

招标投标过程中业主方控制工程造价的方法

第一篇：招标投标过程中业主方控制工程造价的方法

浅谈招标阶段的造价控制

招标阶段的造价控制,承上启下,是工程的预期“合理价格”出台的关键阶段,而项目业主出于节约和控制工程投资的需要,为寻求一个信誉良好的施工企业及寻找一个各方均能接受的工程“合理价格”,则须主动寻求和研究工程招标结算造价控制的措施,以利于减少工程投资、降低投资风险,并利于项目业主取得项目建设管理中的主动地位。

(一) 工程量清单给工程造价控制带来的影响

(1)在招标过程中,业主依据设计施工图和统一工程量计算规则计算出实体工程量,列出工程量清单,并应保证清单工程实物量的准确性,而建筑商再根据清单报价。那么,在工程量清单计价模式下,业主则其相应承担工程量清单“量”的风险。

(2)采用无标底招标方式时,如果由于设计阶段的造价控制不理想,或是出现几个投标人恶意围标的情况,将会发生投标报价普遍偏高,中标价格高于合理水平;基准价未能准确反映业主对造价的预期等风险,甚至造成工程招标流标,需重新进行招标。

(3)在工程量清单计价下的“最低价中标”,其在评标时不但应审核总价,还要审核每一项单价,而目前我国市场体制尚不完备的现阶段,在某些地区和城市在制定评标方法时,只注重评审总标价,这就极易出现某些建筑商趁机采用不平衡报价策略,以实现“恶意低价中标”,从而会直接影响工程质量和工期目标。

(4)工程量清单计价招标中所允许的建筑商不平衡报价,是指工程项目的投标总价确定后,根据招标文件的付款条件,合理地调整投标文件中子项目的报价,在不抬高总价以免影响中标(商务得分)的前提下,实施项目时能够尽早、更多地结算工程款,并能够赢得更多利润的一种投标报价方法。这样的报价策略有可能使施工中的变更对造价的影响形成异常波动。如有些建筑商在投标报价时,会为了提高自己的利润而千方百计地将工程造价向自己预先设定的方向进行调整,致使结算的工程款大

大超过了中标价和实际造价,提高了工程造价,间接促成了“低合同、高索赔”现象的发生,给业主造成不必要的经济损失。

(二) 招标阶段工程造价控制的方法

2.1 招标文件的编制

由于招标文件作为招投标过程乃至工程项目实施全过程的纲领性文件,要想把招标做好,编制好招标文件是关键之关键。因此,在编制招标文件时,业主应主要控制以下几点:工程造价及相关费用约定应尽量包死,少留或不留活口,尽量减少暂定金额分项;对于工程量清单所列分项外的可预见的变更情况,应在招标文件中约定一个可操作的安排;对于在施工中可能增加较多的单项工程量,应约定当工程量增加超过百分之几后,该项单价下调多少;对于市场中价格差异较大的设备和材料,在招标文件中应尽量详尽描述其功能、型号、技术要求、外观色彩及质量等,并约定一个上限价,要求建筑商在施工前必须提供样品,在业主确认后才能施工,并保留当所提供样品市场价达不到上限价时,业主有相应调低价格的权利。

2.2 工程量清单的编制与调整

工程量清单作为投标计价的依据,是整个项目造价控制的核心内容。而招投标阶段产生的清单单价,将成为施工阶段造价控制的重要工具。因此,在编制工程量清单时,应依据招标文件的要求,做到准确完整表述清单每一个子目的工作内容与工作要求,做到分项工程量清单不错不漏、不留缺口。对编制好的工程量清单,还应重点检查其是否有错漏项;工程量计算是否出现大的误差;《主要材料价格表》是否对可选用的品牌、规格、功能、型号、技术要求、质量等级等特殊要求作了详尽描述,主材质量档次是否符合业主需求;施工图纸是否存在未明确内容;各种表格的设置是否符合《工程量清单计价规范》的要求,是否便于评标等。

