

# 工程项目暂估价管理研究

马思思<sup>1</sup> 王正哲<sup>2</sup>

1. 京兴国际工程管理有限公司 北京 100044

2. 空军后勤部军事设施建设局 北京 100009

**摘要:** 随着建筑业转型升级和建造方式的深刻变革,暂估价管理面临着新的问题,相关政策尚未形成完整的体系以及招标文件、合同中相关条款的缺失,暂估价计价往往存在诸多争议。该文从分析暂估价概念、特点出发,研究项目实施各阶段(招标、施工、结算)暂估价操作方法,减少争议产生。

**关键词:** 暂估价、造价管理

## 1 暂估价定义、设置原则

《标准施工招标文件》将其定义为:“发包人在工程量清单中给定的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、设备以及专业工程的金额”,而《建设工程工程量清单计价规范》则将其定义为:“招标人在工程量清单中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料的单价以及专业工程的金额”,暂估价可细分为材料暂估价和专业工程暂估价。

1.1 招标阶段,招标人对其功能还不够明确,设计单位的设计深度不够,为了不耽误招标进度而设置材料价暂估。

建设单位应尽可能地对材料、设备或者功能实现上提出使用要求,落地到方案中,从而设计更能够从专业性上细化材料或者设备的规格参数性能。当深化设计不足的时候应敦促设计继续深化,不盲目招标。

1.2 对于功能特殊的材料或设备,价值大的材料或设备设置暂估价。

部分建设单位将常规性的可以预见的主要材料设置为暂估价,不但没有体现设置暂估价对造价控制的优势,反而在后期造价工作中为自己增加工作量,为施工单位提出造价变更留下缺口。比如在某学校项目中将塑钢门窗设为暂估价,后期门窗造价大幅超出合同价,使得建设方控制造价变得被动。

1.3 对于专业性要求较高的专业工程设置为专业工程暂估价

## 2 暂估价设置比例

对于暂估价在满足设置原则的基础上比例越小越便于后期施工、结算过程中材料质量与工程造价的管理。

京建发(2011)130号文《北京市住房和城乡建设

**作者简介:** 马思思,1989年10月,汉,女,本科,工程师,长沙理工大学,工程造价,503217450@qq.com

委员会关于进一步规范北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工发包承包活动的通知》中规定:暂估价与暂估工程的合计金额占合同金额的比例不能超过30%。

这里可以为暂估价预设一个偏差范围,以及建设单位可承受的风险系数,去反推暂估价的设置比例,合理设置暂估价<sup>[1]</sup>。

## 3 暂估价在项目各阶段的控制

### 3.1 招投标阶段

建设单位应该尽可能合理设置暂估价的种类和比例,一方面在方案阶段就尽量完善地提出自己的建设要求,招标准备阶段应充分进行市场调研,从而设计才能深化细化设计,设计到位才能开展编制招标文件。不要为了赶招标进度,把未确定型号参数的材料或者设备贸然设置为暂估价,往往在结算时这部分都会超出合同造价很多。编制招标文件时对于暂估材料的选型参数品牌档次作出要求,可以防止投标人利用不平衡报价将该材料或设备进行恶意低价竞争而中标。

关于招投标阶段的几点思考:

3.1.1 希望新的计价规范或招投标办法中,对于暂估价有更加细化的解释或指导意见,如控制价中的暂估价为建设单位推荐价格,允许投标人在投标期间提出质询,建设单位予以纠正或答复。

无论是材料暂估价还是专业暂估,一般结算时若以增加价差计税金计算,总包单位会损失价差部分的管理费及利润;当材料暂估或专业工程暂估达到招标条件时,由总包单位招标所产生的招标费用,在现行计价环节无法计取,导致总包单位向分包单位收取这部分费用,造成最终暂估价上涨最终转嫁到建设单位。

3.1.2 相关规范中可以完善暂估价计价依据,明确管理费利润以及招标费用的计取方法,让建设单位有据可依,防止总包单位推诿扯皮。另一方面建设单位可以在

合同设立时,充分考虑这个问题,比如约定投标人在投标时充分考虑材料暂估和专业工程暂估价部分的费用及风险,结算时不予调整;也可以在合同中约定总承包服务的费率,来提高总包单位服务配合分包单位的积极性来保证工程按时保质的完成。

3.1.3 暂估价材料的消耗量理论上是由投标人在投标时结合自己的施工经验和管理水平决定的,如果约定不明,往往参考社会平均消耗量水平,但是总承包人在投标时可能在综合单价分析表中调高相应材料的消耗量<sup>[2]</sup>,从而达到提高材料调整价款的目的。所以,可以通过招标文件约定投标人提供的含有暂估价材料的综合单价分析表构成投标文件的组成部分,评标时重点予以评审<sup>[3]</sup>。也可以通过合同明确约定投标人相应综合单价分析表中的暂估价材料明细中材料消耗量高于当地社会平均消耗量水平时,在材料价款调整时按照社会平均消耗量水平计算。

### 3.2 项目施工阶段

项目施工阶段材料暂估价的主要工作为认质认价。由于涉及到项目各方切身经济利益,在后期对暂估价项目进行认质认价过程中,发包方和承包方博弈可能异常激烈,不易达成一致,特别是发承包双方如果在合同制定阶段没有沟通并形成一套认可的认价办法的话,后期进行认价工作的难度会非常大。

关于施工阶段的几点思考:

