

商品房住宅开发成本的控制造价工程师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E5_95_86_E5_93_81_E6_88_BF_E4_c56_646513.htm

近年来北京的商品房价格一直居高不下，各方面反映强烈。究其原因有国家政策方面的原因，也有开发商管理方面的原因。但其最根本的原因还是商品房开发成本过高。本文即从成本的角度出发，探讨如何控制商品住宅的开发成本。

一、商品住宅开发成本构成

通过对近年来新建小区的调查和分析，新区开发的成本主要由土地出让金、征地拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、企业管理费、贷款利息、税费、大市政费及四源费等费用构成。通过敏感性分析证明，影响开发成本最敏感的因素是建安工程费，其次是征地拆迁费，再次是贷款利息。因此，对住宅产品成本控制的重点分别是建安工程费、拆迁安置费、资金成本（即贷款利息）。

二、在开发的全过程中严格控制建安成本（一）以合同管理为手段，加强成本控制来源：考试大房地产开发过程中的投资支出存在于开发过程中的各个环节，大部分是通过各种各样的合同、协议为依据支付的。如何让这些费用支出得到有效的控制，一个重要的途径就是合同管理。开发企业的各个部门按职责都有签订合同或协议的权利，如拆迁安置的合同由拆迁部门办理，规划设计合同由规划设计部门签订，工程施工阶段的合同、协议由工程管理部门签订。因此，作为投资企业要制定必要的合同审查、会签批准制度，把所有经济行为纳入合同管理，保证合同或协议签订的质量，维护企业的利益，所有的合同协议要按内容统一编号，分类归档，便于管理和查

阅，在拨款时完全按照合同内容进行支付。（二）通过招标选择监理单位来源：www.examda.com好的监理队伍不仅可以把好工程质量关，而且可以帮助业主把好经济效益关，控制工程成本的支出。开发商在确定监理单位时应进行公开招标，选择三家以上的监理单位进行投标报价，从中选出监理费用低、技术力量强、业绩好、信誉高的监理单位来进行监理。在办理工程洽商时要有监理人员签字才能生效，对洽商内容在技术上是否可行、经济上是否合理都有发言权。（三）做好规划设计阶段的成本控制 控制建设工程成本，首先应从设计开始，因为设计是工程项目付诸实施的龙头，是工程建设的灵魂，是控制基本建设投资规模，提高经济效益的关键。设计阶段对投资的影响程度达70%90%。设计阶段工作水平的标低，设计质量的高低，不仅影响到施工阶段投资的多少，而且也影响到项目建成投产以后经济效益的高低。规划设计的考虑，要围绕商品住宅销售的市场和利润的大小来研究，如高层、多层的比例要合理，容积率高，设计平面组合好，将会使产品销售好，从而经济效益也高。因而要保证设计的质量，尽量减少施工期间的洽商变更，就必须采取有力措施，切实加强设计阶段的工程成本管理。其措施，主要是以下几个方面：（1）加强设计阶段的经济论证 设计阶段是工程建设的重要环节，它决定整个工程项目的规模、建筑方案、结构方案。设计方案优化与否，直接影响着工程总造价，影响着工程建设的综合效益。在方案比较时，可以采用成本效益分析方法，在满足工程结构以及使用功能的前提下，依据经济指标选择设计方案。设计单位在技术经济分析中应大力开展价值工程方法的应用。价值工程是分析产品功能和

