

论咨询单位在工程造价全过程控制中的主要工作

许 腾

南京尧顺工程咨询有限公司, 江苏 南京 211505

[摘要] 加强对工程造价的主动控制, 强化全过程的动态管理和监督, 对进一步提高建设工程项目投资效益具有很重要的意义。建设工程造价特点之一多次进行计价, 在项目建议书和可行性研究阶段编制投资估算; 初步设计阶段编制设计概算; 施工图设计阶段编制施工图预算; 招投标阶段确定承包合同价; 合同实施阶段确定结算价; 竣工验收阶段编制竣工决算, “四算两价” 环环相扣, 前者制约后者, 后者补充前者。文中浅谈了工程造价咨询单位在设计阶段、招投标阶段、施工阶段、竣工阶段的主要工作。

[关键词] 咨询单位; 工作; 造价

DOI: 10.33142/ec.v3i4.1742

中图分类号: F284

文献标识码: A

Discussion on the Main Work of Consulting Unit in the Whole Process Control of Engineering Cost

XU Teng

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

Abstract: Strengthening the active control of project cost and strengthening the dynamic management and supervision of the whole process are of great significance for further improving the investment efficiency of construction projects. One of the characteristics of construction project cost is valuation for many times. Investment estimation is prepared in the stage of project proposal and feasibility study; design budget is prepared in the stage of preliminary design; construction drawing budget is prepared in the stage of construction drawing design; contract price is determined in the stage of bidding; settlement price is determined in the stage of contract implementation; final accounts are prepared in the stage of completion acceptance. The "four counts and two prices" are interlinked, the former restricts the latter, and the latter supplements the former. The article briefly discusses the main work of the engineering cost consulting unit in the design stage, bidding stage, construction stage, and completion stage.

Keywords: consulting unit; work; cost

1 设计阶段

在项目做出投资决策后, 控制工程造价的关键就在于设计。据不完全统计设计费一般只相当于建设工程全寿命周期费用的 1% 以下, 但是这 1% 以下的费用对工程造价的影响却占 75% 以上。由此可见, 设计质量对整个工程建设的效益是至关重要的。

1.1 咨询单位在设计阶段主要工作

提供方案优化所需的造价咨询服务: 提供行业内相似产品的经济性指标, 与设计师就方案和成本进行沟通互动, 通过多方案成本测算, 对前期设计方案阶段的经济性指标进行评估及建议, 配合业主做好方案优选、成本前置管理和成本规划工作。包括为业主提供物料、设备选型建议等。

1.2 八大类限额指标测算

上部结构混凝土含量上部钢筋含量, 地下室混凝土含量, 地下室钢筋含量, 地下车库层高及砼含量, 钢筋含量, 地下室停车效率, 外墙窗地比, 硬景面积比等。

配合编制项目目标成本: 主要为造价咨询服务范围内配合业主编制目标成本;

编制项目资金计划: 根据项目进度计划及费用情况编制项目资金计划供业主参考;

参加重要会议: 根据业主、建筑师要求, 参加由设计单位、承包商及项目相关人员等举行的重要会议。

2 招投标阶段

2.1 完成施工图设计后进入工程招标阶段, 在工程招标阶段主要从两方面进行成本控制

1) 招标文件的编制。虽然招标文件看似与成本无关, 但招标文件中的合同章节却是日后工程施工的执行依据, 里

面的合同条款将直接影响建设成本。如材料涨幅比例的约定, 钢筋涨幅调整比例是 5%还是 10%或是其他比例呢, 这将对近两三年当地钢材涨幅情况和目前钢材市场的大势来预测本年度的钢筋价格走势。当然, 除了钢筋外当地习惯还有一些材料在调整范围内也是必须事先调查并在合同中体现的。除了材料的约定外还有双方工作职责的约定, 这也是对工程造价产生影响的条款。另外还有预付比例、支付比例等影响开发财务成本和工程造价。

2) 工程招标预算价的编制。工程招标预算价的编制工作中最为繁琐而又得很仔细的工作就是计算工程量, 但是最为重要的却是工程单价, 其中包括材料价和施工分包价的摸询。这里可以采用 ABC 法, 即对量少但占总造价比例较大的材料进行主要控制, 如钢筋、砼、铝合金门窗及外墙面砖等。对可调材料确定其合理的材料价格, 尽量让其在日后施工中材料涨幅控制在合同约定比例内。通过这些细致的工作达到要做到既让承建方有利润又不能让他有暴利的工程造价控制目的。

2.2 咨询单位在招投标阶段主要工作

业主采购合约部牵头组织招投标工作, 咨询单位参与招标的过程工作: 招标阶段编制标底或市场参考价工作;

配合业主编制招标文件;

清单招标工程负责招标工程量清单的编制, 包括前期图纸会审, 统一清单编制方式, 清单核对等相关工作;