3.2.1 施工阶段是暂估价落地的一个过程,在暂估价设置合理的前提下,就是执行合同约定。所以在签订施工合同时,对于暂估价认质认价的流程(招标还是竞价谈判)、认质认价的人员、流程的时效性、争议的处理办法做到很好的约定,在合同执行期间,就能够很好地约束各方人员,控制好质量和造价。

符合招标条件的暂估价,总包单位组织招标,建设单位审核招标方案、计划、控制价。存在的问题是,建设单位对于总包单位编写的招标文件或暂估价控制价是否具有审核并提出意见的能力,当存在争议的时候应该如何解决,实际工程中因为这些原因往往耽误暂估价认质认价的进度。一方面建设单位更加关注较低的造价,一方面总包单位关注完成施工要求的同时如何增加自身收益,而分包单位又想低价中标往往还要承担总包单位的招标、管理费用等,而暂估材料的真实价格和质量就不能得到很好的保障。

3.2.2 总承包施工范围与专业工程暂估打范围划分不清,如果与总包施工范围划分不明确,分包人与总包单位的责任范围将无法明确,继而影响发包人和总包

单位出现争议,互相推卸责任<sup>[4]</sup>。例如幕墙工程,预埋件的施工到底在分包范围还是总包范围,实际工程中会出现建设方要求总包或分包干了不在自己合同范围内的活(或许是清单漏项造成),在结算过程中造成争议。

### 3.3 结算阶段

结算阶段一般按照合同约定的暂估价结算办法进行,如果前期招投标阶段包括合同的约定等前期工作的扎实无漏洞,可以规避很多结算问题。暂估材料的价格可以以造价信息的当月价格为参考,无造价信息时应多方向经销商、厂商询价,或者第三方的数据积累作为参考共同协商。同时需要建设单位具有专业人员具备审查审核的能力来把关,共同协商签署补充协议来作为结算依据。

因此竣工结算人员要具有良好的专业技能和职业素养。严格按照合同约定的计算规则,审核工程量的计算是否符合合同约定的计价规则、是否准确,有无重复计算等错误,特别是对暂估价、工程变更、工程签证所引起的工程量的增减进行严格审核。

#### 案例分析

某公共建筑项目,建筑面积8767m<sup>2</sup>。招标时,由于精装图纸深化不够、达不到招标需要的深度,故列为专业工程暂估价。在总承包范围内的普装工程中,地砖材料因尺寸、花色、品牌在招标阶段未能确定,且用量较大,列为材料暂估价。

#### 3.3.1 暂估价设置:

(1)精装修项目,招标时,施工图纸还不具备,我们采用类似工程法来设置这笔暂估款项。参考建设单位以往同类工程项目结算数据、同期同地块同类项目经济指标,按照1200元/m<sup>2</sup>的造价指标来设置精装修工程的暂估价1052万元。

(2)暂估材料地砖,按照常规规格800\*800的市场均价,在招标文件中设置暂估价为100元/m<sup>2</sup>。

#### 3.3.2 暂估价的设置与认价在招标文件中的约定:

(1)精装修工程暂估价为1052万元,在设计深化图纸时要求做限额设计。

(2)施工时该项工程属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的,应当依法进行招标。

对于依法必须招标的暂估价项目,常常采用总承包与建设方共同招标,最终的中标价格在结算是作为结算依据取代暂估价格。

(3)对于地砖这项材料暂估价,招标文件中约定规格为800\*800,暂估价为100元/m<sup>2</sup>。特别要约定,该项材料的综合单价消耗量上限为当地对应定额的消耗量。最

终经发包人确定的材料价格包含材料原价、运杂费、运输损耗费、采购及保管费、试验检验费。结算时只调整材料的工程价差和税金，其余费用视为已计入管理费和利润，一律不再调整。暂估材料的价格认定可采用评审法（方案比选）。

（4）关于总包服务费的约定，招标时约定总包服务费费率为2%，总包提供配合、协调；计算基数为专业工程造价（不含设备费）；

### 3.3.3 该工程结算情况

（1）精装修工程结算价格为1098万元，暂估价为1052万元，实际价格比暂估价增加4%，属于可控范围。

（2）暂估材料地砖的实际结算价格为108元/m<sup>2</sup>，暂估价为100元/m<sup>2</sup>，材料单价增幅为8%，属于可控范围。

综上，通过制定全面、有针对性的招标策划、选择合理的暂估价设置、制定适宜的招标工作制度、招标流程，能够保证工程建设项目暂估价招标管理工作的顺利开展。

## 4 结语

暂估价的出现解决了前期招标的问题，对工程项目

管理和造价控制起到了积极作用，但暂估价的各种风险依然存在。如果在前期招标工作环节中科学合理设置暂估价，在实施阶段严格规范执行国家法规和合同约定进行确定和批准，在总承包合同条款中针对各类风险制定相应的应对措施并严格合同管理，就能降低甚至回避成本控制风险、工期控制风险。行政主管部门也应加强相关制度的完善和对暂估价项目发包的有效监管，促进暂估价形式发挥应有的作用，有效提高我国工程施工招标投标的质量和水平。

## 参考文献

- [1]郝才满. 工程项目招标中暂估价的设置比例研究[J]. 工程建设与设计, 2018(21).
- [2]王铮. 建筑工程材料成本管理难点及对策分析[J]. 内蒙古科技与经济, 2019(23).
- [3]贾宏俊, 孙凌志, 郭新丽. 建设工程暂估价计价风险与争议研究[J]. 建筑经济, 2019.
- [4]周燕晓. 发包人视角下建设工程暂估价存在的问题与对策[J]. 工程经济, 2020, 30(4):3.