

房地产项目开发中造价控制的探讨

胡小红

(江苏捷宏工程咨询有限责任公司, 江苏南京 210000)

[摘要] 造价控制是影响房地产价格最主要的因素之一, 造价的控制贯穿于整个房地产开发全过程。本文分别从工程造价的特点及含义以及房地产开发中造价的全过程控制进行了研究, 并提出了一些具体的措施。

[关键词] 造价控制; 房地产项目; 应用

工程造价的控制, 是在项目决策阶段、设计阶段和建设项目实施阶段, 对工程造价进行研究比较, 把建设项目的造价控制在科学合理的范围之内, 根据项目的进展情况随时纠正发生的偏差, 以保证项目管理投资目标的实现, 力求在项目建设的各个阶段合理使用人力、物力、财力, 以取得较好的投资效益和社会效益。其过程是集技术、经济、管理于一体的综合性的工作。工程造价最有效的控制阶段是在设计阶段, 项目实施阶段是把设计文件变成具有使用价值的实体的过程, 也是实现工程造价有效控制、为合理确定工程造价提供原始依据的过程, 虽然在这一阶段节约投资的可能性很小, 但额外增加投资的可能性最大。因此, 在项目实施阶段需要对投资控制给予足够的重视, 为了实现该阶段的投资控制目标, 建设单位就必须制定有效的对策和措施。

1 工程造价构成及特点

1.1 我国工程造价的构成

从定义上讲, “工程造价”里的“工程”包括各类的工程项目, 但是笔者所讨论的“工程”主要是指建设工程类的工程。工程造价的定义是从不同角度理解事物的本质。对于建设工程的投资者, 市场条件下工程造价就是建设工程项目投资, 是获得项目要付出的价格; 同时也是投资者在作为市场供给主体出售建设项目时定价的基础。

1.2 工程造价的特点

房地产工程造价有个别性、层次性、大额性、动态性以及差异性等等特征, 这是由房地产建设工程的特点决定的。工程造价的范围较广, 涉及到国民经济各部门、各行业, 涉及到社会再生产的各个具体环节, 也直接关系到人们的生活和居民的居住标准, 所以工程造价的作用和影响都很大。

2 房地产开发项目全过程工程造价控制

2.1 设计是有效控制开发项目工程造价的前提

房地产工程设计是指工程项目的建设提供技术依据的设计文件以及图纸的整个活动过程, 工程设计是对开发建设项目的实施意图和全面规划的具体描述, 是房地产开发项目开发建设的灵魂, 是处理技术与经济关系的关键性环节, 是确定与控制工程造价的重点阶段。研究表明: 初步设计阶段, 影响工程造价的可能性在 75%~95%之间; 技术设计阶段, 影响工程造价的可能性在 35%~75%之间; 施工图设计阶段, 影响工程造价的可能性在 25%~35%之间; 而到了施工阶段, 影响工程造价的可能性只有 10%作用。由此我们可以看到, 控制工程造价, 设计阶段起着重要并且关键的作用。

2.2 工程招标投标是有效控制开发项目工程造价的核心

通过招投标的形式来引进竞争机制, 在降低工程造价、确保工程质量、缩短建设工期等等许多方面都有明显作用, 也有效地保障了招标人以及投标人的合法权益。房地产开发企业对施工单位的选择尤其要慎重, 因为施工队伍的施工质量的优劣关系到房地产开发建设单位工程造价控制的成败。在选择施工队伍时主要考察施工企业的技术装备、资信情况以及建设业绩等。我们要优先考虑近期建设业绩和建项目相同或相似的施工企业, 而且特别要求创此项目建设业绩的有着丰富经验项目经理来出任项目经理。

还有大型项目中的很多分项工程可以采用指定分包的方式, 比如铝合金门窗及所有门窗工程、内外装修工程、空调安装工程、电梯扶梯安装工程、发电机安装及环保工程等可以由甲方直接指定分包, 既可以大量节省工程造价, 又可以严格控制工程质量和进度。对于诸如下述

