

全过程造价咨询服务质量保证措施及方法

许腾

南京尧顺工程咨询有限公司, 江苏 南京 211505

[摘要] 全过程造价咨询, 是指工程造价咨询机构接受委托, 运用工程造价管理的知识和技术, 从建设项目的早期、实施到竣工决算各阶段、各环节, 承担建设项目的投资估算、概算、最高投标限价、结算、竣工决算等的编制与审核工作, 对工程造价全过程进行监督和控制的智力服务。

[关键词] 质量; 方法; 造价

DOI: 10.33142/aem.v2i3.1805

中图分类号: F282

文献标识码: A

Quality Assurance Measures and Methods of the Whole Process Cost Consulting Service

XU Teng

Nanjing Yaoshun Engineering Consulting Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu, 211505, China

Abstract: The whole process cost consultation refers to that the engineering cost consultation organization accepts the entrustment, uses the knowledge and technology of engineering cost management, undertakes the preparation and examination of investment estimation, budget estimate, maximum bidding price limit, settlement and final account of the construction project from the early stage, implementation to the final account of the completion of the construction project. It's a kind of intellectual service to supervise and control the whole process of the engineering cost.

Keywords: quality; method; cost

造价咨询服务的本质是一项服从于委托方管理的有关工程造价的咨询服务提供活动, 造价咨询单位运用专业知识, 自项目立项至竣工结算及决算, 为建设单位提供建设项目的全过程, 全方位的造价咨询服务。通过工程造价的监控, 能动的影响工程决策、设计、预算、招标合同、施工过程、竣工结算等阶段的工程造价, 确保投资价款的合理使用, 最大限度的发挥建设工程投资效益。项目建设方作为建设项目的管理者之一, 要对项目的全过程进行管理, 造价控制是其中的重要部分, 而造价咨询单位作为建设方委托的专业造价咨询服务机构参与到项目管理中, 是为了弥补建设方在项目管理中造价控制的专业能力不足, 及时有效地为建设方提供造价咨询专业建议, 是建设方全面项目管理的内在重要组成部分, 其工作成果及水平(包括提供结算审核建议供建设方确认结算等)是建设方全面项目管理能力在造价控制方面的体现。

造价咨询行业的竞争越来越激烈, 想在行业内争取项目除了价格优势外, 服务质量保障措施及方法也是必不可少的条件之一, 本文从工程量清单的准确性、标底的准确性和各阶段服务业主的程度方面论述了各项保证措施和方法。

1 工程量清单的准确性及保证措施:

工程量计算经核对各分部分项工程量的误保证在 2% 以下, 收到甲方单位委托后, 首先对施工图和招标范围进行确认, 重点审核施工图的质量是否具备招标和施工的条件, 如图纸有问题, 及时反馈给甲方成本负责人, 得到甲方成本负责人允许后, 可以把问题直接反馈给设计, 我公司驻场工程师承担的角色一直是甲方现场成本工程师, 一般和甲方成本负责人沟通后, 可以直接把问题反馈给设计部门。在这期间同时组织人员, 并安排分配表, 把具体工作和时间节点分配到每一个小组成员, 并统一计算底稿进行工程量的计算; 工程量计算的正确与否直接影响到工程造价的准确度, 是工程清单编制的重点。最后会根据项目的内容难易程度, 安排不同的两个小组进行复核, 保证工程量的计算准确性。工程量计算的准确性, 首先看计算方法是否符合规定, 计算表中采用的各项公式是否与工程量计算规则和预算定额规定相符, 有关数字的演算有无多算、少算、重算、漏算、错算等现象; 计取基数是否任意扩大, 套用定额规定的系数是否正确, 计算是否准确。工程量的计算是否存在把主材的用料数量作为工程量来计算的现象。

2 标底的准确性及保证措施

充分收集、积累、筛选、分析、总结以往项目有价值的资料, 并掌握市场实际价格走向, 充分分析工程的特点、工程现场情况、可能发生的不可遇见因素等情况。尽可能使投标人理解招标文件的约定所做出的投标报价是完成该工程的全部价格, 减少漏洞或不完善条款的出现。让投标单位充分的竞争价格, 增加投资的可控性, 以尽可能保证标底编制的准确性。

