

房地产开发在施工阶段造价的控制

唐 亮

(西昌学院 工程技术系, 四川 西昌 615013)

【摘 要】 房地产开发总投资包括开发建设投资和经营资金两大部分,通过对房地产开发成本较大的第一部分开发投资中的施工阶段费用组成和投资控制分析,论述在房地产开发建设过程中施工阶段工程造价控制的必要性和重要性,并阐述如何通过项目管理对施工阶段工程造价进行有效控制。

【关键词】 工程施工; 工程计量; 工程项目管理; 造价施工过程控制

【中图分类号】 TU723.3 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1673-1891(2005)01-0117-03

二十一世纪初,在国家宏观经济政策和城镇住房制度改革的推动下,房地产业得到快速发展,在国民经济中起到了拉动内需的重要角色,但随着国家对宏观经济的有效调整、政策防范金融风险及房地产预警预报报告系统的建立,使众多的房地产企业,感受到了直接的压力和考验。随着投资规模的控制,房地产市场经营行为的规范、完善,市场竞争的激烈,特别是实行项目法人责任制、工程招标制、建设工程监理制、合同管理制度等制度以来,施工项目管理在不断总结经验中日趋规范、提高和全面,作为生产特殊商品的行业,它的利润逐渐与社会平均利润接近,同时还要承担房屋、资金积压和政策性的风险。所以,房地产企业管理水平的高低,特别是对投资的决策和控制,直接关系到企业的生存和发展。

房地产开发的投资可分为二大组成部分:开发建设和经营资金。开发建设投资是指在开发期内完成房地产产品开发建设所需投入的各项费用,经营资金是指开发企业用于日常经营的周转资金。从这两部分分析来看,经营资金在整个开发投资中所在比重不大,通过企业财务管理能够有效控制,而开发建设投资在整个房地产开发中所在的比重较大,投资过程最长,影响因素较多,控制难度较大,是投资控制的重点。开发建设资金由三部分组成,既一是前期费用,包括土地、立项、勘测、规划、设计、监理、送审报批、动拆迁费等等;二是建筑安装工程费用,既工程实物量造价;三是房屋入住所需的水、电、通讯、绿化、共用设施、停车场等满足用户居住的各类配套项目、房屋销售费用、贷款利息和税费等等。

这几项费用中一、三两项受国家政策影响波动,以及配套行也的垄断经营,各职能部门收费的范围标准的调整变化,土地实行公开拍卖、房地产企业之间的竞争等因素使其投资控制较难,而对于建筑产品的实物成本(约占工程造价60%)即施工工程费却是企业能主动控制的,如能在工程实施中对其进行有效控制,就能降低成本,提高经济效益,增加竞争优势,本文重点从影响建筑施工工程费变化的实施进程来分析工程造价的控制。

根据有关资料统计,在工程建设中除土地费约占开发投资的25~35%外,建设项目的投资主要发生在施工阶段。在这一阶段中,尽管节约投资的可能性很小,但浪费投资的可能性却很大,稍不注意就有可能突破投资限额,因此仍然要对投资控制给以足够重视。但仅仅依靠控制工程款的支付是不够的,应从工程招标、项目管理、工程变更、工程计量等方面采取有效措施,控制工程造价。施工阶段的造价控制可以从以下几方面考虑:

1 工程招标投标

目前,很多房地产公司都有建筑施工能力,多采用项目承包方式,当然一条龙服务从表面上讲可以节约投资,便于协调,但从管理上讲由于缺乏竞争机制,同一企业的管理水平不能体现更先进、科学的管理以及新技术的推广应用。招标投标是一种市场交易行为,是商品经济发展到一定阶段的产物,设计投标为设计阶段的造价控制创造了有利条件,同样,

