

东航金叶苑项目精装修工程施工造价控制

杨柳峰

上海市室内装潢工程有限公司, 上海 200125

[摘要] 文章从精装修工程造价管理的角度阐述了作者在此项目的实践和收获, 叙述了施工单位在项目实施过程中常见的造价控制问题, 也提出了相关的解决方法供大家参考, 最终做好造价控制。

[关键词] 东航金叶苑; 造价控制; 施工质量

DOI: 10.33142/aem.v1i2.878

中图分类号: F426.92;F224

文献标识码: A

Construction Cost Control of Fine Decoration Project of Donghang Jinyeyuan Project of China

YANG Liufeng

Shanghai Interior Decoration Engineering Co., Ltd., Shanghai, 200125, China

Abstract: From the point of view of cost management of fine decoration project, this paper expounds the practice and harvest of the author in this project, describes the common cost control problems of construction units in the process of project implementation, and also puts forward some relevant solutions for everyone's reference, and finally does a good job of cost control.

Keywords: Donghang Jinyeyuan; cost control; construction quality

1 项目概况

东航金叶苑(暂名)项目2号地块4号楼、5号楼室内装饰装修工程位于上海市徐汇区龙兰路388弄,总建筑面积35225平方米。施工范围为户内、公区所有精装修工程。其中5号楼凭借优秀的施工质量获得了建筑装饰行业最高奖项中国建筑装饰奖。

2 工程投标阶段的造价控制

通常施工单位从领取招标文件到投标一共有20天左右的时间,要想在这么短的时间内做出准确的投标报价是有一定难度的,因为价格过高,会中不了标,而如果低价中标后又保证不了企业合理的利润。本工程招标投标工作是2014年12月底开展的,是根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)要求进行招标。公司在领取招标文件后迅速组建由技术人员、采购人员和商务人员组成投标小组,并邀请拟派的项目经理加入。投标小组对招标文件(包括招标条款、合同条款、评标办法)、招标图纸、招标清单做了仔细研究。招标文件规定,此项目为固定综合单价合同,合同暂定总价中施工措施费全部包干,不作调整。根据这些要求,技术人员负责复核图纸与清单工程量是否有误差,并与项目经理一起研究设计图纸,结合以往类似项目经验,预判哪些内容将来可能会有设计变更,并将数据提供给商务报价人员;采购人员根据招标文件的材料清单,向公司的供应商询价,将合理的材料价格提供给商务报价人员;作者作为当时商务报价人员,采用的报价策略是对清单工程量明显偏多及将来可能因设计变更而减少的子目采用接近成本的报价;对清单工程量明显偏少及将来可能因设计变更而增加的子目可以考虑高利润报价法。对于全部包干的措施费,结合项目经理的意见及类似项目的经验进行成本测算及合理报价。并在投标文件中对材料品牌进行确定,以免在工程进行过程中因材料品牌不一致而发生价格上的扯皮。最终在投标小组的努力下,此项目中标。

3 工程施工阶段的造价控制

工程施工阶段的造价控制是工程造价管理的核心内容,对整个项目的造价控制有重要影响,但是由于施工阶段的造价受到很多因素的影响,控制难度较大。因此需要包括造价人员在内的项目部全体成员的共同努力,才能有效的控制好施工阶段的造价。

3.1 施工阶段造价的影响因素

3.1.1 材料因素

在科学技术水平大幅度提升的影响下,使得大量的新型施工技术以及新型施工物料被研发出来,并且在工程施工中切实的得到了运用。增强物料的使用效率是现如今建筑装饰装修工程中最为重要的工作。新的施工物料的性能与以往的施工物料性比较在性能上较为优越,但是价格也随之提升。同样种类的物料,各个品牌之间也会存在价格的差异,

进而在实施物料定价工作的时候务必要联系市场实际情况。现如今在对物料价格差异问题加以解决的时候，通常都是利用公共价格咨询平台，但是在这个过程中还是会遇到诸多的问题^[1]。这样就使得物料价格的确定演变成为了整个建筑装饰装修工程造价控制工作中的关键。本工程建筑面积和装饰装修面积大，装修标准高，装修材料品种多，用量大，因此材料的价格对整个项目的造价有很大影响。

3.1.2 人工因素

在建筑施工阶段的工程造价影响的诸多因素中，人工因素是另一个主要方面。据统计分析对于整个项目的造价组成，人工费用的支出约占项目总费用的 20%，因此合理的组织劳动力，并实施有效的管理，是控制施工造价的关键。

3.1.3 施工工序质量因素

很多人单纯的认为工程施工质量与工程造价之间没有任何的关联，其实这一观点是错误的。物料的价格通常与物料的质量和性能存在一定的关联，这样就说明了其与施工质量之间存在间接的联系。施工人员的专业技术水平也与施工的质量存在一定的关联，如果发现施工中存在任何的失误，就需要二次进行施工，这样就会出现资源浪费的情况，对于施工成本的管控工作的实施是非常不利的。

3.1.4 施工工期因素

工程的工期与工程造价之间存在对立统一的关系的，想要提升施工的效率，缩减施工周期，那么必然需要增加施工成本，而延长施工周期则会导致现场管理花费的增加，最终对施工造价造成不良影响。

3.2 施工阶段造价控制的方法

3.2.1 对施工质量的控制管理

1) 做好设计交底记录和图纸会审。在正式开始项目施工工序之前，务必要组织设计工作人员与施工人员进行技术交底工作，对于工程结构中的关键部分需要进行沟通，并做好细致的记录工作。施工企业，业主单位，设计单位以及所有工程参与方都需要建立良好的沟通。施工单位拥有丰富的施工经验，以及认真严谨的工作态度，对于施工设计图中存在问题能够及时的加以指正。在开始工程建造之前，设计单位需要对设计中存在的问题加以完善优化，为后续的施工工作的实施创造良好的基础。精装修施工单位与土建总包、其他专业分包明确了施工界面的划分，因此整个施工阶段没有发生大量的变更洽商，与土建等其他单位也很少发生互相扯皮的情况。因此整个项目的费用索赔在可控范围内，并未导致工程造价的大幅增加^[2]。

