

文章编号: 1009-6825(2008)28-0259-02

浅谈业主方对建设项目的造价管理

王平孝

摘要:介绍了我国现行工程造价的构成,从建设项目的决策、设计、招标、施工和竣工结算与竣工后保修五个阶段业主方对项目工程造价的管理及应注意的问题进行了深入探讨,从而完善工程建设的各项制度,更好地控制工程造价。

关键词:业主方,建设项目,造价管理

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

在我国经济快速发展的当前阶段,各行各业每年的固定资产投资数额巨大,且逐年上升,合理地确定和有效控制工程造价,进行工程投资管理是工程项目管理的基本内容,而业主方作为从项目决策到竣工验收各个阶段自始至终唯一的参与方,对工程造价的管理显得更为重要,对工程造价的控制起到决定性的作用。

建设项目周期长、规模大、造价高、单件性等特点决定了工程造价的大额性、个别性、动态性、层次性和兼容性的特点。工程造价的管理应该贯穿于项目的决策设计、招标、施工和竣工之后保修等各个阶段。工程造价在以上几个阶段处于不确定状态,应该进行动态管理和有效控制。本文就建设项目的决策、设计、招标、施工和竣工结算与竣工后保修五个阶段,谈谈业主方对项目工程造价的管理及应注意的几个问题。

1 项目决策阶段

较合理的、经济的施工组织方案来指导施工,进行科学的工程管理。工程实施阶段,加强施工材料、设备的采购与管理也是控制工程造价的重要环节。基本建设建安工程项目按经济投资分析,占投资比重较大的为:设备购置占40%,建安工程占30%,建安材料占20%,设备材料的订货数量和价格对工程投资的影响最大,所以对设备的订货、材料的采购应引起足够的重视。设备订货采用招标议标、报价等各种形式,在保证质量和满足项目要求的前提下,比较选择质量好,价格比较合理的设备制作承包商。

2.4 注重与后期维修管理的协调性

如果建设与后期维修管理脱节,这样将带来前后严重脱节的问题,不利于维护管理,甚至出现影响临床正常工作的情况。因为注重基建与后期维修管理的协调性必须在设计阶段,作为运行维护管理部门的人员,要通过已投入使用工程的各类设备、系统及末端设施的技术情况、质量情况进行全面了解,并通过后期的运行、维护保养和管理过程中发现其存在的问题,认真进行分析、总结,在此基础上提出后期建设项目需改进的具体建议,在新建项目设计前向设计单位提出详细的设计要求以利优化设计。在施工阶段,运行维护管理人员要参与技术交底和施工图纸会审、施工现场的管理及参与解决各类施工技术问题等工作,起到对设计意图、使用功能要求、新材料、新设备及新工艺的特点及使

1) 建设项目的规模。项目建设规模也称为项目的生产规模,是项目建成投入运营后的正常年生产能力或使用效益。建设项目规模由市场因素、技术因素和环境因素三方面决定。建设项目决策前首先要确定一个合理的建设规模,规模越大,超过了产品的市场需求量,将会导致项目生产过剩、产品积压,或使项目的使用率降低,从而降低项目的经济效益;相反,项目建设规模若确定过小,将会导致资源不能得到有效配置,或不能充分发挥应有作用,使得单位产品成本上升,或低水平重复建设。

2) 项目建设地区及厂址选择。项目建设地区选择的合理与否,在一定程度上决定建设项目的命运,影响着工程造价、运营成本的高低和建设工期的长短和建设质量的好坏。项目建设地区及厂址的选择应综合考虑国民经济发展规划、国家工业布局总体规划和地区经济发展规划的要求,原材料、能源、交通条件、地质、水

