

住宅建筑工程招投标阶段造价影响因素及应对措施

吕 鹏

杭州华瑞新洲工程造价咨询有限公司 浙江 杭州 311121

摘 要：住宅建筑工程招投标阶段造价管理受市场供需关系、投标决策与策略、工程量清单计价模式及建设单位要求与新技术应用等多重因素影响。为有效控制造价，需合理编制招标文件，加强工程量清单编制与审核，设立招标最高限价，优化投标决策与报价策略，强化新技术应用风险管理，并加强各方沟通与协调。这些措施有助于实现工程造价的合理控制，保障工程质量与经济效益，推动住宅建筑行业健康发展。

关键词：住宅建筑工程；投标阶段；造价影响；应对措施

1 住宅建筑工程招投标阶段造价管理概述

1.1 招投标流程与特点

1.1.1 招投标流程

住宅建筑工程招投标流程一般包括招标、投标、开标、评标和定标等环节。招标阶段，建设单位发布招标公告或邀请书，明确工程的基本情况、招标范围、投标要求等内容。投标阶段，投标单位根据招标文件的要求，编制投标文件，包括商务标和技术标。开标环节，在规定的的时间和地点公开开启投标文件。评标阶段，评标委员会按照招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较。定标阶段，建设单位根据评标结果，确定中标单位，并发出中标通知书。

1.1.2 招投标特点

（1）竞争性：招投标过程中，多个投标单位参与竞争，通过报价、技术方案等方面的比较，建设单位能够选择最优的承包商，从而降低工程造价，提高工程质量。（2）规范性：招投标活动必须遵循国家相关法律法规和政策要求，严格按照规定的程序 and 标准进行，确保招投标过程的公平、公正、公开。（3）复杂性：住宅建筑工程招投标涉及多个专业领域，如建筑、结构、电气、给排水等，投标文件编制复杂，评标标准和方法多样，增加了招投标工作的难度。

1.2 造价管理的内涵

造价管理是指在住宅建筑工程招投标阶段，对工程造价进行预测、计划、控制、核算、分析和考核等一系列活动。其目的是在保证工程质量和进度的前提下，合理确定和控制工程造价，提高投资效益。造价管理贯穿于招投标全过程，包括招标控制价的编制、投标报价的审核、合同价款的确定等环节^[1]。

2 住宅建筑工程招投标阶段造价影响因素分析

2.1 市场供需关系

在建筑市场中，供需关系对工程造价产生显著影响。当市场供大于求时，承包商间的竞争变得激烈，为了争取项目，他们可能会降低报价，从而导致工程造价下降。此时，建设单位在招投标过程中拥有更大的选择权，可以通过优化招标策略和评标方法，挑选出报价合理且技术方案可行的承包商。然而，当市场供不应求时，承包商的地位变得有利，他们可能会提高报价，进而增加工程造价。在这种情况下，建设单位需要更加审慎地筛选承包商，并加强对投标报价的审核，以避免成本超支。另外，建筑材料和设备市场价格的大幅波动也会对工程造价产生影响。因此，建设单位和承包商都需要密切关注市场价格动态，合理预测材料和设备价格的变化趋势，并在投标报价和合同价款确定中充分考虑这些波动因素，以确保工程造价的合理性和可控性。

2.2 投标决策与策略

2.2.1 投标单位的实力和信誉

投标单位的实力和信誉是影响投标报价和工程造价的重要因素。实力雄厚、信誉良好的投标单位，通常具有先进的技术、丰富的管理经验和良好的财务状况，能够提供高质量的工程服务。这类投标单位在投标报价时，可能会根据自身的成本和市场情况，制定合理的报价策略，既保证自身利润，又具有一定的竞争力。而一些实力较弱、信誉不佳的投标单位，可能会为了中标而采取低价竞标策略，但这种低价往往难以保证工程质量和进度，甚至可能导致工程后期出现质量问题，增加建设单位的成本。

2.2.2 投标单位的目标和战略

不同的投标单位有不同的目标和战略，这也会影响其投标报价。一些投标单位可能为了开拓市场、树立品牌形象，而采取低价中标的策略，以获取工程项目，积累经验 and 业绩。另一些投标单位则可能更注重项目的利

润,在投标报价时会充分考虑自身的成本和利润要求,报价相对较高。投标单位还可能根据自身的优势和劣势,选择不同的竞争策略,如技术领先策略、成本领先策略等,这些策略都会对投标报价和工程造价产生影响。

