

# 论房地产开发过程中的工程造价控制

黎坤健

(钦州市建设工程有限公司, 广西 钦州 535000)

**【摘要】**房地产开发商在开发过程中要求工期短, 投资效益好。如对项目投资全过程进行有效控制, 从组织、技术、经济、合同等方面挖掘潜力, 降低成本, 就可提高投资效益和社会效益。

**【关键词】**房地产; 工程造价; 控制

**【中图分类号】**F293.33

**【文献标识码】**A

**【文章编号】**1008-1151(2008)09-0078-02

在竞争日益激烈的房地产市场中, 房地产开发企业为达到投资效益的最大化, 对项目投资全过程进行有效控制, 严格控制建设工期, 降低工程成本, 提高企业工程投资效益, 有效地控制工程造价。

## (一) 工程设计是有效控制工程造价的前提

对于工程造价的控制要立足于事先控制, 即主动控制, 以尽可能地减少以至避免目标值与实际值的偏离。也就是说, 工程造价控制, 不仅要反映投资决策, 反映设计、发包和施工, 被动地控制工程造价, 更要主动地影响投资决策, 影响设计、发包和施工, 主动地控制工程造价。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, 但是技术与经济相结合是控制工程造价最为有效的手段。长期以来, 在我国工程建设领域, 技术与经济相分离, 难以有效地控制工程造价。为此, 要尽快改变这种现状, 以提高效益为目的, 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各项设计和施工措施中去。所谓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, 采用有效方法, 对被控对象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。在设计阶段应从下面五个方面控制。

1. **实行设计方案招标投标制度。**在市场经济的今天, 开发企业在委托设计时应大力引进竞争机制, 加强管理工作。通过设计招投标来选择优秀的设计单位, 从而保证设计的先进性、合理性、准确性, 避免因设计质量问题出现的工程洽商。同时通过招投标还可能选择到优秀的设计方案, 避免因建筑产品设计落后, 影响销售, 造成资金长期得不到回收, 经济效益无法保证的事情发生。

2. **实行限额设计。**项目设计的优劣将直接影响建设费用的多少和建设工期长短, 同样也影响建设项目以后的使用价值和经济效益, 对于一个建设项目, 开发商要做到心中有数。而作为设计单位, 在设计中凡是能进行定量分析的设计内容, 均要通过计算, 要用数据说话, 充分考虑施工的可能性和经济性, 在设计技术与经济分析上要改变设计完后才算账、功能决定造价的习惯作法。开发商应对设计方案提出限额设计

要求, 并为之创造外部条件。

3. **开展价值工程活动。**价值工程是用来分析产品功能和成本关系的, 是力求以最低的产品寿命周期成本实现产品的必要功能的一种管理方法。一般来说, 提高产品价值的途径有五种: 一是提高功能, 降低成本, 这是最理想的途径; 二是功能不变, 降低成本; 三是成本不变, 提高功能; 四是功能略有下降, 但带来成本大幅度降低; 五是成本略有上长, 但带来功能大幅度提高。

4. **加强图纸会审工作。**加强图纸会审, 将工程变更的发生尽量控制在施工之前。在设计阶段, 克服设计方案的不足或缺陷, 所花费的代价最小, 可取得的效果最好。在设计出图前, 对图纸技术上的合理性、施工上的可行性、工程造价上的最经济性进行审核, 从各个不同角度对设计图纸进行全面的审核管理工作, 以求得提高设计质量避免因设计考虑不周或失误给施工带来变更, 造成经济损失。

5. **加强设计变更管理。**设计变更无论从哪方提出, 均应由建设单位、设计单位、施工单位协商, 经确认后由设计部门发出相应图纸或说明, 并办理签发手续, 下发到有关部门付诸实施。设计变更引起的造价增减幅度若有可能超预算时, 应慎重考虑。设计变更要尽量提前, 防止拆除造成的浪费, 避免索赔事件的发生。杜绝不合理的设计变更, 对确实必须发生的设计变更, 应分清变更是那方的责任, 及时进行经济处罚, 这样可以大大减少由于设计人员责任心不强所发生的变更, 从而杜绝施工单位利用设计变更增加工程造价。

## (二) 工程招投标是有效控制工程造价的核心

通过招投标引进竞争机制, 可以降低工程成本。对施工单位的选择应该比较慎重, 因为施工队伍的优劣关系到建设单位工程造价控制的成败。选择施工队伍主要考察施工企业的建设业绩、资信情况和技术装备等。优先考虑近期建设业绩与我们拟建工程相同的施工企业, 而且特别要求创此建设业绩的项目经理来出任项目经理。还要求施工队伍的资信可靠。资金不足的企业可能将工程款进行设备的投入; 负债经营的企业可能将工程款充抵企业债务。这些都是造成工程款难以到位, 制约工程进度, 影响投资效益。再者是要求施工企业具有足够的技术实力, 它不仅使施工企业自身的生产、经营实现高效、优质、低耗, 也使施工企业能有实力在工程

**【收稿日期】**2008-08-07

**【作者简介】**黎坤健(1970-), 男, 广西浦北人, 钦州市建设工程有限公司工程部工程师, 从事现场施工工程管理。

