

房地产开发过程中工程造价的有效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__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c56_646638.htm

在当今这个竞争激烈的市场经济大潮中，如何求生存、求发展是摆在房地产开发企业面前的一个重要课题。在相同的开发环境中，除了开发适销对路的适应市场需求的产品外，最重要的是价格，尽可能地减少工程成本，降低产品市场价格，最大限度地提高企业的技资收益，这一点一直倍受众多房地产开发企业的热切关注，即为热点又是难点。如何降低工程成本，提高企业工程投资收益，有效地控制工程造价是关键。 一、优秀的工程设计是有效控制工程造价的前提本文来源:百考试题网影响项目投资最大的阶段，是设计阶段。在初步设计阶段，影响项目投资的可能性为75%-95%；因为初步设计阶段建筑物的结构形式、外观设计、平面布置及装修标准全部应确定，这些在建筑工程中占工程总造价75%-95%。在技术设计阶段，只是对工程设计的合理性、可行性进行确定，而这一部分对工程造价的影响只占工程总造价的35%-75%；在施工图设计阶段，影响项目投资的可能性为5%-35%。很显然，项目技资控制的关键在于施工前的投资决策和设计阶段。有资料分析，设计费一般只相当于建设工程全寿命费用的1%以下，但正是这小于1%的费用，对工程造价的影响度占75%。而长期以来，我国普遍忽视工程建设项目前期工作阶段的造价控制，而往往把控制工程造价的主要精力放在施工阶段，这样作尽管也有效果，但毕竟是“亡羊补牢”，事倍功半。要有效地控制工程造价，就要坚决把重点转到前期阶段上来，当前尤

其是抓住设计这个关键，未雨绸缪，以取得事半功倍的效果。另外，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，我们的工程造价控制，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。还要指出，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对立统一关系，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。来源：www.examda.com

从工程造价控制的基本原理上来看: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，通过采用各种方法，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。其特点:(1)控制包括三个步骤:即确定目标标准、检查实施状态、纠正偏差。(2)全过程控制分为三个阶段:即事前控制、事中控制、事后控制。三个阶段应以事前控制为主，即在项目投入阶段就开始，可以起到事半功倍作用。控制要素包括人力、物力、财力、信息、技术、组织和时间等。(3)控制的状态是动态控制。首先确定各种目标值，在项目实施过程中阶段性地收集完成目标的实际数据，然后将实际数据与计划值比较，

若出现较大偏差时采取纠正措施，以确保目标值的实现。来源：考试大建安工程造价的有效控制，是以合理确定为基础，有效控制为核心。工程造价的控制是贯穿于项目建设全过程的控制，就是在投资决策阶段、设计阶段、建设项目发包阶段和建设实施阶段，把建设工程造价控制在批准的造价限额以内，随时纠正发生的偏差，以保证项目管理目标和实现，以求在各个建设项目中能合理使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和社会效益。要做好此项工作应注意以下几个方面。首先，要设置好各阶段工程造价的控制目标，使其成为一个有机联系的整体，各阶段目标相互制约、相互补充，前者控制后者，后者补充前者，共同组成工程造价控制的目标系统。目标设置既要有先进性又要有实现的可能性，目标水平不能太低，也不可太高，要能激发执行者的进取心和充分发挥其工作能力，否则工程造价控制将成为一纸空文。来源：考试大其次，在工程造价全过程控制中，必须重点突出。工程造价的控制实际上是一个系统工程，涉及到方方面面。依据长期的工作经验和工程造价控制的有关原则的方法，着重从可操作性的角度进行一些分析。影响建设项目投资的主要阶段是设计阶段，设计阶段是投资控制的关键环节，建设项目设计的节约是最大的节约，设计确定了工程造价，预算、结算只能计量而并不能改变工程造价。因此，建设单位的工程造价控制要以设计阶段为重点，这是有效控制建设项目投资的根本所在。一份好的设计方案，不仅要取得良好的社会效益，还应具有经济的合理性。长期以来未开发企业普遍对建设项目设计阶段重视不够，很少过问设计方案的经济合理性，搞前期的专门只管催图不管设计方案需要花多少

钱，而搞经济的只按设计图纸来算账，不懂施工，不管设计方案在经济上是否合理，经常出现设计过于保守，或为了赶进度各专业不配套矛盾重重，图纸不校对等现象，其结果带到施工阶段，施工现场的洽商、变更、返工现象屡见不鲜。而开发商往往把控制建安工程造价的主要精力放在了施工阶段——审核施工图预算，或在编制合理工程标底和结算工程价款算细账上。这样作尽管也有效果，但毕竟是丢了西瓜捡芝麻。要有效地控制建安成本，就要把工作重点放在建设前期阶段上来，尤其是要抓住设计这个阶段。我公司对建安成本影响最大的设计阶段是从下面五个方面控制的:www.

Examda.CoM考试就到百考试题1.实行设计方案招投标制度。在市场经济的今天，开发单位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。例如:我公司开发的新洲商务大厦，在装修时为了节约设计费，没有进行设计招标，而是让这项工程装修的施工方进行设计，结果竣工后发现许多设计不合理，交用后改造不断，给我们带来很大的浪费。来源：考试大的美女编辑们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再算账、功能决定造价的习惯作讼。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。例如：清华大石桥教师住宅工程就是一个典型的例子。为了满足清华大学对建筑面积和使用功能的需要，住宅楼设计为七层条形楼，建筑成本为4200元/M²，除去土地费用，用于建安费用为1260元/M²，按照设计规划要求，七层以上住宅必须为全现浇结构，而按照以往的设计方法，全现浇结构最低造价为1400元/M²，针对这种情况，我们在设计结构上做文章，在全现浇内墙上留洞，再用砌块填充上，这样可以满足设计对结构形式的要求，同时经过计算又降低了工程造价，严格把工程的建安成本控制在了1251元/M²，达到了限额要求。

www.Examda.CoM考试就到百考试题3.开展价值工程的应用。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。

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