

建筑工程索赔技巧及要点

丁程新

上海建工集团股份有限公司，上海市，200000；

摘要：建筑工程索赔是合同双方维护合法权益的重要手段。据统计，我国建筑行业年纠纷案件超十万例，其中索赔争议占比达 45%，而具备较强的索赔管理能力，能够有效进行索赔，可提高项目利润率，挽回损失，维护合同的公平性，同时也能促进建筑市场规范化发展。所以现阶段需要明确建筑工程索赔的性质及原则，掌握索赔技巧及要点，并借助先进技术手段提升索赔效率，提高索赔成功率。本文就建筑工程索赔技巧及要点作出分析，提出几点建议，以供参考。

关键词：建筑工程；索赔；技巧；要点

DOI：10.69979/3029-2727.25.02.029

建筑工程索赔通常是指在工程建设过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期延长的要求^[1]。但目前很多企业对于索赔的认知不明确，对索赔的时效性不够重视，整体索赔管理能力较差，导致我国每年索赔争议案件数量较多。所以为构建公正有序的市场环境，强化合同的落实效果，推动建筑工程的顺利建设，以及维护合同双方的合法权益，还需要加强重视工程索赔，分析目前索赔过程中存在的错误及问题，以采取有效优化措施，掌握运用索赔技巧及要点，保证企业能够成功索赔，实现稳定长远发展目标。

1 建筑工程索赔概述

1.1 索赔的性质

索赔的性质主要分为以下几点。①索赔具备补偿性，即无过错方采取索赔的方式获得相应的补充，无惩罚性质。②索赔具备合法性，即进行索赔需有可靠充分的证据资料、法律法规以及相关文件作为索赔支撑基础。③索赔具备客观性，即实际造成经济损失或权益损失，属于客观存在的问题。④索赔具备自身无过错性，即进行索赔的一方应保证该事件非自身原因所造成。

1.2 索赔的原则

索赔的基本原则主要包括以下几点。①遵循合同。严格按照合同内有关索赔的规定条款执行。②及时性。索赔有一定时效，需在规定时间内进行，逾期失效则难以挽回损失。同时，也要保证索赔资料证据齐全充分。③有序性。索赔需按规范流程开展，先选择工程变更的形式，再采取签证形式，若前者执行不成，最后再进行索赔^[2]。④单项性。遵循单项索赔原则，即发生一次索

赔情况，办理一次。

1.3 索赔的费用组成

建筑工程索赔费用主要由人工费、设备费、材料费、管理费、利润等费用组成。比如针对材料费来说，包括由于索赔事项材料实际用量超过计划用量而增加的材料费；由于客观原因材料价格大幅度上涨；由于非承包人责任工程延期导致的材料价格上涨和超期储存的费用^[3]。针对设备费来说，可采用机械台班费、机械折旧费、设备租赁费等形式^[4]。

1.4 索赔的基本流程

索赔的基本流程按序包括发出索赔意向通知、提交索赔报告、监理工程师答复、持续性索赔事件通知、工程人与承包人谈判、发包人申请索赔处理证明、承包人接收或拒绝最终决定^[5]。对于建筑工程索赔来说，流程十分复杂，步骤较多，为提高索赔成功率，还需要充分掌握索赔技巧与要点，按流程有序进行，以更好地维护双方合法权益。

2 建筑工程索赔技巧分析

对于建筑工程索赔技巧来说，主要包括全周期证据链构建技巧、合同条款运用技巧、索赔报告编制技巧、扩展协商技巧，以下就多种技巧作出具体分析。

2.1 全周期证据链构建技巧

首先，需要收集齐全充分的关键证据资料。针对书面文件资料来说，包括变更指令单、会议纪要、影像记录等。针对过程文件资料来说，包括施工日志、监理日报、天气报告等。掌握关键证据资料，形成严密的证据链条是提高索赔成功率的重要条件。

其次,需要加强对信息技术的应用,进一步保证关键证据资料及各项数据的安全可靠。如运用 BIM 模型记录工程变更痕迹;采用区块链存证技术,该技术通过加密算法确保数据的安全性和不可篡改性,保证关键证据的可靠性。

2.2 合同条款运用技巧

首先,加强重点条款解析。针对不可抗力条款来说,主要指规定在合同订立后发生当事人在订合同时不能预见、不能避免、不可控制的意外事故,以致不能履行合同或不能如期履行合同时,遭受不可抗力的一方可以免除履行合同的责任的条款^[6]。比如 2023 年京津冀洪水、甘肃地震等自然灾害索赔案件,中国人寿累计赔付超 11 亿元。针对合同调价公式应用来说,合同调价公式应用,其是一种用于调整合同价格的数学模型,通常考虑到物价变动、通货膨胀等因素,以保护合同双方的利益。建筑工程索赔时可根据具体情况合理运用调价公式,如钢材价格波动超 $\pm 5\%$,则触发该条款。

