限公司 四川 成都 610000

【摘 要】：随着建筑市场环境变化，工程价款争议进入仲裁或诉讼程序、并最终启动造价司法鉴定鉴定的情形日益普遍。作为长期从事项目造价管理的工程师，笔者结合两个亲历项目——一个中途烂尾项目、一个完工后历经三次诉讼项目——的鉴定过程，复盘施工单位在图纸争议、工期责任、费用计取、证据效力等方面的失分点。研究认为，资料管理与时效性是影响索赔成败的关键因素，证据缺失与责任模糊是鉴定中的主要痛点。据此从事前图纸与合同管控、事中工期与证据链建设、事后索赔与确权管理三个阶段，提出施工单位的全周期造价风险管控思路，供同行参考。

【关键词】：造价司法鉴定；施工单位；证据链；工期索赔；全周期管控

DOI:10.12417/2811-0722.26.09.072

1 引言

近年来，房地产市场调整叠加施工企业资金紧张，工程价款结算纠纷呈多发态势，造价司法鉴定已成为仲裁、诉讼程序中查明工程价款的主要技术手段。依据《建设工程造价鉴定规范》（GB/T 51262—2017）^[1]，鉴定机构应当以经过质证的证据材料为依据，对争议事项作出专业判断；《中华人民共和国民法典》合同编^[2]以及最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》^[3]，对工程价款结算、工期责任和鉴定程序作出了系统规定。

与建设单位相比，施工单位在合同签订和争议处理中往往处于相对弱势地位。实践中，不少项目重施工组织、轻过程管理，重结果验收、轻过程留痕，一旦进入鉴定程序，索赔主张因证据不足被大幅核减的情况十分常见。作为长期从事项目造价管理的工程师，笔者亲历了两个具有代表性的项目：一个因建设方资金问题中途烂尾、被迫仲裁并启动整体造价鉴定；另一个项目完工后因建设方暴雷，施工单位历经三次诉讼。本文以这两个项目为样本，梳理鉴定过程中的争议焦点与过程问题，并提出施工单位可操作的风险管控建议。

2 两个项目的司法鉴定实践

2.1 项目一：中途烂尾项目的仲裁与整体鉴定

该项目2021年7月开工，2022年2月10日建设方要求全面停工，2022年12月施工单位被迫退场，2023年8月提请仲裁，2024年11月启动项目整体造价司法鉴定，2025年3月底鉴定完成，整个过程历时近四年。

施工单位报送的索赔费用共13项，不含税合计2150.24万元，主要包括：大型机械设备停工拆除及复工二次进场增加费用、停工造成材料报废补偿、周转材料租赁及超期费用、项目经理部管理人员薪酬增加、项目部其他管理费增加、总承包工程措施费增加、应付未付工程款资金占用利息以及停工班组

中途退场补偿等。

为支撑索赔，项目部整理了十类资料：与工程款、工期、停工相关的往来函件、会议纪要、通知和停工报告；停工人员、设施、材料出场记录；塔吊租赁停租启用单；项目管理人员打卡考勤；进度款产值甲方确权资料；监理会议纪要、监理日志、施工日志；水电费代缴凭证；现场公证视频等。但鉴定中暴露出明显的证据效力问题：现场拆除劳务用工记录未经甲方签字确认；塔吊租赁停租启用单由施工单位单方填写，监理未签认；收发文台账不完整，鉴定机构要求提供原件且工联单须连续编号；停工现场虽做了公证视频，但在鉴定中的证明作用十分有限。这些问题直接导致部分索赔项目无法获得全额支持。

2.2 项目二：完工项目的三次诉讼

该项目2019年6月开工，2021年6月建设方资金链断裂（俗称地产暴雷）。此后施工单位历经三次维权：2022年5月第一次对进度款提请诉讼，2023年8月对索赔部分单独列项提起第二次诉讼；2025年1月对结算部分提起第三次诉讼。

该项目报送索赔费用共14项，汇总金额7615.10万元，其中因甲方原因造成工期延误而产生的索赔金额达6188.20万元，占索赔总额的81%。大致包括：因甲方原因工期延长增加费用汇总3859万元、工期延长大致人工费单价上涨1090万元、不可调差材料调差400万元、非标准层木模单价调整250万元等。另有疫情费用、地下室前抢工一次性摊销等。该项目工期延误最长达1000天。

在管理费索赔方面，施工单位虽持有每月管理人员确认单，但鉴定和审理中发现两个致命问题：一是现场实际管理人员数量与合同约定不符；二是管理人员工资无法证明是由施工单位发放的。同时，项目部对管理费的理解过于狭窄——只计取了管理人员工资，而定额总说明中明确管理费还包括办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保

