

# 房屋建筑工程招标阶段的造价控制策略

哈佳宁

宁夏回族自治区建设工程招标投标管理中心 宁夏 银川 750001

**摘要:**随着我国房屋建筑工程逐渐向市场化方向发展,工程投资规模也在不断扩大,项目数量不断增多,使工程招标阶段造价控制的重要性越来越显著。工程造价控制直接影响着整体项目的经济收益,贯穿于整体房屋建筑工程中招标阶段建筑工程前期造价控制的关键环节,招标阶段的造价控制与否,直接关系到工程项目的正确控制与管理工程造价,关系到是否有利于保证工程质量、降低工程成本和缩短建设工期。因此在建筑工程项目的招标阶段时的造价控制显得尤为重要。

**关键词:** 建筑工程; 招标阶段; 造价控制

## Cost control strategy in the bidding stage of housing construction project

Ha Jianing

Ningxia Hui Autonomous Region Construction Project Bidding Management Center, 750001, Yinchuan, Ningxia

**Abstract:** With the gradual development of China's housing construction engineering in the direction of marketization, the project investment scale is also expanding, and the number of projects is increasing, which makes the importance of cost control in the project bidding stage more and more significant. Project cost control directly affects the economic benefits of the overall project, which runs through the key link of the early cost control of the construction project in the bidding stage of the overall housing construction project. Whether the cost control in the bidding stage is directly related to the correct control and management of the project price, and whether it is conducive to ensuring the project quality, reducing the project cost and shortening the construction period. Therefore, the cost control in the bidding stage of construction projects is particularly important.

**Key words:** Construction Engineering; Bidding stage; Cost control

引言:目前随着社会科学技术水平的不断提升,人们对房屋建筑工程建设使用的安全性要求也越来越大。然而,工程项目在招标阶段的造价控制效果不佳,使得既定的目标经济效益难以得到实现,并且这就降低了房屋建筑行业发展的可持续性。基于此,房屋建筑工程人员应找出影响造价控制的因素与实际控制过程产生问题,并找出具体问题的解决策略。这是使房屋建筑工程招标阶段的造价控制质量得到有效保证的关键,研究人员应将其高效作用于实践,以确保建筑行业在当前的现代化经济建设背景下,仍然能够快速稳定发展。

### 1 投标阶段造价控制的重要性

首先房屋建筑工程的投标阶段本身就是一个至关重要的环节,如果能做好造价的控制工作,不但可以在保证工程质量的前提下降低工程成本,以此来让投资者获得更高的收益,还可以提高行业市场的整体效益。并且通过查看招标文件,可以看出招标文件中的主要条款都涉及造价控制,比如计价依据,付款方式等。招标文件是由业主单位和施工团队签订的合同,施工过程中产生的费用,工人劳务费以及各种

赔偿都要参照条款解决。也就是说招标文件和工程造价有直接联系,造价控制自然重要,所以务必要提升招标阶段的造价控制<sup>[1]</sup>。

### 2 房屋建筑工程招标阶段造价控制的主要内容

房屋工程招投标阶段的造价控制是为设计提供合理、准确的项目工程预算,以便确定投资规模,合理安排资金,并确保预算不超概算。具体工作主要包括以下内容:首先,主动拟订发包方案、编写招标文件、发布招标公告,制定资格预审条件和文件、组织接收投标申请人报名、审查潜在的投标人资格,确定潜在投标人。其次,编制尽量准确的工程量清单、编制工程标底、组织现场勘察和答疑;组织开标、评标;对施工单位商务投标进行清标。最后,草拟工程合同、编制招标情况书面报告、咨询机构在编制工程量清单和编制工程标底时,将对所有价格上有浮动区间材料附明细表,并确定哪些材料应由今后甲乙双方共同采购或甲方控制单价,避免今后引起造价争议<sup>[2]</sup>。

