

房地产开发过程中工程成本的控制与管理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/204/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c41_204353.htm

随着国家对房地产行业宏观调控政策的逐步落实，房地产开发市场竞争的局面将更加激烈，如何求生存、谋发展是摆在每一个房地产开发企业面前的一个重要课题。在相同的开发环境下，除了开发适销对路能适应市场需求的产品外，其重要的一个方面就是房地产企业产品的价格，如何最大限度地降低工程建设成本，提高企业的投资收益呢？有效的控制、合理的确定工程造价是降低工程成本的关键。本人认为可以从以下几个方面开展工作。

一、合理的设计是有效控制工程造价的前提 项目一经决策，合理的设计是控制工程造价的前提和基础，设计费用一般只占建设项目全部费用1%2%，但影响到工程造价达到75%以上，设计的质量和功能是否满足使用要求，不仅关系到建设项目一次性投资多少，而且影响到建成后的使用效益。当工程项目设计一经确定，也就确定了工程造价的主要部分，工程预算、结算只是工程计量而不能从根本上改变工程造价，因此要有效控制工程成本，就要着重抓好工程设计这个阶段管理。

1、实行设计方案招投标制度。通过设计招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，出现工程变更，增加工程成本，同时也能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。如：神华大厦6#楼基坑支护工程，设计方案一：基坑边坡为锚杆支护加水泥喷粉桩止水围幕复合基坑支护，造价为170万元；设计方案二

：水泥喷粉桩止水帷幕基坑支护，造价为70万元。根据基坑地质报告说明本基坑地下水位低且土质干涸，开挖土方后对四周建筑物影响不大，故采用喷粉桩止水帷幕能保证基坑施工且工程造价低，因此选择方案二进行施工，这样节省工程费用约100万元。

2、开展限额设计。通过对项目多种设计方案比较、筛选，对各项造价指标、各项经济技术指标，进行分析、判断，选择技术上可行性、施工上可能性、经济上合理性的设计方案。通过这些工作，能动地影响设计、优化设计，以保证有效地控制投资。

3、加强图纸会审。在设计阶段，克服设计方的不足或缺陷，所花费的代价最小，能取得最好的效果，重点是对图纸技术上的合理性、施工上的可能性、工程造价上的经济性进行审查，从各个不同的角度对设计文件进行全面审核管理工作，以求提高设计质量，避免因设计部门考虑不周或失误给施工时带来的困难与麻烦，以及造成的经济损失与不必要的浪费。

二、工程招投标是有效控制工程造价的核心 工程的招投标制度其目的是通过引进市场竞争机制择优选定对方，促进工程成本有效降低。在编制招标文件时，标书条款应严谨、准确和合理，涉及到有关工程造价及相关费用的应尽量包死，尽量做到少留或不留活口。工程标底要保证质量，造价水平要合理，把工程标底控制在投资范围内。如：荆州市时代广场改造项目中的室内、外装饰工程、中央空调、消防报警、电气照明等工程，通过招投标市场竞争方式选择中标单位，中标单位的报价比标底价平均下降约15%左右，公司的投资成本也大为降低。工程招投标主要有以下内容。

1、工程勘测、设计（包括方案设计）

招投标

2、工程施工（包括专业工程施工）

招投标

3、大型设

备和主要材料的采购与供应招投标 三、工程合同管理是有效控制工程造价的法律保障 合同一旦签订，就成为维护自身权益的法律依据，合同管理的健全与否，直接影响到企业的经济效益与社会效益。因此要健全合同管理的组织形式、内容和制度，造价管理人员要积极参与建设工程合同的起草、订立、审阅、会签等各个环节，熟悉建设工程合同的各项条款，了解建筑行业的有关规定与一般惯例。对直接影响工程造价的有关条款，如合同价款的计价方式和条件；合同价款调整原则与条件；主要材料价格的取定方法与调整条件；不可预见费用包干的内容等都要详细写明并约定好。对投标包干的工程由承包方采购的设备和主要材料的规格、品牌、厂家和品质要求有清单，此外还要明确国家政策性调整的内容是否列入在承包范围内。充分发挥合同管理的约束与监督职能，有效地控制工程造价。建设工程合同管理的主要内容有以下。1、工程监理合同的管理 2、工程勘测、设计合同的管理 3、工程承包合同的管理 4、设备和材料购置合同的管理

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com