

关于房地产项目造价咨询工作的一点体会造价工程师考试
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_85_B3_E4_BA_8E_E6_88_BF_E5_c56_646688.htm

笔者所在的工程造价咨询公司去年承担了西部某房地产公司的房地产项目审价工作，承担的项目为某大厦和一个学校项目，其中学校由十个单位工程组成。该工程采取施工图预算加变更签证的结算方式，所以，甲方委托造价咨询公司做的工作为：编制施工图预算，审核施工单位报审的施工图预算，工程竣工结算。造价咨询公司组成了该项目的项目组，有二十多人参加了该项工作，历时半年之后，现在前两项工作已经基本完成。以学校项目为例，土建工程审定预算造价4649万元，比施工单位报审预算净核减额为961万元，核减率17.13%，咨询公司的工作取得了显著的成果。www.Examda.CoM考试就到百考试题通过该项工作，深感房地产项目的造价咨询工作与过去所承担的工业项目造价咨询工作有许多不同之处。这主要是由于房地产项目的建筑成品完全是用来在市场上出售的，从而使得其审价工作对于确定建筑成本以及进而确定其市场价格和房地产公司的利润空间方面，显得特别的直接和重要。房地产公司的工作完全是市场运作模式，工程造价咨询公司对房地产公司的主管部门负责，其主管部门对房地产公司负责，房地产公司对业主负责。造价咨询成果要经得起各级的审查。在这里，针对所承担的房地产公司造价咨询工作的特点，谈一些工作中的体会。

一、房地产项目审价工作的特点来源：
考试大的美女编辑们1、咨询公司的审价人员按项目负责人制管理。首先确定项目负责人，专业负责人，再具体安排承

担各个单位工程的审价工作人员。项目负责人对项目全面负责，是造价咨询公司与甲方的主要工作联系人。

- 2、审价单位及审价工作人员在工作各个阶段必须与甲方主管人员密切配合，加强交流、磋商，对于原则问题、有争议的问题，在未与甲方协商之前，不要确定。
- 3、严格按照ISO-9001系列质量管理的要求，工作过程及成品要具有可追溯性，留有有关人员签署的文字记录或详细说明。
- 4、甲方对成品的要求不同，预算审查要求审定预算与施工单位报审预算的《审核预算对比表》和《预算审核说明书》。
- 5、与甲方来往资料及提交成品必须有文字记录及签字。

二、编制预算阶段需要作好的工作

- 1、制定《预算编制工作事先指导书》在预算编制前，项目负责人牵头编制的工程范围、技术统一口径、质量要求、成品格式、人员安排，计划进度。在编制依据中，首先要包括外来资料，即甲方对预算的委托和对预算编制的各项要求，其次，要确定预算编制的定额、取费、材料预算价格、以及有关要求。事先指导书要做到编制、检查人人手一分，在开工会上下发。必要时，报送一份给甲方主管人员。
- 2、统一技术口径 该项工作要贯穿编制预算的始终。无论是图纸中的问题，工程范围的问题，还是新工艺、新材料的应用，或是套用定额有疑义的问题，都必须及时地用书面的《技术统一口径》来统一各个单位工程预算的编制。
- 3、实行三级检查 实行校核、审核、审定三级检查制度。强调编制人做好自检，对出手成品质量负责。项目专业负责人要对专业共性的问题着重把关。
- 4、成品格式 按《事先指导书》所要求的预算书格式出成品，咨询单位及编制人等盖章。预算的“编制说明”中必须写清以下几点内容：本工程概况；预算

编制的图纸、定额、取费、材料价格依据；编制的工程范围；需说明的其他问题。

三、预算审查阶段需作好的工作

来源:百考试题网

预算审查是指审价单位在自己编制预算的基础上，审查施工单位报送的该项单位工程预算。是审价单位、甲方和施工单位的三方审核。在审查阶段，审价单位要做好以下工作：

- 1、审查预算必须是三方会审，必须有甲方的有关人员参加。审价工作人员必须和甲方人员很好地交流、协商。凡与施工单位有争议、有疑义的问题的确定，要征得甲方人员的同意，不要与施工单位两方单独确定。
- 2、对于审价方预算和施工方报审的预算在工程量、定额、价格、取费等方面存在的差距，要逐一认真复核，需要时，按图纸重新计算。审查中所确定的问题，必须有正确的依据。工程量必须是核算准确的，要能经得起各级的审查。必要时，保留审查时的计算书，作为《预算审查记录》的附件。
- 3、作好《预算审查记录》。该记录必须记载每次审查的参加人、审查时间、审查内容，审查中有争议的问题内容，结果如何确定。凡甲方确定的问题，必须在记录上要甲方签字；凡三方共同认可的问题，必须有三方参加人的签字。另外，对于审查中使出的一些依据性的资料，如：批准的施工组织设计、有甲方和监理方签字的现场签证资料等，要在《审查记录》中明确记录并附原件的复印件。该记录在预算审定后，随《预算审核对比表》和《预算审核说明书》一起报送甲方一份，审价单位也予以保存，以作为下一步审查竣工结算的依据。
- 4、审查后要作好《预算审核对比表》和《预算审核说明书》。《预算审核对比表》是审定预算与施工单位报审预算的对比表，其内容为预算的定额子目、工程量、单价、合价

、取费以及预算总价、工料机分的逐项对比。要用专用的软件来完成。来源：考试大《预算审核说明书》的说明中，除写清楚审查依据外，要以《预算审核记录》为依据，对审查中有争议的工程范围、工程量、价格、费用等如何确定详细列出，遗留问题要写清楚。说明书中应附有《预算审批意见书》一份，其中有审定的该单位工程预算造价以及甲方、施工单位、审价单位的三方签字、盖章，是预算审核的最终生效文件。《预算审核对比表》和《预算审核说明书》是预算审查的成果文件，由造价咨询单位盖章，提交甲方。

四、发现的问题百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)甲方在编制预算阶段对施工单位和对审价单位提出的编制要求口径有不一致之处，如工程范围，如钢筋接着方式等，从而给审查工作增加了工作量。再如甲方对咨询公司编制预算的成品形式要求繁琐，又不尽合理。如：要求土建预算分段出预算，钢筋分规格统计，但对施工单位的预算又没有要求这样作，施工单位仍以常规预算形式按整个单位工程作，而该预算又是审核对象，所以，审核预算对比表也只能是按整个单位工程预算对比。这样，要求咨询公司预算分段出反而给审查、对比工作造成了一定麻烦。总之，房地产项目审价工作有其特别之处，要做好这项工作，必须首先对其特点有所了解，还必须以高度的责任心来对待这项工作，再加上咨询公司内部的严谨的管理，才能取得让委托方满意的成果。相关推荐：项目的招标投标管理 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