回标分析, 包括计算上的复核、合约上是否影响标书要求的比较与分析、报价上是否有投标技巧分析及报价合理性分析等;

发出回标疑问, 解决回标中合同及商务上的疑问以减少合同及价格上的潜在风险; 协助业主询标及合同、报价上的谈判。

3 施工阶段

施工阶段是工程造价控制中最重要的一个阶段, 工程造价咨询单位要切实控制工程造价, 就必须做到三个方面: 严格、细致、准确。

首先, 工程施工具有较长的工期, 因此工程造价咨询单位要严把签证关。工程造价咨询单位要在签证之前计算出所需的费用, 并选择最优的方案进行即时签证、做好签证台账工作。

其次, 工程造价咨询单位的工作要做到认真细致, 认真记录、清楚描述施工中的部位和尺寸, 并使用照相、摄影等手段进行辅助, 避免出现漏项和算错的情况。

最后, 工程造价咨询单位的造价人员要对索赔价款、签证数量和验工月报进行详细和准确的审查, 从而减少结算时的纠纷, 使整个施工过程中的工程造价控制更加准确。

3.1 咨询单位在施工阶段主要工作如下:

目标成本的管理: 相关造价数据汇总及偏差分析;

施工图预算编制及审核:

- 1) 参加业主组织的施工图交底工作;
- 2) 编制清单, 收到业主递交的施工图后 30 天内完成施工图预算的编制;
- 3) 清单核对, 收到施工单位递交的预算书后, 要求 60 天完成施工图预算的审核核对;
- 4) 经审核后的施工图预算价作为结算造价的一部分, 无变更签证情况下工作量不做调整。

3.2 主体结构钢筋、砼

1) 收到施工图第一时间完成结构钢筋、砼含量评估, 检验施工图的钢筋、砼含量是否达到业主设计合同的限量标准, 并协助业主跟踪设计院进行各项结构优化工作;

2) 收到施工单位上报的钢筋翻样及相关资料后 60 天内咨询单位完成钢筋审核核对;

3) 结算后, 提供完整的钢筋、砼结构指标分析报告。

3.3 设计变更及现场签证

1) 协助业主对设计变更及现场签证进行事前估价, 并评估其的经济合理性;

2) 做好总包工程设计变更及现场签证的工作台账, 每月提交一次项目设计变更及现场签证的动态信息表;

3) 加强对设计变更及签证中返工工程量的现场抽查力度;

4) 无效成本统计分析工作。

3.4 工程进度款

- 1) 查看现场、了解施工进度及工地发生的重要事项, 审核总包及各分包工程的工程进度款;
- 2) 建立总包及各分包工程进度款付款台帐。

3.5 成本优化工作

对施工中较大的施工方案(如土方方案、基坑维护方案等)在业主确定方案前提供经济评估及优化意见。

3.6 现场零星工程

- 1) 项目现场零星工程, 协助业主对现场立项的零星工程进行事前估价;
- 2) 抽查复核现场零星工程工作量的正确性;
- 3) 按时完成零星工程项目的结算审核工作。

其他:

- 1) 根据市场信息及合同约定审核施工过程中施工单位提交的各类材料的价格;
- 2) 施工过程中, 协助业主开展工期延误及费用索赔等谈判工作;
- 3) 及时为业主提供成本测算所需的数据。

4) 提交月度报告: 下月初提交业主上月咨询服务的工作开展情况, 包括月度工作概述、具体工作开展、创新工作、下月计划等; 以及上月工作完成评估及下月工作计划。

4 竣工阶段

工程造价咨询单位在竣工阶段要加强与工程各部门之间的配合, 造价人员要坚持原则, 全面而准确的将项目本身的价值反映出来。利用好施工阶段建立的签证台账、进度款台账、材料价格台账。

咨询单位在竣工阶段主要工作如下:

根据各项竣工资料编制竣工结算报告; 总包工程要求收到竣工结算资料后 60 天完成结算审核并完成核对, 包括预算价调整, 变更签证汇总, 各项分包甲供料清算等; 除总包工程外一般要求收到完整的工程竣工结算资料后 30 天完成结算审核; 结算过程中对各类工程质量缺陷提供造价评估及扣款意见; 项目竣工结算完成后, 编制整体性的项目造价咨询服务报告及各项造价指标分析; 分析整体项目成本管理报告, 提供成本管理的得失经验和建议; 总包及分包工程保修期内的维修工程结算。

5 结语

工程造价咨询单位要在项目设计阶段、招投标阶段、施工阶段、竣工阶段进行全方位的控制造价, 充分发挥工程造价咨询单位的技术专长, 对整个工程项目的风险和利润、造价和资源都极其有效的控制和计划, 从而实行全过程的造价控制和管理。

[参考文献]

- [1]唐明怡, 石志峰. 浅谈工程造价咨询单位如何参与建设项目全过程[J]. 建筑工程造价, 2017, 1(76): 56.
 - [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(43): 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。