

浅谈房地产开发项目的成本控制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E6_88_BF_E5_c41_65829.htm 迈入新世纪，具有中国特色的住宅开发建设正面临一场新的革命。倡导以人为本，天人合一的哲学观进行品牌定位，从规划设计、建筑设计、户型设计、建材采用，到功能和质量等方面要求越来越高，作为房地产开发企业首要的要求是工期短，投资效益好。针对房地产项目的这些情况，必须对项目投资实施全过程有效的成本控制，从组织、技术、经济、合同与信息等方面，挖掘潜力，降低成本，提高投资效益和社会效益。本文针对影响工程造价比较大的设计阶段、招标投标阶段、施工阶段、竣工结算阶段的工程造价控制，发表一点拙见，起到抛砖引玉的作用，供广大同行商榷：一、设计阶段的成本控制 设计阶段是房地产项目成本控制的关键与重点。尽管设计费在建设工程全过程费用中比例不大，一般只占建安成本的1.5%-2%，但对工程造价的影响可达75%以上，由此可见，设计质量的好差直接影响建设费用的多少和建设工期的长短，直接决定人力、物力和财力投入的多少。合理科学的设计，可降低工程造价10%。但在工程设计中不少设计人员重技术、轻经济，任意提高安全系数或设计标准，而对经济上的合理性考虑得较少，从根本上影响了项目成本的有效控制。例如：某高层住宅每层电梯井走廊仅十多米的距离，其间又无防火分区，就设了三只消防箱，而按消防规范要求，只要两支水枪同时到达室内任何部位即可。这种设计不合理，造成了一定浪费，显然是对工程的各种经济指标不够重视。因此，设计

阶段对项目投资的影响是极其重要的。特别是扩初设计阶段对项目经济的影响达70-80%，实际上，当扩初设计批复之后，存在的技术问题、费用问题都很难解决，因此必须重视扩初设计，以避免“先天不足”。推行设计招标，择优选择设计单位积极推行建筑方案与经济方案相结合的设计招标方法，尽量将工程主体及配套的围护、绿化等均放在一起进行招标，采用多家竞投，组织有关专家综合评比，这样既可优选出好的设计单位，又可促进设计方在项目整体布局、建筑造型使用功能上开拓创新，在降低工程造价上下功夫。开展限额设计，有效控制造价积极推行限额设计，健全设计经济责任制。设计人员应熟悉掌握建筑工程预算定额及费用定额，熟悉建筑材料预算价格，然后按项目投资估算控制初步设计及概算，再用初步设计概算控制施工图设计及概算。因此，各专业在保证功能及技术指标的前提下，必须制定双赢策略，合理分解和使用投资限额，融施工图设计和施工图预算为一体，把技术和经济有机结合起来。严格控制设计变更，以保证投资限额不轻易突破。房地产开发企业的工程造价管理人员应与设计部门积极配合，及时提供可靠的工程基础资料。当前普遍存在着设计不精、深度不够的情况。这是增加工程造价的不确定因素。由于设计频繁变更，给工程造价控制带来一定的难度。依据开发经验和投资估算的要求，必须有效地确定设计限额（造价、三材消耗指标等），并建立奖惩考核激励机制。对哪个专业或哪一段突破了造价指标，必须分析原因，用设计修改的办法加以解决。克服那种只顾画图、不顾算帐的倾向，变“画了算”为“算了画”。并利用同类建筑工程的技术指标进行科学分析、比较，优化设计，降低工

程造价。采用合同措施，有效控制造价 针对目前设计人迥经济观念淡薄，设计变更随心所欲。笔者认为应在设计合同经济条款上，增加设计变更及修改的费用额度限制条款，如设计变更费超出施工合同价的某一比例（如5%）时，则扣罚一定比例的设计费（设计质保金）。采取一定的约束力是对设计规范、设计标准、工程量与概预算指标等各方面控制的一种举措。

二、招标投标阶段的成本控制 项目招标过程中的成本控制 工程招标投标包括设备、材料采购招投标和施工招投标两个方面，通过招投标开发商择施工单位或材料供应商，这对项目投资乃至质量、进度的控制都有至关重要的作用。笔者认为，在招标过程中成本控制，业主方应注意与加强以下几点：（1）招标工作应遵循公平、公开、公正、诚信的原则。招标前，应严格审查施工单位资质，必要时进行实地考察，避免“特级企业投标，一级企业转包，二级企业进场”等不正常现象，这对项目成本控制非常不利。（2）做好招标文件的编制工作，造价管理人员应收集、积累、筛选、分析和总结各类有价值的数 据、资料，对影响工程造价的各种因素进行鉴别、预测、分析、评价，然后编制招标文件。对招标文件中涉及费用的条款要反复推敲，尽量做到“知己知彼”，以利于日后的造价控制。（3）合理低价者中标。目前推行的工程量清单计价报价与合理低价中标，作为业主方应杜绝一味寻求绝对低价中标，以避免投标单位以低于成本价恶意竞争。所谓合理低价，是在保证质量、工期前提下的合理低价。做好合同的签定工作 应按合同内容明确协议条款，对合同中涉及费用的如工期、价款的结算方式、违约争议处理等，都应有明确的约定。在签定的过程中，对招标文

件和设计中不明确、不具体的内容，通过谈判，争取得到有利于合理低价的合同条款。同时，正确预测在施工过程中可能引起索赔的因素，对索赔要有前瞻性、有效避免过多索赔事件的发生。此外，应争取工程保险、工程担保等风险控制措施，使风险得到适当转移、有效分散和合理规避，提高工程造价的控制效果。工程担保和工程保险，是减少工程风险损失和赔偿纠纷的有效措施。 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