2.3 合理制定科学的评标方法

应根据项目具体情况采用不同的评标办法。如果项目技术含量不高,市场上符合相应资质的施工企业普遍能做好,则可采用两阶段评标法等办法,技术标只评审合格与否,不评分,评审合格的投标人进入经济标的评审,由经济标评分来决定中标单位。如果项目技术含量较高、专业较

特殊,或需要投标人深化设计方案,则需考虑一定比例的技术评分,采用综合评分法较为适宜。目前,部分省市现行的“无标底招标”评标方式,则是以各家报价去掉最高报价和最低报价以后的算术平均值作为评标基准价,以基准价判断某个报价是否属于合理最低价的方式来评定商务标。不管采用哪种评标办法,为了控制好造价,评标者在评标过程中,在审核时不但要审总价,还要审核每一项的单价,对那些分项工程单价价值较高,工程量较大,主要材料的单价价值较高,分项变更的可能性较大的项目更要重点评审,以防止承包商隐性的不平衡报价,从而优选出总价及单价综合较优的报价。

2.4 造价控制风险的评估

由于工程量清单计价体系是完全以市场为导向的计价标准的,而市场价格又随时处于变化之中,则在工程量清单下的招投标,对于业主和建筑商而言,都面临着一定的造价控制风险,即包含有工程量清单错漏风险;设计图纸失误风险;因天气、地形地质等自然条件的不确定,为了保证工程顺利进行,采取一些招标时的施工方案中未有的临时措施而增加费用风险;建筑商失误导致报价错误风险;市场人工、材料、施工机械等要素价格波动风险;国家政策法规变动引起的工程造价波动风险等。由于这些风险是不可预知的,但又对工程造价控制有着很大的影响,因此,业主在编制招标文件,应本着风险共担的市场法则,对造价控制有可能存在的风险须有个明确的约定,一般而言,业主相应承担工程量清单“量”的风险,而建筑商则相应承担“价”的风险。

(三) 结束语

综上所述,在全过程造价管理中,工程招标阶段造价控制起着关键作用。招标文件的编制、设计图纸的完善与优化、施工材料的选用、工程量清单的编制和调整、合理制定科学的评标方法及造价控制风险的评估等每一环节都对造价控制的成败起着重要的作用。但对招标阶段进行造价控制时,业主还须注意的是,工程量清单计价体系是完全以市场为导向的计价标准,其在发展的过程中会随着市场环境的变化而出现新的问题,这就要求业主能在工程量清单的基础上,不断创新造价控制思路和方法,提高自身的造价管理水平,以适应现代管理发展的需要。

第二篇：施工过程中如何控制工程造价

施工过程中如何控制工程造价

乌海市建设工程造价管理站：袁健

长期以来，如何合理有效地控制工程造价，使有限的资金创造出更多、更大的效益，一直是值得关注的问题。合理有效地控制工程造价，贯穿于投资决策阶段、设计阶段、建设项目发包阶段和建设项目的实施阶段。工程建设的各个阶段造价控制各有其特点，在工程建设的全过程中，所起的作用和重要程度也有所不同。从投资决策阶段至招投标阶段，由于工程设计已经完成，工程总投资已初见端倪，但此时工程投资主要是一个量化的投资额，真正的投资却主要是发生在施工阶段。建设工程的施工阶段是依据设计图纸，将原材料、半成品、设备等变成工程实体的过程，是建设项目价值和使用价值实现的主要阶段，这个阶段的工程造价管理是具体的、繁杂的，对工程造价的影响程度可达 5%—10%。根据施工阶段的这一特点，在施工阶段的造价管理中除了要加强合同管理外，还应重点加强施工现场的管理，控制工程变更及把好建筑设备、材料的价格有关，建立健全各有关单位的工程造价控制和管理责任制，实行对施工建设全过程造价的控制管理，结合工程造价在不同阶段的作用，以提高和加强工程造价在施工项目的核心地位。