险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费等多项内容，过程中并未系统收集相关费用凭证。这直接导致3859万元的工期延长相关费用索赔无法按预期主张。

2.3 两个项目的对比与启示

对比两个项目可以发现明显差异：项目一是全项目整体鉴定，争议多、时间长、过程复杂；项目二由于施工过程中施工图预算已完成、每月进度款审批资料齐全，进度款部分的诉讼对工程造价本身基本没有争议，明显加快了判决进程。这一对比说明，过程确权越扎实，后续维权成本越低。

3 造价司法鉴定中的核心争议与过程问题

3.1 图纸与合同类争议

一是图纸有效性争议。鉴定的前提是具备有效图纸，没有有效图纸鉴定无法进行；施工图纸只能证明按图施工的基准，本身不具备“已施工”的证明效力。图纸的完整性、有效性、准确性都需要保障：完整性上要检查有无缺页漏项；有效性上要核实签字盖章、生效版本、审批手续和审图章；准确性上要核对尺寸、标高、材料规格是否一致，矛盾之处须在图纸会审或签证中补充。实践中，某深圳项目铝模租赁分包合同约定按混凝土接触面积结算，后因欠款引发结算诉讼；2016年某幼儿园大坡度斜屋面施工双层模板的计算方式也曾引发争议。

二是图纸“多做法选项”争议。部分项目设计文件在屋面做法中同时列有两种以上构造，使用何种材料、轻骨料是哪一种骨料都未明确；钢筋搭接同时存在焊接与绑扎两种工艺，若选择绑扎则必须另行计取箍筋加密费用，两种做法的工程量差异可达15%~20%，结算时必然产生争议。

三是合同条款理解争议。施工单位往往在签约时对违约责任不够重视，过程中被处以较多罚款。以项目二合同为例，条款约定承包人必须对停工范围内经发包人确认的模板、方木等周转材料进行调配，及时周转至其他在建项目，发包人至多给予一次装卸及运输费用补偿；如直接堆积在工地导致报废不可用，发包人不承担任何补偿责任。类似条款在签约时若未提出修改，一旦停工即陷入被动。

3.2 工期责任划分争议

项目二工期延误最长1000天，工期索赔占索赔总额的81%，但要证明全部延误均非施工单位原因造成，举证极其困难。主要难点有三：其一，工期无法自证所有时间均非我方原因；其二，工期延误存在被建设方反索赔的风险，甲方诉讼一般集中在质量和工期两类，几乎所有项目都存在工期超期；其三，对顺延工期的时间存在争议，例如高中考停工、春节放假是否属于不可抗力、能否顺延工期，合同约定不明时极易产生分歧。此外，进度款一般仅支付已完产值的75%~80%，后续还有竣备款、结算款、质保金，若合同范围内施工内容不能确权，结算款便无法正常回收。

3.3 费用计取争议

除前述管理费问题外，鉴定中常见的费用争议还包括：模板使用与摊销费用的计算争议（如木模周转次数、非标准层模板单价调整）；架管超期使用费及工程量计算争议；疫情等不可抗力情形下的费用分担（应注意收集政府文件，如川建价发〔2020〕2号文^[4]）；不可调差材料的价差调整争议等。这些费用能否被支持，关键在于过程中是否有对应的合同依据、现场记录和费用凭证。

3.4 证据效力与时效问题

一是索赔时效。无论合同专用条款还是通用条款，对索赔报送和办理均有时效要求（常见为事件发生后14天内报送意向），项目部常因资料组织不及时而错过期限，导致索赔权利丧失。

二是过程资料与收发文台账。施工过程中未及时收集监理日志、施工日志和政府文件，未及时回复建设各方函件的情况较为普遍。项目一鉴定时，鉴定机构明确要求提供收发文台账原件，且工联单须连续编号，台账不全直接影响工期证据链的成立。

三是停工现场证据固定。停工时现场状态描写不清、需要计量的事项描述不明；视频公证在造价鉴定中用处有限，必须同步收集书面证据、拍照录像，并由几方签字确认。停工现场状态不仅包括实体施工形象进度，还包括现场管理人员和作业人员的滞留情况。以临时设施为例，其基本属于一次性投入，应根据临时设施方案与合同约定的临时设施清单一一对应，标注“已完工/未完工/废弃”状态，否则临设费的计取基础极易产生争议。