2.2.3 投标报价技巧

投标单位在编制投标报价时,会运用一些报价技巧来提高中标的概率。例如,不平衡报价法,即在总价基本确定的前提下,调整内部各个项目的报价,以期既不提高总价,不影响中标,又能在结算时得到更理想的经济效益。投标单位可能会对早期完工的项目、预计工程量会增加的项目等适当提高报价,而对后期完工的项目、预计工程量会减少的项目等适当降低报价。这种报价技巧虽然能够在一定程度上提高投标单位的利益,但如果运用不当,也可能导致工程造价失控,影响项目的顺利实施。

2.3 工程量清单计价模式

2.3.1 工程量清单编制的准确性

工程量清单是招投标阶段造价管理的重要依据,其编制的准确性直接影响投标报价和工程造价。如果工程量清单编制不准确,存在漏项、错项或工程量计算不准确等问题,将导致投标单位在报价时出现偏差。对于漏项的项目,投标单位可能无法在报价中充分考虑,在施工过程中可能会提出增加费用的要求,从而增加工程造价;对于工程量计算不准确的项目,投标单位可能会根据错误的工程量进行报价,导致报价过高或过低,影响工程造价的合理性^[2]。

2.3.2 工程量清单计价规范的执行情况

工程量清单计价规范对工程量清单的编制、投标报价、合同价款调整等方面都做出了明确的规定。在招投标过程中,如果建设单位、投标单位和评标委员会等各方不能严格执行工程量清单计价规范,将会导致造价管理混乱。例如,投标单位在报价时可能会不按照计价规范的要求进行,随意调整综合单价或措施项目费用,影响工程造价的真实性和合理性;评标委员会在评标时如果不能严格按照计价规范对投标报价进行评审,可能会导致不合理的报价中标,增加工程造价风险。

2.4 建设单位要求与新技术应用

建设单位对工程质量、工期等方面的要求,以及新技术在住宅建筑工程中的应用,都是影响投标单位报价和工程造价的重要因素。建设单位如果设定较高的工程质量标准,将促使投标单位采用更优质的材料、更先进的施工技术和更严格的质量控制措施,从而增加工程造价。同时,建设单位对工期要求的缩短,可能导致投标

单位需要增加施工人员、设备和施工时间,采取赶工措施,进而增加工程成本。另外,工程功能、规模等方面的要求变化也会引起工程造价的变动。而新技术、新材料、新工艺的广泛应用,虽然能提升工程质量、缩短工期、降低能耗,但也会因价格相对较高及研发、培训和技术支持费用的增加,导致工程造价的提升。同时,新技术的应用还伴随着一定的风险,如果技术应用不当,可能会引发工程质量问题或工期延误,进一步推高工程造价。

3 住宅建筑工程招投标阶段造价应对措施

3.1 合理编制招标文件

招标文件是招投标活动的核心依据,合理编制招标文件对控制造价至关重要。建设单位应明确工程范围、技术要求、质量标准等内容,避免出现模糊不清或矛盾之处,减少后期工程变更和索赔的可能性。在技术要求中,应详细规定建筑材料、设备的品牌、规格、性能参数等,防止投标企业以次充好或在施工过程中提出不合理的变更要求;建设单位应根据项目特点和需求,选择合适的评标办法。对于技术复杂、对施工质量和技术方案要求较高的住宅项目,可采用综合评估法,将技术方案、企业信誉、投标报价等因素进行综合评分,避免单纯追求低价而忽视质量和技术。对于技术相对简单、标准化程度较高的项目,可采用经评审的最低投标价法,但要加强对投标报价的合理性审查,防止恶意低价中标。招标文件中应明确合同价款调整方式、支付条款等内容,为后期造价管理提供清晰的依据,减少合同纠纷^[3]。

3.2 加强工程量清单的编制与审核

准确编制工程量清单是控制造价的基础,建设单位应委托具有专业资质和丰富经验的中介机构编制工程量清单,确保工程量计算准确、项目特征描述清晰完整。在编制过程中,编制人员应深入研究施工图纸,结合施工现场实际情况,全面考虑工程项目的各个细节。同时,建立工程量清单审核制度,对编制完成的工程量清单进行严格审核。审核人员可采用交叉审核、专家审核等方式,检查工程量计算是否正确、项目特征描述是否准确、是否存在漏项或重复计算等问题。对于审核过程中发现的问题,及时进行修正,确保工程量清单的准确性和完整性。例如,在某住宅建筑工程招标前,通过对工程量清单的审核,发现其中墙面装饰工程量计算错误,及时进行了调整,避免了后期因工程量偏差导致的造价增加。在招投标过程中,鼓励投标企业对工程量清单提出质疑和建议,建设单位应及时给予回复和澄清,保证所有投标企业对工程量清单的理解一致,减少因清