2) 对施工的工序质量进行严格的控制

做好隐蔽验收和交接工作。例如，在吊顶工程施工前，应对吊顶内管道、设备进行隐蔽验收（试验和调试安装等），并进行专业间的交接工作，做好隐蔽工程验收记录。上一道工序没有完成或者质量不合格，绝不进行下一道工序。

3.2.2 对施工所使用的材料质量进行严格控制

根据相关行政机构制定的施工标准中的内容来看，所有的装饰装修工程所使用的施工物料都需要达到国家要求的规范标准，并且要具有质量合格证明文件，在物料运送到施工现场的时候要由专业的人员对施工物料质量进行抽样检查。本工程对装修材料的选择和使用，严格执行相关的质量验收规范，未发生因装修材料的质量而导致的返工。

3.2.3 对装修施工人员的管理

做好对技术人员的管理工作。人员的配置对于施工阶段的工程造价控制有着密切的关系，合理的人员配备对工程造价控制是非常重要的，是企业实现利润最大化的最好途径。企业应根据岗位来用人、根据人才来分配岗位，组建优秀的项目管理团队。另外还要挑选手艺佳执行能力强的施工队伍组建不同的施工班组，要求施工人员熟练、规范、安全的作业。优秀的管理团队加上合格的施工班组才能控制好整个项目的施工质量，进而控制好项目的造价。

3.2.4 做好价格确认与工程签证

1) 材料暂估价的价格确认。装修工程因材料品种多，不同品牌、不同档次的材料价格差异很大，故本项目在招投标时有相当一部分材料是暂估价。对这部分材料在采购前应重新提交业主方进行认质认价，为后面的结算做准备。

2) 综合单价的确认。项目施工过程中发包人提出设备/材料变更或施工过程中因设计变更或增加工程无对应合同清单分部分项相应清单项的，应按以下规定确认综合单价：

- a. 合同中已有适用于变更的单价，按合同已有的单价变更合同价款；
- b. 合同中只有适用或类似于变更的单价，可以参照类似单价变更合同价款；
- c. 合同中没有适用或类似于变更的价格，若上海市 2000 定额或上海市市场信息价有此相同或相似单价，按照此

单价双方商议执行。

d. 若合同、定额、信息价期刊及当地造价管理部门都无此变更设备的单价说明,则由施工单位提出适当的变更单价,经发包人重新认质认价后执行。

3) 做好工程签证。施工过程中对于现场临时发生、拆除或其他零星项目等无法在竣工图反映的工作,应及时做好工程签证,提交业主确认工程量与价格,方便后期工程结算。

3.3 工程竣工结算阶段的造价控制

1) 竣工图绘制。根据国家相关规定“施工单位在施工中做好施工记录、检查记录,整理好变更文件,并及时做好竣工图,保证竣工图质量,对竣工图及竣工文件的验收是工程验收的内容之一”。因此技术人员应根据项目实际情况,认真仔细的绘制竣工图,真实的反映工程情况,不漏掉施工内容也不虚增未施工的内容。并将竣工图送业主方现场相关技术人员审核,作为结算的依据之一。

2) 工程量计算。竣工结算编制人员根据现场的竣工图按照国家相关工程量计算规范计算工程量。这项工作是庞杂和枯燥的,但是对整个结算是至关重要的。工程量的计算要留有底稿,方便日后结算对账。结算上报的工程量不能漏项少报,也不能脱离实际虚报。漏项少报会导致施工单位实际做的工作结算不到费用;虚报工程量施工单位也会因最终被审价单位审核掉工程量而承担不小的审计费。因此工程量的计算要实事求是,认真仔细。

3) 结算价格编制。工程量计算完成后,以合同预算文件、施工过程中重新确立的材料单价、综合单价等为依据编制结算文件,并将施工中的签证等资料汇总,形成最终的送审价格,上交给业主方和审计公司审核。

4) 做好与审计单位的对账工作。施工单位造价人员在与审计单位对账前要做好充分准备,结算所用到的图纸、计算底稿等资料要准备齐全,且对自己准备好的资料要了如指掌,以便于向对方清晰流畅的表达自己的编制思路,让对方人员跟着自己的思路跑,有利于掌握对账的主动。另外对于结算过程中哪些环节容易产生争议并对施工单位不利要有事先预判,并对可能出现的最有利和最不利的结果制定相应的结算措施,为施工单位争取最大化利益。

4 结束语

总之,工程造价控制贯穿于项目从投标到施工到竣工的整个过程。施工单位要做好造价控制,不能单单依靠造价人员,需要各方配合,施工质量方面的多关心造价方面,造价方面的多关注施工的质量,更好的实现质量和造价的统一。东航金叶苑项目在项目组全体成员的共同努力及通力配合下,工程项目造价得到了施工方和业主方都满意的结果,最终双赢的和谐局面。

[参考文献]

- [1]唐勤.酒店精装修施工过程中的要点与难点控制[J].安徽建筑,2018,24(02):93-94.
 - [2]王淑兰.室内精装修工程主要施工技术分析[J].山东工业技术,2018(07):134-86.
 - [3]李学武.浅谈精装房装修施工管理的要点[J].低碳世界,2018(01):241-242.
 - [4]曹雪燕,郭保谦.浅谈精装房装修施工管理的要点[J].现代物业(中旬刊),2018(09):129.
- 作者简介:杨柳峰,(1980-),中级工程师。