

工程预结算在酒店装修过程中的应用研析讨论

◎季雁萍

摘要:在当前我国经济水平不断提高的背景下,城市化建设进程加快,建设工程项目中各类型新材料、新工艺涌现。装修工程为建设工程中不可缺少的部分,直接影响工程项目的后期使用、运行与发展。针对于酒店装修工程而言,工程预算作为建设过程中的控制依据,是装修工程正式开展之前的必要环节,在工程实施过程中进行补充完善,完成工程竣工结算编制和审核,最终形成工程造价。本文主要内容是研究造价预结算在酒店装修过程中的应用,希望能为我国酒店装修工程造价工作的开展有所启示。

关键词:工程预结算;酒店装修;应用

1酒店装修工程造价的相关概述

从近年来看,国内酒店装修设计风格特色较为丰富,工程内容具有复杂性和多样性。装修设计及质量直接影响工程项目的后期使用,在酒店装修工程项目正式开展之前,如果结合工程项目情况做好预算工作,能有效预计装修过程中费用的增加。

在装修工程预算中有几个造价控制重点和难点,其一,材料的比选和定价,由于材料价占比较大,目前在装修材料市场上的材料种类烦杂,类型广泛,价格悬殊大,这一现象对酒店装修工程的预结算带来较大难度。其二,由于预算通常受设计施工图深度的影响,在装修过程中设计变更过多。其三,造价工作人员专业水平有所差别,对酒店装修类似工程具有丰富经验的造价人员要求较高。

由此重视预算准确度,减少预算和结算之间的差距,合理预计可控的造价风险。在工程预结算过程中不仅要熟悉装修工程的材料和工艺工法,而且要结合工程项目的特点考虑项目的完整性,预计投资风险。在过程中有效控制造价,顺利推进后续结算工作。

2酒店装修过程中工程预结算的应用

2.1工程预算在酒店装修工程中的应用

工程预算通常为工程项目建设活动开展过程中的重要内容,也是预期的资金计划并全程参与到建设活动中。对于酒店装修工程而言,发包方式选择、计价模式选择对工程造价预算有影响。

2.1.1发包方式的选择

在酒店的装修工程中,为充分体现设计理念和特色,选择设计施工总承包方式较多,减少不同专业施工单位相互交叉的协调工作。不足之处在于材质选用会与投资方有不同意见。从目前我国酒店装修工程项目的开展情况来看,常见的还有包工不包料的方式。施工方提供技术支持与劳务支持,装修材料的是由投资方自己选择购买。投资方可在预算中可以采用材料暂估价,限定材料价大致价格档次,在限额内进行比选、优选品牌材质,减少预算超支的情况。

2.1.2计价模式选择

预算可选择清单计价模式或定额计价模式。定额计价是基于社会平均水平,因此需要对整个行业水平进行综合考虑,不少新技术与新材料的标准制定较为滞后,在建筑单位开展施工活动时还没有具体的依据,导致工程预算的控制难度不断增加,定额基价中的内容会与实际工艺工法有差异,用定额全面表达构件的制作工艺时较复杂,非造价专业人员不易看懂预算报表;清单计价基于套用定额的基础上结合现行工艺工法合理组成清单综合单价,可以清晰表达工艺和进行量价分离有利于造价控制。

2.2工程结算在酒店装修工程中的应用

2.2.1设计变更的影响

由于施工图设计要做到全面细致是有一定难度,预算也会存在偏差。在实施过程中工程变更经常发生,如工程项目内容增减,设计变更、材料替代、工程量的增减,均可能改变原有预算金额。如果使用功能或材质标准发生改变则会引起重大设计变更,可能造成超投资风险。

2.2.2不确定因素的影响

在工程预算中未考虑不确定因素,在合同中也无明确规定。在实施过程中因为停水停电、赶工期等因素导致的额外费用支出,如果实际已发生,在工程结算中必然发生费用增加。

3工程预结算在酒店装修工程中的注意事项

3.1详细深化设计施工图

在工程预算阶段,施工图的详细和深化程度直接影响预算的准确性,施工工艺、材料类型、规格尺寸等内容均要明确。重视施工图纸的审核和预算的审查,避免预算漏项。对材质暂不能确定的主要材料和需要订制的产品,在预算中将其列为材料暂估价。实施过程不断进行图纸深化,以设计施工图纸为基础,参照装修工程中的人员工资,材料市场价格进行核算,确定原暂估的实际价款计入结算。

3.2预计项目的完整性

对酒店装修工程项目的完整性进行全面考虑,在预算中充分考虑未来有预计会发生的费用,预控投资风险。装修工程中常见有,与土建的配合如抹灰的平整度要求和管线预留和位置调整;如工厂化设计订制门窗、固定家具、活动家具、灯具;专业化分包厨具、地暖等;还需考虑拆除修复、材料二次搬运、设计变更、工程签证等内容。在预算中可采用暂列金额和暂估价方式,结算时按实际发生情况计入。

3.3完善竣工结算资料

酒店装修内容复杂,零星工程也较多,如果从竣工完成后收集资料,通常会由于资料不完整,引发经济纠纷,竣工结算资料需要从前端开展工作,除招投标以外,还要从合同管理、变更及签证管理、包括材料定价依据、竣工图的绘制等,在过程中注意收集管理资料,顺利进行竣工结算审核工作。

除了上述注意事项之外,对现场管理和对造价人员综合素质提升也是关键,节约投资不仅是进行限额设计,也需要在实施过程从现场管理入手,对工程变更进行综合管控;造价人员需要图纸与实际联系,与现场管理人员进行沟通,熟悉工艺工法和与造价相关的规范文件,合理运用。顺利开展和完成工程预结算工作,有效控制工程投资。

4结语

综上所述,工程预算是酒店装修工程造价的基础,工程结算是对工程预算工作的检验。

结合当前酒店装修工程的开展情况来看,工程预结算工作对于项目造价的控制有着十分重要的作用,也是装修工程得以顺利开展和进行的重要手段。造价人员在开展工程预算工作时,需要从项目整体出发,充分了解酒店装修工程项目内容,基于设计施工图纸结合现场情况在工程预算中对图纸内容和后续工作预估,配合专业技术经验,准确表达工程预计投资;工程实施过程中完善资料形成结算,减少后期经济纠纷,能够得出准确的结算数据,提高工程造价的准确性。

(作者单位:昆明晨昱工程造价咨询有限责任公司)