四是停工后处置证据不充分。停工到撤场期间的每一步处理都应留痕并最好有第三方见证。现场保护类费用无法证明“保护行为”与“保护成本”；材料设备处置类费用无法界定“处置必要性”与“残值或损失”；人员、机械停滞类费用无法证明“停滞事实”与“停滞时长”；临时设施处置类费用无法区分“必要处置”与“额外成本”。材料出场记录必须细化到车牌号、材料类型、规格和数量。

4 施工单位全周期造价风险管控策略

4.1 事前阶段：图纸会审与合同风险防控

图纸会审应按完整性、有效性、准确性三项要点逐项核查，重点消除“多做法选项”矛盾，明确材料选型、工艺标准和工程量计算规则；对斜屋面双层模板、地下管线、基础垫层、防水附加层等容易遗漏的隐性内容，应通过实际算量验证图纸深度。合同签订阶段，施工单位应正视自身相对弱势的地位，逐条审查违约责任、索赔时效、工期顺延和风险分担条款，明确甲方责任情形下的损失计算标准，区分不可抗力与甲方责任的边界，争取履约担保和超期答复视为认可等保护性约定。

4.2 事中阶段：工期管控与证据链建设

工期管控是重中之重。应从造价角度协助项目部准备资料，确保每一次延迟事实“有迹可查”：明确延误的具体日期、原因和责任方，杜绝“工期延误一段时间”这类模糊表述，将工期影响量化为具体成本。同时做好索赔与反索赔的资料收集和策划，强调前瞻性——函件、微信等沟通方式都要留痕，形成真实、合法、关联的证据链闭环，杜绝无效证据。

过程中应做到来往函件 100%回复，收发文台账连续编号、原件归档；停工现场的形象进度、人员滞留、临时设施状态由几方签字确认，材料出场记录细化到车牌号、规格、数量；按合同约定及时完成施工图预算和每月进度款确权，避免事后整体鉴定的被动。

4.3 事后阶段：索赔时效与确权管理

严格把控索赔时效节点，合同约定的 14 天等期限必须刚性执行，索赔意向与详细报告按时报送。对停工后发生的保护、处置、停滞等费用，同步留存“行为—成本”对应的书面凭证和影像资料。项目层面应配合公司做好图纸范围内的确权工作，全面覆盖图纸维度，不遗漏隐性工程；同时在编制说明中明确工作范围和责任边界，防止确权外费用被转嫁。

4.4 公司层面：建立长效管理机制

一是往来函件管理，定期检查各项目函件回复情况，做到 100%回复；二是签证变更管理，及时掌握各项目签证变更办理情况，扫描件全部存档、原件公司留存一份；三是索赔管理，注重资料收集，对异常开支项专项处理，督促项目部针对性办理索赔签证；四是分包管理，定期检查分包单位到场时间、协议签订、劳务工资发放以及工期质量；五是人员培训与项目间交流，定期组织成本人员围绕施工图预算争议、索赔立项、索赔点等开展交流，提升全过程成本意识；六是数据管理，分类收集各类成本数据，开展指标测算、成本分析和前期策划^[5-8]。

5 结论

通过两个项目的复盘可以看到，造价司法鉴定的胜负，在项目施工过程中就已经基本决定。施工单位应将造价风险管控贯穿项目全周期：事前把好图纸和合同关，事中把工期、证据和确权做实，事后把索赔时效和停工处置做细，并依托公司层面的制度建设、人员培训和数据积累形成长效机制。唯有如此，才能在造价司法鉴定中将被动应诉转化为主动维权，切实维护企业的合法权益。

参考文献：

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部.建设工程造价鉴定规范:GB/T 51262—2017[S].北京:中国建筑工业出版社,2017.
- [2] 中华人民共和国民法典[S].北京:中国法制出版社,2020.
- [3] 最高人民法院.最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一):法释〔2020〕25号[A/OL].(2020-12-29)[2026-09-21].<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/282111.html>.
- [4] 四川省建设工程造价总站.关于进一步做好新冠肺炎疫情防控期间建设工程施工合同管理的指导意见:川建价发〔2020〕2号[A/OL].(2020-04-13)[2026-09-21].http://gzz.sczfw.gov.cn/art/2022/5/9/art_17897_178561.html.
- [5] 卫江波.建设工程造价司法鉴定问题研究[J].西部学刊,2019(11):32-35.
- [6] 陈勇儒,刘梦佳.建设工程造价鉴定中证据管理的关键点、重要性、方法[J].工程造价管理,2021(6):53-58.
- [7] 严晓青.建设工程造价鉴定若干问题探究[J].建筑技术开发,2021,48(18):110-111.
- [8] 余明彬.建设工程造价鉴定在建设工程合同纠纷中的实践探讨[J].居业,2025(9):169-171.