成本的关系，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有组织的活动和管理方法，以获得最佳综合效益。本文来源:百考试题网在价值工程中，价值定义为：功能和实现这个功能所耗费用（成本）的比值。其表达式为： $V = F / C$ 式中V价值系数；F功能（一种产品所具有的特定职能和用途）系数；C成本（从根据用户提出的功能要求进行研制、生产，到用户使用所花费的全部成本）系数。一般说来，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；五是成本略有上升，但带来功能大幅度提高。运用这一方法，就可以通过功能细化，把多余的功能去掉，对造价高的功能实施重点控制，从而最终降低工程造价，实现建设项目经济效益、社会效益和环境效益的最佳结合。（2）实行限额设计 所谓限额设计，就是按照批准的设计任务书和投资估算，在保证功能要求的前提下，控制初步设计以及按照批准的初步设计总概算，控制施工图设计。同时，各专业在保证达到使用功能的前提下，按分配的投资额控制设计，严格控制设计中不合理的设计变更，保证工程竣工结算不突破总投资额。限额设计并不是一味考虑节约投资，也决不是简单地将投资砍一刀，而是包含了尊重科学，尊重事实，实事求是，精心设计和保证设计科学性的实际内容。投资分解和工程量控制是实行限额设计的有效途径和主要方法。（3）实行工程造价和设计方案相结合的设计招标方法来源：考试大 改革开放以来，建筑行业引进了竞争机制，实行了招投标制。设计的招投标制对提高设计水平，促进良性竞争起到了很

好的作用。推行工程造价和设计方案相结合的设计招标方法，可以促使设计单位和设计人员不仅在建筑造型、使用功能上动脑筋，而且要在如何降低工程造价上下功夫。一个优秀的设计方案。既要建筑造型美观，又要造价合理，从而保证建设单位的经济利益。（4）要加强设计出图前的审核工作

加强出图前的审核工作，将工程变更的发生尽量控制在施工之前。从设计阶段所设计的成果来看，设计方案的不足或缺陷加以克服时，所花费的代价最小，可取得的效果最好。在设计出图前加强对设计图纸的审核管理工作，以求得提高设计质量，避免将设计的不足带到施工阶段，减少不必要的浪费。（四）严格控制建安成本，降低工程造价

在目前的施工过程中，质量监督、进度控制机制已经比较完善，但成本控制工作恰恰是施工管理中的薄弱环节。由于成本控制工作做的不到位，工程虽能按期保质完成，但一算账就是不盈利或盈利较低，未能达到预期的收益。（1）严格进行工程招标，控制新开工程的造价

采集者退散通过招投标选择信誉高、工期短、技术力量强、施工质量好、造价适中的施工队伍。建设单位签订承包合同是个关键，要把主要内容在合同中予以明确。要根据建筑市场行情、建筑业的一般惯例和有关规范，就施工中可能产生职责不清、互相扯皮、影响造价、延误工期等因素进行事先约定，经法律形式确定下来，确保双方的按约履行。（2）合理安排施工顺序，减少临时费用

在组织住宅小区的施工，安排开工计划时，要考虑到附属配套及大、小市政工程能否与住宅工程同步进行，尽量不发生临时供水、供电、供热的费用，并减少二次施工造成的人力、物力、财力的浪费。在建设小区道路前，即可进行各类管道

的铺设，减少二次开挖，避免施工企业因现场施工的原因向开发企业索赔，从而降低成本。（3）建立工程洽商制度，降低工程成本来源：考试大工程洽商是编制预算增减账的依据，是施工企业在中标后提高造价，增加收入的主要手段，作为监理工程师要加强工程洽商的管理，防止不正当的索赔，建立规范的洽商制度是非常必要的。洽商管理制度的内容要确定工程、规划、预算合同等有关部门在签办工程洽商时的责任，分工必须明确，权力不宜过分集中。签办洽商要注意以下问题：第一，施工前应严格审图，尽量少改动，少办洽商，减少造价增加的幅度；第二，结算时要特别注意减账洽商，防止施工企业漏报；第三，洽商应先办，有了手续后再施工。在工程施工中，工程人员往往考虑工程进度，先按变更的情况施工，然后再补洽商手续。这样做的弊病往往是有的隐蔽工程，做完之后无法核实，工作中出现被动。如果工程进度要求紧，也要洽商和施工同步进行，增、减账及时审，避免无法核实的情况发生，引起双方不必要的争议。第四，洽商内容既要满足工程施工及使用功能需要，又要考虑经济合理和投资节约。凡是因施工企业出于施工方便签办的洽商增帐，原则上不予补偿。并应在洽商中予以注明。（4）严格控制材料、设备价格作好市场价格的管理工作，掌握价格的变动趋势，特别是大宗材料设备订货，应货比三家，在满足施工的前提下，把握好订货的时机。同样的材料设备，由于产地档次不同，价格相差很远，就是同样品牌的设备由于销售代理级别不同，价格也有差别。要树立成本意识，形成控制成本机制。材料设备费在工程的建安造价中约占70%，有的工程还会更高，因此材料设备费应是建安成本控制