收稿日期:2005-01-13

作者简介:唐 亮(1965-),男,副教授,主要从事土木工程的教学与研究。

施工招投标也为施工阶段的造价控制提供了有利条件,有利于开发商控制建造成本,便于开发商实施项目管理。开发商通过招标方式发包建筑工程,可以选择技术经济实力强、报价合理、施工方案先进、工期较短、社会信誉好的投标单位。通过统一的招标文件,以统一条件标准,在保证投标者能够在平等的基础上公平竞争,选择技术先进、工期最短、质量最佳、造价最低等方面确定中标者,降低工程成本;另外通过对施工组织设计的审定、优化,可以使进度、劳动力、机械、材料的安排更合理,从而达到控制工程造价、加快工程进度、尽快收回投资的目的。

2 加强工程项目管理

项目管理就是将有关知识、技能、工具和技术等综合应用于项目活动,一成功的实现项目成本、时间、资源和质量四因素的最优均衡控制预期目标的活动,工程项目管理不但是建筑施工企业常用的管理手段也是房地产开发项目管理工程中的重要环节。开发商进行工程项目管理的目标,是在预算成本和计划工期范围内,高质量的完成工程施工任务,起工程项目管理的内容主要包括质量、进度、成本控制、合同、安全、信息管理、建筑师、承包商等关系的协调。因此,开发商可以组建以项目经理责任制的工程项目部,制定项目管理的目标,明确项目部管理成员部的责、权、利,通过计划、组织、协调和控制职能,高效率地实现开发商规定的项目盈利目标。该项目部成员由开发公司的项目部经理、监理公司的监理工程师、监理员、开发公司的工程师、造价工程师、材料管理员等组成,在项目进行中的任何时间,项目管理队伍中的每一个成员都应很清楚地知道自己的责任,并确信自己在很好的履行这一职责,随时对工程的进度、质量、成本加以对比分析,发现问题及时处理、调整、才能保证工程项目质量控制、工期控制、造价控制目标管理的有效性。

3 变更控制处理

工程项目在实施过程中,由于受到多外界因素的干扰,都会发生不同程度的变更。它无法事先作出具体预测,在开工后,又无法避免。工程变更将引起工程量和合同文件的变化,承包方往往将工程变更视为向业主索赔费用和工期的大好机会,在实施过

程中,只要发生与原合同不符的工作内容,都想方设法让工程师发布变更指示,使索赔合法化。而开发商希望在满足设计功能要求的前提下,使变更的范围缩小到最低限度,以控制其投资。为此,在施工中正确处理和控制工程变更和索赔问题也是控制工程造价的重要手段。工程变更的发生,有的是在图纸技术交底时提出,有的在施工中提出,也有的设计单位发现问题提出,有业主或承包方发现问题提出,也有业主根据需要提出,还有承包方凭借施工经验考虑在满足项目相同功能要求的前提下降低工程成本和缩短工期等原因提出变更设计,所有变更的提出,都要汇总到开发商来牵头处理,开发商根据变更的要求,组织工程技术经济人员认真按图纸,规范等审查其提出的工程变更的技术方案是否合理,是否遵守设计任务书和初步设计审批的原则,是否符合有关技术标准设计规范,符合节约能源、少占耕地、提高工程质量、方便施工、利于营业、节约工程投资、加快工程进度的原则,同时变更设计必须在合同条款的约束下进行,否则任何变更都能使合同失效。变更后的单价执行合同中已有的单价,如全合同中无此单价或因变更带来的影响和变化,应根据合同条款进行估价,即先由承包商提出单价分析数据,监理工程师审定,开发商组织有关人员复核变更的工程量认可后,按认可的单价执行。对于工程变更的技术方案的审查是一项十分重要的工作,工程变更的技术方案一定要合理,工程变更内容是否影响到关键线路,是否存在工期延误和费用索赔,一定认真分析,有确切证据,变更的工程内容才能成立。

在参与处理某花园小区地基基础处理设计中,在采用何种地基基础处理时有争议,最后通过对振冲碎石桩和CFG桩的技术经济进行分析后,决定采用CFG桩进行地基处理,虽然技术难度较大,质量要求较高,但减少了桩根数,提高了复合地基基础设计承载力,结果节约工程操价1.5%,同时加快了工程施工进度,从资金的时间价值来看节约了投资。