### 3 房屋建筑工程招标阶段造价控制中存在的问题

#### 3.1 招标控制价的编制存在问题



招标控制价是指建设单位对于房屋建筑工程的具体状况进行研究,并且结合实际情况编制出招标工程的最高投标限价,这不仅是建设单位对于工程造价控制的主要依据,同时也是评标专家判断投标人投标价格是否合理所依据的判断标准。基于此,招标控制价的编制应该严格遵循科学严谨的原则,以硬性的标准来严格约束各方的操作规范性。但是从现阶段的情况来看,许多建设单位在招标控制价的编制上过于依赖造价咨询单位,同时,在编制的过程中,建设单位所要求的时间往往过紧,从而造成了清单表述不够详细,由于图纸设计缺乏深度以及清单遗漏等多种问题,会给后期的造价控制工作造成了很大的阻碍<sup>[3]</sup>。

### 3.2 施工图设计不完善

建造工程的施工是根据施工图设计进行的,而实际情况中,很多企业对于施工图设计没有高度的重视,建筑工程的施工图设计不合理,影响了投标企业的报价,而在实际施工时就会产生与施工图设计相悖的情况,这时候就会发生工程变更,对于工程的造价有极大的影响。施工图设计不完善有很多的客观原因,例如业主单位为了尽快开始施工招标,对于施工图的设计时间进行压缩,而在审核施工图设计时不严谨等。建筑工程的施工图设计如果不完善不合理,那么就会造成工程招标阶段的造价控制失真,也会在后期施工阶段产生不利的影 响,建筑工程也会因此产生工程变更,对于其质量也是十分不利的<sup>[4]</sup>。

### 3.3 标底的编制不合理

在房屋建筑工程中,标底是其预期价格,招标单位通过其对项目造价进行相应的控制,评标专家听过标底对承包商投标价格的合理性进行判断,所以,在进行标底的编制时,必须确保其科学性与先进性。当前,我国大多数房屋建筑工程招标单位标底的计算普遍依赖于造价咨询单位,有些咨询单位编制的标底错漏现象十分严重。同时,咨询单位大多关注短期利益,业务量超过实际能力。一些从业人员鱼目混珠虽然具备相关的资格证书,但却没有此方面的实际工作能力<sup>[1]</sup>。以上现象的普遍存在导致业主标底编制不合理现象时常发生,部分业主甚至私自修改标底来实现吸引承包商的目的。

### 3.4 招标文件编制质量低

招标文件在房屋建筑工程招标阶段的重要性不言而喻,因此很多投资单位其实并不是没有意识到招标文件的重要性,但是大多数的投资单位其实并没有能力或者经验编制招标文件,所以选择委托有编制招标文件资质的机构代为编制,由于这些机构的资质参差不齐、编制的招标文件合理性不足,而投资单位对于施工工期不切实际的压缩,并没有明确相关责任分配、对于投标人的资格不严谨都会影响到招标文件的质量。

## 4 房屋建筑工程招标阶段造价控制的优化策略

### 4.1 加强招标阶段的施工图审查严格

审查施工图是有法律依据的,我国针对施工图的审查有专门的法律规定,所以,招标阶段的施工图审查必要要按照国家的法律规定,严格的进行。首先,对于施工图,业主单位要组织会审,分析和评估施工图是否符合国家质量规定和标准,其中的细节是否合理。不仅如此,施工图设计人员在设计施工图的时候,要和施工人员进行配合,对施工现场进行实地考察,并且与施工人员就其中的关键问题进行探讨,从而严谨合理的进行施工图的设计工作<sup>[2]</sup>。