专业工程应由甲方直接发包, 由其它独立施工单位与甲方直接签订合同执行: 1) 桩基工程; 2) 强夯工程和软件基处理工程; 3) 室外高压电缆安装及高低压变配电工程; 4) 大型土石方开挖回填工程 (包括场地大型土石方、地下室大型土石方等); 5) 挡土墙、护坡及基坑支护工程; 6) 家居报警及对讲系统工程及智能化安防工程; 7) 室外道路和面层铺装及室外给排水工程; 8) 室外园林景观及绿化工程、室外强电及环境照明工程; 9) 水泵房设备及管道安装和变频供水系统设备工程; 10) 地下人防工程; 11) 消防水、电、通风工程及防火门及防火卷帘安装工程; 有线电视、电话、网络安装工程。

如果能按以上承包方式, 甲方既可以选择实力最强的专业施工单位, 又大量节省工程造价 (可以比采用总承包方式全部承包给总包单位节约造价 20%~40%以上), 而且又可以严格控制工程质量, 加快工程进度, 避免因总包单位实力不济停工或者因与之发生争执时被总包单位卡甲方脖子的现象。

2.3 施工管理是有效控制开发项目工程造价的重要环节

施工阶段成本控制的关键, 一是做好材料的定货, 二是要严格的审查承包商的索赔要求, 三是合理控制工程签证。由房地产开发企业引起的变更更是进度计划变更、施工条件变更、设计变更和工程项目变更等等。控制变更的关键在于开发商, 应该建立工程签证管理制度, 明确工程、预算等等相关部门、相关人员的分工和职权, 我们要确保签证的质量, 杜绝不实及虚假签证的发生。

2.4 竣工结算是有效控制房地产开发项目工程造价的关键

工程造价管理的重要环节之一就是工程造价的合理确定, 在确定房地产项目工程造价时, 我们坚持以现行的工程造价管理规定做为依据, 根据甲乙双方在施工合同中的合约, 按照竣工图结合设计变更、现场签证和隐蔽签证进行项目审核计算, 审查是否有丢、拉项工程, 是否按图纸及合同规定全部完成工作。我们要认真核实每一项工程变更是否真正实施。应建立工程量清单核对备案制度和内部复核制度, 定期跟踪检查、监督管理, 加强从业人员的素质教育, 杜绝违法违规行为并且减少工程量清单中的差错率。在进行房地产工程竣工结算时, 必须到开发项目工地现场核对, 严格审查工程量计算是否准确, 材料调价是否有依据等, 使工程造价结算确切、合理。

3 结语

综上所述, 房地产开发过程中的工程造价管理是一个动态进行的全过程, 房地产企业在对工程造价的控制与管理上始终应贯穿于项目建设的全过程。房地产建设工程的造价确定与投资控制的实质就是运用科学原理和经济以及法律等等手段, 解决工程房地产开发项目建设活动中的经济和技术、管理和经营等等实际问题, 只有在房地产项目建设的各个阶段, 采用切合实际的计价依据和科学合理的计价方法, 合理确定项目投资估算、初步设计的概算和施工图的预算, 才能提高投资的效益。因此在推行房地产开发项目全过程全面造价管理中, 注重研究和分析建设管理中各个环节和建设投资中各种影响因素, 将有效地控制房地产建设项目的投资。对房地产开发项目工程造价进行全过程控制管理是工程造价行业发展的必然趋势, 也是房地产企业的迫切需求。

[参考文献]

- [1] 齐斌. 浅析降低建筑工程造价的措施[J]. 建筑经济, 2000.
- [2] 赵燕玲, 张仕廉. 房地产开发项目的成本管理[J]. 重庆建筑大学学报, 2004.
- [3] 王忠伟. 房地产开发项目的成本优化控制[J]. 中国房地产, 2006.