

谈项目开发中施工成本的控制方法造价工程师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/537/2021_2022__E8_B0_88_E9_A1_B9_E7_9B_AE_E5_c56_537229.htm

随着我国经济体制由社会主义计划经济向社会主义市场经济转型，以获取利润为目的的经济实体，如何以最小的投入获取最大的利润，是企业管理的主题。目前，许多施工企业都在做项目管理深度开发，发展多元化经营模式，向科学管理要效益，提高企业的市场竞争能力。对项目开发企业而言，工程成本的控制需要从项目可行性研究的决策阶段开始，贯穿到项目的规划、设计、施工等各阶段，对项目进行全过程控制。本文依据在国内外和国内的实际工作情况，仅就项目开发企业在施工阶段的工程成本控制作一阐述。

一、采用工程量清单形式确定工程造价

在国外，项目业主只需确定投标单位的资质和信誉，而对于工程项目是采用无标底的招投标，以最低投标价中标。这个最低中标价包括工程项目施工的所有费用，它的计算依据是：第一，投标用的图纸；第二，投标确定时限前的所有国家、行业等相关规范、标准；第三，投标确定时限的各种合格品牌的建筑材料价目表。

在国内，工程量清单是指按照招标文件和施工图纸的要求与规定，依据统一的工程量计算规则，结合现行预算定额子目分项要求，将拟建招标工程的全部项目和内容，按工程部位、性质或构件分部分项，并计算实物工程量，列成清单，作为招标文件的组成部分，供投标单位填写单价的一种工程量计价方法。市场上常用形式是将脚手架使用费、模板使用费等非实体性消耗费用，以及企业管理费、利润和此部分的税金列于开办费中，一般开办费

为总价包干不变。工程量清单中的单价只包含了实体性消耗中的直接费及其税金，此部分价款随工程量的增减而变化，而非实体性消耗费用及企业管理费、利润及此部分的税金，不发生变化。对项目开发企业而言，首先工程单价易与市场价进行比较，便于控制；其次是可以控制变更引起的工程价款的变化。总之，采用工程量清单形式确定工程造价对于项目开发企业来说是一项既易于操作，又利于成本控制的有效办法

二、制定严密的合同条款

在国外，项目业主聘请有经验的咨询公司编制严密的招标文件、合同文本，对承包商、供应商的制约条款几乎达到无所不包的地步；对项目开发企业及监理行为也有很明确的约定条款；对参与项目建设的工作人员、工作程序、方法、，任务时间均有明确的要求、限定；对违规现象有畅通的投诉渠道。在我国，工程项目的管理也将逐步与国际接轨，实行严格的项目合同管理，这是项目开发企业的首要难题。开发企业要防止施工企业进场后以工期紧、场地狭小、品牌型号不明确等借口，进行各种各样的索赔。如施工单位常常会在工程的建设过程中以工期紧为理由，要求增加工程费用。如果合同工期已经明确包含政府公布的节假日天数，不论采取何种赶工措施均不再调整报价的条款，就能有效地杜绝费用的增长；不同品牌型号的材料价格出入很大，如果没有严格的约定，施工中可能出现“偷梁换柱”，影响工程质量和寿命，损害项目开发企业的信誉，造成不良后果。制定严密的合同条款，需要开发企业管理人员或委托招标代理机构人员有丰富的工作经验，对可能发生的情况有一定的预见性，更要注重合同的公平性和合法性。在这一点上，我们需要学习并借鉴国外成熟的合同条款和项