一.加强合同管理，控制工程造价

1.贯彻合同法，严谨地签订建设工程施工合同。是建设工程合同中非常重要、非常典型的一种常见合同方式，它是为完成某建筑安装工程项目，明确甲、乙双方权利和义务的协议。它一经签订，是严格受到国家法律保护的。所以，我们必须增强对合同的法律意识，把握合同条款的内涵，精心推敲合同文字的措词，增强合同条款的严密性。在承包合同中，要明确合同的内容和范围以及合同文本界限，做到资料齐全、文字严密、避免含糊其词，这样才能保证合同的顺利履行。完善的、有效的合同也可以预防纠纷的发生，有效地减少、避免施工索赔，减少工程费用的发生。

2.严格合同管理，控制合同变更。工程造价是建设工程合同的重

要内容之一，加强合同管理是提高工程造价管理水平的重要方法和手段。要加强合同的备案审查，审查其内容是否符合有关的法律、法规和规章，与招标投标过程中的要约和承诺是否一致。部分建设单位和施工单位企业对招标投标中的要约和承诺任意变更，私下签订价款结算办法、施工工期、供应材料范围等条款。这些行为所引发的后果就是产生违约责任。所以在合同实施过程中建立健全的合同履约跟踪检查制度，加强监督，提高合同履约率，发现问题及时纠正，巩固招标投标的成果，从而更有效地控制工程造价。尽可能减少设计变更，在建设工程施工过程中，设计变更会引起工程造价的上升。引起设计变更的原因很多，如：工程设计粗糙，工程实际与发包时提供的图纸不符；当前市场供应的材料规格标准不符合设计要求等等。要减少设计变更，首先应严禁通过设计变更擅自扩大建设规模，提高设计标准，增加建设内容，一般情况下不允许设计变更，除非不变更会影响项目功能的正常发挥。其次，认真对待必须发生的设计变更，及时核算有关设计变更的造价，对于有问题或者费用偏高的项目可重新考虑，进行多方案比较，不能一味求快，而应求精。

正确处理索赔和设计变更在施工中，工程变更和现场签证是不可避免的，项目管理者应加强对设计图纸的审查及设计变更、签证的管理，针对施工技术、施工进度或其它重大问题的会议记录，要求与会者签字，作为正式文档资料编入信息管理。及时掌握现场施工动态，避免返工和随意变更。加强对现场及施工过程的监督管理。在工程变更前对变更内容进行技术、功能及费用等方面的比较分析。

二.加强施工现场管理工作

1.优化施工组织设计，选择技术先进、经济合理的施工方案。施工方案是否先进、合理不仅直接关系到施工质量，也常常会影响工程造价。在工程实施过程中，应对施工过程中的专题施工方案进行审查，运用价值工程法等方法通过不断地对项目做多方案的技术经济比较分析，努力挖掘节约工程投资的潜力，从而达到节约投资，创造更高效益的目的。根据施工网络进度计划将工程投资控制总目标进行分解，形成项目成本控制分目标值，编制工程项目资金、季度或月度使用计

划, 在施工中定期(每月)分析投资实际值和目标值之间的偏差原因, 并采取有效措施加以控制, 保证投资控制目标的实现。

2. 在工程施工中, 材料成本的降低主要来自材料用量的节约。在工程施工管理中, 要使材料的质量有保证, 数量有控制, 就必须加强材料的现场管理。管理人员要根据施工计划用量对施工队伍使用材料量进行监督, 减少材料使用中的漏洞, 以节约用量。

对所供材的剩余材料及多次使用性材料的回收与保管往往被忽视。常常出现工程完工后, 剩余材料丢失与损坏现象; 对工程收尾工作中的材料清查、回收入库工作缺乏重视; 对材料的管理没有做到善始善终, 造成了不必要的浪费。因此加强材料管理, 强化用量控制, 要从材料的采购、保管、使用、回收等各环节入手, 达到对材料成本的有效控制。

3. 加强现场工程量签证的监督管理工作。现场签证是工程建设过程中一项经常性的工作, 许多工程由于现场签证的不严肃, 引起工程造价失控, 这方面的教训是非常多的。严格现场签证管理, 要求工程技术人员与工程经济人员相配合, 不仅做到“随做随签”, 还应该做到:

