

房地产投资控制的几项措施 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E6_c51_451131.htm 对于房地产开发商而言，追求最大利润是不言而喻的，而要追求最大利润则首先应有效地控制项目投资，这里，笔者仅结合多年的实际工作经验,谈几点投资控制的具体措施。 一、实行限额设计 实行限额设计对防止项目投资失控非常重要，且效果立竿见影，因为限额设计属于事前控制措施。 投资设计可分为初步设计、扩大初步设计和施工图设计三个阶段。据权威部门统计，这三个阶段对投资的影响分别为75～95%、35～75%、5～35%，可见初步设计对投资的影响非常大。在现阶段，建筑设计普遍存在着技术与经济结合不够紧密的问题，实行限额设计，可以有效改善这个状况。 根据批准的可行性研究报告，在满足工程建设规模、工程质量、施工方案的前提下推行限额设计，应从以下几个方面着手： 1．确定科学、合理的限额设计与工程造价控制目标。工程项目的投资估算是在可行性研究阶段编制的，批准后即作为初步设计的投资最高限额。工程概算是以初步设计为基础编制的，批准后即作为施工图设计的投资限额目标。这是限额设计“目标管理”的原则。首先必须加强可行性研究报告的编制，通过对多种设计方案和投资进行反复论证，选择技术上先进可靠、经济上合理的设计方案，这是实施限额设计管理的首要前提。但由于可行性研究的深度和广度受多方面设计基础资料的限制，初步设计时可能出现的一些修改、变动属于正常现象，由此引起的有关专业投资限额变化，在一定范围内是允许的，但

必须认真进行核算和调整，才能为施工图设计设置科学、合理的投资控制目标。施工图设计必须按批准的初步设计确定的范围、内容、设计原则和概算限额进行。由于施工图设计阶段的设计条件得到进一步深化和完善，因此在施工图设计中必须进行多种设计方案和经济比较，以确保施工图预算不突破概算。如遇专业设计有重大方案改变，必须先算帐后设计。总之，必须树立“投资目标一经确定，就成为该工程的最高限价”的观念，只有这样才能实现工程投资限额控制目标。

2. 层层控制各设计阶段投资控制目标。在每个设计阶段，每个专业人员应认真应用价值工程原理，从功能和成本两个角度综合评价，使功能和造价协调。按 $\text{价值} = \text{功能} / \text{造价}$ 的公式做比较，本着功能提高而造价降低；或者功能不变而造价降低；或者在允许幅度内适当提高造价，从而使功能大大提高；亦或造价不变，功能提高这四个原则，从中优选最佳设计方案。在满足需要、消耗材料和经济指标上的可比前提下，进行经济和效益评价是实现限额设计控制目标的重要方法。只有这样，才可能实现限额设计的投资控制目标。

3. 密切技术与经济的结合。在工程设计中不少设计人员缺乏经济观念，重技术，轻经济，在工程设计中任意提高安全系数和设计标准，造成工程的极大浪费；经济管理人员常常只管算帐，不管技术，也不从工程造价来控制或约束设计，从而使技术和经济严重分离，无法实现限额设计。为克服上述弊端，项目管理人员要根据各阶段、各专业适时进行价值工程比较，加强督促，并通过经济手段的约束，保证限额设计的实现。

二、进一步规范和完善工程招标设计工作完成后，就要确定建筑工程造价，进而进入建设实施阶段。1994年建

设部明确提出工程造价管理的思路：通过进一步规范、完善招标办法，走“控制量、指导价、竞争费”的路子。针对现阶段的具体情况，笔者提出适用于不同类型工程招标的三种方法。

1. 按照工程量清单报价方式招标 可将投标报价分为工程量清单报价表、材料设备报价清单、法定费用、独立费用报价清单四个部分。工程量清单是由标底编制单位根据施工图纸、现行预算定额子目分项特点及计算规则，将拟招标工程的全部项目和内容按工程部位、性质等列在清单上，作为招标文件的组成部分，供投标单位逐项填写。工程总造价是以上四种报价的汇总，投标单位在此基础上得出最后的总报价。

