

关于提高装饰工程结算审价质量的几点思考

朱明松

上海沪中建设工程造价咨询有限公司 上海 200040

【摘要】随着近年来国家经济的持续发展和城市化水平不断提高,使得装饰工程的投资比例不断增加,同时各级政府在交通、市政等基础配套设施以及医疗、教育、体育等公共福利的投资,都为装饰行业的发展带来了大量机会。据资料显示,2021年我国建筑装饰行业产值规模由2015年的3.4万亿元增长至2021年的5.78亿元,2022年产值规模约为6.03万亿元。而装饰工程是一项系统性复杂工程,它具有项目繁琐、隐蔽性强、材料价格参差不齐的特点,结算中往往高估冒算现象屡见不鲜,很容易产生较大偏差,对提高投资效益、节约建设资金来讲有弊无利。因此,装饰工程竣工结算审价就显得尤其重要,本文结合作者对装饰工程审价工作的体会,提出工程审价需要注意的问题,从而提高工程审价质量。

【关键词】装饰工程; 结算审价; 质量

1. 装饰工程特点

装饰装修是为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的物理性能、使用功能 and 美化建筑物,采用装饰材料或饰物对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程,将科技与工艺相结合,具有丰富的技术含量和艺术内涵。装饰装修工程除了具备其他建设项目工程的一般特点外,还具有以下特点:

1.1. 工艺多, 工序复杂

随着社会进步与对环境要求的不断提升,对装饰装修工程也提出了更高的要求,要在满足使用功能的前提下,不断提升工程的艺术性与观赏性,施工的内容也就更加繁琐多样。

1.2. 材料品种多, 价格参差不齐

在整个装修的过程中涉及土建、水暖、多媒体、装饰等方面的各种各样的材料,并且对于每种材料的质量、外观、规格等要求都不尽相同,市场上琳琅满目的新型装饰装修材料也让价格更加参差不齐。

1.3. 工程签证变更更多

在装饰工程实施过程中,日新月异的新材料、不断更替的新工艺、使用方新的要求造成设计方案不断调整、施工图纸频繁修改,工程变更多次发生,同时在施工过程中由于场地的限制,也在不同程度上影响施工工程量与工艺做法要求,工程签证较其他类型项目发生频繁。

1.4. 隐蔽工程比例大

由于施工场地的限制、项目美观的要求,装饰装修中隐蔽工程占比较大,如吊顶轻钢龙骨基层、地板龙骨基层、地砖水泥砂浆找平层、干挂石材钢架基层、门窗套细木工板基层、电缆穿管及线槽敷线、防水层、隔热层和保温层等都属于隐蔽工程的范畴。

2. 装饰工程审价中常见的问题

2.1. 合同中存在的问题

施工合同违背招投标实质签订,内容不完整,用词不明确;合同签订日期、合同工期、开竣工日期空白,未填写;合同中未明确说明施工措施费、社会保险费、材料暂估价等结算方式;合同中未明确有关施工过程中奖罚或索赔条款;还有价格调整的方式,以及存在的一些双方权利义务约定不明的情况,在合同签订过程中约定不明,后期结算时会因各方所站利益不同角度产生种种矛盾与纠纷。

2.2. 工程设计存在的问题

施工设计是施工内容的具体体现,也是整个工程实施的指导性文件,若在设计环节出现问题往往会对后期工程量、价产生直接影响。(1)设计不能准确体现隐蔽工程、拆除工程的数量和工艺做法,会导致在施工过程出现较多的此类签证,造成后期结算的混乱;(2)设计人员可能无法将建设单位的意愿完全体现到装饰设计中,在施工过程中发现的无法达到其预期效果导致返工,造成浪费;(3)一些设计图纸深度不够、内容不完善、细节交代不清,容易产生歧义。审价人员就要在此过程中认真透彻领会设计文件内容,注重与施工实际的联系对比,确保竣工图纸必须与现场实际相吻合。

2.3. 工程签证存在的问题

有问题的现场签证具有漏洞多,人为因素多等特点,往往引起争议也最大,直接影响工程审价结果。主要表现为:(1)签证与实际不符。主要表现为签证要素不全、内容不实、表达含糊、重复签证、逻辑矛盾等;(2)签证不规范。主要表现为签证不及时办理,未按合同约定的时效进行办理,甚至有些到结算时再补办,还有一些签证其内容齐全但是缺少监理单位、建设单位的签章确认等;