### 4.2 提升工程量清单的编制质量

工程量清单是招标文件的重要内容,它是投标单位进行工程造价估算和报价方案编制的重要标准。工程量清单需要包含如下几点基本内容:(1)本工程规划框架,包括工程目标、分项工程、主要措施及其他事项。(2)本工程的所有项目名称、工程量、项目编码、计量单位,并且需要对这些事项进行统一描述,防止出现标准不一的情形。工程量清单是投标单位制定工程报价的关键依据。统一、公开而标准化的工程量清单是确保招投标工作顺利、公平进行的基础保障。如果招标单位对外发布的工程量清单存在技术性缺陷,就有可能造成投标方案的格式、内容存在差异,从而影响评估过程的顺利进行;若招标单位对外发布的工程量清单存在多个版本,则可能出现“黑箱操作”的违规嫌疑,严重影响各个竞标者报价方案的公平竞争<sup>[3]</sup>。此外,若招标文件存在法律瑕疵,则可能引发施工阶段的争议,导致工程诉讼。这不仅不利于造价控制,而且还会使得本工程造价异常上升。

### 4.3 完善招标控制价的编制工作

通过招标控制价的编制,可以给投资单位的造价控制工作带来许多的便利,并且还能够避免投标人围标以及无限制哄抬标价的问题,可以说是招标阶段造价控制工作中的一个强有力的保障,使招标工作的损失降到最低。在招标控制价的编制工作当中,投资者在寻找具有相关资质的咨询单位时,要注重考查投资单位的规范性,同时在编制过程中还要保证严格依照招标图纸以及招标文件,使造价清单全面契合于设计图纸以及招标文件的要求。在项目特征上要保证描述清晰,避免含糊其辞,为单价的的敲定工作打下切实的保障<sup>[4]</sup>。另外在工程量的计算中应秉承着严谨的原则,保持计算的准确性,最大限度的保证招标控制价的质量。

### 4.4 确保建筑工程投标价的合理性

投标报价与建筑工程参与各方利益都密切相关,包括业主方、施工方,为了保障各方的利益,必须提升建筑工程投标报价的合理性。首先,企业在确定工程招标报价过程中,必须对招标文件中各项要求、每一个条款进行认真分析,综合评估各项条款对企业的利弊,并向招标人员进行直接询问相关事宜,以此为依据做出更加区域合理的投标报价。其次,施工方在工程量清单编制中,应该参考有关的造价资

料,以工程量清单为重要依据,保证工程量清单符合有关规定,然后合理进行编制,确保投标报价能够代表施工方综合能力,为企业中标提供保障<sup>[1]</sup>。

#### 4.5 提高工程量清单完整性

工程量清单在招标文件当中是非常重要的构建元素,在其编制过程中应当尽量做到公正与客观,因此针对于一些特殊环节应当对工程量做好计算工作,然后和工程具体情况结合在一起再进行论述。工程量清单中的内容应和图纸和招标文件当中相关内容保持一致,促使其在内容上更加准确,费用收取也相对较为合理。此外,还应当根据单位自身的需求对编制中的相关内容进行说明,以此来保障各个子项目不会出现漏算或是多算的情况,使项目变得更加合理,内容编制变得更加准确,并且减少在理解上所存在的歧义。工程量清单也是对招标内容的一种概括,所以需要从总价合同角度来进行分析,促使内容编制应当将所有项目都包含在内,最大程度避免出现工程造价增加的现象<sup>[2]</sup>。

#### 结语

虽然我国房屋建筑工程招标阶段造价控制存在一定的问

题,但通过有针对性的对招标阶段的施工图、工程量清单、招标文件编制、招标控制价进行优化,能够有效的提高建筑工程招标阶段的管控水平,实现提高建筑工程造价控制质量的目的。我们对整个投标阶段有一个宏观的控制,在针对过程中出现的各个问题实行专门的造价控制措施,从而保证招标阶段的顺利进行,并为之后阶段的造价控制打下基础,保证整个建筑工程的质量。

#### 参考文献

[1]王金学.关于房屋建筑工程招标阶段造价控制的探讨[J].建筑工程技术与设计,2015(22)

[2]谭洪刚.谈建筑工程招投标阶段的造价控制[J].门窗,2013,06:102-103.

[3]赵骏.解析建筑工程招投标阶段的造价控制[J].建材与装饰,2017,(06):168-169.

[4]芮长华.关于建筑工程招标阶段的造价控制方法的研究[J].经贸实践,2018(21):208.