中的重点。凡施工企业自行采购的材料，重点是对指导价的材料控制，可以采取限价的手段进行控制。材料限价的原则，一是明确加工订货的责任者是施工单位，业主与监理工程师适当参与，参与的目的是控制材料的采购价格，但不能包办代替；二是可以推荐厂家但不指定厂家；三是监督材料的质量；四是在保证质量的前提下合理限价。这种材料限价的作法，体现了风险共担的原则，适应当今建材市场的状况。

（5）加强竣工结算的审核 凡结算工程必须按设计图纸及合同规定全部完成，要有竣工验收单，如有甩项应在验收单中注明，结算中予以扣除。应做好工程洽商签证及预算增减帐的清理，重点做好材料价差及竣工调价的审定工作，审核时应与原招标文件对照，凡系标底内已含项目不能重复出现。要严格按合同及有关协议的规定，合理确定技措费、提前工期奖、优质奖等相关费用。认真实行结算复审制度及工程尾款会签制度，确保结算质量。

（五）拆迁安置费用的控制来源：考试大在项目立项之后，业主要择优选择拆迁队伍及时冻结建设用地范围内的户口，严格控制分户，减少代征土地；增加城区居民外迁，按政策规定从严掌握征地拆迁各项费用的补偿标准和被迁户安置用房的面积，做好新区开发原有人员的安置工作。

（六）贷款利息的控制 采集者退散所有的房地产企业都不是全部拿自己的钱来进行房地产开发的，其融资渠道很多，其中之一就是银行贷款。很多开发企业以银行贷款的方式进行融资，有的企业的资产负债率在80%以上。使用贷款也令开发企业付出很高的代价，那就是贷款利息。有贷必有还，如何还贷才能使付出的利息最少，资金成本最低，这就要根据投资期限的长短及资金回收的情况来选择

合适的还款方式。一次偿还方式对业主的压力过大，只有在资金量很大的情况下才有可能。对于同时投资于多个房地产开发项目的企业，实行的是滚动开发。在总的开发过程中，一方面要投入资金，另一方面部分项目完工收回资金。有能力偿还部分贷款，可以选择本金均等偿还办法，以免过多占用资金造成利息损失。如对整个开发过程的资金收支情况有一个很准确的预计，何时投入多少，何时又能收回多少，可根据具体情况，选择变额年金偿还的办法。采用变额年金偿还办法基于对本企业的资金运作情况有一个比较清晰了解的基础上，制定最佳偿还方案，从而把企业资金的利息损失降低到最小。

三、及时分析开发成本，为实施中的成本控制提供依据

在项目实施中，要及时对控制成本所采取的措施、效果及其动态的变化进行认真的比较分析。在分析时，可将实际数据和相关资料与计划进行对比，以确定项目总成本是节约还是超支。在对比的基础上，总结先进经验，找出超支的原因，探索减少投入、节约资金的途径。同时也为住宅小区开发的成本测算及可行性研究提供参考数据。总之，控制开发成本是促进房地产企业集约经营，繁荣我国住房市场的一个重要手段。认真做好住宅产品开发成本的控制，应是我们不断探索的课题。

相关推荐：工程造价管理如何有效进行

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