首先，对工程造价中可变因素波动较大、所占比重也较大的材料市场价格及一些施工措施性费用等方面，引入市场竞争机制，由企业自主报价，并通过竞争确定招、投标双方可接受的工程承包价，符合市场经济的运作规律。其次，采用工程量清单报价，投标者可集中力量进行单价分析与施工方案的编写，避免了各投标单位因预算人员水平差次，素质各异而造成同一份施工图纸所报价的工程量相差甚远，不便于评标与定标，从而也不利于业主选择合适的承建商。再者，采用工程量清单报价，有利于中标单位确定后，施工合同单价的确定与签订。在工程实施过程中，月、季等结算依据可按照工程量清单所列内容及分项，以合同单价和有关合同条款进行拨付。出现工程变更或索赔时，也可参照工程量清单中的单价来确定新项目的单价或索赔价格。但现行工程量清单报价法多是将工程直接费用、法定费用、独立费用分别计取，其单价仍是以单价估价表的形式体现，不直观，更不利于投资者与投标商双方合同单价的签定与成本分析，且

费用定额按企业性质划分，造成同一单位工程产生多种价格，不利于公平竞争。

2．按照综合单价方式招标 工程承发包综合单价结算方式是现阶段建设工程承发包价格的一种改革方法，它是一种以施工图设计为依据的最直观、最简便的工程承发包价格计算方式。例如标准化程度高的一般住宅工程，可以实行平方米造价包干办法。工程承发包双方可以迅速计算出各自的承受能力，在投标竞争中决定取舍，减少建设期间烦琐的工程预结算编制和因各种经济纠纷发生扯皮现象。但这种方法对于标准化程度差，尤其是设计变更更多、工艺要求复杂、市场变动大的情况就不适用了。

3．按照市场价招标 采用国际惯例，直接按市场价进行工程报价编制，如：

（1）模板工程：按混凝土构件与模板的接触面积计量。通用原则未指定具体使用模板构件项目，在招（投）标工程量清单可以出现单项目（如××基础模板为一个模板项目）或综合性项目（××），直接按每平方米模板报价。

（2）混凝土工程：通用原则指单纯制作、运输，捣层模板为一个模板项目的混凝土和养护的全过程。基本上按构件混凝土净体积计量（包括楼梯、阳台、栏模板等），小量预制混凝土按个计价。

（3）钢筋工程：以建安成型的净重量为计量单位，不考虑钢筋出厂时规格差所产生的重量差因素。根据设计用量直接报市场价。对于大型项目，尤其是需要进行国际招标的项目，可以采用这种方法进行招标。

三、加强合同管理 业主通过招标确定合同价后，与施工单位按建设部和国家工商局联合编制的建设工程合同范本签订施工合同。如何加强合同管理也是整个工程造价管理的重要一环。这里尤其要强调工程预付款和进度款的支付，采取工程预付款的付款方式往往

会给施工单位挪用建设资金制造契机，因此笔者建议采用形象进度付款方式或按照工程预算根据竣工计价付款形式。

四、加强工程决算审计

建设项目实施阶段结束、工程竣工验收后，加强工程决算审计是一项非常重要而有效的措施，这里有一组数据可以充分说明这一点。某企业每年都要对所有的工程结算进行全面审核，审减率在6%~35%不等，假如取其平均值以20%的审减率计算，该企业几年来的年审查结算值平均达2亿元，则每年的净审减金额即达4000万元，节约资金额还是非常可观的，对于一个开发商而言，通过这种审查带来的成本降低，无疑也就为其本身带来了更大的利润。这种审核工作虽说是被动的，属于亡羊补牢的事后控制措施，但由于建筑市场非常复杂，存在工程造价计算方法烦琐且不直接、各种政策规定多、项目工期较长、特殊性强、标准化低等情况，所以就现阶段来说，加强工程结算审查仍不失为一种很重要的措施。总之，开发商要对建设工程项目投资加强控制，就一定要根据建设程序全面展开，尤其要抓住初步设计、招标、合同、工程结算这四个主要环节，针对具体情况拿出有效办法，对症下药，这样才能真正有效地控制建设投资。

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