(3)缺少支撑资料。如一些较为隐蔽的施工签证内容缺少了影像资料,造成了后期对隐蔽工程核查确认的困难等。

2.4. 材料价格存在的问题

装饰材料以次充好,以国产材料代替进口材料;对定加工材料的损耗上,大做手脚;材料厚度等规格尺寸与现场不符,故意放大,甚至将标准规格的材料非标化、异型化;有些施工单位对待新型材料的问题上,利用此名目,大幅抬高报价。如果审价人员不能获得材料品牌、规格、购置合同、发票等信息条件,很难精准找到材料的价格。

2.5. 结算编制存在的问题

一是多算、重算工程量,甚至将定额包含的工作内容拆分开计算;二是故意错套清单定额。施工单位经常会采用低套高,少套多的方式,或者套用不同专业的市政、修缮定额来增加工程费用,一些合同外增加项目的单价与实际特征不符,往往与投标时清单项目名称一致便采用相应的综合单价,以此获得较高的价格。还有一些结算报价中,重复套用准备工作、辅助性工作的定额,造成单价偏高;三是无法套上定额的项目,往往出现高估冒算的现象。

3. 处理建议

3.1. 熟悉施工合同, 把握工程整体

首先要核查竣工工程内容是否符合合同条件要求,工程是否竣工验收合格,只有按合同要求完成全部工程并经验收合格才能进行竣工结算。结算审核时应注意的问题有:(1)对于合同中规定包干的部分内容,审查时务必注意不能再另外计取。比如合同中明确措施费用包干,必须严格把关。不管在审查图纸内容还是签证内容时,都要避免出现包干的内容再重复计取;(2)有些与结算相关的内容,可能在合同上没有明确,但是在招标文件、或者工程量清单的总说明中已明确。审价人员要将招标文件,招标清单,合同,补充协议等结合起来看,不能遗漏;(3)要注意合同中约定的优惠条款,审查施工单位报送的结算文件中是否有按合同约定进行优惠。比如合同中规定合同外增加项目税后下浮8%;还比如有些合同约定结算总价在合同价的±5%之间,不调整费用等;(4)合同中已经约定风险包干范围的,审查时应注意这部分项目的费用不得计入工程结算价款中,比如工料机价格风险等。

3.2. 加强竣工图纸与现场实际的联系对比

建筑装饰工程一般是造价高,工期短,施工过程中图纸修改频繁,竣工图与现场实际情况往往有不相符的现象,一般应注意如下几个方面:(1)与原施工图比较修改部分必须要有依据,如设计变更通知单、技术核定单等;(2)竣工图必须符合现场实际施工情况,如饰面材料的品种、材质,线条的材质、规格型号与图纸是否相符等;(3)隐蔽工程资料要复核,如吊顶龙骨的材质、规格、型号、布置方式,隔墙龙骨的密度、饰面基层等是否与图纸相符,工艺流程是否符合施工规范等;(4)认真勘察施工现场,能提高工程结算的准确性。比如笔者审核的某区人才公寓装修项目,竣工图纸上说明过道顶面先铲除基层,然后基层抹灰,批腻子,刷乳胶漆,但实际上只是破损处局部修补,然后直接喷涂黑色乳胶漆,这样就可以减少基层抹灰及批腻子的费用约40元/㎡。审价人员不能仅仅对着竣工图纸和一堆书面文件,认真查勘施工现场也是非常重要的。

3.3. 加强工程签证审核

(1)要审查签证单的签字流程等是否齐全,有没有建设单位、施工单位、监理单位等签字盖章,是否符合合同规定以及建设单位的相关文件规定,注意签证日期是否超过合同约定的时效期;(2)审核时要注意签证单上的内容与设计图纸、定额中所包含的工作内容是否重复,是否出现自相矛盾或是不符合常规的项目,对于签证单中描述不清、逻辑不明的项目,要求予以补充说明,提供相

关影像资料,达到签证对施工现场的真实还原;(3)要分清签证发生的责任方,是施工单位责任的,一律不予认可;(4)直接签证费用的签证单必须结合定额或依据经验进行复核,另外由于变更引起的拆除等涉及到利旧或回收方面的,如果是业主回收的,则须提供业主回收的书面依据,否则需要扣除相应的残值价格。因此审价人员审核签证单时,要做到实事求是,合理计量,有问题及时与监理单位、建设单位的相关负责人沟通。