(1) 要严格四方签证制度。所有的现场签证必须经施工单位项目经理、总监理工程师、设计单位代表、业主代表四方共同签字方为有效。另外, 有条件的业主可以指派工程造价管理专业人员常驻施工现场, 随时掌握、控制工程造价的变化情况, 进行跟踪费用控制。(2) 签证必须达到量化要求, 工程签证单上的每一个字、每一个字母都必须清晰。

(3) 签证内容必须与实际相符。要加强现场工程管理人员经济观点及思想素质教育, 要求他们不仅要懂得设计、施工技术, 还要具备工程经济方面的知识。培养他们实事求是的作风, 在抓好工程质量、工期、安全监督的同时, 充分重视节约工程投资的重要性。

(4) 签证的范围应正确。现场工程管理人员必须认真阅读招标文件及投标文件, 明确招投标范围, 切勿盲目签证。

4. 严格控制工程进度款的支付。工程进度款支付是投资控制的有效手段。是工程质量和进度的有力保证。根据施工合同相关条款进行

点对点进度款支付申请审核，只有按图施工.并通过监理人员质量检验合格、计量核实的工程项目进度款才能审核支付。在工程施工过程中，一般大、中型工程项目执行按月或按阶段付款。付款时首先按照合同规定的施工内容进行计量,对于超合同范围和工程质量不合格的不予付款。另外在办理工程付款时,要注意及时扣回各种应付款项。

三.做好设备、材料的认质认价工作

工程材料价格管理是工程造价管理的重点，也是难点。材料是工程造价的主要组成部分之一，它对工程造价的影响巨大，合理的材料价格是控制工程造价的基础。加强对设备、材料价款的控制和管理设备费、材料费在建设工程中约占整个造价的 70 %左右，它是工程直接费的主要组成部分。在施工阶段搞好工程设备、材料供应管理，对于降低工程造价十分明显。材料、设备价格的市场波动.将直接影响到施工成本费用的大小。因此，项目管理者应参与主要材料的选型定价.提前做好材料供应计划。掌握建材市场行情及市场价格变化规律，定材料价格的管理措施.建立一个能及时反馈、可靠的信息网络，尽量在材料价格波动的低谷时购进材料；对大型的工程项目还可以组织供应商进行材料、设备的招标，在质量、服务、价格等方面进行比选确定供应商。为正确确定材料价格，这就要求在工程管理中应配备材料管理人员，除了把好进场建筑材料的质量关外，还应及时向造价管理人员反映建材价格，以利于将所用材料一一核对。主动走向市场，了解比较很多家材料供应商的产品质量和价格，筛选出几家质优、价廉的材料、设备供应商，并与这些供应商建立长期的联系，及时了解材料、设备的价格变化情况，同时，也适时掌握周边商家的材料、设备价格情况。从而能较好的控制材料、设备的质量和价格，降低工程造价。

四.工程造价控制和管理应与组织、技术、经济相结合，解决和提高工程造价效益。

有效地控制工程造价，应从组织、技术、经济等多方面采取措施。从组织上采取措施，制定项目结构组织，明确造价控制管理及其任务。从技术上采取措施.严格检查、监督和落实各施工阶段的造价控制、管理的方案，深入技术领域研究节约施工成本的可能。从经济上采取措

施，动态地比较造价的计划值与实际值，抓住工程量清单和计量支付这个关键环节，严格审核各项费用支出等。使资金能得到合理控制和正常的流动。在工程施工建设过程将组织、技术与经济有机地结合起来。通过对经济、技术比较分析及效果评价，正确处理先进技术与经济合理两者之间的对立统一的关系，力求在技术先进条件下的经济合理，在经济合理基础上的技术先进。

五.对工程造价实行动态控制和管理

在工程实施阶段,由于客观条件的影响,设计阶段未考虑到的因素往往暴露出来,导致设计及造价变更。从这个意义上讲,对工程造价的控制也是动态的。这就需要管理者对造价计划执行中出现的问题要及时研究分析,并及时采取纠正措施。使施工目标得以顺利实现。实行工程造价的动态管理,也符合社会主义市场经济的要求。