用注意事项和维护保养的标准要求进行全面熟悉的作用,在工程竣工交付使用后,便可顺利投入运行管理及维护保养工作中。

2.5 加强医院基建队伍建设

基本建设管理科学性强,要求高,需要有较高技术素质,有管理能力、思想品德好、廉洁奉公的管理工作者。所以一定要十分重视和关心这支队伍的建设,采取多种措施,加强培养这方面的人才。医院基建有着诸多医疗专业方面的特殊要求,卫生基建干部除要懂得基建业务外,还必须掌握一定的医疗卫生基本知识,这样才能适应实际工作需要。因此,要严格选择基建人员,并立足长远培养。不具备一定专业素质的人员不能担任医院基建工作。对基建工作人员应坚持激励原则,鼓励他们在实践中钻研业务,并为他们提高业务水平和学习培训创造条件,对有突出成绩者给予奖励,增强他们的自信心和责任心,激励他们在基建管理岗位上发挥积极作用。

总之,医院基建工程的项目造价管理是一门精细的科学,需要相关人员掌握有关设计、施工定额、材料、法律等大量相关知识,同时需要足够的精力、责任心和耐心,才能处理好相关问题。

参考文献:

- [1] 刘颖敏.论工程项目造价管理[J].山西建筑,2007,33(11): 249-250.

Discussion on the cost management of hospital capital construction works

LU Wen-wu

Abstract Aiming at the importance of the cost management of hospital capital construction work, the principles of strengthening the hospital construction work project cost management were illustrated. Combined with the practice of hospital construction engineering management, the specific measures and methods of strengthening engineering project cost management were discussed from design, construction quota, materials and law.

Key words: hospital, capital construction engineering, cost management, construction management

收稿日期: 2008-04-29

作者简介: 王平孝(1972-),男,工程师,中铁七局集团第三工程有限公司,陕西 咸阳 712000

(C)1994-2021 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. <http://www.cnki.net>

文气象及土地资源、环境污染等因素。

3) 项目技术方案。项目生产的工艺流程和方法直接影响建设项目的工程造价,也在很大程度上决定建设后的运营成本。技术方案的选择解决项目生产方法和工艺流程两个问题。选择合理的技术方案,应本着先进适用、安全可靠和经济合理的原则,其中先进适用性是评价技术方案最基本的标准。

4) 设备方案。建设项目生产工艺流程和生产技术确定后,就要根据工厂生产规模和工艺流程的要求,选择设备的型号和数量。设备的选择与技术水平密切相关,二者必须相匹配。没有先进的技术,再好的设备也不能最大限度发挥作用,而没有先进的设备,技术的先进性也就无从体现。对于主要设备方案发挥的选择,应从设备与生产规模、主、辅设备间的匹配性、进口设备与国产设备的适应性及经济可行性方面进行论证优化。

2 项目设计阶段

建设项目的投资是否能得到有效控制,或者工程建成后能否取得满意的经济效果,除了决策之外,进行合理设计和编制设计概算(或工业项目三阶段设计中技术设计时编制的修正概算)也起到十分重要的作用。1) 在设计阶段进行工程造价与控制可以使造价构成更合理,从而提高资金的有效利用率;2) 在设计阶段,有利于采用价值工程原理对建设项目的各部分按功能进行成本配合优化,使得项目的功能更为完善,价值系数得到有效提高;3) 在设计阶段进行工程造价的计价控制,可以提高投入控制效率,对于项目投资比例较大的部分应作为提前控制重点,使得投资控制变得更为主动,以便于将技术与经济相结合。

在设计阶段进行造价控制主要依靠优化设计,可采用价值工程理论、限额设计、进行设计招标和方案竞选、推广标准化设计和采用全寿命周期成本理论等方法。其中全寿命周期成本理论是设计阶段设备造型所用的主要方法。初步设计阶段应编制设计概算,施工图设计阶段还应编制项目图预算。国家规定,设计概算(或修正概算)是编制固定资产年度投资计划的依据,经批准的设计概算是控制建设项目投资的最高限额。竣工结算不能突破施工图预算,施工图预算不能突破设计概算。若因设计变更等原因建设项目造价超过概算,必须重新审查批准,这也说明了设计阶段进行造价控制的有效性和初步设计概算的严肃性。