其次,采取条款交叉引用策略。该策略通过交叉引用可将不同部分的相关内容关联,如将设计变更与工期延误条款主动关联。

2.3 索赔报告编制技巧

首先,应明确索赔报告编制内容,采用四段式结构模版,提高索赔报告编制的规范性与有效性。四段式结构模版主要包括事件描述、责任分析、损失计算、佐证材料,具体分析来说,事件描述需对事故具体发生的时间、地点、经过进行描述,以及明确进行损失描述,包括财产损失、人身伤亡等。责任分析需明确指出索赔对象具体信息,以及提及相关的合同条款、法律法规等支持索赔的证据。损失计算需说明赔偿请求及赔偿金额,具体的赔偿项目,以及引用相关法律条款、合同条款,保证索赔的合法合理性。佐证材料需列出所有证据清单,以及相应的联系方式、时限要求等。

其次,提高计算精确性,还需采取量化表达方法。比如采用赢得值法计算工期偏差,运用蒙特卡洛模拟预测间接损失^[7]。

2.4 扩展协商技巧

在处理索赔时,为更好地与对方进行协商,达成满意的赔偿协议,还需要掌握有关扩展协商的技巧,包括了解法律法规、合理陈述诉求、灵活运用策略、保险信息调研、自我权益认知、时间管理等。其中针对陈述诉求来说,协商期间当事人需明确表达自身诉求,说明理由和依据,同时需注意说话语气和表达方式,避免引起

对方的反感和不必要的争吵。针对灵活运用策略来说,可在不同时期采取不同的对策,如在索赔案件初期,可采取友好协商等方式;在索赔案件后期,可考虑增加证据材料,提出妥协方案等。针对时间管理来说,诉讼具有一定时效,需要在规定时效内提起诉讼,逾期则会失去要求赔偿的权利。

3 建筑工程索赔要点分析

对于建筑工程索赔实施要点来说,主要包括时效性把控、协商阶梯策略、风险转换机制,下面就多种要点作出具体分析。

3.1 时效性把控

首先,索赔逾期失效,所以在进行索赔过程中需要加强对时效性的把控力度。严格遵循 28 天索赔时效。可参考 FIDIC 条款,该条款通过业主和承包商签定的承包合同作为基础,以独立、公正的第三方(施工监理)为核心,从而形成业主、监理、承包商三者之间互相联系、互相制约、互相监督的合同管理模式^[8]。

其次,建立索赔预警日历管理系统,便于工作人员对索赔事项进行实时跟踪和预警,防止索赔时效过期。系统建设运行涉及多个模块,包括索赔信息管理、时效预警、用户权限管理等,不同模块对应不同的功能,如索赔信息管理功能,可对索赔相关的各类信息资料进行录入、存储、管理,包括索赔事项名称、类型、索赔对象、索赔金额等。时效预警功能,可根据不同索赔事项的时效要求,设置相应的预警提醒,保证在索赔时效到期前及时通知相关人员采取行动。用户权限管理功能,可根据信息隐私性及访问人员设置不同权限,保证重要信息不会被非权限人员访问和操作。

3.2 协商阶梯策略

首先,运用协商阶梯策略,可进一步提高索赔成功率。有效建立四级协商机制,该机制包括项目经理层、公司法务层、行业调解、司法程序。具体实施时,先由索赔方发出书面通知,双方初步就索赔事件进行沟通。之后开展索赔审查和正式协商工作,由公司法务层相关人员进行沟通交涉,若双方协商达成一致,可签订书面协议,明确索赔项目、金额、支付方式等内容。若前者协商未达成一致,则申请相关调解机构进行调解,如行业协会、专业调解组织等,调解成功的情况下双方应履行调解协议。若调解还未成功,则需遵循司法程序,决定是否进入仲裁或诉讼。

其次,有效采取谈判心理学方法。比如理解谈判需要,在适当的时候可做出让步,以实现更大的利益。调

节心理压力,谈判期间若受阻谈判方可能会存在情绪失控,所以需要通过深呼吸、暂停休息等方式调节心理压力,以保证良好的谈判状态,这样才能有效提高谈判成功率。除此,在谈判具体赔偿金额时,还可运用“锚定效应”合理设定赔偿区间。

