

浅谈社区工程造价的控制方法

窦丽萍*

中国石油化工股份有限公司金陵分公司 江苏 南京 210000

摘要: 随着近几年集团公司对社区工作重视程度的提高,对社区投入的逐年增加,社区新建、改建、扩建项目数量呈大幅度上升趋势,科学的控制社区改造工程造价是取得良好经济效益和社会效益的前提。在这种情况下,更应该加强审计监督,保障质量,控制造价,避免在项目实施环节中出现高造价、低质量、超标准、超预算等现象。通过介绍公司社区项目特点及现行的造价控制方法,提出社区项目要有效的控制工程造价,就要实现工程造价人员对项目全过程造价控制。

关键词: 工程造价;社区项目;造价控制

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5189-0403-9>

引言: 目前分公司社区项目存在工程施工难度大(既要施工又不能影响居民日常生活)、工期不能长、施工项目杂、施工面广、现场未知因素多、投资数额大等特点,如何发挥工程审计作用,科学、合理控制工程造价,是取得良好经济效益的有效途径。

1 提前介入方案选择和设计阶段,强调事前价格控制

工程费用从施工方案选择和设计阶段就已经产生了。施工管理部门往往把控制重心放在施工环节上,对于施工中的现场签证、材料价格控制等工作做的较多,跟踪监督工作基本上在施工阶段才介入,前期的控制设计和方案选择环节基本是零参与。

原因如下:一是对设计的重要性认识不够,只看到施工招标时要低价中标、承包商要让利等,殊不知完善的设计方案会带来更大的节约^[1];二是由于业主专业上的限制,对设计方案难以从专业的角度提出疑义及要求^[2];三是对工程应达到的效果及应具备的功能不明确,随意性大,从而挫伤了设计单位的积极性,影响了设计优化。大量的工作经验和专家们的研究表明,方案选择和工程设计费用虽然还占不到工程全费用的5%,但对工程造价的影响达到了70%以上^[3]。由此可见,施工方案和设计深度决定工程标准和工程造价。

综上所述,造价人员必须提前介入设计方案选择阶段,设计方案既是项目的核心也是造价控制的重点,坚决执行设计招标制度,从控制造价的角度优化讨论选择设计方案,杜绝因为盲目追求项目新、大、奇,导致超标准超投资。建设单位造价人员应从项目的投资规模和使用功能出发,全面优化设计,合理运用新技术新设备,控制施工规模和概算,确保后续造价控制。

2 做好施工招投标阶段的造价控制

由于社区工程现场复杂,变化较大,承包商往往巧妙运用投标策略,在不影响投标总价的情况下将后续工程量预计会大幅增加的清单项目单价提高,以便在工程结算中得到更理想的利润,导致工程总造价增加。同时,经验丰富的承包商能够找出招标文件的不严谨之处,以此来获得最大效益。因此,建设单位造价人员应重点关注以下几个方面的工作。

2.1 参与施工招标方案编制

参与编制和会审招标文件,严格执行国家和集团公司招投标规定,规范编制招标文件,明确招标范围、评标原则和评标办法。避免因招标文件表述不清、工程量清单偏差和工序描述不清而造成竣工结算纠纷。对于有特殊施工要求的分项,要详细写明施工要求,必要时要求投标单位在技术标内上报详细施工方案和重点难点解决方案。

*通讯作者: 窦丽萍, 1983.11, 汉, 女, 江苏省扬州市, 中国石油化工股份有限公司金陵分公司, 工程师, 本科, 研究方向: 工程造价。

2.2 加强资质预审

资质预审时,按照招标文件要求,严格审查投标单位的资质、经营范围、综合业绩、信誉、合同履行能力、获奖情况、体系认证情况、项目经理职业资格等级。杜绝无资质或资质低的“包工头”“挂靠”有资质或资质高的施工单位进行投标,杜绝“挂证”的项目经理(不参与项目实施的项目经理)参与投标,为确保工程项目顺利完成,控制造价创造有利条件。

2.3 严格审查投标单位投标报价

严格审查投标单位投标报价,防止投标单位恶意缺漏项或低于成本价报价。在投标文件评审过程中,不能省略清标这一重要环节,审核其是否严格按照工程量清单的描述报价,是否完全响应招标文件要求,有无故意漏缺项或以低于成本报价,杜绝恶意竞争及结算阶段要求增加费用的现象。不能一味追求低价中标,要在全面综合评定的基础上,选用报价合理,综合能力过硬的单位。