目合同管理经验。三、依据施工组织及施工工艺，将工程成本进行合理分解 在国外，项目建设合同签订后第一次付款前，承建商必须提供一份付款申请计划，包括详细的工程成本分配到各专业、各部位、各工种、各工序付款分解计划等，经过监理公司审查确认，由项目业主的专业工程师批准后，按项目合同约定的付款计划进度执行。在我国，不要求承包商提供详细的付款申请计划，也没有具体的付款标准，开发方和承包方经常在如何付款、何时付款、付款多少的问题上纠缠不清；项目开发企业的预决算人员属于项目管理部的一部分，缺乏独立性，其主要工作是按项目实际施工进度核算承包方完成的工程量，作为甲方支付乙方进度工程款的主要依据。因此，开发企业项目管理预算人员应做到“多看、多问、多思考”，尽量使预结算与实物工作量保持一致。“多看”：就是要多看工程的施工组织方案、施工工艺流程、现场的实际情况。如基坑全断面锚喷支护，由于受周围建筑物基础及地下水、地质等不确定因素影响，有些地方需要加强支护，有些地方要减少锚筋，甚至局部地方不用锚喷，对于这种变化就需要细心观察和计量，以确凿的证据核定工程量。“多问”：就是对于预算中自己经验不足的问题，向现场的工程师进行咨询。“多思考”：定额是目前建设市场确定造价的主要依据，但由于新工艺、新材料不断涌现，工程现场的子目组价、项目组价仍为目前造价中不可避免的工作，具体用量如何，操作工艺是什么，组价到什么计量单位报价，都需要造价人员去推敲、思考。四、及时有效地对材料设备、劳动力的市场价格进行寻价，建立寻价体系 在国外，业主可以从国家质检部门得到各种建筑材料、产品的合格品牌

厂家名单，通过与材料协会及供应商的联系可以及时获得相关价目表，从而有效地控制其使用材料产品的来源和价格；如果承包商使用合格名单以外的材料产品，承包商必须提供相当一级检测单位的合格检测报告，并承担其一切费用和责任

在我国，项目开发过程中，项目开发企业为控制成本及确保材料设备质量，对某些材料设备均会采用甲方指定或限价方式。首先，开发企业应关注专业机构公布的价格，并与社会咨询机构保持联系；建立企业内部价格信息网络，保持信息渠道的畅通，及时准确地把握不同地区和规格的材料、成品、半成品的价格信息，确保可随时随地调用及监督，做到资源共享；并可利用长期与商家建立的经济往来关系和社会公开渠道，寻找物美价廉的产品。其次企业应把握大势，控制材料的采购单价。在系统价格的基础上，定期绘制主要材料价格曲线图，分析材料的周期性变化规律，结合技术分析

及市场经济的运行状况，研究不同地区、不同材料价格走势，在参照价格信息的基础上，理性地分析、把握材料价格的趋势，将分析成果应用在成本控制中。第三，及时了解 and 掌握劳动力市场供求状况，充分优化使用社会人力资源，做到人尽其才、各取所用，努力降低劳动力成本

五、避免索赔事件的发生，做好反索赔工作

在国外，严格的合同条款，给予各方人员权利的同时也制约着各方的行为、彼此的关系和合作方式；因此，合同双方均需按照合同要求，明确办事程序和时限，避免索赔事件的发生。在我国，各项管理工作在不断的完善。项目开发企业首先应该制定严格的施工合同，避免索赔事件的发生。其次，应会同现场监理，对施工单位措施不当，延误工期；交叉作业，妨碍另一方正常工作；管理

不当，损坏工程成品；未通过正常程序，使用非业主指定的产品等等，使用充分有力的证据和原始资料，做好反索赔工作，保护自身利益和信誉。以上从五个方面谈了施工阶段项目开发的成本控制，除此之外，开发企业的资金筹措、运用，支付手段和时机的把握，企业内部的管理成本开支等对开发实施阶段的成本控制亦至为重要，其间相辅相成，缺一不可，可以有侧重，不可有忽略。对于项目成本控制管理这个大课题，还需要具体问题具体分析，并在实践过程中不断完善。总之，项目开发企业的经营管理、预决算人员要做到统观全局，对建筑市场走势做到心中有数，对定额做到灵活应用，为项目开发中的成本控制辅平道路。（百考试题造价工程师__）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