六、工程竣工结算阶段的工程造价控制和管理

施工竣工结算阶段主要工作是数据的汇总和确认。这是进行投资控制的最重要环节。认真编制施工结算,做好工程造价结算审核工作,具体内容包括:竣工结算是否符合合同条款、招投标文件,结算是否按定额和工程计量规则、造价主管部门的调价规定等进行编制。项目管理者应根据合同、竣工图纸、定额及工程预结算书等,对工程变更、工程量增减、材料替换、供应材料设备等逐项审核,现场进行校核,在竣工结算审核工作中做到不重不漏、不偏不倚,使竣工结算真实反映工程造价。处理好施工过程中各类费用的归集和整理,对于工程竣工结算将起到事半功倍的效果。

现在我国的造价控制管理还是静态滞后的,不利于动态的控制投资,这就要求造价管理人员规范、系统地做好造价资料的积累,以适应造价工作新的要求,为项目决策提供科学的依据,提高企业竞争能力。

经过以上分析,结合我们对工程的实际操作经验,我们认为施工单位要取得好的经济效益,关键是全过程控制,即从工程投标开始,就要组织经济及技术类人员(造价工程师等)全程介入,搞好全过程控制,抓住竣工结算这一关键环节,这是获得良好经济效益的保障。工程造价施工过程的控制和管理工作,是一种探索,一种挑战,其主要

目的是促进建设单位强化管理意识、完善管理制度、改进管理方法等使工程建设投资达到最佳的经济性、效率性、效果性。只有坚持严格的造价控制规程和管理程序，才能保证工程造价真实性、严肃性，在施工阶段一定能把工程造价控制得恰到好处。

第三篇：房地产开发过程中工程造价的有效控制

目 录

一、建设工程造价控制概述.....	1
(一) 工程造价控制简述.....	
(二) 工程造价控制的重要性.....	
(三) 工程造价控制现状.....	
二、工程造价控制存在的问题和原因分析.....	2
(一) 缺乏全过程的动态管理.....	
(二) 设计管理制度不够完善.....	
(三) 对设计阶段投资控制不严.....	
(四) 对更改的必要性和合理性没有监督.....	
(五) 施工现场的乱签证，增加项目的开发成本.....	3
(六) 结算中高估冒算，虚报工程造价.....	
三、工程造价的整改措施和建议.....	4
(一) 加强设计工作的管理和审查.....	

(二) 开展价值工程的应用.....

(三) 加强设计阶段投资控制.....

(四) 加强设计变更的审查.....

(五) 严格现场签证的审查.....

(六) 把好结算审计关.....

0

浅析房地产开发过程中工程造价的有效控制

摘要：房地产开发企业要求工期短,投资效益好.所以,必须对项目投资实施全过程的有效的成本控制,从组织、技术、经济、合同等方面挖掘潜力,降低成本,提高投资效益和社会效益.特别重视设计阶段,投标阶段,施工阶段竣工结算阶段的工程造价控制；为了提高工程建设的投资效益和社会效果，必须在保证质量和工期的前提下有效地控制工程造价。在当今这个竞争激烈的市场经济大潮中，如何求生存、求发展是摆在房地产开发企业面前的一个重要课题。如何降低工程成本，提高企业工程投资收益？有效地控制工程造价是关键。

关键词：房地产 工程造价 限额设计 签证 审计 管理

一、建设工程造价控制概述

(一) 工程造价控制简述

工程造价控制就是指行为主体为保证在变化的条件下实现其目标,按照事先拟定的计划和标准,通过采用各种方法,对被控对象在实施中发生的各种实际值与计划值进行对比、检查、监督、引导和纠正的过程。控制包括三个步骤：即确定目标标准、检查实施状态和纠正偏差。全过程控制分为三个阶段：即事前控制、事中控制和事后控制。三个阶段应以事前控制为主，即在项目投入阶段就开始，可以起到事半功倍作用。控制要素包括人力、物力、财力、信息、技术、组织和