单问题引起的报价差异和纠纷。

3.3 设立招标最高限价

设立招标最高限价（招标控制价）能够有效控制工程造价，防止投标报价过高。建设单位应根据工程设计图纸、市场价格信息、施工方案等资料，合理确定招标最高限价。在确定限价时，要充分考虑工程的实际成本和合理利润，既不能过高导致建设单位资金浪费，也不能过低影响投标企业的积极性和工程质量。编制招标最高限价时，可参考当地造价管理部门发布的造价指标、类似工程的造价数据，结合市场行情进行调整。同时，对招标最高限价进行严格审核，确保其合理性和准确性。在招投标过程中，将招标最高限价公开，让投标企业了解工程造价的上限，引导企业合理报价。如果投标报价超过招标最高限价，视为无效投标，从而有效控制工程造价。

3.4 优化投标决策与报价策略

投标企业应加强投标决策管理，在参与投标前，对项目进行全面的可行性分析。评估项目的经济效益、技术难度、风险程度等因素，结合自身实力和发展战略，确定是否参与投标以及投入的资源。建立科学的投标决策模型，综合考虑项目的盈利能力、企业的市场份额增长、品牌建设等目标，提高投标决策的科学性和准确性。在投标报价策略方面，企业应根据项目特点和招标文件要求，合理选择报价策略。对于总价基本确定的项目，可采用不平衡报价策略，但要注意把握好度，避免引起建设单位的质疑^[4]。加强成本核算，准确计算工程成本，包括直接成本（如人工、材料、机械费用）和间接成本（如管理费、利润、税金等）。通过对成本的精确分析，制定出具有竞争力且能保证合理利润的报价。此外，投标企业应关注市场动态，及时了解材料价格、人工费用等成本要素的变化，在投标报价中合理考虑价格波动风险，采用调价公式等方式进行风险防范。

3.5 强化新技术应用的风险管理

对于建设单位和投标企业而言，在住宅建筑工程中应用新技术时，应加强风险管理。建设单位在项目策划阶段，应充分评估新技术应用的可行性和风险，进行技术经济分析，确定新技术应用的范围和程度。在招标文件中，明确对新技术应用的要求和风险分担方式，鼓励投标企业采用新技术的同时，合理分担技术风险。投标企业在采用新技术投标时，做好充分的技术准备和风险

评估。深入研究新技术的原理、应用案例和潜在风险，制定详细的施工技术风险和应对措施。与科研机构、设备供应商等合作，获取技术支持和保障。在投标报价中，合理考虑新技术应用带来的成本增加和风险溢价，确保报价能够覆盖潜在风险。例如，在某采用装配式建筑技术的住宅项目投标中，投标企业通过与预制构件生产厂家签订长期合作协议，锁定材料价格；聘请专家对施工技术方案进行论证，降低技术风险，最终在投标报价中合理体现了风险因素，既保证了项目的可行性，又获得了中标机会。

3.6 加强沟通与协调

在招投标活动中，建设单位、投标企业及中介机构等各方需强化沟通与协调，确保活动顺畅并有效控制造价。建设单位需及时回应投标企业的疑问，提供精确的项目信息，减少信息不对称导致的报价偏差；同时，与评标委员会保持良好沟通，保证评标公正合理。投标企业应主动沟通，深入理解项目需求和招标文件，避免报价失误；发现问题或有建议时，及时与建设单位沟通，争取在招投标阶段解决。中介机构如造价咨询公司、招标代理机构等，应发挥专业优势，为各方提供准确的造价咨询和招标代理服务，促进沟通与协调。通过这些措施，保障招投标活动顺利进行，有效控制造价。

结束语

住宅建筑工程招投标阶段造价管理复杂且关键，受市场供需、投标策略、工程量清单计价模式等多种因素影响。通过合理编制招标文件、强化工程量清单管理、优化投标决策等措施，可有效控制造价，实现双赢。各方应充分认识到其重要性，不断总结经验，创新管理，适应市场与行业变化，提高管理水平，保障工程经济效益和质量，推动住宅建筑行业持续健康发展。

参考文献

- [1] 王晓苹. 研究建筑工程招投标阶段造价控制的影响因素及应对策略[J]. 城市情报, 2023(6): 0238-0240.
- [2] 王利慧. 建筑工程招投标阶段造价控制的影响因素及应对措施[J]. 中国建筑装饰装修, 2022(08): 107-109.
- [3] 陈敏. 建筑工程招投标阶段造价控制策略研究[J]. 建筑设计管理, 2022, 39(02): 30-35.
- [4] 张俊柱. 建筑工程招投标阶段造价控制的影响因素及措施[J]. 甘肃科技, 2021, 37(01): 92-94.