3 加强事中控制,保证施工阶段造价控制与质量

项目实施阶段是造价最易失控的阶段。虽然此阶段对工程造价的影响只有10%左右,但工程投资却主要在这一阶段完成^[2]。社区工程中经常出现由于施工前期准备不充分,对施工现场前期勘察不足,对施工条件估计不足,在施工阶段发生设计变更的现象,这样不但增加了人力、物力的浪费更拖延了工期,社区居民意见大。在项目实施过程中大部分施工管理人员经济观念淡薄,采用新设备、新技术、新材料降低成本的理念不强^[1],同时,管理人员基本都是阶段性参与项目管理,只是单纯的从工程经济、概预算方面加以控制,控制方法单一,效果有限。工程造价人员应根据施工过程中的实际情况从以下几个方面对工程造价进行控制:

(1)提升合同综合管理水平、强调合同法律效力。建设单位应有健全的合同管理体系,配备专业的合同管理人员跟踪合同履行情况。合同约定应详实具体,尽量避免因合同约定不明造成的纠纷。切实落实公司合同审批制度,层层把关。建设单位工程造价人员应对照招标范围和竣工图纸,按照施工合同中价款结算和调整方法、计价依据、取费标准等内容对实际完成的工程量进行审核,全面贯彻实施合同约定。

(2)参与项目施工全过程,严格把关设计变更和现场签证。建设单位造价人员应参加工地例会,熟悉施工现场进度,了解、收集和掌握工程变化资料。参与隐蔽工程施工全过程及验收和隐蔽工程验收,参与各类分项工程验收。现场管理人员应严格执行工程设计变更和现场签证审批制度,从现场施工实际出发,审核变更的可行性、必要性及真实性,及时办理变更确认和签证手续,防止施工单位通过变更增加工程量,提高项目标准和造价,保证对工程造价进行主动、有效的控制。我公司设计变更和现场签证采用分级审批制度,变更和签证金额≤10万元,需由项目管理部门科室主任审批;10万元至30万元,需由项目管理部门主管经理审批;金额大于30万元,需由公司分管经理审批。

(3)强化材料价格控制力度,实时关注材料市场价格波动。我公司社区项目对主要材料实行甲控材管理,由甲方指定厂家、指定规格型号、给定指导价,施工单位根据自己市场的价格投标,但不能高于给定的指导价。建设单位造价人员应全程参与材料的询价,对价格进行有效监督从而严格控制成本。同时,依据工程建设的标准,对设备、材料进行核实、检验,了解设备和材料市场价格的波动情况,准确控制工程造价。对于公司要求必须甲供的材料,严格执行公司甲供材管理规定,由总部易派克系统统一采购。

4 强化结算审核,突出项目竣工结算阶段造价控制

竣工结算是整个工程造价控制的最后环节也是最关键环节,能够基本真实反映整个工程造价。建设单位工程造价人员在此阶段主要应着重做到:

竣工结算时施工单位必须一次性提交完整的竣工资料,建设单位造价人员审核其真实性、有效性和合规性。是否严格执行审批制度,杜绝虚设分项,伪造变更和虚构签证现象。对于真是存在的变更及签证,建设单位造价人员应会同监理、施工单位施工管理人员现场核实工程量,落实变更具体情况,并结合监理日志、会议纪要、原始图纸等资料,实事求是地进行结算审核,确保“不漏项、不漏算、不多算、不错算”。

严格执行国家规定和合同约定,明确工程量变更后结算方法,做好综合竣工结算。对于变更工程量,我公司按照以下原则执行:投标报价中有相同或相似单价的,严格执行或参照执行投标单价;投标报价中无类似或相同单价的,

依照国家规定和地方、行业定额进行重新组价；对于因业主方原因造成的工程变更及签证且现有定额体系缺项，应遵循市场化原则，实事求是、公平合理确定合理的单价和取费标准并组织公司各相关部门会签。这样既可以保证工程竣工结算顺利进行，也可以避免施工单位虚设分项费用、高套定额、抬高计费标准、拓宽取费范围。同时，也有效的避免了甲乙双方的纠纷。

5 结语

社区工程复杂多变，不定性因素多，这就要求造价人员必须在立项阶段就全过程参与到项目中，全方位立体掌握项目进度，及时动态调整价格。同时，造价人员不仅要有全面过硬的专业知识，还要全面掌握相关政策，不断学习各种先进的施工工艺和管理办法，了解新技术、新法规；平时要加强与街道、社区管理部门及居民的沟通和交流，经常深入施工现场以动态掌握项目进展情况，定期调研人工、材料、机械市场价格，切实履行跟踪控制职能，提高造价管理质量和水平。

参考文献：

- [1]孙荣春.结算审核过程中工程造价控制方法与措施分析.项目管理与质量控制, 2012.8.
- [2]苏亚军, 闫海军. 浅议建筑工程造价控制的方法[J]. 河北建筑工程学院学报, 2005.
- [3]刘广伟.工程造价控制方法探讨.《河南水利与南水北调》, 2012第21期.
- [4]彭淑真.建设工程造价控制的现状及其问题分析.科技创业月刊, 2010(1).