时间等。控制的状态是动态控制。

（二）工程造价控制的重要性

工程造价的有效控制是以合理确定为基础，有效控制为核心，它是贯穿于建设工程全过程的控制。在投资决策阶段、设计阶段、建设工程发包阶段和建设实施阶段，把建设工程造价控制在批准的造价限额以内，随时纠正发生的偏差，以保证管理目标的实现，以求合理使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和社会效益。要有效地控制工程造价，应从组织、技术、经济、合同与信息管理等多方面采取措施，其中，技术与经济相结合是控制工程造价最为有效的手段。要通过技术比较、经济分析和效果评价，正确处理技术先进与经济合理两者之间的对立统一关系，力求在技术先进条件下的经济合理，在经济合理基础上的技术先进，把控制工程造价观念渗透到设计和施工措施中去。

（三）工程造价控制现状

名居公司现阶段对工程造价控制把控不严，设计管理制度不够完善，设计变更没有进行严格控制的论证，现场签证过多，造成工程单方造价居高不下，影响项目的利润和公司的投资效益。

二、工程造价控制存在的问题和原因分析

（一）缺乏全过程的动态管理

目前对于造价管理的理解往往只停留在预结算上，致使工程造价管理缺乏全面而系统的定位，缺乏全过程、全方位、动态的管理，全面成本管理的观念尚未形成。对工程造价的控制，主要侧重于事后核算，即对竣工结算进行审核。对其他阶段的控制显得薄弱。

（二）设计管理制度不够完善

通过对项目的统计、分析得出的结论是：设计阶段影响工程造价的可能性为 30 %至 75 %，施工阶段影响工程造价的可能性为 5 %至 25 %。在现行的管理体制下，设计工作没有得到应有的重视和监督，建设单位没有采取应有的措施促使设计单位去精心设计和限额设计，大量的工程项目没有推行设计招标，没有去优选设计方案。不少设计单位管理体制不完善，片面追求设计的工作量和经济效益，缺乏精品

意识。于是

有的结构设计过于保守，以至出现肥梁，胖柱，厚板，有的平面布置不合理，结构系数过大；有的漏项、错位等问题大量存在。

（三）对设计阶段投资控制不严

长期以来开发企业普遍对建设项目设计阶段重视不够，很少过问设计方案的经济合理性，搞前期的专门只管催图不管设计方案需要花多少钱，而搞经济的只按设计图纸来算账，不懂施工和专业，不管设计方案在经济上是否合理，经常出现设计过于保守，或为了赶进度各专业不配套矛盾重重，图纸不交圈等现象，其结果带到施工阶段，施工现场的洽商、变更、返工现象屡见不鲜。

（四）对更改的必要性和合理性没有监督

工程项目应该经过严格的可行性研究和投资额度的审批程序，其工程造价的控制该按批准的投资额度，把工程建设实施中各阶段的工程造价实际发生额度控制在限额以内，强调精心准备、科学合理地组织实施，严格地监控。但很多建设单位急于项目的开工，又没有做好必要的准备，对投资额度的要求，建筑标准的把握，设计深度的审查，招标文件和承包合同的合理与完善程度没有严格把关，造成边施工边变更，对施工中的工程想改就改，有的项目一改再改，对更改的必要性和合理性没有监督，施工阶段设计变更随意性大，对更改造成的损失没有相应的责任制约。

（五）施工现场的乱签证，增加项目的开发成本

监理人员对造价管理、预结算知识和有关规定掌握不够，对不应该签证的项目盲目签证。有的签证由施工单位填写，不认真核实就签字盖章；施工单位在签证上巧立名目，弄虚作假，以少报多，蒙哄欺骗，遇到问题不及时办理签证，结算时搞突击，互相扯皮-有的施工单位为了中标，自动压价。为了保住自己的利润对包干工程偷工减料，对非包干工程进行大量的施工现场签证，施工现场的乱签证，增加公司项目的工程造价和开发成本。

（六）结算中高估冒算，虚报工程造价

1、加大工程量。主要对单位造价高，计算复杂的项目。例如钢筋

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/148055066134006073>