3 服务业主配合程度

招标人各阶段的咨询服务内容要求如下:

(1) 设计阶段

A、方案阶段

项目开工前,我单位驻场工程师参与土方平衡工作。

基坑支护、桩基等方案阶段参加方案比选工作,并提供成本分析及节省工程成本的建议。

根据建筑方案图,提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量,协助目标成本测算工作。

根据各专业方案图,提供门窗、室内装修、景观绿化、机电设备等估算指标,并提出方案优化意见;

根据委托人的限额指标,针对不同的设计方案提供估算对比,并提供详细的分析报告,对方案提出合理化调整建议,使委托方的限额指标落地,甚至更优。

对设计师在方案设计中初步选用的材料、机电设备以及采用的标准等提出合理化建议,对材料和设备的选择提供造价资料并进行价值分析,提供成本分析及节省工程成本的建议。

B、初步设计阶段:

根据扩初图计算砼含量、窗地比及景观绿化等成本指标,与该项目相关的其它方案测算相比,或与同类型产品的成本指标相比,提出优化建议。

单体施工图阶段计算典型房型钢筋、砼含量,提出优化建议,并按委托方要求完成成本对标工作。

参与出蓝图前的内部施工图审图工作,按委托人要求完成估算,针对其对计价的影响提供审图意见。

优化工作后,根据委托人要求,对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。

编制方案估算与不同方案经济对比(根据实际需要)。

(2) 招标阶段

拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审,并落实方案优化意见,并通过电子及书面形式提交会审结果。

委托人提供的图纸和资料不完整,我公司驻场负责人应在3天内以书面形式向委托人进行提示,若因我公司未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误,所引起的损失概由我公司负责。

按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计分析工作,同时根据市场行情,编制参考价,确保数据准确性,并提供计算底稿。

投标人对招标文件提出疑议后,我公司驻场负责人提交答复意见给委托人,由委托人审核后统一答复。

协助委托人商务询标及合同的谈判。

如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时,我公司安排人员及时、认真完成工程量的核对,必要时做相关分析报告,并报送计算底稿及审核结果。

垄断及政府性收费与其他公司已完类似工程对比并提供数据,在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。

(3) 施工阶段

对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算,并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在24小时内完成,并提供计算底稿及审核结果。

按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

对不同的方案进行测算比较,提交测算结果并选择最佳施工方案。

每月按照合同的要求核对项目范围内工程进度款(工程量需要在现场与监理、委托人工程师一起核对),提供支付意见。

现场发生索赔及反索赔时,我公司驻场人员协助收集整理相关数据资料,结合现场情况,编写索赔条款或反索赔应对策略,必要时参加谈判工作。

从成本角度进行施工图纸预审工作,并按时参加施工图纸会审会议,提出审图意见。

要求记录工作日志,编制咨询工作月报,按月度进行咨询服务工作汇报。

(4) 结算阶段(含预算)

施工单位提供资料后,要求在收到资料一周内完成资料核对,签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全,在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单,若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。我公司编制一份预(结)算报送至委托人,并与施工单位进行核对。

预结算编制工作中或完成后,核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

项目结束后,协助委托人编制项目成本总结分析报告。

(5) 其他造价咨询工作

提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

提供材料、设备、工程等造价信息的咨询,协助委托人获取、分析当地房地产公司同类产品的成本指标。

委托人交办的其他造价咨询服务。

4 结束语

目前造价咨询行业存在严重的低价竞争,在全过程项目咨询服务过程中,严格执行相关的保障措施确保咨询成果的准确率是造价咨询服务的核心,因此建立相关的规章制度、奖惩制度、人员能力提升培训等是咨询单位的首要工作。

[参考文献]

[1]周和生,尹贻林.建设项目全过程造价管理[J].建筑工程,2018,1(76):78.

[2]黄琴萍,崔学玲.浅谈工程造价咨询单位如何参与建设项目全过程工程造价管理[J].科技风,2012,87(06):78.

作者简介:许腾(1981-),中级工程师,南京尧顺工程咨询有限公司,从事造价咨询工作。