所以,技术方案一定要尽可能地提出两种以上,以便进行对比,要运用价值工程原理等经济技术分析方法选择最优的方案作为最终的工程变更方案执行,防止承包商利用工程变更向开发商索赔费用和工期。

4 工程计量的控制

随着《工程量清单计价规范》的推广应用,工程量在施工中造价控制的作用不言而喻。计量不仅是控制工程投资支出的关键环节,同时也是约束承包方履行合同义务,强化承包商的合意识的手段,在计量签证中项目管理人员显得力不从心,大部分监理工程师是从设计、施工管理、工程质量监督岗位上转职而来,他们比较熟悉设计规范、施工规范、工程质量验收规范,适合于对工程质量、施工进度的监督管理,而在对工程造价的确定与控制上却相对较少,其知识结构和实际业务能力远远达不到造价工程师应具备的水平,故目前通过监理工程师来实施工程造价管理就显得软弱无力,这就需要开发商的工程造价人员和项目管理人员,监理工程师按照合同条款、招投标文件和工程款支付条件,对已完成工程的按照质量合格、设计图纸和工程量清单技术规范进行计量,共同把好签证计量关。

在施工过程中项目管理人员应注意收集各方的合理化建议,在施工设计上不断采用更科学的方法,也是降低工程造价的重要方面。

例如:在开发某小区项目中,开发商根据设计施工图和工程现场地质情况计算工程量,对整个小区的材料根据供货商信誉、质量进行统一品牌、规格的材料招标,对设计中不合理的地方重新调整,统一设计标准和技术要求,重视图纸答疑,使工程变更控制

在招标阶段,减少施工过程的工程变更,同时在施工过程中对每个工程安排预算人员会同监理工程师随时根据工程进展按工程量程序准确计量,以避免事后扯皮、承包商高估冒算和及时提供工程实际造价,该小区完工后,双方资料齐全,签证手续完善,使开发商能很快办理竣工手续,尽快了解工程实际成本。

5 结束语

中国已加入WTO,对房地产业即带来了机遇,也带来新的挑战,对每一个房地产企业都面对新的考验和更加激烈的竞争,因为房地产企业将面对完全市场化、信息化、国际化的市场,竞争对手也更加强大,可以说房地产面临的挑战是差距的挑战,是观念的挑战,人才的差距、实力的差距及竞争力差距的挑战,企业对经济活动的关注与监控必然不断加强和深化。那种以为造价控制就是简单的按图、按合同计算态预算决算的观念正被淘汰,开发企业应更大地发挥工程技术人员和预算人员在工程开发中的作用,加强工程项目管理;而工程技术人员和预算人员更应该加强学习,拓展自身的知识面,把自己培养成即懂工程技术又懂经济管理和法律知识,具有实践经验和良好职业道德的复合型技术人员,以适应工程造价技术与经济有机结合的全过程动态控制的要求。

参考文献:

- [1] 刘洪玉主编.房地产开发经营与管理[M].中国物价出版社,2003年5月第2版.
- [2] 谭大璐主编.建筑工程经济分析方法与投资控制[M].成都科技大学出版社,1995年12月第一版.
- [3] 建筑业与房地产企业工商管理培训教材.国际工程管理[M].中国建筑工业出版社,1998年7月第一版.
- [4] 梁世连主编,惠恩才副主编.工程项目管理学[M].东北财经大学出版社,2001年7月第1版.

The Real Estate Develops at Start Construction the Stage Build the Price Control

TANG Liang

(The engineering technique department ,Xichang College, Xichang 615013, Sichuan)

Abstract: The real estate develops the total investment includes to develop developments invest with operate the funds two big part, pass to develop to the real estate bigger the first in cost parts of developments investment inside of the stage in construction expenses constitutes with invest to control the analysis, discussing in real estate develop developments process the engineering of starting construction the stage builds the necessity that price control with importance, combine to expatiate how to pass item management to construction the stage engineering builds price proceed valid control.

Key words: The engineering construction; Engineering calculates; The engineering item manage; Builds the price the construction process control