3.3 风险转化机制

对于建筑工程索赔来说,不仅需要掌握关键证据、正确运用合同、合理编制索赔报告、把控索赔时效等索赔技巧要点,还要加强对索赔风险的重视度,通过建立实施有效的风险转化机制,切实降低索赔风险,推动企业顺利索赔。

首先,可将工程保险转移部分索赔风险。工程保险是为了弥补建设工程项目发生的意外风险而提供保险保障的一种保险形式,它能够将工程项目所面临的部分风险转移到保险公司。工程保险可转移的索赔风险范围包括自然灾害、意外事故。采取该转移方式,一旦发生保险合同约定范围内的风险事件并导致损失,在此情况下企业可向对应的保险公司提出索赔,以减少损失,降低索赔风险。

其次,建立运用企业索赔案例数据库,通过数据库的建立可为企业提供工程索赔案例分析与启示经验,更利于企业进行深入分析,制定有效完善的工程索赔方案,降低索赔风险,提高工程索赔开展的实效性。

4 有关建筑工程索赔的相关建议

为了更好地运用索赔技巧与要点,还需要加强做好以下相关工作。①加强合同管理。在拟定合同条款时,需对各项文件资料进行深入研读分析,对其中涉及及可能涉及索赔的条款需拟定全面、具体。对于工程索赔直接相关的条款、关于工期、质量、工程变更、结算程序及方式的约定等必须要详细了解,采取相应的措施,提高合同履行效果^[9]。②形成较强的索赔意识。学会发现潜在的索赔机会,适时创造索赔条件,能够对施工事件、工程进度等进行准确及时分析。如分析施工事件,评估分析施工过程中发生的意外事件、不稳定因素等,以找到具体原因,确定事件会造成的后果。分析工程进度,加强对实际工程进度与计划工程进度的对比分析力度,找出影响工期的各个因素,厘清各方责任。③配备专业人员。建筑工程索赔过程复杂,且涉及工程技术、法律法规、商务等多方面知识,具有较强的专业性,同时整体索赔时间持续较长。所以为提高索赔成功率,保证索赔金额达到预期目标,还需要配备专业能力素养较强的索赔人员,打造专业索赔团队,能够明确合同内容、相关法律法规,具备较强的风险防范意识,以高效高质量

开展工程索赔工作。④运用先进技术。在建筑工程索赔过程中还应积极运用更多先进技术手段。比如运用AI技术,可通过结合大量历史数据和先进的计算机算法,处理分析各项数据,找到数据之间的联系,为索赔提供数据支持和决策依据。同时AI技术还可用于证据收集、合规性审查、变更影响评估等环节,有利于帮助企业提高索赔效率及成功率。

5 结语

综上所述,把握建筑工程索赔技巧及要点,按规范原则完成索赔相关流程,可进一步提高索赔成功率,维护双方合法权益,降低损失。所以现阶段需提高对建筑工程索赔的关注度,形成较强的索赔意识,能够注重合同管理,收集证据资料,形成严密的证据链条,合理运用BIM技术、区块链技术等先进手段保证证据资料的安全性,规范完成索赔报告编制工作。同时,对索赔时效性、风险性等进行控制管理,以及有效运用协商策略、配备专业人员、运用先进技术等,这样才能更好地达成满意赔偿协议,成功索赔。

参考文献

- [1]卜永新.建筑工程索赔管理及法律风险防范策略分析[J].法制博览,2024(7):94-96.
- [2]周琼芳.建筑工程索赔与反索赔的法律主体辨析[J].项目管理技术,2020,18(5):74-77.
- [3]郭纤华.建筑工程索赔的困境分析及应对策略[J].工程经济,2018,28(4):31-33.
- [4]王彬.建筑工程索赔分析[J].电脑校园,2021(12):7989-7990.
- [5]赵海刚.基于建筑工程索赔分析与管理应用探析[J].江西建材,2020(10):266-267.
- [6]景扬扬.有关建筑工程索赔管理的探讨[J].建筑工程技术与设计,2019(20):3569.
- [7]蒋湘林.建筑工程索赔的现状与索赔方式探讨[J].建筑工程技术与设计,2020(13):3872.
- [8]袁波,张德刚.建筑工程中的工程索赔技巧[J].江苏建材,2022(2):116-117.
- [9]李晶.建筑工程造价管理中的索赔问题分析[J].建材与装饰,2020(35):224-225.

作者简介:姓名:丁程新(1987年11月),性别:男,民族:汉,籍贯:浙江省嘉兴市,学历:本科,单位:上海建工集团股份有限公司,职称:经济师,研究方向:建筑工程招投标及商务管理。