3.4.做好材料询价工作,建立价格信息库

装饰工程中材料品种多样、价格认定难,这就要求我们审价人员对审价项目涉及到的材料进行充分了解,收集基本数据,作为询价的基本依据。同时确定材料价格要多种方式相结合,充分利用慧讯网、易招标网、广联达询价软件等线上平台,与线下建材市场的询价相结合,建立材料价格信息库,按照年份、类型、规格、特点等主要信息进行归类入库,便于后续类似项目的参考。

3.5.关注工程结算不实问题

(1)工程数量的确定要以竣工图为依据,结合现场实际情况进行审核,在审核过程中审价人员要以严谨细致的工作态度,追根究底的工作精神,通过现场查勘,实际测量,分类整理,获取真实的结算工程量资料。对施工工序重复、交叉部分要严格控制,防止重复计算,确保施工实际与竣工结算相一致;(2)审核工程量的计算规则是否与合同约定的清单计算规则保持一致,不同的清单以及不同的定额,计价和计算规则都不一致,审价人员要注意区分,不能混淆;(3)审核人员要注意定额的工作内容是否与施工内容一致,套用的子目是否合理。比如上海市安装工程预算定额(2016)中一般铁构件制作这条子目,有每件重1kg以内、5kg以内、20kg以内等,施工单位往往选择一般铁构件制作每件重1kg以内这条定额,经测算,1kg以内定额直接费单价高出5kg以内近21%,高出20kg以内近37%,这就要求审价人员严格按照施工实际对类似问题进行审核。还有套用了某项定额之后再将其子目所包含的工作内容再次套用其它定额,比如上海市建筑和装饰工程预算定额(2016)中面砖稀缝墙面干混砂浆铺贴的定额子目已包含了20mm的砂浆层,一些施工单位在编制结算时就把面砖和砂浆层分别单独列项计算,这样就重复计算了费用;(4)还要注意工程量的计量单位是否与套用定额单位一致。如定额中有些计量单位是10m, 100m, 100kg等,因此容易疏忽导致工程量成倍加大;(5)以投标文件为基本参考依据,结合现场实际对项目单价对照项目特征、施工工艺进行审核,若发现项目与投标不符,就要结合投标文件按工序内容、施工难度、材料规格、数量、定额测定的相关费用等组合进行调整,最终确定较为合理的综合单价。

4.注意审价过程中的谈判技巧

谈判是审价过程中委托方、咨询方、发包方及承包方之间必经的过程,是

依据有关造价文件规定进行相互沟通、会商、消除分歧,解决矛盾,达成统一审价结论的途径。但谈判技巧是否运用得当是审价人员专业水平的体现,如合同条款的理解,清单定额的理解,装修工艺的了解程度,施工规范的熟悉程度,个人经历、经验等方面的综合体现,总之审价谈判技巧是可以通过自己的不断努力并在实践中学习提高。大体可归纳为如下几点:

4.1.全面熟悉,抓住重点

在接受装饰工程结算审价后,通过对招投标文件、承包合同、竣工图纸的熟悉,工程量计算,清单定额分析,寻找影响造价的关键子目,在谈判前必须弄懂弄通,找出依据,有的放矢,使谈判时主动权掌握在审价人手中。

4.2.相互尊重、先易后难

笔者的体会是把握性大的问题先谈、多谈。在谈判过程中力求坚决、果断,把握性小的先听对方的意见,分析后再谈,不要轻易表态,发生错误判断及时改正并表示虚心请教学习。

4.3.实地查勘、书面确认

对于采用新工艺、新设备、使用新材料项目,必须进行实地考察,做好实测、记录等工作,对照现行定额作比较、分析、查阅有关资料,做到以事实、数据讲话。对已达成共识的审价争议项目,建议以会议纪要等书面形式予以盖章确认,以免推倒重来,再次谈判,而影响审核进度。

4.4.恪守规范、专业服务

遇到发包方、承包方意见分歧大,难以统一时,我们审价人员必需站在公正的立场上,本着对发包方与承包方负责的态度,耐心做好双方的协调工作,引导双方求大同,存小异,力求达到统一,做出公正的判定,维护各方合法权益。

5.结束语

工程审价是建设工程的造价事后控制阶段,它对工程造价的控制能起到很大的作用。总之,装饰工程结算审价工作十分重要,能有效避免多算、漏算、重算,提高装饰工程造价的准确性。审价人员需要不断积累、总结经验,提高自己的业务水平,同时必须要以高度的责任心和职业素质,做好工程结算审价工作。

【参考文献】

[1]吴梦云.装饰工程审价之我见[J].当代建设,2003(6):40-41.

[2]陆武萍.关于提高工程审价质量的几点探讨[J].低碳地产,2016,2(18):314-315.