建筑工程概算的编制方法有:概算定额法、概算指数法、类似工程预算法等;设备及安装工程概算的编制方法有:预算单价法、扩大单价法、设备价值百分比法和综合吨位指数法等;而施工图预算编制的方法主要有工料单价法和综合单价法。

3 招标阶段

招标阶段是招标人通过施工招标,择优选择承包人,通过签订合同的方式将工程发包给资质合格、信誉良好、报价相对最优的施工单位。在我国社会主义市场经济逐步完善的今天,推广工程招标制是工程建设的一项重要制度,政府通过市场准入等一系列宏观调控措施,不断规范建筑市场,而企业则通过不断提高自己的管理水平,实行企业定额管理等措施降低各项消耗,实现盈利,提升市场竞争力。建筑企业只有合理降低招标报价,才有机会

中标。而作为业主,只能本着拿最少的钱办最多的事的原则选择承包人。至于承包人的资信和能力等,将随着市场经济体制的不断完善,政府宏观调控政策和法律法规的不断健全得到合理约束。

投标阶段控制工程造价的主要手段,是通过编制合理标底进行最高限价、采取最低价中标的评标细则的实施和编制签订完善的施工合同。当前我国仍处于体制转换时期,建筑市场尚未形成完全竞争的局面,为避免投标人无序竞争、恶性压价争取中标的情况发生,笔者认为,作为业主应慎用最低价中标的评标方式确定中标单位,而应采用合理低价中标的原则,排除那些以低于成本价竞标的投标人中标,以保护建筑市场和保证工程建设质量及工期。

4 施工阶段

施工阶段业主方控制提前的重点应以中期计量支付及变更和工程索赔管理为重点。对于施工过程中的中期计量支付,可通过开工前建立完善的工程中间交验制度,建立准确的计量支付台账。随着信息化管理系统的不断完善,目前开发的计量软件应用较为广泛,如同望、易达等对施工阶段的造价控制很有帮助。借助于计算机来进行总量控制,可以避免工程款的提前透支和超支。而对于工程设计变更和索赔,应以合理控制变更、完善变更程序,及时解决变更和索赔等手段加以有效控制。

5 竣工决算及保修阶段

工程完工后,应及时组织进行竣工验收、做好竣工清算、编制竣工决算、审核竣工结算。竣工验收是建设工程的最后阶段,是建设项目施工阶段和保修阶段的中间过程,是全面检测项目是否符合设计要求和工程质量检测标准的重要环节。工程竣工决算造价是工程造价形成的最后阶段,竣工决算是综合反映建设项目从筹建开始到项目竣工交付使用为止的全部建设费用,建设成果和财务情况的总体性文件。工程保修阶段即工程缺陷责任期,工程保修是售后服务的一种方式,作为业主方,应严格按照法律规定和合同约定,正确处理保修期内工程缺陷的修复及费用划分。

总之,建设项目从策划到设计、施工及工程保修期,要经历很长的一段时间,尤其是大中型建设项目更是如此。在这个过程中,存在多种不可预见因素,环境复杂多变。要合理确定和有效控制工程造价,工程造价的控制是一个动态控制的过程,在以上5个阶段,必须有专业人员和健全的组织机构,将技术与经济有效结合起来,制订严密的工作程序,分阶段控制层层把关,不断引进国外的先进管理经验,完善工程建设的各项制度,才能做好工程计价与控制。

参考文献:

- [1] 刘颖敏.论工程项目造价管理[J].山西建筑,2007,33(11):249-250.
- [2] 刘宝生.建筑工程概预算与造价控制[M].北京:中国建材工业出版社,2005.
- [3] 吴现立,冯占红.工程造价控制与管理[M].武汉:武汉理工大学出版社,2006.

Discussion on the cost government of proprietor on building items

WANG Ping-xiao

Abstract The component of current engineering cost in China was introduced, the government of proprietor on item engineering cost and problems needing attention were discussed deeply form five stages such as decision, design, call for bid, construction and completion of building items, so as to perfect every system of engineering building, control engineering cost better.

Key words: proprietor, building items, cost government